

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteurs mr M.H. Ensink MBA, ing J. Schurer
Telefoon 5113908 E-mail: j.schurer@haarlem.nl
SO/VG Reg.nr. 2007/172353
Te kopiëren: A
B & W-vergadering van 16 oktober 2007

Onderwerp

Nota grondprijzen 2007

Bestuurlijke context

Voor u ligt de nota Grondprijzen, welke jaarlijks geactualiseerd wordt vastgesteld .

De nota Grondprijzen dient het operationeel niveau en is van belang voor alle partijen die binnen de grenzen van Haarlem willen overgaan tot projectontwikkeling. De nota Grondprijzen is technisch van aard, hierin worden de grondprijzen jaarlijks aangepast en worden de uitgiftevoorwaarden, de indeling per functie/categorie en de berekeningsmethodieken toegelicht.

Het uitgangspunt voor de jaarlijkse aanpassing en vaststelling van de grondprijzen is conform de vigerende Nota Grondbeleid: marktconform en volgend. Uitzonderingen hierop vormen de grondprijzen voor maatschappelijke doeleinden en de prijzen voor sociale- en middeldure woningbouw voortvloeiend uit de convenantafspraken met de corporaties. Hier zijn de grondprijzen dienend aan de door het bestuur vastgestelde beleidsdoelen. Met name mag het nieuwe Convenant Wonen genoemd worden, welke wijziging in het stimulerend beleid voor sociale woningbouw realiseren zal.

Aanleiding + fase van besluitvorming

De nota Grondprijzen is grotendeels technisch van aard. Een geïndexeerde versie wordt jaarlijks door het college vastgesteld en ter informatie aan de Raad aangeboden. In geval er inhoudelijke of structurele wijzigingen plaatsvinden, hetgeen dit jaar het geval is, zal college de Raad adviseren de Nota vast te stellen

B&W-besluit:

1. Akkoord te gaan met de Nota Grondprijzen 2007
2. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit
3. De Nota Grondprijzen 2007 wordt voorgelegd aan de gemeenteraad, nadat de Commissie Ontwikkeling hierover advies heeft uitgebracht

NOTA

GRONDPRIJZEN 2007

Inhoudsopgave

1	Visie en ambitie gemeente Haarlem.....	1
2	Het nieuwe convenant met de woningcorporaties	2
3	Omschrijving grondprijsbepaling per functie / categorie	3
3.1	Wonen, sociale huur / koop.....	3
3.2	Wonen, middeldure- en vrije sectorwoningen.....	4
3.3	Parkeren woonfuncties	5
3.4	Commercieel Vastgoed	6
3.4.1	Kantoren	6
3.4.2	Bedrijfsruimte.....	7
3.4.3	Winkels en horeca	7
3.5	Bijzondere doeleinden.....	8
3.6	Tuingrond, erf, garage en berging	8
3.7	Overige bestemmingen.....	8
4	Erfpacht	9
5	Grondprijzen 2007.....	11
	Bijlage A: Relevante besluitvorming	13
	Bijlage B: Gebruikte afkortingen en definities.....	14
	Bijlage C: Uitleg wijzigingen rekenmethodiek grondprijzen woningen	16

Inleiding

Voor u ligt de nota Grondprijzen 2007, welke moet worden vastgesteld door de gemeenteraad. Deze nota vormt een aanvulling op c.q. uitwerking van de nota Grondbeleid, welke vierjaarlijks door de gemeenteraad wordt vastgesteld. In de nota Grondbeleid wordt het beleid van de gemeente inzake haar grondeigendom uiteen gezet. Grondbeleid is een sturingsmiddel van de gemeente waarmee gewenst gebruik van grond gestimuleerd kan worden en omvat het strategisch en tactisch beleid op het schaalniveau van de stad. Naast c.q. in aanvulling op het grondbeleid heeft de gemeenteraad kaders gesteld voor woonbeleid en stedelijke ontwikkeling, zoals:

- Structuurplan Haarlem 2020
- Woonvisie 2006-2012
- Het Coalitieakkoord 2006-2010
- Nota Grondbeleid 2006
- Uitvoeringsstrategie Kantoren en Bedrijven Noordvleugel (PlaBeKa)
- Raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken
- Convenant Wonen 2007-2011

De nota Grondprijzen dient het operationeel niveau en is van belang voor alle partijen die binnen de grenzen van Haarlem willen overgaan tot projectontwikkeling. De nota Grondprijzen is grotendeels technisch van aard. Grondprijzen worden jaarlijks aangepast en de uitgiftevoorwaarden, de indeling per functie/categorie en de berekeningsmethodieken worden toegelicht. Het uitgangspunt in Haarlem is dat de grondprijzen marktconform worden vastgesteld.

De grondprijzen zijn in een aantal gevallen gebonden aan eerder gemaakte afspraken en bestaande overeenkomsten. Dit geldt bijvoorbeeld voor bestaande exploitaties en het nieuwe convenant met de wooncorporaties dat door de gemeenteraad is vastgesteld.

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.

In de nota Grondprijzen 2003 is, na jarenlange groei, voor het eerst melding gemaakt van een stagnerende economie. De economische situatie heeft vooral grote invloed op de prijzen in de categorie commercieel vastgoed. Prijzen staan onder druk, er is onzekerheid en partijen zijn voorzichtig. Op basis van de huidige vraag kan voorzichtig worden geconstateerd dat de markt voor grond bestemd voor bedrijfsdoeleinden zich aan het herstellen is. Om deze ontwikkeling te stimuleren, zijn de grondprijzen voor bedrijfsdoeleinden en kantoren dit jaar (nog) niet verhoogd.

De Haarlemse woningmarkt blijft aantrekkelijk. De strategische ligging (Amsterdam, Schiphol) en het hoogwaardig leefmilieu maken Haarlem tot een zeer gewilde locatie in de Randstad. De woningprijzen (en daarmee de grondprijzen) vertonen al jaren een stijgende lijn, mede dankzij de relatief beperkte mogelijkheden tot nieuwbouw. Het steeds hoge aantal recente inschrijvingen op openbare verkopen van de gemeente Haarlem bevestigen dit beeld. De grondprijzen voor woningbouw worden residueel (en dus marktconform) vastgesteld, rekening houdend met minimale ondergrenzen. Het Convenant Wonen 2007-2011 veroorzaakt een aanzienlijke wijziging in de grondprijsmethodiek voor de sociale categorie.

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

1 Visie en ambitie gemeente Haarlem

De gemeente heeft een duidelijke visie op de ontwikkeling van de stad. Hierin staan drie speerpunten centraal:

- de versterking van de culturele en toeristische wervingskracht
- de versterking van een duurzaam goed woonklimaat en zakelijke dienstverlening
- het aanbrengen van contrasten tussen intensieve multifunctionele knooppunten en een rustig woon- en leefgebied

Op deze manier wil de gemeente ervoor zorgen dat de motor voor het stedelijk leven binnen haar stad blijft functioneren en nog jaren mee kan.

Haarlem is ook een ambitieuze gemeente. In het Structuurplan Haarlem 2020 is vastgelegd dat er de komende jaren capaciteit wordt ingezet op een aantal ontwikkelingen. Allereerst zijn er multifunctionele ontwikkelingsgebieden aangewezen met hoogwaardige aansluitingen op openbaar vervoer, de zogenaamde knooppunten. Verder zijn er veranderzones en herstructureringszones aangewezen. Hieronder volgt een opsomming:

Knooppunten

- Delftplein
- Jan Gijzen-knoop
- Overbouwing westelijke Randweg
- Stationsgebied
- Station Spaarnwoude
- Schalkwijk centrum
- Noordstrook

Veranderzones

- Spaarne Noord (Spaarndamseweg en Waarderpolder)
- Schipholweg
- Jan Gijzen-zone
- Spoorzone

Herstructurering

- Waarderpolder
- Schalkwijk
- Delftwijk

Binnen bovengenoemde knooppunten, veranderzones en herstructureringen zet de gemeente zich in voor herstructurering van de woningvoorraad en heeft zij zich in afspraken met het Rijk verplicht tot de realisatie van circa 5.000 nieuwe woningen voor 2010. Ook zet de stad in op de realisatie van jaarlijks circa 15.000 m² kantoorruimte (in de komende tien jaar) en wil de gemeente voorzien in het herstructureren van circa tien hectare bedrijfsterrein in de komende vijf jaar.

De realisatie van de bovengenoemde 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 middelen ter beschikking, waarvan het grondbeleid er slechts één is. Grondprijzen kunnen hier fungeren als instrument voor de realisatie van vastgestelde beleidsdoelen, bijvoorbeeld door de grondprijzen te differentiëren naar locatie, functie en deze af te stemmen op de mate van intensief grondgebruik.

2 Het nieuwe convenant met de woningcorporaties

In 2007 is het Convenant Wonen 2007-2011 aan de Raad voorgelegd. In dit Convenant zijn de vernieuwde afspraken vastgelegd die gemeente Haarlem heeft gemaakt met de woningcorporaties Elan Wonen, Pré Wonen en de Woonmaatschappij. Deze door partijen ondertekende samenwerkingsovereenkomst geeft de hoofdlijnen van het woonbeleid voor de komende jaren weer en wordt aangegaan voor de periode tot 2012.

Een korte samenvatting van de achtergrond en de vastgelegde afspraken wordt hieronder weergegeven.

In iedere discussie over de problemen van de Haarlemse woningmarkt speelt het gebrek aan doorstroming een centrale rol. De woningmarkt zit op slot. Het weer in beweging krijgen van die woningmarkt is één van de belangrijkste opgaven voor de komende jaren. Daarom vormt de noodzaak van een betere doorstroming de rode draad van het nieuwe convenant.

Met meer dynamiek op de woningmarkt krijgen meer Haarlemmers de kans in de woning van hun keuze te wonen. Om deze reden heeft het convenant ook de titel ‘verleiden tot verhuizen’ meegekregen. Bijzondere aandacht blijft ook nodig voor die Haarlemmers die gezien hun inkomen een beroep moeten doen op de betaalbare (sociale) huurwoningvoorraad. Dit zijn in principe alle huishoudens die in aanmerking komen voor een huurtoeslag en een bijzondere status op de woningmarkt verdienen. Behoud van de betaalbare voorraad is daarom een randvoorwaarde bij het algemene streven naar meer dynamiek op de Haarlemse woningmarkt. De gemeente is dan ook met de woningcorporaties overeengekomen dat zij garanderen dat er voldoende woningen beschikbaar blijven voor deze doelgroep.

De afspraken zien er in hoofdlijnen als volgt uit.

- bijzondere aandacht is en blijft nodig voor specifieke doelgroepen op de woningmarkt, zoals de lagere inkomensgroepen, ouderen, zorgbehoevenden en statushouders. Behoud van de betaalbare voorraad is een belangrijke randvoorwaarde
- de nieuwbouwproductie wordt vergroot, waarbij tenminste een derde deel van de productie in de sociale woningbouw wordt gerealiseerd
- er zal op grote schaal vernieuwing en renovatie van de bestaande woningvoorraad plaatsvinden
- gestreefd wordt naar een beter functionerende woningmarkt. Er wordt de corporaties voldoende ruimte gelaten om maatwerk te leveren bij het zoeken naar woonruimte
- de gemeente en corporaties gaan dit jaar verkennen welke rol zij kunnen vervullen bij wijkontwikkeling en wijkregie.

Naast een betaalbare woningvoorraad en de vergroting van de nieuwbouwproductie speelt de zogenaamde bouwvelop een belangrijke rol. De locaties tot 2012 zijn in principe bekend en de bouwplannen zijn in ontwikkeling. Om de noodzakelijke nieuwbouw ook na 2012 mogelijk te maken, dienen er tijdig locaties beschikbaar te komen. De gemeente heeft met de woningcorporaties afgesproken te werken met de zogenaamde ‘bouwvelop methode’. Er wordt per locatie een ‘lumpsum’ grondprijs overeengekomen, gekoppeld aan een minimaal te realiseren bouwprogramma. Dit zorgt voor financiële zekerheid bij de betrokken partijen, een hoger tempo bij de uitvoering, duidelijkheid over de te realiseren kwaliteit, alsmede het behoud van de nodige flexibiliteit ten aanzien van veranderende (markt)omstandigheden.

Bij het vaststellen van de bouwvelop gaat de gemeente uit van de volgende randvoorwaarden:

- Kostenneutraal
Dat wil zeggen dat de kosten die de gemeente maakt, minimaal moeten worden gedekt door de opbrengsten uit grond. Dit over het totaal van de hier bedoelde convenantlocaties.
- Exclusiviteit
De bouwvelop afspraak maakt deel uit van het nieuwe convenant en geldt uitsluitend voor de convenantpartijen.
- Preferente positie
Het convenant wijst locaties aan waar in ieder geval één van de drie corporaties mag ontwikkelen. Het bouwplan van de corporaties moet hierbij voldoen aan het minimaal in de bouwvelop vastgelegde programma van eisen, de lump sum grondprijs en is gebonden aan termijnen.
- Juridisch
De werkwijze moet passen binnen de Nederlandse en Europese wetgeving.

Inmiddels is door het college van B&W een zestal locaties geselecteerd voor de bouw van ongeveer 540 woningen.

3 Omschrijving grondprijsbepaling per functie / categorie

3.1 Wonen, sociale huur / koop

Binnen de grondprijzen voor woningbouw wordt onderscheid gemaakt tussen kavelprijzen overeenkomstig de convenantafspraken en overige woningbouwkavels.

Vanwege de ervaringen met de toepassing van de convenantafspraken en vanuit praktische overwegingen, zal binnen de convenantcategorie 'sociaal' voor het bepalen van de grondprijs geen onderscheid meer worden gemaakt tussen grondgebonden en meergezins woningen.

Conform de afspraken in het vernieuwde convenant Wonen 2007-2011 wordt de grens tussen Sociale woningen en woningen vrije sector voortaan bepaald door de richtlijnen van het Ministerie van VROM. Vanaf 1 juli 2006 is deze vastgesteld op een maximale huursom van € 615,01 per maand c.q. een v.o.n.-prijs van € 195.000,- (bron: Huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2006 tot en met 30 juni 2007, Directoraat-generaal Wonen, Beleidsontwikkeling Woonlasten, www.vrom.nl). Deze categorie zal omschreven worden als 'sociale huur / koop'.

Met de gematigde grondprijzen bewerkstelligt de gemeente een aanzienlijke stimulans voor de realisatie in de categorieën sociaal en middelduur. Hiervoor is het noodzakelijk dat contractueel afspraken worden gemaakt die ervoor zorgen dat deze woningen voor de doelgroep beschikbaar blijven (bijvoorbeeld via een antispeculatiebeding, maatschappelijk gebonden eigendom en een uitpondclausule). Per project zal het college B&W dit met de betreffende ontwikkelaar uit laten werken.

3.2 Wonen, middeldure- en vrije sectorwoningen

Zoals al eerder in de deze nota is aangegeven behoort de Haarlemse regio tot de duurere regio's in Nederland. De huizenmarkt in Haarlem kent dit jaar opnieuw een prijsstijging.

De grondprijsbepaling van woningen boven het segment 'sociale huur / koop' vindt plaats via een residuele grondprijsberekening. De grondwaarde vormt hierbij het restant (residu) tussen de commerciële waarde (verkoopopbrengst) en de stichtingskosten.

De commerciële waarde is de vrij-op-naam-prijs of de beleggingswaarde van een object. De grondprijs is het verschil tussen de verwachte v.o.n. prijs excl. BTW 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 excl. BTW (bij standaard kwaliteit) die betrekking hebben op de nieuw te bouwen woning, dus inclusief ontwerpkosten, bouwbegeleiding, rente en ontwikkelingskosten (winst en risico). Ook hier wordt het meerwerk buiten beschouwing gelaten.

De bijkomende kosten van een object bestaan onder meer uit kosten voor het ontwerp, de constructeur, de bouw, de bouwbegeleiding, rente en winst/risico.

Schematisch weergegeven:

bouwkosten	
bijkomende kosten (% van de bouwkosten)	
-----+	
kosten per woning	
opslagkosten (% van de kosten per woning)	
winst en risico (% van de kosten per woning)	
-----+	
stichtingskosten van de woning	
thans kan de residuele grondwaarde bepaald worden:	
commerciële waarde (v.o.n. prijs exclusief BTW)	
stichtingskosten	
----- -/-	
residuele grondwaarde	

Duidelijk zal zijn dat de residuele waarde afhangt van de opbrengst van de woning in de markt, verminderd met de bouwkosten.

Bij het vaststellen van grondprijzen conform de bovenbeschreven residuele berekeningsmethodiek worden voor de vrije sector minimale grondquotes gehanteerd:

- 25% voor appartementen (v.o.n. prijs vanaf 248.650,-)
- 30% voor grondgebonden woningen (v.o.n. prijs vanaf 298.650,-)

De middeldure categorie koopwoningen vormt de overgang tussen sociale koopwoning en de vrije sector koopwoning. Om een geleidelijke overgang te vormen en daardoor realisatie van deze categorie te bevorderen zal de grondquote voor middeldure woningen lineair verlopen van de sociale grens naar de vrije sector grondquote:

- appartementen: van 15% (grens sociaal) tot 25 % (ondergrens vrije sector)
- grondgebonden woningen: van 15% (grens sociaal) tot 30 % (ondergrens vrije sector)

Voor huurwoningen met een maandhuur boven de sociale huurgrens wordt uitgegaan van 80% van de grondprijs van een vergelijkbare koopwoning. Deze afwaardering wordt verstrekt om de lagere beleggingswaarde van de huurwoning te compenseren.

Een en ander wordt in Hoofdstuk 5 overzichtelijk weergegeven.

Jaarlijkse indexering

Genoemde tarieven voor de grenzen vrije sector in deze paragraaf zullen jaarlijks geïndexeerd worden met de NVM-marktindex.

NVM-Marktindex woningen		
Jaar	2005-3	2006-3
Woningprijs	€ 254.000	€ 276.000
		10,5 %

Deze index kan voor 2007 worden vastgesteld op een stijging van 10,5 % ten opzichte van een jaar eerder.

3.3 Parkeren woonfuncties

De vigerende norm wordt met ingang van dit jaar bepaald door ASVV 2004, Aanbevelingen voorverkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom, versie 1 april 2004 van het CROW (bron: www.crow.nl)

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.

Het uitgangspunt bij parkeren voor woningbouw is altijd parkeren op eigen terrein en dan bij voorkeur verdiept. Om dit te stimuleren zal de gemeente geen grondprijs rekenen voor verdiepte parkeerplaatsen. Hierbij wordt dan uitgegaan van realisatie van de volledige ASVV-norm per woning.

Voor grond ten behoeve van parkeren op het maaiveld worden de volgende grondprijzen in rekening gebracht:

- voor sociale woningen: € 270,- per m² uitgeefbare kavel excl. BTW (te verhogen met een liggingsfactor 1 tot 2)
- vrije sector en overige woningen: € 16.027,- excl. BTW per parkeerplaats.

Bij de bouw van sociale woningen heeft, vanwege financiële overwegingen, een parkeeroplossing in het openbaar gebied de voorkeur. 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 lastenverhoging. Daarom zijn met de woningcorporaties separaat afspraken gemaakt over de grondkosten voor het parkeren bij de bouw van de sociale woningen. (Raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken, actualisatie 2007, artikelen 19 tot en met 23).

Jaarlijkse indexering

Genoemde tarieven in deze paragraaf zullen jaarlijks geïndexeerd worden met de NVM-marktindex.

3.4 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. Hierbij wordt rekening gehouden met de unieke factoren van de betreffende ontwikkeling en met algehele economische ontwikkelingen. Prijzen en richtlijnen zijn hier eerder richtinggevend dan maatgevend.

3.4.1 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 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.

Voor 2007 wordt dezelfde richtprijs gehanteerd als in 2006, namelijk € 363,- excl. BTW per m² b.v.o.. De werkelijke koopsom zal via maatwerk vastgesteld worden, onder andere afhankelijk van de volgende factoren:

- ligging
- oplossing parkeren
- te realiseren aantal m² bvo

Parkeren kantoren

De vigerende norm wordt met ingang van dit jaar bepaald door ASVV 2004, Aanbevelingen voorverkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom, versie 1 april 2004 van het CROW (bron: www.crow.nl)

Los van het aantal parkeerplaatsen is het uitgangspunt dat het parkeren op eigen terrein en bij voorkeur op of onder de kantoorgebouwen plaatsvindt. Om dit te stimuleren worden de grondprijzen voor het parkeren als volgt vastgesteld. Voor een volledig verdiepte parkeerplaats wordt geen aanvullende grondprijs in rekening gebracht. Voor parkeren op maaiveld en half verdiept zal de koopsom via maatwerk worden vastgesteld.

3.4.2 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.

Voor de prijsvorming in Haarlem sluit de gemeente aan op de prijzen in de markt. Om deze reden is voor 2007 hetzelfde maximale tarief gekozen als in 2006. De mogelijkheden en prijzen in de Waarderpolder zullen sterk worden beïnvloed door de revitalisering van de Waarderpolder, de nieuwe ontsluiting aan de noordkant, de ontwikkeling van de Spoorzone en het feit dat de gemeente nog maar een beperkte hoeveelheid grond heeft uit te geven. Indicatief voor de prijzen in de Waarderpolder is de opleving in de verkoop van bouwkavels eind 2006 en in het eerste kwartaal 2007.

Om de afzet van grond voor bedrijfsruimten gelijkmatig te houden, heeft de gemeente het afgelopen jaar relatief weinig grond verkocht. Dit in reactie op het feit dat er in 2006 diverse kavels particuliere grond in de verkoop zijn geweest.

Parkeren bedrijfsruimte

De vigerende norm wordt met ingang van dit jaar bepaald door ASVV 2004, Aanbevelingen voorverkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom, versie 1 april 2004 van het CROW (bron: www.crow.nl)

Uitgangspunt bij het parkeren op bedrijfsterrein is dat dit geheel op eigen terrein plaatsvindt.

3.4.3 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 2007 worden net als in 2006 geen indicatieve getallen in de nota opgenomen.

Parkeren winkels en horeca

De vigerende norm wordt met ingang van dit jaar bepaald door ASVV 2004, Aanbevelingen voorverkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom, versie 1 april 2004 van het CROW (bron: www.crow.nl)

3.5 Bijzondere doeleinden

Tot de categorie bijzondere doeleinden behoren die percelen grond die bestemd zijn voor maatschappelijke voorzieningen, conform de definities die in de bestemmingsplannen zijn vastgelegd.

Voor de volledig niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld onderwijs) is het sterk aan te bevelen één uniforme prijsstelling te hanteren. Om oneigenlijke subsidiëring te voorkomen, is het echter noodzakelijk een marktconforme residuele grondprijs vast te stellen, die minimaal kostendekkend zal moeten zijn. De minimale kostendekkende grondprijs is voor 2007 vastgesteld op € 112,- per m² kavel excl. BTW.

Indexering

Bij de indexering van de minimale grondprijs voor niet-commerciële bijzondere doeleinden is gekozen voor aansluiting met het MPG = meerjarenplan grondexploitaties, en wel de parameter voor kostenstijging.

Voor commerciële maatschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld tenniscomplex, kinderdagverblijf), wordt de grondwaarde vastgesteld via een residuele grondprijberekening. Als minimale grondprijs wordt hier de grondprijs voor bedrijfsterrein aangehouden.

Parkeren bijzondere doeleinden

De vigerende norm wordt met ingang van dit jaar bepaald door ASVV 2004, Aanbevelingen voorverkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom, versie 1 april 2004 van het CROW (bron: www.crow.nl)

3.6 Tuingrond, erf, garage en berging

Onder tuingrond wordt verstaan de grond die bestemd is ter uitbreiding of aanleg van een tuin. Bebouwing van deze grond werd van oudsher uitsluitend toegestaan met een schuurtje van geringe omvang (circa 2x3m). De huidige Woningwet maakt echter een hoger bebouwingspercentage van de grond mogelijk.

De grondprijs wordt vastgesteld via een taxatie, waarbij de maximale bebouwingsmogelijkheid 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 een 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 prijs 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 bebouwingsmogelijkheid wordt hierbij eveneens doorberekend in de grondprijs.

3.7 Overige bestemmingen

De gemeente 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 een dergelijke 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 en in vergelijking met de markt bepaald. Bij deze categorie zal maatwerk worden geleverd, die recht doet aan onder andere functie, locatie en beleid van de gemeente.

4 Erfpacht

Het Haarlemse erfpachtbeleid ligt vast in enkele erfpachtnota's. Erfpacht is nog steeds een uitgiftemethode waarbij de revenuen nog steeds aan de gemeenschap vallen. Erfpacht kan als antispeculatief instrument werken. Tevens kan bij uitgifte in erfpacht met betrekking tot de financiering een belangrijk instrument zijn. De kosten van de grondcomponent behoeven niet te worden meegefinancierd.

In het verleden en nog steeds worden percelen in voortdurende erfpacht uitgegeven. De algemene erfpachtvoorwaarden gaan uit van tijdstermijnen waarbij de eerste termijn is gesteld op 75 jaar en vervolgens elke opvolgende termijn 50 jaar lang is. Conform de algemene erfpachtvoorwaarden worden de erfpachters, voor het aflopen van bovengenoemde termijnen op de hoogte gesteld van de wijzigingen in de erfpachtvoorwaarden voor de nieuwe termijn door middel van een kennisgeving. Het college kan te allen tijde deze voorwaarden herzien waarbij de wijzigingen aan het begin van een termijn van toepassing kunnen worden verklaard. De kennisgeving moet 4 jaar voor het verstrijken van de termijn aan de erfpachter worden gestuurd. Gebeurt dit niet op tijd dan kunnen "nieuwe" erfpachtvoorwaarden niet van toepassing worden verklaard en blijven de "oude" voorwaarden van kracht. Er mag echter wel een financiële herziening worden doorgevoerd ook als de kennisgeving niet tijdig aan de erfpachters is voorgelegd.

Gelijktijdig met deze kennisgeving wordt de erfpachter in de gelegenheid gesteld het erfpachtrecht om te zetten in een eigendomsrecht. Men ontvangt dan een aanbod tot koop van de grond. Indien men de grond niet wenst te kopen, worden erfpachtvoorwaarden herzien in een nieuwe overeenkomst tussen de erfverpachter (de gemeente) en erfpachter. Eén van de belangrijkste onderdelen bij het herzien van een erfpachtrecht is het vaststellen van een nieuwe grondwaarde geldend voor de nieuwe termijn. Van de nieuwe grondwaarde wordt vervolgens de erfpachtcanon afgeleid. Om de canon te berekenen wordt een rentepercentage van de Bank der Nederlandse Gemeenten gehanteerd. Dit rentepercentage is het gemiddelde percentage voor langlopende leningen in het kwartaal voorafgaande aan de herzieningsdatum. De erfpachtcanon wordt elke 5 jaar herzien waarbij voornoemd rentepercentage wordt gehanteerd. De herziene erfpachtovereenkomst wordt notarieel vastgelegd.

Vanaf 1989 zijn er circa 400 erfpachtrechten omgezet in eigendom. Op dit moment zijn er nog ongeveer 450 erfpachtrelaties.

De vaststelling van de grondwaarde bij omzetting in eigendom of herziening van de erfpacht vraagt om maatwerk en een handzame marktconforme methodiek. Conform het gemeentelijk beleid dient er een marktconforme grondprijsbepaling tot stand te komen. Gezien het feit dat de grondwaarde en ook de erfpachtcanon in het verleden voor 75 jaar werd vastgesteld, betekent een herziening van deze grondwaarde een aanzienlijke lastenverhoging voor de erfpachtrelaties. Er zijn de afgelopen jaren diverse methodieken tot marktconforme grondprijsbepaling gebruikt, waarbij vele voor- en nadelen tot uiting gekomen zijn.

Het huidige erfpachtbeleid gaat bij de grondwaardering uit van het volgende principe: Van de laatst bekende WOZ-waarde wordt 36% toegekend als grondcomponent. Van deze grondcomponent wordt de erfpachtcanon afgeleid zoals hiervoor beschreven.

Voor een 75-tal rechten die tussen 1 januari 2000 en 1 januari 2007 hadden moeten worden herzien wordt hiervoor een uitzondering gemaakt vanwege de hardheidsclausule. Bij de grondwaardering van deze rechten wordt uitgegaan van de WOZ-waarde met de peildatum 1 januari 1999. Wel worden de rentepercentages gehanteerd in de kwartalen voorafgaande aan de diverse officiële herzieningsdata. Voorts worden de nieuwe erfpachtcanons in een tijdsbestek van 5 jaar getraptd ingevoerd:

Eerste jaar - nieuwe canon – oude canon x 1/5;

Tweede jaar - nieuwe canon – oude canon x 2/5

Derde jaar - nieuwe canon – oude canon x 3/5;

Vierde jaar - nieuwe canon – oude canon x 4/5;

Vijfde jaar - de nieuwe canon

De raadscommissie Ontwikkeling heeft een positief advies gegeven op de nota van het college van burgemeester waarbij de termijn van de getrapte invoering van de nieuwe erfpachtcanon van drie jaar is veranderd in vijf jaar.

Omzetting van erfpacht naar eigendom

De Gemeente wil het omzetten van niet-strategische erfpachtsrechten naar eigendomsrechten stimuleren door een reductie van 10% op de koopsom te geven. Voor de berekening van de koopsom wordt de meest recente WOZ-waarde als basis gehanteerd, waarop voor de de grondwaarde een percentage van 36% wordt losgelaten. B&W geven aan of of een erfpachtrecht strategische waarde heeft of niet. Als een erfpachtsrecht strategisch is, dan zal er geen omzetting van een erfpachtsrecht in een eigendomsrecht kunnen plaatsvinden. Verdere voorwaarde bij omzetting cq verkoop is dat – in geval van een Vereniging van Eigenaren – beide eigenaren het eens moeten zijn over de omzetting cq aankoop. Op deze manier wordt voorkomen dat de grond gesplitst wordt, hetgeen om allerlei redenen ongewenst cq onmogelijk is.

5 Grondprijzen 2007

Woningbouw (grondprijzen exclusief BTW, per woning)

<u>Convenant woningen</u>		2007
Sociale huur	(maandhuur max € 615,-)	€ 16.833,-
Sociale koop	(v.o.n. prijs max € 195.000,-)	€ 24.580,-

Overige woningbouw

2007

Prijsvorming via openbare inschrijving of residuele grondwaardebepaling

Middeldure koop, appartementen (v.o.n. prijs vanaf € 195.000,- tot € 248.650,-)
vanaf € 24.580,- tot € 52.237,-

Middeldure koop, grondgebonden (v.o.n. prijs vanaf € 195.000,- tot € 298.650,-)
vanaf € 24.580,- tot € 75.290,-

Vrije sector huur (maandhuur vanaf € 615,-) vanaf € 16.833,-

Vrije Sector koop, appartementen: (v.o.n. prijs vanaf € 248.650,-)
minimale grondquote 25% , grondprijs minimaal € 52.237,-

Vrije Sector koop , grondgebonden: (v.o.n. prijs vanaf € 298.650,-)
minimale grondquote 30% , grondprijs minimaal € 75.290,-

Overige bestemmingen bij woningen (grondprijzen exclusief BTW)

2006

2007

uitsluitend bestemd voor het vaststellen huurprijzen

de grondprijs ten behoeve van verkoop wordt berekend via taxatie

Garages (marktindex 10.5 %) per m² uitgeefbare kavel € 350,- € 386,-

Berging (marktindex 10.5 %) per m² uitgeefbare kavel € 187,- € 206,-

Tuinen (marktindex 10.5 %) per m² uitgeefbare kavel, minimaal € 125,- € 138,-

Bedrijfsbestemmingen (basisgrondprijzen, exclusief BTW)

2006

2007

Kantoren (0%)

per m² bruto vloeroppervlakte (0%) € 363,- € 363,-

(bvo volgens NEN 2580) (afhankelijk van o.a. locatie)

Bedrijfsruimte (0%)

per m² uitgeefbare kavel (afhankelijk van o.a. locatie) € 250,- - € 325,- € 250,- - € 325,-

Detailhandel inclusief horeca

per m² uitgeefbare kavel (afhankelijk van o.a. locatie) residueel residueel

Bijzondere doeleinden (kostenindex MPG 2006 2% *)

per m² uitgeefbare kavel, marktconform te bepalen, doch minimaal: € 110,- € 112,-

Parkeren	2006	2007
Op maaiveld bij sociale woningen (convenant), per m2 kavel (basisprijs te verhogen met liggingsfactor 1 tot 2) (marktindex 10,5 %)	€ 244,-	€ 270,-
per parkeerplaats op maaiveld bij overige woningen en overige functies (kostenindex MPG 2006 2% *)	€ 15.713,-	€ 16.027,-
per parkeerplaats volledig ondergronds	€ 0	€ 0

*) Ten behoeve van de duidelijkheid is voor de grondprijsaanpassing gekozen voor aansluiting met het MPG = meerjarenplan grondexploitaties

Bijlage A: Relevante besluitvorming

- Structuurplan Haarlem 2020 RB 71/2005
- Woonvisie 2006-2012 RB 41/2006
- Coalitieaccord 2006-2010
- Nota Grondbeleid 2006 RB 79/2006
- Uitvoeringsstrategie Kantoren en Bedrijven Noordvleugel (PlaBeKa) B&W Nota dd 13 februari 2007
- Raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken RB 104/2007
- Convenant Wonen 2007-2011 RB 119/2007

Bijlage B: Gebruikte afkortingen en definities

ASVV 2004.

Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (bron: CROW)

BAR, Bruto Aanvangsrendement

De bruto huurinkomsten in het eerste jaar bij volledige verhuur uitgedrukt als een percentage van de totale investeringswaarde van het object.

Bijkomende kosten

De bijkomende kosten zijn de kosten die gemaakt worden om een plan te ontwikkelen. Hierbij moet o.a. geacht worden aan het architectenhonorarium, de aansluitkosten, de bouwvergunningleges, kosten van het Garantie Instituut Woningbouw, renteverlies van de bijkomende kosten, verkoopkosten en advertenties, notariskosten, kosten winst en risico van projectontwikkeling.

De bijkomende kosten zijn gebaseerd op de uitgangspunten zoals geformuleerd door de SKW (Stichting Kwaliteitszorg Woningbouw). Landelijk bestaat over deze normen min of meer consensus. Vaak zal een ontwikkelaar in zijn kostenopzet hogere bedragen hanteren, vooral ten aanzien van de ontwikkelingskosten en winst en risico.

Bouwkosten

Alle kosten excl. BTW (bij standaard kwaliteit) die betrekking hebben op aanneemsom van de nieuw te bouwen woning. Hier wordt het meerwerk buiten beschouwing gelaten.

Bouwrijp

Milieutechnisch geschikt voor de bestemming, vrij van opstallen.

Bruto bouwkosten

Alle kosten excl. BTW (bij standaard kwaliteit conform het vigerende BouwBesluit) die betrekking hebben op de nieuw te bouwen woning, dus inclusief andere ontwerpkosten, bouwbegeleiding, rente en ontwikkelingskosten (winst en risico). Ook hier wordt het meerwerk buiten beschouwing gelaten.

BTW, Belasting toegevoegde waarde

Omzetbelasting (BTW) is in het algemeen verschuldigd over:

- Economisch of juridische levering van 'nieuwe' onroerende zaken
- Vestiging van zakelijke rechten, w.o.: erfpacht, opstal, appartementsrechten, vruchtgebruik op 'nieuwe' onroerende zaken;
- Overdacht, wijziging, afstand en opzegging van zakelijke rechten betreffende 'nieuwe' onroerende zaken

BVO, Bruto vloeroppervlak

Het vloeroppervlak van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

FSI, Floor space index

De floor space index geeft de verhouding weer tussen het bruto bebouwde oppervlak en het kavel oppervlak. Als bijvoorbeeld een bedrijfsruimte van 1000 m² bvo op een kavel van 1100 m² staat, bedraagt de FSI 0,91 (=1000/1100).

GBO, Gebruiksoppervlak

De oppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Grondbeleid

Gemeentelijk beleid over de beschikkingsbevoegdheid van grond, gericht op het voeren van stedelijk ruimtelijk beleid.

Grondexploitatie(berekening)

Een opstelling van geraamde kosten en geraamde opbrengsten van de te ontwikkelen grond in tijd.

Grondprijnsbeleid

Onderdeel en instrument van grondbeleid. De grondprijs is de prijs waarvoor grond uiteindelijk wordt verkocht. In de Nota Grondprijzen worden deze grondprijzen periodiek vastgesteld.

Kavelgrootte, norm

Stedenbouwkundige uitgangspunten hiervoor zijn 120 m² kavel voor grondgebonden woningen, respectievelijk 70 m² voor appartementen.

Kostprijs grond

Alle onvermijdbare kosten die verband houden met de productie van bouwgrond. Bijvoorbeeld boekwaarde, aanschafprijs, schadeloosstellingen, kosten tijdelijk beheer, bijkomende kosten, sloopkosten, kosten milieuvoorzieningen, bodemsanering, grondwaterbehandeling, kosten infrastructuur, kosten bouw- en woonrijp maken, rentekosten, kosten planvoorbereiding en –begeleiding.

Marktconforme prijs

De prijs van grond of een pand waarvoor afnemers bereid zijn te kopen of te huren.

Marktindex, NVM marktindex

Hiervoor wordt in de Nota Grondprijzen bedoeld de jaarlijkse mutatie in de gewogen gemiddelde transactieprijs in het derde kwartaal van dat jaar, NVM Regio Zuid Kennemerland, zuivere kwartaalcijfers transactiepreisen voor het betreffende woningentype.

Ovb, Overdrachtsbelasting

Overdrachtsbelasting wordt geheven indien onroerende zaken en zakelijke rechten ouder zijn dan twee jaar en wel in de volgende gevallen:

- Economische en juridische verkrijging van een onroerende zaak
 - Verrijging van zakelijke rechten op een onroerende zaak
 - Wijziging van zakelijke rechten op een onroerende zaak
- (bij een niet-woonbestemming geldt de eis van twee jaar niet)

VON, v.o.n., vrij op naam

De koopsom van een nieuwbouwwoning betreft een vrij op naam prijs. Dit houdt in dat de kosten met betrekking tot het verkrijgen van het eigendom van de woning in de koopsom zijn ingegrepen (dus ook BTW, maar bijvoorbeeld exclusief bouwrente).

VVO, Verhuurbaar vloer oppervlak

Het verhuurbaar oppervlak is het gebruiksoppervlak aangevuld met de ‘correctie glaslijn’. Deze correctie wordt berekend door het vermenigvuldigen van de raamopeningen in de buitenmuur: de afstand tussen de meetlijn van het netto vloeroppervlak, de binnenkant van het glas en de breedte van het raam.

Het VVO geldt alleen voor niet-woonfuncties.

Bijlage C: Uitleg wijzigingen rekenmethodiek grondprijzen woningen

Deze paragraaf sluit aan op paragraaf 3.1 en 3.2 en Hoofdstuk 5 van de Nota

Bij de vaststelling van de grondprijzen wordt marktconform gerekend. In de vrije sector wordt residueel gerekend met een minimale grondquote van 25% / 30% voor appartementen / grondgebonden woningen.

Echter, bij de sociale categorie oefent de gemeente een stimulerend beleid uit. In de tot nu toe toegepaste systematiek betekende dit een grondquote van 12-23 % voor koopwoningen in de convenantcategorie goedkoop en middelduur, en stimulerende grondprijzen in de huursector.

Met de nieuwe convenantafspraken wijzigen de grenzen voor de sociale categorie zodanig, dat de categorie "middelduur" grotendeels verviel en er gekozen moest worden voor een nieuwe berekeningsmethode in de marktsector direct boven de sociale categorie.

Tevens behoefde de oude systematiek verbetering, omdat met die methode de grondprijs enorme wijziging ging op het moment dat de v.o.n. prijs een categoriegrens overschreed werd.

Om deze redenen is een verbeterd model uitgewerkt. Hierbij is wederom uitgegaan van een combinatie van marktconform rekenen, en tegelijkertijd het realiseren van de sociale doelstelling.

Er zijn nieuwe grenzen opgesteld voor de grondprijzen, te weten:

1. sociaal (convenant)
2. middelduur (marktconform maar met beheerste grondquote)
3. vrije sector (residuele berekening met ondergrens voor de grondquote)

In de sociale categorie wordt een kunstmatig lage grondprijs gehanteerd om het woningbeleid te ondersteunen. Om realisatie van woningen even boven de sociale categorie niet te belemmeren, wordt ook daar (conform de oude systematiek) enige stimulans uitgeoefend middels een lagere grondprijs dan de vrije sector: deze heet voortaan de middeldure categorie. Daarboven bevindt zich de vrije sector

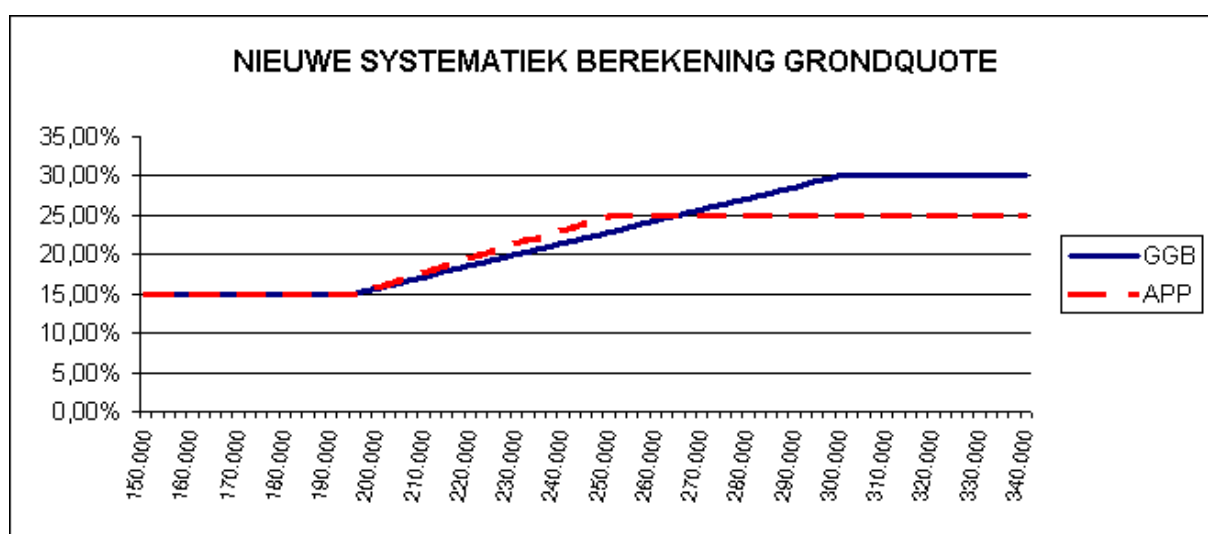
Onderstaande tabel geeft schematisch een vergelijking van de methodes weer:

Uitleg Systematiek grondprijsberekening bedragen in Euro, afgerond, prijspeil 1-1-2007				maandhuur c.q. koopsom v.o.n	grondprijs excl BTW	grondquote
oude systematiek t / m 2006						
	convenant	huur	app/ggb	400-500	10.250-12.500	nvt
	convenant	koop	app/ggb	100.000-264.000	10.250-50.550	12%-23%
	vrije sector	koop	app	vanaf 188.000	residueel, minimaal 40.000	25%
	vrije sector	koop	ggb	vanaf 264.000	residueel, minimaal 65.000	30%
nieuwe systematiek m.i.v. 2007						
	convenant	huur	app/ggb	max 615	16.833	nvt
	convenant	koop	app/ggb	max 195.000	24.850	15%
	middelduur	koop	app	195.000 - 250.000	24.850-52.250	15%-25%
	middelduur	koop	ggb	195.000 - 300.000	24.850-75.250	15%-30%
	vrije sector	koop	app	vanaf 250.000	residueel, minimaal 52.250	25%
	vrije sector	koop	ggb	vanaf 300.000	residueel, minimaal 75.250	30%

De vernieuwde grondprijs voor de sociale huurwoning is gebaseerd op een gemiddelde samenstelling van in de praktijk verwachte huren voor sociale nieuwbouwwoningen en heeft een stimulus van dezelfde orde van grootte ten opzichte van de oude systematiek. Wel is het resultaat een hogere grondprijs, dit is het gevolg van de uitwerking van de hogere maximale maandhuur.

Zo is ook een mediaan gevonden in de grondprijs voor de sociale koopwoning, waarbij eveneens dezelfde stimulerende invloed van de oude systematiek vastgehouden.

Als direct voorbij de grens van de sociale woning de berekeningsmethode van de vrije sector wordt toegepast, zou de grondprijs een te hoog deel van de stichtingskosten worden. Dit stuwt de ontwikkelaars naar realisatie van alleen maar dure woningen en wordt er niets meer gebouwd in de middeldure categorie. Om die reden wordt de grondquote in de categorie middelduur geleidelijk verhoogd van 15% (is de grondquote van de sociale grens) tot de minimale grondquote van de vrije sector (25% bij appartementen respectievelijk 30% bij grondgebonden woningen), naar mate de v.o.n. prijs oploopt. In onderstaande grafiek wordt een en ander grafisch weergegeven. Opgelet dat van af de vrije sector grens sprake is van een minimale grondquote. De werkelijke grondprijs wordt residueel bepaald, met als ondergrens de genoemde grondquotes.



Raadsstuk (in te vullen door griffie)
B&W datum (in te vullen door griffie)
Sector/afdeling (in te vullen door auteur)
Registratienummer (in te vullen door auteur)

Onderwerp: Nota grondprijzen 2007

1 Inhoud van het voorstel

De Nota Grondprijzen is de uitwerking van de nota Grondbeleid, welke vierjaarlijks door de gemeenteraad wordt vastgesteld. In de nota Grondbeleid wordt het beleid van de gemeente inzake haar grondeigendom uiteen gezet.

De nota Grondprijzen dient het operationeel niveau en is van belang voor alle partijen die binnen de grenzen van Haarlem willen overgaan tot projectontwikkeling. Elk jaar worden de grondprijzen aangepast en worden de voorwaarden, indeling en berekeningsmethode tegen het licht gehouden van vernieuwde besluitvorming en ontwikkelingen op de markt.

2 Aanleiding + fase van besluitvorming

De nota Grondprijzen is grotendeels technisch van aard. Een geïndexeerde versie wordt jaarlijks door het college vastgesteld en ter informatie aan de Raad aangeboden. In geval er inhoudelijke of structurele wijzigingen plaatsvinden, hetgeen dit jaar het geval is, zal college de Raad vragen hiermee in te stemmen.

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

Het uitgangspunt voor de jaarlijkse aanpassing en vaststelling van de grondprijzen is conform de vigerende Nota Grondbeleid: marktconform en volgend. Uitzonderingen hierop vormen de grondprijzen voor maatschappelijke doeleinden en de prijzen voor sociale- en middeldure woningbouw voortvloeiend uit de convenantafspraken met de corporaties. Hier zijn de grondprijzen dienend aan de door het bestuur vastgestelde beleidsdoelen. Met name mag het nieuwe Convenant Wonen genoemd worden, welke aanzienlijke wijzigingen in het stimulerend beleid voor sociale woningbouw realiseren zal.

4 Financiële paragraaf

Vanwege de uitwerking van de afspraken binnen het coalitieakkoord en het onlangs vastgestelde Convenant Wonen is de sociale huurgrens gewijzigd. Om die reden is de oude indeling van de woningcategorien aangepast, evenals de systematiek van prijsvorming. Dit resulteert in een praktische en transparante methode.

De nieuwe systematiek heeft geen invloed op de meeste lopende projecten binnen het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties, aangezien daar prijsafspraken reeds vastliggen. Voor nieuwe, te starten gronduitgiften heeft het nieuwe systeem geen nadelige gevolgen ten opzichte van de oude methode.

5 Participatie / communicatie

In het Convenant Wonen 2007-2011 RB 119/2007 zijn de vernieuwde afspraken met de Haarlemse wooncorporaties vastgelegd. De Nota Grondprijzen is bestemd voor alle partijen die geïnteresseerd zijn in afname van (bouw)grond binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Haarlem.

6 Planning

De Nota Grondprijzen 2007 zal met ingang van 2007 van toepassing zijn op alle nieuwe grondtransacties waarvoor prijsafspraken worden gemaakt..

Wij stellen de raad voor:

1. In te stemmen met de Nota Grondprijzen 2007

De secretaris

De burgemeester

Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. Akkoord te gaan met de Nota Grondprijzen 2007

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

De griffier

De voorzitter