

Grondprijzentabel 2023

Jaarlijkse stelt het college van burgemeester en wethouders de Grondprijzentabel vast. Hieronder is de Grondprijzentabel voor 2023 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 notaris-kosten, en exclusief periodieke gebruikerskosten, -belastingen en -heffingen. De genoemde bedragen gelden per 1 januari 2023 voor alle aanbiedingen waarover nog geen prijsafspraken zijn gemaakt. Verder zijn de uitgangspunten van toepassing 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
A) KOOP			
woningbouw, commerciële voorzieningen en onbebouwd terrein			
sociale woningbouw, eengezins	prijs per m ² b.v.o. met minimumprijs per woning	richtprijs	€ 250 per m ² b.v.o., minimum € 25.000,- per woning ¹
sociale woningbouw, meergezins			€ 235 per m ² b.v.o., minimum € 20.000,- per woning ¹
vrije sector woningbouw (projectmatig)	prijs per woning	onafhankelijke taxatie	<ul style="list-style-type: none"> - NRVT geregistreerd taxateur - 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. - Volledige taxatie conform reglementen en praktijkhandreikingen NRVT - Waardebegrip: marktwaarde excl. btw k.k. - Residuele waarde-bepaling uitgewerkt als methode - Evt. nader te bepalen bijzondere uitgangspunten
vrije kavels	prijs per m ² uitgeefbaar		
woon-zorg complexen	prijs per m ² b.v.o. (fsi>1) of per m ² uitgeefbaar (fsi<1)		
bedrijventerreinen			
kantoorlocaties			
retail			
bebouwd commercieel maatschappelijk: leisure, horeca, commerciële sport en Commercieel maatschappelijke voorzieningen ²			
1 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.			

2 Bij gemeentelijke grondverkoop van bouwgrond ten behoeve commercieel maatschappelijke voorzieningen geldt een minimum grondprijs van € 180,- per m² b.v.o./uitgeefbaar overeenkomstig de grondprijs van bouwgrond t.b.v. niet commercieel maatschappelijke voorzieningen

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

A) KOOP (VERVOLG)				
 sociaal-maatschappelijke en non-profit voorzieningen^{3,4}				
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 ² b.v.o. (fsi>1) of per m ² uitgeefbaar (fsi<1)	vaste prijs	€ 180 per m ² uitgeefbaar of b.v.o.	maatschappelijke functie dient planologisch te zijn vastgelegd
onbebouwde terreinen maatschappelijke doeleinden	per m ²	richtprijs	€ 20 per m ²	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
snippergroen⁵				

snippergroen <150m ²	per m ²	vaste prijs	€ 175 per m ²	geen planologische bebouwingmogelijkheden opgenomen
snippergroen 150-250m ²			€ 125 per m ²	
3	in deze Grondprijzentabel 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 ANSI status indicatief voor het wel of niet kunnen scharen onder de noemer 'geen winstoogmerk'.			
4	inclusief interne leveringen.			
5	aangegeven (beleids)prijs in Grondprijzentabel kan afwijken van projectprijs 'Snippergroenproject'			

functie	eenheid	wijze van vaststelling	prijs	nadere eisen
B) HUUR				
tijdelijk grondgebruik en kleinschalige commerciële voorzieningen				
tijdelijk grondgebruik voor opslag en parkeren	per m ²	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 ² per jaar	
tijdelijk grondgebruik voor detailhandel			nader te bepalen	25% van markthuurwaarde aangrenzende winkelruimte(n)
overige commerciële functies		maatwerk	huur per jaar 4% van de te taxeren marktwaarde grond	op basis van huurovereenkomst waarbij kosten voor huurder
gebouwde voorzieningen <250m ² voor commercieel gebruik			huur per jaar 4% van de te taxeren marktwaarde grond	
snippergroen en volkstuinten				
snippergroen < 150m ²	per m ²	vaste prijs	huur per jaar 4% van koopprijs snippergroen (zie koop)	op basis van huurovereenkomst
snippergroen 150-250m ²				
volkstuinten			€ 0,45 per m ² per jaar	
weiland, jachtrechten, marktstandplaatsen en woonschepen				
weilandpercelen, agrarisch bedrijfsmatige exploitatie ⁶	per ha	maximale pachtnorm	Vigerende pachtnormen, per 1-1-2023 bedragen deze voor - regio 7: € 400,- per ha per jaar; - regio 9: € 715,- per	bedrijfsmatig gebruik: pachtovereenkomst; niet-bedrijfsmatig gebruik: huurovereenkomst; voor beide is vergoeding 100% pachtnorm
Weilandpercelen, niet agrarisch gebruik ⁶				

			ha per jaar	
Jaarstandplaats locatie Herenhof en Provinciepassage	per standplaats per week	vaste prijs	€ 50,- per standplaats per week	op basis van huurovereenkomst; tarief is excl. leges
Jaarstandplaats overige locaties			€ 25,- per standplaats per week	
Seizoensstandplaats			€ 17,25 per m ² per maand	
6 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) HUUR (VERVOLG)				
weiland, jachtrechten, marktstandplaatsen en woonschepen (vervolg)				
woonschepen: water, oeverperceel, overtuin en restperceel	per m ²	vaste prijs	water: € 15,75 per strekkende meter oeverperceel per jaar; oeverperceel: € 5,25 per m ² per jaar; overtuin en restperceel: € 3,- per m ² per jaar	op basis van huurovereenkomst
ligplaatsen pleziervaart	per plaats		€ 7,50 per m ² per jaar	
visrechten	per ha		€ 6,50 per ha per jaar	
jachtrechten	per ha		€ 20 per ha per jaar	

C) ZAKELIJKE RECHTEN: ERFPACHT EN OPSTAL				
trafo's, zendmasten, bruggen, zonnevelden en windturbines				
trafo's en gasregulatiestations	per m ² perceeloppervlak	vaste prijs	€ 265,- per m ² met een minimum van € 2.000,-	tot max. 50m ² , anders maatwerk (taxatie); opstalrecht met eenmalige retributie overeenkomstig de grondwaarde
zendmasten, niet overheid tot 16m ²	per zendmast		€ 4.100,- per jaar te verhogen met € 785,- per additionele gebruiker	
zendmasten, niet overheid tot 16m ² tot 32m ²			€ 6.150,- per jaar te verhogen met € 1.180,- per additionele gebruiker	
zendmasten, niet overheid 32m ² tot en met 64m ²			€ 8.200,- per jaar te verhogen met € 1.575,- per additionele gebruiker	

zendmasten, overheid		maatwerk	nader te bepalen d.m.v. taxatie	maatwerk
bruggen en steigers	per m ²	vaste prijs	particulier/maatschappelijk: € 62,5 per m ² ; commercieel € 125,- per m ² ; pleziervaart € 150,- per m ²	opstalrecht met eenmalige retributie overeenkomstig de vastgestelde prijs
zonnevelden <1.000m ²		maatwerk	nader te bepalen d.m.v. taxatie	
zonnevelden > 1.000m ²				
windturbines	per MW			

functie	eenheid	wijze van vaststelling	prijs	nadere eisen
C) ZAKELIJKE RECHTEN: ERFPACHT EN OPSTAL (VERVOLG)				
reclameborden, luifels en ondersteunende commerciële voorzieningen				
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	€ 780,- eenmalig of kostprijs (indien hoger)	
jaarlijkse vergoeding zakelijk recht en huur				
recht van erfpacht / recht van opstal	canon- / retributiepercentage	percentage over grondwaarde	2,5% over grondwaarde ⁷	zakelijke lasten voor rekening gemeente
huur	huurvergoeding		4% over grondwaarde ⁷	
7 Grondwaarde wordt vastgesteld op de wijze zoals voor de desbetreffende functie in deze Grondprijzentabel in het geval van verkoop is voorgeschreven.				

het gemiddelde over 10 jaar van de rente op 10-jarige staatsleningen	+	0,63
het gemiddelde over 10 jaar van de inflatie	-/-	2,41
een opslag voor apparaatskosten en risico's	+	2,00
Rekenkundig percentage canon en retributie	=	0,22 %
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.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn, 9 mei 2023.