

Stuknummer:

R.1 HvDH

Uitslag stemming:

RIS-nummer:

Motie: Uitbreiding onderzoeksopdracht grondwaardebepaling

Indiener: Arjen Dubbelaar, Hart voor Den Haag

De raad van de gemeente Den Haag, in vergadering bijeen op 13 februari 2025, ter afronding van de bespreking over de commissiebrief Stand van zaken erfpacht januari 2025 (RIS 321116).

Constaterende dat,

- Er een onderzoeksopdracht wordt uitgezet voor wetenschappelijk onderzoek naar methodieken voor grondwaardebepaling bij heruitgifte erfpacht in Den Haag.
- De huidige onderzoeksopdracht zich primair richt op methodologische aspecten en het selecteren van geschikte waarderingsmethoden.
- Het inzichtelijk maken van de gemiddelde grondquote in wijken met erfpachtcontracten over de afgelopen 25 jaar, zowel gebaseerd op de grondquotes bij uitgifte door de gemeente als op basis van empirisch marktonderzoek van transacties van bestaande woningen met en zonder erfpacht, belangrijke aanvullende inzichten kan bieden.

Overwegende dat,

- Historische data over grondquotes vanuit beide perspectieven cruciaal zijn voor het begrijpen van de effecten van de huidige waarderingsmethoden.
- Een gecombineerde analyse van gemeentelijke uitgiftegrondquotes en marktgebaseerde grondquotes inzicht biedt in de marktconformiteit en eventuele discrepanties.
- Deze informatie kan helpen bij het evalueren van de voorspelbaarheid en transparantie van grondwaarderingen, wat essentieel is voor zowel erfpachters als beleidsmakers.
- Het combineren van het huidige onderzoek met een uitgebreide historische analyse kan leiden tot een grondiger en praktijkgericht resultaat.

Verzoekt het college,

- De onderzoeksopdracht uit te breiden met de taak om de gemiddelde grondquote van woningen in wijken met erfpachtcontracten over de afgelopen 25 jaar inzichtelijk te maken, waarbij:
 - Onderscheid wordt gemaakt tussen grondquotes bij uitgifte door de gemeente (beleidsmatig vastgestelde grondwaarden).
 - Grondquotes worden geanalyseerd op basis van empirisch marktonderzoek van transacties van bestaande woningen met en zonder erfpacht (marktconforme waarderungen).
- Te onderzoeken hoe deze gecombineerde historische data kunnen bijdragen aan het verbeteren van de methodieken voor grondwaardebepaling en het verhogen van de begrijpelijkheid en transparantie voor erfpachters.
- De uitkomsten van deze aanvullende analyse te betrekken bij het definitieve advies over de te kiezen waarderingsmethoden.
- De raad te informeren over de impact op de planning en eventuele aanpassingen hierin, met als streven het onderzoek binnen de oorspronkelijke termijn op te leveren.

En gaat over tot de orde van de dag.

Arjen Dubbelaar
Hart voor Den Haag

Rutger de Ridder
Haagse VVD

Nick Kaptheijns
PVV

Martin van den Goorbergh
Groep van den Goorbergh