

Uitvoeringsnota Grondzaken 2026

RECTIFICATIE: dit is de tweede rectificatie van de publicatie. Bij de eerste rectificatie is tekst geplaatst onder de tabel in bijlage 2. Met deze rectificatie wordt dit hersteld.

1. Inleiding

Op 11 december 2025 is de Nota grondbeleid vastgesteld door de gemeenteraad. Het grondbeleid is een belangrijk instrument om de ambities uit de Toekomstvisie van de gemeente Meierijstad waar te maken. Het biedt een hulpmiddel bij het bepalen van de gemeentelijke positie en bij het maken van strategische keuzes in de vorm van een afwegingskader. Dit afwegingskader helpt bij het bepalen van de gemeentelijke houding en rol en geeft richting aan de aspecten die bij de besluitvorming van belang zijn.

De Nota grondbeleid biedt de kaders voor de uitvoering van grondzaken binnen de gemeente. Die uitvoering wordt uitgewerkt in voorliggend document: de uitvoeringsnota grondzaken. Deze actualiseren we jaarlijks en wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

Samen met deze nota worden ook de nieuwe grondprijzen vastgesteld en de algemene verkoopvoorwaarden voor woningbouw en bedrijfsgrond geactualiseerd. Indien noodzakelijk kan het college van burgemeester en wethouders besluiten om hier gemotiveerd van af te wijken.

2. Gronduitgifte

Gronduitgifte is één van de manieren om bij te kunnen dragen aan de ruimtelijke doelstellingen. Er zijn verschillende vormen van gronduitgifte, zoals verkoop, verhuur, pacht en vestiging van zakelijke rechten. In het verleden werd (landelijk) aangenomen dat het een gemeente altijd vrijstond om grond één op één uit te geven aan een partij naar keuze. Met de uitspraak van de Hoge Raad van 26 november 2021 (HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778) (Didam) is een einde gekomen aan deze praktijk en geldt de hoofdregel dat de gemeente mededingingsruimte moet bieden, tenzij er sprake is van een uitzonderingsgrond. Mededingingsruimte kan worden geboden door een openbare selectieprocedure te volgen. Dit houdt in dat de gemeente een koper moet selecteren aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. De verdere beschrijving van dit arrest, en het daaropvolgende arrest in 2024, is te lezen in bijlage 1. De hoofdregel is hierna uitgewerkt onder 2.1. Van deze hoofdregel kan worden afgeweken als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. Deze situatie is hierna onder 2.2 uitgewerkt (één op één uitgifte).

2.1 Uitgiftebeleid meerdere gegadigden

Als er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn, moet de grond via een openbare procedure worden uitgegeven. Hierbij kan gedacht worden aan de uitgifte van gronden voor de ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein of andere commerciële of maatschappelijke functies. Per uitgifte kan de procedure met maatwerk naar de specifieke ontwikkeling worden aangepast.

Bij een openbare uitgifte wordt altijd een uitgifteprotocol opgesteld, waarbij in ieder geval de volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- De gemeente stelt (zo nodig per uitgifte verschillende) redelijke, objectieve en toetsbare eisen en criteria vast aan de hand waarvan de potentiële koper (of pachter of anderszins) kan worden geselecteerd;
- De gemeente geeft vooraf duidelijkheid over de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, de wijze van inschrijving en het bijbehorende tijdschema;
- De selectieprocedure (met het uitgifteprotocol) wordt voorafgaand aan iedere uitgifte tijdig openbaar bekend gemaakt in de plaatselijke krant(en) en op de website van de gemeente zodat iedere gegadigde er kennis van kan nemen en desgewenst kan deelnemen aan de procedure.

2.2 Uitgiftebeleid één op één uitgifte

Als de gemeente over wil gaan tot de uitgifte van grond en het staat bij voorbaat al vast of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor deze grond, kan de grond één op één uitgegeven worden.

Eén op één uitgifte is in ieder geval mogelijk in onderstaande gevallen:

Grondeigendom en integrale planvorming

Als zowel de gemeente als een marktpartij gronden in een plangebied in eigendom hebben en de gronden van beide partijen zijn nodig om een integrale ontwikkeling mogelijk te maken, kan eventueel uitgifte één op één plaatsvinden. In deze gevallen moet een vergelijking worden gemaakt tussen het stedenbouwkundige plan en de eigendomsverdeling. Stel dat de marktpartij bereid en in staat is om het plan geheel volgens de eisen/wensen van de gemeente integraal te realiseren, dan kan de gemeente ervoor kiezen haar grond(en) te verkopen aan deze marktpartij. Een andere partij is immers niet in staat is om het plan integraal te realiseren omdat deze, ook na verkoop door de gemeente, niet alle daarvoor benodigde gronden in handen heeft.

Bouwclaim

De bouwclaim wordt meestal ingezet om de gemeente in staat te stellen grond te verwerven om – onder eigen regie - een gebiedsontwikkeling te realiseren. Als compensatie voor de inbreng van grond krijgt de betreffende partij - onder marktconforme condities - de mogelijkheid om te bouwen, op de betreffende locatie of elders. Doordat de uitgifte van de bouwgrond niet los kan worden gezien van de door de marktpartij ingebrachte grond, is er geen sprake van gelijkheid met andere partijen. De bouwclaim zal uiteraard wel altijd in een redelijke verhouding moeten staan tot hetgeen wordt ingebracht.

Compensatie met vervangende grond

Bij het verwerven van gronden door de gemeente kan er in plaats van een koopsom of een schadeloosstelling gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om elders grond aan te bieden of grond te ruilen. Bij een dergelijke handeling kan grond één op één uitgegeven worden omdat er sprake is van een uitzonderlijke situatie. Een eigenaar verkoopt grond aan de gemeente onder de voorwaarde dat hij/zij een ander perceel van de gemeente kan verwerven. Andere particulieren of bedrijven kunnen de betreffende grond die de gemeente aan wil kopen immers niet leveren.

Aangrenzend eigendom

Aan grondeigenaren die eigendom hebben dat direct grenst aan gemeentegrond en waarbij er geen andere gegadigden zijn die ook aangrenzend eigendom hebben, kan grond één op één worden uitgegeven. Voorbeeld hiervan is de verkoop van groen- en reststroken direct grenzend aan tuinen/woningen van particulieren (hoofdstuk 7).

Specifiek vastgoed op een specifieke locatie

Voor de uitgifte van grond en/of vastgoed ten behoeve van bepaalde functies zoekt de gemeente specifieke partijen die deze functies kunnen ontwikkelen en/of realiseren en vervolgens duurzaam in stand kunnen houden. Het gaat dan bijvoorbeeld om sociale huurwoningen, scholen of nutsvoorzieningen. Het gaat daarbij meestal om de uitgifte aan partijen die een specifieke (wettelijke) taak vervullen in het algemeen belang. Het is toegestaan om één op één grond uit te geven aan woningcorporaties (c.q. toegelaten instellingen in de zin van de Woningwet) waarmee prestatieafspraken zijn gemaakt.

Lopende onderhandelingen / overeenkomsten voor Didam

Wanneer de gemeente en een partij al lopende onderhandelingen hadden vóór de uitspraak van 26 november 2021 wordt er gekeken naar de status van de onderhandelingen. Hierbij zijn de duur en de detaillering van de onderhandelingen relevant. Dit kunnen vergaande toezeggingen, overeenkomsten, uitgewerkte plannen of anderszins zijn. Belangrijk hierbij is ook in hoeverre een beroep kan worden gedaan op het vertrouwensbeginsel. Indien de onderhandelingen dermate gevorderd zijn en de partij erop mocht vertrouwen dat het plan doorgang vindt, kan de gemeente overgaan tot een één op één uitgifte.

Procedure bij één gegadigde

Als naar het oordeel van de gemeente vaststaat dat er één gegadigde is voor de uitgifte van de grond, worden de volgende stappen doorlopen:

1. Voorafgaand aan de uitgifte wordt het voornemen van de uitgifte gepubliceerd in de plaatselijke huis-aan-huiskranten en op de gemeentelijke website. In de publicatie wordt gemotiveerd waarom er naar het oordeel van de gemeente slechts één gegadigde in aanmerking komt.
2. De reactietermijn bedraagt 20 kalenderdagen. Binnen deze termijn kunnen derden die het niet eens zijn met de voorgenomen één op één uitgifte zich schriftelijk melden waarbij ze motiveren waarom zij aangemerkt moeten worden als gegadigde. Afhankelijk van de zwaarte van het dossier kan gekozen worden voor een reactie aan de gemeente of het aanhangig maken van een kort geding bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant.
3. Als binnen deze termijn geen reactie wordt ontvangen (of geen kort geding wordt aangespannen), kan de gemeente de overeenkomst voor gronduitgifte sluiten;
4. Als binnen de termijn wel gereageerd wordt, neemt de gemeente deze reactie(s) in behandeling. Het vervolg is afhankelijk van de aard en inhoud van de reactie(s). Het kan zijn dat de gemeente besluit geen overeenkomst aan te gaan, en alsnog een openbare selectieprocedure zal starten. Het is ook mogelijk dat de gemeente besluit de betreffende grond bij nader inzien niet uit te geven. Wanneer er een kort geding aanhangig is gemaakt zal de uitspraak van de voorzieningenrechter worden afgewacht, en zal de gemeente op basis daarvan handelen.

Uitgifte particuliere woningbouwkavels, pachtgronden en groen- en reststroken

De verkoop van woningbouwkavels aan particulieren en de verpachting van de geliberaliseerde pachtgronden verlopen meestal via een lotingsprocedure, de uitgifteprocedure hiervoor is uitgewerkt in respectievelijk hoofdstuk 3 en hoofdstuk 6 van deze nota.

3. Woningbouw

De gemeente Meerijstad wil een aantrekkelijke gemeente zijn om in te wonen en wil voorzien in de woonbehoefte. Om dit te bereiken voert de gemeente Meerijstad een adaptief grondbeleid. Dit betekent dat de gemeente enerzijds met faciliterend grondbeleid medewerking kan verlenen aan woningbouwplannen van marktpartijen en anderzijds met actief grondbeleid zelf stuurt op de ontwikkeling van woningen en de uitgifte van gronden hiervoor.

Bij actief grondbeleid geeft de gemeente Meerijstad zelf bouw kavels uit aan particulieren die zelf een woning willen bouwen of aan marktpartijen (een bouwbedrijf, projectontwikkelaar, woningbouwcorporatie of belegger) die de (huur)woningen projectmatig realiseren. De uitgifte van bouwgrond aan marktpartijen is altijd maatwerk en wordt per project uitgewerkt.

In het verkoopproces van woningbouw kavels aan particulieren komen onderstaande stappen aan de orde.

3.1 Toewijzing bouwgrond

Wanneer de gemeente beschikt over woningbouw kavels die verkocht gaan worden, wordt een lotingsprocedure gevolgd. Dit houdt onder andere in dat de selectieprocedure tijdig bekend wordt gemaakt zodat potentiële kopers (natuurlijke personen) in de gelegenheid gesteld worden om in aanmerking te komen voor een kavel. De kavels worden gepubliceerd op de gemeentepagina van de plaatselijke krant(en) en op de gemeentelijke website.

In de publicatie wordt informatie gegeven over de locatie en oppervlakte van de kavels, de grondprijs en de reactietermijn. Daarnaast worden de uitgiftenvoorwaarden kenbaar gemaakt.

Na afloop van de reactietermijn wordt geïnventariseerd hoeveel inschrijvingen er zijn en of deze voldoen aan de gestelde voorwaarden. Indien er één gegadigde voor een kavel is, krijgt deze gegadigde de mogelijkheid een optie te nemen op de kavel. Indien er meerdere gegadigden voor een kavel zijn, vindt er een loting plaats. De lotingsvoorwaarden worden per project opgesteld.

Om deel te kunnen nemen aan een loting kan de gemeente inschrijfgeld vragen. De winnende gegadigde wordt na de loting in de gelegenheid gesteld om een optie te nemen op de betreffende kavel.

Mocht loting in een specifiek geval of project niet de meest geschikte methode voor uitgifte zijn, dan kan het college van burgemeester en wethouders besluiten een andere methode te kiezen, bijvoorbeeld veiling per opbod of het schriftelijk uitbrengen van een bod.

3.2 Sluiten optieovereenkomst

Gegadigden die in aanmerking komen voor de bouw kavel van hun voorkeur, krijgen de gelegenheid om een optie op de bouw kavel te nemen. In de periode van optie dient een gegadigde (verder optienemer) de keuze te maken of hij/zij al dan niet tot aankoop van de kavel wil overgaan. Ook zal de optienemer de financiële haalbaarheid en de bouw mogelijkheden in deze optieperiode onderzoeken.

Aan de optienemer wordt een optieovereenkomst aangeboden, waarin onder andere vastligt welke kavel het betreft, wat de oppervlakte is, dat de optietermijn zes maanden is en dat de kosten voor het nemen van een optie € 500,- bedragen. Na het aanbieden van de optieovereenkomst moet de getekende optieovereenkomst binnen twee weken worden geretourneerd.

Als de optienemer de kavel wil aankopen, dan wordt het bedrag van € 500,- verrekend met de koopsom. Als de optienemer de kavel niet wenst te kopen, dan krijgt de optienemer de reeds betaalde kosten niet terug, vervalt de optie en komt de kavel vrij uitgeefbaar terug bij de gemeente.

De optietermijn van zes maanden kan eenmalig met twee maanden worden verlengd. De kosten hiervoor bedragen € 250,- en worden bij eventuele aankoop niet verrekend met de koopsom.

Indien het een bouw kavel betreft voor de bouw van een twee-onder-een-kap woning dan gaat de optietermijn van zes maanden in, nadat beide kavels in optie zijn gegeven.

3.3 Sluiten koopovereenkomst

Als een optienemer heeft aangegeven tot aankoop van de bouw kavel over te willen gaan, biedt de gemeente een koopovereenkomst aan. De aangeboden koopovereenkomst moet binnen twee weken na verzending getekend retour zijn ontvangen door de gemeente. De algemene verkoopvoorwaarden woningbouw kavels 2026 zijn hierop van toepassing.

De koper is, vanaf zes maanden na het verstrekken van de optie tot het moment van juridische levering, over de koopsom een rentevergoeding ter hoogte van de wettelijke rente voor consumententransacties verschuldigd. Dit geldt ook wanneer de optietermijn met twee maanden wordt verlengd en wanneer de optienemer vóór het aflopen van de optietermijn al een koopovereenkomst heeft gesloten.

3.4 Juridische levering

Binnen twee maanden na afloop van de optietermijn moet de transportakte bij een door de koper te kiezen notaris passeren, dit is de juridische levering van de bouwgrond. De juridische levering kan met twee maanden worden uitgesteld als de koper voor het verkrijgen van zijn hypotheek een omgevingsvergunning dient te hebben. Het niet verkrijgen van een hypotheek is een ontbindende voorwaarde

voor de koper. De termijn voor de ontbindende voorwaarde is twee maanden na het aflopen van de optieovereenkomst.

Bij het passeren van de transportakte moet de betaling van de koopsom, rechten, kosten en belastingen plaatsvinden.

3.5 Aanvraag omgevingsvergunning

Binnen tien maanden na het ingaan van de optietermijn moet de koper een voor vergunning vatbare aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben ingediend.

In tijd ziet het proces van optieverstreking tot het kopen van een reguliere bouwka­vel er als volgt uit, waarbij de kolommen aangeven wat de uiterste data zijn:

AFBEELDING 1

Als de optietermijn van zes maanden met twee maanden wordt verlengd ziet het tijdspad er als volgt uit:

AFBEELDING 2

Het is niet verplicht om een optie op een kavel te nemen, het is ook mogelijk om de kavel meteen te kopen en direct een koopovereenkomst te sluiten. De termijnen voor het betalen van rente en voor de juridische levering zijn dan gelijk aan de termijnen indien wel een optie wordt genomen. Dit maakt dat er geen juridische en financiële nadelen zijn verbonden aan het sluiten van een koopovereenkomst zonder dat een optie hieraan voorafgaat.

Algemene voorwaarden

Het verkoopproces en de regels die daarbij horen, zijn vastgelegd in de "Algemene verkoopvoorwaarden woningbouw­kavels 2026". De algemene verkoopvoorwaarden worden als bijlage toegevoegd aan de optieovereenkomst en aan de koopovereenkomst, hiermee maken ze onderdeel uit van beide overeenkomsten.

3.6 Zelfbewoningsplicht

Binnen de gemeente Meierijstad is gekozen om gebruik te maken van een zelfbewoningsplicht. De zelfbewoningsverplichting is van toepassing op nieuwbouw koopwoningen die onder de betaalbaarheidsgrens van € 420.000 vrij op naam (2026) vallen. De kopers zijn hierdoor verplicht de woning minimaal 3 jaar zelf te bewonen. Wanneer een ontwikkelaar de woningen realiseert, wordt de zelfbewoningsverplichting in de overeenkomst met de ontwikkelaar vastgelegd.

Vanaf 1 maart 2022 wordt in contracten met ontwikkelende partijen de zelfbewoningsverplichting opgelegd om te voorkomen dat nieuwbouwwoningen door beleggers worden gekocht om te verhuren. Ook opvolgende koper(s) zijn voor de resterende tijd van de zelfbewoningsplicht weer aan die plicht gebonden. Zo blijven betaalbare koopwoningen beschikbaar voor starters, jonge gezinnen en mensen met een middeninkomen. Alleen bij zwaarwegende omstandigheden kan ontheffing worden verleend van de zelfbewoningsplicht. Hiervoor kan een ontheffingsverzoek ingediend worden bij de afdeling Wonen.

Als de koper in strijd handelt met de zelfbewoningsplicht (en het doorleggen daarvan) riskeert koper een boete van € 100.000,-

Nieuwe regels

De gemeente verwacht in 2026 nieuwe regels vast te stellen voor zelfbewoning waarbij wordt overwogen om ook een vervreemdingsverbod (anti-speculatiebeding) te hanteren. Als deze geactualiseerde regeling definitief is, dan zal de regeling separaat bekend worden gemaakt.

4. Bedrijven

Binnen de gemeente Meierijstad liggen verschillende bedrijventerreinen. Op een aantal van deze terreinen beschikt de gemeente over bedrijfskavels. Deze gronden zijn bedoeld om huisvesting te bieden aan bedrijven die een onderneming willen starten of bedrijven waarvan de huidige locatie niet meer voldoet aan de bedrijfsvoering of toekomstige bedrijfsontwikkeling. De gemeente Meierijstad vervult hierin een lokale en een regionale werkgelegenheidsfunctie.

4.1 Toewijzing bedrijfskavel

Als de gemeente besluit bedrijfskavels te verkopen, wordt een openbare selectieprocedure gevolgd zodat volledige mededinging wordt geboden.

Dit houdt onder andere in dat de selectieprocedure tijdig bekend wordt gemaakt zodat potentiële kopers (in dit geval bedrijven) in de gelegenheid gesteld worden om in aanmerking te komen voor een bedrijfskavel. De bedrijfskavel(s) worden gepubliceerd op de gemeentepagina van de plaatselijke weekbladkrant(en) en op de gemeentelijke website.

In de publicatie wordt informatie gegeven over de locatie en oppervlakte van de bedrijfskavel(s), de grondprijs en de reactietermijn. Daarnaast wordt in een uitgifteprotocol omschreven welke algemene en specifieke (verkoop)voorwaarden er gelden. Dit uitgifteprotocol kan dus per locatie of per bedrijfs-

kavel anders zijn. In ieder geval zijn de vigerende Algemene verkoopvoorwaarden bedrijfsgrond van toepassing op de verkoop.

Als er na deze procedure bedrijfskavels overblijven, dan plaatst de gemeente deze op haar website, zodat voor iedereen kenbaar is dat de bedrijfskavels te koop zijn en onder welke voorwaarden. Als er een geïnteresseerde is voor de (overgebleven) bedrijfskavel dan kan de gemeente met deze partij één op één in gesprek gaan om te komen tot verkoop. Hierbij kan de gemeente gebruik maken van een reserveringsovereenkomst.

4.2 Sluiten reserveringsovereenkomst

De gemeente kan ervoor kiezen een reserveringsovereenkomst te sluiten voordat er een koopovereenkomst wordt gesloten. In principe is dit alleen van toepassing als er sprake is van een-op-een uitgifte. In deze overeenkomst worden onder andere afspraken gemaakt over de termijn waarin de kavel voor de gegadigde wordt gereserveerd.

In de reserveringsperiode dient een gegadigde de keuze te maken of tot aankoop van de bedrijfskavel wordt overgegaan.

4.3 Sluiten koopovereenkomst

Als de gegadigde heeft aangegeven tot aankoop van de bedrijfskavel over te willen gaan, biedt de gemeente een koopovereenkomst aan. Deze koopovereenkomst moet binnen drie weken na verzending getekend retour zijn ontvangen door de gemeente. In de koopovereenkomst wordt onder andere vastgelegd welke (specifieke) voorwaarden op de verkoop van toepassing zijn, wanneer de bedrijfskavel wordt geleverd en voor welke prijs. De Algemene verkoopvoorwaarden bedrijfsgrond 2026 zijn van toepassing op de verkoop.

5. Grondprijzen

Zoals in de voorgaande paragrafen uiteengezet, verkoopt de gemeente Meerijstad kavels voor de realisatie van woningbouw en bedrijventerreinen. Ook wordt grond uitgegeven voor maatschappelijke voorzieningen. Het uitgangspunt is dat uitgifte plaatsvindt onder marktconforme voorwaarden. In de veranderlijke markt is het van belang de grondprijzen regelmatig te actualiseren.

Systematiek voor het bepalen van een marktconforme grondprijs

Om tot een onafhankelijke en rechtmatige opbouw van de grondprijzen te komen, is een taxatiecommissie gevraagd om de waarde te bepalen. De taxatiecommissie bestaat uit drie gespecialiseerde externe adviesbureaus, die gezamenlijk een prijsadvies hebben uitgebracht voor het jaar 2026. De taxatiecommissie heeft analyses voor de woningmarkt, bedrijventerreinen en maatschappelijke gronden in Meerijstad opgesteld. Voor het bepalen van de uitgifteprijs zijn verschillende methodes toegepast. De kavelprijs voor percelen ten behoeve van vrijstaande woningen is comparatief bepaald. Seriematige bouwgronden zijn residueel bepaald waarbij vrij-op-naamprijzen zijn gebaseerd op transacties in de omgeving (deze prijzen worden vervolgens verminderd met de stichtingskosten). De uitgifteprijs voor bedrijfskavels is comparatief bepaald aan de hand van uitgiftebeleid en transacties in de regio. De nieuwe grondprijzen zijn te lezen in het grondprijzenoverzicht in bijlage 2. Hoe de verschillende grondprijzen per categorie tot stand zijn gekomen is te vinden in het rapport "Grondprijsadvies Meerijstad 2026" van opgesteld door de Taxatiecommissie Meerijstad (Taxatiecommissie Meerijstad bestaat uit Stec groep en Gloudemans. BBN heeft de bouwkosten doorgerekend.).

De grondprijzen worden jaarlijks door het college van burgemeester en wethouders, op basis van het grondprijsadvies, vastgesteld. Het college stelt de grondprijzen voor alle kernen vast, ook al zijn er in bepaalde kernen geen uitgeefbare kavels. Hiermee wordt transparantie in de systematiek gegeven en daarnaast worden de grondprijzen ook gebruikt als basis voor de bepaling van de prijs voor o.a. de groen- en reststroken. Het college kan desgewenst besluiten om (op onderdelen) af te wijken van het grondprijsadvies, als dat het geval is wordt dat in bijlage 2 toegelicht en gemotiveerd.

Grondprijs woningbouw

De grondprijzen voor woningbouw in Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel zijn overwegend gebaseerd op de residuele grondprijsmethode. Voor de andere kernen in Meerijstad waren te weinig referenties beschikbaar om gevalideerd residueel door te rekenen. Vandaar dat de prijzen voor deze overige kernen tot stand zijn gekomen door het hanteren van een afslag op de prijzen van Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel. De afslag is gebaseerd op de grootte van de kern, de ligging, de aanwezige voorzieningen en de afstand tot bepaalde voorzieningen.

Bovenstaande systematiek leidt tot verschillende grondprijzen per kern en per type woning. Met de differentiatie in prijzen per kern en per type woning wordt zoveel als mogelijk de marktconforme waarde benaderd. De grondwaarde is het hoogst in de grootste kernen (Schijndel, Sint-Oedenrode, Veghel). De opbrengstpotentie van nieuwbouwwoningen (dus de VON-prijzen) in de grote kernen is groter dan in de kleinere kernen. De stichtingskosten zijn in de gehele gemeente gelijk. Dit resulteert in een lagere residuele grondwaarde voor de kleinere kernen.

Wat betreft sociale woningbouw zijn in 2025 nieuwe prestatieafspraken tussen de gemeente en woningcorporaties gemaakt. Onderdeel van deze prestatieafspraken zijn de gemeentelijke grondprijzen voor grondgebonden sociale huurwoningen en gestapelde sociale huurwoningen. In deze prestatieafspraken is afgesproken jaarlijks een verhoging van de grondprijs door te voeren gebaseerd op de procentuele verhoging van de liberalisatiegrens. Deze huurprijsgrens wordt jaarlijks door het Rijk vastgesteld.

Bijdrage bewonersparkeerplaatsen in openbaar gebied

Bewonersparkeerplaatsen van de vrije sector woningen (koopwoningen en midden- en dure huurwoningen) dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Dit is niet altijd mogelijk. Wanneer vervolgens bewonersparkeerplaatsen in openbaar gebied moeten worden gerealiseerd is de ontwikkelaar verplicht daarvoor een bijdrage van €5.000,- per parkeerplaats te betalen (excl. BTW en prijspeil 2026) als tegemoetkoming in de kosten die dit voor de gemeente met zich meebrengt. Deze vaste bijdrage wordt betaald tegelijkertijd met betaling van de koopsom.

Basis voor de berekening zijn de parkeernormen die in de Nota Parkeernormen Gemeente Meerijstad 2025 zijn vermeld.

De bijdrage geldt niet voor sociale huurwoningen en niet voor bezoekersparkeerplaatsen.

Brandgangen (achter of naast het uit te geven perceel)

Brandgangen worden mee verkocht met de bouwkaavel. Ten behoeve van de burens wordt hierop een erfdienstbaarheid (recht van overpad) gevestigd.

Grondprijzen maatschappelijke doeleinden

Bij maatschappelijke doeleinden met een commerciële functie moet worden gedacht aan bijvoorbeeld een huisartsenpraktijk, fitnesscentrum of kinderdagverblijf of functies die hiermee te vergelijken zijn. De grondprijzen voor deze categorie wordt bepaald op basis van de residuele methode. Maatschappelijke doeleinden zonder commerciële functie zijn onder andere een bibliotheek, school of wijkcentrum. De grondprijzen voor deze functies is bepaald aan de hand van de comparatieve methode. Ten behoeve van maatschappelijke doeleinden zonder commerciële functie wordt voor sportterreinen en sportaccommodaties een uitzondering gemaakt op het hanteren van marktconforme grondprijzen. In 2018 heeft de gemeenteraad een Algemeenbelangbesluit Wet Markt en Overheid genomen, waarin is bepaald dat de exploitatie van sportterreinen en sportaccommodaties niet wordt gezien als een economische activiteit in de zin van artikel 25h lid 5 van de Mededingingswet. Daarom wordt voor sportterreinen en sportaccommodaties geen marktconform tarief, maar een kostendekkend tarief gehanteerd.

6. Pacht

De gemeente Meerijstad heeft ongeveer 194 hectare agrarische grond in eigendom die wordt verpacht. De gemeente heeft deze agrarische grond voor verschillende doelen in eigendom. Deels gaat het om gronden die met actieve grondpolitiek zijn verworven om te ontwikkelen naar bijvoorbeeld woningbouw kavels of bedrijventerrein. Daarnaast is ook het doel om de gronden te kunnen inzetten als ruil- of compensatiegrond. Het is dus van belang om agrarische gronden in eigendom te hebben en te houden en deze door middel van pacht op een goede manier te beheren. Hoe we dit doen is te lezen in het duurzame pachtbeleid 2026-2032 dat in september 2025 is vastgesteld.

7. Groen- en reststroken en overige gronden

De gemeente Meerijstad heeft gronden in eigendom die een functie hebben in het kader van openbaar groen of verkeer. De gemeente voert het beheer en onderhoud van deze gronden uit. De meeste van deze gronden hebben een duidelijke functie, zoals plantsoenen, parken, parkeerplaatsen, wegen of waterpartijen. Er zijn ook groen- of reststroken, waaronder we verstaan stukjes grond die deel uitmaken van de openbare ruimte en grenzen aan grond van derden en geen duidelijke/belangrijke openbare functie (meer) hebben. Daarnaast onderscheiden we 'overige gronden' waarbij eveneens een duidelijke openbare functie ontbreekt of waarbij het geen probleem vormt om de grond niet meer als openbaar gebied te gebruiken. Inwoners, bedrijven of andere partijen in Meerijstad kunnen verzoeken om deze (stroken) grond aan te kopen. Na toetsing van de verzoeken blijkt of de grond al dan niet verkocht kan worden. Gronden die niet verkocht kunnen worden, kunnen mogelijk worden verhuurd. Dit is afhankelijk van de beperkingen die de grond of omgeving met zich meebrengt. Naast verkoop en verhuur is adoptie ook een mogelijkheid om gemeentegrond te beheren. De drie categorieën worden hieronder verder toegelicht. De gemeente is niet verplicht om gronden te verkopen of verhuren. Los van de toetsingscriteria kan de gemeente altijd redenen hebben om de grond (in eigen beheer) te houden dan wel niet te verkopen.

Adoptie openbaar groen

Wanneer blijkt dat de grond een openbare functie moet blijven behouden, is verkoop of verhuur niet aan de orde. In sommige gevallen is het dan wel mogelijk dat met inwoners afspraken worden gemaakt over het beheer en onderhoud van openbaar groen. Er is in dat geval een mogelijkheid tot groenadoptie, waarbij inwoners vrijwillig het onderhoud van een groenstrook op zich nemen. De openbare functie van de strook blijft behouden en de strook blijft eigendom van de gemeente. Een voordeel voor de

adoptant hiervan kan zijn dat hij het onderhoud intensiever kan uitvoeren dan de gemeente. De adoptieovereenkomsten worden door openbaar gebied aangegaan.

Verkoop en verhuur

Voor de uitgifte van groen- en reststroken en overige gronden worden twee vormen gehanteerd, namelijk verkoop en verhuur. De hoofdregel is dat eerst wordt gekeken of verkoop mogelijk is. Als dit niet mogelijk is kan de grond eventueel verhuurd worden. Een groen- of reststrook zal alleen worden verhuurd als de openbare functie van de strook kan vervallen, maar het vanwege een of meerdere redenen niet mogelijk of wenselijk is om het eigendom over te dragen. De gemeente kan tot verkoop of verhuur overgaan maar is hiertoe niet verplicht.

Toetsingscriteria verkoop en verhuur groen- of reststrook

Om een juiste en uniforme afweging te maken welke gronden wel en welke gronden niet verkocht of verhuurd kunnen worden, is het van belang om generieke toetsingscriteria te hanteren. Bij verkoop van een groen- of reststrook wordt getoetst aan de volgende criteria:

1. De strook moet grenzen aan het eigendom van de verzoeker;
2. Er zijn geen kabels, leidingen, rioleringen of zakelijke rechten in of op de strook aanwezig;
3. De strook grond mag geen openbare functie (meer) hebben, zoals: groen, parkeren, infrastructuur, bereikbaarheid, speelveld/speelvoorzieningen, stedenbouw, water, ecologie, flora en fauna, archeologie of cultuurhistorie;
4. De strook mag geen onderdeel uit (gaan) maken van toekomstige (planologische) ontwikkelingen of van recent (korter dan tien jaar) opgeleverde nieuwbouwprojecten;
5. Verkoop van de strook mag geen nadelige gevolgen voor onderhoud van de omgeving opleveren;
6. Er zijn geen andere gegadigden voor het aankopen van de strook. De voorgenomen verkoop aan de betreffende gegadigde wordt gepubliceerd. Mochten er onverhoopt toch andere gegadigden zijn, dan kunnen die zich alsnog melden en kan dit ertoe leiden dat uitgifte geen doorgang kan vinden.

Toetsingscriteria verkoop en verhuur overige gronden

Om een juiste en uniforme afweging te maken welke gronden wel en welke gronden niet verkocht of verhuurd kunnen worden, is het van belang om generieke toetsingscriteria te hanteren. Bij verkoop van overige gronden wordt getoetst aan de volgende criteria:

1. Er zijn geen kabels, leidingen, rioleringen of zakelijke rechten in of op de grond aanwezig;
2. De grond mag geen (openbare) functie (meer) hebben zoals:
3. groen, parkeren, infrastructuur, bereikbaarheid, speelveld/speelvoorzieningen, stedenbouw, water, ecologie, flora en fauna, archeologie of cultuurhistorie;
4. De strook mag geen onderdeel uit (gaan) maken van toekomstige (planologische) ontwikkelingen of van recent (korter dan tien jaar) opgeleverde nieuwbouwprojecten;
5. Verkoop van de strook mag geen nadelige gevolgen voor onderhoud van de omgeving opleveren;
6. Er zijn geen andere gegadigden voor het aankopen van de strook. De voorgenomen verkoop aan de betreffende gegadigde wordt gepubliceerd. Mochten er onverhoopt toch andere gegadigden zijn, dan kunnen die zich alsnog melden en kan dit ertoe leiden dat uitgifte geen doorgang kan vinden.

Indien aan alle bovenstaande criteria naar het oordeel van de gemeente wordt voldaan, kan de grond in principe worden verkocht. De gemeente is hier echter niet toe verplicht. Mocht aan één of meerdere criteria niet worden voldaan, dan kan overwogen worden of verhuur een mogelijkheid is.

Prijs verkoop groen- en reststroken bij een woning

Bij het bepalen van de systematiek voor de grondprijs voor de groen- en reststroken bij een woning is een aantal elementen meegewogen:

- De actuele bouwgrondprijzen;
- Het feit dat het geen vrij in te richten kavel is, maar een toevoeging aan een bestaande situatie;
- De hoogte van de prijs is afhankelijk van de mate van waarde toevoeging aan het bestaande perceel. Hoe verder de te verkopen strook grond van de woning gelegen is, hoe lager de waarde toevoeging en hoe lager de verkoopprijs.

In onderstaande figuur wordt weergegeven hoe de prijs van een groen- of reststrook bij een woning wordt berekend.

AFBEELDING 3

Uitgangspunten bij voorgaande figuur zijn:

- prijzen zijn kosten koper;
- als basis dient de indicatieve grondprijs per m² (exclusief BTW/overdrachtsbelasting) voor het betreffende type woning in de desbetreffende kern van Meerijstad;
- definitie hoofdgebouw: een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

Afwijkingen op prijsbepaling voor groen- en reststrook bij een woning

In onderstaande gevallen wordt de prijs van de te verkopen strook niet bepaald met toepassing van bovenstaand figuur, maar wordt de volle bouwgrondprijs in rekening gebracht:

- bij een strook grond die wordt verkocht in een wijk die nog in ontwikkeling is;
- als er door de verkoop van grond een volledige bouwkwavel ontstaat, waardoor er geen sprake meer is van een groen- en reststrook.

Prijs verkoop groen- en reststrook bij een andere functie dan een woning of bedrijf

Indien de te verkopen grond niet is aan te merken als een groen- en reststrook bij een woning of bedrijf, maar als een groen- en reststrook grenzend aan bijvoorbeeld een maatschappelijke instelling of andere organisatie/functie, dan wordt 50% van de indicatieve grondprijs per m² (exclusief BTW) van die betreffende functie gerekend.

Voor groen- en reststroken die niet bij een woning of bedrijf horen zijn de grondprijzen opgenomen in bijlage 2.

Verhuur

Indien niet wordt voldaan aan de eerdergenoemde criteria voor verkoop van een groen- of reststrook of overige gronden, kan worden bekeken of de strook kan worden verhuurd. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij grond die in de toekomst nodig is voor herinrichting van de openbare ruimte of een strook grond waar kabels en leidingen in liggen.

Bij verhuur van grond gelden in principe de volgende uitgangspunten:

- de duur van een huurovereenkomst is voor bepaalde tijd en er geldt een opzegtermijn van 3 maanden;
- de huurprijs per jaar bedraagt 4% van de grondwaarde, berekend op basis van bovenstaande tabel of grondprijzen overige gronden genoemd in bijlage 2;
- de lopende huurprijzen worden jaarlijks geïndexeerd conform de consumentenprijsindex.
- de minimale huurprijs bedraagt €25 per jaar;
- als de huurprijs lager ligt dan €50 per jaar, dan wordt eenmaal per vijf jaar vooraf gefactureerd. Ligt de jaarlijkse huurprijs hoger, dan heeft de huurder de keuze om jaarlijks dan wel voor een langere periode vooruit te betalen;
- er vindt geen teruggave plaats indien de huur binnen deze vijf jaar wordt beëindigd.

Maatwerk

Het is mogelijk om maatwerk toe te passen en weloverwogen af te wijken van hetgeen hierboven is bepaald ten aanzien van verkoop en verhuur.

Bouwmogelijkheden en omgevingsplan

Groen- en reststroken die worden verkocht hebben veelal de bestemming groen of verkeersdoeleinden. Deze bestemmingen kennen geen bouwmogelijkheden.

Bestaande overeenkomsten

In de voormalige gemeenten Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel zijn overeenkomsten met betrekking tot het verhuren en het in gebruik geven van grond gesloten. Deze overeenkomsten variëren inhoudelijk: ze hebben onder andere verschillende looptijden, kennen meestal geen einddatum of kennen lage prijzen.

De bestaande overeenkomsten zijn geïnventariseerd en de afspraken die zijn gemaakt worden gerespecteerd. Vanwege het grote verschil tussen de oude en huidige systematiek en het feit dat deze moeilijk valt te harmoniseren, gaan we vooralsnog uit van een uitsterfconstructie. Bij nieuwe overeenkomsten hanteren we de nieuwe tarieven.

8. Zakelijke rechten

In de gemeente Meierijstad worden verschillende zakelijke rechten gevestigd. Een zakelijk recht is een recht dat rust op een zaak of een ander goed. Een kenmerk van een zakelijk recht is dat het op de zaak blijft rusten ongeacht wie eigenaar is van de grond.

Voor het vestigen van zakelijke rechten en de bijbehorende procedure wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van deze nota.

Recht van opstal

Een regelmatig voorkomend zakelijk recht is het recht van opstal. Dit is een recht om in, op of boven de grond van de gemeente bouwwerken, kabels en leidingen of beplanting in eigendom te hebben. Een recht van opstal zorgt ervoor dat de gemeente niet door natrekking eigenaar wordt van de opstal(len) van een ander. Voor het vestigen van het recht van opstal is een notariële akte en inschrijving in de openbare registers vereist. De bevoegdheden van de opstalhouder tot het gebruiken, aanbrengen of wegnemen van bouwwerken en beplantingen kunnen in de akte worden geregeld. Daarnaast wordt in de akte vastgelegd dat de opstalhouder verplicht is om jaarlijks een marktconforme vergoeding – retributie – aan de gemeente als eigenaar te betalen.

Het recht van opstal kan voor allerlei verschillende doelen en functies worden gevestigd, er zijn dan ook verschillende voorwaarden en tarieven van toepassing. De voorwaarden worden daarom per voorkomend geval bepaald. De tarieven voor retributies worden berekend zoals weergegeven in bijlage

2 bij deze nota en worden jaarlijks geïndexeerd conform de consumentenprijsindex. Per 31 december 2024 wordt de marktconforme CPI alle huishoudens gehanteerd.

Erfpacht

Erfpacht is een zakelijk recht waarbij de gemeente het (bloot) eigendom behoudt en de erfpachter in beginsel het volle genot van de grond heeft. Het recht van erfpacht kent verschillende verschijningsvormen. Zo zijn er bijvoorbeeld tijdelijke erfpacht (vaak 30 tot 50 jaren) en voortdurende/eeuwigdurende erfpacht bekend. Voor de uitgifte in erfpacht is een notariële akte en inschrijving in de openbare registers vereist. In de akte wordt onder andere het toegestane gebruik vastgelegd en de verplichting van de erfpachter om jaarlijks een marktconforme vergoeding – canon – aan de gemeente als (bloot) eigenaar te betalen.

Uitgifte in erfpacht komt onder andere voor bij sportterreinen. Verder wordt soms in hele specifieke (uitzonderings-) gevallen gekozen voor uitgifte in erfpacht. Aangezien erfpacht niet zo vaak voorkomt, zijn geen algemene erfpachtvoorwaarden vastgesteld, maar worden de voorwaarden per geval bepaald. De canon wordt berekend zoals weergegeven in bijlage 2 bij deze nota en wordt jaarlijks geïndexeerd conform de consumentenprijsindex. Per 31 december 2024 wordt de marktconforme CPI alle huishoudens gehanteerd.

Voorpootrecht

Voorpootrecht is een zakelijk recht wat iemand het recht geeft om op gemeentegrond bomen te planten en te rooien. Meestal rust dit recht op de berm van een weg die langs het perceel (eigendom) van de rechthebbende van het voorpootrecht ligt. Het voorpootrecht maakt al sinds geruime tijd geen onderdeel meer uit van de wetgeving. In het verleden gevestigde voorpootrechten gelden echter nog wel, ze zijn (meestal) notarieel vastgelegd. In Meerijstad is goed in beeld waar het voorpootrecht van toepassing is. Af en toe komen er verzoeken om het voorpootrecht door te halen of het komt aan de orde bij de herinrichting van een weg. Per verzoek of project wordt bekeken hoe hiermee om wordt gegaan.

9. Jacht- en visrechten

De gemeente Meerijstad is eigenaar van gronden waarop gejaagd mag worden en van wateren waarin gevist mag worden. De voorwaarden voor het gebruik voor jacht en bevissing van deze gemeentelijke eigendommen worden in overeenkomsten vastgelegd.

Voor de uitgifte van deze rechten en de bijbehorende procedure wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van deze nota.

Jachtrechten

De gemeente heeft gronden in eigendom waarop gejaagd mag worden. De gemeente Meerijstad sluit uitsluitend overeenkomsten met wildbeheereenheden of jachtcombinaties waarin wordt bepaald welke vormen van jacht op welke percelen in Meerijstad zijn toegestaan. Voor jacht en beheer worden de specifieke percelen in de overeenkomst benoemd. Voor schadebestrijding wordt een algemene bepaling opgenomen zodat, na toestemming van de gemeente, overal waar noodzakelijk aan schadebestrijding kan worden gedaan. Deze schadebestrijding kan aan de orde zijn bij gevoelige gebieden, zoals sportvelden of wandelgebieden.

Tevens wordt een jaarlijks te betalen tarief in de overeenkomst opgenomen. De tarieven staan vermeld in bijlage 2 bij deze nota.

Visrechten

De gemeente Meerijstad is eigenaar van wateren waarin gevist mag worden. Hengelsportverenigingen hebben de mogelijkheid om in deze wateren te vissen, hiervoor zijn overeenkomsten gesloten door werkatelier Sport. In de overeenkomst zijn onder andere bepalingen opgenomen over het gebruik, het onderhoud en het jaarlijks te betalen tarief. De tarieven staan vermeld in bijlage 2 bij deze nota.

10. Onrechtmatig grondgebruik

Op diverse locaties in de gemeente Meerijstad wordt zonder recht of titel (onrechtmatig) gebruik gemaakt van gemeentegrond. Vaak speelt dergelijk gebruik in het buitengebied, waarbij de gebruiker een gedempte sloot en/of berm bij de particuliere tuin betreft. Maar ook in de bebouwde kom worden gemeentelijke eigendommen onrechtmatig in gebruik genomen.

Het onrechtmatig gebruik van gemeentegrond is in geen geval acceptabel. Enerzijds vanuit het principe dat men zich nu eenmaal niet andermans grond behoort toe te eigenen. Anderzijds vanuit praktische redeneringen, zoals de beperking om te kunnen beschikken over eigen grond, de eventuele aantasting van het landschappelijk gebied, de eventuele aantasting van de verkeersveiligheid en de eventuele aantasting van de werking van de waterhuishouding.

11. Kostenverhaal

Voor het ontwikkelen van locaties door private partijen waarbij de gemeente faciliteert, maakt de gemeente kosten, bijvoorbeeld voor de aanleg van de openbare voorzieningen (wegen, groen, verlichting enz.) en de (voorbereiding van de) wijziging van het omgevingsplan of de buitenplanse omgevingsplan-activiteit (bopa). De gemeente is wettelijk verplicht om deze kosten te verhalen op de initiatiefnemer van de te ontwikkelen locatie. Als de gemeente zelf eigenaar is van de locatie gebeurt dit via de uitgifte van bouwgrond (actief grondbeleid). Als een derde eigenaar is van de locatie gebeurt dit via het sluiten van een anterieure overeenkomst of door kostenverhaalsregels in het omgevingsplan dan wel voor-schriften bij de omgevingsvergunning (faciliterend grondbeleid). In de Nota Grondbeleid, die periodiek door de gemeenteraad wordt vastgesteld, zijn de kaders voor het toepassen van kostenverhaal vastge-legd.

De gemeente verwacht in 2026 een nota kostenverhaal vast te stellen waarin wordt vastgelegd hoe de gemeente Meerijstad kosten verhaalt op initiatiefnemers van ruimtelijke initiatieven.

12. Vergoeding deskundigenadvies

Om haar plannen en ambities te kunnen realiseren, heeft de gemeente soms onroerende zaken nodig die in eigendom zijn van derden. Het uitgangspunt bij verwerving is dat op basis van redelijkheid en billijkheid tot overeenstemming over de aankoop wordt gekomen. De gemeente kan zich laten vertegenwoordigen door een ter zake deskundige (taxateur, makelaar of rentmeester) en aangezien de eigenaar van de grond meestal niet deskundig is, kan ook deze zich door een deskundige laten bijstaan. Op basis van jurisprudentie is het gebruikelijk dat de eigenaar een vergoeding krijgt voor gemaakte kosten van deskundige bijstand, omdat de bijstand heeft bijgedragen aan het bereikte akkoord.

De gemeente stelt de vergoeding van de deskundigenkosten in beginsel vast op basis van de 'ministeriële Regeling vergoeding deskundigenkosten Rijkswaterstaat'. In deze regeling staat onderstaande formule voor het berekenen van de forfaitaire vergoeding:

2% van de schadeloosstelling met een minimum van € 2.250,- en een maximum van € 20.000,- (excl. BTW).

In alle gevallen kijkt de gemeente of het uitkeren van een vergoeding in het betreffende geval redelijk is en of de vergoeding redelijk is in verhouding tot de geleverde inspanning/prestatie van de deskundige. De eigenaar (en diens deskundige) wordt in het begin van het onderhandelingstraject geïnformeerd. De vergoeding van deskundigenkosten wordt uitsluitend betaald als partijen tot overeenstemming zijn gekomen over verwerving en indien de eigenaar aantoont dat deskundige bijstand ook daadwerkelijk is verleend. Bovendien geldt te allen tijde dat partijen van bovengenoemde regeling kunnen afwijken als daartoe in redelijkheid aanleiding bestaat.

*Aldus besloten in zijn vergadering van 17 maart 2026
Burgemeester en wethouders van de gemeente Meerijstad,
De secretaris,
Drs. M.J.M. Meertens
De burgemeester,
ir. C.H.C. van Rooij*

Bijlage 1. Didam-arresten

Eerste uitspraak Hoge Raad in 2021

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 [HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778] bepaald dat een overheidslichaam 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. Op deze manier worden op basis van het gelijkheidsbeginsel gelijke kansen geboden. Een overheidslichaam moet met dit beginsel rekening houden bij de beslissing met wie en onder welke voorwaarden het een overeenkomst sluit tot verkoop van een onroerende zaak.

Het gelijkheidsbeginsel brengt ook mee dat het overheidslichaam, om gelijke kansen te creëren, een passende mate van transparantie moet verzekeren met betrekking tot (i) de beschikbaarheid van de onroerende zaak, (ii) de selectieprocedure, (iii) het tijdschema en (iv) de toe te passen selectiecriteria. Het overheidslichaam moet hierover tijdig, voorafgaand aan de selectieprocedure, duidelijkheid scheppen door informatie over deze aspecten bekend te maken op een zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen.

Een overheidslichaam kan afzien van een selectieprocedure als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. In dat geval is er geen strijd met het gelijkheidsbeginsel en is een-op-een verkoop wel toegestaan. Dan dient het overheidslichaam een voornemen tot verkoop 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.

Tweede uitspraak Hoge Raad in 2024

Op 15 november 2024 heeft de Hoge Raad opnieuw uitspraak gedaan middels het Didam II-arrest (HR 15 november 2024, ECLI:NL:HR:2024:1661). Hierin zijn een aantal praktijkvragen beantwoord. De regels uit het Didam I arrest hebben terugwerkende kracht. De belangrijkste punten uit de uitspraak zijn dat een koopovereenkomst die in strijd met de Didam-regels is gesloten, niet nietig of vernietigbaar is. Het overheidslichaam handelt in beginsel onrechtmatig tegen een andere (potentiële) gegadigde. Hierdoor kan het overheidslichaam schadeplichtig zijn aan de (potentiële) gegadigde.

Zolang er nog geen overeenkomst is gesloten die het overheidslichaam verplicht tot levering of zolang de levering nog niet heeft plaatsgevonden kan de rechter het overheidslichaam verbieden om tot verkoop of tot levering over te gaan.

De Didam-regels dwingen niet tot een veiling of tot verkoop aan de hoogste bieder. Er is beleidsruimte om criteria op te stellen, die opgenomen kunnen worden in een beleidsregeling.

Bijlage 2. Grondprijzen 2026

Grondprijzen per m² exclusief belastingen naar kernen per woningtype

TYPE WONINGEN	Sint-Oedenrode	A-KERNEN Schijndel, en Veghel	B-KERNEN Erp, Mariaheide en Nijnsel	C-KERNEN Eerde, Wijbosch en Zijtaart	D-KERNEN Boerdonk, Boskant, Keldonk, Olland
Goedkope koop < €294.000					
Rijwoning (t/m 65m ² GBO)	€ 555	€ 530	€ 450	€ 425	€ 400
Rug-aan-rug (t/m 65m ² GBO)	€ 775	€ 735	€ 625	€ 590	€ 550
Middeldure koop €294.000 - €420.000					
Rijwoning 1-laags met kap (66 - 105 m ² GBO)	€ 665	€ 630	€ 535	€ 505	€ 475
Rijwoning 2-laags met kap (66 - 105 m ² GBO)	€ 680	€ 650	€ 550	€ 520	€ 485
Levensloopbestendig (66 - 90 m ² GBO)	€ 630	€ 600	€ 510	€ 480	€ 450
Dure koop > €420.000					
Tussenwoning (> 105m ² GBO)	€ 635	€ 605	€ 515	€ 485	€ 455
Hoekwoning (> 105m ² GBO)	€ 585	€ 555	€ 470	€ 445	€ 415
Levensloopbestendig (> 90m ² GBO)	€ 740	€ 705	€ 600	€ 565	€ 530
Twee-onder-een-kap	€ 500	€ 475	€ 405	€ 380	€ 360
Vrijstaand	€ 485	€ 460	€ 390	€ 370	€ 345
Wonen overig					
Sociale huur	€ 25.913 per grondgebonden/eengezinswoning (richtlijn is een kavel van maximaal 100m ²) € 21.767 per gestapelde/meergezinswoning/appartement				
Middenhuur, (liberalisatie-grens tot huurgrens middenhuur) grondgebonden en gestapeld	Maatwerk. Door de grote verscheidenheid in bijvoorbeeld verschijningsvorm en afwerkingsniveau kunnen de kosten en opbrengsten sterk verschillen per project. Minimaal de prijs voor sociale huurwoningen.				
Dure huur, (vanaf huurgrens middenhuur) grondgebonden en gestapeld	Maatwerk. Minimaal de prijs voor sociale huurwoningen.				
Zorgwonen	Maatwerk, omdat door de grote verscheidenheid in bouwlagen, verschijningsvorm, de (zorg)voorzieningen in de omgeving en de te leveren zorg, de kosten en opbrengsten sterk verschillen per project.				
Mandelig terrein	Maatwerk, omdat dit sterk afhankelijk is van bijvoorbeeld het type, de mate van gebruiksgenot, alternatieven en de beheer- en onderhoudskosten.				
Meergezinswoningen (appartementen en boven-beneden woningen)	Maatwerk, omdat door de grote verscheidenheid in bouwlagen, verschijningsvorm en gemengde complexen, de kosten en opbrengsten sterk verschillen per project.				
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)	Wanneer het 'reguliere' zelfbouwkavels betreft, dan geldt de kavelprijs behorend bij de categorie uit bovenstaande tabel. Wanneer het voor een specifieke doelgroep is (ouderen, zorgbehoevenden et cetera), dan is het maatwerk.				

Voor de gemiddelde uitgifteprijs zijn kavels met een voldoende courante kavelvorm en -oppervlakte als uitgangspunt genomen. Voordat een kavel wordt uitgegeven, wordt deze beoordeeld op de vorm, de ligging, de tuinligging en de positionering van het bouwblok. Op basis hiervan kan de gemiddelde uitgifteprijs eventueel worden verhoogd of verlaagd met maximaal 10%. Per kenmerk hanteren we een op- of afslag van 2,5%.

Voor kavels ten behoeve van vrijstaande woningen geldt een degressief stelsel. Hierin neemt de grondwaarde voor kavels groter dan 500 m² stapsgewijs af.

Grondprijzen bedrijventerreinen per m² exclusief belastingen

BEDRIJVENTERREIN	TYPE	GRONDPRIJS 2026
De Dubbelen (Veghel)	Standaard	€ 220
	Hoogwaardig	€ 260
	Grootschalig (vanaf 1 ha)	Maatwerk
Doornhoek (Veghel)	Standaard	€ 215
	Hoogwaardig	€ 230
	Grootschalig (vanaf 1 ha)	Maatwerk
Foodpark (Veghel)	Standaard	€ 210
	Hoogwaardig	€ 255
	Grootschalig (vanaf 1 ha)	Maatwerk
Duin Vlagheide (Schijndel)	Standaard	€ 210
	Grootschalig (vanaf 1 ha)	Maatwerk
Molenakker Erp	Standaard	€ 200
	Grootschalig (vanaf 1 ha)	Maatwerk

Wanneer de floor space index (fsi) >1 wordt de grondprijs berekend aan de hand van het oppervlak in m² BVO.

Grondprijzen overige categorieën per m² exclusief belastingen

CATEGORIE	GRONDPRIJS PER M ² EXCLUSIEF BELASTINGEN
-----------	---

Maatschappelijke gronden	
Maatschappelijk commercieel	Maatwerk, minimaal de grondprijs van niet-commercieel.
Maatschappelijk niet-commercieel	€ 190 per m ² bvo (per m ² bvo als FSI>1)
Maatschappelijk, onbebouwd terrein (niet commercieel)	25-50% van grondprijs niet commercieel
Groenstroken (niet bij woning of bedrijf)	
Voorerfgebied	€ 85,00 - € 110,00 per m ² Indien grondstransactie > 100 m ² dan maatwerk
Achtererfgebied (incl. zijerven)	€ 160,00 - € 210,00 per m ² Indien grondstransactie > 100 m ² dan maatwerk
Overige	
Nutsvoorzieningen	€230 per m ² kavel, met een minimum van totaal €2.000 Indien grondstransactie > 100 m ² dan maatwerk
Canon/retributie zend- en reclamemasten	€6.000 per zend- of reclamemast €1.500 per additionele gebruiker
Canon/retributie/huur gemeentegrond	Jaarlijks 4% van de grondwaarde
Pakketmuren	Kleinschalig (0-20 vakken) €2.000 per pakketmuur Middenschalig (20-50 vakken) €4.000 per pakketmuur Grootschalig (vanaf 51 vakken) €7.000 per pakketmuur Grondstransactie > 25m ² maatwerk
Parkeeroplossingen	Maatwerk, omdat de bouwkosten sterk per soort parkeeroplossing verschillen en de verkoopopbrengsten sterk afhankelijk zijn van het ter plekke gevoerde parkeerbeleid.