

Grondprijnsbrief 2026 – 2027

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 2026-2027 sluit aan op de strategische doelen van de gemeente en vormt een belangrijke pijler binnen het bredere grondbeleid, zoals vastgesteld in de Nota Grondbeleid 2025.

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 2026-2027.

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).

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 medio 2026. 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 2026-2027 treedt na bekendmaking in het Gemeenteblad in werking na publicatie van het vaststellingsbesluit.
2. De geldigheid van de Grondprijzbrief 2026-2027 loopt door tot de vaststelling van de opvolgende versie van de Grondprijzbrief.
3. Deze regeling wordt aangehaald als: Grondprijzbrief 2026-2027 gemeente West Betuwe.

2. Marktontwikkelingen 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 middenhuur-1 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. De Geactualiseerde Woonvisie 2026 – 2030 biedt tevens een doorkijk naar 2040.

Binnen het segment goedkoop is bij de verdere uitwerking van plannen aandacht nodig voor zowel de goedkoopste woningen als de wat duurere. Vanaf 1 januari 2026 ligt de (boven)grens voor betaalbare koopwoningen op 420.000 euro (WBI-subsidie). Per 1 januari 2026 wordt de grens voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) verhoogd van naar 470.000 euro (450.000 euro in 2025). Middendure 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

Uit actuele cijfers blijkt dat er in de jaren 2022-2024 iets minder woningen zijn gebouwd dan gepland, waardoor de druk op de resterende jaren (2025-2030) toeneemt. West Betuwe heeft de ambitie om tot en met 2030 80 geclusterde woningen te realiseren, naast 265 nultredenwoningen en 130 zorggeschikte woningen.

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. Met de geactualiseerde woonvisie geven we richting aan de opgaven voor het wonen. De geactualiseerde Woonvisie geldt voor vijf jaar (2026 – 2030). De woonvisie biedt een koers voor de lange termijn (tot 2040), met een focus op de opgaven tot 2030. Daarmee geeft de visie houvast bij de aanpak van actuele woningvraagstukken en toekomstige ontwikkelingen, zoals een volkshuisvestingsprogramma, en helpt de visie bij het maken van keuzes. De geactualiseerde Woonvisie geeft de woningcorporaties, samenwerkingspartners en inwoners een duidelijke beleidsrichting vanuit de gemeente. De Woonvisie vormt daarmee een actueel kader voor nieuwe initiatieven en ontwikkelingen en de basis voor de prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties. 3 De woonvisie sluit daarnaast aan bij het kerngericht werken. Een belangrijk uitgangspunt voor de gemeente West Betuwe is de kracht van de kernen. In West Betuwe staat kerngericht werken

centraal: elke kern is uniek en heeft zijn eigen karakter. Dat vraagt om maatwerk in beleid. In deze woonvisie sluiten we daarop aan. *Bron: Geactualiseerde Woonvisie gemeente West Betuwe 2026-2030*

Huidige woningmarkt

Bestaande bouw Nederlandse koopwoningmarkt

De Nederlandse koopwoningmarkt in de bestaande bouw kenmerkte zich in het vierde kwartaal (Q4) van 2025 door een aanhoudend hoge dynamiek, een stijging van het aantal transacties en een doorzetting van de prijsstijgingen, zij het in een iets rustiger tempo.

Het aantal verkochte woningen lag in het vierde kwartaal van 2025 op een zeer hoog niveau, met ruim 47.600 geregistreerde transacties door NVM-makelaars. Dit is een voortzetting van de stijgende trend gedurende het hele jaar 2025, met in totaal ruim 166.000 verkochte woningen.

De gemiddelde verkoopprijs van een bestaande woning is in Q4 2025 door de grens van 5 ton gestegen en kwam uit op ongeveer 502.000 euro. De prijsstijging in het vierde kwartaal bedroeg 3,9% op jaarbasis, wat duidt op een verdere afvlakking van de voorgaande explosieve groei.

De markt vertoont tekenen van een lichte normalisatie: de hectiek nam in sommige regio's iets af, het aanbod nam toe (49.500 woningen te koop) en er was meer ruimte voor bezichtigingen, al bleef overbieden in veel gevallen de norm.

Bron: NVM, 2025, ontwikkelingen woningmarkt

Woningmarkt Zuidwest-Gelderland

De woningmarkt in Zuidwest-Gelderland toonde in het vierde kwartaal van 2025 een dynamisch beeld met een toename in verkoopactiviteit, vergelijkbaar met de sterke landelijke trend.

De markt toonde een rustiger maar zeer actief beeld met veel nieuw aanbod (49.500 woningen landelijk) en een sterke stijging van het aantal verkopen.

De gemiddelde verkoopprijs van een bestaande woning is gestegen en kwam uit op ongeveer 502.000 euro, waarmee de grens van een half miljoen euro werd doorbroken. De gemiddelde verkooptijd in Zuidwest-Gelderland was relatief kort.

In de provincie Gelderland werd in 2025 bij 74,6% van de transacties overboden, met een gemiddeld overbiedingspercentage van 11,6%. *Bron: NVM, 2025, regionale-analyse-zuidwest-Gelderland*

Bouwkosten

De ontwikkelingen van bouwkosten blijft onzeker voor 2026. Prijzen voor bouwprojecten blijven voorlopig licht stijgen. De bouwkosten stijgen in 2026 gematigd verder, met prognoses van circa 2% tot 2,5%. De stijging wordt vooral gedreven door hogere loonkosten (+4% per 1-1-2026) en (onder)aanmerstarieven. Terwijl materiaalprijzen een gemengd beeld laten zien (staal/cement stabiel, hout licht stijgend), zorgt aanhoudende krapte voor een aanhoudende druk op de prijzen.

De prijsstijgingen hebben met een aantal factoren te maken. Één van de belangrijke prijsstijgingsfactoren heeft met diverse cao-onderhandelingen te maken. De verwachting is dat de loonkosten voorlopig blijven toenemen, deze toename resulteert vervolgens onder andere in hogere bouwkosten. Ook is er een lichte stijging van materiaalprijzen waargenomen. De ontwikkelingen van materiaalprijzen hangt sterk samen met de geopolitieke ontwikkelingen. Geopolitieke spanningen hebben effect op de energieprijzen en hiermee ook op de materiaalprijzen.

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 Marktontwikkelingen 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 2026,

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 twee 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	Op basis van contractafspraken (prestatieafspraken)
	Vrije kavels	Nader te bepalen, binnen de kaders van de geactualiseerde nota Grondprijz- en Uitgiftebeleid
Molenblok Varik	Vrijstaand, Projectmatige woningbouw	Nader te bepalen, binnen de kaders van de geactualiseerde nota Grondprijz- en Uitgiftebeleid

Optie particuliere bouwkavels

Na een selectieronde voor particuliere bouwkavels - die per bouwproject worden bepaald - kan een kavel in optie worden genomen. Voor een optie dient een optievergoeding van 750 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 bouwkavel. 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 2026 vallen woningen met een huurprijs tot 932,93 euro (900,07 euro in 2025) onder de categorie 'sociale huursector'. Bron: Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening: "Bedragen en grenswaarden huursector 2026 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, KleurrijkWonen.

Voor nieuwe locaties/woningbouwontwikkelingen zijn in overleg met de woningcorporaties KleurrijkWonen en De Kernen 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 26.985,06 euro.

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

Sociaal huurappartementen:

- op de begane grond 25.758,89 euro;
- op de eerste verdieping 23.183,62 euro;
- op de tweede verdieping en hoger 20.608,35 euro;

Kavelprijzen Flexwoningen:

- een kavelprijs van 17.961 euro.

De prijzen gelden per 1 juli 2026. 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, behoudens jaarlijkse indexering, voornamelijk 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 269 euro per m² exclusief BTW.

Het gaat hierbij nimmer om een perceel gemeentegrond dat een (nagenoeg) volwaardige of gehele bouwperceel 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.

Bedrijventerreinen

De gemeente West Betuwe heeft twee bedrijventerreinlocaties waar zij penvoerder is van de grondexploitatie. 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 coöperatieve methode wordt toegepast. Tot slot geldt voor 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
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 185 euro per m² uitgeefbaar terrein.

Verhuur

Indien grond voor niet-commerciële voorzieningen wordt verhuurd geldt bij aanvang van de huurperiode, een huurprijs van 9,25 euro (5% van de verkoopprijs per m² per jaar), met een minimum van 150 euro per jaar. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd.

Restgroen

Restgroen is openbaar groen dat onder andere geen essentieel onderdeel uitmaakt van de hoofdgroenstructuur van een wijk. De maximale grootte is 100 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 medio 2026 vastgesteld op basis van een taxatierapport en bedraagt 115 euro per m² exclusief BTW / vrij van BTW (109 euro per m² in 2025). 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 medio 2026 is dat 5,75 euro per m² per jaar met een minimum huursom van 90 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 260 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 0,20 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.

Maatwerk

Voor een bebouwd deel of te bebouwen deel op een recreatieve voorziening of sportvoorziening geldt een grondprijs van 185 euro per m². Voor het onbebouwd deel een prijs van 42,50 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 8.000 euro per mast per jaar, met een maximum van 65 m² per mast locatie. Voor elke m² boven de 65 m² wordt 125 euro per m² extra gerekend. Voor elke extra provider/operator op de uitgeven locatie geldt een bijkomende startretributie van 2.000 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

De waarde van de grond wordt op basis van een taxatie bepaald.

Erfpachtcanon

Voor 2026 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.

Retributie

Retributie in het kader van een opstalrecht hanteren we een vergoeding van 4% van de waarde van de ondergrond.

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 250 euro per m². De huurprijs voor de ondergrond van garageboxen bedraagt 18,75 euro per m² (7,5% over de grondwaarde).

Zonneparken

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

Bestaande volkstuinten

Afspraken/overeenkomsten gesloten met reeds bestaande volkstuinverenigingen (vóór 1 januari 2024) of 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 150 euro.

Agrarische percelen

Reguliere pacht

Het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit stelt elk jaar maximale pachtnormen vast die gelden per 1 september. De meest actueel vastgestelde norm houdt de gemeente aan als pachtnorm voor reguliere pacht (per 1 september 2025 997 euro).

Geliberaliseerde pacht

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

Agrarische grond niet landbouwkundig

Agrarische grond die niet landbouwkundig in gebruik genomen (kan) worden door middel van een terreinhuurovereenkomst in gebruik geven met een huurprijs van 10% van de grondwaarde (taxatie) per jaar.

Overige percelen niet-agrarisch > 150 m²

Hier leveren we maatwerk. De prijs wordt situationeel, marktconform bepaald.

Jachthuurovereenkomsten

Jachthuurovereenkomsten worden gesloten tegen een prijs van 12 euro per hectare per jaar met een minimum een bedrag van 150 euro. Tenzij op afroep voor bestrijding van schade en overlast. Verhuur per zes jaar en de huursom dient in zijn geheel voor de gehele periode vooruit te worden betaald.

Niet benoemde functies

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

Bijlage 1 Waarderingsoverzicht per categorie 2026

Grondexploitatie woningbouw	Type / soort	Grondprijs per m² *) (exclusief btw en k.k.) 2026
Geldermalsen, De Plantage	Projectmatige woningbouw	Op basis van contractafspraken; taxatie dan wel residuele grondwaarde
Geldermalsen, De Plantage	Sociale woningbouw	Eerdere fases: € 28.682,-- per kavel (excl. BTW). Komende fases: op basis van contractafspraken (prestatieafspraken)
Vrije kavels		Nader te bepalen op basis van taxatie
Molenblok Varik	Vrijstaand, projectmatige woningbouw	Nader te bepalen op basis van taxatie
Sociale huurwoningbouw	Grondgebonden sociale huurwoning	€ 26.985,06 per kavel
Sociale huurwoningbouw	Sociaal huurappartementen	Begane grond: € 25.758,89 Eerste etage: € 23.183,62 Tweede etage en hoger: € 20.608,35
Flexwoningen	Grondgebonden sociale huurwoning	€ 17.961,-- per eenheid
Optievergoeding particuliere bouwka- vel	Vrije sector	€ 750,-- (excl. BTW) (bij aankoop wordt het verrekend met de koopsom)
Collectief Particulier Opdrachtgever- schap (CPO)		Op basis van taxatie
Woonwagenstandplaatsen		Op basis van taxatie van de ondergrond
Overige functies	Type / soort	Grondprijs 2026
Maatschappelijke voorzieningen	Koop	€ 185,-- per m ² (excl. BTW)
Restgroen < 100 m ² Zonder (vergroting van) bebouwings- mogelijkheden	Koop	€ 115,-- per m ² (vrij van BTW)
Restgroen > 100 m ²	Koop	Taxatie
Restgroen > 100 m ²	Huur	€ 5,75 per m ² per jaar (5% van de verkoopprijs per m ²) met een minimum van € 90,- per jaar.
Restgroen bedrijfsterrein (direct aansluitend aan bedrijfsbestemming zonder bouwmogelijkheden)	Koop	€150,-- per m ²
Nutsvoorzieningen	Recht van opstal	Retributie dan wel eenmalige afkoop ad € 260,-- per m ² (vrij van BTW)
Recreatieve- en sportvoorzieningen	Algemeen	Nader te bepalen
Grondexploitatie woningbouw	Type / soort	Grondprijs per m² *) (exclusief btw en k.k.) 2026
Recreatieve- en sportvoorzieningen - bebouwd	Koop	€ 185,-- per m ²
Recreatieve- en sportvoorzieningen - onbebouwd	Koop	€ 42,50 per m ² (excl. BTW)
Recreatieve- en sportvoorzieningen - onbebouwd	Huur	€ 0,20/m ² /jaar
Zendmast of zendapparatuur	Recht van opstal, startretributie	€ 8.000,-- per mast per jaar, met een maximum van 125 m ² per mastlocatie
		Voor elke m ² boven de 125 m ² € 125,-- per m ² extra
	Extra provider/operator	€ 2.000,-- 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

Benzineverkooppunten	Verkoop of erfpacht	Maatwerk. Grondprijs op basis van taxatie
Erfpachtcanon	Erfpacht	3% van de waarde van de betreffende grond in onbebouwde staat
Erfpachtcanon	Uitzonderingen	Op basis van taxatie
Ondergrond van garageboxen	Koop en huur	Koopprijs € 250,- per m ² . Huurprijs € 18,75 per m ² per jaar (7,5% over de grondwaarde)
Volkstuinen	Huur	Op basis van gemaakte afspraken/huur-overeenkomst
Sociale moestuin	Huur	€ 150,- per jaar/terrein
Zonneparken	Recht van opstal	Maatwerk, waarbij de grondwaarde van de oorspronkelijke functie als ondergrens bepalend kan zijn
Agrarische percelen	Geliberaliseerde pacht	Gunning aan hoogste inschrijver. De regionorm geldt als ondergrens.
Niet agrarische percelen (en voor zover niet vallend onder andere in deze tabel opgenomen categorieën)		Percelen binnen de bebouwde kom worden verhuurd voor € 170,- per perceel per jaar
Overige percelen	niet agrarisch groter dan > 150 m ²	Maatwerk, situationeel marktconform bepalen
Jachthuurovereenkomsten	Verhuur per zes jaar	€ 12,- per hectare per jaar met een minimum bedrag van € 150,-/jaar (tenzij op afroep voor bestrijding schade en overlast)
Niet benoemde functies	Niet benoemd/ overig	Maatwerk, situationeel marktconform te bepalen

Bijlage 2 Waarderingsoverzicht per categorie 2025

Grondexploitatie woningbouw	Type / soort	Grondprijs 2025
Geldermalsen, De Plantage	Projectmatige woningbouw	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)
	Vrije kavels	Nader te bepalen
Molenblok Varik	Vrijstaand, projectmatige woningbouw	Nader te bepalen
Sociale huurwoningbouw	Grondgebonden sociale huurwoning	€ 26.123,- per kavel
	Sociaal huurappartementen	Begane grond: € 24.936,- Eerste verdieping: € 22.443,- Tweede verdieping en hoger: € 19.950,-
Flexwoningen	Grondgebonden sociale huurwoning	€ 17.354,- per eenheid
Optievergoeding particuliere bouw-kavel	Vrije sector	€ 500,- (excl. BTW) (bij aankoop wordt het verrekend met de koopsom)
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)		Op basis van taxatie
Woonwagendstandplaatsen		Op basis van taxatie van de ondergrond
Grondexploitatie commercieel vastgoed	Type / soort	Grondprijs 2025
Beesd, Homburg-Noord	Bedrijfskavel	€ 208,- per m ² (excl. BTW)
Geldermalsen, Hondsgemet-Zuid	Bedrijfskavel	Op basis van taxatie; het eilandkavel is nog niet voor uitgifte beschikbaar
Geldermalsen, Hondsgemet-Noord	Bedrijfskavel	Nader te bepalen; gronden/(bouw)kavels zijn nog niet voor uitgifte beschikbaar
Overige functies	Type / soort	Grondprijs 2025
Maatschappelijke voorzieningen	Koop	€ 178,- per m ² (excl. BTW)
Restgroen	Koop	€ 109,- 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.
Nutsvoorzieningen	Recht van opstal	Retributie € 250,- per m ² (vrij van BTW)
Recreatieve- en sportvoorzieningen	Algemeen	Nader te bepalen
Recreatieve- en sportvoorzieningen bebouwd	Koop	€ 178,- per m ²
Recreatieve- en sportvoorzieningen – onbebouwd	Koop	€ 41,- per m ² (excl. BTW)
Recreatieve- en sportvoorzieningen	Erfpacht	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
		Voor elke m ² boven de 65 m ² € 119,- per m ² extra
	Extra provider/operator	€ 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

Benzineverkooppunten	Verkoop of erf-pacht	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
Erfpachtcanon	Uitzonderingen	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)
Volkstuinen	Huur	Op basis van gemaakte afspraken/huurovereenkomst
Sociale moestuin	Huur	€ 129,- per jaar
Zonneparken	Recht van opstal	Maatwerk, waarbij de grondwaarde van de oorspronkelijke functie als ondergrens bepalend kan zijn
Agrarische percelen	Reguliere pacht	Nader te bepalen (regionale prijzen)
	Geliberaliseerde pacht	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	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
Jachthuurovereenkomsten	Verhuur per zes jaar	€ 11,50 per hectare per jaar met een minimum een bedrag van € 93,-
Niet benoemde functies	Niet benoemd/overig	Maatwerk, situationeel marktconform bepalen