



**Gemeente  
Haarlem**

**Grondprijsbrief 2023**

# Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding	3
1.2 Grondprijsmethoden	3
<b>2. Grondprijzen</b>	<b>5</b>
2.1 Algemeen	5
2.2 Sociale huurwoningen	5
2.3 Bedrijventerrein	6
2.4 Sociaal maatschappelijk	6

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De Grondprijsbrief is een document waarmee de Gemeente Haarlem de grondprijzen voor 2023 vastlegt. De grondprijsbrief wordt jaarlijks geactualiseerd.

De Grondprijsbrief is een uitwerking van de Nota Grondprijsbeleid 2018 die in januari 2019 is vastgesteld door de Raad. In de Nota Grondprijsbeleid 2018 is per functie de te hanteren grondprijsmethode vastgelegd om de grondprijs te bepalen. Door de prijzen jaarlijks te indexeren middels een grondprijsbrief, sluiten de grondprijzen beter aan bij de actualiteit dan het geval was met een tweejaarlijkse op te stellen nota.

## 1.2 Grondprijsmethoden

Voor veel functies worden de grondprijzen via de residuele grondwaardemethode berekend. 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.

Voor bedrijfskavels en sociale huurwoningen gelden andere grondprijsmethoden (vaste grondprijzen). Voor deze functies zijn de grondprijzen voor 2023 geactualiseerd en vastgelegd in deze Grondprijsbrief.

Voor huurwoningen in het middensegment wordt in de residuele grondwaarde berekening rekening gehouden met de uitgangspunten van de Nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment. Op basis daarvan zal de residuele grondwaarde van een woning in het middenhuur segment nagenoeg altijd hoger uitkomen dan de vaste grondprijs voor een sociale huurwoning. Mocht dit vanwege specifieke omstandigheden lager uitkomen zal gekeken worden of een maatwerk oplossing nodig is.

In onderstaande tabellen worden de meeste gangbare functies en de daarvoor in de Nota Grondprijsbeleid 2018 vastgestelde grondprijsmethodieken weergegeven.

## Woningbouw

Koop	Woningtype	Methodiek
	Rijwoning - betaalbaar Rijwoning - midden Rijwoning - duur	Residueel Residueel Residueel
	2^1 kapwoning - midden 2^1 kapwoning - duur	Residueel Residueel
	Vrijstaande woningen - duur	Residueel
	Bouwkavels (grondprijs/m2)	Residueel
	Appartement - betaalbaar Appartement - midden Appartement - duur	Residueel Residueel Residueel
Huur	Woningtype	Methodiek
	Rijwoning - sociaal (1e aftoppingsgrens) Rijwoning - sociaal (2e aftoppingsgrens) Rijwoning - sociaal (liberalisatiegrens) Rijwoning - midden (laag) Rijwoning - midden (hoog) Rijwoning - vrije sector (duur)	Vaste kavelprijs Vaste kavelprijs Vaste kavelprijs Residueel Residueel Residueel
	Appartement - sociaal (1e aftoppingsgrens) Appartement - sociaal (hoge aftoppingsgrens) Appartement - sociaal (liberalisatiegrens) Appartement - midden (laag) Appartement - midden (hoog) Appartement - vrije sector (duur)	Vaste kavelprijs Vaste kavelprijs Vaste kavelprijs Residueel Residueel Residueel

## Niet - Woningbouw

Categorie	Methodiek
<b>Kantoren</b>	Residueel
<b>Retail &amp; Horeca</b>	Residueel
<b>Brandstofverkooppunten</b>	Residueel
<b>Bedrijventerreinen</b>	
- Basisgrondprijs	Grondprijs per m2
- Toeslag op basisgrondprijs voor secundaire zichtlocatie	10% Grondprijs per m2
- Toeslag op basisgrondprijs voor zichtlocatie doorgaande wegen	15% Grondprijs per m2
- Afslag op grondprijs bij kavel > 2.500 m2 (aantal m2 boven 2.500 m2)	-10% Grondprijs per m2
<b>Sociaal maatschappelijk</b>	Residueel - met minimaal kostprijsmethode
<b>Commercieel maatschappelijk</b>	Residueel

## 2. Grondprijzen

### 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 en leidingen en funderingsresten (tot 60 cm onder het maaiveld). De grondprijzen zijn exclusief BTW.

### 2.2 Sociale huurwoningen

In de Nota Grondprijsbeleid 2018 is vastgesteld dat voor sociale huurwoningen vaste grondprijzen gehanteerd worden. De vaste grondprijs is in feite een vergoeding voor de kosten die gepaard gaan met de productie van de bouwrijpe grond.

Voor sociale huurwoningen gelden de kaders zoals vastgelegd in de Nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment (8 november 2022). Belangrijke kaders zijn dat een sociale huurwoning een huurwoning is die wordt verhuurd onder de huurprijsgrens (liberalisatiegrens) en toewijzing plaatsvindt binnen de kaders van de huisvestingverordening. De minimale afmeting van een sociale huurwoning bedraagt 40 m<sup>2</sup> GBO en deze beschikt over minimaal 1 slaapkamer. Afwijking maatvoering in geval van bijzondere doelgroep bespreekbaar.<sup>1</sup>

De indexering van de grondprijzen is gebaseerd op de stijging van de huurprijsgrenzen.

De aftoppingsgrenzen voor sociale huurwoningen worden voor 2023 t.o.v. 2022 geïndexeerd met 2,20%. De grondprijs voor woningen tot aan de liberalisatiegrens wordt daarom met eenzelfde percentage verhoogd. De liberalisatiegrens worden ten opzichte van 2022 geïndexeerd met 5,84% en daarmee ook de grondprijs.

Hiermee zijn de huurprijsgrenzen per 1 januari 2023:

- Lage aftoppingsgrens: € 647,19
- Hoge aftoppingsgrens € 693,60
- Liberalisatiegrens: € 808,06

De grondprijs voor sociale huurwoningen tot de eerste en de tweede aftoppingsgrens bedraagt per 1 januari 2023 € 17.183,-.

De grondprijs voor sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens bedraagt per 1 januari 2023 € 23.397,-.

Woningtype	Huurprijs		Grondprijs 2022		Grondprijs Index 2023	
	Minimaal	Maximaal				
Sociaal (1e aftoppingsgrens; eenpersoonshuishouden)	€ -	€ 647,19	€ 16.813,00	2,20%	€ 17.183,11	
Sociaal (2e aftoppingsgrens; meerpersoonshuishouden)	€ -	€ 693,60	€ 16.813,00	2,20%	€ 17.183,12	
Sociaal (liberalisatiegrens)	€ 693,60	€ 808,06	€ 22.106,00	5,84%	€ 23.397,09	

<sup>1</sup> [Nota Kaders en Instrumenten sociale huur en middensegment.pdf](#)

## 2.3 Bedrijventerrein

In de Nota Grondprijsbeleid 2018 is vastgesteld dat grondprijzen voor een bedrijventerrein worden bepaald aan de hand van de comparatieve methode. Deze methode is marktconform en biedt bovendien duidelijkheid aan potentiële klanten. In dit marktsegment is dit een groot voordeel, omdat er dan snel gehandeld kan worden. De indexatie is gebaseerd op de inflatie.

De markt voor bedrijfsmatig vastgoed kenmerkt zich door krapte. Er zijn momenteel in Nederland onvoldoende geschikte locaties en bouwgrond beschikbaar om uitbreiding van nieuwe bedrijfsruimten te faciliteren<sup>2</sup>.

Momenteel zijn er ook in de in de gemeente Haarlem weinig gronden meer beschikbaar voor bedrijventerreinen.

De basisgrondprijs van 2022 (€ 337,-/ m<sup>2</sup> exclusief BTW) zal daarom geïndexeerd worden met 2%. Dat resulteert in een basisgrondprijs van € 344,- per m<sup>2</sup> (excl. BTW) voor 2023.

In de Nota Grondprijsbeleid 2018 zijn op- en afslagen vastgesteld die leiden tot differentiatie van deze prijs. De relatieve hoogte van de op- en afslagen is onveranderd.

Zonder afslag is de grondprijs in een bandbreedte van € 344,-/m<sup>2</sup> tot € 400,-/m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. Bij een kavelverkoop van 3.000 m<sup>2</sup>, gaat het dus om 500 m<sup>2</sup> waar de afslag over berekend wordt.

Categorie	Methodiek	Grondprijs/m2(excl.BTW) 2022	Grondprijs/m2(excl.BTW) 2023
Bedrijventerreinen basisgrondprijs		€ 337,00	€ 344,00
Toeslag op basisgrondprijs voor secundaire zichtlocatie	10%	€ 370,00	€ 377,00
Toeslag op basisgrondprijs voor zichtlocatie doorgaande wegen	15%	€ 392,00	€ 400,00
Afslag op grondprijs bij kavel > 2.500m2 (aantal m2 boven 2.500)	-10%	€ 303,00 - €353,00	€ 309,00 - €360,00

## 2.4 Sociaal maatschappelijk

Voor sociaal-maatschappelijke voorzieningen wordt per project een residuele grondprijs gehanteerd die minimaal kostendekkend is met als doel om oneigenlijke subsidiëring en mogelijke staatssteun te voorkomen. Voor veel maatschappelijke functies kan de residuele grondwaarde niet goed worden berekend. Omdat de kostprijs per project sterk kan fluctueren en dat tot grote verschillen kan leiden wordt in deze grondprijsbrief een vaste minimumprijs vastgelegd.

<sup>2</sup> [Kwartaalbericht-Q3-2022.pdf \(metafoorro.nl\)](#)

Onder deze categorie vallen uitgiften voor publieke functie of bestemming, waarbij een onderscheid kan worden gemaakt tussen activiteiten zonder winstoogmerk en maatschappelijke voorzieningen met een semi-commercieel karakter.

Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk zijn publieke (niet of semi-commerciële) functies zoals onderwijs, welzijn, sport, bepaalde zorgfuncties en cultuur. Maatschappelijk zonder winstoogmerk gaat om de functies die veelal in eigendom en exploitatie van de gemeente zelf zijn en door de gemeente worden geëxploiteerd. Hiervoor hanteren we een vaste minimum grondprijs. Daarmee zouden de grondkosten deels gedekt moeten worden. Er is ook een grondprijs voor maatschappelijk vastgoed onbebouwd. Denk hierbij aan een schoolplein o.i.d. Mocht de vaste minimumprijs te hoog zijn vanwege specifieke omstandigheden, waardoor de haalbaarheid in het gedrang komt, zal er gekeken worden of een maatwerk oplossing nodig is.

Daarnaast zijn er maatschappelijke voorzieningen met een semi-commercieel karakter zoals Sportcentra/fitness, huisartsen, apothekers en fysiotherapeuten. De grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk wordt residueel bepaald, maar er wordt een minimum grondprijs vastgelegd.

In het grondprijsbeleid 2019 bedroeg de grondprijs voor publieke functies zonder winstoogmerk met bebouwingmogelijkheden ten minste €125,- (excl. BTW) per m<sup>2</sup> bvo. Deze grondprijs is geïndexeerd met de stijging in de consumentenprijzen<sup>3</sup>. Hierdoor komt de grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk op ten minste €150,- (excl. BTW) per m<sup>2</sup> bvo. Het onbebouwde gedeelte wordt gewaardeerd op ten minste €50,- (excl. BTW) per m<sup>2</sup>.

De grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk bedraagt ten minste €200,- (excl. BTW) per m<sup>2</sup>. Deze zijn in overeenstemming met de benchmark gemeentes in de omgeving.

Maatschappelijke voorzieningen	Haarlem 2023
Publieke functie zonder winstoogmarkt met bebouwingmogelijkheden	€ 150,00
Publieke functie zonder winstoogmarkt onbebouwd	€ 50,00
Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk	€ 200,00

*Grondprijzen maatschappelijke voorzieningen voor de gemeente Haarlem (2023)*

---

<sup>3</sup> Consumentenprijzen; prijsindex CBS, 6 oktober 2022