



**Gemeente
Haarlem**

Nota Grondprijnsbeleid 2018

1 december 2018

Bedrijven-Planeconomie

Inhoudsopgave

Samenvatting	4
1. Inleiding	5
1.1 Werkwijze	5
1.2 Leeswijzer	5
2. Grondprijsmethoden	6
2.1 Algemeen	6
2.2 Grondprijsmethoden	6
2.2.1 Residuele grondwaardemethode	6
2.2.2 Grondquotemethode	7
2.2.3 Tender	7
2.2.4 Comparatieve methode	7
2.2.5 Vaste kavelprijs of vaste prijs per vierkante meter	7
2.2.6 Kostprijsmethode	8
2.2.7 Lump sum	8
3. Woningbouw	9
3.1 Woningmarkt	9
3.2 Grondprijsmethoden en grondprijzen woningbouw	9
3.2.1 Algemeen	9
3.2.2 Woningtypen	9
3.2.3 Koopwoningen en huurwoningen (middelduur en vrije sector)	10
3.2.4 Sociale huurwoningen	10
3.2.5 (Collectief) particulier opdrachtgeverschap	11
3.2.6 Optievergoeding	11
4. Overige functies	12
4.1 Algemeen	12
4.2 Parkeren	12
4.3 Tuingrond	12

4.4	Kantoren	12
4.5	Retail en horeca	13
4.6	Brandstofverkooppunten	13
4.7	Bedrijventerrein/bedrijfsruimten	13
4.8	Sociaal-maatschappelijk	14
4.9	Commercieel maatschappelijk en leisure	15
4.10	Nutsvoorzieningen	15
4.11	Overzicht overige functies	15

Samenvatting

Deze Nota Grondprijsbeleid 2018 vervangt de Nota Grondprijzen 2016-2017 (2016/234131). De naamgeving van de nota is veranderd. Dat heeft een reden. Met het grondprijsbeleid worden namelijk niet primair de grondprijzen vastgesteld, maar de grondprijsmethoden. De raad wordt gevraagd de grondprijsmethoden vast te stellen, die de gemeente de komende vier jaar gaat gebruiken. De grondprijzen zijn dan de output van de toegepaste grondprijsmethode.

Op deze wijze is de gemeente beter in staat om (vaste) grondprijzen aan te laten sluiten bij de actualiteit. Om belanghebbenden hier zo goed mogelijk over te informeren, zal er jaarlijks een grondprijzenbrief worden opgesteld. Op transparante wijze wordt kenbaar gemaakt wat de prijzen zijn. Deze worden uiteraard berekend op basis van de voor een periode van vier jaar vastgestelde grondprijsmethoden. In de onderhavige nota zijn de tarieven voor 2018 en 2019 nog vermeld. De eerste grondprijzenbrief zal gaan over de tarieven in 2020. De nieuw Nota Grondprijsbeleid wordt verwacht in 2022.

Een andere wijziging ten opzichte van de vorige nota is dat er qua woningcategorieën volledig aansluiting is gezocht met het aanpalende woonbeleid. Dit vergroot de duidelijkheid naar ontwikkelaars en andere belanghebbenden. De aansluiting is voor de sociale huurwoningen zodanig uitgevoerd, dat er ook qua grondprijs gedifferentieerd wordt tussen verschillende categorieën sociale huurwoningen. Er is een lager tarief voor sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrens dan voor de sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens. Dit heeft als doel de realisatie van sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrens te bevorderen.

Voor veel functies worden de grondprijzen berekend via de residuele grondwaardemethode. Dit is een voortzetting van het eerder ingezette grondprijsbeleid. Deze methode doet recht aan de vele variabelen (o.a. locatie en programma) die er zijn bij de verkoop van grond. Daarnaast leidt deze methode tot een marktconforme grondprijs. Het verkopen van grond voor een marktconforme prijs is conform het gemeentelijke verkoopbeleid. Hiermee wordt het (onbedoeld) verlenen van staatsteun voorkomen.

1. Inleiding

De gemeente neemt deel aan de grondmarkt. Dit gebeurt onder meer via de uitgifte van gronden. Via de Nota Grondprijsbeleid worden richtlijnen vastgesteld over de wijze waarop grondprijzen bepaald worden. Primair voor uitgifte van grond via verkoop of erfpacht. Door het vastleggen van de richtlijnen is het grondprijsbeleid transparant.

1.1 Werkwijze

Via deze nota wordt voor een periode van vier jaar het grondprijsbeleid vastgesteld. Het streven is om deze nota gelijktijdig met de Nota Grondbeleid te laten vaststellen. In de Nota Grondprijsbeleid 2018 gaat het om de methoden die gebruikt worden om grondprijzen vast te stellen bij verkoop. In het vervolg zal de gemeente Haarlem jaarlijks een zogenaamde grondprijzenbrief publiceren. Deze grondprijzenbrief geeft uitvoering aan de Nota. In de brief worden de tarieven voor bepaalde functies en/of categorieën bepaald. In deze Nota staan de tarieven voor bepaalde functies voor 2019 al vastgelegd in bijlage 1. Voor 2019 wordt dus geen separate Grondprijzenbrief opgesteld. De eerste separate Grondprijzenbrief zal de tarieven voor 2020 bevatten. Een voordeel van het jaarlijks publiceren van de Grondprijzenbrief, is dat het eenvoudiger wordt om actuele marktontwikkelingen direct te vertalen. Hierdoor blijven de grondprijzen marktconform en blijven gebaseerd op het door de raad vastgestelde grondprijsbeleid.

1.2 Leeswijzer

Er zijn verschillende manieren om grondprijzen te bepalen. In deze nota worden de verschillende algemene grondprijsmethoden beschreven in hoofdstuk 2. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 en 4 per functie aangegeven welke grondprijsmethode de gemeente gebruikt.

2. Grondprijsmethoden

2.1 Algemeen

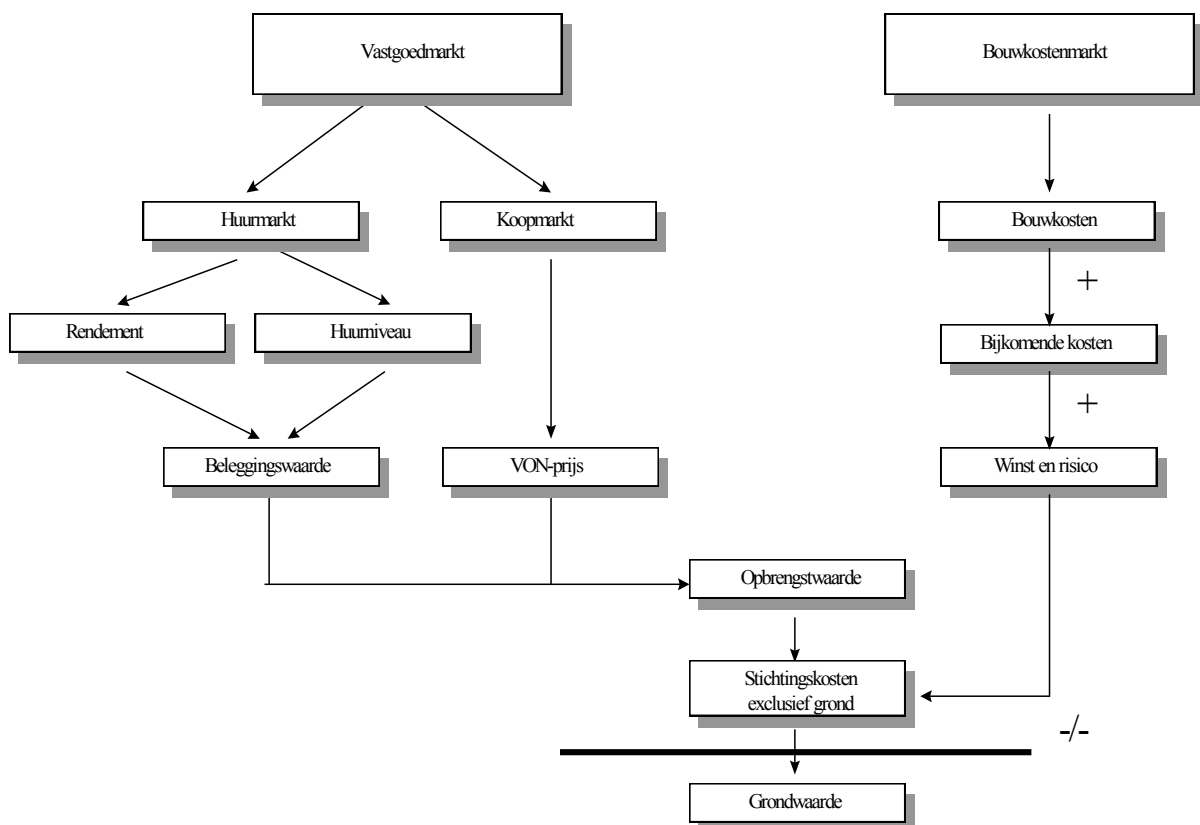
Het uitgangspunt achter het bepalen van de grondwaarde is de functionele grondprijsbenadering. De waarde van de grond is direct gerelateerd aan de daarop te vestigen bestemming en wordt bepaald aan de hand van marktconforme prijzen. Voor de verschillende functies, kunnen verschillende grondprijsmethoden toegepast worden. In dit hoofdstuk staan algemene grondprijsmethoden beschreven.

2.2 Grondprijsmethoden

2.2.1 Residuele grondwaardemethode

Bij deze methode leidt de fictieve marktwaarde (= verkoopwaarde of beleggingswaarde) van het onroerend goed verminderd met genormeerde stichtingskosten tot de grondprijs.

De grondprijs komt bij deze methode tot stand door het verschil tussen de commerciële waarde van het vastgoedobject en de investeringslasten. De commerciële waarde is de verkoop- of beleggingswaarde van het object. De beleggingswaarde wordt doorgaans berekend op basis van de markthuur en de rendementseis. De rendementseis wordt meestal uitgedrukt in Bruto Aanvangs Rendement (BAR). De investeringslasten zijn alle kosten die betrekking hebben op het vervaardigen van het object, zoals de bouwkosten en bijkomende kosten, algemene kosten en winst en risico. In onderstaande verbeelding is dit schematisch weergegeven. Aangezien de grondprijs exclusief BTW wordt berekend, wordt de BTW-component aan de opbrengsten- (VON-prijs) en kostenkant (stichtingskosten) van de berekening gecorrigeerd.



2.2.2 Grondquotemethode

De grondprijs per woning wordt bepaald door een percentage te nemen van de (verwachte) Vrij Op Naam-prijs (VON-prijs).

De grondquote geeft het aandeel van de grond binnen de VON-prijs van het vastgoed aan. Deze methode is relatief eenvoudig te hanteren en garandeert bij benadering een marktconforme grondprijs. Het voorkomt discussie over details. Ook is direct duidelijk wat het effect op de grondprijs is van aanpassing van de VON-prijs. Een afweging over de toevoeging van kwaliteit aan een woning (en dus prijs) valt goed te maken. Deze methode is relatief snel en eenvoudig, maar ook indicatief en grof. Deze methode heeft als nadeel dat de toevoeging van extra kwaliteit aan de nieuwbouwwoning ook direct leidt tot een hogere grondprijs. Door de extra kosten van de kwaliteitstoevoeging komt de VON-prijs namelijk hoger te liggen. Bij een gelijkblijvende grondquote betekent dat er een hogere grondprijs ontstaat. Dat kan voor de ontwikkelaar een belemmering zijn om de extra kwaliteit toe te voegen. Wel valt een eventuele autonome waardevermeerdering van de grond -bij verder gelijkblijvende omstandigheden- voor een relatief groot deel ten gunste van de ontwikkelaar.

2.2.3 Tender

Meerdere marktpartijen worden uitgenodigd om in concurrentie een bod te doen op bouwgrond.

Het hoogste bod bepaalt in principe de grondprijs. Vaak wordt de tender gecombineerd met een ontwerpprijsvraag met een stedenbouwkundig kader als basis. In dat geval wordt het grondbod met een bepaalde wegingsfactor onderdeel van de einduitslag. Bij een tender is het gebruikelijk via een selectieprocedure de geschiktste partijen te vinden, die worden uitgenodigd om in te schrijven. Om een realistisch grondbod te kunnen vragen, is het nodig om vooraf een marktconforme grondprijs te berekenen.

2.2.4 Comparatieve methode

De grondprijs wordt vastgesteld aan de hand van de waarde van vergelijkbare stukken grond.

De comparatieve methode is een prijsbepaling die gebaseerd is op vergelijking. De te verkopen grond wordt vergeleken met gerealiseerde transacties van gronden met (enigszins) vergelijkbare kenmerken, zoals functie en programma. Ook kan worden vergeleken met tarieven van vergelijkbare gronden in omliggende gemeenten of gemeenten met een enigszins vergelijkbare markt. Deze methode wordt vaak toegepast bij de prijsbepaling van bedrijfskavels en particuliere woningbouwkavels.

2.2.5 Vaste kavelprijs of vaste prijs per vierkante meter

Er is een vaste grondprijs voor een bepaalde kavel of een vastgelegde prijs per vierkante meter.

De vaste grondprijzen zijn veelal gekoppeld aan een bepaalde bestemming. Denk hierbij aan de kavelprijzen voor sociale woningbouw. Ook voor bijvoorbeeld maatschappelijk vastgoed kan een vaste prijs worden vastgelegd.

2.2.6 Kostprijsmethode

De uitgifteprijs wordt vastgesteld op basis van het totaal aan kosten in de grondexploitatie.

Binnen de vigerende wettelijke kaders is dit geen logische benadering meer. Indien de kostprijs lager ligt dan de waarde, dan kan er sprake zijn van staatssteun. Indien de kostprijs echter hoger ligt dan de waarde van de grond, dan zullen weinig kopers zich melden. Indien het gaat om een sociaal-maatschappelijke ontwikkeling kan de initiatiefnemer mogelijk aankloppen bij de (gemeentelijke) overheid om een subsidie te verkrijgen. Vanzelfsprekend kan een subsidie niet gesaldeerd worden via de grondprijs.

2.2.7 Lump sum

De grondprijs voor een bepaalde locatie wordt vastgesteld, waarbij nadien aan te brengen wijzigingen van het bouwprogramma geen invloed meer hebben op de prijs.

Deze methode geeft geen garantie op een marktconforme grondprijs. Er is dan ook een risico op staatssteun.

3. Woningbouw

3.1 Woningmarkt

Haarlem is in algemene zin een gewilde woonstad. In periodes waarin er in de Randstad en de metropoolregio Amsterdam veel druk is op de woningmarkt, dan is dit in Haarlem goed te merken. Het aanbod aan beschikbare koop- en huurwoningen daalt, de vraagprijzen stijgen en er is een afname aan transacties. Haarlem is relatief één van de duurdere woonregio's in Nederland. De gemeente Haarlem heeft de ambitie om tot 2025 10.000 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. De nieuwbouw zal plaatsvinden op gronden van derden, maar voor een deel ook op eigen gronden. De eigen gronden worden vermarkt conform gemeentelijk beleid.¹ Gronduitgifte vindt via het TOM-principe plaats. Dit is Transparant, Openbaar en Marktconform. Grondprijzen dienen dan ook op marktconforme wijze tot stand te komen. Uitzondering hierop zijn de grondprijzen voor sociale huurwoningen.

3.2 Grondprijsmethoden en grondprijzen woningbouw

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Woningtypen

Bij het bepalen van de grondprijzen voor woningbouw binnen de gemeente Haarlem wordt onderscheid gemaakt naar koop, huur en woningtype.

- Ten aanzien van de nieuwboukoopwoningen worden de volgende prijscategorieën gehanteerd:

-Betaalbaar:	< € 201.000,-
-Middelduur:	€ 201.000,- tot € 363.000,-
-Duur:	€ 363.000,-

Deze prijzen wijken in lichte mate af van de Woonvisie. De grenzen zijn daarmee wel in lijn gekomen met het Wimra 2017 (Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2017) en met de nog vast te stellen Nota Kaders en Instrumenten sociale en middeldure huur van de beleidsafdeling Wonen. Deze afdeling past deze grenzen toe, zodat (bijna) alle gemeenten in de MRA een gelijke definiëring hebben. Deze nota gaat hierin mee.

Ten aanzien van de huurwoningen worden de volgende prijscategorieën gehanteerd:

-Sociaal - 1e aftoppingsgrens:	< € 597,- (eenpersoonshuishouden)
-Sociaal - 2e aftoppingsgrens:	< € 640,- (meerpersoonshuishouden)
-Sociaal - liberalisatiegrens:	€ 640,- tot € 711,-
-Middelduur-laag:	€ 710,- tot € 971,-
-Middelduur-hoog:	€ 971,- tot € 1.300,-
-Vrije sector:	> € 1.300,-

¹ *Gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk bezit (2017/24238)*

Woningtypes en de diverse prijsklassen zijn in onderstaande tabel uiteengezet. Het prijspeil is 2018.

Woningbouw				
Koop	Woningtype	VON - prijs (incl. BTW)		Methodiek
		Minimaal	Maximaal	
	Rijwoning - betaalbaar	€ -	€ 201.000	Residueel
	Rijwoning - midden	€ 201.000	€ 363.000	Residueel
	Rijwoning - duur	€ 363.000	>	Residueel
	2^1 kapwoning - midden	€ 201.000	€ 363.000	Residueel
	2^1 kapwoning - duur	€ 363.000	>	Residueel
	Vrijstaande woningen - duur	€ 363.000	>	Residueel
	Bouwkavels (grondprijs/m2)			Residueel
	Appartement - betaalbaar	€ -	€ 201.000	Residueel
	Appartement - midden	€ 201.000	€ 363.000	Residueel
	Appartement - duur	€ 363.000	>	Residueel
Huur	Woningtype	Huurprijs		Methodiek
		Minimaal	Maximaal	
	Rijwoning - sociaal (1e aftoppingsgrens)	€ -	€ 597	Vaste kavelprijs
	Rijwoning - sociaal (2e aftoppingsgrens)	€ -	€ 640	Vaste kavelprijs
	Rijwoning - sociaal (liberalisatiegrens)	€ 640	€ 711	Vaste kavelprijs
	Rijwoning - midden (laag)	€ 711	€ 971	Residueel
	Rijwoning- midden (hoog)	€ 971	€ 1.300	Residueel
	Rijwoning - vrije sector (duur)	€ 1.300	>	Residueel
	Appartement - sociaal (1e aftoppingsgrens)		€ 597	Vaste kavelprijs
	Appartement - sociaal (hoge aftoppingsgrens)	€ -	€ 640	Vaste kavelprijs
	Appartement - sociaal (liberalisatiegrens)	€ 640	€ 711	Vaste kavelprijs
	Appartement - midden (laag)	€ 711	€ 971	Residueel
	Appartement- midden (hoog)	€ 971	€ 1.300	Residueel
	Appartement - vrije sector (duur)	€ 1.300	>	Residueel

3.2.3 Koopwoningen en huurwoningen (middelduur en vrije sector)

De grondprijzen voor koopwoningen en huurwoningen in het vrije sector- en middensegment worden via de residuele grondwaardemethode berekend. Hiervoor is gekozen omdat er een sterke differentiatie is in woningprijzen en grondprijzen binnen de stadsdelen van de gemeente Haarlem. Het is de methode die het meest recht doet aan deze differentiatie en bovendien marktconform is.

Voor bouwkavels wordt een residuele grondwaarde bepaald op basis van toekomstige maximale bebouwingsmogelijkheden.

3.2.4 Sociale huurwoningen

Voor sociale huurwoningen is een vaste grondprijs per woning bepaald. Sociale huurwoningen zijn woningen met een huur tot € 711,- per maand (prijspeil 2018). Een vaste grondprijs geeft zekerheid aan koper en verkoper. Het is een gematigde prijs, waarmee de gemeente de ontwikkeling van sociale huurwoningen stimuleert. Hiervoor is het noodzakelijk dat contractueel afspraken worden gemaakt, die ervoor zorgen dat deze woningen voor de doelgroep beschikbaar blijven. Het kader

voor deze afspraken is vastgelegd in de Nota Kaders en Instrumenten sociale en middeldure huur. Ook via het grondprijsbeleid kan sturing worden gegeven aan de realisatie van sociale huurwoningen. Door de grondprijzen voor huurwoningen tot aftoppingsgrens en liberalisatiegrens te differentiëren, wordt de ontwikkeling van de eerstgenoemde categorie woningen bevordert. Dit leidt tot de volgende grondprijzen voor sociale huurwoningen in de periode 2018-2019. In de prijsvorming is geen rekening gehouden met (ondergronds) parkeren. Zie ook paragraaf 4.2.

Woningtype	Huurprijs		Grondprijs (excl. BTW)
	Minimaal	Maximaal	
Sociaal (1e aftoppingsgrens; eenpersoonshuishoudens)	€ -	€ 597	€ 16.128
Sociaal (2e aftoppingsgrens; meerpersoonshuishoudens)	€ -	€ 640	€ 16.128
Sociaal (liberalisatiegrens)	€ 640	€ 711	€ 21.168

Voor 2020 zal de grondprijs per sociale huurwoning via de grondprijzenbrief kenbaar worden gemaakt. Via de Prestatieafspraken kan hierop worden vooruitgelopen, in combinatie met afspraken over andere thema's met de toegelaten instellingen.

3.2.5 (Collectief) particulier opdrachtgeverschap

Voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap worden de kavelprijzen residueel berekend. Er wordt normatief gerekend op basis van de mogelijkheden op de kavel. Vervolgens wordt de kavel geprijsd. Er is vooraf duidelijkheid over de prijs voor de potentiële kopers van de kavels. Op deze manier hebben zij zekerheid over de grondprijs en kunnen zij dit als uitgangspunt voor de ontwikkeling van hun woning(en) gebruiken.

3.2.6 Optievergoeding

Bij ontwikkelingen die via een tender op de markt worden gezet, wordt conform de gestandaardiseerde werkwijze voor verkoop van gemeentelijk bezit gekozen voor het aangaan van een optiecontract. De inschrijver die een optie verkrijgt dient hiervoor een vergoeding te betalen. Gedurende een vooraf vastgelegde termijn krijgt de optant de mogelijkheid om het winnende plan nader uit te werken. Het staat de optant vrij om de optie niet te lichten. De optievergoeding wordt echter niet terugbetaald. Aangezien het daadwerkelijk realiseren en verkopen van vastgoed geld oplevert voor een ontwikkelaar, is er vanzelfsprekend een prikkel om een rendabel plan uit te werken en te realiseren.

4. Overige functies

4.1 Algemeen

Er zijn diverse uiteenlopende functies die niet als wonen kunnen worden beschouwd. Ook hier geldt in beginsel dat een marktconforme grondprijs gevraagd wordt. In dit hoofdstuk staat per functie beschreven hoe een (marktconforme) grondprijs berekend wordt.

4.2 Parkeren

Bij de ontwikkeling van vastgoed, hoort ook het realiseren van voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van de te realiseren functie(s). Voor wat betreft de bepaling van de grondprijs bij parkeren zal maatwerk geleverd worden. Dat houdt in dat verschillende in hoofdstuk 2 beschreven methoden kunnen worden gebruikt. Een standaard methode leidt tot meer transparantie, anderzijds is iedere situatie uniek. Een algemene methode kan ertoe leiden, dat beoogde ontwikkelingen onhaalbaar worden voor gemeente of initiatiefnemers.

4.3 Tuingrond

Particulieren

In 2017 is er een raadsbesluit genomen over de berekeningsmethode van gronden die oneigenlijk in gebruik zijn genomen (2017/452678). Via dit besluit zijn de voorwaarden bepaald waaronder verkoop plaatsvindt (tot 50 m² WOZ waarde maal 0,05% is m² kosten koper, boven de 50 m² wordt de grond getaxeerd). De door de raad vastgestelde methode geldt overigens, zolang het project Oneigenlijk Gebruik Gemeentegrond loopt, voor alle inwoners die stroken (rest) groen wensen aan te kopen met als bestemming uitbreiden bestaande tuin.

Projectgebonden initiatiefnemers

Sommige initiatiefnemers (zoals ontwikkelaars en corporaties) met een grondpositie, willen om hun bouwplan te kunnen uitvoeren soms grond aankopen van de gemeente om deze als tuin te gaan gebruiken. De grondprijs hiervoor, al dan niet met bouwmogelijkheid (schuur, garage etc.), wordt berekend op basis van een taxatie waarbij onder andere gekeken wordt naar de maximale bebouwingmogelijkheden. Er kan ook gekozen worden voor de complexwaarde. Hierbij wordt een grondwaardeberekening van het totale complex gemaakt. Vervolgens wordt de waarde van het gemeentelijk deel naar rato (van oppervlakte) bepaald. De gemeente moet uiteraard bereid zijn om de grond te verkopen.

4.4 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.

De grondprijzen voor kantoren worden residueel berekend. De reden hiervoor is dat de waarde van de grond voor kantoren behoorlijk kan variëren. Het is niet mogelijk een vaste prijs of bandbreedte te bepalen.

De grondprijs voor kantoren wordt gebaseerd op vierkante meters BVO (bruto vloeroppervlak). De grondprijs is maatwerk en dient te worden gevalideerd door een onafhankelijke taxateur. Van belang voor de bepaling van de waarde van de grond zijn de volgende factoren:

- Locatie
- Aantal m² BVO/VVO
- Huurwaarde
- BAR (Bruto Aanvangsrendement)
- Parkeernorm en parkeeroplossing.

4.5 Retail en horeca

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

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

De grondprijzen voor retail en horeca worden residueel bepaald en dienen te worden gevalideerd door een onafhankelijke taxateur. Het gaat om maatwerk. Van belang voor de bepaling van de waarde van de grond zijn de volgende factoren:

- Locatie
- Bouwplan
- Branche
- Oppervlakte

4.6 Brandstofverkooppunten

Voor brandstofverkooppunten wordt de grondprijs in beginsel berekend op basis van de residuele grondwaardemethode.

4.7 Bedrijventerrein/bedrijfsruimten

De categorie bedrijventerrein/bedrijfsruimten omvat een ruimte die bestemd is voor productie, groothandel, transport, distributie, opslag, reparatie en/of onderhoudswerkzaamheden.

De grondprijzen voor bedrijventerreinen worden bepaald aan de hand van de comparatieve methode. Er wordt gekozen voor de comparatieve methode omdat deze marktconform is. Bovendien is er vooraf duidelijkheid richting potentiële afnemers. In dit marktsegment is dit een groot voordeel, omdat er dan snel gehandeld kan worden.

Een residuele grondwaardemethode is ook marktconform, maar voor dit segment moeilijker uitvoerbaar. Geregeld zijn bedrijfsgebouwen uniek gerealiseerd of ingedeeld voor het productieproces van de specifieke afnemer. Het kan de courantheid (en dus de marktwaarde) van het object beperken of zulke specifieke relatief dure bouwmethoden vergen (qua installatie, isolatie o.i.d) dat de residueel benaderde waarde uit de pas gaat lopen met de (reguliere) marktwaarde voor bedrijfsgrond op die locatie.

De gemeente heeft per 2018 nog gronden beschikbaar in de Waarderpolder. Op basis van die methode ontstaat een basisgrondprijs voor de kavels. De basisgrondprijs voor 2018 en 2019 bedraagt € 300,-/m2 exclusief BTW. Er zijn echter factoren die leiden tot differentiatie van die prijs. Deze factoren leiden tot een toe- of afslag op de basisgrondprijs:

- Toeslag van 10% op basisgrondprijs bij secundaire zichtlocatie.
- Toeslag van 15% op basisgrondprijs bij een optimale zichtlocatie. Dat geldt bijvoorbeeld voor een hoekkavel en/of een ligging langs een doorgaande weg.
- Afslag van 10% op de grondprijs bij kavels met een oppervlakte groter dan 2.500 m2 over het meerdere metrage van boven de 2.500 m2.

Zonder afslag is de grondprijs in een bandbreedte van € 300,-/m2 tot € 345,-/m2. Een eventuele afslag wordt berekend over het tarief voor de specifieke kavel. De afslag wordt uitsluitend berekend over de het meerdere metrage boven de 2.500 m2. Bij een kavelverkoop van 3.000 m2, gaat het dus om 500 m2 waar de afslag over berekend wordt.

Er worden geen op- of afslagen in rekening gebracht voor meerdere bouwlagen. Dit heeft als doel intensief ruimtegebruik te stimuleren. De bouwhoogtes zijn bepaald in het bestemmingsplan.

Reserveringsvergoeding

Bij verkooptrajecten van grond voor Bedrijventerrein is het gebruikelijk om kavels te reserveren voor geïnteresseerde afnemers zodat zij tijd hebben voor hun planvorming, aanvraag financiering en besluitvorming. Hiervoor wordt de volgende methode gehanteerd:

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

In de koopovereenkomst worden afspraken gemaakt over moment van afname, indexering en rentevergoeding.

4.8 Sociaal-maatschappelijk

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

4.9 Commercieel maatschappelijk en leisure

Voor commercieel maatschappelijke voorzieningen zoals kinderdagverblijven, medische centra, sportscholen etc. wordt de grondprijs berekend op basis van de residuele grondwaardemethode.

4.10 Nutsvoorzieningen

Voor nutsvoorzieningen wordt de grondprijs via maatwerk berekend.

4.11 Overzicht overige functies

De grondprijsmethoden voor de niet-woonfuncties zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Niet - Woningbouw			
Categorie		Methodiek	Grondprijs/m2 (Excl. BTW)
Kantoren		Residueel	Maatwerk
Retail & Horeca		Residueel	Maatwerk
Brandstofverkooppunten		Residueel	Maatwerk
Bedrijventerreinen			
- Basisgrondprijs		Grondprijs per m2	€ 300
- Toeslag op basisgrondprijs voor secundaire zichtlocatie	10%	Grondprijs per m2	€ 330
- Toeslag op basisgrondprijs voor zichtlocatie doorgaande wegen	15%	Grondprijs per m2	€ 345
- Afslag op grondprijs bij kavel > 2.500 m2 (aantal m2 boven 2.500 m2)	-10%	Grondprijs per m2	€ 270 - € 311
Sociaal maatschappelijk		Residueel - met minimaal kostprijsmethode	Maatwerk
Commercieel maatschappelijk		Residueel	Maatwerk
Overig			
Categorie		Methodiek	
Parkeren			
- Parkeren woningbouw		Maatwerk	
- Parkeren Kantoren en Retail & Horeca		Maatwerk	
- Parkeren bedrijventerrein		In uitgifteprijs kavel	
Tuingrond			
	≤50 m2	0,05% WOZ-waarde	
	>50 m2	Taxatie	
Nutsvoorzieningen		Maatwerk	
Reserveringvergoedingen			
- Reservering van 0 tot 3 maanden		nihil	
- Verlenging van reservering tot 6 maanden		2% van de grondwaarde	

Dit is een uitgave van gemeente Haarlem,
1 december 2018

Tekst: S. Metselaar,
Fotografie: n.v.t.
Ontwerp: n.v.t.
Drukwerk: n.v.t.

Postbus 511
2003 PB Haarlem
Tel. 14 023

haarlem.nl