

Grondprijzen gemeente Haarlemmermeer 2018

Inleiding

Elk jaar beslist stelt de gemeenteraad van Haarlemmermeer de hoogte van de grondprijzen vast. Hieronder staat een samenvatting van het beleid met de richtprijzen voor de verschillende bestemmingen

De grondprijzbepaling

Haarlemmermeer voert een grondprijzbeleid waarbij de waarde van de grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming of functie. Diverse bestemmingen als kantoren, bedrijven, winkels, voorzieningen en woningen (inclusief vrije kavels en particulier opdrachtgeverschap), parkeren en groenvoorzieningen hebben verschillende prijzen.

Uitgifte van grond die afwijkt van of die vanwege de functie niet is opgenomen in het vastgestelde grondprijzbeleid wordt apart aan de gemeenteraad voorgelegd.

Richtprijzen

De grondprijzen die hier genoemd worden zijn indicatief. Ze geven per locatie een richtlijn aan. Aan de hand van specifieke kenmerken als doelgroep, project en locatie komt de exacte grondprijz tot stand, die dus kan afwijken van de indicatieve prijs. In het geval de grondprijz per m² bruto vloeroppervlak (BVO) wordt berekend, geldt over het algemeen een minimumprijz van het oppervlak van het perceel.

Kantoren en bedrijven

De grondwaarde voor kantoren en bedrijven wordt berekend door middel van de residuele waarde methode en de comparatieve methode.

Bij de residuele methode wordt de waarde van de grond afgeleid van de opbrengsten en kosten horende bij het te realiseren programma/vastgoed. De residuele waarde is het verschil tussen de waarde van het onroerend goed en de bouw- en bijkomende kosten (gezamenlijk ook wel "stichtingskosten" genoemd).

De vergelijkings-/comparatieve methode gaat uit van een waarde toekenning door vergelijking met recentelijk verkocht soortgelijk onroerend goed en/of vergelijking met beleid in omliggende gemeentes.

Kantoren	van	tot (m2 BVO)
Beukenhorst-Zuid	715	
Beukenhorst Den Burg	660	

Bedrijven	van	tot (m2 BVO)
Nieuw Vennep Zuid	215	
De President 1.1	270	345
Cruquius bedrijfskavels 30% kantoor vloer	175	
Cruquius woon-werkkavels	250	
De Liede standaard kavel 30% kantoor vloer	165	
Lijndenhof standaard kavel 30% / 50% kantoor vloer	295	

(Afhankelijk van de omstandigheden, bvo en/of oppervlak van het perceel)

Detailhandel, horeca, vrije tijd voorzieningen, brandstofverkooppunten

Het prijsbeleid voor deze categorie is, dat er maatwerk per locatie wordt geleverd. Hierbij maakt de gemeente gebruik van de kengetallen voor huur en Bruto Aanvang Rendement (BAR) en methodieken zoals de residuele waarde methode, ITZA en GOP. ITZA staat voor het Engelse "In Terms of Zone A", ofwel het "zoning principle". Hierbij wordt de omzetspotentie per m² berekend om huren vergelijkbaar te maken. Deze methode wordt vaak toegepast bij detailhandel.

De Gross Operating Profit-methode (GOP-methode) wordt toegepast bij zogenaamd exploitatie gebonden vastgoed, zoals hotels. Dit is een type vastgoed dat naar aard, omvang en inrichting hoofdzakelijk is bestemd voor het doel waarvoor het is gerealiseerd. Dit betekent dat het vastgoed niet eenvoudig voor een alternatief bruikbaar is.

Voor het waarderen van brandstofverkooppunten wordt gebruik gemaakt van de Real Estate Norm (REN) methode. De REN-methode is voor het vaststellen van de WOZ-waarden van brandstofverkooppunten.

Maatschappelijke voorzieningen

Onder deze categorie vallen uitgaven voor een ideële en/of publieke functie of bestemming, waarbij de beoogde activiteiten zonder winstoogmerk plaatsvinden. Maatschappelijke voorzieningen zijn publieke (niet commerciële) functies zoals onderwijs, welzijn en cultuur. Het gaat om de functies die in eigendom en exploitatie van de gemeente zelf zijn.

Sinds 2003 geldt dat deze categorie uitsluitend wordt uitgegeven in recht van opstal of erfpacht tegen een lagere grondwaarde. De grondwaarde voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk bedraagt € 160 per m² uitgeefbaar terrein. Indien de Floor Space Index (FSI) groter is dan 1, dan wordt de grondprijs berekend per m² BVO.

Bij een mix van maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk en andere functies zal op basis van het aandeel naar rato van het bruto vloeroppervlak van de desbetreffende functies de grondprijs worden bepaald.

Specifiek commercieel vastgoed

Specifiek commercieel vastgoed past niet in de categorieën woningbouw, kantoren, bedrijven, detailhandel, hotels en horeca. Het is weliswaar vastgoed voor ondernemingen die (ook) een winstoogmerk hebben, maar er is meestal sprake van bebouwing die specifiek geschikt is voor de betreffende functie. Voorbeelden zijn: kinderdagverblijven, gezondheidscentra en praktijken voor fysiotherapie en apotheken.

Voor dergelijke voorzieningen wordt de grondprijs bepaald aan de hand van de residuele waarde methodiek, waarbij een minimale grondprijs voor 2018 wordt gehanteerd van € 200 per m² uitgeefbaar terrein.

Als de FSI groter is dan 1 dan wordt de grondprijs berekend per m² BVO. Afhankelijk van de residuele berekening kan deze prijs naar boven worden bijgesteld.

Bij deze benadering moet rekening gehouden worden dat parkeren bij (maatschappelijke) voorzieningen met winstoogmerk op eigen terrein dient plaats te vinden.

Woningen

Koopwoningen marktsector

De grondprijs wordt berekend middels de residuele waarde methodiek en als afgeleide daarvan het toepassen van de grondquote op de vrij op naam prijs (VON-prijs).

Het bepalen van de grondquote is afhankelijk van veel factoren zoals woningtype, kwaliteit, bouwkosten, bijkomende kosten, ligging, et cetera. De uitkomst van de grondquote van een bepaald woningtype ligt in een bandbreedte. De werkelijke grondprijs is maatwerk per ontwikkeling.

Onderstaand rekenvoorbeeld laat zien hoe de residuele waarde wordt berekend en uitgedrukt in een zogenaamde grondquote (de verhouding tussen grondwaarde en de VON-prijs exclusief btw).

Rekenvoorbeeld*	2 [^] 1 kap
VON inclusief btw	€ 421.800
VON per m ² gbo inclusief btw	€ 2.812
gbo	150 m ²
BVO	182 m ²
vormfactor	82%
kavel	300 m ²
bouw- en bijkomende kosten (per m ² BVO)	€ 1.306
bouw- en bijkomende kosten	€ 237.695
residuele grondprijs	€ 110.900
residuele grondprijs per m ² kavel	€ 370
quote	31,8%

Toelichting berekening: VON-prijs € 421.800 is exclusief btw € 348.595. Om de grondprijs te berekenen moeten hier de bouw- en bijkomende kosten vanaf gehaald worden zijnde € 1.306 per m² BVO en in totaal € 237.695. Hierdoor resulteert een residuele grondprijs van € 110.900

Vrije kavels

Is maatwerk en afhankelijk van locatie en oppervlakte.

Huurwoningen sociale sector

De grondprijs wordt gerelateerd aan de huurprijs

Huurwoningen sociale sector	per € maandhuur
Grondgebonden. Huur tot € 403,00 per maand	€ 20
Gestapeld. Huur tot € 403,00 per maand	€ 16
Grondgebonden. Huur tot € 710,60 per maand	€ 40
Gestapeld. Huur tot € 710,60 per maand	€ 32

Huurwoningen derde segment

De grondprijs wordt gerelateerd aan de huurprijs

Huurwoningen derde segment	per € maandhuur
Grondgebonden. Huur tot € 888,30 per maand	€ 40
Gestapeld. Huur tot € 888,30 per maand	€ 32

Huurwoningen vrije sector

Voor de marktsector huurwoningen boven de € 888,35 wordt de fictieve vrij op naam prijs (VON -prijs) berekend door de maandhuur te vermenigvuldigen met de factor 228 voor gestapeld en 252 voor grondgebonden. Vervolgens wordt over dit bedrag door middel van de grondquote de grondprijs berekend.

Tuingrond

De grondprijs per m² voor tuingronden is 0,05 procent van de WOZ-waarde (van de aangrenzende woning) met een maximum van € 250 per m². Deze rekenregel is als basis van toepassing op een tuinuitbreiding tot en met een oppervlak van 100 m².

Voorbeeld: WOZ waarde woning € 250.000. Grondprijs per m² tuinuitbreiding € 125. Grondwaarde bij tuinuitbreiding van 100 m²: €125 x 100 m² = € 12.500.

De staffel qua oppervlak en toepassen rekenregel bij tuinuitbreiding is als volgt:

- Tot en met 100 m²: grondprijs per m² op basis van de rekenregel (0,05 procent van de WOZ-waarde van de aangrenzende woning);
- De grondprijs voor de vierkante meters boven de 100 m² worden via maatwerk berekend.

Jachtrechten

Contracten worden afgesloten op basis van € 10 per hectare per jaar met een looptijd van zes jaar. In deze periode zal geen indexering plaatsvinden. Per contract wordt eenmalig een vergoeding van € 100 in rekening gebracht ter dekking van de administratiekosten.

Parkeren

Het strategisch autoparkeerbeleid Haarlemmermeer (RV 2017.0004524) is het uitgangspunt voor het grondprijsbeleid 2018. In het parkeerbeleid is opgenomen dat voor het bepalen van de parkeerbehoefte de CROW-normen leidend zijn.

Meer informatie:

Voor meer informatie kunt u contact opnemen via het algemene telefoonnummer 0900-1852 of door een e-mail te sturen naar info@haarlemmermeer.nl ter attentie van cluster Grond- en Vastgoedzaken.