

Oplegvel Raadsstuk

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur ing. J. Schurer
Telefoon 5113584 E-mail: j.schurer@haarlem.nl
STZ/VG Reg.nr. 220412
GEEN bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van 24 november 2009

Onderwerp

Nota grondprijzen 2009-2010

DOEL: Besluiten

Conform artikel 11.3 van de Financiële beheersverordening biedt het College de Raad jaarlijks de Nota Grondprijzen aan. De raad stelt de Nota vast.

B&W

1. Het college stelt de raad voor om vast te stellen de Nota Grondprijzen 2009 en 2010
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties voor de begroting
3. Het college stuurt dit voorstel naar de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht

Raad:

Besluit
in te vullen door griffie

Moties en amendementen
in te vullen door griffie

☐ Conform

☐ Ja

☐ Gewijzigd

☐ Nee

☐ Aangehouden

☐ Afgevoerd

Datum vergadering

Raadsstuk

Onderwerp: Nota grondprijzen 2009-2010

Reg.nummer: 220412

1. Inleiding

De Nota Grondprijzen wordt jaarlijks geactualiseerd en door de Haarlemse Gemeenteraad vastgesteld.

De Nota grondprijzen is technisch van aard en het instrument van een aantal beleidslijnen. De systematiek is zodanig dat elk eind van het jaar een nieuwe Nota GP voor het aankomend jaar opgesteld zou kunnen worden. Met een aantal verschillende indexeringsmethodes (VROM, CPI, NVM, kosteninflatie bouwkosten) worden de grondprijzen en de categoriegrenzen bijgesteld.

Echter, met de marktbewegingen vanaf medio 2008 vertoonden de indexen een onvoldoende stabiel beeld waardoor de huidige systematiek niet uitvoerbaar bleek te zijn. Het College B&W heeft de Nota aangehouden tot er een beter inzicht in de waardering van de fluctuaties van de verschillende eindindexen kwam.

Thans doet het college een voorstel voor een Nota grondprijzen voor de periode 2009 en 2010.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor om vast te stellen:

- de Nota Grondprijzen 2009 en 2010

3. Beoogd resultaat

De systematiek die altijd gehanteerd worden bij het actualiseren van de Haarlemse Nota Grondprijzen is als volgt:

- grondprijzen en categoriegrenzen voor de *sociale woningen*: deze worden geïndexeerd met de Consumentenprijsindex (CPI) conform het beleid van ministerie van VROM en de gemaakte afspraken met de woningcorporaties.
- prijzen *maatschappelijke doeleinden*: Consumentenprijsindex (CPI)
- *vrije sector*: de categoriegrenzen worden normaliter geïndexeerd met een gemiddelde van de NVM index woningen, Zuidkennemerland. De grondprijs wordt residueel bepaald, met een minimale grondquote. Gezien de enorme fluctuaties in de huidige koopwoningenmarkt kan deze systematiek met de NVM index 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)

Onderstaande tabel geeft de verschillende indices weer:

Overzicht indices Nota GP en MPG					
nr	Omschrijving	2007	2008	2009	2010
1	Index vrije sector, NVM	10,5 %	6,0 %	0 %	0 %
2	VROM, huurliberalisatiegrens	615,01	621,78	631,75	647,53
3	Inflatie , CPI		1,1 %	1,6 %	2,5 %
4	MPG Parameter gemiddelde kostenstijging lange termijnprognose	2,5 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %
5	MPG Parameter gemiddelde opbrengstenstijging lange termijnprognose	2,0 %	2,0 %	0,0 %	0,0 %

Ad 1: mix NVM index Zuidkennemerland woningen

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

Ad 3: Consumenten Prijs Index alle Huishoudens per 1 juli

4. Argumenten

- Beleid VROM volgen bij de sociale woningen. Dit is een uitwerking van de Convenantsafspraken. College ziet geen aanleiding hier van af te wijken.
- Index voor vrije sectorwoningen: de normaliter gebruikte NVM index geeft momenteel 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 bevingen. Bedenk dat de Nota GP systematiek bij deze categorie enkel de grenzen bijwerkt en de grondprijs zoals gebruikelijk residueel bepaalt, dus afhankelijk blijft van de v.o.n. prijs.
- De parameters voor het MPG worden elk jaar zonodig herzien. Deze zijn bedoeld voor een indruk op de langere duur van kosten en opbrengsten van de grondexploitaties. Met dit gewogen gemiddelde worden ad hoc fluctuaties opgevangen. Het zijn algemene percentages, per project en per kosten- c.q. opbrengstensoort worden deze indien nodig als maatwerk gewijzigd.
- Welke nieuwe grondverkoop kunnen de komende periode verwacht worden? Wellicht niet veel. Uitgiftegrond is een schaars goed in Haarlem. Voor de meeste geopende grondexploitaties zijn de grondprijzen al contractueel vastgelegd.
- In ieder geval is voor de toepassing van de WRO (GrExwet-berekeningen) geactualiseerd grondprijsbeleid nodig. De Haarlemse Nota Grondprijzen is voor alle partijen een goed werkbaar en transparant instrument.
- Maatwerk. De huidige marktsituatie levert discussie over een eventuele verlaging van grondprijzen. De vraag is of bij een verlaging van de grondprijs de doelstelling van het project wel intact blijft. Voor elk project worden de mogelijkheden voor stimulering van de woningbouw – en de bedoelde categorie- onderzocht. Een en ander binnen de kaders die gesteld worden door het ministerie van VROM en de Europese regelgeving. Indien mogelijkheden zich voordoen wordt de Raad hierover separaat geïnformeerd.

5. Kanttekeningen

Deze Nota beoogt de wijzigingen vast te stellen ten opzichte van de voorgaande Nota Grondprijzen (2008). Voor het overige blijft de Nota Grondprijzen 2008 van toepassing.

Beleidsvelden en voorgaande 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
- Financiële beheersverordening gemeente Haarlem 2007 , nr 690
- Raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken RB 104/2007
- Convenant Wonen 2007-2011 RB 119/2007
- Nota Grondprijzen 2008 RB 93/2008

6. Uitvoering

n.v.t.

7. Bijlagen

Bijlage A: Specificatie grondprijzen gemeente Haarlem

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit:

- Vast te stellen de Nota Grondprijzen 2009 en 2010.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter

Bijlage A: Specificatie grondprijzen gemeente Haarlem

(grondprijzen exclusief BTW, per woning)

Sociale Woningen		2007	2008	2009	2010
Sociale huur					
	maandhuur tot	615	621	631	647
	grondprijs	16.833	17.018	17.290	17.723
Sociale koop					
	v.o.n.	195.000	197.145	200.299	205.307
	grondprijs	24.580	24.850	25.248	25.879

Overige woningbouw		2007	2008	2009	2010
middeldure koop, appartementen					
	v.o.n. vanaf	195.000	197.145	200.299	205.307
	grondprijs	24.580	24.850	25.248	25.879
	v.o.n. tot	248.650	263.570	263.570	263.570
	grondprijs tot	52.237	55.373	55.373	55.373
middeldure koop, grondgebonden					
	v.o.n. vanaf	195.000	197.145	200.299	205.307
	grondprijs	24.580	24.850	25.248	25.879
	v.o.n. tot	298.650	316.570	316.570	316.570
	grondprijs tot	75.290	79.807	79.807	79.807
vrije sector huur					
	maandhuur vanaf	615	621	631	647
	grondprijs vanaf	16.833	17.018	17.290	17.723
vrije sector koop, appartementen (minimale grondquote 25%)					
	v.o.n. vanaf	195.000	263.570	263.570	263.570
	grondprijs vanaf	52.237	55.373	55.373	55.373
vrije sector koop, grondgebonden (minimale grondquote 30%)					
	v.o.n. vanaf	298.650	316.570	316.570	316.570
	grondprijs vanaf	75.290	79.807	79.807	79.807

Overige bestemmingen bij woningen (grondprijzen exclusief BTW)					
uitsluitend bestemd voor het vaststellen van huurprijzen	2007	2008	2009	2010	
de grondprijs ten behoeve van verkoop wordt berekend via taxatie					
Garages , per m2 uitgeefbare kavel	386	409	409	409	
Berging , per m2 uitgeefbare kavel	206	218	218	218	
Tuinen , per m2 uitgeefbare kavel, prijs vanaf	138	146	146	146	

Bedrijfsbestemmingen (richtprijzen, exclusief BTW)	2007	2008	2009	2010
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	325	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	112	115	118	122
prijs marktconform te bepalen, minimaal:				

Parkeren	2007	2008	2009	2010
Op maaiveld bij sociale woning, per m2 kavel	270	286	295	303
basisprijs te verhogen met liggingfactor				
Per parkeerplaats op maaiveld, overige woningen/ functies	16.027	16.507	17.002	17.512
per parkeerplaats volledig ondergronds	0	0	0	0