

## Grondprijzentabel 2022

Jaarlijkse stelt het college van burgemeester en wethouders de Grondprijzentabel vast. Hieronder is de Grondprijzentabel voor 2022 opgenomen. Per functie is aangegeven op welke wijze de grondprijsvaststelling tot stand komt. Voor grote grondtransacties, transacties waarbij locatie en vraag en aanbod relevante invloed hebben op de prijsbepaling en transacties van incurante objecten wordt de grondprijs vastgesteld door middel van een externe taxatie. Voor overige transacties, zoals met betrekking tot snippergroen en grond voor nutsvoorzieningen, gelden vaste prijzen. In de Grondprijzentabel wordt ook jaarlijks het canon- en retributiepercentage vastgelegd dat van toepassing is bij de vestiging van een recht van erfpacht en opstalrecht.

Alle in deze Grondprijzentabel genoemde bedragen zijn exclusief BTW, overdrachtsbelasting en notariële kosten, en exclusief periodieke gebruikerskosten, -belastingen en -heffingen. De genoemde bedragen gelden per 1 januari 2022 voor alle aanbiedingen waarover nog geen prijsafspraken zijn gemaakt. Verder zijn van toepassing de uitgangspunten zoals beschreven in de nota Grondprijnsbeleid 2019 met betrekking onder andere berekeningsmethodieken en de staat van levering van percelen.

functie	eenheid	wijze van vaststelling	prijs / nadere eisen
<b>A) KOOP</b>			
<b>woningbouw, commerciële voorzieningen en onbebouwd terrein</b>			
sociale woningbouw, eengezins	prijs per m <sup>2</sup> b.v.o. met minimumprijs per woning	richtprijs	€ 250 per m <sup>2</sup> b.v.o., minimum € 25.000,- per woning <sup>1</sup>
sociale woningbouw, meergezins			€ 235 per m <sup>2</sup> b.v.o., minimum € 20.000,- per woning <sup>1</sup>
vrije sector woningbouw (projectmatig)	prijs per woning	onafhankelijke taxatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- NRVT geregistreerd taxateur</li> <li>- Taxateur dient ingeschreven te zijn in voor opgave vereiste kamer. Dit betreft kamer(s) wonen, bedrijfsmatig vastgoed (evt. gecombineerd met aantekening grootzakelijk) of landelijk vastgoed.</li> <li>- Volledige taxatie conform reglementen en praktijkhandreikingen NRVT</li> <li>- Waardebegrip: marktwaarde excl. btw k.k.</li> <li>- Residuele waardebeoordeling uitgewerkt als methode</li> <li>- Evt. nader te bepalen bijzondere uitgangspunten</li> </ul>
vrije kavels	prijs per m <sup>2</sup> uitgeefbaar		
woon-zorg complexen			
bedrijventerreinen			
kantoorlocaties			
retail	prijs per m <sup>2</sup> b.v.o. (fsi>1) of per m <sup>2</sup> uitgeefbaar (fsi<1)		
bebouwd commercieel maatschappelijk: leisure, horeca, commerciële sport en commercieel maatschappelijke voorzieningen <sup>2</sup>			

<sup>1</sup> Bij gemeentelijke grondverkoop van bouwgrond ten behoeve van sociale woningbouw geldt het uitgangspunt dat de woningen ten minste 20 jaar als sociale huurwoning geëxploiteerd dienen te worden. De huurprijs wordt hiermee begrensd door de liberalisatiegrens.

<sup>2</sup> Bij gemeentelijke grondverkoop van bouwgrond ten behoeve commercieel maatschappelijke voorzieningen geldt een minimum grondprijs van € 180,- per m<sup>2</sup> b.v.o./uitgeefbaar overeenkomstig de grondprijs van bouwgrond t.b.v. niet commercieel maatschappelijke voorzieningen

functie	eenheid	wijze van vaststelling	prijs / nadere eisen
<b>A) KOOP (VERVOLG)</b>			
<b>woningbouw, commerciële voorzieningen en onbebouwd terrein (vervolg)</b>			
onbebouwde terreinen commerciële doeleinden en gronden voor sierteelt en agrarisch gebruik	prijs per m <sup>2</sup>	indien <250m <sup>2</sup> interne waardebeoordeling, anders externe taxatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- NRVT geregistreerd taxateur</li> <li>- Taxateur dient ingeschreven te zijn in voor opgave vereiste kamer. Dit betreft kamer(s) wonen, bedrijfsmatig vastgoed (evt. gecombineerd met aantekening grootzakelijk) of landelijk vastgoed.</li> <li>- Volledige taxatie conform reglementen en praktijkhandreikingen NRVT</li> <li>- Waardebegrip: marktwaarde excl. btw k.k.</li> <li>- Residuele waardebeoordeling uitgewerkt als methode</li> <li>- Evt. nader te bepalen bijzondere uitgangspunten</li> </ul>

functie	eenheid	wijze van vaststelling	prijs	nadere eisen
<b>A) KOOP (VERVOLG)</b>				
<b> sociaal-maatschappelijke en non-profit voorzieningen<sup>3,4</sup></b>				
bebouwd <i>niet</i> commercieel maatschappelijk: voorzieningen ten behoeve van educatieve, medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke activiteiten en activiteiten ten behoeve van openbare dienstverlening	prijs per m <sup>2</sup> b.v.o. (fsi>1) of per m <sup>2</sup> uitgifbaar (fsi<1)	vaste prijs	€ 180 per m <sup>2</sup> uitgifbaar of b.v.o.	maatschappelijke functie dient planologisch te zijn vastgelegd
onbebouwde terreinen maatschappelijke doeleinden	per m <sup>2</sup>	richtprijs	€ 15 per m <sup>2</sup>	geen planologische bebouwingmogelijkheden opgenomen
terugkoop openbare ruimte	te leveren perceel	vaste prijs	€ 1 k.k.	Op de grond rust een openbare bestemming en prijs is kosten koper

<b>snippergroen<sup>5</sup></b>				
snippergroen achter- en zijerf <150m <sup>2</sup>	per m <sup>2</sup>	vaste prijs	€ 175 per m <sup>2</sup>	geen planologische bebouwingmogelijkheden opgenomen
snippergroen achter- en zijerf 150-250m <sup>2</sup>			€ 125 per m <sup>2</sup>	
snippergroen voorerf			€ 130 per m <sup>2</sup>	

<sup>3</sup> in deze Grondprijsentabel wordt onderscheid gemaakt tussen voorzieningen met en zonder winstoogmerk (commercieel versus maatschappelijk). Hierbij wordt het criterium 'zonder winstoogmerk' gehanteerd in de lijn van de belastingwetgeving. Aanvullend zijn het planologische regime van de locatie, BTW-plichtigheid en/of ANBI status indicatief voor het wel of niet kunnen scharen onder de noemer 'geen winstoogmerk'.

<sup>4</sup> inclusief interne leveringen.

<sup>5</sup> aangegeven (beleids)prijs in Grondprijsentabel kan afwijken van projectprijs 'Snippergroenproject'

functie	eenheid	wijze van vaststelling	prijs	nadere eisen
<b>B) HUUR</b>				
<b>tijdelijk grondgebruik en kleinschalige commerciële voorzieningen</b>				
tijdelijk grondgebruik voor opslag en parkeren	per m <sup>2</sup>	maatwerk	huur per jaar 4% van de te taxeren marktwaarde grond	op basis van huurovereenkomst waarbij kosten voor huurder zijn
tijdelijk grondgebruik t.b.v. inrichting bouwplaats		vaste prijs	€ 1,- per m <sup>2</sup> per jaar	
tijdelijk grondgebruik voor detailhandel en overige commerciële functies		maatwerk	nader te bepalen	25% van markthuurwaarde aangrenzende winkelruimte(n)
gebouwde voorzieningen <250m <sup>2</sup> voor commercieel gebruik		maatwerk	huur per jaar 4% van de te taxeren marktwaarde grond	op basis van huurovereenkomst waarbij kosten voor huurder
<b>snippergroen en volkstuinen</b>				
snippergroen <150m <sup>2</sup>	per m <sup>2</sup>	vaste prijs	huur per jaar 4% van koopprijs snippergroen (zie	op basis van huurovereenkomst
snippergroen 150-250m <sup>2</sup>			€ 0,45 per m <sup>2</sup> per jaar	
volkstuinen				
<b>weiland, jachtrechten, marktstandplaatsen en woonschepen</b>				
weilandpercelen, agrarisch bedrijfsmatige exploitatie <sup>6</sup>	per ha	maximale pachtnorm	Regio 7: € 413,- per ha per jaar; regio 9: € 639,- per ha per jaar	bedrijfsmatig gebruik: pachtovereenkomst; niet-bedrijfsmatig gebruik: huurovereenkomst; voor beide is vergoeding 100% pachtnorm
Weilandpercelen, niet agrarisch gebruik <sup>6</sup>				
Jaarstandplaats binnenstad Alphen aan den Rijn	per standplaats per week	vaste prijs	€ 50,- per standplaats per week	op basis van huurovereenkomst; tarief is excl. leges
Jaarstandplaats overige wijken en kernen			€ 25,- per standplaats per week	
Seizoensstandplaats			€ 140,00 per vergunning en een huur (op gemeentegrond) van € 2,75 per m <sup>2</sup> per dag	

<sup>6</sup> Bij toepassing van de pachtnorm geldt: Boskoop en Rijnwoude regio 7 (Westelijk-Holland); overig Alphen aan den Rijn regio 9 (Hollands-Utrechts weidegebied)

functie	eenheid	wijze van vaststelling	prijs	nadere eisen	
<b>B) HUUR (VERVOLG)</b>					
<b>weiland, jachtrechten, marktstandplaatsen en woonschepen (vervolg)</b>					
woonschepen: water, oeverperceel, oevertuin en restperceel	per m <sup>2</sup>	vaste prijs	water: € 15,75 per strekkende meter oeverperceel/jr; oeverperceel: € 5,25 per m <sup>2</sup> /jr; overtuin en restperceel: € 3,- per m <sup>2</sup> /jr	op basis van huurovereenkomst	
jachtrechten	per ha		€ 20 per ha per jaar		
<b>C) ZAKELIJKE RECHTEN: ERFPACHT EN OPSTAL</b>					
<b>trafo's, zendmasten, bruggen, zonnevelden en windturbines</b>					
trafo's en gasregelstations	per m <sup>2</sup> perceel-oppervlak	vaste prijs	€ 250,-- per m <sup>2</sup>	opstalrecht met eenmalige retributie overeenkomstig de grondwaarde	
zendmasten, niet overheid tot 16m <sup>2</sup>	per zendmast		€ 4.000,-- per jaar te verhogen met € 750,-- per additionele gebruiker	opstalrecht met eenmalige retributie: perceel maximaal 64m <sup>2</sup>	
zendmasten, niet overheid tot 16m <sup>2</sup> tot 32m <sup>2</sup>			€ 6.000,-- per jaar te verhogen met € 1.125,-- per additionele gebruiker		
zendmasten, niet overheid 32m <sup>2</sup> tot en met 64m <sup>2</sup>			€ 8.000,-- per jaar te verhogen met € 1.500,-- per additionele gebruiker		
zendmasten, overheid		maatwerk	nader te bepalen	maatwerk	
bruggen en steigers	per m <sup>2</sup>	vaste prijs	particulier/maatschappelijk: € 62,5 per m <sup>2</sup> ; commercieel € 125,- per m <sup>2</sup>	opstalrecht met eenmalige retributie overeenkomstig de vastgestelde prijs	
zonnevelden <1.000m <sup>2</sup>			richtprijs		€ 0,45 per m <sup>2</sup> per jaar
zonnevelden >1.000m <sup>2</sup>			richtprijs		€ 0,80 per m <sup>2</sup> per jaar
windturbines	per MW		€ 12.500,-- per jaar per MW		

functie	eenheid	wijze van vaststelling	prijs	nadere eisen
<b>C) ZAKELIJKE RECHTEN: ERFPACHT EN OPSTAL (VERVOLG)</b>				
<b>reclameborden, luifels en ondersteunende commerciële voorzieningen</b>				
reclameborden, -masten en -zuilen	per bord	maatwerk	nader te bepalen d.m.v. taxatie	opstalrecht met eenmalige retributie overeenkomstig de vastgestelde prijs
luifels en overkappingen	per luifel	richtprijs	€ 750,- eenmalig of kostprijs (indien hoger)	
gebouwde voorzieningen <250m <sup>2</sup> voor commercieel gebruik	per voorziening			
<b>jaarlijkse vergoeding zakelijk recht en huur</b>				
recht van erfpacht / recht van opstal	canon- / retributie-percentage	percentage over	2,5% over grondwaarde <sup>7</sup>	zakelijke lasten voor rekening gemeente
huur	huurvergoeding	grondwaarde	4% over grondwaarde <sup>7</sup>	

<sup>7</sup> Grondwaarde wordt vastgesteld op de wijze zoals voor de desbetreffende functie in deze Grondprijzentabel in het geval van verkoop is voorgescreven.

het gemiddelde over 10 jaar van de rente op 10-jarige staatsleningen	+	0,97
het gemiddelde over 10 jaar van de inflatie	-/-	1,62
een opslag voor apparaatskosten en risico's	+	2,00
Rekenkundig percentage canon en retributie	=	1,35 %
Ondergrens: percentage omslagrente	=	2,50 %

In alle gevallen waarin deze Grondprijzentabel niet voorziet, beslist het college van burgemeester en wethouders. Aan de inhoud van deze Grondprijzentabel is uiterste zorg besteed. De gemeente Alphen aan den Rijn aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor type-, zet- of drukfouten.

*Alphen aan den Rijn,*

*Definitief, 28 april 2022*