Gemeente Haarlem

Collegebesluit

Onderwerp Grondprijzenbrief 2020	
Nummer	2019/968073
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.3 Grondexploitaties
Afdeling	BE
Auteur	Metselaar, S.
Telefoonnummer	023-5113992
Email	smetselaar@haarlem.nl
Kernboodschap	Via de grondprijzenbrief 2020 worden de grondprijzen voor 2020 gepubliceerd. De grondprijsmethoden zijn in de Nota Grondprijsbeleid 2018 vastgelegd. Deze brief geeft uitvoering aan het vastgestelde beleid.
Behandelvoorstel voor commissie	Niet van toepassing
Relevante eerdere besluiten	-Nota Grondprijsbeleid (2018/753413), 31 januari 2019
Besluit College d.d. 7 januari 2020	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: De grondprijzenbrief 2020 vast te stellen. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

31 januari 2019 is de Nota Grondprijsbeleid 2018 vastgesteld door de raad. Hierin zijn de grondprijsmethoden vastgelegd. Ook werden via de nota de grondprijzen voor 2019 vastgesteld. De grondprijzen worden jaarlijks geactualiseerd. Via de Grondprijzenbrief 2020 worden de grondprijzen voor 2020 kenbaar gemaakt.

2. Besluitpunten college

1 De grondprijzenbrief 2020 vast te stellen.

3. Beoogd resultaat
Door de grondprijzen 2020 vast te stellen, worden belanghebbenden geïnformeerd over de grondprijzen in 2020.

4. Argumenten
In 2019 is de Nota Grondprijsbeleid 2018 vastgesteld. In deze Nota heeft de raad de grondprijsmethoden vastgesteld. Daarbij gaat het dus om de methode om een grondprijs te berekenen. Uitgangspunt daarbij is dat bouwrijpe grond voor een marktconforme prijs wordt verkocht. Er zijn verschillende grondprijsmethoden toe te passen. De raad heeft per functie de grondprijsmethodiek vastgelegd. Voor relatief veel functies wordt de grondprijs via de residuele waardemethode berekend en is bij verkoop een taxatie noodzakelijk. In feite worden uitsluitend de grondprijzen voor bedrijfskavels en sociale huur via deze brief vastgesteld.

Bedrijfskavels
De gemeente Haarlem beschikt over bedrijfskavels in de Waarderpolder Noordkop. De grondprijzen voor deze kavels met bedrijfsbestemming worden via de comparatieve methode bepaald. De prijsbepaling is gebaseerd op vergelijking. De te verkopen grond wordt vergeleken met gerealiseerde transacties van gronden met (enigszins) vergelijkbare kenmerken, zoals functie en programma. Ook kan worden vergeleken met tarieven van vergelijkbare gronden in omliggende gemeente of gemeenten met een enigszins vergelijkbare markt.
Op basis van vergelijkbare transacties in de markt en gevraagde tarieven in de regio voor vergelijkbare kavels, stijgt de basisgrondprijs tot € 330,-/m2 exclusief BTW. Per 2019 was het tarief nog € 300,-/m2 exclusief BTW.
Bij deze basisgrondprijs worden wel bepaalde af- en opslagen in acht genomen. De relatieve hoogte van de op- en afslagen is onveranderd ten opzichte van de Nota Grondprijsbeleid 2018.

Sociale huurwoningen
Voor sociale huurwoningen zijn vaste grondprijzen bepaald in de Nota Grondprijsbeleid 2018. Een vaste grondprijs geeft zekerheid aan koper en verkoper. Voor 2020 worden de tarieven geïndexeerd. Als index is gekozen voor de huurprijsgrenzen. Deze zijn circa 2% gestegen ten opzichte van 2019.

5. Risico's en kanttekeningen
Kanttekening
Voor relatief veel functies worden de grondprijzen via de residuele waardemethode bepaald en zijn voor die functies geen grondprijzen in de Grondprijzenbrief opgenomen.

6. Uitvoering
De Grondprijzenbrief 2020 is openbaar en wordt gepubliceerd.

7. Bijlage

1 Grondprijzenbrief 2020