

# Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur dhr drs RHT Geskes MRE
Telefoon 5113969
E-mail: <a href="mailto:rht.geskes@haarlem.nl">rht.geskes@haarlem.nl</a>
SO/VG Reg.nr. SO/VG/2006/1422
bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van 07-11-2006

## Onderwerp

Vaststellen Nota Grondprijzen 2006

## Bestuurlijke context

Elk jaar worden de grondprijzen (met name indexmatig) aangepast en worden de voorwaarden, indeling en berekeningsmethode tegen het licht gehouden. Het uitgangspunt daarbij is dat de grondprijzen marktconform worden vastgesteld en aansluiten bij de ontwikkelingen op die markt. De te rekenen grondprijzen zijn van invloed op alle projecten en ontwikkelingen waarin de gemeente grond inbrengt. Naast deze algemeen geldende grondprijzen kunnen specifieke afspraken worden gemaakt met betrekking tot o.a. het openbaar gebied.

De jaarlijkse Nota Grondprijzen is vooral technisch van aard. Wel worden een aantal beleidsmatige discussies aangekondigd.

In 2006 wordt inmiddels conform deze nota gewerkt.

## Commissieparagraaf:

Met het nieuwe grondbeleid (SO/SG/2006/17) is de bevoegdheid tot het aanpassen (indexeren) van grondprijzen een bevoegdheid van het College geworden, met de toezegging dat de raadscommissie Ontwikkeling wordt geïnformeerd. Informatie van de raadscommissie is tevens aan de orde vanwege het financiële en het sociaal maatschappelijk karakter van de nota grondprijzen..

---

## B&W-besluit:

1. Het college stelt de in bijgevoegde nota voorgestelde Nota Grondprijzen 2006 vast
2. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit
3. De Commissie Ontwikkeling ontvangt het besluit van het College ter informatie

***NOTA***

***GRONDPRIJZEN 2006***

**Inhoudsopgave**

<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 2 Grondprijzen en grondbeleid</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 3 Visie en ambitie Haarlem</b>	<b>4</b>
<b>Hoofdstuk 4. Vastgoedbeleid</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 5 Positie Haarlem</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 6 Overzicht grondprijzen en aanpassingen 2006</b>	<b>6</b>
<b>Hoofdstuk 7 Toelichting prijzen en prijsaanpassing</b>	<b>6</b>
<b>7.1 Wonen</b>	<b>6</b>
Goedkope huur- en koopwoningen	6
Middeldure huur- en koopwoningen	7
Overige en vrije sector huur- en koopwoningen	7
Parkeren	8
<b>7.2 Commercieel Vastgoed</b>	<b>8</b>
Kantoren	9
Bedrijfsruimte	10
Winkels en Horeca	10
<b>7.3 Bijzondere doeleinden</b>	<b>10</b>
Tuingrond, erf, garage en berging	11
Overige bestemmingen	11
Parkeren	11
<b>7.4 Erfpacht</b>	<b>11</b>
<b>Bijlage 1 Grondprijzen 2006</b>	<b>13</b>

## 1. Inleiding

Elk jaar worden de grondprijzen (met name indexmatig) aangepast en worden de voorwaarden, indeling en berekeningsmethode tegen het licht gehouden. Het uitgangspunt daarbij is dat de grondprijzen marktconform worden vastgesteld en aansluiten bij de ontwikkelingen op die markt. De te rekenen grondprijzen zijn van invloed op alle projecten en ontwikkelingen waarin de gemeente grond inbrengt. Naast deze algemeen geldende grondprijzen kunnen specifieke afspraken worden gemaakt met betrekking tot o.a. het openbaar gebied.

De jaarlijkse nota grondprijzen is vooral technisch van aard. Wel worden een aantal beleidsmatige discussies aangekondigd.

De grondprijzen zijn gebonden aan eerder gemaakte afspraken en bestaande overeenkomsten. Dit geldt bestaande exploitaties en bijvoorbeeld: het convenant met de wooncorporaties. Dit convenant geeft onder meer aan hoe de grondprijzen van bepaalde categorieën woningen (sociaal goedkoop en sociaal middelduur) moeten worden aangepast.

Een uitzondering op de marktconforme vaststelling is de grondprijs voor maatschappelijke doeleinden. Hier zijn de grondprijzen dienend aan de door het bestuur vastgestelde beleidsdoelen.

Dit jaar wordt het convenant met de corporaties herzien. De afspraken in dit convenant lijken met name wat betreft de segmentering en de daarvoor gebruikte termen achterhaald. Ook voldoen de hierin opgenomen koop- en huurprijsgrenzen niet langer. Het is de bedoeling de afspraken rond deze segmentering, de in rekening te brengen grondprijzen en de manier van aanpassing van deze prijzen voor woningbouw opnieuw vast te stellen. De gewenste aanpassing van deze indeling en de te hanteren prijsgrenzen hangt af van zowel de te verwachten effecten ten aanzien van woningproductie als van de consequenties voor de grondexploitatie resultaten. Een belangrijkste doelstelling is het vergroten van de nieuwbouwproductie. Het convenant wordt aangegaan voor de periode 2006 tot 2012. De bouwlocaties voor de OPH2-periode t/m 2009 zijn in principe bekend. Er zal mogelijk gewerkt worden met de zgn bouwvelop-methode. Dit houdt in dat de gemeente voor een aantal convenantslocaties een "lumpsum" grondprijs overeenkomt, gekoppeld aan een minimaal te realiseren gedifferentieerd woningbouwprogramma, zowel sociaal als markt. Eén van de belangrijkste randvoorwaarden voor de gemeente is hierbij dat er sprake is van ten minste kostenneutraliteit voor de gemeente. Er wordt naar gestreefd voor het einde van 2006 met een nieuwe set van afspraken met de corporaties te komen. Deze te maken afspraken komen dan in de plaats van de in deze nota opgenomen indeling.

## 2. Grondprijzen en grondbeleid

Het beschikkingsrecht over grond is een krachtig instrument voor het realiseren van ruimtelijke doelen, maar staat niet op zichzelf. De realisatie van ruimtelijke doelen is een proces van interactieve ontwikkeling met marktpartijen. De gemeentelijke rol is daarbij het resultaat van onderhandeling, stimulering, advisering en strategie. Het komt vooral aan op een juist gebruik van allerlei instrumenten (juridisch, financieel, kennis, persoonlijke kwaliteiten en onderhandelingsvaardigheden), waaronder die van de grondprijzen.

De instrumentele kracht van de te rekenen grondprijs is niet alleen afhankelijk van de scherpte van de prijs (en de flexibiliteit van het grondprijzen) maar ook van de samenwerking, de inzet en de intenties van de verschillende betrokken partijen en van de omvang van het bezit, de locatie en de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Ook zijn andere kosten bepalende factoren (plankosten, omgeving, infrastructuur) en/of subsidies van grote invloed.

In de nota grondprijnsbeleid 2003 is, na jarenlange groei, voor het eerst melding gemaakt van een stagnerende economie. Deze trend heeft zich in 2004 en - in mindere mate 2005 - versterkt doorgezet en werkt door in de beperkte stijging van de grondprijzen in 2006. Prijzen staan onder druk, er heerst onzekerheid en partijen zijn voorzichtiger geworden. De economische situatie heeft vooral grote invloed op de prijzen in de categorie commercieel vastgoed. Het jaar 2005 kenmerkte zich door een afwachterende houding van investeerders. Op basis van de huidige vraag kan voorzichtig worden geconstateerd dat de markt zich echter wel aan het herstellen is.

Het uitgangspunt voor de jaarlijkse aanpassing en vaststelling van de grondprijzen is: marktconform en volgend. Uitzonderingen hierop vormen de grondprijzen voor maatschappelijke doeleinden en de prijzen voor goedkope en middeldure woningbouw voortvloeiend uit de convenantafspraken met de corporaties. Hier zijn de grondprijzen dienend aan de door het bestuur vastgestelde beleidsdoelen.

Wat betreft de grondprijzen voor woningbouw zijn gemeente en corporaties gebonden aan het huidige convenant. Voor wat betreft de aanpassing in deze wordt hier verwezen naar de nieuwe set van afspraken tussen de gemeente en de corporaties (nieuw convenant) die (naar verwachting) voor het einde van 2006 zullen worden vastgesteld.

Afwijkingen van de in deze nota grondprijzen opgenomen bedragen zijn (bij uitzondering; bijvoorbeeld in verband met locatie, strategische afwegingen of anderszins) slechts bij nadrukkelijk besluit door het gemeentebestuur mogelijk.

Beleidsmatig bestaat de behoefte een aantal onderdelen van de nota grondprijzen ingrijpender tegen het licht te houden. Dit omdat de rol van de grondprijzen als instrument voor de realisatie van vastgestelde beleidsdoelen en de ambitie van Haarlem kan worden versterkt. Naast de al eerder genoemde segmentering en de gehanteerde grenzen voor de woningproductie gaat het vooral om de mogelijkheid in grondprijzen te differentiëren naar locatie en bijvoorbeeld de mate van intensief grondgebruik. Ook bestaat de behoefte de concurrentiepositie van Haarlem op dit terrein beter in beeld te krijgen om te bezien waar en in hoeverre de concurrentiepositie kan worden verscherpt. Deze strategische en beleidsmatige aspecten zijn verwoord in de op 18 mei 2006 bij raadsbesluit met nummer 06/8 vastgestelde Nota Grondbeleid.

### **3. Visie en ambitie Haarlem**

Haarlem heeft een duidelijke visie op de ontwikkeling van de stad. Sinds de Toekomstvisie (1999) staan voor Haarlem drie speerpunten centraal, te weten: de versterking van de culturele en toeristische wervingskracht, de versterking van de zakelijke dienstverlening en de versterking van een duurzaam goed woonklimaat. Daarnaast gaat het om het aanbrengen van contrasten tussen intensief gebruikte en bebouwde knooppunten tegenover de rustige op een goed woon- en leefklimaat ingerichte gebieden. Op deze manier wil de stad ervoor zorgen dat de motor voor het stedelijk leven blijft functioneren en nog jaren mee kan.

Haarlem is ambitieus. Het structuurplan voorziet in 4 complexe verandergebieden, 9 stedelijke knopen en 5 ontwikkelzones (die elkaar deels overlappen). Haarlem zet (Ontwikkelingsprogramma 2006-2010) in op herstructurering van de woningvoorraad en heeft zich verplicht tot de realisatie van circa 5.000 woningen. Ook zet de stad in op de realisatie van jaarlijks circa 15.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte (in de komende 10 jaar) en wil Haarlem voorzien in de behoefte aan 135 hectare bedrijventerrein (lokaal en regionaal, waarvan in ieder geval 5 ha te herstructureren (in Haarlem in de komende 5 jaar). De strategische ligging (tussen Noordzeekanaal en Schiphol), het hoogwaardig milieu, de monumentale binnenstad en de aantrekkelijke kustzone maken Haarlem tot een unieke locatie in de noordvleugel van de Randstad. Vooral lucht- en zeehaven gelieerde bedrijvigheid en kennisintensieve activiteiten zijn voor de internationale concurrentiepositie van de regio belangrijk. Haarlem draagt hieraan bij door selectief kantorenlocaties (en ruimte in bedrijfsverzamelgebouwen) aan te bieden en door te zorgen voor voldoende bedrijventerreinen. De Spoorzone in Haarlem hoort tot de subtop van het economisch kerngebied van de regio.

Haarlem doet dit niet alleen. De vroeger vanzelfsprekende dominantie van de gemeentelijke overheid in de stedelijke ontwikkeling bestaat niet meer. De veranderingen in het rijksbeleid ten aanzien van de financiering, de verzelfstandiging van corporaties en de ondergeschikte positie van de overheid op de binnenstedelijke grondmarkt hebben de invloed van de overheid verkleind. De realisatie van gemeentelijke doelen is een proces van interactieve ontwikkeling met marktpartijen en bovenlokale afstemming. Om haar ambitie waar te maken heeft de gemeente een groot aantal instrumenten ter beschikking; zowel contactuele (voorlichting, begeleiding, acquisitie), formele (bestemmingsplan, eigendom, bouwvergunning), als financiële (subsidie, grondprijs) instrumenten.

Samenwerking is mogelijk omdat partijen de medewerking van de gemeente (vergunning en infrastructuur) nodig hebben. Afspraken moeten worden gemaakt over de te bebouwen en niet te bebouwen percelen, over de berekening en verevening van gemeentelijke plan- en uitvoeringskosten en over de planning van het project. Ook gaat het om zaken als: waterhuishouding, parkeren, afvalinzameling, duurzaamheid, inrichting en toegankelijkheid openbaar terrein, stedenbouwkundige kwaliteit, architectuur, kavelgrootte, nutsvoorzieningen, uiteindelijk eigendom en beheer tot de plaatsing van de bouwketen.

#### **4 Vastgoedbeleid**

De instrumenten van vastgoed zijn: aankoop, uitgifte, onteigening, voorkeursrecht, erfpacht, grondexploitaties, haalbaarheidstudies, samenwerkings- en exploitatieovereenkomsten, beheer en ontwikkeling. De inzet en rol verschilt per onderwerp. In de zones en binnenstedelijke opgaven wordt, waar is (wordt) gekozen voor een sterke gemeentelijke regie, van de gemeente gevraagd de nek uit te steken en (mede) risico te lopen. De gemeente verwerft, maakt exploitaties en stelt overeenkomsten op. De praktijk geeft aan dat actief verwerven een belangrijke bijdrage levert aan de voortgang. Aankoop en uitgifte van grond vindt voornamelijk plaats binnen (vastgestelde) projectgebieden. De redenen voor aankoop zijn: het stimuleren van een gewenste dan wel het tegengaan van een ongewenste ontwikkeling en de mogelijkheid te delen in het binnen een plangebied te maken resultaat.

Het grondbeleid van de gemeente Haarlem is recentelijk (mei 2006) door de Raad opnieuw vastgesteld.

#### **5. Positie Haarlem**

Op basis van een eerste vergelijking van de kantoorhuurprijzen met de Haarlemmermeer (€140-€225), Leiden (€102-€150) en Amsterdam (gebied Sloterdijk) (€140-€180) ligt Haarlem (€110-€190) in een enigszins concurrerende positie.

Wel bestaat de behoefte nader te bezien of en in hoeverre de rol van de grondprijzen als instrument voor de realisatie van vastgestelde beleidsdoelen en de ambitie van Haarlem kan worden versterkt. Bijvoorbeeld door te differentiëren naar locatie en de mate van intensief grondgebruik. Onderdeel hiervan is een nader onderzoek naar de mogelijkheden tot verscherping van de concurrentiepositie door middel van de grondprijzen.

Overigens kan de vraag naar de te verwachten opbrengsten bij projecten niet alleen worden bezien in het kader van een prijsvergelijking met omliggende concurrerende gebieden. Naast grondprijzen spelen allerhande overwegingen van investeerders en ontwikkelaars een rol, evenals locatiefactoren.

Minstens zo bepalend zijn de uiteindelijke daadwerkelijke realisatie van het aantal oorspronkelijk ingeschatte en op te leveren m<sup>2</sup>, de plankosten, de al dan niet tegenvallende bijkomende kosten (o.a. voor het bouwrijp maken) en niet te vergeten de ontwikkelingsduur met de daardoor stijgende kosten.

**6. Overzicht grondprijzen en aanpassingen 2006**

	Prijzen 2006 ex b.t.w.	Aanpassing
<u>Woningbouw</u>		
<i>Convenantlocaties</i>		
- sociale goedkope huur en koop		
sociale middeldure huur		
- meergezinswoningen	€ 10.134,-	1,7%
- grondgebonden	€ 12.553,-	1,7%
- sociaal middeldure koop		
- meergezinswoningen	€ 21.216,-	2,4%
- grondgebonden	€ 45.878,-	1,9%
<i>Overige woningbouw en vrije sector</i>		
Residuele bepaling, minimale grondquote van 25% voor meergezinswoningen en 30% voor grondgebonden woningen.		
<u>Commercieel Vastgoed</u>		
- Bedrijfsruimte, marktconform, afh.v.locatie	€ 250,- --- € 320,-	geen
- Kantoorruimte, marktconform, afh.v.locatie	€ 363,-	geen
- Detailhandel en horeca	residueel	geen
<u>Bijzondere doeleinden</u>		
residueel, minimaal kostendekkend	min. € 110,-	2%
<u>Parkeren</u>		
woningen convenantlocaties, per m <sup>2</sup> uitgeefbare kavel (basisgrondprijs, te verhogen met liggingsfactor 1-2)	€ 244,-	0,4%
overige woningbouw en overige functies, per parkeerplaats	€ 15.713,-	2%

**7. Toelichting prijzen en prijsaanpassing****7.1 Wonen**

Met betrekking tot de grondprijzen voor woningbouw wordt op dit moment onderscheid gemaakt tussen kavelprijzen overeenkomstig de convenantafspraken (sociale woningbouw) en overige woningbouwkavels. De eerste categorie woningen wordt onderverdeeld in goedkope huur en koop en middeldure huur en koop. De tweede categorie bestaat uit overige woningbouw en vrije sector huur- en koopwoningen.

**Goedkope huur- en koopwoningen op convenantlocaties**

Tot de goedkope huurwoningen behoren de woningen die worden verhuurd door toegelaten instellingen (corporaties) in het kader van hun volkshuisvestingstaak. Hierbij geldt dat deze huurwoning gebonden is aan een jaarlijks vast te stellen maximaal redelijke huur. Deze huurgrens is vastgelegd in het convenant en wordt jaarlijks aangepast met het prijsindexcijfer CPI.

De bouwlocaties waarop de gereduceerde grondprijzen van toepassing zijn staan beschreven in het convenant van de gemeente en de corporaties. De toewijzing van de woningen gaat via de regionale huisvestingsverordening Zuid Kennemerland en is gebonden aan regels. Tekorten op de sociale woningbouw worden gecompenseerd door opbrengsten uit de middeldure, overige en vrije sector woningen. Veranderingen in die markt zijn daardoor van invloed op de productie van de sociale woningbouw.

Afspraken over de grondprijzen voor de sociale woningbouw (huur en koop) zijn vastgelegd in het convenant. Ook de jaarlijkse indexering is daarin vastgesteld. Ook voor 2006 wordt dit mechanisme van het convenant aangehouden en zijn de grondprijzen bestemd voor de sociale goedkope huur- en koopwoningen en de sociale middeldure huurwoningen met het prijsindexcijfer CPI aangepast.

De corporaties hebben recent aangegeven dat de overeengekomen wijze van grondprijsbepaling bij sociale woningbouw niet meer aansluit bij de prijsontwikkelingen in de afgelopen jaren. De grenzen van sociale goedkope en middeldure woningen naar vrije sector woningen belemmeren een voortvarende ontwikkeling van goedkopere categorie woningbouw, aldus de corporaties.

De jaarlijkse herziening van de grondprijzen is niet de plaats waar deze discussie beslecht wordt. Deze discussie wordt gezien in het licht van de nieuwe raamovereenkomst en het nieuw te sluiten convenant met de corporaties. Wel bied de nota grondprijzen ruimte aan het bestuur om af te wijken van het vigerende beleid om bij actuele knelpunten oplossing te bieden.

### **Middeldure huur- en koopwoningen op convenantlocaties**

De categorie middeldure huur en koopwoningen is bedoeld om doorstroming op de Haarlemse woningmarkt mogelijk te maken. De maximale v.o.n.- en huurprijzen voor deze categorie zijn vastgesteld in het al genoemde convenant. Ook de indexering is hierin vastgesteld. Volgens dit convenant wordt de gemiddelde stijging voor huurwoningen met het prijsindexcijfer CPI en voor de koopwoningen aan de hand van de NVM index Zuid Kennemerland aangepast.

Ook in Haarlem staat de woningmarkt onder druk. Er staan meer woningen te koop dan een aantal jaren geleden en deze woningen staan gemiddeld ook langer te koop. Hierdoor is de markt veranderd van een verkopers- naar een kopersmarkt. In Haarlem is naar met name de middeldure woningen veel vraag. De prijzen in deze categorie stijgen licht voor de meergezinswoningen (2,4%) en voor grondgebonden woningen (1,92%). Deze prijsstijgingen worden verwerkt in de grondprijzen, conform de afspraken in het convenant.

Vanwege de aangepaste grondprijzen voor goedkope en middeldure woningen worden contractueel afspraken gemaakt die ervoor moeten zorgen dat deze woningen voor de doelgroep beschikbaar blijven (antispeculatiebeding, maatschappelijk gebonden eigendom). Selectie van kandidaten voor deze woningen vindt plaats volgens de selectiecriteria van de regionale Huisvestingsverordening Zuid Kennemerland.

### **Overige woningbouw en vrije sector huur- en koopwoningen**

In het convenant wordt de term “vrije sector” gebruikt voor een koopwoning met een minimale v.o.n. prijs van € 178.522,- (meergezins) danwel € 238.845,-(grondgebonden). Binnen het convenant is afgesproken dat kandidaten voor woningen in deze prijsklasse niet behoeven te voldoen aan de selectiecriteria van de regionale Huisvestingsverordening Zuid Kennemerland.

Overigens is de vrije vestigingsgrens in de Huisvestingsverordening Zuid Kennemerland binnen de gemeente Haarlem vastgesteld op € 136.135,-, voor zowel meergezinswoningen als grondgebonden woningen. Vanaf dit bedrag hoeft geen huisvestingsvergunning te worden aangevraagd.

Een vrije sector huurwoning is een woning waarvan de huurprijs boven de huurtoeslaggrens is vastgesteld. De huurtoeslaggrens wordt jaarlijks door het ministerie van VROM bepaald. Vanaf 1 juli 2005 geldt hiervoor een maximale huursom van € 604,72.

Uit onderhandelingen met afnemers van vrije sector locaties blijkt dat men verwacht dat de v.o.n. prijzen van woningen minder snel zullen stijgen. In de toekomst kan dit de opbrengsten onder druk zetten.



Voor bestaande woningen hoort de Haarlemse regio tot de duurdere regio's in Nederland. In 2005 is een lichte stijging van 0,4% waarneembaar.

Jaar	1999-3	2000-3	2001-3	2002-3	2003-3	2004-3	2005-3
Woningprijs*)	€ 180.000	€ 206.000	€ 210.000	€ 238.000	€ 233.000	€ 253.000	€ 254.000
	19,2%	14,4%	1,9%	13,3%	-2,2%	8,6%	0,4%

\*) *Woningprijs is gewogen gemiddelde transactieprijs in het derde kwartaal van dat jaar, NVM Regio Zuid Kennemerland.*

De grondprijsbepaling bij overige en vrije sector woningen vindt plaats via een residuele grondprijbenadering. Bij deze methode wordt de prijs van bouwgrond bepaald door de waarde van de woning in de markt. De grondprijs is het verschil tussen de verwachte v.o.n. prijs en de verwachte bruto bouwkosten. De v.o.n. prijs betreft de koopsom van de complete woning dus inclusief badkamer en keuken, maar exclusief meerwerk. De bruto bouwkosten zijn alle kosten die betrekking hebben op de nieuw te bouwen woning, dus onder andere ontwerpkosten, bouwbegeleiding, rente en ontwikkelingskosten (winst en risico). Ook hier wordt het meerwerk buiten beschouwing gelaten.

Bij het vaststellen van grondprijzen conform de residuele berekeningsmethodiek worden minimale grondquotes gehanteerd, te weten 30% voor grondgebonden woningen en 25% voor meergezinswoningen.

## **Parkeren**

Uitgangspunt bij parkeren voor woningbouw is parkeren op eigen terrein bij voorkeur (half) verdiept. De huidige parkeernorm is 1,2 parkeerplaats per woning. In de bouwverordening is opgenomen dat het college van burgemeester & wethouders ontheffing kan verlenen, o.a. als de parkeerbehoefte is op te lossen in het openbaar gebied.

Parkeren in openbaar gebied is ook het uitgangspunt bij de bouw van huurwoningen door corporaties. Gezien het ruimtegebrek in Haarlem en het streven naar intensiever grondgebruik komt dit uitgangspunt onder druk. In dichtbebouwde en intensief gebruikte delen van de stad is het vaak niet mogelijk extra parkeren in het openbare gebied te realiseren. Alternatieve oplossingen in de vorm van gebouwde parkeervoorzieningen betekenen echter een aanzienlijke vergroting van de financiële lasten.

Om parkeren op eigen terrein, bij voorkeur (half) verdiept, te stimuleren zal de gemeente geen grondprijs rekenen voor (half) verdiepte parkeerplaatsen.

Voor extra grond ten behoeve van parkeren op het maaiveld wordt voor 2006 een grondprijs berekend van € 244,- per m<sup>2</sup> uitgeefbare kavel (als basisprijs, te verhogen met een liggingsfactor 1-2) voor goedkope en middeldure huur- en koopwoningen op convenantlocaties en een grondprijs van € 15.713,- ex. b.t.w. voor overige woningbouw en vrije sector huur- en koopwoningen. In de te maken afspraken met de corporaties zal worden bezien of en zo ja waar en voor welke categorie woningen andere prijsafspraken voor het parkeren kunnen gelden.

## **7.2. Commercieel Vastgoed**

Commercieel vastgoed kent een aantal categorieën. In de nota grondprijzen wordt uitgegaan van een onderscheid in bedrijfsruimte, kantoren, winkels en horeca.

Uitgangspunt bij commercieel vastgoed is het hanteren van marktconforme prijzen die veelal via residuele berekening tot stand komen. Daarbij wordt rekening gehouden met unieke factoren van de betreffende ontwikkeling en met algehele economische ontwikkelingen. Prijzen en richtlijnen zijn hier eerder richtinggevend dan maatgevend.

### **Kantoren**

Kantoorruimte wordt omschreven als een ruimte die onder andere bestemd is om gebruikt te worden als ruimte ten behoeve van management, administratie en/of zakelijke dienstverlening.

In Haarlem is een aantal kantorenlocaties in ontwikkeling. De locatie 'Oostpoort I' is inmiddels deels gereed en verhuurd. Ook het gebouw 'Oostpoort Center' is opgeleverd. Op het Appelaarterrein is de nieuwe rechtbank gerealiseerd. Eind 2003 heeft de gemeenteraad van Haarlem besloten de huisvesting van de eigen gemeentelijke organisatie te concentreren in de noordstrook (project 023) van Schalkwijk. Met het gereedkomen van het Masterplan Spoorzone heeft de gemeente Haarlem voor de komende 20 jaar ruimschoots nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden voorhanden. Belangrijker dan de prijs zal in de huidige onzekere economische situatie het inspelen op de markt zijn. Enerzijds moet worden voorkomen dat er 'voor de leegstand' wordt gebouwd, anderzijds moet ervoor gezorgd worden dat Haarlem voldoende plannen heeft die bij een aantrekkende markt kunnen worden uitgevoerd.

De prijsstijging over 2005 is minimaal. Over 2000 steeg in Haarlem de grondprijs voor kantoren nog met 10% (NVM kantoorindex), voor 2001 en 2002 daalde de prijsstijging naar respectievelijk 4,5% en 5,3%. Vanaf 2003 wordt een basisgrondprijs voor kantoor van € 363,- per m<sup>2</sup> bvo (excl. b.t.w.) gehanteerd.

Bij een kantoorbestemming is de definitieve grondprijs afhankelijk van de locatie en het bouwvolume. Daarnaast wordt het parkeren als apart grondprijselement in de berekening opgenomen. De economische situatie en het hoge leegstandspercentage in omringende gemeenten veroorzaakt druk op de huurprijzen en daardoor ook op de grondprijzen. In Haarlem zijn de eerste verzoeken tot uitstel van bouw van kantoren ingediend. Naar verwachting van de NVM zullen de huurprijzen voor kantoren dalen.

Voor parkeren bij kantoorgebouwen geldt reeds jaren het zogenaamde locatiebeleid. Afhankelijk van de aanwezigheid van openbaar vervoer wordt een maximaal aantal parkeerplaatsen toegestaan. Dit locatiebeleid staat momenteel stevig onder druk, de rijksoverheid heeft de verantwoordelijkheid verschoven naar de provincies. Het is nog onduidelijk hoe deze met het locatiebeleid zal omgaan. Los van het aantal parkeerplaatsen is uitgangspunt dat het parkeren op of onder de kantoorgebouwen gebeurt en dat daar geen grondprijs voor wordt gerekend.

In vergelijking van de kantoorhuurprijzen met de Haarlemmermeer (€140-€225), Leiden (€102-€150) en Amsterdam (gebied Sloterdijk) (€140-€180) ligt Haarlem (€110-€190) in een redelijk concurrerende positie.

Voor 2006 zal in Haarlem dezelfde maximale grondprijs als uitgangspunt worden gehanteerd als in 2005, namelijk € 363,-. De grondprijs zal echter bepaald worden afhankelijk van de volgende factoren en op basis van onderhandeling:

- ligging, buitengewone locaties zullen een hogere grondprijs krijgen,
- parkeren, op maaiveld kost extra, half verdiept neutraal, verdiept reductie,
- aantal m<sup>2</sup> bvo, grote hoeveelheden leveren een reductie per vierkante meter.

Dit jaar wordt het kantorenbeleid geactualiseerd. Hierbij zal aandacht besteed worden aan vraag en aanbod, bezinning op ontwikkelingslocaties in het licht van het structuurplan en de kantorenprijzen. De huidige leegstand in bepaalde segmenten van de kantorenmarkt baart zorgen. Omzetting naar een andere functie ligt snel voor de hand maar zal altijd afgewogen moeten worden tegen het mogelijke verlies van economische functies.

## **Bedrijfsruimte**

Onder bedrijfsruimte wordt verstaan een ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor productie groothandel, transport, distributie, opslag, reparatie of onderhoudswerkzaamheden. In Haarlem ligt deze gebruiksfunctie met name in de Waarderpolder. In de loop van 2005 is in de Waarderpolder wederom particuliere grond beschikbaar gekomen. De gemeente heeft, als reactie daarop, het afgelopen jaar relatief weinig grond verkocht om ervoor te zorgen dat er geen overschot aan grond op de markt kwam.

De grondprijs wordt beïnvloed door de precieze locatie van de grond. Zo heeft een zichtlocatie een hogere grondprijs. De waardebepaling van de locatie vindt plaats op basis van taxatie en onderhandeling. De m<sup>2</sup> prijs ligt onveranderd ten opzichte van 2005 tussen de € 250,- en € 320,- exclusief b.t.w.

Voor de prijsvorming in Haarlem sluit de gemeente aan op de prijzen in de markt. Om bij de markt te blijven aansluiten is voor 2006 hetzelfde maximale tarief gekozen als in 2006, in plaats van de automatische jaarlijkse verhoging. De mogelijkheden en prijzen in de Waarderpolder zullen sterk worden beïnvloed door de revitalisering van de Waarderpolder, de nieuwe ontsluiting aan de noordkant, de Spoorzone en het feit dat de gemeente Haarlem nog maar een beperkte hoeveelheid grond heeft uit te geven zal dit gefaseerd geschieden.

Een prijsvergelijking tussen bedrijventerreinen is complex. Grote verschillen tussen milieuvorschriften, bestemmingen en ligging vervuilen een directe vergelijking. Indicatief voor de prijzen in de Waarderpolder is de opleving in de verkoop van bouwkavels einde 2005 en eerste kwartaal 2006. Deze ontwikkeling is op nagenoeg alle terreinen in de regio zichtbaar.

## **Winkels en horeca**

Onder winkelruimte wordt verstaan een ruimte die bestemd is om gebruikt te worden 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 (exclusief hotel) wordt verstaan een ruimte 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.

Vanaf 2001 zijn de functies detailhandel en horeca opgenomen in de nota. Het vaststellen van grondprijzen voor deze functies is maatwerk. De prijzen zijn onder andere afhankelijk van de locatie, het bouwplan, de branche en de oppervlakte. Uitgangspunt is dat de grondprijzen residueel worden berekend en minimaal kostendekkend moeten zijn. Voor 2006 worden net als in 2005 geen indicatieve getallen in de nota opgenomen.

### **7.3. Bijzondere doeleinden**

Tot de categorie bijzondere doeleinden behoren die percelen grond die bestemd zijn voor maatschappelijke voorzieningen.

Voor de volledig niet-commerciële bestemmingen (maatschappelijke voorzieningen (o.a. onderwijs), doorgaans gesubsidieerde instellingen), is het sterk aan te bevelen één uniforme prijsstelling te hanteren, opdat voor de gemeente inzichtelijk wordt hoe de subsidiestromen lopen. Vanuit fiscale overwegingen (het voorkomen van oneigenlijke subsidie), is het noodzakelijk minimaal een kostendekkende prijs te vragen. De kostendekkende prijs is voor 2006 vastgesteld op € 110,-/m<sup>2</sup> excl. b.t.w. (kostenindex MPG 2005 2%) voor bouwrijpe grond. Voor bijzondere bestemmingen van commerciële aard (zoals een tenniscomplex, kinderdagverblijf), wordt met maatwerk bekeken wat de objectwaarde is. Als ondergrens wordt de grondprijs aangehouden die ook voor bedrijven geldt,

waarnaast een residuele toets wordt gebruikt om te bepalen of er sprake is van evenredigheid tussen de grondwaarde en grondprijs.

### **Tuingrond, erf, garage en berging**

Onder tuingrond wordt verstaan de grond die bestemd is ter uitbreiding of aanleg van de tuin. Bebouwing van deze grond werd van oudsher uitsluitend toegestaan met een schuurtje van geringe omvang (ca. 2x3m). Het huidige bouwbesluit maakt echter meer bebouwing van de grond mogelijk.

De grondprijs wordt vastgesteld via een taxatie, waarbij de maximale bebouwingmogelijkheid wordt doorgerekend in de grondprijs. Hierbij wordt een inschatting gemaakt van het waardeverhogende effect van de uitbreiding op het totale perceel.

In sommige gevallen wordt grond die bestemd is ter uitbreiding of aanleg van de tuin in het bestemmingsplan betiteld als erf. Dit betekent dat de grond voor een bepaald percentage met één bouwlaag bebouwd mag worden. Ook hier wordt de grondprijs vastgesteld via een taxatie waarbij de maximale bouwmogelijkheid wordt doorberekend in de grondprijs.

Ook de grondprijs van grond die specifiek wordt aangevraagd voor de toekomstige bestemming van onder andere garage, berging, danwel carport, wordt vastgesteld via een taxatie waarbij een inschatting wordt gemaakt van het waardeverhogende effect op het totale perceel. De maximale bebouwingmogelijkheid wordt hierbij eveneens doorberekend in de grondprijs.

### **Overige bestemmingen**

Haarlem kent inmiddels een groot aantal functies waarvoor speciale afspraken gemaakt zijn met betrekking tot de grondprijs. Maneges en jachtwerven met daarbij behorend water zijn voorbeelden van zo'n functie. Voor functies waarvoor geen speciale afspraken zijn gemaakt is bij niet commerciële voorzieningen de kostprijs het uitgangspunt. Bij commerciële voorzieningen wordt de prijs residueel danwel in vergelijking met de markt bepaald. Bij deze categorie zal maatwerk worden geleverd, die recht doet aan functie, locatie en beleid van de gemeente Haarlem.

### **Parkeren**

Voor de bestemmingen bedrijfsruimte, winkels/horeca, bijzondere doeleinden en overige bestemmingen geldt eveneens het uitgangspunt van parkeren op eigen terrein. Voor elke bestemming wordt de parkeernorm overeenkomstig vigerend beleid gehanteerd.

Om parkeren op eigen terrein, bij voorkeur (half) verdiept, te stimuleren zal de gemeente geen grondprijs rekenen voor (half) verdiepte parkeerplaatsen.

Voor extra grond ten behoeve van parkeren op het maaiveld wordt voor 2006 per parkeerplaats een grondprijs berekend van € 15.713,- ex. b.t.w. (kostenindex 2% MPG 2005).

### **7.4. Erfpacht**

Het Haarlemse erfpachtbeleid ligt vast in enkele erfpachtnota's. Het erfpachtbeleid heeft met name als beheersinstrument gediend en in mindere mate als instrument voor het behoud van mogelijke toekomstige waardeverstijging voor de gemeenschap en of inkomenspolitiek.

In het verleden werd in sommige gevallen grond eeuwigdurend in erfpacht uitgegeven. De algemene erfpachtvoorwaarden werden voor 75 jaar van toepassing verklaard. Na verloop van deze 75 jaar, worden er nieuwe voorwaarden van toepassing verklaard (voor de komende 50 jaar). Tevens wordt de grondwaarde opnieuw vastgesteld. Conform de algemene erfpachtvoorwaarden worden de erfpachters, voor het aflopen van bovengenoemde termijn van 75 jaar, op de hoogte gesteld van deze wijzigingen.

Gelijktijdig met deze kennisgeving wordt men in de gelegenheid gesteld het erfpachtrecht om te zetten in een eigendomsrecht. Men ontvangt dan een aanbod tot koop van de grond. Indien men besluit de grond niet te kopen, vindt herziening plaats. In een overeenkomst tussen gemeente en erfpachter worden de nieuwe erfpachtvoorwaarden en de nieuwe grondprijs voor 50 jaar vastgelegd. Deze overeenkomst wordt notarieel vastgelegd. Vanaf 1989 zijn er circa 300 erfpachtrechten omgezet in eigendom. Op dit moment zijn er nog circa 520 erfpachtrelaties.

De vaststelling van de grondwaarde bij omzetting in eigendom of herziening van de erfpacht vraagt om maatwerk en een handzame marktconforme methodiek. Om deze reden hanteerde de gemeente tot voor kort de methode van waardebeoordeling op basis van de WOZ waarde.

In 2006 heeft de raad besloten de grondwaarde ten behoeve van erfpacht vast te laten stellen door deskundigen en af te stappen van de grondwaardebepaling op basis van de WOZ-waarde. Deze marktwaardetaxaties hebben geleid tot veel commotie onder de erfpachters. Op dit moment wordt gewerkt aan een passende oplossing voor de erfpachtproblematiek, nl het bepalen van de grondprijswaarderingsmethode. Verwacht wordt dat eind 2006 nieuw beleid zal worden vastgesteld.

Evenals in voorgaande jaren wordt om omzetting van erfpacht naar eigendom te stimuleren een korting op de grondprijs verleend van 10%.

**Bijlage 1 Grondprijzen 2006**

	<b>2005</b>	<b>2006</b>
<b><u>Woningbouw (exclusief b.t.w.) (per woning)</u></b>		
<b>1. Goedkope huur meergezins *</b> (prijsindex 1,7%) (max. huurprijs per 1 juli 2006 € 399,- per maand)	€ 9.965,-	€ 10.134,-
<b>2. Middeldure huur meergezins *</b> (prijsindex 1,7%) (max. huurprijs per 1 juli 2006 € 431,- per maand)	€ 9.965,-	€ 10.134,-
<b>3. Goedkope huur grondgebonden *</b> (prijsindex 1,7%) (max. huurprijs per 1 juli 2006 € 399,- per maand)	€ 12.434,-	€ 12.553,-
<b>4. Middeldure huur grondgebonden *</b> (prijsindex 1,7%) (max. huurprijs per 1 juli 2006 € 489,- per maand)	€ 12.434,-	€ 12.553,-
<b>5. Goedkope koop meergezins *</b> (prijsindex 1,7%) (max. v.o.n.-prijs/wooneenheid per 1 juli 2006(€ 98.776,-)	€ 9.965,-	€ 10.134,-
<b>6. Goedkope koop grondgebonden *</b> (prijsindex 1,7%) (max. v.o.n.-prijs/wooneenheid per 1 juli 2006 € 98.776,-)	€ 12.434,-	€ 12.553,-
<b>7. Middeldure koop meergezins *</b> (marktindex 2,4%) (max. v.o.n.-prijs/wooneenheid per 1 juli 2006 € 178.522,-)	€ 20.719,-	€ 21.215,-
<b>8. Middeldure koop grondgebonden *</b> (marktindex 1,9%) (max. v.o.n.-prijs/wooneenheid per 1 juli 2006 € 238.845,-)	€ 45.003,-	€ 45.878,-

**9. Overige woningbouw en vrije sector**

Prijsvorming via openbare inschrijving of residuele grondwaardebepaling

Minimale grondquote woningen grondgebonden: 30% van € 238.845,- min € 71.654,-

Minimale grondquote woningen meergezins: 25% van € 178.522,- min € 44.631,-

\* = convenantafpraak

(segmentering is gelijk aan voorgaande jaren, terminologie is in 2004 aangepast)

**Overige bestemmingen bij woningen (excl. b.t.w.)**

**uitsluitend bestemd voor het vaststellen huurprijzen**

de grondprijs ten behoeve van verkoop wordt berekend via taxatie

	<b>2005</b>	<b>2006</b>
<b>1. Garages</b> (marktindex 0,4%) per m <sup>2</sup> uitgeefbare kavel	€ 349,-	€ 350,-
<b>2. Berging</b> (marktindex 0,4%) per m <sup>2</sup> uitgeefbare kavel	€ 186,-	€ 187,-
<b>3. Tuinen</b> (marktindex 0,4%) per m <sup>2</sup> uitgeefbare kavel	€ 124,-	€ 125,-

**Bedrijfsbestemmingen (excl. b.t.w.) (basisgrondprijzen)**

	<b>2005</b>	<b>2006</b>
<b>1. Kantoren</b> (0%) per m <sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (bvo volgens NEN 2580) (afhankelijk van o.a. locatie)	€ 363,-	€ 363,-
<b>2. Bedrijfsruimte</b> (0%) per m <sup>2</sup> uitgeefbare kavel (afhankelijk van o.a.locatie)	€ 250,- - € 320,-	€ 250,- - € 320,-
<b>3. Detailhandel inclusief horeca</b> per m <sup>2</sup> uitgeefbare kavel (afhankelijk van o.a. locatie)	residueel	residueel
<b>4. Bijzondere doeleinden</b> per m <sup>2</sup> uitgeefbare kavel, minimaal kostprijs (kostenindex MPG 2005 2%*)	€ 108,-	€ 110,-
<b>5. Parkeren</b> per m <sup>2</sup> kavel bij sociale woningen (convenant) (basisprijs te verhogen met liggingsfactor 1 – 2) (marktindex 0,4%) per parkeerplaats bij overige woningen en overige functies (kostenindex MPG 2005 2%*)	€ 243,-    € 15.405,-	€ 244,-    € 15.713,-

\*Ten behoeve van de duidelijkheid is voor de grondprijsaanpassing gekozen voor aansluiting met het MPG (prognose komend jaar gebaseerd op werkelijke stijging).

Raadsstuk (in te vullen door griffie)  
B&W datum (in te vullen door griffie)  
Sector/afdeling SO/VG  
Registratienummer SO/VG/2006/1422

**Onderwerp:** Vaststellen Nota Grondprijzen 2006

### **1 Inhoud van het voorstel**

Elk jaar worden de grondprijzen (met name indexmatig) aangepast en worden de voorwaarden, indeling en berekeningsmethode tegen het licht gehouden. Het uitgangspunt daarbij is dat de grondprijzen marktconform worden vastgesteld en aansluiten bij de ontwikkelingen op die markt. De te rekenen grondprijzen zijn van invloed op alle projecten en ontwikkelingen waarin de gemeente grond inbrengt. Naast deze algemeen geldende grondprijzen kunnen specifieke afspraken worden gemaakt met betrekking tot o.a. het openbaar gebied.

### **2 Aanleiding + fase van besluitvorming**

De jaarlijkse Nota Grondprijzen is vooral technisch van aard. Wel worden een aantal beleidsmatige discussies aangekondigd. De nota betreft met name een technische aanpassing van de grondprijzen en de aankondiging van de nadere aanpassing grondprijzen, segmentering en te hanteren grenzen voor woningbouw conform het nog vast te stellen nieuwe convenant met de corporaties.

### **3 Samenvatting is leeswijzer t.b.v. commissie en/of raad**

Zie hiervoor. De nota is mede gebaseerd op het begin 2006 vastgestelde nieuwe grondprijzbeleid (raadsbesluit SO/SG/2006/17).

### **4 Financiële paragraaf**

In 2006 wordt – vooruitlopend op de besluitvorming - inmiddels conform de voorgestelde nota gewerkt.

### **5 Participatie / communicatie**

Overleg met externen vindt plaats in het kader van het op te stellen convenant met de corporaties. De nota van 2007 zal fundamenteel afwijken van die van 2006. Eén en ander in overleg met de corpo's en in aansluiting op het nieuwe convenant.

### **6 Planning**

Zie hiervoor.

Wij stellen de raad voor:

1. De Nota Grondprijzen 2006 vast te stellen.

De secretaris

De burgemeester

**Raadsbesluit**



De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. De Nota Grondprijzen 2006 vast te stellen.
- 2.

Gedaan in de vergadering van ..... (in te vullen door de griffie)

De griffier

De voorzitter