

Kader grondprijzen 2021

Meer informatie:

www.tilburg.nl

De raad heeft het kader voor de grondprijzen gemeente Tilburg 2021 vastgesteld op 12 november 2020.

Voor het actuele aanbod van gemeentegronen <https://www.tilburg.nl/ondernemers/vastgoed>

Inhoudsopgave Kader Grondprijzen 2021

a. Toelichting residuele methode

b. Veranderingen ten opzichte van het kader grondprijzen 2020

c. Toelichting bevoegdheden Raad en college

d. Erfpacht

Paragraaf 1. Woningbouw

- Sociale woningbouw: huurwoningen
- Middeldure huur/goedkope koop
- Reguliere projectbouw en particulier opdrachtgeverschap (CPO)

Paragraaf 2. Bedrijventerreinen

- Bestaande bedrijventerreinen
- Nieuw uit te geven bedrijventerreinen
- Kleine kavels en woon/werkkavels

Paragraaf 3. Kantoren

Paragraaf 4. Winkels en horeca

Paragraaf 5. Overige bestemmingen

- Openbare en bijzondere gebouwen, verenigingen, kinderdagverblijven en nutsvoorzieningen.
- Maatschappelijke voorzieningen/sportterreinen
- Kleine kaveluitbreidingen voor tuinen
- Garages en gronden met bouwbestemming
- Zend- en ontvanginstallaties
- Gronden voor overige bestemmingen en bijzondere gevallen

Bijlage 1: Toelichting stapelings- en groottefactoren

Bijlage 2: Tabel bandbreedten residuele grondprijzen woningbouw 2020

a. Toelichting residuele methode

Op 10 november 2011 heeft de raad via het voorstel 'Grondprijnsbeleid 2012' (2011/232) ingestemd met het bepalen van de grondprijzen via de residuele rekenmethode. Dit betekent samengevat dat de grondprijs bestaat uit het verschil (het 'residu') tussen de bouwkosten (plus bijkomende kosten) en de marktwaaarde van een gebouw/complex.

Per categorie woningen en bedrijven zijn destijds op basis van de in dat raadsvoorstel beschreven uitgangspunten residuele grondwaarden bepaald voor een aantal woonwijken en bedrijventerreinen. De grondprijzen werden hierbij gebaseerd op gerealiseerde verkooptransacties in de desbetreffende en omliggende wijken/bedrijventerreinen en geraamde bouwkosten.

b. Veranderingen ten opzichte van het kader grondprijzen 2020

Op 6 april 2020 is de Nota Grondbeleid vastgesteld waarin ook is opgenomen hoe de gemeente haar grondprijzen bepaald en jaarlijks vaststelt. Aan de methodiek zoals door de raad in 2011 is vastgesteld is niets gewijzigd.

Bij de nieuwbouw van woningen zien wij dat deze zich in 2020 positief hebben ontwikkeld. Als gevolg van de Coronacrisis is de ontwikkeling van de grondprijzen in 2021 echter onzeker. De verwachting is dat de verkoopprijzen in 2021 gaan dalen. De grondprijzen voor 2021 voor de categorie woningbouw zijn daarom niet gewijzigd.

De indeling naar verschillende stadsdelen is in het kader grondprijzen 2021 vereenvoudigd, waardoor er minder differentiatie is in grondprijzen tussen stadsdelen. In plaats van bandbreedtes is één grondprijs opgenomen. Het college is bevoegd om hier van af te wijken.

Voor de grondprijzen bij bedrijventerreinen is gekozen voor één grondprijs. Vanwege de toenemende schaarste aan grotere kavels voor (logistieke) bedrijven neemt de m² prijs in deze categorie toe. Deze grondprijs past binnen de bandbreedte uit 2019. Vervolgens is de prijs met 2% geïndexeerd, gelijk met de opbrengstenstijging in de begroting 2021.

Bij de kantoren zijn de grondprijzen ongewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar. In deze categorie vinden weinig transacties plaats.

De grondprijzen voor de overige bestemmingen zijn als gevolg van de onzekerheden door de coronacrisis hetzelfde gebleven als in 2020. In 2021 zal de waardebepaling van de gronden voor maatschappelijk opnieuw worden geanalyseerd.

c. Toelichting bevoegdheden raad en college

Op basis van artikel 160, lid 1, onder e van de Gemeentewet is het college bevoegd om te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen. De raad heeft er op 22 april 2002 mee ingestemd dat het college bij aan- en verkoop van vastgoed zaken doet zonder dat de raad of de raadscommissie wordt gehoord, mits binnen de door de raad gestelde kaders wordt gebleven. Dit kader wordt nu gevormd door het jaarlijkse kader Grondprijzen en de paragraaf grondbeleid in de jaarlijkse programmabegroting.

Uitzonderingen/afwijkingsbevoegdheid:

- Alle transacties moeten voldoen aan de Europese en landelijke regelgeving met betrekking tot het voorkomen van ongeoorloofde staatssteun.
- als een grondverkoop bij woningbouwontwikkeling afwijkt van het kader is het het college toegestaan om besluiten te nemen tot een maximum van plus of min 25% van de vastgestelde prijzen met inachtneming van de Europese en landelijke wetgeving. Dit met in acht neming van bovengenoemd punt over de minimumgrondprijs, waarbij beneden deze minimumgrondprijs in principe geen grond wordt verkocht tenzij het college gemotiveerd afwijkend besluit;
- in alle overige gevallen kan het college afwijken van de kaderprijzen op basis van een onafhankelijke taxatie en zal de raad besluiten over de afwijking.

In aanvulling daarop zal ook bij grondverkoop voor bedrijven eenzelfde systematiek worden gehanteerd. Ook in dit segment constateren we dat afwijken mogelijk moet zijn onder de bovengenoemde voorwaarden.

Voor het kader grondprijzen 2021 geldt het bovenstaande onverkort.

Op 21 september 2015 heeft de raad de algemene verkoopvoorwaarden voor grondverkoop vastgesteld.

d. Erfpacht

Ook erfpacht is een wijze van uitgifte die in Tilburg mogelijk is. De kaders zijn vastgelegd in de Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht. Voor de berekening van de jaarlijkse erfpachtcanon en optierente wordt uitgegaan van 3,5% plus 1% (opslag voor administratie, risico). In bijzondere gevallen kan het College het opslagpercentage van 1% aanpassen

Op 21 september 2015 heeft de raad de algemene bepalingen voor de uitgifte van grond in erfpacht vastgesteld.

1.

Woningbouw (prijzen inclusief belastingen)

Uitgangspunt: Genormeerd residueel (sociaal conform afspraken met corporaties).

Voor grondprijzen van woningbouw wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën:

- A. sociale woningbouw
- B. reguliere projectbouw
- C. particulier opdrachtgeverschap (PO/CPO)

1 A. Sociale woningbouw

Grondprijsbeleid nieuwbouw (stapelings- en groottefactor van toepassing (zie bijlage 1))		
	<i>Sociaal-betaalbaar</i> Huur tot 1 ^e aftoppingsgrens (€619,01) voor 1 en 2 persoonshuishoudens Huur tot 2 ^e aftoppingsgrens (€663,40) voor 3 en meerpersoonshuishoudens.	<i>Sociaal</i> Huur tussen de 2 ^e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (€ 663,40- € 737,14) * **
Regulier EPC	€ 15.000	€ 22.500
EPC: 0,2 of meer lager dan eis bouwbesluit	€ 15.000	€ 15.000

Toelichting tabel:

De huurprijsgrenzen, verkoopprijzen en inkomensgrenzen zijn prijspeil 2019. Deze grenzen worden jaarlijks door het rijk geactualiseerd.

- Onderscheid te maken in twee sociale woningbouwklassen:
 - a) Sociaal-betaalbaar: maximaal 2^e aftoppingsgrens huur en hierbinnen onderscheid te maken naar 1 en 2 persoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens aansluitend bij de opgave taskforce betaalbaar wonen

b) Sociaal: huur tussen 2^e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens. Voor het huursegment tussen de 2^e aftoppingsgrens en de liberaliseringsgrens een gereduceerde doch hogere sociale grondprijs van € 22.500 te rekenen.

Als premie op energieprestatie voor de categorie sociaal-betaalbaar een extra korting te geven op de grondprijs tot het niveau sociaal-goedkoop. De energieprestatie wordt gemeten in EPC. Extra inspanning is als de waarde bij oplevering minimaal 0,2 onder de op dat moment geldende eis vanuit het bouwbesluit ligt.

Overig:

- Basisnorm voor de nieuwbouw is 70 m² gbo (bij voorkeur minimaal 3 kamers) voor 1 en 2 persoonshuishoudens en 85m² gbo (bij voorkeur minimaal 4 kamers) voor meerpersoonshuishoudens Dit als waarborg voor een evenwichtige prijs-kwaliteitverhouding. Partijen en de gemeente kunnen in onderling overleg voor specifieke locaties of doelgroepen andere afspraken maken.
- Het is de intentie om de nieuwbouw blijvend aan te bieden aan de sociale doelgroepen van het woonbeleid en de woningen passend toe te wijzen conform de eisen zoals die door het rijk worden gesteld en zoals opgenomen in de overeenkomst met de corporaties over omzetting erfpacht in eigendom en de prestatieafspraken met de corporaties. Verkoop dan wel omzetting naar een hogere huurcategorie vindt in overleg plaats.
- In alle gevallen (zowel bij voormalige erfpachtwoningen als bij nieuwe uitgifte tegen sociale grondprijzen) geldt bijbetaling bij omzetting naar een hoger huursegment dan wel verkoop buiten het sociale segment, conform de huidige systematiek.
- Ook ingeval corporaties gemeentelijke bijdragen krijgen om betaalbare sociale huurwoningen te realiseren op particuliere locaties (dus geen gemeentelijke gronduitgifte) geldt hiervoor de bijbetalingsregeling bij verkoop of omzetting naar een hogere huurcategorie.
- Bij gronden nodig voor het aanpassen van bestaande woningen worden alleen de kosten in rekening gebracht die de gemeente maakt inclusief de eigen plan- en apparaatskosten.
- De woningen zijn bij voorkeur in eigendom van een corporatie om passend toewijzen te borgen.

Bijbetalingsregeling voor doorverkoop erfpachtwoningen en uitponden huurwoningen**

Bij verkoop bedraagt het bij te betalen bedrag:	
Kavels tot en met 150 m ²	€ 318 per m ² uitgeefbaar
Per m ² extra	€ 372 per m ² uitgeefbaar
Als minimum kavelprijs geldt de kavelprijs van een vergelijkbaar koopappartement. Deze bedraagt 20 % van € 112.600 en 35 % van de stichtingskosten / v.o.n.-prijs** boven de € 112.600.	
Op de uitkomst van de m ² prijs berekening of grondquote berekening wordt de actuele grondprijs van een sociaal goedkope huurwoning ter hoogte van € 15.000,00 met toepassing van de hoogte en groottefactoren in mindering gebracht.	
Bij verkoop buiten de MGE-constructie is de bijbetalingsregeling ook van toepassing. Bijbetaling vindt ook plaats als de woning in een MGE constructie verkocht wordt in een prijsklasse boven sociaal betaalbaar.	

1 B. Reguliere projectmatige bouw

Per project wordt aan de hand van de feitelijke gegevens de grondprijs genormeerd residueel bepaald. Zie hiervoor bijlage 1 en bijlage 2 en de toelichting onder a en b op pagina 3	
Gestapelde woningbouw	Afzonderlijke grondprijzen na taxatie (maatwerk)
Uitgifte in bijzondere, maatschappelijke of huurgerelateerde plannen	Eventueel nadere grondprijzen op basis van onafhankelijke taxatie

Per project mag op basis van een collegebesluit gemotiveerd worden afgeweken van de m2 prijs tot een maximum van 25%. In alle overige gevallen kan het college slechts afwijken van de kaderprijzen op basis van een onafhankelijke taxatie en een raadsbesluit.

Specifiek voor Dalem Noord geldt dat de Bandbreedtes niet van toepassing zijn, omdat contractueel is afgesproken de grondprijs residueel te bepalen op daadwerkelijke verkoopcijfers.

Onder bijzondere, maatschappelijke of huurgerelateerde plannen wordt onder meer verstaan de zorgwoningen op een maatschappelijke bestemming.

1 C. Particulier opdrachtgeverschap

Uitgifte aan particulieren en in het bijzonder bij particulier opdrachtgeverschap (PO)	1. Mogelijkheid tot verkoop bij inschrijving/opbod, maar als ondergrens geldt de grondprijs van projectmatige woningen. 2. Mogelijkheid voor het college om de grondprijzen bij PO vooraf per locatie vast te stellen (zie bijlage 2). De grondprijs wordt genormeerd residueel bepaald.
--	---

* Maatschappelijk Gebonden Eigendom

** De stichtingskosten/v.o.n.-prijs bestaan uit de taxatieprijs 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.

*** Over de hoogte en toepassing van deze bedragen vinden momenteel convenantsbesprekingen binnen Tilburg plaats met de woningcorporaties plaats. De afspraken in het definitieve convenant treden in de plaats van de genoemde bedragen.

De definitieve bedragen die van toepassing zijn voor het jaar 2021 komen van het Ministerie Binnenlandse Zaken (vermoedelijk per begin december 2020). De door het ministerie vastgestelde bedragen treden hiervoor in de plaats.

2.

Bedrijventerreinen (prijzen exclusief BTW)

Uitgangspunt: Residuele waarde

Bij bedrijventerreinen wordt onderscheid gemaakt naar logistiek en productie.

Grondprijzen bestaande bedrijventerreinen

Locatie*	Bandbreedte residuele grondprijs per m ² kavel excl. BTW
Stadsrand Dalem (Zuid)	Bedrijven: € 150 Recreatie/Sport: € 185 Maatschappelijke voorzieningen: € 180
T-58	Binnenterrein tot zichtlocatie: € 190
Vossenbergh West	Productie standaard: € 137,50 (binnenterrein)
	Productie hoger: € 147,50 (eerste schil)
	Productie hoogwaardig: € 160 (zichtlocatie)
	Logistiek: € 165

*Ingeval van incurante kavels afzonderlijke grondprijs op basis van taxatie

Kleine kavels en woon/werkkavels.

De grondprijzen voor de kleine kavels en woon/werkkavels worden per geval residueel bepaald.

3.**Kantoren (prijzen exclusief BTW)**

Uitgangspunt: Residuele waarde

Huidige grondprijzen en residuele grondprijzen kantoren (per m² bvo of m²)

Locatie	Bandbreedte residuele grondprijs per m ² bvo met minimum aantal m ² terrein.
Standaardprijs locaties	€ 275 - € 300
Ringbanen, Spoorzone Tilburg, Centrum	€ 350 - € 425
Nieuwe locaties	Afzonderlijke grondprijzen na taxatie

4.**Winkels en horeca (prijzen exclusief BTW)**

Uitgangspunt: Residuele waarde

*Winkels***Grondprijzen winkelgebieden en horeca**

Alle locaties	Afzonderlijke grondprijzvoorstellen na taxatie
---------------	--

5.**Overige bestemmingen (prijzen exclusief belastingen tenzij anders aangegeven)**

Uitgangspunt: deels residueel en deels eenheidsprijzen

5.1 Gronden voor Openbare en Bijzondere Gebouwen (O.B.G.)* in uitleggebieden, niet-commerciële verenigingen en kinderdagverblijven (zowel commercieel als niet-commercieel) incl. transformatorruimtes, gasstations etc. **	€ 120 per m ² bvo met minimum € 120 per m ² uitgeefbaar terrein. Bij middelbaar- en hoger beroepsonderwijs wordt een korting verleend van € 1.500 per aan te leggen parkeerplaats op eigen terrein (25 m ² x € 60).
5.2 Maatschappelijke voorzieningen:	
○ Sportterreinen / niet overdekte sportaccommodaties en onbebouwde vrije tijdsvoorzieningen in uitleggebieden (incl. was- en kleedaccommodaties). **	€ 26,50 per m ²
○ Gronden voor niet commerciële gebouwde sport- en vrije	€ 60 per m ² terrein/bvo

tijdsvoorzieningen. Grond voor bouw kantines bij sportterreinen.* * o Gronden voor onbebouwde niet commerciële vrije tijdsvoorzieningen in niet uitleggebieden.* * o Sportcentra.	€ 60 per m ² terrein € 200 - € 300 per m ² bvo met minimum aantal m ² terrein.
o Medische beroepen	€ 230 - € 330 per m ² bvo met minimum aantal m ² terrein.
o Hotels	Maatwerk
5.3 Kleine kaveluitbreidingen tot 250 m ² voor tuinen. Prijzen zijn inclusief belastingen.	€ 140,00 per m ² (inclusief belastingen), minimaal € 1.400,00 (inclusief belastingen).
Tuinituitbreidingen boven 250 m ² . Prijzen zijn inclusief belastingen	Per geval door onafhankelijke taxatie te bepalen. Prijzen zijn inclusief belastingen.
5.4 Garages en gronden met een (woning)bouwbestemming.	Minimaal de prijs voor extra m ² bij grondgebonden woningen (zie bijlage 2). Prijzen zijn inclusief belastingen
5.5 Zend- en ontvangstinstallaties	€ 260 per m ² uitgeefbaar terrein met een toeslag ter grootte van € 130 per m ² 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 ¹ Als meerdere providers gebruik maken van de zendmast, moet daarnaast voor iedere extra gebruiker de grondprijs met € 23.715 per gebruiker/provider worden verhoogd (bij huur € 1.300 per jaar per gebruiker/provider)
5.6 Gronden voor overige bestemmingen en bijzondere gevallen	Per geval door onafhankelijke taxatie te bepalen.

- * 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.

Bijlage 1

Toelichting stapelings- 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.

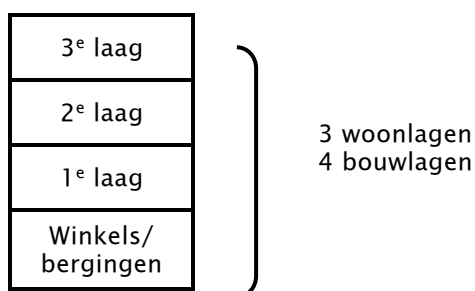
Stapelingsfactoren

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

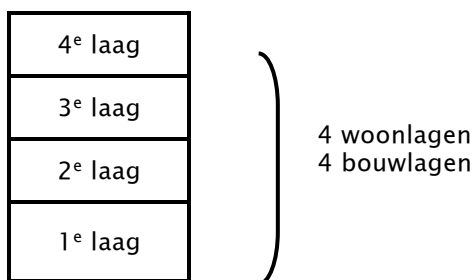
Voorbeeld 1

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.



Groottefactoren

Groottefactoren zijn alleen van toepassing op wooneenheden kleiner of gelijk aan 49,0 m² bruto kern oppervlakte (b.k.o.). De gemeente Tilburg hanteert de navolgende groottefactoren.

Wooneenheid	Groottefactor
voor wooneenheden groter of gelijk aan 49,1 m ² b.k.o.	1,0
voor wooneenheden van 30,1 t/m 49,0 m ² b.k.o.	0,7
voor wooneenheden kleiner of gelijk aan 30,0 m ² b.k.o.	0,5

Bijlage 2.

Tabel Bandbreedten residuele grondprijzen woningbouw 2021

	Tussen- / hoekwoning	2 ¹ kap	Herenhuis
Tilburg Centrum	650	750	775
Tilburg Reeshof	500	375	500
Tilburg Overig	450	500	500
Tilburg buitengebied	taxatie	taxatie	taxatie
Berkel- Enschoot	575	450	475
Udenhout	500	525	475

- 1) Grondprijzen zijn gebaseerd op cijfers van 2019 en getoetst in 2020.
- 2) De grondprijzen zijn over de verschillende deelgebieden gelijkgetrokken.
- 3) In het buitengebied vinden weinig transacties plaats om een vaste grondprijs te bepalen. Gronden worden daarom getaxeerd.
- 4) College van B&W kunnen 25% afwijken van de grondprijs
- 5) Voor de vaststelling van de grondprijzen is gebruik gemaakt van de NVM-database en het BouwkostenKompas voor de provincie Noord-Brabant

Tilburg Centrum

Binnenstad Noordhoek Spoorzone Zuid Spoorzone Noord Theresia

Tilburg Reeshof

Reeshof Noord Oost: Gesworen Hoek Huibeven Heerevelden Heyhoef/Campenhof
 Reeshof Noord West: Leeuwerik Dalem Noord Dalem Zuid Dongewijk Tuindorp de Kievit
 Reeshof Zuid: Koolhoven Witbrant

Tilburg Overig

Noord: Stokhasselt Heikant Quirijnstok
 West Noord: Wandelbos Noord Het Zand
 West Zuid: Wandelbos Zuid Oude Warande De Reit Zorgvlied De Blaak Stappegoor
 Oud Noord: Hasselt Goirke Groeseind/Hoefstraat Bouwmeester Loven-Besterd Kanaalzone
 Oud Zuid West: Korvel Trouwlaan Sint Anna Oerle
 Oud Zuid Oost: Hoogvenne Armhoef Jeruzalem Fatima Bosscheweg
 Oud Zuid: Broekhoven Groenewoud De Leij

Tilburg Buitengebied

Buitengebied Tilburg Zuid-West
 Buitengebied Tilburg Noord-West
 Buitengebied Tilburg Noord-Oost
 Buitengebied Tilburg Zuid-Oost
 De Katsbogten
 Moerenburg

Berkel Enschoot

Udenhout

Bijlage 3.
Wijkindeling gemeente Tilburg

