



Raadsvoorstel 78N
Vergadering 3 november 2016

Gemeenteraad

Onderwerp : Grondprijzen voor Woningen en Bedrijventerreinen Helmond 2017

B&W vergadering : 11 oktober 2016

Dienst / afdeling : FIN.BEL

Aan de gemeenteraad,

In de nota grondbeleid 2017 – 2020 is als uitgangspunt gehanteerd dat de grondprijzen marktvolgend worden benaderd met als streven de inflatie te volgen, maar met een nullijn als minimum.

Voor de grondprijzen geldt dat deze het uitgangspunt zijn voor de verkoop. Binnen ieder plangebied zijn er evenwel kavels die aantrekkelijker zijn dan andere kavels. De aantrekkelijkste kavels zullen bij gelijke grondprijs als eerste verkocht zijn. De minder aantrekkelijke kavels blijven dan over. Bij die kavels zal een druk op de grondprijs ontstaan met negatieve exploitatiegevolgen. Door wat te differentiëren met grondprijzen en de aantrekkelijke kavels wat duurder te maken, ontstaat financiële ruimte om minder aantrekkelijke kavels in prijs wat te verlagen. Wij stellen u voor om het mandaat om dergelijke differentiatie toe te passen bij de wethouder Grondbedrijf neer te leggen.

Als uitzondering hierop gelden die gevallen waarbij op basis van bepaalde contractuele afspraken uit het verleden een lagere grondprijs gehanteerd moet worden.

Woningbouw.

De grondprijzen in Helmond voor woningbouw liggen al sinds 2009 op hetzelfde niveau. Ook voor 2017 wordt voorgesteld de grondprijzen niet te verhogen.

Er is wel aanleiding om voor een aantal categorieën en gebieden de grondprijzen neerwaarts bij te stellen. Uit het in opdracht van de gemeente door externen uitgevoerde onderzoek blijkt, dat het lastig is om voor deze gebieden de grondprijs op hetzelfde niveau te houden als voor de rest van Helmond. Dit betreft vooral de wijken Brouwhuis en de Binnenstad. Op het kaartje bij het grondprijzenbesluit zijn de gebieden aangegeven. Dit heeft alles te maken met het lagere VON niveau van de woningen in deze wijken. Dat ligt in deze gebieden ca 10 a 15% lager dan in de betere gebieden in Helmond.

Bij de gestapelde bouw worden de grondkosten, behalve voor Brandevoort, uitgedrukt in een percentage van de VON prijs. Uit het door externen uitgevoerde onderzoek blijkt dat de grondquote voor gestapelde bouw met gebouwd parkeren in Helmond aan de hoge kant is.

Voorgesteld wordt daarom om voor de categorieën met gebouwd parkeren het percentage met 5% naar beneden bij te stellen.

Industriegebieden.

Het voorstel is om de grondprijzen voor 2017 gelijk te laten aan 2016.

Overige aanpassingen.

In het grondprijzenbesluit is een uitgebreid overzicht opgenomen van alle grondprijzen die worden gehanteerd in Helmond. Korthedshalve verwijzen wij u hier naar. Voor een 2-tal categorieën geldt dat wij in het grondprijzenbesluit voorstellen om de grondprijs voor 2017 aan te passen.

In bijgaand conceptbesluit worden de nieuwe grondprijzen voor 2017 ter definitieve besluitvorming aan uw raad voorgelegd. Een nadere toelichting is terug te vinden in de paragraaf grondbeleid van de begroting 2017.

Wij stellen u voor te besluiten conform bijgaand besluit.

Burgemeester en wethouders van Helmond,
de burgemeester
mevr. P.J.M.G. Blanksma - van den Heuvel

de secretaris
mr. drs. A.P.M. ter Voert



Raadsbesluit 78N
Vergadering 3 november 2016

Gemeenteraad

De raad van de gemeente Helmond;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 oktober 2016
gelet op de bepalingen van de Gemeentewet;

besluit:

vast te stellen de Grondprijzen voor Woningen en Bedrijventerreinen Helmond 2017

1. Woningbouw sociale sector

1.1. Sociale huurwoningen

Onder een sociale huurwoning wordt verstaan een huurwoning onder de onderscheiden aftoppingsgrenzen van de wet op de Huurtoeslag.

De grondprijs voor sociale huurwoningen vast te stellen op € 275,00 per m² grond en/of per m² BVO gebouw (excl. belastingen).

2. Woningbouw vrije sector

2.1. Grondgebonden woningen

De verkoopprijs voor kavels voor grondgebonden woningbouw als volgt vast te stellen:

A. Individuele vrije sector

De verkoopprijs voor individuele vrije sector woningbouw op bijgaand kaartje aangegeven met streeparcering vast te stellen op € 275,00 (excl. belastingen) per m² tot en met 750 m². Boven de 750 m² de grondprijs vast te stellen op € 137,50 (excl. belastingen) per m².

De verkoopprijs voor individuele vrije sector woningbouw voor de rest van Helmond vast te stellen op € 322,50 (excl. belastingen) per m² tot en met 750 m². Boven de 750 m² de grondprijs vast te stellen op € 161,25 (excl. belastingen) per m².

B. Projectmatige vrije sector

- De grondprijs voor de gebieden die op bijgaand kaartje met streeparcering zijn aangegeven vast te stellen op € 275,00 (excl. belastingen) per m².
- Voor de overige locaties de grondprijs vast te stellen op € 322,50 (excl. belastingen) per m².

2.2. Gestapelde bouw

De verkoopprijs voor kavels voor gestapelde woningbouw als volgt vast te stellen:

A. 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:

€ 180.000,00 en € 208.000,00	tussen 15% en 17,5%
€ 208.000,00 en € 272.000,00	tussen 17,5% en 20%
€ 272.000,00 en € 325.000,00	tussen 20% en 22,5%
€ 325.000,00 en € 375.000,00	tussen 22,5% en 25%
bij een v.o.n. prijs boven € 375.000,00	25% van de v.o.n. prijs.

Hierbij wordt de systematiek van glijdende schalen toegepast.

Bovenstaande prijzen zijn inclusief belastingen.

B. Ongesubsidieerde koop- en huurwoningen in Brandevoort

De grondprijs bij gestapelde bouw vast te stellen op € 322,50 per m² BVO appartement.

Bovenstaande prijs is exclusief belastingen.

3. Bedrijventerreinen

3.1. Verkoopprijs kavels

De verkoopprijs voor kavels op bedrijventerreinen als volgt vast te stellen:

Bedrijventerreinen (prijzen excl. belastingen)	
Naam bedrijventerrein	Prijzen per m ²
Rietbeemd	€ 146,25
Zuid I en II	€ 146,25
De Weijer	€ 146,25
BZOB	€ 146,25
Rijpelberg bedrijventerrein	€ 158,75
Businesspark Brandevoort	€ 176,25
Bedrijvenpark Schooten	€ 176,75
Automotive	€ 176,75

3.2. Woning op een bedrijventerrein

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 € 322,50 per m² (excl. belastingen)

3.3. Huur van gronden op bedrijventerreinen

De huurprijs voor gronden op bedrijventerreinen vast te stellen op 3,5% per jaar van de verkoopprijs van de betreffende grond zoals die hiervoor is bepaald (excl. belastingen).

4. Kantoren en commercieel vastgoed

4.1. Kantoren

De grondprijs voor kantoren vast te stellen op € 200,00 per m² BVO (excl. belastingen).

4.2. Huur van gronden bij kantoren

De huurprijs voor gronden bij kantoren vast te stellen op 3,5% per jaar van de verkoopprijs van de betreffende grond zoals die hiervoor is bepaald (excl. belastingen).

4.3. Commercieel vastgoed

Het bepalen van de grondwaarde voor commercieel vastgoed is maatwerk, aangezien de te hanteren bouwkosten, huurprijzen en bruto aanvangsrendementen per bouwproject kunnen verschillen. De grondprijs wordt per project door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld middels een separaat collegebesluit. Onder commercieel vastgoed vallen o.a. hotel, leisure, winkels, supermarkten, horeca, kinderdagverblijf, benzinepompen en commercieel sport en -zorg.

4.4. Huur van gronden bij commercieel vastgoed

De huurprijs voor gronden die gebruikt worden door commercieel vastgoed vast te stellen op 3,5% per jaar van de verkoopprijs van de betreffende gronden (excl. belastingen) zoals die in het bij punt 4.3 genoemde collegebesluit is bepaald. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd met het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie.

Indien er geen directe koppeling is met een specifieke verkoop van grond voor commercieel vastgoed, en er dus geen separaat collegebesluit voorhanden is, wordt de huurprijs voor gronden bij commercieel vastgoed bepaald door de wethouder grondbedrijf.

5. Maatschappelijke voorzieningen

5.1. Openbare Bijzondere Gebouwen (OBG)

De grondprijs van O.B.G. (met verplichting tot parkeren op eigen terrein) vast te stellen op € 200,00 per m² (excl. belastingen). Bij meerdere bouwlagen geldt een prijs van € 200,00 per m² BVO met als minimum de oppervlakte uitgeefbaar terrein. Onder OBG vallen o.a. onderwijsgebouwen, sporthallen en gymzalen, buurt- en gemeenschapshuizen, culturele gebouwen, peuterspeelzaal, zwembad en niet-commerciële zorg.

5.2. Huur van gronden bij OBG

De huurprijs voor gronden bij OBG vast te stellen op 3,5% per jaar van de verkoopprijs van de betreffende grond zoals die hiervoor is bepaald (excl. belastingen).

5.3. Openbare Bijzondere Terreinen (OBT)

De grondprijs voor O.B.T. vast te stellen op € 25,00 per m² (excl. belastingen). Onder OBT vallen o.a. sportterreinen en sportaccommodaties (incl. was en kleedruimten) en niet voor commerciële doeleinden bedoelde sport en vrije tijdvoorzieningen.

5.4. Huur van gronden bij OBT

De huurprijs voor gronden bij OBT vast te stellen op 3,5% per jaar van de verkoopprijs van de betreffende grond zoals die hiervoor is bepaald (excl. belastingen).

6. Overige bestemmingen.

6.1. Nutsvoorzieningen

De grondprijs voor de oprichting van een nutsvoorziening vast te stellen op € 200,00 per m² (excl. belastingen). Onder nutsvoorzieningen vallen o.a. zend- en ontvangstinstallaties, transformatorstations, gasreguleurstations en glasvezelstations. In geval van een uitgifte in erfpacht dient de koopsom als uitgangspunt voor de vaststelling van de canon. De hoogte van de rente wordt bepaald door de vigerende omslagrente plus 1%.

6.2. Erfpacht brandstofverkooppunt

De hoogte van de canon bij het recht van erfpacht voor brandstofverkooppunten is gerelateerd aan de omzet. Het literbedrag is vastgesteld op € 0,0103 per liter (prijsspeil 2012) en wordt jaarlijks geïndexeerd met 3% of, indien lager, het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie (2012=100).

6.3. 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 € 1.300,00 per ha. per jaar.

6.4. Bijdrage parkeerplaatsen

Het bedrag, als bijdrage per parkeerplaats op basis van de bouwverordening van de gemeente Helmond of op basis van een bestemmingsplan vast te stellen op:

- voor binnenstedelijk gebied (zie bijgaande tekening): € 7.500,00 per parkeerplaats (excl. belastingen)
- voor de rest van Helmond: € 3.500,00 per parkeerplaats (excl. belastingen)

Indien er sprake is van kamerbewoning (eigenaar van pand verhuurt kamers) geldt een korting van 50% op het normale tarief.

7. Overhoeken

7.1. Huurprijs overhoeken voor particulieren

De huurprijs voor zgn. overhoeken voor particulieren vast te stellen op € 3,00 per m² per jaar met een minimum van € 50,00 per jaar.

7.2. Verkoopprijs overhoeken

De verkoopprijs voor zgn. overhoeken te bepalen op 50% van de originele kavelprijs zoals die bij de overige onderdelen van dit grondprijzenbesluit is bepaald (excl. belastingen).

Voor bovenstaande grondprijzen (1 t/m 7) geldt dat deze het uitgangspunt zijn voor de verkoop.

Binnen ieder plangebied zijn er evenwel kavels die aantrekkelijker zijn dan andere kavels. De aantrekkelijkste kavels zullen bij gelijke grondprijs als eerste verkocht zijn. De minder aantrekkelijke kavels blijven dan over. Bij die kavels zal een druk op de grondprijs ontstaan met negatieve exploitatiegevolgen. Door wat te differentiëren met grondprijzen en de aantrekkelijke kavels wat duurder te maken, ontstaat financiële ruimte om minder aantrekkelijke kavels in prijs wat te verlagen. Het mandaat om dergelijk differentiatie toe te passen ligt bij de wethouder Grondbedrijf.

Als uitzondering hierop gelden die gevallen waarbij op basis van bepaalde contractuele afspraken uit het verleden een lagere grondprijs gehanteerd moet worden.

8. Inwerkingtreding

Dit besluit treedt na bekendmaking in werking op 1 januari 2017.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 3 november 2016.

De raad voornoemd,
de voorzitter

de griffier