



GRONDPRIJZENBRIEF

Rijswijk 2024

Domein Ruimtelijke Ontwikkelingen
Team Ruimte

Vastgesteld door het College van B&W op:
21 mei 2024

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	2
1.1 ACHTERGROND GRONDPRIJZENBRIEF	2
1.2 RELATIE MET ANDERE BELEIDSDOCUMENTEN	2
1.3 STATUS GRONDPRIJZENBRIEF 2024.....	2
1.4 CITEERREGEL GRONDPRIJZENBRIEF 2024	2
2. ALGEMENE UITGANGSPUNTEN.....	3
2.1 ALGEMENE BELEIDSUITGANGSPUNTEN BEREKENING GRONDPRIJZEN	3
2.2. PRIJSONTWIKKELINGEN IN DE MARKT	4
2.3. DIDAM-ARREST	4
3. GRONDPRIJZEN WONINGBOUW	5
3.1 INLEIDING.....	5
3.2. HUURWONINGEN IN HET SOCIALE SEGMENT	5
3.3. HUURWONINGEN IN DE MARKTSECTOR	6
3.4. KOOPWONINGEN IN HET GOEDKOPE SEGMENT.....	6
3.5. KOOPWONINGEN IN DE MARKTSECTOR	6
3.6. PARTICULIERE KAVELS	8
4. KANTOREN	8
5. BEDRIJVENTERREIN	8
6. DETAILHANDEL EN HORECA.....	8
7. PARKEREN	8
8. NIET COMMERCIELE VOORZIENINGEN	9
8.1. INLEIDING.....	9
8.2. SOCIAAL MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN	9
8.3. VERENIGINGSTERREINEN	9
9. OVERIG COMMERCIEEL VASTGOED.....	10
9.1. COMMERCIELE VOORZIENINGEN.....	10
10. OVERIGE	11
10.1. GROEN- EN RESTSTROKEN TEN BEHOEVE VAN TUIN- EN PERCEELUITBREIDING	11
10.2. ZENDMASTEN.....	11
10.3. RECLAMEZUILEN / MASTEN	12
10.4. NUTSVOORZIENINGEN.....	12
10.5. ERFPACHT	12
10.6. RECHT VAN OPSTAL	12
10.7. HUUR	13
10.8. INGEBRUIKGEVING	13
11. BIJLAGEN	14
Bijlage A: Samenvattende tabel grondprijzen 2024.....	14
Bijlage B: Tabel woningcategorieën 2024.....	16
Bijlage C: Indeling Sociaal Maatschappelijke Voorzieningen.....	17

1. INLEIDING

1.1 Achtergrond Grondprijzenbrief

In de Nota Grondbeleid gemeente Rijswijk 2016 - 2019 (16.031181) is het algemene grondbeleid van de gemeente Rijswijk opgenomen. Voor een toelichting zie de betreffende Nota. In de Nota is bepaald dat de grondprijzen worden vastgesteld in een Grondprijzenbrief. De Grondprijzenbrief is een openbaar beleidsdocument dat specificeert welke grondprijzen de gemeente Rijswijk hanteert bij de uitgifte van gronden. De laatst vastgestelde Grondprijzenbrief is de Grondprijzenbrief Gemeente Rijswijk September 2018 – 2019 (18.018247). In deze Grondprijzenbrief worden de grondprijzen voor 2024 gepresenteerd per vastgoedcategorie.

1.2 Relatie met andere beleidsdocumenten

De Grondprijzenbrief is de onderbouwing van het grondbeleid op operationeel niveau.

Belangrijke punten uit het grondbeleid hierbij zijn:

- Integrale samenwerking op het gebied van ontwikkeling, planologie en vergunningen;
- Verschuiving van aanbodgerichte naar vraaggerichte gebiedsontwikkeling;
- Grotere rol voor particuliere en marktinitiatieven;
- Situationeel gemeentelijk grondbeleid om publiekelijke doelstellingen te bereiken;

Het kenmerkende van het Rijswijkse, in hoofdzaak faciliterende grondbeleid, is derhalve dat maatwerk wordt gezocht om in onderhandelingen en samenwerking tussen gemeente en marktpartijen gewenste invullingen tot stand te laten komen. De ontwikkeling RijswijkBuiten (RB) is daarop een uitzondering. Hier is in een ver verleden gekozen voor actief grondbeleid. Het grondprijsbeleid borgt dat de uitvoering op een marktconforme wijze kan plaatsvinden.

1.3 Status Grondprijzenbrief 2024

De Grondprijzenbrief 2024 biedt het kader voor grondprijsbepalingen waarbinnen het college haar bevoegdheid om grond uit te geven kan uitoefenen. De uitgangspunten bij de gehanteerde prijsniveaus zijn omschreven in hoofdstuk 2 van deze Grondprijzenbrief.

De in deze Grondprijzenbrief genoemde (grond)prijzen zijn indicatief en er zal altijd naar specifieke locatie- en programmakenmerken worden gekeken bij de bepaling van de marktconforme grondprijs. Uitzonderingen hierop zijn de gehanteerde uitgifteprijzen voor groen- en reststroken en het genoemde prijsniveau bij de uitgifte van gronden voor zendmasten.

Als bij vaststelling van deze Grondprijzenbrief met een (markt)partij over een bepaald perceel grond al bindende prijsafspraken zijn gemaakt, dan gelden deze prijsafspraken onverminderd. De insteek is de Grondprijzenbrief om de twee jaar te actualiseren dan wel te herzien. Met een actualisatie, dan wel herziening kan worden gereageerd op ontwikkelingen in de markt.

De in deze Grondprijzenbrief indicatief bepaalde grondprijzen en de daarbij gehanteerde uitgangspunten dienen te worden aangemerkt als integraal onderdeel van het algemene grondbeleid van de gemeente Rijswijk, zoals vastgesteld in de Nota Grondbeleid 2016 – 2019. De nieuwe Grondprijzenbrief is van toepassing vanaf vaststelling en blijft geldig tot het moment van actualisatie. Per datum van de inwerkingtreding van deze Grondprijzenbrief komt de Grondprijzenbrief Gemeente Rijswijk September 2018-2019, d.d. 11 september 2018, te vervallen.

1.4 Citeerregel Grondprijzenbrief 2024

Deze Grondprijzenbrief wordt aangeduid als: 'Grondprijzenbrief Rijswijk 2024'.

2. ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

2.1 Algemene beleidsuitgangspunten berekening grondprijzen

- De gemeente Rijswijk hanteert vastgestelde grondprijsmethodieken voor de uitgifte van gemeentegrond per marktsegment;
- Het grondprijsbeleid is transparant;
- De grondprijzen worden marktconform vastgesteld;
- De grondprijzen worden gebaseerd op de te realiseren functie;
- De gemeente honoreert waar mogelijk initiatieven van derden, zonder zelf de risico's van de grondexploitatie te dragen. Dekking van gemeentelijke kosten is een belangrijk uitgangspunt;
- In deze Grondprijzenbrief worden minimum/indicatieve grondprijzen genoemd en onderbouwd op basis van marktconformiteit. Benadrukt wordt hierbij dat bij de uitgifte van gemeentegrond de grondprijs niet alleen marktconform moet zijn, maar dat ook gestreefd wordt naar dekking van de kosten die de gemeente Rijswijk moet maken ten behoeve van de uitgifte van (al dan niet bouwrijpe) grond. De mogelijkheid van dekking van kosten is mede afhankelijk van de functies op de locatie en de bijbehorende ontwikkelkosten;
- De gemeente Rijswijk hanteert een mix van grondwaardemethodieken, waarbij het accent ligt op de residuele en comparatieve methode, waarbij voor woningbouw in beginsel wordt uitgegaan van een genormeerde residuele benadering (grondquotemethode) bij inbreidingslocaties en de residuele grondprijsbepalingsmethode in uitleglocaties.
- Alle grondprijzen hebben prijspeil 1-1-2024 en zijn exclusief BTW tenzij anders vermeld.
- De in deze brief gehanteerde prijsniveaus hebben betrekking op gronden die:
 - in bouwrijpe staat worden geleverd en zodanig zijn bewerkt dat drainage, riolering, open water, toegangen en bouwstraten zijn aangelegd;
 - geschikt zijn voor de beoogde bestemming qua bodemkwaliteit;
 - geen bijzondere belemmeringen kennen die het gebruiksrecht beperken;
- Groen- en reststroken en de vestiging van zakelijke rechten valt buiten de hierboven genoemde uitgangspunten en hierin betrokken gronden worden doorgaans geleverd in de huidige staat;
- Bij elke vorm van gronduitgifte en in het kader van separate exploitatieopzetten worden de werkelijke grondprijzen vastgesteld. Daarbij wordt specifiek rekening gehouden met het (bouw)programma, de locatie, de oppervlakte en de actuele marktsituatie;
- De grondprijzen worden jaarlijks geïndexeerd per 1 januari met de CPI alle huishoudens reeks 'alle bestedingen', totdat het college van burgemeester en wethouders een nieuwe Grondprijzenbrief heeft vastgesteld. De indexering vindt plaats conform de methodiek (16-4) die ook van toepassing is bij de verhuur van onroerende goed. Uitgangspunt van deze indexering is dat grondprijzen nimmer lager kunnen worden ten gevolge van indexering;
- De grondprijzen zijn gebaseerd op eisen ten aanzien van gebouwen zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Hierbij is tevens rekening gehouden met de eisen ten aanzien van energieneutraal bouwen;
- Uitgangspunt is dat de naamgeving van woningbouwcategorieën en -prijsgrenzen zo veel mogelijk aansluiten bij regionale en landelijke normen en richtlijnen;
- In de opgenomen grondprijzen is uitgegaan van de veronderstelling dat de bijbehorende parkeeropgave, zoals deze opgelegd wordt conform het vigerende parkeerbeleid, budgettair neutraal kan worden gerealiseerd;
- Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd in voorkomende gevallen besluiten te nemen die afwijken van hetgeen in deze Grondprijzenbrief is vermeld.

2.2. Prijsontwikkelingen in de markt

Door de lage rente in de voorgaande jaren was de financiering van een nieuwbouwwoning voor veel mensen haalbaar. De afgelopen jaren is en de rente en het woningbouwtekort in Nederland sterk toegenomen. Daarbij komt dat de inflatie, mede ten gevolge van de coronapandemie en de oorlog in Oekraïne, momenteel een stuk hoger is dan we de afgelopen jaren gewend waren. Dit maakt dat de prijzen van onroerend goed en bouwmaterialen in zijn algemeenheid sterk zijn gestegen.

Maatregelen om de hogere inflatie te beteugelen hebben geleid tot een hogere rente. Hierdoor wordt de financierbaarheid van een nieuwbouwwoning negatief beïnvloed. Dit vertaalt zich in een minder goede verkoopbaarheid en prijsdruk op de v.o.n. prijs. Een afgeleide hiervan is dat ook de grondprijzen (residueel) aan prijsfluctuaties onderhevig zijn.

De recente prijsontwikkelingen zijn in deze Grondprijzenbrief, voor zover mogelijk, verwerkt. De parameters die aan de berekening van de grondprijzen ten grondslag liggen blijven echter dynamisch. Nieuwe regelgeving van de rijksoverheid om de hoogte van de huren te reguleren, maar ook externe factoren in de wereld hebben direct invloed op de onderliggende parameters.

2.3. Didam-arrest

Naast de hierboven genoemde prijsontwikkelingen is ook de verhandelbaarheid van gemeentelijke grond beperkt in die zin dat bij het voornemen van verkoop een publicatie moet plaatsvinden om een ieder in de gelegenheid te stellen belangstelling te tonen voor de aangeboden grond. Deze beperking komt uit de jurisprudentie en wordt Didam-arrest genoemd.

Toelichting:

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad in een zaak genaamd Didam bepaald dat als de overheid, zoals een gemeente, van plan is om onroerend goed te verkopen*, ze eerlijke concurrentie moet toestaan als er meerdere partijen geïnteresseerd zijn in de aankoop van dat stuk onroerend goed, of als het redelijk is om te verwachten dat er meerdere geïnteresseerden zullen zijn. Dit betekent dat de gemeente, wanneer ze een overeenkomst aangaat, bepaalde regels moet volgen, waaronder het principe van gelijke behandeling. In zo'n situatie moet de gemeente - binnen de grenzen van haar beleidsvrijheid - objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteria opstellen, zodat iedereen die geïnteresseerd is, een eerlijke kans heeft om te proberen het onroerend goed te kopen.

Enkel in uitzonderingsgevallen is het mogelijk om één-op-één te contracteren. Dit is het geval als er maar één serieuze gegadigde is. Waarom de gemeente dit vindt moet met redenen worden onderbouwd en bekendgemaakt in een openbare publicatie. Belangrijke uitzonderingen op de openbare verkoopprocedure zijn bijvoorbeeld groen- en reststroken, bouwclaims en uitgifte aan toegelaten instellingen, zoals woningcorporaties.

*Ook bij verhuringen, erfpacht, opstal, ruil en bruikleen is het Didam-arrest van toepassing.

3. GRONDPRIJZEN WONINGBOUW

3.1 Inleiding

Voor de verkoop van bouwgrond voor woningbouw wordt onderscheid gemaakt in vijf categorieën:

- a. Huurwoningen in het sociale segment
- b. Huurwoningen in de marktsector
- c. Koopwoningen in het goedkope segment
- d. Koopwoningen in de marktsector
- e. Particuliere kavels

3.2. Huurwoningen in het sociale segment

De grondprijzen in dit segment gelden voor de sociale huurwoningen die een aanvangshuur kennen die niet hoger is dan de jaarlijks door het Rijk vastgestelde liberalisatiegrens (de maximale rekenhuur bedraagt ten hoogste het bedrag als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag). Deze grens is per 1 januari 2024 opnieuw vastgesteld, na indexatie, op € 879,66. Nieuwe wetgeving in deze, 'Wet betaalbare huur', is in voorbereiding.

Uit onderzoek bij referentiegemeenten¹ aangevuld met de gemeente Zoetermeer is gebleken, dat de grondprijzen voor sociale huur in de gemeente Rijswijk lager, dan wel vergelijkbaar zijn, met de omliggende gemeenten. Inmiddels zijn de productiekosten van grond als gevolg van de stijging van loon- en materiaalkosten toegenomen en staat de kostendekkendheid onder druk. Ook de inflatie over de afgelopen jaren speelt een rol bij het eventueel verhogen van de grondprijzen voor sociale huurwoningen.

In de Grondprijzenbrief 2024 wordt het bestaande basisprijsniveau overgenomen met een afgeronde kostenindex (20%) over de afgelopen jaren en wordt enige nuancering aangebracht. De bestaande grondprijs is van toepassing bij een woning van 80 m² bvo. Toegevoegd wordt dat als een woning kleiner is dan 80 m² bvo maar groter dan 60 m² bvo, de grondprijs met iedere m² bvo af neemt met € 240 voor meergezinswoningen en € 300 voor eengezinswoningen. Is een woning groter dan 80 m² bvo, maar kleiner dan 100 m² bvo dan neemt de grondprijs met iedere m² bvo toe met € 240 voor meergezinswoningen en € 300 voor eengezinswoningen. Onder de 60 m² bvo en boven de 100 m² bvo gelden de grenzen bij 60 m² bvo respectievelijk 100 m² bvo.

De periode van 20 jaar waarin uitgegeven gronden minimaal moeten worden behouden voor de sociale huursector wordt verhoogd met 5 jaar tot 25 jaar, conform hetgeen is opgenomen in de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Rijswijk. Dit gelet op de uitgifte van deze gronden onder kostprijsniveau en de blijvende behoefte aan woningen in de sociale huursector.

Tabel 1: Grondprijzen huurwoningen sociale sector 2024

	Maandhuur	Aantal m ² bvo	Type woning	Grondprijs (excl. BTW)
Huurprijsgrens	≤ € 879,66	60	Meergezinswoningen (Mgw)	€ 14.400,-
Huurprijsgrens	≤ € 879,66	80	Meergezinswoningen (Mgw)	€ 19.200,-
Huurprijsgrens	≤ € 879,66	100	Meergezinswoningen (Mgw)	€ 24.000,-
Huurprijsgrens	≤ € 879,66	60	Eengezinswoningen (Egw)	€ 18.000,-
Huurprijsgrens	≤ € 879,66	80	Eengezinswoningen (Egw)	€ 24.000,-
Huurprijsgrens	≤ € 879,66	100	Eengezinswoningen (Egw)	€ 30.000,-

Woningen die in het sociale segment worden gerealiseerd met in de basis een sociale grondprijs, blijven minimaal voor een periode van 25 jaar deze functie houden.

¹⁾ Referentiegemeenten zijn Den Haag, Delft, Leidschendam-Voorburg en Pijnacker-Nootdorp.

3.3. Huurwoningen in de marktsector

Wanneer woningen in de huursector worden gerealiseerd, met een aanvangshuurprijs hoger dan het maximum wat door het Rijk voor sociale huurwoningen wordt vastgesteld, is er sprake van beleggershuurwoningen. Voor dit woningtype wordt aan de hand van de huurprijs en een voor de belegger marktconform rendement de grondprijs residueel bepaald. In hoeverre voorcalculatorische grondprijsberekeningen maatgevend zijn dient overeengekomen te worden. Tijdens het ontwikkeltraject kan er immers nog veel veranderen. Huurwoningen in de marktsector hadden in het verre verleden een lagere marktwaarde, dan een qua woonoppervlak en locatie vergelijkbare koopwoning. Dat had te maken met de exploitatielasten voor de exploitant en het fiscale regime. Daar stond tegenover dat het gebruikelijk was huurwoningen in de marktsector na afloop van een bepaalde exploitatietermijn, na vertrek van een zittende huurder, te verkopen. De winst als gevolg hiervan komt ten gunste aan de verkoper/belegger. Op dit moment is de markt voor beleggershuurwoningen sterk in beweging. Door de stijging van de bouwkosten en oplopende rente, gecombineerd met de beperkingen die het Rijk voornemens is op te leggen aan de maximale huur bij middeldure huurwoningen, komt bij een residuele grondwaardeberekening de grondprijs onder druk te staan. Vooralsnog wordt er van uitgegaan dat de marktwaarde van een beleggershuurwoning in orde van grootte gelijk is aan de marktwaarde van een vergelijkbare koopwoning. Zowel huur als koop hebben immers te maken met gestegen bouwkosten en stijgende rente. Voor een eerste benadering van de grondwaarde worden in een grondprijsberekening deze woningen ook wel gelijkgeschakeld met koopwoningen. Tabel 3 kan daarin worden gezien als een referentietabel. Regelgeving vanuit het Rijk in het kader van subsidieverstrekking en regionale en lokale afspraken geven een pallet aan grenzen die voor de categorie middelduur worden gehanteerd. Daarbij opmerkend dat de prijsgrenzen jaarlijks opnieuw worden vastgesteld. Op moment van vaststellen dient de nieuw vastgestelde grens als vigerend te worden beschouwd.

Tabel 2: Grondprijzen huurwoningen marktsector 2024

	Maandhuur	WWS	Type woning	Grondprijs (excl. BTW)
Huurprijsgrens	€ 879,66 t/m € 1.096,42	186	Middelduur (rijk, BZK)	via tabel 3, blz. 7
Huurprijsgrens	€ 879,66 t/m € 1.116,85	185	Middelduur (regionaal, Haaglanden)	via tabel 3, blz. 7
Huurprijsgrens	€ 879,66 t/m € 1.123,13	186	Middelduur (lokaal, Woonfonds, RB)	via RB, maatwerk
Huurprijsgrens	€ 879,66 t/m € 1.123,13	186	Middelduur (lokaal, doelgroepen RW)	via tabel 3, blz. 7
Huurprijsgrens	huurprijs > bovenstaand	>186	Vrije sector huur	via tabel 3, blz. 7

Woningen die in de marktsector worden uitgegeven als middeldure huurwoningen tegen een bijbehorende grondprijs, blijven minimaal voor een periode van 10 jaar deze functie houden.

3.4. Koopwoningen in het goedkope segment

Een negental gemeenten binnen de regio Haaglanden vormen tezamen de 'Bestuurlijke Tafel Wonen' (BTW). Zij stelt de Regionale Woonvisie op waarin bijvoorbeeld de kooprijsgrenzen voor goedkope woningen wordt bepaald. Per 1-1-2024 is een grens voor goedkope woningen niet meer vastgesteld door de BTW Haaglanden. De grens voor specifieke doelgroepen is verhoogd van € 191.500 naar € 205.000 en is daarmee de maximale verkoopprijs in het goedkope segment (meergezins- en ééngezinswoningen). Voor deze woningen wordt de grondprijs (excl. BTW) berekend door de VON-prijs te vermenigvuldigen met een grondquote van 18% voor meergezinswoningen (mgw) en 24% voor ééngezinswoningen (egw).

3.5. Koopwoningen in de marktsector

Voor het bepalen van de grondprijs voor projectmatige woningbouw wordt de VON-prijs gehanteerd met de daarbij behorende grondquote en grondprijs (zie tabel 3).

Tabel 3: Grondprijzen koopwoningen marktsector 2024

Omschrijving categorie	V.O.N. 2018-2019		Grondquote 2018-2019		V.O.N. 2024		Grondquote 2024	
	van	tot	van	tot	van	tot	van	tot
Meergezinswoningen								
- middelduur (betaalbaar)	€ 191.500	€ 258.500	18,00%	22,00%	€ 205.000	€ 390.000	18,00%	22,00%
- middelduur (NHG-grens)	€ 258.500	€ 284.000	22,00%	24,00%	€ 390.000	€ 435.000	22,00%	24,00%
- duur	€ 284.000	€ 517.000	24,00%	29,00%	vanaf	€ 435.000	residueel	residueel
- extra duur	€ 517.000	€ 888.000	29,00%	38,00%				
- top koop	vanaf	€ 888.000	residueel	residueel				
Eengezinswoningen								
- middelduur (betaalbaar)	€ 191.500	€ 258.500	24,00%	29,00%	€ 205.000	€ 390.000	24,00%	29,00%
- middelduur (NHG-grens)	€ 258.500	€ 284.000	29,00%	31,00%	€ 390.000	€ 435.000	29,00%	31,00%
- duur	€ 284.000	€ 517.000	31,00%	40,00%	vanaf	€ 435.000	residueel	residueel
- extra duur	€ 517.000	€ 888.000	40,00%	45,00%				
- top koop	vanaf	€ 888.000	residueel	residueel				

Opbouw tabel volgens 'Inkomensgrenzen en prijsgrenzen 2024' (regionale woonvisie per 1-1-2024) (zie bijlage B)

Bij de berekening van de grondprijs o.b.v. de in tabel 3 genoemde grondquotes moet rekening worden gehouden dat de VON-prijzen inclusief BTW of eventueel Overdrachtsbelasting (OVb) zijn.

Tabel 1, 2 en 3 zijn tot stand gekomen op basis van o.a. marktonderzoek, residuele berekeningen en vergelijkend (comparatief) onderzoek bij onder andere de referentiegemeenten, zoals vermeld in de Nota Grondbeleid en in Bijlage A van deze Grondprijzenbrief.

In Rijswijk wordt bij inbreilocaties veelal gerekend met bovengenoemde genormeerde grondquotes die richtinggevend zijn, terwijl bij uitleggegebieden, zoals RijswijkBuiten, bij voorkeur de residuele grondprijsbepalingsmethode wordt toegepast.

Het onderscheid tussen duur, extra duur en top koop is komen te vervallen. Alles boven de NHG-grens wordt nu als duur aangemerkt. De NHG-grens voor 2024 is vastgesteld op € 435.000 en bij toepassing van extra energiebesparende maatregelen € 461.100. De grondwaarde voor de nieuwe categorie duur wordt in deze Grondprijzenbrief niet meer met een grondquote vastgelegd, maar residueel bepaald. Dit om de grondwaarde van deze categorie woningen beter te laten aansluiten aan de actuele marktwaarde.

De gemeente zoekt in haar grondprijsbeleid ook aansluiting bij het prijsbeleid van omliggende gemeenten (referentiegemeenten) en in de indeling van financieringscategorieën woningbouw.

Om het gebruik van de tabellen toe te lichten worden hieronder een 3-tal voorbeelden gegeven.

Voorbeeld 1:

Stel de VON-prijs van een eengezinswoning (koop) bedraagt € 249.500,- (incl. BTW). De bijbehorende grondquote is 25,20% (tabel 3 d.m.v. interpolatie). De grondprijs wordt als volgt berekend: € 249.500,- minus de BTW en daarna vermenigvuldigen met de grondquote.

Minimum grondprijs: € 249.500,- / (1 + 21%) x 25,20% = € 51.968,- (excl. BTW).

Voorbeeld 2:

Stel de (aanvangs)huurprijs van een meergezinswoning (huur) bedraagt maximaal € 879,66 per maand en de huurwoning heeft een oppervlakte van 76 m² bvo. Dit betreft een sociale huurwoning. De bijbehorende grondprijs bedraagt 76 m² bvo * € 240 = € 18.240 (tabel 1).

Berekende grondprijs: € 18.240,- (excl. BTW).

Voorbeeld 3:

Stel de (aanvangs)huurprijs van een eengezinswoning (huur) is gelegen tussen het interval € 879,66 < huurprijs ≤ € 1.123,13 (tabel 2) en de marktwaarde (VON-prijs) van de woning kan gesteld worden op € 390.000,- (incl. BTW). De bijbehorende grondquote is 29% (tabel 3). Dit betreft een middeldure huurwoning / beleggers huurwoning in de subcategorie betaalbaar. De grondprijs wordt als volgt berekend: € 390.000,- minus de BTW en daarna vermenigvuldigen met de grondquote.

Minimum grondprijs: € 390.000,- / (1 + 21%) x 29% = € 93.471,- (excl. BTW).

3.6. Particuliere kavels

Voor de uitgifte van grond aan individuele kopers (particulieren) wordt een marktconforme grondprijs gehanteerd. Deze grond wordt in bouwrijpe staat aan de koper geleverd, waarna in eigen beheer de woning op deze kavel gebouwd kan worden. De prijs van de kavel wordt per m² bepaald afhankelijk van de grootte en de ligging van de kavel. Uitgangspunt is dat de marktwaarde comparatief wordt bepaald. De marktwaarde is bepaald op minimaal € 600,- per m² excl. BTW indien de kavel niet groter is dan 500 m². Is de kavel groter dan geldt voor het meerdere tot totaal 750 m² een minimale prijs van € 500,- per m² excl. BTW en voor het meerdere tussen 750 m² tot 1.000 m² een minimale prijs van € 400,- per m² excl. BTW. De minimale grondprijzen kunnen worden verhoogd indien ligging en/of grootte en/of de actuele marktomstandigheden daar aanleiding toe geven.

4. KANTOREN

Afgelopen jaren hebben zowel in Rijswijk als in andere gemeenten weinig gronduitgiften voor kantoren plaatsgevonden. In Rijswijk worden veel bestaande kantoorpanden getransformeerd naar woningen.

De grondwaardebepaling van kantoren is maatwerk, aangezien de bouwkosten, huurprijzen en bruto aanvangsrendement per bouwproject en per locatie kunnen verschillen. Bij iedere uitgifte wordt de grondwaarde bepaald door middel van taxatie door een onafhankelijk taxateur.

5. BEDRIJVENTERREIN

Nieuwe bedrijventerreinen worden in de toekomst met name in RijswijkBuiten gerealiseerd. Het prijsniveau is conform de nota grondbeleid comparatief bepaald op een bedrag tussen de € 350,- en € 400,- excl. BTW per m² bruto vloeroppervlak (bvo). Daadwerkelijk prijsbepaling is o.a. afhankelijk van grootte kavel, ligging en eventuele belemmeringen. Indien het aantal te realiseren m² bvo lager is dan het uit te geven terrein wordt de grondprijs over het aantal m² uit te geven terrein berekend. Is het aantal te realiseren m² bvo hoger dan het aantal m² uit te geven terrein, dan wordt de grondprijs over het aantal te realiseren m² bvo berekend.

6. DETAILHANDEL EN HORECA

Gezien de grote differentiatie tussen locaties en het ontbreken van voldoende referenties is het niet mogelijk om op voorhand voor de gemeente Rijswijk een uniforme grondprijs vast te stellen voor detailhandel en horeca. De grondprijs voor detailhandel en horeca wordt daarom door middel van een taxatie door een onafhankelijke taxateur per locatie bepaald.

Horeca maakt veelal deel uit van integrale projecten. Voor het vaststellen van de grondwaarde wordt derhalve vaak geen onderscheid gemaakt tussen detailhandel en horeca. Indien de situatie daar aanleiding toe geeft, wordt in de grondprijsbepaling hier rekening mee gehouden.

7. PARKEREN

Bij het ontwikkelen van een bouwplan dient te allen tijde te worden voldaan aan de door de gemeente gestelde parkeernorm. In principe dient de uitgifte van grond voor parkeerplaatsen te geschieden op basis van de uitgifteprijzen van de betrokken hoofd functie. Hierbij gaat het om de volgende gevallen: parkeren bij appartementen en woningen, parkeren bij kantoren, parkeren bij bedrijfsruimten en parkeren bij detailhandel en horeca.

8. NIET COMMERCIËLE VOORZIENINGEN

8.1. Inleiding

Onder deze categorie vallen de sociaal maatschappelijke voorzieningen, dus voorzieningen die een ideële en/of publieke functie dienen en waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt, en verenigingsterreinen.

8.2. Sociaal maatschappelijke voorzieningen

Onder deze categorie worden voorzieningen verstaan, zoals:

- Overheidsvoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een brandweerkazerne of politiebureau;
- Onderwijsvoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een basisschool of een middelbare school;
- Sociaal-culturele voorzieningen, hierbij kan gedacht worden aan gesubsidieerde peuterspeelzalen (niet commercieel), welzijnsvoorzieningen, religieuze voorzieningen en niet commerciële culturele voorzieningen;
- Overige sociaal maatschappelijke voorzieningen, zoals bijvoorbeeld ziekenhuizen, sporthallen, bibliotheek, gemeentelijk zwembad, onbebouwde grond o.a. sportvelden.

Een uitgebreid overzicht van bovengenoemde voorzieningen is opgenomen in bijlage C.

Omdat deze functies geen commerciële doelstelling hebben, is er sprake van een maatschappelijke grondprijs. Wel dient er per geval beoordeeld te worden of het inderdaad om een maatschappelijke functie gaat die niet op commerciële wijze wordt uitgevoerd. Er wordt gewerkt met een vaste grondprijs per m² bvo die op basis van de comparatieve methode tot stand is gekomen. Het betreft een uitgifteprijs voor sociaal maatschappelijke functies van € 200,- per m² bvo. Indien het aantal m² bvo kleiner is dan het aantal m² van het perceel, wordt afgerekend per m² terreinoppervlak. Is het aantal te realiseren m² bvo hoger dan het aantal m² uit te geven terrein, dan wordt de grondprijs over het aantal te realiseren m² bvo berekend. De grondprijs is hiermee in lijn met referentiegemeenten aangevuld met de gemeente Zoetermeer.

8.3. Verenigingsterreinen

Onder deze categorie worden in het kader van deze Grondprijzenbrief een aantal niet commercieel geëxploiteerde gronden in gebruik bij volkstuinders en scoutinggroepen verstaan. Hiermee zijn niet alle verenigingsterreinen in deze Grondprijzenbrief opgenomen. Voor een aantal verenigingsterreinen zal maatwerk worden toegepast waarover separaat op een andere wijze op een later moment besluitvorming zal plaatsvinden.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen bebouwde en onbebouwde grond. Tot bebouwd worden ook gronden in de directe omgeving direct gerelateerd aan het gebouwde, denk o.a. aan parkeren, als bebouwd meegerekend. De insteek voor de hier genoemde volkstuin- en scoutingcomplexen is dat het bebouwde deel faciliterend is aan het onbebouwde deel en dit een overeenkomstige prijsstelling rechtvaardigt. Dit heeft voor de volkstuinen en scouting geleid tot onderstaande huurniveaus. Verenigingsterreinen worden in de basis ter beschikking gesteld in de huidige staat. Verkoop van deze terreinen is in het algemeen niet aan de orde.

Doel van de prijsstelling is om een uniforme kostprijs van de grond door te rekenen aan een vereniging in de vorm van een huurprijs. Hier is dus duidelijk sprake van een gemiddelde huurprijs, gedifferentieerd naar categorie gebruiker, omdat per locatie de verwervingsprijs en bijkomende kosten sterk kunnen fluctueren.

Volkstuinen	€ 0,45 per m ² per jaar
Scouting	€ 0,45 per m ² per jaar

Uitgangspunt bij de verhuur van grond aan genoemde verenigingen is dat zij zelf eventuele werkzaamheden in het kader van het bouw- en woonrijp maken voor eigen rekening nemen. Indien dit tot een onevenredige last leidt, is maatwerk mogelijk. Indien sprake is van commerciële 'medebewoners', dan dient hier in de huurprijs rekening mee te worden gehouden.

9. OVERIG COMMERCIEEL VASTGOED

9.1. Commerciële voorzieningen

Onder overig commercieel vastgoed verstaan we het vastgoed dat niet valt onder de categorie kantoren, detailhandel en horeca of bedrijventerrein en waarin activiteiten worden verricht met primair een winstoogmerk. Enkele voorbeelden zijn: hotels, leisure in zijn algemeenheid - zoals bv. bioscopen, klimhallen, squashhallen, amusementshallen, apotheken en brandstofverkooppunten. De grondprijs voor overige commerciële voorzieningen wordt bepaald door maatwerk o.b.v. de marktwaarde van het vastgoed.

Naast "echte" commerciële voorzieningen zijn er steeds meer maatschappelijke voorzieningen met een winstoogmerk. Deze maatschappelijke voorzieningen worden, onder meer als gevolg van de toenemende marktwerking in de zorg, steeds vaker commercieel geëxploiteerd.

Tot de categorie maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk worden b.v. gerekend:

- Medische en paramedische beroepen die solitair zijn gevestigd dan wel zijn gevestigd in een medisch centrum;
- Andere medische voorzieningen zoals een sanatorium of particuliere klinieken;
- Particuliere peuterspeelzalen en (commerciële) kinderdagverblijven en opleidingsinstituten;
- Sportscholen, commerciële sportcomplexen;
- Voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven;
- Leisure-formules.

Voor deze maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk wordt de waardebepaling via taxatie gehanteerd met een minimum van € 350,- per m² bvo bij een fsi > 1 en € 350,- per m² grond bij een fsi ≤ 1.

10. OVERIGE

10.1. Groen- en reststroken ten behoeve van tuin- en perceeluitbreiding

Voor de uitgifte van groen- en reststroken tot een oppervlakte van maximaal 50 m² (snippergroen) gelden de navolgende grondprijzen:

- Zonder bebouwingsmogelijkheid € 100,- per m²
- Met bebouwingsmogelijkheid € 500,- per m²

Groen- en reststroken > 50 m² vallen niet onder de categorie snippergroen. De grondprijs zal in dat geval op basis van maatwerk worden vastgesteld waarbij rekening wordt gehouden met eventuele bebouwingsmogelijkheden en de eventuele waarde stijging van de woning.

Additioneel wordt minimaal per uitgifte een bedrag van € 2.000,- berekend aan begeleidingskosten vanwege de kosten die voor de gemeente verbonden zijn aan de verkoop. Indien ook externe adviezen en begeleidingskosten noodzakelijk zijn, zijn deze ook voor koper. De genoemde grondprijzen zijn exclusief overdrachtsbelasting en notariële kosten en de kosten van een taxatie indien dit nodig is om tot een marktconforme grondprijsbepaling te komen. In incidentele gevallen kan ook het initiatief tot verkoop van groen- en reststroken vanuit de gemeente worden geïnitieerd. In dat geval is een zekere reductie op de in rekening te brengen begeleidingskosten niet onredelijk en verdedigbaar.

Bij de beoordeling van een verzoek tot aankoop van groen- en reststroken moet rekening gehouden worden met de volgende punten:

- eventuele plannen of ontwikkelingen in de omgeving;
- eventuele gevolgen op verkeersgebied met betrekking tot verkeersveiligheid en bereikbaarheid;
- aanwezigheid van straatmeubilair;
- aanwezigheid van voorzieningen brandweer;
- aanwezigheid van riolering, kabels en leidingen, overige nutsvoorzieningen en civieltechnische bouwwerken;
- eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging of archeologische waarden.

10.2. Zendmasten

Voor het plaatsen van zendmasten wordt een onderscheid gemaakt in 2 locaties:

- a. het plaatsen van zendmasten op gemeentelijke gronden of
- b. het plaatsen van zendmasten op gemeentelijke gebouwen.

Ad a. Zendmasten op gemeentelijke gronden

Voor het plaatsen van zendmasten op gemeentelijke gronden geldt een tijdelijk recht van opstal met een looptijd van 10 jaar en met de mogelijkheid van verlenging met telkens 5 jaar. De jaarlijkse retributie bedraagt vanaf 1 januari 2024 € 7.500,- voor plaatsing op een perceel grond van 0 tot 64 m² tot een maximale hoogte van 40 m. Voor elke m² extra geldt een toeslag van € 100,- per m² per jaar. Voor zendmasten met een hoogte tussen de 40 m en 60 m geldt een toeslag van € 1.500,- per jaar. Indien de zendmast hoger wordt dan 60 m geldt een toeslag van € 1.000,- voor iedere extra 10 m boven de genoemde 60 m. Als een andere provider gebruikt maakt van dezelfde zendmast geldt een toeslag van € 2.500,- per provider per jaar.

Ad b. Zendmasten op gemeentelijke gebouwen

Voor zendmasten op gemeentelijke gebouwen gelden dezelfde voorwaarden als beschreven onder a. De toeslag voor extra m² oppervlakte (€ 100,- per m² per jaar) is hier niet van toepassing.

De retributie zal jaarlijks worden herzien op basis van het maandprijsindexcijfer (methode 16-4) volgens de consumenten-prijsindex (CPI), reeks CPI-alle bestedingen of de meest gerede opvolger voor de reeks, zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

10.3. Reclamezuilen / masten

Voor reclamezuilen / masten die niet vallen onder de richtlijnen reclamevoorzieningen 2013 wordt een marktconforme opstalretributie, respectievelijk huur in rekening gebracht, op basis van een marktconforme grondwaarde en afhankelijk van de situatie. Een onafhankelijke taxatie of een concurrerende aanbesteding kan deze marktconforme grondwaarde bepalen.

10.4. Nutsvoorzieningen

Voor transformatorstations en overige (gebouwde) nutsvoorzieningen geldt, ongeacht de plaats in een plan, een grondprijs van € 350,- per m² terrein waarbij het minimale oppervlak minstens 1m rondom omvat i.v.m. toegankelijkheid en onderhoud. Om de kosten van de desbetreffende grondtransactie te kunnen dekken wordt een minimumprijs gehanteerd van € 3.500,- per transactie. De kosten van notarieel transport c.a. zijn voor rekening van het desbetreffende nutsbedrijf.

In de gemeente Rijswijk wordt de grond t.b.v. nutsvoorzieningen veelal uitgegeven met een tijdelijk recht van opstal. Voor dit tijdelijk recht van opstal wordt een retributie respectievelijk huur berekend o.b.v. de grondwaarde vermenigvuldigd met een rekenrente (zie tabel A). Regel is dat bij een tijdelijk recht van opstal de retributie wordt afgekocht tegen de grondwaarde.

10.5. Erfpacht

a. RijswijkBuiten

Om de woningbouw te stimuleren is besloten om in RijswijkBuiten particulieren de mogelijkheid te bieden om bij het kopen van een woning de grond niet direct te kopen, maar in erfpacht af te nemen tegen een jaarlijks te betalen vergoeding (canon). Gedurende de looptijd kan de erfpacht alsnog worden omgezet in juridisch eigendom. Dit is vastgelegd in de "Algemene erfpacht-voorwaarden voor uitgifte van bouwgrond ter stimulering van de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen in RijswijkBuiten". De hoogte van de vergoeding (canon) wordt bepaald door de grondwaarde (incl. BTW) te vermenigvuldigen met het canonpercentage. De erfpachtvoorwaarden uit 2014 zijn in 2023 voor de woningbouw opnieuw geactualiseerd vastgesteld, waarbij ter verdere stimulering van de woningbouw een kortingsregeling van toepassing is verklaard. Aanvullend is ook de mogelijkheid om bouwgrond ter stimulering van de ontwikkeling van nieuwbouw van bedrijfsruimten in RijswijkBuiten in erfpacht uit te geven. Op de website van RijswijkBuiten staat een uitgebreide toelichting over de erfpachtregeling.

b. Overige erfpacht

De erfpacht constructie wordt ook in andere gevallen dan in RijswijkBuiten gebruikt. Te denken valt aan de uitgifte van grond in erfpacht ten behoeve van de bouw van een zendmast of de uitgifte van grond voor de bouw van een tankstation. Al deze situaties hebben gemeen dat de gemeente de grond niet wenst te verkopen, maar wel in gebruik wil geven. Het in erfpacht geven van de grond (eventueel in combinatie met een erfpacht afhankelijk recht van opstal) is dan een goede oplossing. Omdat de situaties waarin dit voorkomt zo verschillend zijn, wordt er in die specifieke gevallen maatwerk geleverd. In dit maatwerk wordt een jaarlijkse indexering van de canon op basis van de CPI alle huishoudens (methode 16-4) standaard meegenomen.

10.6. Recht van opstal

Bij opstalrechten wordt de retributie voor het recht van opstal bepaald aan de hand van een tarief voor het aantal gebruikte vierkante meters.

Bij maatschappelijke voorzieningen wordt het tarief per m² berekend door het product te nemen van de grondwaarde per m², percentage rente- en administratiekosten en de BTW-factor.

Bij commerciële voorzieningen wordt de berekenings-grondslag bepaald door het aantal m² bvo dan wel het aantal m² terrein indien fsi ≤ 1.

Bij maatschappelijke voorzieningen wordt voor de berekening van het aantal gebruikte vierkante meters het aantal m² grond waarop de opstal is c.q. wordt gebouwd aangehouden ofwel de zgn. "footprint" te vermeerderen met de bijbehorende direct toerekenbare buitenruimte. Indien de fsi ≤ 1 (aantal m² bvo ≤ aantal m² terrein) is, wordt uitgegaan van het aantal m² terrein en indien de fsi > 1 van het aantal m² bvo. Bij onbebouwde voorzieningen wordt het werkelijk aantal m² terrein gebruikt. Zie ook bijlage A.

Indien commerciële 'medebewoners' aanwezig zijn in een maatschappelijk voorziening wordt daarmee in de bepaling van de hoogte van de retributie rekening gehouden. Zie bijlage A.

Tabel berekening retributie recht van opstal per 1-1-2024	%
Hypotheek 10 jaar (90% EW) zonder NHG met als rekenrente	4,50%
Opslag voor beheer- en administratiekosten	inclusief
Rentepercentage retributie voor uitgifte per 1 januari 2024	4,50%

Bron: www.homefinance.nl

REKENVOORBEELDEN RETRIBUTIE

MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN				COMMERCIELE VOORZIENINGEN			
Grondwaarde per m2	Rente & adm.	BTW-factor	Retributie per m2	Grondwaarde per m2	Rente & adm.	BTW-factor	Retributie per m2
€ 200,00	4,50%	1,00	€ 9,00	€ 350,00	4,50%	1,21	€ 19,06

De retributie wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de CPI reeks alle bestedingen (2015=100) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Een in de huurovereenkomst overeengekomen wijziging vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijnsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI-alle huishoudens, gepubliceerd door het CBS. De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier maanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast. Dit is de 16-4 methode.

10.7. Huur

Het verhuren van gemeentegrond is in principe kortdurend van aard. In beginsel voor een maximale termijn van 5 jaar. Bijvoorbeeld kan het gaan om het tijdelijke stallen / plaatsen van objecten. De huurprijs wordt bepaald door de grondwaarde, het gewenste rendement en de aard van het gebruik. Een indexatie volgens een overeengekomen index is van toepassing.

10.8. Ingebruikgeving

De gemeente kan voor een korte periode de grond in gebruik geven. Tijdens deze periode van gebruik is de gebruiker voor zijn rekening verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de grond. Een ingebruikgeving wordt 'om niet' gedaan en kan op elk moment weer worden opgezegd met een beperkte opzegtermijn.

11. Bijlagen

Bijlage A: Samenvattende tabel grondprijzen 2024

Categorie	Grondprijzen exclusief BTW 2018-2019 2024			Wijze van berekenen
<u>Woningbouw</u> (zie hoofdstuk 2)				
meergezinswoning sociaal huur 60 m² bvo	€ 16.000	€ 14.400	per woning	zie hoofdstuk 3, tabel 1 1)
meergezinswoning sociaal huur 80 m² bvo	€ 16.000	€ 19.200	per woning	
meergezinswoning sociaal huur 100 m² bvo	€ 16.000	€ 24.000	per woning	
eengezinswoning sociaal huur 60 m² bvo	€ 20.000	€ 18.000	per woning	
eengezinswoning sociaal huur 80 m² bvo	€ 20.000	€ 24.000	per woning	
eengezinswoning sociaal huur 100 m² bvo	€ 20.000	€ 30.000	per woning	
vrije-sector huur (meer- en eengezinswoningen)				zie hoofdstuk 3, tabel 2
vrije-sector koop (meer- en eengezinswoningen)				zie hoofdstuk 3, tabel 3
particuliere kavels	€ 500	€ 600	per m² terrein	residueel / comparatief met staffel
<u>Kantoren</u>				
kantoren (fsi ≤ 1)	€ 235 / € 265	taxatie	per m² terrein	2)
kantoren (fsi > 1)	€ 235 / € 265	taxatie	per m² bvo	2)
<u>Bedrijfsterreinen</u>				
bedrijven (fsi ≤ 1)	€ 250 / € 300	€ 350 / € 400	per m² terrein	comparatief 2)
bedrijven (fsi > 1)	€ 250 / € 300	€ 350 / € 400	per m² bvo	comparatief 2)
<u>Detailhandel en horeca</u>				
detailhandel en horeca			per m² bvo	taxatie
<u>Parkeren</u>				
parkeren bij appartementen			per woning	grondquote over VON parkeerplaats
parkeren bij kantoren	€ 235 / € 265	taxatie	per m²	gerelateerd aan hoofdfunctie
parkeren bij bedrijfsruimten	€ 250 / € 300	€ 350 / € 400	per m²	gerelateerd aan hoofdfunctie
parkeren bij detailhandel en horeca			per m²	gerelateerd aan hoofdfunctie
<u>Overige functies</u>				
hotels			per m² bvo	advies externe adviseur (taxateur)
leisure (bioscoop, discotheek, klimhal, squashhal, conferentie-ruimte)			per m² bvo	maatwerk o.b.v. marktconforme waarde
<u>Sociaal maatschappelijke (niet-commercieel)</u>				
overheidsvoorzieningen	€ 175	€ 200	per m² bvo	index CPI (CBS), comparatief 2)
scholen	€ 175	€ 200	per m² bvo	index CPI (CBS), comparatief 2)
ziekenhuizen	€ 175	€ 200	per m² bvo	index CPI (CBS), comparatief 2)
woonwagencentra	€ 175	€ 200	per m² bvo	index CPI (CBS), comparatief 2)
gebedshuizen	€ 175	€ 200	per m² bvo	index CPI (CBS), comparatief 2)
sporthallen	€ 175	€ 200	per m² bvo	index CPI (CBS), comparatief 2)
bibliotheek	€ 175	€ 200	per m² bvo	index CPI (CBS), comparatief 2)
gemeentelijk zwembad	€ 175	€ 200	per m² bvo	index CPI (CBS), comparatief 2)
<u>Verenigingsterreinen (niet-commercieel)</u>				
opstallen verenigingen	€ 175	Huur per jaar	per m² bvo	Index CPI (CBS) 2)
onbebouwde grond / verenigingsterreinen	€ 65	Huur: per jaar	per m²	index CPI (CBS) 3)
<u>Sociaal maatschappelijk (commercieel)</u>				
kinderdagverblijven	€ 250	€ 350	per m² bvo	o.b.v. commerciële waarde voorziening 2)

Categorie	Grondprijzen exclusief BTW 2018-2019 2024			Wijze van berekenen
huisartsenpraktijken	€ 250	€ 350	per m ² bvo	o.b.v. commerciële waarde voorziening 2)
apotheken	€ 250	€ 350	per m ² bvo	o.b.v. commerciële waarde voorziening 2)
<u>Overige commerciële voorzieningen</u>				
zendmasten op gemeentelijk grond	€ 6.500	€ 7.500	retributie	per jaar per zendmast 4)
zendmasten op gemeentelijke gebouwen	€ 6.500	€ 7.500	retributie	per jaar per zendmast 4)
zendmasten (additionele gebruiker)	€ 2.000	€ 2.500	retributie	per jaar per zendmast 4)
<u>Reclamemasten</u>				
reclamemasten			per m ²	maatwerk o.b.v. marktconforme waarde
<u>Nutsvoorzieningen</u>				
nutsvoorzieningen	€ 250	€ 350	per m ²	maatschappelijk commercieel met een minimale uitgifteprijs van € 3.500,-
<u>Overige bestemmingen</u>				
groen- en reststroken zonder bebouwingsmogelijk ≤ 50 m ²	€ 100	€ 100	per m ²	minimaal per transactie € 2.000,-
groen- en reststroken zonder bebouwingsmogelijk > 50 m ²			per m ²	taxatie, minimaal per transactie € 7.000,- 5)
groen- en reststroken met bebouwingsmogelijk ≤ 50 m ²	€ 325	€ 500	per m ²	minimaal per transactie € 2.000,-
groen- en reststroken met bebouwingsmogelijk > 50 m ²			per m ²	taxatie, minimaal per transactie € 27.000,- 5)
erfpacht	3,50%	4,50%	per jaar	o.b.v. grondwaarde 6)
recht van opstal	3,50%	4,50%	per jaar	o.b.v. grondwaarde 6)
huur	3,50%	4,50%	per jaar	o.b.v. grondwaarde 6)

Opmerking(en):

- De grondprijs voor sociale huurwoningen (appartementen en eengezinswoningen) is t.o.v. de Grondprijzenbrief 2018-2019 verhoogd met een index en gedifferentieerd naar het de grootte van de woning (oppervlak).
- Floor space index (fsi) ≤ 1: de verkoopprijs wordt berekend per m² terrein;
Floor space index (fsi) > 1: de verkoopprijs wordt berekend per m² b.v.o.
- Uitgifte van onbebouwde grond ten behoeve van verenigingsterreinen, differentiatie per type vereniging.
- Retributie voor zendmasten en antenne-installaties op gemeentelijke gronden en gemeentelijke gebouwen:
 - Retributie (van 0 tot 64 m²) € 7.500,- per jaar
 - Toeslag voor elke extra m² € 100,- per m² per jaar (alleen voor gemeentelijke gronden)
 - Toeslag hoogte (van 40 m¹ tot 60 m¹) € 1.500,- per jaar
 - Toeslag hoogte per 10 m¹ boven 60 m¹ € 1.000,- per 10 m¹
 - Toeslag extra provider (additionele gebruiker) € 2.500,- per provider per jaar
- Tuinuitgifte: bij uitgiftes > 50 m² prijs te bepalen middels een taxatie(rapport) ofwel commercieel bepaald.
- Percentage (rekenrente) t.b.v. erfpacht / retributie / recht van opstal.
De vergoeding zal jaarlijks worden geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI-alle huishoudens (2015=100) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Methode 16-4.

Comparatief: De gehanteerde grondprijzen van de gemeente Rijswijk worden vergeleken met een aantal referentiegemeenten, te weten Delft, Leidschendam-Voorburg, Den Haag en Pijnacker-Nootdorp, zoals genoemd in de Nota Grondbeleid, aangevuld met de gemeente Zoetermeer.

Begripsbepalingen en afkortingen:

- bvo:** bruto vloeroppervlakte volgens het Nederlands Normalisatie-Instituut NEN-norm 2580: De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is ruwweg 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 totaal aantal m² bruto vloeroppervlakte (bvo) van het gebouwde binnen een plangebied en het aantal m² uitgeefbaar terrein van het perceel.
- VON:** 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 kadastrale kosten en eventuele andere bijkomende kosten.

Bijlage B: Tabel woningcategorieën 2024

Tabel: Huurprijsgrenzen sociale huurwoningen per 1-1-2024

Categorie	Huurprijs
Kwaliteitskortingsgrens (voor jongeren tot 23 jaar)	€ 454,47
Aftoppingsgrens laag (voor één- en tweepersoonshuishoudens)	€ 650,43
Aftoppingsgrens hoog (voor drie- of meerpersoonshuishoudens)	€ 697,07
Maximale huurprijsgrens / Liberalisatiegrens / Huurtoeslaggrens	€ 879,66

Bron: www.aedes.nl

Tabel: Koopprijsgrenzen nieuwbouw (regionale woonvisie) per 1-1-2024

Categorie	Koopprijs
Koopgrens doelgroep	€ 205.000,-
Koopgrens betaalbaar	€ 390.000,-
Koopgrens middelduur (NHG-grens)	€ 435.000,-
Koopgrens duur / extra duur / top koop vanaf	€ 435.000,-

Bron: Overzicht jaarlijks wijzigende bedragen en normen Bestuurlijke Tafel Wonen Haaglanden

De hierboven genoemde huurprijs- en koopprijsgrenzen met de bijbehorende bedragen worden jaarlijks opnieuw vastgesteld. Direct na vaststelling dienen deze grenzen en de daarbij behorende bedragen als vigerend te worden gelezen en gehanteerd.

Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015
Geraadpleegd op 06-02-2024.
Geldend van 01-01-2024 t/m heden

Bijlage 2. bij artikel 49 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

Gebouwen en categorieën van gebouwen, bedoeld in artikel 49, eerste lid, onderdeel a

- **Gebouwen met zorgfuncties:** opvangcentra (blijf-van-mijn-lijfhuizen, dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen en verslaafden), hospices, zorgsteunpunten, ruimten voor dagbesteding van gehandicapten of ouderen inclusief enige zorginfrastructuur, centra voor jeugd en gezin, veiligheidshuizen;
- **Ontmoetingsruimten:** buurthuizen, gemeenschapscentra, jongerencentra (zonder horecavoorziening), ruimten voor maatschappelijk werk, ruimten voor welzijnswerk, dorps- wijkbibliotheken, ruimten voor kleinschalige culturele activiteiten;
- **Onderwijsgebouwen:** basisscholen, brede scholen met bijvoorbeeld peuterspeelzaal, kinderopvang, voor-, tussen- en naschoolse opvang, buurtsporthal en -complex (zogeneten multifunctionele accommodaties);
- **Gebouwen en ruimten die kantoorruimte van toegelaten instellingen zijn.**

Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015
Geraadpleegd op 06-02-2024.
Geldend van 01-01-2024 t/m heden

Bijlage 3. bij artikel 49 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

Gebouwen en categorieën van gebouwen, bedoeld in artikel 49, eerste lid, onderdeel b

- **centra voor werk(gelegenheid) en/of bevordering van bedrijvigheid in de wijk;**
- **wijk sportvoorzieningen;**
- **vmbo-mbo-scholen, vwo-scholen, schoolgebouwen voor speciaal onderwijs;**
- **steunpunten voor schuldsanering en budgetbeheeradvies voor huishoudens in financiële problemen;**
- **multifunctionele centra voor maatschappelijke dienstverlening.**