



Informatienota raad

Grondprijzen 1 april 2022 tot 1 april 2023

Voor vragen

Telefoonnummer: 14 040
E-mail: gemeente@veldhoven.nl
Datum B en W: 8 maart 2022
Registratienummer: 22bs00007

Kennisnemen van

Het besluit van het college waarbij de grondprijzen 2022 zijn vastgesteld met een stijging voor woningbouwkavels, afhankelijk van de kavelcategorie, van 0% tot 16,1%. Met deze gedifferentieerde percentages wordt enigszins afgeweken van het grondprijsbeleid om de regionale NVM-prijzen te volgen die een algemene stijging van 16,1% aangeeft.

Voor de bedrijventerreinen is geen stijging van de grondprijzen vastgesteld.

Inleiding

Jaarlijks worden per 1 april de grondprijzen van de gemeente Veldhoven geactualiseerd. Voor het vaststellen van de grondprijs worden sinds 2017 de regionale NVM-cijfers van het jaar daarvoor gevolgd. 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, maar ook omdat het college bij het besluit over de grondprijzen afgeweken is van de Kadernota Grondbeleid informeren wij uw raad hierover.

Kernboodschap

Woningbouw

Uw raad heeft bij vaststelling van de Kadernota Grondbeleid 2017 besloten om de regionale NVM-cijfers te volgen. De NVM heeft regio's samengevoegd waardoor Veldhoven nu binnen Zuidoost-Noord-Brabant valt. De cijfers geven een stijging van 16,1% aan. Door deze extreem hoge stijging voor alle woningbouwcategorieën toe te passen kan ertoe leiden dat Veldhoven zich uit de markt prijst voor particuliere bouwkavels en projectontwikkelaars. Daarom heeft het college, net als vorig jaar, een differentiatie in prijsstijging vastgesteld, gekoppeld aan de verschillende categorieën van kavels.

De grondprijzen voor projectmatige bouw voor de periode 1 april 2022 tot 1 april 2023 worden verhoogd met:

- 0% voor bouwgrond voor sociale huurwoningen
- 4% voor bouwgrond voor sociale woningbouw (Vrij op naam prijs (VON) tot € 215.000, met een opslag van € 20.000 voor Nul op de meter woningen (NOM)
- 4% voor de lage middencategorie bouwgrond voor woningen tot € 255.000 VON, met een opslag van € 20.000 voor NOM
- 8,1% voor de basis middencategorie bouwgrond voor woningen tot € 295.000 VON, met een opslag van € 20.000 voor NOM
- 12% voor de hoge middencategorie bouwgrond voor woningen tot € 370.000 VON,



- met een opslag van € 20.000 voor NOM
- 16,1% voor de topcategorie bouwgrond voor woningen vanaf € 370.000 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. Verschil met de projectmatige bouw is dat hier maar één middencategorie bouwkavels is, waarvan de grondprijs met 8,1% wordt verhoogd.

Bedrijventerreinen

De grondprijzen voor reguliere bedrijfsgrond (Habraken en Zandven) worden niet verhoogd. Zo wordt de aansluiting met de markt en grondprijzen in de regio behouden.

Vervolg

Aan deze informatienota 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

Bijlage 1: overzicht van de grondprijzen 2022

Het college heeft voor de periode van 1 april 2022 tot 1 april 2023 de volgende grondprijzen (exclusief BTW) vastgesteld:

Woningen:	prijzen 2022:	prijzen 2021:
Bouwkavels:		
- regulier bouwkavel	€ 405,00 per m ²	€ 389,00 per m ²
- midden categorie bouwkavel	€ 491,00 per m ²	€ 454,00 per m ²
- top categorie bouwkavel	€ 629,00 per m ²	€ 542,00 per m ²
- buiten categorie bouwkavel	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	€ 396,00 per m ²	€ 381,00 per m ²
- grondgebonden lage middencategorie	€ 436,00 per m ²	€ 419,00 per m ²
- grondgebonden basis middencategorie	€ 491,00 per m ²	€ 454,00 per m ²
- grondgebonden hoge middencategorie	€ 551,00 per m ²	€ 492,00 per m ²
- grondgebonden vrije sector	€ 629,00 per m ²	€ 542,00 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	€ 167,00 per m ²	€ 167,00 per m ²
- zichtlocatie	€ 189,00 per m ²	€ 189,00 per m ²
- 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	€ 135,00 per m ²	€ 130,00 per m ²
- met bouwmogelijkheid	€ 405,00 per m ²	€ 389,00 per m ²
Parkeren projectmatige bouw	€ 3.500,00 per parkeerplaats	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	