



*Gemeente Tilburg*

# Kader Grondprijzen

2009



**Meer informatie.**

Voor meer informatie over de grondprijzen in de gemeente Tilburg kunt u terecht bij het Bouwaccount van de afdeling Vastgoed van de gemeente Tilburg. Het Bouwaccount is bereikbaar via de telefoonnummers 013 - 549 56 13 / 013 - 549 56 44 / 013 - 549 56 35 of via e-mailadres [bouwaccount@tilburg.nl](mailto:bouwaccount@tilburg.nl)

Voor meer informatie over bedrijventerreinen kunt u terecht bij het ondernemersloket van de afdeling Ondernemerszaken van de gemeente Tilburg. Het ondernemersloket is bereikbaar via telefoonnummer 013 - 213 23 23 of via e-mailadres [info@ondernemerszaken.nl](mailto:info@ondernemerszaken.nl)

Meer informatie over het Bouwaccount of het Ondernemersloket kunt u vinden op [www.tilburg.nl](http://www.tilburg.nl)

Het Kader grondprijzen gemeente Tilburg 2009 is door de raad vastgesteld op 11 november 2008.  
Aangevuld naar aanleiding van besluit college d.d. 27 januari 2009.

**1. Woningbouw (prijzen incl. belastingen)****Sociale sector Huurwoningen**

Goedkoop en bereikbaar (inclusief huurwoonwagendstandplaatsen). Stichtingskosten € 175.000* per woning.	€ 14.625 Stapelings- en groottefactoren van toepassing, zie Bijlage 2
---	--

**Bijbetalingsregeling verkoop huurwoningen**

De gemeente hanteert vaste kavelprijzen voor gronden voor huurwoningen in de goedkope sector. De corporatie moet bij verkoop van de huurwoning bijbetalen tot de marktprijs die op het moment van verkoop voor de kavel geldt. Bij gronden nodig voor het aanpassen van bestaande woningen worden alleen de kosten in rekening gebracht die de gemeente eventueel maakt. Voor AWBZ-woningen wordt de genormeerde grondprijs van het Bouwcollege van AWBZ-voorzieningen aangehouden.

**Goedkope sector koop**

Woningen met stichtingskosten van maximaal € 175.000*	€ 299 per m <sup>2</sup>
Woningen met stichtingskosten van maximaal € 175.000* met de inspanningsverplichting om woningen te verkopen met een Maatschappelijk Gebonden Eigendoms (MGE)-constructie aan huishoudens met een bruto jaarinkomen dat maximaal € 2000 ligt boven het bruto toetsinkomen van de Nationale Hypotheek Garantie voor een 100% financiering.**	€ 299 per m <sup>2</sup> Als blijvend wordt voldaan aan de MGE-constructie: een prijsvermindering tot een kavelprijs van € 14.625. Bij verkoop buiten de MGE-constructie is de bijbetalingsregeling zoals bij huurwoningen (zie boven) van toepassing. Bijbetaling vindt ook plaats als de woning in een MGE constructie verkocht wordt in een prijsklasse boven goedkope koop. **

\* De stichtingskosten worden jaarlijks regionaal bepaald en in Tilburg vastgelegd in de notitie Wonen. Voor 2008 was het bedrag vastgelegd op € 168.100. Het bedrag voor 2009, dat in januari 2009 bekend is gemaakt, is € 175.000 en verwerkt in deze folder.

\*\* Aanvulling naar aanleiding van besluit college d.d. 27 januari 2009

**Marktsector Appartementen**

Huur	20% van de vergelijkbare stichtingskosten / v.o.n.-prijs** De verhuurder moet bij verkoop van de huurwoning bijbetalen tot de actuele marktprijs van de betreffende kavel.
Koop	20 % van € 105.860 en 35 % van de stichtingskosten / v.o.n.-prijs** boven de € 105.860

\*\* De stichtingskosten/v.o.n.-prijs bestaan uit de folderprijs inclusief eventuele garage, bebouwde en/of onbebouwde parkeervoorziening. De grondprijs is hierbij gebaseerd

op de prijs van een volgens de gangbare normen direct en volledig bewoonbare woning, inclusief afbouw (inrichting en afwerking).

Bij verkoop van bestaande woningen geldt als v.o.n.-prijs de verkoopprijs, vermeerderd met de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor het transport (inclusief kadastraal recht).

Bij verkoop van woningen aan mensen met een handicap bij nieuwbouwprojecten worden de stichtingskosten/v.o.n.-prijs verminderd met de vergoedingen, die worden gegeven via de WVG en/of de AWBZ.

### Grondgebonden woningen

Kavels tot en met 150 m <sup>2</sup>	€ 299 per m <sup>2</sup>
Per m <sup>2</sup> extra	€ 350 per m <sup>2</sup>
Als minimum kavelprijs geldt de kavelprijs van een vergelijkbaar koopappartement.	

### Overig

Uitgifte aan particulieren en in het bijzonder bij particulier opdrachtgeverschap (PO)	1. Mogelijkheid tot verkoop bij inschrijving/opbod, maar als ondergrens geldt minimaal de grondprijs van grondgebonden woningen. 2. Mogelijkheid voor het college om de grondprijzen bij PO vooraf per locatie vast te stellen op basis van taxatierapport.
Uitgifte in bijzondere plannen	Eventueel nadere grondprijsvoorstellen
Marge	Maximaal 10 %
Locatiegebonden prijsdifferentiatie	Als locatiegebonden factoren en marktfactoren hiertoe aanleiding geven, kan het college de verkoopprijs van gronden voor nieuwbouwkooptoningen in de marktsector binnen de marges van 25 % hoger of 30 % lager vaststellen.  Bij verkoop van in erfpacht uitgegeven gronden onder bestaande woningen wordt geen locatiegebonden grondprijisdifferentiatie toegepast.
Extra kwaliteit	Als bij woningen extra kwaliteit bovenop de gangbare gemeentelijke standaard wordt gerealiseerd, kan het college afzien van de stijging van de uitgifteprijs die hieruit voortvloeit.
Als rendementen, huren, marktprijzen, ligging en dergelijke daartoe aanleiding geven	Afzonderlijke grondprijsvoorstellen

## 2. Bedrijventerreinen (prijzen exclusief BTW)

### Bedrijventerreinen met grote kavels

Vossenberg West Vossenberg West II, niet ten zuiden van de (verlengde) Rouwveldenseweg	€ 106 per m <sup>2</sup>
--	--------------------------

### Bedrijventerreinen met middelgrote en/of kleine kavels

Katsbogten Zuid Loven Noord Vossenberg-Noord Vossenberg Scheg Vossenberg Zuid Vossenberg Zuid-West Kavels Pater Geurtjensweg * Midden Brabantweg Vossenberg West II, ten zuiden van de (verlengde) Rouwveldenseweg Charloteoord (oostzijde)	€ 137 per m <sup>2</sup>
---	--------------------------

- \* Voor de delen van een perceel, geschikt als winterstandplaats voor kermisexploitanten, en voor de percelen langs het kanaal die beperkte gebruiksmogelijkheden hebben in verband met de kanaaluitbreiding en daardoor slechts voor verhuur in aanmerking komen, 50% van de normale grondprijs.

### Hoogwaardige bedrijventerreinen

T-58 en Bakertand	€ 175 per m <sup>2</sup> tot € 225 per m <sup>2</sup>
Charloteoord (westzijde)	€ 175 per m <sup>2</sup> tot € 225 per m <sup>2</sup>

### Uitzondering

Bijzondere acties ten behoeve van het ondernemend wegzetten van gronden in de markt	Ter beslissing aan het college
---	--------------------------------

### Toeslagen

<b>Liggingstoeslag</b> Voor de zone van 200 meter uit de kavelgrens van kavels die grenzen aan de A58 of de Midden-Brabantweg/A261.	50% toeslag op m <sup>2</sup> prijs
Voor de zone van 200 meter uit de kavelgrens van kavels die grenzen aan de ringbanen, invalswegen of (toekomstige) tangenten.	25% toeslag op m <sup>2</sup> prijs

Voor de zone van 200 meter uit de kavelgrens van kavels in Vossenbergh West I en Vossenbergh West II, die grenzen aan de Noord West Tangent.	25% toeslag op de m <sup>2</sup> prijs, terug te betalen als het krediet voor dit deel van de Noord West tangent niet medio 2010 is gevoteerd.
<b>Groottetoeslag</b>	Als kavels binnen de bedrijventerreinen met grote kavels kleiner zijn dan 20.000 m <sup>2</sup> moet voor de bepaling van uitgifteprijs van deze kavels de hogere m <sup>2</sup> -prijs gehanteerd worden die behoren bij het type bedrijventerreinen met middelgrote en/of kleine kavels.
<b>Combikavels</b>	Voor het woningbouwgedeelte van de combikavel geldt de grondprijs voor de betreffende categorie woningen en voor het resterende deel de grondprijs voor de betreffende categorie bedrijventerreinen.

### 3. Kantoren (prijzen exclusief BTW)

In het algemeen	€ 208 per m <sup>2</sup> b.v.o. met minimum € 208 per m <sup>2</sup> terrein
Richtlijn: Locaties langs invalswegen en ringbanen en locaties spoorzone en directe centrumlocaties	€ 311 per m <sup>2</sup> b.v.o. met minimum € 311 per m <sup>2</sup> terrein
T-58 / Bakertand	€ 311 per m <sup>2</sup> b.v.o. met minimum € 311 per m <sup>2</sup> terrein
Ondergronds parkeren, als stedenbouwkundig voorgeschreven	Een correctie op de grondprijs van € 5.490 per te realiseren ondergrondse parkeerplaats
Nieuwe locaties	Afzonderlijke grondprijsvoorstellen
Bijzondere acties ten behoeve van het ondernemend wegzetten van gronden in de markt	Ter beslissing aan het college

**4. Overige bestemmingen (prijzen exclusief BTW)**

4.1 Gronden voor Openbare en Bijzondere Gebouwen (O.B.G.)* in uitleggebieden, niet-commerciële verenigingen en kinderdagverblijven (zowel commercieel als niet-commercieel) incl. trafoatorruimtes, gasstations etc. **	€ 113 per m <sup>2</sup> terrein/b.v.o. met 50% reductie op de grondkosten voor parkeren bij middelbaar- en hoger beroepsonderwijs.
4.2 Sportvoorzieningen	
○ Sportterreinen / niet overdekte sportaccommodaties in uitleggebieden (incl. was- en kledaccommodaties). **	€ 24,40 per m <sup>2</sup>
○ Gronden voor niet commerciële gebouwde sport- en vrije tijdvoorzieningen. **	€ 56,40 per m <sup>2</sup> terrein/b.v.o.
4.3 Volkstuinen in uitleggebieden.	€ 9,90 per m <sup>2</sup>
4.4 Kleine kavelluitbreidingen voor tuinen en garages	
○ Tuinuitbreiding ***	1/3 deel van de grondprijs voor woningbouw op basis van het toegenomen kaveloppervlakte
○ Tuinuitbreidingen meer dan 400 m <sup>2</sup> ***	Als bij tuinuitbreidingen van meer dan 400 m <sup>2</sup> 1/3 deel van de grondprijs voor woningbouw op basis van het toegenomen kaveloppervlakte niet marktconform is, dan op basis van een taxatierapport
○ Garagebox en gronden met een bouwbestemming	Minimaal de prijs voor extra m <sup>2</sup> bij grondgebonden woningen
4.5 Zend- en ontvangstinstallaties	€ 226 per m <sup>2</sup> uitgeefbaar terrein met een toeslag ter grootte van € 113 per m <sup>2</sup> voor de oppervlakte van een cirkel met een straal van 1/3 van de hoogte van de installatie met een minimum straal van 10 m <sup>1</sup>  Als meerdere providers gebruik maken van de zendmast, moet daarnaast voor iedere extra gebruiker de grondprijs met € 20.958 per gebruiker/provider worden verhoogd (bij huur € 1.362 per jaar per gebruiker/provider)
4.6 Detailhandel	Per geval te bepalen. Referentieprijzen winkelcentrum Dalem-Zuid (prijsspeil 2007): € 700 per m <sup>2</sup> b.v.o.
4.7 Gronden voor overige bestemmingen en bijzondere gevallen	Ter beslissing aan het college

- \* Gronden voor Openbare en Bijzondere Gebouwen (OBG) zijn gronden voor gebouwen met de volgende bestemmingen:
  - huisvesting van een functie met een publiek karakter (openbaar, semi-openbaar zoals scholen, wijkcentra etc.);
  - huisvesting van instellingen zonder winstoogmerk;
  - huisvesting van gesubsidieerde instellingen;
  - huisvesting van instellingen met een sociaal-maatschappelijk karakter.
  
- \*\* De exploitant moet bij verkoop van het object aan een commerciële partij of bij de overgang van niet commerciële naar commerciële exploitatie, bijbetalen tot de actuele marktprijs van de kavel van betreffende object op moment van doorverkoop. Bij verkoop van sportaccommodaties moet de exploitant het object eerst aan de gemeente aanbieden.
  
- \*\*\* Uitsluitend in de vorm van huur- of koopovereenkomst.

## **Bijlage 1 Toelichting kader voor de grondprijzen 2009**

### **Algemeen Marktconforme grondprijzen**

De gemeente Tilburg hanteert marktconforme grondprijzen die gebaseerd zijn op een comperatieve en residuele berekeningsmethodiek. In gevallen waar geen sprake is van marktwerking, bepaalt de gemeente de waarde van de gronden op basis van de gemiddelde productiekosten. Zo nodig neemt zij speciale verkoopvoorwaarden op.

De grondprijzen voor (kavels voor) woningen en garageboxen worden in dit document weergegeven inclusief belastingen. Voor de bedrijventerreinen, kantoren en overige bestemmingen zijn de grondprijzen exclusief belastingen aangegeven.

### **Grondprijs voor niet-commerciële en commerciële functies**

Voor niet-commerciële functies (bijzondere doeleinden voor de gemeente, sportterreinen en volkstuinen) is geen marktwaarde te bepalen. Daarom zijn in dit document slechts de grondprijzen opgenomen zoals de gemeente die voor niet-commerciële functies in de uitbreidingsgebieden hanteert. Deze is gebaseerd op de historische kostprijs van deze gronden. In de overige delen van de stad bepaalt de gemeente de grondprijs voor niet commerciële bestemmingen op basis van de kostprijs en de financiële mogelijkheden binnen de grondexploitatie en de vastgoedexploitatie van de toekomstige bestemmingen.

Van de niet-commerciële functies is de verkoopprijs vaak relatief laag, terwijl deze functies meestal ook geschikt zijn voor vergelijkbare commerciële functies. Als dit van toepassing is zal daarom in de verkoopbepalingen worden opgenomen dat bij omzetting van een niet-commerciële naar een commerciële functie alsnog bijbetaald moet worden tot de waarde van de (nieuwe) commerciële functie. Hiervoor geldt immers wel een marktprijs.

## **1 Woningbouw**

### **Extra Kwaliteitseisen woningbouw**

De kosten van kwaliteitseisen die tot de grondexploitatie gerekend kunnen worden (bijvoorbeeld voor de stedenbouwkundige kwaliteit), moeten in de grondexploitatie worden opgenomen. Bijzondere aandacht verdient hierbij het handhaven van deze extra kwaliteit van het openbaar gebied na het realiseren van het bestemmingsplan. Dit vraagt veelal extra middelen van het reguliere (onderhouds-)budget terwijl er geen grondexploitatiemiddelen meer aanwezig zijn om hierin te voorzien. Daarnaast kan extra kwaliteit aan woningen worden toegevoegd om in een tijdelijk zwakke markt de verkoop van de woningen te bevorderen.

Als de bouwkosten van de woningen toenemen (bijvoorbeeld als gevolg van extra dubo-eisen bovenop de eisen genoemd in het gemeentelijk beleid en in GPR-Dubo-2), neemt ook de waarde van de woning (v.o.n.-prijs) toe. Dit heeft een rechtstreeks effect op de grondprijs die bepaald wordt op basis van de grondquote.

Volgens het principe van de marktprijs (residuele grondprijs) moet slechts het verschil in stijging van de waarde van de woning en de kostenstijging in de grondprijs worden verrekend. Van geval tot geval moet bekeken worden in hoeverre de gemaakte kosten aanleiding geven tot afwijking van de grondquotesystematiek. Zolang afwijking van de grondprijzen binnen de marge van 10 % blijft, hoeft de raad hier geen nadere besluiten over te nemen. Uitgangspunt is dat de hogere grondprijs als gevolg van de extra kwaliteit niet meer mag bedragen dan het verschil tussen de toename van de waarde en de extra kosten.

### **Aanpassingskosten woningen voor mensen met een handicap bij nieuwbouwprojecten**

In 2002 is de notitie Consumentgericht bouwen: Reserveren van woningen voor mensen met een handicap bij nieuwbouwprojecten vastgesteld. Omdat het aanpassen van bestaande woningen ten behoeve van mensen met een (zware) handicap vaak moeilijk is te realiseren, is besloten in nieuwbouwprojecten een of meerdere woningen per project hiervoor te reserveren. Voor de extra bouwkosten die de aanpassingen met zich meebrengen, worden vergoedingen beschikbaar gesteld vanuit de WVG en/of de AWBZ. Voor woningen waarbij de

grondprijs wordt afgeleid van de v.o.n.-prijs/stichtingskosten van de woningen zou dit bij het toepassen van het grondquote-systeem, leiden tot hogere grondprijzen. De extra kosten van woningaanpassing voor de gehandicapten zijn te beschouwen als kosten die slechts voor de gebruiker van waarde zijn en die de marktwaarde van de woning niet beïnvloeden. Voor de bepaling van de grondprijs moeten deze kosten in de v.o.n.-prijs/stichtingskosten buiten beschouwing worden gelaten en in mindering worden gebracht op de v.o.n.-prijs/stichtingskosten. De v.o.n.-prijs/stichtingskosten worden dus verminderd met de vergoedingen die voor de voorzieningen voor gehandicapten worden gegeven via de WVG of de AWBZ. Zo wordt de grondprijs van een vergelijkbare woning verkregen.

### **Gebouwd Parkeren**

Om te voldoen aan stedenbouwkundige kwaliteitseisen, zijn op enkele locaties in de stad (vooral in het centrum en bij invalswegen) gebouwde parkeervoorzieningen nodig. De kosten moeten worden gedekt uit de verkoopopbrengsten van de parkeervoorzieningen.

## **Sociale Sector Stichtingskosten**

Met de sociale sector wordt bedoeld het bouwen van woningen voor de doelgroepen van beleid. De maximale stichtingskosten worden jaarlijks in regionaal verband bepaald. De maximale stichtingskosten voor 2009 bedragen € 175.000.

Tot en met 2002 stelde het Rijk de maximale stichtingskosten van gesubsidieerde goedkope huurwoningen vast. Tegenwoordig gebeurt dat niet meer, onder andere omdat het Rijk deze woningen niet meer subsidieert. De gemeente Tilburg wil deze goedkope huur- en of koopwoningen echter nog steeds realiseren voor de zogenaamde doelgroepen van beleid.

### **Huurwoningen**

Om het realiseren van deze woningen haalbaar te houden, worden kavelprijzen gehanteerd zoals deze oorspronkelijk golden voor deze doelgroep. Deze kavelprijs ligt beneden de marktprijs voor koopwoningen. De lagere grondprijs draagt bij aan een betaalbare huur. Bij de erfpachtbesprekingen met de corporaties heeft de gemeente bepaald dat de corporaties bij verkoop van een huurwoning moeten bijbetalen tot de actuele marktprijs van de kavel van de betreffende woning. De korting op de grondprijs die was gegeven om lage huren te kunnen realiseren, komt zo bij verkoop van de woning ten gunste van het Herstructureringsfonds van de gemeente. Deze bepaling wordt bij de verkoop van gronden sinds 1 juli 2000 uitgevoerd (overeenkomstig raadsbesluit van 26 juni 2000).

Verkoopt de corporatie de woning aan een particulier, dan moet als vrij op naamprijs / stichtingskosten de prijs van een vergelijkbare nieuwbouwwoning worden gehanteerd. Dit is de aankoopprijs vermeerderd met de overdrachtsbelasting en notariskosten voor het transport (inclusief kadastraal recht).

### **Goedkope sector koop**

Voorheen werd bij verkoop van grond ten behoeve van de goedkope sector eigenaar-koopwoningen de "Regeling prijsvermindering goedkope inkomensafhankelijke koopwoningen" toegepast. Voor de categorie "goedkoop" schrijft het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid het ontwikkelen van een apart "gesloten" systeem voor, bijvoorbeeld in de vorm van Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE). Het kader voor de grondprijzen sluit hierop aan.

Bij verkoop aan particulieren kan de grond worden uitgegeven bij inschrijving/opbod met als ondergrens minimaal de grondprijs van grondgebonden woningen. Bij overige bouwgronden met een opgave voor het particulier opdrachtgeverschap (PO) behandelt de gemeente de grondprijs conform de prijsvorming van grondgebonden woningen. Bij de PO-projecten wordt vooraf een grondprijs vastgesteld op basis van programmatische en stedenbouwkundige randvoorwaarden en gebaseerd op een taxatierapport. Er vindt achteraf geen verrekeningen plaats.

## **Marktsector Koopappartementen**

Voor het berekenen van de grondprijs voor koopappartementen hanteert de gemeente een grondquote die is gebaseerd op een schijventarief. Over de eerste schijf wordt 20 % berekend. De volgende schijf omvat het resterende deel van de v.o.n.-prijs waarover 35 % wordt berekend. De grens tussen de eerste en de tweede schijf wordt jaarlijks bepaald. Voordeel van het schijventarief is dat appartementen in de goedkope koopsector bij deze grondquote haalbaar blijven.

Als sprake is van extra kwaliteit bij de koopappartementen (zoals meer luxe), kan dit voor de gemeente aanleiding zijn tot het aanpassen van de grondprijs. Hetgeen hierover onder "Algemeen" is aangegeven is ook hier van toepassing.

### **Grondprijzen grondgebonden koopwoningen**

Voor kavels voor grondgebonden koopwoningen hanteert de gemeente m<sup>2</sup>-prijzen. Om het bouwen van woningen in de goedkopere sector haalbaar te houden wordt voor de eerste 150 m<sup>2</sup> (normkavel) een lagere grondprijs gehanteerd dan voor de rest van de kavel. Als minimum kavelprijs geldt de grondprijs - berekend volgens de grondquotesystematiek - die voor de koopprijs v.o.n. van een vergelijkbaar appartement geldt.

Voor bestemmingsplannen met een bijzondere stedenbouwkundige kwaliteit, of een bijzondere ligging, zullen - voor zover locatiegebonden differentiatiefactoren en liggingfactoren niet afdoende zijn - afzonderlijke voorstellen ter besluitvorming aan het college worden voorgelegd.

Voor een beperkt aantal locaties worden kavels aangeboden waarop belangstellenden kunnen inschrijven en een bieding kunnen doen. Deze verkoopmethode is onder andere toegepast bij Witbrant Oost en wellicht komen in de toekomst ook de locaties Overhoeken en de Mortel 2 in aanmerking.

De reguliere m<sup>2</sup>-prijs/kavelprijs geldt daarbij als minimum. Als richtprijs kan worden aangehouden een (minimum) prijs van € 450 per m<sup>2</sup> incl. BTW.

### **Locatiegebonden prijsdifferentiatie**

Het college is gemachtigd de grondprijzen voor nieuw te bouwen koopwoningen te differentiëren. Dit is afhankelijk van de locatie, de fase van herstructurering en de noodzaak (financieel en markttechnisch). De prijsdifferentiatie geldt alleen bij de uitgifte van kavels voor nieuwbouw en niet bij verkoop van erfpachtgronden.

## **2 Bedrijventerreinen**

Voor de reguliere bedrijventerreinen worden grondprijzen gehanteerd met als basis € 106 en € 137 per m<sup>2</sup>.

De Voortgangsnotitie Bedrijventerreinen geeft aan dat de plangebieden T-58 en Bakertand als hoogwaardige werkgelegenheidsterreinen wordt benoemd. Gezien de ligging langs de A58 en de kwaliteit van de bedrijventerreinen worden grondprijzen voor deze bedrijventerreinen haalbaar geacht van € 175 tot € 225 per m<sup>2</sup> terrein. Voor de kantoorbestemmingen wordt in deze plannen een grondprijs van € 311 per m<sup>2</sup> terrein/b.v.o. haalbaar geacht.

Ook wordt aan een hoogwaardig bedrijventerrein op het westelijk deel van het plan Charlotteoord gedacht. Hier kunnen vergelijkbare grondprijzen worden gehanteerd. Op het oostelijk deel is een bedrijventerrein gedacht dat vergelijkbaar wordt met het huidige bedrijventerrein Vossenbergh.

## **3 Kantoren**

Momenteel bedraagt de basisgrondprijs voor kantoren € 208 per m<sup>2</sup>. Voor kantoren langs de invalswegen, ringbanen en voor kantoren in de Spoorzone en de directe centrumlocaties, wordt een grondprijs gehanteerd van € 311 per m<sup>2</sup>.

Ten noorden van het station wordt de NS-werkplaats verplaatst en krijgt deze locatie een nieuwe bestemming. De gehele spoorzone wordt daarmee opgewaardeerd. De grondprijzen zullen hier te zijner tijd aan worden aangepast.

### **Gebouwd Parkeren**

Om voldoende stedenbouwkundige kwaliteit mogelijk te maken zijn op enkele locaties in de stad (vooral in het centrum en bij invalswegen) gebouwde parkeervoorzieningen nodig. Bij half-open parkeerplaatsen (geen mechanische ventilatie, minder bouwhoogte en minder voorzieningen) wordt er van uit gegaan dat de kosten van de parkeervoorzieningen worden gedekt door de opbrengsten van verhuur van de parkeerplaatsen. Als het volledig ondergrondse parkeerplaatsen betreft zullen de kosten niet geheel gedekt kunnen worden door de opbrengsten uit de verhuur ervan. Zonder deze parkeerplaatsen kunnen de kantoren echter niet functioneren en zal de waarde van de kantoorgronden fors dalen. Om de kantoorbestemmingen toch te kunnen realiseren zal de grondprijs per benodigde gebouwde ondergrondse parkeerplaats met een bedrag van € 5.490 (excl. BTW) neerwaarts worden gecorrigeerd. Dit is het verschil tussen de "genormaliseerde" kosten van een ondergrondse parkeerplaats en de gekapitaliseerde verhuuropbrengsten van een parkeerplaats voor kantoren. Afhankelijk van de ligging kan bedongen worden dat de parkeerplaats buiten kantooruren gebruikt kan worden als openbare parkeervoorziening.

## **4 Overige bestemmingen**

Hieronder worden enkele overige bestemmingen (4.1 tot en met 4.6) weergegeven, die regelmatig in bestemmingsplannen voorkomen. Voor speciale situaties (4.7) stelt het college de grondprijzen per geval vast.

### **4.1 Openbare en Bijzondere Gebouwen (OBG) in uitleggebieden**

Onder deze categorie wordt verstaan gronden voor gebouwen in uitleggebieden met een bestemming:

- Huisvesting van een functie met een publiek karakter (openbaar, semi-openbaar zoals scholen, wijkcentra, etc.);
- Huisvesting van instellingen zonder winstoogmerk (bibliotheek);
- Huisvesting van gesubsidieerde instellingen (scouting, etc.);
- Huisvesting van instellingen met een sociaal-maatschappelijk karakter.

Het betreft vrijwel altijd gronden met de bestemming bijzondere doeleinden ten behoeve van **niet-commerciële** instellingen.

De prijs is in beginsel gerelateerd aan het aantal m<sup>2</sup> terrein. Op plaatsen waar een intensief ruimtegebruik wordt toegepast, zal niet het terreinoppervlakte, maar het aantal m<sup>2</sup> b.v.o. als uitgangspunt bij de berekening van de grondprijs worden gehanteerd. Daarbij zal voor enkele categorieën een verrekening plaats vinden voor het aantal benodigde parkeerplaatsen (als de terreinoppervlakte maatgevend is, is dit in de m<sup>2</sup>-prijs verrekend).

Er zijn situaties waarbij de gronden op korte termijn ook gebruikt zullen worden voor vestiging van niet-gesubsidieerde instellingen en instellingen met winstoogmerk. In die gevallen moet een bijbetalingsregeling worden toegepast zoals deze ook geldt voor huurappartementen in de vrije sector. Referentie voor deze **commerciële** bestemmingen is de grondprijs voor kantoren.

In de niet-uitleggebieden stelt het college de grondprijs per geval vast.

### **4.2 Sportterreinen/ niet-overdekte sportaccommodaties in uitleggebieden**

De grondprijzen voor onbebouwde (buiten-)sportterreinen met beperkte bouwkundige voorzieningen (was- en kleedaccommodatie) bevinden zich op het niveau van de feitelijke aankooprijzen van de grond. Om gebouwde sportvoorzieningen met name bij kleinere clubs mogelijk te maken, wordt voor deze terreinen 50 % van de grondprijzen voor O.B.G. gronden (niet commercieel) aangehouden. Zodra de niet commerciële activiteit verandert in een commerciële activiteit moet bijbetaling tot het commerciële grondprijsniveau plaatsvinden.

De gemeente kijkt waar nieuwe sportlocaties gewenst en mogelijk zijn. Bij de locatiekeuze moet de kostprijs worden meegewogen. Overigens is, gelet op de nu bekende locaties, niet te verwachten dat dit tot hogere grondprijzen zal leiden dan de aangegeven richtprijs.

### **4.3 Volkstuinen in uitleggebieden**

Als verkoopprijs geldt het aankooprijsniveau van voor tuinbouw geschikte gronden.

#### **4.4 Kleine kaveluitbreidingen voor tuinen en garages**

De grondprijs voor tuinuitbreidingen zonder bebouwingmogelijkheid bedraagt 1/3 deel van de m<sup>2</sup>-prijs van de toegenomen kaveloppervlakte.

De waarde van gronden voor garageboxen is sterk afhankelijk van de locatie. In het centrum en op andere plaatsen waar weinig parkeermogelijkheden zijn, is de waarde beduidend hoger dan elders in de stad. De minimumgrondprijs, die gerelateerd is aan de m<sup>2</sup>-prijs voor woningbouw, bedraagt € 350 per m<sup>2</sup> inclusief belastingen.

#### **4.5 Zend -en ontvangstinstallaties**

De grondprijs voor gronden voor zend -en ontvangstinstallaties voor de telecommarkt verdient extra aandacht. De vraag naar gronden voor deze bestemming blijft groot. Het blijkt dat - mede door de hoogte van de prijs en de financiële druk op deze markt - het een huurmarkt is en geen koopmarkt. Er zijn zendmasten die slechts door één provider worden gebruikt en andere die door meerdere (tot vier) providers worden gebruikt. Bij gebruik door meerdere providers wordt per extra provider de huur verhoogd met € 1.362 per jaar, hetgeen overeenkomt met een verhoging van de basisverkoopprijs van € 20.958 per extra gebruiker/provider.

Naast de prijs van de oppervlakte van de te verkopen of te verhuren grond wordt vanwege de beperking in gebruiksmogelijkheden in de directe omgeving een toeslag van € 113 per m<sup>2</sup> in rekening gebracht voor de oppervlakte van een cirkel met een straal van 1/3 van de hoogte van de installatie met een minimum straal van 10 m<sup>1</sup>.

#### **4.6 Detailhandel**

De grondprijzen voor de detailhandel zijn sterk afhankelijk van onder andere de locatie en het type detailhandel (marktconformiteit). De prijzen in de voorgaande grondprijzbesluiten waren dan ook slechts richtprijzen. Deze werden te vaak als verkoopprijzen beschouwd, ook op de betere locaties. Om dit laatste te voorkomen worden geen richtprijzen meer in het kader grondprijzen opgenomen.

Als referentieprijs geldt de prijs die is gehanteerd bij het winkelcentrum Dalem Zuid, waarvan de verkoopprijs € 700 per m<sup>2</sup> b.v.o. excl. BTW (niveau 2007) was. Deze grondprijs is vergelijkbaar met grondprijzen voor gelijksoortige winkelcentra elders in Nederland.

#### **4.7 Gronden voor overige bestemmingen en bijzondere gevallen**

Behalve de gronden voor de hierboven genoemde bestemmingen worden op diverse plaatsen in de gemeente gronden verkocht voor detailhandel en commerciële (benzineverkooppunt, hotel) en niet-commerciële bestemmingen met een maatschappelijk aspect. De prijs voor deze gronden is sterk afhankelijk van de plaats in de stad (detailhandel) of het zijn functies die slechts weinig voorkomen (bijvoorbeeld een benzineverkooppunt, hotel, restaurant). De grondprijs is vaak ook afhankelijk van de financiële mogelijkheid binnen de grondexploitatie en de betrokken maatschappelijke instantie (bijvoorbeeld scholen in bestaand stedelijk gebied). In deze individuele gevallen stelt het college de grondprijzen vast.

## Bijlage 2 Toelichting stapelings-, liggings- en groottefactoren

Bij het bepalen van de uiteindelijke grondprijs voor woningen spelen ook stapelingsfactoren, liggingsfactoren en groottefactoren een rol. Liggingsfactoren kunnen ook bij andere bestemmingen dan woningbouw een rol spelen.

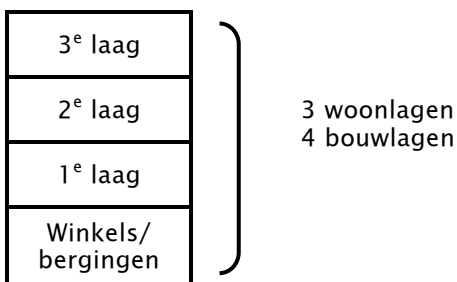
### Stapelingsfactoren

Stapelingsfactoren zijn van toepassing op alle gestapelde woningen, met uitzondering van die woningen waarbij de grondprijs wordt uitgedrukt in een percentage van de stichtingskosten of v.o.n.-prijs. De stapelingsfactor wordt bepaald door het aantal woonlagen. Een woonlaag wordt hierbij gedefinieerd als de laag van de woning waar het hoofdvertrek is gesitueerd. Bij gestapelde woningbouw waarbij op de begane grond sprake is van een andere bestemming dan woningen, geldt deze begane grondlaag niet als woonlaag. De gemeente Tilburg hanteert de volgende stapelingsfactoren.

Aantal woonlagen	Stapelingsfactor
2	0,9
3	0,8
4	0,75
5	0,725
6	0,7
7	0,675
8	0,65
9	0,625
10	0,6
11	0,55
12	0,5
> 12	0,5

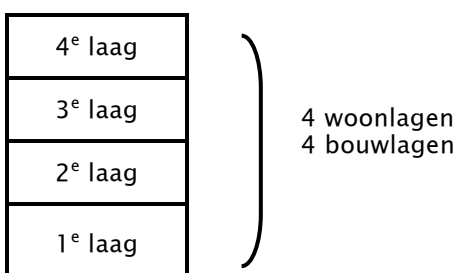
#### Voorbeeld 1

*Bij gebouw van drie woonlagen gesitueerd boven een winkel of boven bergingen is een stapelingsfactor van 0,8 van toepassing bij het vaststellen van de uiteindelijke grondprijs.*



#### Voorbeeld 2

*Bij een gebouw van vier woonlagen gemeten van de begane grond is een stapelingsfactor van 0,75 van toepassing bij het vaststellen van de uiteindelijke grondprijs.*



### Liggingfactoren

Afhankelijk van de ligging of de kwaliteit van de locatie kunnen voor het gehele of een deel van het plangebied, liggingfactoren worden toegekend.

Liggingfactoren zijn van toepassing op alle gestapelde en grondgebonden woningen met uitzondering van woningen in de goedkope sector. Zie ook "locatiegebonden prijsfactoren".

### Groottefactoren

Groottefactoren zijn alleen van toepassing op wooneenheden kleiner of gelijk aan 49,0 m<sup>2</sup> bruto kern oppervlakte (b.k.o.) en met een exploitatieduur van 40 jaar.

De gemeente Tilburg hanteert de navolgende groottefactoren.

Wooneenheid	Groottefactor
voor wooneenheden groter of gelijk aan 49,1 m <sup>2</sup> b.k.o. exploitatieduur 50 jaar	1,0
voor wooneenheden van 30,1 t/m 49,0 m <sup>2</sup> b.k.o. exploitatieduur 40 jaar	0,7
voor wooneenheden kleiner of gelijk aan 30,0 m <sup>2</sup> b.k.o. exploitatieduur 40 jaar	0,5

**MEER WETEN?**

**Bekijk ook eens onze website**

<http://www.tilburg-taxatie.nl>

