

Bijlage A

Inhoudsopgave.

| | |
|---|----|
| <u>Samenvatting</u> | 2 |
| <u>Leeswijzer</u> | 3 |
| <u>1. Grondprijsmethoden</u> | 5 |
| <u>1.1. Methoden voor grondprijsbepalingen</u> | 5 |
| <u>1.2. Grondprijsmethoden gemeente Haarlem</u> | 6 |
| <u>2. Grondprijzen woningbouw</u> | 8 |
| <u>2.1. Woningmarkt gemeente Haarlem</u> | 8 |
| <u>2.2. Indeling naar woningtype</u> | 9 |
| <u>2.3. Grondprijzen</u> | 10 |
| <u>3. Grondprijzen niet – woningbouw</u> | 11 |
| <u>3.1. Kantoren</u> | 12 |
| <u>3.2. Retail & Horeca</u> | 12 |
| <u>3.3. Bedrijventerrein / bedrijfsruimten</u> | 12 |
| <u>3.4. Sociaal maatschappelijk</u> | 13 |
| <u>3.5. Commercieel maatschappelijk</u> | 13 |
| <u>4. Grondprijzen overig</u> | 14 |
| <u>4.1. Parkeren</u> | 14 |
| <u>4.2. Tuingrond, erf, garage en berging</u> | 14 |
| <u>4.3. Erfpacht</u> | 15 |
| <u>4.4. Reserveringsvergoedingen</u> | 15 |
| <u>4.5. Tender</u> | 15 |
| <u>5. Overzicht grondprijzen gemeente Haarlem 2016/2017</u> | 16 |

Samenvatting

Voor u ligt de Nota Grondprijzen 2016-2017. In 2013 is de Nota Grondbeleid (2013/74991) vastgesteld.

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 binnen de gemeente Haarlem worden vastgesteld.

Grondprijzen zijn afhankelijk van de bestemming van de grond. In voorliggende nota Grondprijzen wordt onderscheid gemaakt tussen onderstaande functies:

- Woningbouw:
 - o Huurwoningen – sociaal
 - o Huurwoningen – vrije sector
 - o Koopwoningen
 - o Bouwkavels
- Niet woningbouw:
 - o Kantoren
 - o Retail & Horeca
 - o Bedrijventerrein
 - o Sociaal maatschappelijk
 - o Commercieel maatschappelijk
- Overig:
 - o Parkeren
 - o Garages, bergingen, restroken en tuinen

Voor het berekenen van grondprijzen worden verschillende methodieken gehanteerd. Deze methodieken worden nader toegelicht in voorliggende Nota.

De economische crisis in de woningmarkt lijkt verleden tijd. De woningmarkt van Haarlem wordt op dit moment omschreven als een aantrekkelijke markt waarbij herstel zichtbaar is. Dit komt ondermeer door de toenemende vraag, stijgende transactieprijs en hoger verkoopsnelheden waardoor Haarlem één van de duurste woonregio's van Nederland is. Haarlem profileert zich als gewilde woonstad in de Metropoolregio Amsterdam en in de regio Zuid-Kennemerland.

De grondprijzen voor woningbouw worden marktconform vastgesteld. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de residuele grondwaardemethode en de grondquote methode. Deze grondprijzen en grondquotes betreffen richtprijzen. Bij het bepalen van de werkelijke grondprijs wordt deze getoetst aan de residuele berekening om te voldoen aan volledige marktconformiteit. Voor sociale huurwoningen wordt een vaste kavelprijs gehanteerd op basis van de gemaakte Prestatieafspraken met de toegelaten instellingen.

De aantrekkelijke marktontwikkeling/herstel van de woningmarkt is bij de markt voor retail, horeca en kantoren niet aan de orde. Deze markten staan onder druk. Dit is het gevolg van toenemende leegstand in het winkelareaal en minder vraag naar kantoren. Omdat er sprake is van complexe marktomstandigheden en de specifieke situatie per stadsdeel wat de grondprijs sterk kan beïnvloeden worden de grondprijzen per transactie residueel bepaald.

De gemeente beoogt met deze Nota naar burgers/particulieren, maatschappelijke partners en marktpartijen transparantie te verschaffen in de totstandkoming van grondprijzen voor gemeentelijke grond.

De belangrijkste wijzigingen

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 |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Aanpassing grondprijzen woningbouw om aan te sluiten bij marktconformiteit. | <ul style="list-style-type: none"> - 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 |
| <ul style="list-style-type: none"> - Geen richtprijzen voor niet – woningbouw als gevolg van complexe 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. | <ul style="list-style-type: none"> - Opnemen van kaders voor tenders. |

Leeswijzer

De Nota Grondprijzen is als volgt ingedeeld. In het eerste deel is de samenvatting en de leeswijzer opgenomen. In hoofdstuk 1 worden Grondprijsmethoden uitgelegd. In hoofdstuk 2

wordt voor woningbouw de markt, de categorieën en de grondprijzen nader toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt dit eveneens gedaan maar dan voor de functies niet – woningbouw (Kantoren, Retail & Horeca, Bedrijventerrein, Sociaal Maatschappelijk en Commercieel Maatschappelijk). Hoofdstuk 4 behandelt het overige deel van grondprijzen waar kort ingegaan wordt op de functies/onderwerpen parkeren, tuingrond, erf, garage, berging, erfpacht, reserveringsvergoeding en tender. In hoofdstuk 5 wordt een overzicht gegeven van de grondprijzen gemeente Haarlem gegeven voor de periode 2016/2017.

1. Grondprijsmethoden

1.1. Methoden voor grondprijsbepalingen

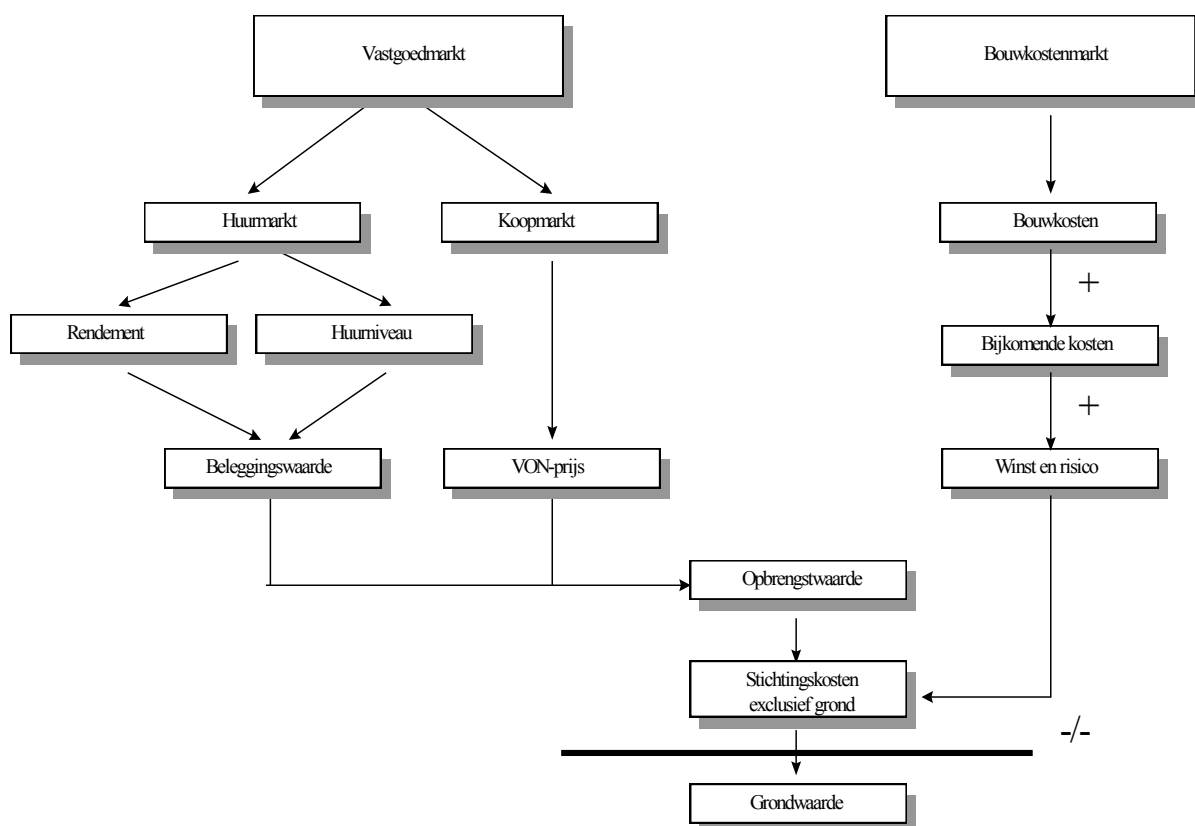
Voor het bepalen van een grondprijs zijn de volgende grondprijsmethodieken te onderscheiden:

- Residuele waarde
- Grondquote
- Kostprijsmethode
- Comparatieve methode
- Vaste kavelprijs – grondprijs/m²

Onderstaand wordt een korte toelichting van de grondprijsmethodieken weergegeven.

1. *Residuele waarde systematiek:*

Bij de residuele berekeningsmethodiek is de grondprijs het verschil tussen de commerciële waarde van een vastgoedobject en de investeringslasten. De commerciële waarde is de verkoopwaarde of de beleggingswaarde van een object. De beleggingswaarde wordt doorgaans berekend op basis van de markthuur en de rendementseis, uitgedrukt in Bruto Aanvangs Rendement (BAR). De investeringslasten zijn alle kosten die betrekking hebben op het vervaardigen van het object, zoals de bouw- en bijkomende kosten, algemene kosten en winst en risico. Binnen gemeente Haarlem wordt deze systematiek gehanteerd voor onder andere commerciële functies. Hiervan kan enkel worden afgeweken bij expliciet besluit. Onderstaand wordt de systematiek schematisch weergegeven:



2. *Grondquote systematiek:*

De werkelijke grondprijs voor woningbouw wordt residueel bepaald met de in hoofdstuk 2.3 genoemde grondquotes als richtlijn/toetsingskader. Bij de gemeente Haarlem wordt onderscheid gemaakt naar woningtype en differentiatie van prijssegmenten.

De grondquote is een percentage van de VON-prijs van het vastgoed en geeft het waarde aandeel van de grond aan. Hierbij wordt de grondprijs bepaald op basis van een percentage van de VON-prijs van het vastgoed. Deze methode is relatief eenvoudig te hanteren en garandeert bij benadering een marktconforme grondprijs.

3. *Kostprijsmethode:*

De kostprijsmethode is in het verre verleden veel toegepast. Binnen de vigerende wettelijke kaders is dit geen logische benadering meer. Indien de kostprijs hoger ligt dan de waarde, zal een potentiële koper niet kopen. Indien de kostprijs lager ligt dan de waarde, zou verkoop op basis van de kostprijs beoordeeld worden als staatssteun. Binnen Haarlem wordt deze methode uitsluitend toegepast voor sociaal maatschappelijke functies omdat bij sociaal maatschappelijke functies de residuele waarde mogelijk lager is dan de kostprijs.

4. *Comparatieve methode:*

Comparatief houdt in dat prijzen zijn afgeleid van grondprijzen van omliggende gemeenten of vergelijkbare verkopen die in het recente verleden zijn gerealiseerd. Gemeenten hanteren de comparatieve methode om hun concurrentiepositie te bepalen ten opzichte van omliggende gemeenten. Dit is met name het geval bij de uitgifte van bedrijfspercelen, maar daarnaast ook bij de uitgifte van vrije kavels. Bij de uitgifte van bedrijfsterreinen wordt veelal gebruik gemaakt van de comparatieve methode.

5. *Vaste kavelprijs - grondprijs per m2:*

Voor gemeenten met een beperkte bouwopgave is een vaste grondprijs eenvoudig te hanteren. Daarbij geeft dit duidelijkheid over grondprijzen bij het bestuur, de Raad en haar burgers. De gemeente Haarlem hanteert een vaste kavelprijs voor sociale huurwoningen en een grondprijs per m2 voor onder andere de uitgifte van grond voor bedrijventerrein.

1.2. Grondprijsmethoden gemeente Haarlem

In de vastgestelde Nota Grondbeleid is opgenomen dat de gemeente Haarlem gehouden is aan het door haarzelf vast gestelde grondprijsbeleid, waarbij marktconformiteit als uitgangspunt wordt genomen. Voor het bepalen van de grondprijs voorziet de Nota Grondbeleid in twee berekeningsmethodieken waaronder de systematiek van de residuele waarde en de grondquote. De kostprijsmethode, comparatieve methoden en de vaste kavelprijs/grondprijs/m2 worden niet benoemd in de Nota Grondbeleid. Deze methodieken worden wel gehanteerd in de huidige Nota Grondprijzen en hiermee wordt dus al afgeweken van de Nota Grondbeleid. De voorgeschreven methodieken zijn niet toereikend voor het bepalen van de grondprijs en daarbij niet werkbaar is bij mogelijke verkoop van gronden.

Voor de functies Huurwoningen sociaal, Bedrijventerrein en Sociaal maatschappelijk wordt bij bepalen van de grondprijs afgeweken van de voorgeschreven systematiek en wordt respectievelijk gebruik gemaakt van de vaste kavelprijs, grondprijs/m2 dan wel de kostprijsmethode.

In de tabel wordt per functie de grondprijsmethoden voor de gemeente Haarlem weergegeven.

| Methodiek grondprijsbepaling | |
|---|---|
| Functie | Grondprijsmethodiek |
| Woningbouw - Huurwoningen - sociaal - Huurwoningen - vrije sector - Koopwoningen - Bouwkavels | Vaste kavelprijs Residueel - met minimale grondquote Residueel - met minimale grondquote Residueel |
| Niet - woningbouw - Kantoren - Retail & Horeca - Bedrijventerrein - Sociaal - maatschappelijk - Commercieel - maatschappelijk | Residueel - validatie middels taxatie Residueel - validatie middels taxatie Grondprijs/m2 met opslag/afslag Residueel - met minimaal kostprijsmethode Residueel |
| Overig - Parkeren - Garages - Reststroken/tuinen | Residueel Taxatie Taxatie |

Bij het bepalen van de grondprijs voor de huurwoningen vrije sector en koopwoningen wordt de werkelijke grondprijs residueel bepaald. De genoemde grondprijzen en grondquotes worden als richtlijn/minimale ondergrens gehanteerd.

De grondprijzen zijn gebaseerd op bouwrijpe grond, dat wil zeggen grond die milieutechnisch geschikt is voor de bestemming, vrij van opstallen, groen en ondergrondse obstakels zoals kabels en leidingen en funderingsresten (tot 60 cm minus maaiveld).

2. Grondprijzen woningbouw

2.1. Woningmarkt gemeente Haarlem

Tussen Amsterdam, de kust, IJmond en de Bollenstreek ligt een gebied met Haarlem als kloppend hart. Onder meer door de geografische ligging is de woningmarkt van Haarlem geen lokale markt, maar heeft deze markt een overstijgend karakter naar de regio Zuid-Kennemerland en de Metropoolregio Amsterdam. Haarlem maakt onderdeel uit van een vitale en aantrekkelijke Randstedelijke metropool die internationaal concurreert met andere grootstedelijke gebieden.

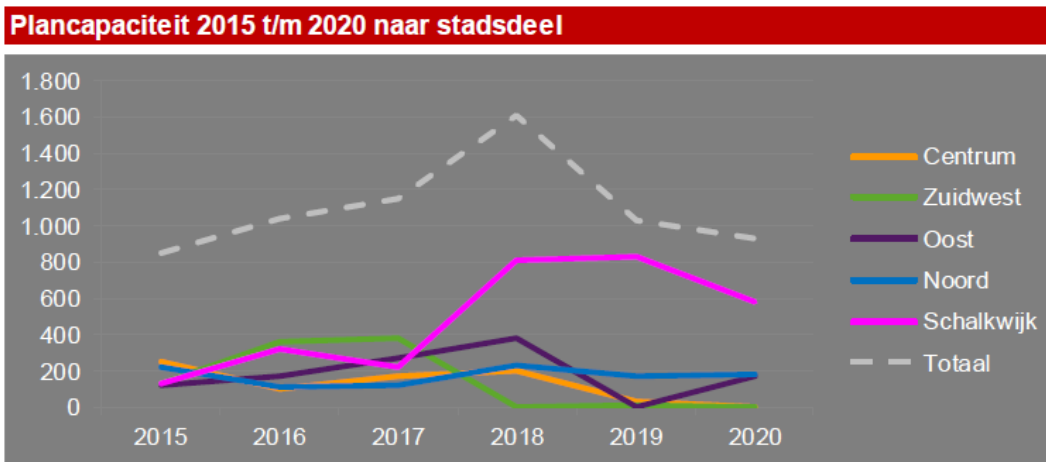
De wens van de gemeente Haarlem is om haar eigen kracht te behouden en te versterken zodat Haarlem de regionale centrumstedelijke functie kan blijven vervullen. Haarlem biedt veel op gebied van wonen, werken en recreëren. Deze ontwikkeling wordt voor wonen gezien als katalysator van stad. Haarlem profileert zich van ook in toenemende mate als woonstad in de Metropoolregio Amsterdam.

Haarlem maakt als gewilde woonstad ook wel deel uit van een 'roltrapregio', wat inhoudt dat woonconsumenten die toe zijn aan een vervolgstap in hun wooncarrière deze stap maken in Haarlem. Binnen de Metropoolregio Amsterdam verhuizen uit Amsterdam relatief veel mensen van 30 – 50 jaar met een hoge opleiding en hoog inkomen naar de gemeente Haarlem mede als gevolg van de extreem overspannen woningmarkt in Amsterdam. Voor de woningmarkt van Haarlem heeft dit een stijgend effect op de woningmarktprijzen. Het gevolg is dat woonconsumenten met lagere inkomens vertrekken uit Haarlem. Mede als gevolg van deze ontwikkeling, maar ook vanuit de grote behoefte aan extra woningen in de Metropoolregio Amsterdam is Haarlem één van de duurste woonregio's van Nederland.

De transactieprizen stijgen en woningen staan korter te koop. Voor Haarlem resulteert dit in een hernieuwde belangstelling van ontwikkelaars voor bouwlocaties. Ontwikkelaars geven de voorkeur aan gefaseerde (kleinschalige) woningbouw in plaats van grootschalige ontwikkeling. Door het aantrekken van de woningmarkt, gaan de verkopen nu echter sneller en kunnen diverse bouwprojecten eerder starten. Voor corporaties en zorgverstrekkers geldt dat de wettelijke regelgeving hen blijft de beperken in hun bewegingsruimte met betrekking tot nieuwbouw. Voor de locaties waar zij van hun plannen af (moeten) zien, zal in 2016 actief gezocht worden naar nieuwe kopers.

Tot het jaar 2020 worden naar verwachting ca. 5.800 nieuwbouwwoningen gerealiseerd binnen de gemeente Haarlem, daarentegen worden er ca. 1.000 woningen onttrokken uit de voorraad. Het grootste deel van de nieuwbouwactiviteiten vinden plaats in Schalkwijk, waaronder Aziëweg, Europawijk, Meerwijk Centrum, Entree, en Schalkstad. Overige nieuwbouwprojecten in Haarlem zijn het Scheepmakerskwartier, DSK, Parkwijk, Zuidstrook en het Slachthuisterrein (allen stadsdeel Oost) en Ripperda en Deli (beiden stadsdeel Noord).

In de grafiek wordt de plancapaciteit voor de gemeente Haarlem weergegeven.



Bron: Rapportage Woningbouw 2015

2.2. Indeling naar woningtype

Bij het bepalen van de grondprijzen voor woningbouw binnen de gemeente Haarlem wordt onderscheid gemaakt naar koop/huur en woningtype. In vergelijking tot de Nota Grondprijzen 2014/2015 wordt er nu een extra differentiatie gemaakt bij grondgebonden woningen om betere aansluiting te krijgen bij de verschillende praktijksituaties. De onderverdeling is als volgt opgenomen:

| Categorie woningtype | |
|-------------------------------------|--|
| Koop: | Huur |
| Rijwoning - betaalbaar | Rijwoning - sociaal (hoge aftoppingsgrens) |
| Rijwoning - midden | Rijwoning - sociaal (liberalisatiegrens) |
| Rijwoning - duur | Rijwoning - vrije sector (midden) |
| | Rijwoning - vrije sector (duur) |
| 2 [^] 1 kapwoning - midden | |
| 2 [^] 1 kapwoning - duur | |
| Vrijstaande woningen - duur | |
| Bouwkavels | |
| Appartement - betaalbaar | Appartement - sociaal (hoge aftoppingsgrens) |
| Appartement - midden | Appartement - sociaal (liberalisatiegrens) |
| Appartement - duur | Appartement - vrije sector (midden) |
| | Appartement - vrije sector (duur) |

De nieuwbouwwoningen die behoren tot de categorie betaalbaar hebben een VON-prijs die lager is dan € 215.000,-- VON. De categorie midden bevindt zich in de bandbreedte van €

215.000,-- tot € 350.000,-- VON. De categorie duur is vanaf € 350.000,-- VON (Bron. Woonvisie)

Ten aanzien van de huurwoningen worden de volgende prijscategorieën gehanteerd:

- Sociaal – hoge aftoppingsgrens: < € 628,--
- Sociaal – liberalisatiegrens: € 628,-- - € 710,--
- Vrije sector – midden: € 710,- - € 950,--
- Vrije sector – duur: > € 950,--

2.3. Grondprijzen

Koopwoningen

De grondprijs voor koopwoningen wordt vastgesteld met behulp van de residuele grondwaardemethode. Hiervoor is gekozen omdat er sterke differentiatie is in woningprijzen en grondprijzen binnen de stadsdelen van de gemeente Haarlem.

Als ondergrens wordt een minimale grondquote gehanteerd die per woningtype residueel is bepaald op basis van de verkoopprijzen per woningtype in de Haarlemse woningmarkt en de daarbij horende bouwkosten en bijkomende kosten. Het residu wordt verhoudingsgewijs afgezet van de VON-prijs van de woningbouw wat resulteert in een grondquote. De grondquote wordt berekend over de gerealiseerde VON-prijzen van de woningbouw.

Voor de bouwkavels wordt een residuele grondprijs bepaald op basis van de toekomstige maximale bebouwingmogelijkheden. Dit geldt eveneens voor ontwikkeling van zelfbouw en particulier opdrachtgeverschap.

Huurwoningen:

Voor huurwoningen in het sociale segment wordt gebruik gemaakt van een vaste kavelprijs. Indien voor een woning huurtoeslag (huurprijs lager dan € 710,- per maand) kan worden verkregen behoort deze woning tot de categorie sociale huur en wordt hiervoor een vaste kavelprijs van € 18.657,-- exclusief BTW in rekening gebracht. Deze sociale kavelprijs is gebaseerd op de Prestatieafspraken met de toegelaten instellingen. Aanvullende voorwaarde voor het berekenen van een sociale kavelprijs is maatwerk per transactie aangezien deze afhankelijk is van stadsdeel en de marktontwikkelingen zoals omschreven wordt in de Woonvisie. In het woningtype huur – sociaal is gekozen om onderscheid te maken tussen woningen met een huurprijs tot de hoge aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Hierbij is het mogelijk om bij het maken van Prestatieafspraken bij toegelaten instellingen differentiatie toe te passen.

Huurwoningen in het vrije sector segment wordt gebruik gemaakt van de residuele grondwaardemethode.

Algemeen:

Met het hanteren van gematigde grondprijzen stimuleert de gemeente de realisatie van woningbouw in de categorieën sociaal. Hiervoor is het noodzakelijk dat contractueel afspraken worden gemaakt die ervoor zorgen dat deze woningen voor de doelgroep beschikbaar blijven (bijvoorbeeld via een anti-speculatiebeding, maatschappelijk gebonden eigendom en een uitpandclausule). Per project kan de gemeente dit met de betreffende ontwikkelaar uit werken.

Een overzicht van de grondprijzen voor woningbouw is opgenomen in onderstaande tabel. Zowel de grondquotes als de grondprijs/m2 wordt als richtlijn gehanteerd. Dit betekent dat bij het bepalen van de werkelijke grondprijs deze getoetst wordt aan de residuele berekening om te voldoen aan volledige marktconformiteit. De residuele berekeningen zijn als vertrouwelijke bijlagen bijgevoegd bij deze nota.

| Woningbouw | | | | | |
|------------|--|-------------------------|-----------|-------------------------------------|------------------------------------|
| Koop | Woningtype | VON - prijs (incl. BTW) | | Methodiek | Richtgrondquote |
| | | Minimaal | Maximaal | | |
| | Rijwoning - betaalbaar | € - | € 215.000 | Residueel - met minimale grondquote | 20% |
| | Rijwoning - midden | € 215.000 | € 350.000 | Residueel - met minimale grondquote | 20% |
| | Rijwoning - duur | € 350.000 | > | Residueel - met minimale grondquote | 20% |
| | 2^1 kapwoning - midden | € 215.000 | € 350.000 | Residueel - met minimale grondquote | 24% |
| | 2^1 kapwoning - duur | € 350.000 | > | Residueel - met minimale grondquote | 24% |
| | Vrijstaande woningen - duur | € 350.000 | > | Residueel - met minimale grondquote | 31% |
| | Bouwkavels (grondprijs/m2) | | | Residueel | |
| | Appartement - betaalbaar | € - | € 215.000 | Residueel - met minimale grondquote | 18% |
| | Appartement - midden | € 215.000 | € 350.000 | Residueel - met minimale grondquote | 18% |
| | Appartement - duur | € 350.000 | > | Residueel - met minimale grondquote | 18% |
| Huur | Woningtype | Huurprijs | | Methodiek | Vaste kavelprijs / Richtgrondquote |
| | | Minimaal | Maximaal | | |
| | Rijwoning - sociaal (hoge aftoppingsgrens) | € - | € 628 | Vaste kavelprijs | € 18.657 |
| | Rijwoning - sociaal (liberalisatiegrens) | € 628 | € 710 | Vaste kavelprijs | € 18.657 |
| | Rijwoning - vrije sector (midden) | € 710 | € 950 | Residueel - met minimale grondquote | 20% |
| | Rijwoning - vrije sector (duur) | € 950 | > | Residueel - met minimale grondquote | 20% |
| | Appartement - sociaal (hoge aftoppingsgrens) | € - | € 628 | Vaste kavelprijs | € 18.657 |
| | Appartement - sociaal (liberalisatiegrens) | € 628 | € 710 | Vaste kavelprijs | € 18.657 |
| | Appartement - vrije sector (midden) | € 710 | € 950 | Residueel - met minimale grondquote | 18% |
| | Appartement - vrije sector (duur) | € 950 | > | Residueel - met minimale grondquote | 18% |

*Grondprijzen zijn exclusief BTW – prijspeil 2016.

3. Grondprijzen niet – woningbouw

Voor de niet- woningbouw functies wordt in voorliggende nota Grondprijzen uitgegaan van de volgende categorieën:

- Kantoren
- Retail & Horeca
- Bedrijventerrein
- Sociaal maatschappelijk
- Commercieel maatschappelijk

De grondprijzen voor de categorieën Kantoren en Retail & Horeca komen tot stand via een marktconforme residuele berekening gevalideerd door een onafhankelijke taxateur. Hierbij wordt rekening gehouden met zowel de unieke factoren van de betreffende ontwikkeling als met economische ontwikkelingen. In tegenstelling tot de vigerende Nota Grondprijzen 2014/2015 worden hiervoor geen richtprijzen opgenomen aangezien deze sterk kunnen verschillen per situatie.

3.1. Kantoren

Kantoorruimte wordt omschreven als een ruimte die onder andere bestemd is om gebruikt te worden ten behoeve van management, administratie en/of zakelijke dienstverlening. Bij een kantoorbestemming is de definitieve grondprijs afhankelijk van de locatie en het bouwvolume. Daarnaast wordt het parkeren als een apart element in de berekening opgenomen.

De economische situatie en het hoge leegstandspercentage in zowel de eigen als omliggende gemeenten veroorzaakt druk op de huurprijzen en daardoor ook op de grondprijzen. Deze ontwikkeling wordt versterkt door veranderende kantoorconcepten waardoor steeds meer flexibiliteit wordt nagestreefd waarmee de gemiddelde oppervlakte VVO kantoren per werknemer afneemt.

De grondprijs wordt gebaseerd op m² BVO (bruto vloer oppervlak). De grondprijs zal via maatwerk vastgesteld en gevalideerd worden door een onafhankelijke taxateur. Hierbij wordt rekening gehouden met onder andere de volgende factoren:

- Locatie
- Aantal m² BVO/VVO
- Huurwaarde
- Bruto aanvangsrendement
- Parkeeroplossing

3.2. Retail & Horeca

Retail is een ruimte die gebruikt wordt voor de uitoefening van een detailhandelsbedrijf, waarbij een voor het publiek toegankelijke ruimte voor rechtstreekse levering van roerende zaken en diensten aanwezig is.

Onder horeca wordt een ruimte verstaan die bestemd is om gebruikt te worden voor het verschaffen van eetwaren en/of dranken voor directe consumptie, al dan niet in combinatie met afhaalbaarheid.

De retailbranche verkeert in economische zware tijden als gevolg van toenemende mate van verkopen via het internet. Grote retailketens hebben het financieel zwaar wat kan resulteren tot bedrijfsbeëindigingen. Dit heeft grote impact op de binnensteden en winkelcentra als gevolg van de leegstandsproblematiek. Mede als gevolg van deze ontwikkeling is het vaststellen van grondprijzen voor deze functies maatwerk. De prijzen zijn onder andere afhankelijk van locatie, bouwplan, branche en oppervlakte. Uitgangspunt is dat de grondprijzen residueel worden berekend en marktconform zijn en gevalideerd worden door een onafhankelijke taxateur.

3.3. Bedrijventerrein / bedrijfsruimten

De categorie bedrijventerreinen/bedrijfsruimten omvat een ruimte die bestemd is voor productie, groothandel, transport, distributie, opslag, reparatie en/of onderhoudswerkzaamheden. In Haarlem ligt deze gebruiksfunctie met name in de Waarderpolder waar nog ca. 10 hectare grond door de gemeente Haarlem wordt uitgegeven.

Er wordt een basisgrondprijs per m² gehanteerd voor uit te geven kavel. De basisgrondprijs bedraagt € 275,- per m² bedrijfsgrond exclusief BTW – prijspeil 2016. Voor specifieke ligging van de kavels worden toeslagen en/of afslagen gerekend:

- Toeslag van 10% op basisgrondprijs bij secundaire zichtlocatie.
- Toeslag van 20% op basisgrondprijs bij zichtlocatie betreffende doorgaande wegen (o.a. Oudeweg en Waarderweg).
- Afslag van 10% op basisgrondprijs bij kavels met oppervlakte groter dan 2.500 m² over het meerdere metrage van boven de 2.500 m².

Uitgangspunt voor een basisgrondprijs per m² is realisatie van maximaal twee bouwlagen. Bij meer dan 2 bouwlagen zal de residuele grondwaardeberekening worden toegepast als referentiekader. De hoogste waarde van beide methodieken zal gelden als grondprijs. Voor restkavels wordt maatwerk toegepast.

3.4. Sociaal maatschappelijk

Voor sociaal-maatschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld onderwijs) wordt per project een residuele grondprijs gehanteerd die minimaal kostendekkend is met als doel om oneigenlijke subsidiëring en mogelijke staatssteun te voorkomen.

3.5. Commercieel maatschappelijk

Voor commercieel maatschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld kinderdagverblijven, apotheken, medische centra, sportscholen, etc.) wordt de grondwaarde vastgesteld via een residuele grondprijsberekening.

4. Grondprijzen overig

4.1.Parkeren

De vigerende parkeernorm wordt bepaald vanuit de methodiek die in de parkeervisie is vastgesteld. Onderlegger is de ASVV norm, Aanbevelingen Voor Verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (versie 13 december 2012) van het CROW (bron: www.crow.nl). De parkeervisie stelt dat er, mits goed onderbouwd, naar boven of beneden mag worden afgeweken van de gestelde normen. De parkeernorm die daaruit volgt wordt vastgelegd in beleidsnota Parkeernormen, Bestemmingplan, Projectbesluit en de kaderstelling van de grondexploitatie.

Parkeren Woningbouw:

Het uitgangspunt bij parkeren voor woningbouw is dat parkeren plaatsvindt op eigen terrein en uit het zicht. Dit is beschreven in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. De grondprijs van parkeren wordt residueel bepaald.

Parkeren Kantoren, Retail & Horeca:

Het uitgangspunt is dat het parkeren op eigen terrein en bij voorkeur op of onder de gebouwen plaatsvindt. Aangezien de grondprijzen voor kantoren, retail & horeca residueel bepaald worden zal de parkeeroplossing hierin worden inbegrepen.

Parkeren bedrijventerrein

Uitgangspunt bij het parkeren op een bedrijventerrein is dat dit geheel op eigen terrein plaatsvindt. De grondwaarde is opgenomen in de uitgifteprijs van de kavel.

4.2.Tuingrond, erf, garage en berging

Het bestemmingsplan laat soms toe dat grond die bestemd is als tuin of erf (gedeeltelijk) bebouwd mag worden met een garage, berging, de uitbreiding van het woonhuis, etc. De grondprijs voor bovengenoemde bestemmingen, al dan niet met bouwmogelijkheid, wordt berekend op basis van een taxatie waarbij onder andere gekeken wordt naar de maximale bebouwingsmogelijkheden.

Oneigenlijk gebruik van gronden

In Haarlem wordt, net als in veel gemeenten, op diverse locaties oneigenlijk gebruik gemaakt van gemeentegrond. Er wordt gemeentegrond bij de particuliere tuin getrokken. Ook worden op diverse plaatsen zaken op gemeentegrond geplaatst of een toegang of uitweg over gemeentegrond aangelegd.

Oneigenlijk gebruik van gemeentegrond is ongewenst. Het draagt bij aan rechtsongelijkheid tussen bewoners en het kan de ontwikkeling van de publieke ruimte in de weg zitten. Het is dus onwenselijk voor de gemeente én voor bewoners.

Als bijzondere bepaling wordt in de Nota Grondprijzen de mogelijkheid opgenomen voor verkoop van reststroken voor diegenen die oneigenlijk gemeentegronden in gebruik hebben genomen en zich bij de gemeente gemeld hebben. Indien de gemeente Haarlem het voornemen heeft om de desbetreffende gronden te verkopen is het mogelijk om een korting van maximaal 10% op de taxatiewaarde te geven conform het reeds vastgesteld beleid van omzetten van erfpacht in bloot eigendom. Het afdelingshoofd Vastgoed is gemandateerd om deze transacties verder af te wikkelen conform mandaatbesluit.

4.3.Erfpacht

Erfpacht is een zakelijk recht op het gebruik van grond. Het recht wordt ingeschreven in het kadaster en is overdraagbaar. De erfpachter mag de grond gebruiken om er op te wonen, te werken en/of er een tuin te hebben. Het recht kan door de erfpachter worden belast met hypotheek. Voor het erfpachtrecht wordt een jaarlijkse vergoeding (canon) betaald.

De gemeente streeft er naar om de niet strategische erfpachtportefeuille te verminderen. Indien een erfpachtconstructie echter aantoonbaar bijdraagt aan beleidsdoelstellingen dan kan voor deze onderdelen het inzetten van erfpacht een legitiem instrument zijn waardoor de startinvestering van de ontwikkeling wordt verlaagd aangezien de grondwaarde niet bij aanvang afgerekend hoeft te worden.

4.4.Reserveringsvergoedingen

Bij verkooptrajecten van grond voor zowel woningbouw als niet – woningbouw (Kantoren, Retail & Horeca en Bedrijventerrein) is het gebruikelijk om kavels te reserveren voor geïnteresseerde afnemers zodat zij tijd hebben voor hun planvorming, aanvraag financiering en besluitvorming. Hiervoor wordt de volgende methodiek gehanteerd:

1. Bij onderhandse onderhandeling kan de potentiële koper een optie van 3 maanden ‘om niet’ krijgen voor planontwikkeling en rekenwerk.
2. De potentiële koper moet binnen deze optie van 3 maanden schriftelijk besluiten tot aankoop. Er wordt vanaf dit moment een planning opgesteld om te komen tot een koopovereenkomst, een bestuursbesluit op de verkoop en een aanvraag voor de omgevingsvergunning.
3. Indien men verlenging van de optie wil, kan deze worden verlengd tegen een reserveringsvergoeding van 2% per 6 maanden over de koopsom. Deze vergoeding wordt per kwartaal vooraf in rekening gebracht tot het moment van ondertekening van de koopovereenkomst. Bij afname van de gronden worden de betaalde reserveringsvergoedingen in mindering gebracht op de koopsom.
In de koopovereenkomst worden afspraken gemaakt over moment van afname, indexering en rentevergoeding.

4.5.Tender

Het is mogelijk om grondposities één op één uit te geven aan een ontwikkelende partij mits de grondprijs voldoet aan marktconformiteit. Maar het is ook mogelijk om grondposities in concurrentie uit te geven waarbij aan de markt wordt gevraagd een grondbod te doen (zogenaamde tender). De gemeente kan in dit geval een minimaal grondbod afgeven. In beginsel geldt hierbij dat de grondprijs minimaal voldoet aan marktconformiteit en daarmee voldoet aan de kaders van de voorliggende Nota Grondprijzen.

Het is mogelijk om als grondverkoper/aanbestedende dienst aanvullende (kwalitatieve) voorwaarden te stellen waardoor maatwerk toegepast kan worden. Bij het uitschrijven van een specifieke tender wordt per situatie hier een toelichting gegeven hoe het minimale grondbod bepaald is.

5. Overzicht grondprijzen gemeente Haarlem 2016/2017

Overzicht Grondprijzen

Woningbouw

| Koop | Woningtype | VON - prijs (incl. BTW) | | Methodiek | Richtgrondquote |
|------|--|-------------------------|-----------|-------------------------------------|------------------------------------|
| | | Minimaal | Maximaal | | |
| | Rijwoning - betaalbaar | € - | € 215.000 | Residueel - met minimale grondquote | 20% |
| | Rijwoning - midden | € 215.000 | € 350.000 | Residueel - met minimale grondquote | 20% |
| | Rijwoning - duur | € 350.000 | > | Residueel - met minimale grondquote | 20% |
| | 2^1 kapwoning - midden | € 215.000 | € 350.000 | Residueel - met minimale grondquote | 24% |
| | 2^1 kapwoning - duur | € 350.000 | > | Residueel - met minimale grondquote | 24% |
| | Vrijstaande woningen - duur | € 350.000 | > | Residueel - met minimale grondquote | 31% |
| | Bouwkavels (grondprijs/m2) | | | Residueel | |
| | Appartement - betaalbaar | € - | € 215.000 | Residueel - met minimale grondquote | 18% |
| | Appartement - midden | € 215.000 | € 350.000 | Residueel - met minimale grondquote | 18% |
| | Appartement - duur | € 350.000 | > | Residueel - met minimale grondquote | 18% |
| Huur | Woningtype | Huurprijs | | Methodiek | Vaste kavelprijs / Richtgrondquote |
| | | Minimaal | Maximaal | | |
| | Rijwoning - sociaal (hoge aftoppingsgrens) | € - | € 628 | Vaste kavelprijs | € 18.657 |
| | Rijwoning - sociaal (liberalisatiegrens) | € 628 | € 710 | Vaste kavelprijs | € 18.657 |
| | Rijwoning - vrije sector (midden) | € 710 | € 950 | Residueel - met minimale grondquote | 20% |
| | Rijwoning - vrije sector (duur) | € 950 | > | Residueel - met minimale grondquote | 20% |
| | Appartement - sociaal (hoge aftoppingsgrens) | € - | € 628 | Vaste kavelprijs | € 18.657 |
| | Appartement - sociaal (liberalisatiegrens) | € 628 | € 710 | Vaste kavelprijs | € 18.657 |
| | Appartement - vrije sector (midden) | € 710 | € 950 | Residueel - met minimale grondquote | 18% |
| | Appartement - vrije sector (duur) | € 950 | > | Residueel - met minimale grondquote | 18% |

Niet - Woningbouw

| Categorie | | Methodiek | Grondprijs/m2 |
|---|------|---|---------------|
| Kantoren | | Residueel - validatie middels taxatie | Maatwerk |
| Retail & Horeca | | Residueel - validatie middels taxatie | Maatwerk |
| Bedrijventerreinen (t/m 2 bouwlagen) | | | |
| - Basisgrondprijs | | Grondprijs per m2 | € 275 |
| - Toeslag op basisgrondprijs voor secundaire zichtlocatie | 10% | Grondprijs per m2 | € 303 |
| - Toeslag op basisgrondprijs voor zichtlocatie doorgaande wegen | 20% | Grondprijs per m2 | € 330 |
| - Afslag op basisgrondprijs bij kavel > 2.500 m2 (aantal m2 boven 2.500 m2) | -10% | Grondprijs per m2 | € 248 |
| Sociaal maatschappelijk | | Residueel - met minimaal kostprijsmethode | Maatwerk |
| Commercieel maatschappelijk | | Residueel | Maatwerk |

*Grondprijzen zijn exclusief BTW – prijspeil 2016.

Overig

| | Categorie | | Methodiek |
|--|--|--|--|
| | Parkeren - Parkeren woningbouw - Parkeren Kantoren en Retail & Horeca - Parkeren bedrijventerrein Tuingrond, erf, garage en berging Reserveringvergoedingen - Reservering van 0 tot 3 maanden - Verlenging van reservering tot 6 maanden | | Residueel In residuele grondwaarde opstellen In uitgifteprijs kavel Maatwerk - op basis van taxatie Nihil 2% van de grondwaarde |