


Aan de gemeenteraad



datum 14 januari 2025
zaaknummer 743740

behandeld door

onderwerp Ruimte & Sociaal

bijlage(n) Grondprijzenbrief 2025 na vaststelling Programma Vereveningsfondsen.

Geachte leden van de raad,

Hierbij doen wij u ter kennisneming toekomen de grondprijzenbrief zoals deze gewijzigd is als gevolg van ons besluit d.d. 10 december 2024 tot vaststelling van het Programma Vereveningsfondsen. Deze brief zal gaan gelden voor het jaar 2025 voor de gronden met diverse bestemmingen en/of functies van de gemeente Kaag en Braassem.

In deze brief is een aantal zaken geactualiseerd ten opzichte van de grondprijzenbrief 2024. Op basis van de analyse van de economische omstandigheden zijn de grondprijzen voor 2025 bepaald door de grondprijzen van de grondprijzenbrief 2024 te indexeren met een inflatiecorrectie van 3,6 %. Verwezen wordt naar de concept-Macro Economische Verkenning 2025, Kerngegevens voor Nederland 2020-2025, pagina 11, de consumentenprijsindex (cpi) voor 2024, d.d. augustus 2024.

De prijsgrenzen van sociale, goedkope en betaalbare koopwoningen zijn ontleend aan de Regionale Woonagenda Holland Rijnland d.d. 6 juni 2023 en de Omgevingsvisie. Dehuurprijzen van de middenhuur zijn ontleend aan de Wet betaalbare huur, Bijlage 1 van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte.

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.

- 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 aanbesteding/tender of prijsvraag heeft het college de bevoegdheid af te wijken van dit grondprijzenbeleid.
- De prijzen zijn door het college bepaald op prijspeil 1 januari 2025.
- De grondprijzen zijn exclusief belastingen en kosten koper.
- De VON-prijzen (voor nieuwbouw) zijn inclusief BTW en overdrachtskosten.
- Voor het vestigen van een zakelijk recht voor kabels en leidingen wordt aangesloten bij de tarieven zoals deze worden gehanteerd door de Gasunie in de Tarievenlijst 2023 of een daarna verschijnende (Gasunie en/of LTO) Tarievenlijst.
- Reeds gemaakte, schriftelijke afspraken over grondprijzen of -waarden voor vaststelling van deze Grondprijzenbrief 2024 worden gerespecteerd.
- De Grondprijzenbrief is een openbaar document.

Grondprijzentabel voor 2025

Bouwkavels	Prijsgrenzen	Methode	Grondprijs
Woningen			
Sociale huur; Eengezinswoning en appartement begane grond	Maandhuur < € 879,66	Vaste prijs per woning	€ 24.628,00 ¹
Middensegment – Middenhuur	Maandhuur € 879,66 tot € 1.157,95	Residueel ²	Afhankelijk ³
Middensegment - Goedkope koop	< € 270.555,00 VON	Residueel	Afhankelijk ⁴
Middensegment - Betaalbare koop	< € 390.000,00 VON	Residueel	Afhankelijk
Vrije sector - Koopwoning	> € 390.000,00 VON	Residueel	Afhankelijk
Vrije sector - Huurwoning	Maandhuur > € 1.157,95	Residueel	Afhankelijk
Vrije sector - Bouwkavels	Geen	Residueel	Vanaf € 487,00 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

¹ Een kavel onder een grondgebonden sociale huurwoning is maximaal 150 m². De grondprijs geldt voor een sociale huurwoning (grondgebonden of appartement van 70 m² BVO). Voor een kleine sociale huurwoning, van bijv. 50 m² BVO, 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 Een residuele grondwaarde wordt bepaald op basis van een onafhankelijke taxatie.

³ De grondprijs is minimaal € 24.628,00, waarbij de evenredigheid uit noot 1. ook van toepassing is.

⁴ De prijsgrenzen van goedkope en betaalbare koopwoningen zijn ontleend aan de Regionale Woonagenda, c.q. aan rijksregelgeving. Deze kunnen in 2025 wijzigen en daarmee ook doorwerken in deze grondprijzenbrief.

Kantoren		Residueel	Afhankelijk
Voorzieningen	Voorwaarde	Methode	Grondprijs
Commercieel	Maatwerk	Residueel	Vanaf € 249,00 per m ² BVO
Niet-commercieel (sport en cultuur)	Vergoeding opstalrecht 2,5 % ⁵ grondwaarde	Opstalrecht	Afhankelijk ⁶
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	€ 280,00
Nutsvoorziening	Vergoeding opstalrecht	Eenmalige vergoeding	€ 192,00 per m ²
Snippergrond	Opp. < 100 m ²	Vaste prijs per m ²	€ 280,00
Snippergrond	Opp. > 100 m ²	Taxatie	Afhankelijk
Snippergrond	Opp.< 100 m ²	Huurprijs per jaar	€ 10,05 per m ²
Te dempen water of reeds gedempt water	Opp.< 100 m ²	Vaste prijs per m ²	€ 163,00 per m ²
Ligplaats water recreatie	Opp. < 100 m ²	Vaste prijs per m ²	€ 66,00 per m ²
Overig water	Opp. < 100 m ²	Vaste prijs per m ²	€ 16,16 per m ²
Te verevenen parkeerplaats	Voorwaarde	Methode	Prijs
	Programma Vereveningsfondsen	Vaste prijs	€ 10.000,00
Te verevenen sociale en middensegment woning	Voorwaarde	Methode	Prijs
	Programma Vereveningsfondsen	Vast bedrag sociale huurwoning	€ 65.000,00
	Programma Vereveningsfondsen	Vast bedrag middensegment woning	€ 25.000,00
	Programma Vereveningsfondsen	Vast bedrag sociaal huurappartement	€ 25.000,00
	Programma Vereveningsfondsen	Vast bedrag middenhuur appartement	€ 15.000,00

Enkele begrippen uitgelegd

Huurprijsgrens sociale huursector: De maximale huurprijs waarbij men nog recht heeft op huurtoeslag, deze is voor 2024 € 879,66. Als men jonger is dan 23 jaar geldt het bedrag van € 454,47.

Stapelingsfactor: De grondprijzen onder gestapelde sociale huurwoningen (appartementen) worden als volgt berekend: grondgebonden woning, 1,0 maal de grondprijs, de tweede

⁵ Rentepercentage toegerekend aan Algemene Reserve en zoals genoemd in de Nota Reserves en Voorzieningen.

⁶ Grondwaarde is afhankelijk van de bestemming.

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.

Middensegment : woningen die behoren de categorieën Middenhuur, Goedkope- en Betaalbare koop.

Middenhuur: Op basis van de Wet betaalbare huur wordt de maximale huurprijs waarbij nog sprake is van middenhuur voor 2025 bepaald op € 1.157,95 per maand (huurprijs bij 186 punten op grond van het woningwaarderingssysteem, zie Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte).

Goedkope koop: een woning waarvan de Vrij Op Naam prijs (VON) niet hoger ligt dan € 270.555,--. Deze prijsgrens staat in de Regionale Woonagenda van Holland-Rijnland genoemd.

Betalbare koop : een woning waarvan de Vrij Op Naam (VON) prijs niet hoger ligt dan € 390.000,--. Deze prijsgrens staat in de Regionale Woonagenda van Holland-Rijnland genoemd.

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 bouw mogelijkheden en een deel zij- en achtertuin met beperkte bouw mogelijkheden. Deze prijs is dus lager dan de gebruikelijke bouwgrondprijs.

Wettelijke kaders in 2025.

Mocht in het 2025 de regelgeving voor de huurprijzen van woonruimte, zoals de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte, de prijsgrenzen voor sociale en betaalbare koopwoningen worden gewijzigd of de Regionale Woonagenda worden herzien dan worden de bedragen voor sociale huur, middenhuur, sociale en betaalbare koopwoningen in deze brief door die nieuwe bedragen vervangen.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,
J.J. Démoed A. Heijstee-Bolt