

Grondprijnsbrief 2025

1. Inleiding

De jaarlijkse Grondprijnsbrief van de gemeente West Betuwe biedt een actueel overzicht van de grondprijzen en bijbehorende voorwaarden voor diverse functies en categorieën. Het doel van deze brief is om marktconforme grondprijzen te waarborgen en duidelijkheid te verschaffen over het gemeentelijk grondbeleid. De Grondprijnsbrief 2025 sluit aan op de strategische doelen van de gemeente en vormt een belangrijke pijler binnen het bredere grondbeleid, zoals vastgesteld in de Nota Grondbeleid 2020.

In deze brief worden de grondprijzen per categorie uiteengezet en toegelicht, rekening houdend met de laatste (verwachte) marktontwikkelingen, kostprijsontwikkelingen en beleidskaders. Hiermee biedt de gemeente een transparante en objectieve basis voor transacties van gemeentelijke grond in 2025.

Uitgangspunten

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

Didam-arrest

In november 2021 heeft de Hoge Raad het zogenaamde Didam-arrest gewezen.

De Hoge Raad bevestigt in dit arrest dat onder andere de gemeente bij verkoop van een onroerende zaak ruimte moet bieden voor mededinging.

Dit geldt alleen indien er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er verschillende gegadigden zullen zijn.

Is dit het geval dan moet een openbare selectieprocedure worden georganiseerd die objectieve, toetsbare en redelijke criteria bevatten op grond waarvan de koper uiteindelijk wordt geselecteerd.

De gemeente heeft bij het opstellen van deze criteria beleidsruimte.

Daarnaast moet de overheid voorafgaand aan deze procedure duidelijkheid scheppen over de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de selectiecriteria. Op deze manier wordt aan geïnteresseerden gelijke kansen geboden om de onroerende zaak te kopen.

Mededingingsruimte hoeft niet worden geboden als er slechts één serieuze gegadigde is.

In dat geval dient de gemeente, een voorgenomen vastgoedtransactie op een dusdanige wijze bekend te maken dat eenieder daarvan kennis kan nemen. Ook moet gemotiveerd zijn waarom er naar oordeel van de gemeente slechts één gegadigde in aanmerking komt.

Een (voorgenomen) vastgoedtransactie omvat verkoop, verhuur, uitgiften pacht, zakelijke genotsrechten en ruilingen van gemeentelijk vastgoed en grond(en).

Wat betekent dit voor de gemeente West Betuwe?

Naar aanleiding van bovenstaande inleiding over het Didam-arrest volgt hierna uitleg over de twee beschikbare procedures, namelijk:

1. Uitgifte van vastgoed via een selectieprocedure; en
2. Eén-op-één uitgifte

Uitgifte van vastgoed via een selectieprocedure

Een en ander omvat verkoop, verhuur, uitgiften pacht, zakelijke genotsrechten en ruilingen van gemeentelijk vastgoed en grond via een selectieprocedure.

Een selectieprocedure houdt in dat de gemeente West Betuwe tijdig voorafgaand aan uitgifte van vastgoed (grond en/of opstallen) informatie bekend maken over de beschikbaarheid van het vastgoed, de (details van de) selectieprocedure, het tijdschema en de geldende selectiecriteria. De informatie wordt op de gemeentelijke website onder 'Wonen, gebouw en grond' en via publicatie in de regionale krant Het Kontakt kenbaar gemaakt.

Eén-op-één uitgifte

Een en ander omvat één-op-één-verkoop, verhuur, uitgiften in pacht, zakelijke genotsrechten en ruiling van gemeentelijk vastgoed en grond.

De gemeente West Betuwe publiceert voorgenomen verkopen, verhuren, pacht uitgiften, uitgiften van zakelijke genotsrechten en ruilingen op de gemeentelijke website onder 'publicatie voorgenomen vastgoedtransacties' en via publicatie in de regionale krant Het Kontakt. Voorgenomen verkopen van restgroen worden alleen op de gemeentelijke website onder 'publicatie voorgenomen vastgoedtransacties' gepubliceerd. De publicaties zijn voor eenieder 20 dagen te raadplegen. 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 en/of werkwijzen af te wijken. Het college beslist daarover.

Gestanddoeningstermijn

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

Prijspeil en indexatie

De vaste grondprijzen hebben als prijspeil 1 januari 2025. Jaarlijks wordt nagegaan of deze prijzen nog actueel zijn. Er zal worden afgewogen of - vanwege marktomstandigheden, kostprijsontwikkelingen of anderszins - aanpassingen van vaste prijzen en/of ondergrenzen noodzakelijk zijn. Eventuele wijzigingsvoorstellen worden meegenomen in de jaarlijkse actualisatie van de grondprijzbrief.

BTW, kosten koper en vrij van bijdragen

Voor alle genoemde prijzen en bij alle grondtransacties geldt:

- Grondprijzen zijn exclusief eventueel verschuldigde BTW (bij vaststelling van de brief: 21%);
- Bij grondtransacties en vestiging van zakelijke genotsrechten zijn de kosten voor rekening van koper/verkrijger (deze kosten betreffen onder andere notaris-, kadastrale en fiscale kosten);
- Grondprijzen zijn geschoond van eventuele subsidies/bijdragen en premies.

Inwerkingtreding en citeertitel

1. De Grondprijzbrief 2025 treedt na bekendmaking in het Gemeenteblad in werking vanaf 1 januari 2025.
2. De geldigheid van de Grondprijzbrief 2025 loopt door tot de vaststelling van de opvolgende versie van de Grondprijzbrief.
3. Deze regeling wordt aangehaald als: Grondprijzbrief 2025 gemeente West Betuwe.

2. Marktomontwikkelingen en Tendensen

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.

De agenda kent drie kerndoelen:

1. Beschikbaarheid: voldoende woningen voor iedereen. De bouw van 2.600 woningen tot en met 2030, met als streven twee derde betaalbaar.
2. Betaalbaarheid: woonlasten sluiten beter aan bij het inkomen. Het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten draagt ten opzichte van het inkomen neemt af.
3. Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting bereikbaar voor iedereen.

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

1. Een (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 in het nadeel.

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

Het programma Woningbouw zet in op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030 en een groei van de bouwproductie naar 100.000 woningen per jaar. Hiervan moet 2/3 betaalbaar zijn. 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 als de wat duurdere. Vanaf 1 januari 2025 ligt de (boven)grens voor betaalbare koopwoningen op 405.000 euro (WBI-subsidie). Per 1 januari 2025 wordt de grens voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) verhoogd van naar 450.000 euro (435.000 euro in 2024). Middellange termijn koopwoningen zijn woningen tot aan de NHG-grens.

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 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.

Regionale woondeal 2022-2030 Regio Rivierenland

Een van de belangrijkste doelstellingen van de Woondeal Rivierenland is het creëren van voldoende én betaalbare woningen voor alle inwoners van de regio. Met de provincie Gelderland zijn op basis van het provinciaal bod afspraken gemaakt. Het gaat daarbij om de realisatie van totaal 100.000 woningen in de periode tot en met 2030, waarvan minimaal 60% betaalbaar inclusief minimaal 28% sociale huurwoningen. Aan deze aantallen zijn randvoorwaarden verbonden op het vlak van investeringen in bereikbaarheid, dekking van onrendabele toppen, ambtelijke capaciteit en stikstofruimte. Voor West Betuwe is een aantal van minimaal 1.980 op te leveren woningen, opgenomen in deze woondeal.

Bron: Regionale woondeal 2022-2030 Regio Rivierenland

Momenteel wordt gewerkt aan de woondeal 1.1 die begin 2025 ondertekend moet worden. West Betuwe zet in op het ophogen van de bouwproductie naar 350 woningen per jaar in de periode na 2030.

Woonvisie West Betuwe

Volgens de bevolkingsprognoses zal West Betuwe naar verwachting tot 2040 groeien: van ruim 51.000 inwoners nu naar ca. 58.000 tot 60.000 inwoners. Deze groei bestaat deels uit autonome groei, alsmede groei door vestigers van buiten de gemeentegrenzen. De afgelopen jaren zien we een toenemende migratie en vraag naar woningen van huishoudens uit de Randstad, met name uit Utrecht. West Betuwe kiest hierdoor voor het versnellen van de woningproductie en gebalanceerd programmeren. De komende jaren kan er in iedere kern worden gebouwd. Kleinschalige projecten worden gestimuleerd, passend bij de aard en schaal van de kern. Daarnaast wil de gemeente binnen (bestaande) plannen een deel goedkopere koop- of sociale huurwoningen zien. In totaal worden er tot 2030 ongeveer 2.600 woningen gebouwd verdeeld over de 26 dorpen en stadjes. We blijven de ontwikkelingen op de woningmarkt volgen want bouwen voor de behoefte van onze inwoners staat voorop. Daarmee sluiten we aan op de zichtbare tendens dat er steeds meer overloop vanuit de Randstad, met name Utrecht en omgeving, naar West Betuwe komt. We sluiten ook aan op de wens van het Rijk en de provincie om de woningbouw te versnellen en dit met name in de A2-corridor te plaatsen.

Bron: Woonvisie gemeente West Betuwe 2020-2023

Flexwoningen

Nederland kent een grote en urgente bouwopgave. Het lukt te veel mensen niet om een goede en betaalbare woning te vinden. Dit zorgt voor lange wachtlijsten en een extra hoge druk op de huisvesting. Omdat reguliere woningbouw een lange doorlooptijd kent, wordt in West Betuwe ook ingezet op flexwoningen: woningen die sneller worden gebouwd én op tijdelijk beschikbare locaties kunnen worden geplaatst. Flexwoningen zijn er voor alle spoedzoekers; starters, studenten, jongeren, Oekraïense ont-

1) Huurprijs tussen 900,07 euro – 1.157,95 euro.

heemden, statushouders, dak- en thuislozen, gescheiden personen en mensen met financiële problemen.
Bron: Volkshuisvesting Nederland, 2023, Flexwoningen

Huidige woningmarkt

Bestaande bouw Nederlandse koopwoningmarkt

In het derde kwartaal van 2024 zijn door NVM-makelaars net geen 37 duizend woningen verkocht. Dit is het hoogste aantal in bijna vier jaar, wat opvallend is gezien het een zomerkwartaal betreft. In de afgelopen vijf jaar werden gemiddeld 4,5% minder woningen verkocht in een derde kwartaal ten opzichte van een tweede kwartaal. Dit kwartaal wordt er juist een kleine plus van 0,6% genoteerd. Ten opzichte van een jaar eerder zijn er zelfs 10,9% meer woningen verkocht. Deze stijging in het aantal transacties is een positieve indicatie van de marktactiviteit en het vertrouwen van kopers.

In de zomer van 2024 zijn 6.300 nieuwbouwwoningen verkocht, een afname ten opzichte van de 7.800 in het vorige kwartaal. Toch is dit 27% meer dan in dezelfde periode in 2023 en zet de stijgende lijn dus door. In de eerste negen maanden van 2024 zijn, met 21.500 verkopen, al meer woningen verkocht dan in heel 2022 en 2023. Makelaars geven de verkoopbaarheid van nieuwbouw een score van 7,5 voor appartementen en 8,3 voor huizen. Deze cijfers tonen aan dat nieuwbouw nog steeds een aantrekkelijke optie is voor veel kopers, ondanks de lichte daling in kwartaal-op-kwartaal verkopen.

Bron: NVM, 2024, prijsstijging woningmarkt

Woningmarkt Zuidwest-Gelderland

Het aantal verkochte woningen (door NVM-makelaars) komt in de regio Zuidwest-Gelderland in het derde kwartaal uit op 538. Dat is een stijging van 0,7 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk werden er 10,9 procent meer woningen verkocht dan een jaar geleden.

De prijs van een verkochte woning in de regio Zuidwest-Gelderland komt in het derde kwartaal uit op 495.000 euro. Dat is een stijging van 11,4 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 12,3 procent.

De transactieprijs per m² van verkochte woningen komt uit op 4095 euro. Dat is een stijging van 14,7 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk bedraagt de stijging van de vierkante meterprijs op jaarbasis 12,3 procent.

In het 3e kwartaal van 2024 werd in de regio Zuidwest-Gelderland voor een woning gemiddeld 3,7 procent meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 4,6 procent. De gemiddelde woning in Zuidwest Gelderland werd dit kwartaal verkocht in 26 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 28 dagen.

Bron: NVM, 2024, regionale-analyse-zuidwest-Gelderland

Bouwkosten

De ontwikkelingen van bouwkosten blijft onzeker voor 2025. Prijzen voor bouwprojecten blijven voorlopig licht stijgen. De verwachting is dat men rekening dient te houden met prijsstijgingen van 2,5 tot 5,0 procent tot en met het tweede kwartaal 2025. Vanaf het derde kwartaal 2025 stabiliseren prijzen naar 2,5 tot 3,5 procent per jaar is de verwachting.

De prijsstijgingen voor de kortere termijn (tot en met 2e kwartaal 2025) heeft met een aantal factoren te maken. Eén van de belangrijke prijsstijgingsfactoren heeft met diverse cao-onderhandelingen te maken. De verwachting is dat de loonkosten voorlopig fors toenemen, deze toename resulteert vervolgens onder andere in hogere bouwkosten. Ook is er een lichte stijging van materialenprijzen waargenomen. De ontwikkelingen van materialenprijzen hangt sterk samen met de geopolitieke ontwikkelingen. Geopolitieke spanningen hebben effect op de energieprijzen en hiermee ook op de materialenprijzen.

Daarnaast valt op dat het woningbouw tekort aanhoudt en nog steeds oploopt. Het aantal bouwvergunningen daalt daarentegen al enige tijd, dit is een trend die al langer aanhoudt. De werkvoorraad bij aannemers is nu stabiel. De werkvoorraad zal naar verwachting licht afnemen, wat scherpe inschrijvingen kan betekenen.

Bron: Visiedocument Marktentwikkelingen Bouwkosten (binnenlandsbestuur.nl)

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 2024, 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.

Commercieel vastgoed

Huidige markt voor commercieel vastgoed

Commercieel vastgoed valt uiteen in een aantal facetten, namelijk:

- Bedrijfsruimtemarkt & Logistiek;
- Kantorenmarkt; en
- Winkelmarkt.

Naast de realisatie van woningbouw zet de gemeente West Betuwe in op de realisatie van bedrijventerreinen. De gemeente West Betuwe heeft drie bedrijventerreinlocaties waar zij penvoerder is van de grondexploitatie.

3. Grondprijsbepaling per categorie

Woningbouw

Grondexploitatie projecten

De gemeente West Betuwe heeft verschillende grondexploitaties waarbij woningbouw wordt gerealiseerd. In de basis wordt de grondprijs bepaald aan de hand 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 uitspraak gedaan over grondprijzen. Dat geldt voor de projecten/locaties;

Grondexploitatie	Type	Grondprijs
Geldermalsen, De Plantage	Projectmatige woningbouw	Op basis van contractafspraken: taxatie dan wel residuele grondwaarde
	Sociale woningbouw	Eerdere fases: 28.682 euro per kavel. Komende fases: op basis van contractafspraken (prestatieafspraken)
	Vrije kavels	Nader te bepalen, binnen de kaders van de nota Grondprijsbeleid en Uitgifte Beleid
Molenblok Varik	Vrijstaand, Projectmatige woningbouw	Nader te bepalen, binnen de kaders van de nota Grondprijsbeleid en Uitgifte Beleid

Optie particuliere bouw kavels

Na een selectieronde voor particuliere bouw kavels - die per bouwproject worden bepaald - kan een kavel in optie worden genomen. Voor een optie dient een optievergoeding van 500 euro exclusief 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 huurwoningen

Onder sociale huurwoning wordt verstaan een huurwoning die in beheer is bij een toegelaten instelling en waarbij de aanvangshuurprijs onder de grens ligt als bedoeld in artikel 13 van de Wet op de huuro toeslag, de zogenaamde liberalisatiegrens. In 2025 vallen woningen met een huurprijs tot 900,07 euro (879,66 euro in 2024) onder de categorie 'sociale huursector'. Bron: Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening: "Bedragen en grenswaarden huursector 2025 bekend"

De grondprijs voor sociale huurwoningen wordt berekend volgens de residuele waarde methode of op basis van een vaste kavelprijs. Een en ander is projectafhankelijk. Voor het project De Plantage gelden de prestatieafspraken met de gecontracteerde woningcorporatie, Kleurrijk Wonen.

De grondprijs van de nieuwbouwlocatie in Heukelum (de voormalige school en gymzaal gelegen aan het Leijenburgplein) is (nog) als zelfstandig project afgerond.

Voor nieuwe locaties/woningbouwontwikkelingen zijn in overleg met de woningcorporaties Kleurrijk Wonen en De Kernen eind 2021 vaste kavelprijzen afgesproken. Deze prijsafspraken maken onderdeel uit van de prestatieafspraken die met deze corporaties zijn gemaakt en deze worden hierna kort opgesomd:

Kavelprijzen grondgeboden sociale huurwoning:

- een kavelprijs van 26.123 euro.

Bij grondgebonden woningen wordt uitgegaan van een kavelgrootte van ca. 100 m².

Sociaal huurappartementen:

- op de begane grond 24.936 euro;
- op de eerste verdieping 22.443 euro;
- op de tweede verdieping en hoger 19.950 euro;

Kavelprijzen Flexwoningen:

- een kavelprijs van 17.354 euro.

De prijzen gelden per 1 januari 2025. De grondprijzen voor sociale huurwoningen worden jaarlijks volgens de consumentenprijsindex ("CPI alle huishoudens") van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) geïndexeerd. Basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2000 =100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)².

In samenspraak met de corporaties blijven de prestatieafspraken - voor nog eens twee jaar: in 2024 en 2025 - gehandhaafd/ongewijzigd. Eind 2026 worden in overleg met de woningcorporaties nieuwe prijsafspraken gemaakt.

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

Soms blijkt voor een woningbouwplan of een andere bouwontwikkeling een klein stukje gemeentegrond nodig te zijn om het plan te kunnen realiseren. Indien een dergelijk plan de ruimtelijke instemming heeft van de gemeente en er geen belemmeringen zijn voor de gemeente om de grond te verkopen, kan een dergelijk stukje grond worden verkocht voor 260 euro per m² exclusief BTW.

Het gaat hierbij nimmer om een perceel gemeentegrond dat een (nagenoeg) volwaardige of gehele bouwkafeel 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 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/gezamenlijk project. Daarmee wordt de afzet feitelijk gegarandeerd, wat de doorstroming en participatie kan bevorderen.

De gemeente heeft de 'spelregels' in de 'Beleidsnotitie kleinschalige en collectieve wooninitiatieven en CPO gemeentelijke voorwaarden en uitgangspunten' duidelijk gemaakt. Voor zover mogelijk wil de beschikbaarheid van locaties en/of panden voor CPO initiatieven mogelijk maken.

De grond voor locaties voor CPO worden marktconform verkocht op basis van een taxatie, welke wordt opgesteld door een onafhankelijke deskundige Register-Taxateur. Hierin is de 'marktwaarde' vastgesteld³.

Woonwagenstandplaatsen

Indien er grond voor woonwagenstandplaatsen door de gemeente verkocht wordt, dient een taxatierapport opgesteld te worden waarin de marktwaarde van de ondergrond is bepaald.

Woonboten/woonarken

In het geval van huur van grond bij en onder woonboten/woonarken bedraagt de huurprijs bij aanvang van de huurperiode, 5% van de verkoopprijs per m² per jaar. Per 1 januari 2025 is dat 10 euro per m² per jaar met een minimum huursom van 90 euro per jaar. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd.

Bedrijventerreinen

De gemeente West Betuwe heeft drie bedrijventerreinlocaties waar zij penvoerder is van de grondexploitatie. Ter plaatse van Homburg-Noord in Beesd wordt een grondprijs van 208 euro per m² gehanteerd. Homburg-Noord is nagenoeg (volledig) uitgegeven. Voor Hondsgemet-Zuid in Geldermalsen geldt dat enkel het eilandkavel nog beschikbaar is; deze wordt nog niet uitgegeven. Dit kavel wordt gewaardeerd op basis van een taxatie waarin de comperatieve methode wordt toegepast. Tot slot geldt voor

2) De gewijzigde grondprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde grondprijs is gelijk aan de geldende grondprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de grondprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de grondprijs wordt aangepast.

3) Marktwaarde: "Het geschatte bedrag waartegen een vastgoed (actief of passief) zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang."

Hondsgemet-Noord in Geldermalsen dat de definitieve grondprijzen voor de (bouw)kavels nog nader worden bepaald. Dit project bevindt zich nog in de planontwikkelingsfase.

Grondexploitatie	Grondprijs
Beesd, Homburg-Noord	208 euro per m ² (enkel restperceel beschikbaar)
Geldermalsen, Hondsgemet-Zuid	Op basis van taxatie; het eilandkavel is nog niet voor uitgifte beschikbaar
Geldermalsen, Hondsgemet-Noord	Nader te bepalen; gronden/(bouw)kavels zijn nog niet voor uitgifte beschikbaar

Overig gemeentelijk vastgoed

Niet-commerciële voorzieningen

Verkoop

De grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen, voorzieningen zonder winstoogmerk, bedraagt minimaal 178 euro per m² uitgeefbaar terrein.

Verhuur

Indien grond voor niet-commerciële voorzieningen wordt verhuurd geldt bij aanvang van de huurperiode, een huurprijs van 8,90 euro (5% van de verkoopprijs per m² per jaar), met een minimum van 83 euro per jaar. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd ⁴.

Restgroen

Restgroen is openbaar groen dat onder andere geen essentieel onderdeel uitmaakt van de hoofdgroenstructuur van een wijk. De maximale grootte is 150 m². Toekomstige ontwikkelingen als klimaatadaptatie, warmtetransitie, energietransitie leggen een grote druk op de openbare ruimte. Nieuwe inzichten op het gebied van klimaatadaptatie en de aanwezigheid van voldoende groen in de openbare ruimte maken dat we steeds terughoudender zijn in het verkopen van openbaar groen.

Verkoop

De grondprijs voor verkoop van restgroen wordt met ingang van 2025 geïndexeerd en bedraagt 109 euro per m² exclusief BTW (105 euro per m² exclusief BTW in 2024). Voor stukken openbaar groen groter dan 150 m² dient een taxatierapport opgesteld te worden om de marktwaarde te bepalen. In alle gevallen van verkoop van 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 van openbaar (rest-)groen bedraagt de huurprijs bij aanvang van de huurperiode, 5% van de verkoopprijs per m² per jaar. Per 1 januari 2025 is dat 5,45 euro per m² per jaar met een minimum huursom van 83 euro per jaar. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd.

Nutsvoorzieningen

Vanaf 2023 vindt er geen verkoop van grond voor nutsvoorzieningen zoals traforuimtes en popruimtes voor glasvezelnetwerken meer plaats. Er wordt voor een dergelijke voorzieningen een recht van opstal verleend voor de duur van maximaal 40 jaar en een eenmalige retributie van 250 euro per m².

Recreatieve- en sportvoorzieningen voor sportvelden

Recreatieve voorzieningen en sportvoorzieningen voor sportvelden (niet commerciële activiteiten)

Voor nieuwe (huur/erfpacht)overeenkomsten wordt gerekend met een afgeleide van de pachtprijs voor agrarische grond. Deze bedraagt 1.000 euro per ha. Voor recreatieve voorzieningen en sportvoorzieningen geldt daarmee een huurprijs/erfpachtcanon van 0,10 euro per vierkante meter.

Inzet voor commerciële activiteiten als ondergeschikte activiteit van de recreatieve voorziening en/of sportvoorziening (bijvoorbeeld verhuur aan betalende gebruikers) wordt tegen een hoger tarief (aparte component: aanvullende som op de erfpachtcanon) doorberekend, namelijk: 15% van de opbrengsten van deze commerciële activiteiten.

4) Indexatie op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2000 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (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 kalendermaanden 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.

Maatwerk

Voor een bebouwd deel of te bebouwen deel op een recreatieve voorziening of sportvoorziening geldt een grondprijs van 178 euro per m². Voor het onbebouwd deel een prijs van 41 euro per m². Gronden voor maatschappelijke (niet-commerciële) sportvoorzieningen waarop wordt gebouwd worden doorgaans in erfpacht uitgegeven.

Voor commerciële en/of bedrijfsmatige recreatieve voorzieningen en sportvoorzieningen wordt de grondprijs bepaald op basis van taxatie.

Terrassen

De gemeente vraagt geen vergoeding voor terrassen op gemeentegrond in het openbaar gebied. Terrassen bevinden zich voornamelijk in Geldermalsen op het Marktpllein. De gemeente West Betuwe wilt hier terrassen stimuleren in het kader van de beleefbaarheid van het centrum.

Ook worden er nog geen precariorechten ingevoerd. Precario is de belasting die de gemeente kan heffen voor het gebruik van gemeentegrond. Dat geldt bijvoorbeeld voor een terras bij een horecavoorziening. 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 119 euro per m² extra gerekend. Voor elke extra provider/operator op de uitgegeven locatie geldt een bijkomende startretributie van 1.500 euro per jaar. De retributie wordt jaarlijks geïndexeerd⁵.

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 2024 bedraagt de erfpachtcanon bij de uitgifte van grond in erfpacht dan wel bij een tussentijdse canonherziening van 3% voor woningen en 4,6% voor bedrijfsterreinen 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 geïndexeerd⁶.

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 238 euro per m². De huurprijs voor de ondergrond van garageboxen bedraagt 11,90 euro per m² (5% over de grondwaarde).

Zonneparken

5) Indexatie op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2000 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde retributie wordt berekend volgens de formule: De gewijzigde retributie is gelijk aan de geldende retributie op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de retributie wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de retributie wordt aangepast. Dan wel de indexatie zoals nader bepaald in een reeds aangegane contractuele overeenkomst.

6) De gewijzigde retributie respectievelijk canon wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde retributie/canon is gelijk aan de geldende retributie/canon op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de retributie/canon grondprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de retributie/canon wordt aangepast.

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.

Bestaande volkstuinen

Afspraken met/ overeenkomsten gesloten met reeds bestaande volkstuinverenigingen (vóór 1 januari 2024) en particulieren worden op basis van de bestaande afspraken/contracten voortgezet.

Een nieuwe huurovereenkomst met een aspirant particulier huurder worden aangegaan voor een huurbedrag van 155 euro.

Sociale Moestuin

Als een perceel/ terrein door de gemeente wordt uitgegeven voor het inrichten, gebruiken en beheren van een sociale moestuin, mag van gebruikers van die sociale moestuin voor het telen/kweken van (sier)gewassen, vruchten en dergelijke geen geldelijke vergoeding worden gevraagd. Een terrein voor de inrichting, gebruik en beheer van een sociale moestuin, wordt uitsluitend uitgegeven aan een (op te richten) vereniging zonder winstoogmerk. Gronden voor deze specifieke functie worden uitgegeven op basis van een huurovereenkomst en een jaarhuursom van 129 euro.

Agrarische percelen

Reguliere pacht

Het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit stelt elk jaar maximale pachtnormen vast die gelden per 1 juli. De vastgestelde norm van 1 juli 2023 houdt de gemeente voor 2024 aan als pachtnorm voor reguliere pacht.

De regionorm voor het pacht prijsgebied 'Rivierengebied' bedraagt 959 euro per hectare.

Geliberaliseerde pacht

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

Kleine agrarische percelen tot 2.000 m²

Kleine agrarische percelen (< 2.000 m²), de zogenaamde agrarische overhoeken in het buitengebied en agrarische percelen her en der binnen de bebouwde kom, die niet via de openbare verpachting worden uitgegeven, worden verhuurd voor 164 euro per perceel per jaar. Deze prijs wordt jaarlijks geïndexeerd.

Overige percelen niet-agrarisch > 150 m²

Gronden die 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 2,72 euro per m² per jaar;
- Voor oppervlakten groter dan 300 m² geldt een verlaging van de huurprijs naar 1,09 euro per m² per jaar.

Bijvoorbeeld:

Er wordt 400 m² grond bij een woning verhuurd. De huurprijs wordt dan als volgt opgebouwd:

- 300 m² à 2,72 euro = 816 euro
- 100 m² à 1,09 euro = 109 euro
- Totale huurprijs = 925 euro

Jachthuurovereenkomsten

Jachthuurovereenkomsten worden gesloten tegen een prijs van 11,50 euro per hectare per jaar met een minimum een bedrag van 93 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.

4. Bijlage

Grondexploitatie woningbouw	Type / soort	Grondprijs 2025	Grondprijs 2024
Geldermalsen, De Plantage	Projectmatige woningbouw	Op basis van contractafspraken; taxatie dan wel residuele grondwaarde	Op basis van contractafspraken; taxatie dan wel residuele grondwaarde
	Sociale woningbouw	Eerdere fases: € 28.682,-- per kavel (excl. BTW). Komende fases: op basis van contractafspraken (prestatieafspraken)	Eerdere fases: € 28.682,-- per kavel (excl. BTW). Komende fases: op basis van contractafspraken (prestatieafspraken)
	Vrije kavels	Nader te bepalen	Nader te bepalen
Molenblok Varik	Vrijstaand, projectmatige woningbouw	Nader te bepalen	Nader te bepalen
Sociale huurwoningbouw	Grondgebonden sociale huurwoning	€ 26.123,-- per kavel	€ 25.240,-- per kavel
	Sociaal huurappartementen	Begane grond: € 24.936,-- Eerste verdieping: € 22.443,-- Tweede verdieping en hoger: € 19.950,--	Begane grond: € 24.093,-- Eerste verdieping: € 21.684,-- Tweede verdieping en hoger: € 19.275,--
Flexwoningen	Grondgebonden sociale huurwoning	€ 17.354,-- per eenheid	€ 16.767,-- per eenheid
Optievergoeding particuliere bouw-kavel	Vrije sector	€ 500,-- (excl. BTW) (bij aankoop wordt het verrekend met de koopsom)	€ 500,-- (excl. BTW) (bij aankoop wordt het verrekend met de koopsom)
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)		Op basis van taxatie	Op basis van taxatie
Woonwagendstandplaatsen		Op basis van taxatie van de ondergrond	Op basis van taxatie van de ondergrond
Grondexploitatie commercieel vastgoed	Type / soort	Grondprijs 2025	Grondprijs 2024
Beesd, Homburg-Noord	Bedrijfskavel	€ 208,-- per m ² (excl. BTW)	€ 201,-- per m ² (excl. BTW)
Geldermalsen, Hondsgemet-Zuid	Bedrijfskavel	Op basis van taxatie; het eilandkavel is nog niet voor uitgifte beschikbaar	€ 149,-- - € 218,-- per m ² (excl. BTW), afhankelijk van (zicht-)locatie
Geldermalsen, Hondsgemet-Noord	Bedrijfskavel	Nader te bepalen; gronden/(bouw)kavels zijn nog niet voor uitgifte beschikbaar	Nader te bepalen
Overige functies	Type / soort	Grondprijs 2025	Grondprijs 2024
Maatschappelijke voorzieningen	Koop	€ 178,-- per m ² (excl. BTW)	€ 172,-- per m ² (excl. BTW)
Restgroen	Koop	€ 109,-- per m ² (vrij van BTW)	€ 105,-- per m ² (vrij van BTW)
	Huur	€ 5,45 per m ² per jaar (5% van de verkoopprijs per m ²) met een minimum van € 83,-- per jaar.	€ 5,25 per m ² per jaar (5% van de verkoopprijs per m ²) met een minimum van € 80,-- per jaar.
Nutsvoorzieningen	Recht van opstal	Retributie € 250,-- per m ² (vrij van BTW)	Retributie € 250,-- per m ² (vrij van BTW)
Recreatieve- en sportvoorzieningen	Algemeen	Nader te bepalen	Nader te bepalen

Recreatieve- en sportvoorzieningen - bebouwd	Koop	€ 178,-- per m ²	€ 172,-- per m ²
Recreatieve- en sportvoorzieningen - onbebouwd	Koop	€ 41,-- per m ² (excl. BTW)	€ 40,-- per m ² (excl. BTW)
Recreatieve- en sportvoorzieningen	Erfpacht	Zie gemeentelijke sportnota	Zie gemeentelijke sportnota
Zendmast of zendapparatuur	Recht van opstal, startretributie	€ 7.500,-- per mast per jaar, met een maximum van 65 m ² per mastlocatie	€ 7.500,-- per mast per jaar, met een maximum van 65 m ² per mastlocatie
		Voor elke m ² boven de 65 m ² € 119,-- per m ² extra	Voor elke m ² boven de 65 m ² € 115,-- 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
Erfpachtcanon	Erfpacht	Tussentijdse canonherziening van 3% voor woningen en 4,6% voor bedrijfsterreinen van de waarde van de betreffende grond in onbebouwde staat	Tussentijdse canonherziening van 3% voor woningen en 4,6% voor bedrijfsterreinen van de waarde van de betreffende grond in onbebouwde staat
Erfpachtcanon	Uitzonderingen	Op basis van taxatie	Op basis van taxatie
Ondergrond van garageboxen	Koop en huur	€ 238,-- per m ² Huurprijs € 11,90 per m ² per jaar (5% over de grondwaarde)	€ 230,-- per m ² Huurprijs € 11,50 per m ² per jaar (5% over de grondwaarde)
Volkstuinen	Huur	Op basis van gemaakte afspraken/huurovereenkomst	Op basis van gemaakte afspraken/huurovereenkomst
Sociale moestuin	Huur	€ 129,-- per jaar	€ 125,-- 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
Agrarische percelen	Reguliere pacht	Nader te bepalen (regionale prijzen)	Nader te bepalen (regionale prijzen)
	Geliberaliseerde pacht	Gunning aan hoogste inschrijver. De regionorm geldt als ondergrens.	Gunning aan hoogste inschrijver. De regionorm geldt als ondergrens.
Kleine agrarische percelen	Percelen kleiner dan 1.500 m ²	Agrarische percelen (<1.500 m ²) binnen de bebouwde kom, die niet via de openbare verpachting worden uitgegeven, worden verhuurd voor € 164,-- per perceel per jaar	Agrarische percelen (<1.500 m ²) binnen de bebouwde kom, die niet via de openbare verpachting worden uitgegeven, worden verhuurd voor € 158,-- per perceel per jaar
Agrarische percelen	Percelen groter dan 1.500 m ²	Agrarische percelen (>1.500 m ²) binnen de bebouwde kom, die niet via de openbare verpachting worden uitgegeven, worden verhuurd voor € 325,-- per perceel per jaar	-

Overige percelen	niet agrarisch > 150 m ²	Zie staffel	Zie staffel
Jachthuurovereenkomsten	Verhuur per zes jaar	€ 11,50 per hectare per jaar met een minimum een bedrag van € 93,--	€ 11,-- per hectare per jaar met een minimum een bedrag van € 90,--
Niet benoemde functies	Niet benoemd/overig	Maatwerk, situationeel marktconform bepalen	Maatwerk, situationeel marktconform bepalen