



Onderwerp Grondprijsbrief 2022	
Nummer	2021/923772
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.3 Grondexploitaties
Afdeling	PG
Auteur	Monné, J.
Telefoonnummer	06-43280471
Email	jmonne@haarlem.nl
Kernboodschap	Via de grondprijsbrief 2022 worden de grondprijzen voor 2022 gepubliceerd. De grondprijsmethoden zijn in de Nota Grondprijsbeleid 2018 vastgelegd. Deze brief geeft uitvoering aan het vastgestelde beleid.
Behandelvoorstel voor commissie	Niet van toepassing
Relevante eerdere besluiten	Nota Grondprijsbeleid 2018 (2018/753413)
Besluit College d.d. 1 februari 2022	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. De Grondprijsbrief 2022 vast te stellen. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Op 31 januari 2019 heeft de Raad de Nota Grondprijsbeleid vastgesteld. Hierin zijn de methoden vastgelegd op basis waarvan per functie de grondprijzen worden bepaald. Omdat grondprijzen zich ontwikkelen op basis van inflatie en marktontwikkeling zijn in de Nota Grondprijsbeleid geen concrete grondprijzen vastgelegd voor de periode na 2019. De grondprijzen worden jaarlijks geactualiseerd en deze worden vastgelegd in een actuele grondprijzenbrief. Met de grondprijsbrief 2022 worden de geactualiseerde grondprijzen voor 2022 vastgesteld waarna deze ook naar buiten kenbaar gemaakt kunnen worden.

2. Besluitpunten college

1. De Grondprijsbrief 2022 vast te stellen

3. Beoogd resultaat

Door de grondprijsbrief voor 2022 vast te stellen wordt uitvoering gegeven aan hetgeen in de Nota Grondprijsbeleid 2018 is vastgelegd over de grondprijzen.

4. Argumenten

1. *Met de vaststelling van de grondprijzenbrief worden de in de Nota Grondprijsbeleid 2018 vastgelegde grondprijsmethoden waar nodig vertaald naar concrete prijzen*

In januari 2019 is de Nota Grondprijsbeleid 2018 vastgesteld. Omdat er verschillende manieren zijn om een grondprijs te bepalen heeft de raad in deze nota per functie de grondprijsmethode vastgesteld. Daarbij gaat het dus om de wijze waarop een grondprijs wordt bepaald, maar niet de daadwerkelijke hoogte daarvan. Die wordt jaarlijks vastgelegd in de Grondprijsbrief. Uitgangspunt is dat bouwrijpe grond voor een marktconforme prijs wordt verkocht.

2. *De grondprijzen zijn actueel en marktconform*

De prijzen zijn ten opzichte van 2021 geactualiseerd op basis van de huidige marktontwikkelingen.

3. *De grondprijzen zijn uniform en transparant*

Met de Grondprijsbrief zijn de prijzen voor 2022 op uniforme en transparante wijze vastgelegd en kunnen deze worden gecommuniceerd met belanghebbenden.

Voor relatief veel functies wordt de grondprijs via de residuele waardemethode berekend, waarbij de grondprijs wordt bepaald door van de marktwaarde de bouw- en bijkomende kosten af te trekken. Het residu is dan de grondprijs. In dat geval is sprake van maatwerk omdat de grondprijs dan afhankelijk is van de marktwaarde en de stichtingskosten van het vastgoed. Concrete prijzen zijn in dat geval niet op voorhand te benoemen en bij verkoop is een taxatie noodzakelijk. In feite worden uitsluitend de (vaste) grondprijzen voor bedrijfskavels en sociale huurwoningen via deze brief vastgesteld.

4. *Voor de bedrijfskavels is de basis grondprijs geïndexeerd op basis van marktontwikkeling*

In de Nota Grondprijsbeleid 2018 is vastgelegd dat voor bedrijventerreinen een vaste prijs wordt gehanteerd, bepaald op basis van de comparatieve methode. Voor de vaste grondprijs wordt gewerkt met een basisgrondprijs. In geval van specifieke kenmerken zoals secundaire zichtlocatie, zichtlocatie aan een doorgaande weg of bij afname van grotere kavels gelden toe- of afslagen op de basisprijs. De basisprijs is voor 2022 verhoogd met 2%.



5. Voor sociale huurwoningen wordt een vaste grondprijs gehanteerd

In de Nota Grondprijsbeleid 2018 is vastgelegd dat voor sociale huurwoningen een vaste grondprijs gehanteerd wordt. Een vaste grondprijs geeft zekerheid aan koper en verkoper.

Jaarlijks worden deze prijzen geïndexeerd, waarbij de index is gebaseerd op de stijging van de huurprijsgrenzen, zoals bepaald door het Rijk.

Voor sociale huur is sprake van een drietal categorieën, de hoge en lage aftoppingsgrens en de huurliberalisatiegrens. In de periode 1 juli 2021 tot 30 juni 2022 kan de verhuurder de huurprijs voor woningen die vallen onder de lage en hoge aftoppingsgrens niet verhogen. Als gevolg daarvan zijn voor deze categorieën de grondprijzen niet geïndexeerd. Indien per 1 juli 2022 de aftoppingsgrenzen voor sociale huurwoningen toch worden geïndexeerd zal de gemeente op dat moment de grondprijzen op basis van dezelfde index aanpassen.

De liberalisatiegrens in 2022 wordt geïndexeerd met de inflatie van 1,46% en de grondprijs voor deze huurwoningen is dus wel aangepast ten opzichte van 2021.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Niet voor alle functies zijn grondprijzen beschikbaar

Voor relatief veel functies worden de grondprijzen via de residuele waardemethode bepaald. Voor die functies zijn geen concrete grondprijzen in de Grondprijsbrief opgenomen. In dergelijke gevallen blijft maatwerk nodig.

6. Uitvoering

De Grondprijsbrief 2022 is openbaar en wordt gepubliceerd. Vervolgens is deze Grondprijsbrief het kader voor grondverkoop in 2022. De prijzen worden tevens gebruikt om de grondopbrengsten in grondexploitaties te bepalen.

7. Bijlage

1. Grondprijsbrief 2022