



Den Haag

Grondprijzenbrief 2023

Grondprijnsbeleid

Datum
November 2023
Auteur
Karen Huizer

Status
Definitief

Inhoudsopgave

1	Samenvatting	3
1.1	Grondprijzenbrief 2023	3
1.2	Leeswijzer	3
2	Inleiding.....	4
3	Toepassingskader Grondprijzenbrief	6
3.1	Inleiding	6
3.2	Toepassingskader	6
4	Beleidskader voor Grondprijsbepalingen	11
4.1	Inleiding	11
4.2	Geldigheidsduur Grondprijzenbrief	11
4.3	(Grond)prijsbepaling	11
4.4	Taxeren	12
4.5	Bijkomende kosten bij uitgifte	15
5	Methodiek Grondprijsbepaling	17
5.1	Inleiding	17
5.2	Residuele methode bouwrijpe grond	17
5.3	Residuele methode bij grond in huidige staat	18
5.4	Complexwaardemethode bij snipperkavels	18
5.5	Comparatieve methode	18
5.6	Normatieve methode	19
6	Normgrondprijzen 2023	20
6.1	Inleiding	20
6.2	Marktontwikkelingen	20
6.3	Grondprijzen sociale woningbouw	22
6.4	Grondprijzen sociale woningbouw die op korte termijn verkocht wordt	23
6.5	Grondprijzen non-profitvoorzieningen en HOED-praktijken	24
6.6	Grondprijzen onbebouwde gedeelten van buitensportaccommodaties	24
6.7	Grondprijzen snippergroen	24
6.8	Grondprijzen parkeren	25

1 Samenvatting

1.1 Grondprijzenbrief 2023

De Grondprijzenbrief 2023 is een document waarin de gemeente Den Haag vastlegt hoe de grondprijzen worden bepaald. In deze Grondprijzenbrief wordt ingegaan op de uitgangspunten en kaders die gelden bij het vaststellen van grondprijzen en de nieuwe normgrondprijzen voor sociale woningbouw, non-profitvoorzieningen en snippergroen. De Grondprijzenbrief is bedoeld als kader voor de grondprijzen die de gemeente hanteert. De Grondprijzenbrief 2023 geldt totdat er een nieuwe Grondprijzenbrief wordt vastgesteld waarbij de normgrondprijzen een peildatum kennen van 31 maart 2023, welke tot de gronduitgifte zullen worden geïndexeerd conform de CPI-index alle huishoudens.

In het proces om te komen tot de Grondprijzenbrief 2024 zal worden onderzocht of en op welke wijze een koppeling gemaakt kan worden tussen grondprijzen (o.a. het verrekenen van de onrendabele top voor parkeren) en beleidsambities, waaronder natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie en energietransitie.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 is de inleiding, waarin aanleiding en doel van de Grondprijzenbrief worden beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingezoomd op het toepassingskader van de Grondprijzenbrief, zoals voor het opstellen van grondexploitaties, het verzekeren van kostenverhaal middels een exploitatieplan of omgevingsplan, het vaststellen van grondprijzen bij uitgifte in erfpacht of eigendom, heruitgifte en wijziging erfpachtrecht.

In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de wijze van taxeren en het bepalen van de grondwaarde en de functie die de Grondprijzenbrief daarbij heeft. Hoofdstuk 5 is technisch van aard en geeft inzicht in de rekenmethodieken die gehanteerd worden bij de grondwaardebepalingen. Hierbij is uitgangspunt dat het Haagse grondprijnsbeleid is gebaseerd op de residuele methode, functioneel gebonden is en standaard uitgaat van bouwrijpe grond in erfpacht. Uitzonderingen op dit uitgangspunt worden in dit hoofdstuk eveneens besproken, zoals de normatieve methode en uitgifte van niet bouwrijpe grond of uitgifte in eigendom.

In hoofdstuk 6 worden de marktontwikkelingen geschetst en zijn de normgrondprijzen voor functies als sociale woningbouw, non-profitvoorzieningen, onbebouwde grond bij buitensportaccommodaties en snippergroen opgenomen.

2 Inleiding

In de Grondprijzenbrief wordt inzicht gegeven in het grondprijsbeleid van de gemeente Den Haag.

In deze Grondprijzenbrief wordt ingegaan op:

1. De uitgangspunten en kaders die gelden bij het vaststellen van grondprijzen;
2. De belangrijkste economische en marktontwikkelingen met betrekking tot stedelijke ontwikkelingen en de normgrondprijzen voor bepaalde functies.

De Grondprijzenbrief is bedoeld als kader voor de grondprijzen die de gemeente hanteert. Dit betekent dat deze algemene principes, verantwoordelijkheden en procedures regelt en geen gedetailleerde regels bevat. De Grondprijzenbrief doet dienst als:

1. Leidraad voor taxateurs die grondprijzen bepalen;
2. Informatievoorziening voor zowel marktpartijen en particulieren die grond afnemen, als de gemeenteraad, teneinde transparantie van het grondprijsbeleid te borgen.

De Grondprijzenbrief 2023 is gerelateerd aan de Nota Grondbeleid¹. De Nota Grondbeleid geeft onder andere inzicht in de rol van het grondbeleid bij het realiseren van het ruimtelijk beleid van de gemeente Den Haag. Daarnaast wordt in de Nota Grondbeleid beschreven welk instrumentarium het grondbeleid biedt en wanneer dit ingezet wordt dan wel ingezet kan worden.

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 een uitspraak gedaan over de manier waarop en voorwaarden waaronder overheden onroerende zaken kunnen verkopen, het zogeheten Didam-arrest. Uit het arrest volgt dat een overheidslichaam bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en daarmee het gelijkheidsbeginsel in acht moet nemen. Dit betekent dat indien de gemeente een onroerende zaak wenst uit te geven dan wel te verhuren, zij voortaan zal moeten beoordelen of er meerdere gegadigden zijn middels een openbare selectieprocedure. Indien redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de transactie van de onroerende zaak is een 1-op-1 transactie bij wijze van uitzondering mogelijk. Dit moet dan op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria worden vastgesteld en dient voorafgaand aan de voorgenomen transactie gepubliceerd te worden. Bij de volgende actualisatie van de Nota Grondbeleid zullen de implicaties van het Didam-arrest op het grond- en uitgiftebeleid van de gemeente Den Haag nader uitgewerkt worden.

De Grondprijzenbrief 2023 geldt totdat er een nieuwe Grondprijzenbrief wordt vastgesteld. In principe wordt de Grondprijzenbrief jaarlijks vastgesteld.

De Grondprijzenbrief geeft het kader waarbinnen de grondprijzen in Den Haag worden gesteld en geeft tevens een overzicht van normgrondprijzen voor de functies sociale woningbouw, non-profitvoorzieningen en snippergroen. Voor de overige functies (markthuur- en koopwoningen, kantoren, winkels, bedrijfsruimten, horeca, hotels en leisurfuncties) worden de grondprijzen per

¹ Nota Grondbeleid 2019 (RIS 302035)

geval marktconform bepaald, passend binnen de kaders die in deze Grondprijzenbrief zijn omschreven (hoofdstuk 4: Beleidskader voor grondprijsbepalingen) en passend binnen de kaders van de mandaat- en ondermandaatregeling van het college van burgemeester en wethouders naar de algemeen directeur Dienst Stedelijke Ontwikkeling respectievelijk van de algemeen directeur Dienst Stedelijke Ontwikkeling aan specifieke medewerkers. Voor alle afwijkingen van deze kaders geldt dat goedkeuring van het college is vereist.

3 Toepassingskader Grondprijzenbrief

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het toepassingskader van de Grondprijzenbrief beschreven. De hoofdactiviteit waarvoor grondprijzen bepaald worden, is uiteraard de uitgifte van gronden en daaraan voorafgaand de gemeentelijke grondexploitatie. Daarnaast dienen er grondprijzen bepaald te worden bij heruitgifte, wijziging van erfpachtcontracten (bijvoorbeeld bij functiewijziging), het vaststellen van een exploitatieplan (dan wel een omgevingsplan onder de komende Omgevingswet) ten behoeve van kostenverhaal en bij het vestigen van opstalrechten. Deze activiteiten worden in paragraaf 3.2 nader toegelicht.

3.2 Toepassingskader

In de volgende gevallen geldt het kader van de Grondprijzenbrief:

1. Grondexploitaties
2. Kostenverhaal
3. Uitgifte van bouwrijpe grond in erfpacht
4. Uitgifte van bouwrijpe grond in eigendom
5. Verkoop bloot eigendom
6. Uitgifte van grond in huidige staat met of zonder opstal, zowel in erfpacht als in eigendom
7. Heruitgifte erfpachtrechten
8. Wijziging erfpachtrechten
9. Vestiging opstalrecht

3.2.1 Grondexploitaties

De grondexploitatie bevat de toe te rekenen kosten en baten van ruimtelijke projecten waarbij uitgifte van gemeentegrond aan de orde is. De grondexploitatie is integraal onderdeel van een projectdocument², waaraan een Nota van Uitgangspunten met een haalbaarheidsstudie is voorafgegaan. Voor zowel de haalbaarheidsstudie als de grondexploitatie zelf, is inzicht in grondopbrengsten noodzakelijk. Een grondexploitatie moet voldoen aan de kaders zoals vastgesteld in de Verordening beheersregels grondexploitaties en strategisch bezit gemeente Den Haag 2018³.

3.2.2 Kostenverhaal

Onder zowel de huidige Wet ruimtelijke ordening (Wro) als de komende Omgevingswet zijn gemeentes bij planologische wijzigingen ten behoeve van een nieuw bouwplan wettelijk verplicht om kostenverhaal te verzekeren. In geval van faciliterend grondbeleid gebeurt dit in de regel op vrijwillige basis middels een anterieure overeenkomst. In gevallen waarin dit niet lukt, bijvoorbeeld ook in grotere gebieden waar vooraf contracteren met alle eigenaren niet mogelijk is, wordt dan een exploitatieplan opgesteld (dan wel een omgevingsplan onder de nieuwe

² Zie de Nota Grondbeleid 2019 (RIS 302035) voor de fasering van projecten en de bijbehorende documenten

³ RIS 298629

Omgevingswet). Hiermee kunnen kostenverhaal en inhoudelijke eisen publiekrechtelijk worden afgedwongen. Onderdeel van het exploitatieplan is de exploitatieopzet met daarin een raming van de kosten en opbrengsten. Hiermee vormt het exploitatieplan de basis voor de exploitatiebijdragen die particuliere eigenaren bij bouwplannen dienen te betalen. Voor een dergelijk exploitatieplan wordt inzicht gegeven in de kosten, zoals de inbrengwaarde van de bestaande opstallen, en in de opbrengsten in de vorm van de waarde van de te ontwikkelen bouwplannen. De Grondprijzenbrief vormt de basis voor de input van de waarde van deze bouwplannen.

De gemeente Den Haag werkt in het verlengde van haar wettelijke verplichting aan een Nota kostenverhaal. Deze zal dienen als onderbouwing bij te vragen bijdragen aan gemeente brede investeringen, maar ook dienen als communicatiemiddel om het kostenverhaal inclusief de verschillende schaalniveaus duidelijk uiteen te zetten.

3.2.3 Uitgifte van bouwrijpe grond in erfpacht

Sinds 1986 geeft de gemeentegrond, al dan niet met opstallen, in erfpacht uit conform het systeem van eeuwigdurende erfpacht. Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter het recht geeft om grond te gebruiken tegen betaling van een vergoeding, de canon. Voor 2023 is het canonpercentage vastgesteld op 4,0% op jaarbasis⁴. In Den Haag heeft de erfpachter de keuze om per halfjaar de canon te betalen dan wel deze verplichting eeuwigdurend af te kopen. De Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage zijn voor het laatst in 2008 bij collegebesluit⁵ geactualiseerd en aangepast aan de geldende wet- en regelgeving. Over de grondwaarde bij uitgifte van een bouwterrein, waarvan sprake is bij uitgifte van bouwrijpe grond, wordt btw geheven, zie ook paragraaf 4.5 over bijkomende kosten bij uitgifte.

3.2.4 Uitgifte van bouwrijpe grond in eigendom

De gemeente Den Haag stelt de volgende voorwaarden (cumulatief) aan uitgifte van grond in eigendom. Deze voorwaarde zijn afgeleid van voorwaarden die worden gesteld aan de mogelijkheden om erfpacht om te zetten naar eigen grond⁶:

1. Het recht van erfpacht moet in een gebied liggen waar de gemeente volledig eigendom toestaat. Deze gebieden zijn op een kaart vastgelegd⁷;
2. Het vigerende bestemmingsplan mag niet ouder dan 10 jaar zijn;
3. De non-profit functies, sociale woningbouw, kantoren- en bedrijventerreinen en bedrijven > 500m² buiten bedrijventerreinen in of in nabijheid van woonwijken die te beschouwen zijn als potentiële herontwikkelingslocatie, zijn uitgesloten van uitgifte in eigendom.
4. Uitgifte in eigendom is uitsluitend mogelijk voor:
 - a. Eigenaar-bewoners van grondgebonden en meergezinswoningen;

⁴ RIS 313864 Erfpacht: vaststelling canonpercentage 2023 en overige erfpachtkosten

⁵ Algemene Bepalingen 1986 herz. 1993/2008 voor erfpacht (RIS154327), te vinden op www.denhaag.nl

⁶ RIS 146023 Nieuw Haags Gronduitgiftesysteem en ook de brochure Erfpacht of Eigen Grond en de Overzichtskaart Verkoop Bloot Eigendom op www.denhaag.nl

⁷ RIS 302036 Voorstel inzake Verkoop bloot eigendom, RIS 308492 Voorstel inzake Erfpacht verkoop bloot eigendom en RIS309849 Behandeling individuele gevallen uitgifte in eigendom en verkoop bloot eigendom

- b. Kleine ondernemers: om aangemerkt te worden als kleine ondernemer moet het bedrijf, kantoor of winkelpand aan drie voorwaarden voldoen:
 - i. Een oppervlakte hebben kleiner dan 500 m² bruto vloeroppervlak (op basis van de basisregistratie WOZ); en
 - ii. Liggen in een woonstraat of aan een doorgaande weg; en
 - iii. Functioneel ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.

Voor de bepaling van de waarde voor de eerste uitgifte van grond in eigendom in plaats van in erfpacht wordt er een toeslag van 1,375% over de waarde van de grond in erfpacht geheven. Deze toeslag is afgeleid vanuit de waarde bij heruitgifte, zijnde 55%, en daarover een percentage voor de meerwaarde⁸ vanuit de gedachte dat de waarde van een perceel grond in eigendom hoger is dan grond in erfpacht. Daarnaast wordt bij de bepaling van de waarde van de grond op voorhand uitgegaan van de maximale bebouwingmogelijkheden die het bestemmingsplan (omgevingsplan onder de Omgevingswet) biedt. Dit is anders dan bij uitgifte in erfpacht, waarbij de grondwaarde in principe op basis van het bouwplan of, bij kleinschalig opdrachtgeverschap, op basis van het kavelpaspoort wordt bepaald. Indien de bebouwing in de toekomst wordt uitgebreid, kan in het geval van erfpacht namelijk meerwaardesuppletie in rekening worden gebracht. Bij uitgifte in eigendom komt de mogelijkheid om meerwaardesuppletie in rekening te brengen te vervallen en dienen de bebouwingmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt op voorhand te worden afgerekend.

3.2.5 Verkoop bloot eigendom

Bij omzetting van erfpacht naar eigen grond verkoopt de gemeente haar bloot eigendom aan de erfpachter met een erfpachtrecht op de grond. Bij verkoop bloot eigendom gelden dezelfde cumulatieve voorwaarden zoals beschreven in paragraaf 3.2.4. Sinds 2019 is de vaststelling van de koopsom van bloot eigendom aangepast⁹. De koopsom voor het omzetten van erfpacht naar eigen grond bestaat uit twee onderdelen. De waarde van het bloot eigendom wordt bepaald voor elk individueel adres door:

1. Een vast bedrag op basis van de WOZ-waarde (in de vorm van een staffel);
2. Een extra waarde van de bloot eigendom indien daarvoor een aanleiding bestaat, zoals hierna nader uitgelegd.

Het tweede onderdeel is de mogelijkheid om een extra waarde boven op het vaste bedrag in rekening te brengen. De achtergrond daarvan is dat ook bij omzetting de mogelijkheid om in de toekomst meerwaardesuppletie in rekening te brengen komt te vervallen en de bebouwingmogelijkheden die het bestemmingsplan (omgevingsplan onder de Omgevingswet) biedt op voorhand moeten worden afgerekend. Hierbij wordt gekeken naar de huidige (grond) waarde, de kosten voor herontwikkeling en de potentiële nieuwe (grond) waarde zoals bij de wijziging van erfpachtrechten (paragraaf 3.2.8).

⁸ Zijnde 55% van 2,5% RIS 176546

⁹ RIS 303497

3.2.6 Uitgifte van grond in huidige staat met of zonder opstal, zowel in erfpacht als in eigendom

Standaard uitgangspunt bij de bepaling van grondprijzen binnen de kaders van deze Grondprijzenbrief is de uitgifte van bouwrijpe grond. Het komt daarnaast ook voor dat grond (bijvoorbeeld ten behoeve van particuliere initiatieven) in de huidige staat, met of zonder opstal, wordt uitgegeven, waarbij de ontwikkelaar ook het bouwrijp maken verzorgt. De grondprijs wordt dan berekend door de kosten voor bouwrijp maken en, indien van toepassing, woonrijp maken in mindering te brengen op de grondprijs voor bouwrijpe grond. Wanneer sprake is van een opstal wordt ook de opstal getaxeerd. Uitgangspunt is dat zowel de grond als opstal in erfpacht worden uitgegeven, maar dat minimaal de opstalwaarde bij uitgifte eeuwigdurend wordt afgekocht. Van dit uitgangspunt wordt alleen afgeweken als daar een expliciet collegebesluit aan ten grondslag ligt. Voor de grondwaarde kan altijd conform de Algemene Bepalingen voor canonbetaling of eeuwigdurende afkoop van de canonbetaling worden gekozen.

Taxatie van de grond met opstal vindt plaats volgens twee uitgangspunten: waarde op basis van voortgezet huidig gebruik en de residuele waarde bij transformatie, rekening houdend met de maximale bouw mogelijkheden van het perceel. De marktconforme waarde is de hoogste van deze twee waarden. Ook hiervoor geldt dat bij uitgifte in eigendom er een toeslag van 1,375% wordt berekend. Overigens wordt in het geval van levering in huidige staat overdrachtsbelasting geheven, terwijl in het geval van een levering van een bouwterrein de overdracht met btw is belast. Ook onbebouwde, niet bouwrijpe, grond met een bouwbestemming is aan te merken als bouwterrein, evenals bebouwde grond waarop de leverancier zich reeds heeft verplicht tot sloop dan wel hiermee reeds een aanvang heeft gemaakt op het moment van levering. Randvoorwaarde is ook bij levering in huidige staat dat de (apparats-)kosten die de gemeente maakt, gedekt worden.

3.2.7 Heruitgifte erfpachtrechten

Onder heruitgifte wordt verstaan het uitgeven van een recht van erfpacht met als doel een eerder gevestigd recht te vervangen. De vervanging vindt in de regel plaats tegen het tijdstip van het aflopen van het bestaande contract (expiratie).

De gemeenteraad heeft bepaald dat de grondwaarde bij heruitgifte niet hoger mag zijn dan 55% van de getaxeerde grondwaarde van een vergelijkbare onbebouwde kavel. Van belang is dan wel dat er feitelijk sprake is van een bebouwde kavel.

3.2.8 Wijziging erfpachtrechten

Na uitgifte in erfpacht worden de erfpachtcontracten beheerd door het Grondbedrijf. Tijdens het beheer van de contracten kan het voorkomen dat er verzoeken worden ingediend tot wijziging van de bestaande rechten. Dit kan bijvoorbeeld voorkomen bij herstructurering, splitsing, afkoop van de canonverplichting en wijziging door uitbreiding, zoals bijvoorbeeld dakopbouwen, of functiewijzigingen, ten opzichte van hetgeen in het erfpachtcontract is opgenomen. Indien er sprake is van wijziging van een erfpachtrecht wordt er nagegaan of er sprake is van een wijziging van de grondwaarde waarop het contract gebaseerd is. Als dit het geval is, wordt vastgesteld of de erfpachter die verzoekt om wijziging van het erfpachtrecht gehouden is tot betaling van een zogenaamde grondwaardesuppletie. Anders gezegd de meerwaarde die kan ontstaan als gevolg van de wijziging dan wel uitbreiding van het erfpachtcontract. Hierbij wordt gekeken naar de huidige (grond) waarde, de kosten voor herontwikkeling en de potentiële nieuwe (grond) waarde.

Een andere wijziging van het erfpachtcontract kan zijn dat na uitgifte met canonbetaling later alsnog gekozen wordt voor eeuwigdurende afkoop van de canonbetaling. In dat geval kan het Grondbedrijf kosten in rekening brengen voor gedeerde rente-inkomsten. De erfpachter betaalt gedurende vijf jaar een afgesproken canon op basis van een canonpercentage over de grondwaarde. Door het openbreken van de canonperiode door bijvoorbeeld eeuwigdurende afkoop van de canonverplichting kan de erfverpachter te maken krijgen met canonderving. De gemeente brengt alleen een canonderving in rekening als het canonpercentage op dat moment lager is dan het canonpercentage dat de erfpachter had moeten betalen. Deze derving is vergelijkbaar met een boeterente bij hypotheke.

3.2.9 Opstalrecht

In voorkomende gevallen is uitgifte in erfpacht of eigendom niet wenselijk, maar wordt gekozen voor een opstalrecht. Het kan daarbij gaan om bijvoorbeeld transformatorruimtes die op uit te geven grond (al dan niet in een opstal) aanwezig zijn of om een recht tot overbouwning van openbare ruimte, bijvoorbeeld een balkon. Voor een opstalrecht wordt een eenmalige retributie bepaald die gelijk is aan de grondprijs bij eeuwigdurende erfpacht.

4 Beleidskader voor Grondprijnsbepalingen

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de reikwijdte van de Grondprijzenbrief geschetst. Ingegaan wordt op de geldigheidsduur van de Grondprijzenbrief, op welke wijze grondprijzen worden bepaald en welke rol de Grondprijzenbrief daarbij speelt. Tot slot wordt omschreven aan welke minimumeisen taxaties en (grond)waardebepalingen moeten voldoen.

4.2 Geldigheidsduur Grondprijzenbrief

De Grondprijzenbrief 2023 blijft gelden tot de volgende Grondprijzenbrief is vastgesteld. Normaal gesproken wordt elk jaar een nieuwe Grondprijzenbrief vastgesteld. Mocht dat in voorkomende gevallen niet of later gebeuren, dan blijft de laatst vastgestelde Grondprijzenbrief gelden. De gemeente zal bij de uitgifte de normgrondprijzen indexeren middels de CPI-index alle huishoudens. Indexatie vindt dan plaats ten opzichte van het in de laatst vastgestelde Grondprijzenbrief gehanteerde prijspeil voor de normprijzen.

4.3 (Grond)prijnsbepaling

Grondprijzen worden bepaald op basis van een taxatie met uitzondering van de normgrondprijzen voor sociale woningbouw, non-profitvoorzieningen en snippergroen. De normgrondprijzen voor sociale woningen gelden tevens als minimum grondprijs voor enerzijds middeldure huurwoningen conform afspraken (de standaard sociale grondprijs) en anderzijds voor volledig geliberaliseerde huurwoningen en koopwoningen (sociale woningen die op korte termijn verkocht worden) (zie paragraaf 6.3 en 6.4).

Voor alle andere functies (middeldure woningen, vrijesectorwoningen, kantoren, winkels, bedrijfsruimten, hotels, horeca, parkeren) wordt de grondprijs bepaald op basis van een taxatie, waarbij, in het geval dat de residuele methode (zie paragraaf 5.2) wordt toegepast, een inschatting wordt gemaakt van de potentiële vastgoedopbrengsten en de stichtingskosten van het vastgoed. In de taxaties wordt uitgegaan van marktconforme opbrengsten en kosten waarbij rekening wordt gehouden met de volgende factoren:

- Bij uitgifte van grond in huidige staat, de kosten van het bouwrijp maken, waaronder marktconforme verwervingskosten en sloopkosten en indien de ontwikkelaar ook woonrijp maakt, de kosten van het woonrijp maken;
- Bij uitgifte van grond en opstal, de waarde van de opstal;
- Stedenbouwkundige eisen of duurzaamheidseisen die uitgaan boven de gangbare eisen waarmee in de tabellen al rekening is gehouden;
- Excessieve bouwkosten door kenmerken van de locatie, zoals onder meer geluidsbelasting, noodzaak overbouwing, kleine plot.

Wanneer de residueel berekende grondprijzen voor middeldure en dure woningen in een taxatie onder de minimum grondprijs uitkomen, is uitgifte onder de minimum grondprijs slechts mogelijk middels een collegebesluit. Dit kan bijvoorbeeld bij hoogbouw > 70 meter het geval zijn.

4.4 Taxeren

4.4.1 *Uitgangspunten vanuit staatssteunrechtelijk perspectief*

Het uitgangspunt van het grondprijnsbeleid van de gemeente is dat de grondprijs die gerekend wordt marktconform is. Dat is niet alleen in het belang van de gemeente maar het vloeit tevens voort uit het staatssteunrecht. Het staatssteunrecht stelt het Market Economy Operator-beginsel centraal: de gemeente moet bij gronduitgifte zich gedragen zoals een willekeurige andere grondeigenaar dat in vergelijkbare omstandigheden zou doen met het oog op diens eigen economische belangen (marktconformiteit). Het staatssteunrecht hanteert een aantal uitgangspunten met betrekking tot grondtransacties om ongeoorloofde staatssteun te voorkomen. Zo kan de marktconformiteit van de transactieprijsen bij verwerving en uitgifte worden bepaald door middel van een taxatie.

De gemeente verleent schriftelijk opdracht voor de taxaties en hanteert een aantal staatssteunrechtelijke uitgangspunten bij het gebruik van een taxatierapport ter onderbouwing van de marktconformiteit van de grondprijs. De belangrijkste zijn:

1. De eerste taxatie vindt vóór de onderhandelingen met een private partij plaats;
2. De waardering wordt verricht door een onafhankelijke partij. Dit kan een externe, gecertificeerde taxateur zijn, doch ook een gemeentelijke taxateur, mits er een functionele scheiding wordt aangebracht tussen taxateur en de gemeente-onderhandelaar;
3. De opdracht aan de taxateur is niet sturend;
4. De taxatie berust op objectieve en verifieerbare criteria en correcte uitgangspunten waarbij verklaard wordt hoe de taxateur op basis van deze uitgangspunten tot de waardering is gekomen;
5. De taxateur heeft specifiek onderzoek ter plekke gedaan (voor zover mogelijk bij nog niet bestaand vastgoed);
6. De taxateur heeft uitgebreide ervaring met het waarderen van vastgoed in het agglomeraat Den Haag.

Het voldoen aan deze uitgangspunten vormt geen doel op zichzelf. Ze vormen een belangrijk middel om aan te kunnen tonen dat de gemeente bij vastgoedtransacties een marktconforme prijs hanteert. Het is deze toets die derhalve bij grondtransacties centraal staat. Wanneer een van voornoemde zes uitgangspunten niet wordt nageleefd, dan leidt dit er derhalve niet automatisch toe dat de grondprijs in strijd is met het staatssteunrecht. In dat geval zal per geval worden aangetoond dat kan worden aangenomen dat een marktconforme prijs tot stand is gekomen, dan wel anderszins aan het staatssteunrecht wordt voldaan. Dit kan bij uitgifte bijvoorbeeld door middel van een tender worden aangetoond. In dat geval dienen criteria te worden gehanteerd die aanzienlijk gewicht toekennen aan het bestanddeel prijs.

Vanuit staatssteunrechtelijk perspectief is verder van belang dat een taxateur rekening houdt met alle op het moment van de taxatie bekende feiten en omstandigheden. Daaronder vallen ook stedenbouwkundige en andere vereisten zoals de aanwezigheid van infrastructuur of een toekomstige bestemmingswijziging. Ook indien stedenbouwkundige eisen niet generiek of ontwerp-onafhankelijk tot stand zijn gekomen of gelden kunnen deze bepalend zijn voor de waarde en zullen deze derhalve worden meegewogen door de taxateur. Het Haagse grondprijnsbeleid is gebaseerd op de residuele methode. Bij de residuele grondwaardemethode is

de grondwaarde gebaseerd op de marktwaarde¹⁰ van het te realiseren vastgoed minus de bouwkosten en bijkomende kosten. In bepaalde gevallen kunnen ook andere methoden worden gebruikt, zoals de comparatieve en de normatieve methode. Dit wordt nader uitgewerkt in hoofdstuk 5.

De residuele grondwaardebepaling maakt de invloed van dergelijke eisen op de marktwaarde inzichtelijk omdat hierin rekening wordt gehouden met eventuele hogere bouwkosten als gevolg van de gestelde eisen of de (locatie)kenmerken.

Wanneer de uitkomst van een residuele grondwaardebepaling een negatieve grondwaarde, zoals bijvoorbeeld parkeren, of een grondwaarde onder de maatschappelijke normgrondprijs is, zal dat aanleiding zijn om te onderzoeken of er desondanks sprake is van marktconformiteit, bijvoorbeeld door het hanteren van de comparatieve methode of door de uitgangspunten van de residuele waardebepaling nog eens kritisch te bekijken. Overigens leidt een negatieve grondwaarde of een grondwaarde onder de maatschappelijke normgrondprijs niet per se tot een niet-marktconforme prijs. Er kunnen tenslotte locatie specifieke omstandigheden of eisen die de gemeente aan een bouwplan stelt ten grondslag liggen aan een dergelijke grondprijs. Gezien het feit dat programma's of uitgangspunten gedurende de onderhandelingen wat betreft de gronduitgifte in voorkomende gevallen gewijzigd kunnen worden, zal de taxatie ook gedurende het onderhandelingsproces geactualiseerd moeten worden en dient er gecontroleerd te worden of er nog steeds aan de marktconformiteitseis wordt voldaan. Van belang is dat de opdrachtverlening aan de taxateur door de gemeente gebeurt, en dat deze opdrachtverlening schriftelijk geschiedt. Daarnaast is het aan de opdrachtgever om te controleren of de taxatie op basis van de juiste uitgangspunten is geschied, er rekening is gehouden met alle op het moment van taxatie bekende waardevermeerderende en –verminderende feiten en omstandigheden en er rekening is gehouden met de eisen waaraan een goed taxatierapport dient te voldoen.

4.4.2 Waardebepalingen bij uitgifte

In verschillende fasen van een project zijn verschillende typen waardebepalingen nodig. De eerste waardebepalingen zullen plaatsvinden ten behoeve van haalbaarheidsstudies en grondexploitaties en zullen meestal indicatief van aard zijn omdat er in dat stadium vaak nog geen concreet plan is, maar een indicatief programma. Dit type waardebepaling wordt dan ook een indicatieve grondwaardebepaling genoemd.

Daarnaast wordt ook voor de bepaling van de erfpachtsuppletie de (grond-)waarde van het oude gebruik indicatief bepaald, en voor exploitatieplannen (dan wel omgevingsplannen onder de nieuwe Omgevingswet) wordt ook gebruik gemaakt van indicatieve grondwaardebepalingen. Deze indicatieve waardebepalingen worden door interne deskundigen op het gebied van bouwkosten en opbrengsten gedaan.

Bij meer concrete plannen wordt gesproken van taxaties, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen taxaties van grondwaarde in bouwrijpe of in huidige staat en taxaties van erfpachtsuppletie. Voor deze taxaties wordt doorgaans residueel gerekend (zie paragraaf 5.2). Dit geldt zowel voor de taxatie voorafgaand aan de onderhandelingen als voor de taxatie van het definitieve bouwplan op basis waarvan een overeenkomst wordt gesloten.

¹⁰ Bij het bepalen van de marktwaarde wordt aangesloten bij de International Valuation Standards (IVS). De meest gebruikte methoden hierbij zijn de comparatieve (vergelijkende) methode en de inkomstenmethode zoals de BAR/NAR methode en de DCF methode. Deze methoden zijn in verschillende standaardwerken met betrekking tot taxeren uitgebreid omschreven.

4.4.3 Waardebepalingen bij verwerving

Ook hierbij zijn per fase van planvorming voor stedelijke ontwikkeling verschillende typen waardebeoordelingen van het te verwerven vastgoed, van grof naar fijn: quickscan, raming en taxatie. Voor haalbaarheidsanalyses of een Nota van Uitgangspunten wordt volstaan met een quickscan gebaseerd op basisgegevens en kengetallen. Voor het bepalen van verwervingskosten ten behoeve van een grondexploitatie worden de verwervingskosten van het te verwerven vastgoed geraamd. Hiervoor wordt een geveltaxatie uitgevoerd, uitgebreid onderzoek gedaan naar het gebruik, de exploitatie en de betrokken belanghebbenden van het vastgoed. De voor het volledig vrij krijgen van het vastgoed te verwachten schadeloosstellingen van alle dan bekende belanghebbenden worden nader beschouwd en bepaald. Nadat het plan operationeel is verklaard en er contact is gelegd met de eigenaren, gebruikers en overige belanghebbenden wordt het vastgoed volledig getaxeed. Daarnaast wordt de schadeloosstelling getaxeed voor gebruikers van het vastgoed. Hiervoor zijn huurovereenkomsten en, bij commercieel vastgoed, bedrijfsgegevens van belang.

4.4.4 Nadere uitgangspunten

In deze paragraaf worden de uitgangspunten die de gemeente Den Haag stelt aan het waarden van grond, zowel ten behoeve van uitgifte van gemeentegrond als van verwerving, in onderstaande tabel schematisch weergegeven en vervolgens nader uitgewerkt.

Type waardering	Wanneer van toepassing
Quickscan	<ul style="list-style-type: none">- Haalbaarheidsanalyse;- Nota van Uitgangspunten.
Indicatieve Grondwaardebepaling (uitgifte)	<ul style="list-style-type: none">- Grondexploitatie;- Bepaling minimum grondwaarde ontwikkelcompetities;- Bepaling van grondwaarde oud gebruik t.b.v. meerwaardebepaling erfpachtsuppletie;- Exploitatieplan (dan wel omgevingsplan).
Taxatie grondwaarde bouwrijpe staat	- Vaste grondprijs voor kleinschalig opdrachtgeverschap ¹¹ ;
	- Vaste grondprijs bij uitgifte in eigendom op basis van de maximale bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.
	- Grondprijs op basis van het schets- of voorlopig ontwerp voorafgaand aan onderhandelingen.
	- Grondprijs op basis van het definitieve plan bij ontwikkelcompetities ¹² en één-op-één uitgiften.
Taxatie grondwaarde huidige staat	<ul style="list-style-type: none">- Bij uitgifte van grond in huidige staat, vaak bij snipperkavels of snippergroen;- Bij heruitgifte van grond conform de methode uit de taxatie instructie 15 juni 1987 zoals vastgesteld op 20 januari 1988 in de Commissie Ruimtelijke Ordening en Stadsvernieuwing.

¹¹ Kleinschalig Opdrachtgeverschap betekent in de kern dat een particulier individueel of samen met anderen opdrachtgever is voor zijn of haar woning en/of bedrijfsruimte en daar maximaal invloed op uit kan oefenen, zie RIS 246411

¹² Zie paragraaf 4.4.1 (relevante wetgeving): indien de grondprijs een aanzienlijk gewicht heeft in de gunningscriteria van een ontwikkelcompetitie dan is geen taxatie nodig om de marktconformiteit aan te tonen.

Taxatie grond en opstal	- Bij uitgifte van grond en opstal in huidige staat en met voortgezet huidig gebruik; - Bij verwerving van vastgoed bij strategische aankopen in huidige staat en met voortgezet huidig gebruik.
Schadeloosstelling	- Bij verwerving.
Taxatie meerwaarde grond (erfpachtsuppletie)	- Bij functiewijziging of uitbreiding van bestaande erfpachtcontracten op basis van bepaling grondwaarde nieuw gebruik.
Taxatie meerwaarde grond bloot eigendom	- Bij verkoop bloot eigendom bepaling grond op basis van de maximale bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Taxaties, zowel intern als extern uitgevoerd, moeten aan een aantal voorwaarden voldoen:

- Genoemde 6 staatsteunrechtelijke uitgangspunten (paragraaf 4.4.1);
- Aannames t.a.v. opbrengsten worden zoveel mogelijk onderbouwd door referenties en een verklaring voor eventuele afwijking van de referenties door een deskundige op dit gebied;
- Aannames t.a.v. bouw- en bijkomende kosten worden zoveel mogelijk onderbouwd door kengetallen en een verklaring voor eventuele afwijking van de kengetallen door een deskundige op dit gebied;
- Aannames t.a.v. kosten bouwrijp maken worden indien mogelijk onderbouwd door kengetallen en een verklaring voor eventuele afwijking van de kengetallen door een deskundige op dit gebied;
- De uitgangspunten dienen duidelijk benoemd te worden. Belangrijke uitgangspunten zijn in ieder geval:
 - o Locatie (wijk, adres en kadastrale aanduiding);
 - o Bouwrijpe grond of grond in huidige staat met of zonder opstal;
 - o Erfpacht of eigendom;
 - o De op het vastgoed of de grond rustende zakelijke en persoonlijke rechten;
 - o Functie(s);
 - o Bruto vloeroppervlak per functie;
 - o Verhuurbaar oppervlak of gebruiksoppervlak per functie;
 - o Huidige en/of toekomstige bestemming;
 - o Wordt de bestemming die het bestemmingsplan toelaat ingeperkt in het erfpachtcontract;
 - o Inclusief of exclusief wettelijke belastingen, bijdragen en heffingen;
 - o Peildatum.
- Er dient aantoonbaar een vier-ogenprincipe te worden toegepast, waarbij een ter zake deskundige collega-taxateur de taxatie beoordeelt en bij akkoord parafeert.

Bij uitbesteding van waardebepalingen aan externe taxateurs wordt gekozen uit een pool van taxatiebureaus passend binnen de aanbestedingsregelgeving ten aanzien van diensten. Voorwaarden daarbij zijn o.a. dat de externe taxateur in het agglomeraat Den Haag gecertificeerd is en niet met betrekking tot het taxeren object optreedt voor de wederpartij of anderszins betrokken is (geweest) bij het object.

4.5 Bijkomende kosten bij uitgifte

Vanaf het moment van contracteren (hetzij via grondreserverings-, uitgifte- of grondafname- en realisatieovereenkomst) tot aan het moment van aktepassering bij de notaris is een reserveringsvergoeding van 5% op jaarbasis verschuldigd, gebaseerd op het aantal m² b.v.o. en de normgrondprijns non-profitvoorzieningen. De reserveringsvergoeding is telkens bij vooruitbetaling per jaar verschuldigd, tenzij een kortere termijn hiervoor is afgesproken. Deze reserveringsvergoeding is bedoeld als vergoeding voor rentelasten van de gemeente en het exclusief beschikbaar houden van de grond voor de toekomstige erfpachter of eigenaar. De reserveringsvergoeding wordt verrekend met de grondprijs (inclusief indexering) die betaald moet worden bij aktepassering, tenzij de reservering niet heeft geleid tot een definitieve koopovereenkomst / uitgifte. De reserveringsvergoeding wordt niet in rekening gebracht bij snippergroen. Voor kleinschalig opdrachtgeverschap geldt een eigen regeling ten aanzien van een reserveringsvergoeding. De gemeente vergoedt geen rente over de reserveringsvergoeding. Daarnaast dient direct na contractering een waarborgsom van 10% te worden voldaan. Deze kan ook in de vorm van een bankgarantie zonder einddatum (of een einddatum die minimaal 3 jaar na geplande oplevering ligt) worden voldaan. Restitutie van deze waarborgsom vindt plaats bij correcte oplevering van het bouwplan, correcte aanheling van het bouwplan aan de openbare ruimte en herstel van eventuele schade als gevolg van het bouwplan aan de openbare ruimte. Een uitzondering hierop vormt particulier opdrachtgeverschap, waarbij de waarborgsom direct bij aktepassering wordt teruggestort. Bij uitgifte van kavels in het kader van Ik bouw betaalbaar in Den Haag wordt in het geheel geen waarborgsom gevraagd¹³.

Bij uitgifte in eigendom wordt een toeslag van 1,375% over de grondwaarde berekend. Overige kosten waarmee rekening dient te worden gehouden zijn indexering van de grondwaarde, kosten voor (voorlopige) kadastrale perceelvorming, splitsing van percelen, splitsing in appartementsrechten, notariskosten, kadastrale kosten en wettelijke belastingen (met name overdrachtsbelasting en btw).

Bij uitgifte in erfpacht kan gekozen worden voor eeuwigdurende afkoop van de grondwaarde, of canonbetaling over de grondwaarde. Ook wanneer voor canonbetaling wordt gekozen, dient, net als bij eeuwigdurende afkoop, bij het notariële transport de wettelijke belasting (overdrachtsbelasting of btw) te worden voldaan. Het op het moment van overdracht geldende canonpercentage wordt berekend over de grondwaarde exclusief belastingen en staat voor vijf jaar vast. Na vijf jaar wordt het canonpercentage aangepast aan het dan geldende niveau. Wanneer tussentijds alsnog voor afkoop van de grondwaarde wordt gekozen, zal het Grondbedrijf kosten in rekening kunnen brengen voor gedeelde rente-inkomsten (zie paragraaf 3.2.8).

Taxatie

Aan het doen van dergelijk onderzoek zitten kosten gebonden. Uitgangspunt is dat de kosten voor het uitvoeren van een taxatie voor rekening komen van de ontwikkelende partij.

¹³ Voor toelichting zie Ibb Starterslening, RIS 291199

5 Methodiek Grondprijnsbepaling

5.1 Inleiding

Het Haagse grondprijnsbeleid is reeds jarenlang gebaseerd op de residuele methode, een in het algemeen gangbare methode om grondprijzen te bepalen, is functioneel gebonden en gaat standaard uit van bouwrijpe grond in erfpacht. In sommige gevallen is geen sprake van bouwrijpe grond, maar van grond in huidige staat. Daarnaast kan in bepaalde gebieden, onder bepaalde voorwaarden, uitgifte in eigendom plaatsvinden (paragraaf 3.2.4).

Naast de residuele methode worden de volgende methodes ook toegepast:

- De comparatieve methode;
- De normatieve methode.

Het uitgangspunt bij de bepaling van grondprijzen, met uitzondering van de normgrondprijzen voor sociale woningbouw en non-profit functies, is dat de grondprijns marktconform is. In aanvulling hierop geldt dat de normgrondprijzen voor sociale woningen als ondergrens gelden voor de markt woningen.

Genoemde methoden om de grondprijzen te bepalen worden in dit hoofdstuk uitgewerkt.

5.2 Residuele methode bouwrijpe grond

De residuele methode heeft als effect dat de grondprijzen mee bewegen met de marktontwikkelingen, zowel aan de opbrengstenkant als aan de kostenkant. Deze methode wordt in ieder geval, uitgaande van bovenstaand uitgangspunt, toegepast bij de functies vrijesectorwoningen (variërend van het goedkope tot het extra dure segment in huur en koop), kantoren, binnenstedelijke bedrijfsruimten, winkels, leisure, hotels en snipperkavels. Voor middeldure huurwoningen (waarbij afspraken zijn gemaakt over maximale huurniveaus en indexatie) wordt, in het geval dat de residuele grondwaarde lager is dan de normgrondwaarde, een minimale grondprijns gehanteerd die gebaseerd is op de normatieve grondprijns voor "sociale woningbouw" en voor volledig geliberaliseerde huurwoningen en koopwoningen geldt als minimum de normgrondprijns voor "sociale woningen die op korte termijn verkocht worden" (zie paragraaf 6.3 en 6.4).

Bij de residuele methode is de grondwaarde gebaseerd op de marktwaarde van het te realiseren vastgoed minus de marktconforme bouwkosten en bijkomende kosten. Het residu van de opbrengsten minus de kosten is de grondwaarde die past bij de locatie en de functie die wordt gerealiseerd.

Bij het bepalen van de **marktwaarde** wordt aangesloten bij de International Valuation Standards (IVS). De meest gebruikte methoden hierbij zijn de comparatieve (vergelijkende) methode en de

inkomstenmethode zoals de BAR/NAR¹⁴ methode en de DCF¹⁵ methode. Deze methoden zijn in verschillende standaardwerken met betrekking tot taxeren uitgebreid omschreven.

Onder de all-in **bouwkosten en bijkomende kosten** worden de bouw- en installatiekosten (inclusief vaste voorzieningen zoals bijvoorbeeld bij woningen een keuken en sanitair) plus bijkomende kosten zoals begeleidingskosten, honoraria adviseurs, financieringskosten, afkoopprijsstijging, algemene kosten en winst & risico verstaan.

Bij de grondwaardeberekeningen binnen de kaders van deze Grondprijzenbrief worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het bouwbesluit (inclusief de hierin gestelde eisen voor bijna energieneutraal bouwen conform de BENG-norm);
- De NEN 2631; Investeringskosten van gebouwen - Begripsomschrijvingen en indeling;
- NEN 2634; Termen, definities en regels voor het overdragen van gegevens over kosten- en kwaliteitsaspecten voor bouwprojecten;
- NEN 2632; Exploitatiekosten van gebouwen - Begripsomschrijvingen en indeling;
- NEN 2580; Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden;
- Bij de bepaling van de bouwkosten worden de indexcijfers van het Bureau Documentatie Bouwwezen (BDB)¹⁶ ter ondersteuning gebruikt;
- Bij hoogbouw wordt rekening gehouden met de eisen uit de nota Haagse hoogbouw: Eyeline en Skyline.

5.3 Residuele methode bij grond in huidige staat

Bij levering van grond in huidige staat, zoals beschreven in paragraaf 3.2.6, wordt in aanvulling op de residuele methode bij bouwrijpe grond rekening gehouden met kosten voor het bouwrijp maken zoals verwerving van de bestaande opstal (exclusief grondwaarde in geval van erfpacht) en sloop en, indien van toepassing, kosten voor het woonrijp maken.

5.4 Complexwaardemethode bij snipperkavels

Snipperkavels zijn percelen of perceelgedeelten gemeentegrond die worden uitgegeven om een ontwikkeling mogelijk te maken op een locatie die al in erfpacht is uitgegeven of in eigendom is bij de ontwikkelaar. De waardebeoordeling van dergelijke snipperkavels vindt plaats volgens de complexwaardemethode. Dit houdt in dat de grondwaarde van de hele bouwkegel, dus inclusief de eigen, of al in erfpacht uitgegeven, grond, residueel wordt bepaald, waarna de totale grondwaarde naar rato van het kaveloppervlak wordt toebedeeld aan respectievelijk de eigen c.q. al in erfpacht uitgegeven grond én aan de uit te geven gemeentegrond.

¹⁴ Bruto dan wel netto aanvangsrendement. De jaarhuur wordt gedeeld met dit percentage teneinde tot een investeringswaarde te komen. Hoe hoger deze zijn, hoe hoger een belegger het risico van verhuur inschat. De hoogte is erg afhankelijk van onder meer functie, locatie, staat van gebouw.

¹⁵ Discounted Cash Flow; een exploitatiemodel met alle verwachte inkomsten en uitgaven gedurende een bepaalde periode.

¹⁶ Zie BDB-index.nl

5.5 Comparatieve methode

De comparatieve methode houdt in dat de grondprijs wordt bepaald op basis van vergelijkbare transacties. Deze methode wordt met name gehanteerd bij de uitgifte van gronden op bedrijventerreinen, maar in sommige gevallen ook bij uitgifte van (relatief grote) kavels voor vrijstaande woningen. Bij deze functies is de afnemer vaak de eindgebruiker en is niet altijd bekend wat er daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden. Daarnaast kenmerken deze functies zich vaak door een relatief fors kaveloppervlak in relatie tot het aantal m² bruto vloeroppervlak (b.v.o.) of gebruiksoppervlak (g.b.o.) waardoor de zogenaamde floorspace-index (fsi)¹⁷ kleiner is dan 1. In deze gevallen geldt dan ook dat er een prijs per m² voor de kavel geldt in plaats van per m² b.v.o.

Wanneer er wel een bouwplan bekend is, zal de grondwaarde (ook) residueel worden bepaald, waarbij de hoogste waarde de marktwaarde is en dus geldt.

Voor andere functies geldt dat de comparatieve methode wordt gehanteerd voor het bepalen van het opbrengstenniveau, zoals de v.o.n. prijs bij woningen.

5.6 Normatieve methode

Voor de functies sociale woningbouw, non-profitvoorzieningen, onbebouwde sportvelden bij non-profit en snippergroen wordt de normatieve methode gehanteerd. Hierbij is sprake van vaste grondprijzen die in principe jaarlijks geïndexeerd worden met de CPI-index alle huishoudens. Bij de normgrondprijzen geldt dat de op het moment van uitgifte geldende normgrondprijs uit de dan vigerende Grondprijzenbrief gehanteerd wordt, welke geïndexeerd zal worden met de CPI-index alle huishoudens tot de gronduitgifte.

¹⁷ Fsi: verhouding bruto vloeroppervlak ten opzichte van kaveloppervlak.

6 Normgrondprijzen 2023

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de minimum- en normgrondprijzen voor 2023 weergegeven. Uitgangspunt is bouwrijpe grond welke in erfpacht wordt uitgegeven exclusief btw. In deze Grondprijzenbrief zijn de normgrondprijzen voor de functies sociale woningbouw, non-profitvoorzieningen, onbebouwde gedeelten van buitensportaccommodaties en snippergroen opgenomen. Voor de overige functies geldt dat wordt gewerkt met marktconforme grondwaarden. Dit betreft de functies markthuur- en koopwoningen, kantoren, winkels, bedrijfsruimten, horeca, hotels en leisurfuncties. De reden is dat de ontwikkeling van de grondprijzen voor deze functies sterk samenhangt met ontwikkelingen op de vastgoedmarkt. Zo zijn de economische- en marktontwikkelingen van invloed op de opbrengsten als onderdeel van de residueel bepaalde grondprijzen voor de diverse functies. De ontwikkeling van de bouwkosten en bijkomende kosten zijn van invloed op de stichtingskosten die in de residuele grondwaardeberekening van de opbrengsten worden afgetrokken. De grondprijzen voor deze functies worden per project bepaald binnen de kaders voor het taxeren die in hoofdstuk 4 en 5 worden benoemd. Ten aanzien van de functie parkeren geldt dat dat er per type parkeerplaats inzicht wordt gegeven in de daarmee gerelateerde marktconforme redelijke stichtingskosten en de wijze waarop deze worden meegenomen in de residuele grondwaardeberekening.

De gemeente zal de normgrondprijzen bij de gronduitgifte indexeren middels de CPI-index alle huishoudens. Indexatie vindt dan plaats ten opzichte van het in de laatst vastgestelde Grondprijzenbrief gehanteerde prijspeil voor de normprijzen.

6.2 Marktontwikkelingen

Om de ontwikkeling van de grondprijzen in context te plaatsen, zullen in deze paragraaf eerst de belangrijkste economische- en marktontwikkelingen met betrekking tot de stedelijke ontwikkeling toegelicht worden.

6.2.1 Economie¹⁸

De Nederlandse economie koelt af. De economie in 2022 groeide nog met circa 4,6% terwijl een groei van circa 1,5% in 2023 wordt verwacht. Mede als gevolg van de oorlog in Oekraïne en de naslepen van de Coronacrisis, is de inflatie enorm opgelopen. Hoofdoorzaak zijn de gestegen energieprijzen van onder andere elektriciteit, gas en stadverwarming. In 2022 waren de consumentenprijzen gemiddeld 10% hoger dan in dezelfde periode van het jaar ervoor. Het CPB verwacht dat de inflatie dit jaar daalt maar nog relatief hoog blijft ten opzichte van de periode voor de piek in 2022. Deze inflatie wordt gecombineerd met een aanhoudend laag consumentenvertrouwen. In maart 2023 bedroeg deze -39, terwijl het gemiddelde van de afgelopen 20 jaar -9 bedroeg.

¹⁸ Bron: CBS, CPB en Rabobank

De kernpunten van economische ontwikkeling 2022 en 2023, zoals onder andere opgenomen in het Centraal economisch plan, zijn de volgende:

- Onzekerheid domineert economische ramingen;
- Stijgende rentes;
- Hogere energieprijzen;
- Inflatie slaat gat in de koopkracht;
- Krappe arbeidsmarkt: 121 vacatures op 100 werkzoekenden;
- Stabiliserende overheidsfinanciën.

Specifiek in de bouwsector zijn er veel onzekerheden die kunnen gaan leiden tot vertragingen of zich voortzettende prijsstijgingen, zoals:

- Tekort aan grondstoffen;
- Prijsstijgingen grondstoffen (o.a. door energiecrisis);
- Tekort aan personeel;
- Stijgende financieringskosten;
- Afkoelende woningmarkt.

6.2.2 Woningmarkt

Eind 2022 telde Den Haag ruim 560.000 inwoners. De komende jaren groeit de Haagse bevolking naar verwachting verder door naar circa 600.000 in 2030 en circa 625.000 in 2040¹⁹, waarbij het aandeel eenpersoonshuishoudens flink zal toenemen.

De spanning op de huizenmarkt blijft, maar aan de stijging van de huizenprijzen is een (voorlopig) einde gekomen. Dit leidt daarmee (nog) niet tot een betere betaalbaarheid van woningen. Voor het eerst in 9 jaar was er sprake van een daling van transactieprizen (jaar-op-jaar). De belangrijkste aanleiding voor deze daling is de stijging van de hypotheekrente. Sinds begin 2022 stijgen de hypotheekrentes. De 10-jaars rente is gestegen van 1,0% begin 2022 naar 4,3% begin 2023. Dit heeft een grote impact op de hoogte van de maximale hypotheek. Op basis van de Nibud normen, kan een huishouden met een gezamenlijk inkomen van € 80.000 momenteel circa 13% minder lenen ten opzichte van vorig jaar: een maximale hypotheek van € 386.000 bij de huidige rente, tegenover € 445.000 toen de rente nog op 1,0% stond.

Woningprijzen worden sterk gedreven door de beschikbaarheid van kapitaal. Naast hypotheekrente hangt de beschikbaarheid van kapitaal sterk samen met werkgelegenheid, inkomens- en vermogensontwikkeling en regelgeving.

De financiële haalbaarheid van (nieuwe) projecten staat onder druk. De renteontwikkeling uit zich zowel in woningprijzen als in investeringsbeslissingen van (institutionele) beleggers. Beleggers nemen een terughoudende houding aan ten opzichte van de marktontwikkeling. Als gevolg van de stijgende rente wordt een stijging van het bruto aanvangsrendement verwacht²⁰. Tegelijkertijd blijven de bouwkosten hoog. Na een prijssprong in 2021 stegen de bouwkosten in 2022 gestaag door met een gemiddelde prijsstijging van 15%²¹. Samen met de gedempte woningprijzen en aanhoudend hoge bouwkosten staat de (financiële) haalbaarheid van (nieuwe) projecten onder druk.

¹⁹ Bron: DHIC, Gemeente Den Haag/dienst Publieke Zaken

²⁰ Bron: Stivad

²¹ Bron: Bouwkostenkompas

Sinds 2022 zijn enkele wettelijke wijzigingen doorgevoerd voor het bevorderen van de betaalbaarheid op de woningmarkt. Op basis van de Wet opkoopbescherming kan een woning niet meer ongereguleerd worden gekocht om te verhuren. Het gaat daarbij om alle woningen met een WOZ-waarde tot € 355.000, waar verhuur alleen mogelijk is met een vergunning of als er sprake is van een uitzonderingsgeval. Daarnaast breidt het Kabinet vanaf 2023 de regulering van het middenhuur segment uit.

6.2.3 Commercieel vastgoed

Op de kantorenmarkt is zichtbaar dat de Covid-pandemie heeft geleid tot een afnemende en tegelijk ander soort vraag naar kantoren. Het kantoor krijgt meer de functie van een ontmoetingsplek in aanvulling op het hybride werken. Daarnaast valt op dat de locaties rondom de stations het beter doen dan de locaties naast de snelwegen. Deze ontwikkeling is terug te zien in de huurprijzen die op deze locaties stijgen, mede als gevolg van de schaarste aan aanbod. Deze locaties zijn ook in trek bij beleggers, al stijgen de aanvangsrendementen van kantoren als gevolg van de gestegen rente. In 2023 geldt de C-labelplicht voor kantoorruimtes vanaf 100 m². Dit is een belangrijke voorwaarde voor de verhuurbaarheid van kantoren. Van de labelplichtige kantoren in Den Haag voldoet 37% niet op tijd aan de C-labelplicht. De verhuurbaarheid van panden met een slechter label zal afnemen omdat huurders meer oog hebben voor duurzaamheid en hun totale lasten²².

Voor de bedrijfsruimtemarkt geldt dat deze net zoals in voorgaande jaren zeer krap is. Het aanbod aan bedrijfsruimte is zeer beperkt en bevindt zich onder frictieniveau. Deze krapte doet zich voor op alle prijsniveaus en gebieden in Den Haag.

De winkelmarkt en horeca kampen met personeelstekorten, flink gestegen energielasten en prijsstijgingen bij de inkoop. Het is onzeker in hoeverre de consument bereid is om hogere prijzen te betalen, hierdoor staan de omzet en winstgevendheid onder druk (bron: Rabobank). Het is onduidelijk hoe deze ontwikkelingen zich naar de markt van commercieel vastgoed zullen vertalen.

6.3 Grondprijzen sociale woningbouw

De liberalisatiegrens (de grens die bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt) is voor 2023 vastgesteld op € 808,06²³.

De normgrondprijs voor sociale woningen staat vast en geldt voor woningen waarvan de huurprijs onder de op het moment van uitgifte geldende liberalisatiegrens ligt en die door of voor een toegelaten instelling²⁴ worden gebouwd, bedoeld zijn voor de aangewezen doelgroep en op voorwaarde dat de grond ongesplitst in erfpacht wordt uitgegeven. Bij verhuur boven de liberalisatiegrens dan wel splitsing ten behoeve van verkoop zal derhalve suppletie worden berekend. Bij toegelaten instellingen wordt deze suppletie niet berekend, mits in prestatieafspraken wordt vastgelegd in welke DAEB-activiteiten dit bedrag wordt geïnvesteerd.

²² Bron: Rabobank

²³ [Hoeveel huur betaal ik maximaal voor mijn woning? | Rijksoverheid.nl](https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningmarkt/verhuur/hoeveel-huur-betaal-ik-maximaal-voor-mijn-woning)

²⁴ Artikel 19 van de Woningwet 2015 bepaalt dat de minister verenigingen met volledige rechtsbevoegdheid en stichtingen die zich ten doel stellen uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en beogen hun financiële middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting in te zetten, toe te laten als instellingen, uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam. Zo'n entiteit wordt een toegelaten instelling genoemd (zie ook woningcorporatie). Zie

<https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/prestatieafspraken/ibw> voor een overzicht van toegelaten instellingen met bezit in o.a.

Den Haag

De normgrondprijs voor sociale meergezinswoningen geldt voor alle te bouwen m² b.v.o. Deze normgrondprijzen gelden tevens als de minimumgrondprijs voor huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens die niet door of voor toegelaten instellingen worden gebouwd en voor markthuurlwoningen in het middensegment (liberalisatiegrens tot € 985,- per maand²⁵), mits daarover afspraken in het bestemmingsplan en/of erfpachtcontract zijn opgenomen. Voor huurwoningen met een volledig geliberaliseerde huurprijs geldt de minimumprijs voor marktwerkingen (koop en huur) welke gelijk is aan de normgrondprijs sociale woningbouw die op korte termijn verkocht wordt (paragraaf 6.4). Minimumgrondprijzen zijn van toepassing wanneer de residueel (zie paragraaf 5.2) bepaalde grondwaarde onder de van toepassing zijnde normgrondprijs uitkomt. De ontwikkeling van de CPI-index bedraagt vanaf januari 2020 (prijsspeil Grondprijzenbrief 2020) tot en met maart 2023 17,7%. De normgrondprijzen zijn met dat percentage geïndexeerd.

Normgrondprijzen sociale woningbouw per m² b.v.o. (excl. btw)		
Categorie	2020	2023
Eengezinswoningen	€ 124	€ 146
Meergezinswoningen	€ 103	€ 121

6.4 Grondprijzen sociale woningbouw die op korte termijn verkocht wordt

Vanwege de druk op de kernvoorraad en de noodzaak om sociaal bij te bouwen is het in de huidige omstandigheden in principe niet gewenst om grond uit te geven voor op (korte) termijn te verkopen sociale woningen. In een aantal gevallen wensen de corporaties bij aanvang van de exploitatie te anticiperen op verkoop van de woningen op termijn en direct de grond gesplitst te ontvangen en de suppletie af te rekenen. In (de uitzonderlijke) gevallen, waarin dit bestuurlijk/beleidsmatig gewenst is en wordt geaccordeerd, wordt voor deze sociale huurwoningen ingestemd met splitsing van de grond bij de uitgifte²⁶. Hiervoor wordt een aparte normgrondprijs gehanteerd waarbij in de Bijzondere Voorwaarden afspraken worden gemaakt over de minimale termijn waarin de woningen onder de liberalisatiegrens verhuurd moeten worden. Wanneer geen, of een te korte termijn (afhankelijk van de locatie en het daar geldende v.o.n. prijsniveau: wanneer de v.o.n. prijzen hoog zijn, zal de woning gedurende een langere termijn onder de liberalisatiegrens verhuurd moeten worden om nog in aanmerking te komen voor de normgrondprijs) wordt afgesproken, wordt de grondprijs berekend die voor een vergelijkbare koopwoning zou gelden. De hieronder vermelde normgrondprijzen gelden daarbij als minimum. Deze werkwijze geldt ook voor sociale woningbouw die niet voor of door toegelaten instellingen worden gebouwd. Tevens gelden deze normgrondprijzen als de minimumgrondprijzen voor marktwerkingen (zijnde koop en volledig geliberaliseerde huur). De ontwikkeling van de CPI-index bedraagt vanaf januari 2020 (prijsspeil Grondprijzenbrief 2020) tot en met maart 2023 17,7%. De normgrondprijzen zijn met dat percentage geïndexeerd.

²⁵ Bandbreedte middensegment conform Woonagenda 2020-2023 RIS305711, bovengrens betreft prijspeil 2020 welke jaarlijks wordt geïndexeerd aan de hand van CPI-index +1%

²⁶ Het betreft hier het gesplitst uitgeven van grond ten behoeve van nieuwbouw; een zgn. eerste uitgifte.

Bij vervangende nieuwbouw ingeval van herstructurering is geen sprake van een eerste uitgifte, maar van aanpassing van lopende erfpachtcontracten. Dit kan aanleiding geven tot betaling van zgn. grondwaardesuppletie. Dit wordt geregeld in de samenwerkingsovereenkomst herstructurering.

Normgrondprijzen sociale woningbouw, die op korte termijn verkocht wordt, per m2 b.v.o. (excl. btw)		
Categorie	2020	2023
Eengezinswoningen	€ 225	€ 265
Meergezinswoningen	€ 169	€ 199

6.5 Grondprijzen non-profitvoorzieningen en HOED-praktijken

Gronden bestemd voor non-profitfuncties met een publieke functie, zoals scholen, gebedsruimten, politiebureaus, brandweerkazernes, rioolgemalen, welzijnsvoorzieningen en sportaccommodaties worden uitgegeven tegen een vaste normgrondprijns. Deze vaste normgrondprijns kan alleen worden toegepast als er nadrukkelijk geen sprake is van commerciële voorzieningen. Functies zoals kinderdagverblijven vallen in principe niet onder deze noemer, daar zij geen publieke functie hebben en een commercieel doel hebben. Ook bij zorginstellingen kan er een onderscheid worden gemaakt tussen de woonfuncties en de zorgfuncties. Eventueel kan de bestemming van de locatie uitsluitel geven of een bepaalde functie valt te scharen onder de noemer non-profit. Indien non-profitfuncties in één gebouw worden gecombineerd met commerciële functies, wordt de normgrondprijns alleen voor die m2 non-profit toegepast en geldt voor de overige functies de residuele waardemethodiek. Deze normgrondprijns wordt berekend over het totaal aantal m2 b.v.o., dan wel per m2 uitgeefbaar terrein indien dit groter is dan het aantal m2 b.v.o. Deze normgrondprijns geldt ook voor de m2 b.v.o. van het gebouwd parkeren, tenzij middels een taxatie komt vast te staan dat de residuele grondwaarde onder de normgrondprijns valt. In dat geval geldt, net als voor andere functies, een minimum grondwaarde voor het gebouwd parkeren conform de berekeningswijze van paragraaf 6.8 Grondprijzen parkeren.

De ontwikkeling van de CPI-index bedraagt vanaf januari 2020 (prijspeil Grondprijzenbrief 2020) tot en met maart 2023 17,7%. De normgrondprijzen zijn met dat percentage geïndexeerd.

Normgrondprijns per m2 b.v.o. non-profit (excl. btw)	
2020	€ 201
2023	€ 237

6.6 Grondprijzen onbebouwde gedeelten van buitensportaccommodaties

Voor de onbebouwde gedeelten van non-profit buitensportaccommodaties geldt eveneens een normgrondprijns. Voor de bebouwde gedeeltes wordt een op die functie toegesneden grondprijns berekend. De ontwikkeling van de CPI-index bedraagt vanaf januari 2020 (prijspeil Grondprijzenbrief 2020) tot en met maart 2023 17,7%. De normgrondprijzen zijn met dat percentage geïndexeerd.

Normgrondprijns per m2 b.v.o. onbebouwd non-profit sportterrein (excl. btw)	
2020	€ 51
2023	€ 60

6.7 Grondprijzen snippergroen

Onder snippergroen wordt verstaan stukken grond die in huidige staat uitgegeven worden ten behoeve van tuin. Dit kunnen bijvoorbeeld stukken openbaar groen zijn die aan bewoners van naastgelegen percelen worden verkocht (conform de voorwaarden genoemd op <http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/to/Gemeentegrond-huren-of-kopen.htm>), maar bijvoorbeeld ook een stuk erf of weg dat eigendom is van de gemeente en niet meer voor die functie wordt gebruikt en wat aan een buurperceel zou kunnen worden toegevoegd. Bij uitgiften van zogenaamd snippergroen gelden normgrondprijzen en een vast minimumbedrag.

Wanneer sprake is van uitgifte van snippergrond als onderdeel van een grotere ontwikkellocatie of met een andere (mogelijke) functie dan tuin (en er dus feitelijk geen sprake is van snippergroen), dan wordt de grond getaxeerd binnen de kaders van deze Grondprijzenbrief (zie daarvoor met name paragraaf 5.4, Snipperkavels) en geldt hetzelfde minimum totaalbedrag (€ 5.000,-) als bij snippergroen.

Bijkomende kosten, zoals bijvoorbeeld belasting, kadastrale kosten en notariële kosten dienen in alle gevallen nog boven op de grondprijs te worden betaald. De ontwikkeling van de CPI-index bedraagt vanaf januari 2020 (prijspeil Grondprijzenbrief 2020) tot en met maart 2023 17,7%. De normgrondprijs snippergroen is met dat percentage geïndexeerd.

normgrondprijs snippergroen 2023 (excl. wettelijke belastingen)	
Snippergroen zonder oprichtingsmogelijkheden	
Prijs	
< 28 m ²	minimum € 5.000
> 28 m ² tot 100 m ²	€ 219 per m ²
> 100 m ²	taxatie

6.8 Grondprijzen parkeren

De functie parkeren is te onderscheiden in parkeren bestemd voor bewoners, parkeren voor werknemers, openbare commerciële parkeerplaatsen (gebouwd of op maaiveld) en openbare parkeerplaatsen en parkeerplaatsen bij non-profitvoorzieningen. De grondwaarde van de functie parkeren wordt in beginsel residueel berekend. Hierbij geldt voor parkeren bij wonen en non-profitvoorzieningen dat de gemeente, indien sprake is van een onrendabele top deze (deels) zal verrekenen zoals nader toegelicht in de volgende alinea. Voor de overige (commerciële) functies geldt dat de grondwaarde een minimum van € 0 heeft. Bovendien geldt voor de functies sociale woningbouw en non-profitvoorzieningen de daarbij behorende normgrondprijs als maximum. Voorwaarde hierbij is wel dat de betreffende parkeerplaatsen bij sociale woningbouw onder DAEB vallen.

In de praktijk blijkt dat in voorkomende gevallen (met name bij de functies wonen en non-profitvoorzieningen) de kosten per parkeerplaats hoger zijn dan de potentiële opbrengsten. Hierdoor kan er sprake zijn van een onrendabele top ten aanzien van de functie parkeren, met name wanneer het gebouwde parkeervoorzieningen betreft²⁷. De gemeente zal voor de functies

²⁷ De functie en de locatie binnen de stad heeft invloed op de mate waarin een onrendabele top aan de orde zal zijn.

wonen (alle woningbouwcategorieën) en non-profitvoorzieningen deze onrendabele top tot een maximaal bedrag, zijnde gelijk aan de afkoopsom volgend uit de "Regeling afkoop van de parkeereis 2020"²⁸ (€ 17.500,- per parkeerplaats prijspeil 2019, te indexeren met CPI-index alle huishoudens) verrekenen. Dit onder de voorwaarde dat het project voldoet aan de eisen uit de woonagenda 2020-2023 (RIS 305711). Daarbij zal de gemeente uitgaan van de hierna te noemen maximale stichtingskosten per parkeerplaats (prijspeil ultimo maart 2023, te indexeren met CPI-index alle huishoudens). Hierbij is uitgegaan van parkeerplekken van maximaal 27,5 m² b.v.o. Er wordt bij de grondprijnsberekening geen rekening gehouden met extra kosten van meer ruimte per plek als gevolg een inefficiënt ontwerp.

Maximale stichtingskosten per parkeerplaats o.b.v. 27,5 m² b.v.o. (excl. Btw) pp ultimo maart 2023	
Parkeren op maaiveld	€ 5.000,-
Parkeren op dak	€ 14.000,-
Maaiveld gebouwd open (tot 4 lagen)	€ 26.000,-
Maaiveld gebouwd dicht (tot 4 lagen)	€ 32.000,-
Maaiveld onder bebouwing (tot 1.000 m ²)	€ 33.000,-
Half verdiept (tot 750 m ²)	€ 34.000,-
Geheel verdiept (tot 1.000 m ²)	€ 44.000,-
Onder plein (tot 1.000 m ²)	€ 55.000,-

Uit bovenstaande tabel volgt dat voor een half verdiepte parkeerplaats met een potentiële v.o.n.-prijs van € 30.000,-, zijnde € 24.793,- ex btw, een maximale te verrekenen onrendabele top van € 9.207,- geldt. Voor de geheel verdiepte parkeerplaats zal als maximum gelden het bedrag gelijk aan de afkoopsom volgend uit de "Regeling afkoop van de parkeereis 2020" (€ 17.500,- per plaats prijspeil 2019, te indexeren met CPI-index alle huishoudens).

²⁸ RIS 307577

Colofon:

Uitgave

Gemeente Den Haag

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Grondbedrijf/Expertise, Beleid & Erfpacht

De Dienst Stedelijke Ontwikkeling aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid inzake het gebruik en toepassingen van de gepresenteerde gegevens.

Den Haag, november 2023