leiderdorp

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Leiderdorp

Nr. 491601

22 oktober 2026

Grondprijzenbrief 2026

Grondprijzenbrief 2026
(alle genoemde prijzen zijn exclusief BTW en prijspeil 01-01-2026 tenzij anders vermeld)

Het gemeentelijk grondbeleid is op hoofdlijnen vastgelegd in de Nota Grondbeleid 2024-2027. Het aangaan van individuele grondtransacties en de vaststelling van de daarbij behorende gronduitgifte-prijzen zijn een bevoegdheid van het College van B&W (hierna College). Door het College wordt met een periodieke vaststelling van de gronduitgifteprijzen nader invulling gegeven aan het prijsbeleid ten aanzien van grondverkopen. Uitgangspunt is dat de actualisatie jaarlijks plaatsvindt. Hierdoor kan tijdig gereageerd worden op actuele marktomstandigheden en maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkelingen. Een belangrijke doelstelling van het vastleggen van de (systematiek voor het bepalen van de) gronduit-gifte-prijzen is een eenduidige, transparante en uniforme grondprijsbepaling binnen de gemeente Lei-derdorp. Hierbij wordt tevens beoogd dat de gronduitgifte-prijzen marktconform zijn en eventueel noodzakelijke investeringen kunnen dekken.

De onderstaande gronduitgifteprijzen dienen als richtlijn te worden gebruikt bij verkoop, vaststelling van huursommen en erfpachtcanons. Factoren als situering, bebouwingsmogelijkheden, omvang en vorm van een perceel zijn medebepalend voor de prijsvaststelling en zijn daarom niet altijd in een al-gemene richtlijn te vatten. Om deze reden kan zo nodig, met argumenten onderbouwd, van de richtlijn worden afgeweken. De richtprijzen hebben betrekking op bouwrijpe grond. Bouwrijpe grond is grond die geschikt is gemaakt voor het realiseren van een nieuw gebouw[1]. De werkzaamheden die bij het bouwrijp maken dienen te worden uitgevoerd zullen per geval moeten worden afgestemd. Eventuele benodigde investeringen, zoals bijvoorbeeld bodemsanering en archeologie is maatwerk. Plankosten voor eventuele Ruimtelijke Ordening procedures zijn niet bij de richtprijzen inbegrepen.

Aan de in deze notitie genoemde richtlijnen kunnen door derden geen rechten worden ontleend in het kader van concrete gonduitgiften. De genoemde prijzen worden gehanteerd vanaf het moment van vaststelling door het College. Indien reeds contractuele afspraken met derden aangaande het prijsniveau van grondverkopen zijn gemaakt, dienen deze in beginsel nageleefd te worden. Deze notitie, de Grondprijzenbrief 2026, vervangt de Grondprijzenbrief 2025.

In tabel 1 wordt de grondprijsmethode per bestemming aangegeven alsmede een richtlijn voor de (minimale) prijs. In bijlage 2 van de Nota Grondbeleid 2024-2027 zijn de grondprijsmethoden toegelicht.

Bij de residuele grondwaardeberekening kan de gemeente op basis van de comparatieve methode en/of de grondquotesystematiek een toetsing op het prijsniveau uitvoeren.

Prijzen zijn exclusief btw en prijspeil 01-01-2026	Resi-du-eel	Com-para-tief	Maat-werk/ taxa-tie		Prijs per eenheid	Vaste prijs Per m2
Woningen:						
Sociale sector – huur meerge-zins					€19.045	
Sociale sector – huur eengezins					€23.040	
Sociale sector - studentenwonin-gen	X					€245
Middensegment - koop	X					
Betaalbare vrije sector - huur	X					
Vrije sector – huur	X					
Vrije sector - koop	X					
Vrije (particuliere) bouwkavels			X			min. €679
Snippergroen bij woningen						€250

1) Bron: gebiedseconomie.nl

Detailhandel / horeca	X					
Bedrijven	X					min. €260
Kantoren	X					min. €310
Voorzieningen met een commercieel oogmerk	X	X				min. €260/ €310
Voorzieningen voor telecom- en energie						€285
Voorzieningen zonder een commercieel oogmerk						€180
Agrarische gronden			X			
Afkoopsom parkeerplaats – maaiveld					€11.730	
Afkoopsom parkeerplaats – gebouwd					€32.410 - €42.700	

Tabel 1: grondprijsmethode per bestemming

Woningbouw

Sociale sector - Huur

Voor sociale huurwoningen (maximale huurgrens huurtoeslag[2]) geldt een prijs van €19.045 voor meergezinswoningen en een prijs van €23.040 voor eengezinswoningen. Deze prijzen van de Grondprijzenbrief 2026 worden jaarlijks geïndexeerd met de jaarmutatie van het indexcijfer 'CPI alle huishoudens[3] ' van het CBS. De grondprijzen zijn uit maatschappelijk oogpunt lager vastgesteld dan de marktwaarde waardoor bij gronduitgifte-overeenkomsten aanvullende voorwaarden worden opgenomen omtrent omzetting naar een andere bestemming dan sociale huur.

Sociale sector – Studentenwoningen

Voor studentenwoningen geldt een vaste grondprijs van €245 per m2 BVO. Deze prijs van de Grondprijzenbrief 2026 wordt jaarlijks geïndexeerd met de jaarmutatie van het indexcijfer 'CPI alle huishoudens' van het CBS.

Middensegment – koop

De gemeente Leiderdorp kent drie typen koopwoningen in het middensegment namelijk: sociale koopwoningen, goedkope koopwoningen en betaalbare koopwoningen. De prijzen voor woningen uit het middensegment zijn conform het vastgestelde 'Beleid doelgroepen betaalbare woningbouw Leiderdorp 2025'. De grondprijs wordt bepaald door middel van de residuele grondwaarde methode.

Betaalbare vrije sector huur (middeldure huur)

Huurprijzen tot en met €1.228,07 per maand op basis van huurprijsgrens van het woningwaarderingsstelsel. De grondprijs wordt bepaald door middel van de residuele grondwaarde methode.

Vrije sector - Huur

Voor het bepalen van de gronduitgifteprijzen voor huurwoningen in de marktsector wordt in beginsel de residuele grondwaarde methode toegepast.

Vrije sector - Koop

De gemeente kiest bij woningbouw in de vrije koopsector in beginsel voor de residuele grondwaardebepaling. Bij kleine projecten kan dit op basis van genormaliseerde referentieobjecten. Van kleine projecten is sprake indien er minder dan 10 woningen worden gerealiseerd en/of de indicatieve grondopbrengst in totaal niet meer dan €500.000, - bedraagt.

Vrije (particuliere) bouwkavels

De uitgifteprijs van (particuliere) vrije bouwkavels is maatwerk en wordt uitgedrukt in een prijs per m2 grond. Per kavel zal mede op basis van bebouwingsmogelijkheden en ligging de prijs wordt bepaald.

2) Dit betreft per 01-01-2026 een maximale huurprijs (incl. btw) van €932,93

3) Consumentenprijsindex (CPI); indexcijfer dat het prijsverloop weergeeft van een pakket goederen en diensten zoals dit gemiddeld wordt aangeschaft door alle huishoudens in Nederland.

De minimale gronduitgifteprijs bedraagt €679 per m2. Deze prijs van de Grondprijzenbrief 2026 wordt jaarlijks geactualiseerd met de jaarmutatie van de gemiddelde prijs van bouwkavels van het kadaster.[4]

Detailhandel/horeca
De grondwaarde voor detailhandel en horeca kent een grote bandbreedte. Onder andere de locatie, branche, oppervlakte en parkeergelegenheid hebben invloed op de grondwaarde. De grondprijsbepaling vindt in beginsel plaats op basis van een residuele grondwaarde methode.

Bedrijven/kantoren

De gronduitgifteprijzen voor bedrijven en kantoorpanden worden residueel bepaald. Bij een FSI[5] kleiner dan 1 wordt de uitgifteprijs uitgedrukt in een prijs per m2 uitgeefbaar terrein. Bij een FSI groter dan 1 wordt de uitgifteprijs uitgedrukt in een prijs per m2 bruto vloeroppervlak (BVO). De grondprijzen voor bedrijven en kantoren worden residueel berekend, met een ondergrens van €260,- per m2 voor bedrijven en €310,- per m2 voor kantoren.

Voorzieningen met een commercieel oogmerk
Dit betreft voorzieningen waarbij er sprake is van een bedrijfsvoering met een winstoogmerk. Hiertoe worden onder andere commerciële sportvoorzieningen, (para) medische functies en commerciële nutsvoorzieningen gerekend. De gronduitgifteprijzen van deze voorzieningen worden bepaald conform het gestelde onder 'bedrijven/kantoren'.
De grondprijs voor telecom- en energievoorzieningen (o.a. zendmasten en transformatorhuisjes) bedraagt €285,- per m2.

Voorzieningen zonder commercieel oogmerk
Dit betreft sociaal maatschappelijke functies, kleinschalige nutsvoorzieningen en sport- en recreatieve voorzieningen (niet-commercieel). Voor deze voorzieningen geldt een grondprijs van €180,- per m2.
Bij een FSI kleiner dan 1 wordt de uitgifteprijs uitgedrukt in een prijs per m2 uitgeefbaar terrein. Bij een FSI groter dan 1 wordt de uitgifteprijs uitgedrukt in een prijs per m2 BVO.
Voor buitenvoorzieningen waarbij het terrein grotendeels onbebouwd is (bijvoorbeeld sportvelden of een kinderboerderij) zal per geval de gronduitgifteprijs worden bepaald.
Aangezien de forfaitaire uitgifteprijs veelal de werkelijke kosten niet zal dekken en daarmee een indirecte subsidiëring van de functie plaatsvindt zal altijd een anti-speculatiebeding moeten worden opgenomen. Een alternatief is een erfpachtmogelijkheid bij strategische gronden.

Bij (buiten)sportaccommodaties wordt aangesloten bij de Beleidsnotitie Sporten & Bewegen 2020.
Vanaf 2017 wordt, behalve aan de onafhankelijke verenigingen (arrangement 4), als erfpacht een symbolisch bedrag van €1,- in rekening gebracht.
Voor alle onder arrangement 4 vallende sportverenigingen geldt met ingang van 2019 een uniforme maatschappelijke erfpachtcanon. Bij de berekening van de maatschappelijke erfpachtcanon wordt uitgegaan van een gemiddelde grondwaarde van €60,- per m2 en een vergoedingspercentage van 4%[6].
De erfpachtcanon voor de onder arrangement 4 vallende sportverenigingen worden jaarlijks geïndexeerd op grond van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens.

Gemeentegrond ("Snippergroen")
Gemeentegrond ("Snippergroen") betreft openbaar groen zonder belangrijke functie direct grenzend aan een perceel van particulieren.
Bij verkoop vindt dan een vergroting van het particuliere perceel plaats. De waarde van de grond zal analoog aan de grondwaardemethode van de bestemming van het particuliere perceel worden bepaald.
Bij woningen wordt gekozen voor een vaste prijs per m2, de grondprijs bedraagt hier €250,- per m2 (kosten koper). In de gronduitgifte overeenkomst van snippergroen bij woningen wordt een suppletieregeling gehanteerd indien na aankoop van de gemeentegrond deze gemeentegrond wordt bebouwd.
De suppletie bedraagt het verschil tussen de dan[7] geldende WOZ-waarde per m2 versus de betaalde snippergroenprijs.
Niet in alle gevallen is verkoop van (in gebruik genomen) snippergroen wenselijk of mogelijk. Dit kan bij de volgende situaties voorkomen:

4) Prijsindex bouwkavels kadaster: Geeft het prijsverloop weer van de gemiddelde prijs per bouwkavel.
5) Floor Space Index (FSI); verhouding tussen de oppervlakte gebouw in B.V.O. (Bruto vloer oppervlak) en de oppervlakte van de kavel.
6) Voor het bepalen van het vergoedingspercentage van de erfpachtcanon wordt aangesloten bij de gemiddelde kapitaalmarktrente 25 jaar rentevast
7) Het moment van de realisatie van het vergunningsvrije of vergunningsplichtige bouwwerk.

- Het openbaar groen rond uw perceel een belangrijk onderdeel van de groenstructuur in de wijk is en behouden dient te blijven (beeldbepalend groen);
- Het overblijvende openbaar groen na verkoop te klein is om goed te onderhouden (moet voldoende maat houden);
- Er verkeerskundige bezwaren zijn tegen verkoop, bijvoorbeeld als er verkeersonveiligheid ontstaat door verkoop;
- Er strategische bezwaren zijn, bijvoorbeeld als de te verkopen grond in de toekomst benodigd is voor herinrichting;
- Er straatmeubilair, bomen, riolering of kabels en leidingen op of in de te verkopen grond aanwezig zijn;
- Er een onlogische moeilijk te onderhouden en slecht te handhaven kadastrale grens ontstaat (kantelenvorming), bijvoorbeeld ten opzichte van naastgelegen woningen;
- Er overige planologische bezwaren zijn tegen verkoop, bijvoorbeeld de grond dient openbaar en in eigen beheer van de gemeente te blijven;
- Het openbaar groen niet direct grenst aan uw eigendom;
- U geen eigenaar bent van het aangrenzende perceel.

Agrarische gronden
Agrarische gronden worden altijd getaxeerd om de grondprijs te bepalen. Hierbij wordt gelet op de invloed van onder andere de verkaveling, de ontsluitingsmogelijkheden, de ligging en de grondsoort.

Afkoopsom parkeerplaatsen
Het Addendum Parkeerbeleidsplan is in maart 2016 vastgesteld door de gemeenteraad. De afkoopsom van een parkeerplaats is onder andere afhankelijk van de grondwaarde, aanlegkosten, beheer en onderhoud. De hoogte van de afkoopsom is vastgesteld op €11.730.

De aanlegkosten voor gebouwde parkeerplaatsen liggen aanzienlijk hoger. Afhankelijk van het type oplossing (gebouwd/ (half)-verdiept) bedraagt de bandbreedte voor de afkoopsom €32.410,- tot €42.700,-. Deze worden jaarlijks geïndexeerd met de GWW-index van het CBS.

Wanneer restcapaciteit in de openbare ruimte zal worden toegekend aan een initiatiefnemer door het College dan hoeft de initiatiefnemer geen of minder parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein. Hierdoor zal de initiatiefnemer minder kosten hebben dan wanneer initiatiefnemer wel de parkeerplaatsen had moeten realiseren. Daarom dient de initiatiefnemer voor de restcapaciteit een vergoeding te betalen voor de parkeerplaatsen die in de parkeervraag van de ontwikkeling voorzien. De totale vergoeding wordt in een overeenkomst vastgelegd.
Door de afkoopsom heeft de gemeente middelen beschikbaar om in de toekomst parkeerplaatsen te realiseren als mocht blijken dat er toch een parkeertekort is.
De status van de afgekochte parkeerplaats is openbaar. De ontwikkelaar koopt dus geen parkeerplaats (geen sprake van eigendomsrecht). De ontwikkelaar draagt namelijk met de afkoopsom bij in de (eventuele) verwervings- en aanlegkosten van de parkeervoorziening.
De ontwikkelaar kan daarom ook geen rechten ontlenen of voorwaarden stellen aan de parkeerplaatsen in de openbare ruimte.
Tevens is het niet mogelijk dat een initiatiefnemer bij het realiseren van extra parkeerplaatsen op eigen terrein aanspraak kan maken op een afkoopsom. De gemeente zal dus geen afkoopsom per parkeerplaats betalen aan een ontwikkelaar.
In de parkeernormen van Leiderdorp wordt rekening gehouden met een extra reservering ten behoeve van toekomstige automobiliteit.

Hierbij is het volgende uitgangspunt opgenomen:
Wanneer de ontwikkelaar de extra reservering voor parkeren niet meteen aanlegt op eigen terrein dan dienen deze te worden voorzien in de openbare publieke ruimte. De ontwikkelaar dient daarbij aan te wijzen op welke plekken de parkeerplaatsen gerealiseerd zouden kunnen worden en dient per parkeerplaats een afkoopsom te betalen. Op deze manier ligt het initiatief en uitvoering bij de gemeente om de parkeerplaatsen in de toekomst daadwerkelijk te realiseren en zijn daarvoor tevens financiële middelen beschikbaar.