

Nota Grondprijs- en uitgiftebeleid 2026

De raad van de gemeente West Betuwe;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 28 april 2026 nummer, 2487618;

gelet op de Gemeentewet;

besluit:

1. De nota Grondprijs- en uitgiftebeleid 2021 in te trekken.
2. De nota 'Grondprijs- en uitgiftebeleid 2026' vast te stellen.

1. Inleiding en aanleiding

Deze nota Grondprijs- en Uitgiftebeleid 2026 actualiseert de versie uit 2021. Aanleiding is de inwerking-treding van de Omgevingswet, de vaststelling van de nota Grondbeleid 2025, de nota Restgroen 2025 en de jaarlijkse Grondprijsbrief. De nota legt uniforme, transparante en marktconforme spelregels vast voor prijsbepaling en uitgifte van gemeentelijke grond.

Doel van deze nota is consistentie, zorgvuldigheid en rechtmatigheid te borgen bij gronduitgifte, en te zorgen voor een helder afwegingskader voor initiatiefnemers, marktpartijen en interne organisatie.

Reikwijdte

De nota is van toepassing op alle privaatrechtelijke handelingen waarbij de gemeente als eigenaar van onroerende zaken optreedt, waaronder: verkoop, pacht, verhuur, erfpacht, recht van opstal en bruikleen.

De nota is beleidskader voor:

- Woningbouw;
- Bedrijventerreinen;
- Maatschappelijke voorzieningen;
- Commerciële voorzieningen;
- Restgroen;
- Nutsvoorzieningen;
- Overige functies.

De nota wordt periodiek geëvalueerd en elke vier jaar herzien, of eerder indien omstandigheden dit wenselijk maken.

Deze nota vormt het vaste beleidskader, de Grondprijsbrief is het uitvoeringsinstrument. De Grondprijs-brief wordt jaarlijks vastgesteld en is leidend voor concrete prijsstelling en indexatie.

Doel en uitgangspunten

Doel van de nota:

- Marktconforme en objectieve prijsbepaling;
- Zorgvuldige, rechtmatige en uitlegbare gronduitgifte;
- Eenduidige beleidskaders voor selectie, publicatie en transacties;
- Voorkomen van ongeoorloofde staatssteun.

Uitgangspunten:

- De grondprijs is marktconform, transparant en herleidbaar;
- Gelijke behandeling en transparantie (Didam);
- Prijzen en indexeringen worden vastgesteld in de jaarlijks vast te stellen Grondprijsbrief.

Relatie met overkoepelend beleid en wetgeving

Deze nota werkt uit en sluit aan op:

- **Nota Grondbeleid 2025:** Het algemene kader van Grondbeleid is situationeel grondbeleid, rolkeuze (actief, actief-faciliterend, faciliterend);
Uitvoeringsnota's zijn:
- **Nota Restgroen 2025:** definitie; restgroen is maximaal 100 m², toetsingskaders, criteria;
- **Grondprijsbrief 2026:** actuele prijzen, tarieven, indexatie, categorie-specifieke kaders.

2. Methoden van grondprijsbepaling

De gemeente hanteert voor een grondprijsbepaling verschillende methoden, waarbij de residuele methode uitgangspunt is, aangevuld met de comparatieve methode, vaste prijzen uit de Grondprijbsbrief en maatwerk/taxatie voor specifieke functies.

We onderscheiden de volgende methoden:

Methode	Kern	Voordelen	Aandachtspunten
Residueel	Vastgoedwaarde – kosten	Marktconform; transparant	Complex en gevoelig voor aannames
Comparatief	Vergelijking met markt en/of omliggende gemeenten	Snel en transparant (uitlegbaar)	Minder locatie-specifiek. En beperkt door referenties
Vaste prijzen	Jaarlijks vastgesteld	Eenduidig; uitvoerbaar	Jaarlijkse update vereist
Kostprijsmethode	Daadwerkelijke kosten van verwerving, planvoorbereiding en bouw-/woonrijp maken bepalen de kostprijs	Inzichtelijke kostenstructuur. Past vooral bij functies zonder marktwaarde, zoals nutsfuncties of strikt maatschappelijke doeleinden.	Niet marktconform
Grondquote	De grondquote is een percentage van de vastgoedwaarde	Eenvoudig, transparant.	Weinig relatie met locatie-specifieke omstandigheden
Maatwerk	Taxatie	Passend bij unieke gevallen	Extra doorlooptijd

In een tabel op bijlage A zijn methoden van grondprijsbepaling nader omschreven.

Residuele methode als uitgangspunt voor m.n. woningbouw

De residuele methode sluit aan bij marktpraktijk en geeft inzicht in de waardeopbouw. Dit is de meest marktconforme methode.

Prijzen en indexatie via Grondprijbsbrief

Deze nota bevat geen bedragen. Alle prijzen, tarieven, retributies en indexatieformules staan in de Grondprijbsbrief. De actuele Grondprijbsbrief is leidend. Voor functies waar geen standaardmethodiek bestaat, wordt een onafhankelijk taxateur ingezet.

Grondwaardebepaling en staatssteun

De gemeente moet bij grondtransacties (en verkoop van vastgoed) marktconform handelen om staatsteun te voorkomen. Dit is gebaseerd op Europese wet- en regelgeving, o.m. Wet Markt en Overheid. Zij moet een prijs hanteren die overeenkomt met de waarde van de grond of het vastgoedobject. De grondprijs is afhankelijk van de (toebedachte) functie waarvoor grond wordt verkocht. Afwijken van marktwaarde of taxatie is alleen mogelijk met een gemotiveerde onderbouwing.

3. Grondprijsbepaling per categorie

Woningbouw & woonwagendstandplaats

Koopwoningen

- Residuele methode;
- Referentieobjecten;
- Marktconform;
- Taxatie.

*Sociale huurwoningen*¹

- Vaste kavelprijzen (Grondprijbsbrief);
- Of residuele methode;
- Afhankelijk van afspraken met corporaties.

Flexwoningen, een grondgebonden sociale huurwoning

- Vaste kavelprijs per eenheid (Grondprijbsbrief).

1) aanvangshuurprijs ligt onder de grens als bedoeld in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag

Vrije sector huurwoningen

- Taxatie;
- Uitgangspunt is zonder meer: een marktconforme prijs vergelijkbaar met koopwoningen (mits vergelijkbare kwaliteit).

Woonwagenstandplaats

- Taxatie.

Bedrijventerreinen

- Residueel of comparatief;
- Differentiatie mogelijk (zichtlocatie);
- FSI-methode: prijs per m² uitgeefbaar terrein of per m² BVO.

Kantoren, detailhandel en horeca

- Prijsbepaling (maatwerk) per project (variatie tussen locaties groot);
- Residueel of taxatie.

Commerciële voorzieningen

- Voorbeelden: kinderdagverblijven, commerciële sportvoorziening (deze hebben een winstoogmerk), tandartspraktijken.
Prijsstelling via residueel of taxatie; vaste m²-prijzen in Grondprijsbrief waar relevant.

Niet-commerciële voorzieningen

- Schoolgebouwen, kerken, welzijnsinstellingen.
Prijs volgt planologische bestemming² en Grondprijsbrief.

Restgroen

- Prijs volgens Grondprijsbrief (afwijking alleen met taxatie).

Nutsvoorzieningen

- In beginsel recht van opstal;
- Koop of Retributies volgens Grondprijsbrief.

Overige functies

- Commerciële voorzieningen → residueel/taxatie;
- Rest: recreatieve voorzieningen, sportvoorzieningen, nutsruimte, ondergrond van garageboxen, zonneparken, reclamemasten.
Alle prijzen worden bepaald via Grondprijsbrief of via taxatie als maatwerk vereist is.

4. Gronduitgiftebeleid

Uitgiftevormen en spelregels

Vormen van uitgifte:

- Verkoop;
- Erfpacht;
- Huur;
- Recht van opstal;
- Pacht;
- Bruikleen.

Uitgangspunt: marktconformiteit qua prijs, Didam-vereisten en zorgvuldige besluitvorming.

Didam-vereisten (selectie en openbaarheid)

1. Openbare selectie bij (te verwachten) meerdere gegadigden;
2. Objectieve, redelijke en toetsbare criteria;
3. Eén-op-één uitsluitend indien slechts één serieuze gegadigde objectief vaststaat;
4. Publicatie van voorgenomen uitgiften;
5. Motivatieplicht en reactietermijn bij één-op-één.

Selectie van marktpartijen

- Criteria zijn transparant, objectief en toetsbaar (gelijke kansen voor potentiële gegadigden);

2) indien de maatschappelijke instelling zich vestigt op een locatie met een bestemming "kantoren", dan geldt in beginsel de grondprijs voor kantoren.

- In basis mededinging (Didam-jurisprudentie), in concurrentie en geen exclusiviteit zonder zwaarwegende motivering;
- Criteria vooraf publiceren;
- Een Bibob-toets (integriteitsscreening) kan plaatsvinden.

Selectiecriteria kunnen omvatten:

- solvabiliteit;
- Kennis en ervaring;
- Duurzaamheid;
- Prijs-kwaliteit;
- Nazorg.

Specifieke uitgiftesituaties

Verkoop bouw kavels particulier

- Informatieperiode;
- Open inschrijving;
- Toewijzing door loting. Indien na toewijzing op basis van een loting nog kavels voor beschikbaar zijn volgt uitgifte op volgorde van aanmelding.

Woningcorporaties

- Afspraken zijn onderdeel van prestatieafspraken.

Sociale huur is gekoppeld aan voorwaarden in de Grondprijsbrief en Woonbeleid.

Bedrijventerreinen

- Toewijzing sectorgericht;
- Passend binnen RPW (Regionaal Programma Werklocaties) en de gemeentelijke economisch visie;
- Planregels en beeldkwaliteit leidend.

Pacht

- Geliberaliseerde pacht, beheervorm voor (strategische) agrarische grond;
- Openbare inschrijving;
- Gunning aan hoogste inschrijver;
- Minimum = regionale pachtnorm;
- Reguliere pacht, minimale looptijd 6 jaar voor los land. De gemeente kent slecht 1 reguliere pachtrelatie.

Jachthuurovereenkomsten

- Her sluiting van jachthuurovereenkomsten uitsluitend nog met plaatselijke actieve Wildbeheereenheden;
- Enkel in geval ernstige schade of overlast sluiting van een nieuwe jachthuurovereenkomst voor niet bejaagde gemeentelijke gronden, voor maximaal 2 jaar.

Interne overdrachten

- Functiegrondwaarde of kostprijs (BBV-norm);
- Marktwaaarde geldt niet voor interne overheden.

Wet Bibob

Bij privaatrechtelijke overeenkomsten kan een Bibob-toets plaatsvinden.

5. Rolverdeling Raad en College, mandaat en bevoegdheden

De rolverdeling sluit aan bij de Gemeentewet en de nota Grondbeleid 2025. De raad vertegenwoordigt de inwoners, stelt de (financiële) kaders vast en houdt daarop toezicht. Het college is het dagelijks bestuur en zorgt voor de sturing, binnen de vastgestelde kaders, om de gestelde doelen te bereiken. De raad is bevoegd tot het vaststellen van de nota Grondprijs- en Uitgiftebeleid. Binnen de kaders van deze nota stelt het college jaarlijks een actualisatie van de Grondprijsbrief vast.

6. Procedures (standaards)

Verkoop restgroen – stappen:

1. Aanvraag;
2. Toets beleid + criteria;
3. KLIC + aanvullend onderzoek;
4. Conceptovereenkomst;
5. Publicatie Didam;

6. Levering via notaris.

Particuliere bouw kavels – stappen

1. Publicatie en inschrijftermijn (ruime mate van mededinging);
2. Loting (uitgifte overgebleven kavels na loting geschiedt op volgorde van aanvraag);
3. Toewijzing;
4. Overeenkomst + Levering.

Industrie grond – stappen

1. Toets RPW, economische visie + omgevingsplan;
2. Selectiecriteria (ruime mate van mededinging);
3. Prijsbepaling;
4. Overeenkomst + levering.

7. Monitoring, evaluatie en actualisatie

- Grondprijsbrief → jaarlijks;
- Nota Grondprijs- en Uitgiftebeleid → vierjaarlijks of eerder.

8. Inwerkingtreding en citeertitel

- Inwerkingtreding na publicatie;
- Vervangt integraal de nota 2021;
- Citeertitel: *Nota Grondprijs- en Uitgiftebeleid 2026 gemeente West Betuwe.*

Aldus besloten in de openbare vergadering van 30 juni 2026,

de griffier,

Hans van der Graaff

de voorzitter,

Servaas Stoop

Bijlage A – Methoden tabel

Methode Grondprijs-bepaling	Voordelen	Nadelen
Grondquote Kern: De grondquote is een percentage van de vastgoedwaarde	- De methode is transparant, zowel binnen de gemeente als naar marktpartijen; - De grondprijs is snel bepaald.	De berekende grondprijs heeft geen relatie met het object waarvoor de grondprijs is bedoeld. Een grote kavel met een kleine woning kan een even hoge Vrij Op Naam (VON)-waarde hebben als een kleine kavel met een grote woning. Er wordt dan eenzelfde grondquote gehanteerd.
Kostprijs Kern: Daadwerkelijke kosten van verwerving, planvoorbereiding en bouw-/woonrijp maken bepaald de kostprijs	- Inzichtelijke kostenstructuur; - De grondprijs zorgt in ieder geval voor een sluitende exploitatie; - Past vooral bij functies zonder marktwaarde, zoals nutsfuncties of strikt maatschappelijke doeleinden.	- Niet marktconform. De berekende grondprijs houdt geen verband met de marktwaarde van het object waarvoor de grondprijs is bedoeld; - De gemeente kan grondopbrengsten mislopen, omdat de vastgestelde prijzen lager zijn dan de marktconforme prijzen.
Comparatieve Kern: Vergelijking met markt en/of omliggende gemeenten	- De grondprijs is snel bepaald; - De methode is transparant, zowel binnen de gemeente als naar marktpartijen; - Is gericht op een marktconforme prijs.	Houdt weinig rekening met de specifieke locatie omstandigheden van een object.
Residuele Kern: Vastgoed-waarde – kosten	- De grondprijzen zijn marktconform; er bestaat een nauwkeurige relatie tussen de grondwaarde en de vastgoedwaarde; - Transparantie, vooral naar marktpartijen, omdat de residuele methode ook door marktpartijen wordt gebruikt; - De onderhandelingspositie met marktpartijen wordt beter inzichtelijk. Het wordt duidelijk aan welke knoppen gedraaid kan worden.	- Men moet kennis hebben van de methodiek, de input en de gevoeligheden van de berekening. Een complicerende factor tijdens het onderhandelen is dat de grondwaarde in de residuele benadering sterk beïnvloed wordt door de bouwkosten van een project. In een marktconform grondprijsbeleid zullen discussies met marktpartijen ontstaan, met name over de hoogte en aard van de bouwkosten; - Elke situatie is anders, bij elke uitgifte-categorie en berekening is kennis van de markt noodzakelijk; - De rekenmethode is in verhouding tot bijvoorbeeld de comparatieve methode relatief complex en daardoor ook arbeids- en tijdsintensief; - Gericht op de grondexploitatie (vaststellen en ingevanging), niet gericht op de bouwexploitatie.
Vaste prijzen Kern: Jaarlijks vastgesteld	Eenduidig; uitvoerbaar.	Jaarlijkse update vereist.
Maatwerk Kern: Taxatie	Passend bij unieke gevallen.	Extra doorlooptijd.

Bijlage B – Rolverdeling raad en college

	Gemeenteraad	College van Burgemeester en Wethouders
Grondbeleid	• Stelt kaders van het grondbeleid vast.	• Voert het beleid uit; • Stelt Nota Restgroen vast.
Grondprijzen en -uitgifte	• Stelt deze nota Grondprijzen en Uitgiftebeleid vast; • Ziet toe op uitvoering (P&C-cyclus).	• Stelt jaarlijks de Grondprijnsbrief vast; • Besluit over afzonderlijke gronduitgiften: (Verkoop, erfpacht, opstalrecht, verhuur, pacht, ingebruikgeving); • Publiceert voorgenomen uitgiften op grond van het Didam-arrest.