

Aan de gemeenteraad

datum 7 DEC 2017
ons kenmerk 17.33741
uw brief van
uw BSN -
uw kenmerk -
behandeld door R. van der Plas
onderwerp Grondprijzenbrief 2018
bijlage(n) -

Geachte leden van de raad,

Hierbij doen wij u ter kennisneming toekomen de grondprijzenbrief die zal gaan gelden voor het jaar 2018 voor de diverse bestemmingen en/of functies in de gemeente Kaag en Braassem.

Op basis van onze analyse van de economische omstandigheden stellen wij u voor om de grondprijzen voor 2018 te indexeren met een inflatiecorrectie voor het jaar 2017 ten bedrage van 1,5 % en de plafonds van de bandbreedten van diverse prijzen te schrappen. De maximale prijsgrens voor een sociale koopwoning wordt gevormd door de actuele grens uit de Wet bevordering eigenwoningbezit, die is nu € 185.900 VON.

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.
- Goedkope vrije sector huurwoningen blijven minimaal 15 jaren ter beschikking in dit huursegment. De indexatie van deze huren is gekoppeld aan de indexatie van de prijzen van sociale huurwoningen.
- 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.
- De prijzen zijn door ons college bepaald op prijspeil 01-01-2018.

- De grondprijzen zijn exclusief BTW, overdrachtsbelasting en kosten koper.
- De VON-prijzen (voor nieuwbouw) zijn inclusief BTW.
- De grondprijzen zijn geïndexeerd volgens de geharmoniseerde consumentenprijsindex (hicp) voor 2017, vermeld in de Kerngegevenstabel 2014-2017 cMEV van het CPB met een indexatie met 1,5 %.
- De bijdragen uit de Nota Vereveningsfondsen zijn op basis van referenties verhoogd met resp. 2,5 % en 5,5 %.
- Voor het vestigen van een zakelijk recht voor kabels en leidingen worden de tarieven gehanteerd zoals deze worden gehanteerd door LTO en Gasunie.
- Bestaande afspraken over grondprijzen of grondwaarden worden gerespecteerd.
- De grondprijzenbrief is een openbaar document.

Grondprijzentabel voor 2018

Bouwkavels	Prijsgrenzen	Methode	Grondprijs
Woningen			
Sociale sector - huur	Maandhuur < € 710,68	Vaste prijs per woning	€ 19.386,00 ^{1 2}
Goedkope vrije sector-huur	Maandhuur € 710,68 tot € 850,00	Vaste prijs per woning	€ 35.700,00 ³
Vrije sector - huur	Maandhuur > € 850,00	Residueel	Afhankelijk ⁴
Sociale sector - koop	< € 185.900	Residueel	Afhankelijk
Vrije sector koopwoning	> € 185.900 VON	Residueel	Afhankelijk
Vrije bouwkavels	Geen	Vaste prijs per m ²	Vanaf € 305 per m ²
Bedrijven en kantoren			
Voorwaarde			
Methode			
Grondprijs			
Bedrijfslocaties	FSI > 1	Vaste prijs per m ² bvo	Vanaf € 229,00 per m ²
Bedrijfslocaties	FSI < 1	Vaste prijs per m ² terrein	Vanaf € 225,00 per m ²
Kantoren		Residueel	Vanaf € 285,00 per m ² BVO
Voorzieningen			
Voorwaarde			
Methode			
Grondprijs			
Commercieel	Maatwerk	Residueel	Vanaf € 193,00 per m ² BVO
Niet-commercieel (sport en cultuur)	Vergoeding opstalrecht 2,5 % ⁵ * grondwaarde	Opstalrecht	€ 50,00 per m ² bebouwde grond € 7,00 onbebouwde grond
Niet-commercieel overige maatschappelijke functies (w.o. wonen en zorg)	Maatwerk	Residueel of Comparatief	Afhankelijk

¹ Een kavel is maximaal 150 m².

² Stapelingsfactor: eengezinswoning 1,0, twee woonlagen 0,90, 3 woonlagen 0,80, 4 woonlagen 0,75, hoger dan vier woonlagen, afhankelijk van de omstandigheden.

³ Deze vaste prijs geldt voor een eengezinswoning. De vaste prijs voor een meergezinswoning is € 23.250,00. Minimale woning-oppeervlakten: eengezinswoning 94 m² GO, meergezinswoning tenminste 85 m² GO.

⁴ Afhankelijk van VON-waarde (koopwoningen) of beleggingswaarde (huurwoningen).

⁵ Rentepercentage toegerekend aan de Algemene Reserve, 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	€ 228,00
Nutsvoorziening	Vergoeding opstalrecht	Eenmalige vergoeding van € 152,25 per m ²	
Snippergrond	Opp. < 100 m ²	Vaste prijs per m ²	€ 228,00 ⁶
Snippergrond	Opp. < 100 m ²	Huurprijs per kalenderjaar	€ 8,16 per m ²
Te dempen water	Opp. < 100 m ²	Vaste prijs per m ²	€ 120,00 per m ²
Ligplaats water recreatie	Opp. < 100 m ²	Vaste prijs per m ²	€ 50,00 per m ²
Overig water	Opp. < 100 m ²	Vaste prijs per m ²	€ 10,00 per m ²
Te verevenen parkeerplaats	Voorwaarde	Methode	Prijs
	Nota Vereveningsfondsen	Vaste prijs	€ 8.278,84 ⁷
Te verevenen sociale woning	Voorwaarde	Methode	Prijs
	Nota Vereveningsfondsen	Vaste prijs	€ 33.754,75

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
de gemeentesecretaris,
M.E. Spreij

de burgemeester,
mr. K.M. van der Velde-Menting

⁶ 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.

⁷ Prijspeil 1-1-2018.