

Raadsstuk

Onderwerp: Nota Grondprijzen 2011

Reg.nummer: 2011/116891

1. Inleiding

De nota grondprijzen is het kaderstellend document waarin de prijs voor de uitgifte van gronden tezamen met overige uitgiftevoorwaarden door de gemeenteraad jaarlijks wordt vastgesteld.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De Nota Grondprijzen 2011 vast te stellen

3. Beoogd resultaat

Met de nota grondprijzen stelt Haarlem een transparant en uniform kader vast voor grondprijzen en overige uitgiftevoorwaarden. Particulieren, maatschappelijke partners en marktpartijen kunnen met de nota grondprijzen op een eenvoudige wijze informatie krijgen over de totstandkoming van grondprijzen en de uitgifte voorwaarden van gemeentelijke grond.

4. Argumenten

De nota grondprijzen volgt de nota grondbeleid

De nota grondprijzen is een uitwerking van het Haarlemse grondbeleid. In de kadernota wordt het beleid van de gemeente over haar grondeigendom uiteen gezet (zie kadernota 2011 hoofdstuk 8). Grondbeleid is een middel voor de gemeente om gewenste ruimtelijke ontwikkeling te stimuleren en omvat het strategisch en tactisch beleid voor de stad. De nota grondprijzen is een instrument om dit beleid uit te voeren.

De nota grondprijzen biedt een transparant en uniform kader voor grondprijzen

Particulieren, maatschappelijke partners en marktpartijen hebben inzicht in de totstandkoming van grondprijzen voor gemeentelijke grond en kennis over de grondprijzen

De nota grondprijzen is een ondersteunend instrument voor (project)ontwikkeling

De nota Grondprijzen is van belang voor alle partijen die binnen de grenzen van Haarlem willen overgaan tot projectontwikkeling. Jaarlijks worden de uitgiftevoorwaarden, de indeling per functie/categorie en de berekeningsmethodieken geactualiseerd en gedetailleerd toegelicht

Haarlem volgt het Beleid van BZK/WWI (v.m. VROM) bij de grondprijsbepaling voor de sociale woningen.

De categoriegrens van de in de Nota Grondprijzen gehanteerde sociale koopwoning volgt het gehanteerde prijsniveau van de afgelopen jaren (met indexering).

De index voor vrije sector koopwoningencategorieën wordt bevroren

De normaliter gebruikte NVM index geeft de laatste jaren een zeer grillig beeld vanwege de incurante marktbevingen, inflatie maar ook deflatie.

Om “dagkoers” bevingen te voorkomen is het beter de indexering voor de vrije sector te bevroren.

Geactualiseerd grondprijnsbeleid is nodig.

Voor de toepassing van de WRO (GrExwet-berekeningen) is een geactualiseerd grondprijnsbeleid nodig.

5. Kanttekeningen

De verkoop van grond stagneert

Welke nieuwe grondverkoop kunnen de komende periode verwacht worden?

Wellicht niet veel. Uitgiftegrond is een schaars goed in Haarlem en er zijn niet veel nieuwe locaties voorhanden. Voor de meeste geopende grondexploitaties zijn de grondprijzen al contractueel vastgelegd. Tegelijkertijd is de huidige marktwerking een probleem in alle lopende projecten. De huidige marktsituatie levert discussie over een eventuele verlaging van grondprijzen. De vraag is of bij een verlaging van de grondprijns de kwalitatieve doelstelling van het project wel intact blijft. Voor elk project worden de mogelijkheden voor stimulering van de woningbouw -en de bedoelde categorie- onderzocht. Dit binnen de kaders die gesteld worden door het ministerie van BZK/VROM en de Europese regelgeving. Indien mogelijkheden zich voordoen wordt de Raad hierover separaat geïnformeerd.

6. Uitvoering

De nota grondprijzen treedt na besluitvorming van de raad in werking.

7. Bijlagen

Bijlage A: Specificatie Nota Grondprijzen 2011 gemeente Haarlem

Bijlage B : Toelichting systematiek actualisatie nota grondprijzen

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

De nota grondprijzen 2011 vast te stellen

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

De griffier

De voorzitter

Bijlage B

Toelichting systematiek actualisatie nota grondprijzen

De systematiek die gehanteerd worden bij het actualiseren van de Haarlemse nota Grondprijzen werkt als volgt:

- grondprijzen en **categoriegrens voor de sociale huurwoningen**: deze worden geïndexeerd met de Consumentenprijsindex (CPI) conform het beleid van ministerie van BZK/ WWI (voormalig VROM) en de gemaakte afspraken met de woningcorporaties.
- **categoriegrens voor de sociale koopwoningen**: De categoriegrens van de in de Nota Grondprijzen gehanteerde sociale koopwoning volgt het gehanteerde prijsniveau van de afgelopen jaren (met indexering, identiek aan die van de huurwoning).
- prijzen **maatschappelijke doeleinden**: Consumentenprijsindex (CPI)
- **grondprijzen voor de vrije sector** : de categoriegrenzen worden normaliter geïndexeerd met een gemiddelde van de NVM index woningen, Zuid Kennemerland. De grondprijs wordt residueel bepaald vanaf de v.o.n. prijs, met een minimale grondquote. Gezien de enorme fluctuaties in de huidige koopwoningenmarkt kan deze systematiek met de NVM index sinds 2008 niet worden voortgezet en stelt het college voor om de categoriegrenzen voor de vrije sectorwoningen bevroren op het prijspeil van 1-1-2008 (Nota grondprijzen 2008). Deze handelswijze is reeds toegepast in de Nota's Grondprijzen 2009 en 2010

Onderstaande tabel geeft de verschillende indices weer:

Overzicht indices Nota GP en MPG					
nr	Omschrijving	2008	2009	2010	2011
1	Index vrije sector, NVM	6,0 %	0 %	0 %	0 %
2	VROM/BZK, huurliberalisatiegrens	621,78	631,75	647,53	652,-
3	Inflatie , CPI	1,1 %	1,6 %	2,5 %	1,03%
4	MPG Parameter gemiddelde kostenstijging lange termijnprognose	3,0 %	3,0 %	3,0 %	2,0 %
5	MPG Parameter gemiddelde opbrengstenstijging lange termijnprognose	2,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Ad 1: mix NVM index Zuid Kennemerland woningen

Ad 2: index die BZK / VROM hanteert bij indexering huurtoeslaggrens per 1 juli

Ad 3: Consumenten Prijs Index alle Huishoudens per 1 juli

Specificatie
Nota Grondprijzen 2011
Gemeente Haarlem

Inhoudsopgave

1	Visie en ambitie gemeente Haarlem.....	1
2	Het covenant met de woningcorporaties	3
3	Omschrijving grondprijsbepaling per functie / categorie	4
3.1	Indeling naar woningprijs-categorieën	4
3.2	Categorie vrije sector koopwoning.....	4
3.3	Categorie sociale huur / koopwoning	6
3.4	Categorie middeldure koopwoning	6
3.5	Parkeren	7
3.6	Commercieel Vastgoed	8
3.6.1	Kantoren	8
3.6.2	Bedrijfsruimte	8
3.6.3	Winkels en horeca	9
3.7	Maatschappelijke doeleinden	9
3.8	Tuingrond, erf, garage en berging	10
4	Erfpacht	11
4.1	Omzetting van erfpacht naar eigendom.....	12
5	Grondprijzen 2011	13
	Bijlage A-1: Relevante besluitvorming.....	15
	Bijlage A-2: Gebruikte afkortingen en definities	16
	Bijlage A-3: Uitleg rekenmethodiek grondprijzen woningen	18

Samenvatting

Voor u ligt de Nota Grondprijzen die jaarlijks wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Deze nota is een technische uitwerking van de nota Grondbeleid, waarin het beleid van de gemeente inzake haar grondeigendom uiteen gezet. Grondbeleid is een middel voor de gemeente om gewenste ruimtelijke ontwikkeling te stimuleren en omvat het strategisch en tactisch beleid voor de stad.

De nota Grondprijzen is van belang voor alle partijen die binnen de grenzen van Haarlem willen overgaan tot projectontwikkeling. De nota Grondprijzen is grotendeels technisch van aard. Jaarlijks worden de uitgiftevoorwaarden, de indeling per functie/categorie en de berekeningsmethodieken geactualiseerd en gedetailleerd toegelicht.

Het uitgangspunt voor de jaarlijkse aanpassing en vaststelling van de grondprijz berekening is: marktconform en volgend. Uitzonderingen hierop vormen de grondprijzen voor maatschappelijke doeleinden en de prijzen voor goedkope en middeldure woningbouw. Hier zijn de grondprijzen dienend aan de door het gemeenteraad vastgestelde beleidsdoelen.

De kredietcrisis is bij bedrijfsdoeleinden en kantoren goed merkbaar. Om de ontwikkeling niet verder te frustreren worden de grondprijzen voor bedrijfsdoeleinden en kantoren niet verhoogd.

Ook de Haarlemse woningmarkt ondervindt negatieve gevolgen van de kredietcrisis. Weliswaar minder dan landelijk omdat Haarlem nog steeds profiteert van zijn strategische ligging (Amsterdam, Schiphol) en het hoogwaardig leefmilieu binnen de Randstad.

De grondprijzen voor woningbouw worden residueel (en dus marktconform) vastgesteld, rekening houdend met minimale ondergrenzen. Voor de goedkopere woningen wordt de grondprijz navenant naar beneden aangepast

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. Voor een groene, duurzame, ondernemende, sociaal betrokken en goed bestuurd stad, waarin de motor voor het stedelijk leven blijft functioneren en nog jaren mee kan, kiest de gemeente de komende jaren de volgende vier hoofdthema's:

solide en daadkrachtig; werken aan een gezonde financiële positie, een betrouwbare overheid, samen met actieve Haarlemmers, met een krachtige kleinere organisatie, aan een veilige en schone stad met verantwoorde gemeentelijke lasten en een internationaal georiënteerd bestuur;

groen en duurzaam; werken aan een klimaatneutrale stad, aan duurzame ruimtelijke ontwikkeling, mobiliteit en goede bereikbaarheid en versterking van de kwaliteit van groen en water;

vitaal en ondernemend; werken aan werk voor iedereen, goed onderwijs en aandacht voor cultuur, sport en recreatie;

sociaal en betrokken; dat iedereen meedoet, werken aan maatwerk in de Wmo, betaalbare woningen, aandacht voor jongeren en een eerlijk sociaal beleid.

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.

Deze nota is een uitwerking van de nota Grondbeleid. In de nota wordt het beleid van de gemeente inzake haar grondeigendom uiteen gezet. Grondbeleid is een middel voor de gemeente om gewenste ruimtelijke ontwikkeling te stimuleren en omvat het strategisch en tactisch beleid voor de stad. Naast het grondbeleid heeft de gemeenteraad nog meer kaders gesteld voor woonbeleid en stedelijke ontwikkeling, zoals:

- Structuurplan Haarlem 2020
- Woonvisie 2006-2012
- Het Coalitieakkoord 2010-2014
- Nota Grondbeleid Haarlem 2006
- Uitvoeringsstrategie Kantoren en Bedrijven Noordvleugel (PlaBeKa)
- Raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken
- Convenant Wonen 2007-2011
- Nota Startersregeling gemeente Haarlem BIS 2010 393087

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
- Overbouwning Westelijke Randweg
- Stationsgebied
- Station Spaarnwoude
- Schalkwijk centrum/Schalkstad
- Noordstrook/023

Veranderzones

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

Herstructurering

- Waarderpolder
- Schalkwijk
- Delftwijk
- Zomerzone

Binnen bovengenoemde knooppunten, veranderzones en herstructureringen zet de gemeente zich in voor herstructurering van de woningvoorraad. Tevens wil de gemeente de komende jaren circa tien hectare bedrijfsterrein herstructureren.

De realisatie van de bovengenoemde gemeentelijke doelen komt tot stand door een wisselwerking tussen marktpartijen en afstemming met het beleid van de provincie en/of het rijk. 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 laten verschillen afhankelijk van de locatie danwel functie en deze af te stemmen op de mate van intensief grondgebruik.

2 Het convenant met de woningcorporaties

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

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 (30%) 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 verkennen welke rol zij kunnen vervullen bij wijkontwikkeling en wijkregie.

3 Omschrijving grondprijsbepaling per functie / categorie

3.1 Indeling naar woningprijs-categorieën

Bij de bepaling van de grondprijzen wordt onderscheid gemaakt tussen de categorieën vrije sector, middelduur en sociaal. Bij de grondprijsbepaling voor de vrije sector wordt de grondprijs marktconform geoptimaliseerd. Via de middeldure categorie naar de sociale woning wordt de grondprijs steeds gematigder.

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.

Technisch uitgangspunt bij de grondwaarde berekening voor nieuwbouwwoningen is een complete woning met een acceptabele oppervlakte en een aan de von-prijs gerelateerd normaal niveau van het inbouwpakket, waaronder keuken en sanitair.

3.2 Categorie vrije sector koopwoning

De Haarlemse regio behoort tot de duurdere regio's in Nederland. Haarlem profiteert nog steeds van zijn strategische ligging (Amsterdam, Schiphol) en het hoogwaardig leefmilieu binnen de Randstad.

Ook hier volgen de verkoopprijzen het afgelopen jaar de dalende ontwikkeling die ook zichtbaar is in het aantal verkochte nieuwbouwwoningen. Begin 2010 was er sprake van een duidelijke stagnatie in de nieuw te bouwen woningen, hoewel tegen het eind van 2010 er weer sprake is geweest van een opleving in de verkoop van nieuwbouwwoningen.

De grondprijsbepaling van koopwoningen in de vrije sector vindt plaats met een zogenaamde residuele grondwaardeberekening. De gronduitgifteprijs is dan het residu van verkoop opbrengst (commerciële waarde) minus de productiekosten (stichtings- en verkoopkosten). De commerciële waarde is de vrij-op-naam-(v.o.n.)prijs of de anders de beleggingswaarde van een object.

De v.o.n. prijs betreft de koopsom van de complete woning, dus inclusief sanitair 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 (exclusief BTW):

bouwkosten	
bijkomende kosten (% van de bouwkosten)	
-----+	
kosten per woning	
algemene kosten (% 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)	
af: stichtingskosten	
----- -/-	
= <i>residuele grondwaarde</i> (exclusief BTW)	

De *grondquote* is het percentage dat de grondprijs uitmaakt van de v.o.n. prijs.

Duidelijk zal zijn dat de residuele waarde met name afhangt van de opbrengst van de woning in de markt. Ervaring heeft geleerd dat er een natuurlijk evenwicht is tussen de commerciële waarde van de woning en de bouwkosten(grootte, kwaliteit): de prijs-kwaliteitverhouding. Vanaf een bepaald punt komt de commerciële waarde van de woning hoger uit dan vanuit een normale verhouding zou volgen. In dat geval wordt de residueel bepaalde grondwaarde hoger. Dit omslagpunt vormt de categoriegrens voor vrije sector woningen.

Daarom worden bij de grondwaardeberekening voor vrije sectorwoningen de volgende minimale grondquotes gehanteerd:

- 25% voor appartementen (v.o.n. prijs vanaf € 263.570)
- 30% voor grondgebonden woningen (v.o.n. prijs vanaf € 316.570)

Jaarlijkse indexering categoriegrenzen

Genoemde grenzen van de vrije sector worden normaliter jaarlijks geïndexeerd met de NVM-marktindex Zuid Kennemerland. Gehanteerd wordt een representatieve mix van de index voor appartementen, hoek- en tussenwoningen. Echter, vanwege de woningmarktsituatie is deze index vanaf 2008 te grillig gebleken om een representatief beeld te leveren. De indexering worden sindsdien bevroren en ook voor 2011 gesteld op 0%. De categoriegrenzen van 2010 zullen voor 2011 worden gehandhaafd.

3.3 Categorie sociale huur / koopwoning

Vanwege de ervaringen met de toepassing van de convenantafspraken en vanuit praktische overwegingen, wordt binnen de convenantcategorie 'sociaal' voor het bepalen van de grondprijs geen onderscheid gemaakt tussen grondgebonden- en meergezinswoningen.

Conform de afspraken in het vernieuwde convenant Wonen 2007-2011 wordt de grens tussen sociale woningen en duurdere woningen bepaald door de richtlijnen van het Ministerie, die een indexering toepast conform de Consumenten Prijs Index (CPI) . Per 1 juli 2010 is deze voor huurwoningen vastgesteld op een maximale huursom van € 653,- per maand.

Overeenkomstig het geldende Convenant Wonen komt dit overeen met een (door dezelfde CPI geïndexeerde) v.o.n.-prijs van € 209.000,- v.o.n. Deze categorie zal omschreven worden als 'sociale huur / koop'.

De grondquote daarvan die volgt uit de eerder beschreven systematiek van residuele grondwaardebepaling bedraagt bij deze v.o.n. prijs 15%. Deze is lager dan die van de vrije sector vanwege de krappere verhouding commerciële waarde / bouwkosten. De grondquote van 15% wordt vastgehouden bij v.o.n. prijzen onder de sociale grens, zodat de grondprijs daalt naarmate de woning goedkoper wordt.

3.4 Categorie middeldure koopwoning

De middeldure categorie koopwoningen vormt de overgang tussen de sociale woning en de vrije sector woning. Om een geleidelijke overgang te vormen en daardoor realisatie van deze categorie te bevorderen zal de minimale grondquote voor middeldure koopwoningen lineair verlopen: van de grondquote, behorend bij de sociale grens, naar de minimale grondquote die hoort bij de vrije sector:

- 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 is bedoeld om de lagere beleggingswaarde van de huurwoning te compenseren.

Een compleet overzicht wordt in hoofdstuk 5 weergegeven.

Anti speculatiebeding

Met de gematigde grondprijzen stimuleert de gemeente de realisatie van woningbouw 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 antispulatiebeding, maatschappelijk gebonden eigendom en een uitpandclausule). Per project zal de gemeente dit met de betreffende ontwikkelaar uit werken.

Relatieve grondprijs voor woningen

Het zal duidelijk zijn dat in de Nota grondprijzen alleen de categoriegrenzen voor de woninggrondprijzen (eventueel) bijgesteld worden. De residuele grondprijs loopt mee met de werkelijke commerciële waarde van de woning versus bouwkosten. In de vrije sector wordt verhoging of verlaging van de grondprijs bepaald door de marktwerking. In de sociale categorie wordt het beleid van het ministerie gevolgd.

3.5 Parkeren

De vigerende norm wordt bepaald door ASVV 2004, Aanbevelingen Voor Verkeersvoorzieningen 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.

Parkeren woonfuncties

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: € 303,- per m² uitgeefbare kavel excl. BTW
(te verhogen met een liggingsfactor 1 tot 2)
- vrije sector en overige woningen: € 17.512,-,- excl. BTW per parkeerplaats.

Jaarlijkse indexering

De indexering worden voor 2011 gesteld op 0%. De prijzen van 2010 zullen voor 2011 worden gehandhaafd.

3.6 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.

3.6.1 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 omliggende gemeenten veroorzaakt druk op de huurprijzen en daardoor ook op de grondprijzen.

Voor 2011 wordt dezelfde richtprijs gehanteerd als voorgaande jaren, namelijk € 363,-excl. BTW per m² bvo. 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

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.

3.6.2 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.

De grondprijzen voor bedrijfsdoeleinden en kantoren zullen voor 2011 gelijk blijven aan 2010. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de prijzen genoemd in de nota als de maximum prijzen gehanteerd worden voor de beste locaties. Dit betekent dat voor de 'doorsnee kavel' een lagere prijs gehanteerd wordt. De kredietcrisis heeft met name de interesse voor de nieuwbouw van kantoren sterk verminderd. Voor de bedrijfsgrond (ten behoeve van bedrijfsfuncties met maximaal 50% kantoor) is interesse, ondanks de crisis. Hierbij is echter gebleken dat veel bedrijven geen of onvoldoende krediet weten te verkrijgen om een nieuwbouwontwikkeling van de grond te tillen. Overigens speelt de grondprijs hierin een relatief ondergeschikte rol.

Daar waar elders in het land sprake is van het verhogen van de grondprijzen, is dit voor Haarlem op dit moment niet aan de orde. Hier zijn de grondprijzen reeds op niveau gebracht. Door de prijzen gelijk te houden aan 2010 heeft wel de inflatie een positieve invloed voor afnemers van kavels.

In verband met de crisis zullen de reserveringsvergoedingen (2 % per 6 maanden) net als in 2010 mild worden toegepast. Voor 2011 betekent dat, dat bedrijven tot maximaal de eerste zes maanden een kosteloze optie op een kavel kunnen krijgen.

Parkeren bedrijfsruimte

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

3.6.3 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.

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 2010 worden net als in voorgaande jaren geen indicatieve getallen in de nota opgenomen.

3.7 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 2011 vastgesteld op € 122,- per m² kavel excl. BTW.

Indexering

Bij de indexering van de minimale grondprijs voor niet-commerciële maatschappelijke doeleinden is gekozen voor aansluiting met het MPG = Meerjaren Perspectief Grondexploitaties, en wel de parameter voor kostenstijging. Voor 2011 is dat 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.

3.8 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.

4 Erfpacht

Het Haarlemse erfpachtbeleid ligt vast in enkele erfpachtnota's. Erfpacht is nog steeds een uitgiftemethode waarbij de opbrengsten aan de gemeenschap vallen. Erfpacht kan als antispeculatief instrument werken. Tevens kan 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 door de marktontwikkelingen over die periode, 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.

4.1 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 2011

Specificatie Nota grondprijzen gemeente Haarlem				
	(grondprijzen exclusief BTW, per woning)			
Sociale Woningen	2008	2009	2010	2011
Sociale huur				
maandhuur tot	621	631	647	652
grondprijs	17.018	17.290	17.723	17.905
Sociale koop				
v.o.n.	197.145	200.299	205.307	209.000
grondprijs	24.850	25.248	25.879	26.145
Overige woningbouw	2008	2009	2010	2011
middeldure koop, appartementen				
v.o.n. vanaf	197.145	200.299	205.307	209.000
grondprijs	24.850	25.248	25.879	26.145
v.o.n. tot	263.570	263.570	263.570	263.570
grondprijs tot	55.373	55.373	55.373	55.373
middeldure koop, grondgebonden				
v.o.n. vanaf	197.145	200.299	205.307	209.000
grondprijs	24.850	25.248	25.879	26.145
v.o.n. tot	316.570	316.570	316.570	316.570
grondprijs tot	79.807	79.807	79.807	79.807
vrije sector huur				
maandhuur vanaf	621	631	647	652
grondprijs vanaf	17.018	17.290	17.723	17.905
vrije sector koop, appartementen (minimale grondquote 25%)				
v.o.n. vanaf	263.570	263.570	263.570	263.570
grondprijs vanaf	55.373	55.373	55.373	55.373
vrije sector koop, grondgebonden (minimale grondquote 30%)				
v.o.n. vanaf	316.570	316.570	316.570	316.570
grondprijs vanaf	79.807	79.807	79.807	79.807
Overige bestemmingen bij woningen (grondprijzen exclusief BTW)				
uitsluitend bestemd voor het vaststellen van huurprijzen	2008	2009	2010	2011
de grondprijs ten behoeve van verkoop wordt berekend via taxatie				
Garages , per m2 uitgeefbare kavel	409	409	409	409
Berging , per m2 uitgeefbare kavel	218	218	218	218
Tuinen , per m2 uitgeefbare kavel, prijs vanaf	146	146	146	146
Bedrijfsbestemmingen (richtprijzen, exclusief BTW)	2008	2009	2010	2011
Kantoren , per m2 bruto vloeroppervlakte	363	363	363	363
bvo volgens NEN 2580, prijs is afhankelijk van o.a. locatie				
Bedrijfsruimte , per m2 uitgeefbare kavel	350	350	350	350
prijs is afhankelijk van o.a. locatie				
Detailhandel inclusief horeca , per m2 uitgeefbare kavel	residueel	residueel	residueel	residueel
prijs is afhankelijk van o.a. locatie				
Bijzondere doeleinden , per m2 uitgeefbare kavel	115	118	122	122
prijs marktconform te bepalen, minimaal:				
Parkeren	2008	2009	2010	2011
Op maaiveld bij sociale woning, per m2 kavel	286	295	303	303
basisprijs te verhogen met liggingsfactor				
Per parkeerplaats op maaiveld, overige woningen/ functies	16.507	17.002	17.512	17.512
per parkeerplaats volledig ondergronds	0	0	0	0

Bijlage A-1: Relevante besluitvorming

- Structuurplan Haarlem 2020 RB 71/2005
- Woonvisie 2006-2012 RB 41/2006
- Coalitieakkoord 2010-2014
- 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 2009-2010 RB 2009/220412
- Nota Startersregeling gemeente Haarlem BIS 2010 393087

Bijlage A-2: Gebruikte afkortingen en definities

Algemene kosten

Algemene Kosten (AK) zijn de kosten binnen een onderneming die niet direct of indirect (via een tarief) aan de bouwprojecten kunnen worden toegerekend.

ASVV 2004,

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

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 milieuvorzieningen, 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

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 A-3: Uitleg rekenmethodiek grondprijzen woningen

Deze paragraaf sluit aan op paragraaf 3.1 tot en met 3.5 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% voor appartementen (M.G, Meergezins en 30% voor grondgebonden woningen (G.G.B.)

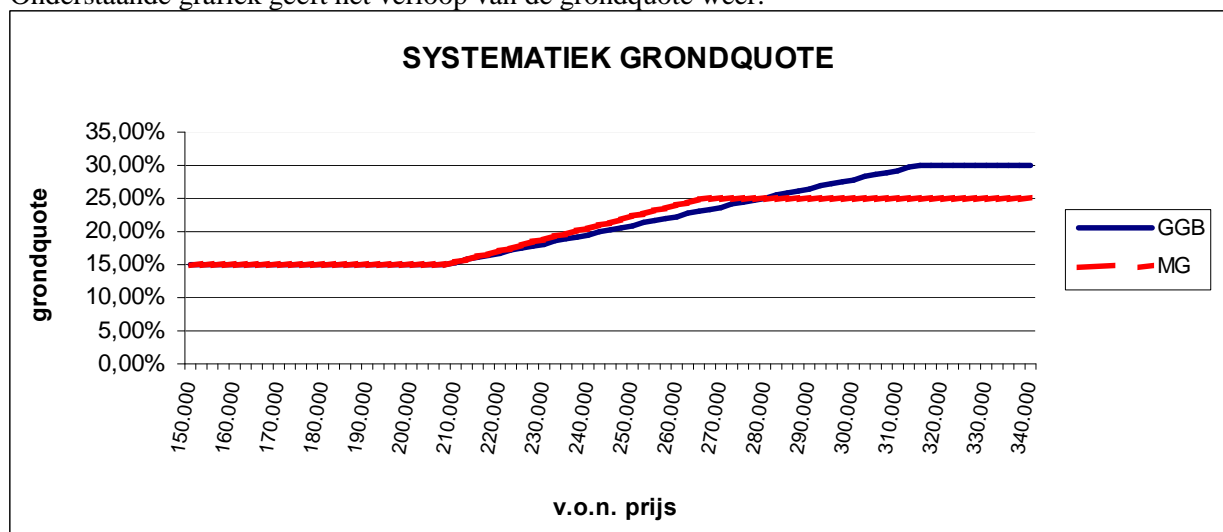
Echter, bij de sociale categorie oefent de gemeente een stimulerend beleid uit. In de huidig toegepaste systematiek betekent dit een grondquote oplopend van 15% naar 25% dan wel 30 % voor koopwoningen in de convenantcategorie goedkoop en middelduur, en stimulerende grondprijzen in de huursector.

Er zijn grenzen voor de grondprijzen, te weten:

1. sociaal (convenant / startersregeling)
2. middelduur (marktconform maar met beheerste grondquote)
3. vrije sector (residuele berekening met een 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 de genoemde grondquotes als ondergrens.

