



Raadsvoorstel 112
Vergadering 3 november 2011

Gemeenteraad

Onderwerp : Grondprijzen voor Woningen en Bedrijventerreinen 2012

B&W vergadering : 6 september 2011

Dienst / afdeling : MO.BV

Aan de gemeenteraad,

De woningbouwontwikkelingen zijn op dit moment, evenals de ontwikkelingen van de huizenprijzen, nog steeds niet positief te noemen. Bij allerlei onderzoeken wordt aangegeven, dat er nog wel opwaarts potentieel zit in de ontwikkeling van de prijzen van bedrijventerrein.

De gemeente Helmond heeft de grondprijzen voor woningbouw al vanaf 2009 op hetzelfde niveau gehouden. Wel is bij de grotere individuele vrije sector woningbouw een apart (lager) tarief ingevoerd voor de oppervlakte boven de 1.000 m².

De grondprijzen voor bedrijventerreinen en kantoren zijn over die jaren met het inflatiecorrectiepercentage verhoogd. Voor 2012 zal deze lijn, zoals al besloten in de Voorjaarsnota, worden doorgezet.

Een nadere toelichting terug te vinden in de paragraaf grondbeleid van de begroting 2012.

In bijgaand conceptbesluit worden de nieuwe grondprijzen van woningen, bedrijventerreinen en kantoren voor 2012 ter definitieve besluitvorming aan uw raad voorgelegd.

Wij stellen u voor te besluiten conform bijgaand besluit.

Burgemeester en wethouders van Helmond,
de burgemeester, de secretaris,
drs. A.A.M. Jacobs. A.A.M. Marneffe RA.



Raadsbesluit 112
Vergadering 3 november 2011

Gemeenteraad

De raad van de gemeente Helmond;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 september 2011;
gelet op de bepalingen van de Gemeentewet;

besluit:

vast te stellen de Grondprijzen voor Woningen en Bedrijventerreinen Helmond 2012

1. Sociale sector

1.1. Sociale huurwoningen

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

Conform de prestatieafspraken met de corporaties wordt bij verkoop de vrije sector grondprijs in rekening gebracht. Indien bij aanvang van de bewoning wordt aangetoond dat sprake is van een sociale huurwoning wordt alsnog door de gemeente een korting op de grondprijs verleend.

De grondprijs voor sociale huurwoningen vast te stellen op € 226,00 per m² grond en/of per m² BVO gebouw (excl. belastingen).

1.2. Sociale koopwoningen

De grondprijs voor sociale koopwoningen met een v.o.n. prijs onder € 185.000,00 (prijsspeil 2010), voor de zgn. sociale koopwoningen Plus met een v.o.n. prijs onder € 194.000,00 (prijsspeil 2010) en voor de zgn. sociale koopwoningen Extra met een v.o.n. prijs onder € 205.700,00 (prijsspeil 2010) vast te stellen op € 226,00 per m² grond en/of per m² BVO gebouw (excl. belastingen). De v.o.n.-prijs is de prijs waarvoor de uiteindelijke koper de woning verwerft (derhalve incl. parkeerplaats etc.).

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 € 322,50 (excl. belastingen) per m² tot en met 1000 m². Boven de 1000 m² de grondprijs vast te stellen op € 161,25 (excl. belastingen) per m².

B. Projectmatige grondgebonden vrije sector bouw

• **Brandevoort 1**

De grondprijs vast te stellen op € 300,00 (excl. belastingen) per m².

• **Overige locaties (incl. Brandevoort 2)**

De grondprijs vast te stellen op € 322,50 (excl. belastingen) per m².

• **Herstructureringslocaties Vossenbergh en Zonnekwartier**

De grondprijs vast te stellen op € 237,50 (excl. belastingen) per m² voor grondgebonden woningen.

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:

€ 185.000,00 en € 208.000,00

€ 208.000,00 en € 272.000,00

€ 272.000,00 en € 325.000,00

€ 325.000,00 en € 375.000,00

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

Hierbij wordt de systematiek van glijdende schalen toegepast.

bedraagt de grondprijs:

tussen 20% en 22,5%

tussen 22,5% en 25%

tussen 25% en 27,5%

tussen 27,5% en 30%

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

Bovenstaande prijzen zijn inclusief belastingen.

3.2. Ongesubsidieerde koop en huurwoningen in Brandevoort 1

De grondprijs bij gestapelde bouw vast te stellen als volgt:

- Woningen tot 130 m² BVO € 275,00 per m² BVO gebouw
- Woningen van 130-160 m² BVO € 295,00 per m² BVO gebouw
- Woningen boven 160 m² BVO € 305,00 per m² BVO gebouw

Bovenstaande prijzen zijn exclusief belastingen.

3.3. Ongesubsidieerde koop en huurwoningen in Brandevoort 2

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

Bovenstaande prijs is exclusief belastingen.

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 € 183,75 per m² (excl. belastingen).

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 € 161,25 per m² (excl. belastingen).

5. Huurprijs overhoeken

De huurprijs voor zgn. overhoeken 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 € 1.000,00 per ha. per jaar.

7. 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.

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

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

Milieucategorieën Uitstraling	I	II	III	IV	V
Kantoren / kantoorachtigen					
Kantoor(achtigen) met bedrijfshal		€ 140,25	€ 140,25	€ 140,25	
Bedrijfshal zonder open opslag		€ 137,25	€ 137,25	€ 137,25	
Bedrijfshal met open opslag			€ 139,75	€ 139,75	€ 142,25
Procesindustrie				€ 142,25	€ 142,25

- 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 m² + € 1,00 per m²
10.000 - 25.000 m² € 0,00 per m²
25.000 - 50.000 m² - € 1,80 per m²
50.000 m² en meer - € 3,65 per m²

De uiteindelijke grondprijs wordt vastgesteld door de sommatie van:

Grondprijs in de matrix

Zichtlocatie dan wel bereikbaarheid

Kavelgrootte +

Grondprijs per vierkante meter

8.2. Rijpelberg bedrijventerrein

Op € 149,00 per m² (excl. belastingen)

8.3. Bedrijventerrein Businesspark Brandevoort en bedrijvenpark Schooten

Op € 165,75 per m² (excl. belastingen)

8.4. 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)

8.5. De grondprijs voor kantoren op € 191,75 per m² BVO (excl. belastingen).

8.6. De verkoopprijs voor zgn. overhoeken te bepalen op 50% van de op die locatie geldende kavelprijs.

9. Inwerkingtreding

Dit besluit treedt na bekendmaking in werking op 1 januari 2012.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 3 november 2011.

De raad voornoemd,

de voorzitter,

de griffier,