

Grondprijzenbrief Duiven 2026

Gronduitgifteprijsen voor woningbouw

Woningbouw koop

De Grondprijzenbrief geldt als 'prijslijst' voor door gemeente uit te geven bouwgrond vanaf 1 januari 2026 tot en met 31 december 2026, tenzij er binnen die periode een nieuwe grondprijzenbrief wordt vastgesteld of totdat een nieuwe grondprijzenbrief wordt vastgesteld. De in deze grondprijzenbrief genoemde prijzen zijn exclusief btw en zijn kosten koper.

Type	Subtype	Prijsindicatie m ²
Appartementen		€ 630 per m ²
Rijwoningen		€ 450 per m ²
Halfvrijstaand	2 onder 1 kap	€ 435 per m ²
Vrijstaand	Vrijstaand	€ 440 per m ²
(Collectieve) Zelfbouw kavels tot 500 m²	vrijstaand	€ 440 per m ²
Collectieve zelfbouw	niet-vrijstaand	Maatwerk

Tabel: gronduitgifteprijsen koopwoningen in BVO (appartementen) of m² kavel (woningen)

Huurwoningen

Voor zowel de grondgebonden als de gestapelde woningen is de gemiddelde grondwaarde op basis van een residuele doorrekening met verschillende huurprijzen, namelijk de eerste/lage aftoppingsgrens (€ 713,02), tweede/hoge aftoppingsgrens (€ 764,14) en de bovengrens sociale huur (€ 932,93) per 2026.

Huurwoningen		
Type	Subtype	Prijs / eenheid
Grondgebonden woning	Sociale huur tot 2 ^e aftoppingsgrens	€ 19.300 / woning.
	Sociale huur 2 ^e aftoppingsgrens tot bovengrens sociale huur	€ 27.700 / woning.
	Levensloopbestendig	Maatwerk.
Gestapeld / Appartement	Sociale huur tot 1 ^e aftoppingsgrens	€ 15.500 / woning.
	Sociale huur 1 ^e aftoppingsgrens tot 2 ^e aftoppingsgrens	€ 16.800 / woning.
	Sociale huur 2 ^e aftoppingsgrens tot bovengrens sociale huur	€ 23.500 / woning.
Huurwoning (boven sociaal)	Vanaf bovengrens sociale huur	Maatwerk

Tabel: gronduitgifteprijsen huurwoningen

Grondprijzen voor overige woonvormen

De prijzen voor overige woonvormen binnen de gemeente zijn als volgt bepaald.

Tiny house

Bij verkoop van gronden ten behoeve van tiny houses wordt maatwerk toegepast.

Tijdelijke / verplaatsbare woningen

Voor flex woningen (soms ook tijdelijke of verplaatsbare woningen genoemd) is het lastig om een standaard prijspeil te hanteren. Dit komt omdat dit zeer afhankelijk is van de locatie, inrichting van de woning, huurprijs en van de exploitatietermijn. Om deze reden zal per situatie voor de grondprijzenbepaling maatwerk toegepast worden.

Woonwagens

Ook bij woonwagens zal er per situatie voor de grondprijzenbepaling maatwerk toegepast worden.

Erfpacht voor woningbouw

Bij voorkeur wordt er geen erfpacht toegepast voor woningen die normaliter in de koop of huursector zouden worden gerealiseerd. Indien overgegaan wordt op erfpacht, voor woningbouw, wordt een canon gehanteerd die uitgaat van een opslag van 3% bovenop de gemeentelijke omslagrente. Dit sluit aan bij de gedragslijn van diverse andere gemeenten.

Overige woningtypen	
Type	Prijs / eenheid
Tiny House	Maatwerk
Tijdelijke / verplaatsbare woningen	Maatwerk
Woonwagens	Maatwerk
Erfpacht voor woningbouw	Gemeente is terughoudend met aangaan van nieuwe erfpachtcontracten.

Tabel: gronduitgifteprijsen overige woontypen

Gronduitgifteprijsen voor overige gronden**Bedrijventerrein**

In tabel 3.1 zijn de residueel berekende grondprijzen voor de bedrijventerreinen in de gemeente Duiven uiteengezet. Deze residuele grondprijzen zijn via een comparatieve check met andere bedrijventerreinen gebenchmarkt. Er is globaal een prijsbandbreedte te zien tot € 275 per m². Hierbij is goed te zien dat kavels met minder courante ligging of eigenschappen onderaan de bandbreedte zitten terwijl kwalitatief hoogstaande bedrijventerreinen met een goede ligging als snel richting of over de € 200 per m² gaan. Duiven heeft in het algemeen een goede bereikbaarheid met verschillende courante bedrijventerreinen.

Erfpacht voor overig grondgebruik

Indien overgaan wordt tot erfpacht, voor bedrijventerreinen, wordt een canon gehanteerd die uitgaat van een opslag van 3% bovenop de gemeentelijke omslagrente. Dit sluit aan bij de gedragslijn van diverse andere gemeenten.

Woon-werklocaties

Op een bedrijventerrein/bedrijfslocatie kan de combinatie wonen/werken worden toegestaan. De prijs van het bedrijfskavel komt dan tot stand door een combinatie van het woon- en werkgedeelte. De grondprijs is opgebouwd uit de naar rato grondprijzen van de toegestane / verwachte functies. Voor de ondergrond van de woning sluit de bepaling van de grondwaarde aan op de methode voor reguliere woningbouw. Voor het werkgedeelte (rest van de kavel) wordt een zelfde grondprijs gehanteerd als voor regulier bedrijventerrein. Hierbij wordt als richtlijn de verhouding 60% van het kavel tegen de prijs per m² bedrijventerrein en 40% tegen de prijs per m² wonen meegegeven. Bij de bepaling van de grondprijs wordt gekeken naar de daadwerkelijke verhouding wonen-werken op het perceel.

Detailhandel en horeca

Commercieel vastgoed zoals horeca en winkelvastgoed ontleent zijn prijs aan andere factoren dan andere vastgoedtypes. Het gevestigde type winkel, het aantal passanten, bebouwingsmogelijkheden en de zichtbaarheid van een locatie zorgen ervoor dat de prijzen voor winkelvastgoed sterk uiteenlopen. Er zijn dan ook geen gemeenten bekend die op dit vlak vaste grondprijzen hanteren. Er wordt geconcludeerd dat het niet mogelijk is om een grondwaarde met een bandbreedte aan te geven zonder dat er meer informatie bekend is.

Vanwege de grote differentiatie in dit segment variëren de prijzen sterk. Een maatwerkberekening is daarom nodig, dit is ter beoordeling van de gemeente. Hierbij wordt rekening gehouden met de locatie, ligging, branchering, oppervlakte, stapelingsfactor en architectonische kwaliteit. Door maatwerk uit te voeren kan er tot de meest geschikte prijs worden gekomen.

Maatschappelijke voorzieningen

Alle grondprijzen voor maatschappelijke voorzieningen worden bepaald aan de hand van een comparatieve analyse. Op basis hiervan worden grondprijzen in een bandbreedte aangegeven. De exacte grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen wordt aan de hand van de precieze invulling op het moment van uitgifte bepaald.

Maatschappelijke doeleinden onderscheiden we in drie categorieën ter bepaling van de grondprijs:

- Commercieel maatschappelijk voorzieningen (met winstoogmerk);
- Sociaal maatschappelijk voorzieningen (zonder winstoogmerk);

- Sport- en recreatieve voorzieningen.

Commercieel maatschappelijke voorzieningen

Voorbeelden van commercieel maatschappelijke voorzieningen zijn kinderdagverblijven, ziekenhuizen, verpleeg- en verzorgingshuizen, instellingen voor geestelijke- en gehandicaptenzorg, jeugdzorg, consultatiebureaus etc.

Vanaf 2010 is het bouwregime afgeschaft en is de zorgbouw geliberaliseerd. Dit betekent dat deze maatschappelijke voorzieningen deels een commerciële vastgoedwaarde en een winstoogmerk hebben. Voor de commercieel maatschappelijke voorzieningen kent de grondprijs een grote bandbreedte. De grondwaarde verschilt erg per functie. Daarom wordt er maatwerk toegepast, dit kan zijn via een comparatieve vergelijking.

Sociaal maatschappelijke voorzieningen

Dit betreffen voorzieningen in de sociaal-maatschappelijke sfeer zonder winstoogmerk zoals:

- Overheidsvoorzieningen (bijv. brandweer, gemeente, politie);
- Onderwijsvoorzieningen (basis-, voortgezet, hoger en speciaal onderwijs);
- Sociaal-culturele voorzieningen (bijv. welzijnsvoorzieningen, culturele voorzieningen); Religieuze voorzieningen.

De grondprijzen voor sociaal maatschappelijke voorzieningen lopen van € 140 tot € 205 per vierkante meter BVO. Deze bandbreedte wordt gehanteerd, of een grondprijs die idealiter tenminste kostendekkend is. Minimaal geldt de kostprijs als uitgifteprijs. Sociaal maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk zijn een Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB-activiteit). Om die reden mag worden afgeweken van de regels omtrent marktconformiteit.

Sport- en recreatieve voorzieningen

Sport- en recreatieve voorzieningen vormen een aparte categorie vanwege enerzijds het feit dat het gaat om functies met een groot ruimtebeslag en anderzijds om bepaalde gebruikers. Bijvoorbeeld georganiseerde sport, oftewel verenigingen ingeschreven bij de KvK en/of lid van de sportraad. Denk in algemeenheid aan de volgende functies (niet uitputtend):

- Sportaccommodaties;
- Sportvelden;
- Zwembaden;
- Kinderboerderijen, speeltuinen;
- Terreinen voor dag en verblijfsrecreatie.

Bij het bepalen van de grondprijs voor sport- en recreatieve voorzieningen zal maatwerk worden toegepast.

Snippergroen en reststroken

Voor de aankoop van snippergroen en reststroken verstaat de gemeente openbaar groen of grond die wordt verkocht ten behoeve van tuinuitbreiding. Wel geldt hierbij dat op deze grond geen bebouwing is toegestaan. Hiervoor wordt een vaste prijs gerekend, die comparatief bepaald is. Uit comparatieve analyse volgt een bandbreedte €50 tot €250 per m². Er wordt daarom een prijsniveau gehanteerd van €110 per m². Hierbij geldt een maximum van 100 m². Voor transacties van meer dan 100 m² wordt maatwerk toegepast.

Nutsvoorzieningen

Onder 'nutsvoorzieningen' wordt in het kader van onderhavig grondprijzadvies verstaan: voorzieningen ten behoeve van gas, water en elektriciteit of andere energievoorzieningen. Onder 'nutsvoorzieningen' wordt nadrukkelijk niet verstaan zendapparatuur voor telecomproviders. Voor nutsvoorzieningen geldt als uitgangspunt dat de grondprijs per locatie en situatie bepaald wordt middels maatwerk.

Retributierecht van reclame- en zendmasten

Er is vergelijkend onderzoek gedaan naar het grondprijzbeleid ten behoeve van het retributierecht van reclame- en zendmasten. Op basis van het onderzoek wordt in 2026 een prijs van € 6.250,00 gerekend voor het vestigen van een eerste recht van opstal voor een zendmast en vervolgens € 2.800,00 per additionele gebruiker. Bij deze prijs geldt een maximum van 75 m² terrein. In situaties waarbij er sprake is van meer dan 75 m² wordt maatwerk toegepast.

Pacht

Agrarische percelen worden verpachten op basis van geliberaliseerde pacht. De pachtprijs wordt op basis van de marktomstandigheden en de kwaliteit van de grond bepaald. Dit betreft dus maatwerk. Voor uitgifte via geliberaliseerde pacht geldt dat uitgifte conform Didam-arrest dient te geschieden. Dit

kan in de vorm van openbare inschrijving of middels en vooraf vastgestelde prijs met loting. De regionormen voor het pachtprijsgebied Oostelijk veehouderijgebied vormen hierbij een indicatie.

Overzichtstabel overig grondgebruik

Overig grondgebruik		
Type	Subtype	Prijs / eenheid
Bedrijventerreinen	InnoFase	€ 260 / m ² kavel.
	Centerpoort-Noord 2	€ 250 / m ² kavel.
	Graafstaete 2	€ 215 / m ² kavel.
	Nieuweling	€ 185 / m ² kavel.
Erfpacht voor bedrijventerreinen		Conform de erfpachtregeling gemeente Duiven.
Woon-werklocaties		Maatwerk, o.b.v. percentage wonenwerken
Detailhandel en horeca		Maatwerk.
Maatschappelijke voorzieningen	Commercieel maatschappelijk voorzieningen (met winstoogmerk)	Maatwerk.
	Sociaal maatschappelijke voorziening (zonder winstoogmerk)	Maatwerk.
	Sport- en recreatieve voorzieningen	Maatwerk.
Snippergroen en reststroken	Zonder bebouwingsmogelijkheden en een max. 100 m ²	€ 110 / m ² kavel.
	Meer dan 100 m ²	Maatwerk.
Zendmasten en nutsvoorzieningen	Zendmasten	€ 6.250 per aanbieder en € 2.800 per extra aanbieder.
	Nutsvoorzieningen	Maatwerk.
Pacht		Maatwerk.

Tabel: gronduitgiftepreizen overige gronden

Slotbepaling

Het college kan altijd onderbouwd afwijken van de gestelde grondprijs. Het kan bijvoorbeeld voorkomen dat een ontwikkeling niet haalbaar is, tenzij er wordt afgeweken van de gestelde grondprijs. Het college kan op deze manier een gewenste ontwikkeling toch mogelijk maken.