



Raadsvoorstel 111
Vergadering 8 november 2007

Gemeenteraad

Onderwerp : Grondprijzen voor Woningen en Bedrijventerreinen 2008

B&W vergadering : 11 september 2007

Dienst / afdeling : MO.BLV

Aan de gemeenteraad,

In het hierna volgende besluit wordt het grondprijzvoorstel voor het jaar 2008 aan u voorgelegd.
Bij de Voorjaarsnota 2007 is hierover al mededeling aan u gedaan.

Wij stellen u voor te besluiten conform bijgaand besluit.

Burgemeester en wethouders van Helmond,
De burgemeester, De secretaris,
Drs. A.A.M. Jacobs. Mr. A.C.J.M. de Kroon.



Raadsbesluit 111
Vergadering 8 november 2007

Gemeenteraad

De raad van de gemeente Helmond;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 september 2007
gelet op de bepalingen van de Gemeentewet;

besluit:

met ingang van 1 januari 2008 de Grondprijzen voor Woningen en Bedrijventerreinen 2008 vast te stellen als volgt:

1. Sociale sector

1.1 sociale huurwoningen

De grondprijs voor sociale huurwoningen per 1 januari 2008 vast te stellen op € 218,50 per m² grond/ BVO (excl. BTW). Voor huurwoningen met een huur onder de laagste aftoppingsgrens van de huursubsidie de grondprijs per 1 januari 2008 vast te stellen op € 188,50 per m² grond/ BVO (excl. BTW).

Indien ten behoeve van te bouwen sociale huur- en koopwoningen parkeerplaatsen op eigen terrein op maaiveld worden aangelegd door een toegelaten instelling (woningcorporatie), wordt hiervoor door de gemeente aan de woningcorporatie voor een parkeerplaats per woning een bijdrage verstrekt van:

- € 3.000,00 voor een grondgebonden woning;
- € 2.000,00 voor een woning in een appartementengebouw.

Voor de aanleg van parkeerplaatsen in een gebouwde voorziening wordt een bijdrage verstrekt van gemiddeld € 4.000,00 voor een parkeerplaats per woning. Per bouwproject wordt, afhankelijk van de te realiseren parkeervoorziening, door het college van burgemeester en wethouders de hoogte van de bijdrage bepaald. Genoemde bedragen zijn exclusief BTW en op basis van prijspeil 2008.

1.2 sociale koopwoningen

De grondprijs voor sociale koopwoningen met een stichtingskostenniveau onder € 169.200,00 prijspeil 1 januari 2007) per 1 januari 2008 vast te stellen op € 218,50 per m² grond of per m² BVO (excl. BTW).

2. Grondgebonden woningen

2.1 vrije sector woningbouw

De verkoopprijs voor kavels voor vrije sector woningbouw vast te stellen als volgt:

a. Individuele vrije sector

De verkoopprijs voor individuele vrije sector woningbouw vast te stellen op € 315,00 (excl. BTW) per m².

b. Projectmatige grondgebonden vrije sector bouw

Brandevoort 1

De grondprijs vast te stellen op € 292,50 (excl. BTW) per m².

Overige uitbreidingslocaties (incl. Brandevoort 2)

De grondprijs vast te stellen op € 315,00 (excl. BTW) per m².

Herstructureringslocaties Vossenbergh en Zonnekwartier

De grondprijs te bepalen op € 230,00 (excl. BTW) per m²

3. Gestapelde bouw

3.1 ongesubsidieerde koop- en huurwoningen (m.u.v. Brandevoort)

De grondprijs bij gestapelde bouw vast te stellen als volgt:

- bij een v.o.n. prijs tussen:

bedraagt de grondprijs:

€ 169.200,00 en € 204.000,00

tussen 20% en 22,5%

€ 204.000,00 en € 272.000,00

tussen 22,5% en 25%

€ 272.000,00 en € 325.000,00

tussen 25% en 27,5%

€ 325.000,00 en € 375.000,00

tussen 27,5% en 30%

- bij een v.o.n. prijs boven € 375.000,00

30% van de v.o.n. prijs.

Hierbij wordt de systematiek van glijdende schalen toegepast.

Bovenstaande prijzen zijn inclusief BTW.

3.2 ongesubsidieerde koop en huurwoningen in Brandevoort 1

De grondprijs bij gestapelde bouw vast te stellen als volgt:

- Woningen tot 130 m² BVO € 267,50 per m² BVO

- Woningen van 130-160 m² BVO € 287,50 per m² BVO

- Woningen boven 160 m² BVO € 297,50 per m² BVO

Bovenstaande prijzen zijn exclusief BTW.

4. Overige gronden

4.1 Bouwterreinen voor Openbare Bijzondere Gebouwen

De verkoopprijs van O.B.G.terreinen (met verplichting tot parkeren op eigen terrein) vast te stellen op € 170,00 per m² (excl. BTW).

4.2 Overhoeken

De verkoopprijs voor zgn. overhoeken te bepalen op 50% van de vrije sector kavelprijs voor particulieren en corporaties. Op basis hiervan de verkoopprijs voor overhoeken vast te stellen op € 157,50 per m² (excl. BTW).

5. Huurprijs overhoeken

De huurprijs voor zgn. overhoeken **met terugwerkende kracht tot 1 januari 2007** vast te stellen op:

- tot en met 15 m² een huurprijs van € 30,00 per jaar

- van 16 m² tot en met 25 m² een huurprijs van € 50,00 per jaar

- boven de 25 m² € 2,00 per m² per jaar met een minimum van € 75,00 per jaar

Daarenboven wordt een eenmalige vergoeding van € 45,00 in rekening gebracht ten behoeve van het opmaken van een contract.

6. Huurprijs terreinen honden- en ponyverenigingen

De huur voor terreinen ten behoeve van honden- en ponyverenigingen e.d. vast te stellen op de pachtwaarde als agrarische grond, waarbij de pachtwaarde gesteld wordt op € 600,00 per ha. per jaar.

7. bijdrage parkeerplaatsen

Het bedrag, als bijdrage per parkeerplaats op basis van art. 2.5.30 van de Bouwverordening Helmond 1993 of op basis van een bestemmingsplan vast te stellen op:

- voor binnenstedelijk gebied € 5.000,00 per parkeerplaats (incl.BTW)

- voor de rest van Helmond € 2.500,00 per parkeerplaats (incl.BTW)

Voor bovenstaande grondprijzen (1 t/m 7) geldt dat dit minimumprijzen zijn. In die gevallen waarin de markt een hogere grondprijs rechtvaardigt, zal, onder goedkeuring van de wethouder grondbedrijf, een hogere grondprijs gehanteerd worden. Dit kan bijvoorbeeld voorkomen in die situaties waarbij ligging en

prijsvergelijking met andere locaties dit rechtvaardigen. Als uitzondering hierop gelden die gevallen waarbij op basis van bepaalde contractuele afspraken uit het verleden een lagere grondprijs gehanteerd moet worden.

8. Bedrijventerreinen en kantoren

a) De grondprijs voor Rietbeemd/Zuid I en II/De Weijer/B.Z.O.B. (per m² excl.BTW) onderstaande matrix vast te stellen:

Milieucategorieën Uitstraling	I	II	III	IV	V
Kantoren / kantoorachtigen					
Kantoor(achtigen) met bedrijfshal		€ 131,50	€ 131,50	€ 131,50	
Bedrijfshal zonder open opslag		€ 126,50	€ 126,50	€ 126,50	
Bedrijfshal met open opslag			€ 129,00	€ 129,00	€ 131,50
Procesindustrie				€ 131,50	€ 131,50

- Zichtlocatie: bij kavels die direct vanaf de Rochadeweg en de weg Varenschut kunnen worden gezien geldt een opslag op de grondprijs van € 3,00 per m².
- Ontsluitingsweg: bij een locatie met een gunstige ontsluiting op het bedrijventerrein geldt een opslag op de grondprijs van € 2,25 per vierkante meter.

N.B.: Als een zichtlocatie samenvalt met een gunstige ontsluiting op het terrein wordt bij situaties waarin beide situaties gelden alleen de extra prijs voor een zichtlocatie in rekening gebracht.

- Kavelgrootte: bij een toenemend kaveloppervlak wordt de vierkante meter prijs aangepast:

0	-	10.000 m ²	+ € 1,00 per m ²
10.000	-	25.000 m ²	€ 0,00 per m ²
25.000	-	50.000 m ²	- € 1,80 per m ²
50.000 m ²	-	en meer	- € 3,65 per m ²

De uiteindelijke grondprijs wordt vastgesteld door de sommatie van:

Grondprijs in de matrix
 zichtlocatie dan wel bereikbaarheid
kavelgrootte +
Grondprijs per vierkante meter

- b) Rijpelberg bedrijventerrein
op € 137,50 per m² (excl. BTW)
- c) Bedrijventerrein Businesspark Brandevoort en bedrijvenpark Schooten
op € 152,00 per m² (excl.BTW)
- d) Bij een woning op een bedrijventerrein, in het bedrijf geïntegreerd, ofwel separaat dient 250 m² toegerekend te worden aan de woning tegen een grondprijs van € 315,00 per m² (excl.BTW)
- e) De grondprijs voor kantoren op € 180,00 per m² BVO (excl. BTW).
- f) De verkoopprijs voor zgn. overhoeken te bepalen op 50% van de op die locatie geldende kavelprijs.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 8 november 2007.

De raad voornoemd,

De voorzitter,

de griffier,