



Den Haag

Grondprijzenbrief 2020

Grondprijsbeleid

Datum
30 juni 2020
Auteur
Annemiek Stroosma

Status
definitief

Inhoudsopgave

1	Samenvatting	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Leeswijzer:	3
2	Inleiding	4
3	Toepassingskader Grondprijzenbrief	5
3.1	Inleiding	5
3.2	Toepassingskader	5
4	Beleidskader voor Grondprijsbepalingen	9
4.1	Inleiding	9
4.2	Geldigheidsduur Grondprijzenbrief	9
4.3	(Grond)prijsbepaling	9
4.4	Taxeren	10
4.5	Bijkomende kosten bij uitgifte	13
5	Methodiek Grondprijsbepaling	15
5.1	Inleiding	15
5.2	Residuele methode bouwrijpe grond	15
5.3	Residuele methode bij grond in huidige staat	16
5.4	Complexwaardemethode bij snipperkavels	16
5.5	Comparatieve methode	16
5.6	Normatieve methode	17
6	Marktontwikkelingen 2016 t/m 2018	18
6.1	Inleiding	18
6.2	Economische ontwikkelingen	18
6.3	Ontwikkelingen woningmarkt	18
6.4	Ontwikkelingen kantorenmarkt	19
6.5	Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt	19
6.6	Ontwikkelingen retailmarkt	20
6.7	Ontwikkelingen hotelmarkt	20
6.8	Ontwikkelingen Bouwkosten en Stichtingskosten	20
7	Norm-grondprijzen 2020	24
7.1	Inleiding	24
7.2	Grondprijzen sociale woningbouw	24
7.3	Grondprijzen sociale woningbouw die op korte termijn verkocht wordt	25
7.4	Grondprijzen non-profitvoorzieningen en HOED-praktijken	26
7.5	Grondprijzen onbebouwde gedeelten van buitensportaccommodaties	26
7.6	Grondprijzen snippergroen	26
7.7	Grondprijzen parkeren	27

1 Samenvatting

1.1 Inleiding

De Grondprijzenbrief 2020 is een beleidsdocument 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, marktontwikkelingen op de vastgoedmarkt en in de bouwkosten en tot slot de nieuwe normgrondprijzen voor sociale woningbouw, non-profit en snippergroen. De Grondprijzenbrief is bedoeld als kader voor de grondprijzen die de Gemeente hanteert. De Grondprijzenbrief 2020 geldt totdat er een nieuwe Grondprijzenbrief wordt vastgesteld. Daarbij behoudt de gemeente wel het recht voor de normgrondprijzen te indexeren als de Grondprijzenbrief langer dan een jaar geleden is vastgesteld.

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, exploitatieplannen, 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 grondprijsbeleid 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. Hoofdstuk 6 biedt tot slot inzicht in de marktontwikkelingen op de vastgoedmarkt en in de bouw(kosten). In hoofdstuk 7 zijn de normgrondprijzen voor functies als sociale woningbouw, non-profit, onbebouwde grond bij buitensportaccommodaties en snippergroen opgenomen.

2 Inleiding

De Grondprijzenbrief 2020 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. 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. marktontwikkelingen van de vastgoedmarkt en de bouw;

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 2020 geldt totdat er een nieuwe Grondprijzenbrief wordt vastgesteld. In principe wordt de Grondprijzenbrief jaarlijks vastgesteld.

Normaliter bestaat de Grondprijzenbrief uit het kader waarbinnen de grondprijzen in Den Haag worden gesteld, een overzicht van normgrondprijzen en een overzicht van indicatieve grondprijzen voor diverse functies. Deze indicatieve grondprijzen worden berekend op basis van gemiddelde opbrengsten en stichtingskosten in Den Haag, waarbij rekening wordt gehouden met de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt. Gezien de onzekere periode die als gevolg van de Corona-crisis is aangebroken, is ervoor gekozen de indicatieve tabellen niet te publiceren. Dit is geen probleem omdat de daadwerkelijke grondprijzen per geval worden 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 naar de directeur portefeuille O&R en de afdelingsmanager Grondzaken (Nota Grondbeleid, paragraaf 7.6.5). Voor alle afwijkingen van deze kaders geldt dat goedkeuring van het College is vereist.

¹ Nota Grondbeleid 2019 (RIS 302035)

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 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. Exploitatieplan
3. Uitgifte van bouwrijpe grond in erfpacht
4. Uitgifte van bouwrijpe grond in eigendom
5. Uitgifte van grond in huidige staat met of zonder opstal, zowel in erfpacht als in eigendom
6. Heruitgifte met of zonder wijziging van het bestaande erfpachtrecht
7. Wijziging lopende erfpachtrecht
8. 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 maakt integraal onderdeel uit van een projectdocument², waaraan een Nota van Uitgangspunten met een haalbaarheidsstudie is vooraf gegaan. Voor zowel de haalbaarheidsstudie die vooraf gaat aan de grondexploitatie, als de grondexploitatie zelf, is inzicht in grondopbrengsten noodzakelijk. Een grondexploitatie moet voldoen aan de regelgeving die is vastgesteld in de Verordening beheersregels grondexploitaties en strategisch bezit gemeente Den Haag 2018³.

3.2.2 Exploitatieplan

Bij faciliterend grondbeleid (zie de Nota Grondbeleid 2019) is de gemeente wettelijk verplicht om kosten te verhalen. Dit kostenverhaal wordt in de regel op vrijwillige basis overeengekomen middels een anterieure overeenkomst. Wanneer dit niet lukt, wordt een exploitatieplan opgesteld. 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

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

³ RIS 298629

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.

3.2.3 Uitgifte van bouwrijpe grond in erfpacht

Sinds 1986 geeft de gemeente 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. Voor 2020 is het canonpercentage op 1,1 op jaarbasis vastgesteld. 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 zijn voor het laatst in 2008 bij collegebesluit⁴ 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

Sinds 2008 is het onder de volgende voorwaarden (cumulatief) mogelijk om erfpacht om te zetten naar eigen grond⁵:

1. De erfpacht moet eeuwigdurende erfpacht zijn onder de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht 1986 (AB1986) en de canon moet voor de gehele duur zijn afgekocht;
2. Het recht van erfpacht moet in een gebied liggen waar de gemeente volledig eigendom toestaat. Deze gebieden zijn op een kaart vastgelegd. Zo wil de gemeente voor kantoren- en bedrijventerreinen de erfpacht handhaven, evenals voor bedrijven met een bruto vloeroppervlak (bvo) groter dan 500 m², gelegen in woongebieden;
3. Het vigerende bestemmingsplan mag niet ouder dan 10 jaar zijn;
4. De non-profit functies en sociale woningbouw zijn uitgesloten van uitgifte in eigendom.

In 2019 heeft de Haagse gemeenteraad het voorstel Verkoop Bloot Eigendom⁶ aangenomen waarmee het in meer wijken van Den Haag mogelijk wordt om erfpacht voor woningen om te zetten in eigendom. Voorwaarde is dat in deze wijken de hoofdfunctie 'wonen' is.

Voor de bepaling van de waarde van 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 meerwaarde⁷ 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 bestemmingsplan 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 bestemmingsplan biedt op voorhand te worden afgerekend.

⁴ Algemene Bepalingen 1986 herz. 1993/2008 voor erfpacht, te vinden op www.denhaag.nl

⁵ Zie de brochure Erfpacht of Eigen Grond en de Overzichtskaart Verkoop Bloot Eigendom op www.denhaag.nl

⁶ RIS 302036

⁷ Zijnde 55% van 2,5% RIS 176546

3.2.5 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 (apparaats-)kosten die de gemeente maakt, gedekt worden.

3.2.6 Heruitgifte met of zonder wijziging van het bestaande erfpachtrecht

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) dan wel indien de erfpachter voornemens is het lopende erfpachtcontract te wijzigen.

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. Wanneer er tevens sprake is van een functiewijziging en/ of -uitbreiding zal na heruitgifte een berekening worden gemaakt van grondwaardesuppletie (zie hieronder, "wijziging lopende erfpachtrechten").

3.2.7 Wijziging erfpachtrechten

Na uitgifte in erfpacht worden de erfpachtcontracten beheerd door het Erfpachtbedrijf. 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. De formule voor grondwaardesuppletie is huidige

grondwaarde nieuw gebruik minus huidige grondwaarde huidig gebruik met een minimum van € 0,- conform artikel 12 van de Algemene Bepalingen⁸.

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 Erfpachtbedrijf kosten in rekening brengen voor gedeelde 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.

3.2.8 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 overbouw van openbare ruimte. Voor een opstalrecht wordt een eenmalige retributie bepaald die gelijk is aan de grondprijs bij eeuwigdurende erfpacht.

⁸ Algemene Bepalingen 1986 herz. 1993/2008 voor erfpacht, te vinden op denhaag.nl

4 Beleidskader voor Grondprijsbepalingen

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 minimeisen taxaties en (grond)waardebepalingen moeten voldoen.

4.2 Geldigheidsduur Grondprijzenbrief

De Grondprijzenbrief 2020 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 kan wanneer er ten tijde van de uitgifte van grond meer dan één jaar is verstreken na vaststelling van de laatste Grondprijzenbrief, 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)prijsbepaling

Grondprijzen worden bepaald op basis van een taxatie. De tabellen in hoofdstuk 7 zijn hierbij leidend voor wat betreft de normprijzen (non-profit, snippergroen, sociale woningbouw). Deze normgrondprijzen gelden tevens als minimum grondprijs voor andere functies, zoals niet-sociale woningbouw, kantoren, bedrijfsruimte, hotels, horeca en detailhandel en leisure. Voor deze andere functies wordt de grondprijs bepaald op basis van een taxatie, waarbij 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 grondprijs in een taxatie onder de minimum grondprijs uitkomt, is uitgifte onder de minimum grondprijs slechts mogelijk middels een collegebesluit.

4.4 Taxeren

4.4.1 Uitgangspunten vanuit staatssteunrechtelijk perspectief

Het uitgangspunt van het grondprijsbeleid 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, dat de laatste jaren sterk in ontwikkeling is. Het staatssteunrecht stelt het MEO-beginsel⁹ 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. Het staatssteunrecht hanteert een aantal uitgangspunten met betrekking tot grondtransacties om ongeoorloofde staatssteun te voorkomen. Zo kan de marktconformiteit van de transactiepreizen bij verwerving en uitgifte worden gegarandeerd 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 taxatie vindt voor de onderhandelingen met de betreffende private partij plaats;
2. De waardering wordt verricht door een onafhankelijke partij. Dit kan een externe taxateur zijn, doch ook een gemeentelijke taxateur, mits er een functionele scheiding wordt aangebracht tussen taxateur en de 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 waarden van vastgoed.

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 grondprijsbeleid is gebaseerd op de residuele methode. Bij de residuele grondwaardemethode is

⁹ MEO: Market Economy Operator

de grondwaarde gebaseerd op de marktwaarde¹⁰ van het te realiseren vastgoed minus de bouwkosten en bijkomende kosten. In bepaalde gevallen worden ook de comparatieve en normatieve methode gebruikt. 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 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.

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 grondwaarde van het oude gebruik indicatief bepaald, en voor exploitatieplannen 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 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 getaxeerd. Daarnaast wordt de schadeloosstelling getaxeerd 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 taxaties, zowel ten behoeve van uitgifte van gemeentegrond als van verwerving, in onderstaande tabel schematisch weergegeven en vervolgens nader uitgewerkt.

Type taxatie	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 - Exploitatieplan.
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	- Bij uitgifte van grond in huidige staat, vaak bij snipperkavels of snippergroen; - Bepaling grondwaarde nieuw gebruik t.b.v. meerwaardebepaling ten behoeve van erfpachtsuppletie.
Taxatie grond en opstal	- Bij uitgifte van grond en opstal in huidige staat en met voortgezet huidig gebruik

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.

	- Bij verwerving van vastgoed bij strategische aankopen in huidige staat en met voortgezet huidig gebruik
Schadeloosstelling	- Bij verwerving
Taxatie erfpachtsuppletie	- Bij functiewijziging van bestaande erfpachtcontracten

Taxaties en waardebepalingen worden in principe intern uitgevoerd, maar kunnen in voorkomende gevallen, bijvoorbeeld wanneer specifieke kennis intern niet voorhanden is of bij capaciteitsgebrek, ook extern worden uitgevoerd.

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. Deze wordt niet verrekend met de grondprijs die betaald moet worden bij aktepassering en is bedoeld als vergoeding voor rentelasten van de gemeente en het exclusief beschikbaar houden van de grond voor de

toekomstige erfpachter of eigenaar. Deze reserveringsvergoeding wordt niet in rekening gebracht bij kleinschalig opdrachtgeverschap, uitgifte van snippergroen of snipperkavels.

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 Ikbouwbetaalbaar 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 Erfpachtbedrijf kosten in rekening kunnen brengen voor gedeelde rente-inkomsten (zie paragraaf 3.2.7).

¹³ Voor toelichting zie Ibb Starterslening, RIS 291199

5 Methodiek Grondprijsbepaling

5.1 Inleiding

Het Haagse grondprijsbeleid 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.

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 grondprijs marktconform is. In aanvulling hierop geldt dat de normgrondprijzen voor sociale woningen als ondergrens gelden voor de marktwoningen.

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 vrije sector woningen (variërend van het goedkope tot het extra dure segment in huur en koop), kantoren, binnenstedelijke bedrijfsruimten, retail, leisure, hotels en snipperkavels. Voor middeldure markthuurwoningen (waarbij afspraken zijn gemaakt over maximale huurniveaus en indexatie) wordt, in het geval de residuele grondwaarde lager is dan de normgrondwaarde, daarnaast een minimale grondprijs gehanteerd die gebaseerd is op de normatieve grondprijs voor “sociale woningbouw” en voor markthuur- en marktkoopwoningen geldt als minimum de normgrondprijs voor “sociale woningen die op korte termijn verkocht worden”.

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.

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.

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, afkooprijstijging, 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 energieprestatie coëfficiënt, EPC-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 inhouden 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 hoogbouwnota Eyeline & Skyline.

5.3 Residuele methode bij grond in huidige staat

Bij levering van grond in huidige staat, zoals beschreven in paragraaf 3.2.4 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 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.

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 (bvo) of gebruiksoppervlak (gbo) 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 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.

¹⁶ Zie bdb-index.nl

¹⁷ 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 von prijs bij woningen.

5.6 Normatieve methode

Voor de functies sociale woningbouw, non-profit, 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.

6 Marktentwikkelingen 2018 t/m 2020

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op economische ontwikkelingen, de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt, onderverdeeld in relevante deelmarkten, en de ontwikkeling van de bouwkosten en bijkomende kosten.

De economische ontwikkelingen en de marktentwikkelingen zijn 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 economische ontwikkelingen, met name de inflatie, vormen tevens de basis voor de indexering van de normgrondprijzen. Als gevolg van de Coronacrisis is het op dit moment lastig om uitspraken te doen over te verwachten ontwikkelingen. De in dit hoofdstuk beschreven marktentwikkelingen hebben betrekking op de periode tot 1 maart 2020.

6.2 Economische ontwikkelingen¹⁸

Het bruto binnenlands product (bbp) nam in 2018 toe met 2,8 procent en in 2019 met 2,6 procent. Daarmee wordt 2019 het zesde jaar op rij met economische groei. De voortdurende economische groei heeft mede gezorgd voor stijgende woningprijzen en toenemende krapte op de vastgoedmarkt.

Na een periode van zeer lage inflatie van minder dan 1%, tot zelfs minder dan 0% gedurende de periode 2014-2016, is vanaf eind 2016 de inflatie gestaag aan het stijgen. In 2019 bedroeg de inflatie op jaarbasis 2,63%.

6.3 Ontwikkelingen woningmarkt

Koopwoningmarkt¹⁹

Den Haag is de afgelopen tien jaar gegroeid; de bevolking nam toe van ruim 474.000 inwoners in 2007 naar ruim 539.000 inwoners in 2019. In 2019 steeg de bevolking met 5,8%. De komende jaren groeit de Haagse bevolking naar verwachting verder door naar circa 596.000 in 2030²⁰. Daarbij zal het aandeel eenpersoonshuishoudens t.o.v. andere huishoudens flink toenemen en het aantal inwoners dat afhankelijk is van sociale woningbouw zal in absolute aantallen toenemen¹⁷.

Over 2018 is de prijs van een koopwoning (bestaand en nieuw) in Nederland gemiddeld met 9,0% gestegen en in 2019 nog eens met ruim 6,9%. In Den Haag was dit circa 12,5% in 2018 en ruim 8,0% in 2019. In Nederland is de koopsom van een nieuwbouwwoning met gemiddeld 9,5% gestegen in 2018 en 6,6% derde kwartaal 2019 t.o.v. een jaar eerder.

Met name in de grote steden, zo ook in Den Haag, is sprake van krapte op de woningmarkt. Omdat door de toegenomen krapte de prijzen verder stijgen, worden koopwoningen steeds minder bereikbaar voor starters op de koopwoningmarkt en middeninkomens in het algemeen.

¹⁸ Bron: Centraal Planbureau – Centraal Economisch Plan 2017

¹⁹ Bron, tenzij anders vermeld: NVM – Analyse Woningmarkt 1e kwartaal 2017 en 2018

²⁰ Bron: Gemeente Den Haag - Den Haag in Cijfers 2019

Huurwoningmarkt

De huurmarkt staat onder andere als gevolg van de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt eveneens onder druk. Met name in het middensegment, met huurprijzen die net boven de liberalisatiegrens liggen, is er een tekort. Mede hierdoor, en door de stijging van het aantal éénpersoonshuishoudens, is er in de grote steden, waaronder Den Haag, een trend waarneembaar waarbij kleine huurappartementen gretig aftrek vinden.

Over het algemeen kan gesteld worden dat de huurprijzen stijgen, in Den Haag met circa 3% in het 4e kwartaal 2019 ten opzichte van het 4e kwartaal 2018²¹, en de bruto-aanvangsrendementen dalen. De onderkant van de bandbreedte ligt op goede locaties in de randstad (grote steden Zuidvleugel) rond 4,0%. Voor overige locaties is het bruto aanvangsrendement circa 4,5 tot 4,75%²².

6.4 Ontwikkelingen kantorenmarkt

Den Haag is op basis van de voorraad de tweede kantorenstad van Nederland. Een aanzienlijk deel van de leegkomende kantorenvorraad is de afgelopen jaren getransformeerd naar andere functies, met name naar woningen en hotels. Na een daling van het bruto vloeroppervlak kantoorvoorraad in de periode 2014 tot 2018 laat de voorraad vanaf 2018 een lichte stijging zien.

Het aanbod aan kantoorruimte is gedaald van 8% naar 5% van de voorraad, in het CID zelfs naar 3%. Deze daling is mede veroorzaakt door het succesvolle transformatiebeleid, maar ook door de economische groei en bijbehorende toename van de vraag van de afgelopen jaren²³. De vraag naar kantoorruimte is sterk toegenomen, onder andere doordat de afstootopgave van het Rijk in korte tijd is veranderd in een sterke vraag naar kantoorruimte. De vraag naar kantoren concentreert zich op de centrale, goed bereikbare locaties. Op dit soort locaties, waar de opbrengsten ook het hoogst zijn, zal nieuwbouw in de regel plaatsvinden. De huren liggen hier rond € 250,- per m2 vvo.

De opgave ligt op dit moment bij kwalitatief voldoende aanbod van kantoren op goed bereikbare locaties en verduurzaming van de huidige voorraad. Die verduurzamingsopgave zorgt ook voor een groei van de vraag naar tijdelijke kantoorruimte tijdens de verbouwing.

De aanvangsrendementen voor centraal gelegen, goed met OV bereikbare locaties zijn wat gedaald. Het gemiddelde bruto aanvangsrendement voor kantoren op de beste locaties in de G5 steden zijn in drie jaar gedaald van gemiddeld 6,4% naar 4,8%²⁴.

6.5 Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt

Er wordt onderscheid gemaakt tussen uitgifte van bouwgrond op bedrijventerreinen, waarbij de afnemer veelal direct de eindgebruiker is, en kleinschalige bedrijfsruimten, al dan niet in combinatie met andere functies, waarbij veelal sprake is van een ontwikkelaar en/of belegger en een huurder.

²¹ Bron: Pararius, Huurmonitor Q4 2019

²² Bron: Syntrus Achmea – Outlook 2020 -2022

²³ Bron: Gemeente Den Haag, Kantorenmonitor Den Haag 2019

²⁴ Bron: Syntrus Achmea, Outlook 2020-2022, JLL

Bouwkavels op bedrijventerreinen zijn binnen het grondgebied van de Gemeente Den Haag nauwelijks voorhanden. Wel participeert Den Haag in een aantal industrieschappen, Harnaschpolder en Plaspoelpolder waar bouwkavels worden uitgegeven. Met het aantrekken van de economie neemt ook de vraag naar bedrijfsruimte toe. Met name aan kleinschalige, betaalbare bedrijfsruimte is een gebrek²⁵.

6.6 Ontwikkelingen retailmarkt²⁶

Het detailhandelsbeleid van de Gemeente Den Haag richt zich nog steeds op minder, maar betere winkelgebieden. Dit heeft ertoe geleid dat het aantal verspreide winkels is afgenomen en de winkelgebieden compacter zijn geworden. Ook centrale winkelgebieden hebben echter te maken met leegstand als gevolg van het vertrek of het omvallen van grote winkelketens. Opvallend is dat voor winkelruimte op de verdiepingen van voormalige warenhuizen weinig vraag is en dat dit soort ruimten in aanmerking komen voor transformatie naar andere functies. De leegstand concentreert zich verder in drie grote winkelgebieden, Megastores, Leyweg en New Babylon. We zien een positieve ontwikkeling voor bijzondere straten, zoals de Boekhorststraat en winkelstraten in het Zeeheldenkwartier. Leegstand is hier de afgelopen periode afgenomen. In de overige winkelgebieden in de Haagse hoofdwinkelstructuur is een divers beeld zichtbaar. Een belangrijke ontwikkeling is dat steeds meer winkels worden omgezet naar horeca. Het beleid van de gemeente is erop gericht om maximaal 30% horeca in winkelgebieden toe te staan.

Huurprijzen zijn in 2019 achter gebleven bij de inflatie. De reële markthuurgroei voor winkels was in Nederland -2,4%. De tophuur voor A meters op A1 locaties (Grote Marktstraat) gelijk gebleven op een niveau van € 1.250,- per m²²⁷.

6.7 Ontwikkelingen hotelmarkt

De laatste jaren is de vraag naar hotelkamers sterk gestegen en is er ook een groot aantal hotelkamers erbij gekomen. De afgelopen 5 jaar gaat het dan om circa 600-700 kamers extra. In het centrum zijn bijvoorbeeld nieuwe hotels verschenen aan het Lange Voorhout, Noordeinde, Paleisstraat, Grote Marktstraat en in Haagsche Bluf.

Kamerprijzen zijn in 2019 met 3,1% gestegen, en ook de bezettingsgraad is gestegen en ligt in 2019 op een 78% gemiddeld in de stad. Dit werd veroorzaakt door de aantrekkende economie en de groei van het aantal toeristen.

6.8 Ontwikkelingen Bouwkosten en Stichtingskosten

Na de crisisjaren (2008—2015), waarin sprake was van afnemende bouwkosten en uiteindelijk een stabilisatie, is er van 2016 tot medio 2019 weer duidelijk sprake van een aanzienlijke stijging van de bouwkosten en stichtingskosten. Dat wordt vooral veroorzaakt door de, in verband met de toenemende vraag, krapte op de arbeidsmarkt (gespecialiseerde werkers in de bouw) en, door diezelfde toenemende vraag, hogere mogelijke winstmarges van (onder)aannemers en projectontwikkelaars. Dat laatste kan gezien worden als een inhaalslag op de beperkte winstmarges gedurende de crisisjaren. In de loop van 2019 blijken de prijscorrecties op grond

²⁵ Bron: Steenworp

²⁶ Bron: Cushman & Wakefield, Jones Lang Lasalle, NVM, Steenworp, Syntrus Achmea

²⁷ Bron: Cushman & Wakefield - THE NETHERLANDS, Retail Market Snapshot Second Quarter 2018

van bovenstaande punten te zijn afgerond en treedt er weer een stabilisatie in de bouwkosten en stichtingskosten op. Er blijft nog wel sprake van prijsstijging als gevolg van de algemene inflatie. In 2020 worden prijsstijgingen verwacht als gevolg van aangepaste regelgeving. Per 1 juli 2020 treden wijzigingen in het Bouwbesluit in werking, waarbij de eisen voor bijna energieneutraal bouwen (BENG-eisen) worden doorgevoerd. PAS- en PFAS-maatregelen zullen ook effect hebben op de ontwikkeling van de bouwkosten.

Samengevat kan de ontwikkeling van de bouwkosten worden bepaald door de volgende factoren:

- Marktwerving (aanbestedingseffect)
- Bouwkostenindex
- Locatie
- Eyeline en Skyline
- Innovatie
- Aangepaste wet- en regelgeving

Deze factoren, en de bijkomende kosten, worden hieronder toegelicht.

6.8.1 Marktwerving

Marktwerving leidt er toe dat bij een afnemende vraag een aannemer een grotere (commerciële) korting zal geven op uit te voeren werken en bij een toenemende vraag juist een extra toeslag (winstmarge) zal vragen. In de jaren sinds 2015 zijn de inschrijfsommen fors toegenomen. In de loop van 2019 is echter een stabilisatie opgetreden. Vanaf juli 2018 (prijspeil vorige grondprijzen brief) en heden (februari 2020) is de aanbestedingsindex nog maar met 3,2% (woningen), 3,0% (utiliteitsbouw) en 1,3% (parkeren) gestegen. Dat is voor beide eerste categorieën nog wel hoger dan het inflatiepercentage (CPI) over diezelfde periode (1,6%). Vanaf februari 2019 tot heden is de stijging in beide categorieën nog slechts 0,2% (woningen en utiliteitsbouw) terwijl de index voor parkeren in dezelfde periode met 1,0% is gedaald. Een en ander is als volgt te verklaren:

- De vraag, die na de kredietcrisis enorm toenam, is in 2019 gestabiliseerd. Daardoor stabiliseren ook de prijzen. Met name de winstmarges en de extra algemene kosten (als gevolg van uitgestelde investeringen in het eigen bedrijf). Deze laatste lijken zelfs weer wat te dalen.
- De omschakeling van goedkope arbeidskrachten naar meer gekwalificeerd personeel is zo goed als “voltooid”, waardoor de prijsstijging als gevolg van deze omschakeling is uitgewerkt.
- De lonen en materiaalprijzen stijgen nog wel, maar niet (veel) meer dan elders op de (arbeids)markt (zie ook hieronder). Deze hogere prijzen hebben een beperkt effect op de totale aanneemsom.

6.8.2 Bouwkostenindex

De bouwkostenindex heeft betrekking op de aanpassing van lonen, materiaal- en materieelprijzen. In het algemeen zit hier een stijgende lijn in. Van juli 2018 tot heden (februari 2020) steeg de bouwkostenindex met ongeveer 6,4% (woningen), 5,6% (utiliteitsbouw) en 9,6% (parkeren). Vanaf februari 2019 tot heden (februari 2020) is de stijging 2,7% (woningen), 2,4% (utiliteitsbouw) en 0,9% (parkeren).

6.8.3 Locatie

De hoogte van de bouwkosten hangt samen met de locatie en liggen in binnenstedelijke gebieden ongeveer 4% hoger dan in uitleggegebieden. Dit is vooral het gevolg van de moeilijke bereikbaarheid en logistieke moeilijkheden op de binnenstedelijke locaties (inrichting bouwterrein). Door meer nadruk op hoogbouw binnenstedelijk, waarbij een groot programma op een relatief kleine locatie wordt gerealiseerd, zullen de kosten voor de inrichting van die bouwterreinen nog hoger liggen.

6.8.4 Hoogbouw, Eyeline & Skyline

Bij hoogbouw (met name boven 70 m) worden vanuit het bouwbesluit extra eisen gesteld, onder andere met betrekking tot brandveiligheid, technische installaties, zwaardere constructies en gevel- en dakafwerking. In combinatie met de hierboven genoemde logistieke problemen vergt dit een nauwkeurige bouwplanning. Deze aspecten maken de stichting van een hoog object extra kostbaar in vergelijking met een lager object.

Daarbij komt nog dat de extra eisen en extra benodigde trappen en liften standleidingen tot een ongunstige verhouding tussen verhuurbaar oppervlak en bruto oppervlak leiden, waardoor de opbrengst per m² bruto oppervlakte relatief lager wordt.

Daarnaast zijn in de nota Eyeline en Skyline²⁸ ambities geformuleerd met betrekking tot kwaliteit en duurzaamheid, zoals de ambitie van een GPR van minimaal 8 voor de thema's milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde; voor energie geldt een score van 9 dan wel een BREEAM-NL score van minimaal 4 sterren op gebouw- en gebiedsniveau.

Bij de grondwaardebepaling wordt rekening gehouden met de eisen uit de nota Eyeline en Skyline en andere kostenverhogend aspecten van hoogbouw.

6.8.5 Innovatie

Door bij woningbouw innovatief en seriematig te werken (dat is bij laagbouw eenvoudiger dan bij hoogbouw, met name bij torens), kan een aantal (grotere) bouwelementen ook serie- en fabrieksmatig worden geproduceerd. In materiaalgebruik zullen deze elementen niet goedkoper worden. Op de bouwplaats kunnen ze echter sneller worden gemonteerd. Een besparing op de arbeidskosten op de bouwplaats wordt weliswaar grotendeels teniet gedaan door de hogere fabricage- en transportkosten, maar daar staat dan ook weer tegenover dat de totale bouwtijd korter wordt, bijvoorbeeld door afnemend risico van "onwerkbaar weer". De algemene bouwplaatskosten zullen daardoor afnemen. In het meest gunstige geval bedraagt het voordeel op de bouwkosten 1,0 % (meergezinswoningen) tot 2,5 % (eengezinswoningen). Er wordt van uitgegaan dat er meer seriematig wordt gebouwd naarmate de woningen goedkoper zijn. Opgemerkt wordt dat het voordeel van deze innovatie en seriematige bouw grotendeels al is verwerkt in de ontwikkeling van de bouwkosten in voorgaande jaren.

Bij utiliteitsbouw (kantoren, bedrijfsruimte, etc.) zal van voordeel door seriematig weken geen of nauwelijks sprake zijn.

²⁸ RIS 298448

6.8.6 Aangepaste wet- en regelgeving (BENG)

Vanaf juli 2020 gaan de wijzigingen van het Bouwbesluit in waarbij de eisen voor bijna-energieneutraal bouwen (de BENG-eisen) worden doorgevoerd. Dit heeft gevolgen voor de bouwkosten. BDB verwacht een kostenstijging van rond 5% (woningen), 4% (kantoorgebouwen) en 3% (bedrijfsgebouwen) ten opzichte van de kosten op basis van de huidige eisen. In de residuele grondwaardebepaling wordt rekening gehouden met zowel het kostenverhogende als het opbrengstverhogende effect van duurzaamheidsmaatregelen. Energiebesparende maatregelen en gasloos bouwen vertalen zich niet alleen in hogere stichtingskosten, maar ook in hogere opbrengsten, wat resulteert in een neutraal effect op de residuele grondwaarde²⁹.

6.8.7 Bijkomende kosten

De bijkomende kosten bestaan voor een deel uit “vaste” kosten (bijvoorbeeld aansluitkosten). Een ander deel is afhankelijk van de bouwkosten (honoraria). Een deel is afhankelijk van zowel de bouwkosten als de bouwtijd (renteverliezen en dagelijks toezicht). Een uitzondering hierop is de post winst & risico (van de ontwikkelaar). Deze wordt in het algemeen berekend als percentage van de omzet (verkoopopbrengst).

²⁹ Bron (o.a.): PAS bv – Een onderzoek naar de effecten van duurzame woningbouw op de residuele grondwaarde (juni 2018)

7 Norm-grondprijzen 2020

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de minimum- en normgrondprijzen voor 2020 weergegeven. Uitgangspunt is bouwrijpe grond welke in erfpacht wordt uitgegeven exclusief btw. In tegenstelling tot de grondprijzenbrieven van voorgaande jaren zijn in deze Grondprijzenbrief geen indicatieve tabellen opgenomen voor functies waarvoor een marktconforme grondwaarde geldt. Dat zijn markthuur- en koopwoningen, kantoren, winkels, horeca, hotels, leisurefuncties en bedrijfsruimten. De reden is dat de ontwikkeling van de grondprijzen voor deze functies sterk samenhangt met ontwikkelingen op de vastgoedmarkt. Die ontwikkelingen zijn als gevolg van de coronacrisis op het moment van schrijven van deze grondprijzenbrief slecht voorspelbaar. Grondprijzen worden, zoals al gebruikelijk was, per project bepaald binnen de kaders voor het taxeren die in hoofdstuk 4 en 5 worden benoemd.

De gemeente behoudt zich het recht voor wanneer er ten tijde van de uitgifte van grond meer dan één jaar is verstreken na vaststelling van de laatste Grondprijzenbrief, 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.

7.2 Grondprijzen sociale woningbouw

De liberalisatiegrens (de grens die bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt) is voor 2020 vastgesteld op € 737,14³⁰.

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 instelling³¹ worden gebouwd, bedoeld zijn voor de aangewezen doelgroep en op voorwaarde dat de grond ongesplitst in erfpacht wordt uitgegeven. Bij verhuur boven de liberalisatiegrens danwel 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. De normgrondprijs voor sociale meergezinswoningen geldt voor alle te bouwen m2 bvo. 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 markthuurwoningen in het middensegment (€ 737,- tot € 985,- per maand), mits daarover afspraken in het bestemmingsplan en/of erfpachtcontract zijn opgenomen. Voor markthuurwoningen met een volledig geliberaliseerde huurprijs geldt de minimumprijs voor

³⁰ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/vraag-en-antwoord/huurliberalisatiegrens>

³¹ 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/lbw> voor een overzicht van toegelaten instellingen met bezit in o.a.

Den Haag

marktwoningen (koop en huur) welke gelijk is aan de normgrondprijs sociale woningbouw die op korte termijn verkocht wordt (paragraaf 8.3). 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 september 2018 (prijspeil Grondprijzenbrief 2019) tot en met januari 2020 1,9% De normgrondprijzen zijn met dat percentage geïndexeerd.

Normgrondprijzen sociale woningbouw per m² bvo (excl. btw)		
Categorie	2019	2020
Eengezinswoningen	€ 122	€ 124
Meergezinswoningen	€ 101	€ 103

7.3 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 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 uitgifte³². 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 prijsniveau: wanneer de 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 minimumgrondprijs voor marktwoningen (zijnde koop en volledig geliberaliseerde huur).

De ontwikkeling van de CPI-index bedraagt vanaf september 2018 (prijspeil Grondprijzenbrief 2019) tot en met januari 2020 1,9% De normgrondprijzen zijn met dat percentage geïndexeerd.

Normgrondprijzen sociale woningbouw, die op termijn verkocht wordt, per m² bvo (excl. btw)		
Categorie	2019	2020
Eengezinswoningen	€ 221	€ 225
Meergezinswoningen	€ 166	€ 169

³² Het betreft hier het gesplitst uitgeven van grond ten behoeve van nieuwbouw; een z.g. 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 z.g. grondwaardesuppletie. Dit wordt geregeld in de samenwerkingsovereenkomst herstructurering.

7.4 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 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 gebouwd 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 van € 0,- voor het gebouwd parkeren.

De ontwikkeling van de CPI-index bedraagt vanaf september 2018 (prijspeil Grondprijzenbrief 2019) tot en met januari 2020 1,9%. De normgrondprijzen zijn met dat percentage geïndexeerd.

Normgrondprijs per m2 bvo non-profit (excl. btw)	
2019	€ 196
2020	€ 201

7.5 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. De ontwikkeling van de CPI-index bedraagt vanaf september 2018 (prijspeil Grondprijzenbrief 2019) tot en met januari 2020 1,9%. De normgrondprijzen zijn met dat percentage geïndexeerd.

Normgrondprijs per m2 bvo onbebouwd non-profit sportterrein (excl. btw)	
2019	€ 50
2020	€ 51

7.6 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 <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 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 bovenop de grondprijs te worden betaald. De ontwikkeling van de CPI-index bedraagt vanaf september 2018 (prijspeil Grondprijzenbrief 2019) tot en met januari 2020 1,9%. De normgrondprijs snippergroen is met dat percentage geïndexeerd.

normgrondprijs snippergroen 2020 (excl. wettelijke belastingen)	
Snippergroen zonder oprichtingsmogelijkheden	
Prijs	
< 28 m ²	minimum € 5.000
> 28 m ² tot 100 m ²	€ 186 per m ²
> 100 m ²	taxatie

7.7 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-profit voorzieningen. De grondwaarde van de functie parkeren wordt residueel berekend met een minimum van € 0,-. Voor non-profit en sociale woningbouw geldt tevens de normgrondprijs horend bij de hoofdfunctie (non-profit of sociale woningbouw) als maximum. Voorwaarde is wel dat de betreffende parkeerplaatsen bij sociale woningbouw onder DAEB vallen.

Colofon:

Uitgave

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Grondzaken

Inlichtingen

Mevrouw drs. A. Stroosma
Telefoon: 070-3534854
annemiek.stroosma@denhaag.nl
Mevrouw mr. S. Perquin MSRE
Telefoon: 070-353 9108
silke.perquin@denhaag.nl

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

Den Haag, juli 2020