

## Grondprijzenbrief 2026 – 2027

De gemeenteraad van Oegstgeest;

### gelezen

het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 december 2025;

### gelet op

Artikel 20 lid 3 van de Financiële Verordening

### besluit

1. De Grondprijzenbrief 2026-2027 vast te stellen;
2. De Grondprijzenbrief 2024-2025 in te trekken.

## 1. Inleiding

### Achtergrond

De nota Grondbeleid vastgesteld in 2024 (hierna: de nota Grondbeleid) beschrijft in hoofdstuk 4 het grondprijnsbeleid en de verschillende methodes die de gemeente hanteert om de grondprijzen te bepalen. De voorliggende Grondprijzenbrief 2026-2027 (hierna: de Grondprijzenbrief) geeft op basis hiervan een overzicht van de prijzen voor de verschillende grondfuncties. De gemeente streeft hiermee naar een eenduidig en transparant beleid en creëert draagvlak met het open, uniform en objectief vaststellen van grondprijzen.

De in deze Grondprijzenbrief gehanteerde begrippen zijn aan het einde van deze brief nader verklaard.

### Status Grondprijzenbrief

Het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) is, overeenkomstig artikel 160, lid e van de Gemeentewet, bevoegd gronden uit te geven. De Grondprijzenbrief is een openbaar document en is tevens het kader waarbinnen het college de bevoegdheid kan uitoefenen. Het cluster Vastgoed van het team Beheer en Onderhoud is binnen de gemeente Oegstgeest verantwoordelijk voor de uitvoering van de Grondprijzenbrief en voor de advisering over het bepalen van de grondprijzen voor zover dit transacties betreft, welke geen onderdeel zijn van de grondexploitaties. De verantwoordelijkheid voor transacties in grondexploitaties ligt bij het team Ruimte. De Grondprijzenbrief is voor beide teams kaderstellend voor de wijze waarop over de prijzen wordt geadviseerd aan het college.

De Grondprijzenbrief wordt gebruikt voor:

- Het actualiseren van grondexploitaties;
- Het bepalen van de grondprijs bij het verkopen van gronden;
- Het onderhandelen met marktpartijen binnen de prijskaders;
- Het maken van haalbaarheidsstudies;
- Het in gebruik geven en verhuren van gemeentegrond.

De Grondprijzenbrief zal niet altijd als kader kunnen dienen voor de grondprijs. Voor specifieke ontwikkelingen kan het noodzakelijk zijn dat er maatwerk wordt verricht. Hierbij wordt er afgeweken van de vastgestelde grondprijzen. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn, wanneer een ontwikkeling niet gerealiseerd kan worden binnen de gestelde kaders, maar wel meerwaarde voor de gemeente oplevert. Voorwaarde is dat het college hierover een specifiek besluit neemt.

Daarnaast kan maatwerk noodzakelijk/wenselijk zijn vanwege het relatief grote ruimtebeslag voor recreatieve buitenvoorzieningen, zoals daar zijn, sportvelden, scoutingterreinen, kinderboerderijen, speeltuinen etcetera.

### Uitgangspunten Grondprijzenbrief

In de nota Grondbeleid is het volgende vermeld:

Oegstgeest voert een grondprijnsbeleid waarbij de waarde van de grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming of functie. De grondprijzen worden marktconform vastgesteld, waarbij voor elk plan maatwerk wordt gemaakt. Hierbij wordt gestreefd naar een maximaal haalbare grondprijs, die echter getemperd dan wel geoptimaliseerd kan worden om de gewenste plankwaliteit te bereiken. Op deze wijze wordt ruimte gecreëerd om de plankwaliteit de grondprijs te laten beïnvloeden.

Een uitzondering is de uitgifte van gronden voor sociale woningbouw en voorzieningen met een maatschappelijk belang die geen winstoogmerk hebben. Omdat hier een lagere grondprijs geldt wordt bij de grond-uitgifteovereenkomsten een anti-speculatiebeding dan wel andere voorwaarden opgenomen.

Daarnaast is het volgende van belang:

- De totstandkoming van de prijzen wordt, met uitzondering van prijzen voor de woningbouw, gebaseerd op de marktwaarde van de grond. Hierdoor ontvangt de gemeente een reële prijs en wordt voorkomen dat de afnemer van de grond indirect gesubsidieerd wordt;
- De prijzen gelden voor de jaren 2026 en 2027;
- Bestaande overeenkomsten worden gerespecteerd;
- De grondprijzen zijn exclusief kosten (zoals BTW, andere belastingen, notariskosten en overige bijkomende kosten), tenzij anders vermeld;
- De Grondprijzenbrief zal, conform de nota Grondbeleid, één maal in de twee jaar worden herzien.

#### Herziening van de Grondprijzenbrief

De Grondprijzenbrief zal minimaal elke twee jaar worden herzien. Hierdoor kan tijdig gereageerd worden op algemene economische en maatschappelijke ontwikkelingen. Indien de marktsituatie daartoe aanleiding geeft zal worden overwogen om deze herziening eerder of later te doen plaatsvinden.

#### Disclaimer

Aan de in deze Grondprijzenbrief genoemde prijzen kunnen geen rechten worden ontleend voor een concrete uitgifte. De Grondprijzenbrief fungeert daarmee slechts als richtlijn.

Deze brief is mede tot stand gekomen op basis van extern onderzoek (marktpartijen, publicaties, benchmark). De genoemde prijzen zijn gebaseerd op reëel haalbare prijsniveaus.

De Grondprijzenbrief kan worden beschouwd als een nadere uitwerking van de gemeentelijke nota Grondbeleid uit 2024. De Grondprijzenbrief is afgestemd op de gemeentelijke Financiële Verordening, de Regionale Woonagenda voor Holland Rijnland uit 2023, de Woonvisie 2020-2030 aangepaste versie uit 2023, inclusief het addendum op de Woonvisie uit 2023, de Doelgroepenverordening uit 2021, de Beleidsregels stimulering sociale en middeldure woningbouw uit 2021, de Parkeernota uit 2021 en de Nota Snippergroenbeleid uit 2023.

## 2. Prijskaart

De prijskaart biedt een samenvattend overzicht van de gehanteerde prijzen. Voor een toelichting wordt verwezen naar de rest van deze Grondprijzenbrief.

#### Woningen

	Prijs	BTW	Rekeneenheid	Bijzonderheden
sociale huurwoningen mgw	€ 19.400	ex BTW	per woning	stapelingsfactor (zie p. 10)
sociale huurwoningen egw	€ 25.000	ex BTW	per woning	
woningen < 50 m <sup>2</sup>	€ 257,-	ex BTW	per m <sup>2</sup> g.o.	
onzelfstandige woning	€ 257,-	ex BTW	per m <sup>2</sup> g.o.	
kavels	v.a. € 900	incl BTW	per m <sup>2</sup> terrein	

#### Koopwoningen middelduur en marktsector

Bij het bepalen van de grondprijs wordt de residuele waardemethode gebruikt. In onderstaande tabel zijn de grondquotes als indicatie voor de grondprijs aangegeven.

#### Huurwoningen middelduur en marktsector

Voor huurwoningen wordt de huurwaarde incl BTW gehanteerd, vergelijkbaar met de V.O.N.-prijs voor koopwoningen.

Voor huurwoningen in het middeldure segment zal de grondquote de onderkant van de bandbreedte van sociale koop liggen.

Koopwoningen	prijsklasse	grondquote als percentage van de v.o.n.-prijs (inclusief BTW)	
		eengezins	meergezins
v.o.n.-prijs tot € 420.000	Sociale koop/goedkoop/middelduur	24 - 32	18 - 25
v.o.n.-prijs € 420.001 - € 600.000	laagsegment duur	32 - 38	25 - 30

v.o.n.-prijs € 600.001 - € 850.000	hoog segment duur	38 - 45	30 - 34
v.o.n.-prijs vanaf € 850.001	zeer duur	maatwerk o.b.v. oppervlakte	

#### Erfpacht, recht van opstal, verhuur

	Prijs	Bijzonderheden
Gronden voor maatschappelijke doeleinden	3% van de grondwaarde	Voor sportverenigingen is het het vigerend Sport- en Bewegakkoord van toepassing.
Gronden voor commerciële doeleinden	5% van de grondwaarde	

#### Overig

	Prijs	BTW	Rekeneenheid	Bijzonderheden
Bedrijfsterrein	vanaf € 300 - maatwerk	ex BTW	per m <sup>2</sup> terrein	bij FSI < 1
Bedrijfsterrein	vanaf € 300 - maatwerk	ex BTW	per m <sup>2</sup> b.v.o.	bij FSI > 1
Kantoorterrein	vanaf € 300 - maatwerk	ex BTW	per m <sup>2</sup> terrein	bij FSI < 1
Kantoorterrein	vanaf € 300 - maatwerk	ex BTW	per m <sup>2</sup> b.v.o.	bij FSI > 1
detailhandel, horeca, hotel	vanaf € 300 - maatwerk	ex BTW	per m <sup>2</sup> b.v.o.	
maatschappelijke functies	€ 240	ex BTW	per m <sup>2</sup> terrein	bij FSI < 1
maatschappelijke functies	€ 240	ex BTW	per m <sup>2</sup> b.v.o.	bij FSI > 1
Snippergroen	€ 270	ex BTW	per m <sup>2</sup> terrein	Tot 60 m <sup>2</sup>
snippergroen	taxatie	ex BTW	per m <sup>2</sup> terrein	bij bebouwingsmogelijkheid
Parkeerplaats	maatwerk			

FSI: Floor Space Index (oppervlakte bvo per m<sup>2</sup> kavel)

### 3. Grondprijsbeleid en rekenmethodieken

#### Grondprijsbeleid Oegstgeest

Oegstgeest voert een grondprijsbeleid waarbij de waarde van de grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming of functie. De genoemde prijzen in deze Grondprijzenbrief geven hier een indruk van. De grondprijzen worden marktconform vastgesteld, waarbij voor elk plan maatwerk wordt gemaakt. Hierbij wordt gestreefd naar een maximaal haalbare grondprijs, die echter getemperd dan wel geoptimaliseerd kan worden om de gewenste plankwaliteit te bereiken. Op deze wijze wordt ruimte gecreëerd om de plankwaliteit de grondprijs te laten beïnvloeden.

Om tot marktconforme prijzen te komen, wordt gerekend met de residuele waarde methode. Bij sociale woningbouw worden in principe de prijzen in de prijskaart gehanteerd. Voor woningen in het middeldure en dure segment wordt de residuele waarde methode gehanteerd. De hoogte van de grondquotes voor commerciële woningbouw zijn een vertaling van de residuele en/of comparatieve benadering, en geven een indicatie van de hoogte van de grondprijs. De prijzen voor commerciële bestemmingen worden residueel en/of comparatief bepaald. Voor niet-commerciële bestemmingen en specifieke bestemmingen (bijvoorbeeld een niet-courant object zoals een kerkgebouw) is de residuele methode niet geschikt en worden vaste prijzen gehanteerd dan wel een in de branche gebruikelijke methode.

In het hiernavolgende worden de diverse rekenmethodieken toegelicht.

#### Residuele waarde methode

Bij de residuele waardebepaling wordt een directe relatie gelegd tussen de commerciële waarde van een vastgoedobject, de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarde. Door de commerciële waarde te verminderen met de bouw- en bijkomende kosten, resteert de waarde van grond. Daarmee wordt de grondprijs het sluitstuk van de kosten en opbrengsten van een gebouw. Het verschil tussen de v.o.n.-prijs (inclusief BTW) en de bruto bouwsom is de grondprijs (inclusief BTW). In die zin vertegenwoordigt de grond slechts een residuele waarde. Met de bruto bouwsom wordt bedoeld de bouwkosten, exclusief meerwerk, maar inclusief BTW en rentekosten, ontwikkelingskosten (winst en risico), overdrachtskosten en dergelijke. Onder de v.o.n.-prijs wordt verstaan de verkoopprijs van een compleet gebouw (inclusief keuken en sanitaire voorzieningen), exclusief meerwerk.

Deze methode heeft als voordeel dat voor de gemeente inzicht ontstaat in de kosten van een bouwplan, de residuele grondwaarde en in de wijze waarop kwaliteitseisen de residuele grondwaarde beïnvloeden. De bevindingen op grond van deze rekenmethode kunnen worden gebruikt ten behoeve van de hierna genoemde rekenmethoden.

#### **Grondquotemethode**

De grondquotemethode wordt voornamelijk gehanteerd bij de berekening van grondprijzen ten behoeve van woningbouw. De grondprijs wordt uitgedrukt in een percentage van de v.o.n.-prijs van de woning, bijvoorbeeld 20 %. Dit percentage wordt de grondquote genoemd.

Het voordeel van deze methode is de eenvoudige berekeningsmethode. Een nadeel is de inflexibiliteit ervan, bijvoorbeeld om de verschillen in residuele waarde tussen woningtypen mee te laten wegen, of kwaliteitseisen in de prijs tot uiting te laten komen. Daarom wordt deze methode alleen indicatief gebruikt, en wordt voor het bepalen van marktconforme prijzen de residuele waarde methode gehanteerd.

#### **Comparatieve- of vergelijkingsmethodemethode**

Bij toepassing van de comparatieve methode worden prijsontwikkelingen op de markt gevolgd en wordt op grond hiervan de grondprijs vastgesteld. Gronden met een gelijke waarde krijgen zo een gelijke prijs. Deze methodiek is erg geschikt om bijvoorbeeld te toetsen hoe de berekende residuele grondwaarde zich verhoudt tot marktprijzen. Deze methode is het meest gevoelig voor ontwikkelingen in de economie en het algemene vertrouwen hierin. De comparatieve methode maakt daarnaast inzichtelijk dat de ligging en de gebruiksmogelijkheden grote invloed hebben op de grondprijs. Kanttekening daarbij is dat de transacties waarmee vergeleken wordt niet altijd representatief zijn, bijvoorbeeld door het bouwprogramma dat afwijkt, of door kosten die aan het specifieke gebied toegerekend moeten worden.

#### **Kostprijsmethode**

Bij de kostprijsmethode wordt de prijs bepaald door de verwervingskosten van de grond, vermeerderd met de kosten van het bouwrijp maken. Deze methode heeft een aantal nadelen:

1. de gemeente kan grondopbrengsten mislopen, omdat de vastgestelde prijzen lager zijn dan marktconforme prijzen;
2. De gemeente wordt inflexibel ten aanzien van het realiseren van verschillende gebruiksmogelijkheden: een zeer gewenste lage grondprijs ten behoeve van bijvoorbeeld een sportterrein kan niet gecompenseerd worden door een hogere grondprijs ter plekke van dure woningen.

Deze methode wordt door de gemeente Oegstgeest niet gebruikt. Voor gronden waarop maatschappelijke functies worden gerealiseerd ligt zij wel aan de basis van de prijsbepaling.

### **4. Andere methoden dan gronduitgifte in eigendom**

Behalve voor uitgifte in eigendom kan gekozen worden voor pacht, erfpacht, huur en gebruik van gronden. De prijzen voor pacht, erfpacht, huur en gebruik hebben een relatie met grondprijzen, in die zin dat ze een bepaald percentage van de grondprijs bedragen, afhankelijk van het gewenste rendement van de grond.

#### **Pacht**

Pacht vindt alleen plaats in de agrarische sfeer. De prijs en de pachtovereenkomst komen tot stand op grond van titel 7.5 van het Burgerlijk Wetboek en de hiermee samenhangende wetgeving. Het pachtrecht heeft een hoog dwingend karakter, evenals de pachtprijzen. De gemeente heeft hierin daardoor weinig beleidsvrijheid. De gemeente Oegstgeest kent op dit moment geen pachtovereenkomsten in de zin van titel 7.5 van het Burgerlijk Wetboek. Bij de eventuele verpachting van gronden dient zorgvuldig te worden gekeken naar toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, omdat pacht over het algemeen wordt aangegaan voor langere termijn (minimaal 6 of 12 jaar).

#### **Erfpacht**

Bij de uitgifte van grond in erfpacht mag de erfpachter de grond houden en gebruiken als ware hij de eigenaar. De gemeente blijft de zogenaamde 'bloot eigenaar'. Erfpacht is een geschikt instrument als voorzien wordt dat een partij langer dan 10 jaar gebruik zal maken van gemeentelijke grond terwijl het voor de gemeente wenselijk is om de grond in bezit te houden. Het is in ieder geval wenselijk om grond in eigendom te houden als sprake is van de volgende gevallen:

1. Als uitgifte in eigendom leidt tot een ongewenste versnippering van gemeentelijk eigendom en beheer;
2. Als de grond aangemerkt kan worden als strategisch grondbezit en verwacht mag worden dat de gemeente in de toekomst (weer) vrij over de grond wil kunnen beschikken;
3. Als aan het gebruik van de grond een algemeen belang verbonden is en het uit dien hoofde wenselijk is dat de gemeente ook privaatrechtelijk de mogelijkheid houdt om het gebruik te kunnen sturen. Hierbij kan gedacht worden aan publiek toegankelijke terreinen die bijvoorbeeld een recreatieve functie vervullen;
4. Als het gebruik van de grond naar zijn aard weliswaar een langdurig maar toch tijdelijk karakter heeft. Hierbij moet gedacht worden aan bijvoorbeeld de grond onder woonwagens en woonschepen.

In veel van de bovenstaande gevallen verdient het aanbeveling om de erfpacht niet eeuwigdurend aan te gaan, maar voor een termijn van bijvoorbeeld 10, 15, 25 of 50 jaar.

De erfpachtcanon is de jaarlijks verschuldigde vergoeding voor het recht van erfpacht. De canon is een vast percentage, dat in de grondprijzenbrief wordt vastgesteld. Hiervoor dient de grondprijs te worden vastgesteld als basiswaarde, waarover de canon geheven wordt. Voor maatschappelijke voorzieningen hanteren we 3%, voor commerciële voorzieningen 5%. Afskoop van de erfpachtvergoeding is mogelijk. De grondwaarde die ten grondslag ligt aan de vergoeding wordt jaarlijks verhoogd met het prijsindexcijfer "CPI-alle huishoudens", zoals wordt vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Elke tien jaar kan de gemeente de grond herwaarderen door middel van een taxatie, en wordt de getaxeerde waarde de nieuwe grondwaarde die ten grondslag ligt aan de erfpachtcanon.

### **Recht van opstal**

Het recht van opstal (ook wel opstalrecht genoemd) is een (zakelijk) recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen of werken in eigendom te hebben. Zonder het vestigen van een recht van opstal zou door natrekking de grondeigenaar eigenaar worden van de opstal. De vergoeding wordt gerelateerd aan de grondwaarde waarop het recht wordt gevestigd. We hanteren dezelfde voorwaarden en berekeningsmethodieken als voor erfpacht.

### **Huur**

Verhuur van gemeentegrond is naar zijn aard kortdurend. Gedacht moeten worden aan een termijn van maximaal 5, hooguit 10 jaar. Bij verhuur is weliswaar sprake van permanent gebruik van de grond, maar het gebruik is naar zijn aard eindig. Het kan bijvoorbeeld gaan om het tijdelijk stallen/plaatsen van objecten op gemeentelijke grond zoals een portacabin. Ook verhuur van ligplaatsen valt hier onder.

### **Gebruik**

Bij gebruik van gemeentegrond wordt in dit geval exclusief gebruik verstaan: de grond mag alleen worden gebruikt door de gebruiker, tenzij hij hierover met de gemeente andere afspraken maakt. Gronden worden in gebruik gegeven als verwacht wordt dat het gebruik van de gronden zeer tijdelijk is en de verantwoordelijkheid voor het beheer en onderhoud van de grond bij de gemeente blijft. Ingebruikgeving wordt over het algemeen 'om niet' gedaan en het gebruik kan elk moment worden opgezegd.

## **5. Woningen**

Voor de woningbouw hangen de grondprijzen samen met de doelstellingen in de Woonvisie, alsmede met de bestemming van bepaalde typen woningen voor bepaalde doelgroepen in de Doelgroepenverordening. Met de Woonvisie wil Oegstgeest een gemeente zijn die voldoende voorziet in de woonbehoefte van huishoudens met een laag- en een middeninkomen. Dat vraagt om de bouw van sociale huurwoningen en woningen voor middeninkomens, namelijk middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen. In de Doelgroepenverordening is gedefinieerd voor welke doelgroepen deze woningen bestemd zijn en wat onder deze woningen wordt verstaan. Voor de sociale huur geldt een wettelijke vastgelegde maximum huurprijs, die elk jaar per 1 januari wordt herzien. Voor de middeldure huur wordt een maximum huurprijs gehanteerd van 186 punten in het woningwaarderingstelsel. Voor sociale koopwoningen wordt een maximale koopprijs gehanteerd. Met de Woonvisie wil de gemeente Oegstgeest ook voorzien in de woningbehoefte in duurdere segmenten.

Voor de duurdere woningsegmenten zijn marktconforme grondprijzen het uitgangspunt. Voor sociale huur, middeldure huur en sociale koop hanteert de gemeente aangepaste grondprijzen. Onderstaand is de totstandkoming van de grondprijzen per categorie toegelicht.

### **Sociale huurwoningen**

Op grond van (gemeentelijk) volkshuisvestingsbeleid is het wenselijk om grondprijnsbeleid te formuleren voor sociale huurwoningen. Voor sociale huurwoningen die door of ten behoeve van een woningcorporatie worden gerealiseerd hanteert de gemeente een lagere grondprijs dan voor vrijesectorwoningen. De gemeente draagt hiermee bij aan de klassieke doelstellingen van woningcorporaties, namelijk het huisvesten van doelgroepen wier woonbehoeften door financiële beperkingen in de commerciële woningmarkt onvoldoende vervuld kunnen worden. Een sociale huurwoning heeft een huurprijs van maximaal de huurgrens, welke jaarlijks per 1 januari door de minister wordt vastgesteld. De standaard grondprijs voor een grondgebonden eengezinswoning in de sociale huursector is verhoogd naar € 25.000 exclusief BTW per woning. De verhoging is gebaseerd op een residuele waarde, en vergeleken met grondprijzen in omliggende gemeentes. Bij gestapelde sociale woningbouw is de prijs verhoogd naar € 19.400 exclusief BTW per woning. De verhoging is gebaseerd op de kostprijsstijging bouwrijp maken tussen 2024 en 2026. Bij gestapelde sociale woningbouw is de stapelingsfactor van toepassing:

aantal woonlagen	Stapelingsfactor
Begane grond	1
1 <sup>e</sup> verdieping	0,9
2 <sup>e</sup> verdieping	0,8
3 <sup>e</sup> verdieping	0,75
4 <sup>e</sup> verdieping en hoger	0,7

Een maisonnette geldt als één woonlaag.

#### **Grondprijs bij kleine woning en onzelfstandige wooneenheid**

De hantering van een vaste grond per woning kan tot ongewenst hoge grondprijzen leiden bij kleine woningen en onzelfstandige wooneenheden. Onzelfstandige wooneenheden zijn woningen die bepaalde voorzieningen met andere woningen delen, zoals een gezamenlijke voordeur, keuken of sanitaire voorzieningen. Het kan bijvoorbeeld ook om onzelfstandige wooneenheden in de zorgsector gaan.

Een kleine woning wordt gedefinieerd op een woning met 50 m<sup>2</sup> of minder gebruiks-vloeroppervlak (g.o.). Bij onzelfstandige wooneenheden worden de oppervlaktes van de gezamenlijke ruimtes naar rato toegerekend aan de privé-vertrekken om het g.o. per woning te bepalen.

De grondprijs voor onzelfstandige en kleine woningen is bepaald op € 255,- per m<sup>2</sup> g.o. exclusief BTW. Deze prijs correspondeert met de standaard grondprijs voor een grondgebonden eengezinswoning (€ 19.100) voor een sociale huurwoning, waarbij uitgegaan wordt van een gemiddelde grootte van 75 m<sup>2</sup> van de sociale huurwoning.

Overigens is het niet te verwachten dat in de toekomst nog onzelfstandige wooneenheden worden gerealiseerd.

#### **Koopwoningen: vrije sector koop en sociale koop**

##### **Vrije sector koopwoningen**

De grondprijs voor een koopwoning wordt volgens de residuele waarde methode bepaald, eventueel aangevuld met een taxatie. In deze grondprijzenbrief zijn indicatief grondquotes opgenomen.

De bepaling van de hieronder genoemde grondquotes is comparatief uitgevoerd. De grondquotes zijn tot stand gekomen door te vergelijken met grondquotes van diverse andere gemeenten in de regio en door te vergelijken met al gerealiseerde grondprijzen in de regio en woningprijzen in Oegstgeest. Hierbij is rekening gehouden met de onderscheidende kenmerken van Oegstgeest: een groene forensengemeente met een dorps karakter, centraal gelegen in de Randstad.

##### **Sociale koopwoningen**

Om de bouw van sociale koopwoningen te stimuleren wordt voor deze categorie een lagere grondwaarde berekend, omdat de VON-prijs is begrensd. Hierdoor ontstaat er met de residuele waarde methode ook een lagere grondprijs. In de Doelgroepenverordening is een periode van 10 jaar opgenomen, gedurende welke deze woningen voor de doelgroep beschikbaar dienen te blijven. De koopprijs mag gedurende deze periode niet hoger zijn dan de door de gemeente Oegstgeest vastgestelde maximale koopprijs. De gemeente hanteert de door het Rijk vastgestelde grens voor een betaalbare woning als grens voor sociale koop (€ 420.000 prijspeil 2026). Een wijze om dit te borgen is bijvoorbeeld koopgarant. Een andere wijze van borging is ook mogelijk.

De v.o.n.-prijs van de sociale koopwoning is de verkoopprijs inclusief BTW, zoals opgenomen in de koop(ontwikkelings)overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de eindgebruiker, van de direct bewoonbare woning, inclusief een (standaard)keuken, (standaard) sanitaire voorzieningen en installaties, passend bij die betreffende woning en locatie.

### Appartementen

Bij appartementen worden over het algemeen lagere grondprijzen per woning gerealiseerd dan bij grondgebonden woningen, omdat de bouwkosten hoger zijn. Indien de bouw van het appartementen-gebouw tevens omvat de bouw van een private parkeervoorziening, wordt voor de toepassing van de quote uitgegaan van de v.o.n.-prijs en de bouwkosten c.a. met inbegrip van de parkeerplaats (zie verder hoofdstuk 11 Parkeren).

Op grond van het bovenstaande zijn de indicatieve grondquotes als volgt:

prijsklasse	grondquote	
	eengezins	meergezins
v.o.n.-prijs tot NHG-grens € 420.000 (prijspeil 2026)	24 - 32	18 - 25
v.o.n.-prijs vanaf € 420.001 - € 600.000	32 - 38	25 - 30
v.o.n.-prijs vanaf € 600.001 - € 850.000	38- 45	30 - 34
v.o. n.-prijs vanaf € 850.001	kavelprijs	kavelprijs

De opgenomen grondquotes zijn indicatief.

### Grondprijs woningen inclusief BTW

De grondquote leidt tot een grondprijs, uitgedrukt als het percentage van de v.o.n.-prijs. Als de v.o.n.-prijs inclusief BTW is, dan is de berekende grondprijs op basis van de grondquote eveneens inclusief BTW. Dit wijkt af van de overige in deze Grondprijzenbrief genoemde grondprijzen, die exclusief BTW zijn.

### Huurwoningen: marktsector en middelduur

#### Huurwoningen in de marktsector

Voor huurwoningen in de marktsector, te weten huurwoningen met 187 of meer punten in het woningwaardestelsel (WWS) worden dezelfde grondquotes verwacht als voor koopwoningen.

#### Middeldure huurwoningen

Huurwoningen met 186 of minder punten in het woningwaardingsstelsel (WWS) hebben een lagere marktwaarde dan een qua woonoppervlak en locatie vergelijkbare koopwoning. Dat heeft te maken met de exploitatielasten voor de exploitant en het fiscale regiem. De huurwaarde van een middeldure huurwoning valt in de prijsrange van sociale koop, zij het aan de onderkant ervan.

Ten opzichte van sociale koop geldt daarbij dat de langere instandhoudingstermijn ten opzichte van sociale koop (20 jaar t.o.v. 10 jaar), het investeren in middeldure huur relatief minder aantrekkelijk maakt. Om de bouw middeldure huurwoningen te stimuleren is het mogelijk een subsidie te verkrijgen volgens de Beleidsregels stimulering sociale en middeldure woningbouw.

### Doorverkoop en uitponding sociale en middeldure segment

Voor sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen geldt dat de bouw daarvan meer haalbaar wordt gemaakt door een relatief lage grondprijs. Met de residuele waarde methode komt begrenzing van de huurprijs of verkoopprijs immers rechtstreeks tot uiting in de grondprijs. Feitelijk is hier sprake van subsidiëring.

Om te voorkomen dat deze subsidiëring neigt naar ongeoorloofdheid gelden de volgende instandhoudingstermijnen, gedurende welke de woningen beschikbaar dienen te blijven voor de doelgroep:

- Sociale huurwoningen: 20 jaar
- Middeldure huurwoningen: 20 jaar
- Betaalbare koopwoningen: 10 jaar

Voor deze woningen dienen per afzonderlijk project afspraken te worden gemaakt over het doorleggen van instandhoudingsplicht binnen het afgesproken segment bij verkoop tijdens de instandhoudingsperiode.

### Kavels voor particuliere opdrachtgevers

Voor woningbouw kavels voor particuliere opdrachtgevers die via een ontwikkelaar worden verkocht wordt de prijs uitgedrukt in een prijs per m<sup>2</sup> grond, tot stand gekomen door comparatieve benadering. Woningbouw kavels die de gemeente direct aan particuliere opdrachtgevers uitgeeft, worden bij openbare inschrijving verkocht. De minimale inschrijfprijzen bedragen in dat geval tenminste € 900 per m<sup>2</sup> v.o.n. en zijn afhankelijk van de grootte, bebouwingsmogelijkheden en ligging van de kavel.

### **Woonschepen en woonwagens**

Woonschepen en woonwagens zijn strikt genomen roerende zaken. Steeds vaker zijn ze echter min of meer als onroerend te beschouwen, omdat ze redelijkerwijze niet meer verplaatst kunnen worden zonder dat de woonwagen of het woonschip hiervoor volledig gedemonteerd moet worden. Een woonschip of een woonwagen is evenwel als mobieler aan te merken dan een gewone woning. Indien het wenselijk is de grond die bij de stand- of ligplaats hoort niet langer te verhuren of anderszins in gebruik te laten zijn, dan verdient uitgifte in erfpacht de voorkeur boven uitgifte in eigendom. De erfpachttermijn dient hierbij afgestemd te worden op de verwachte levensduur van het woonschip of de woonwagen. De prijs is maatwerk en komt tot stand op grond van de comparatieve benadering of een taxatie. De ligging en de alternatieve gebruiksmogelijkheden van het woonschip of de woonwagen zijn van invloed op de prijs.

## **6. Bedrijven**

### **Algemeen**

Onder bedrijfsruimte wordt verstaan: een ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor productie, groothandel, transport, distributie, opslag, reparatie en/of onderhoudswerkzaamheden. Vaak maakt een kantoorgedeelte deel uit van een bedrijfspand. Van het bruto vloeroppervlak van bedrijfsruimten gelegen op bedrijventerreinen mag maximaal 30 % (vast te leggen in de afzonderlijke akte) gebruikt worden als kantoorruimte. Hierdoor wordt vastgelegd of al of niet een surplus in rekening wordt gebracht vanwege het kantoorgedeelte.

De stichtingskosten en de waarde van bedrijfsgebouwen zijn vaak heel specifiek, vooral gebonden aan het gebouw en dat is vaak weer afgestemd op het gebruik. Dat maakt dat de residuele grondkostenberekening zijn beperkingen heeft om toch grondprijzen te hanteren in een pril stadium waarin nog niets bekend is over gegadigden. Voor de bepaling van de grondprijs wordt daarom de comparatieve benadering gevolgd, zodat acceptabele prijsniveaus ontstaan in vergelijking met de marktprijzen elders in de regio.

Onder bedrijfsruimte resp. kantoorruimte gelegen binnen woonmilieus wordt verstaan bedrijfsruimte resp. kantoorruimte, niet gelegen op bedrijfs- of kantoorterreinen, met een b.v.o. van maximaal 250 m<sup>2</sup> per afzonderlijke unit, veelal gelegen onder woningen. Voor het prijsregiem voor een dergelijke functiemenging wordt de grondprijs van de woning gehanteerd, omdat de werkfunctie gemakkelijk kan worden gewijzigd in een woonfunctie.

### **Grondprijzen**

De grondprijzen voor bedrijfsterreinen komen tot stand door de comparatieve benadering. De ligging, alternatieve gebruiksmogelijkheden en de mate van schaarste hebben sterke invloed op de prijs. De Floor Space Index, zijnde de oppervlakte b.v.o. per m<sup>2</sup> kavel, is een indicatie van de bebouwingsdichtheid, en bepaalt mede de grondwaarde. Bij een Floor Space Index (FSI) groter of gelijk dan 1, wordt voor de prijsstelling een prijs per m<sup>2</sup> b.v.o. gehanteerd. Bij een FSI kleiner dan 1, wordt voor de prijsstelling en prijs per m<sup>2</sup> uitgeefbaar terrein gehanteerd. Voor gebouwen waarvoor de vereiste grootte van het terrein, de inhoud en de vloeroppervlakte zich op bijzonder ongewone manier tot elkaar verhouden, is maatwerk vereist.

Afhankelijk van de ligging is voor Oegstgeest een prijsrange verwacht van € 300 tot € 500 per m<sup>2</sup> b.v.o. Als minimale uitgifteprijs dient een bedrag van € 300 per m<sup>2</sup> terrein te worden gehanteerd.

Wanneer de bovengenoemde grondprijs niet haalbaar is maar het maatschappelijk wel wenselijk is dat een bepaald bedrijf zich vestigt binnen de gemeente Oegstgeest kan afgeweken worden van de hierboven genoemde grondprijzen. Een dergelijke afwijking dient weloverwogen en goed onderbouwd te zijn, bijvoorbeeld met een maatschappelijke kosten-batenanalyse. Het besluit tot afwijking dient minimaal te zijn onderbouwd met een taxatie.

## **7. Kantoren**

### **Algemeen**

Onder kantoorruimte wordt verstaan een ruimte die geheel of grotendeels bestemd is om gebruikt te worden als ruimte voor bureau gebonden werkzaamheden en ondersteunende activiteiten t.b.v. management, administratie en/of zakelijke dienstverlening.

Voor de bepaling van de grondprijs wordt dezelfde mix van prijsberekeningen gevolgd als bij bedrijven. De marktprijzen voor grond in de kantorenmarkt staan in nauwe relatie met de huurprijzen en het door de beleggers verlangde bruto aanvangsrendement (BAR). De huurprijzen zijn voor nieuwe contracten redelijk gevoelig voor de markt. Het bruto aanvangsrendement dat door de beleggers gevraagd wordt,

is sterk bepalend en hangt samen met risico's en overige economische omstandigheden van enig moment.

### **Grondprijzen**

De grondprijzen worden comparatief en residueel bepaald. Verwacht wordt dat de grondprijzen voor kantoren in Oegstgeest tot stand kunnen komen binnen een bandbreedte van € 300 en € 750 per m<sup>2</sup> terrein/b.v.o.

Als minimale uitgifteprijs dient een bedrag van € 300 per m<sup>2</sup> terrein te worden gehanteerd. Wanneer deze minimale grondprijs niet haalbaar is maar het maatschappelijk wel wenselijk is dat een bepaald bedrijf zich vestigt binnen de gemeente Oegstgeest kan afgeweken worden van de hierboven genoemde grondprijs. Een dergelijke afwijking dient weloverwogen en goed onderbouwd te zijn, bijvoorbeeld met een maatschappelijke kosten-batenanalyse. Het besluit tot afwijking dient minimaal te zijn onderbouwd met een taxatie.

## **8. Detailhandel, horeca, hotel en overige commerciële bedrijvigheid**

### **Algemeen**

Onder winkelruimte wordt verstaan een ruimte die bestemd is gebruikt te worden voor de uitoefening van een detailhandelsbedrijf, waarbij een voor het publiek toegankelijke ruimte voor rechtstreekse levering van roerende zaken en diensten aanwezig is.

Onder horeca (excl. hotels) wordt verstaan een ruimte die bestemd is gebruikt te worden voor het verschaffen van etenswaren en/of dranken voor directe consumptie ter plekke; er is mede onder begrepen bar, dancing, restaurant en fastfoodformules.

In het algemeen geldt voor deze gehele categorie dat bij de prijsbepaling een maatplossing het meest aangewezen is. Daarbij wordt ook hier weer de grondprijs bepaald via het residuele stelsel, maar met de aantekening dat, indien een dergelijke uitgifte speelt, intensief wordt geanalyseerd wat het haalbare prijsniveau is gezien de prijzen op vergelijkbare locaties. Bij de residuele berekening zijn de huurprijzen en het door de beleggers verlangde bruto aanvansrendement belangrijke parameters.

Verder zijn binnen de randvoorwaarden van dat stelsel van de residuele en comparatieve benadering vooral de locatie en ligging binnen de winkelconcentratie, de ligging van de winkelruimte op de begane grond of verdieping, de diepte van het pand, de branchering en de oppervlakte van invloed. Daarbij is de traditionele indeling van winkelgebieden naar functioneel hiërarchisch niveau (wijk- en gemeenteniveau, regionaal niveau en overig) relevant voor het bepalen van de grondprijzen voor detailhandelsvestigingen; ten slotte kan perifere en grootschalige detailhandel worden onderscheiden.

Aangetekend wordt dat horeca veelal deel uitmaakt van integrale winkelprojecten. Daarom vindt solitaire gronduitgifte ten behoeve van de horeca nauwelijks plaats. Voor het vaststellen van de grondwaarde zal daarom meestal geen aanleiding zijn voor onderscheid tussen detailhandel en horeca.

### **Grondprijzen**

De grondprijzen worden residueel en comparatief bepaald. Voor detailhandel zijn locatie en ligging binnen de winkelconcentratie, ligging van de ruimte op de begane grond of verdieping, branchering en oppervlakte van invloed. De grondprijzen voorkomen tot stand door maatwerkberekening. De gemeente zal hiervoor altijd een taxatie laten uitvoeren, tenzij de prijs door meervoudige bieding tot stand komt. Verwacht wordt dat de prijzen kunnen variëren binnen een bandbreedte van € 400 (voor een winkelgebied op buurt- of wijkniveau) tot € 1.200 per m<sup>2</sup> b.v.o (voor een winkelgebied op regionaal niveau) en dat de gemiddelde prijs voor een winkelvoorziening op gemeenteniveau € 700 kan bedragen. Voor commerciële functies die niet aan winkelcentra verbonden zijn is de verwachting dat de grondprijs zich beweegt tussen € 300 en € 600 per m<sup>2</sup> b.v.o

Als minimale uitgifteprijs dient een bedrag van € 300 per m<sup>2</sup> terrein te worden gehanteerd. Wanneer deze minimale grondprijs niet haalbaar is maar het maatschappelijk wel wenselijk is dat een bepaald bedrijf zich vestigt binnen de gemeente Oegstgeest kan afgeweken worden van de hierboven genoemde grondprijs. Een dergelijke afwijking dient weloverwogen en goed onderbouwd te zijn, bijvoorbeeld met een maatschappelijke kosten-batenanalyse. De afwijking dient minimaal te zijn onderbouwd met een taxatie, en zal nooit lager zijn dan de grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen.

## **9. Maatschappelijke voorzieningen**

### **Algemeen**

Onder maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk (niet commercieel) worden onder meer verstaan:

1. sociaal maatschappelijke voorzieningen, zoals:
  - a. overheidsvoorzieningen, bijvoorbeeld: brandweerkazerne, politiebureau,
  - b. onderwijsvoorzieningen, bijvoorbeeld: basisschool, middelbare school,
  - c. grootschalige medische voorzieningen: ziekenhuis, sanatorium,
  - d. (para)medische beroepen gevestigd in een door een stichting zonder winstoogmerk geëxploiteerd gezondheidscentrum,
  - e. verzorgings- en verpleegtehuizen,
  - f. sociaal-culturele voorzieningen: gesubsidieerde peuterspeelzalen, welzijnsvoorzieningen, religieuze voorzieningen, niet-commerciële culturele voorzieningen,
2. nutsvoorzieningen, bijvoorbeeld: rioolwaterzuiveringsinstallaties, en
3. recreatieve en sportvoorzieningen, bijvoorbeeld: kinderboerderij, sportaccommodaties (overdekt en/of buiten), speeltuin.

### **Grondprijs**

De prijs voor niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen bedraagt:

€ 240 per m<sup>2</sup> uitgeefbaar terrein bij een FSI kleiner dan 1 en

€ 240 per m<sup>2</sup> b.v.o. terrein bij een FSI groter of gelijk dan 1.

Voor recreatieve buitenvoorzieningen zoals sportvelden, kinderboerderij, volkstuinten, scoutingterreinen of speeltuinen zal de prijs door maatwerk worden bepaald vanwege het relatief grote ruimtebeslag.

Veelal worden deze terreinen verhuurd, en niet in eigendom uitgegeven. Voor sportverenigingen is het akkoord sport en bewegen van toepassing

### **Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk**

Als een maatschappelijke voorziening met winstoogmerk wordt uitgevoerd, dan komt de grondprijs tot stand conform de grondprijzen voor bedrijven, kantoren, detailhandel en horeca of woning, al naar gelang het meest toepasselijk is, met dien verstande dat de prijs niet lager zal zijn dan de prijs voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk. Er is sprake van een bedrijfsuitvoering met winstoogmerk als de organisatie een onderneming is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting. Tot maatschappelijke voorzieningen mét winstoogmerk worden onder andere gerekend:

1. (para)medische beroepen die solitair zijn gevestigd dan wel zijn gevestigd in een medisch centrum dat niet door een stichting zonder winstoogmerk wordt geëxploiteerd;
2. particuliere peuterspeelzalen en opleidingsinstituten;
3. sportscholen, commerciële sportcomplexen;
4. voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven;
5. medische en paramedische functies zoals artsen, fysiotherapeuten en dergelijke.

## **10. Snippergroen en andere kleine percelen grond**

### **Algemeen**

De uitgifte van snippergroen is geregeld in de gemeentelijke nota Snippergroenbeleid (vastgesteld in 2023).

Onder andere kleine percelen grond worden verstaan percelen die te klein zijn voor een zelfstandig bouwperceel en dientengevolge horig zijn aan een aanliggend perceel. De verkoop van andere kleine percelen grond zal getoetst worden overeenkomstig de toetsingscriteria van het Snippergroenbeleid. De gronden ten behoeve van het stichten van een gebouw voor de openbare nutsvoorziening, zoals transformator- en verdeelstations, vallen tevens onder deze gronduitgiftecategorie.

### **Grondprijs**

De grondprijs voor snippergroen en andere kleine percelen grond tot maximaal 60 m<sup>2</sup> wordt vastgesteld op € 270 per m<sup>2</sup>, voor zover de bestemming en de gebruiksmogelijkheden van het perceel op hoofdlijnen overeenkomen met de bestemming 'openbaar groen' en op het perceel geen bouwvergunning plichtige gebouwen en/of andere bouwwerken mogen worden opgericht die niet dienstig zijn aan de bestemming 'openbaar groen'. In andere gevallen zal de prijs op grond van een taxatie worden vastgesteld.

## **11. Parkeervoorzieningen**

### **Algemeen**

Het toenemende autobezit en autogebruik in Nederland de afgelopen decennia hebben ertoe geleid dat lege parkeerplaatsen een steeds schaarser fenomeen worden en dat in toenemende mate tarieven worden geheven om een parkeerplaats te mogen gebruiken. Een parkeerplaats verkrijgt hiermee een economische waarde. De waarde wordt beïnvloed door de ligging van de parkeerplaats (in openbaar gebied of op eigen terrein), het type parkeerplaats (onoverdekt, overdekt of in een parkeergarage) en het type gebruik (gedeeld gebruik of exclusief privé-gebruik).

De bouwkosten van een parkeerplaats variëren sterk en kunnen oplopen tot € 50.000 per plaats, of bijvoorbeeld slechts € 5.000 bedragen. Dit is afhankelijk van de wijze waarop de parkeerplaats wordt gerealiseerd. Een niet-overdekte parkeerplaats op maaiveld is goedkoper dan een parkeerplaats in een parkeerkelder.

### Grondprijs

De grondprijs dient residueel en comparatief te worden bepaald. Als de bouwkosten de marktwaarde overtreffen, kan overwogen worden om hierin tegemoet te komen door een lagere grondprijs te hanteren, eventueel in combinatie met een antispeculatiebeding. Voor de diverse grondgebruiks-functies worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. **Wonen**
  - a. koopwoningen: De waarde van de parkeerplaats wordt inbegrepen bij de V.O.N.-prijs van de woningen. Vervolgens wordt de grondwaarde residueel bepaald.
  - b. huurwoningen marktsector: De waarde van de parkeerplaats wordt inbegrepen bij de fictieve V.O.N.-prijs van de woningen. Vervolgens wordt de grondwaarde residueel bepaald.
  - c. kavels voor particuliere opdrachtgevers: De waarde van de parkeerplaats is inbegrepen bij de V.O.N.-prijs van de kavel. Parkeerplaatsen dienen in principe binnen het kavel gerealiseerd te worden.
  - d. sociale huurwoningen: maatwerk.
2. **Bedrijven:** De grondprijs voor de parkeerplaats is inbegrepen bij de prijs voor het uit te geven terrein. Parkeerplaatsen dienen in principe binnen het kavel gerealiseerd te worden.
3. **Kantoren:** De grondprijs voor de parkeerplaats is inbegrepen bij de prijs voor het uit te geven terrein. Parkeerplaatsen dienen in principe binnen het kavel gerealiseerd te worden.
4. **Detailhandel en horeca:** maatwerk, afhankelijk van de context waarin de parkeerplaatsen voor detailhandel en horeca dienen te worden gerealiseerd.
5. **Maatschappelijke voorzieningen:** maatwerk, afhankelijk van de context waarin de parkeerplaatsen voor maatschappelijke voorzieningen dienen te worden gerealiseerd.

## 12. Begripsbepalingen en afkortingen

Voor alle in deze Grondprijzenbrief genoemde prijsniveaus voor commerciële doeleinden wordt uitgegaan van de veronderstellingen dat:

1. de grond in normale bouwrijpe staat wordt geleverd;
  2. geschikt is voor de beoogde bestemming qua bodemkwaliteit en
  3. geen bijzonder belemmeringen kent die het gebruiksrecht beperken.
- **B.A.R.:** bruto aanvangsrendement: Het bruto aanvangsrendement wordt berekend door de jaarhuur te delen door de aankoopprijs van een vastgoedobject plus bijkomende kosten zoals notaris- en kadasterkosten.
  - **b.v.o.:** bruto vloeroppervlakte volgens de NEN 2580: De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.
  - **FSI:** floor space index: De floor space index is de verhouding tussen het aantal m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (b.v.o.) van het gebouwde en het aantal m<sup>2</sup> uitgeefbaar terrein van het perceel.
  - **NEN 2580:** Het Nederlands Normalisatie-Instituut bewerkstelligt het opstellen van (internationale) normen voor allerlei vakgebieden, waaronder ook de bouw. Dit worden de NEN-normen genoemd. De NEN 2580 behandelt de oppervlakten en inhouden van gebouwen in termen van definities en bepalingmethoden.
  - **g.o.:** gebruiksoppervlakte. De gebruiksoppervlakte wordt vastgesteld conform de NEN 2580. Het is de oppervlakte van een ruimte gemeten op vloerniveau langs de binnen omtrek van de opgaande scheidingswanden.
  - **v.o.n.:** vrij op naam. Vrij op naam betekent dat de kosten van de koop voor rekening van de verkoper zijn. De tegenhanger van 'vrij op naam' is 'kosten koper'. In het laatste geval komen de kosten van een koop voor rekening van de koper. Het gaat om kosten voor de belasting (omzet- of overdrachtsbelasting), notaris- en kadasterkosten en eventuele andere bijkomende kosten.
  - **v.v.o.:** verhuurbaar vloeroppervlak. Het verhuurbaar vloeroppervlak is de oppervlakte van een ruimte gemeten op vloerniveau langs de binnen omtrek van de opgaande scheidingswanden minus de oppervlaktes van parkeerruimten, verticale verkeersoppervlaktes en gebouwinstallaties.

*Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van Oegstgeest op 29 januari 2026.*

*de griffier*  
*Marijke van de Plasse*

*de voorzitter*  
*Eibertjan van Blitterswijk*