

*gemeente Tilburg*



*Gemeente Tilburg*

# Kader Grondprijzen

2008





*Gemeente Tilburg*

# **Kader Grondprijzen**

---

**2008**

**Meer informatie**

Voor meer informatie over de grondprijzen in de gemeente Tilburg, kunt u terecht bij het Bouwaccount 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 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 ook vinden op [www.tilburg.nl](http://www.tilburg.nl)

Het Kader grondprijzen gemeente Tilburg 2008 is door de raad vastgesteld op 6 november 2007.

# 1 Woningbouw (prijzen inclusief belastingen)

## Sociale sector Huurwoningen

Goedkoop en bereikbaar (inclusief huurwoonwagen-standplaatsen).  
Stichtingskosten tot € 168.100\* per woning.

€ 14.321  
Stapelings- en grootfactoren 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 aangehouden van het Bouwcollege van AWBZ-voorzieningen.

### Goedkope sector koop

Woningen met stichtingskosten van maximaal € 168.100\*

€ 293 per m<sup>2</sup>

Woningen met stichtingskosten van maximaal € 168.100\* met de inspanningsverplichting om woningen te verkopen met een Maatschappelijk Gebonden Eigendoms (MGE)-constructie aan huishoudens met een bruto jaarinkomen tot en met modaal (volgens CBS-normering).

€ 293 per m<sup>2</sup>

Als blijvend wordt voldaan aan de MGE-constructie: een prijsvermindering tot een kavelprijs van € 14.321.  
Bij verkoop buiten de MGE-constructie is de bijbetalingsregeling zoals bij huurwoningen (zie boven) van toepassing.

*\* De stichtingskosten worden in regionaal verband bepaald. De gemeente Tilburg legt de maximale stichtingskosten vast in de Notitie Wonen die jaarlijks verschijnt en door de raad wordt vastgesteld. In 2007 bedroegen de maximale stichtingskosten € 160.000. Het Kader Grondprijzen is op 6 november 2007 vastgesteld door de raad en is dus vastgesteld met het bedrag € 160.000. Op 7 november 2007 zijn de stichtingskosten voor 2008 bekend gemaakt: € 168.100. Dit bedrag is eind 2007 in de Notitie Wonen vastgelegd en is verwerkt in deze folder.*

## 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 € 103.662 en 35 % van de stichtingskosten/v.o.n.-prijs\*\* boven de € 103.662.

*\*\* 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 voor mensen met een handicap bij nieuwbouwprojecten moeten de stichtingskosten/v.o.n.-prijs verminderd worden met de vergoedingen uit de WVG en/of de AWBZ.*

### Grondgebonden woningen

Kavels tot en met 150 m <sup>2</sup>	€ 293 per m <sup>2</sup>
Per m <sup>2</sup> extra	€ 343 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)	<p>1 Mogelijkheid tot verkoop bij inschrijving/opbod, maar als ondergrens geldt minimaal de grondprijs van grondgebonden woningen.</p> <p>2 Mogelijkheid voor het college om de grondprijzen bij PO vooraf per locatie vast te stellen.</p>
Uitgifte in bijzondere plannen	Eventueel nadere grondprijsvoorstellen.
Marge	Maximaal 10%.
Locatiegebonden prijsdifferentiatie	<p>Als locatiegebonden factoren en marktfactoren hiertoe aanleiding geven, kan het college de verkoopprijs van gronden voor nieuwbouwoopwoningen in de marktsector vaststellen binnen de marges van 25% hoger of 30% lager.</p> <p>Bij verkoop van in erfpacht uitgegeven gronden onder bestaande woningen wordt geen locatiegebonden grondprijisdifferentiatie toegepast.</p>
Extra kwaliteit	Als bij woningen extra kwaliteit bovenop de 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, voor zover niet ten zuiden van de (verlengde) Rouwveldenseweg	€ 104 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 Charlotteoord (oostzijde)	€ 135 per m <sup>2</sup>
---	--------------------------

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

### Hoogwaardige bedrijventerreinen

T-58 en Bakertand	€ 170 per m <sup>2</sup> tot € 220 per m <sup>2</sup>
Charlotteoord (westzijde)	€ 170 per m <sup>2</sup> tot € 220 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 Vossenberg West I en Vossenberg 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 de uitgifteprijs van deze kavels de hogere m <sup>2</sup> -prijs gehanteerd worden behorende 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	€ 205 per m <sup>2</sup> b.v.o. met minimum € 205 per m <sup>2</sup> terrein
Richtlijn Locaties langs invalswegen en ringbanen, en locaties spoorzone en directe centrumlocaties	€ 306 per m <sup>2</sup> b.v.o. met minimum € 306 per m <sup>2</sup> terrein
T-58 / Bakertand	€ 306 per m <sup>2</sup> b.v.o. met minimum € 306 per m <sup>2</sup> terrein
Ondergronds parkeren, als stedenbouwkundig voorgeschreven	Een correctie op de grondprijs van € 5.400 per ondergrondse parkeerplaats
Nieuwe locaties	Afzonderlijke grondprijsvorstellen
Bijzondere acties voor 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 (OBG)* in uitleggebieden, niet-commerciële verenigingen en kinderdagverblijven (zowel commercieel als niet-commercieel) incl. transformatorruimtes, gasstations, etc.***	€ 111 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 kleedaccommodaties)***	€ 24,05 per m <sup>2</sup>
Gronden voor niet-commerciële gebouwde sport- en vrije tijdvoorzieningen***	€ 55,50 per m <sup>2</sup> terrein/b.v.o.
4.3. Volkstuinen in uitleggebieden	€ 9,70 per m <sup>2</sup>
4.4 Kleine kaveluitbreidingen 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 taxatierapport.
Garagebox en gronden met een bouwbestemming	Minimaal de prijs voor extra m <sup>2</sup> bij grondgebonden woningen.
4.5 Zend- en ontvangstinstallaties	€ 222 per m <sup>2</sup> uitgeefbaar terrein met een toeslag ter grootte van € 111 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 minimumstraal van 10 m <sup>1</sup> . Als meerdere providers gebruik maken van de zendmast, moet daarnaast voor iedere extra gebruiker de grondprijs met € 20.616 per gebruiker/provider worden verhoogd (bij huur € 1.340 per jaar per gebruiker/provider).
4.6 Detailhandel	Per geval te bepalen. Referentieprijzen winkelcentrum Dalem-Zuid 2007: € 700 per m <sup>2</sup> b.v.o.
4.7 Gronden voor overige bestemmingen en bijzondere gevallen	Ter beslissing aan het college.

### Toelichting

\* Gronden voor Openbare en Bijzondere Gebouwen (OBG) zijn gronden voor gebouwen met de volgende bestemmingen: ■ huisvesting van een functie met een publiek karakter (openbaar en semi-openbaar, zoals scholen, wijkcentra, etc.); ■ huisvesting van instellingen zonder winstoogmerk; ■ huisvesting van gesubsidieerde instellingen; ■ huisvesting van instellingen met een sociaal-maatschappelijk karakter.

\*\* Uitsluitend in de vorm van huur- of koopovereenkomst.

\*\*\* 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 het betreffende object. Bij verkoop van sportaccommodaties moet de exploitant het object eerst aan de gemeente aanbieden.

# Bijlage 1 Toelichting grondprijzen 2008

## **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 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 stedenbouwkundige kwaliteitseisen), 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 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 grondquote-systematiek. 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 waardeverhoging en de extra kosten.

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

In 2002 is de notitie Consumentgericht bouwen: Reserveren van woningen voor mensen met een handicap bij nieuwbouwprojecten vastgesteld. Omdat het aanpassen van bestaande woningen voor mensen met een (zware) handicap vaak moeilijk te realiseren is, 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 stichtingskosten/v.o.n.-prijs van de woningen zou dit bij het toepassen van het grondquote-systeem, leiden tot hogere grondprijzen. De extra kosten van woningaanpassingen voor 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 stichtingskosten/v.o.n.-prijs buiten beschouwing worden gelaten en in mindering worden gebracht op de stichtingskosten/v.o.n.-prijs. De stichtingskosten/v.o.n.-prijs 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 gedekt worden 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 stichtingskosten worden jaarlijks in regionaal verband bepaald. De stichtingskosten voor 2008 bedragen € 168.100. Dit bedrag heeft de gemeente Tilburg eind 2007 vastgelegd in de Notitie Wonen.

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 wenst goedkope huur- en koopwoningen echter nog steeds te 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 stichtingskosten/v.o.n.-prijs 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 voor de goedkope sector eigenaar-koopwoningen de 'Regeling prijsvermindering goedkope inkomensafhankelijke koopwoningen' toegepast. Voor de categorie 'goedkoop' schrijft het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente 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 kan vóóraf een grondprijs worden vastgesteld op basis van programmatische en stedenbouwkundige randvoorwaarden (er vinden geen verrekeringen achteraf 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 minimumkavelprijs 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 liggingsfactoren 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 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.

### **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 € 104 en € 135 per m<sup>2</sup>.

De Voortgangsnotitie Bedrijventerreinen geeft aan dat de plangebieden T-58 en Bakertand als hoogwaardige werkgelegenheidsterreinen worden benoemd. Gezien de ligging lang de A58 en de kwaliteit van de bedrijventerreinen worden grondprijzen voor deze bedrijventerreinen haalbaar geacht van € 170 tot € 220 per m<sup>2</sup> terrein. Voor de kantoorbestemmingen wordt in dit plandeel voornamelijk een grondprijs van € 306 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 € 205 per m<sup>2</sup>. Voor kantoren langs de invalswegen, ringbanen en voor kantoren in de Stationszone en de directe centrumlocaties, wordt een grondprijs gehanteerd van € 306 per m<sup>2</sup>.

Te verwachten is dat de vraag naar kantoren de komende jaren weer zal aantrekken. Het acquisitiebeleid en de planning van kantoorlocaties moeten hierop worden gericht.

Ten noorden van het station wordt de NS-werkplaats verplaatst en krijgt deze locatie een nieuwe bestemming. Het gehele stationsgebied kan daarmee worden 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 uitgegaan dat de kosten van de parkeervoorzieningen worden gedekt door de opbrengsten van de verhuur van de plaatsen. 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 € 5.400 (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 kantoorruimten gebruikt kan worden als openbare parkeerplaats.

## 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 worden verstaan gronden voor gebouwen in uitleggebieden met de 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 plaatsvinden 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 dit geval moet een bijbetalingsregeling toegepast worden 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/onoverdekte sportaccommodaties in uitleggebieden

De grondprijzen voor onbebouwde (buiten-)sportterreinen met beperkte bouwkundige voorzieningen (was- en kledaccommodatie) 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-commerciële) aangehouden. Zodra de niet-commerciële activiteit verandert in een commerciële activiteit, moet bijbetaling tot het commerciële grondprijsniveau plaatsvinden.

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

### 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 bebouwingsmogelijkheid 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 € 343 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 € 1.340 per jaar, hetgeen overeenkomt met een verhoging van de basisverkoopprijs van € 20.616 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 € 111 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 (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. exclusief BTW (niveau 2007) is. 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 betreffen functies die slechts sporadisch voorkomen (bijvoorbeeld een benzineverkooppunt, hotel, restaurant). De grondprijs is vaak ook afhankelijk van de financiële mogelijkheden 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 gesitueerd is. 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 (analoog aan de door het Rijk gehanteerde systematiek in de locatiesubsidieregeling).

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 een bebouwing van drie woonlagen gesitueerd boven een winkelbebouwing of boven bergingen, is een stapelingsfactor van 0,8 van toepassing bij het vaststellen van de uiteindelijke grondprijs.

3e laag	} 3 woonlagen 4 bouwlagen
2e laag	
1e laag	
Winkels/ bergingen	

#### Voorbeeld 2

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

4e laag	} 4 woonlagen 4 bouwlagen
3e laag	
2e laag	
1e laag	

**Liggingfactoren**

Afhankelijk van de ligging of de kwaliteit van de locatie kunnen voor het gehele dan wel 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 slechts 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 volgende groottefactoren.

<b>Wooneenheid</b>	<b>Groottefactor</b>
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







*Colofon*

© gemeente Tilburg

*Tekst en vormgeving: gemeente Tilburg*

*Foto omslag voor: Yvonne Simons*

*Druk: Drukkerij Groels*

*Januari 2008*



TILBURG

**MEER WETEN?**

**Bekijk ook eens onze website**

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

