

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur: ing J.J. Schurer
Telefoon 5113969
E-mail: j.schurer@haarlem.nl
STZ/VG/2008/32658
Te kopiëren: A
B & W-vergadering van 8 april 2008

Onderwerp

Nota grondprijzen 2008

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. Bijzonder hierin zijn de grondprijzen voor maatschappelijke doeleinden en de prijzen voor sociale- en middeldure woningbouw, onder meer voortvloeiend uit het recentste coalitieakkoord en de convenantafspraken met de corporaties. Hier zijn de grondprijzen dienend aan de door het bestuur vastgestelde beleidsdoelen.

Collegebesluiten over verkoopvoorstellen in 2008 zullen worden gebaseerd op deze nota. Eventuele (grotere) afwijkingen worden aan de Commissie Ontwikkeling voorgelegd.

Raadsparagraaf

De Nota Grondprijzen is kaderstellend en een bevoegdheid van de Raad. Jaarlijks worden de grondprijzen geactualiseerd en ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad.

B&W-besluit:

1. Het college stelt de raad voor akkoord te gaan met de Nota Grondprijzen 2008, de daarin gehanteerde methodiek en toegepaste indexeringen t.o.v. de Nota Grondprijzen 2007
2. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit
3. De Nota Grondprijzen 2008 wordt voorgelegd aan de gemeenteraad, nadat de Commissie Ontwikkeling hierover advies heeft uitgebracht

NOTA

GRONDPRIJZEN 2008

Inhoudsopgave

1	Visie en ambitie gemeente Haarlem.....	1
2	Het convenant met de woningcorporaties	2
3	Omschrijving grondprijsbepaling per functie / categorie	4
3.1	Wonen, sociale huur / koop.....	4
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.....	6
3.4.3	Winkels en horeca	7
3.5	Maatschappelijke doeleinden	7
3.6	Tuingrond, erf, garage en berging	7
4	Erfpacht	8
5	Grondprijzen 2008.....	10
	Bijlage A: Relevante besluitvorming	12
	Bijlage B: Gebruikte afkortingen en definities.....	13
	Bijlage C: Uitleg rekenmethodiek grondprijzen woningen	15

Samenvatting

Voor u ligt de nota Grondprijzen 2008 die moet worden vastgesteld door de gemeenteraad. Deze nota vormt een aanvulling op c.q. uitwerking van de nota Grondbeleid. 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
- Nota Grondprijzen 2007

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.

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.

De in deze nota genoemde grondprijzen zijn gebaseerd op bouwrijpe grond, d.w.z. grond die milieutechnisch geschikt is voor de bestemming en vrij van opstallen.

2 Het 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 (thans Ymere). Deze door partijen ondertekende samenwerkings-overeenkomst 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 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. Per 1 juli 2007 is deze vastgesteld op een maximale huursom van € 621,78 per maand. Conform het vigerende Convenant Wonen komt dit in 2007 overeen met een (door de CPI geïndexeerde) v.o.n.-prijs van € 197.145 v.o.n. 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 de gemeente 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 duurdere 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 (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, winst en risico en dergelijke. 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.

Vrije Sector woningen

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 263.570)
- 30% voor grondgebonden woningen (v.o.n. prijs vanaf 316.570)

Middeldure woningen

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 minimale 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)

Huurwoningen boven de sociale huurgrens

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 lokale NVM-marktindex Zuid Kennemerland. Gehanteerd wordt een representatieve mix van de index voor appartementen, hoek- en tussenwoningen.

NVM-Marktindex woningen, gemiddelde			
Jaar	2005-3	2006-3	2007
Woningprijs	€ 254.000	€ 276.000	€ 292.000
		10,5 %	6,0 %

Deze index kan voor 2008 worden vastgesteld op een gemiddelde stijging van 6,0 % ten opzichte van het voorgaande jaar.

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 grondprijzen 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: € 286 per m² uitgeefbare kavel excl. BTW (te verhogen met een liggingsfactor 1 tot 2)
- vrije sector en overige woningen: € 16.507 excl. BTW per parkeerplaats.

Jaarlijkse indexering

Genoemde tarieven in deze paragraaf worden jaarlijks geïndexeerd met de lokale 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 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 2008 wordt dezelfde richtprijs gehanteerd als in 2007, namelijk € 363 excl. BTW per m² b.v.o.. De werkelijke grondprijs 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 grondprijs 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 2008 hetzelfde maximale tarief gekozen als in 2007. 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. Verwacht wordt dat, mede door de positieve impulsen in en rond de Waarderpolder, de grondprijzen in volgende jaren zullen stijgen.

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 afhaalmogelijkheid.

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 2008 worden net als in 2007 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 Maatschappelijke doeleinden

Voor de volledig niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld onderwijs) is het wenselijk een marktconforme residuele grondprijs vast te stellen, die minimaal kostendekkend zal moeten zijn. Dit om oneigenlijke subsidiëring te voorkomen. De minimale kostendekkende grondprijs is voor 2008 vastgesteld op € 115,- 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 = Meerjaren Perspectief Grondexploitaties, en wel de parameter voor kostenstijging. Voor 2008 is gekozen voor 3,0 %.

Voor commerciële maatschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld een kinderdagverblijf), wordt de grondwaarde vastgesteld via een residuele grondprijsberekening. 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 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 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 bouwbaarheid 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 bebouwingmogelijkheid wordt hierbij eveneens doorberekend in de grondprijs.

4 Erfpacht

Het Haarlemse erfpachtbeleid ligt vast in enkele erfpachtnota's. Erfpacht is nog steeds een uitgiftemethode waarbij de revenuen 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, mits het gaat om niet-strategisch bezit, 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 350 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 gemeentelijke 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.

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 (deze reductie is niet nieuw maar een bevestiging van eerder beleid). 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 een erfpachtrecht strategische waarde heeft of niet. Als een erfpachtrecht strategisch is, dan zal er geen omzetting van een erfpachtrecht in een eigendomsrecht kunnen plaatsvinden.

5 Grondprijzen 2008

Woningbouw (grondprijzen exclusief BTW, per woning)

<u>Convenant woningen</u>		2007	2008
Sociale huur	(maandhuur max € 621 incl. BTW)	€ 16.833	€ 17.018
Sociale koop	(v.o.n. prijs max € 197.145 incl. BTW)	€ 24.580	€ 24.850

Overige woningbouw

2008

Prijsvorming via openbare inschrijving of residuele grondwaardebepaling

Middeldure koop, appartementen (v.o.n. prijs vanaf € 197.145 tot € 263.570)
grondprijs minimaal van € 24.850 tot € 55.373

Middeldure koop, grondgebonden (v.o.n. prijs vanaf € 197.145 tot € 316.570)
grondprijs minimaal van € 24.850 tot € 79.807

Vrije sector huur (maandhuur vanaf € 621) vanaf € 17.018

Vrije Sector koop, appartementen: (v.o.n. prijs vanaf € 263.570)
minimale grondquote 25% , grondprijs minimaal € 55.372

Vrije Sector koop , grondgebonden: (v.o.n. prijs vanaf € 316.570)
minimale grondquote 30% , grondprijs minimaal € 79.808

Overige bestemmingen bij woningen (grondprijzen exclusief BTW)

2007

2008

uitsluitend bestemd voor het vaststellen huurprijzen

de grondprijs ten behoeve van verkoop wordt berekend via taxatie

Garages per m² uitgeefbare kavel € 386 € 409

Berging per m² uitgeefbare kavel € 206 € 218

Tuinen per m² uitgeefbare kavel, minimaal € 138 € 146

Bedrijfsbestemmingen (richtprijzen, exclusief BTW)

Kantoren

per m² bruto vloeroppervlakte € 363 € 363

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

Bedrijfsruimte

per m² uitgeefbare kavel (afhankelijk van o.a. locatie) € 325 € 350

Detailhandel inclusief horeca

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

Bijzondere doeleinden (kostenindex MPG 2007 3% *)

per m² uitgeefbare kavel, marktconform te bepalen, doch minimaal: € 112 € 115

Parkeren	2007	2008
Op maaiveld bij sociale woningen (convenant), per m2 kavel (basisprijs te verhogen met liggingsfactor 1 tot 2)	€ 270	€ 286
per parkeerplaats op maaiveld bij overige woningen en overige functies (kostenindex MPG 2007 3% *)	€ 16.027	€ 16.507
per parkeerplaats volledig ondergronds	€ 0	€ 0

*) Ten behoeve van de duidelijkheid is voor de grondprijsaanpassing gekozen voor aansluiting met het MPG
= Meerjaren Perspectief Grondexploitaties

Bijlage A: Relevante besluitvorming

- Structuurplan Haarlem 2020 RB 71/2005
- Woonvisie 2006-2012 RB 41/2006
- Coalitieakkoord 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
- Nota Grondprijzen 2007 RB 209/2007

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
 - Verrijking 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 rekenmethodiek grondprijzen woningen

Deze paragraaf sluit aan op paragraaf 3.1 en 3.2 en Hoofdstuk 5 van deze 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.

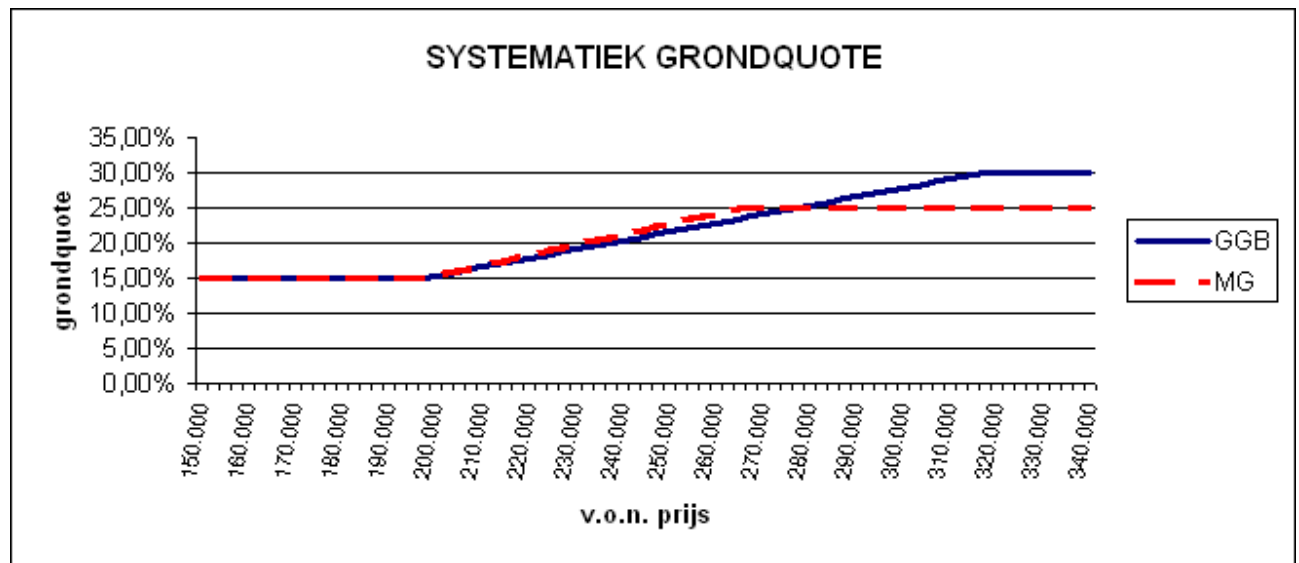
Echter, bij de sociale categorie oefent de gemeente een stimulerend beleid uit. In de tot nu toe toegepaste systematiek betekende dit een grondquote van 12-23 % voor koopwoningen in de convenantcategorie goedkoop en middelduur, en stimulerende grondprijzen in de huursector.

Er zijn grenzen 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 enige stimulans uitgeoefend middels een lagere grondprijs dan de vrije sector: deze heet de middeldure categorie. Daarboven bevindt zich de vrije sector

Onderstaande grafiek geeft het verloop van de grondquote weer:



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 (MG), respectievelijk 30% bij grondgebonden woningen (GGB)), naar mate de v.o.n. prijs oploopt. NB: vanaf de vrije sector grens is sprake 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 STZ/VG
Registratienummer STZ/VG/2008/32658

Onderwerp: Nota grondprijzen 2008

1 Inhoud van het voorstel

De Nota Grondprijzen is de uitwerking van de nota Grondbeleid. In de nota Grondbeleid wordt het beleid van de gemeente inzake haar grondeigendom uiteen gezet.

De nota Grondprijzen dient het operationele 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 geactualiseerde versie wordt jaarlijks door het college aan de Raad ter goedkeuring aangeboden.

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.

4 Financiële paragraaf

Vanwege de uitwerking van de afspraken binnen het coalitieakkoord en het onlangs vastgestelde Convenant Wonen 2007-2011 is de sociale huurgrens gewijzigd. Om die reden is sinds de Nota Grondprijzen 2007 de oude indeling van de woningcategorieën 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 methodiek.

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 2008 zal met ingang van 2008 van toepassing zijn op alle nieuwe grondtransacties waarvoor prijsafspraken worden gemaakt.

Wij stellen de raad voor:

1. In te stemmen met de Nota Grondprijzen 2008, de daarin gehanteerde methodiek en toegepaste indexeringen t.o.v. 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 2008

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

De griffier

De voorzitter