

GRONDPRIJSBRIEF 2024

Inhoud

1. Inleiding	4
Uitgangspunten.....	4
Didam-arrest	4
Afwijkingen.....	5
Gestanddoeningstermijn	5
Prijspeil en indexatie.....	5
BTW, kosten koper en vrij van bijdragen.....	5
2. Grondprijsbepaling per categorie	6
Nationale Woon- en Bouwagenda.....	6
Programma Betaalbaar Wonen.....	6
Regionale woondeal 2022-2030 Regio Rivierenland.....	6
Woonvisie West Betuwe	7
Flexwoningen	7
Huidige woningmarkt	7
Bestaande bouw Nederlandse koopwoningmarkt	7
Woningmarkt Zuidwest-Gelderland	7
Bouwkosten	8
Grondexploitatie projecten.....	8
Optie particuliere bouw kavels	8
Sociale huurwoningen	9
Verkoop openbaar gebied ten behoeve van een (woning-)bouwproject.....	9
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).....	10
Woonwagenstandplaatsen.....	10
Bedrijventerreinen	10
Overig gemeentelijk vastgoed.....	11
Niet-commerciële voorzieningen	11
Restgroen.....	11
Nutsvoorzieningen.....	11
Recreatieve- en sportvoorzieningen voor sportvelden.....	11
Terrassen	11
Zendmasten en zendapparatuur	12
Reclamemasten.....	12
Benzineverkooppunten	12
Erfpachtcanon.....	12
Ondergrond van garageboxen.....	12
Zonneparken	12
Bestaande volkstuinen	12
Sociale Moestuin	13
Agrarische percelen.....	13
Jachthuurovereenkomsten	13
Niet benoemde functies	13
3. Bijlage.....	14

1. Inleiding

Het grondbeleid schetst de strategische kaders op welke wijze de gemeente haar rol ziet en pakt bij ruimtelijke ontwikkelingen. De Nota Grondbeleid 2020 vormt de kapstok, waaronder vervolgens een aantal, meer operationele nota's, hangen. De Nota Grondprijnsbeleid 2020 is één van deze nota's en beschrijft welke methoden van grondprijnsbepaling worden gehanteerd in West Betuwe. Daarnaast wordt in de Grondprijnsbrief jaarlijks de grondprijzen geactualiseerd. Hiermee wordt, aan de hand van (verwachte) marktontwikkelingen, de marktconformiteit van de grondprijzen gewaarborgd. Het vormt daarmee het financiële kader waarbinnen de gemeente haar gronden uitgeeft in betreffend jaar waarvoor deze grondprijnsbrief geldt.

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

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 geoordeeld dat een overheidslichaam (gemeente, provincie en het Rijk) bij verkoop van een onroerende zaak (potentiële) kopers van deze onroerende zaak, een gelijke kans moet bieden. De gemeente moet ruimte bieden voor mededinging. Dit geldt alleen indien er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er verschillende gegadigden zullen zijn. In het laatste geval moet het overheidslichaam, de gemeente, criteria opstellen aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Deze criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn. Het overheidslichaam zoals de gemeente, heeft hierbij beleidsruimte.

Het gelijkheidsbeginsel brengt ook mee dat, teneinde gelijke kansen te realiseren, een passende mate van openbaarheid moet zijn verzekerd met betrekking tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria. Er moet hierover tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure duidelijkheid worden gegeven door de informatie bekend te maken op zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen.

De mededingingsruimte hoeft niet te worden geboden 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 voor het vastgoed. In dat geval dient het overheidslichaam, 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).

Wat betekent dit voor de gemeente West Betuwe?

Naar aanleiding van bovenstaande inleiding over het Didam-arrest volgt hierna uitleg over de twee beschikbare procedures, namelijk:

1. Uitgifte van vastgoed door een selectieprocedure; en
2. Uitgifte van vastgoed zonder selectieprocedure.

Uitgifte van vastgoed door een selectieprocedure

Een en ander omvat verkoop, verhuur, uitgiften pacht, zakelijke genotsrechten en ruilingen van gemeentelijk vastgoed en grond via 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 'Vastgoed en Grond' en via publicatie in de regionale krant Het Kontakt en digitale kanalen kenbaar gemaakt.

Uitgifte van vastgoed zonder selectieprocedure

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 'Vastgoed en Grond' en via publicatie in de regionale krant Het Kontakt. Voorgenomen verkopen van restgroen worden alleen op de gemeentelijke website onder 'Vastgoed en Grond' 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 1 januari 2024. 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 grondprijnsbrief.

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.

De Grondprijnsbrief 2024 treedt in werking na bekendmaking in het Gemeenteblad van West Betuwe (op Overheid.nl) per 1 januari 2024. De geldigheid van de Grondprijnsbrief 2024 loopt door tot de vaststelling van de opvolgende versie, namelijk de Grondprijnsbrief 2025 en zo verder.

2. Grondprijbepaling per categorie

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.

Het Rijk/de gemeente hanteert hiervoor enkele eigen programma's, namelijk:

1. (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 middenhuur¹ 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.

In het programma Woningbouw van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is het streven opgenomen dat van de 900.000 woningen die tot 2030 in Nederland gebouwd moeten worden 2/3 betaalbaar is. 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.

Binnen het segment goedkoop is bij de verdere uitwerking van plannen aandacht nodig voor zowel de goedkoopste woningen (tot 245.000 euro) als de wat duurdere (tot 295.000 euro).

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

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.

Bron: Regionale woondeal 2022-2030 Regio Rivierenland

¹ Huurprijs tussen 879,66 euro - 1.250,- euro.

Woonvisie West Betuwe

De bevolking van West Betuwe groeit tussen nu en 2030 van 51.300 naar 53.000 tot 60.000 inwoners. West Betuwe kiest 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. We blijven de ontwikkelingen op de woningmarkt volgen want bouwen voor de behoefte van onze inwoners staat voorop.

Daarmee sluiten we aan op de zichtbare tendens dat er steeds meer overloop vanuit de Randstad, met name Utrecht en omgeving, naar West Betuwe komt. We sluiten ook aan op de wens van het Rijk en de provincie om de woningbouw te versnellen en dit met name in de A2-corridor te plaatsen.

Bron: Woonvisie gemeente West Betuwe 2020-2023

Flexwoningen

Nederland kent een grote en urgente bouwopgave. Het lukt te veel mensen niet om een goede en betaalbare woning te vinden. Dit zorgt voor lange wachtlijsten en een extra hoge druk op de huisvesting. Omdat reguliere woningbouw een lange doorlooptijd kent, wordt in West Betuwe ook ingezet op flexwoningen: woningen die sneller worden gebouwd én op tijdelijk beschikbare locaties kunnen worden geplaatst. Flexwoningen zijn er voor alle spoedzoekers; starters, studenten, jongeren, Oekraïense ontheemden, statushouders, dak- en thuislozen, gescheiden personen en mensen met financiële problemen. *Bron: Volkshuisvesting Nederland, 2023, Flexwoningen*

Huidige woningmarkt

Bestaande bouw Nederlandse koopwoningmarkt

In het derde kwartaal van 2023 zijn de transacties in de koopwoningmarkt op peil gebleven en prijzen licht gestegen. De 'krapte-indicator' van de NVM (een indicator die aangeeft uit hoeveel woningen een potentiële koper kan kiezen) stond in het 3e kwartaal van 2023 op 2,6 woningen. Het aantal te koop gezette woningen is in het derde kwartaal 2023 op kwartaalbasis met 9% afgenomen. Aan het eind van het derde kwartaal stonden bijna 29.000 woningen te koop.

Vergeleken met een jaar geleden ligt het woningaanbod 1,9% lager.

Het aantal te koop staande woningen daalt ten opzichte van het tweede kwartaal 2023 met gemiddeld - 7,5% voor alle typen. Het aanbod tussenwoningen daalt op kwartaalbasis met - 12,5%, hoekwoningen met -9,5% en 2-onder-1-kap-woningen noteren een daling van -7,5%. Ook het aanbod vrijstaande woningen (-5,0%) en appartementen (-5,7%) laat een daling zien.

Bron: NVM, 2023, prijsstijging woningmarkt

Woningmarkt Zuidwest-Gelderland

In het 3e kwartaal van 2023 stonden 471 woningen te koop in Zuidwest-Gelderland, dit zijn de gemeente Buren, Culemborg, Maasdriel, Neder-Betuwe, Tiel, West Betuwe, West Maas en Waal, Zaltbommel. Dat is een stijging van 1,2 procent ten opzichte van vorig jaar. De stijging van de vraagprijs van de afgelopen jaren, gaat onverminderd door. De vraagprijs van de in aanbod staande woningen komt in het 3e kwartaal van 2023 uit op € 551.000. Dat is een stijging van 6 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. In de Regio Zuidwest-Gelderland werden in het 3e kwartaal van 2023 in totaal 513 woningen te koop gezet. Dat zijn er 15,9 procent minder dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. In de regio Zuidwest-Gelderland bedraagt de gemiddelde vraagprijs vierkante meterprijs € 3642. Dat is 3,9 procent meer dan een jaar geleden. Het aantal verkochte woningen (door NVM-makelaars) komt in de regio Zuidwest-Gelderland dit kwartaal uit op 518. Dat is een stijging van 7,8 procent ten opzichte van vorig jaar.

Bron: NVM, 2023, regionale-analyse-zuidwest-Gelderland

Bouwkosten

De ontwikkelingen van bouwkosten blijft onzeker voor 2024. Naast de oorlog in Oekraïne speelt ook mee de krapte op de arbeidsmarkt, de volle portefeuille van de aannemers en de hoge energieprijzen. De vraag naar woningen zal niet afnemen, zoals ook de verduurzaming van bestaande woningen en de krapte op de arbeidsmarkt. De verwachting is dat de bouwkosten tot en met Q2 van 2024 4-6% hoger zijn dan het jaar ervoor.

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 2024, 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.

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 uitspraken gedaan over grondprijzen. Dat geldt voor de projecten/locaties;

Grondexploitatie	Type	Grondprijs
Geldermalsen, De Plantage	Projectmatige woningbouw	Op basis van contractafspraken
	Sociale woningbouw	Eerdere fases: 28.682 euro per kavel. Komende fases: op basis van contractafspraken (prestatieafspraken)
	Vrije kavels	Op basis van contractafspraken
Spijk, Achter het Dorpshuis	Vrijstaand, Projectmatige woningbouw	Nader te bepalen, binnen de kaders van de nota Grondprijsbeleid en Uitgifte Beleid
Slingerbos Ophemert	Vrijstaand, Projectmatige woningbouw	Nader te bepalen, binnen de kaders van de nota Grondprijsbeleid en Uitgifte Beleid
Molenblok Varik	Vrijstaand, Projectmatige woningbouw	Nader te bepalen, binnen de kaders van de nota Grondprijsbeleid en Uitgifte Beleid

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 500 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 huurtoeslag, de zogenaamde liberalisatiegrens. In 2024 vallen woningen met een huurprijs tot 879,66 euro (808,06 euro in 2023) onder de categorie 'sociale huursector'. Bron: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties: "DAEB- huurgrens en liberalisatiegrens 2024"

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 geldt voor eerdere fases een (geïndexeerde) kavelprijs van 28.682 euro overeengekomen met de gecontracteerde woningcorporatie Kleurrijk Wonen. Voor komende fases gelden de prestatieafspraken. Voor een nieuwbouwproject in Heukelum (de voormalige school en gymzaal locatie) wordt de lopende onderhandeling omtrent de grondprijs nog als zelfstandig project afgerond.

Voor nieuwe locaties/woningbouwontwikkelingen zijn in overleg met de woningcorporaties Kleurrijk Wonen en De Kernen eind 2021 vaste kavelprijzen afgesproken. Deze prijsafspraken maken onderdeel uit van de prestatieafspraken die met deze corporaties zijn gemaakt en deze werden eveneens benoemd in de Grondprijsbrief 2022-2023.

In samenspraak met de corporaties blijven de prestatieafspraken - voor nog eens twee jaar: in 2024 en 2025 - gehandhaafd/ongewijzigd. Ook zijn in gezamenlijk overleg met de corporaties de kavelprijzen geïndexeerd met (14,5% voor 2023 en) 0,2% voor 2024.

Kavelprijzen grondgeboden sociale huurwoning:

- een kavelprijs van 25.240 euro.

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

Sociaal huurappartementen:

- op de begane grond 24.093 euro;

- op de eerste verdieping 21.684 euro;

- op de tweede verdieping en hoger 19.275 euro;

Kavelprijzen Flexwoningen:

- een kavelprijs van 16.767 euro.

De prijzen gelden per 1 januari 2024. 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.

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 252 euro per m² exclusief BTW.

² De gewijzigde grondprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde grondprijs is gelijk aan de geldende grondprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de grondprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de grondprijs wordt aangepast.

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

Woonwagendstandplaatsen

Indien er grond voor woonwagendstandplaatsen 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 drie bedrijventerreinlocaties waar zij penvoerder is van de grondexploitatie. Ter plaatse van Homburg-Noord in Beesd wordt een grondprijs van 201 euro per m² gehanteerd. Homburg-Noord is nagenoeg uitgegeven. Voor Hondsgemet-Zuid in Geldermalsen geldt een bandbreedte van 149 – 218 euro per m² voor de grondprijs. Een en ander is afhankelijk van de (zicht)locatie van het kavel. 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
Beesd, Homburg-Noord	201 euro per m ² (enkel restperceel beschikbaar)
Geldermalsen, Hondsgemet-Zuid	149 – 218 euro per m ² , afhankelijk van de (zicht)locatie
Geldermalsen, Hondsgemet-Noord	Is nog niet voor uitgifte beschikbaar

³ Marktwaarde: "Het geschatte bedrag waartegen een vastgoed (actief of passief) zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang."

Overig gemeentelijk vastgoed

Niet-commerciële voorzieningen

De grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen, voorzieningen zonder winstoogmerk, bedraagt minimaal 172 euro per m² uitgeefbaar terrein. Indien grond voor niet-commerciële voorzieningen wordt verhuurd geldt bij aanvang van de huurperiode, een huurprijs van 8,00 euro (5% van de verkoopprijs per m² per jaar), met een minimum van 80 euro per jaar. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd⁴.

Restgroen

Restgroen is openbaar groen dat onder andere geen essentieel onderdeel uitmaakt van de hoofdgroenstructuur van een wijk. De maximale grootte is 150 m². Toekomstige ontwikkelingen als klimaatadaptatie, warmtetransitie, energietransitie zullen een grote druk op de openbare ruimte leggen. 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 met ingang van 2024 verhoogd van 100 Euro naar 105 Euro per m² excl. BTW. De prijs was sinds 2019 niet verhoogd. 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) bebouwingmogelijkheid.

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 1 januari 2024 zijnde 5,25 euro per m² per jaar met een minimum van 80 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 250 euro per m².

Recreatieve- en sportvoorzieningen voor sportvelden

Dit onderdeel is momenteel nog 'under construction' en wordt nader toegelicht/uitgewerkt in de eerstvolgende versie van de Grondprijsbrief. In 2024 worden hierover nadere afspraken gemaakt met de betreffende vakafdeling(en).

Maatwerk

Voor een bebouwd deel geldt voor 2024 een grondprijs van 172 euro per m². Voor het onbebouwd deel een prijs van 40 euro per m².

Gronden voor maatschappelijke (niet-commerciële) sportvoorzieningen waarop wordt gebouwd worden doorgaans in erfpacht uitgegeven. Voor de volledigheid wordt hieromtrent verwezen naar de gemeentelijke sportnota.

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 juist terrassen stimuleren in het kader van de beleefbaarheid van het centrum.

⁴ Indexatie op 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). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: De gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.

Ook worden er nog geen precariorechten ingevoerd. Precario is de belasting die de gemeente mag heffen voor het gebruik van gemeentegrond. Dat geldt bijvoorbeeld voor het terras bij een café. 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 7.500 euro per mast per jaar, met een maximum van 65 m² per mast locatie. Voor elke m² boven de 65 m² wordt 115 euro per m² extra gerekend. Voor elke extra provider/operator op de uitgeven locatie geldt een bijkomende startretributie van 1.500 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

Gronduitgifte vindt in principe plaats op basis van erfpacht tegen betaling van een jaarlijkse canon. De canon bedraagt 4,6% van de waarde van de uit te geven grond. De waarde van de grond wordt op basis van een taxatie bepaald. Daarnaast wordt een percentage van de verkoopopbrengst gevraagd / in rekening gebracht. Deze vergoeding bedraagt 0.01 promille van de jaarlijkse verkoopopbrengst. Gegevens van de verkoopopbrengst dienen jaarlijks uiterlijk 1 april te worden overlegd met een accountantsverklaring.

Erfpachtcanon

Voor 2024 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.

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 230 euro per m². De huurprijs voor de ondergrond van garageboxen bedraagt 11,50 euro per m² (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 met/ overeenkomsten gesloten met reeds bestaande volkstuinverenigingen (vóór 1 januari 2024) worden op basis van de bestaande afspraken/contracten voortgezet.

⁵ Indexatie op 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). De gewijzigde retributie wordt berekend volgens de formule: De gewijzigde retributie is gelijk aan de geldende retributie op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de retributie wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de retributie wordt aangepast.

⁶ De gewijzigde retributie respectievelijk canon wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde retributie/canon is gelijk aan de geldende retributie/canon op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de retributie/canon grondprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de retributie/canon wordt aangepast.

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 worden uitgegeven op basis van een huurovereenkomst en een jaarhuursom van 125 euro.

Agrarische percelen

Reguliere pacht

Het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit stelt elk jaar maximale pachtnormen vast die gelden per 1 juli. De vastgestelde norm van 1 juli 2023 houdt de gemeente voor 2024 aan als pachtnorm voor reguliere pacht.

De regionorm voor het pacht prijsgebied 'Rivierengebied' bedraagt 791 euro per hectare.

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.

Kleine agrarische percelen tot 1.500 m²

Kleine agrarische percelen (< 1.500 m²), de zogenaamde agrarische overhoeken in het buitengebied en incidentele agrarische percelen binnen de bebouwde kom, die niet via de openbare verpachting worden uitgegeven, worden verhuurd voor 158 euro per perceel per jaar. Deze prijs wordt jaarlijks geïndexeerd.

Overige percelen niet-agrarisch > 150 m²

Gronden die een niet-agrarische bestemming hebben en een oppervlakte groter dan 150 m² worden volgens de volgende prijsstaffel verhuurd:

- Oppervlakten tussen de (eerste) 150 m² tot 300 m² worden verhuurd voor een prijs van 2,63 euro per m² per jaar;
- Voor oppervlakten groter dan 300 m² geldt een verlaging van de huurprijs naar 1,05 euro per m² per jaar.

Bijvoorbeeld:

Er wordt 400 m² verhuurd. De huurprijs wordt dan als volgt opgebouwd:

- 300 m² à 2,63 euro = 789 euro
- 100 m² à 1,05 euro = 105 euro
- Totale huurprijs = 894 euro

Jachthuurovereenkomsten

Jachthuurovereenkomsten worden gesloten tegen een prijs van 11 euro per hectare per jaar met een minimum een bedrag van 90 euro. 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 grondprijnsbrief niet benoemde functies, worden situationeel marktconform bepaald.

Bijlage

Grondexploitatie woningbouw	Type / soort	Grondprijs 2024	Grondprijs 2022-2023
Geldermalsen, De Plantage	Projectmatige woningbouw	Op basis van contractafspraken	Op basis van contractafspraken
	Sociale woningbouw	Eerdere fases: € 28.682,- per kavel (excl. BTW). Komende fases: op basis van contractafspraken (prestatieafspraken)	€ 25.000,- per kavel (excl. BTW)
	Vrije kavels	Op basis van contractafspraken	Vanaf € 324,- per m ² (excl. BTW)
Spijk, Achter het Dorpshuis	Vrijstaand, projectmatige woningbouw	Nader te bepalen	Nader te bepalen
Slingerbos Ophemert	Vrijstaand, projectmatige woningbouw	Nader te bepalen	Nader te bepalen
Molenblok Varik	Vrijstaand, projectmatige woningbouw	Nader te bepalen	Nader te bepalen
Sociale huurwoningbouw	Grondgebonden sociale huurwoning	€ 25.240,- per kavel	€ 22.000,- per kavel
	Sociaal huurappartementen	Begane grond: € 24.093,- Eerste verdieping: € 21.684,- Tweede verdieping en hoger: € 19.275,-	Begane grond: € 21.000,- Eerste verdieping: € 18.900,- Tweede verdieping en hoger: € 16.800,-
Flexwoningen	Grondgebonden sociale huurwoning	€ 16.767,- per eenheid	-
Optievergoeding particuliere bouwkavel	Vrije sector	€ 500,- (excl. BTW) (bij aankoop wordt het verrekend met de koopsom)	€ 500,- (incl. BTW) (bij aankoop wordt het verrekend met de koopsom)
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)		Op basis van taxatie	Op basis van taxatie
Woonwagenstandplaatsen		Op basis van taxatie van de ondergrond	Op basis van taxatie van de ondergrond
Beesd, Homburg-Noord	Bedrijfskavel	€ 201,- per m ² (excl. BTW)	€ 175,- per m ² (excl. BTW)
Geldermalsen, Hondsgemet-Zuid	Bedrijfskavel	€ 149,- - € 218,- per m ² (excl. BTW), afhankelijk van (zicht-)locatie	€ 130,- - € 190,- per m ² (excl. BTW), afhankelijk van (zicht-)locatie
Geldermalsen, Hondsgemet-Noord	Bedrijfskavel	Nader te bepalen	Nader te bepalen
Overige functies	Type / soort	Grondprijs 2024	Grondprijs 2022-2023
Maatschappelijke voorzieningen	Koop	€ 172,- per m ² (excl. BTW)	€ 150,- per m ² (excl. BTW)
Restgroen	Koop	€ 105,- per m ² (vrij van BTW)	€ 100,- per m ² (vrij van BTW)
	Huur	€ 5,25 per m ² per jaar (5% van de verkoopprijs per m ²) met een minimum van € 80,- per jaar.	€ 5,- per m ² per jaar (5% van de verkoopprijs per m ²)

Nutsvoorzieningen	Recht van opstal	Retributie € 250,- per m ² (vrij van BTW)	Bij verkoop was het € 250,- per m ² (vrij van BTW)
Recreatieve- en sportvoorzieningen	Algemeen	Nader te bepalen	-
Recreatieve- en sportvoorzieningen - bebouwd	Koop	€ 172,- per m ²	€ 150,- per m ²
Recreatieve- en sportvoorzieningen - onbebouwd	Koop	€ 40,- per m ² (excl. BTW)	€ 35,- per m ² (excl. BTW)
Recreatieve- en sportvoorzieningen	Erfpacht	Zie gemeentelijke sportnota	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	€ 7.500,- per mast per jaar, met een maximum van 65 m ² per mastlocatie
		Voor elke m ² boven de 65 m ² € 115,- per m ² extra	Voor elke m ² boven de 65 m ² € 100,- per m ² extra
	Extra provider/operator	€ 1.500,- per mast per jaar, met een maximum van 65 m ² per mastlocatie	€ 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	Maatwerk, afgeleid van de omvang, locatie en exploitatie van het object
Benzineverkooppunten	Verkoop of erfpacht	Grondprijs op basis van taxatie. Erfpachtcanon 4,6% per jaar over de grondwaarde, plus 0.01 promille van de jaarlijkse verkoopopbrengst	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	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	Op basis van taxatie
Ondergrond van garageboxen	Koop en huur	€ 230,- per m ² Huurprijs € 11,50 per m ² per jaar (5% over de grondwaarde)	€ 200,- per m ² Huurprijs € 10,- per m ² per jaar
Volkstuinen	Huur	Op basis van gemaakte afspraken/huurovereenkomst	Op basis van gemaakte afspraken/huurovereenkomst
Sociale moestuin	Huur	€ 125,- per jaar	-
Zonneparken	Recht van opstal	Maatwerk, waarbij de grondwaarde van de oorspronkelijke functie als ondergrens bepalend kan zijn	Maatwerk, waarbij de grondwaarde van de oorspronkelijke functie als ondergrens bepalend kan zijn
Agrarische percelen	Reguliere pacht	Nader te bepalen (regionale prijzen)	Nader te bepalen (regionale prijzen)

	Geliberaliseerde pacht	Gunning aan hoogste inschrijver. De regionorm geldt als ondergrens.	Gunning aan hoogste inschrijver. De regionorm geldt als ondergrens.
Kleine agrarische percelen	Percelen kleiner dan 1.500 m ²	Op basis van inschrijving, voor € 158,- per perceel per jaar	Op basis van inschrijving met een minimum € 150,- per jaar.
Overige percelen	niet agrarisch > 150 m ²	Zie staffel	Zie staffel
Zendmast of zendapparatuur	Recht van opstal, startretributie	€ 7.500,- per mast per jaar, met een maximum van 65 m ² per mastlocatie	€ 7.500,- per mast per jaar, met een maximum van 65 m ² per mastlocatie
		Voor elke m ² boven de 65 m ² € 100,- per m ² extra	Voor elke m ² boven de 65 m ² € 100,- per m ² extra
	Extra provider/operator	€ 1.500,- per mast per jaar, met een maximum van 65 m ² per mastlocatie	€ 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	Maatwerk, afgeleid van de omvang, locatie en exploitatie van het object
Benzineverkooppunten	Verkoop of erfpacht	Grondprijs op basis van taxatie. Erfpachtcanon 4,6% per jaar over de grondwaarde, plus 0.01 promille van de jaarlijkse verkoopopbrengst	Grondprijs op basis van taxatie. Erfpachtcanon 4,6% per jaar over de grondwaarde, plus 0.01 promille van de jaarlijkse verkoopopbrengst
Jachthuurovereenkomsten	Verhuur per zes jaar	€ 11,- per hectare per jaar met een minimum een bedrag van € 90,-	€ 10,- per hectare per jaar met een minimum een bedrag van € 85,-
Niet benoemde functies	Niet benoemd/ overig	Maatwerk, situationeel marktconform bepalen	Maatwerk, situationeel marktconform bepalen

