



Aan de leden van de gemeenteraad.

## Raadsinformatiebrief 148

Helmond, 14 december 2021  
Onderwerp: Grondprijzenbrief 2022

Zaaknummer: 50797283

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de grondprijzen voor 2022. Deze grondprijzen zijn opgenomen in de bijlage behorende bij deze raadsinformatiebrief.

### Kader

Helmond heeft de ambitie om te groeien als stad, de schaa sprong. Natuurlijk is groei niet het primaire doel, maar vooral een middel. De noodzaak van de schaa sprong komt onder andere tot uitdrukking in de actuele woningnood. Dit is niet alleen een landelijke tendens, maar ook in Helmond is de druk op de woningmarkt groot.

### Algemeen

In het Helmondse grondbeleid is besloten dat de grondprijzen marktconform dienen te zijn. Hiermee wordt gewaarborgd dat volgens geldende wet- en regelgeving wordt gehandeld. Om ervoor te zorgen dat de grondprijzen ook in 2022 marktconform zijn is voor de actualisatie van de grondprijzenbrief een marktanalyse gemaakt door een onafhankelijke deskundige. Per type vastgoed is een geactualiseerde grondprijs geadviseerd en deze is overgenomen in de grondprijzenbrief 2022. In lijn met de grondprijzenbrief van 2021 is in een aantal gevallen geen specifieke grondprijs opgenomen, maar dient de grondwaarde door middel van maatwerk bepaald te worden. Dit maatwerk is met name van toepassing als sprake is van niet gestandaardiseerde of complexe bouwplannen, of locatie specifieke omstandigheden. Wanneer dit het geval is, wordt de grondprijs onderbouwd met een marktconformiteitstoets, een taxatie van een onafhankelijke taxateur of een tender/prijsvraag.

### Woningbouw

De druk op de woningmarkt is in 2021 verder opgelopen. De transactieprizen zijn in de regio Helmond gestegen met 18,5% en de doorlooptijd om een woning te verkopen is gemiddeld nog maar 22 dagen<sup>1</sup>. Aan de andere kant zijn ook de bouwkosten voor woningen opgelopen. De grondprijs voor woningbouw wordt voornamelijk residueel bepaald. Dit wordt berekend door van de woningprijs de bouw- en bijkomende kosten (stichtingskosten) af te trekken.)



Figuur 1: Residuele grondwaarde

<sup>1</sup> Cijfers uit het marktinformatiesysteem van de NVM op basis van voortschrijdend gemiddelde.



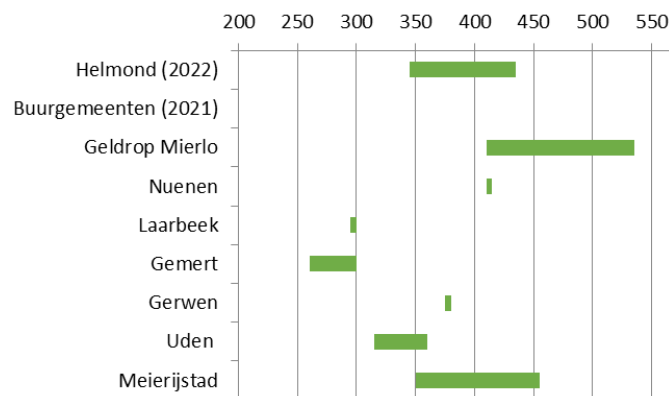
In 2021 is de vrij op naam (VON)-prijs sterker gestegen dan de bouwkosten van een woning. Hierdoor is de residuele waarde van de grond gestegen. De verhouding tussen VON-prijs en bouwkosten per type woning verschilt. Ook de ontwikkeling van de VON-prijs per type woning laat een gedifferentieerd beeld zien. Daarom is in de grondprijzenbrief een onderscheid gemaakt tussen de verschillende typen woningbouw. In tabel 1 is per woningtype de grondprijs voor 2022 weergegeven.

Woningbouw	2021	2022	Vershil	
<b>sociale huur:</b>				
eengezinswoning	€ 279	€ 279 per m <sup>2</sup> perceel	0,0%	
meergezinswoning	€ 279	€ 279 per m <sup>2</sup> bvo gebouw	0,0%	
<b>particuliere en projectmatige bouw:</b>				
eengezinswoningen				
Rijwoning	€ 345 - € 365		} 12,1%	
Tussenwoning		€ 435 per m <sup>2</sup> perceel		19,2%
Hoekwoning		€ 395 per m <sup>2</sup> perceel		14,5%
twee-onder-eenkapwoning	€ 325	€ 345 per m <sup>2</sup> perceel		6,2%
vrijstaande woning	€ 345	€ 375 per m <sup>2</sup> perceel		8,7%
meergezinswoningen		maatwerk, residuele berekening		
wonen en zorg		maatwerk, residuele berekening		

Tabel 1: Grondprijzen woningbouw

Vanuit de samenwerking met het SGE<sup>2</sup> wordt de grondprijs voor sociale huurwoningen geadviseerd. Naar verwachting zal in 2022 een actualisatie van dit advies plaatsvinden en kan de grondprijs mogelijk aangepast worden. Voor de meergezinswoningen en wonen met zorg kunnen de stichtingskosten en opbrengsten per object verschillen. Daarom is voor deze typen woningen geen vaste grondprijs bepaald, maar zal per object maatwerk worden toegepast.

In figuur 2 zijn de grondprijzen voor 2022 in relatie gebracht met de grondprijzen 2021 van de hoofdkernen van buur- en regiogemeenten<sup>3</sup>. In de buurgemeenten ten westen van Helmond liggen de grondprijzen 2021 gelijk of boven de bandbreedte van de nieuwe Helmondse prijzen. Ten oosten en noorden zijn de grondprijzen vooral in de kleinere kernen lager. Dit beeld sluit ook aan bij de marktanalyse van de transactiepreisen van woningen in de regio. Ten opzichte van dezelfde figuur van vorig jaar is het verschil tussen de grondprijzen groter. Dit is te verklaren, omdat de prijzen van de buurgemeenten nog geactualiseerd moeten worden naar aanleiding van de prijsontwikkeling in 2021. Aangezien de prijsontwikkeling groter is dan van vorig jaar is het verschil naar rato, dus ook groter.



Figuur 2: Vergelijk grondprijzen buurgemeenten (2021)

<sup>2</sup> Stedelijk gebied Eindhoven

<sup>3</sup> Niet alle buurgemeenten hebben vastgestelde grondprijzenbeleid of baseren hun grondprijzen op een taxatie.



## Bedrijventerreinen

De economie in Zuidoost-Brabant laat over 2021 een sterke groei zien. Naar aanleiding van een comparatief onderzoek zijn de grondprijzen voor bedrijventerreinen bijgesteld.

Bedrijventerreinen	2021	2022	Vershil
Hoogeind, waaronder Rietbeemd	€ 152	€ 157 per m <sup>2</sup> perceel	3,3%
De Weijer	€ 152	€ 157 per m <sup>2</sup> perceel	3,3%
BZOB	€ 152	€ 157 per m <sup>2</sup> perceel	3,3%
Rijpelberg bedrijventerrein	€ 166	€ 170 per m <sup>2</sup> perceel	2,4%
Businesspark Brandevoort	€ 193	€ 200 per m <sup>2</sup> perceel	3,6%
Bedrijvenpark Schooten	€ 193	€ 200 per m <sup>2</sup> perceel	3,6%
Automotive Campus	€ 193	€ 200 per m <sup>2</sup> perceel	3,6%
Suytkade	€ 193	€ 200 per m <sup>2</sup> perceel	3,6%
Overige bedrijventerreinen	€ 152	€ 157 per m <sup>2</sup> perceel	3,3%
Campus parkeren	€ 130	€ 135 per m <sup>2</sup> perceel	3,6%

Tabel 2: Grondprijzen bedrijventerreinen

## Overige categorieën

In de grondprijzenbrief staan prijzen voor verschillende overige categorieën. Voor een groot aantal van deze categorieën zijn de grondprijzen geïndexeerd op basis van het inflatiecijfer. Anderen hebben een meer directe relatie met de prijsontwikkeling van civiele werken. Vandaar dat hiervoor de aansluiting is gevonden bij het prijsindexcijfer van de Grond-, weg- en waterbouw (GWW).

Voor een overzicht van deze overige categorieën en verdere achtergrondinformatie wordt verwezen naar bijgevoegde Grondprijzenbrief 2022.

## Bijlage

Grondprijzenbrief 2022

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Helmond

mevr. P.J.M.G. Blanksma-van den Heuvel  
de burgemeester

H.J. de Ruiter  
secretaris