



***Raadsvoorstel 101K
Vergadering 7 november 2013***

Gemeenteraad

Onderwerp : Grondprijzen voor Woningen en Bedrijventerreinen Helmond 2014

B&W vergadering : 3 september 2013

Dienst / afdeling : FC.BLV

Aan de gemeenteraad,

De grondexploitatie staat nog steeds onder druk. Hetzelfde geldt voor de woningbouwontwikkelingen en de huizenprijzen. De gemeente Helmond heeft daarom de grondprijzen voor woningbouw al vanaf 2009 bevroren.

In de ontwikkeling van bedrijventerreinen zit echter nog steeds perspectief. De grondprijzen voor bedrijventerreinen en kantoren zijn de afgelopen jaren steeds verhoogd met de inflatiecorrectie. Wij stellen voor om deze lijn in 2014 door te trekken.

Een nadere toelichting terug te vinden in de paragraaf grondbeleid van de begroting 2014.

In bijgaand conceptbesluit worden de nieuwe grondprijzen van woningen, bedrijventerreinen en kantoren voor 2014 ter definitieve besluitvorming aan uw raad voorgelegd.

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,
A.A.M. Marneffe RA



Raadsbesluit 101K
Vergadering 7 november 2013

Gemeenteraad

De raad van de gemeente Helmond;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 september 2013
gelet op de bepalingen van de Gemeentewet;

besluit:
vast te stellen de Grondprijzen voor Woningen en Bedrijventerreinen Helmond 2014

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 von. prijs onder € 188.000,00 (prijsspeil 2013), voor de zgn. sociale koopwoningen Plus met een von. prijs onder € 194.000,00 (prijsspeil 2013) en voor de zgn. sociale koopwoningen Extra met een von. prijs onder € 205.700,00 (prijsspeil 2013) vast te stellen op € 226,00 per m² grond en/of per m² BVO gebouw (excl. belastingen). De VON prijs is de prijs waarvoor de uiteindelijke koper de woning verwerft (derhalve incl. parkeerplaats etc.).

2. Woningbouw vrije sector

2.1. Grondgebonden woningen

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 750 m². Boven de 750 m² de grondprijs vast te stellen op € 161,25 (excl. belastingen) per m².

De koper van een individuele vrije sector kavel wordt de garantie gegeven dat, indien de minimum m² prijs van € 322,50 daalt voor of op 31 december 2016, het verschil wordt terugbetaald. Deze bepaling geldt alleen voor die individuele vrije sector kavels die zijn verkocht tegen de minimumprijs van € 322,50 en waarvan de akte voor of op 31 december 2014 is gepasseerd.

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:

€ 188.000,00 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 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.

C. 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.

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 m2
Rietbeemd	€ 143,50
Zuid I en II	€ 143,50
De Weijer	€ 143,50
BZOB	€ 143,50
Rijpelberg bedrijventerrein	€ 155,75
Businesspark Brandevoort	€ 173,50
Bedrijvenpark Schooten	€ 173,50
Automotive	€ 173,50

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 kavels 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. 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 en commercieel sport en -zorg.

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 € 192,50 per m² (excl. belastingen). Bij meerdere bouwlagen geldt een prijs van € 192,50 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. 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.

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.

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 € 1.200,00 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

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 € 50,00 in rekening gebracht ten behoeve van het opmaken van een contract.

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 2014.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 7 november 2013.

De raad voornoemd,

De voorzitter,

de griffier,