

Grondprijsbrief 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

Gelet op de Nota Grondprijsbeleid 2022 Gemeente Leidschendam-Voorburg,

Overwegende dat de grondprijsbrief conform de uitgangspunten uit de Nota Grondprijsbeleid 2022 wordt geactualiseerd om te waarborgen dat de (indicatieve) grondprijzen marktconform blijven;

Gezien het collegebesluit van 19 december 2023 (3432);

BESLUIT:

Vast te stellen de Grondprijsbrief 2024;

Inleiding

De gemeente stelt jaarlijks de (indicatieve) grondprijzen, alsmede het tarief voor zakelijke rechten (uitgedrukt in een percentage), vast. Bijvoorbeeld voor de functies woningbouw, bedrijven, kantoren, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, parkeren en snippergroen. De grondprijsbrief is een onderdeel van de Nota grondprijsbeleid 2022 en wordt jaarlijks geactualiseerd. De datum van inwerking treding van de Grondprijsbrief 2024 is 1 januari 2024.

De in de grondprijsbrief opgenomen grondprijzen zijn indicatief van aard. De grondprijs van een functie kan door bijvoorbeeld ligging, bestemming, bouw- en gebruiksmogelijkheden afwijken van de grondprijzen in de grondprijzenbrief. Bij een grondverkoop worden de daadwerkelijke verkoopprijzen veelal door middel van een onafhankelijke taxatie getoetst of bepaald. Uitgangspunt is dat de grondprijzen van toepassing zijn op de staat waarin de grond zich bevindt, tenzij anders vermeld (exclusief btw en/of belastingen).

De (indicatieve) grondprijzen voor woningbouw en overige functies zijn op basis van recente transactiecijfers uit de regio herijkt. Het percentage (canon of retributie) voor zakelijke rechten is op basis van de actuele rentestanden opnieuw vastgesteld.

In 2016 is er bewust voor gekozen om de projectprijs gedurende de gehele looptijd van het project Snippergroen van toepassing te laten zijn. Het project snippergroen is nu ten einde. Het actualiseren van de beleidsmatige prijs voor snippergroen zal daarom nu plaatsvinden. De prijzen voor snippergroen in de tabel zijn exclusief eerdergenoemde tijdelijke kortingen weergegeven.

Grondprijzen 2024

Hieronder zijn de richtprijzen voor 2024 opgenomen.

Grondprijzen					
Prijspeil 1-1-2024					
Wonen		Grondprijs per m ² bvo			
		tot 500 m ²	500 - 750 m ²	750 -1000 m ²	1000+ m ²
Duur	Vanaf 1435.000,-	€ 635	€ 610	€ 590	€ 570
Middelduur	1355.000,- / 1435.000,-	€ 550	€ 445	€ 425	€ 405
Betaalbaar	Tot 1355.000,-	€ 465	€ 425	€ 380	€ 360
Bedrijven		Grondprijs per m ² bvo			
		van	tot		
Kantoren		€ 145	€ 230		
Detailhandel		€ 145	€ 230		
Horeca		€ 145	€ 230		
Maatschappelijke commerciële voorzieningen		€ 125	€ 210		
Grootschalige detailhandelsvestiging		€ 170	€ 230		
Bedrijfskavels		€ 210	€ 220		
Niet commercieel		Grondprijs per m ² bvo			
Sociale huurwoningen (w.o. standplaatsen)		€ 180			
Maatschappelijke niet-commerciële voorzieningen		€ 190			
Overige voorzieningen		Grondprijs per m ² bvo			
Nutsvoorzieningen en WKO		€ 275			
Parkeervoorzieningen zelfstandig		€ 400			
Snippergroen en restgronden.		€ 190			
Ligplaats		€ 475	Per m ²		
Verhuur					
niet bebouwde percelen niet commercieel		2% (percentage over grondwaarde)			
Erfpacht					
Gemeente gronden		2% (percentage over grondwaarde)			
Opstalrecht					
Zendmasten		€ 8.000	(retributie per jaar)		
Per extra aanbieder elektronisch communicatienetwerk/-dienst		€ 3.600	(retributie per jaar)		
Reclamemasten		€ 3.600	(retributie per jaar)		

Toeslagen locatie en ligging

Er is een aantal factoren die binnen dezelfde functie invloed kunnen hebben op de grondprijs. Bijvoorbeeld de locatie (centrum of buitengebied) en ligging (bereikbaarheid en overlast). Voor deze factoren is een toeslag bepaald en zichtbaar gemaakt in de grondprijzbrief voor de functies Bedrijven en Wonen.

Toeslagen	
Toeslagen Wonen	
Locatie	
Centrum	5%
Schil	3%
Kernen	2%
Buitengebied	0%
Ligging	
Stedelijk	0%
Industrie	-5%
Bos	3%
Landbouw	3%
Water	5%
Uitzicht (vrij)	3%
Stank (overlast)	-5%
Geluid (overlast)	-5%
Zon (op zuiden)	3%
Bereikbaarheid (slecht)	-2%
Hoek	2%
Toeslagen Bedrijven	
Locatie	
Centrum	20%
Schil	2%
Kernen	0%
Buitengebied	0%
Locatie Detailhandel en horeca	
Kern winkelgebied	
<i>Huygenkwartier</i>	50%
<i>Julianabaan</i>	50%
<i>Damcentrum</i>	50%
<i>Mall of the Netherlands</i>	50%
Kern overig	10%
Buitengebied	0%
Ligging	
Hoek	5%
Zicht	10%
Stank (overlast)	0%
Geluid (overlast)	0%
Bereikbaarheid (slecht)	-5%

Definities

Bvo: Bruto vloer oppervlak. Betreft het oppervlakte van de ruimten van een vastgoedobject gemeten (volgens NEN 2580) op vloerniveau langs de buitenkant van de gevel.

Nutsvoorzieningen: Onder andere ontvangst- en zendinstallaties, transformator-, gas-, en glasvezelstations en Warmte-koudeopslag installaties (WKO).

Sociaal: Huur tot de liberalisatiegrens

VON-prijs: De prijs vrij op naam. De VON-prijs die voor vastgoed betaald dient te worden is inclusief de kosten voor overdrachtsbelasting en/of btw, bouwrente, notariskosten en makelaarskosten. Bij woningen geldt als uitgangspunt dat de VON-prijs een complete woning omvat.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van het college van de gemeente Leidschendam-Voorburg van 19 december 2023.

R.J. den Haan, M. Vroom
secretaris , burgemeester