Haarlem

Raadsstuk

Onderwerp: Nota Grondprijzen 2016/2017
BBV nr: 2016/234131

1. Inleiding

De vigerende Nota Grondbeleid (2013/74991) is in 2013 vastgesteld in de gemeenteraad van Haarlem. In de Nota Grondbeleid zijn de kaders en uitgangspunten opgenomen waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen tot stand kunnen komen. Als het gaat om de uitvoering zijn in de Nota Grondbeleid enkele besturingselementen opgenomen waaronder de Nota Grondprijzen. De Nota Grondprijzen is een technische uitwerking van de Nota Grondbeleid en maakt transparant hoe de grondprijzen worden vastgesteld.

De vigerende Nota Grondprijzen is opgesteld en vastgesteld in 2014 voor de periode 2014/2015. In de Nota Grondbeleid is opgenomen dat de Nota Grondprijzen periodiek wordt geactualiseerd. Voorliggende Nota Grondprijzen betreft de actualisatie voor de jaren 2016/2017.

In de periode vanaf 2014 tot heden is geen nieuwe Nota Grondbeleid vastgesteld. Dit betekent dat de actualisatie van Nota Grondprijzen gebaseerd is op de vigerende Nota Grondbeleid uit het jaar 2013. In de Nota Grondbeleid is algemeen opgenomen dat het grondprijsbeleid moet voldoen aan marktconformiteit. Hiervoor worden twee methodieken als uitgangspunt genomen:

1. *Residuele waarde systematiek*
   Voor commerciële functies en dure woningen.
2. *Grondquote systematiek*
   Bij woningbouw

De belangrijkste wijzigingen die doorgevoerd zijn in de Nota Grondprijzen zijn onderverdeeld in de vier hoofdcategorieën: Actualiseren, Versimpelen, Verzakelijking en Transparantie. Onderstaand worden de wijzigingen weergegeven:

I. Actualiseren	**II. Versimpelen**
- Aanpassing grondprijzen woningbouw om aan te sluiten bij marktconformiteit.	- Aanpassing woningtypes/categorieën met als doel om meer differentiatie in de richtprijzen (grondquotes) te realiseren en daarmee een betere aansluiting te krijgen met de marktsituatie. - Koopwoningen - betaalbaar (< € 215.000,-- VON) wordt berekend middels een grondquote in plaats van vaste kavelprijs. De grondprijs van een koopwoning van € 215.000,-- zal stijgen in vergelijking met de huidige Nota Grondprijzen met het doel om aansluiting te krijgen met de marktsituatie. Bij een lagere VON-prijs neemt de grondprijs verhoudingsgewijs af. Deze systematiek van grondwaardebepaling vormt een prikkel voor de ontwikkelaar om betaalbare koopwoningen te realiseren die goedkoper zijn dan € 215.000,--.
III. Verzakelijking	**IV. Transparantie**
- Geen richtprijzen voor niet – woningbouw als gevolg van complexe	- Opnemen van kaders voor tenders.

marktomstandigheden. - Basisgrondprijs voor bedrijventerrein met mogelijkheid voor afslag en toeslag bij respectievelijk een grote kavel en kavel met zichtlocaties. - Opnemen van reserveringsvergoeding. - Geen richtprijzen opgenomen voor grondprijzen ten behoeve van parkeren. Het uitgangspunt is dat de grondwaarde voor parkeerplaatsen residueel bepaald worden dan wel onderdeel uit maken van de grondwaarde van de opstallen. - Geen richtprijzen opgenomen voor grondprijzen ten behoeve van tuingrond, erf, garage en berging garages aangezien uitgangspunt is dat hiervoor een marktconforme taxatie wordt uitgevoerd.	

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De Nota Grondprijzen 2016/2017 vast te stellen;
2. De door het college op basis van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet opgelegde geheimhouding op de 'bijlage A-2 Residuele berekeningen Woningbouw-Koop ' te bekrachtigen, op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente en het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij deze aangelegenheid betrokken andere partijen, als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur.

3. Beoogd resultaat

Met de Nota Grondprijzen stelt Haarlem een transparant en uniform kader vast voor grondprijzen en uitgiftevoorwaarden voor particulieren, marktpartijen en maatschappelijke partners.

4. Argumenten

1. *Met de uitwerking en vaststelling van de Nota Grondprijzen wordt voldaan aan de afspraak uit de Nota Grondbeleid tot actualisering van de Nota Grondprijzen*.

2. *De Nota Grondprijzen biedt een transparant en uniform kader voor grondprijzen*.
   Particulieren, marktpartijen en maatschappelijke partners wordt inzicht verstrekt in de wijze waarop gemeentelijke grondprijzen tot stand komen.
   De kaders van de grondprijzen voor woningbouw en bedrijventerreinen zijn marktconform bepaald en worden vastgesteld in voorliggende nota. Hiervoor wordt niet specifiek een taxatie uitgevoerd vanwege:
   - Transparantie in grondprijzen. Haarlem is erbij gebaat om snel en adequaat informatie te verschaffen over grondprijzen aan potentiele afnemers. Indien Haarlem deze niet kan verschaffen kan dit leiden tot vertraging in verkoopproces, afnemende interesse dan wel geen verkoop van gronden.
   - Indien iedere grondtransactie voorzien moet worden van een taxatie om de marktconforme grondprijs te bepalen vervalt het nut en noodzaak van de Nota Grondprijzen.

- De Nota Grondprijzen betreft een technische uitwerking van de door de raad vastgestelde Nota Grondbeleid en wordt periodiek geactualiseerd waarmee marktconformiteit van de grondprijzen zijn verzekerd.

De grondprijzen voor Kantoren, Retail & Horeca en Tuingrond, Erf, Garage & Berging zijn per situatie specifiek en uniek. Hiervoor is maatwerk noodzakelijk. Deze grondprijzen worden residueel bepaald en gevalideerd door een marktconforme taxatie.

3. *Voor het wettelijk verplichte kostenverhaal is een actueel kader noodzakelijk.*
   Voor de toepassing van kostenverhaal op basis van de wet ruimtelijke ordening is een geactualiseerde Nota Grondprijzen vereist. De systematiek en de kaders moeten periodiek getoetst worden aan de praktijk en door de Raad worden vastgesteld. Het College zal de Nota Grondprijzen periodiek actualiseren en ter besluitvorming voorleggen aan de raad.

4. *Financiële paragraaf*
   In deze Nota zijn slechts minimale wijzigingen in de grondprijzen doorgevoerd. De geactualiseerde Nota Grondprijzen heeft geen negatief effect op de resultaten van de grondexploitaties.

5. *Geheimhouding*
   In bijlage A-2 zijn de residuele grondprijsberekeningen opgenomen. Indien potentiële kopers van grond van de gemeente inzicht hebben in de uitgangspunten van de grondprijsberekeningen, schaadt dit het financiële belang van de gemeente en krijgt de gemeente mogelijk een lagere prijs voor de grond.

5. Risico's, kanttekeningen en discussiepunten
Met het vaststellen van de geactualiseerde Nota Grondprijzen wordt afgezien van het feit om bij elke grondtransactie (boven € 100.000,--) een taxatie uit te voeren. De grondprijzen in voorliggende nota zijn marktconform bepaald. Indien elke grondtransactie voorzien moet worden van een taxatie vervalt het nut en noodzaak van de Nota Grondprijzen.

6. Uitvoering
De Nota Grondprijzen 2016/2017 treedt na besluitvorming van de raad in werking.

7. Bijlagen
Bijlage A: Nota Grondprijzen 2016/2017.
Bijlage A-1: Gebruikte afkortingen en definities
Bijlage A-2: Residuele berekeningen Woningbouw-Koop

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:
1. De Nota Grondprijzen 2016/2017 vast te stellen;
2. Geheimhouding ex art. 25 GW op te leggen op de 'bijlage A-2 Residuele berekeningen Woningbouw-Koop '. Op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente en het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij deze aangelegenheid betrokken andere partijen, als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur.

Gedaan in de vergadering van … … …… (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier De voorzitter