



**Gemeente
Haarlem**

Grondprijnsbrief 2021

1 januari 2021

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Grondprijsmethoden	3
2.	Grondprijzen	5
2.1	Algemeen	5
2.2	Sociale huurwoningen	5
2.3	Bedrijventerrein	5

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De Grondprijsbrief 2021 is een document waarmee de Gemeente Haarlem de grondprijzen voor 2021 vastlegt. De Grondprijsbrief is een uitwerking van de Nota Grondprijsbeleid 2018 die in januari 2019 is vastgesteld. In de Nota Grondprijsbeleid 2018 zijn de verschillende grondprijsmethoden vastgelegd en welke grondprijsmethode bij welke functie gebruikt moet worden om de grondprijs te bepalen. Door de prijzen jaarlijks te indexeren, sluit de grondprijsbrief beter aan bij de actualiteit dan het geval was met een tweejaarlijkse nota.

1.2 Grondprijsmethoden

Voor relatief 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. Voor deze functies kunnen de grondprijzen worden geactualiseerd en vermeld in deze Grondprijsbrief. In onderstaande tabellen worden de meeste gangbare functies en de vastgestelde grondprijsmethodieken weergegeven.

Woningbouw

Koop	Woningtype	Methodiek
	Rijwoning - betaalbaar Rijwoning - midden Rijwoning - duur 2 [^] 1 kapwoning - midden 2 [^] 1 kapwoning - duur Vrijstaande woningen - duur Bouwkavels (grondprijs/m2)	Residueel Residueel Residueel Residueel Residueel Residueel Residueel
	Appartement - betaalbaar Appartement - midden Appartement - duur	Residueel Residueel Residueel

Woningbouw

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
	Kantoren Retail & Horeca Bedrijventerreinen (t/m 2 bouwlagen) - Basisgrondprijs - Toeslag op basisgrondprijs voor secundaire zichtlocatie - Toeslag op basisgrondprijs voor zichtlocatie doorgaande wegen - Afslag op basisgrondprijs bij kavel > 2.500 m2 (aantal m2 boven 2.500 m2) Sociaal maatschappelijk Commercieel maatschappelijk	Residueel Residueel Grondprijs per m2 Grondprijs per m2 Grondprijs per m2 Grondprijs per m2 Residueel - met minimaal kostprijsmethode 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. Deze grondprijzen zijn per 2021 geïndexeerd. De indexering is gebaseerd op de stijging in de huurprijsgrenzen. Deze zijn met circa 2,3% toegenomen.

De grondprijs voor sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrens bedraagt per 2021 € 16.813,-. De grondprijs voor sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens bedraagt per 2020 € 22.106,-.

Huur	Woningtype	Huurprijs		Grondprijs 2020 (excl. BTW)	Index	Grondprijs 2021 (excl. BTW)
		Minimaal	Maximaal			
	Sociaal (1e aftoppingsgrens; eenpersoonshuishoudens)	€ -	€ 633	€ 16.435	2,30%	€ 16.813
	Sociaal (2e aftoppingsgrens; meerpersoonshuishoudens)	€ -	€ 679	€ 16.435	2,30%	€ 16.813
	Sociaal (liberalisatiegrens)	€ 679	€ 752	€ 21.659	2,06%	€ 22.106

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.

Vanwege de onzekerheid als gevolg van de Corona crisis en het gebrek aan transacties in 2020 is besloten de grondprijs niet te indexeren. De basisgrondprijs blijft € 330,-/m2 exclusief BTW, net als in 2020. 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.

Categorie		Methodiek	Grondprijs/m2 (excl.BTW)
Bedrijventerreinen	- Basisgrondprijs	Grondprijs per m2	€ 330
	- Toeslag op basisgrondprijs voor secundaire zichtlocatie	10% Grondprijs per m2	€ 363
	- Toeslag op basisgrondprijs voor zichtlocatie doorgaande wegen	15% Grondprijs per m2	€ 384
	- Afslag op grondprijs bij kavel > 2.500 m2 (aantal m2 boven 2.500 m2)	-10% Grondprijs per m2	€ 297 - € 346

Dit is een uitgave van gemeente Haarlem,
1 januari 2021

Tekst: Tanja van Alphen
Fotografie: [Naam],
Ontwerp: [Naam],
Drukwerk: [Naam]

Postbus 511
2003 PB Haarlem
Tel. 14 023

haarlem.nl