

Grondprijzenbrief 2023

Het college van burgemeester en wethouders van Den Haag,

overwegende dat:

- de grondprijzenbrief het gemeentelijk kader is voor het vaststellen van de grondprijzen;
- de gemeente ernaar streeft jaarlijks een grondprijzenbrief vast te stellen;
- de thans vigerende grondprijzenbrief dateert van oktober 2020;

besluit:

- I. instemmen met de Grondprijzenbrief 2023 en deze vaststellen als kader voor:
 - a. het vaststellen van de grondprijzen;
- II. de Grondprijzenbrief 2020 buiten werking te verklaren;
- III. te bepalen dat dit besluit in werking treedt de dag na uitgifte in het Gemeenteblad;

Den Haag, 7 november 2023
Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
Ilma Merx

de burgemeester,
Jan van Zanen

Toelichting

De Grondprijzenbrief geldt als kader voor de grondprijzen die de Gemeente hanteert. Hierbij wordt ingegaan op de uitgangspunten en kaders die gelden bij het vaststellen van grondprijzen (taxaties) en normgrondprijzen. De Grondprijzenbrief is gerelateerd aan het beleidsdocument Nota Grondbeleid¹, welke onder andere inzicht geeft in de rol van het grondbeleid bij het realiseren van het ruimtelijk beleid van de gemeente Den Haag, welk instrumentarium het grondbeleid biedt en wanneer dit ingezet kan worden.

De Grondprijzenbrief wordt in principe jaarlijks geactualiseerd. Mocht in voorkomende gevallen geen actualisatie plaatsvinden, dan blijft de laatst vastgestelde Grondprijzenbrief gelden. De huidig geldende Grondprijzenbrief is vastgesteld in oktober 2020. Het voorliggende document betreft de actualisatie 'Grondprijzenbrief 2023'.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de geldende Grondprijzenbrief:

- 1. Indexatie normgrondprijzen:** De 'kan-bepaling' is aangepast naar een 'zal-bepaling' teneinde de opbrengsten een gelijke tred te laten houden met de kostenstijgingen van de gemeente.
- 2. Inleiding Didam-arrest:** Een korte introductie van de implicaties van het Didam-arrest met de aankondiging dat deze worden uitgewerkt in de komende actualisatie van de Nota Grondbeleid (streven ultimo 2023).
- 3. Aanscherping toepassingskader voor Kostenverhaal, Uitgifte van bouwrijpe grond in eigendom en Verkoop bloot eigendom:** Voor de wettelijke kostenverhaal is de tekst aangepast zodat deze ook nog van toepassing is zodra de Omgevingswet per januari 2024 in werking zal treden. De tekst met betrekking tot uitgifte grond in eigendom is in lijn gebracht met het aangescherpte en aanvullende beleid zoals dat in 2021 is vastgesteld. Daarnaast is een specifieke paragraaf toegevoegd voor verkoop bloot eigendom (tevens toegevoegd in tabel in paragraaf 4.4.4).

1) RIS302035

4. Formulering berekeningswijze suppletie: In de formulering is nu meegenomen dat 'kosten voor herontwikkeling' worden meegenomen bij de suppletieberekening. Hiermee worden enerzijds discussies of deze kosten wel/niet meegenomen dienen te worden voorkomen, maar anderzijds blijft er voldoende ruimte om maatwerk te leveren.

5. Berekeningswijze grondprijzen parkeren bij de functies wonen en non-profitvoorzieningen: In de actualisatie van de Grondprijzenbrief is de berekeningswijze van de grondprijs voor de functie parkeren bij de functies wonen en non-profitvoorzieningen aangepast. In de nieuwe berekeningsmethodiek zal voor parkeren bij genoemde functies de onrendabele top voor parkeren tot een maximaal bedrag, zijnde gelijk aan de afkoopsom van € 17.500,- per parkeerplek (prijspeil 2019, te indexeren met CPI-index alle huishoudens)², meegenomen worden bij de grondwaardeberekening. Dit onder de voorwaarde dat het project voldoet aan de eisen uit de woonagenda 2020-2023 (RIS305711). Daarbij zal de gemeente uitgaan van maximale stichtingskosten per parkeerplaats zoals opgenomen in de tabel in paragraaf 6.8 van de Grondprijzenbrief. Het huidige beleid ten aanzien van grondprijzen voor de functie parkeren (grondwaarde residueel berekenen met een minimum van € 0,-) zal voor de overige (commerciële) functies van kracht blijven.

6. Verrekening Reserveringsvergoeding: Kijkend naar andere gemeenten en het doel van de reserveringsvergoeding, is nu opgenomen om deze vergoeding te gaan verrekenen met de grondprijs (inclusief indexering) die betaald moet worden bij aktepassering, tenzij de reservering niet heeft geleid tot een definitieve koopovereenkomst/uitgifte. Daarnaast is specifiek benoemd hoe de reserveringsvergoeding bepaald wordt (5% op jaarbasis gebaseerd op het aantal m² b.v.o. en de normgrondprijs non-profitvoorzieningen). Voor kleinschalig opdrachtgeverschap blijft een eigen regeling ten aanzien van een reserveringsvergoeding gelden. De reserveringsvergoeding zal alleen nog maar bij snippergroen niet in rekening worden gebracht.

2) RIS308711 Parkeerstrategie 2021-2030, RIS 307577 Regeling afkoop van de parkeereis Den Haag 2020