

Aan de gemeenteraad

datum 6 december 2022
zaaknummer 501380
behandeld door Beleid en Strategie
onderwerp Grondprijzenbrief 2023
bijlage(n) -

Geachte leden van de raad,

Hierbij doen wij u ter kennisneming toekomen de grondprijzenbrief die zal gaan gelden voor het jaar 2023 voor de gronden met diverse bestemmingen en/of functies in de gemeente Kaag en Braassem.

In deze brief is een aantal zaken gewijzigd ten opzichte van de vorige versie. Op basis van de analyse van de economische omstandigheden zijn de grondprijzen voor 2023 geïndexeerd met een inflatiecorrectie voor het jaar 2022 van 9,9 %. Verwezen wordt naar de Macro Economische Verkenning 2023, Kerngegevensstabel cMEV 2023 pagina 4., de consumentenprijsindex (cpi) voor 2022, d.d. augustus 2022.

Verder zijn de vaste grondprijzen voor het segment middenhuur woningen, 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 ruimtelijke ordening, artikel 1.1.1, eerste lid, sub e., waarin deze op € 200.000 VON is bepaald.

Uitgangspunten grondprijzen

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

- Bouwgrond wordt bouwrijp geleverd, de kavel grond is geschikt om op te bouwen.
- Grondprijzen kunnen variëren als gevolg van ligging of andere aspecten.
- Begrippen prijsgrenzen en woningcategorieën zijn, tenzij anders vermeld, ontleend aan de Omgevingsvisie 2.0 d.d. 24 januari 2022.
- Een kavel onder een grondgebonden sociale huurwoning is maximaal 150 m².
- 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 het college een nieuwe grondprijzenbrief vaststelt.
- In geval van een tender of prijsvraag kan worden afgeweken van dit grondprijzenbeleid.

- De prijzen zijn door het college bepaald op prijspeil 1 januari 2023.
- De grondprijzen zijn exclusief belastingen en kosten koper.
- De VON-prijzen (voor nieuwbouw) zijn inclusief BTW en overdrachtskosten.
- De grondprijzen en bijdragen op grond van de Nota Vereveningsfondsen zijn ook met 9.9 % geïndexeerd.
- Voor het vestigen van een zakelijk recht voor kabels en leidingen wordt aangesloten bij de tarieven zoals deze worden gehanteerd door LTO en Gasunie.
- Afspraken over grondprijzen of grondwaarden voor vaststelling van deze Grondprijzenbrief 2023 worden gerespecteerd.
- De grondprijzenbrief is een openbaar document.

Grondprijzentabel voor 2023

Bouwkavels	Prijsgrenzen	Methode	Grondprijs
Woningen			
Sociale huursector; Eengezinswoning en appartement begane grond.	Maandhuur < € 763,47	Vaste prijs per woning	€ 22.880,00 ¹
Sector - middenhuur	Maandhuur € 763,47 - € 900,00	Residueel	Afhankelijk
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 € 440,00 per m ²
Bedrijven en kantoren			
Bedrijfslocaties kavels < 5.000 m ²	FSI > en < 1	Residueel	Afhankelijk
Bedrijfslocaties kavels > 5.000 m ²	FSI > en < 1	Residueel	Afhankelijk
Kantoren		Residueel	Afhankelijk
Voorzieningen			
Commercieel	Maatwerk	Residueel	Vanaf € 229,00 per m ² BVO
Niet-commercieel (sport en cultuur)	Vergoeding opstalrecht 2,5 % ² grondwaarde	Opstalrecht	€ 58,00 per m ² bebouwing En € 8,13 per m ² grond
Niet-commercieel overige maatschappelijke functies (w.o. wonen en zorg)	Maatwerk	Residueel of Comparatief	Afhankelijk
Agrarische sector			
	Voorwaarde	Methode	Grondprijs

¹ Grondprijs voor een sociale huurwoning (grondgebonden of appartement) van 70 m². Voor een kleine sociale huurwoning van bijv. 50 m² wordt deze grondprijs naar evenredigheid verlaagd. Verder wordt de grondprijs voor sociale huur-appartementen bepaald met behulp van de stapelingsfactor. Deze wordt elders in deze brief toegelicht.

² Rentepercentage toegerekend aan Algemene Reserve en zoals genoemd in de Nota Reserves en Voorzieningen.

Alle sectoren	Maatwerk	Taxatie	Afhankelijk
Snippergrond	Voorwaarde	Methode	Grondprijs
Nutsvoorziening	Maatwerk	Vaste prijs per m ²	€ 269,00
Nutsvoorziening	Vergoeding opstalrecht	Eenmalige vergoeding	€ 178,00 per m ²
Snippergrond; Aanvragen	Opp. < 100 m ²	Vaste prijs per m ²	€ 269,00
Snippergrond	Opp. > 100 m ²	Taxatie	Afhankelijk
Snippergrond	Opp.< 100 m ²	Huurprijs per jaar	€ 9,30 per m ²
Te dempen water	Opp.< 100 m ²	Vaste prijs per m ²	€ 151,00 per m ²
Ligplaats water recreatie	Opp. < 100 m ²	Vaste prijs per m ²	€ 60,00 per m ²
Overig water	Opp. < 100 m ²	Vaste prijs per m ²	€ 15,00 per m ²
Te verevenen parkeerplaats	Voorwaarde	Methode	Prijs
	Nota Vereveningsfondsen	Vaste prijs	€ 9.771,00
Te verevenen sociale woning	Voorwaarde	Methode	Prijs
	Nota Vereveningsfondsen	Vaste prijs	€ 38.000,00

Enkele begrippen uitgelegd

Huurprijsgrens sociale huursector: De maximale huurprijs waarbij men nog recht heeft op huurtoeslag, deze is voor 2022 € 763,47. Als men jonger is dan 23 jaar geldt het bedrag van € 442,46.

Stapelingsfactor: De grondprijzen onder gestapelde sociale huurwoningen (appartementen) worden als volgt berekend : grondgebonden woning, 1,0 maal de grondprijs, de tweede woonlaag 0,90 maal de grondprijs, de derde woonlaag 0,80 maal de grondprijs, de vierde woonlaag 0,75 maal de grondprijs, hoger dan vier woonlagen, afhankelijk van de omstandigheden.

Middenhuur: De regionaal afgestemde maximale middenhuurprijs voor de gemeenten buiten Leiden. Mogelijk wordt deze prijsgrens in 2023 nog bijgesteld.

Minimale woning-oppervlakten: eengezinswoningen 94 m², appartementen 60 m². De basis-kwaliteit van een sociale huurwoning is 70 m². De minimale grootte van een kleine woning is 50 m².

FSI: Floor Space Index, een getal dat de mate van stapeling van een gebouw of kavel aangeeft.

Prijs snippergrond : Een eenheidsprijs gebaseerd op een deel voortuin met geen of minder bouwmogelijkheden en een deel zij- en achtertuin met beperkte bouwmogelijkheden. Deze prijs is dus lager dan de gebruikelijke bouwgrondprijs.

Indien u naar aanleiding van deze grondprijzenbrief vragen heeft of er in het algemeen vragen zijn rondom gebiedsontwikkeling kunt u contact zoeken met de heren E. Sikma of R. van der Plas, via ons algemene telefoonnummer. Ook kunt u uw vraag via het contactformulier dat u op onze website vindt aan ons voorleggen.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,
R. van Zijl A. Heijstee-Bolt

