



Raadsvoorstel 86L
Vergadering 6 november 2014

Gemeenteraad

Onderwerp : Grondprijzen woningen en bedrijventerreinen Helmond 2015

B&W vergadering : 16 september 2014

Dienst / afdeling : FC.BLV

Aan de gemeenteraad,

In de nota grondbeleid 2013 – 2016 is als uitgangspunt gehanteerd dat de grondprijzen marktvolgend worden benaderd met als streven de inflatie te volgen, maar met een nullijn als minimum.

Woningbouw.

De prijzen voor woningbouw zijn sinds 2009 op hetzelfde niveau gebleven. Er zijn inmiddels steeds meer signalen dat de woningmarkt aantrekt, maar op dit moment lijkt het nog niet reëel en haalbaar om de inflatiecorrectie met ingang van 2015 weer te gaan toepassen, ondanks dat de Helmondse grondprijzen, in vergelijking met de grondprijzen die in het stedelijk gebied Eindhoven voor woningbouw worden gehanteerd, aan de lage kant zijn.

Industriegebieden.

In de ontwikkeling van bedrijventerreinen zit nog steeds perspectief. De grondprijzen voor bedrijventerreinen zijn de afgelopen jaren steeds verhoogd met de inflatiecorrectie. Wij stellen voor om deze lijn in 2015 door te trekken.

Overige aanpassingen.

In bijgaand conceptbesluit wordt voorgesteld om de grondprijs voor Openbare Bijzondere Gebouwen te verhogen met de inflatiecorrectie, en verder de huurprijs voor terreinen voor honden- en ponyverenigingen en de huurprijs voor overhoeken op te hogen.

In bijgaand conceptbesluit worden de nieuwe grondprijzen voor 2015 ter definitieve besluitvorming aan uw raad voorgelegd. Een nadere toelichting is terug te vinden in de paragraaf grondbeleid van de begroting 2015.

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 86L
Vergadering 6 november 2014

Gemeenteraad

De raad van de gemeente Helmond;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 september 2014
gelet op de bepalingen van de Gemeentewet;

besluit:
vast te stellen de Grondprijzen woningen en bedrijventerreinen Helmond 2015

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.

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 € 188.000,00 (prijsspeil 2014) en voor de sociale koopwoningen met een 25% lagere EPC-norm met een v.o.n. prijs onder € 193.000,00 (prijsspeil 2014) 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.). De v.o.n. prijs voor het jaar 2015 moet nog bepaald worden.

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 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

• **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.

2.2. Gestapelde bouw

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

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:

€ 176.000,00 en € 208.000,00

tussen 20% en 22,5%

€ 208.000,00 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 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	€ 176,75
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 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 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 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 grondzaken.

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 € 196,50 per m² (excl. belastingen). Bij meerdere bouwlagen geldt een prijs van € 196,50 per m² BVO. 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 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 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 (prijspeil 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 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. Inwerkingtreding

Dit besluit treedt na bekendmaking in werking op 1 januari 2015.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 6 november 2014.

De raad voornoemd,
de voorzitter

de griffier