

Aan de gemeenteraad



datum 27-01-2026  
zaaknummer 947907

behandeld door Ruimte & Sociaal  
onderwerp Grondprijzenbrief 2026  
bijlage(n)

Geachte leden van de raad,

Hierbij doen wij u ter kennisneming toekomen de Grondprijzenbrief die zal gaan gelden voor het jaar 2026 voor de gronden met diverse bestemmingen en/of functies van de gemeente Kaag en Braassem.

De Grondprijzenbrief 2025 is op basis van de analyse van de economische omstandigheden geactualiseerd. In de eerste plaats is gebruik gemaakt van vastgestelde beleidskaders. Zo zijn de prijsgrenzen van sociale, goedkope en betaalbare koopwoningen ontleend aan de Regionale Woonagenda Holland Rijnland d.d. 6 juni 2023, geactualiseerd naar prijspeil 2026. De huurprijzen van de middenhuur zijn ontleend aan de Wet betaalbare huur.

Voor het bepalen van de actuele grondprijzen is marktdadvies ingewonnen bij BASIS (taxatie & advies). Aanvullend is gebruik gemaakt van een inflatiecorrectie van 3,2%, zoals vastgelegd op pagina 6 van de Macro Economische Verkenning 2026.

### **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 2026.

- 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 2025 of een daarna verschijnende (Gasunie en/of LTO) Tarievenlijst.
- Reeds gemaakte, schriftelijke afspraken over grondprijzen of -waarden voor vaststelling van deze Grondprijzenbrief 2026 worden gerespecteerd.
- De bijdragen Vereveningsfondsen, die op grond van de het nieuwe Programma Vereveningsfondsen van toepassing zijn (besluit d.d. 10 december 2024), zijn met de voorgenoemde CPI index geïndexeerd.
- De bijdrage Vereveningsfonds van plannen die nog onder de oude regeling vallen, is eveneens opgenomen in de Grondprijzenbrief en met de voorgenoemde CPI index geïndexeerd.
- De Grondprijzenbrief is een openbaar document.

### Grondprijzentabel voor 2026

| Bouwkavels                                                      | Prijsgrenzen                         | Methode                   | Grondprijs                           |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| <b>Woningen</b>                                                 |                                      |                           |                                      |
| Sociale huur;<br>Eengezinswoning en<br>appartement begane grond | Maandhuur <<br>€ 932,93              | Vaste prijs per<br>woning | € 25.470,00 <sup>1</sup>             |
| Middensegment – Middenhuur                                      | Maandhuur<br>€ 932,93 tot € 1.228,07 | Residueel <sup>2</sup>    | Afhankelijk <sup>3</sup>             |
| Middensegment -<br>Goedkope koop                                | < € 304.000 VON                      | Residueel                 | Afhankelijk                          |
| Middensegment -<br>Betaalbare koop                              | < € 420.000 VON                      | Residueel                 | Afhankelijk                          |
| Vrije sector -<br>Koopwoning                                    | > € 420.000 VON                      | Residueel                 | Afhankelijk                          |
| Vrije sector -<br>Huurwoning                                    | Maandhuur ><br>€ 1.228,07            | Residueel                 | Afhankelijk                          |
| Vrije sector -<br>Bouwkavels                                    | Geen                                 | Residueel                 | Vanaf € 529,00<br>per m <sup>2</sup> |

<sup>1</sup> De grondprijs voor sociale huur-appartementen bepaald met behulp van de stapelingsfactor, deze wordt elders in deze brief toegelicht.

<sup>2</sup> Een residuele grondwaarde wordt bepaald op basis van een onafhankelijke taxatie.

<sup>3</sup> De grondprijs is minimaal de grondprijs sociale huur, waarbij de evenredigheid uit noot 1. ook van toepassing is.

| Bedrijven en kantoren                              | Voorwaarde                                           | Methode                                                                 | Grondprijs                                     |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Bedrijfslocaties kavels                            |                                                      | Residueel                                                               | Afhankelijk                                    |
| Kantoren                                           |                                                      | Residueel                                                               | Afhankelijk                                    |
| Voorzieningen                                      | Voorwaarde                                           | Methode                                                                 | Grondprijs                                     |
| Commercieel (zorg/overig)                          | Maatwerk                                             | Residueel                                                               | Vanaf € 290,00 per m <sup>2</sup> BVO          |
| Commercieel (winkels)                              | Maatwerk                                             | Residueel                                                               | Vanaf € 300,00 per m <sup>2</sup> BVO          |
| Commercieel (PDV/GDV)                              | Maatwerk                                             | Residueel                                                               | Vanaf € 170,00 per m <sup>2</sup> BVO          |
| Niet-commercieel                                   | Vergoeding opstalrecht 2,5% <sup>4</sup> grondwaarde | Opstalrecht                                                             | Afhankelijk <sup>5</sup>                       |
| Niet-commercieel overige maatschappelijke functies | 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 <sup>2</sup>                                          | € 290,00 per m <sup>2</sup>                    |
| Nutsvoorziening                                    | Vergoeding opstalrecht                               | Eenmalige vergoeding                                                    | € 200,00 per m <sup>2</sup>                    |
| Snippergrond                                       | Opp. < 100 m <sup>2</sup>                            | Vaste prijs per m <sup>2</sup>                                          | € 290,00 per m <sup>2</sup>                    |
| Snippergrond                                       | Opp. > 100 m <sup>2</sup>                            | Taxatie                                                                 | Afhankelijk                                    |
| Snippergrond                                       | Opp.< 100 m <sup>2</sup>                             | Huurprijs per jaar                                                      | € 15,00 per m <sup>2</sup>                     |
| Te dempen water of reeds gedempt water             | Opp.< 100 m <sup>2</sup>                             | Vaste prijs per m <sup>2</sup>                                          | € 175,00 per m <sup>2</sup>                    |
| Ligplaats water recreatie                          | Opp. < 100 m <sup>2</sup>                            | Vaste prijs per m <sup>2</sup>                                          | € 70,50 per m <sup>2</sup>                     |
| Overig water                                       | Opp. < 100 m <sup>2</sup>                            | Vaste prijs per m <sup>2</sup>                                          | € 16,00 per m <sup>2</sup>                     |
| Recreatief water (verhuur)                         | Opp. < 100 m <sup>2</sup>                            | Huurprijs per jaar                                                      | € 5,00 per m <sup>2</sup><br>Minimaal € 200,00 |
| Te verevenen parkeerplaats                         | Voorwaarde                                           | Methode                                                                 | Prijs                                          |
|                                                    | Programma Vereveningsfondsen                         | Vaste prijs                                                             | € 10.300,-                                     |
| Te verevenen sociale en middensegment woning       | Voorwaarde                                           | Methode                                                                 | Prijs                                          |
| Regeling tot 31/12/2024                            | Nota Vereveningsfondsen                              | Vast bedrag per niet gerealiseerde sociale huurwoning                   | € 42.200,-                                     |
| Regeling per 1/1/2025                              | Programma Vereveningsfondsen                         | Vast bedrag per niet gerealiseerde sociale huurwoning (eengezinswoning) | € 67.000,-                                     |

<sup>4</sup> Rentepercentage toegerekend aan Algemene Reserve en zoals genoemd in de Nota Reserves en Voorzieningen.

<sup>5</sup> Grondwaarde is afhankelijk van de bestemming.

|  |                              |                                                                                     |            |
|--|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|
|  | Programma Vereveningsfondsen | Vast bedrag per niet gerealiseerde woning in categorie middenhuur (eengezinswoning) | € 25.800,- |
|  | Programma Vereveningsfondsen | Vast bedrag per niet gerealiseerde sociale huurwoning (appartement)                 | € 25.800,- |
|  | Programma Vereveningsfondsen | Vast bedrag per niet gerealiseerde middenhuur woning (appartement)                  | € 15.500,- |

### Enkele begrippen uitgelegd

*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.

*Middensegment :* woningen die behoren tot 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 2026 bepaald op € 1.228,07 per maand (huurprijs bij 186 punten op grond van het woningwaarderingssysteem).

*Goedkope koop:* een woning waarvan de Vrij Op Naam prijs (VON) niet hoger ligt dan € 304.000,--. 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 € 420.000,--. Deze prijsgrens staat in de Regionale Woonagenda van Holland-Rijnland genoemd.

*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 2026.

Mocht in 2026 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

Handwritten signature of J.J. Démoed in blue ink.Handwritten signature of A. Heijstee-Bolt in blue ink.