



Onderwerp	
Nota Grondprijsbeleid 2018	
Nummer	2018/753413
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.3 Grondexploitaties
Afdeling	BE
Auteur	S. Metselaar
Telefoonnummer	023-5113992
Email	smetselaar@haarlem.nl
Kernboodschap	De gemeente neemt deel aan de grondmarkt. Dit gebeurt onder andere door gronduitgifte (vooral door verkoop van bouwrijpe grond). In de Nota Grondprijsbeleid wordt -per functie-bepaald welke grondprijsmethoden gebruikt worden. Op basis van deze methoden kan een grondprijs berekend worden. Vanaf 2020 zullen de grondprijzen jaarlijks via een grondprijzenbrief kenbaar worden gemaakt. Deze nota is een voortzetting van huidige beleid.
Behandelvoorstel voor commissie	De vaststelling van de Nota Grondprijsbeleid is een bevoegdheid van de raad. De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	Nota Grondprijzen 2016/2017 (2016/234131)
Besluit College d.d. 20 november 2018	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,

Besluit Raad d.d.	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. De Nota Grondprijsbeleid 2018 vast te stellen. 2. De grondprijzen voor 2019 en het restant van 2018 vast te stellen. 3. Grondprijzen conform de vastgestelde grondprijsmethoden na 2019 via een openbare grondprijzenbrief kenbaar te maken. de griffier, de voorzitter,
---------------------------	---

1. Inleiding

Als de gemeente kiest voor een actieve productierol bij het grondbeleid, dan worden er ook gronden uitgegeven. De Nota Grondprijsbeleid 2018 bepaalt de methoden die gebruikt moeten worden bij de uitgifte van grond. Vierjaarlijks is er een nota Grondprijsbeleid, waarbij de methoden door de raad worden vastgesteld. Deze methoden verschillen per functie.

De grondprijzen zijn de output van de grondprijsmethode. Jaarlijks zal het college een Grondprijzenbrief vaststellen met de nieuwe grondprijzen, die conform de grondprijsmethoden worden bepaald. Hiermee blijven de prijzen actueel en transparant. De tweejaarlijkse Nota Grondprijzen vervalt.

Deze nota is in zijn algemeenheid een voortzetting van het ingezette beleid. Ten opzichte van de Nota Grondprijzen 2016-2017 zijn er twee belangrijke verschillen:

- 1 De grondprijzen voor sociale huurwoningen zijn gedifferentieerd in de categorieën 'tot aftoppingsgrens' en 'tot liberalisatiegrens'.
- 2 De grondprijzen voor bedrijfskavels worden comparatief bepaald. De basisgrondprijs is € 300,- per m2 (excl. BTW).

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De Nota Grondprijsbeleid 2018 vast te stellen.
2. De grondprijzen voor 2019 en het restant van 2018 vast te stellen.



3. Grondprijzen conform de vastgestelde grondprijsmethoden na 2019 via een openbare grondprijzenbrief kenbaar te maken.

3. Beoogd resultaat

Met de Nota Grondprijzen stelt Haarlem een transparant en uniform kader vast voor grondprijzen en uitgiftevoorwaarden voor particulieren, marktpartijen en maatschappelijke partners.

4. Argumenten

Transparant

De Nota Grondprijzbeleid zorgt voor een transparant kader. De methoden zijn voor alle belanghebbenden inzichtelijk.

Marktconform

De gekozen grondprijsmethoden zijn marktconform. De gemeente wil en moet marktconforme grondprijzen vragen. De gemeente mag immers geen staatssteun verlenen.

Differentiatie grondprijzen voor sociale huurwoningen

De grondprijzen voor sociale huurwoningen zijn vaste prijzen. Huurprijzen voor sociale woningen zijn namelijk niet afhankelijk van de locatie zoals in de reguliere huurmarkt. In de vorige nota bedroeg de vaste kavelprijs voor een sociale huurwoning € 18.657,-. Er is gekozen om te differentiëren in de grondprijs. Dat houdt in dat er twee verschillende grondprijzen zijn. Voor sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrens (max. € 640,- maandhuur) is de grondprijs € 16.128,-. Voor sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens (max. € 711,- maandhuur) is de grondprijs € 21.168,-. Dit is ruim € 5.000,- verschil. Via deze differentiatie wordt de realisatie van sociale huurwoningen in het laagste segment gestimuleerd. De behoefte aan dit segment sociale huurwoningen is het grootst. De woningbouwcorporaties zijn enthousiast over deze differentiatie. Zij hopen ook dat deze maatregel leidt tot meer nieuwbouw van sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrens. Deze maatregel kan impact hebben op (toekomstige) grondexploitaties. Deze is echter relatief klein omdat het aandeel grondopbrengsten van sociale huurwoningen in de totale grondopbrengsten van een regulier woningbouwprogramma al relatief bescheiden is.

Grondprijzen 2019

In deze nota worden de grondprijsmethoden vastgesteld. Deze gelden voor de duur van vier jaar. Daarnaast is ook de basisgrondprijs voor bedrijfskavels in de Waarderpolder voor 2019 vastgesteld. Deze bedraagt € 300,- per m2 excl. BTW. Hierop is bij een aantal gerealiseerde verkopen in 2018 al op geanticipeerd. Hierbij is de comparatieve grondprijsmethode gebruikt. Bij de comparatieve methode zijn grondprijzen afgeleid van vergelijkbare transacties (elders).

Grondprijzenbrief

Eind 2019 zal een grondprijzenbrief worden opgesteld met de grondprijzen voor 2020. Door jaarlijks een grondprijzenbrief op te stellen –in plaats van tweejaarlijks een Nota Grondprijzen-, is het eenvoudiger om aan te sluiten bij de actualiteit. Hier zijn alle betrokkenen bij gebaat.

5. Risico's en kanttekeningen

Taxatie

Voor relatief veel functies zijn taxaties nodig om een actuele marktconforme prijs te bepalen. De methode om de prijs te bepalen staat in deze nota.

Door jaarlijks de grondprijzen voor bedrijfskavels te herzien, is het niet nodig om voor elke transactie van een bedrijfskavel een taxatie te laten uitvoeren.

6. Uitvoering

De Nota Grondprijsmethoden 2018 treedt na besluitvorming in werking. Daarmee worden ook bepaalde grondprijzen (bedrijfskavels en sociale huur) voor 2019 (en het restant van 2018) vastgesteld.

De grondprijzen worden vanaf 2020 via een openbare Grondprijzenbrief jaarlijks kenbaar gemaakt.

7. Bijlagen

Nota Grondprijnsbeleid 2018