

## OPLEGNOTITIE

Onderwerp: Actief opheffen geheimhouding op de Grondprijzennota 2003 en de Grondprijzennota 2004

Nummer	2012/32212
Versie	1
Thema	Bestuurszaken
Indiener	drs. Th.L.N. Weterings
Steller	drs. A.M.R. Bentschap Knook
Verzoek portefeuillehouder	De raad voor te stellen dit raadsvoorstel ter besluitvorming te agenderen.
Beslispunten voor de raad	- de geheimhouding op te heffen op het raadsvoorstel 'Grondprijnsbeleid Haarlemmermeer 2003 (nummer 62)' en op het raadsvoorstel 'Grondprijnsbeleid 2004 (2003/419)'.
Overwegingen m.b.t. proces (deadline)	

### Planning proces *(In te vullen door de Griffie)*

Thema:			
Stap	Datum	Doel	Gewenste rol college
Stemming	24-05-2012		



## **Raadsvoorstel 2012/32212**

Onderwerp Actief opheffen geheimhouding op de Grondprijzennota 2003 en de Grondprijzennota 2004

Portefeuillehouder drs. Th.L.N. Weterings  
Steller drs. A.M.R. Bentschap Knook  
Raadsvergadering

### ***Wat willen we bereiken?***

Op 27 april jl. ontving de raad een verzoek van de heer Smakman van het Haarlems Dagblad om de geheimhouding op de Grondprijzennota 2003 en de Grondprijzennota 2004 op te heffen. Vervolgens heeft de fractie van de PvdA het college gevraagd of *"het intrekken van de vertrouwelijkheid van deze nota (of relevante delen daaruit) acceptabel is, in die zin dat het de gemeente niet schaadt in haar belangen"*.

Het college heeft aangegeven dat zij van mening is dat openbaarheid van de Grondprijzennota 2003 en de Grondprijzennota 2004 niet schadelijk is voor de gemeente en zien dan ook niet de noodzaak om de opgelegde geheimhouding in stand te houden. Wellicht ten overvloede tekent het college hierbij aan dat de wijze en methodiek om te komen tot grondprijzen inmiddels sterk gewijzigd is.

### ***Wat gaan we daarvoor doen?***

De raad heeft op 12 april 2012 het raadsvoorstel 'Actief opheffen van geheimhouding (2012.21415)' unaniem aangenomen. Hierin staat dat gelijk met de aanlevering van de jaarstukken aan de raad de burgemeester verslag zal doen over stukken waarop geheimhouding is opgelegd in de lopende raadsperiode. In dat verslag wordt aangegeven van welke stukken de geheimhouding opgeheven kan worden; hiertoe wordt dan een voorstel aan de raad gedaan.

In het raadsvoorstel 'Actief opheffen van geheimhouding' staat ook:

*'In eerste instantie zal er een inhaalslag gemaakt moeten worden vanaf 3 maart 2010. Alles van voor deze periode ligt buiten de beschouwing van dit voornemen. Wel blijft natuurlijk de mogelijkheid bestaan voor de raad om, evenals nu, op verzoek van een burger, het college of tot opheffing van de geheimhouding van een concreet stuk.'*

Gezien het voorstaande is dit raadsvoorstel opgesteld. Met dit raadsvoorstel kan de raad de geheimhouding opheffen. De twee Grondprijzennota's worden dan openbaar.

***Wat mag het kosten?***

Er zijn aan dit voorstel, behoudens ambtelijke inzet, geen kosten verbonden.

***Wie is daarvoor verantwoordelijk?***

De raad is verantwoordelijk voor het naleven van de Wet Openbaarheid van Bestuur en het opleggen c.q. opheffen van geheimhouding. Het college van B&W heeft de portefeuillekennis om de noodzakelijkheid van geheimhouding te beoordelen. De burgemeester heeft als voorzitter van de raad én van het college de positie om de belangen af te wegen en de raad een voorstel te doen inzake het opheffen van geheimhouding.

**2. Voorstel**

Op grond van het voorgaande stelt de voorzitter de raad voor om:

- de geheimhouding op te heffen op het raadsvoorstel 'Grondprijnsbeleid Haarlemmermeer 2003 (nummer 62)' en op het raadsvoorstel 'Grondprijnsbeleid 2004 (2003/419)'.

**3. Ondertekening**

De voorzitter van de gemeenteraad van de gemeente Haarlemmermeer,

de griffier,

J. van der Rhee, B.Ha

de voorzitter van de  
gemeenteraad,

drs. Th.L.N. Weterings

Bijlage(n)

- Raadsvoorstel 'Grondprijnsbeleid Haarlemmermeer 2003 (nummer 62)'
- Raadsvoorstel 'Grondprijnsbeleid 2004 (2003/419)'



**ARCHIEFEXEMPLAAR**

Nummer 62  
Dienst Grondbedrijf  
Commissie Ruimte, Economie, Grondbedrijf en Luchthaven  
Datum 4 april 2003  
Betreft Grondprijsbeleid Haarlemmermeer 2003  
Bijlage(n)

**Samenvatting** Tot nu toe stelden wij ieder jaar, gehoord de commissie REGL, de nota Grondprijsbeleid vast. Gezien de kaderstellende verantwoordelijkheid die uw raad in het duale stelsel heeft, stellen wij voor in het vervolg de nota Grondprijsbeleid jaarlijks door uw raad te laten vaststellen.

**Voorstel** In de nota Grondprijsbeleid 2003 worden voorstellen gedaan over de hoogte van de grondprijzen van diverse functies op diverse locaties in Haarlemmermeer. Het zijn richtprijzen met een onderhandelingsmarge. Omdat onze onderhandelingsresultaten negatief beïnvloed kunnen worden als de gehele nota, alsmede de onderhandelingsmarge, openbaar wordt gemaakt, wordt de nota vertrouwelijk gehouden. In dit voorstel treft u een beschrijving op hoofdlijnen van de nota aan. Voor de externe communicatie over de grondprijzen wordt een aparte samenvatting van de nota gemaakt.

Gezien de economische teruggang bevat de nota dit jaar nauwelijks voorstellen tot verhoging van de grondprijzen. Volstaan wordt met een indexering, in enkele gevallen wordt zelfs geen indexering voorgesteld.

#### **Aandachtspunten**

Onderdelen uit deze nota die uw specifieke aandacht verdienen omdat ze nieuw of aanvullend zijn ten opzichte van de nota 2002:

- In de inleiding wordt erfpacht genoemd als gronduitgifte instrument om bepaalde doelgroepen te kunnen huisvesten tegen een op die doelgroep aangepaste, lage, grondprijs
- Voor bedrijvengebied de President wordt de grondprijs gedifferentieerd naar een zoning conform het stedenbouwkundig plan en de grondexploitatie
- Voor diverse, solitaire kantoren in de verschillende kernen wordt geadviseerd voor de grondprijs een bandbreedte vast te stellen.
- Er is een advies opgenomen over de grondprijsberekening voor de categorieën kleinschalige horecavoorzieningen, vrije tijd en recreatie en brandstofverkooppunten. Het gaat hierbij om een berekeningswijze die per geval wordt gehanteerd en niet om een grondprijsadvies.
- Bij het hoofdstuk over de woningbouw wordt gesproken over een nieuwe wijze van grondprijsberekening voor woningen die buiten de (reeds afgesloten) Vinex contracten om gebouwd worden. Het betreft hier een berekening waarbij vooraf, op basis van aannames over een reëel haalbare VON (vrij op naam) prijs, de grondprijs wordt vastgelegd. Daarmee worden kwaliteitsverhogende maatregelen niet direct 'afgestraft' met een hogere grondprijs, zoals met de grondquote methodiek wel het geval is.
- Voor de vrije woningbouw kavels worden de grondprijzen nader gedifferentieerd naar locatie.
- In het hoofdstuk 'overige verkopen' wordt nader beschreven welke functies vallen onder de categorie "voorzieningen zonder winstoogmerk". Tevens wordt geadviseerd in deze gevallen altijd uit te geven in recht van erfpacht.

- Daarnaast wordt op dezelfde pagina geadviseerd om de symbolische gebruiksvergoeding voor organisaties/clubs die met vrijwilligers werken, nader tegen het licht te houden.

#### **Kaderstelling en mandaat**

In voorgaande jaren werd de nota grondprijsbeleid, gehoord de commissie REGL, door ons college definitief vastgesteld. In het kader van de dualisering stellen wij voor dat we voortaan als volgt te werk gaan:

- uw raad stelt jaarlijks de kaders voor het gemeentelijk grondprijsbeleid vast;
- de prijzen en de onderhandelingsmarge die in de nota worden genoemd, dienen vervolgens als bandbreedte waarbinnen het ambtelijk apparaat door ons wordt gemandateerd te onderhandelen en privaatrechtelijke overeenkomsten aan te gaan;
- afwijkingen buiten de onderhandelingsmarge dienen, onderbouwd, aan ons college en uw raad te worden voorgelegd
- ons college rapporteert jaarlijks, achteraf, aan uw raad over alle gerealiseerde grondverkopen.

#### **Gevraagd besluit:**

1. Een bandbreedte in de grondprijs voor kantoren- en bedrijfsterreinen vast te stellen van € 148,= tot € 613,= per m2 bruto vloer oppervlak, afhankelijk van locatie en marktsegment (vastgelegd in de nota Grondprijsbeleid 2003), met in acht nemening van de gebruikelijke onderhandelingsmarge;
2. en grondquote voor woningbouw vast te stellen die varieert tussen 15,5% en 41%, afhankelijk van de vrij op naam prijs en de financieringscategorie (vastgelegd in de nota Grondprijsbeleid 2003), met in acht neming van de gebruikelijke onderhandelingsmarge;
3. een grondprijs voor vrije woningbouwkavels vast te stellen die varieert van € 400,= tot € 500,= per m2 terrein, afhankelijk van de locatie (vastgelegd in de nota Grondprijsbeleid), met in acht neming van de gebruikelijke onderhandelingsmarge;
4. het college te verzoeken vooraf aan de raad te rapporteren bij afwijkingen buiten de onderhandelingsmarge;
5. de grondprijs voor 'voorzieningen zonder winstoogmerk' vast te stellen op € 148,= per m2 terrein en de grond hiervoor altijd in erfpacht uit te geven;
6. een specifieke berekeningswijze vast te stellen voor de grondprijs van detailhandel, horeca, vrije tijdsvoorzieningen en brandstofverkooppunten (vastgelegd in de nota Grondprijsbeleid 2003) en de op basis daarvan berekende grondprijs na advisering door de raadscommissie vast te laten stellen door het college;
7. het college te verzoeken een nader onderzoek te doen naar een meer marktconforme grondprijs voor sportvoorzieningen;
8. in te stemmen met het volledig machtigen van het college voor de overige grondverkopen c.q. -uitgiftes.
9. het college te verzoeken jaarlijks, tegelijk met het vaststellen van de nota Grondprijsbeleid voor het erop volgende jaar, achteraf te rapporteren over alle gerealiseerde grondverkopen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente  
Haarlemmermeer,  
de secretaris,

de burgemeester,

mw. ir. H.J. Wijsenbeek

mr. A.Ph. Hertog



## Raadsbesluit 2003/62

versie overeenkomstig Raad van 23 april 2003

Onderwerp Grondprijnsbeleid Haarlemmermeer 2003

De raad van de gemeente Haarlemmermeer;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 4 april 2003  
nummer 2003/62;

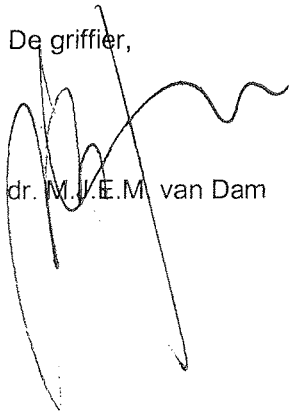
### besluit:

1. Een bandbreedte in de grondprijs voor kantoren- en bedrijfsterreinen vast te stellen van € 148,= tot € 613,= per m2 bruto vloer oppervlak, afhankelijk van locatie en marktsegment (vastgelegd in de nota Grondprijnsbeleid 2003), met in acht neming van de gebruikelijke onderhandelingsmarge;
2. een grondquote voor woningbouw vast te stellen die varieert tussen 15,5% en 41%, afhankelijk van de vrij op naam prijs en de financieringscategorie (vastgelegd in de nota Grondprijnsbeleid 2003), met in acht neming van de gebruikelijke onderhandelingsmarge;
3. een grondprijs voor vrije woningbouwkavels vast te stellen die varieert van € 400,= tot € 500,= per m2 terrein, afhankelijk van de locatie (vastgelegd in de nota Grondprijnsbeleid), met in acht neming van de gebruikelijke onderhandelingsmarge;
4. het college te verzoeken vooraf aan de raad te rapporteren bij afwijkingen buiten de onderhandelingsmarge;
5. de grondprijs voor 'voorzieningen zonder winstoogmerk' vast te stellen op € 148,= per m2 terrein en de grond hiervoor altijd in erfpacht uit te geven;
6. een specifieke berekeningswijze vast te stellen voor de grondprijs van detailhandel, horeca, vrije tijdsvoorzieningen en brandstofverkooppunten (vastgelegd in de nota Grondprijnsbeleid 2003) en de op basis daarvan berekende grondprijs na advisering door de raadscommissie vast te laten stellen door het college;
7. het college te verzoeken een nader onderzoek te doen naar een meer marktcomforme grondprijs voor sportvoorzieningen;
8. in te stemmen met het machtigen van het college voor de overige grondverkoppen c.q. -uitgiftes.

9. het college te verzoeken jaarlijks in november, tegelijk met het vaststellen van de nota Grondprijnsbeleid voor het erop volgende jaar, achteraf te rapporteren over alle gerealiseerde grondverkopen.
10. dit besluit treedt 24 april 2003 in werking.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 23 april 2003.

De griffier,

  
dr. M.J.E.M. van Dam

De voorzitter,

  
mr. A. Ph. Hertog

**GRONDPRIJSBELEID  
HAARLEMMERMEER 2003**  
-vertrouwelijk-



<b>Inhoudsopgave</b>	<b>pag.</b>
<b>Hoofdstuk 1 – Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Doel van de nota	
1.2 Berekening van de grondprijzen	
1.3 Leeswijzer	
<b>Hoofdstuk 2 – Kantoren en bedrijven</b>	<b>4</b>
2.1 Marktontwikkelingen	
2.2 Beukenhorst-zuid	
2.3 President	
2.4 Nieuw Vennepe-zuid	
2.5 Cruquis	
2.6 Kantoorbebouwing binnen de bebouwde kom	
<b>Hoofdstuk 3 – Horeca, detailhandel, vrijetijdsvoorzieningen, brandstofverkooppunten, parkeren</b>	<b>7</b>
3.1 Detailhandel	
3.2 Hotels	
3.3 Kleinschalige horecavoorzieningen	
3.4 vrije tijd en recreatie (leisure)	
3.5 Brandstofverkooppunten	
3.6 Parkeren	
<b>Hoofdstuk 4 – Woningbouw</b>	<b>9</b>
4.1 Marktontwikkelingen	
4.2 Sociale sector huur	
4.3 Sociale sector koop	
4.4 Marktsector huur	
4.5 Marktsector koop – projectmatig	
4.6 Marktsector koop – vrije kavels	
<b>Hoofdstuk 5 – Overige verkopen onroerend goed</b>	<b>12</b>
5.1 Voorzieningen zonder winstoogmerk	
5.2 Voorzieningen met winstoogmerk	
5.3 Vrijwilligers organisaties	
5.4 Erfpacht	
5.5 Verkoop gebouwen	
5.6 Verhuur gebouwen	
5.7 Tuinuitbreidingen	
5.8 Volkstuinen	
5.9 Opstalrechten kabels en leidingen	
5.10 Zendinstallaties	
5.11 Verkopen van ondergeschikt belang	
5.12 Incidentele verkopen	
Bijlage 1 – Berekeningsmethodieken voor de grondprijs	<b>16</b>
Bijlage 2 – Lijst met afkortingen	<b>19</b>
Bijlage 3 - Voorwaarden en definities	<b>20</b>

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1. Doel van de nota

De nota Grondprijsbeleid Haarlemmermeer wordt door het Grondbedrijf gemaakt vanuit haar verantwoordelijkheid voor het maken en bewaken van het grondbeleid. Met het vaststellen van de nota Grondprijsbeleid stelt de gemeenteraad de beleidskaders vast voor de gehele gemeente. Tevens geeft de nota de bandbreedte van de grondprijzen aan waarbinnen het college haar bevoegdheid tot grondverkoop heeft ondergemandateerd aan het ambtelijk apparaat. Bij afwijkingen dient de betreffende transactie onderbouwd aan het college te worden voorgelegd. Het college rapporteert op haar beurt jaarlijks, achteraf, over de eventuele afwijkingen aan de raad.

Tegelijkertijd vormen de nieuwe grondprijzen de input voor de actualisatie van de grondexploitaties en is de nota Grondprijsbeleid een handleiding en naslagwerk voor onderhandelaars en beleidsmakers op de diverse plekken binnen het gemeentelijk apparaat.

### 1.2. Grondprijzen

- De grondprijzen in deze nota zijn marktconform en komen hoofdzakelijk tot stand door een residuele grondprijsberekening. Dat betekent dat per locatie of gebied de grondprijs wordt berekend door de commerciële waarde van het vastgoed te verminderen met de bouw- en bijkomende kosten. Het verschil (residu) is de waarde die aan de grond kan/moet worden toegeschreven. Een nadere toelichting op deze systematiek is in de bijlage opgenomen.
- De genoemde prijzen zijn geen vaste prijzen maar richtprijzen. Afhankelijk van de locatie en de uitgiftestrategie worden door de onderhandelaars de exacte prijzen bepaald, met een onderhandelingsmarge van maximaal 10% naar boven of naar beneden. Om deze reden is deze nota vertrouwelijk van aard. Voor externe communicatie over de grondprijzen wordt een aparte samenvatting gemaakt.
- De BDB-index wordt gebruikt als index voor de bouwkostenstijging. Deze wordt afgegeven per sector (woningen nieuwbouw, kantoren nieuwbouw, bedrijfsgebouwen nieuwbouw). De hier gebruikte index is berekend door de index van begin 2002 te middelen met de prognose voor 2003.
- De grondprijzen worden berekend per vierkante meter bruto vloer oppervlak (bvo), met als minimum de terreinmaat.

### 1.3 Erfpacht

Erfpacht is in deze gemeente nooit een doel op zich geweest maar altijd een middel om een bepaalde doelgroep te kunnen bedienen. Daar waar het wenselijk is een speciale doelgroep te bedienen met een prijs die onder het marktconforme niveau ligt, is erfpacht een goed instrument. Door middel van erfpacht houdt de gemeente grip op het behoud van de grond voor de doelgroep. In hoofdstuk 5 van deze nota wordt voorgesteld grond ten behoeve van 'voorzieningen zonder winstoogmerk' altijd in recht van erfpacht of opstal uit te geven. Ook voor een (nog nader aan te wijzen en te ontwikkelen) bedrijventerrein voor de 'onderkant van de markt' kan erfpacht een geschikt gronduitgifte instrument zijn. Ook kan het dienen als gronduitgifte-instrument voor betaalbare woningen, mocht de grondquote systematiek onvoldoende mogelijkheden bieden (wat tot nu toe nog niet het geval is, zie hoofdstuk 4).

### 1.4 Leeswijzer

Achtereenvolgens komen in hoofdstuk 2 de marktontwikkelingen en de grondprijzadviezen voor de kantoren en bedrijven aan de orde, in hoofdstuk 3 hetzelfde voor horeca, detailhandel, vrijetijdsvoorzieningen en parkeren. In hoofdstuk 4 worden de marktontwikkelingen op de woningmarkt beschreven en adviezen gedaan voor grondprijzen. Hoofdstuk 5 ten slotte gaat in en adviseert over de overige verkopen.

In de bijlage zijn voorbeelden opgenomen van verschillende grondprijsberekeningswijzen en treft u een lijst met afkortingen aan, alsmede een aantal relevante algemene voorwaarden en definities.

## Hoofdstuk 2 Kantoren en bedrijven

### 2.1. Marktontwikkelingen (bron o.a.: memo kantorenmarkt H'meer, EZ, 21.08.02)

De kantoren- en bedrijvenmarkt zit momenteel in een dip. In 2001 was reeds een neergaande economische lijn zichtbaar. Deze heeft zich versterkt door de gebeurtenissen van 11 september 2001 in Amerika. Met name de luchtvaart, Informatietechnologie en Telecomsector hebben hiervan grote klappen ondervonden. De regio Groot Amsterdam, waartoe de gemeente Haarlemmermeer (inclusief Schiphol) behoort, is voor wat betreft de opname op de kantorenmarkt historisch sterk afhankelijk van deze sectoren, die voor het merendeel van buiten de regio komen. De afgelopen jaren heeft Haarlemmermeer daar sterk van geprofiteerd. Zowel de luchthaven als de ICT sector blijken echter conjunctuurgevoelige sectoren, waardoor de economische positie van de regio, nu het economisch minder gaat, verzwakt wordt. Bedrijven sluiten hun buitenlandse vestigingen of stellen huisvestingsbeslissingen uit. Een belangrijk deel van de vraag valt daarmee weg, hetgeen zichtbaar wordt in de teruggelopen opnamecijfers van kantoor- en bedrijfsruimte in Haarlemmermeer. Er vindt een omslag plaats van een verhuurders- naar een huurdersmarkt. Met name op de bedrijfsterreinen komt de neergang van de economie tot uitdrukking in het feit dat bedrijven te kennen geven niet meer aan hun bouwplicht te kunnen voldoen dan wel de optie- of reserveringstermijn willen verlengen.

Op een gezonde markt is het aanbod 1,5 keer zo groot als de vraag. Momenteel is dit getal in Haarlemmermeer 2,9 en kan dus niet meer gesproken worden van een gezonde aanbod/vraag ratio. Door de verslechterde marktsituatie staan de huurprijzen onder druk, mede als gevolg van het grote aanbod onderverhuur. Een echte daling is echter nog niet te constateren. Wel worden er steeds meer 'incentives' bedongen, zoals een langere huurvrije periode, een inbouwpakket voor de inrichting etc. Doorrekening hiervan betekent een reële daling van het huurprijsniveau met 10 à 20%.

De rendementseisen van beleggers vertonen een stijgende tendens vanwege het afgenomen vertrouwen in de waardeontwikkeling van het onroerend goed.

De bouwkosten van kantoren en bedrijfsgebouwen vertonen nog steeds een licht stijgende lijn.

De combinatie van deze factoren leidt ertoe, dat de residuele grondprijs lager uitkomt (zie rekenvoorbeelden in bijlage 1). Wij adviseren echter de nominale grondprijs niet te verlagen. Enerzijds omdat de vraag voor een belangrijk deel uitblijft. Anderzijds omdat wij een stabiel prijsbeleid voorstaan, waarbij de grondprijzen niet meteen iedere conjuncturele schommeling volgen. Ook regionaal geldt het uitgangspunt van een stabiele grondprijspolitiek.

Voor de kantoor- en bedrijfsterreinen betekent dit, dat de grondprijzen slechts geïndexeerd worden dan wel geheel ongewijzigd blijven. Dat laatste betekent in feite per saldo wel degelijk een prijsverlaging.

### 2.2 Beukenhorst-zuid

Beukenhorst-zuid is een kantorengedebied dat gericht is op het top- en middensegment van de kantorenmarkt. In Beukenhorst-zuid constateren we een sterke afname in de vraag, bedrijven die nog op de markt zijn 'shoppen' meer en er is overduidelijk sprake van een toename van incentives voor huurders (inrichtingsbijdrage, afkoop lopende contracten, huurvrije perioden). Vooralsnog stabiliseert het huurniveau zich. De rendementseisen van beleggers zijn stijgende. Waar we vorig jaar nog uitgingen van een BAR van 7,5 tot 7,8 moeten we nu rekening houden met een BAR van 8 of meer. Daar waar al overeenkomsten zijn gesloten maar waar nog niet is gebouwd, nemen de aarzelingen toe. Men probeert grondposities veilig te stellen maar doet geen concrete, risicovolle stappen of schuift deze zo ver mogelijk naar achteren. Tevens neemt de bereidheid, om aanvullende randvoorwaarden van stedenbouwkundige of milieutechnische aard te accepteren, sterk af. Wellicht is voor 2003 nog wat dynamiek te verwachten doordat huurders vanwege de hoge huren op Schiphol uitwijken naar de nieuwe, hoogwaardige gebouwen in Beukenhorst-zuid.

#### **advies**

Grondprijs niet verhogen, handhaven op het niveau van 2002: € 613,= per m2 bvo

### 2.3 President

De President is gepositioneerd als een hoogsegment bedrijvengebied, met name gericht op de sectoren ICT, elektronica en farmacie. De stedenbouwkundige en financiële randvoorwaarden zijn daarop afgestemd. Het is zorgelijk op dit moment te moeten constateren dat de ontwikkeling van de President lijkt te stagneren.

Wellicht moet de verklaring gezocht worden in een combinatie van een relatief hoge grondprijs en de aard van de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Daarnaast doet de uitval van de (internationale) hoogwaardige ICT en luchthaven gerelateerde sector zich hier waarschijnlijk extra voelen. Dit wordt niet gecompenseerd door lokale bedrijvigheid, omdat het ambitieniveau daar te hoog voor is. Daarbij komt dat in 2001 besloten is de bijdrage parkmanagement (ad. € 4,50 per m<sup>2</sup>) te verwerken in de grondprijs.

#### **advies grondprijs**

Niet verhogen, handhaven op prijspeil 2002 (incl. parkmanagement bijdrage):

- Standaard kavels	max. 30% kantoor	€ 198,30
- Hoofdvaartzone I	max. 50% kantoor	€ 300,86
- Hoofdvaartzone II	max. 50% kantoor	€ 295,41
- Calatrava-allee	max. 30% kantoor	€ 222,81
- Presidentshof	max. 30% kantoor	€ 222,81
- Spoorlaan	max. 30% kantoor	€ 221,44

### **2.4 Nieuw Vennep-zuid**

Nieuw Vennep-zuid is gepositioneerd in het midden en deels hoge segment van de bedrijfsterreinenmarkt. De ontwikkeling is gestart eind 2000/begin 2001 en verloopt goed en is in 2002 afgezwakt tot een normaal tempo. De verkaveling binnen de zgn. 'kamers' is voldoende flexibel, de auto bereikbaarheid wordt door potentiële klanten als zeer goed ervaren, er is voldoende keuze tussen verschillende typen kavels, de stedenbouwkundige randvoorwaarden worden niet als te extreem ervaren. Nieuw Vennep-zuid heeft het imago van een gebied met een goede prijs-kwaliteitverhouding waar ook lokale bedrijven hun groeimogelijkheden kunnen realiseren. Desondanks doet ook hier de minder rooskleurige economische situatie zich voelen. De huren staan onder druk, de rendementseisen stijgen, net als de bouwkosten.

#### **Voorstel grondprijs**

De prijzen stabiliseren en alleen corrigeren met het BDB-indexpercentage voor bedrijven (2,2%):

Max. 30% kantoorvloer	€ 160,=
30-40% kantoorvloer	€ 176,=
40-50% kantoorvloer	€ 194,=
100% kantoorvloer	€ 322,=

### **2.5 Cruquius**

Cruquius is gepositioneerd in het lage tot midden segment van de markt. Het verkavelingsplan is gereed, in 2003 wordt gestart met de intake van bedrijven en in 2004 met de gronduitgifte. Er is nog voldoende belangstelling voor het terrein, het blijkt met name ook aantrekkelijk voor bedrijven uit het achterland Heemstede/Zuid-Kennemerland.

Tegelijkertijd is de belangstelling minder groot dan vorig jaar, hetgeen enerzijds wordt veroorzaakt door de algemene economische teruggang en anderzijds door aanvullende maatregelen die aan vestigers worden opgelegd.

Men overweegt ook in Cruquius parkmanagement in te voeren. De voorgestelde prijs is vooralsnog exclusief de bijdrage.

In ieder geval lijkt de prijs –kwaliteitsverhouding in Cruquius goed. Wellicht wordt dit vertekend door het feit dat een deel van Cruquius is gereserveerd voor Schiphol urgenten, die hun vestigingskosten vergoed krijgen en daarom niet geheel marktconform gedrag vertonen.

#### **advies**

Grondprijs stabiliseren, alleen indexeren met BDB-index bedrijfsgebouwen (2,2 %):

maximaal 30% kantoorvloer	€ 148,=
---------------------------	---------

### **2.6 Kantoorbebouwing binnen de bebouwde kom**

Regelmatig is er vraag naar grond op diverse locaties binnen de verschillende kernen. De grondprijs hiervoor moet enige relatie hebben met die op Beukenhorst. Omdat het hier vooral het middensegment kantoren betreft en de bouwkosten relatief hoog zijn, net als de rendementseisen (vaak wat minder courante gebouwen) wordt een aangepaste grondprijs voorgesteld.

**advies**

De grondprijs voor kantoorlocaties binnen de bebouwde kom van de diverse kernen te laten variëren van € 250,= tot € 450,= per m<sup>2</sup> bvo en binnen die bandbreedte afhankelijk van exacte locatie en doelgroep de residuele grondwaarde te berekenen.

## HOOFDSTUK 3 – HORECA, DETAILHANDEL, VRIJETIJDVOORZIENINGEN, BRANDSTOFVERKOOPPUNTEN, PARKEREN

### 3.1. Detailhandel

#### 3.1.1 Algemeen

Gezien de grote differentiatie in Haarlemmermeer voor wat betreft locatie, branche en doelgroep, is het niet goed mogelijk en daarmee niet gewenst een algemeen grondprijadvies te geven.

Per geval moet dan ook de grondprijs worden berekend en door de gemeenteraad als beleidsregel worden vastgesteld. Hierbij wordt rekening gehouden met specifieke kenmerken van locatie en de detailhandel, actuele ontwikkelingen in huurwaarde, BAR en stichtingskosten (zie bijlage 1).

#### **advies**

Grondprijs is maatwerk (college stelt vast, na advies raadscommissie).

#### 3.1.2 Supermarkten

Ook voor supermarkten wordt geadviseerd de grondprijs per geval, als maatwerk, te bepalen. Recente onderhandelingsresultaten hebben voor supermarkten wel referentie bedragen opgeleverd. De bandbreedte in de grondprijzen varieert van € 730,= tot € 1100,= per m2.

#### **advies**

- Grondprijs is maatwerk (college stelt vast, na advies raadscommissie).
- Als referentiekader moet worden gehanteerd een bandbreedte van minimaal € 730,= per m2 tot maximaal € 1100, = per m2.

#### 3.1.3 Grootschalige detailhandel

In bedrijfengebied Cruquius ontwikkelt ING een locatie voor grootschalige detailhandel en bedrijvigheid. De grondprijzen zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst, die in 2002 door de raad is geaccordeerd. De grondprijs voor detailhandel bedraagt € 240,= per m2 (prijsspeil 1-5-02) .

#### **advies**

- Grondprijs is maatwerk (college stelt vast, na advies raadscommissie)
- de gerealiseerde prijs in Cruquius, € 240, = per m2 (prijsspeil 1-5-2002), dient als referentiekader.

### 3.2. Hotels

De waarde van een hotel is in verregaande mate afhankelijk van de partij die het hotel exploiteert. In dit opzicht bestaat er een verschil tussen de methoden van waardebepaling zoals deze bij commercieel vastgoed gebruikelijk zijn en de wijze waarop de waarde van een hotel wordt bepaald. Dit komt tot uiting in de grondprijsystematiek van hotels. In de Grondprijzennota 2002 hebben we onderzoek verricht naar een aantal veel gebruikte methoden van waardebepaling. De Gross Operating Profit (GOP) methode (zie bijlage) is gekozen als de meest bruikbare. Het is een grove, redelijk eenvoudig toe te passen vuistregel, die in de hotelwereld vaak wordt toegepast en veel vertrouwen geniet.

Op dit moment zijn in Nieuw Vennep Zuid onderhandelingen gaande met een gegadigde voor een hotelvestiging. De GOP-methode wordt daarbij als uitgangspunt gebruikt.

#### **advies**

- Grondprijs is maatwerk (college stelt vast, na advies raadscommissie)
- De grondprijs te berekenen middels de Gross Operating Profit (GOP) methode.

### 3.3 Kleinschalige horecavoorzieningen

Het komt regelmatig voor dat een grondprijs moet worden afgegeven voor (de uitbreiding van) een plaatselijke horecavoorziening. Voorbeelden zijn l'Hirondel in Hoofddorp, d'Oude Molen in Nieuw Vennep. Het is daarom gewenst voor deze gevallen een algemene grondprijs vast te stellen, met als referentie genoemde transacties.

#### **advies**

Voor kleinschalige horecavoorzieningen in de kernen de grondprijs vast te stellen op € 450,= en voor een eventueel onbebouwd terras op 50% hiervan.

### **3.4 Vrije tijd en recreatie (leisure)**

De vraag naar grond voor grootschalige vrije tijds- en/of sportbestemmingen neemt toe. Voorbeelden in Haarlemmermeer zijn het Topsport- en Evenementencomplex op de President en de plannen voor de eindbestemming Floriade. Omdat de variatie in deze bestemmingen erg groot is en het grondgebruik vaak extensief, is het moeilijk om middels een residuele waardeberekening een algemene grondprijs te bepalen. Naarmate onderhandelingen verder vorderen en uiteindelijk overeenstemming wordt bereikt, zal het programma van eisen duidelijker worden en zal een nauwkeurige grondprijsberekening gemaakt kunnen worden.

#### **advies**

- Voor grootschalige vrije tijds- en sportvoorzieningen is de grondprijsberekening maatwerk en afhankelijk van het exacte programma van eisen en het grondgebruik (college stelt vast, na advies raadscommissie)

### **3.5 Brandstofverkooppunten**

In Nieuw Vennep Zuid wordt momenteel onderhandeld over de vestiging van een benzinstation. Voor de berekening van de grondprijs is contact opgenomen met het Grondbedrijf Amsterdam. Zij hanteren een methode waarbij onderscheid wordt gemaakt naar de grondprijs voor onbebouwd en bebouwd oppervlak. Voor onbebouwd oppervlak wordt de grondprijs afgeleid van het aantal liters dat men verwacht om te zetten. Dat kan worden bepaald middels de landelijk geaccepteerde REN (Real Estate Norm) methode.

Voor bebouwd oppervlak wordt een vaste grondprijs bepaald die afhankelijk is van de locatie en van de functies die bij het brandstofverkoop punt te vinden zijn (winkel, wasstraat, wasboxen, kantoorruimte). Ik stel voor bij deze methodiek aan te sluiten.

#### **advies**

- voor onbebouwd oppervlak de grondprijs bepalen op basis van de verwachte omzet die middels de REN-methode berekend wordt;
- voor bebouwd oppervlak een vaste grondprijs te bepalen afhankelijk van locatie en de functies die er zijn ondergebracht
- college stelt vast, na advies raadscommissie

### **3.5 Parkeren**

Er is regelmatig vraag naar aankoop van een extra stuk parkeerterrein, ter uitbreiding van het bestaande bedrijf. Voorgesteld wordt de prijs daarvan gelijk te schakelen aan de dan geldende grondprijs van het terrein waarvoor de uitbreiding bedoeld is.

Ook bestaat er vraag naar het (tijdelijk) huren of kopen van een parkeerterrein los van een aangrenzende functie. In dat geval wordt uitgegaan van de laagste bedrijfsterreinen grondprijs (Cruquius).

#### **advies**

- Voor uitbreiding van het parkeerterrein geen vaste prijs vast te stellen, maar de prijs per m<sup>2</sup> gelijk te schakelen met die van het terrein waarvoor de uitbreiding bedoeld is.
- Solitaire parkeervoorzieningen of parkeervoorzieningen in complexmatige, commerciële ontwikkelingen: maatwerk, residueel te bepalen, afhankelijk van exploitatievorm, bouwvorm (maaiveld, gebouwd parkeren) en de functie waarvoor de parkeervoorziening wordt ontwikkeld.

## 4. Woningbouw

### 4.1. Algemene ontwikkelingen (bron o.a.: marktmonitor RWE )

De woningbouwmarkt in de Haarlemmermeer heeft niet de dramatische omslag te zien gegeven als vorig jaar werd verwacht. Na een lichte dip aan het einde van 2001, zijn de prijzen in 2002 weer licht gestegen en is het aantal verkochte woningen fors toegenomen.

Er heeft wel een omslag plaatsgevonden van een aanbieders naar een vragersmarkt. De tijd waarin elke nieuwbouwwoning gegarandeerd werd afgezet, lijkt voorbij.

De vraag naar nieuwbouwwoningen is nog steeds behoorlijk. In het middensegment overtreft de vraag nog steeds het aanbod, terwijl in het dure segment de vraag minder is, maar niet leidt tot een structureel afzetprobleem. De omslag naar een vragersmarkt is niet zozeer financieel van aard maar is vooral merkbaar in de moeizame afzet van bepaalde 'extreem' vormgegeven woningtypes (Vijfhuizen, Floriande eiland 2).

In het kader van het door het gemeentebestuur vastgestelde Bestuursprogramma wordt gewezen op de noodzaak woningbouw te ontwikkelen voor doelgroepen, en dan met name jongeren en ouderen. Tevens wordt in dit verband gesproken over erfpacht als gronduitgifte instrument om goedkope(re) woningbouw mogelijk te maken.

Voor wat betreft de wijze van grondprijsberekening is van invloed het afgelopen jaar verschenen advies van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) en de vereniging van Nederlandse Projektontwikkelingsmaatschappijen (Neprom). Hierin wordt gesteld dat het rücksichtslos toepassen van een grondquote ten koste (kan) gaan van noodzakelijk geachte kwaliteitsimpulsen. Geadviseerd wordt daarom, ook voor woningbouw een meer residuele benadering te hanteren, waardoor kwaliteitsimpulsen die leiden tot een hogere vrij op naam (V.O.N.)prijs niet meteen leiden tot een evenredig hogere grondprijs.

In Haarlemmermeer vindt echter het grootste deel van de woningproductie plaats in de Vinex gebieden. De grondprijzen liggen vast in de samenwerkingsovereenkomsten en de daarop gebaseerde grondcontracten. Daarbij wordt de grondquote-systematiek nog steeds toegepast en gebruikt.

In Haarlemmermeer worden in 2003 naar verwachting slechts ongeveer 100 woningen (zo'n 5% van de totale woningbouwproductie) buiten de Vinex contracten om ontwikkeld.

Het afgelopen jaar is in twee gevallen (plan Verkaik/IJweg en Floriande toren delplan 5) een grondprijsberekeningsmethode gebruikt waarbij vooraf, op basis van aannames over een reëel haalbare V.O.N. prijs, de grondprijs door het Grondbedrijf wordt vastgelegd en afgerekend. Latere verhoging van de V.O.N. prijs, bijvoorbeeld door de doorberekening van kwaliteitsverhogende maatregelen, wordt dan niet meer doorvertaald naar de grondprijs. We zullen het komende jaar deze voorbeelden volgen en evalueren, bijvoorbeeld middels een prijs-kwaliteitstoets, en op basis daarvan in de grondprijzennota 2004 met een advies komen.

### 4.2. Sociale sector huur

Bij de huurwoningen wordt de grondprijs afgeleid van de zogenaamde 'fictieve' V.O.N. prijs: de maandhuur wordt vermenigvuldigd met factor 185 (een in de vastgoedsector veel gehanteerd kengetal). Middels de grondquote wordt de grondprijs vervolgens daarvan afgeleid.

In de grondprijzennota 2002 is voor het eerst een ruimere marge in de grondquote voor sociale huurwoningen gehanteerd. Voorgesteld wordt dit in 2003 te handhaven. De grondquote kan variëren van 15,5 tot 19,5%. Binnen de gemeente wordt nog steeds beleidsmatig een driedeling gemaakt binnen de sociale huursector voor huren lager dan de grens voor de individuele huursubsidie.

Goedkoop                      max. € 374,= per maand (VON € 69.190,=)

Middel                         max. € 440,= per maand (VON € 81.400,=)

Duur                             max. € 565,= per maand (VON €104.525,=)

Daar is dit jaar nog een categorie aan toegevoegd, namelijk de jongerenhuisvesting, met een huur van maximaal € 307,= per maand (VON € 56.795,=). De ervaring heeft tot nu toe uitgewezen dat de daarbij behorende grondquote voldoende ruimte biedt om deze woningen te realiseren.

#### **advies**

- De fictieve V.O.N. prijs berekenen door de maandhuur te vermenigvuldigen met 185 en vervolgens middels een grondquote die kan variëren tussen 15,5% en 19,5% de grondprijs berekenen.



### 4.3 Sociale sector koop

Het gaat hierbij om woningen met een specifiek prijsniveau, voor specifieke doelgroepen. Het afgelopen jaar zijn er € 100.000,- woningen ontwikkeld speciaal voor jongeren. Het zijn gestapelde woningen. Voor wat betreft de grondprijs is hier dus de quotelijn voor gestapelde bouw, de 0,8 lijn, van toepassing, waardoor een lage grondquote van ca. 18% kan worden toegepast. Met deze grondprijs is de ontwikkelingen financieel 'rond' te krijgen. Er hoeft dus geen speciale grondprijs voor deze woningen te worden vastgesteld.

#### advies

De grondprijs berekenen middels onderstaande quotelijn

### 4.4 Marktsector huur

Er is geen aanleiding de gebruikte methodiek te wijzigen

#### advies

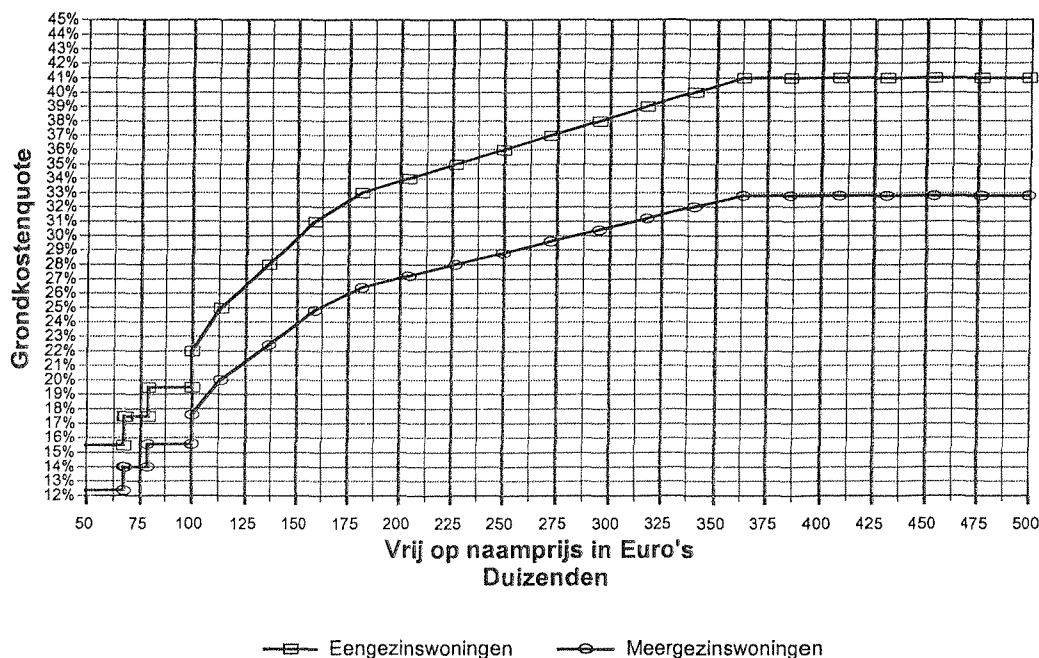
De fictieve vrij op naam prijs berekenen door de maandhuur te vermenigvuldigen met 185 en vervolgens middels de grondquote de grondprijs te berekenen.

### 4.5 Marktsector koop – projectmatig

Er is geen aanleiding de gehanteerde quotelijn aan te passen

#### advies

De grondprijs te berekenen middels de in de navolgende grafiek weergegeven quotelijn, waarbij de grondquote varieert van 22% tot 41% voor eengezinswoningen en van 18% tot 33% voor gestapelde bouw.



### 4.6 Marktsector koop – vrije kavels

In 2002 is de verkoop van vrije kavels gestaag doorgegaan. Met name de verkoop van de eerste tranche vrije kavels in Vijfhuizen is goed gegaan. De verkoop van de resterende kavels in Getsewoud deelplan 15 verliep vrij stroef.

In 2003 komen twee locaties met vrije kavels op de markt: Floriande deelplan 5 (2<sup>e</sup> fase) en Vijfhuizen Stellinghof (2<sup>e</sup> fase). De uitgifte van Getsewoud deelplan 16 is getemporeerd, dit deelplan met vrije kavels zal waarschijnlijk in 2004 op de markt komen. Vanwege het verschil in ligging en in gehanteerde randvoorwaarden is het aanbrengen van een prijsdifferentiatie per locatie goed verdedigbaar.

Voor de Boseilanden is in de grondexploitatie rekening gehouden met een grondprijs van ca. € 450,- per m<sup>2</sup> voor de grondgebonden kavels. Onderzoek heeft uitgewezen dat bij deze prijs een kleine doelgroep hoort en dat tevens de vrijheid maximaal en de randvoorwaarden minimaal moeten zijn. De

grondprijs van de vrije 'waterkavels' in Boseilanden wordt berekend middels een vaste VON prijs en de grondquote.

Naast de vrije kavels in de Vinex locaties komen regelmatig woningbouwkavels in de verkoop op diverse locaties in de polder. Het gaat dan meestal om een beperkt aantal. De ervaring in het afgelopen jaar heeft geleerd dat daar niet heel veel belangstelling voor is. Het advies is dan ook voor de grondprijs niet op het maximum in te steken.

In 2002 werd een prijsonderscheid gemaakt naar vrije kavels in Getsewoud en in Floriande. De prijzen waren respectievelijk € 386,= en 454,= per m2. Voor het komende jaar wordt onderstaande differentiatie voorgesteld.

**advies**

Getsewoud deelplan 16	€ 400,= per m2
Floriande eiland 5	€ 450,= per m2
Vijfhuizen 2 <sup>e</sup> tranche	€ 500,= per m2
Boseilanden (grondgebonden kavels)	€ 450,= per m2
diverse vrije kavels	€ 400,= per m2

## HOOFDSTUK 5 – OVERIGE VERKOPEN ONROEREND GOED

### 5.1. Voorzieningen zonder winstoogmerk

Voor het berekenen van de grondprijs voor voorzieningen zonder winstoogmerk is de residuele waarde methode niet geschikt. In dat geval wordt gerekend met een vaste lage prijs. Het gaat hierbij onder meer om de volgende voorzieningen:

#### sociaal maatschappelijke voorzieningen, zoals:

- Overheidsvoorzieningen (Brandweerkazerne, politiebureau)
- Onderwijsvoorzieningen (basisschool, middelbare school)
- Medische voorzieningen (ziekenhuis, sanatorium, medische wijkcentra met meerdere medische functies)
- Bejaardenvoorzieningen (bejaardencentrum, bejaardentehuis)
- Sociaal culturele voorzieningen (gesubsidieerde crèches, welzijnsvoorzieningen, religieuze voorzieningen, niet-commerciële culturele voorzieningen)

#### Nutsvoorzieningen, zoals:

- Rioolwaterzuiveringsinstallaties

#### Recreatieve voorzieningen, zoals:

- Kinderboerderij
- Sportieve recreatieve voorzieningen
- Speeltuin

Bij de gronduitgifte aan kerken wordt overigens alleen de grond uitgegeven ter grootte van de footprint van het gebouw. Voor het parkeren is men dan aangewezen op openbare parkeerplaatsen in de omgeving.

Losstaande huisartsenpraktijken (alleen het praktijkdeel, niet het woningbouwdeel) zijn in de grondprijzennota van 2001 aan deze categorie toegevoegd ter bevordering van de vestiging van de lokaal gebonden eerste lijns gezondheidszorg.

In zijn algemeenheid gaat het bij deze categorie om een speciale lage, vaste grondprijs die gericht is op een specifieke doelgroep. Tot nu toe werd grond voor deze bestemmingen verkocht. Het is echter aan te bevelen grond voor deze doeleinden altijd uit te geven in recht van erfpacht. Daarmee houdt de gemeente invloed op de aanwending van de grond en behoud voor de doelgroep. Tevens wordt geadviseerd de prijs gelijk te houden ten opzichte van 2002.

#### **advies**

- De grondprijs houden op het niveau van 2002: € 145,= per m<sup>2</sup>
- Deze categorie gronden uit te geven in recht van erfpacht of opstal

### 5.2. Voorzieningen met winstoogmerk

Dit zijn alle maatschappelijke, semi-maatschappelijke, recreatieve etc voorzieningen met winstoogmerk. Tot deze categorie behoren: particuliere crèches, sportscholen, commerciële tennis- en ander sportcomplexen, voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven, medische en paramedische functies zoals tandartsen, fysiotherapeuten etc.

#### **advies**

De grondprijs verhogen met de BDB index voor bedrijven (2,2%) tot € 200,= per m<sup>2</sup>

### 5.3. Vrijwilligers organisaties

Voor organisaties die louter werken met vrijwilligers geldt al geruime tijd een speciaal beleid. Aan deze verenigingen of stichtingen wordt, voor het gehele complex, een symbolische grondprijs berekend. Aan tennisclubs die op deze manier werken wordt voor de banen een symbolisch bedrag per baan per jaar gerekend. Over het algemeen worden deze functies zoveel mogelijk gevestigd in gebieden waar geen andere ontwikkelingsmogelijkheden zijn (voorzien). In feite betekent deze regeling, dat deze instellingen middels de grondprijs c.q. gebruiksvergoeding gesubsidieerd worden. Dit is aanleiding om

het komende jaar te onderzoeken of een andere, meer marktconforme, grondprijsberekening wenselijk en mogelijk is, mede in relatie tot de hoge kosten die verplaatsing van dergelijk functies met zich mee brengt.

**advies**

- Voor organisaties die maatschappelijk van belang zijn en die werken met louter vrijwilligers een symbolische gebruiksvergoeding van € 50,= per jaar rekenen
- Voor tennisclubs die op dezelfde basis werken een symbolische gebruiksvergoeding van € 50,= per baan per jaar rekenen
- Deze categorie gronden uit te geven in recht van erfpacht of opstal
- Na te gaan of er aanleiding is deze prijsberekening te wijzigen en hierover in de grondprijzennota 2004 te adviseren.

#### **5.4 Erfpacht**

##### **Verkoop bloot eigendom**

In het kader van de discussie over de verhoging van de erfpachtcanons voor bestaande erfpachtrechten voor woningen is in 2002 de berekening van de actuele grondwaarde onder een erfpachtrecht uitgebreid aan de orde geweest. Het college heeft ervoor gekozen daarbij een nieuwe, vaste grondprijs per m<sup>2</sup> te hanteren. Deze komt tot stand door een oude, vaste grondwaarde en de actuele grondwaarde te middelen. De actuele grondwaarde wordt afgeleid van een gemiddelde van verkopen van nieuwbouwwoningen over de afgelopen periode. Deze grondwaarde wordt jaarlijks in de grondprijzennota opnieuw vastgesteld.

Vervolgens wordt het bedrag verminderd met de canon over het nog te betalen aantal restant jaren van het erfpachtijdvak (dus niet de over de totale looptijd van het contract).

**Advies**

- De oorspronkelijke grondwaarde te stellen op € 25,= per m<sup>2</sup> en de actuele grondwaarde onder erfpachtrechten voor woningen te stellen op € 190,=
- Als vaste grondprijs voor de berekening van het bloot eigendom derhalve aan te houden het gemiddelde daarvan, namelijk € 107,50 per m<sup>2</sup>.
- Het aldus verkregen bedrag te verminderen met het canonbedrag van de restant erfpachtijdvak (dus niet de totale looptijd van het contract)
- Erfpachters die in 2003 het bloot eigendom te willen kopen, een extra korting van 10% aan te bieden.

##### **Canonbepaling**

De basis voor de canonbepaling is de marktconforme grondwaarde. Door middel van het canonpercentage (= percentage 5 langst lopende staatsleningen, dagelijks gepubliceerd door DNB) wordt de jaarcanon afgeleid.

#### **5.5 Verkoop gebouwen**

Bij het Grondbedrijf zijn ca. 100 gebouwen in eigendom en beheer. Als deze niet meer van strategisch belang zijn, kunnen ze worden verkocht aan de zittende huurder dan wel in ontruimde staat op de markt worden gebracht.

**advies**

- Bij verkoop aan huurder de verkoopprijs bepalen op 80% van de taxatiewaarde in ontruimde staat, aangevuld met een anti speculatiebeding
- Bij verkoop in ontruimde staat, de verkoopprijs bepalen bij inschrijving door tussenkomst van een makelaar.

#### **5.6 Verhuur gebouwen**

Het Grondbedrijf verhuurt de gebouwen die ze in bezit heeft zo marktconform mogelijk. Dat wil zeggen dat er per gebouw een exploitatieopzet wordt gemaakt waarin de kosten en mogelijke opbrengsten inzichtelijk worden gemaakt en worden gerelateerd aan de tijdsduur van de verhuur.

**advies**

Voor de verhuur van gemeentelijke eigendommen, op basis van een exploitatieopzet, marktconforme huurprijzen te hanteren, afhankelijk van de tijdsduur van de verhuur.

## 5.7 Tuinuitbreidingen

Eind 1999 heeft het gemeentebestuur besloten geen grond meer uit te geven ten behoeve van nieuwe uitbreidingen van tuinen bij woningen. Bij DOW ligt echter nog wel een voorstel ter uitwerking over de eventuele verkoop van zogenaamde 'groene kaart stroken'. Dit zijn strookjes groen die in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw middels een groene kaart in beheer zijn gegeven bij bewoners. Deze onderhoudskaart behoorde bij de woning en moest aan de volgende bewoner worden overgedragen. De vraag is, of, hoe en tegen welke prijs deze groenstrookjes verkocht kunnen en moeten worden. Het is dus niet uitgesloten dat het komende jaar wederom tuingrond verkocht gaat worden. Daarom wordt hiervoor een grondprijs voorgesteld. Daarnaast komen er regelmatig aanvragen voor te bebouwen tuinuitbreidingen. Hieronder wordt niet alleen een aanbouw aan het huis maar ook tuinhuisjes en alle andere bouwvergunning- en meldingsplichtige bouwwerken verstaan. Hieraan werkt de gemeente wel mee, met name omdat in dit geval realisering uitsluitend met toepassing van een planologische procedure kan. De grondprijs wordt gerelateerd aan de WOZ waarde van de woning en wordt bepaald aan de hand van het moment waarop de bouwvergunning is verstrekt.

### **advies**

- De grondprijs voor tuinuitbreidingen te verhogen met de BDB index voor woningen (4,9%), waarmee deze voor de eerste 30 meter komt op € 36,= per m2 en voor het overige oppervlak op € 58,= per m2
- De grondprijs voor bebouwde tuinuitbreidingen, die gerelateerd is aan de WOZ waarde van het huis (prijsspeil 2003), te verhogen met de BDB index voor woningen (4,9%):  
WOZ waarde lager dan € 200.000,= € 276,= per m2  
WOZ waarde tussen € 200.000,= en € 340.000,= € 357,= per m2  
WOZ waarde hoger dan € 340.000,= € 452,= per m2

## 5.8 Volkstuinen

De vraag naar grond voor volkstuinen neemt af. Er vinden nauwelijks nieuwe verhuringen plaats. De grondprijs wordt afgeleid van de geldende agrarische waarde. De huurprijs wordt vervolgens berekend door daarover het rentepercentage langlopende leningen te berekenen.

### **advies**

Bij de eventuele nieuwe uitgifte van grond voor volkstuinen het huurbedrag af te leiden van de dan geldende agrarische waarde, met daar over het dan geldende rentepercentage langlopende leningen van de Nederlandsche Bank (DNB)

## 5.9 Opstalrechten kabels en leidingen

Hiervoor worden de grondprijzen aangehouden die de Gasunie jaarlijks indexeert en bekend maakt.

### **Advies**

Voor het vestigen van opstalrechten de grondprijzen aan te houden die de Gasunie jaarlijks bekend maakt.

## 5.10 Zendinstallaties

In 2000 was voor het eerst sprake van een vergoeding van fl. 10.000,= per jaar voor zendinstallaties op en boven gemeentelijke eigendommen die door de providers betaald moet worden. Vervolgens is dit bedrag steeds geïndexeerd met de index voor huurovereenkomsten, momenteel 3,5%.

### **advies**

De jaarlijkse vergoeding voor het hebben van een opstalrecht of huurovereenkomst ten behoeve van een zendinstallatie voor commerciële doeleinden te verhogen met 3,5% naar € 5130,= per jaar.

## 5.11 Verkopen van ondergeschikt belang

Dit zijn over het algemeen niet-commerciële bestemmingen met een zeer gering oppervlakte.

### **advies**

De grondprijs vast te stellen afhankelijk van aard en doel van het gebruik en in ieder geval minimaal ter dekking van de te maken kosten.

### **5.12 Incidentele verkopen**

Het gaat hierbij om de (tijdelijke) invulling of verkoop van verspreid liggende terreinen die buiten grondexploitatie gebieden vallen.

#### **advies**

De grondprijs te relateren aan vergelijkbare bestemmingen, met deze nota als referentiekader dan wel vast te laten stellen middels taxatie door een onafhankelijk deskundige.

## Bijlage 1 berekeningsmethodieken voor de grondprijs

### Algemeen

De waarde van vastgoed is subjectief. De onroerend goed markten kenmerken zich door het geringe aantal transacties van heterogene goederen. De echte, objectieve marktprijs van onroerend goed is dus onbekend: er kan slechts een marktwaarde worden geschat, zijnde de meest waarschijnlijk transactieprijs, die onder normale omstandigheden gerealiseerd kan worden. De waarde van het vastgoed vertoont een duidelijke relatie met de waarde van de grond. Sommige methoden van waardebepaling lenen zich beter voor de bepaling van de grondwaarde dan andere. Als voorbeelden van modellen voor de waardebepaling kunnen worden genoemd het ratiomodel, de Contante Waarde Methode, de kostenbenadering, de comparatieve methode en de residuele methode. Bepalend voor de methodiek van waardebepaling zijn de kenmerken van de vastgoedmarkt, die zich onderscheidt van andere economische sectoren. Het gaat hierbij met name om de volgende aspecten:

- Vastgoed is locatiegebonden,
- De objecten hebben een lange levensduur,
- Vastgoed kent een lange productietijd,
- Vastgoed is gebruikspecifiek,
- De vastgoedmarkt is ondoorzichtig.

Deze kenmerken maken dat de waardering van vastgoed geen zuiver wetenschappelijke aangelegenheid is. De markt is illiquide en niet transparant. Dit wordt weerspiegeld in de methoden van waardebepalingen, die proberen om te gaan met het gebrek aan gegevens en het bijzondere karakter van de vastgoedmarkt.

Een aantal jaar geleden is voor bedrijfsmatig onroerend goed in de Haarlemmermeer gekozen voor de grondprijsberekening volgens de residuele waarde methodiek. Daarnaast wordt ook gebruik gemaakt van de comparatieve methode en de grondprijsbepaling middels het uitschrijven van een tender. Deze drie methoden wordt hieronder beschreven.

Deze berekeningsmethodieken gelden vooral voor de commerciële functies. De quotensystematiek in de woningbouw is ook afgeleid van residuele waardeberekeningen. Voor niet-commerciële functies wordt gewerkt met vaste, lage standaard grondprijzen.

### De comparatieve methode

Bij dit waarderingsmodel wordt de waarde van het object afgeleid uit een aantal vergelijkbare objecten, waarvan een transactieprijs bekend is. Op basis van een bepaalde rekeneenheid (bijv. per m<sup>2</sup> bvo) worden overeenkomsten en verschillen tussen waarderingsobjecten en referentieobjecten geanalyseerd en gewaardeerd. Hiermee worden de bekende transactiepreisen gecorrigeerd voor de verschillen met het waarderingsobject en wordt de waarde van het object bepaald. De input voor de comparatieve methode bestaat uit een aantal recente transacties onder vergelijkbare omstandigheden, van vergelijkbare objecten. De methode vereist dus een redelijk courante markt van vergelijkbare objecten.

### De tendermethode

Met de tendermethode wordt bedoeld het verkopen van grond door middel van meervoudige "aanbesteding". Deze methode geeft enerzijds optimaal inzicht in de maximaal haalbare grondprijs en maakt tegelijkertijd gebruik van de creativiteit van de markt bij uitwerking van de plannen. Nadeel is echter dat reeds in een vroeg stadium van planvorming vrij stringente randvoorwaarden moeten worden geformuleerd om een goede vergelijking tussen de verschillende aanbiedingen mogelijk te maken.

### De residuele waarde methode

Bij de residuele waardemethode, wordt de waarde van grond afgeleid van de opbrengsten en kosten van de bestemming die daarop wordt gerealiseerd. De residuele waarde is het verschil tussen commerciële waarde en stichtingskosten.

$$\text{commerciële waarde} - \text{bouw- en bijkomende kosten} = \text{grondwaarde}$$

Belangrijkste componenten van deze berekening:

**huurprijs:** de huurprijs wordt beïnvloed door de algehele economische situatie en de specifieke marktsituatie (krapte, overschot, aantrekkelijkheid) op de locatie.

**rendementseis,** uitgedrukt in Bruto Aanvang Rendement (BAR). Dit is een waarderings-maatstaf waarmee beleggers uitdrukking geven aan hun risico inschatting. Hoe hoger het vereiste BAR, hoe hoger het risico op de investering wordt ingeschat, dus hoe lager het vertrouwen in de toekomstige huurprijsontwikkeling en waardevermeerdering van het pand.

**stichtingskosten:** deze variëren afhankelijk van de kwaliteitseisen die aan het pand worden gesteld en van de bestemmingen (kantoor, bedrijf, winkel). De stichtingskosten zijn opge-bouwd uit de aanneemsom, vermeerderd met de zogenaamde bijkomende kosten, exclusief de grondkosten. Deze bijkomende kosten zijn de kosten die noodzakelijk zijn om een project te kunnen realiseren. De voornaamste kostenposten hier zijn de honoraria voor onder andere architect, constructeurs en adviseurs; de legeskosten; de financieringskosten (waarin ook de renteverliezen, tijdens de voorbereiding en de bouw); projectontwikkelingskosten en apparaatskosten van de ontwikkelaar.

#### Rekenvoorbeelden

	Voorbeeld 1	Voorbeeld 2
Huurprijs van de opstal	€ 150,= per m2 bvo	€ 150,= per m2 bvo
Gewenst rendement (BAR):	8%	6,5%
Waarde van opstal en grond	€ 1.872,=	€ 2.307,=
Bouwkosten c.a.:	€ 1.050,=	€ 1.050,=
Residuele grondwaarde	€ 822,= per m2 bvo	€ 1.257,= per m2 bvo

#### De GOP methode voor hotels (Gross Operating Profit, ofwel het exploitatieresultaat).

Het exploitatieresultaat wordt berekend door van de totale omzet de totale directe en indirecte exploitatiekosten af te trekken. De GOP kan worden berekend middels de Winst&Verlies rekening voor hotels in de Amsterdamse regio. Jaarlijks (in september) worden deze gegevens gepubliceerd in de Hosta Rapportage. In grove lijn kan worden uitgegaan van de onderstaande indicatieve percentages. Hierbij zijn van jaar op jaar variaties mogelijk en bestaan er ook verschillen tussen de stersegmenten. In zijn algemeenheid kan worden opgemerkt dat bij de hogere stersegmenten het aandeel van food& beverage en overige inkomsten ten opzichte van de kameropbrengsten licht toenemen.

Figuur: winst en verliesrekening hotels

Opbrengsten	Gemiddeld over 3,4 en 5 sterrensegment
Inkomsten uit logies	65%
Inkomsten uit food& beverage	27%
Inkomsten uit zaalverhuur en overig	8%
Totaal	100%
Kosten	Gemiddeld over 3,4 en 5 sterrensegment
Kosten uit Sales	8%
Personeelslasten	32%
Overige operationele kosten	22%
Totaal	62%
Exploitatieresultaat	38%



Om vervolgens de winst voor belasting te berekenen, moeten hier de kosten die niet samenhangen met de exploitatie nog vanaf worden getrokken. Tot deze kosten worden onder meer gerekend:

- ◆ Onroerend zaak belasting
- ◆ Verzekering gebouw
- ◆ Vervangings- en uitbreidingsinvesteringen
- ◆ Gedeelte van de managementfee.

Gezamenlijk vertegenwoordigen deze posten ongeveer een derde van het exploitatieresultaat. Na aftrek hiervan kan de winst voor belasting (ofwel EBITDA=Earnings Before Income Tax, Depreciation en Amortization) bij benadering worden berekend.

Uit analyses is naar voren gekomen dat de investeringskosten van een hotel ruwweg 8 tot 10 maal het exploitatieresultaat bedragen in het vierde stabiele jaar van opening. De grondprijs bedraagt een percentage in de investeringskosten, waarbij bij wijze van vuistregel kan worden uitgegaan van 13% tot 18% van de investeringskosten. De definitie van investeringskosten wijkt iets af van de stichtingskosten, omdat in de investeringskosten ook hotelinstallaties, bekleding en losse inventaris worden meegenomen. Om deze reden wordt geadviseerd uit te gaan van een GOP per kamer van 7,5 maal de gemiddelde GOP.

De GOP-methode is een redelijk grove vuistregel, maar wordt in de hotelwereld met grote regelmaat toegepast en verdient veel vertrouwen. Golden Tulip geeft bijvoorbeeld aan dat beursgenoteerd Europese hotelbedrijven gemiddeld op 12,5 maal de EBITDA worden gefinancierd. De vuistregel zoals deze hierboven wordt gehanteerd kan dan ook nog wel wat worden aangescherpt

## **bijlage 2 - Lijst met afkortingen**

### ***bvo***

bruto vloer oppervlak

### ***fsi***

floor space index; de verhouding tussen de terreinmaat en het aantal m2 wat erop wordt gebouwd. Bij een fsi die groter is dan 1 wordt meer m2 gebouwd dan het terrein groot is. De fsi is dus een indicatie voor de bebouwingsintensiteit van een kavel.

### ***BAR***

bruto aanvangsrendement; rendementseis en indicatie voor het vertrouwen van de belegger in investeren in gebouw; hoe hoger het BAR, hoe minder het vertrouwen in waardeontwikkeling van het betreffende object. Het BAR is een belangrijke component van de residuele waarde berekening (zie bijlage 1)

### ***BDB***

Bureau Documentatie Bouwwezen; hier wordt de index bouwkosten jaarlijks berekend. In deze nota is gebruik gemaakt van de indices voor nieuwbouw kantoren, bedrijfsterreinen en woningbouw. Het gehanteerde percentage berekend door dat van januari 2002 te middelen met de prognose van januari 2003.

### ***WOZ***

Wet Onroerende Zaken

### ***VON***

Vrij op naam

### ***VNG***

Vereniging Nedelandse Gemeenten

### ***NVM***

Nederlandse Vereniging van Makelaars

### ***NEPROM***

Vereniging van Nederlandse Projektontwikkelings Maatschappijen

### ***DNB***

De Nederlandsche Bank

## **Bijlage 3 Voorwaarden en definities**

### **Ingangsdatum van deze prijzen**

Deze prijzen gelden voor verkoopbesluiten die worden genomen na de datum van de definitieve vaststelling van deze nota door de gemeenteraad. In lopende onderhandelingen moet expliciet worden gewezen op de prijsstijging die kan ontstaan door de jaarlijkse grondprijsvaststelling. Indien de onderhandelaars desondanks de grond willen verkopen voor het prijspeil van voorgaande jaren, dient dit goed onderbouwd ter goedkeuring aan het Grondbedrijf en het college te worden voorgelegd. Het komt bijvoorbeeld regelmatig voor dat een vertraging niet het gevolg is van handelen van de klant maar van planologische interventies van hogere overheden.

### **BTW en overdrachtskosten**

Alle in deze nota genoemde prijzen zijn exclusief BTW. Overeenkomstig de voorschriften van de belastingdienst zal BTW in rekening gebracht worden. In situaties waarin geen BTW aan de orde is, wordt (door de notaris) aan de koper overdrachtsbelasting in rekening gebracht. De overdrachtsbelasting en overige overdrachtskosten zijn niet in de genoemde prijzen opgenomen.

### **Rente-ingangsdatum**

In de algemene voorwaarden voor de verschillende gebieden is aangegeven wanneer de grondprijs betaald moet worden en dat bij een latere betaling de wettelijke rente verschuldigd is. In het geval geen algemene voorwaarden van toepassing zijn, kan de rente als volgt worden bepaald:

Indien er vooraf een bestuursbesluit is genomen binnen drie maanden na de ondertekening van het contract;

Indien er vooruitlopend op een contract nog geen bestuursbesluit is genomen, binnen drie maanden na de datum waarop het bestuursbesluit wordt genomen;

Indien er een planologisch procedure is vereist (art. 19 WRO) op een in onderling overleg tussen partijen te bepalen datum waarop de rente zal ingaan.

### **Alle prijzen zijn richtprijzen**

De prijzen geven een algemene richting aan en zullen gemiddeld per locatie op het aangegeven niveau uitkomen. Aan de hand van specifieke kenmerken afhankelijk van project, doelgroep en locatie kan de exacte prijs worden bepaald. De maximale onderhandelingsmarge daarbij is 10% naar boven of naar beneden. Onderhandelingsresultaten die daarvan afwijken moeten, voor het bereiken van overeenstemming, aan het college van B&W en aan de gemeenteraad worden voorgelegd.



## Raadsvoorstel 2003/419

Onderwerp Grondprijsbeleid 2004  
Portefeuillehouder mr. A.Th.H. van Dijk  
Commissie Ruimte en Economie  
Datum 28 oktober 2003  
Raadsvergadering 11 december 2003

### Samenvatting

Ieder jaar wordt de nota Grondprijsbeleid opgesteld. In deze nota worden enerzijds voor de verschillende segmenten van de onroerend goed markt actuele ontwikkelingen beschreven. Anderzijds worden op basis daarvan voorstellen gedaan voor marktconforme grondprijzen van de verschillende functies. De voorstellen worden door de gemeenteraad vastgesteld. Met die vaststelling zijn de gemeentebrede grondprijsbeleidskaders voor 2004 vastgelegd, en daarmee ook de onderhandelingsmarges voor degenen die namens de gemeente onderhandelen en overeenstemming bereiken over grondprijzen.

Onderhandelingsresultaten die buiten deze marges vallen, moeten door de raad worden geaccordeerd voordat overeenstemming wordt bereikt. Voor bepaalde marktsegmenten worden in deze Nota geen vaste prijzen genoemd, maar wordt wel een berekeningsmethodiek beschreven. De grondprijs wordt dan volgens die methode berekend en wordt door het college vastgesteld; er is geen advies door de raadscommissie vereist. Natuurlijk kan het college in voorkomende gevallen de transacties wel ter advies aan de raadscommissie voorleggen.

### Inleiding

Marktconforme grondprijzen komen tot stand middels de residuele berekeningsmethodiek. Bij deze methode wordt een directe relatie gelegd tussen de commerciële waarde en de bouwkosten van een project: de commerciële waarde wordt verminderd met de stichtingskosten, waarna als residu de grondwaarde overblijft. In de praktijk wordt gewerkt met de genormeerde residuele methode, waarbij uitgegaan wordt van een fictieve commerciële waarde en genormeerde stichtingskosten. Belangrijke inputgegevens (parameters) bij deze methodiek zijn: de huurprijs, de vormfactor, het bruto aanvangsrendement (BAR) en de stichtingskosten.

In de nota Grondprijsbeleid 2004 worden per marktsegment de ontwikkelingen in deze inputgegevens besproken, vervolgens worden varianten van residuele berekeningen gepresenteerd en ten slotte wordt een onderbouwd grondprijzvoorstel gedaan. De genoemde prijzen zijn richtprijzen. Er geldt een onderhandelingsmarge, die onderhandelaars de flexibiliteit geeft om, afhankelijk van de specifieke situatie, het meest optimale onderhandelingsresultaat te bereiken.

### **Context**

Hieronder wordt in het kort de context voor de verschillende marktsegmenten geschetst en worden de belangrijkste voorstellen per marktsegment weergegeven:

#### **Commerciële functies**

Voor de commerciële functies is de kern van de nota dit jaar het effect van de economische teruggang op de grondprijs. Zowel bij kantoor- en bedrijfsfuncties als bij functies als horeca, detailhandel en leisure, is de economische ontwikkeling bepalend voor de groei en heeft direct z'n weerslag op de parameters van de residuele methode: de huurprijzen stabiliseren of dalen, het bruto aanvangsrendement (BAR) neemt toe, terwijl de stichtingskosten vooral stabiliseren en nog niet of nauwelijks een daling laten zien. Het effect is, dat er geen ruimte is voor grondprijsstijgingen.

Een belangrijke afweging bij het vaststellen van een grondprijs is de mate waarin we klanten eisen opleggen uit het oogpunt van stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsbevordering. Deze hebben vrijwel altijd hogere bouwkosten tot gevolg, waardoor er minder overblijft voor de grondprijs. In tijden van economische teruggang gaat dit effect zwaarder wegen.

Voor de detailhandel, horeca en leisure (commerciële vrije tijds voorzieningen) wordt geen grondprijs genoemd, maar wordt een methodiek beschreven, die gebruikt wordt bij vaststelling van de grondprijs.

#### **Woningbouw**

Ook voor de woningbouw is het effect van de economische teruggang een belangrijk thema. Daarnaast speelt de landelijke discussie over de relatie tussen de kwaliteit en de manier waarop de grondprijs wordt berekend. Er is in toenemende mate kritiek op de grondquotemethode. Deze brengt namelijk met zich mee dat verhoging van de vrij-op-naam prijs ten gevolge van kwaliteitsverhogende eisen/maatregelen zich onmiddellijk vertaalt in een hogere grondprijs. Daarmee is de prikkel voor marktpartijen om kwalitatief hoogwaardiger te bouwen, weg. Dit leidt wat ons betreft niet tot het voorstel afscheid te nemen van de vertrouwde quotelijijn. Wel hebben is de quotelijijn 'residueel onderbouwd'. Conclusie daarvan is, dat toepassing van de grondquotes, ook indien residueel benaderd, reële grondprijzen oplevert. We doen dan ook geen voorstel tot een aanpassing of verlaging van de quotelijijn.

Het voorstel is wel, meer stimuleringsprikkel in te bouwen, bijvoorbeeld door een korting op de grondprijs voor het totale 'pakket' (het totale plan), indien de samenstelling ervan een 'gewenst' beeld vertoont: een aanzienlijk aandeel jongeren en seniorenwoningen en/of aantoonbaar hoge stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit.

Daarnaast wordt aandacht besteed aan een andere afrekenmethodiek, die vooral in tijden van economische teruggang bij kan dragen aan het op peil houden van de woningbouwproductie. We stellen voor in bepaalde gevallen met de 'lumpsum' methode te gaan werken, waarbij vooraf de deal wordt gemaakt op basis van fictieve (maar wel realistische) VONprijzen en de grondprijs wordt vastgelegd. Tot nu toe vond altijd per verkoop achteraf een eindafrekening plaats op basis van de werkelijk gerealiseerde VONprijzen.

Bij de verkoop van vrije kavels wordt stagnatie geconstateerd, met name bij de grotere kavels. De analyse is, dat de verhouding bebouwbaar en niet bebouwbaar oppervlak op grotere kavels zodanig is, dat kopers niet meer bereid zijn de volle prijs te betalen voor het

niet bebouwbare gedeelte. Voor de Boseilanden is recent een methodiek vastgesteld, waarbij een korting wordt gegeven over de vierkante meters die boven een bepaalde optimale verhouding bebouwd-onbebouwd uit komen. Afhankelijk van de verkoopresultaten van de andere grotere vrije kavels, kan bijvoorbeeld medio 2004 overwogen worden ook voor andere kavels deze maatregel toe te passen.

Voor de sociale woningbouw (in 2003: tot een huur van maximaal € 585,=) ten slotte doen we een voorstel tot vereenvoudiging van de berekeningsmethodiek, die meer aansluit bij de op de Vindex-locaties gehanteerde. Tot nu toe werden grondprijzen berekend door middel van het construeren van een fictieve vrij op naam prijs met daarover de grondquote. We stellen voor in het vervolg de grondprijs te berekenen door deze te relateren aan de huurprijs, getrapd naar categorie rekenhuur;

#### **Grondprijzen sportvoorzieningen**

Door de wethouder is, tijdens de behandeling van de grondprijzennota 2003 in april van dat jaar, toegezegd dat er nader aandacht zou worden besteed aan de grondprijzen voor sportvoorzieningen en andere extensieve, maatschappelijke voorzieningen en vrijwilligersorganisaties. Om dit goed in beeld te krijgen is relatief veel tijd en vooral afstemming met de dienst Welzijn Onderwijs en Cultuur nodig. In een afweging van het belang van een tijdige grondprijzennota of een zorgvuldig gezamenlijk stuk over deze voorzieningen, is gekozen voor het eerste. Het stuk over grondprijzen voor deze voorzieningen wordt u zo spoedig mogelijk voorgelegd.

#### **Parkeren**

Voor parkeren wordt door de sector Verkeer & Vervoer van de dienst RWE gewerk aan een beleidsstuk. De resultaten hiervan zullen, voor zover ze betrekking hebben op grondprijzen, te zijner tijd in deze nota worden verwerkt. Tot die tijd blijft het bestaande beleid van kracht. Dat wil zeggen: zolang er geen residuele waarde voor parkeren is vastgesteld, wordt aan het parkeren ten behoeve van commerciële bestemmingen geen grondwaarde toegekend.

#### **Probleemstelling**

n.v.t.

#### **Doelstelling**

Marktconforme grondprijzen vaststellen voor diverse functies op diverse locaties in Haarlemmermeer in 2004, en dit als gemeentebreed beleidskader hanteren.

#### **Oplossingen**

n.v.t.

**Effecten**

De voorstellen uit de nieuwe grondprijzennota worden doorvertaald naar de verschillende grondexploitaties. Omdat er dit jaar geen voorstellen tot verhoging liggen, is het effect gering. Het niet doorvoeren van een indexering heeft per saldo wel een negatieve invloed op het totale resultaat van grondexploitaties. Echter, het lange termijn effect daarvan is gering, omdat het bij veranderende economische omstandigheden en hogere marktprijzen weer wordt gecompenseerd.

**Middelen**

Zie hierboven

**Afweging**

Ondanks de verslechterende economische situatie, is niet besloten over te gaan tot grondprijzverlaging. Enerzijds vanwege het belang van een stabiel prijsbeleid door de overheid op de lange termijn. Het past een overheid als betrouwbare onderhandelingspartner niet, mee te bewegen met alle (incidentele) toppen en dalen in de markt. Anderzijds geven we met een grondprijzverlaging het signaal af dat we als gemeente minder vertrouwen hebben in de kwaliteit van onze locaties.

**Uitvoering**

De uitvoering van het grondprijzbeleid vindt in de ambtelijke organisatie plaats, door onderhandelaars op verschillende plaatsen die binnen de onderhandelingsmarges tot een optimaal onderhandelingsresultaat in de gegeven situatie moeten komen.

**Evaluatie**

Jaarlijks wordt achteraf aan de gemeenteraad gerapporteerd over alle grondtransacties die hebben plaatsgevonden en de daarbij gerealiseerde grondprijzen.

**Communicatie**

In de nota Grondprijzbeleid 2004 worden de overwegingen en kengetallen genoemd op basis waarvan we onze grondprijzen vaststellen. Openbaarheid van deze gegevens kan onze onderhandelingspositie negatief beïnvloeden. De nota zelf heeft daarom het predikaat 'geheim' gekregen. Ten behoeve van burgers en andere externe partijen wordt, samen met de afdelingen Economische zaken en Voorlichting, een aparte samenvatting gemaakt.

**Commissie / raadsbehandeling**

De voorgestelde grondprijzen vormen de beleidskaders waarbinnen de raad het college machtigt tot het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten inzake onroerend goed. Afwijkingen moeten, vooraf dan wel achteraf, worden geaccordeerd door de raad.

## Besluit

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

De grondprijzen voor de diverse functies op de diverse locaties in Haarlemmermeer vast te stellen zoals onderbouwd en voorgesteld in de (geheime) nota Grondprijnsbeleid 2004 en als volgt samengevat:

1. Kantoren: bandbreedte van € 322,= tot € 613,= per m2 bvo
2. Bedrijven: bandbreedte van € 148,= tot € 300,= per m2
3. Voor de functies detailhandel (incl. brandstofverkooppunten), horeca en leisure per geval maatwerk leveren, met als uitgangspunt de in de nota genoemde kengetallen en rekenmethodes;
4. Woningbouw:
  - a. de grondquotelijn als basis voor de berekening van de grondprijs voor vrije sector koopwoningen ongewijzigd laten en dus te laten variëren tussen 15,5 en 41%;
  - b. de berekening van de grondprijs van vrije sector huurwoningen ongewijzigd laten, dat wil zeggen middels het construeren van een fictieve VON-prijs met daarover het quotepercentage;
  - c. onder in de nota genoemde voorwaarden de 'lumpsum' afrekenmethode hanteren;
  - d. voor sociale huurwoningen de grondprijs relateren aan de huurprijs, getrapd naar categorie rekenhuur;
  - e. de onderhandelingsmarges gericht inzetten afhankelijk van de mate waarin gewenste stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit aantoonbaar wordt gerealiseerd en de mate waarin voor gewenste doelgroepen (jongeren en ouderen) wordt gebouwd;
  - f. voor de vrije kavels, met uitzondering van Boseilanden, de prijs ongewijzigd te laten, dat wil zeggen voor Getsewoud € 400,= per m2, Floriande € 450,= per m2 en Vijfhuizen € 500,= per m2;
  - g. voor vrije kavels in Boseilanden de grondprijs voor de eerste 100 m2 houden op € 450,= per m2 en boven de 1000 vierkante meter een reductie toe passen;
5. Diverse verkopen:
  - a. voorzieningen zonder winstoogmerk: € 145,= per m2, altijd in erfpacht uit te geven (n.b. inclusief medische wijkcentra, excl. solitair gevestigde (para)medici);
  - b. voorzieningen met winstoogmerk: € 200,= per m2
  - c. de verkoopprijs van openbaar groen relateren aan de waarde van de grond waartoe het groen gaat behoren, e.e.a. in afwachting van het onderzoek van DOW naar verkopen van openbaar groen;
  - d. de jaarlijkse vergoeding voor zendinstallaties: € 5224,=;
6. Voor aangaan van overige privaatrechtelijke overeenkomsten inzake onroerend goed wordt het college door de raad zonder nadere randvoorwaarden gemachtigd.

Burgemeester en wethouders van Haarlemmermeer,  
de secretaris, de burgemeester,

mw. ir. H.J. Wijsenbeek

mr. A.Ph. Hertog



Onderwerp  
Volgvel 6

Bijlage(n)  
nota Grondprijnsbeleid 2004 (geheim)



## Raadsbesluit 2003/419

Onderwerp Grondprijsbeleid 2004

De raad van de gemeente Haarlemmermeer;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 28 oktober 2003,  
nummer 2003/419;

### **besluit:**

De grondprijzen voor de diverse functies op de diverse locaties in Haarlemmermeer vast te stellen zoals onderbouwd en voorgesteld in de (geheime) nota Grondprijsbeleid 2004 en als volgt samengevat:

1. Kantoren: bandbreedte van € 322,= tot € 613,= per m2 bvo
2. Bedrijven: bandbreedte van € 148,= tot € 300,= per m2
3. Voor de functies detailhandel (incl. brandstofverkooppunten), horeca en leisure per geval maatwerk leveren, met als uitgangspunt de in de nota genoemde kengetallen en rekenmethodes;
4. Woningbouw:
  - a. de grondquotelijn als basis voor de berekening van de grondprijs voor vrije sector koopwoningen ongewijzigd laten en dus te laten variëren tussen 15,5 en 41%;
  - b. de berekening van de grondprijs van vrije sector huurwoningen ongewijzigd laten, dat wil zeggen middels het construeren van een fictieve VON-prijs met daarover het quotepercentage;
  - c. onder in de nota genoemde voorwaarden de 'lumpsum' afrekenmethode hanteren;
  - d. voor sociale huurwoningen de grondprijs relateren aan de huurprijs, getrapd naar categorie rekenhuur;
  - e. de onderhandelingsmarges gericht inzetten afhankelijk van de mate waarin gewenste stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit aantoonbaar wordt gerealiseerd en de mate waarin voor gewenste doelgroepen (jongeren en ouderen) wordt gebouwd;
  - f. voor de vrije kavels, met uitzondering van Boseilanden, de prijs ongewijzigd te laten, dat wil zeggen voor Getsewoud € 400,= per m2, Floriande € 450,= per m2 en Vijfhuizen € 500,= per m2;
    - voor vrije kavels in Boseilanden de grondprijs voor de eerste 1000 m2 houden op € 450,= per m2 en boven de 1000 vierkante meter een reductie toe passen;
5. Diverse verkopen:
  - a. voorzieningen zonder winstoogmerk: € 145,= per m2, altijd in erfpacht uit te geven (n.b. inclusief medische wijkcentra, excl. solitair gevestigde (para)medici);
  - b. voorzieningen met winstoogmerk: € 200,= per m2

- c. de verkoopprijs van openbaar groen relateren aan de waarde van de grond waartoe het groen gaat behoren, e.e.a. in afwachting van het onderzoek van DOW naar verkopen van openbaar groen;
  - d. de jaarlijkse vergoeding voor zendinstallaties: € 5224,=;
6. Voor aangaan van overige privaatrechtelijke overeenkomsten inzake onroerend goed wordt het college door de raad zonder nadere randvoorwaarden gemachtigd.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 11 december 2003.

De griffier,

dr. M.J.E.M. van Dam

De voorzitter,

dr. A.Ph. Hertog

**Grondprijzen  
Haarlemmermeer 2004  
een samenvatting**

## **GRONDPRIJZEN HAARLEMMERMEER 2004 - een samenvatting**

### **Inleiding**

Elk jaar beslist de Gemeenteraad van Haarlemmermeer over het nieuwe grondprijnsbeleid. De Nota Grondprijnsbeleid 2004 is op 11 december 2003 door de Gemeenteraad vastgesteld. In deze nota worden de marktontwikkelingen voor de belangrijkste ruimtelijke bestemmingen in Haarlemmermeer besproken en worden voorstellen gedaan voor de grondprijzen. Zo worden in de Nota grondprijzen onderscheiden voor bestemmingen als kantoren, bedrijven, winkels, voorzieningen en woningen (incl. vrije kavels), alsmede voor andere bestemmingen als parkeren, groenvoorzieningen en erfpacht.

De nota Grondprijnsbeleid is vertrouwelijk van aard en bedoeld als onderhandelingskader en naslagwerk voor degenen die namens de gemeente onderhandelen met derden over de verkoop van grond. Om onze onderhandelingspartners adequaat te kunnen informeren is de Nota Grondprijnsbeleid samengevat in deze brochure.

### **De Grondprijnsbepaling**

Haarlemmermeer voert een grondprijnsbeleid waarbij de waarde van de grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming of functie. Hierbij wordt uitgegaan van marktconforme grondprijzen, die vastgesteld worden op basis van de methode van de residuele waardebepaling. Voor niet commerciële bestemmingen en specifieke bestemmingen is de residuele methode niet geschikt en gelden vaste prijzen dan wel een in de branche gebruikelijke methodiek.

Bij de residuele waardemethode wordt een directe relatie gelegd tussen de commerciële waarde van een vastgoedobject, de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarde. Door de commerciële waarde te verminderen met de bouw- en bijkomende kosten, resteert de waarde van de grond.

### **Belangrijke gegevens**

- De grondprijzen die in deze folder worden genoemd zijn indicatief. Ze geven per locatie een algemene richting aan. Aan de hand van specifieke kenmerken als doelgroep, project en locatie komt de exacte grondprijs tot stand, die dus kan afwijken van de indicatieve prijs.
- Genoemde grondprijzen zijn exclusief BTW en/of overdrachtsbelasting en exclusief alle overige overdrachtskosten en gelden voor contracten die worden ondertekend na 1 januari 2004 (de datum waarop het raadsbesluit nr. 2003/419 is genomen).
- De grondprijzen gelden per vierkante meter bruto vloer oppervlak. Het minimum ligt echter bij de oppervlakte van de kavel. Er worden dus nooit minder vierkante meters afgerekend dan de kavel groot is. De bruto vloeroppervlakte van de bebouwing wordt gemeten volgens de NEN 2580 norm.
- Per gebied is in de algemene voorwaarden voor grondverkoop aangegeven wanneer de grondprijs betaald moet worden en dat bij latere betaling de wettelijke rente verschuldigd is. Als er geen algemene voorwaarden van toepassing zijn, zal de ingangsdatum van de rente als volgt worden bepaald:
  - als er vooraf een bestuurlijk besluit is genomen: 3 maanden na ondertekening van het contract;
  - als er voorafgaand aan de ondertekening van het contract geen bestuurlijk besluit is genomen: binnen 3 maanden na de datum waarop dit besluit wordt genomen;
  - als er een planologische procedure (art.19WRO) nodig is: op een in onderling overleg tussen partijen te bepalen datum.

### **Meer informatie bij:**

- Grondbedrijf Haarlemmermeer - afdeling Vastgoed - tel. 023-5674170
- Bedrijvencontactpunt Haarlemmermeer - tel. 023-5676006

## GRONDPRIJZEN KANTOREN

<b>Beukenhorst-Zuid</b>	
Kantoren	€ 613,00
<b>Nieuw Vennep Zuid</b>	
Kantoren	€ 322,00
<b>Diverse kantoren</b>	
Diverse locaties bebouwde kom	€ 250,00 tot € 450,00

## GRONDPRIJZEN BEDRIJVEN

<b>Nieuw Vennep Zuid</b>	
Bedrijfskavels 30% kantoorvloer	€ 160,00
Bedrijfskavels 50% kantoorvloer	€ 194,00
<b>President</b>	
Bedrijfskavels 30% kantoorvloer standaardkavels	€ 200,00
Bedrijfskavels 30% kantoorvloer hoogwaardiger kavels	€ 225,00
Bedrijfskavels 50% kantoorvloer	€ 300,00
<b>Cruquius</b>	
Bedrijfskavels 30% kantoorvloer	€ 148,00
Vrijstaande bedrijfswoningen	€ 360,00
<b>Lijnden-oost 4<sup>e</sup> kwadrant</b>	
Bedrijfskavels 30% kantoorvloer	€ 160,00
Vrijstaande bedrijfswoningen	€ 360,00

## GRONDPRIJZEN DETAILHANDEL, HORECA, VRIJE TIJDSVOORZIENINGEN (LEISURE), BRANDSTOFVERKOOPPUNTEN

Maatwerk per locatie, gebruik makend van de kengetallen, uitgangspunten en methodiek zoals opgenomen in de nota Grondprijsbeleid 2004 (o.a. REN-methode voor brandstofverkooppunten en GOP-methode voor hotels).

## WONINGBOUW

### Koopwoningen marktsector (zie onderstaande grafiek)

De grondprijs wordt berekend middels het toepassen van de grondquote op de vrij op naam prijs (VON-prijs).

#### vrije kavels

Bosellanden	€ 450,00 per m2
(op de grondprijs boven de 1000 m2 kan een reductie toegepast worden tot maximaal 50%, conform de prijslijst per kavel.	
Getsewoud deelplan 16	€ 400,00 per m2
Floriande eiland 5	€ 450,00 per m2
Vijfhuizen deelplan 1B/C en deelplan 3A	€ 500,00 per m2

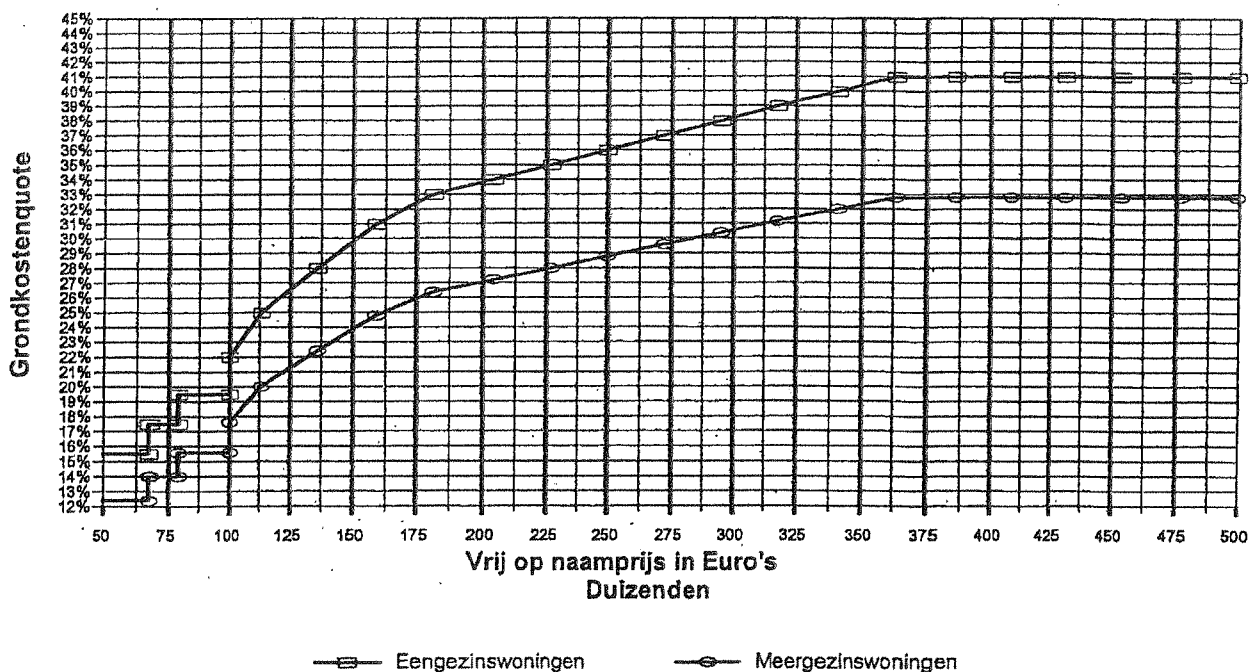
#### huurwoningen sociale sector

De grondprijs wordt gerelateerd aan de huurprijs:

tot € 385,90:	laagbouw € 25,00 per € maandhuur	hoogbouw € 20,00 per € maandhuur
tot € 454,00:	laagbouw € 30,00 per € maandhuur	hoogbouw € 24,00 per € maandhuur
tot € 585,00:	laagbouw € 35,00 per € maandhuur	hoogbouw € 28,00 per € maandhuur

#### huurwoningen marktsector

Voor de marktsector huurwoningen wordt de fictieve vrij op naam prijs (VON-prijs) berekend door de maandhuur te vermenigvuldigen met 185 en vervolgens wordt middels de grondquote de grondprijs afgeleid.



## GRONDPRIJZEN OVERIGE VOORZIENINGEN EN FUNCTIES

### maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Hieronder vallen onder meer:

*Sociaal maatschappelijke voorzieningen, zoals:*

Overheidsvoorzieningen (brandweerkazerne, politiebureau); onderwijsvoorzieningen (basisschool, middelbare school); medische voorzieningen (ziekenhuis, sanatorium, medische wijkcentra met meerdere medische functies); bejaardenvoorzieningen (bejaardencentrum, bejaardentehuis); sociaal culturele voorzieningen (gesubsidieerde crèches, welzijnsvoorzieningen, religieuze voorzieningen, niet-commerciële culturele voorzieningen)

*Nutsvoorzieningen, zoals:*

rioolwaterzuiveringsinstallaties

*Recreatieve voorzieningen, zoals:*

kinderboerderij; sportieve recreatieve voorzieningen; speeltuin.

- € 145,00 per m<sup>2</sup> bvo
- grond voor deze categorie wordt altijd in erfpacht uitgegeven

### maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk

- Hieronder vallen bijvoorbeeld:
  - particuliere crèches, sportscholen, commerciële tennis- en ander sportcomplexen, voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven, praktijkruimte voor medische en paramedische functies zoals huisartsen, tandartsen, fysiotherapeuten etc.
- € 200,00 per m<sup>2</sup> bvo

### erfpacht

- canonbepaling
  - De canon wordt bepaald door over de marktconforme grondwaarde het canonpercentage (= percentage 5 langst lopende staatsleningen DNB - dagelijkse publicatie) te nemen
- verkoop bloot eigendom
  - De verkoopprijs van het blote eigendom van de grond onder een erfpachtrecht wordt bepaald door de vaste grondwaarde voor erfpachtrechten te vermenigvuldigen met het kaveloppervlak, dit bedrag te verminderen met de nog te betalen canon voor het resterende tijdvak (incl. rente) en vervolgens dit bedrag weer te verminderen met een korting van 10% (deze is geldig tot eind 2005). De vaste grondprijs is samengesteld door de gemiddelde oorspronkelijke grondprijs van € 20,= te middelen met de gemiddelde actuele grondprijs voor nieuwbouwwoningen. Deze laatste is voor dit jaar vastgesteld op € 195,= per m<sup>2</sup>. De vaste, actuele grondwaarde voor grond onder erfpachtrechten komt daarmee voor dit jaar op € 107,50 per m<sup>2</sup>. De actuele, gemiddelde grondwaarde wordt ieder jaar opnieuw in de grondprijzennota vastgesteld.

### verkoop verhuurde opstallen

- aan huurder: 80 % van de taxatiewaarde in ontruimde staat + anti-speculatiebeding 5 jr.
- in ontruimde staat: verkoopprijs bepalen bij inschrijving, door tussenkomst makelaar



**tuinuitbreidingen**

De grondprijs wordt gerelateerd aan de waarde van het onroerend goed.

bebouwing van tuinkavels per m2 bvo

WOZ-waarde < € 200.000,= € 276,00

WOZ-waarde tussen € 200.000,= en € 340.000,= € 357,00

WOZ-waarde > 340.000,= € 452,00

**Zendinstallatie**

€ 5254,00 per jaar middels huur- of opstalovereenkomst.

## **Grondprijsbeleid 2004**

**- geheim -**

Grondbedrijf Haarlemmermeer  
Oktober 2003

Vastgesteld in de gemeenteraad dd. 11 december 2003

<b>Inhoudsopgave</b>	<b>Pag.</b>
<b>1. Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1 Functie van de nota	
1.2 Wijze van grondprijsberekening	
1.3 De commerciële functies	
1.4 Woningbouw	
1.5 Grondprijzen sportvoorzieningen	
1.6 Parkeren	
1.7 Gerealiseerde grondprijzen	
1.8 Totstandkoming van deze Nota en leeswijzer	
<b>2. Kantoren</b>	<b>9</b>
2.1 Marktontwikkelingen	
2.2 Residuele grondprijzen	
2.3 Residuele grondprijsberekening	
2.4 Voorstel grondprijzen	
<b>3. Bedrijven</b>	<b>13</b>
3.1 Marktontwikkelingen	
3.2 Residuele grondprijzen	
3.3 Residuele grondprijsberekening bedrijfsruimte	
3.4 Grondprijsvoorstellen bedrijfsruimte	
<b>4. Detailhandel</b>	<b>19</b>
4.1 Marktontwikkelingen	
4.2 Residuele grondprijzen voor detailhandel	
4.3 Grondprijsberekening detailhandel	
4.4 Grondprijsvoorstel detailhandel 2004	
<b>5. Horeca</b>	<b>23</b>
5.1 Marktontwikkelingen horeca (met uitzondering van hotels)	
5.2 Residuele grondprijzen voor horeca	
5.3 Grondprijsberekening horeca (excl. Hotels)	
5.4 Grondprijsvoorstel horeca 2004	
<b>6. Leisure</b>	<b>26</b>
6.1 Omschrijving en marktontwikkelingen	
6.2 Residuele grondprijzen voor leisure	
6.3 Grondprijsvoorstel leisure 2004	
<b>7. Woningbouw</b>	<b>30</b>
7.1 Marktontwikkelingen	
7.2 Marktsector koopwoningen	
7.3 Marktsector huur	
7.4 Vrije kavels	
7.5 Sociale huurwoningen	
7.6 Samenvattend grondprijsvoorstel woningbouw Haarlemmermeer 2004	

<b>8. Overige verkopen</b>	<b>36</b>
8.1 Voorzieningen	
8.2 Erfpacht	
8.3 Gebouwen	
8.4 Tuinuitbreidingen	
8.5 Diversen	
<b>9. Bijlagen</b>	
1. Berekeningsmethodieken en rekenvoorbeelden	<b>40</b>
2. Lijst met afkortingen	<b>43</b>
3. Voorwaarden en definities	<b>44</b>
4. Evaluatie van de grondquote	<b>45</b>
5. Geraadpleegde literatuur/bronnen	<b>46</b>

# 1 Inleiding

## 1.1 Functie van de nota

Voor u ligt de Nota Grondprijnsbeleid 2004. In deze Nota worden enerzijds voor de verschillende segmenten van de onroerend goed markt actuele ontwikkelingen beschreven. Anderzijds worden voorstellen gedaan voor marktconforme grondprijzen van de verschillende functies. De voorstellen worden door de gemeenteraad vastgesteld. Met die vaststelling zijn de gemeentebrede grondprijnsbeleidskaders voor 2004 vastgelegd, en daarmee ook de onderhandelingsmarges voor degenen die namens de gemeente onderhandelen over grondprijzen. Onderhandelingsresultaten die buiten deze marges vallen, moeten door de raad worden geaccordeerd voordat overeenstemming wordt bereikt. Voor bepaalde marktsegmenten worden in deze Nota geen vaste prijzen genoemd, maar wordt wel een berekeningsmethodiek beschreven. De grondprijs wordt dan volgens die methode berekend en wordt door het college vastgesteld; er is geen advies door de raadscommissie vereist. Natuurlijk kan het college in voorkomende gevallen de transacties wel ter advies aan de raadscommissie voorleggen.

Jaarlijks wordt achteraf aan de gemeenteraad gerapporteerd over alle grondtransacties die hebben plaatsgevonden en de daarbij gerealiseerde grondprijzen.

Ook fungeert deze Nota als naslagwerk voor onderhandelaars en beleidsmaker en vormen de grondprijzen de input voor de jaarlijkse aanpassing van de grondexploitaties.

Hieronder wordt kort ingegaan op de manier waarop de grondprijs wordt berekend en wordt per marktsegment kort de kern van de voorstellen alsmede de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de Nota van 2003 weergegeven.

## 1.2 Wijze van grondprijnsberekening

Marktconforme grondprijzen komen tot stand middels de residuele berekeningsmethodiek. Bij deze methode wordt een directe relatie gelegd tussen de commerciële waarde en de bouwkosten van een project: de commerciële waarde wordt verminderd met de stichtingskosten, waarna als residu de grondwaarde overblijft. In de praktijk wordt gewerkt met de genormeerde residuele methode, waarbij uitgegaan wordt van een fictieve commerciële waarde en genormeerde stichtingskosten.

Belangrijke inputgegevens (parameters) bij deze methodiek zijn: de huurprijs, de vormfactor, het bruto aanvangsrendement (BAR) en de stichtingskosten. In de bijlage treft u een uitleg van de termen en een rekenvoorbeeld aan.

Naast de residuele methode kan voor de waardebepaling van grond ook de comparatieve methode en de kostprijsmethode worden gebruikt. Bij de comparatieve methode wordt nagegaan wat vergelijkbare bestemmingen 'doen' in vergelijkbare en/of omringende gemeentes. De kostprijsmethode betekent, dat wordt gekeken naar wat het minimaal kost om de grond bouwrijp te maken. Deze methode is alleen geschikt voor extensieve, maatschappelijke functies.

### **Onderhandelingsmarge**

De prijzen die in deze nota worden genoemd zijn richtprijzen. Gemiddeld moet per gebied of locatie deze prijs worden 'gehaald'. Er is een onderhandelingsmarge van 10% naar boven of naar beneden. Binnen deze onderhandelingsmarge hebben onderhandelaars de flexibiliteit om, afhankelijk van de specifieke situatie, het meest optimale onderhandelingsresultaat te bereiken.

### 1.3 De commerciële functies

Voor de commerciële functies is de kern van de nota dit jaar het effect van de economische teruggang op de grondprijs. Zowel bij kantoor- en bedrijfsfuncties als bij functies als horeca, detailhandel en leisure, is de economische ontwikkeling bepalend voor de groei en heeft direct z'n weerslag op de parameters van de residuele methode: de huurprijzen stabiliseren of dalen, het bruto aanvangsrendement (BAR) neemt toe, terwijl de stichtingskosten vooral stabiliseren en nog niet of nauwelijks een daling laten zien. Het effect is, dat er geen ruimte is voor grondprijsstijgingen, sterker nog, op grond van de residuele berekeningen zou zelfs een grondprijsverlaging op dit moment onderbouwd kunnen worden. We adviseren echter niet over te gaan tot grondprijsverlaging. Enerzijds vanwege het belang van een stabiel prijsbeleid door de overheid op de lange termijn. Het past een overheid als betrouwbare onderhandelingspartner niet, mee te bewegen met alle (incidentele) toppen en dalen in de markt. Anderzijds geef je met een grondprijsverlaging het signaal af dat we als gemeente minder vertrouwen hebben in de kwaliteit van onze locaties.

Een andere afweging bij het vaststellen van een grondprijs is de mate waarin we klanten eisen opleggen uit het oogpunt van stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsbevordering. Deze hebben vrijwel altijd hogere bouwkosten tot gevolg, waardoor er minder overblijft voor de grondprijs. In tijden van economische teruggang gaat dit effect zwaarder wegen.

Voor de detailhandel, horeca en leisure (commerciële vrije tijds voorzieningen) wordt geen grondprijs genoemd, maar wordt een methodiek beschreven, die gebruikt wordt bij vaststelling van de grondprijs.

### 1.4 Woningbouw

Ook voor de woningbouw is het effect van de economische teruggang een belangrijk thema. Daarnaast speelt de landelijke discussie over de relatie tussen de kwaliteit en de manier waarop de grondprijs wordt berekend. Er is in toenemende mate kritiek op de grondquotemethode. Deze brengt namelijk met zich mee dat verhoging van de vrij-op-naam prijs ten gevolge van kwaliteitsverhogende eisen/maatregelen zich onmiddellijk vertaalt in een hogere grondprijs. Daarmee is de prikkel voor marktpartijen om kwalitatief hoogwaardiger te bouwen, weg. Dit leidt wat ons betreft niet tot het voorstel afscheid te nemen van de vertrouwde quotelij. Wel hebben we de quotelij 'residueel onderbouwd'. Conclusie daarvan is, dat de quotelij reële grondprijzen oplevert. We doen dan ook geen voorstel tot een aanpassing/verlaging van de quotelij.

Het voorstel is wel, meer stimuleringsprikkel in te bouwen, bijvoorbeeld door een korting op de grondprijs voor het totale pakket, indien de samenstelling van dat pakket een 'gewenst' beeld vertoont: een aanzienlijk aandeel jongeren en seniorenwoningen en/of aantoonbaar hoge stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit.

Daarnaast wordt aandacht besteed aan een andere afrekenmethodiek, die vooral in tijden van economische teruggang bij kan dragen aan het op peil houden van de woningbouwproductie. We stellen voor in bepaalde gevallen met de 'lumpsum' methode te gaan werken, waarbij vooraf de deal wordt gemaakt op basis van fictieve (maar wel realistische) VONprijzen en de grondprijs wordt vastgelegd. Tot nu toe vond altijd per verkoop achteraf een eindafrekening plaats op basis van de werkelijk gerealiseerde VONprijzen.

Bij de verkoop van vrije kavels wordt stagnatie geconstateerd. We zien dat met name bij de grotere kavels. Onze analyse is, dat de verhouding bebouwbaar en niet bebouwbaar oppervlak op grotere kavels zodanig is, dat kopers niet meer bereid zijn de volle prijs te betalen voor het niet bebouwbare gedeelte. Voor de Boreilanden is recent door het bestuur een methodiek vastgesteld, waarbij een korting wordt gegeven over de vierkante meters die boven een bepaalde optimale verhouding bebouwd-onbebouwd uit komen. Afhankelijk van de verkoopresultaten van de andere grotere vrije

kavels, kan bijvoorbeeld medio 2004 overwogen worden ook voor andere kavels deze maatregel toe te passen.

Voor de sociale woningbouw (in 2003: tot een huur van maximaal € 585,=) ten slotte doen we een voorstel tot vereenvoudiging van de berekeningsmethodiek, die meer aansluit bij de op de Vinex-locaties gehanteerde. Tot nu toe werden grondprijzen berekend door middel van het construeren van een fictieve vrij op naam prijs met daarover de grondquote. We stellen voor in het vervolg de grondprijs te berekenen door voor gestapelde woningen een grondwaarde van respectievelijk € 20,=, € 24,= en € 28,= per € maandhuur in rekening te brengen en voor grondgebonden woningen respectievelijk € 25,=, € 30,= en € 35,= per € maandhuur, afhankelijk van de categorie rekenhuur.

## **1.5 Grondprijzen sportvoorzieningen**

Door de wethouder is, tijdens de behandeling van de grondprijzennota 2003 in april van dat jaar, toegezegd dat er nader aandacht zou worden besteed aan de grondprijzen voor sportvoorzieningen en andere extensieve, maatschappelijke voorzieningen. Om dit goed in beeld te krijgen is relatief veel tijd en vooral afstemming met de dienst Welzijn Onderwijs en Cultuur nodig. In een afweging van het belang van een tijdige grondprijzennota of een zorgvuldig gezamenlijk stuk over deze voorzieningen, is gekozen voor het eerste. Het stuk over grondprijzen voor sportvoorzieningen wordt u zo spoedig mogelijk voorgelegd.

## **1.6 Parkeren**

Voor parkeren wordt door de sector Verkeer & Vervoer van de dienst RWE gewerk aan een beleidsstuk. De resultaten hiervan zullen, voor zover ze betrekking hebben op grondprijzen, te zijner tijd in deze nota worden verwerkt. Tot die tijd blijft het bestaande beleid van kracht. Dat wil zeggen: zolang er geen residuele waarde voor parkeren is vastgesteld, wordt aan parkeren ten behoeve van complexmatige commerciële bestemmingen geen grondwaarde toegekend, dan wel per geval maatwerk geleverd. Bij verkopen ten behoeve van uitbreiding van een parkeerterrein wordt de grondwaarde aangehouden van de functie waarvoor de uitbreiding bestemd is.

## **1.7 Gerealiseerde grondprijzen**

Een overzicht van grondverkoop vanaf 1 januari 2003 tot en met augustus 2003 is als bijlage bij de nota Grondprijnsbeleid 2004 gevoegd. Voor de Vinex locaties zijn de grondprijzen niet toetsbaar, omdat daar binnen de randvoorwaarden van de diverse samenwerkingsovereenkomsten wordt gewerkt. Bovendien hebben de afrekeningen betrekking op deelplannen, niet op een totaalplan.

Het afgelopen jaar hebben de verkopen grotendeels plaatsgevonden op bedrijventerrein Nieuw-Vennep Zuid. De grondprijs per m<sup>2</sup> komt steeds uit op of rond de € 160,=, de prijs zoals in 2003 gold voor bedrijfskavels met maximaal 30% kantoorvloer. Afwijkend is alleen de verkoop aan Gepo Vleeswaren (€ 142,= per m<sup>2</sup>), dit was echter een verkoop van een aantal jaren geleden, waarbij vooruit is betaald maar de actepassing pas veel later heeft plaatsgevonden.

De overige verkopen zijn gering in omvang of zeer specifiek, zodat er geen algemene conclusies kunnen worden getrokken.

## **1.8 Totstandkoming van deze Nota en leeswijzer**

De inhoud van deze nota is tot stand gekomen in collegiale samenwerking met de sectoren Economische Zaken (P. de Kruijk, D. van Leeuwen) en Wonen (J. Vijfhuizen) van de dienst RWE en het Projectmanagementbureau (H. Zuurbier).

In ieder hoofdstuk wordt een marktsegment behandeld, dat zijn achtereenvolgens kantoren, bedrijven, detailhandel, horeca en leisure (commerciële vrijetijdsvoorzieningen), wonen en 'diversen'. Per hoofdstuk worden achtereenvolgens algemene marktontwikkelingen, ontwikkelingen in de belangrijkste componenten van de residuele waardeberekening (huur, BAR, stichtingskosten), de residuele grondprijsberekening. Deze berekening maakt gebruik van gemiddelde kengetallen. Afhankelijk van specifieke omstandigheden per locatie wordt echter een definitief grondprijsvoorstel gedaan, dat dus kan afwijken van de berekening. Voor de detailhandel, horeca en leisure wordt geen grondprijs genoemd, maar wordt een methodiek beschreven waarmee voor de grondprijs per geval maatwerk kan worden geleverd.

Veel gebruikte afkortingen zijn: bvo (bruto vloer oppervlak), m2 (vierkante meter), BAR (bruto aanvangsrendement, VON (vrij op naam). In de bijlage treft u een lijst met afkortingen, begripsomschrijvingen en rekenvoorbeelden aan.



## 2 Kantoren

### 2.1 Marktontwikkelingen

De belangrijkste sectoren in de kantorenmarkt van de gemeente Haarlemmermeer zijn traditioneel de zakelijke en financiële dienstverlening, de luchtvaartsector en de ICT-sector. Juist in deze sectoren is de economische teruggang het meest voelbaar geworden, wat heeft geleid tot een sterk verminderde vraag naar kantoorruimte. De sector openbaar bestuur is in de gemeente Haarlemmermeer zwak vertegenwoordigd, en juist deze sector is verantwoordelijk voor een relatief stabiele vraag naar kantoorruimte.

Het verbaast dan ook niet dat de opname van kantoorruimte sinds het topjaar 2000 scherp is ingezakt. Waar in 2000 nog 180.000 m<sup>2</sup> kantoorvloer werd afgezet, was dat in 2002 nog maar ca. 40.000 m<sup>2</sup>. De opnamecijfers voor 2003 duiden er op dat het dieptepunt inmiddels bereikt is en voor dit jaar wordt een gelijke opname als in 2002 verwacht.

Voor de komende jaren zal het groeitempo van de economie bepalend zijn voor de groei van de kantorenmarkt in de gemeente Haarlemmermeer. Bij een lage economische groei zal de vraag naar kantoren nauwelijks kunnen groeien, terwijl het afgelopen decennium heeft aangetoond dat bij een hoge economische groei de sectoren die in de gemeente Haarlemmermeer sterk vertegenwoordigd zijn flink kunnen groeien.

Waar de opname van kantoorruimte sinds 2000 snel inzakte, bleven de opleveringscijfers van nieuwe kantoorruimte nog geruime tijd hoog. Dit is een normaal verschijnsel in de markt voor commercieel onroerend goed. Gevolg is wel dat het aanbod aan kantoorruimte inmiddels veel groter is dan de opname. Eind 2002 was het leegstandspercentage opgelopen tot 14%, en momenteel (medio 2003) wordt ca. 16% gemeten. Op een totale voorraad van ruim 1,8 miljoen m<sup>2</sup> kantoorruimte is het aanbod bijna 290.000 m<sup>2</sup>.

De kantorenmarkt in de gemeente Haarlemmermeer is dus zeer ruim: het aanbod is ongeveer zes maal groter dan de vraag. Het aantal nieuwe bouwontwikkelingen is de laatste jaren sterk gedaald, zodat de groei van het aanbod in de komende jaren beperkt kan blijven. In Hoofddorp liggen nog forse uitbreidingsplannen voor Beukenhorst-Zuid (265.000 m<sup>2</sup>), op Schiphol zijn op diverse locaties nog plannen voor 250.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte. Duidelijk is dat in de huidige markt weinig behoefte is aan nog meer kantoorprojecten. Een terughoudend uitgiftebeleid en het strikt vasthouden aan de voorverhuur-eis liggen de komende jaren dan ook voor de hand.

### 2.2 Residuele grondprijzen

#### Huurwaarde kantoorruimte

In de gemeente Haarlemmermeer is, net als in de Amsterdamse regio, de kantorenmarkt omgeslagen van een aanbieders- naar een vragersmarkt. De forse huurprijsstijgingen van de afgelopen jaren zijn voorlopig voorbij, en in de gehele Haarlemmermeer is een daling van de gerealiseerde huurprijzen zichtbaar. De tophuren van 2001-2002 worden, uitgezonderd voor zeer kleine volumes, vrijwel nergens meer gehaald. Bovendien is steeds meer sprake van het aanbieden van incentives door verhuurders. Opvallend is dat voor nieuwbouwprojecten die al voor verhuur worden aangeboden, nog forse huurprijzen worden gevraagd.

Tabel 2.1 Historische ontwikkeling huurprijzen kantoorruimte in de Gemeente Haarlemmermeer, per m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlak (exclusief BTW)

Huurniveaus	2000	2001	2002	2003
Hoofddorp	€ 135 - € 180	€ 140 - € 190	€ 145 - € 190	€ 135 - € 185
Schiphol Centrum	€ 220 - € 430	€ 250 - € 450	€ 250 - € 450	€ 200 - € 400
Schiphol Rijk	€ 145 - € 165	€ 155 - € 185	€ 160 - € 190	€ 145 - € 180

Bron: FGH Vastgoedbericht, DTZ Zadelhoff

De huurwaarden liggen medio 2003 globaal op hetzelfde niveau als in 2000

### Bruto Aanvangsrendement

Door de verruiming van de markt zijn de gevraagde aanvangsrendementen licht opgelopen. Deze liggen thans tussen 7,50% en 7,75%. De commerciële waarde van kantoorobjecten – de huurwaarde gedeeld door het aanvangsrendement – is voor de meeste locaties in de gemeente Haarlemmermeer dan ook gelijk aan of iets lager dan in 2001.

### Stichtingskosten

Bij de berekening van de normkosten van kantoren in de drie kwaliteitssegmenten blijkt dat sinds 2001 sprake is van een stabilisering of zelfs daling. Dit is een weerslag van de ontspanning op de bouwmarkt. Belangrijk hierbij is dat in deze normberekeningen alleen wordt uitgegaan van structurele veranderingen. Zeer tijdelijke ontwikkelingen, zoals aanbestedingen die erg tegen- of meevallen omdat de markt voor utiliteitsbouw op een piek of in een dal zit, zijn in deze normkosten niet verwerkt.

Voor de meeste locaties in de gemeente Haarlemmermeer wordt in onderstaande grondwaardeberekening uitgegaan van het middensegment; uitsluitend voor Schiphol is het topsegment uitgangspunt geweest.

Tabel 2.2 Kosten kengetallen voor stichtingskosten van kantoorruimte, exclusief BTW

	m <sup>2</sup> bvo	Basis		Midden		Top	
		per m <sup>2</sup>	totaal	per m <sup>2</sup>	totaal	per m <sup>2</sup>	totaal
<b>Totaal directe kosten</b>	5.100	€ 617	€ 3.147.200	€ 776	€ 3.955.400	€ 1.324	€ 6.751.100
Indirecte bouwkosten	5.100	€ 109	€ 555.900	€ 137	€ 701.800	€ 237	€ 1.211.200
<b>Totaal aanneemsom</b>	5.100	€ 726	€ 3.703.100	€ 913	€ 4.657.200	€ 1.561	€ 7.962.300
Overige kosten	5.100	€ 329	€ 1.679.400	€ 375	€ 1.913.300	€ 533	€ 2.717.700
<b>Totale stichtingskosten</b>	5.100	€ 1.055	€ 5.382.500	€ 1.288	€ 6.570.500	€ 2.094	€ 10.680.000

Bron: IPMMC

In de referenties die ten grondslag hebben gelegen voor de berekening van de stichtingskosten, zoals die weergegeven is in de bovenstaande tabel is geen rekening gehouden met gebouwd parkeren binnen het kantoorgebouw.

## 2.3 Residuele grondprijsberekening kantoren

### Beukenhorst-Zuid

Deze locatie zit aan de bovenkant van de locaties in Haarlemmermeer. Uitgaande van huurwaarden die zich bewegen tussen € 170 en € 185 per m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlak, een vormfactor (= verhouding verhuurbaar vloeroppervlak / bruto vloeroppervlak) van 82%, een bruto aanvangsrendement van 7,75% en stichtingskosten van € 1.288 per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bedragen kunnen residuele grondwaarden worden gerealiseerd van € 510 tot € 668 per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak.

### Nieuw Vennep Zuid

Deze locatie neemt een middenpositie in Haarlemmermeer in. Uitgaande van huurwaarden die zich bewegen tussen € 140 en € 160, een vormfactor verhuurbaar vloeroppervlak / bruto vloeroppervlak van 82%, een bruto aanvangsrendement van 8,00% en stichtingskosten van € 1.055 per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak kunnen de residuele grondwaarden € 379 tot € 584 per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bedragen. Alhoewel men hier een gunstiger vormfactor zou verwachten als bij het hoger ingeschaalde Beukenhorst-Zuid, is daar niet voor gekozen. Dat komt omdat bij kantoorvilla's zoals in Nieuw-Vennep Zuid vaak een minder gunstige vormfactor wordt behaald dan op uitleglocaties.

Tabel 2.3 Range grondprijs kantoorruimte in de gemeente Haarlemmermeer (ex.BTW)

	huurprijs (m <sup>2</sup> vvo)	bruto aanvang srendem ent	Stichtings -kosten (m <sup>2</sup> bvo)	Vor m Fact or	Grondwaarde (m <sup>2</sup> bvo)
Beukenhorst-Zuid	€ 170 - € 185	7,75%	€ 1.288	82%	€ 510 - € 668
Nieuw Vennep Zuid	€ 140 - € 160	8,0%	€ 1.055	82%	€ 379 - € 584

## 2.4 Voorstel grondprijzen kantoren

Hoewel de berekeningen aanleiding geven tot de conclusie, dat voor kantoorruimte in Beukenhorst-zuid een prijsdaling gerechtvaardigd is, adviseren wij niet daartoe over te gaan. Enerzijds omdat een stabiel prijsbeleid past bij de overheid als betrouwbare onderhandelingspartner, die niet meebeweegt met alle toppen en dalen in de markt. Anderzijds omdat een prijsverlaging een slecht signaal zou zijn naar de markt toe. Prijsverlaging of sterker nog, het houden van 'uitverkoop', geeft geen blijk van vertrouwen in de structurele kwaliteit van ons aanbod. Daarnaast leidt in deze slechte kantorenmarkt een prijsverlaging niet tot hogere verkoopcijfers. Wij stellen daarom voor de grondprijzen voor kantoren in Beukenhorst-zuid ongewijzigd te laten. Ze komen daarmee aan de bovenkant van de genoemde bandbreedte te liggen. Dit laat zich goed combineren met een restrictief uitgiftebeleid en het hanteren van een strikte voorverhuur-eis.

Voor Nieuw Vennep-zuid leiden bovenstaande gemiddelde cijfers tot ruimte voor prijsverhoging. Echter de aanvullende stedenbouwkundige eisen brengen bouwkosten met zich mee die hoger liggen dan gemiddeld. Dit doet de extra ruimte voor prijsverhoging weer teniet, zodat per saldo de grondprijs gelijk kan blijven aan die van 2003.

Voor kantoorbebouwing op diverse locaties binnen de bebouwd kom moet maatwerk worden geleverd. Uitgaande van een range in te verwachten huurprijzen en te verwachten BAR, concluderen we dat de grondprijzrange zoals vorig jaar gold, nog van toepassing is.

### **Grondprijsvoorstel kantoren Haarlemmermeer 2004**

De grondprijs voor kantoorruimte in Haarlemmermeer blijft in 2004 ongewijzigd en bedraagt

Voor Beukenhorst-zuid	€ 613,= per m2 bvo
Voor Nieuw Vennep-zuid	€ 322,= per m2 bvo
Voor diverse kavels	€ 250,= tot € 450,= per m2 bvo

## 3. BEDRIJVEN

### 3.1. Marktontwikkelingen

#### Algemeen

De bedrijfsruimtemarkt verschilt substantieel van de kantorenmarkt. Niet alleen ligt het prijsniveau aanzienlijk lager, ook is de bedrijfsruimtemarkt veel minder transparant. Van oudsher is de bedrijfsruimtemarkt, in tegenstelling tot de kantorenmarkt, een eigenaarmarkt. Belangrijkste reden hiervoor is dat de gebruiker zeer specifieke eisen heeft ten aanzien van het vastgoed en daarom vaak kiest voor het zelf realiseren daarvan. Daarnaast is dit vastgoedsegment minder interessant voor beleggers omdat de bedrijfsruimte vaak minder courant is en daarom een groot leegstandsrisico kent. Het is derhalve veel lastiger inzicht te krijgen in vraag en aanbod op de bedrijfsruimtemarkt en huurniveaus. Landelijk gezien kan er een goed beeld geschetst worden van de marktontwikkelingen en trends op de bedrijfsruimtemarkt, maar regionaal en lokaal is dit vaak veel lastiger door een veel geringer transactievolume en inzicht in lokale marktgegevens. In dit hoofdstuk zal allereerst een beeld geschetst worden van de huidige marktontwikkelingen en belangrijkste trends op de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt, waarna een globale kenschets van de bedrijfsruimtemarkt in de gemeente Haarlemmermeer gegeven wordt. Vervolgens worden de grondprijsniveaus voor de diverse bedrijvenlocaties in de gemeente Haarlemmermeer gegeven.

#### Vraag en aanbod

Na een aantal jaren van economische voorspoed, waar in bijna alle vastgoedsegmenten sprake was van een gespannen marktsituatie, heeft de verslechterde economische situatie ook zijn weerslag op de bedrijfsruimtemarkt. De vraag naar bedrijfsruimten is aanzienlijk afgenomen en het aanbod is in 2002 en met name de eerste helft van 2003 sterk toegenomen. Aangezien de bedrijfsruimtemarkt grotendeels een eigenaarmarkt is, is het aandeel aangeboden nieuwbouwpanden relatief klein. Veruit het merendeel van het aanbod betreft bestaande bedrijfsruimte, doordat de eigenaar verhuist naar een nieuw bedrijfspand en zijn oude pand wil verhuren of verkopen. De bouwproductie van bedrijfspanden is fors afgenomen in de laatste twee jaar. Dit geldt eveneens voor de vraag naar bestaande bedrijfspanden. Halverwege 2003 bedroeg het aanbod van bedrijfsruimte op de vrije markt in Nederland ongeveer 6,3 miljoen m<sup>2</sup>. Ongeveer de helft van het aanbod aan bedrijfsruimte betreft panden met een omvang tussen 1.000 m<sup>2</sup> en 5.000 m<sup>2</sup>.

Er ligt een aantal redenen ten grondslag aan de toename van het aanbod, waarvan de belangrijkste zijn: weinig behoefte aan uitbreiding van activiteiten bij bedrijven; verslechterde bedrijfsresultaten en kostenbesparende maatregelen leiden tot inkrimping van bedrijven; minder oprichtingen nieuwe bedrijven; de hoge nieuwbouwproductie van de afgelopen jaren heeft geleid tot een toename van het aanbod in de bestaande bouw.

#### Trends

Recente ontwikkelingen op de bedrijfsruimtemarkt laten de volgende trends zien:

- professionalisering: een verschuiving van een eigenaarmarkt naar een huurdermarkt en een toenemende interesse van beleggers voor bedrijfsruimte
- Verkantoring: het aandeel kantooroppervlak op bedrijfsterreinen neemt toe. Er wordt steeds meer hoogwaardige bedrijfsruimte ontwikkeld, waarbinnen het aandeel kantoorvloeroppervlak kan oplopen tot 70%
- kwaliteitsverbetering: er wordt steeds meer kwalitatief hoogwaardige bedrijfsruimte ontwikkeld omdat gebruikers steeds hogere eisen stellen aan kwaliteit, uitstraling/architectuur en zichtbaarheid van hun pand

- intensief ruimtegebruik: dit is inmiddels een belangrijke doelstelling van gemeentelijke overheden op bedrijfsterreinen, ingegeven door de behoefte efficiënt om te gaan met de schaarse ruimte.

### **De bedrijfsruimtemarkt in de gemeente Haarlemmermeer**

De nabijheid van de luchthaven Schiphol heeft een duidelijke invloed op de bedrijfsruimtemarkt van de gemeente Haarlemmermeer. Naast de lokale en regionale bedrijven die in de gemeente Haarlemmermeer gevestigd zijn, bevinden zich eveneens veel luchthavengebonden bedrijven in de gemeente. Veel aan de luchthaven gebonden transport- en distributiebedrijven hebben zich gevestigd op de bedrijventerreinen in de nabijheid van de luchthaven. Tijdens de jaren van hoogconjunctuur is er in de gemeente Haarlemmermeer veel bedrijfsruimte opgenomen en was het aanbod gering. Naast de toenemende bedrijvigheid rond de luchthaven, profiteerde de gemeente Haarlemmermeer eveneens van de schaarste op de bedrijfsruimtemarkt in de Amsterdamse regio. Sinds 2000 is het opnameniveau echter gedaald en het aanbod aanzienlijk toegenomen, met name in de verouderde voorraad.

Verder zijn de hier boven geschetste trends allen, in meer of mindere mate, zichtbaar op de Haarlemmermeerse bedrijfsruimtemarkt.

Schipholgebonden bedrijventerreinen die niet in eigendom van de Gemeente Haarlemmermeer zijn worden door Schiphol Area Development Company (SADC) of Schiphol Real Estate (SRE) ontwikkeld en zijn daarom bij de grondprijsbepaling buiten beschouwing gelaten.

### **Bevordering efficiënt grondgebruik**

Om ook middels de grondprijs te kunnen sturen op efficiënt grondgebruik, heeft de raad in oktober 2003 besloten, om het beleid als volgt aan te passen:

- bedrijventerreinen waarop tot 50% bedrijfsgerelateerd kantoor kan worden gebouwd worden altijd afgerekend op de terreinoppervlakte, ongeacht de bvo's;
- bedrijventerreinen waarop van 50% tot 70% bedrijfsgerelateerd kantoor kan worden gebouwd worden afgerekend op bvo, met als minimum de terreinoppervlakte, waarbij voor de bvo's die de terreinoppervlakte overtreffen (floor space index >1) een korting van 50% wordt toegepast;
- bedrijventerreinen waarop 70% of meer bedrijfsgerelateerd kantoor kan worden gebouwd en kantorenterreinen worden altijd afgerekend op bvo, met als minimum de terreinoppervlakte (dus zonder kortingsregeling);
- indien op een bedrijventerrein bij wijze van uitzondering bebouwing plaatsvindt met een functie die afwijkt van een gebruikelijke bedrijfsfunctie, zoals bijvoorbeeld opleiding, (verblijfs)campus, sporthal, e.d., dan wordt aan de hand van de aard van de functie door de portefeuillehouder beoordeeld of de afrekening plaatsvindt op basis van bvo met als minimum de terreinoppervlakte, en of daarbij al dan niet de kortingsregeling van toepassing is, dan wel dat wordt afgerekend op basis van terreinoppervlakte.

## **3.2 Residuele grondprijzen**

### **Huurwaarde bedrijfsruimte**

De huurprijzen van bedrijfsruimte in de gemeente Haarlemmermeer hebben in de afgelopen jaren een vrij vlakke ontwikkeling laten zien. Sinds eind jaren negentig is de gemiddelde huurprijs slechts licht gestegen en deze is vanaf vorig jaar vrij stabiel. Ook voor het komende jaar is de verwachting dat de huurprijzen gelijk zullen blijven. Tevens geldt dat de huurprijzen die in de gemeente Haarlemmermeer gerealiseerd zijn relatief hoog zijn in vergelijking met het landelijke gemiddelde. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de nabijheid van de luchthaven. Op de bedrijventerreinen nabij de luchthaven worden tophuurprijzen gerealiseerd van € 80 per m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlak. Op de overige

bedrijventerreinen liggen de tophuurprijzen lager, op ongeveer € 65 per m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlak.

### Bruto aanvangsrendementen

De bruto aanvangsrendementen voor bedrijfsruimten liggen aanzienlijk hoger dan voor kantoorruimte en detailhandel. Op de vastgoedbeleggingsmarkt zijn kantoren en detailhandel namelijk veel populairder dan bedrijfsruimten. Inmiddels worden bedrijfsruimten door beleggers als een steeds aantrekkelijker belegging gezien, omdat de rendementen goed zijn en omdat de beleggingsmarkt voor kantoren schaars is. De bruto aanvangsrendementen voor bedrijfsruimten zijn derhalve in het afgelopen decennium gedaald. De bruto aanvangsrendementen voor bedrijfsruimte in de Randstad lagen begin dit jaar tussen de 8% en de 9,25%. Hierbij geldt dat kwalitatief goede gebouwen en gebouwen op de beste locaties een lager aanvangsrendement zullen realiseren, namelijk tussen 8,0% en 8,5%. Voor verouderde bedrijfspanden en op minder goede locaties worden bruto aanvangsrendementen tussen 8,5% en 9,25% gerealiseerd. De huidige marktontwikkelingen (stijgend aanbod, teruglopende vraag) zetten de aanvangsrendementen onder druk, met als gevolg stabiliserende of zelfs stijgende rendementen.

### Stichtingskosten

In onderstaande tabel worden de normatieve stichtingskosten per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak voor drie kwaliteitssegmenten weergegeven. Het aandeel kantoorvloeroppervlak binnen een bedrijfsruimte is sterk van invloed op de stichtingskosten, omdat aan kantoorruimte hogere kwaliteitseisen gesteld worden. In de tabel zijn daarom ook de stichtingskosten voor bedrijfsruimten gecombineerd met kantoorruimte weergegeven.

Tabel 3.1 Stichtingskosten per bedrijfssegment en kwaliteitssegment, per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (ex. BTW)

	<b>Bedrijfsruimte</b>	<b>Bedrijfsruimte met 30% kantoor</b>	<b>Bedrijfsruimte met 50% kantoor</b>
Basis	€ 656	€ 776	€ 856
Midden	€ 685	€ 866	€ 987
Top	€ 758	€ 1.159	€ 1.426

Voor de bedrijfsruimte met een gering aandeel kantoorvloeroppervlak (ongeveer 10%) zijn de onderliggende kostenkengetallen in kaart gebracht. Dit is voor een fictief bedrijfspand met een bruto vloeroppervlakte van circa 1400 m<sup>2</sup> gedaan.

Tabel 3.2 Kostenkengetallen voor stichtingskosten van bedrijfsruimte, exclusief BTW

	hoeveelh.	<b>Basis</b>		<b>Midden</b>		<b>Top</b>	
		<b>Eenh.</b>	<b>totaal</b>	<b>Eenh.</b>	<b>totaal</b>	<b>eenh.</b>	<b>Totaal</b>
<b>Totaal directe kosten</b>	1.377 m <sup>2</sup>	€ 422	€ 581.000	€ 441	€ 607.200	€ 422	€ 671.400
Overige bouwkosten		€ 103	€ 141.400		€ 147.700		€ 163.400
<b>Totaal aanneemsom</b>		<b>€ 525</b>	<b>€ 722.400</b>	<b>€ 548</b>	<b>€ 754.900</b>	<b>€ 606</b>	<b>€ 834.800</b>
<b>Bijkomende kosten</b>	25%	€ 131	€ 180.600	€ 137	€ 188.800	€ 152	€ 208.800
<b>Totale stichtingskosten</b>		<b>€ 656</b>	<b>€ 903.000</b>	<b>€ 685</b>	<b>€ 943.700</b>	<b>€ 758</b>	<b>€ 1.043.600</b>

Bron: Elsevier/Misset

In de bovengenoemde stichtingskosten wordt uitgegaan van een parkeeroplossing op maaiveld (al dan niet op eigen terrein).

### 3.3 Residuele grondprijsberekening bedrijfsruimte

De commerciële waarde van een bedrijfsruimte op een bedrijventerreinen is sterk afhankelijk van het aandeel kantoorvloeroppervlak. Bij de berekening van de grondprijzen is hiermee rekening gehouden door een onderscheid te maken in bedrijfsruimte en kantoorachtige ruimte (= bedrijfsruimte met 50% kantoorvloer).

Tabel 3.3 Grondprijzen bedrijfsruimte met 30% kantoorvloer in de gemeente Haarlemmermeer (ex. BTW)

	huurprijs (m <sup>2</sup> vvo)	bruto aanvangs- endement	Stichtings- kosten (m <sup>2</sup> bvo)	vorm- factor	Grondwaarde (m <sup>2</sup> bvo)
Lijnden Oost kw. 4	€ 65 - € 80	8% - 8,5%	€ 656 - € 758	95%	€ 92 - € 163
Nieuw Vennep Zuid	€ 63 - € 80	8% - 8,5%	€ 656 - € 758	95%	€ 69 - € 163
De President	€ 65 - € 85	8% - 8,5%	€ 656 - € 758	95%	€ 92 - € 221

Tabel 3.4 Grondprijzen bedrijfsruimte met 50% kantoorvloer in de gemeente Haarlemmermeer (ex. BTW)

	huurprijs (m <sup>2</sup> vvo)	bruto aanvangs- endement	Stichtings-kosten (m <sup>2</sup> bvo)	vorm- factor	Grondwaard e (m <sup>2</sup> bvo)
Lijnden Oost kw. 4	€ 100 - € 120	8% - 8,5%	€ 856 - € 987	90%	€ 235 - € 322
Nieuw Vennep Zuid	€ 100 - € 120	8% - 8,5%	€ 856 - € 987	90%	€ 235 - € 322
De President	€ 100 - € 123	8% - 8,5%	€ 856 - € 987	90%	€ 235 - € 355

### 3.4 Grondprijsvoorstellen bedrijfsruimte

#### Nieuw Vennep-zuid

Het voorstel is, bij de bedrijfsruimte met 30% kantoorvloer de prijs de handhaven op het niveau van 2003, **€ 160,= per m2**. Dit betekent dat aan we de bovenkant van de berekende range zitten. De berekende grondprijrange voor bedrijven met 50% kantoorruimte ligt tussen de € 235,= en € 322,= per m2. In 2003 lag het prijsniveau voor deze categorie op **€ 194,=**. Toch stellen we voor om vooralsnog de prijs niet te verhogen. In de praktijk blijkt dit specifieke segment namelijk minder goed te verkopen, zeker als het gaat om lokale bedrijven. Bovendien is er sprake van bouwkostenverhogende, aanvullende eisen zoals aanleg van een damwand bij waterkavels en het alleen mogen bouwen van bedrijfsgebonden kantoorruimte, dus geen solitaire.



### **De President**

Ook voor de President geldt, dat we met de bedrijfskavels tot 30% kantoorvloer aan de bovenkant van de berekende grondprijsrange zitten. We stellen dan ook voor de basisprijs voor 2004 vrijwel ongewijzigd (alleen afgerond op heel getal) te laten: **€ 200,= per m2** , voor de standaardkavels en **€ 225,= per m2** voor de overige zones.

Voor de meer kantoorachtige kavels (50% kantoor) was de grondprijs in 2003 € 295,41 voor de Hoofdvaartzone II en € 300,86 voor de Hoofdvaartzone I, precies midden in de berekende range. Gezien het feit dat de verkoop moeizaam op gang komt en ook hier aanvullende eisen leiden tot relatief hoge (bouw)kosten (verplichte afname 10% schone energie, verplichten afname stuk niet bebouwbaar groen, verplicht bouwen conform nationaal pakket duurzaam bouwen.), stellen we ook hier voor de grondprijs te handhaven op het niveau van 2003, en geen onderscheid meer te maken naar zonering en de prijs voor kantoorachtige bedrijfsruimte te stellen op **€ 300,= per m2**.

### **Cruquius**

Voor Cruquius starten in 2004 de eerste verkoopgesprekken, effectieve verkopen worden pas in 2005 verwacht. Het huurprijsniveau en de stichtingskostenniveau behoort bij het onder- tot middensegment van de markt. De op basis daarvan berekende residuele grondwaarde komt uit rond het niveau van 2003. We stellen dan ook voor de grondprijs ongewijzigd te laten: **€ 148,= per m2**.

Er wordt nu een onderzoek gedaan naar de combinatie van wonen en werken, die gesitueerd zal worden aan de rand van het gebied, direct grenzend aan de bestaande woningen. Het zullen vrijstaande woningen worden met daarachter een bedrijfshal. Voor de woningen stellen we voor de laagste vrije kavelprijs '(diverse kavels' ) te hanteren, verminderd met 10%: **€ 360,= per m2** en voor het bijbehorende bedrijfskavel zal bovengenoemde bedrijvenprijs van € 148,= per m2 worden gerekend.

### **Lijnden-oost 4<sup>o</sup> kwadrant**

De start van de verkoop van het bedrijfsterrein 'kwadrant 4 Lijnden-oost' zal op z'n vroegst in 2005 plaatsvinden. De planontwikkeling is al wel gaande, reden om vooruitlopend op vaststelling daarvan ook voor deze locatie een prijsvoorstel te doen.

Het marktsegment is vergelijkbaar met dan van Nieuw-Vennep-zuid, zij het dat het hier alleen gaat om het de zuivere bedrijfsfunctie (max. 30% kantoorvloer) en niet om kantoorachtige functies. De overige kwadranten van Lijnden-oost worden door het SADC ontwikkeld voor nationale en internationale Schipholgebonden bedrijven. Kwadrant 4 wordt door Haarlemmermeer vooral voor lokale, meer kleinschalige bedrijvigheid ontwikkeld.

Wij stellen dan ook voor om de grondprijs op vergelijkbaar niveau vast te stellen als de bedrijfskavels in Nieuw Vennep: **€ 160,= per m2**.

Net als in Cruquius is ook hier sprake van een combinatie wonen-werken, met vrijstaande woningen en daarachter een bedrijfshal. We stellen voor ook hier voor de woning kavels de prijs van **€ 360,= per m2** te hanteren en voor de bedrijfskavels de bedrijfsprijs van € 160,= per m2.

## **Grondprijsvoorstel bedrijven Haarlemmermeer 2004**

- Nieuw Vennep-zuid
  - Bedrijfskavels 30% kantoorvloer: € 160,= per m2
  - Bedrijfskavels 50% kantoorvloer: € 194,= per m2
- President
  - Bedrijfskavels 30% kantoorvloer standaardkavels: € 200,= per m2
  - Bedrijfskavels 30% kantoorvloer hoogwaardiger kavels: € 225,= per m2
  - Bedrijfskavels 50% kantoorvloer: € 300,= per m2

- Cruquius  
Bedrijfskavels 30% kantoorvloer: € 148,= per m2  
Vrijstaande bedrijfswoningen : € 360,= per m2
- Lijnden-oost 4<sup>e</sup> kwadrant  
Bedrijfskavels 30% kantoorvloer: € 160,= per m2  
Vrijstaande bedrijfswoningen : € 360,= per m2

## 4 Detailhandel

### 4.1 Marktontwikkelingen

#### Algemeen

Kende de winkelmarkt in 2002 nog een omzetstijging, in 2003 lijkt deze een pas op de plaats te moeten maken. De recessie in Nederland zorgt ervoor dat consumenten terughoudend zijn in het doen van aankopen en prijsbewuster zijn geworden. Concepten die daarvan profiteren zijn onder andere de discount supermarkten (Aldi, Lidl, Dirk van den Broek), de goedkope kledingwinkels (Wibra, Zeeman), maar ook bouwmarkten. Daarnaast blijft de branche persoonlijke verzorging goed presteren.

Desalniettemin blijft de vraag naar winkelruimten op A1-locaties hoog. Vooral grotere winkeloppervlaktes zijn daarbij een schaars goed, wat tot uitdrukking komt in de nog steeds licht stijgende huurprijzen op de beste locaties in de meeste binnensteden. Echter buiten deze gebieden evenals in middelgrote steden is de bereidheid tot het betalen van hoge huren afgenomen met als gevolg een daling van de huurprijzen.

De veranderende economische conjunctuur, maar ook de invloed van de concurrentie van de volumineuze detailhandel aan de randen van de steden, hebben duidelijk hun weerslag op de overlevingskansen van winkelbedrijven op de minder goede locaties van de binnensteden. In toenemende mate wordt daar ook leegstand waargenomen. Schaalvergroting aan de stadsranden op PDV/GDV-locaties zet onverminderd voort. Verwacht wordt dat tussen deze locaties de komende jaren een toenemende concurrentie gaat ontstaan.

Ondanks de verslechterde economische omstandigheden blijft winkelruimte een aantrekkelijke vorm van vastgoed. Dit komt onder meer tot uiting door de bruto aanvangsrendementen die zich handhaven of zelfs een lichte daling laten zien.

#### Detailhandel in de Haarlemmermeer

De groeiende behoefte aan winkelruimte ten gevolge van het toenemende inwonertal heeft ertoe geleid dat in de gemeente Haarlemmermeer de afgelopen jaren een uitbreiding van de winkelvoorraad heeft plaatsgevonden. Daarnaast is in Hoofddorp de ontwikkeling van een nieuw winkelcentrum gestart. Daarmee is de krapte op de winkelruimtemarkt behoorlijk afgenomen met als gevolg een stabilisatie van de huurprijzen.

De toevoeging van deze nieuwe winkelmeters zal echter wel zijn weerslag hebben op de huurniveaus van bestaande winkelpanden.

### 4.2 Residuele grondprijzen voor detailhandel

#### Huurniveau

De huren in de gemeente Haarlemmermeer laten een grote bandbreedte zien. In de stadswinkelcentra liggen deze fors hoger dan in de winkelzones daarbuiten.

De gevraagde tophuren in Hoofddorp liggen rond € 500 per m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlak. Gezien het feit dat het een vraagprijs betreft en gezien de mate van uitbreiding van de winkelvoorraad is het echter niet reëel om ervan uit te gaan dat deze prijs vaak zal worden gerealiseerd. Voor de grondprijsbepaling is dan ook aan te bevelen om hierin voorzichtigheid te betrachten.

De belangrijkste factoren die van invloed zijn op de huurniveaus zijn locatie, de ligging binnen de locatie (standkwaliteit), de ligging van de winkelruimte op de begane grond of een (kelder)verdieping

(voor verdiepingen is men minder bereid hoge huren te betalen), de branchering en de oppervlakte. De traditionele indeling van winkelgebieden naar functioneel hiërarchisch niveau (buurt-, wijk- en stadsdeelniveau/versterkt wijkniveau) is de basis voor het bepalen van de grondprijzen voor detailhandelvevestigingen.

We gaan uit van een gemiddelde huurbandbreedte voor Hoofddorp van € 200 - €400 per m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlak. Voor de overige kernen zal deze bandbreedte te hoog gegrepen zijn. In Nieuw Vennep kan uitgegaan worden van een gemiddelde huurbandbreedte van € 150 - € 250 per m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlak. Buiten deze gebieden zal het huurniveau zich bewegen tussen € 100 en €150 per m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlak.

Voor perifere detailhandel/grootschalige detailhandel zullen de huren fors lager liggen dan deze niveaus. De huurniveaus zullen zich hier voornamelijk tussen € 60 en € 100 per m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlak bewegen.

### **Bruto aanvangsrendementen**

In de Randstad werden ultimo 2002 op de beste locaties bruto aanvangsrendementen gerealiseerd tussen 6% en 6,5%; voor overige locatie in de Randstad lag dit tussen 7% en 8%. Voor perifere detailhandel/grootschalige detailhandel lagen de aanvangsrendementen boven de 8%.

### **Stichtingskosten**

Bij de berekening van de stichtingskosten (bouw- en bijkomende kosten) van winkels is geen onderscheid gemaakt in kwaliteit maar in grootte van de winkels. Van drie winkeltypen zijn de kengetallen bepaald:

- winkel tot 1.000 m<sup>2</sup>
- winkel tot 6.000 m<sup>2</sup>
- winkel tot 10.000 m<sup>2</sup>

De winkels met een oppervlak tot circa 1.000 m<sup>2</sup> maken deel uit van een groter geheel zoals winkels met bovenliggende woningen, winkels met bovenliggende kantoren (winkelcentra) en winkels met naastgelegen andere winkels. De gemiddelde stichtingskosten bedragen hiervoor € 1.338 per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (exclusief BTW). In de stichtingskosten is geen rekening gehouden met parkeren.

Winkels met een netto vloeroppervlak tussen circa 2.000 m<sup>2</sup> en 4.000 m<sup>2</sup> kunnen bijvoorbeeld supermarkten zijn, maar ook kleinere warenhuizen of grotere kledingzaken o.i.d. De gemiddelde stichtingskosten voor winkels met een oppervlakte tussen 1.000 m<sup>2</sup> en 6.000 m<sup>2</sup> bedragen € 1.169 per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (exclusief BTW).

Vanaf circa 6.000 m<sup>2</sup> gaat het om (grote) warenhuizen. De gemiddelde stichtingskosten bedragen hiervoor € 1.107 per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (exclusief BTW).

Bij winkels tot ca. 1.000 m<sup>2</sup> wordt uitgegaan van een relatief eenvoudige installatie. Bij de grotere winkels, zoals de warenhuizen wordt uitgegaan van uitgebreide centrale en decentrale technische installaties.

Tabel 4.1 Kostenkengetallen voor stichtingskosten van winkelruimte, exclusief BTW

	1.000 m <sup>2</sup>		6.000 m <sup>2</sup>		10.000 m <sup>2</sup>	
	per m <sup>2</sup> bvo	totaal nvo	per m <sup>2</sup> bvo	Totaal nvo	per m <sup>2</sup> bvo	totaal Nvo
Totaal directe bouwkosten		€ 927.000		€ 4.860.000		€ 7.670.000
Indirecte bouwkosten		€ 230.289		€ 1.207.342		€ 1.905.415
Totaal aanneemsom		€ 1.157.289		€ 6.067.342		€ 9.575.415
Bijkomende kosten		€ 329.827		€ 1.729.193		€ 2.728.993
<b>Totale stichtingskosten</b>	<b>€ 1.338</b>	<b>€ 1.487.117</b>	<b>€ 1.169</b>	<b>€ 7.796.535</b>	<b>€ 1.107</b>	<b>€12.304.408</b>

Bron: Elsevier/Misset

### 4.3 Grondprijsberekening detailhandel

#### Nieuwbouw

De commerciële waarde van een detailhandelsvestiging kan binnen een winkelgebied behoorlijk uiteenlopen. Dit maakt het lastig om voor een bepaald gebied een grondprijs vast te stellen. Wel is het mogelijk om een gemiddelde bandbreedte aan te geven waarmee een indicatie kan worden verkregen omtrent de hoogte van de grondprijzen. De hierna genoemde grondwaarden zijn per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak en exclusief BTW.

Tabel 4.2 Grondprijzen detailhandel in de gemeente Haarlemmermeer, exclusief BTW

	Huurprijs (m <sup>2</sup> vvo)	bruto aanvan gsren- dement	stichtings -kosten (m <sup>2</sup> bvo)	vorm- factor	grondwaarde (m <sup>2</sup> bvo)
Supermarkt	€ 150 - € 175	7,25%	€ 1.169	95%	€ 795 - € 1.125
Hoofddorp	€ 200 - € 400	7,50%	€ 1.338	90%	€ 1.060 - € 3.460
Nieuw Vennep Zuid	€ 150 - € 250	8,0%	€ 1.338	90%	€ 350 - € 1.475

#### Brandstofverkooppunten

Een speciale vorm van detailhandel vormen de benzineverkooppunten. In de grondprijzennota 2002 is voor het berekenen van de grondprijs een methodiek aangegeven. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de grondwaarde die wordt afgeleid van het aantal liters dat men verwacht af te zetten en de grondwaarde gebaseerd op de functies die zijn opgenomen in het bebouwde deel. Deze waardes resulteren in de grondwaarde voor het brandstofverkooppunt in z'n geheel.

De grondprijs wordt dan berekend op basis van de volgende elementen: aantal liters dat men verwacht om te zetten (conform de in de branche gebruikelijke REN-methode); de huisvestingskosten ten opzichte van de omzet (conform 'cijfers&trends' van de Rabobank); de bruto vervangingswaarde van de opstellen en tanks (conform de REN methode); het oppervlakte en de functie van het bebouwde deel (op basis van de residuele waarde).

#### **4.4 Grondprijsvoorstel detailhandel 2004**

- Gezien de grote diversiteit aan kernen en locaties in de Haarlemmermeer, stellen wij voor geen vaste prijzen voor detailhandel vast te stellen, maar per locatie maatwerk te leveren. Het uitgangspunt bij dit maatwerk zijn bovenstaande uitgangspunten en kengetallen, waarbij moet worden aangetekend dat het hier vooral de bovenkant van het Haarlemmermeerse segment betreft.
- Voor brandstofverkooppunten de grondwaarde te berekenen op basis van enerzijds de verwachte omzet in liters en anderzijds het oppervlakte en de functies van het bebouwde deel, rekening houdend met bovengenoemde elementen en methodieken.

## 5. Horeca

### 5.1 Marktontwikkelingen horeca (met uitzondering van hotels)

Onder horeca (met uitzondering van hotels) wordt verstaan een ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor het verschaffen van eetwaren en/of dranken voor directe consumptie ter plekke, al dan niet in combinatie met afhaalbaarheid. Hierbij kan gedifferentieerd worden in maaltijdverstrekende horeca, waarbij gedacht moet worden aan restaurants, spijsverstrekkende horeca, zoals snackbars, lunchrooms en pannenkoekenrestaurants, en drankverstrekkende horeca, zoals cafés en bars.

De afgelopen jaren stonden nog in het teken van groeiende omzetten in de horeca. In 2002 heeft zich al een ommekeer daarvan ingezet. Werd de afname van de afzet toen nog meer dan gecompenseerd door prijsstijgingen die met de invoering van de euro hadden plaatsgevonden (resultierend in een omzetsijging van ca. 2,5%), in 2003 heeft de verdergaande afzetsdaling zich ook in een omzetsdaling gemanifesteerd. Over de eerste drie maanden van 2003 is de omzet met 3,5% gedaald ten opzichte van 2002. Horecabedrijven kennen nog wel dagen waarin ze een redelijke bezetting hebben, maar dat is vooral rond feestdagen en in het weekend.

Een belangrijke indicator voor de horecabestedingen zijn het consumentenvertrouwen en koopbereidheid. Het consumenten- en producentenvertrouwen is gedaald tot een dieptepunt. Bovendien heeft het beeld van de horeca als "gemakdienst" uit de tijden van hoogconjunctuur plaats gemaakt voor een rustiger consumptiegedrag met horeca als een meer "luxebesteding". Daarnaast ondervindt de horeca de laatste tijden steeds meer concurrentie vanuit de detailhandel.

In de spijsverstrekkende horeca let de consument bij het nuttigen van snacks meer op zijn gezondheid. Daarom bieden steeds meer ondernemers een breder en duurder product aan met een gezond en veilig imago. Zo worden vegetarische producten op basis van groente- of vleesvervanger en vruchtensappen steeds vaker bij de fastfoodondernemer verkocht.

In de drankverstrekkende horeca tracht de overheid het drankgebruik te beperken door de drempels voor vooral jongeren te verhogen. In combinatie met de afname van het aantal jongeren leidt dit tot een krimpende potentiële markt. Compensatie wordt gevonden in het aanbod van duurdere drankjes (e.g. Bacardi Breezer), maar dit kan ook gerealiseerd worden door de consument een optimaal belevingsgevoel te geven. Voorbeelden hiervan zijn een uitgebreide bier- en/of wijnkaart en een verscheidenheid aan hapjes.

### 5.2 Residuele grondprijzen voor horeca

#### Huurprijzen en stichtingskosten horeca

Binnen de gemeente Haarlemmermeer is er een zeer beperkt aantal waarnemingen in transacties en aanbod van horeca. Indien er geen indicaties zijn met betrekking tot huurprijzen, dan kunnen deze aan de hand van onderstaande kengetallen worden geschat.

Tabel 5.1 Kengetallen voor omzetgegevens van horeca (inclusief BTW)

	Omzetniveau per m <sup>2</sup> vvo	Huur als % van de omzet	Indicatieve huurniveaus
Maaltijdverstrekende horeca	€ 3.175 - € 4.400	6% - 9%	€ 190 - € 395
Spijsverstrekende horeca	€ 3.000 - € 5.850	6% - 9%	€ 180 - € 525
Drankverstrekende horeca	€ 1.475 - € 3.400	6% - 9%	€ 90 - € 305

Deze tabel is ontleend aan cijfers van de Rabobank, het CBS en het Bedrijfschap Horeca en Catering

In het algemeen kan echter gesteld worden dat de huren en stichtingskosten van horecagelegenheden grotendeels overeenkomen met die van detailhandel van vergelijkbare omvang op vergelijkbare locaties. Hierbij wordt geen rekening gehouden met parkeren.

### Bruto aanvangsrendementen

De bruto aanvangsrendementen van maaltijdverstrekende horeca liggen in het algemeen hoger dan de bruto aanvangsrendementen van andere horecavormen. Voor restaurants kan worden uitgegaan van bruto aanvangsrendementen van 8% tot 8,75%. Voor spijsverstrekende horeca kan worden uitgegaan van 7% tot 8%. Waarbij de aanvangsrendementen voor cafetaria's aan de bovenkant zullen liggen, en de aanvangsrendementen voor de fastfoodketens (zoals McDonalds, Burger King) aan de onderkant. Voor drankverstrekende horeca tenslotte liggen de bruto aanvangsrendementen rond 7,75% en 8,25%.

## 5.3 Grondprijsberekening horeca (excl. hotels)

De grondwaarde van horeca wordt bepaald door locatie en vooral het type dat gerealiseerd wordt. De locatie bepaalt daarbij in hoge mate het huurniveau, terwijl het type de hoogte van het aanvangsrendement bepaalt. Op aan de detailhandel analoge wijze kan daarmee per specifiek geval een indicatieve richtprijs voor horeca worden bepaald. De hierna genoemde grondwaarden zijn per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak en exclusief BTW.

Tabel 5.2 Residuele grondprijsberekening voor horeca in Hoofddorp, exclusief BTW

	Huurprijs (m <sup>2</sup> vvo)	bruto aanvan gsrend ement	stichtin gs- kosten (m <sup>2</sup> bvo)	vorm- factor	grondwaarde (m <sup>2</sup> bvo)
Maaltijdverstrekend	€ 200 - € 400	8,5%	€ 1.338	90%	€ 780 - € 2.900
Spijsverstrekend	€ 200 - € 400	7,5%	€ 1.338	90%	€ 1.060 - € 3.460
Drankverstrekend	€ 200 - € 400	8,0%	€ 1.338	90%	€ 910 - € 3.160



Tabel 5.3 Residuele grondprijsberekening voor horeca in Nieuw Venneep, exclusief BTW

	huurprijs (m <sup>2</sup> vvo)	bruto aanvang srendem ent	stichtin gs- kosten (m <sup>2</sup> bvo)	vorm- factor	grondwaarde (m <sup>2</sup> bvo)
Maaltijdverstrekking	€ 150 - € 250	8,75%	€ 1.338	90%	€ 205 - € 1.235
Spijverstrekking	€ 150 - € 250	7,75%	€ 1.338	90%	€ 405 - € 1.565
Drankverstrekking	€ 150 - € 250	8,25%	€ 1.338	90%	€ 300 - € 1.390

Voor horeca op perifere locaties (kantoren/bedrijventerreinen) geldt doorgaans dat deze voor meerdere bedrijven en kantoren fungeert als vervanger van de bedrijfskantine. Indien de horeca onderdeel van een kantoorgebouw uitmaakt dan luidt het advies om deze te behandelen als een bedrijfskantine, en dus dezelfde grondprijs als de rest van het gebouw toe te kennen. Indien het gaat om een zelfstandig gebouw, dan kan uitgegaan worden van de onderstaande niveaus.

Tabel 5.4 Grondprijzen voor horeca op perifere locaties (kantoren/bedrijventerreinen), excl. BTW

	huurprijs (m <sup>2</sup> vvo)	bruto aanva ngsren demen t	stichtings -kosten (m <sup>2</sup> bvo)	vorm- factor	grondwaarde (m <sup>2</sup> bvo)
Maaltijdverstrekking	€ 100 - € 125	8,75%	€ 936	90%	€ 95 - € 350
Spijverstrekking	€ 100 - € 125	7,75%	€ 936	90%	€ 225 - € 515
Drankverstrekking	€ 100 - € 125	8,25%	€ 936	90%	€ 155 - € 430

NB: Voor fastfoodketens, zoals McDonalds en Burger King, gaat het hiervoor geschetste verhaal niet op. Deze formules profiteren in tegenstelling tot de overige horecavormen van de autobereikbaarheid van perifere locaties en zijn daardoor niet alleen afhankelijk van klandizie vanuit de werklocatie zelf.

### Hotels

Voor hotels is in 2003 vastgesteld dat de berekening van de grondprijs gebeurt via de zgn. Gross Operating Profit (GOP) methode. Dit is een goede, redelijk eenvoudig toe te passen vuistregel, die in de hotelwereld vaak wordt toegepast en veel vertrouwen geniet en ook door andere gemeenten, waaronder Amsterdam, wordt gebruikt.

## 5.4 Grondprijvoorstel horeca 2004

- Gezien de grote diversiteit aan locaties voor horeca (ecl. Hotels) binnen Haarlemmermeer, adviseren we geen vaste grondprijs vast te stellen, maar per geval maatwerk te leveren en daarbij gebruik te maken van bovengenoemde uitgangspunten, kengetallen en methodiek.
- Voor hotels wordt de grondprijs berekend middels de Gross Operating Profit (GOP) methode

## 6 Leisure

### 6.1 Omschrijving en marktontwikkelingen

Leisure is een verzamelterm voor commerciële vrijetijdsvoorzieningen, die activiteiten aanbieden om de consument te vermaken. Het gaat hierbij veelal om amusementsvoorzieningen, sportvoorzieningen en culturele en uitgaansvoorzieningen, die op commerciële wijze geëxploiteerd worden. Dit houdt in veel gevallen in dat de consument entree dient te betalen voor deze voorzieningen.

Vrijetijdsbesteding is een belangrijke groeimarkt. In de afgelopen jaren zijn consumenten een belangrijk deel van hun tijd buitenshuis gaan doorbrengen. Hierbij is met name de tijdsbesteding aan uitgaan, sportbeoefening en vakanties toegenomen. Naast de tijdsbesteding aan recreatie buitenshuis is ook de omvang van bestedingen toegenomen. Mensen hebben in de afgelopen jaren steeds meer geld uitgegeven aan recreatie buitenshuis en veel bedrijven zijn hierop ingesprongen met het aanbieden van activiteiten om de consument te vermaken.

Leisure-voorzieningen kenmerken zich door enerzijds de enorme verscheidenheid en anderzijds de verwevenheid met andere functies. Onderscheidende kenmerken van leisure zijn:

- Schaalgrootte: kleinschaligheid (zoals een poolcentrum) of grootschaligheid (zoals een kartcentrum of een pretpark);
- Kwaliteit en uitstraling: laagwaardigheid versus hoogwaardigheid;
- Ruimtegebruik: hoge bouwdichtheid (megabioscoopcomplex) versus extensief ruimtegebruik (golfbaan, jachthaven);
- Combinatie met andere functies: leisure wordt vaak gecombineerd met horeca en detailhandel. Heel vaak is de gedachte hierbij dat de leisure de horeca en detailhandel versterkt;
- Verzorgingsgebied: Voor leisure-voorzieningen geldt dat om succesvol te kunnen zijn een bepaalde kritische massa nodig is die per geval verschilt. Zo is er bijvoorbeeld voor een megabioscoopcomplex een veel groter verzorgingsgebied benodigd dan voor een klimhal. Een belangrijk element bij leisure is dan ook om goed rekening te houden met de functie van de locatie en op de omvang en kenmerken van het verzorgingsgebied. De volgende tabel geeft een ruwe indicatie van enkele gedragskenmerken ten aanzien van leisure-elementen. Hoewel aan de hand van dit schema meer en minder geschikte vormen van leisure voor een specifieke locatie kan worden bepaald, is er echter nog weinig zicht op de kritische omvang van een verzorgingsgebied dat benodigd is voor specifieke leisure faciliteiten.

Tabel 6.1 Leisure en gedragskenmerken

	Reistijd	Frequentie	Tijdstip	Motief	Leeftijd
Themapark	0-3 uur	Sporadisch	Weekend	Fun en sociaal	16-44
Museum	0-2 uur	Sporadisch	Weekend	Cultuur, sociaal	25-64
Dierentuin	0-2 uur	Sporadisch	Weekend	Kinderen, vorming	Gezinnen en kinderen
Tuinen en parken	0-30 min	Geregeld	Hele week	Natuur, wandelen	25-84
Zwembad	0-20 min	Geregeld	Weekend	Fun, familie	Gezinnen en kinderen
Bioscoop	0-20 min	Geregeld	Weekend	Entertainment, sociaal	16-24
Bowling	0-20 min	Geregeld	Hele week	Fun, spel	16-24
Snooker	0-15 min	Geregeld	Hele week	Spel	16-44

Bron: Howard, Leisure and retailing.

Hieronder wordt een (niet limitatieve) lijst van leisure weergegeven.

Amusementshal/speelautomatenhal	Kartcentrum	Sauna
Biljartcentrum	Kinderboerderij	Skibaan
Bioscoop	Klimhal	Speeltuin
Bowlingcentrum	(Kunst)ijsbaan	Sporthal
Casino	Lasergamehal	Sportveld
Concerthal/theater/schouwburg	Manege	Sportvereniging
Dierentuin	Museum	Squashhal
Discotheek	Partycentrum	Tennishal/tennisbaan
Fitnesscentrum	Plantentuin	Volkstuin
Golfcentrum	Pretpark	Zwembad

## 6.2 Residuele grondprijzen voor leisure

Om voor leisure residuele grondprijzen te bepalen dient inzicht te worden verkregen in de opbrengsten en kosten daarvan. De opbrengstenkant van leisure wordt nog steeds grotendeels door entree/abonnementsgelden bepaald (65%-75%), hoewel (ondersteunende) horeca een steeds grotere rol lijkt te gaan spelen (25%-35%). Het rendement van leisure is echter voornamelijk afhankelijk van de kostenkant. De personeelskosten (inclusief ondernemersinkomen) zijn vaak (relatief) hoog. Daarnaast zijn door het specifieke karakter van veel leisure producten en de hoge dynamiek in de sector en mede daardoor het relatief hoge investeringsrisico de afschrijvingskosten hoog. Als uitvloeisel daarvan zijn rentekosten en rendementsnormen vaak ook relatief hoog. Het is echter niet mogelijk te spreken van een uniforme opbrengsten- en kostenstructuur, daarvoor zijn de verschillen tussen de diverse leisure vormen te groot.

In tegenstelling tot de meeste andere vormen van vastgoed zijn er vrijwel geen kengetallen voor leisure voor handen. Dit betekent dat er per specifiek geval een inschatting zal moeten worden gemaakt ten aanzien van de investering, de omzet en de kosten. Tegelijkertijd zullen ook de rendementseisen moeten worden ingeschat. Hiervoor kan uitgegaan worden van een bandbreedte van 8,5% tot 11%, met uitschieters zowel naar boven als naar beneden. In de volgende tabel is een indicatief overzicht weergegeven van grondprijzen voor een aantal vormen van leisure.

Tabel 6.2 Indicatieve grondprijzen voor leisure

	<b>Investering (gemiddeld)</b>	<b>Omzet per m<sup>2</sup> (gemiddeld)</b>	<b>Grondprijs per m<sup>2</sup> exclusief BTW</b>
Squash hal	€ 1.135	€ 430	€ 240
Klimhal	€ 1.360	€ 680	€ 260
(Indoor) kartbaan	€ 615	€ 180	€ 145
Skibaan	€ 795	€ 180	€ 25
Kunstijsbaan	€ 725	€ 90	negatief
Snooker/biljartcentrum	€ 545	€ 410	€ 125
Fitness	€ 715	€ 340	€ 170
Sauna	€ 910	€ 590	€ 145
Bioscoop	€ 565	€ 455	€ 80
Lasergamehal	€ 815	€ 545	€ 250
Pop/concertzaal	€ 565	€ 135	negatief
Amusementshal <sup>1</sup>	€ 3.315	€ 2.540	€ 1.495
Partycentrum	€ 850	€ 1.180	€ 225
Bowlingcentrum	€ 1.135	€ 475	€ 250
Tennishal	€ 455	€ 115	€ 90
Sporthal	€ 510	€ 45	negatief

Uit bovenstaande tabel valt op dat leisure die intensief ruimtegebruik kent een hogere grondwaarde heeft dan leisure die extensief ruimtegebruik kent. Bovenstaande methode is echter erg omslachtig en vereist inzicht in bedrijfsresultaten en opbrengstenpotentie. Bovendien impliceert bovenstaande raming van grondwaarden een zekere mate van nauwkeurigheid die het echter niet heeft. Er kan daarom gekozen worden voor de grondprijzen voor leisure een bandbreedte te hanteren waarvan de bovengrens rond € 250 per m<sup>2</sup> uitkomt. Voor de onderkant van de bandbreedte kan dan aangesloten worden op de prijs voor sociaal maatschappelijke voorzieningen zonder winst oogmerk. De reden voor dit laatste is dat, hoewel de residuele grondwaarde lager kan liggen, de ontwikkelaar toch belang heeft bij de toevoeging van een leisure-element omdat deze waarde kan toevoegen aan het omliggende vastgoed. Daarnaast geldt dat grond altijd een waarde heeft, al was het alleen maar een waarde op basis van alternatieve gebruiksmogelijkheden.

Tenslotte wordt geadviseerd bij leisure vormen met typische buitenactiviteiten (hiervan is sprake bij een floor space index kleiner dan 0,25), zoals bij golf en andere veldsporten, een grondprijs te bepalen voor het gebouwde vloeroppervlak per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak en voor het onbebouwd deel van het kaveloppervlak een factor van 0,2 te hanteren.

### **6.3 Grondprijsvoorstel leisure 2004**

Voor de grondprijsbepaling van leisure activiteiten per geval maatwerk te leveren, waarbij bovenstaande uitgangspunten, kengetallen en methodiek het uitgangspunt zijn.

)

)

## **7. WONINGBOUW**

### **7.1 Marktontwikkelingen**

#### **De woningmarkt**

De woningmarkt is de afgelopen twee jaar gewijzigd van een aanbiedersmarkt naar een kopersmarkt. Door het ruime aanbod van koopwoningen heeft de aspirant koper een grote keus en ruim de tijd. Er is een verschil te zien in de doorstroming van de courante en de niet courante woningen. De courante woningen worden binnen een redelijke termijn verkocht en de verkopers leveren weinig in op de vraagprijs. De woningen die te hoog geprijsd zijn, blijven gedurende lange tijd te koop staan of worden in prijs verlaagd. De vraag naar bestaande woningen in het middensegment (doorstroomsegment) is afgezwakt, terwijl het aanbod blijft toenemen door de langere doorlooptijden en het voorzichtige gedrag van de woonconsument.

De vraag in het startersegment blijft bestaan, de vraag in het hogere segment is afgenomen

#### **Ontwikkeling verkoopprijzen**

Voor wat betreft de ontwikkeling van de verkoopprijzen blijken economische indicatoren zoals het lage consumentenvertrouwen en de stagnerende Nederlandse economie toch slechts beperkte negatieve invloed te hebben op de ontwikkelingen van de woningmarkt. In 2003 zijn de verkoopprijzen van woningen stabiel gebleven.

Over de ontwikkeling van de verkoopprijzen in 2004 lopen de verwachtingen van vakspecialisten uiteen: flinke dalingen worden voorspeld, maar ook lichte stijgingen. De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) voorspelt dat de huizenprijzen dit jaar de inflatie niet kunnen volgen en zullen stabiliseren. De 'Thermometer Koopwoningen', een rapportage van de vereniging van projectontwikkelaars (NEPROM), spreekt de verwachting uit dat de huizenprijzen de komende jaren bescheiden zullen stijgen..

In het eerste kwartaal van 2003 daalden de verkoopprijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 0,5%. In het tweede kwartaal zijn koopwoningen 1,5% duurder geworden.

De hypotheekrente is van grote invloed op de prijzen van de woningen. De lichte daling van de huizenprijzen in het eerste kwartaal werd voor een belangrijk deel veroorzaakt door een lichte stijging van de hypotheekrente. De meest recente ontwikkeling is, dat de rente weer daalt en dat prijzen zich gematigd ontwikkelen, waardoor de betaalbaarheid van de koopwoningen sterk is verbeterd.

#### **Ontwikkeling bouwkosten**

De bouwkosten zijn in het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2003 gestegen met 3,4%. De hogere bouwkosten worden voor een belangrijk deel veroorzaakt door het nieuwe bouwbesluit van de rijksoverheid. De woningen moeten volgens dat besluit aan strengere kwaliteitseisen voldoen en die vergen hogere bouwkosten. Door het afnemen van de orderportefeuilles van de aannemers dalen momenteel de bouwkosten weer. De verwachting is dat deze daling in 2004 doorzet. Het effect is, dat de bouwkosten voor 2004 ongeveer gelijk blijven aan die in 2003.

### **7.2 Marktsector koopwoningen**

#### **Evaluatie gerealiseerde grondprijzen Haarlemmermeer**

In Haarlemmermeer komt de grondprijs voor woningbouw tot stand middels de grondquote, dit is het percentage van de VON-prijs dat varieert afhankelijk van de hoogte van de VON-prijs.

De grondquotelijn die we hanteren, komt tot stand door een combinatie van de residuele en de comparatieve grondprijsberekening.

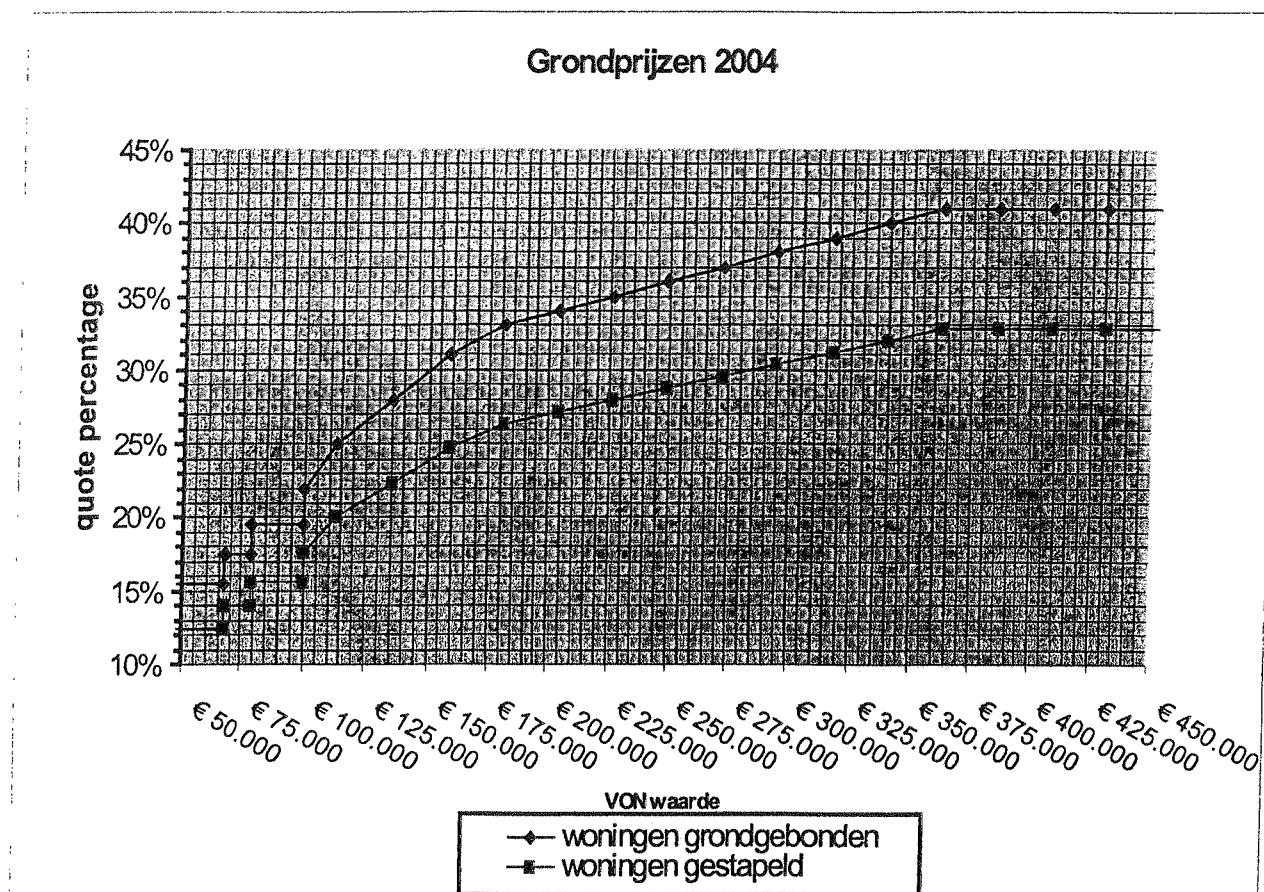
Inmiddels heeft de gemeente Haarlemmermeer in de afgelopen jaren een groot aantal woningen gerealiseerd, hetgeen voor ons aanleiding was om de gerealiseerde grondprijzen nader te analyseren. Dit hebben we gedaan door een voldoende gevarieerd aantal woningbouwprojecten die de afgelopen jaren op Haarlemmermeerse Vinex-locaties zijn gerealiseerd, op nacalculatie-basis en op 'residuele wijze' te analyseren en de uitkomsten van die analyse te vergelijken met de gehanteerde grondquote voor de jaren 2000 tot en met 2003 (zie bijlage).

Deze analyse heeft de volgende conclusies opgeleverd:

1. De gemiddelde verkoopprijzen per m2 gbo voor de appartementen zijn sinds 2000 licht gestegen. De verkoopprijzen voor de grondgebonden woningen laten in 2002 een daling zien tot bijna op het niveau van 2000. In 2003 zijn de verkoopprijzen weer gestegen tot boven het niveau van 2001. Per saldo zijn de verkoopprijzen van de woningen gelijk gebleven, de woningen zijn echter kleiner geworden, dus de prijs per vierkante meter gbo laat een lichte stijging zien.
2. Indien de goedkope woningen buiten beschouwing worden gelaten, blijkt de grondquote goed overeen te komen met de op nacalculatiebasis berekende residuele grondwaarde.

### Voorstel marktsector koop

Gezien het bovenstaande stellen wij voor de grondquotes ongewijzigd te laten. De grafiek hieronder geeft de quotelijn weer.



### **Afrekenmethodiek: 'lumpsum'**

Nu de markt voor woningen zich niet meer zo gunstig ontwikkelt als voorheen, is er bij marktpartijen behoefte aan meer flexibiliteit en zekerheid over de grondprijzen. De "lumpsum" is een middel om hieraan tegemoet te komen. De lumpsum is een vast bedrag voor de grondkosten, berekend op basis van een globaal woningbouwprogramma en de grondquotelijn, waarbij van tevoren wordt afgerekend binnen vooraf gestelde marges. Dit in plaats van achteraf af te rekenen per woning op basis van de werkelijk gerealiseerde VON-prijzen en de daarbij behorende grondquotes.

Voordelen van de lumpsum-methode zijn:

- flexibiliteit  
de projectontwikkelaar heeft de mogelijkheid binnen het totale pakket te 'schuiven' met woningtypes en kwaliteit zonder dat dit direct een wijziging in de grondprijs tot gevolg heeft. Enerzijds kan hier worden gedacht aan het realiseren van extra stedenbouwkundige of architectonische kwaliteit. Anderzijds aan de mogelijkheid te verevenen: de eventuele overwaarde van duurdere woningen aanwenden om tekorten van goedkope woningen te realiseren.
- Meer zekerheid/minder risico.  
De kosten/opbrengsten van de grond zijn in een vroeg stadium, meestal vóór de planvorming, bekend waardoor het risico voor beide partijen wordt verkleind. De gemeente realiseert in een eerder stadium de grondopbrengsten dan bij de grondquote methodiek en loopt minder risico, de grondafnemer/projectontwikkelaar meer. Indien meer wordt gerealiseerd dan aanvankelijk gedacht is de meerwaarde voor de grondafnemer indien minder dan is het verlies ook voor de grondafnemer. Bovendien betekent het een eenvoudiger contract dat minder nazorg behoeft.

De nadelen van de lumpsum methode zijn:

- De kans bestaat dat de gemeente niet de residuele oftewel de maximaal mogelijke grondopbrengst realiseert.
- De gemeentelijke regie en controle op het uiteindelijke programma wordt minder.

Om genoemde nadelen te kunnen ondervangen, kunnen we onder de volgende voorwaarden meewerken aan afrekening door middel van lumpsum:

- bij een stagnerende (kopers)markt, waarbij het van belang is de woningbouwproductie op gang te houden;
- bij kleinschalige, overzichtelijke projecten die op korte termijn, uiterlijk binnen 2 jaar, gerealiseerd worden en waar meerdere categorieën woningen in het project voorkomen die intern verevend kunnen worden;
- als het project voldoet aan bestuurlijk vastgelegde wensen en de prijsbepaling wordt gebaseerd op een realistisch programma waarin de categorieën en bandbreedtes van het plan en van de verkoopprijzen bekend zijn;

### **Jongeren en ouderen woningen**

In het Bestuursprogramma van Haarlemmermeer wordt gewezen op de noodzaak woningen te ontwikkelen voor doelgroepen en dan met name jongeren en ouderen. Middels de lumpsum methode kunnen we als gemeente eisen stellen aan de mate waarin voor de doelgroepen woningen worden gebouwd. Deze methodiek maakt immers interne verevening mogelijk. Daarnaast kunnen we gebruik maken van de onderhandelingsmarge en zo middels een korting op de grondprijs sturen op bouwen voor deze politiek gewenst doelgroepen.

### **Woningbouw en kwaliteit**

De landelijke discussie over het kwaliteitsniveau van woningen heeft in 2002 geleid tot een gezamenlijk advies van VNG en NEPROM over de wijze van grondprijsbepaling door gemeenten. Men concludeert, dat het berekenen van de grondprijs middels een vaste quote, op gespannen voet staat met het streven naar een hogere stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit op nieuwbouwlocaties. Immers, kwaliteitsverhogende ingrepen leiden tot een hogere vrij op naam (VON)-



prijs, die middels de grondquote weer meteen doorvertaald worden naar een hogere grondprijs. De prikkel voor marktpartijen om kwaliteitsverhogend te bouwen is daarmee weg. De aanbeveling is van VNG en NEPROM is, ook bij woningbouw de grondprijs residueel te berekenen.

Wij stellen echter niet voor om voor de woningen in de Haarlemmermeer over te gaan tot het residueel berekenen van de grondprijs voor ieder project. Dit levert te veel discussie over opleveringsniveau en een ondoorzichtige wijze van prijsvaststelling op. Om tegelijkertijd wel te kunnen bevorderen dat er kwalitatief hoogwaardiger wordt gebouwd kan, stellen we voor om, binnen de onderhandelingsmarge, een korting op de grondprijs te geven. Deze korting is afhankelijk van de mate waarin de gemeente de door haar gewenste kwaliteit gerealiseerd ziet. Daarnaast biedt de lumpsum-methode een prikkel voor ontwikkelaars om te investeren in kwaliteitsverhogend bouwen.

### 7.3 Marktsector huur

De berekening van de grondprijs ongewijzigd laten: de fictieve vrij op naam prijs berekenen door de maandhuur te vermenigvuldigen met 185 en vervolgens middels de grondquote de grondprijs berekenen. De factor 185 is gebaseerd op een residuele waardeberekening met een aanname voor het BAR van 6,5%.

### 7.4 Vrije kavels

De verkoop van de vrije kavels stagneert, zeker daar waar relatief grote kavels worden aangeboden, zoals op eiland 5 in Floriande. In onderstaande tabel wordt de voorraad aangegeven.

Tabel 7.1 voorraad en prijzen vrije kavels per oktober 2003

<i>Locatie</i>	<i>Grootte van de kavel</i>	<i>Aantal</i>	<i>Beschikbaar per</i>	<i>Grondprijs 2003</i>
Boseilanden	Ca. 2.000 m <sup>2</sup>	60 kavels	Medio 2004	€ 450
Getsewoud Deelplan 16	500 tot 750 m <sup>2</sup>	35 kavels	2 <sup>e</sup> tranche: begin 2004 3 <sup>e</sup> tranche: medio 2006	€ 400
Floriande eiland 5	700 tot 1200 m <sup>2</sup>	33 kavels	3 <sup>e</sup> kwartaal 2003	€ 450
Ijweg	Ca. 450 m <sup>2</sup>	45 kavels	Medio 2004	
Vijfhuizen Deelplan 1B/C	Kavel voor 1 woning Van ca. 400 tot 830 m <sup>2</sup>	4 kavels	1B/C: 3 <sup>e</sup> kwartaal 2003	€ 500
Vijfhuizen Deelplan 3A	2 <sup>e</sup> 1 kap van 420 tot 660 m <sup>2</sup>	24	Medio 2004	€ 500

De oorzaak van stagnatie van de verkoop van met name grotere kavels is volgens ons gelegen in het feit dat voor de vrije kavels een vierkante meterprijs voor de gehele kavel wordt gerekend, ongeacht de bestemming woning of tuin. De bebouwingsmogelijkheden van de kavels worden vastgelegd in de bestemmingsplannen en de verkoopcontracten.

Een kleine kavel en een grote kavel hebben per vierkante meter terrein een lagere marktwaarde dan een gemiddelde oftewel een optimale kavel. Het omslagpunt lijkt te liggen bij de eerste 400m<sup>2</sup>, waarvan ca. 25% bebouwd mag worden. Deze verhouding van de woning ten opzichte van de tuin wordt door het merendeel van de bewoners als het meest optimaal gezien en gewaardeerd. Indien de kavel kleiner wordt neemt de tuin af en komt de woning te dicht op de andere woningen te staan. Bij een kavel groter dan 400 m<sup>2</sup>, wordt de tuingrond niet meer even hoog gewaardeerd als de grond waarop gebouwd kan worden. Men is niet meer bereid hetzelfde bedrag per m<sup>2</sup> voor de kavel te betalen.

### **Voorstel vrije kavels**

We stellen voor vooralsnog het prijsniveau en de methodiek gelijk gehouden aan het niveau van 2003. Na een half jaar, medio 2004, wordt de verkoop en de grondprijs van de vrije kavels geëvalueerd. Als de verkopen dan nog steeds stagneren, wordt een voorstel gedaan voor een prijsberekingsmethodiek die vergelijkbaar is met de hieronder voor Boseilanden voorgestelde.

### **Boseilanden**

Voor Boseilanden is in de grondexploitatie rekening gehouden met een grondprijs van ca € 450,00 per m<sup>2</sup>. Bij de uitwerking van de plannen, het overleg met de makelaar en de marktsituatie, blijkt dat de genoemde prijs reëel voor kavels tot ca 1000 m<sup>2</sup>, doch daarboven is de toegevoegde waarde van de oppervlakte minder bepalend. De te verkopen kavels hebben een grootte van gemiddeld ca 2000 m<sup>2</sup>. De gewenste bebouwing kan over het algemeen binnen het kavelgedeelte tot 1000 m<sup>2</sup> plaatsvinden. Daarna is -afhankelijk van de ligging van de kavels naar verwachting een reductie op de m<sup>2</sup>-prijs tot maximaal 50% van de oorspronkelijke waarde maximaal haalbaar. Door de makelaar is een lijst gemaakt met verkoopprijzen per kavel. Recent heeft het college besloten de grondprijs voor de Boseilanden op deze wijze vast te stellen.

Voor de landhuizen waarin appartementen zullen worden gerealiseerd en de zgn waterkavels, waarvan de afmetingen in het veld onduidelijk zijn, is de m<sup>2</sup>-prijs niet hanteerbaar.

### **voorstel Boseilanden**

- de grondprijzen van de vrije kavels vast stellen op het onlangs vastgestelde niveau per kavel
- de waarde van de (onder)grond voor de appartementengebouwen en voor waterwoningen te relateren aan de (fictieve) waarde/VON prijs die aan een pand ter plaatse kan worden toegekend en de daarbij behorende (maximale) grondquote.

## **7.5 Sociale huurwoningen**

Voor de sociale woningbouw (tot een huur van maximaal € 585,= in 2004) werden grondprijzen berekend door middel van het construeren van een fictieve vrij op naam prijs met daarover de grondquote. Op de Vinexlocaties hebben we goede ervaringen opgedaan met het werken van een grondprijs in de vorm van een vast bedrag per euro rekenuur. Dit is in feite een doorrekening en vereenvoudiging van de huidige systematiek. Wel zal er, in afwijking van de Vinex, met een getrapte grondprijs gewerkt worden om zo ook op deze wijze een bijdrage te leveren aan de gemeentelijke doelstellingen ten aanzien van nieuwbouw in de sociale sector, die immers vooral gericht zijn op jongeren en bereikbare huurwoningen.

### **Voorstel sociale huurwoningen**

Wij stellen voor deze methodiek te hanteren bij alle grondprijsberekningen voor sociale woningbouw, hetgeen resulteert in de volgende kengetallen, getrapd per categorie maximale rekenuur:

tot € 385,90:	laagbouw € 25,= per € maandhuur	hoogbouw € 20,= per € maandhuur
tot € 454,00:	laagbouw € 30,= per € maandhuur	hoogbouw € 24,= per € maandhuur
tot € 585,00:	laagbouw € 35,= per € maandhuur	hoogbouw € 28,= per € maandhuur

## 7.6 Samenvattend grondprijsvoorstel woningbouw Haarlemmermeer 2004

- 1) de grondquotelijn ongewijzigd laten
- 2) de lumpsum afrekenmethode hanteren onder de volgende voorwaarden:
  - in een stagnerende (kopers)markt, waarbij het van belang is de woningbouwproductie op gang te houden
  - bij kleinschalige, overzichtelijke projecten die op korte termijn, uiterlijk binnen 2 jaar, gerealiseerd worden en waar meerdere categorieën woningen in het project voorkomen die intern verevend kunnen worden
  - als het project voldoet aan bestuurlijk vastgelegde wensen en de prijsbepaling wordt gebaseerd op basis van de grondquotelijn en een realistisch programma waarin de categorieën en de bandbreedtes van verkoopprijzen bekend zijn;
- 3) voor marktsector huurwoningen de fictieve VONprijs berekenen door de maandhuur te vermenigvuldigen met 185 en vervolgens middels de grondquote de grondprijs afleiden.
- 4) voor sociale huurwoningen grondprijs te relateren aan de huurprijs:

tot € 385,90:	laagbouw € 25,= per € maandhuur	hoogbouw € 20,= per € maandhuur
tot € 454,00:	laagbouw € 30,= per € maandhuur	hoogbouw € 24,= per € maandhuur
tot € 585,00:	laagbouw € 35,= per € maandhuur	hoogbouw € 28,= per € maandhuur
- 5) de onderhandelingsmarges gericht inzetten afhankelijk van de mate waarin:
  - gewenste stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit aantoonbaar wordt gerealiseerd
  - voor gewenste doelgroepen (jongeren en ouderen) wordt gebouwd
- 6) Voor vrije kavels in Boseilanden op de grondprijs boven de 1000 vierkante meter een reductie toe passen tot maximaal 50%, conform de prijslijst per kavel zoals opgesteld door de makelaar
- 7) Voor de overige vrije kavels de prijs ongewijzigd te laten, dat wil zeggen voor Getsewoud € 400,= per m<sup>2</sup>, Floriande € 450,= per m<sup>2</sup> en Vijfhuizen € 500,= per m<sup>2</sup> en diverse kavels €400,-- per m<sup>2</sup>, en medio 2004 de verkopen te evalueren en zondig met een nieuw voorstel te komen;

## 8 OVERIGE VERKOPEN ONROEREND GOED

### 8.1 Voorzieningen

#### **voorzieningen zonder winstoogmerk**

Voor het berekenen van de grondprijs voor voorzieningen zonder winstoogmerk is de residuele waarde methode niet geschikt. Er wordt gerekend met een vaste lage prijs. Het gaat hierbij onder meer om de volgende voorzieningen:

*sociaal maatschappelijke voorzieningen, zoals:*

Overheidsvoorzieningen (Brandweerkazerne, politiebureau); Onderwijsvoorzieningen (basisschool, middelbare school); medische voorzieningen (ziekenhuis, sanatorium, medische wijkcentra met meerdere medische functies); bejaardenvoorzieningen (bejaardencentrum, bejaardentehuis); sociaal culturele voorzieningen (gesubsidieerde crèches, welzijnsvoorzieningen, religieuze voorzieningen, niet-commerciële culturele voorzieningen)

*Nutsvoorzieningen, zoals:*

rioolwaterzuiveringsinstallaties

*Recreatieve voorzieningen, zoals:*

Kinderboerderij; sportieve recreatieve voorzieningen; speeltuin

NB. In 2003 is besloten deze categorie gronden altijd uit te geven in recht van erfpacht of opstal, dit om te waarborgen dat gronden met deze vaste lage prijs voor bovengenoemde doelgroepen bestemd blijven.

#### **Advies**

De grondprijs houden op het niveau van 2002: € 145,= per m<sup>2</sup>

#### **Voorzieningen met winstoogmerk**

Dit zijn alle maatschappelijke, semi-maatschappelijke, recreatieve etc voorzieningen met winstoogmerk. Tot deze categorie behoren: particuliere crèches, sportscholen, commerciële tennis- en ander sportcomplexen, voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven, medische en paramedische functies zoals tandartsen, fysiotherapeuten etc.

In tegenstelling tot de besluiten van vorige jaren stellen wij voor, in verband met rechtsgelijkheid, geen uitzondering te maken voor solitair gevestigde huisartsen en die ook weer in deze categorie onder te brengen. Het gaat daarbij dan alleen om het praktijkdeel, aan de woning wordt de bij deze bestemming behorende grondwaarde toegekend.

#### **Advies**

- De grondprijs handhaven op € 200,= per m<sup>2</sup>
- De grondprijs voor de praktijkruimte van solitair gevestigde huisartsen ook te stellen op € 200,= per m<sup>2</sup>

#### **Vrijwilligers organisaties**

Aan de grondprijs voor (maatschappelijke) vrijwilligersorganisaties (sportclubs, verenigingen, incidenteel gebruik) wordt in een aparte B&W nota, gezamenlijk door Grondbedrijf en WOC op te stellen, aandacht besteed.

### 8.2 Erfpacht

#### **Verkoop bloot eigendom**

In het kader van de discussie over de verhoging van de erfpachtcanons voor bestaande erfpachtrechten voor woningen is in 2002 de berekening van de actuele grondwaarde onder een erfpachtrecht uitgebreid aan de orde geweest. Het college heeft ervoor gekozen daarbij een nieuwe,

vaste grondprijs per m2 te hanteren en de kopers een extra korting van 10% aan te bieden, uiterlijk tot 1 januari 2005.

#### **Advies**

Conform het eerder genomen besluit: de oorspronkelijke grondwaarde te stellen op € 25,= per m2 en de actuele grondwaarde onder erfpachtrechten voor woningen te stellen op € 190,=. Als vaste grondprijs voor de berekening van het bloot eigendom derhalve ook voor 2004 aan te houden het gemiddelde daarvan, namelijk € 107,50 per m2; het aldus verkregen bedrag te verminderen met het canonbedrag van het restant erfpachttijdvak (dus niet de totale looptijd van het contract) en de erfpachters die in 2004 het bloot eigendom willen kopen, een extra korting van 10% aan te bieden.

#### **Canonbepaling**

De basis voor de bepaling van de erfpachtcanon is de marktwaarde van de grond voor de betreffende bestemming, op het moment dat het erfpachtcontract wordt afgesloten. Door middel van het canonpercentage wordt de jaarcanon daar van afgeleid. Het canonpercentage is gelijk aan het percentage van de 5 langst lopende staatsleningen, dagelijks gepubliceerd door De Nederlandsche Bank.

### **8.3 Gebouwen**

#### **Verkoop gebouwen**

Bij het Grondbedrijf zijn ca. 100 gebouwen in eigendom en beheer. Als deze niet meer van strategisch belang zijn, kunnen ze worden verkocht aan de zittende huurder dan wel in ontruimde staat op de markt worden gebracht.

#### **advies**

Bij verkoop aan huurder de verkoopprijs bepalen op 80% van de taxatiewaarde in ontruimde staat, aangevuld met een anti speculatiebeding van 5 jaar.

Bij verkoop in ontruimde staat, de verkoopprijs bepalen bij inschrijving door tussenkomst van een makelaar.

#### **Verhuur gebouwen**

Het Grondbedrijf verhuurt de gebouwen die ze in bezit heeft zo marktconform mogelijk. Dat wil zeggen dat er per gebouw een exploitatieopzet wordt gemaakt waarin de kosten en mogelijke opbrengsten inzichtelijk worden gemaakt en worden gerelateerd aan de tijdsduur van de verhuur.

#### **advies**

Voor de verhuur van gemeentelijke eigendommen, op basis van een exploitatieopzet, marktconforme huurprijzen te hanteren, afhankelijk van de tijdsduur van de verhuur.

### **8.4 Tuinuitbreidingen**

Eind 1999 heeft het gemeentebestuur besloten geen grond meer uit te geven ten behoeve van nieuwe uitbreidingen van tuinen bij woningen. De consequenties van het gebruik van openbaar groen als tuin worden momenteel geïnventariseerd door de Dienst Openbare Werken, met name op het punt van bebouwing met schuttingen. Tevens wordt onderzocht in hoeverre de bestemming openbaar groen in bepaalde situaties kan worden omgezet in de bestemming 'tuinen en erven'. Dit kan uiteindelijk leiden tot het besluit weer grond voor tuinuitbreidingen te gaan verkopen.

De bepaling van de prijs voor tuinuitbreidingen heeft in het verleden plaatsgevonden vanuit de gedachte dat hiermee bespaard kon worden op het onderhoud van openbaar groen. De grond is daarom tegen een aantrekkelijke prijs aangeboden: € 36,= per m2 voor de eerste 30 m2 en € 58 voor de overige m2. In feite geldt dit argument niet meer en kan gedacht worden aan het relateren van de

tuingrondprijs aan de waarde van het onroerend goed waar het toe gaat behoren, waarbij rekening wordt gehouden met het feit dat de tuingrond natuurlijk niet bebouwd mag worden.

Daarnaast komen er regelmatig aanvragen voor te bebouwen tuinuitbreidingen. Hieronder wordt niet alleen een aanbouw aan het huis maar ook tuinhuisjes en alle andere bouwvergunning- en meldingsplichtige bouwwerken verstaan. Hieraan werkt de gemeente uitsluitend mee, indien de bouw na toepassing van een planologische procedure plaatsvindt. De grondprijs wordt gerelateerd aan de WOZ waarde van de woning en wordt bepaald aan de hand van het moment waarop de bouwvergunning is verstrekt.

#### **advies**

- De grondprijs voor tuinuitbreidingen te relateren aan de waarde van het bijbehorende onroerend goed en hiertoe een nader prijsvoorstel te doen, in afwachting van de conclusies van het nu lopende onderzoek bij de Dienst Openbare Werken.

De grondprijs voor bebouwde tuinuitbreidingen, die gerelateerd is aan de WOZ waarde van het huis (prijsspeil 2004), te houden op het niveau van 2003:

WOZ waarde lager dan € 200.000,=	€ 276,= per m2
WOZ waarde tussen € 200.000,= en € 340.000,=	€ 357,= per m2
WOZ waarde hoger dan € 340.000,=	€ 452,= per m2

## **8.5 Diversen**

### **Volkstuinen**

De vraag naar grond voor volkstuinen neemt af. Er vinden nauwelijks nieuwe verhuringen plaats. De grondprijs wordt afgeleid van de geldende agrarische waarde in het vrije verkeer in de Haarlemmermeer. De huurprijs wordt vervolgens berekend door daarover het rentepercentage langlopende leningen te berekenen.

#### **advies**

Bij de eventuele nieuwe uitgifte van grond voor volkstuinen het huurbedrag af te leiden van de dan geldende agrarische waarde, met daar over het dan geldende rentepercentage 5 langst lopende leningen van de Nederlandsche Bank (DNB)

### **Opstalrechten kabels en leidingen**

Hiervoor worden de grondprijzen aangehouden die de Gasunie jaarlijks indexeert en bekend maakt.

#### **advies**

Voor het vestigen van opstalrechten de grondprijzen aan te houden die de Gasunie jaarlijks bekend maakt.

### **Zendinstallaties**

In 2000 was voor het eerst sprake van een vergoeding van fl. 10.000,= per jaar voor zendinstallaties op en boven gemeentelijke eigendommen die door de providers betaald moet worden. Vervolgens is dit bedrag steeds geïndexeerd met de index voor huurovereenkomsten, momenteel voor 2003 gemiddeld 2,4%.

#### **advies**

De jaarlijkse vergoeding voor het hebben van een opstalrecht of huurovereenkomst ten behoeve van een zendinstallatie voor commerciële doeleinden te verhogen met 2,4% naar € 5254,= per jaar.

### **Verkopen van ondergeschikt belang**

Dit zijn over het algemeen niet-commerciële bestemmingen met een zeer gering oppervlakte.

#### **advies**

De grondprijs vast te stellen afhankelijk van aard en doel van het gebruik en in ieder geval minimaal ter dekking van de te maken kosten.

**Incidentele verkopen**

Het gaat hierbij om de (tijdelijke) invulling of verkoop van verspreid liggende terreinen die buiten grondexploitatie gebieden vallen.

**advies**

De grondprijs te relateren aan vergelijkbare bestemmingen, met deze nota als referentiekader dan wel vast te laten stellen middels taxatie door een onafhankelijk deskundige.

)

)

## Bijlage 1 berekeningsmethodieken voor de grondprijs

### Algemeen

De waarde van vastgoed is subjectief. De onroerend goed markten kenmerken zich door het geringe aantal transacties van heterogene goederen. De echte, objectieve marktprijs van onroerend goed is dus onbekend: er kan slechts een marktwaarde worden geschat, zijnde de meest waarschijnlijk transactieprijs, die onder normale omstandigheden gerealiseerd kan worden. De waarde van het vastgoed vertoont een duidelijke relatie met de waarde van de grond. Sommige methoden van waardebeoordeling lenen zich beter voor de bepaling van de grondwaarde dan andere. Als voorbeelden van modellen voor de waardebeoordeling kunnen worden genoemd het ratiomodel, de Contante Waarde Methode, de kostenbenadering, de comparatieve methode en de residuele methode. Bepalend voor de methodiek van waardebeoordeling zijn de kenmerken van de vastgoedmarkt, die zich onderscheidt van andere economische sectoren. Het gaat hierbij met name om de volgende aspecten: vastgoed is locatiegebonden, de objecten hebben een lange levensduur, vastgoed kent een lange productietijd, vastgoed is gebruikspecifiek, de vastgoedmarkt is ondoorzichtig.

Deze kenmerken maken dat de waardering van vastgoed geen zuiver wetenschappelijke aangelegenheid is. De markt is illiquide en niet transparant. Dit wordt weerspiegeld in de methoden van waardebeoordelingen, die proberen om te gaan met het gebrek aan gegevens en het bijzondere karakter van de vastgoedmarkt.

Een aantal jaar geleden is voor bedrijfsmatig onroerend goed in de Haarlemmermeer gekozen voor de grondprijsberekening volgens de residuele waarde methodiek. Deze berekeningsmethodiek geldt vooral voor de commerciële functies. De quotesystematiek in de woningbouw is ook afgeleid van residuele waardeberekeningen. Voor niet-commerciële functies wordt gewerkt met vaste, lage standaard grondprijzen.

### De residuele waarde methode

Bij de residuele waardemethode, wordt de waarde van grond afgeleid van de opbrengsten en kosten van de bestemming die daarop wordt gerealiseerd. De residuele waarde is het verschil tussen commerciële waarde en stichtingskosten.

$$\text{commerciële waarde} - \text{bouw- en bijkomende kosten} = \text{grondwaarde}$$

Belangrijkste componenten van deze berekening:

**huurprijs:** de huurprijs wordt beïnvloed door de algehele economische situatie en de specifieke marktsituatie (krapte, overschot, aantrekkelijkheid) op de locatie.

**rendementseis,** uitgedrukt in Bruto Aanvang Rendement (BAR). Dit is een waarderings-maatstaf waarmee beleggers uitdrukking geven aan hun risico inschatting. Hoe hoger het vereiste BAR, hoe hoger het risico op de investering wordt ingeschat, dus hoe lager het vertrouwen in de toekomstige huurprijsontwikkeling en waardevermeerdering van het pand.

**stichtingskosten:** deze variëren afhankelijk van de kwaliteitseisen die aan het pand worden gesteld en van de bestemmingen (kantoor, bedrijf, winkel). De stichtingskosten zijn opgebouwd uit de aanneemsom, vermeerderd met de zogenaamde bijkomende kosten, exclusief de grondkosten.



Deze bijkomende kosten zijn de kosten die noodzakelijk zijn om een project te kunnen realiseren. De voornaamste kostenposten hier zijn de honoraria voor onder andere architect, constructeurs en adviseurs; de legeskosten; de financieringskosten (waarin ook de renteverliezen, tijdens de voorbereiding en de bouw); projectontwikkelingskosten en apparaatskosten van de ontwikkelaar.

### **Rekenvoorbeelden**

	voorbeeld 1	voorbeeld 2
Huurprijs van de opstal	€ 150,= per m2 bvo	€ 150,= per m2 bvo
Gewenst rendement (BAR):	8%	6,5%
Waarde van opstal en grond	€ 1.872,=	€ 2.307,=
Stichtingskosten	€ 1.050,=	€ 1.050,=
<b>Residuele grondwaarde</b>	<b>€ 822,= per m2 bvo</b>	<b>€ 1.257,= per m2 bvo</b>

### **De comparatieve methode**

Bij dit waarderingsmodel wordt de waarde van het object afgeleid uit een aantal vergelijkbare objecten, waarvan een transactieprijs bekend is. Op basis van een bepaalde rekeneenheid (bijv. per m2 bvo) worden overeenkomsten en verschillen tussen waarderingsobjecten en referentieobjecten geanalyseerd en gewaardeerd. Hiermee worden de bekende transactiepreizen gecorrigeerd voor de verschillen met het waarderingsobject en wordt de waarde van het object bepaald. De input voor de comparatieve methode bestaat uit een aantal recente transacties onder vergelijkbare omstandigheden, van vergelijkbare objecten. De methode vereist dus een redelijk courante markt van vergelijkbare objecten.

### **De tendermethode**

Met de tendermethode wordt bedoeld het verkopen van grond door middel van meervoudige "aanbesteding". Deze methode geeft enerzijds optimaal inzicht in de maximaal haalbare grondprijs en maakt tegelijkertijd gebruik van de creativiteit van de markt bij uitwerking van de plannen. Nadeel is echter dat reeds in een vroeg stadium van planvorming vrij stringente randvoorwaarden moeten worden geformuleerd om een goede vergelijking tussen de verschillende aanbiedingen mogelijk te maken.

### **De GOP methode voor hotels** (Gross Operating Profit, ofwel het exploitatieresultaat).

Het exploitatieresultaat wordt berekend door van de totale omzet de totale directe en indirecte exploitatiekosten af te trekken. De GOP kan worden berekend middels de Winst&Verlies rekening voor hotels in de Amsterdamse regio. Jaarlijks (in september) worden deze gegevens gepubliceerd in de Hosta Rapportage. In grove lijn kan worden uitgegaan van de onderstaande indicatieve percentages. Hierbij zijn van jaar op jaar variaties mogelijk en bestaan er ook verschillen tussen de stersegmenten. In zijn algemeenheid kan worden opgemerkt dat bij de hogere stersegmenten het aandeel van food& beverage en overige inkomsten ten opzichte van de kameropbrengsten licht toenemen.

Tabel : winst en verliesrekening hotels

<b>Opbrengsten</b>	<b>Gemiddeld over 3,4 en 5 sterrensegment</b>
Inkomsten uit logies	65%
Inkomsten uit food& beverage	27%
Inkomsten uit zaalverhuur en overig	8%
Totaal	100%
<b>Kosten</b>	<b>Gemiddeld over 3,4 en 5 sterrensegment</b>
Kosten uit Sales	8%
Personeelslasten	32%
Overige operationele kosten	22%
Totaal	62%
Exploitatieresultaat	38%

Om vervolgens de winst voor belasting te berekenen, moeten hier de kosten die niet samenhangen met de exploitatie nog vanaf worden getrokken. Tot deze kosten worden onder meer gerekend: Onroerend zaak belasting, verzekering gebouw, vervangings- en uitbreidingsinvesteringen, gedeelte van de managementfee.

Gezamenlijk vertegenwoordigen deze posten ongeveer een derde van het exploitatieresultaat. Na aftrek hiervan kan de winst voor belasting (ofwel EBITDA=Earnings Before Income Tax, Depreciation en Amortization) bij benadering worden berekend.

Uit analyses is naar voren gekomen dat de investeringskosten van een hotel ruwweg 8 tot 10 maal het exploitatieresultaat bedragen in het vierde stabiele jaar van opening. De grondprijs bedraagt een percentage in de investeringskosten, waarbij bij wijze van vuistregel kan worden uitgegaan van 13% tot 18% van de investeringskosten. De definitie van investeringskosten wijkt iets af van de stichtingskosten, omdat in de investeringskosten ook hotelinstallaties, bekleding en losse inventaris worden meegenomen. Om deze reden wordt geadviseerd uit te gaan van een GOP per kamer van 7,5 maal de gemiddelde GOP.

De GOP-methode is een redelijk grove vuistregel, maar wordt in de hotelwereld met grote regelmaat toegepast en verdient veel vertrouwen. Golden Tulip geeft bijvoorbeeld aan dat beursgenoteerd Europese hotelbedrijven gemiddeld op 12,5 maal de EBITDA worden gefinancierd. De vuistregel zoals deze hierboven wordt gehanteerd kan dan ook nog wel wat worden aangescherpt

## **bijlage 2 Lijst met afkortingen**

### **bvo**

bruto vloer oppervlak (cf. NEN 2580)

### **nvo**

netto vloeroppervlak (cf. NEN 2580)

### **gbo**

gebruiksoppervlak (cf. NEBN 2580)

### **fsi**

floor space index; de verhouding tussen de terreinmaat en het aantal m2 wat erop wordt gebouwd. Bij een fsi die groter is dan 1 wordt meer m2 gebouwd dan het terrein groot is. De fsi is dus een indicatie voor de bebouwingsintensiteit van een kavel.

### **BAR**

bruto aanvangsrendement; rendementseis en indicatie voor het vertrouwen van de belegger in investeren in gebouw; hoe hoger het BAR, hoe minder het vertrouwen in waardeontwikkeling van het betreffende object. Het BAR is een belangrijke component van de residuele waarde berekening (zie bijlage 1)

### **BDB**

Bureau Documentatie Bouwwezen; hier wordt de index bouwkosten jaarlijks berekend. In deze nota is gebruik gemaakt van de indices voor nieuwbouw kantoren, bedrijfsterreinen en woningbouw. Het gehanteerde percentage berekend door dat van januari 2002 te middelen met de prognose van januari 2003.

### **WOZ**

Wet Onroerende Zaken

### **VON**

Vrij op naam

### **VNG**

Vereniging Nederlandse Gemeenten

### **NVM**

Nederlandse Vereniging van Makelaars

### **NEPROM**

Vereniging van Nederlandse Projektontwikkelings Maatschappijen

### **DNB**

De Nederlandsche Bank

## **Bijlage 3 Voorwaarden en definities**

### **Ingangsdatum van deze prijzen**

Deze prijzen gelden voor verkoopbesluiten die worden genomen na de datum van de definitieve vaststelling van deze nota door de gemeenteraad. In lopende onderhandelingen moet expliciet worden gewezen op de prijsstijging die kan ontstaan door de jaarlijkse grondprijsvaststelling. Indien de onderhandelaars desondanks de grond willen verkopen voor het prijspeil van voorgaande jaren, dient dit goed onderbouwd ter goedkeuring aan het Grondbedrijf en het college te worden voorgelegd. Het komt bijvoorbeeld regelmatig voor dat een vertraging niet het gevolg is van handelen van de klant maar van planologische interventies van hogere overheden.

### **BTW en overdrachtskosten**

Alle in deze nota genoemde prijzen zijn exclusief BTW. Overeenkomstig de voorschriften van de belastingdienst zal BTW in rekening gebracht worden.

In situaties waarin geen BTW aan de orde is, wordt (door de notaris) aan de koper overdrachtsbelasting in rekening gebracht. De overdrachtsbelasting en overige overdrachtskosten zijn niet in de genoemde prijzen opgenomen.

### **Rente-ingangsdatum**

In de algemene voorwaarden voor de verschillende gebieden is aangegeven wanneer de grondprijs betaald moet worden en dat bij een latere betaling de wettelijke rente verschuldigd is. In het geval geen algemene voorwaarden van toepassing zijn, kan de rente als volgt worden bepaald:

Indien er vooraf een bestuursbesluit is genomen binnen drie maanden na de ondertekening van het contract;

Indien er vooruitlopend op een contract nog geen bestuursbesluit is genomen, binnen drie maanden na de datum waarop het bestuursbesluit wordt genomen;

Indien er een planologisch procedure is vereist (art. 19 WRO) op een in onderling overleg tussen partijen te bepalen datum waarop de rente zal ingaan.

### **Alle prijzen zijn richtprijzen**

De prijzen geven een algemene richting aan en zullen gemiddeld per locatie op het aangegeven niveau uitkomen. Aan de hand van specifieke kenmerken afhankelijk van project, doelgroep en locatie kan de exacte prijs worden bepaald. De maximale onderhandelingsmarge daarbij is 10% naar boven of naar beneden. Onderhandelingsresultaten die daarvan afwijken moeten, voor het bereiken van overeenstemming, aan het college van B&W en aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

## Bijlage 4 Evaluatie van de grondquote.

De gemeente Haarlemmermeer heeft in de afgelopen jaren een groot aantal woningen gerealiseerd. Aangezien de grondquote comparatief werd vastgesteld d.w.z. op basis van de grondquotes van vergelijkbare terreinen zijn er nu voldoende nieuwbouwwoningen aanwezig om de grondquotes van de afgelopen jaren te evalueren. De grondquotes worden gebaseerd op de residuele grondwaardes van de woningen. Op basis van de gerealiseerde verkoopprijzen\* in de gemeente Haarlemmermeer is de door de gemeente gehanteerde grondquote voor de jaren 2000 tot en met 2003 getoetst aan de residuele grondwaarde van de woningen.

Door nacalculatie is de residuele grondwaarde bepaald. Dit is het bedrag dat resteert door van de verkoopprijzen de bouw-en bijkomende kosten van de woning af te trekken. De bouw-en bijkomende kosten zijn gebaseerd op kengetallen die afkomstig zijn van diverse bronnen. Door middel van "de prijsindexcijfers bouwkosten van nieuwe woningen" zijn de kengetallen voor de bouwkosten voor de jaren 2000 tot en met 2003 bepaald. Voor het jaar 2003 was ten tijde van het opstellen van de evaluatie alleen het 1<sup>e</sup> kwartaal bekend, waarbij het indexcijfer nog voorlopig is.

### **Conclusie:**

Bij de grondquote wordt onderscheid gemaakt tussen appartementen en grondgebonden woningen. De gemiddelde verkoopprijzen per m<sup>2</sup> gbo (gebruiks vloer oppervlak) zijn voor de appartementen sinds 2000 continue licht gestegen.

De verkoopprijzen voor de grondgebonden woningen laten in 2002 een daling zien tot bijna op het niveau van 2000. In de 2003 zijn de verkoopprijzen weer gestegen tot boven het niveau van 2001. De verkoopprijzen per woning zijn sinds 2002 ongeveer gelijk gebleven.

De woningen zijn de afgelopen jaren kleiner geworden, het gemiddelde aantal m<sup>2</sup> gbo is verminderd.

### **Grondquotes.**

De goedkope rijwoningen wijken fors af van de gehanteerde grondquotes. Residueel kan er slechts 3% van de verkoopprijs voor gerekend worden. In 2000 hanteerde de gemeente een quote van 22 % en in 2002 een quote van 26%