



Raadsinformatiebrief

Grondprijzen 1 april 2024 tot 1 april 2025

Voor vragen

Telefoonnummer: 14 040
E-mail: gemeente@veldhoven.nl
Datum B en W: 12 maart 2024
Registratienummer: 24bs00042

Kennisnemen van

De onderstaande besluiten van het college aangaande de gemeentelijke grondprijzen:

1. De grondprijzen voor nieuwe particuliere bouw kavels voor de periode 1 april 2024 tot 1 april 2025 te verhogen met 7,4%.
2. De grondprijzen voor projectmatige bouw voor de periode 1 april 2024 tot 1 april 2025 te verhogen met:
 - 0% voor grondgebonden sociale woningbouw (huur en koop);
 - 4,1% voor grondgebonden middencategorieën woningbouw (laag, basis en hoog);
 - 7,4% voor grondgebonden vrije sector woningbouw.
3. De prijzen voor bedrijfsgrond (regulier gemengd) op Habraken vast te stellen op € 190 (niet zicht locatie) en € 210 (zichtlocatie) per m².
4. De bijdrage voor de aanleg van parkeerplaatsen bij projectmatige nieuwbouwwoningen vast te stellen op € 3.827 per parkeerplaats.
5. De raad met raadsinformatiebrief 24bs00042 te informeren over de aanpassing van de grondprijzen.

Inleiding

Jaarlijks worden per 1 april de grondprijzen van de gemeente Veldhoven geactualiseerd. Grondbeleid is een belangrijk instrument voor de ontwikkeling van woningen en bedrijfslocaties en draagt bovendien bij aan de inkomsten van de gemeente. Om die reden informeren wij uw raad hierover.

Kernboodschap

Woningbouw

Uw raad heeft bij vaststelling van de kadernota Grondbeleid 2023 besloten om de regionale NVM-cijfers te volgen. De waardeontwikkeling van de verkochte bestaande woningen van het afgelopen jaar worden hierbij als uitgangspunt genomen. De cijfers geven over 2023 een stijging van de verkoopwaarde aan van 7,4%. Deze stijging wordt toegepast in de gemeentelijke grondprijs voor zowel particuliere als projectmatige nieuw uit te geven bouwgrond met uitzondering van de sociale huurwoningen. Bij de vaststelling van de grondprijzen voor de periode 1 april 2024 tot 1 april 2025 zijn door het college twee aanvullende incidentele uitzonderingen gemaakt in het volgen van de regionale NVM-cijfers.



1. Grondprijzen sociale huur- en koopwoningen

Om de bouw van sociale huurwoningen financieel mogelijk te blijven maken wordt voor deze categorie de grondprijs niet verhoogd en blijft deze prijs € 275 per m². Deze prijs is vergelijkbaar met de prijzen die in de regio worden hanteert voor sociale huurwoningen.

Naast de grondprijs zijn er ook aanvullende stimuleringsmaatregelen voor de bouw van sociale huurwoningen (flankerend beleid). Initiatiefnemers en woningcorporaties kunnen in 2024 subsidie ontvangen voor de bouw van sociale huurwoningen. De gemeente vraagt hiervoor een financiële bijdrage per te bouwen vrije sector woning aan bouwers en ontwikkelaars. Deze bijdrage wordt vervolgens gebruikt om de bouw van sociale huurwoningen te subsidiëren.

Daarnaast legt de gemeente ook, op haar kosten, parkeerplaatsen aan bij sociale huurwoningen. Bij vrije sectorwoningen moet de initiatiefnemer/ontwikkelaar deze parkeerplaatsen zelf aanleggen op haar eigen grond of moet hiervoor een vergoeding betalen aan de gemeente. Tenslotte wordt bij de bouw van sociale huurwoningen geen bijdrage gevraagd voor de Financiële Bijdrage Verbetering Leefomgeving en Netwerkvoorzieningen (FVL, voorheen BOVO).

Om ook de bouw van sociale koopwoningen mogelijk te blijven maken en om het verschil in grondprijs met sociale huur niet te groot te laten worden wordt voor deze categorie de prijs nu ook niet verhoogd en blijft deze op € 389 per m².

2. Grondprijzen voor grondgebonden middencategorieën woningbouw (laag, basis en hoog)

De gemeente kan bij zowel grondverkoop als bij wijziging van de bestemming afspraken maken over het type woningen die op de bouwlocatie moeten worden gebouwd. In het verleden werden afspraken gemaakt over de bouw van sociale huur- en koopwoningen. Momenteel zijn er ook afspraken gemaakt over de drie midden categorieën vrije sector woningen: laag, basis en hoog. Bij elke categorie hoort een maximale huur en/of vrij op naam prijs. Voor deze prijzen wordt verwezen naar de Regionale Begrippenlijst Wonen 2024 van de Metropoolregio Eindhoven (MRE). Deze prijsgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd conform de meest recente door het ministerie bepaalde maximale huurverhoging voor de vrije sectorhuur. Voor 2024 bedraagt deze indexering 4,1% conform de huurverhoging per 1 januari 2023. De maximale vrij op naam prijzen komen dan voor 2024 uit op respectievelijk laag, basis en hoog: € 275.000, € 320.000 en € 390.000.

Om te voorkomen dat de gemeentelijke grondprijs in 2024 sterker stijgt dan de maximale huur en/of vrij op naam prijs wordt nu incidenteel afgeweken van de indexering volgens het NVM. De grondprijzen voor de drie midden categorieën vrije sector woningen stijgen dan per 1 april 2024 niet met 7,4% maar met 4,1%. Dit vergroot de financiële haalbaarheid voor de bouw van deze typen woningen. De stijging van deze grondprijzen is dan immers gelijk aan de stijging van de huur- en verkoopopbrengst van 4,1%.

Ook met een verhoging van 4,1% blijven de grondprijzen in Veldhoven in lijn liggen met de grondprijzen voor woningbouw in de regio.

3. Grondprijzen vrije sector woningen

De vrij op naamprijs van de duurdere vrijesector woningen, boven € 390.000, is niet gemaximaliseerd. Derhalve kan voor deze categorie de indexering per 1 april 2024 gehandhaafd blijven op het regionale NVM-cijfer van 7,4%.



4. Grondprijzen voor appartementen

De grondprijzen voor appartementen worden per locatie bepaald, meestal door middel van een residuele grondprijsberekening. Bij sociale huurwoningen wordt hierbij een maximale grondprijs aangehouden van € 275 BVO (Bruto Vloeroppervlakte)

Met deze gedifferentieerde percentages wordt afgeweken van het grondprijnsbeleid om de regionale NVM-prijzen te volgen, die een algemene stijging van 7,4% aangeeft. Hierbij wordt uitdrukkelijk opgemerkt dat dit een incidentele afwijking is.

Bedrijventerreinen

Onlangs heeft er weer, in opdracht van het Stedelijk Gebied Eindhoven, een actualisatie plaatsgevonden van de waardering van de grondprijzen voor bedrijfsgrond. Het onafhankelijke taxatiebureau geeft voor Habraken de volgende twee prijzen aan:

- niet zichtlocatie regulier € 190 per m²;
- zichtlocatie regulier € 210 per m².

Deze prijzen worden vanaf 1 april 2024 aangehouden.

Vergoeding voor aan te leggen parkeerplaatsen

De bijdrage voor de aanleg van parkeerplaatsen bij projectmatige nieuwbouwwoningen door de gemeente wordt jaarlijks geïndexeerd en wordt vastgesteld op € 3.827 per parkeerplaats.

Vervolg

Aan deze informatiebrief zijn geen vervolgstappen verbonden.

Communicatie en samenspraak

De nieuw vastgestelde grondprijzen worden gecommuniceerd met onze inwoners en belangstellenden via de website en het Veldhovens weekblad.

Bijlagen

Overzicht grondprijzen per 1 april 2024 tot 1 april 2025.

Het college heeft voor de periode van 1 april 2024 tot 1 april 2025 de volgende grondprijzen (exclusief BTW) vastgesteld:

Woningen:	prijzen 2024:	prijzen 2023:
Bouwkavels:		
- regulier bouwkwavel	€ 427,00 per m ²	€ 389,00 per m ²
- midden categorie bouwkwavel	€ 518,00 per m ²	€ 482,00 per m ²
- top categorie bouwkwavel	€ 663,00 per m ²	€ 618,00 per m ²
- buiten categorie bouwkwavel	per locatie te bepalen	per locatie te bepalen
Projectmatige bouw:		
- grondgebonden sociale huurwoningen	€ 275,00 per m ²	€ 275,00 per m ²
- grondgebonden sociale koopwoningen	€ 389,00 per m ²	€ 389,00 per m ²
- grondgebonden lage middencategorie	€ 446,00 per m ²	€ 428,00 per m ²
- grondgebonden basis middencategorie	€ 502,00 per m ²	€ 482,00 per m ²
- grondgebonden hoge middencategorie	€ 563,00 per m ²	€ 541,00 per m ²
- grondgebonden vrije sector	€ 663,00 per m ²	€ 618,00 per m ²
- grondgebonden buiten categorie	per locatie te bepalen	per locatie te bepalen
- gestapeld inclusief parkeren	per locatie te bepalen	per locatie te bepalen
Bedrijven:		
Zandven en Habraken		
- regulier bedrijventerrein	€ 190,00 per m ²	€ 167,00 per m ²
- zichtlocatie	€ 210,00 per m ²	€ 189,00 per m ²
- kantoorlocatie (bvo)	per locatie te bepalen	per locatie te bepalen
Nutsbedrijven:	€ 262,00 per m ²	€ 244,00 per m ²
Groenstroken/reststroken:		
- zonder bouwmogelijkheid	€ 142,00 per m ²	€ 133,00 per m ²
- met bouwmogelijkheid	€ 427,00 per m ²	€ 398,00 per m ²
Parkeren projectmatige bouw	€ 3.827,00 per parkeerplaats	€ 3.752,00 per parkeerplaats
Maatschappelijke functies:		
- sociaal, cultureel of maatschappelijk		
- niet commercieel	€ 190,00 per m ²	€ 167,00 per m ²
- wel commercieel	€ 210,00 per m ²	€ 189,00 per m ²
- buitensportvelden	gemiddelde kostprijs	gemiddelde kostprijs
Detailhandel, horeca en leisure	per locatie te bepalen	