

Grond- en huurprijzennota 2025

Grond- en huurprijzennota voor sociale huurwoningen, maatschappelijke voorzieningen, snippergroen en middeldure huurwoningen

1.1 Inleiding

De grond- en huurprijzennota is een uitwerking van het gemeentelijk grondbeleid zoals door de raad vastgesteld met de [uitwerkingsnota grondprijzen](#) in september 2021 en de gemeentelijke doelgroepenverordening zoals deze door de raad in november 2020 is vastgesteld.

In de uitwerkingsnota grondprijzen is afgesproken dat het college jaarlijks middels een grondprijzenbrief de actuele grondprijzen voor sociale huurwoningen, maatschappelijke voorzieningen en snippergroen vaststelt. Deze Uitwerkingsnota Grondprijzen wordt eens in de vier jaar geëvalueerd, de eerstvolgende evaluatie staat gepland in 2025. De grondprijzen voor woningbouw, kantoren en bedrijventerrein zijn marktconform en worden residueel bepaald. Voor de grondprijzen van sociale woningbouw wordt een gestandaardiseerde residuele waarde gehanteerd. Dit is de waarde van de grond onder een sociale huurwoning zoals deze in 2021 berekend is en sindsdien wordt geïndexeerd.

Zoals afgesproken in de uitwerkingsnota grondprijzen zijn de grondprijzen geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI) over alle bestedingen van het CBS.

De Huurcommissie heeft de maximale prijs voor middenhuur per 1-1-2025 vastgesteld op € 1.184,82.

1.2 Consumentenprijsindex

De vaste grondprijzen zoals deze met de uitvoeringsnota grondprijzen zijn vastgesteld, zijn in 2023 geïndexeerd vastgesteld in Grond- en huurprijzennota 2024. Deze moeten dus over 2024 opnieuw geïndexeerd worden voor het jaar 2025.

Onderstaande tabel geeft de jaarindexatie over 2024, ter behoeve van de Grond- en huurprijzennota 2025. De CPI over het afgelopen jaar wordt gehanteerd om de nieuwe prijzen voor 2025 vast te stellen.

Consumentenprijsindex "alle huishoudens"	
Jaar	Jaarindexatie
2024	3,35%

bron: CBS

Deze indexatie over 2024 resulteert in de volgende grond- en huurprijzen voor 2025:

Type	Omschrijving	Grondprijs	Per	Prijsstelling
Woningen				
Sociale huur grondgebonden	maandhuur van ≤ € 900,07	€ 468	/ m ² kavel	Kosten koper
Sociale huur appartement	maandhuur van ≤ € 900,07	€ 194	/ m ² BVO	Kosten koper
Middenhuur	Maximale huurprijs	€ 1.185	per maand	NVT
Maatschappelijke voorzieningen				
Zonder winstoogmerk	Kerk, zorg, scholen, etc.	€ 209	/ m ² kavel	Kosten koper
Met winstoogmerk, <i>marktconform met minimum</i>	Bedrijven, horeca, kantoren	€ 209	/ m ² kavel	Kosten koper
Onbebouwde gronden	Kale bouwgrond	€ 61	/ m ² kavel	Kosten koper
Snippergroen				
Vaste vergoeding	(administratieve kosten)	€ 307	per aanvraag	NVT
Minimale verkoopsom	(> 100 m ²)	€ 18.421	NVT	NVT
<i>Gedifferentieerde grondprijzen snippergroen per wijk:</i>				
Centrum		€ 184	/m ²	Kosten koper
Hilversumse Meent		€ 221	/m ²	Kosten koper
Noordoost		€ 221	/m ²	Kosten koper
Oost		€ 203	/m ²	Kosten koper
Noordwest		€ 239	/m ²	Kosten koper
Zuidoost		€ 221	/m ²	Kosten koper
Zuid		€ 203	/m ²	Kosten koper
Zuidwest		€ 203	/m ²	Kosten koper

Het vervolg van deze brief zal de grondprijzen verder toelichten.

2.1 Sociale huurwoningen

De gestandaardiseerde residuele grondprijzen voor sociale huurwoningen zijn geïndexeerd over het jaar 2024. De nieuwe grondprijs per 1 januari 2025 voor eengezinswoningen in de sociale huur is € 468,- per vierkante meter kavel. De nieuwe grondprijs per 1 januari 2025 voor appartementen in de sociale huur bedraagt € 194,- per vierkante meter bruto vloeroppervlak (BVO). Hieronder is dit in een tabel weergegeven met daarin ook een vergelijking met de prijzen over 2024.

Sociale huurwoningen			
	Prijspeil 1-jan-24	Prijspeil 1-jan-25	
Grondgebonden	€ 453	€ 468	/m ² kavel
Appartementen	€ 188	€ 194	/m ² BVO

2.2 Maatschappelijke voorzieningen

De vaste grondprijzen voor niet-commerciële maatschappelijk voorzieningen zijn geïndexeerd over 2024. De nieuwe vaste grondprijs per 1 januari 2025 voor maatschappelijke voorzieningen zónder winstoogmerk bedraagt € 209,- per vierkante meter grond. De nieuwe vaste grondprijs per 1 januari 2025 voor onbebouwde gronden bedraagt € 61,- per vierkante meter kavel. De grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen mét winstoogmerk is marktconform, met een minimum van € 209,-

per vierkante meter kavel. Hieronder is dit in een tabel weergegeven met daarin ook een vergelijking met de prijzen over 2024.

Maatschappelijke voorzieningen			
	Prijspeil 1-jan-24	Prijspeil 1-jan-25	
Zonder winstoogmerk	€ 202	€ 209	/m2 kavel
Met winstoogmerk; <i>marktconform met minimum:</i>	€ 202	€ 209	/m2 kavel
Onbebouwde gronden	€ 59	€ 61	/m2 kavel

2.3 Snippergroen

De vaste prijzen in relatie tot snippergroen zijn geïndexeerd over 2024. De nieuwe vaste vergoeding bij een aanvraag tot verkoop snippergroen bedraagt nu € 307,- per aanvraag. Percelen snippergroen groter dan 100 vierkante meter worden marktconform (taxatie) verkocht, met een nieuwe minimale verkoopsom van € 18.421,-.

Verkoop van percelen snippergroen kleiner dan 100 vierkante meter vindt plaats op basis van gedifferentieerde vaste grondprijzen per wijk. Ook deze zijn geïndexeerd over 2024. De nieuwe gedifferentieerde vaste grondprijzen per wijk zijn opgenomen in de onderstaande tabel, met daarbij een vergelijking met de vastgestelde prijzen over 2024.

Snippergroen			
	Prijspeil 1-jan-24	Prijspeil 1-jan-25	
Vaste vergoeding (administratieve kosten)	€ 297	€ 307	
Minimale verkoopsom (> 100 m2)	€ 17.825	€ 18.421	
<i>Gedifferentieerde grondprijzen per wijk:</i>			
Centrum	€ 178	€ 184	/m2
Hilversumse Meent	€ 214	€ 221	/m2
Noordoost	€ 214	€ 221	/m2
Oost	€ 196	€ 203	/m2
Noordwest	€ 232	€ 239	/m2
Zuidoost	€ 214	€ 221	/m2
Zuid	€ 196	€ 203	/m2
Zuidwest	€ 196	€ 203	/m2

2.4 Middeldure huurwoningen

De maximale huurprijzen van middeldure huurwoningen zijn vastgesteld in 2023 en worden geïndexeerd over 2024. De nieuwe maximale huurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt € 1.105,- per maand. De nieuwe maximale huurprijs voor middeldure huurwoningen plus bedraagt € 1.351,- per maand.

Middeldure huur			
	Indexatie met	Prijspeil 1-jan-24	Prijspeil 1-jan-25
Middenhuur	CBS - CPI	€ 1.069	€ 1.105
Middenhuur plus	CBS - CPI	€ 1.307	€ 1.351