

Aan de gemeenteraad

datum
ons kenmerk 34509
uw brief van
uw BSN -
uw kenmerk -
behandeld door R. van der Plas
onderwerp Grondprijzenbrief 2022
bijlage(n) -

Geachte leden van de raad,

Hierbij doen wij u ter kennisneming toekomen de grondprijzenbrief die zal gaan gelden voor het jaar 2022 voor de diverse bestemmingen en/of functies in de gemeente Kaag en Braassem.

In deze brief zijn twee zaken gewijzigd ten opzichte van de vorige: Op basis van de analyse van de economische omstandigheden zijn de grondprijzen voor 2022 geïndexeerd met een inflatiecorrectie voor het jaar 2021 ten bedrage van 1,7 %¹. Verder zijn de vaste grondprijzen voor bedrijven en kantoren vervangen door een residuele waardeberekening van die prijzen. De maximale prijsgrens voor een sociale koopwoning wordt gevormd door de actuele grens uit het Besluit op de ruimtelijke ordening, artikel 1.1.1, eerste lid sub e. die nu op € 200.000 VON is bepaald. In 2022 zal dit bedrag mogelijk verhoogd worden.

Uitgangspunten grondprijzen

Bij het bepalen van de grondprijzen worden in deze grondprijzenbrief de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Bouwgrond wordt bouwrijp geleverd zonder belemmeringen, de bodemkwaliteit is geschikt voor toekomstig gebruik.
- Grondprijzen kunnen variëren als gevolg van ligging of andere aspecten.
- Sociale huurwoningen blijven minimaal 20 jaren ter beschikking in dit huursegment. Snippergrond (al dan niet conform het snippergrondbeleid) wordt geleverd in de staat waarin zij zich bevindt (inclusief evt. aanwezige nutsvoorzieningen waarvoor een zakelijk recht wordt gevestigd en zonder onderzoek naar de bodemkwaliteit).
- De grondprijzen gelden tot ons college of de raad een nieuwe grondprijzenbrief vaststelt.
- In geval van een tender of prijsvraag kan worden afgeweken van dit grondprijzenbeleid.

¹ CPB, Verkenning Middellange termijn 2022-2025, pag. 9.

- De prijzen zijn door ons college bepaald op prijspeil 01-01-2022.
- De grondprijzen zijn exclusief BTW, overdrachtsbelasting en kosten koper.
- De VON-prijzen (voor nieuwbouw) zijn inclusief BTW en overdrachtskosten.
- De grondprijzen en bijdragen op grond van de Nota Vereveningsfondsen zijn geïndexeerd volgens de geharmoniseerde consumentenprijsindex (hicp) voor 2021, vermeld in de Kernegevenstabel voor Nederland, 1.1., pagina 9., CPB Verkenningen Middellange termijn 2022-2025, d.d. november 2019 met een indexatie met 1,7 %.
- Voor het vestigen van een zakelijk recht voor kabels en leidingen wordt aangesloten bij de tarieven zoals deze worden gehanteerd door LTO en Gasunie.
- Bestaande afspraken over grondprijzen of grondwaarden worden gerespecteerd.
- De grondprijzenbrief is een openbaar document.

Grondprijzentabel voor 2022

Bouwkavels	Prijsgrenzen	Methode	Grondprijs
Woningen			
Sociale sector - huur	Maandhuur < € 752,33 ²	Vaste prijs per woning	€ 20.819,00 ^{3 4}
Goedkope vrije sector-huur (middenhuur) ⁵	Maandhuur € 752,33 tot € 900,00	Vaste prijs per woning	€ 38.338,00 ⁶
Vrije sector - huur	Maandhuur > € 900,00	Residueel	Afhankelijk
Sociale sector - koop	< € 200.000 VON	Residueel	Afhankelijk
Betaalbare koop	< € 250.000 VON	Residueel	Afhankelijk
Vrije sector koopwoning	> € 200.000 VON	Residueel	Afhankelijk
Vrije bouwkavels	Geen	Vaste prijs per m ²	Vanaf € 400,00 per m ²⁷
Bedrijven en kantoren			
Bedrijfslocaties kavels < 5.000 m ²	FSI ⁸ > en < 1	Residueel	Afhankelijk
Bedrijfslocaties kavels > 5.000 m ²	FSI > en < 1	Residueel	Afhankelijk
Kantoren		Residueel	Afhankelijk
Voorzieningen			
Commercieel	Maatwerk	Residueel	Vanaf € 208,00 per m ² BVO
Niet-commercieel (sport en cultuur)	Vergoeding opstalrecht 2,5 % * grondwaarde	Opstalrecht	€ 53,00 per m ² bebouwde grond € 7,40 onbebouwde grond

² Huurprijsgrens d.d. 1-9-2021, mogelijk wordt deze nog aangepast, dan dient dat bedrag te worden aangehouden.

³ Een kavel is maximaal 150 m².

⁴ Stapelingsfactor: eengezinswoning 1,0, twee woonlagen 0,90, 3 woonlagen 0,80, 4 woonlagen 0,75, hoger dan vier woonlagen, afhankelijk van de omstandigheden.

⁵ Regionaal afgestemde maximale middenhuurprijs voor de gemeenten buiten Leiden.

⁶ Deze vaste prijs geldt voor een eengezinswoning. De vaste prijs voor een meergezinswoning is € 23.250. Minimale woningoppervlakten: eengezinswoning 94 m² GO, meergezinswoning ten minste 85 m² GO.

⁷ Afhankelijk van factoren zoals ligging, grootte, etc..

⁸ FSI = Floor Space Index

Niet-commercieel overige maatschappelijke functies (w.o. wonen en zorg)	Maatwerk	Residueel of Comparatief	Afhankelijk
Agrarische sector	Voorwaarde	Methode	Grondprijs
Alle sectoren	Maatwerk	Taxatie	Afhankelijk
Snippergrond	Voorwaarde	Methode	Grondprijs
Nutsvoorziening	Maatwerk	Vaste prijs per m ²	€ 245,00
Nutsvoorziening	Vergoeding opstalrecht	Eenmalige vergoeding	€ 162,00 per m ²
Snippergrond; Aanvragen	Opp. < 100 m ²	Vaste prijs per m ²	€ 245,00 ⁹
Snippergrond; Project niet geregeld grondgebruik	Opp. < 100 m ²	Vaste prijs per m ²	€ 150,00 ¹⁰
Snippergrond	Opp. > 100 m ²	Taxatie	Afhankelijk
Snippergrond	Opp. < 100 m ²	Huurprijs per jaar	€ 8,45 per m ²
Te dempen water	Opp. < 100 m ²	Vaste prijs per m ²	€ 137,00 per m ²
Ligplaats water recreatie	Opp. < 100 m ²	Vaste prijs per m ²	€ 55,00 per m ²
Overig water	Opp. < 100 m ²	Vaste prijs per m ²	€ 13,22 per m ²
Te verevenen parkeerplaats	Voorwaarde	Methode	Prijs
	Nota Vereveningsfondsen	Vaste prijs	€ 8.891,00
Te verevenen sociale woning	Voorwaarde	Methode	Prijs
	Nota Vereveningsfondsen	Vaste prijs	€ 34.581,00

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
 de gemeentesecretaris a.i., de burgemeester,
 A. van der Werf-Bramer A. Heijstee-Bolt

⁹ Deze eenheidsprijs is gebaseerd op een deel voortuin met minder of geen bouw mogelijkheden en een deel zij- en achtertuin met beperkte bouw mogelijkheden. Deze prijs is dus lager dan de gebruikelijke bouwgrondprijs.

¹⁰ Motivering hiervoor : zie documentatie Project niet geregeld grondgebruik. Het gaat hier om alle snippergronden, met of zonder een privaatrechtelijke regeling, die binnen dit project kunnen worden aangekocht.