

Kader grondprijzen 2023

Meer informatie:

www.tilburg.nl

De raad heeft het kader voor de grondprijzen gemeente Tilburg 2023 vastgesteld op 10 november 2022.
Voor het actuele aanbod van gemeentegronen <https://www.tilburg.nl/ondernemers/vastgoed>

Inhoudsopgave Kader Grondprijzen 2023

a. Veranderingen ten opzichte van het kader grondprijzen 2022

b. Toelichting bevoegdheden Raad en college

c. Erfpacht

d. Kwaliteitsverbetering Landschap

e. Begrenzing goedkope, middeldure en dure woningen

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
- Pakketafhaallocaties en post e.d.
- Gronden voor overige bestemmingen en bijzondere gevallen

Bijlage 1: Toelichting stapelings- en groottefactoren

Bijlage 2: Overzicht grondprijzen bij Kwaliteitsverbetering Landschap

a. Veranderingen ten opzichte van het kader grondprijzen 2022

De raad stelt in de Nota Grondbeleid de kaders vast, en - hoewel het vanuit het dualisme een collegebevoegdheid is - stelt ze tevens jaarlijks binnen deze kaders het Kader Grondprijzen vast'.

Op 6 april 2020 is de Nota Grondbeleid vastgesteld waarin ook is opgenomen hoe de gemeente haar grondprijzen bepaalt en jaarlijks vaststelt. Daarin staat het volgende:

De gemeente hanteert marktconforme grondprijzen. Een marktconforme prijs kan op verschillende manieren tot stand komen. De gemeente werkt met zowel de residuele (normatieve) grondwaardeberekening als de comparatieve methode. De marktconforme grondprijs is afgestemd op het toekomstig gebruik en het verdienmodel dat daarbij hoort. De gemeente zorgt voor een solide onderbouwing van de grondprijzen en kan hiervoor een onafhankelijke taxatie laten opstellen. Hiermee is de marktconformiteit ook geborgd.

Marktconforme grondprijzen gelden voor de volgende categorieën (niet limitatief):

- *Woningbouw*
Alle typen woningbouw, dus voor projectmatige bouw, particuliere bouwkelevs, woonzorgcombinaties en geliberaliseerde huur.
- *Voor sociale woningbouw gelden 2 typen vaste grondprijzen, afhankelijk van het duurzaamheidsgehalte van de woningen en het huurniveau.*
- *Commercieel vastgoed*
Onder andere bedrijvigheid, kantoor, horeca en hotel.

Wijzigingen ten opzichte van het kader grondprijzen 2022

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de het kader grondprijzen 2022 zijn:

Woningbouw

De woningbouwprizen zijn in 2022 gestegen en lijken ook in 2023 verder te stijgen, al zijn er wel tekenen van stabilisatie zichtbaar. De onzekerheden over de woningprijsontwikkeling nemen ook toe als gevolg van de stijgende hypotheekrente. Ook zijn de bouwkosten flink gestegen en zorgen de locatie-specifieke eigenschappen ervoor dat het effect op de grondprijs sterker afhankelijk is van de situatie. Algemeen beeld is dat de grondprijzen ook in 2023 nog zullen stijgen.

De woningbouwprizen worden daarom bepaald op basis van de residuele methode, waarbij grondprijzen worden getaxeerd. Uitzondering zijn gronden die niet groter zijn dan 150 m2 en naar verwachting een grondprijs hebben van maximaal € 10.000,-.

De sociale grondprijs is gekoppeld aan de stijging van de aftoppingsgrens. Deze is in 2022 niet gewijzigd. De prijzen voor sociale woningbouw blijven daarom ongewijzigd.

Bedrijventerrein

De grondprijzen van Wijkevoort zijn gebaseerd op de taxatie in het exploitatieplan. Bij daadwerkelijke verkoop worden de gronden opnieuw getaxeerd. De overige nog te verkopen kavels op T-58 en Stadsrand Dalem Zuid zijn geïndexeerd met 3%. Dit marktconforme percentage is gebaseerd op de prijsstijgingen die zijn opgenomen in de position paper grondexploitaties. Deze wordt elk jaar opgesteld en doorvertaald in de gemeentelijke grondexploitaties. De grondprijzen in de grondexploitatie sluiten aan op de grondprijzen in het kader grondprijzen.

Kantoren

Voor kantoren zijn geen bandbreedten meer opgenomen omdat in deze categorie weinig transacties plaatsvinden. In plaats daarvan wordt de grondprijs bepaald middels taxatie.

Maatschappelijke grondprijzen

In de nota grondbeleid is opgenomen dat de gronduitgifte van gronden voor sport en maatschappelijke bestemmingen zijn gebaseerd op 6 uitgangspunten:

1. *De grondprijs – bij verkoop en als basis voor de uitgifte in erfpacht - wordt gebaseerd op het Kader Grondprijzen zoals dit jaarlijks wordt vastgesteld;*
2. *De grondprijs wordt gebaseerd op de aan de te verkopen/verpachten/verhuren gronden toegekende bestemming en niet op de feitelijke functie;*

3. *In het Kader Grondprijzen wordt voor de bestemming 'sport' een grondprijs per m2 opgenomen voor onbebouwde grond en een grondprijs per m2 voor bebouwde grond;*
4. *In het Kader Grondprijzen wordt voor de bestemming 'maatschappelijk' een grondprijs per m2 opgenomen ongeacht of het om bebouwde of onbebouwde grond gaat;*
5. *Bij het bepalen van de grondwaarde voor de uitgifte in erfpacht wordt buiten beschouwing gelaten de oppervlakte die nodig is voor loop- en rijpaden, parkeerruimte, groenvoorziening en hekwerken¹;*
6. *Per overeenkomst wordt zo nodig een passende ingroeieregeling met de afnemer van de grond overeengekomen;*
7. *Erfpacht is een instrument dat voor bovenstaande uitgangspunten kan worden ingezet. De basis hiervoor is vastgelegd in de Algemene bepalingen voor Erfpacht 2015, zoals door de raad vastgesteld op 21 september 2015'.*

Wijzigingen:

- De indeling van de categorieën is aangepast, met een onderscheid tussen commercieel en niet-commercieel
- De grondprijzen voor maatschappelijk vastgoed zouden we indexeren met CPI zoals voorgaand jaar. Omdat de CPI een te hoge stijging zou veroorzaken in deze tijden (ca. 9%) is gekozen voor de kerninflatie (inflatie exclusief energie en voeding) van 4%. De volgende bestemmingen zijn geïndexeerd met 4%: niet-commercieel sociaal maatschappelijk (o.a. scholen), sport (bebouwd en onbebouwd), sportcentra en zorg en medische beroepen.
- Om te kijken of we met deze indexering in lijn zitten met andere gemeenten heeft een extern bureau een benchmark gedaan naar de maatschappelijke grondprijzen. Uit de benchmark blijkt dat vergeleken met andere gemeenten de gemeente Tilburg na deze prijsstijging nog steeds één van de laagste grondprijzen voor maatschappelijk hanteert.
- De methodiek van de grondprijzen voor zendmasten is aangepast waarin uit wordt gegaan van huur.
- De categorieën commercieel sociaal maatschappelijk en Gronden voor pakketafhaallocaties, post e.d. zijn toegevoegd.

b. 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 betaande bedrijventerreinen 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 een raadsbesluit.

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 2023 geldt het bovenstaande onverkort.

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

Gevolgen Didam arrest op verkoop gronden

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat overheidslichamen bij de verkoop van hun onroerende zaken een transparante selectieprocedure moeten volgen. Dat vloeit voort uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en in het bijzonder het gelijkheidsbeginsel.

Het gelijkheidsbeginsel brengt met zich dat een overheid gelijke kansen moet bieden aan potentiële gegadigden om mee te doen aan verkoopprocedures van percelen. Gelijke kansen worden gecreëerd door van tevoren objectieve,

¹ Wat wel en niet bij uitgeefbaar hoort is locatieafhankelijk. Dit zal specifiek per casus worden bepaald.

toetsbare en redelijke criteria vast te stellen. Ook moet een passende mate van openbaarheid worden verzekerd met betrekking tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria, aldus de Hoge Raad. De gemeente publiceert dus haar voornemen tot verkoop en reageert op eventueel ontvangen zienswijzen.

Op deze regel geldt één uitzondering. Indien bij voorbaat redelijkerwijs mag worden aangenomen dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop, hoeft geen openbare verkoopprocedure gevolgd te worden. Er kan dan volstaan worden met een bekendmaking van de voorgenomen verkoop. Wel moet – wederom – aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria worden vastgesteld dat er inderdaad slechts één gegadigde overblijft.

Algemeen wordt aangenomen dat deze eis ook geldt voor andere overeenkomsten waarmee partijen rechten op het gebruik van overheidsgrond krijgen (erfpacht, pacht, huur, opstalrecht etc.).

c. 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.

d. Kwaliteitsverbetering Landschap

Voor gronden die liggen in het buitengebied geldt voor initiatiefnemers een verplichte bijdrage voor 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. Deze bijdrage is gebaseerd op de provinciale Verordening ruimte en de bijbehorende Werkafspraken, en wordt voornamelijk bepaald door het verschil in grondwaarde voor en na een bestemmingswijziging als gevolg van een initiatief.

In het collegebesluit kwaliteitsverbetering landschap van 8 juli 2014 is besloten om de eenheidsprijzen tegelijkertijd met de gemeentelijke grondprijzen vast te stellen. In deze kader grondprijzen zijn de aanpassingen van de grondprijzen doorvertaald in het schema van Kwaliteitsverbetering landschaps en opgenomen in bijlage 2.

Indien de berekende bijdrage disproportioneel hoog uitvalt, kan het college besluiten van de regeling af te wijken.

e. Begrenzing goedkope, middelduur en dure woningen

In de nota bovenwijkse voorzieningen² zijn drie categorieën woningen opgenomen, namelijk goedkoop, middel, duur. Deze categorieën hebben een eigen wegingsfactor bij het bepalen van de hoogte van de bijdrage.

De categorieën zijn:

Onderscheid woningcategorieën		
Categorie	VON-prijs/Huurprijs	Wegingsfactor
Goedkoop	2 ^e aftoppingsgrens € 763,47 (prijsspeil 2022)	0,67
Middel (koop)	Vanaf Liberalisatiegrens/ € 200.000,- tot NHG grens € 355.000,- (prijsspeil 2022).	1
Middel (huur)	Middeldure huur obv verordening middelduur (vanaf 2 ^e aftoppingsgrens-€ 1.000,-)	1
Duur	Boven NHG grens € 355.000,- (prijsspeil 2022) Boven grens middeldure huur	2

² Op dit moment wordt gewerkt aan een nieuwe nota bovenwijkse voorziening die naar verwachting in 2023 wordt vastgesteld. Zodra deze is vastgesteld, zijn bij eventuele afwijkingen de uitgangspunten in de Nota bovenwijkse voorzieningen leidend.

1.

Woningbouw (prijzen inclusief belastingen)

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

Voor grondprijzen van woningbouw wordt onderscheid gemaakt in vier categorieën:

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

1 A. Sociale woningbouw

Grondprijsbeleid nieuwbouw (stapelings- en groottefactor van toepassing (zie bijlage 1))		
	<i>Sociaal-betalbaar</i>	<i>Sociaal</i>
	Huur tot 1 ^e aftoppingsgrens (€633,25) voor 1 en 2 persoonshuishoudens Huur tot 2 ^e aftoppingsgrens (€678,66) voor 3 en meerpersoonshuishoudens.	Huur tussen de 2 ^e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (€ 678,66 - € 763,47) **
	€ 15.750	€ 23.750

Toelichting tabel:

De huurprijsgrenzen, verkoopprijzen en inkomensgrenzen zijn prijspeil 2022. Deze grenzen worden jaarlijks door het rijk geactualiseerd.

- Onderscheid te maken in twee sociale woningbouwklassen:
 - a) Sociaal-betalbaar: 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 € 23.750 te rekenen.

Overig:

- Sociale woningbouw wordt gerealiseerd in samenwerking met een Tilburgse corporatie
- Grondprijzen voor sociale woningbouw gelden in principe ook bij gronden die niet in bezit van de gemeente zijn
- De grondprijzen voor sociaal worden jaarlijks geïndexeerd met de stijging van de aftoppingsgrens.
- 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.

Bijbetalingsregeling voor doorverkoop erfpachtwoningen en uitponden huurwoningen**

Bij verkoop bedraagt het bij te betalen bedrag:	
Kavels tot en met 150 m2	€ 335 per m2 uitgeefbaar
Per m2 extra	€ 390 per m2 uitgeefbaar
Als minimum kavelprijs geldt de kavelprijs van een vergelijkbaar koopappartement. Deze bedraagt 20 % van € 118.250 en 35 % van de stichtingskosten / v.o.n.-prijs** boven de € 118.250.	
Op de uitkomst van de m2 prijs berekening of grondquote berekening wordt de actuele grondprijs van een sociaal goedkope huurwoning ter hoogte van € 15.750,00 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.	
Grondgebonden woningbouw	Afzonderlijke grondprijzen na taxatie. Minimale grondprijs € 205,-/m2.
Gestapelde woningbouw	Afzonderlijke grondprijzen na taxatie (maatwerk). Minimale grondprijs € 205,-/m2.
Uitgifte in bijzondere, maatschappelijke of huurgerelateerde plannen	Eventueel nadere grondprijzen op basis van onafhankelijke taxatie. Minimaal maatschappelijke grondprijs.

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)	Afzonderlijke grondprijzen na taxatie (maatwerk). Minimale grondprijs € 206 ,-/m2
--	---

1 D. Verkoop kleine kavels

De gemeente heeft diverse gronden in bezit. In de praktijk ontstaat daardoor de situatie dat ze soms kleine kavels verkoopt ten behoeve van een particuliere ontwikkelingen. Deze gronden zijn vaak ondergeschikt aan de totale afspraken met de ontwikkelaar en hebben een lage verkoopwaarde. Het is in dat geval niet efficiënt om de gronden extern te laten taxeren op marktconforme waarde, omdat de kosten niet opwegen tegen de verkoopopbrengst, en de taxatie ook tijd kost.

Als naar schatting de verkoopprijs van de grond maximaal € 10.000,- is en de kavel niet groter is dan 150 m², kan door het hoofd van het Vastgoedbedrijf worden besloten om de gronden niet te taxeren maar te volstaan met een interne toets van de verkoopprijs. Via aparte werkafspraken wordt dit proces verder vormgegeven, waarin de grondprijzen worden gebaseerd op de beschikbare referenties in Tilburg, en de bouwkosten op basis van kengetallen waaronder bouwkostenkompas.

* 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 2023 komen van het Ministerie Binnenlandse Zaken (vermoedelijk per begin december 2022). De door het ministerie vastgestelde bedragen treden hiervoor in de plaats.

2.

Bedrijventerreinen (prijzen exclusief BTW)

Uitgangspunt: Residuele waarde

Grondprijzen bestaande bedrijventerreinen

Locatie*	Bandbreedte residuele grondprijs per m2 kavel excl. BTW
Stadsrand Dalem (Zuid)	Bedrijven: € 154,50 Recreatie/Sport: € 190 Maatschappelijke voorzieningen: € 185
T-58	€ 195
Wijkevoort	Obv Taxatie. Minimaal taxatie in exploitatieplan Wijkevoort

- College van B&W kunnen 25% afwijken van de grondprijs bij bestaande bedrijventerreinen
- 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	Residuele grondprijs per m ² bvo met minimum aantal m2 terrein.
Standaardprijs locaties	Grondprijs na taxatie
Ringbanen, Spoorzone Tilburg, Centrum	Grondprijs na taxatie
Nieuwe locaties	Grondprijzen na taxatie

4.

Winkels en horeca (prijzen exclusief BTW)

Uitgangspunt: Residuele waarde

Winkels

Grondprijzen winkelgebieden en horeca

Alle locaties	Grondprijs na taxatie
---------------	-----------------------

5.

Overige bestemmingen (prijzen exclusief belastingen tenzij anders aangegeven)

Uitgangspunt: deels residueel en deels eenheidsprijzen

5.1 Sociaal maatschappelijk	
o Niet commercieel sociaal maatschappelijk waaronder gronden voor Openbare en Bijzondere Gebouwen (O.B.G.)*, niet-commerciële verenigingen en kinderdagverblijven incl. transformatorruimtes, gasstations etc. **	€ 127,50 per m2 bvo met minimum € 127,50 per m2 uitgeefbaar terrein. Bij middelbaar- en hoger beroepsonderwijs wordt een korting verleend van € 1.625 per aan te leggen parkeerplaats op eigen terrein (25 m2 x € 65).
o Commercieel sociaal maatschappelijk*	Maatwerk, met een minimum van € 127,50 per m2
o Zorg en medische beroepen	Maatwerk, met een minimum van € 260,00 per m2 bvo
5.2 Sport	
o Sportterreinen / niet overdekte sportaccommodaties en onbebouwde vrije tijdsvoorzieningen (incl. was- en kleedaccommodaties). **	€ 28 ,00 per m2
o Gronden voor niet commerciële gebouwde sport- en vrije tijdsvoorzieningen.	€ 65,00 per m2 terrein/bvo
o Grond voor bouw kantines bij sportterreinen.**	€ 65,00 per m2 terrein

o Sportcentra.	€ 260,00 per m2 bvo met minimum aantal m2 terrein.
5.3 Leisure	
o Cultuur, recreatie **	Maatwerk, met een minimum van € 127,50 / m2 bvo
5.4 Kleine kaveluitbreidingen tot 250 m2 voor tuinen. Prijzen zijn inclusief belastingen.	€ 150,00 per m2 (inclusief belastingen), minimaal € 1.500,00 (inclusief belastingen).
Tuinituitbreidingen boven 250 m2. Prijzen zijn inclusief belastingen	Per geval door onafhankelijke taxatie te bepalen. Prijzen zijn inclusief belastingen.
5.5 Garages en gronden met een (woning)bouwbestemming.	Minimaal de prijs voor extra m2 bij grondgebonden woningen € 200,00/m2. Prijzen zijn inclusief belastingen
5.6 Zend- en ontvangstinstallaties	€ 6.000,00 huur per jaar per provider
5.7 Gronden voor pakketafhaallocaties, post e.d..	€ 1.000,-, jaarlijks geïndexeerd met CPI. Verhuur voor periode van max 5 jaar.
5.8 Gronden voor overige bestemmingen en bijzondere gevallen	Per geval door onafhankelijke taxatie te bepalen.

- * Om te bepalen of een functie niet commercieel is (non profit) gelden de volgende criteria:
- Het betreffende perceel heeft een maatschappelijke bestemming, en;
 - De beoogde koper/exploitant betreft een stichting, vereniging of kerkgenootschap en;
 - De beoogde koper/exploitant heeft geen winstoogmerk (aan te tonen vanuit de statuten en de praktijk van de onderneming).

Als na toetsing van de criteria nog onduidelijk bestaat, worden de criteria aangevuld met:

- De beoogde koper/exploitant is niet VPB-plichtig en levert BTW-vrijgestelde prestaties en/of;
- De beoogde koper/exploitant heeft een ANBI-status.

Voor een nieuwe onderneming kan e.e.a. aangetoond worden middels een businessplan met daarin de beoogde bedrijfsvoering.

- ** 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 stapelingsfactoren

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.

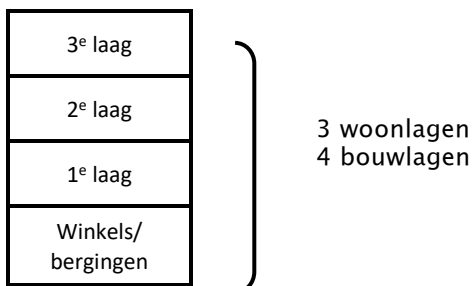
Stapelingsfactoren

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

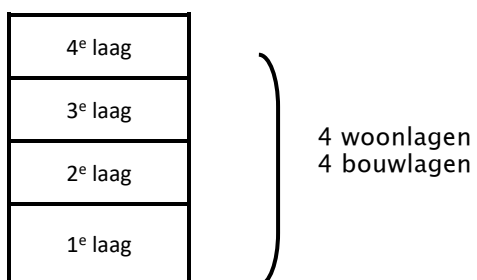
Voorbeeld 1

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 grondprijzen Kwaliteitsverbetering Landschap

Bestemming	Grondprijs (ex. BTW)		
Agrarische grond (onbebouwd)	€ 8,50	m2	bestemming
Agrarisch bouwblok/bouwvlak	€ 15,00	m2	bouwvlak
Ondersteunende voorzieningen bij agrarisch bouwblok	€ 15,00	m2	differentiatievlak
Agrarische bedrijfswoning	€ 100,00	m2	bebouwingsvlak
Bedrijven bouwvlak (bebouwd)	€ 165,00	m2	Bestemming
Bedrijven buiten bouwvlak (onbebouwd)	€ 65,00	m2	bestemming
Glastuinbouw (grond)	€ 25,00	m2	bestemming
Extensieve recreatieve voorziening (onbebouwd)	€ 28,00	m2	bestemming
Intensieve recreatieve voorziening/ horeca met een landelijk karakter (bebouwd)	€ 65,00	m2	bestemming
Intensieve recreatieve voorziening/ horeca met een stedelijk karakter (bebouwd)	€ 500,00	m2	Bvo
Kantoren (bebouwd)	€ 300,00	m2	Bvo
Kantoren (onbebouwd)	€ 50,00	m2	bestemming
Detailhandel/ supermarkt (bebouwd)	€ 500,00	m2	Bvo
Detailhandel/ supermarkt (onbebouwd)	€ 50,00	m2	bestemming
Retail pdv / gdv	€ 250,00	m2	Bvo
Retail pdv/ gdv buiten bouwvlak	€ 75,00	m2	bestemming
Maatschappelijke voorzieningen (bebouwd)	€ 127,50	m2	Bvo
(Semi-) commerciële voorzieningen	€ 260,00	m2	Bvo
Wonen appartementen	€ 260,00	m2	Bvo
Wonen bouwvlak grondgebonden (incl. tuin tot 500 m2)	€ 350,00	m2	bestemming
Bijbehorend bouwwerk > 100 m2 (buitengebied)	€ 50,00	m2	Bebouwingsoppervlak
Bijbehorend bouwwerk > 50 m2 (kern)	€ 150,00	m2	Bebouwingsoppervlak
Tuin 500 - 1000 m2	€ 150,00	m2	bestemming
Tuin vanaf 1000-2000 m2	€ 50,00	m2	bestemming
Tuin vanaf 2000 m2	€ 15,50	m2	bestemming
Zend- en ontvangstinstallatie	€ 275,00	m2	bestemming
Water / groen/ verharding openbaar	€ 1,00	m2	bestemming
Landschappelijke inpassing (particulier)	€ 3,50	m2	bestemming