



Den Haag

Grondprijzenkader

Datum

juli 2024

Auteur

DSO / Grondbedrijf / Erfpacht,
Beleid & Expertise

Status

Definitief

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Toepassing van het Grondprijzenkader	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Toepassingskader	4
2.2.1	Grondexploitaties	4
2.2.2	Kostenverhaal	4
2.2.3	Uitgifte van bouwrijpe grond in erfpacht	5
2.2.4	Uitgifte van bouwrijpe grond in eigendom	5
2.2.5	Verkoop bloot eigendom	5
2.2.6	Uitgifte van grond in huidige staat met of zonder opstal, zowel in erfpacht als in eigendom	6
2.2.7	Heruitgifte erfpachtrechten	6
2.2.8	Wijziging erfpachtrechten	7
2.2.9	Opstalrecht	7
3	Beleidskader voor Grondprijsbepalingen	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Geldigheidsduur Grondprijzenkader	8
3.3	(Grond)prijsbepaling	8
3.4	Taxeren	9
3.4.1	Uitgangspunten vanuit staatssteunrechtelijk perspectief	9
3.4.2	Waardebepalingen bij uitgifte	10
3.4.3	Waardebepalingen bij verwerving	11
3.4.4	Nadere uitgangspunten	11
3.5	Bijkomende kosten bij uitgifte	12
4	Methodiek Grondprijsbepaling	13
4.1	Inleiding	13
4.2	Residuele methode bouwrijpe grond	14
4.3	Residuele methode bij grond in huidige staat	15
4.4	Complexwaardemethode bij snipperkavels	15
4.5	Comparatieve methode	15
4.6	Normatieve methode	16
5	Normgrondprijzen	16
5.1	Inleiding	16
5.2	Grondprijzen sociale woningbouw	16
5.3	Grondprijzen sociale woningbouw die op korte termijn verkocht wordt	17
5.4	Grondprijzen non-profitvoorzieningen en HOED-praktijken	18
5.5	Grondprijzen onbebouwde gedeelten van buitensportaccommodaties	18
5.6	Grondprijzen snippergroen	18
5.7	Grondprijzen parkeren	19

1 Inleiding

In het Grondprijzenkader wordt inzicht gegeven in het grondprijnsbeleid van de gemeente Den Haag. Hierin zal worden ingegaan op de uitgangspunten en kaders die gelden bij het vaststellen van grondprijzen.

Het Grondprijzenkader is een uitwerking van de geldende Nota Grondbeleid. 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 beschrijft de Nota Grondbeleid welk instrumentarium het grondbeleid biedt, waarbij gronduitgifte als een van de instrumenten is benoemd.

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

1. Leidraad voor taxateurs die grondprijzen bepalen;
2. Informatievoorziening voor zowel marktpartijen en particulieren die grond afnemen.

Het Grondprijzenkader geeft het kader weer waarbinnen de grondprijzen in Den Haag worden vastgesteld. Het aanpassen van de normgrondprijzen wordt opgenomen in een besluit dat gelijktijdig wordt voorgelegd met het besluit op de Programmabegroting. De begroting wordt jaarlijks tijdens de begrotingsbehandeling in het najaar vastgesteld. Het omvat een overzicht van normgrondprijzen voor de functies sociale woningbouw, non-profitvoorzieningen en snippergroen. Voor de overige functies (middeldure en geliberaliseerde huurwoningen, koopwoningen, kantoren, winkels, bedrijfsruimten, horeca, hotels en leisurfuncties) worden de grondprijzen per geval marktconform bepaald, passend binnen de kaders die in het Grondprijzenkader zijn omschreven (hoofdstuk 3: 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.

De normgrondprijzen uit de Grondprijzenbrief 2023 blijven vigerend tot het moment dat het aanpassen van de normgrondprijzen voor de eerste keer in een besluit wordt opgenomen. Dit besluit wordt gelijktijdig voorgelegd met het besluit op de Programmabegroting.

In de paragraaf Grondbeleid van de Programmabegroting worden de belangrijkste economische marktontwikkelingen met betrekking tot stedelijke ontwikkelingen van het afgelopen jaar opgenomen.

Het Grondprijzenkader geldt totdat nieuwe inzichten of regelgeving leiden tot aanpassingen die moeten worden vastgelegd. De bevoegdheid voor het wijzigen van het Grondprijzenkader ligt bij het college.

2 Toepassing van het Grondprijzenkader

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het toepassingskader van het Grondprijzenkader 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 omgevingsplan onder de Omgevingswet ten behoeve van kostenverhaal en bij het vestigen van opstalrechten. Deze activiteiten worden in paragraaf 2.2 nader toegelicht.

2.2 Toepassingskader

In de volgende gevallen geldt het Grondprijzenkader:

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

2.2.1 Grondexploitaties

De grondexploitatie bevat de toe te rekenen kosten en baten van ruimtelijke projecten waarbij bouwrijpe grond uitgegeven wordt. De grondexploitatie vormt samen met het projectdocument het kader voor uitvoering van de ruimtelijke ontwikkeling. Voorafgaand aan het projectdocument en grondexploitatie wordt een Nota van Uitgangspunten met een haalbaarheidsstudie vastgesteld. Voor zowel de haalbaarheidsstudie als de grondexploitatie zelf, is inzicht in grondopbrengsten noodzakelijk. Een grondexploitatie moet voldoen aan de regels zoals vastgesteld in de Verordening beheersregels grondexploitaties en strategisch bezit gemeente Den Haag¹. De vigerende verordening is uit 2018 en naar verwachting zal in 2024 een aangepaste verordening worden vastgesteld.

2.2.2 Kostenverhaal

Onder de Omgevingswet zijn gemeentes bij toedeling van nieuwe functies ten behoeve van aangewezen bouwactiviteiten 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 het kostenverhaal publiekrechtelijk afgedwongen. Voor het publiekrechtelijk kostenverhaal kent de Omgevingswet twee systemen, kostenverhaal met- en kostenverhaal zonder tijdvak. Het systeem van kostenverhaal met tijdvak heeft betrekking op plannen met een duidelijk eindbeeld, fasering en einddatum. Hierdoor is het mogelijk om de kosten en

¹ RIS 298629

opbrengsten van de gebiedsontwikkeling vooraf te berekenen. Naast het omgevingsplan kan kostenverhaal in dit geval ook plaatsvinden via kostenverhaalsregels in het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Het systeem voor kostenverhaal zonder tijdvak is bestemd voor organische gebiedsontwikkeling. Het gaat dan om plannen zonder duidelijk eindbeeld, fasering en einddatum. Het gaat om plannen met globale functieaanduidingen die op verschillende manieren kunnen worden uitgewerkt. Het toepassen van kostenverhaal zonder tijdvak kan alleen via kostenverhaalsregels in het omgevingsplan.

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 gemeentebrede investeringen, maar ook dienen als communicatiemiddel om het kostenverhaal inclusief de verschillende schaalniveaus duidelijk uiteen te zetten.

2.2.3 Uitgifte van bouwrijpe grond in erfpacht

De gemeente geeft sinds 1986 grond, 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. 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 collegebesluit² geactualiseerd en aangepast aan de geldende wet- en regelgeving. De grondwaarde wordt vastgesteld conform artikel 8 van de Algemene Bepalingen. Over de grondwaarde bij uitgifte van een bouwterrein, waarvan sprake is bij uitgifte van bouwrijpe grond, wordt btw geheven, zie ook paragraaf 3.5 over bijkomende kosten bij uitgifte.

2.2.4 Uitgifte van bouwrijpe grond in eigendom

Voor de bepaling van de waarde voor de eerste uitgifte van grond in eigendom in plaats van in erfpacht wordt 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 meerwaarde³ 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 bebouwingsmogelijkheden die het 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 bebouwingsmogelijkheden die het omgevingsplan biedt op voorhand te worden afgerekend.

2.2.5 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. Sinds 2019 is de vaststelling van de koopsom van bloot

² Algemene Bepalingen 1986 herz. 1993/2008 voor erfpacht (RIS 154327), te vinden op www.denhaag.nl

³ Zijnde 55% van 2,5% RIS 176546

eigendom aangepast⁴. 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 het bloot eigendom indien daarvoor aanleiding bestaat, e.e.a. zoals hieronder 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 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 2.2.8).

2.2.6 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 het Grondprijzenkader 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 bouwmogelijkheden 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 in sommige gevallen 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.

2.2.7 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).

⁴ RIS 303497

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.

2.2.8 Wijziging erfpachtrechten

Na uitgifte in erfpacht worden de erfpachtcontracten beheerd door de gemeente. 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 de gemeente 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 hypotheek.

2.2.9 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 overbouwing van openbare ruimte, bijvoorbeeld een balkon. Voor een opstalrecht wordt een eenmalige retributie bepaald die gelijk is aan de grondprijs bij eeuwigdurende erfpacht.

3 Beleidskader voor Grondprijnsbepalingen

3.1 Inleiding

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

3.2 Geldigheidsduur Grondprijzenkader

De normgrondprijzen uit de Grondprijzenbrief 2023 blijven vigerend tot het moment dat het aanpassen van de normgrondprijzen voor de eerste keer in een besluit wordt opgenomen. Dit besluit wordt gelijktijdig voorgelegd met het besluit op de Programmabegroting. Vanaf dat moment worden de normgrondprijzen jaarlijks aangepast. Mocht dat in voorkomende gevallen niet of later gebeuren, dan blijven de laatste vastgestelde normgrondprijzen gelden. De gemeente zal bij de uitgifte de normgrondprijzen indexeren middels de CPI-index alle huishoudens. Indexatie vindt dan plaats ten opzichte van het gehanteerde prijspeil van de laatste vastgestelde normgrondprijzen.

Het Grondprijzenkader zelf is geldig totdat er een nieuw kader wordt vastgesteld.

3.3 (Grond)prijsbepaling

Grondprijzen worden bepaald op basis van een taxatie, met uitzondering van de normgrondprijzen voor sociale woningbouw, non-profitvoorzieningen en snippergroen:

1. De normgrondprijzen voor sociale woningen gelden tevens als minimum grondprijs voor enerzijds middeldure huurwoningen conform afspraken (hiervoor geldt als minimum de standaard sociale normgrondprijs) en anderzijds voor middeldure huurwoningen zonder afspraken, geliberaliseerde huurwoningen⁵ en koopwoningen (hiervoor geldt als minimum de normgrondprijs voor sociale woningen die op korte termijn verkocht worden).
2. De normgrondprijzen voor non-profitvoorzieningen gelden als minimum grondprijs voor profitfuncties (alle andere functies dan wonen en non-profitvoorzieningen).

Voor alle andere functies (middeldure huurwoningen en geliberaliseerde huurwoningen, koopwoningen, 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 4.2) 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 waar mogelijk uitgaan boven de wettelijke eisen;

⁵Voor 1 juli 2024 vielen alleen sociale huurwoningen onder de liberalisatiegrens met een maximale huurprijs van € 879,66 (prijspeil 2024) en 142 punten op basis van het Woningwaarderingsstelsel. Vanaf 1 juli 2024 (Wet betaalbare huur) is er een nieuwe sector gereuleerde huurwoningen: de middensector. Dat zijn woningen met een kwaliteit van 144 tot en met 186 punten volgens het Woningwaarderingsstelsel en een huurprijs van € 879,67 tot en met € 1.157,95 (prijspeil 2024). Met ingang van 1 juli 2024 geldt dat de middeldure huurwoningen ook onder de liberalisatiegrens vallen, waarbij de 'nieuw liberalisatiegrens' uitkomt op € 1.157,95 (prijspeil 2024). Als uitzondering op deze maximale huurprijs geldt dat voor nieuwbouwwontwikkelingen onder bepaalde voorwaarden een opslag mag worden gerekend van 10% op voornoemde maximale huurprijs van een middeldure huurwoning. Ondanks dat de huurprijs in dit geval boven de liberalisatiegrens wordt deze uitzondering ook gezien als middeldure huurwoning. Wanneer in het Grondprijzenkader geliberaliseerde huurwoning staat, wordt bedoeld de huurwoning die is verhuurd zonder maximale huurprijs.

- Excessieve bouwkosten door kenmerken van de locatie, zoals onder meer geluidsbelasting, noodzaak overbouwing, kleine plot.

Wanneer de residueel berekende grondprijzen voor middeldure huurwoningen, geliberaliseerde huurwoningen en koopwoningen in een taxatie onder de minimum grondprijs uitkomen, is uitgifte onder de minimum grondprijs slechts mogelijk middels een collegebesluit. Dit kan bijvoorbeeld bij hoogbouw van hoger dan 70 meter het geval zijn.

3.4 Taxeren

3.4.1 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 deskundige. 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 de agglomeratie 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 bestandsdeel 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 marktwaarde⁶ 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 4.

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 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 locatiespecifieke 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.

3.4.2 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 wel 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. Voor omgevingsplannen onder de 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 4.2). Dit geldt zowel voor de taxatie

⁶ 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.

voorafgaand aan de onderhandelingen als voor de taxatie van het definitieve bouwplan op basis waarvan een overeenkomst wordt gesloten.

3.4.3 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 getaxeerd. Daarnaast wordt de schadeloosstelling getaxeerd voor gebruikers van het vastgoed. Hiervoor zijn huurovereenkomsten en, bij commercieel vastgoed, bedrijfsgegevens van belang.

3.4.4 Nadere uitgangspunten

In deze paragraaf worden de uitgangspunten die de gemeente Den Haag stelt aan het waarderen 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	Haalbaarheidsanalyse; Nota van Uitgangspunten.
Indicatieve Grondwaardebepaling (uitgifte)	Grondexploitatie; Bepaling minimum grondwaarde ontwikkelcompetities; Bepaling van grondwaarde oud gebruik t.b.v. meerwaardebepaling erfpachtsuppletie; Omgevingsplan t.b.v. (publiekrechtelijk) kostenverhaal via kostenverhaalregels.
Taxatie grondwaarde bouwrijpe staat	Vaste grondprijs voor kleinschalig opdrachtgeverschap ⁷ ;
	Vaste grondprijs bij uitgifte in eigendom op basis van de maximale bouw mogelijkheden die het omgevingsplan biedt.
	Grondprijs op basis van het schets- of voorlopig ontwerp voorafgaand aan onderhandelingen.
	Grondprijs op basis van het definitieve plan bij ontwikkelcompetities en één-op-één uitgiften.
Taxatie grondwaarde huidige staat	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.
Taxatie grond en opstal	Bij uitgifte van grond en opstal in huidige staat en met voortgezet huidig gebruik;

⁷ 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

	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 omgevingsplan biedt.

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

1. Genoemde 6 staatsteunrechtelijke uitgangspunten (paragraaf 3.4.1);
2. 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;
3. 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;
4. 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;
5. De uitgangspunten dienen duidelijk benoemd te worden. Belangrijke uitgangspunten zijn in ieder geval:
 - Locatie (wijk, adres en kadastrale aanduiding);
 - Bouwrijpe grond of grond in huidige staat met of zonder opstal;
 - Erfpacht of eigendom;
 - De op het vastgoed of de grond rustende zakelijke en persoonlijke rechten;
 - Functie(s);
 - Bruto vloeroppervlak per functie;
 - Verhuurbaar oppervlak of gebruiksoppervlak per functie;
 - Huidige en/of toekomstige bestemming;
 - Wordt de bestemming die het omgevingsplan toelaat ingeperkt in het erfpachtcontract;
 - Inclusief of exclusief wettelijke belastingen, bijdragen en heffingen;
 - Peildatum.
6. 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 de agglomeratie Den Haag gecertificeerd is en niet met betrekking tot het taxeren object optreedt voor de wederpartij of anderszins betrokken is (gewest) bij het object.

3.5 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, berekend over de grondwaarde. 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 de startersregeling 'Ik bouw betaalbaar' in Den Haag wordt in het geheel geen waarborgsom gevraagd⁸. 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 de gemeente kosten in rekening kunnen brengen voor gederfde rente-inkomsten (zie paragraaf 2.2.8).

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.

4 Methodiek Grondprijsbepaling

4.1 Inleiding

Het Haagse grondprijnsbeleid is reeds jarenlang gebaseerd op de residuele methode. Dit is een 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.

Naast de residuele methode worden de volgende methodes ook toegepast:

⁸ Voor toelichting zie Ibb Starterslening, RIS 291199

- De comparatieve methode;
- De normatieve methode.

Het uitgangspunt bij de bepaling van grondprijzen, met uitzondering van de normgrondprijzen voor sociale woningbouw en non-profitfuncties, is dat de grondprijs marktconform is. In aanvulling hierop geldt dat de normgrondprijzen voor sociale woningen als ondergrens gelden voor middeldure huurwoningen, geliberaliseerde huurwoningen en koopwoningen (paragraaf 5.2 en 5.3) en de normgrondprijzen voor non-profitvoorzieningen gelden als ondergrens voor profitfuncties (alle andere functies dan wonen en non-profitvoorzieningen). Genoemde methoden om de grondprijzen te bepalen worden in dit hoofdstuk uitgewerkt.

4.2 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 grondprijs gehanteerd die gebaseerd is op de normatieve grondprijs voor 'sociale woningbouw'. Voor de andere middeldure huurwoningen (zonder afspraken), geliberaliseerde huurwoningen en koopwoningen geldt als minimum de normgrondprijs voor 'sociale woningen die op korte termijn verkocht worden'. Voor profitfuncties (alle andere functies dan wonen en non-profitvoorzieningen) wordt, in het geval dat de residuele grondwaarde lager is dan de normgrondwaarde, een minimale grondprijs gehanteerd die gebaseerd is op de normatieve grondprijs voor 'non-profitvoorzieningen'.

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/NAR-methode⁹ en de DCF-methode¹⁰. 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, afkoop prijsstijging, algemene kosten en winst & risico verstaan.

⁹ 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 en staat van het gebouw.

¹⁰ Discounted Cash Flow; een exploitatiemodel met alle verwachte inkomsten en uitgaven gedurende een bepaalde periode.

Bij de grondwaardeberekeningen binnen de kaders van het Grondprijzenkader worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) als onderdeel van de Omgevingswet (inclusief de hierin gestelde eisen voor bijna energieneutraal bouwen conform de BENG-norm);
2. De NEN 2631; Investeringskosten van gebouwen - Begripsomschrijvingen en indeling;
3. NEN 2634; Termen, definities en regels voor het overdragen van gegevens over kosten- en kwaliteitsaspecten voor bouwprojecten;
4. NEN 2632; Exploitatiekosten van gebouwen - Begripsomschrijvingen en indeling;
5. NEN 2580; Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden;
6. Bij de bepaling van de bouwkosten worden de indexcijfers van het Bureau Documentatie Bouwwezen (BDB)¹¹ ter ondersteuning gebruikt;
7. Bij hoogbouw wordt rekening gehouden met de eisen uit de nota Haagse hoogbouw: Eyeline en Skyline (RIS298448).

4.3 Residuele methode bij grond in huidige staat

Bij levering van grond in huidige staat, zoals beschreven in paragraaf 2.2.6, 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.

4.4 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 waardebepaling van dergelijke snipperkavels vindt plaats volgens de complexwaardemethode. Dit houdt in dat de grondwaarde van de hele bouwkaavel, 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.

4.5 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 (BVO) of gebruiksoppervlak (GBO) waardoor de zogenaamde floorspace-index (FSI)¹² 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 BVO.

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

¹¹ Zie BDB-index.nl

¹² FSI: verhouding bruto vloeroppervlak ten opzichte van kaveloppervlak.

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

4.6 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 laatst vastgestelde Grondprijzenbrief uit 2023, dan wel het meest recent genomen besluit voor het aanpassen van de normgrondprijzen, dat deze normgrondprijs tot de uitgiftedatum geïndexeerd zal worden met de CPI-index alle huishoudens tot de gronduitgifte.

Het besluit voor het aanpassen van de normgrondprijzen, wordt gelijktijdig voorgelegd met het besluit op de Programmabegroting. De begroting wordt jaarlijks tijdens de begrotingsbehandeling in het najaar vastgesteld.

5 Normgrondprijzen

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de normgrondprijzen voor de functies sociale woningbouw, non-profitvoorzieningen, onbebouwde gedeelten van buitensportaccommodaties en snippergroen toegelicht. Voor de overige functies geldt dat wordt gewerkt met marktconforme grondwaarden. Dit betreft de functies middeldure huurwoningen, geliberaliseerde huurwoningen, 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 3 en 4 worden benoemd. Ten aanzien van de functie parkeren geldt 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 uit 2023 gehanteerde prijspeil voor de normprijzen, dan wel het meest recent genomen besluit voor het aanpassen van de normgrondprijzen. Het besluit voor het aanpassen van de normgrondprijzen wordt gelijktijdig voorgelegd met het besluit op de Programmabegroting. De begroting wordt jaarlijks tijdens de begrotingsbehandeling in het najaar vastgesteld.

5.2 Grondprijzen sociale woningbouw

De standaard normgrondprijs voor sociale woningen staat vast en geldt voor woningen waarvan de huurprijs onder de op het moment van uitgifte geldende maximale huurgrens voor een sociale

huurwoning (voorheen geldende liberalisatiegrens) ligt¹³, en die door of voor een toegelaten instelling¹⁴ worden gebouwd, bedoeld zijn voor de aangewezen doelgroep en op voorwaarde dat de grond ongesplitst in erfpacht wordt uitgegeven. Bij verhuur boven de maximale huurgrens voor een sociale huurwoning¹⁵ (voorheen geldende 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 Diensten van algemeen economisch belang (DAEB)¹⁶ dit bedrag wordt geïnvesteerd. De normgrondprijs geldt tevens als de minimumgrondprijs voor sociale huurwoningen met een huurprijs onder de voorheen geldende liberalisatiegrens die niet door of voor toegelaten instellingen worden gebouwd en voor middeldure huurwoningen, mits daarover voorwaarden staan opgenomen in het Omgevingsplan en/of afspraken in het erfpachtcontract zijn opgenomen. Voor de andere middeldure huurwoningen (zonder afspraken) en geliberaliseerde huurwoningen geldt als minimumprijs de normgrondprijs sociale woningbouw die op korte termijn verkocht wordt (paragraaf 5.3). Minimumgrondprijzen zijn van toepassing wanneer de residueel (zie paragraaf 4.2) bepaalde grondwaarde onder de van toepassing zijnde normgrondprijs uitkomt.

5.3 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 huurwoningen (onder de voorheen geldende liberalisatiegrens). 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 uitgifte¹⁷. Hiervoor wordt een aparte normgrondprijs gehanteerd waarbij in de Bijzondere Voorwaarden afspraken worden gemaakt over de minimale termijn waarin de woningen als sociale huurwoning onder de voorheen geldende liberalisatiegrens verhuurd moeten worden. Deze aparte normgrondprijs geldt ook voor sociale woningbouw die niet voor of door toegelaten instellingen worden gebouwd. Wanneer geen, of een te

¹³ [Wat is het verschil tussen een sociale huurwoning, een middenhuurwoning en een huurwoning in de vrije sector? | Rijksoverheid.nl](#)

¹⁴ 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).

¹⁵ Voor 1 juli 2024 vielen alleen sociale huurwoningen onder de liberalisatiegrens met een maximale huurprijs van € 879,66 (prijsspeil 2024) en 142 punten op basis van het Woningwaarderingsstelsel. Vanaf 1 juli 2024 (Wet betaalbare huur) is er een nieuwe gereguleerde sector huurwoningen: de middensector. Dat zijn woningen met een kwaliteit van 144 tot en met 186 punten volgens het Woningwaarderingsstelsel en een huurprijs van € 879,67 tot en met € 1.157,95 (prijsspeil 2024). Met ingang van 1 juli 2024 geldt dat de middeldure huurwoningen ook onder de liberalisatiegrens vallen, waarbij de 'nieuw liberalisatiegrens' uitkomt op € 1.157,95 (prijsspeil 2024). Als uitzondering op deze maximale huurprijs geldt dat voor nieuwbouwwontwikkelingen onder bepaalde voorwaarden een opslag mag worden gerekend van 10% op voornoemde maximale huurprijs van een middeldure huurwoning. Ondanks dat de huurprijs in dit geval boven de liberalisatiegrens wordt deze uitzondering ook gezien als middeldure huurwoning. Wanneer in Grondprijzenkader geliberaliseerde huurwoning staat, wordt bedoeld de huurwoning die is verhuurd zonder maximale huurprijs.

¹⁶ Diensten van algemeen economisch belang (DAEB) zijn economische activiteiten die het algemeen belang dienen en die de markt, zonder tussenkomst en optreden van de overheid, niet of niet onder dezelfde voorwaarden betreffende objectieve kwaliteit, veiligheid, betaalbaarheid, gelijke behandeling of algemene toegang, oppikt.

¹⁷ 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.

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 voorheen geldende liberalisatiegrens verhuurd moeten worden om nog in aanmerking te komen voor de aparte normgrondprijs) wordt afgesproken, wordt de grondprijs berekend die voor een vergelijkbare koopwoning zou gelden. Tevens geldt de hier bedoelde aparte normgrondprijs als de minimumgrondprijs voor middeldure huurwoningen (zonder afspraken), geliberaliseerde huurwoningen en koopwoningen.

5.4 Grondprijzen non-profitvoorzieningen en HOED¹⁸-praktijken

Gronden bestemd voor non-profitfuncties met een publieke functie, zoals scholen, gebedsruimten, politiebureaus, brandweerkazernes, rioolgemalen, welzijnsvoorzieningen en sportaccommodaties worden uitgegeven tegen een vaste normgrondprijs. Deze vaste normgrondprijs 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 uitsluitend 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 normgrondprijs alleen voor die m² non-profit toegepast en geldt voor de overige functies de residuele waardemethodiek. Deze normgrondprijs wordt berekend over het totaal aantal m² BVO, dan wel per m² uitgeefbaar terrein indien dit groter is dan het aantal m² BVO. Deze normgrondprijs geldt ook voor de m² BVO van het gebouwde parkeren, tenzij middels een taxatie komt vast te staan dat de residuele grondwaarde onder de normgrondprijs valt. In dat geval geldt, net als voor andere functies, een minimum grondwaarde voor het gebouwde parkeren conform de berekeningswijze van paragraaf 5.7 Grondprijzen parkeren.

5.5 Grondprijzen onbebouwde gedeelten van buitensportaccommodaties

Voor de onbebouwde gedeelten van non-profit buitensportaccommodaties geldt eveneens een normgrondprijs. Voor de bebouwde gedeeltes wordt een op die functie toegesneden grondprijs berekend.

5.6 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 <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/gemeentegrond-huren-of-kopen/>). Maar bijvoorbeeld ook een stuk erf of weg dat eigendom is van de gemeente en niet meer voor die functie wordt gebruikt en 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 dit Grondprijzenkader (zie daarvoor met name paragraaf 4.4, Snipperkavels) en geldt hetzelfde minimum totaalbedrag als bij snippergroen.

¹⁸ Huisartsen-onder-één-dak (HOED)

Bijkomende kosten, zoals bijvoorbeeld belasting, kadastrale kosten en notariële kosten dienen in alle gevallen nog boven op de grondprijs te worden betaald.

5.7 Grondprijzen parkeren

De functie parkeren is te onderscheiden in parkeren bestemd voor bewoners, parkeren voor werknemers, openbare commerciële parkeerplaatsen (gebouwd of op maaiveld), 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. 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 betreft¹⁹. De gemeente zal voor de functies 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 2020'²⁰ (€ 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 maximale stichtingskosten per parkeerplaats te indexeren met CPI-index alle huishoudens. Hierbij is uitgegaan van parkeerplekken van maximaal 27,5 m² BVO. Er wordt bij de grondprijsberekening geen rekening gehouden met extra kosten van meer ruimte per plek als gevolg een inefficiënt ontwerp.

¹⁹ De functie en de locatie binnen de stad heeft invloed op de mate waarin een onrendabele top aan de orde zal zijn.

²⁰ RIS 307577