

Erfpachtpercentage, erfpachtkosten en normgrondprijzen 2026

Het college van burgemeester en wethouders van Den Haag,

overwegende dat:

- op basis van de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 versie 2008 (AB 1986) jaarlijks het canonpercentage en de beheer- en splitsingskosten van erfpacht vastgesteld, en nadien openbaar bekend gemaakt, moeten worden;
- op basis van de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 2024 (AB 2024) jaarlijks het reken- en canonpercentage en de beheer- en splitsingskosten van erfpacht vastgesteld, en nadien openbaar bekend gemaakt, moeten worden;
- het canonpercentage op basis van de AB 2024 wordt bepaald door het tienjaarsgemiddelde van het canonpercentage als vermeld in (artikel 8) van de AB 1986;
- het gemeentelijke Grondprijzenkader (RIS 320790) het gemeentelijke grondprijzenbeleid uit de Grondprijzenbrief 2023, met uitzondering van paragrafen 6.3 t/m 6.8 (RIS 317017) heeft vervangen;
- de (norm)grondprijzen, alsmede overige bedragen die nodig zijn voor het vaststellen van (norm)grondprijzen op basis van het Grondprijzenkader (RIS 320790) niet meer in de jaarlijkse grondprijzenbrief vastgesteld worden maar voortaan geactualiseerd worden samen met het jaarlijkse besluit over het erfpachtpercentage. Paragrafen 6.3 t/m 6.8 van de Grondprijzenbrief 2023 met ingang van de bekendmaking van dit besluit niet meer van toepassing zijn bij het vaststellen van (norm)grondprijzen;

besluit:

- I. het in artikel 8 lid 3 van de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 versie 2008 (AB 1986) vermelde canonpercentage voor het jaar 2026 en, daarmee, het in artikel 8.3 lid 1 van de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 2024 (AB 2024) vermelde rekenpercentage voor het jaar 2026 vast te stellen op: 3,3%;
- II. het in artikel 8.3 lid 2 van de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 2024 (AB 2024) vermelde canonpercentage, dat wordt bepaald door het tienjaarsgemiddelde van het in artikel 8.3 lid 1 van de AB 2024 vermelde rekenpercentage, voor het jaar 2026 als volgt vast te stellen: 2,2%;
- III. het bedrag aan beheerkosten, zoals bedoeld in artikel 8 lid 1 van zowel de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 versie 2008 (AB 1986) als de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 2024 (AB 2024), voor het jaar 2026 vast te stellen op € 34,00,-;
- IV. het in artikel 9 lid 1 van zowel de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 versie 2008 (AB 1986) als de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 2024 (AB 2024) bedoelde bedrag als afkoopsom beheerkosten, voor het jaar 2026 vast te stellen op € 289,00,-;
- V. de bijdrage in de kosten die voortvloeien uit de splitsing in appartementsrechten van gebouwen op gemeentelijke erfpachtgrond respectievelijk uit de splitsing in afzonderlijke rechten van erfpacht, ondersplitsing en wijziging splitsing van rechten van erfpacht, voor het jaar 2026 vast te stellen op € 191,00,-;

- VI. de indexering van het vaste bedrag gebaseerd op de WOZ-staffel bij conversie naar vol eigendom, voor het jaar 2026 vast te stellen als volgt:
tot € 200.000,00,- € 700,00,-
€ 200.000,00,- tot € 300.000,00,- € 1205,00,-
€ 300.000,00,- tot € 400.000,00,- € 1.650,00,-
€ 400.000,00,- tot € 500.000,00,- € 2.350,00,-
€ 500.000,00,- tot € 700.000,00,- € 2.790,00,-
€ 700.000,00,- tot € 1.000.000,00,- € 4.315,00,-
€ 1.000.000,00,- en hoger € 6.980,00,-
- VII. het bedrag dat als bijdrage in de taxatiekosten geldt bij een verzoek tot vervroegde heruitgifte in eeuwigdurende erfpacht, voor het jaar 2026 vast te stellen op € 750,00,-;
- VIII. paragrafen 6.3 t/m 6.8 van de Grondprijzenbrief 2023 (RIS317017) in te trekken en de door de gemeente gehanteerde (norm)grondprijzen, alsmede overige bedragen die nodig zijn voor het bepalen van (norm)grondprijzen, ter vervanging vast te stellen, volgens de wijze en op de bedragen zoals in de toelichting van dit besluit staan opgenomen;
- IX. dit besluit treedt in werking op 1 januari 2026. Indien de bekendmaking in het gemeenteblad plaatsvindt na 1 januari 2026, treedt dit besluit in werking met ingang van de dag waarop het gepubliceerd is met terugwerkende kracht tot en met 1 januari 2026.

Den Haag, 16 december 2025
Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
Ilma Merx

de burgemeester,
Jan van Zanen

Toelichting

Tarieven en percentage erfpacht

Het jaarlijkse voorstel voor de aanpassing van het reken- en canonpercentage en de tarieven die voor de verschillende werkzaamheden van de gemeente voor erfpacht worden gevraagd, geven samengevat het volgende beeld:

Omschrijving	2025	2026	Opmerkingen
Canonpercentage AB 1986 en rekenpercentage AB 2024	3,3%	3,3%	t.g.v. stand kapitaalmarktrente
Canonpercentage AB 2024	2,1%	2,2%	t.g.v. wijzigingen van de kapitaalmarktrente in de geldende tienjaarsperiode
Beheerkosten/jaar	€ 33,00,-	€ 34,00,-	t.g.v. inflatie
Afkoopsom Beheerkosten	€ 281,00,-	€ 289,00,-	t.g.v. inflatie
Splitsingskosten	€ 186,00,-	€ 191,00,-	t.g.v. inflatie

Bepaling van het canonpercentage

In artikel 8 lid 3 van de Algemene Bepalingen 1986 herziening 1993 versie 2008 (AB 1986) is de procedure voor het bepalen van het canonpercentage als volgt vastgelegd.

Het canonpercentage wordt bepaald door het gemiddelde van het rentepercentage per 15 november van elk jaar van:

door de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten te verstrekken lineaire leningen met een looptijd van 20 jaar en wederzijdse renteaanpassing na 10 jaar;
hypothecaire leningen zonder overheidsgarantie, ter hoogte van maximaal 70% van de taxatiewaarde, met een rentevaste periode van 5 jaar en bij eerste afsluiting op nieuwbouw verstrekt door lening-verstrekkende instellingen.

Het hiervoor onder a) genoemde percentage is 3,10% en het onder b) genoemde percentage is 3,45%. Het gemiddelde van deze percentage is (afgerond) 3,3%.

In de Algemene Erfpachtbepalingen (2024) wordt het canonpercentage bepaald op het tienjaarsgemiddelde van de op basis van de AB 1986 berekende canonpercentages. De in de middeling voor het jaar 2026 betrokken percentages zijn: 1,6% (2017), 1,5% (2018), 1,6% (2019), 1,1% (2020), 0,9% (2021), 0,9% (2022), 4,0% (2023), 4,2% (2024), 3,3% (2025) en 3,3% (2026).

Het canonpercentage op basis van de AB 2024 komt door middeling van deze percentages uit op: 2,2%.

De beheer- en splitsingskosten en de tarieven verkoop bloot eigendom worden aan de inflatieontwikkeling aangepast op basis van de CBS Consumentenprijsindex (CPI), alle huishoudens juli 2025 (2000 = 100).

Indexering van het vaste bedrag gebaseerd op de WOZ-staffel voor het jaar 2026

Gelet op het gewijzigd voorstel van uw college inzake Verkoop bloot eigendom, waarmee de raad instemde op 18 juli 2019 (RIS 302036), worden de bedragen zoals opgenomen in de WOZ-staffel jaarlijks geïndexeerd op basis van de CPI van het CBS.

De WOZ-staffel is geïndexeerd op basis van: CPI oud juli 2019 en CPI nieuw juli 2025. De stijging bedraagt ca. 26,9%. De bedragen 2026 zijn afgerond.

Prijscategorie WOZ-waarde	Bedrag 2025	Bedrag 2026	Opmerkingen
tot € 200.000,00,-	€ 678,00,-	€ 700,00,-	t.g.v. inflatie
€ 200.000,00,- tot € 300.000,00,-	€ 1.171,00,-	€ 1.205,00,-	t.g.v. inflatie
€ 300.000,00,- tot € 400.000,00,-	€ 1.603,00,-	€ 1.650,00,-	t.g.v. inflatie
€ 400.000,00,- tot € 500.000,00,-	€ 2.281,00,-	€ 2.350,00,-	t.g.v. inflatie
€ 500.000,00,- tot € 700.000,00,-	€ 2.713,00,-	€ 2.790,00,-	t.g.v. inflatie
€ 700.000,00,- tot € 1.000.000,00,-	€ 4.192,00,-	€ 4.315,00,-	t.g.v. inflatie
€ 1.000.000,00,- en hoger	€ 6.781,00,-	€ 6.980,00,-	t.g.v. inflatie

Bijdrage behandel- en taxatiekosten heruitgifte in eeuwigdurende erfpacht op verzoek

De bijdrage behandel- en taxatiekosten bedraagt, sinds het jaar 2021, het bedrag van € 750,00,-. In verband met het kostendekkend houden van de procedure blijft dit bedrag gehandhaafd.

Bepaling van de (norm)grondprijzen

Met dit besluit worden de (norm)grondprijzen, alsmede overige bedragen die nodig zijn voor het vaststellen van (norm)grondprijzen, bij uitgifte geactualiseerd en vastgesteld. De (norm)grondprijzen alsmede de overige bedragen in dit besluit komen in de plaats van de grondprijzen zoals opgenomen in de paragrafen 6.3. t/m 6.8 van de Grondprijzenbrief 2023. De Grondprijzenbrief 2023 komt daarmee in zijn geheel te vervallen: de Grondprijzenbrief 2023 is vervangen door het grondprijzenkader en dit besluit.

Het laatst genoemde prijspeil betreft april 2023 (prijspeil Grondprijzenbrief 2023, RIS317017). Indexatie van de meeste normgrondprijzen vindt plaats middels de CPI-index alle huishoudens. Vanaf april 2023 tot juli 2025 bedraagt de stijging 6,3 %.

In uitzondering op bovenstaande worden de maximale onrendabele top parkeren en het vaste bedrag voor de normgrondprijs van snippergroen tot 28 m2 anders geactualiseerd en vastgesteld. Het verschil zit in het oude prijspeil.

Onrendabel parkeren is de afgelopen jaren niet geïndexeerd. Het laatst genoemde prijspeil voor de onrendabele top parkeren betreft januari 2019 (prijspeil Grondprijzenbrief 2023, RIS317017). Indexatie vindt plaats middels de CPI-index alle huishoudens. Vanaf januari 2019 tot juli 2025 bedraagt de indexatie 28,7%. Indexatie van het vaste bedrag van snippergroen vindt plaats vanaf het jaargemiddelde 2015 tot juli 2025. Dat betreft een indexatie met 34,0%.

Hiermee worden de verschillende prijspeilen allemaal gelijkgetrokken tot juli 2025.

Normgrondprijzen sociale woningbouw per m² BVO excl. BTW (prijspeil juli 2025)

Categorie Eengezinswoningen € 155,00,-
Categorie Meergezinswoningen € 129,00,-

Normgrondprijzen sociale woningbouw, die op korte termijn verkocht wordt, per m² BVO excl. BTW (prijspeil juli 2025)

Categorie Eengezinswoningen € 282,00,-
Categorie Meergezinswoningen € 212,00,-

Normgrondprijs per m² BVO non-profit excl. BTW (prijspeil juli 2025)

Non-profit € 252,00,-

Normgrondprijs per m² onbebouwd non-profit sportterrein excl. BTW (prijsspeil juli 2025)
Non-profit sportterrein € 64,00,-

Normgrondprijs snippergroen zonder oprichtingsmogelijkheden excl. belastingen (prijsspeil juli 2025)

Categorie tot 28 m² € 6.000,00,- vast bedrag

Vanaf 28 m² tot 100 m² € 233,00,- extra per m²

Vanaf 100 m² taxatie

Maximale stichtingskosten per parkeerplaats o.b.v. 27,5 m² BVO excl. BTW (afgeronde bedragen, prijsspeil juli 2025)

Categorie Parkeren op maaiveld € 6.000,00,-

Categorie Parkeren op dak € 15.000,00,-

Categorie Maaiveld gebouwd open (tot 4 lagen) € 28.000,00,-

Categorie Maaiveld gebouwd dicht (tot 4 lagen) € 35.000,00,-

Categorie Maaiveld onder bebouwing (tot 1.000 m²) € 36.000,00,-

Categorie Half verdiept (tot 750 m²) € 37.000,00,-

Categorie Geheel verdiept (tot 1.000 m²) € 47.000,00,-

Categorie Onder plein (tot 1.000 m²) € 59.000,00,-

Maximale onrendabele top per parkeerplaats excl. BTW (prijsspeil juli 2025)

Maximale onrendabele top per parkeerplaats € 23.000,00,-