

Grondprijzenkader

Het college van burgemeester en wethouders van Den Haag,

overwegende dat:

- de Grondprijzenbrief 2023 (RIS317017) zowel grondprijzenbeleid als de uitvoering ervan bevat;
- het grondprijzenbeleid niet jaarlijks wijzigt doch de gemeente er wel naar streeft jaarlijks grondprijzen vast te stellen;
- het wenselijk is het grondprijzenbeleid en het vaststellen van grondprijzen te splitsen om de uitvoering te vereenvoudigen;
- met het vaststellen van het Grondprijzenkader het grondprijzenbeleid inhoudelijk minimaal wijzigt ten opzichte van de Grondprijzenbrief 2023;
- de ondergeschikte wijzigingen de berekening van de reserveringsvergoeding en de minimale grondprijs voor profitfuncties zijn;
- door de splitsing het grondprijzenbeleid voor langere tijd blijft gelden terwijl de grondprijzen jaarlijks apart daarvan geactualiseerd kunnen worden, waardoor de uitvoering vereenvoudigd wordt;

besluit:

- het Grondprijzenkader, ofwel het grondprijzenbeleid, vast te stellen;
- de grondprijzen jaarlijks te actualiseren met een besluit naast de programmabegroting;
- de Grondprijzenbrief 2023 (RIS317017) in te trekken, zover nodig ter effectuering van het eerste besluit onder I, met dien verstande dat hoofdstuk 6, paragraaf 3 t/m 8 van de Grondprijzenbrief 2023 van toepassing blijft.

Den Haag, 3 december 2024
Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
Ilma Merx

de locoburgemeester,
Robert van Asten

Toelichting Grondprijzenkader

Aanleiding

De Grondprijzenbrief 2023 bevat zowel bepalingen omtrent grondprijzenbeleid als de uitvoering ervan. Om de uitvoering te vereenvoudigen en actueel te houden, is het wenselijk om beleid en uitvoering te splitsen. Door het grondprijzenbeleid uit de Grondprijzenbrief 2023 te vervangen door een Grondprijzenkader blijft het beleid voor langere tijd gelden, terwijl de grondprijzen zelf jaarlijks geactualiseerd worden via een besluit naast de programmabegroting.

Het jaarlijks vaststellen van grondprijzen biedt de gemeente de mogelijkheid om marktconform, financieel stabiel, transparant, flexibel en juridisch correct te opereren. Het draagt bij aan een voorspelbare en betrouwbare omgeving voor ontwikkelaars en andere belanghebbenden, terwijl het ook de mogelijkheid biedt om snel in te spelen op veranderingen in de markt en wetgeving.

In het Grondprijzenkader wordt ingegaan op de uitgangspunten en kaders die gelden bij het vaststellen van grondprijzen. Het Grondprijzenkader is een uitwerking van de geldende Nota Grondbeleid 2019 (RIS302035) en de toekomstige nota's die de geldende nota op termijn zullen vervangen. Het Grondprijzenkader geldt totdat nieuwe inzichten of regelgeving leidt tot aanpassingen die moeten worden vastgelegd in dat kader.

Aansluiting met Grondprijzenbrief 2023

Het Grondprijzenkader vervangt de Grondprijzenbrief 2023, met uitzondering van hoofdstuk 6, paragraaf 3 t/m 8. In de Grondprijzenbrief 2023 staat in hoofdstuk 6, paragraaf 3 t/m 8 de uitvoering ofwel de momenteel geldende grondprijzen. Dit hoofdstuk dient te blijven gelden totdat nieuwe grondprijzen worden vastgesteld. Bij de eerste vaststelling van de grondprijzen bij de Programmabegroting wordt gelijktijdig hoofdstuk 6, paragraaf 3 t/m 8 van de Grondprijzenbrief 2023 ingetrokken.

Inhoudelijke wijziging ten opzichte van Grondprijzenbrief 2023

De inhoud en tekst van het Grondprijzenkader zijn slechts beperkt veranderd ten opzichte van het grondprijzenbeleid in de Grondprijzenbrief 2023. In het Grondprijzenkader zijn twee wijzigingen doorgevoerd die indirect financiële consequenties hebben. Dit betreft een wijziging ten behoeve van het vaststellen van de reserveringsvergoeding voor de grond en het vaststellen van de grondprijs voor profitfuncties.

- I. Met betrekking tot de reserveringsvergoeding staat in de Grondprijzenbrief 2023 opgenomen dat deze gerekend wordt over de normgrondprijs, ook wanneer de gewenste uitgifte van grond voor een profitfunctie zal zijn. Dit is aangepast, waardoor vanaf nu gerekend wordt over de grondprijs van de toekomstige functie. Deze wijziging brengt de reserveringsvergoeding in verhouding met de grondprijs die in rekening wordt gebracht bij uitgifte van de grond.
- II. Met betrekking tot het vaststellen van de grondprijs voor profitfuncties staat in de Grondprijzenbrief 2023 opgenomen dat dit residueel berekend wordt. Residueel rekenen is een rekenmethode om een grondwaarde te bepalen. De residuele grondwaarde is de totale opbrengstwaarde van het te realiseren vastgoed, minus de totale kosten voor bouwen. Hier is in het Grondprijzenkader aan toegevoegd dat er voor deze functie tenminste een minimale grondprijs geldt gelijk aan de normgrondprijs van non-profitfuncties. De overwegingen hierbij zijn dat:
 - a. de grondprijs residueel bepaald wordt voor profitfuncties zoals onder andere markthuizen- en koopwoningen, kantoren, winkels, bedrijfsruimten, horeca en leisure;
 - b. voor profitfuncties (conform Grondprijzenbrief 2023) de normgrondprijs niet als ondergrens is opgenomen, terwijl bij non-profit functies wel een normgrondprijs geldt;
 - c. de gemeente wil voorkomen dat bij profitfuncties een lagere grondprijs betaald wordt dan bij non-profit functies, in het geval de residuele grondprijs lager is dan de normgrondprijs;
 - d. het daarom logisch is om bij ontwikkelingen met profitfuncties waar de residuele grondprijs lager is dan de normgrondprijs bij non-profitfuncties, ook voor de profitfuncties de normgrondprijs voor non-profitfuncties (zoals opgenomen in hoofdstuk 6, paragraaf 3 t/m 8 van de Grondprijzenbrief 2023 dan wel zoals opgenomen in het laatste besluit over de normgrondprijzen bij de Programmabegroting) als ondergrens te hanteren;
 - e. bij gronduitgifte werkt het financieel voordelig voor de gemeente in het geval de residuele grondprijs lager is dan de minimale normgrondprijs. De gemeente brengt in dit geval immers een hogere grondprijs in rekening (normgrondprijs hoger dan residuele grondprijs) bij gronduitgifte;
 - f. bij wijziging van een bestaand eeuwigdurend erfpachtrecht kan het betekenen dat de meerwaarde (suppletie) lager is. Wanneer de residuele grondprijs voor huidig gebruik lager dan de normgrondprijs voor dat huidig gebruik is, zal de gemeente immers de normgrondprijs in mindering brengen op de (residuele) grondprijs nieuw (toekomstig) gebruik.