

Raadsstuk

Onderwerp: Nota Grondprijzen 2014/2015

Reg.nummer: 2014/347136

1. Inleiding

In 2013 zijn de kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen tot stand kunnen komen, vastgesteld in de Nota Grondbeleid (2013/74991). De Nota Grondprijzen is een uitwerking van deze nota en maakt transparant hoe de grondprijzen worden vastgesteld.

De laatste Nota Grondprijzen dateert van 2011. Gezien de gewijzigde marktomstandigheden door de economische crisis zijn in deze Nota slechts minimale wijzigingen in de grondprijzen doorgevoerd.

Nieuw in deze nota is het particulier opdrachtgeverschap, omdat Haarlem zelfbouw wil stimuleren. De tekst over erfpacht is summier gehouden omdat in 2014 reeds een nota over erfpacht is vastgesteld.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De Nota Grondprijzen 2014/2015 vast te stellen.

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. Argument

1. *Met de uitwerking en vaststelling van de Nota Grondprijzen wordt voldaan aan de afspraak uit de Nota Grondbeleid tot actualisering van de Nota Grondprijzen.*
2. *De Nota Grondprijzen biedt een transparant en uniform kader voor grondprijzen.*
Particulieren, marktpartijen en maatschappelijke partners wordt inzicht verstrekt in de wijze waarop gemeentelijke grondprijzen tot stand komen.
3. *Voor het wettelijk verplichte kostenverhaal is een actueel kader noodzakelijk.*
Voor de toepassing van kostenverhaal op basis van de wet ruimtelijke ordening is een geactualiseerde Nota Grondprijzen vereist. De systematiek en de kaders moeten periodiek getoetst worden aan de praktijk en door de Raad worden vastgesteld. Het College zal de nota jaarlijks actualiseren en ter besluitvorming voorleggen aan de raad.
4. *Financiële paragraaf*
Gezien de gewijzigde marktomstandigheden zijn in deze Nota slechts minimale wijzigingen in de grondprijzen doorgevoerd. Voor woningbouw is de bovengrens van de categorie sociale koop verhoogd van € 209.000,- (prijspeil 2011) naar € 215.000,- (conform de vastgestelde Woonvisie). De grens van de sociale huur is gewijzigd van € 652,- naar € 699,- (landelijke grens huurtoeslag). Gezien deze wijzigingen zijn de grondprijzen voor deze categorie slechts minimaal geïndexeerd. De bovengrens van middeldure koop is identiek

gebleven, de grondprijzen zijn iets aangepast in verband met het gewijzigde btw percentage (van 19% naar 21%). Ook de grondprijzen voor garages/bergingen/tuinen, kantoren, bedrijfsterrein en bijzondere doeleinden zijn hetzelfde gebleven.

5. Kanttekeningen

Nvt

6. Uitvoering

De Nota Grondprijzen 2014/2015 treedt na besluitvorming van de raad in werking.

7. Bijlagen

Bijlage A: Nota Grondprijzen 2014/2015.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit: de Nota Grondprijzen 2014/2015 vast te stellen

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter

Inhoudsopgave

Samenvatting.....	2
Leeswijzer.....	2
Methoden voor grondprijsbepalingen.....	2
Residuele methodiek.....	3
De grondquotemethodiek.....	3
Woningbouw.....	4
Markt Haarlem.....	4
Toekomst.....	5
Indeling naar woningtype.....	5
Parkeren.....	6
Parkeren woonfuncties.....	6
Parkeren kantoren.....	6
Parkeren bedrijfsterrein.....	6
Commercieel vastgoed.....	6
Kantoren.....	7
Bedrijfsruimten.....	7
Winkels en horeca.....	7
Maatschappelijke doeleinden.....	7
Sociaal maatschappelijk.....	7
Commercieel maatschappelijk.....	7
Tuingrond, erf, garage en berging.....	8
Erfpacht.....	8
Duurzaam bouwen.....	8
Particulier opdrachtgeverschap.....	8
Overzicht grondprijzen gemeente Haarlem 2014/2015.....	10
Bijlage A-1: Gebruikte afkortingen en definities.....	11

Samenvatting

Voor u ligt de nota Grondprijzen 2014-2015. Om te bepalen welke ruimtelijke ontwikkelingen er in Haarlem gewenst zijn, is het van belang een visie op de stad en een ontwikkelstrategie voor de verschillende projecten te hebben. In 2012 is hiertoe de Woonvisie 2012-2016 (2012/220951) vastgesteld en in 2013 is de Nota Grondbeleid (2013/74991) vastgesteld. In deze nota's zijn de kaders vastgelegd waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen tot stand kunnen komen (wat willen we hoe bereiken). De Nota Grondprijzen is een technische uitwerking van de nota Grondbeleid en maakt transparant hoe de grondprijzen worden vastgesteld.

Grondprijzen zijn afhankelijk van de bestemming van de grond. De bestemmingen woningbouw, commercieel vastgoed, maatschappelijk vastgoed en bijvoorbeeld parkeergelegenheid kennen verschillende grondprijzen. Voor het berekenen van grondprijzen worden verschillende methodieken gehanteerd. De residuele methodiek en de grondquotemethodiek worden in de nota nader toegelicht.

Door de economische crisis is de marktsituatie met betrekking tot onroerend goed gewijzigd. De prijsdaling voor woningen is in Haarlem (net zoals in Amsterdam en Utrecht) relatief gering geweest ten opzichte van de landelijke tendens. De woningen staan echter langer te koop en er zijn minder transacties. Ook is er minder vraag naar commercieel vastgoed. Om deze reden is voor de bovengrens van de middeldure koop een identieke grens gehanteerd ten opzichte van de Nota Grondprijzen 2011 (€ 263.570,- appartementen / € 316.570,- grondgebonden woning), de grondprijzen zijn iets aangepast in verband met het gewijzigde btw percentage (van 19% naar 21%). Ook de grondprijzen voor garages/bergingen/tuinen, kantoren, bedrijfsterrein en bijzondere doeleinden zijn hetzelfde gebleven.

De gemeente wil met deze nota particulieren, marktpartijen en maatschappelijke partners inzicht geven in de totstandkoming van grondprijzen voor gemeentelijke grond.

De belangrijkste wijzigingen

De belangrijkste wijzigingen in deze grondprijzennota (ten opzichte van de vorige nota) zijn:

- Haarlem wil zelfbouw stimuleren dus er is een onderdeel particulier opdrachtgeverschap toegevoegd.
- De tekst over erfpacht is summier gehouden omdat in 2014 reeds een nota over erfpacht is vastgesteld.

Leeswijzer

De nota grondprijzen is als volgt ingedeeld. In hoofdstuk 1 worden de berekeningsmethodieken voor grondprijzen uitgelegd. In hoofdstuk 2 wordt de categorie woningbouw nader toegelicht. In hoofdstuk 3 t/m 6 komen de berekeningsmethodieken voor de categorieën parkeren, commercieel vastgoed, maatschappelijke doeleinden en tuingrond e.v. aan de orde. Hoofdstuk 7 gaat kort in op uitgifte in erfpacht. Hoofdstuk 8 behandelt duurzaam bouwen. In hoofdstuk 9 volgt particulier opdrachtgeverschap/zelfbouw en in hoofdstuk 10 wordt een overzicht gegeven van de grondprijzen.

1. Methoden voor grondprijsbepalingen

Er zijn verschillende berekeningsmethodieken om de grondprijzen te bepalen. Haarlem hanteert de residuele grondprijsberekening (middensegment en vrije sector) en de grondquotemethodiek (sociale sector). Het middensegment en de vrije sector worden residueel berekend, waarbij de grondwaarde op basis van de grondquotemethodiek als richtlijn voor de ondergrens fungeert.

Marktomstandigheden, de locatie en/of het onderwerp/bestemming (bijvoorbeeld maatschappelijk belang) maken dat er maatwerk moet worden geleverd. Er mag hierbij geen sprake zijn van staatssteun.

De grondprijzen worden gebaseerd op 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 minus maaiveld).

1.1 Residuele methodiek

Bij de residuele berekeningsmethodiek is de grondprijs het verschil tussen de commerciële waarde van een vastgoedobject en de investeringslasten. De commerciële waarde is de verkoopwaarde of de beleggingswaarde van een object. De beleggingswaarde wordt doorgaans berekend op basis van de markthuur en de rendementseis, uitgedrukt in Bruto Aanvangs Rendement (BAR). De investeringslasten zijn alle kosten die betrekking hebben op het vervaardigen van het object, zoals de bouw- en bijkomende kosten, algemene kosten en winst en risico.

Schematisch weergegeven (exclusief btw)

```

bouwkosten
+ bijkomende kosten (% van de bouwkosten)
-----
bruto bouwkosten
+ algemene kosten (% van de bruto bouwkosten)
+ winst en risico (% van de bruto bouwkosten)
----- +
Stichtingskosten/investeringslasten van het object (excl. grondwaarde)
    
```

Hiermee kan de residuele grondwaarde bepaald worden:

```

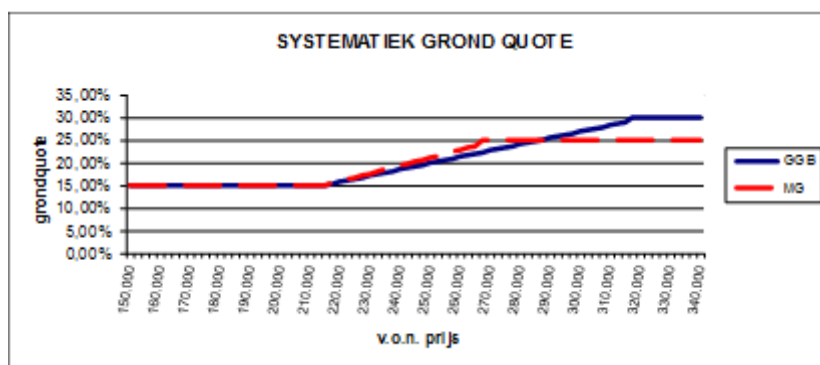
commerciële waarde (verkoop/beleggingswaarde)
minus: stichtingskosten/investeringslasten
----- -/-
= residuele grondwaarde
    
```

1.2 De grondquotemethodiek

Bij de grondquotemethodiek wordt de grondprijs vastgesteld door een percentage van de commerciële waarde van het vastgoedobject als uitgangspunt voor de grondwaarde te nemen. De grondquote wordt bepaald door een vergelijking met referentieprojecten en wordt binnen Haarlem uitsluitend gebruikt voor woningbouw.

In het sociale segment wordt de grondprijs bepaald via de grondquotemethodiek. Hier wordt een relatief lage grondprijs gehanteerd om het woningbeleid te ondersteunen. Het middensegment en de vrije sector worden residueel berekend, waarbij de grondwaarde op basis van de grondquotemethodiek als richtlijn voor de ondergrens fungeert.

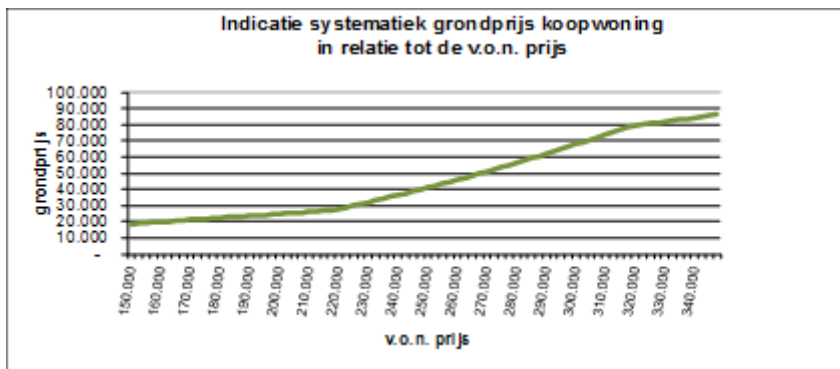
Onderstaande grafiek geeft het verloop van de grondquote weer:



Als direct voorbij de grens van de sociale woning alleen een residuele berekening wordt toegepast, zou de grondprijs een aanzienlijk deel van de stichtingskosten uitmaken. Dit stuwt de ontwikkelaars naar realisatie van alleen maar dure woningen en er wordt niets meer gebouwd in de middeldure categorie. Om die reden worden de richtlijnen voor de grondquote in de categorie middelduur geleidelijk verhoogd

van 15% (grondquote sociale categorie) tot 25% / 30% (vrije sector appartement / grondgebonden woning).

Onderstaand het overzicht van de grondprijzen die volgen uit deze systematiek:



NB: De werkelijke grondprijs wordt residueel bepaald, met de genoemde grondquotes als richtlijn. De gemeentelijke doelstellingen (o.a. stimuleren middeldure segment) wegen mee in het vaststellen van de grondprijs.

2. Woningbouw

Zoals in hoofdstuk 1.2 is omschreven, stimuleert de gemeente sociale woningbouw met de grondquotemethodiek. Contractueel kan worden vastgelegd dat deze woningen gedurende een bepaalde periode voor de doelgroep beschikbaar blijven. De marktontwikkelingen op het gebied van woningbouw en de diverse categorieën woningbouw worden hieronder nader toegelicht.

2.1 Markt Haarlem

Haarlem is een van de meest aantrekkelijke woonsteden van Nederland. Een rijke historie, talloze monumenten, een veelzijdig winkelaanbod, veel groen, een breed cultureel aanbod en de nabijheid van strand en duinen maken Haarlem tot een fijne stad om te wonen, te werken en te recreëren. Daarbij profiteert de stad ook van haar strategische ligging in de Metropool Regio Amsterdam. Haarlem behoort hiermee tot de duurdere regio's in Nederland.

De prijsdaling is voor Haarlem (net zoals in Amsterdam en Utrecht) relatief gering geweest ten opzichte van de landelijke tendens. De transactietijd is echter langer geworden: er is minder vraag en woningen staan langer te koop. De makelaardij hanteert een zogenaamde krapte-indicator (uit hoeveel woningen kan een consument kiezen) om de woningmarkt te kunnen indelen. Bij een evenwichtige woningmarkt staat tegenover elke verkochte woning een aanbod van 5-8 te verkopen woningen. Haarlem heeft per peildatum 1 januari 2014 een aanbod van 20 te verkopen woningen versus 1 verkochte woning. Dit wordt gezien als een matige woningmarkt. De eengezinswoningen doen het hierbij relatief goed, zeker de tussenwoningen. De gemiddelde transactieprijs lag in 2013 voor Haarlem op € 250.000,-. Ook tweekappers doen het vrij goed. De markt voor appartementen doet het vrij slecht. Veel aanbod en relatief weinig transacties. Wel is de markt voor appartementen niet klein, want circa 40% van alle transacties betreft een appartement. De kleinere en betaalbare appartementen maken hier het grootste deel van uit.

Wat nieuwbouw betreft, worden er in Haarlem ook nog projecten in het hogere segment gebouwd (o.a. Scheepmakerskwartier, Kroonhof, Brouwershoek, Deo Neo).

In 2013 zijn circa 800 woningen gerealiseerd, waarvan circa 500 nieuwbouw en circa 300 extra woningen ontstaan zijn door bestemmingswijziging, splitsing, etc. In de jaren hiervoor lag het gemiddelde op circa 600 woningen per jaar.

2.2 Toekomst

Verwacht wordt dat het aanbod van nieuwe woningen (nieuwbouw of herbestemming van bestaande panden) de komende jaren stabiel zal blijven (circa 600 woningen per jaar). Door de gewijzigde marktomstandigheden zullen ontwikkelaars meer (moeten) inspelen op de wensen van de klant en dus meer vraaggericht moeten bouwen. Het lage rentepercentage en het toenemende consumentenvertrouwen lijken de woningmarkt thans weer in beweging te zetten.

2.3 Indeling naar woningtype

Bij de bepaling van de grondprijzen voor woningbouw wordt onderscheid gemaakt tussen koop en huur. De onderverdeling is als volgt in deze nota opgenomen:

Categorie koop

1. Vrije sector koop
2. Middeldure koop
3. Sociale koop

Categorie huur

4. Vrije sector huur
5. Sociale huur

Vrije sector koop

Een appartement valt in de vrije sector bij een koopsom vanaf € 263.570,- VON.

Voor een grondgebonden woning geldt een koopsom vanaf € 316.570,- VON.

Bij een vrije sector koopwoning vindt een residuele grondprijsberekening plaats. Deze berekening wordt getoetst aan de grondquotemethodiek, waarbij de onderstaande richtlijnen voor de ondergrens gehanteerd worden.

- 25% voor appartementen
- 30% voor grondgebonden woningen

De bovengenoemde percentages zijn gebaseerd op ervaringsgegevens van woningbouwprojecten binnen de gemeente Haarlem die periodiek worden geëvalueerd.

Middeldure koop

De categorie middeldure koop bestaat uit appartementen met een koopsom van € 215.000,- tot € 263.570,- VON en grondgebonden woningen met een koopsom van € 215.000,- tot € 316.570,- VON. Ook bij deze categorie vindt een residuele grondprijsberekening plaats. De berekening wordt getoetst aan de grondquote methodiek. Voor het middensegment wordt een geleidelijk oplopende richtlijn van 15% (sociale woning) tot 25 / 30% (middelduur appartement / grondgebonden woning) gehanteerd.

Sociale koop

De grens voor sociale koop ligt in Haarlem op een koopsom VON van € 215.000,- (bron: Woonvisie / raadsbesluit 19 juli 2012 en regionaal actieprogramma wonen Zuid-Kennemerland). Deze maximum VON-prijs geldt voor zowel appartementen als grondgebonden woningen.. Op basis van een grondquote van 15% bedraagt de grondprijs voor deze categorie woningen € 26.653,- excl. btw.

Voor kleine startersappartementen binnen de categorie sociale koop, waarbij de koopsom beduidend lager is dan € 215.000,- VON is maatwerk met betrekking tot de grondprijs mogelijk.

Vrije sector huur

Indien de huursom van een woning hoger is dan € 699,- valt deze binnen de categorie vrije sector huur. Voor vrije sector huur wordt uitgegaan van 80% van de grondprijs van een vergelijkbare koopwoning. Deze afwaardering is bedoeld om de lagere beleggingswaarde van de huurwoning te compenseren. Dit waarde verminderende effect treedt op bij verhuur van een woning, maar zal verdwijnen als de woning

verkocht wordt. Om deze waardevermeerdering te kunnen verrekenen, kan een anti speculatiebeding in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Sociale huur

Indien voor een woning huurtoeslag kan worden verkregen, valt deze woning in de categorie sociale huur. De huurgrens is wettelijk vastgesteld door het Ministerie en bedraagt thans € 699,- voor zowel een grondgebonden woning als voor een appartement. De grondprijs voor deze woningen is € 18.657,- exclusief btw.

Anti speculatiebeding

Met de gematigde grondprijzen stimuleert de gemeente de realisatie van woningbouw in de categorieën sociaal. Hiervoor is het noodzakelijk dat contractueel afspraken worden gemaakt die ervoor zorgen dat deze woningen voor de doelgroep beschikbaar blijven (bijvoorbeeld via een anti-speculatiebeding, maatschappelijk gebonden eigendom en een uitpandclausule). Per project kan de gemeente dit met de betreffende ontwikkelaar uitwerken.

Een compleet overzicht van de grondprijzen is weergegeven in hoofdstuk 10.

3. Parkeren

De vigerende parkeernorm wordt bepaald vanuit de methodiek die in de parkeervisie is vastgesteld. Onderlegger is de ASVV norm, Aanbevelingen Voor Verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (versie 13 december 2012) van het CROW (bron: www.crow.nl). De parkeervisie stelt dat er, mits goed onderbouwd, naar boven of beneden mag worden afgeweken van de gestelde normen. De parkeernorm die daaruit volgt wordt vastgelegd in het Ruimtelijk plan, Bestemmingplan, Projectbesluit en de kaderstelling van de grondexploitatie.

3.1 Parkeren woonfuncties

Het uitgangspunt bij parkeren voor woningbouw is dat parkeren plaatsvindt op eigen terrein en uit het zicht. Dit is beschreven in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Om dit te stimuleren zal de gemeente geen grondprijs berekenen voor ondergronds parkeren of bebouwd parkeren op maaiveld.

Voor onbebouwd parkeren op maaiveld worden de volgende richtprijzen gehanteerd:

- Sociale huur of koop: een grondprijs gekoppeld aan het aantal m² uitgeefbare kavel benodigd voor parkeren. Uitgangspunt is minimaal 15 m² oppervlak, richtprijs per m² is € 303,- eventueel te verhogen met een liggingsfactor; de grondprijsberekening vindt plaats via maatwerk.
- vrije sector huur en middeldure en vrije sector koop; een grondprijsberekening via maatwerk, waarbij een richtprijs van € 17.512,- per parkeerplaats wordt gehanteerd.

Sinds 2009 heeft er geen indexering meer plaatsgevonden en deze wordt thans ook op 0% gesteld.

3.2 Parkeren kantoren

Het uitgangspunt is dat het parkeren op eigen terrein en bij voorkeur op of onder de kantoorgebouwen plaatsvindt. Om dit te stimuleren worden de grondprijzen voor het parkeren als volgt vastgesteld. Voor een volledig of half verdiepte gebouwde parkeerplaats wordt geen aanvullende grondprijs in rekening gebracht. Voor onbebouwd parkeren op maaiveld zal de grondprijs via maatwerk worden vastgesteld.

3.3 Parkeren bedrijfsterrein

Uitgangspunt bij het parkeren op een bedrijfsterrein is dat dit geheel op het uit te geven terrein plaatsvindt.

4. Commercieel Vastgoed

In de nota grondprijzen wordt uitgegaan van de categorieën: bedrijfsruimten, kantoren, winkels en horeca. De grondprijzen komen tot stand via een marktconforme residuele berekening. Hierbij wordt rekening gehouden met zowel de unieke factoren van de betreffende ontwikkeling als met economische ontwikkelingen. Prijzen en richtlijnen zijn hier eerder richtinggevend dan maatgevend.

4.1 Kantoren

Kantoorruimte wordt omschreven als een ruimte die onder andere bestemd is om gebruikt te worden ten behoeve van management, administratie en/of zakelijke dienstverlening. Bij een kantoorbestemming is de definitieve grondprijs afhankelijk van de locatie en het bouwvolume. Daarnaast wordt het parkeren als een apart element in de berekening opgenomen. De economische situatie en het hoge leegstandspercentage in zowel de eigen als omringende gemeenten veroorzaakt druk op de huurprijzen en daardoor ook op de grondprijzen.

De grondprijs wordt gebaseerd op m² BVO (brute vloer oppervlak). Voor 2014 wordt dezelfde richtprijs gehanteerd als voorgaande jaren, welke gebaseerd is op ervaringscijfers. De werkelijke grondprijs zal via maatwerk vastgesteld worden, onder andere afhankelijk van de volgende factoren:

- ligging
- te realiseren aantal m² bvo
- huursom
- bruto aanvangsrendement
- parkeeroplossing

4.2 Bedrijfsruimten

De categorie bedrijfsruimte omvat een ruimte die bestemd is voor productie, groothandel, transport, distributie, opslag, reparatie en/of onderhoudswerkzaamheden. In Haarlem ligt deze gebruiksfunctie met name in de Waarderpolder. Er wordt een m² prijs per uit te geven kavel gehanteerd omdat bedrijfsterreinen een andere ruimtegebruik kennen dan bijvoorbeeld kantoren (m² prijs per te bouwen vloeroppervlak).

De grondprijzen voor bedrijfsdoeleinden blijven voor de periode 2014/2015 gelijk aan de voorgaande jaren. De grondprijzen in de nota zijn als richtprijzen gehanteerd voor de beste locaties en zijn gebaseerd op ervaringscijfers. Dit betekent dat voor de 'doorsnee kavel' een lagere prijs gehanteerd kan worden. Door de gewijzigde marktomstandigheden is er minder interesse in de nieuwbouw van kantoren. Er blijft wel interesse voor bedrijfsgrond (ten behoeve van bedrijfsfuncties met maximaal 50% kantoor). Kredietverstrekking is echter regelmatig een breekpunt. De grondprijs speelt hierin een relatief ondergeschikte rol.

In verband met de gewijzigde marktomstandigheden zullen de reserveringsvergoedingen over de koopsom (2% per 6 maanden) mild worden toegepast. Dit betekent dat bedrijven tot maximaal zes maanden een kostenloze optie op een kavel kunnen krijgen.

4.3 Winkels en horeca

Winkelruimte is een ruimte die gebruikt wordt voor de uitoefening van een detailhandelsbedrijf, waarbij een voor het publiek toegankelijke ruimte voor rechtstreekse levering van roerende zaken en diensten aanwezig is.

Onder horeca wordt een ruimte verstaan die bestemd is om gebruikt te worden voor het verschaffen van eetwaren en/of dranken voor directe consumptie, al dan niet in combinatie met afhaalmogelijkheid.

Het vaststellen van grondprijzen voor deze functies is maatwerk. De prijzen zijn onder andere afhankelijk van locatie, bouwplan, branche en oppervlakte. Uitgangspunt is dat de grondprijzen residueel worden berekend en marktconform zijn. Er worden, net als in voorgaande jaren, geen indicatieve grondprijzen in de nota opgenomen.

5. Maatschappelijke doeleinden

5.1 Sociaal-maatschappelijk

Voor sociaal-maatschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld onderwijs) wordt een residuele grondprijs gehanteerd die minimaal kostendekkend is. Dit om oneigenlijke subsidiëring en staatssteun te

voorkomen. De minimaal kostendeekkende grondprijs voor 2014 en 2015 bedraagt € 122,- per m² kavel excl BTW.

5.2 Commercieel maatschappelijk

Voor commercieel maatschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld kinderdagverblijven, apotheken, medische centra, sportscholen, etc.) wordt de grondwaarde vastgesteld via een residuele grondprijsberekening. Als minimale grondprijs wordt de grondprijs voor bedrijfsruimte aangehouden.

6. Tuingrond, erf, garage en berging

Het bestemmingsplan laat soms toe dat grond die bestemd is als tuin of erf (gedeeltelijk) bebouwd mag worden met een garage, berging, de uitbreiding van het woonhuis, etc. De grondprijs voor bovengenoemde bestemmingen, al dan niet met bouwmogelijkheid, wordt berekend op basis van een taxatie met als uitgangspunt de maximale bebouwingsmogelijkheid en/of het waardeverhogend effect van de (mogelijke) uitbreiding op het totale perceel.

7. Erfpacht

Erfpacht is een zakelijk recht op het gebruik van grond. Het recht wordt ingeschreven in het kadaster en is overdraagbaar. De erfpachter mag de grond gebruiken om er op te wonen, te werken en/of er een tuin te hebben. Het recht kan door de erfpachter worden belast met hypotheek. Voor het erfpachtrecht wordt een jaarlijkse vergoeding (canon) betaald.

De gemeente streeft er naar om de niet strategische erfpachtportefeuille te verminderen. Indien een erfpachtconstructie echter aantoonbaar bijdraagt aan beleidsdoelstellingen, zoals bijvoorbeeld particulier opdrachtgeverschap, het verstevigen van de woningbouwproductie en/of het versterken van werkgelegenheid, dan kan voor deze onderdelen het inzetten van erfpacht een legitiem instrument zijn.

8. Duurzaam bouwen

De gemeente ondersteunt beleidsmatig diverse milieumaatregelen, zoals duurzaam- en klimaatneutraal bouwen, energiemaatregelen, zonne-energie, W.K.O (warmte-koude-opslag), etc.

Dergelijke maatregelen hebben vaak een kostencomponent die in aanvang kostprijsverhogend is en pas op middellange termijn rendabel wordt. De gemeente staat open voor alternatieve grondprijsberekeningsmethodieken indien de maatregelen substantieel verder gaan dan de wettelijke voorwaarden. Als er haalbare constructies mogelijk zijn, zal het college deze aan de raad voorleggen.

9. Particulier opdrachtgeverschap

De gewijzigde marktomstandigheden en de gevolgen hiervan voor de overheidsfinanciën, vragen om een herpositionering van de taken van de gemeente. Haarlem blijft ambitieus op het vlak van de stedelijke ontwikkeling, maar realiseert zich dat de veranderingen in de stad minder dan voorheen zullen plaatsvinden door grootschalige gebieds- en locatieontwikkelingen. Er zullen naar verwachting meer kleinschalige en vraaggerichte nieuwbouwontwikkelingen komen.

Haarlem wil deze initiatieven stimuleren en meer inspelen op de behoefte en wensen van de consument. Zelfbouw biedt particulieren de mogelijkheid om hun woonwensen op het gebied van kwaliteit, architectuur, milieu, samenleven, zorg, etc. zelf te bepalen. Ook betaalbaarheid kan een argument voor particulieren zijn om voor zelfbouw te kiezen. Haarlem wil zelfbouw stimuleren door bepaalde percelen grond aan te wijzen voor particulier opdrachtgeverschap.

Particulier opdrachtgeverschap houdt in dat particulieren een kavel bouwgrond kunnen kopen waarop minimale randvoorwaarden van toepassing zijn. De particulier heeft het gehele ontwikkel- en bouwproces in eigen hand. Hij/zij benadert een architect/bouwkundige voor het ontwerp en een bouwbedrijf voor de bouw. Zelfbouw kan op individuele basis plaatsvinden maar ook als een collectief.

Nota Grondprijzen 2014/2015 Gemeente Haarlem

Kaders

- Op 2 juli 2012 is de motie Pilot Kavelwinkel in de gemeenteraad aangenomen om betaalbare zelfbouw binnen Haarlem te stimuleren. Er wordt een haalbaarheidsonderzoek naar drie locaties gedaan.
- Het onderzoek geeft uitvoering aan een aantal doelen uit de Woonvisie Haarlem: duurzame, ongedeelde woonstad (19 juli 2012).
- De ‘Nota grondbeleid 2012’ (vastgesteld in 2013) geeft ruimte (maatwerk) om zelfbouw te realiseren.

Uitgifte kavels

Op basis van het mogelijke bouwvolume wordt een marktconforme grondprijs bepaald via de residuele berekeningsmethodiek. De maximale bebouwingsmogelijkheden volgens het bestemmingsplan zijn hierbij leidend. Om een zo groot mogelijke groep woningzoekenden te kunnen bedienen, kan een flexibele kavelbreedte worden gehanteerd. De bouwvlakken worden bijvoorbeeld opgedeeld in stroken van 0,6 m breed en kavelkopers bepalen zelf hoeveel stroken zij afnemen. De gemeente stelt hierbij een minimale en maximale afname van stroken.

10. Overzicht grondprijzen gemeente Haarlem 2014/2015

Sociale woningbouw	2011	2014/2015
huur appartementen en grondgebonden woningen		
maandhuur tot	652	699
grondprijs per woning (excl BTW)	17.905	18.657
koop appartementen en grondgebonden woningen		
grondquote 15%		
v.o.n. (incl BTW) tot	209.000	215.000
grondprijs per woning (excl BTW)	26.145	26.653

Middeldure woningbouw (richtprijzen)		
koop appartementen		
v.o.n. (incl BTW) vanaf	209.000	215.000
grondprijs per woning (excl BTW) vanaf	26.145	26.653
v.o.n. (incl BTW) tot	263.570	263.570
grondprijs per woning (excl BTW) tot	55.373	54.457
koop grondgebonden woningen		
v.o.n. (incl BTW) vanaf	209.000	215.000
grondprijs per woning (excl BTW) vanaf	26.145	26.653
v.o.n. (incl BTW) tot	316.570	316.570
grondprijs per woning (excl BTW) tot	79.807	78.488

Vrije sector woningbouw (richtprijzen)		
huur appartementen en grondgebonden woningen		
maandhuur vanaf	652	699
grondprijs per woning (excl BTW) vanaf	17.905	18.657
koop appartementen		
minimale grondquote 25%		
v.o.n. (incl BTW) vanaf	263.570	263.570
grondprijs per woning (excl BTW) vanaf	55.373	54.457
koop grondgebonden woningen		
minimale grondquote 30%		
v.o.n. (incl BTW) vanaf	316.570	316.570
grondprijs per woning (excl BTW) vanaf	79.807	78.488

Overige bestemmingen bij woningen		
uitsluitend bestemd voor het vaststellen van huurprijzen de grondprijs ten behoeve van verkoop wordt berekend via taxatie		
Garages , per m2 uitgeefbare kavel	409	409
Berging , per m2 uitgeefbare kavel	218	218
Tuinen , per m2 uitgeefbare kavel, prijs vanaf	146	150

Bedrijfsbestemmingen (richtprijzen)		
Kantoren , per m2 bruto vloeroppervlakte bvo volgens NEN 2580, prijs is afhankelijk van o.a. locatie	363	363
Bedrijfsruimte , per m2 uitgeefbare kavel prijs is afhankelijk van o.a. locatie	350	350
Detailhandel inclusief horeca , per m2 uitgeefbare kavel prijs is afhankelijk van o.a. locatie	residueel	residueel
Bijzondere doeleinden , per m2 uitgeefbare kavel prijs marktconform te bepalen, minimaal:	122	122

Parkeren zichtbaar (richtprijzen)		
sociale koop/huur, per m2 kavel (te verhogen met liggingsfactor)	303	303
vrije sector huur	17.512	17.512
middeldure / vrije sector koop	17.512	17.512

Parkeren niet zichtbaar		
Conform de voorwaarden van de Nota ruimtelijke kwaliteit	0	0

Bijlage A-1: Gebruikte afkortingen en definities

Algemene kosten

Algemene Kosten (AK) zijn de kosten binnen een onderneming die niet direct of indirect (via een tarief) aan de bouwprojecten kunnen worden toegerekend.

ASVV 2012

Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (bron: CROW)

Bijkomende kosten

De bijkomende kosten zijn de kosten die gemaakt worden om een plan te ontwikkelen. Hierbij moet o.a. geacht worden aan het architectenhonorarium, de aansluitkosten, de bouwvergunningleges, kosten van het Garantie Instituut Woningbouw, renteverlies van de bijkomende kosten, verkoopkosten en advertenties, notariskosten, kosten winst en risico van projectontwikkeling.

De bijkomende kosten zijn gebaseerd op de uitgangspunten zoals geformuleerd door de SKW (Stichting Kwaliteitszorg Woningbouw). Landelijk bestaat over deze normen min of meer consensus. Vaak zal een ontwikkelaar in zijn kostenopzet hogere bedragen hanteren, vooral ten aanzien van de ontwikkelingskosten en winst en risico.

Bouwkosten

Alle kosten excl. BTW (bij standaard kwaliteit) die betrekking hebben op aanneemsom van de nieuw te bouwen woning. Hier wordt het meerwerk buiten beschouwing gelaten.

Bouwrijpe grond

Grond die milieutechnisch geschikt is voor de bestemming, vrij van opstallen, groen en ondergrondse obstakels zoals kabels en leidingen en funderingsresten tot 60 cm minus maaiveld.

Bruto bouwkosten

Alle kosten excl. BTW (bij standaard kwaliteit conform het vigerende BouwBesluit) die betrekking hebben op de nieuw te bouwen woning, dus inclusief andere ontwerpkosten, bouwbegeleiding, rente en ontwikkelingskosten (winst en risico). Ook hier wordt het meerwerk buiten beschouwing gelaten.

BTW, Belasting toegevoegde waarde

Omzetbelasting (BTW) is in het algemeen verschuldigd over:

- Economisch of juridische levering van 'nieuwe' onroerende zaken
- Vestiging van zakelijke rechten, w.o.: erfpacht, opstal, appartementsrechten, vruchtgebruik op 'nieuwe' onroerende zaken;
- Overdacht, wijziging, afstand en opzegging van zakelijke rechten betreffende 'nieuwe' onroerende zaken

BVO, Bruto vloeroppervlak

Het vloeroppervlak van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

FSI, Floor space index

De floor space index geeft de verhouding weer tussen het bruto bebouwde oppervlak en het kavel oppervlak. Als bijvoorbeeld een bedrijfsruimte van 1.000 m² bvo op een kavel van 1.100 m² staat, bedraagt de FSI 0,91 (=1.000/1.100).

GBO, Gebruiksoppervlak

De oppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Grondbeleid

Gemeentelijk beleid over de beschikkingsbevoegdheid van grond, gericht op het voeren van stedelijk ruimtelijk beleid.

Grondexploitatie(berekening)

Een opstelling van geraamde kosten en geraamde opbrengsten van de te ontwikkelen grond in tijd.

Grondprijnsbeleid

Onderdeel en instrument van grondbeleid. De grondprijs is de prijs waarvoor grond uiteindelijk wordt verkocht. In de Nota Grondprijzen worden deze grondprijzen periodiek vastgesteld.

Kavelgrootte, norm

Stedenbouwkundige uitgangspunten hiervoor zijn 120 m² kavel voor grondgebonden woningen, respectievelijk 70 m² voor appartementen.

Kostprijs grond

Alle onvermijdbare kosten die verband houden met de productie van bouwgrond. Bijvoorbeeld boekwaarde, aanschafprijs, schadeloosstellingen, kosten tijdelijk beheer, bijkomende kosten, sloopkosten, kosten milieuvoorzieningen, bodemsanering, grondwaterbehandeling, kosten infrastructuur, kosten bouw- en woonrijp maken, rentekosten, kosten planvoorbereiding en planbegeleiding.

Marktconforme prijs

De prijs van grond of een pand waarvoor afnemers bereid zijn te kopen of te huren.

Marktindex, NVM marktindex

Hiervoor wordt in de Nota Grondprijzen bedoeld de jaarlijkse mutatie in de gewogen gemiddelde transactieprijs in het derde kwartaal van dat jaar, NVM Regio Zuid Kennemerland, zuivere kwartaalcijfers transactieprijsen voor het betreffende woningentype.

Ovb, Overdrachtsbelasting

Overdrachtsbelasting wordt geheven indien onroerende zaken en zakelijke rechten ouder zijn dan twee jaar en wel in de volgende gevallen:

- Economische en juridische verkrijging van een onroerende zaak.
- Verrijking van zakelijke rechten op een onroerende zaak.
- Wijziging van zakelijke rechten op een onroerende zaak.

VON, v.o.n. vrij op naam

De koopsom van een nieuwbouwwoning betreft een vrij op naam prijs. Dit houdt in dat de kosten met betrekking tot het verkrijgen van het eigendom van de woning in de koopsom zijn ingegrepen (dus ook BTW, maar bijvoorbeeld exclusief bouwrente).

VVO, Verhuurbaar vloer oppervlak

Het verhuurbaar oppervlak is het gebruiksoppervlak aangevuld met de 'correctie glaslijn'. Deze correctie wordt berekend door het vermenigvuldigen van de raamopeningen in de buitenmuur: de afstand tussen de meetlijn van het netto vloeroppervlak, de binnenkant van het glas en de breedte van het raam. Het VVO geldt alleen voor niet-woonfuncties.