



Informatienota raad

Vaststellen grondprijzen 2021

Voor vragen

Telefoonnummer: 14 040
E-mail: gemeente@veldhoven.nl
Datum B en W: 23 februari 2021
Registratienummer: 21bs00015

Kennisnemen van

Het besluit van het college waarbij de grondprijzen 2021 zijn vastgesteld met een stijging voor woningbouwkavels, afhankelijk van de kavelcategorie, van 0% tot 10,4%. Met deze percentages wordt voor een deel afgeweken van het grondprijsbeleid om de regionale NVM-prijzen te volgen die een algemene stijging van 10,4% aangeeft.

Voor de bedrijventerreinen is geen stijging van de grondprijzen vastgesteld.

Inleiding

We actualiseren jaarlijks per 1 april de grondprijzen van de gemeente Veldhoven. Voor het vaststellen van de grondprijs wordt sinds 2017 de regionale NVM-cijfers van het jaar daarvoor gevolgd. Dit jaar wijken we daarvan af. Ook hebben we woningcategorieën toegevoegd om beter aan te sluiten bij de markt. Grondbeleid is een belangrijk instrument voor de ontwikkeling van woningen en bedrijfslocaties en draagt bovendien bij aan de inkomsten van de gemeente. Daarom, en omdat we afwijken van de Kadernota Grondbeleid, informeren wij uw raad hierover.

Kernboodschap

Woningbouw

Uw raad heeft in de Kadernota Grondbeleid 2017 besloten om de regionale NVM-cijfers te volgen. Als we dit doen dan stijgen de grondprijzen voor woningbouw in 2021 met 10,4%. Deze extreem hoge stijging zou ertoe leiden dat Veldhoven zich (vergeleken met de regio) uit de markt prijst voor particuliere bouwkavels en projectontwikkelaars. Maar dit geldt niet voor alle woningbouwcategorieën bouwgrond. Daarom heeft het college een differentiatie in prijsstijging vastgesteld, gekoppeld aan de verschillende categorieën van kavels. Hierbij is de projectmatige middencategorie bouwgrond uitgesplitst in laag, basis en hoog.

De verhoging van de grondprijzen voor projectmatige bouw voor de periode 1 april 2021 tot 1 april 2022 is:

- 0% voor bouwgrond voor sociale woningbouw (Vrij op naam prijs (VON) tot € 210.000, met een opslag van € 20.000 voor Nul op de meter woningen (NOM)
- 2% voor de lage middencategorie bouwgrond voor woningen tot € 250.000 VON, met een opslag van € 20.000 voor NOM
- 4% voor de basis middencategorie bouwgrond voor woningen tot € 290.000 VON, met een opslag van € 20.000 voor NOM



- 6% voor de hoge middencategorie bouwgrond voor woningen tot € 360.000 VON, met een opslag van € 20.000 voor NOM
- 10,4% voor de topcategorie bouwgrond voor woningen vanaf € 360.000 VON, met een opslag van € 20.000 voor NOM
- de grondprijs voor de woningen in de buitencategorie wordt via maatwerk (w.o.taxatie) vastgesteld.

Bouwgrond wordt vooraf in categorieën ingedeeld op basis van type woning, locatie, kavelgrootte en kwaliteitskenmerken van het kavel voor zover bekend. Bij uitzondering kan voor een of meerdere kavels de grondprijs van de vorige (lagere) categorie worden aangehouden. Dit is afhankelijk van de kenmerken van de kavel.

De grondprijzen voor particuliere bouw worden met dezelfde percentages verhoogd als voor de projectmatige bouw. Het verschil is dat particuliere bouw maar één middencategorie bouw kavels heeft; de grondprijs hiervan wordt met 4% verhoogd.

Bedrijventerreinen

De grondprijzen voor reguliere bedrijfsgrond (Habraken en Zandven) verhogen we, in tegenstelling tot de afgelopen twee jaar, niet. Zo behouden we de aansluiting met de markt en grondprijzen in de regio.

Vervolg

Aan deze informatienota zijn geen vervolgstappen verbonden.

Communicatie en samenspraak

We informeren onze inwoners en belangstellenden via de website en het Veldhovens weekblad over de nieuw vastgestelde grondprijzen.

Bijlagen

Bijlage 1: overzicht van de grondprijzen 2021

Het college heeft voor de periode van 1 april 2021 tot 1 april 2022 de volgende grondprijzen (exclusief BTW) vastgesteld:

Woningen:	prijzen 2021:	prijzen 2020:
Bouwkavels:		
- regulier bouwkavel	€ 389,00 per m ²	€ 381,00 per m ²
- midden categorie bouwkavel	€ 454,00 per m ²	€ 437,00 per m ²
- top categorie bouwkavel	€ 542,00 per m ²	€ 491,00 per m ²
- buiten categorie bouwkavel	per locatie te bepalen	€ 547,00 per m ²
Projectmatige bouw:		
- grondgebonden sociale huurwoningen	€ 275,00 per m ²	€ 275,00 per m ²
- grondgebonden sociale koopwoningen	€ 381,00 per m ²	€ 381,00 per m ²
- grondgebonden lage middencategorie	€ 419,00 per m ²	-----
- grondgebonden basis middencategorie	€ 454,00 per m ²	€ 437,00 per m ²
- grondgebonden dure middencategorie	€ 492,00 per m ²	-----
- grondgebonden vrije sector	€ 542,00 per m ²	€ 491,00 per m ²
- grondgebonden buiten categorie	per locatie te bepalen	€ 547,00 per m ²
- gestapeld inclusief parkeren	per locatie te bepalen	per locatie te bepalen
Bedrijven:		
Zandven		
- regulier bedrijventerrein	€ 167,00 per m ²	€ 167,00 per m ²
- zichtlocatie	€ 189,00 per m ²	€ 189,00 per m ²
Habraken		
- regulier bedrijventerrein	€ 167,00 per m ²	€ 167,00 per m ²
- zichtlocatie	€ 189,00 per m ²	€ 189,00 per m ²
- circulaire bedrijfsgrond	later nader te bepalen	
- kantoorlocatie (bvo)	per locatie te bepalen	per locatie te bepalen
Nutsbedrijven:	€ 244,00 per m ²	€ 244,00 per m ²
Groenstroken/reststroken:		
- zonder bouwmogelijkheid	€ 130,00 per m ²	€ 127,00 per m ²
- met bouwmogelijkheid	€ 389,00 per m ²	€ 381,00 per m ²
Parkeren woonhofjes	gemiddelde grondprijs van omringende woningen	
Maatschappelijke functies:		
- sociaal, cultureel of maatschappelijk		
- niet commercieel	€ 167,00 per m ²	€ 167,00 per m ²
- wel commercieel	€ 189,00 per m ²	€ 189,00 per m ²
- buitensportvelden	gemiddelde kostprijs	gemiddelde kostprijs
Detailhandel, horeca en leisure	per locatie te bepalen	