

Grondprijzenbrief 2026

1. Inleiding

Deze Grondprijzenbrief is een openbaar beleidsdocument dat specificiert welke uitgifteprijzen de gemeente Zaltbommel hanteert bij de uitgifte van haar eigen gronden. De Grondprijzenbrief geeft een kader voor het bepalen en vaststellen van uitgifteprijzen binnen de gemeente Zaltbommel. De Grondprijzenbrief wordt jaarlijks geactualiseerd en door het college van B&W vastgesteld. Voorheen liet de gemeente voor elke afzonderlijke ontwikkeling een taxatie uitvoeren om de waarde van de grond te bepalen, waarna de gemeente de betreffende grond uitgaf op basis van die specifieke taxatie. Om echter meer uniformiteit, transparantie en voorspelbaarheid voor marktpartijen en woningcorporaties te realiseren, is de gemeente overgestapt op een gestandaardiseerde werkwijze met vooraf vastgestelde grondprijzen.

2. Uitgangspunten Grondprijzenbrief

De Grondprijzenbrief houdt rekening met drie uitgangspunten in het bepalen van haar uitgifteprijzen.

1. De gemeente streeft in projecten waar zij zelf grond uitgeeft (actief grondbeleid) naar marktconformiteit. Dit betekent dat de grondprijs een goede afspiegeling moet zijn van de waardering vanuit de markt, waarbij rekening wordt gehouden met de eigenschappen van het object en de omstandigheden van de voorgenomen transactie.
2. Consistentie is een belangrijk uitgangspunt voor de gemeente. De gemeente stelt uitgifteprijzen daarom op een consistente manier vast, waarbij dezelfde methodiek en principes stelselmatig worden toegepast.
3. De gemeente hecht aan transparantie. Omdat uitgifteprijzen sterk afhankelijk zijn van de locatie en specifieke eigenschappen, is het van belang dat direct belanghebbenden goed geïnformeerd worden over hoe een grondprijs tot stand komt. De gemeente hanteert hiertoe een open en inzichtelijke werkwijze.

Daarnaast wordt er bij de uitgifte van gronden (koop, huur, erfpacht, pacht et cetera) rekening gehouden met de afspraken van de Hoge Raad, inzake het 'Didam-arrest' (o.a. (ECLI:NL:HR:2021:1778)).

3. Grondprijsmethodieken

De gemeente Zaltbommel hanteert de volgende grondprijsmethodieken:

1. **Vaste grondprijs:** Deze methode hanteert een vast bedrag per eenheid, dat wordt uitgedrukt per woning (bijvoorbeeld bij sociale huurwoningen), per vierkante meter perceel, of per vierkante meter bruto vloeroppervlak. Deze benadering wordt toegepast bij situaties waarin producten geen vrije marktwerking kennen, zoals bij gereguleerde sectoren.
2. **Comparatieve methode:** De comparatieve methode is een marktgerichte benadering waarbij de grondprijs wordt bepaald op basis van een vergelijking met percelen die qua functie en ligging vergelijkbaar zijn met het betreffende perceel.
3. **Residuele grondprijsmethode:** De residuele methode is een marktgerichte benadering. De bepaalde prijs is hierbij sterk afhankelijk van de locatie, eigenschappen van het perceel en de ontwikkelmogelijkheden. In een residuele berekening wordt de grondwaarde bepaald als het verschil tussen de kosten voor realisatie en de opbrengsten (zijnde de marktwaarde na oplevering) bij vastgoedontwikkeling. Met andere woorden: de opbrengsten minus de kosten in de opstalexploitatie vormen de residuele grondwaarde.

De genoemde uitgifteprijzen in deze brief betreffen prijspeil 1-1-2026. Prijsinflatie wordt maandelijks toegepast. De indexatiemethodiek (CPI-alle huishoudens 2015 = 100) geldt als vertrekpunt. Niettemin behoudt het college van B&W de flexibiliteit en de mogelijkheid af te wijken van deze index op het moment dat hier gegronde argumenten voor bestaan.

4. Grondprijzen

Alle in deze brief genoemde bedragen zijn prijspeil 1-1-2026 en exclusief btw, overdrachtsbelasting en transactiekosten. De genoemde uitgifteprijzen gelden voor alle gemeentelijke activiteiten waarvoor na het vaststellen van deze nota nog geen nadere (grond)prijsafspraken zijn gemaakt. Er wordt onderscheid gemaakt tussen woningbouw en niet-woningbouw. Binnen de woningbouw wordt verder onderscheid

gemaakt tussen huur- en koopwoningen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient de initiatiefnemer rekening te houden met de gemeentelijke woonvisie 2021–2025 en addendum.

4.1 Woningbouw

De grondprijs voor woningbouw wordt vastgesteld per woningtype en het bijbehorende segment. Er wordt onderscheid gemaakt tussen gronden voor sociale huurwoningen, vrije sector huur en midden huurwoningen, vrije sector koopwoningen en bouwkvavels.

Sociale huurwoningen

Er is sprake van een sociale huurwoning als een woning een aanvangshuur heeft die niet hoger is dan de jaarlijks door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties vast te stellen liberalisatiegrens voor tweepersoonshuishoudens. Voor sociale huur wordt er onderscheid gemaakt tussen grondgebonden en gestapelde woningen.

Tabel 1 geeft per woningtype de toegepaste methodiek voor de grondprijsberekening weer en daarnaast de bijbehorende grondprijs.

Tabel 1: Overzicht uitgifteprijsen sociale woningbouw

Type woning	Grondprijsmethodiek	Grondprijs per m ²
Sociale huur grondgebonden	Vaste grondprijs	€ 223
Type woning	Grondprijsmethodiek	Grondprijs per eenheid
Sociale huur gestapeld (begane grond)	Vaste grondprijs	€ 22.300
Sociale huur gestapeld (eerste verdieping en hoger)	Vaste grondprijs	€ 19.500

Vrije sector- en middenhuur

Voor vrije sector- en middenhuur wordt de grondwaarde bepaald op basis van de residuele waardemethode. Hierbij wordt de grondwaarde afgeleid van de marktwaarde van de woning, minus de ontwikkelings- en bouwkosten. Dit geldt zowel voor grondgebonden woningen als appartementen in het vrije sector- en middenhuursegment.

De prijs van de middenhuur zijn gemaximeerd door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Dit bedraagt voor 2026 tussen de €932,93 en €1.228,07 per maand.

Koopwoningen

Voor het bepalen van de uitgifteprijsen van vrije sector koopwoningen zijn verschillende methodes toegepast. Seriematige woningbouwgronden zijn residueel bepaald en de kavelprijs voor percelen ten behoeve van vrijstaande woningen is comparatief bepaald. Voor appartementen hanteert de gemeente Zaltbommel geen vaste uitgifteprijsen. Dit heeft onder andere te maken met de grote variatie in soorten appartementen die gerealiseerd kunnen worden. Per geval zal een residuele berekening volgen. Daarnaast wordt er een onderscheid gemaakt in de uitgifteprijsen per kern. De gemeente Zaltbommel bevat 12 kernen. De uitgifteprijsen in de kernen zijn afhankelijk het niveau van de aangeboden voorzieningen in de nabijheid. Er worden drie verschillende voorzieningenniveaus onderscheiden waaraan de kernen zijn toebedeeld:

- Voorzieningenniveau hoog: Zaltbommel;
- Voorzieningenniveau midden: Brakel en Gameren;
- Voorzieningenniveau laag: Aalst, Bern, Bruchem, Delwijnen, Kerkwijk, Nederhemert, Nieuwaal, Poederloijen en Zuilichem.

In **Tabel 2** is opgenomen welke uitgifteprijsen de gemeente Zaltbommel hanteert bij gronduitgifte voor vrije sector woningbouw. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen een tussenwoning (klein) en tussenwoning (groot). Hierbij hanteren we voor een tussenwoning (klein) tot en met 80 m² GO.

Tabel 2: Overzicht uitgifteprijsen vrije sector woningbouw (prijsen excl. btw)

Type woning-bouwgrond	Grondprijs-methodiek	Prijs per m ² kavel	Prijs per m ² kavel	Prijs per m ² kavel
-----------------------	----------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------

Type woning		Voorzieningenniveau hoog (100%)	Voorzieningenniveau midden (95%)	Voorzieningenniveau laag (90%)
Tussenwoning (klein)	Residueel	€604,00 per m ²	€573,00 per m ²	€542,00 per m ²
Tussenwoning (groot)	Residueel	€573,00 per m ²	€547,00 per m ²	€516,00 per m ²
Hoekwoning	Residueel	€470,00 per m ²	€444,00 per m ²	€423,00 per m ²
Twee-onder-een- kapwoning	Residueel	€454,00 per m ²	€434,00 per m ²	€408,00 per m ²
Vrijstaande wo- ning	Comparatief	€454,00 per m ²	€434,00 per m ²	€408,00 per m ²

Bouwkavels

Voor bouwkavels hanteert de gemeente Zaltbommel €434,00 per m². Voor kavels groter dan 500 m² geldt het degressieve stelsel waarbij de grondprijs afneemt naarmate de kavel groter wordt. Voor kavels met ruime bebouwingsmogelijkheden geldt een eerste afwijkende staffel van 500 m², waarna vervolgens per opvolgende 500 m² wordt gestaffeld. **Tabel 3** geeft dit weer.

Tabel 3: Degressief stelsel bouwkavels

m ²	Percentage
0 tot 500 m ²	100%
500 - 1.000 m ²	75%
1.000 – 1.500 m ²	50%
1.500 – 2.000 m ²	25%

4.2 Niet-woningbouw

Kavels bedrijventerrein

Voor de uitgifte van kavels op bedrijventerreinen hanteert de gemeente het uitgangspunt dat de grondwaarde wordt vastgesteld op basis van een taxatie. Hiermee wordt geborgd dat de gemeente een marktconforme prijs ontvangt voor de uit te geven grond.

Maatschappelijk en commercieel-maatschappelijk

De waarde van gronden met een maatschappelijke voorziening wijkt af van die met een commercieel-maatschappelijke voorziening. In de praktijk komt dit onder meer tot uiting in de toenemende clustering van commerciële maatschappelijke voorzieningen, zoals huisartsen en gezondheidsspecialisten. Dergelijke clusters profiteren van schaalvoordelen en een strategische locatie, wat bijdraagt aan een hogere commerciële waarde. Factoren zoals verbeterde bereikbaarheid en reclamemogelijkheden versterken deze waarde en rechtvaardigen een hogere uitgifteprijs voor commercieel-maatschappelijke voorzieningen.

Voor zowel maatschappelijke als commercieel-maatschappelijke voorzieningen geldt dat bij ontwikkelingen waarbij de Floor Space Index (FSI) groter of gelijk is aan de perceelgrootte, de grondprijs wordt vastgesteld op basis van het bruto vloeroppervlak.

Maatschappelijke functies

Voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk wordt een uniforme grondprijs vastgesteld. Het afzien van een bandbreedte bevordert de transparantie richting potentiële afnemers en draagt bij aan een consistente toepassing. De grondprijs voor maatschappelijke gronden wordt vastgesteld op €196,00 per m².

Commercieel-maatschappelijke functies

Vanwege de diversiteit binnen commercieel-maatschappelijke voorzieningen wordt bij de grondwaardebepaling maatwerk toegepast. De waarde van deze gronden kan worden vastgesteld op basis van een residuele- of een comparatieve berekening. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de minimale grondprijs ten minste gelijk moet zijn aan die van sociaal-maatschappelijke functies zonder commerciële exploitatie.

Groen- en reststroken

Vanuit het perspectief van grondwaardering wordt de waarde van snippergroenpercelen bepaald door het extra woongenot en de gebruiksmogelijkheden die het perceel aan een aangrenzend woonperceel biedt. De waarde van dergelijke grond wordt dan ook beschouwd als een afgeleide van de waarde van woningbouwgrond. De hoogte van de afslag ten opzichte van de woningbouwgrondprijs is afhankelijk van de aard en omvang van het gebruik dat op het perceel mogelijk is.

Op grond van de taxatie worden de onderstaande prijzen gehanteerd (tot 100 m²):

- Voor percelen die zich bevinden in het achtererfgebied wordt een prijs gehanteerd van €227,00 per m² van de grondprijs van kavels bestemd voor vrijstaande woningen;
- Voor percelen in het voorerfgebied geldt een prijs van €114,00 per m² van de grondprijs van kavels bestemd voor vrijstaande woningen, vanwege de doorgaans beperktere gebruiksmogelijkheden; en
- In het geval van verhuur wordt een huurtarief van 5% van de grondwaarde per jaar toegepast.

Bij verkoop van snippergroen groter dan 100 m² wordt maatwerk toegepast, waarbij per geval een nadere afweging wordt gemaakt.

Woonwagenstandplaatsen

Verkoop van gronden ten behoeve van woonwagenbewoning vinden plaats op basis van een marktconforme prijs, die wordt vastgesteld via een onafhankelijke taxatie. Grondverkoop is pas aan de orde nadat de gemeente voldoende gronden heeft verworven om in de behoefte te kunnen voorzien. Per standplaats geldt een minimale afname van 264 m², gebaseerd op de gemiddelde afmetingen van een woonwagen en de benodigde ruimte voor leefomgeving en gebruik.

Voor de huur van een woonwagen geldt een minimale afname van 242 m², de huurprijs is hetzelfde als voor een sociale huurwoning.

Overige functies

Voor overige gemeentelijke gronden waarvoor geen standaardtarief van toepassing is, wordt de uitgifteprijs per geval bepaald. Hierbij wordt rekening gehouden met de aard van het gebruik, de locatie, de maatschappelijke waarde en eventueel beleidsdoelstellingen. Deze maatwerkaanpak waarborgt een zorgvuldige en rechtvaardige prijsstelling per specifieke situatie.