

Aan de gemeenteraad

datum
zaaknummer 576978
behandeld door Ruimte & Sociaal
onderwerp Grondprijzenbrief 2024
bijlage(n) 1

Geachte leden van de raad,

Hierbij doen wij u ter kennisneming toekomen de grondprijzenbrief die zal gaan gelden voor het jaar 2024 voor de gronden met diverse bestemmingen en/of functies in de gemeente Kaag en Braassem.

In deze brief is een aantal zaken geactualiseerd ten opzichte van de grondprijzenbrief 2023. Op basis van de analyse van de economische omstandigheden zijn de grondprijzen voor 2024 bepaald door de grondprijzen van de grondprijzenbrief 2023 te indexeren met een inflatiecorrectie van 3,9 %. Meer informatie hierover vindt u op pagina 7 van de bijlage Macro Economische Verkenning 2024.

Verder zijn de vaste grondprijzen voor het segment middenhuur woningen, bedrijven en kantoren vervangen door een residuele waardeberekening van die prijzen. De prijsgrenzen van sociale, goedkope en betaalbare koopwoningen en de huurprijzen middenhuur zijn ontleend aan de Omgevingsvisie en de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023.

Uitgangspunten grondprijzen

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

- Bouwgrond met uitzondering van snippergrond 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 2024.

- De grondprijzen zijn exclusief belastingen en kosten koper.
- De VON-prijzen (voor nieuwbouw) zijn inclusief BTW en overdrachtskosten.
- De bijdragen op grond van het Programma Vereveningsfondsen zijn in deze grondprijzenbrief opgenomen.
- 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.
- Schriftelijke afspraken over grondprijzen of -waarden voor vaststelling van deze Grondprijzenbrief 2024 worden gerespecteerd.
- De Grondprijzenbrief is een openbaar document.

Grondprijzentabel voor 2024

Bouwkavels	Prijsgrenzen	Methode	Grondprijs
Woningen			
Sociale huursector; Eengezinswoning en appartement begane grond.	Maandhuur <€ 879,66	Vaste prijs per woning	€ 23.772,00 ¹
Sector - middenhuur	Maandhuur € 879,66 tot € 1.021,00	Residueel ²	Afhankelijk ³
Vrije sector - huur	Maandhuur > € 1.021,00	Residueel	Afhankelijk
Sociale sector - koop	< € 255.000,00 VON	Residueel	Afhankelijk
Betaalbare koop	< € 355.000,00 VON	Residueel	Afhankelijk
Vrije sector koopwoning	> € 355.000,00 VON	Residueel	Afhankelijk
Vrije bouwkavels	Geen	Vaste prijs per m ²	Vanaf € 470,00 per m ²
Bedrijven en kantoren	Voorwaarde	Methode	Grondprijs
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	Voorwaarde	Methode	Grondprijs
Commercieel	Maatwerk	Residueel	Vanaf € 240,00 per m ² BVO
Niet-commercieel (sport en cultuur)	Vergoeding opstalrecht 2,5 % ⁴ grondwaarde	Opstalrecht	€ 60,00 per m ² bebouwd en € 8,45 per m ² onbebouwd
Niet-commercieel overige maatschappelijke functies (w.o. wonen en zorg)	Maatwerk	Residueel of Comparatief	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 € 23.277,00, waarbij de evenredigheid uit noot 1. ook van toepassing is.

⁴ Rentepercentage toegerekend aan Algemene Reserve en zoals genoemd in de Nota Reserves en Voorzieningen.

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	€ 185,00 per m ²
Snippergrond; Aanvragen	Opp. < 100 m ²	Vaste prijs per m ²	€ 280,00
Snippergrond; Niet-geregeld grondgebruik.	Opp. < 100 m ²	Vaste prijs per m ²	€ 170,00
Snippergrond	Opp. > 100 m ²	Taxatie	Afhankelijk
Snippergrond	Opp. < 100 m ²	Huurprijs per jaar	€ 9,70 per m ²
Te dempen water of reeds gedempt water	Opp. < 100 m ²	Vaste prijs per m ²	€ 157,00 per m ²
Ligplaats water recreatie	Opp. < 100 m ²	Vaste prijs per m ²	€ 62,00 per m ²
Overig water	Opp. < 100 m ²	Vaste prijs per m ²	€ 15,60 per m ²
Te verevenen parkeerplaats	Voorwaarde	Methode	Prijs
	Programma Vereveningsfondsen	Vaste prijs	€ 10.152,00
Te verevenen sociale en middensegment woning	Voorwaarde	Methode	Prijs
	Programma Vereveningsfondsen	Vast bedrag	€ 39.482,00

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 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, op dit moment € 1.021,02.

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.

Met vriendelijke groet,

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