

Grondprijsbrief 2022-2023

1. Inleiding

Het grondbeleid schetst de strategische kaders op welke wijze de gemeente haar rol ziet en pakt bij ruimtelijke ontwikkelingen. De Nota Grondbeleid vormt de kapstok, waaronder vervolgens een aantal, meer operationele nota's, hangen. De Nota Grondprijsbeleid is één van deze nota's en beschrijft welke methoden van grondprijsbepaling worden gehanteerd in West Betuwe. Daarnaast actualiseert de Grondprijsbrief jaarlijks de grondprijzen en borgt daarmee de marktconformiteit van de grondprijzen aan de hand van (verwachte) marktontwikkelingen. Het vormt daarmee het financiële kader waarbinnen de gemeente haar gronden uitgeeft in het komende jaar.

Uitgangspunten

De genoemde grondprijzen per categorie vormen het uitgangspunt. Indien er bij een bepaalde functie of onder bepaalde omstandigheden wordt afgeweken van deze uitgangspunten, dan wordt dat bij die functie specifiek benoemd of wordt dit in het kader van maatwerk op transactieniveau nader uitgewerkt.

Uitwerking Didam-arrest

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 geoordeeld dat een overheidslichaam (gemeente, provincie en het Rijk) dat een onroerende zaak wil verkopen, gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak, indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn.

Dit houdt in dat het overheidslichaam de koper moet selecteren aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Deze verplichting vloeit voort uit het gelijkheidsbeginsel, dat in deze context strekt tot het bieden van gelijke kansen.

De mededingingsruimte hoeft niet te worden geboden indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. In dat geval dient het overheidslichaam voorafgaand aan de verkoop zijn voornemen daartoe op een dusdanige wijze bekend te maken dat een ieder daarvan kennis kan nemen. Ook moet het overheidslichaam in dat geval motiveren waarom er naar zijn oordeel slechts één gegadigde in aanmerking komt.

Wat betekent dit voor de gemeente West Betuwe?

De gemeente West Betuwe kan grond/vastgoed niet één-op-één uitgeven. Wanneer er verwacht wordt dat er meer potentiële gegadigden zijn, moet de gemeente ruimte bieden voor mededinging. Wanneer er op basis van objectieve maatstaven redelijkerwijs kan worden verwacht dat er sprake is van één serieuze gegadigde, dan behoeft deze mededingingsruimte niet geboden te worden.

Verkoop, verhuur, uitgiften in (erf)pacht en ruilingen van gemeentelijk vastgoed en grond via selectieprocedure

De gemeente West Betuwe zal tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure informatie bekend maken over de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria. De informatie wordt op de website onder 'Vastgoed en Grond' en via publicatie in regionale krant en digitale kanalen kenbaar gemaakt.

Eén-op één- verkoop, verhuur, uitgiften in (erf)pacht en ruilingen van gemeentelijk vastgoed en grond

De gemeente West Betuwe zal voorgenomen verkopen, verhuren, uitgiften in (erf)pacht en ruilingen op de website onder 'Vastgoed en Grond' en in Het Kontakt publiceren. De publicaties zullen daarna 20 dagen te raadplegen zijn. Binnen deze termijn kunnen potentiële gegadigden zich bij de gemeente melden.

Afwijkingen

Indien er specifieke zaken zijn, zoals een specifieke doelgroep, project, bestemming of locatie kan dat aanleiding geven van de in deze brief genoemde prijzen af te wijken. Het college beslist daarover. Indien niet anders vermeld, zal wanneer de floor space index (f.s.i.) de verhouding van m² bruto vloeroppervlakte (BVO) en m² grond op de uit te geven kavel groter wordt dan 1,0 in beginsel worden afge-rekend op basis van de prijs per m² BVO in plaats van per m² grond. Het aantal m² BVO wordt op basis van de NEN 2580 norm bepaald. Voor zover bekend is dit momenteel enkel bij De Plantage het geval.

Gestanddoeningstermijn

Bij onderhandelingen, prijsafspraken, grondreserveringen, indexaties en dergelijke wordt door de gemeente duidelijk vermeld welk prijspeil de grondprijzen hebben en welke voorwaarden erbij horen.

Prijspeil en indexatie

De vaste grondprijzen hebben als prijspeil 1 januari 2022. Jaarlijks wordt nagegaan of deze prijs nog actueel is. Er zal worden afgewogen of vanwege marktomstandigheden, kostprijzontwikkelingen of anderszins, aanpassing van vaste prijzen of ondergrenzen noodzakelijk is en wijzigingsvoorstellen worden gedaan bij de jaarlijkse grondprijzbrief.

BTW, kosten koper en vrij van bijdragen

Voor alle hierboven genoemde prijzen en bij alle grondtransacties geldt:

- Grondprijzen zijn exclusief eventueel verschuldigde BTW (bij vaststelling van de brief 21%);
- Bij grondtransacties en vestiging van zakelijk rechten zijn kosten voor rekening van de koper/verkrijger (dit betreft o.m. notaris-, kadastrale en fiscale kosten);
- Grondprijzen zijn geschoond van eventuele subsidies/bijdragen en premies.

De Grondprijzbrief 2022 treedt na bekendmaking in het Gemeenteblad (www.officiëlebekendmakingen.nl) in werking per 1 oktober 2022.

2. Grondprijzbepaling per categorie

Woningbouw

Nationale Woon- en Bouwagenda

Nederland heeft behoefte aan een toegankelijk, betaalbaar woonlandschap van goede kwaliteit. De opgave is complex: ze vraagt om een gerichte inspanning van alle betrokkenen. Samen met belangrijke partners in het woonveld, zoals medeoverheden, woningcorporaties en marktpartijen, bundelt het Rijk de krachten om de geconstateerde problemen en oorzaken aan te pakken en de doelstellingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda te realiseren.

Het Rijk/ de gemeente hanteert hiervoor enkele eigen programma's, namelijk:

1. (T)huis voor iedereen,
2. Verduurzaming gebouwde omgeving,
3. Betaalbaar Wonen.

Programma Betaalbaar Wonen

Iedereen in Nederland moet betaalbaar kunnen wonen. Wonen is een grondrecht en een voorwaarde voor een goed bestaan. Door de schaarste en gestegen prijzen is de beschikbaarheid van een betaalbaar huis voor steeds minder mensen vanzelfsprekend geworden.

Met name woningzoekenden met een middeninkomen kunnen moeilijk een betaalbare middenhuur¹- of koopwoning vinden. Ook mensen die al een woning hebben zijn in sommige gevallen de dupe: de huidige krapte op de woningmarkt leidt tot praktijken waarbij mensen onder druk worden gezet en onzeker zijn over hun woonsituatie. Mensen kennen in die gevallen hun woonrechten niet of durven deze niet te halen omdat ze weinig alternatieven hebben.

Een belangrijke bijdrage aan de verbetering van de betaalbaarheid van de woonlasten is het bouwen van voldoende betaalbare woningen.

In het programma Woningbouw van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is het streven opgenomen dat van de 900.000 woningen die tot 2030 in Nederland gebouwd moeten worden 2/3 betaalbaar is. De doorvertaling hiervan is dat landelijk circa 250.000 sociale huurwoningen door corporaties (27 procent) en 350.000 betaalbare koop en middenhuurwoningen (40 procent) gerealiseerd worden. De ambitie is hiermee dat landelijk circa 40 procent van de nieuwgebouwde woningen betaalbare koop en middenhuur is.

Binnen het segment goedkoop is bij de verdere uitwerking van plannen aandacht nodig voor zowel de goedkoopste woningen (tot 245.000 euro) als de wat duurdere (tot 295.000 euro).

In het programma 'Een (t)huis voor iedereen' is opgenomen dat we toewerken naar meer balans in de woningvoorraad met een streven naar 30 procent sociale huurwoningen in de woningvoorraad per

1) Huurprijs tussen 763,47 euro - 1.250,-- euro.

gemeente. Stijgende huizenprijzen maken dat betaalbare koopwoningen door de tijd heen duurder worden en uit het betaalbare segment kunnen raken. Het toevoegen van voldoende betaalbare woningen is en blijft dan ook essentieel.

Huidige woningmarkt

Net als voorgaande jaren overstijgt de woningvraag nog altijd het huidige aanbod. De 'krapte-indicator' van de NVM (een indicator die aangeeft uit hoeveel woningen een potentiële koper kan kiezen) stond in het tweede kwartaal van 2021 met 1,4 op een opeenvolgend laagterecord. Het aantal te koop staande woningen is met 53,8% gedaald ten opzichte van een jaar eerder. Het aantal verkochte woningen is landelijk met 11,8% gedaald (bron: NVM kwartaalcijfers 2e kwartaal 2021).

Desondanks zien we dat vanaf medio juli 2022 landelijk de eerste tekenen van afkoeling op de woningmarkt zichtbaar zijn. De huizenprijzen zijn licht aan het dalen en er staan weer meer woningen (langer) te koop dankzij de sterk gestegen hypotheekrente. De tendens van overbieden zwakt af.

Wat dit precies voor de gemeente gaat betekenen, is op dit moment niet te zeggen.

Bouwkosten

De afgelopen 20 jaar was de gemiddelde structurele indexatie van bouwkosten tussen de 2,0% en 3,0% per jaar. In 2021 kregen we te maken met een meer dan gemiddelde stijging van de bouwkosten. Als gevolg van COVID-19, de oorlog in Oekraïne en de stijgende energieprijzen ligt de stijging van de materiaalkosten sinds 2021 hoger: de verwachting is dat dit tussen de 4-6% hoger is voor het jaar 2022.

Winstwaarschuwing grondwaarde

De aanhoudende bouwkostenstijgingen zetten de betaalbaarheid van woningen verder onder druk. De afgelopen jaren zijn deze bouwkostenstijgingen gepaard gegaan met nog harder stijgende woningprijzen. Indien de stijgende bouwkosten niet langer worden opgevangen door sterker stijgende woningprijzen leidt dit tot een daling van de residuele grondwaarde. De ontwikkeling van de residuele grondwaarden is afhankelijk van de verdere ontwikkeling van de woningprijzen en bouwkosten in 2022, welke met veel onzekerheid zijn omgeven. Er kan geconcludeerd worden dat de eerder genoemde ontwikkelingen knelpunten kunnen gaan opleveren voor grondexploitaties. In eerste instantie zal de haalbaarheid van grondexploitaties onder druk komen te staan. Indien de ontwikkelingen verder doorzetten kan dat uiteindelijk leiden tot de uitstel van plannen.

Grondexploitatie projecten

De gemeente West Betuwe heeft verschillende grondexploitaties geopend waarbij woningbouw wordt gerealiseerd. In de basis wordt de grondprijs bepaald op basis van de residuele waarde-methode. In onderstaande tabel staan de grondprijzen, per type kavel en per grondexploitatie. Bij een aantal projecten zijn contractafspraken gemaakt met marktpartijen, of moeten nog gemaakt worden. Om de onderhandelingspositie van de gemeente (mogelijk) niet te schaden, wordt in deze gevallen geen uitspraken gedaan over grondprijzen. Dat geldt voor de projecten/locaties;

Grondexploitatie	Type	Grondprijs
Geldermalsen, De Plantage	Projectmatige woningbouw	Op basis van contractafspraken
	Sociale woningbouw	25.000, euro per kavel
	Vrije kavels	Vanaf 324 euro per m ²
Herwijnen, Herwijnen-Oost	Vrije kavels	Vanaf 275 euro per m ²
	Fase 2 - deel B	Nader te bepalen, binnen de kaders van de nota Grondprijnsbeleid en Uitgifte Beleid
Herwijnen, Herwijnen-Oost De Strobbel	Projectmatige bouw	Nader te bepalen, binnen de kaders van de nota Grondprijnsbeleid en Uitgifte Beleid
Herwijnen, Herwijnen-Oost Achterweg/Vervoornlaan	Projectmatige bouw	Nader te bepalen, binnen de kaders van de nota Grondprijnsbeleid en Uitgifte Beleid
Spijk, Achter het Dorpshuis	Vrijstaand, Projectmatige woningbouw	Nader te bepalen, binnen de kaders van de nota Grondprijnsbeleid en Uitgifte Beleid
Slingerbos Ophemert	Vrijstaand, Projectmatige woningbouw	Nader te bepalen, binnen de kaders van de nota Grondprijnsbeleid en Uitgifte Beleid
Molenblok Varik	Vrijstaand, Projectmatige woningbouw	Nader te bepalen, binnen de kaders van de nota Grondprijnsbeleid en Uitgifte Beleid
Ophemert, Mackaylaan	2 woningen	kavel prijs 281.107 euro en 292.215 euro

Optie particuliere bouw kavels

Na de selectieronde voor particuliere bouw kavels - die per bouwproject worden bepaald maar waar in ieder geval ruimte wordt geboden voor mededinging - kan een kavel in optie worden genomen. Voor een optie dient een optievergoeding van 500 euro inclusief BTW te worden betaald. Indien een optienemer tot aankoop van de kavel overgaat wordt de betaalde optievergoeding op de koopsom in mindering gebracht bij de juridische overdracht van de bouw kavel. Indien niet tot aankoop wordt overgegaan vervalt de optievergoeding aan de gemeente.

Sociale huurwoningbouw

Onder sociale huurwoning wordt verstaan een huurwoning waarbij de aanvangshuurprijs onder de grens ligt als bedoeld in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag, de zogenaamde liberalisatiegrens. In 2022 vallen woningen met een huurprijs tot 763,47 euro in de categorie 'sociale huursector' en in beheer zijn bij een toegelaten instelling.

De grondprijs voor sociale huurwoningen kan worden berekend volgens de residuele waarde methode of er wordt gewerkt met een vaste kavelprijs. Voor de lopende contracten voor het project de Plantage is een kavelprijs van 25.000 euro overeengekomen met de gecontracteerde woningcorporatie Kleurrijk Wonen. Voor een nieuwbouwproject in Heukelum (de voormalige school en gymzaal locatie) wordt de lopende onderhandeling omtrent de grondprijs nog als zelfstandig project afgerond.

Voor nieuwe locaties/woningbouwontwikkelingen zijn in overleg met de woningbouwvereniging Kleurrijk Wonen en De Kernen eind 2021 vaste kavelprijzen afgesproken voor 2022 en 2023. De prijsafpraak maakt onderdeel uit van de prestatieafspraken die met deze corporaties zijn gemaakt.

Kavelprijzen grondgeboden sociale huurwoning:

- een kavelprijs van 22.000 euro.

Sociaal huurappartementen:

- op de begane grond 21.000 euro;
- op de eerste verdieping 18.900 euro;
- op de tweede verdieping en hoger 16.800 euro;

De prijzen gelden per 1 januari 2022. De prijzen worden per 1 januari 2023 volgens de consumentenprijnsindex ("CPI alle huishoudens (jaargemiddelde)") van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) geïndexeerd. Voor 2024 worden nieuwe prijsafspraken gemaakt. Bij grondgeboden woningen wordt uitgegaan van een kavelflakte van ca. 100 m².

Verkoop openbaar gebied ten behoeve van een (woning-)bouwproject

Soms blijkt voor een woningbouwplan of een andere bouwontwikkeling een kleine stukje gemeentegrond nodig te zijn om het plan te kunnen realiseren. Indien een dergelijk plan de ruimtelijk instemming heeft van de gemeente en overigens er geen belemmeringen zijn om de gemeente grond te verkopen, kan een dergelijk stukje grond worden verkocht voor 220 euro per m² inclusief BTW.

Het gaat hierbij nimmer om perceel gemeentegrond dat een volwaardige nagenoeg of gehele bouw kavel is of kan zijn. Indien een meer essentieel perceel gemeentegrond voor een bouwontwikkeling nodig is zal een taxatie worden verricht om de marktwaarde te bepalen.

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

De gemeente wil in alle kernen ruimte bieden voor de ontwikkeling van kleinschalige wooninitiatieven en initiatieven van (georganiseerde) bewoners en CPO-projecten stimuleren. Het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een constructie die ervoor zorgt dat toekomstige bewoners meer invloed hebben op de ontwikkeling van de eigen woning. Daarmee wordt de afzet feitelijk gegarandeerd, wat de doorstroming en participatie kan bevorderen.

De gemeente heeft de 'spelregels' in de Beleidsnotitie Kleinschalige, collectieve wooninitiatieven en CPO gemeentelijke voorwaarden en uitgangspunten duidelijk gemaakt. Voor de gemeente ligt er een taak om de beschikbaarheid van locaties en/of panden te bevorderen.

Locaties voor CPO worden marktconform verkocht op basis van een taxatie door een onafhankelijke, deskundig Register-Taxateur vastgesteld.

Woonwagenstandplaatsen

Indien er grond voor woonwagenstandplaatsen door de gemeente verkocht wordt, wordt een taxatierapport opgesteld waarbij de marktwaarde van de ondergrond (residueel) bepaald zal worden.

Bedrijventerreinen

De gemeente West Betuwe heeft drie bedrijventerreinlocaties waar zij penvoerder is van de grondexploitatie. Homburg-Noord in Beesd, hier wordt een grondprijs van 175 euro per m² gehanteerd. Homburg-Noord is nagenoeg uitgegeven. Voor Hondsgemet-Zuid in Geldermalsen geldt een bandbreedte van 130 - 190 euro per m², afhankelijk van de (zicht)locatie van de kavel. Tot slot Hondsgemet-Noord in Geldermalsen, dit project zit nog in de planontwikkelingsfase en de definitieve grondprijzen voor de kavels worden nader bepaald.

Grondexploitatie	Grondprijs
Beesd, Homburg-Noord	175 euro per m ²
Geldermalsen, Hondsgemet-Zuid	130 - 190 euro per m ² , afhankelijk van de (zicht)locatie
Geldermalsen, Hondsgemet-Noord	Nader te bepalen

Overig gemeentelijk vastgoed

Niet-commerciële voorzieningen

De grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen, voorzieningen zonder winstoogmerk, bedraagt minimaal 150 euro per m² uitgeefbaar terrein. Indien grond voor niet-commerciële voorzieningen wordt verhuurd geldt bij aanvang van de huurperiode, een huurprijs van 7,50 euro (5% van de verkoopprijs per m² per jaar), met een minimum van 75 euro per jaar. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd, volgens de "CPI alle huishoudens (jaargemiddelde)" of de meest gereede opvolger voor deze reeks zoals gepubliceerd door het CBS.

Restgroen

Restgroen is openbaar groen dat o.a. geen essentieel onderdeel uitmaakt van de hoofdgroenstructuur van een wijk. De maximale grootte is 150 m².

Verkoop

Voor de verkoop van restgroen hanteert de gemeente een vaste prijs van 100 euro per m². Voor stukken groter dan 150 m² dient een taxatierapport opgesteld te worden waarbij de marktwaarde van het stuk restgroen bepaald wordt.

Bij restgroen wordt er van uitgegaan dat het verkochte perceelsgedeelte alleen als (sier)tuin wordt gebruikt en dat door de toevoeging van dit perceelsgedeelte aan de bebouwde kavel geen sprake is van een (extra) bebouwingsmogelijkheid.

Verhuur

Bij nieuwe uitgifte bedraagt de huurprijs van restgroen, bij aanvang van de huurperiode, 5% van de verkoopprijs per m² per jaar, zijnde 5 euro per m² per jaar met een minimum van 75 euro per jaar. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd, volgens de "CPI alle huishoudens (jaargemiddelde)" of de meest gereede opvolger voor deze reeks zoals gepubliceerd door het CBS.

Nutsvoorzieningen

Locaties voor nutsvoorzieningen als traforuimtes en popruimtes voor glasvezelnetwerken worden verkocht voor 250 euro per m². Is er sprake van een recht van opstal dan bedraagt de eenmalige retributie 250 euro per m².

Recreatieve- en sportvoorzieningen voor sportvelden

Maatwerk

Voor het bebouwde deel geldt voor 2022 een grondprijs van 150 euro per m². Voor het onbebouwde deel een prijs van 35 euro per m² (prijzen ook hier exclusief BTW k.k.).

Gronden voor maatschappelijke (niet-commerciële) sportvoorzieningen waarop wordt gebouwd worden doorgaans in erfpacht uitgegeven. Verwezen wordt naar de gemeentelijke sportnota.

Terrassen

De gemeente vraagt geen vergoeding voor terrassen op gemeentegrond in het openbaar gebied. Ook worden er geen precariorechten ingevoerd. Precario is de belasting die de gemeente mag heffen voor het gebruik van gemeentegrond. Dat geldt bijvoorbeeld voor het terras bij een café.

De meeste terrassen zijn gelegen op particuliere grond. Terrassen in het openbaar gebied bevinden zich voornamelijk in Geldermalsen op het Marktpllein. De gemeente West Betuwe wilt hier juist terrassen stimuleren in het kader van de beleefbaarheid van het centrum.

In enkele situaties kan er een aanleiding zijn dat er wel een vergoeding wordt gevraagd voor gebruik van gemeentegrond en een huurovereenkomst wordt gesloten.

Zendmasten en zendapparatuur

Voor het plaatsen van een zendmast of zendapparatuur op gemeentegrond door providers wordt een recht van opstal gevestigd tegen een startretributie bij aanvang van de overeenkomst van 7.500 euro per mast per jaar, met een maximum van 65 m² per mast locatie. Voor elke m² boven de 65 m² wordt 100 euro per m² extra gerekend. Voor elke extra provider/operator op de uitgeven locatie geldt een bijkomende startretributie van 1.500 euro per jaar. De retributie wordt jaarlijks geïndexeerd, volgens de "CPI alle huishoudens (jaargemiddelde)" of de meest gerede opvolger voor deze reeks zoals gepubliceerd door het CBS.

Reclamemasten

Voor reclamemasten wordt in beginsel een recht van opstal gevestigd voor 15 tot 25 jaar. Uitgangspunt voor het bepalen van de grondwaarde en de jaarlijkse retributie is maatwerk, afgeleid van de omvang, locatie en exploitatie van het object.

Benzineverkooppunten

Gronduitgifte vindt in principe plaats op basis van erfpacht tegen betaling van een jaarlijkse canon. De canon bedraagt 4,6% van de waarde van de uit te geven grond. De waarde van de grond wordt op basis van een taxatie bepaald. Daarnaast wordt een percentage van de verkoopopbrengst gevraagd / in rekening gebracht. Deze vergoeding bedraagt 0.01 promille van de jaarlijkse verkoopopbrengst. Gegevens van de verkoopopbrengst dienen jaarlijks uiterlijk 1 april te worden overlegd met een accountantsverklaring.

Erfpachtcanon

Voor 2022 bedraagt de erfpachtcanon bij de uitgifte van grond in erfpacht dan wel bij een tussentijdse canonherziening 4,6% van de waarde van de betreffende grond in onbebouwde staat. De gemeente kan in specifieke gevallen besluiten om hiervan af te wijken en bijvoorbeeld aan de hand van een taxatie, een erfpachtcanon te bepalen. De canon wordt jaarlijks geïndexeerd, volgens de "CPI alle huishoudens (jaargemiddelde)" of de meest gerede opvolger voor deze reeks zoals gepubliceerd door het CBS.

Ondergrond van garageboxen

In het verleden zijn in de voormalige gemeente Geldermalsen (particuliere) garageboxen gebouwd op gemeentegrond. De ondergrond van deze garageboxen worden verkocht voor een grondprijs van 200 euro per m². Deze prijs is gebaseerd op een taxatie (oktober 2020). We achten deze prijs nog steeds marktconform. De huurprijs voor de ondergrond van garageboxen bedraagt 10 euro per m² (5% over de grondwaarde). Voor alle lopende huursituaties wordt deze huurprijs met ingang van 1 januari 2022 gehanteerd.

Zonneparken

Een nieuwe vraag die zich de laatste jaren regelmatig voordoet, is de vraag naar gronden voor zogenaamde zonneparken (velden met zonnepanelen). De gemeente heeft het Beleidskader zonneparken West Betuwe hiervoor opgesteld. Voor zonneparken komen gronden in aanmerking die moeilijk of pas op lange termijn (> 15 jaar) ontwikkeld worden. De gronden worden middels een recht van opstal (inclusief grondgebruik) voor bepaalde tijd uitgegeven, met eventuele mogelijkheid tot verlenging. De hoogte van de jaarlijkse retributie zal telkens op basis van maatwerk bepaald worden, waarbij de grondwaarde van de oorspronkelijke functie als ondergrens bepalend kan zijn.

Agrarische percelen

Geliberaliseerde pacht

Uitgangspunt voor agrarische percelen die via openbare verpachting worden uitgegeven is dat er wordt gegend aan de hoogste inschrijver. De regionale pachtprijs geldt als ondergrens.

Reguliere pacht

Voor reguliere pacht geldt de regionale pachtnorm.

Kleine agrarische percelen tot 1.500 m²

Kleine agrarische percelen, < 1.500 m², zogenaamde agrarische overhoeken in het buitengebied en incidentele agrarische percelen binnen de bebouwde, die niet via de openbare verpachting worden uitgegeven, worden verhuurd voor 150 euro per perceel per jaar.

Deze prijs wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de "CPI alle huishoudens (jaargemiddelde)"

Overige percelen niet-agrarisch > 150 m²

Gronden welke een niet-agrarische bestemming hebben en een oppervlakte groter dan 150 m² worden volgens de volgende prijsstaffel verhuurd:

- Oppervlakten tussen de (eerste) 150 m² tot 300 m² worden verhuurd voor een prijs van 2,50 euro per m² per jaar;
- Voor oppervlakten groter dan 300 m² geldt een verlaging van de huurprijs naar 1 euro per m² per jaar.

Bijvoorbeeld:

Er wordt 400 m² verhuurd. De huurprijs wordt dan als volgt opgebouwd:

- 300 m² à 2,50 euro = 750 euro
- 100 m² à 1 euro = 100 euro
- Totale huurprijs = 850 euro.

Jachthuurovereenkomsten

Jachthuurovereenkomsten worden gesloten tegen een prijs van 10 euro per hectare per jaar met een minimum een bedrag van 85 euro. Verhuur per zes jaar en de huursom dient in zijn geheel voor de gehele periode vooruit te worden betaald.

Niet benoemde functies

Grondtransacties voor in deze grondprijsbrief niet benoemde functies, worden situationeel marktconform bepaald.

Bijlage

Grondexploitatie woningbouw	Type / soort	Grondprijs 2022	Grondprijs 2021
Geldermalsen, De Plantage	Projectmatige woningbouw	Op basis van contractafspraken	Op basis van contractafspraken
	Sociale woningbouw	€ 25.000,- per kavel (incl. BTW)	€ 25.000,- per kavel (incl. BTW)
	Vrije kavels	Vanaf € 324,- per m ² (incl. BTW)	Vanaf € 324,- per m ² (incl. BTW)
Herwijnen, Herwijnen-Oost	Vrije kavels	Vanaf € 275,- per m ² (incl. BTW)	Vanaf € 275,- per m ² (incl. BTW)
	Fase 2 - deel B	Nader te bepalen	Nader te bepalen
Spijk, Achter het Dorpshuis	Vrijstaand, projectmatige woningbouw	Nader te bepalen	Nader te bepalen
Herwijnen, Herwijnen-Oost De Strobbel	Projectmatige woningbouw	Nader te bepalen	Nader te bepalen
Herwijnen, Herwijnen-Oost Achterweg/Vervoornlaan	Projectmatige woningbouw	Nader te bepalen	Nader te bepalen
Ophemert, Mackaylaan		Nader te bepalen	Nader te bepalen
Molenblok Varik		Nader te bepalen	Nader te bepalen
Slingerbos Ophemert		Nader te bepalen	Nader te bepalen
Sociale huurwoningbouw	Grondgebonden sociale huurwoning	€ 22.000,- per kavel	
	Sociaal huurappartementen	Begane grond: € 21.000,- Eerste verdieping: € 18.900,- Tweede verdieping en hoger: € 16.800,-	
Optievergoeding particuliere bouwkaavel	Vrije sector	€ 500,- (incl. BTW) (bij aankoop wordt het verrekend met de koopsom)	€ 500,- (incl. BTW) (bij aankoop wordt het verrekend met de koopsom)
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)		Op basis van taxatie	
Woonwagenstandplaatsen		Op basis van taxatie van de ondergrond	
Grondexploitatie bedrijventerrein	Type / soort	Grondprijs 2022	Grondprijs 2021
Beesd, Homburg-Noord	Bedrijfskavel	€ 175,- per m ² (excl. BTW)	€ 175,- per m ² (excl. BTW)
Geldermalsen, Hondsgemet-Zuid	Bedrijfskavel	€ 130,- - € 190,- per m ² (excl. BTW), afhankelijk van (zicht-)locatie	€ 130,- - € 190,- per m ² (excl. BTW), afhankelijk van (zicht-)locatie
Geldermalsen, Hondsgemet-Noord	Bedrijfskavel	Nader te bepalen	Nader te bepalen
Overige functies	Type / soort	Grondprijs 2022	Grondprijs 2021
Maatschappelijke voorzieningen	Koop	€ 150,- per m ² (excl. BTW)	€ 150,- per m ² (excl. BTW)
Restgroen	Koop	€ 100,- per m ² (vrij van BTW)	€ 100,- per m ² (vrij van BTW)
	Huur	€ 5,- per m ² per jaar (5% van de verkoopprijs per m ²)	€ 5,- per m ² per jaar (5% van de verkoopprijs per m ²)
Nutsvoorzieningen	Koop	€ 250,- per m ² (vrij van BTW)	€ 250,- per m ² (vrij van BTW)

Recreatieve- en sportvoorzieningen - bebouwd	Koop	€ 150,- per m ²	€ 150,- per m ²
Recreatieve- en sportvoorzieningen - onbebouwd	Koop	€ 35,- per m ² (excl. BTW)	€ 35,- per m ² (excl. BTW)
Zendmast of zendapparatuur	Recht van opstal, startretributie	€ 7.500,- per mast per jaar, met een maximum van 65 m ² per mast locatie.	€ 7.500,- per mast per jaar, met een maximum van 65 m ² per mast locatie.
		Voor elke m ² boven de 65 m ² € 100,- per m ² extra	Voor elke m ² boven de 65 m ² € 100,- per m ² extra
	Extra provider/operator	€ 1.500,- per mast per jaar, met een maximum van 65 m ² per mastlocatie	€ 1.500,- per mast per jaar, met een maximum van 65 m ² per mastlocatie
Reclamemasten	Recht van opstal, 15 tot 25 jaar	Maatwerk, afgeleid van de omvang, locatie en exploitatie van het object	Maatwerk, afgeleid van de omvang, locatie en exploitatie van het object
Benzineverkooppunten	Verkoop of erfpacht	Grondprijs op basis van taxatie. Erfpachtcanon 4,6% per jaar over de grondwaarde, plus 0.01 promille van de jaarlijkse verkoopopbrengst	Grondprijs op basis van taxatie. Erfpachtcanon 4,6% per jaar over de grondwaarde, plus 0.01 promille van de jaarlijkse verkoopopbrengst
Ondergrond van garageboxen	Koop en huur	€ 200,- per m ² Huurprijs € 10,- per m ² per jaar	€ 200,- per m ² Huurprijs € 10,- per m ² per jaar
Volkstuinen	Huur	-	€ 0,25 per m ² per jaar met een minimum van € 50,- per jaar en een maximum van € 150,- per jaar.
Zonneparken	Recht van opstal	Maatwerk, waarbij de grondwaarde van de oorspronkelijke functie als ondergrens bepalend kan zijn	Maatwerk, waarbij de grondwaarde van de oorspronkelijke functie als ondergrens bepalend kan zijn
Kleine agrarische percelen	Percelen kleiner dan 1.500 m ²	Op basis van inschrijving, voor € 150,- per perceel per jaar	Op basis van inschrijving met een minimum € 75,- per jaar.
	Reguliere pacht	Nader te bepalen (regionale prijzen)	Nader te bepalen (regionale prijzen)
Overige percelen niet-agrarisch > 150 m ²	Huur	(Eerste) 150 m ² tot 300 m ² : € 2,50 per m ² per jaar > 300 m ² : € 1,00 per m ² per jaar	-
Jachthuurovereenkomsten	Verhuur per zes jaar	€ 10,- per hectare per jaar met een minimum een bedrag van € 85,-	€ 10,- per hectare per jaar met een minimum een bedrag van € 85,-