



GRONDPRIJZEN VOOR WONINGEN EN BEDRIJVENTERREINEN HELMOND 2010

De raad van de gemeente Helmond;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 september 2009
gelet op de bepalingen van de Gemeentewet;

besluit:

vast te stellen de Grondprijzen voor Woningen en Bedrijventerreinen Helmond 2010.

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 per 1 januari 2010 vast te stellen op € 226,-- per m² grond en/of per m² BVO gebouw(excl. belastingen).

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, indien de gemeente grond verkoopt aan de corporatie, voor een parkeerplaats per woning een bijdrage verstrekt van:

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

Voor de aanleg van parkeerplaatsen in een gebouwde voorziening wordt een bijdrage verstrekt van gemiddeld € 4.000,-- 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 belastingen en op basis van prijspeil 2010.

1.2 Sociale koopwoningen

De grondprijs voor sociale koopwoningen met een van prijs onder € 181.000,-- (prijspeil 2009) per 1 januari 2010 vast te stellen op € 226,-- 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 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.

b. Projectmatige grondgebonden vrije sector bouw

Brandevoort 1

- Brandevoort 1
De grondprijs vast te stellen op € 300,- (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.

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:

€ 181.000,-- en € 208.000,-- tussen 20% en 22,5%

€ 208.000,-- en € 272.000,-- tussen 22.5% en 25%

€ 272.000,-- en € 325.000,-- tussen 25% en 27,5%.

€ 325.000,-- en € 375.000,-- tussen 27,5% en 30%

bij een v.o.n. prijs boven € 375.000,-- 30% van de v.o.n. prijs.

Hierbij wordt de systematiek van glijdende schalen toegepast.

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 gebouwd |
| - | Woningen van 130-160 m2 BVO | € 295,00 per m² BVO gebouwd |
| - | Woningen boven 160 m2 BVO | € 305,00 per m² BVO gebouwd |

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 € 180,50 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. BTW).

5 Huurprijs overhoeken

De huurprijs voor zgn. overhoeken vast te stellen op:

- tot en met 15 m2 een huurprijs van € 30,-- per jaar
- van 16 m2 tot en met 25 m2 een huurprijs van € 50,--per jaar
- boven de 25 m2 € 2,-- per m2 per jaar met een minimum van € 75,-- per jaar

Daarenboven wordt een eenmalige vergoeding van € 45,-- 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 € 800,-- 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: € 7.500,-- per parkeerplaats (incl. belastingen)
- voor de rest van Helmond: € 3.500,-- per parkeerplaats (incl. 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

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		€ 137,--	€ 137,--	€ 137,--	
Bedrijfshal zonder open opslag		€ 134,--	€ 134,--	€ 134,--	
Bedrijfshal met open opslag			€ 136,50	€ 136,50	€ 139,--
Procesindustrie				€ 139,--	€ 139,--

- Zichtlocatie: bij kavels die direct vanaf de Rochadeweg en de weg Varenschut kunnen worden gezien geldt een opslag op de grondprijs van € 3,-- 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,-- per m ²
10.000	-	25.000 m ²		€ 0,-- 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

8.2 Rijpelberg bedrijventerrein

Op € 145,50 per m² (excl. belastingen)

8.3 Bedrijventerrein Businesspark Brandevoort en bedrijvenpark Schooten

Op € 161,50 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 € 187,-- 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

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 5 november 2009.

De raad voornoemd,

De voorzitter,

Mr. A.A.M. Jacobs

de griffier,

Mr. J.P.T.M. Jaspers

Bekend gemaakt op:

04 december 2009

De gemeentesecretaris,

mr. A.C.J.M. de Kroon