

## Grondprijzentabel 2024

Jaarlijks stelt het college van burgemeester en wethouders de Grondprijzentabel vast. Hieronder is de Grondprijzentabel voor 2024 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. Daarnaast gaat de Grondprijzentabel in op de tarieven bij verhuur van grond.

Alle in deze Grondprijzentabel genoemde bedragen zijn exclusief BTW (indien van toepassing), overdrachtsbelasting en kosten koper/opstaller/erfpachter. Dit wil zeggen dat ondermeer de notariskosten en kadastrale kosten voor rekening van koper/opstaller/erfpachter komen. De genoemde bedragen gelden per 1 januari 2024 voor alle aanbiedingen waarover nog geen prijsafspraken zijn gemaakt. Verder zijn de uitgangspunten van toepassing zoals beschreven in de nota Grondprijsbeleid 2019 met betrekking onder andere berekeningsmethodieken en de staat van levering van percelen.

functie	eenheid	wijze van vaststelling	prijs/nadere eisen
<b>A) K OOP</b>			
<b>woningbouw, commerciële voorzieningen en onbebouwd terrein</b>			
sociale woningbouw, eengezins	prijs per m2 b.v.o. met minimumprijs per woning	richtprijs	€ 250 per m2 b.v.o., minimum € 25.000,- per woning1
sociale woningbouw, meergezins			€ 235 per m2 b.v.o., minimum € 20.000,- per woning1
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 m2 uitgeefbaar		
woon-zorg complexen	prijs per m2 b.v.o. (fsi>1) of per m2 uitgeefbaar (fsi<1)		
bedrijventerreinen			
kantoorlocaties			
retail			
bebouwd commercieel maatschappelijk: leisure, horeca, commerciële sport en Commercieel maatschappelijke voorzieningen2			
<p>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.</p> <p>2 Bij gemeentelijke grondverkoop van bouwgrond ten behoeve commercieel maatschappelijke voorzieningen geldt een minimum grondprijs van € 190,- per m2 b.v.o./uitgeefbaar overeenkomstig de grondprijs van bouwgrond t.b.v. niet commercieel maatschappelijke voorzieningen</p>			

functie	eenheid	wijze van vaststelling	prijs/nadere eisen
---------	---------	------------------------	--------------------

<b>A) K OOP (VERVOLG)</b>			
<b>woningbouw, commerciële voorzieningen en onbebouwd terrein (vervolg)</b>			
onbebouwde terreinen commerciële doeleinden en gronden voor sierteelt en agrarisch gebruik	prijs per m2	indien <250m2 interne waardebeoordeling, anders externe taxatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- NRVV 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 NRVV (bij externe taxatie)</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>

<b> sociaal-maatschappelijke en non-profit voorzieningen 3, 4</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 m2 b.v.o. (fsi>1) of per m2 uitgeefbaar (fsi<1)	vaste prijs	€ 190 per m2 uitgeefbaar of b.v.o.
onbebouwde terreinen maatschappelijke doeleinden	per m2	richtprijs	€ 20 per m2
terugkoop openbare ruimte	te leveren perceel	vaste prijs	€ 1 k.k
<b>snippergroen 5</b>			
snippergroen <150m2	per m2	vaste prijs	€ 175 per m2
snippergroen 150-250m2			€ 135 per m2
<p>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'.</p> <p>4 inclusief interne leveringen.</p> <p>5 aangegeven (beleids)prijs in Grondprijzentabel kan afwijken van projectprijs 'Snippergroenproject'</p>			

<b>functie</b>	<b>eenheid</b>	<b>wijze van vaststelling</b>	<b>prijs / nadere eisen</b>
<b>B) HUUR</b>			
<b>tijdelijk grondgebruik en kleinschalige commerciële voorzieningen</b>			
tijdelijk grondgebruik voor opslag en parkeren	per m2	maatwerk	huur per jaar 4% van de te taxeren marktwaarde grond
tijdelijk grondgebruik t.b.v. inrichting bouwplaats		vaste prijs	€ 1,- per m2 per jaar

tijdelijk grondgebruik voor detailhandel			nader te bepalen d.m.v. taxatie
overige commerciële functies		maatwerk	huur per jaar 4% van de te taxeren marktwaarde grond
gebouwde voorzieningen <250m2 voor commercieel gebruik			Situatie-afhankelijk; uitgangspunt minimaal kostendekkend
<b>snippergroen en volkstuinten</b>			
volkstuinten	per m2	vaste prijs	€ 0,45 per m2 per jaar
snippergroen < 150m2			huur per jaar 4% van koopprijs snippergroen (zie koop)
snippergroen 150-250m2			
<b>weiland, jachtrechten, marktstandplaatsen en woonschepen</b>			
weilandpercelen, agrarisch bedrijfsmatige exploitatie <sup>6</sup>	per ha	maximale pachtnorm	Looptijd pacht>6 jaar: vigerende pachtnormen uit pachtnormenbesluit
		vaste prijs	Looptijd pacht<6 jaar: € 900 per ha per jaar
Weilandpercelen, niet agrarisch gebruik <sup>6</sup>	per m2		huur van 4% van de grondwaarde
Jaarstandplaats locatie Herenhof en Provinciepassage	per standplaats per week	vaste prijs	€ 51,50 per standplaats per week
Jaarstandplaats overige locaties			€ 25,75 per standplaats per week
Seizoensstandplaats			€ 17,75 per m2 per maand
<sup>6</sup> Prijzen niet van toepassing bij gunning van pacht en verhuur aan hoogste inschrijver in inschrijvingsprocedures.			

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 m2	vaste prijs	nader te bepalen d.m.v. taxatie
ligplaatsen pleziervaart	per plaats		€ 7,75 per m2 per jaar
visrechten	per ha		€ 6,70 per ha per jaar
jachtrechten	per ha		€ 20 per ha per jaar

<b>trafo's, zendmasten, bruggen, zonnevelden en windturbines</b>			
Opstalrecht warmtepomp units	per unit	vaste prijs	€ 275,- eenmalige retributie
trafo's en gasregelstations	per m2 perceeloppervlak	vaste prijs	€ 275,- per m2 met een minimum van € 2.000,-
zendmasten, niet overheid tot 16m2	per zendmast		€ 4.200,- per jaar te verhogen met € 805,- per additionele gebruiker
zendmasten, niet overheid tot 16m2 tot 32m2			€ 6.300,- per jaar te verhogen met € 1.210,- per additionele gebruiker
zendmasten, niet overheid 32m2 tot en met 64m2			€ 8.410,- per jaar te verhogen met € 1.615,- per additionele gebruiker
zendmasten, overheid: 16m2 tot 32 m2			maatwerk

bruggen en steigers	per m2	vaste prijs	particulier/maatschappelijk: € 64,25 per m2; commercieel € 128,75 per m2; pleziervaart€ 154,50 per m2
zonnevelden <1.000m2		maatwerk	nader te bepalen d.m.v. taxatie
zonnevelden > 1.000m2			
windturbines	per MW		
<b>reclameborden, luifels en ondersteunende commerciële voorzieningen</b>			
reclameborden, -masten en -zuilen	per bord	maatwerk	nader te bepalen d.m.v. taxatie
luifels en overkappingen	per luifel	richtprijs	€ 800,- eenmalige retributie

functie	eenheid	wijze van vaststelling	prijs
<b>C) ZAKELIJKE RECHTEN: ERFPACHT EN OPSTAL (VERVOLG)</b>			
<b>jaarlijkse vergoeding zakelijk recht en huur</b>			
recht van erfpacht / recht van opstal	canon- / retributiepercentage	percentage over grondwaarde	2,5% over grondwaarde <sup>7</sup>
huur	huurvergoeding		4% over grondwaarde <sup>7</sup>
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	+	0,72
het gemiddelde over 10 jaar van de inflatie	-/-	2,54
een opslag voor apparaatskosten en risico's	+	<u>2,00</u>
Rekenkundig percentage canon en retributie	=	0,18 %
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, 5 februari 2024.*