Notitie grondprijzen en parameters 2026

In maart 2025 is de nieuwe werkwijze rapportage grondexploitaties vastgesteld. De grondprijzen en parameters worden in december ter vaststelling aangeboden aan de raad. Daarmee liggen de uitgangspunten voor de actualisatie van de grondexploitaties, de grondnota 2026, vast.

Deze notitie bevat de grondprijzen voor 2026 en de parameters voor 2026 en verder. Inclusief een beknopte toelichting.

Grondprijzen 2026

De gemeente Laarbeek bepaalt de grondprijzen met een residuele grondwaarde- en/of de comparatieve methode. Dit ligt vast in de nota grondbeleid 2020-2026. De grondprijs is afgestemd op het toekomstig gebruik en het verdienmodel dat daarbij hoort.
Bij de actualisatie van de gemeentelijke grondexploitaties wordt uitgegaan van de voorgestelde grondprijzen 2026 zoals ze in deze notitie zijn opgenomen.

Particuliere woningbouw

Voor particuliere woningbouw (vrije sector en betaalbare koopsector[1]) zijn de grondprijzen op basis van de comparatieve methode bepaald. Dit wil zeggen dat er wordt gekeken naar de grondprijzen in de regio. Voor het bepalen van de grondprijzen 2026 is aansluiting gezocht bij de prijsontwikkeling van een aangrenzende gemeente.
Uit de regionale woningmarktanalyse van de NVM (3e kwartaal 2025) blijkt een gemiddelde stijging van de transactieprijzen per m² van 5,6% ten opzichte van het derde kwartaal 2024. Daarnaast worden woningen snel verkocht en is er in sommige gevallen nog sprake van overbieding. Hieruit blijkt dat de krapte op de woningmarkt in 2025 groot is gebleven[2].

Gelet op de krapte op de markt en de stijging van de verkoopprijzen wordt voorgesteld om de grondprijzen voor particuliere woningbouw met 5% te laten stijgen. Dit sluit aan bij de comparatieve- en marktanalyse.

Aangezien dit normatieve[3] grondprijzen zijn, kan het nodig zijn om voor de uitgifte van een bouwkavel de kavelprijs te laten taxeren door een onafhankelijke taxateur. Hiermee is de marktconformiteit geborgd.

---

[1] De definitie van de betaalbare koopsector ligt vast in de 'Regionale begrippenlijst wonen 2025' van de Metropoolregio Eindhoven
[2] Rabobank. Kwartaalbericht woningmarkt: veel woningverkopen en aanhoudende stijging huizenprijzen, 10 september 2025
[3] Er wordt uitgegaan van een standaard woning met een bijpassend kavel. Er wordt dus geen rekening gehouden met kavelspecifieke eigenschappen.

Sociale woningbouw

De grondprijs voor sociale woningbouw is de afgelopen twee jaar niet geïndexeerd. Andere gemeenten in de Metropoolregio Eindhoven hebben in deze periode de sociale grondprijs wel geïndexeerd. Om te voorkomen dat het prijsverschil voor sociale woningbouw met omliggende gemeenten verder gaat groeien, wordt voorgesteld om de grondprijs te indexeren.
De grondprijs voor sociale huurwoningen wordt op basis van de comparatieve methode verhoogd met 3%. Dit is in lijn met de CPI index over 2024.

Bedrijfskavels

Uit de marktanalyse blijkt dat er geen stijging van de grondprijzen voor bedrijfskavels te verwachten is. Doordat de te verwachte rendementen (opbrengstpotentie) stabiel zijn[4] en de bouwkosten blijven stijgen[5]. Daarnaast bevinden de grondprijzen voor bedrijfskavels zich, vergeleken met de regio, aan de bovenkant van de bandbreedte. Gelet op de concurrentiepositie binnen de regio en de marktontwikkelingen, is er geen aanleiding om de grondprijzen van de bedrijfskavels op dit moment te laten stijgen.
Indien de marktomstandigheden wijzigen, kan er voor worden gekozen om voor de uitgifte van een bedrijfskavel de kavelprijs te laten taxeren door een onafhankelijke taxateur.

Projectmatige woningbouw

Voor projectbouw, gestapelde bouw en overige gronden worden de grondprijzen vastgesteld door middel van een taxatie (residuele methode) of bieding. Hiermee wordt de marktconformiteit geborgd. Als minimale grondprijs wordt de grondprijs voor particuliere woningbouw gehanteerd.

Voorgestelde grondprijzen

De voorgestelde grondprijzen voor 2026 zijn:

Uitgiftecategorie	**Grondprijs per m² (excl. btw) 2026**	**Verhoging t.o.v. 2025**
Vrije sector	€ 410,-	€ 20,-
Betaalbare koopsector[6]	€ 330,-	€ 15,-
Sociale woningbouw	€ 246,-	€ 8,-
Bedrijfskavels (Zichtzones)	€ 210,-	Geen
Bedrijfskavels (Overige zones)	€ 185,-	Geen
Woningbouw projectmatig, gestapeld en overig	Taxatie of bieding. Uitgangspunt is marktconformiteit en minimaal bovenstaande grondprijzen per m² kavel of m² bruto-vloeroppervlakte.	N.v.t.

[4] NVM business. Ontwikkelingen commercieel vastgoed 3e kwartaal 2025
[5] Bouwkostenkompas.
[6] De definitie van de betaalbare koopsector ligt vast in de 'Regionale begrippenlijst wonen 2025' van de Metropoolregio Eindhoven

Parameters 2026 en verder

Binnen een grondexploitatie worden de kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd. Hierdoor zijn deze afhankelijk van prijsontwikkelingen. Daarom wordt in een grondexploitatie gerekend met een index, ook wel een parameter genoemd.

Gelet op de marktontwikkelingen wordt voorgesteld om bij de actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2026 met de volgende parameters te rekenen.

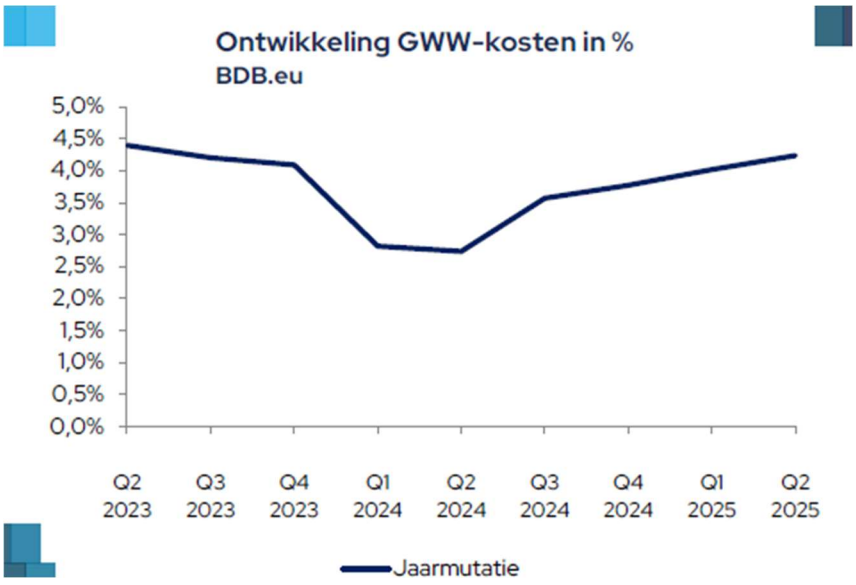
Kostenindex

Er zijn verschillende kostensoorten die ieder een eigen prijsontwikkeling kennen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de grond-, weg- en waterbouwkosten en de planontwikkelingskosten.

Parameter	**2026**	**2027-2028**	**2029 e.v.**
Kosten voor grond-, weg- en waterbouw	4,5%	3,5%	2,0%
Planontwikkelings- en overige kosten	3,5%	3,5%	2,0%

Kosten voor grond-, weg- en waterbouw (GWW-kosten)[7]

De afgelopen periode laat een stijging van GWW-kosten van circa 4,0% zien, waarbij een licht stijgende lijn waarneembaar is. Daarmee lijken de extreme prijsontwikkelingen van de vorige jaren achter de rug. De verwachting is dat de prijsstijging voor 2026 uit komt op 4,5% en zich op de middellange termijn ontwikkeld naar 3,5%[8].



Figuur 1: Ontwikkeling GWW-kosten in %: uit Metafoor Kwartaalbericht Grondexploitaties Q2 2025

[7] Kosten voor aanleg van infrastructuur en openbare ruimte.
[8] Metafoor. Outlook Grondexploitaties "Lente op de woningmarkt?" 2025

Planontwikkelingskosten

De planontwikkelingskosten bestaan voornamelijk uit kosten van arbeid. Door de CAO-ontwikkelingen en inflatie zijn deze het eerste half jaar met 3,5% gestegen. Een verdere stijging van deze kosten is over de 2e helft van 2025 te verwachten. Deze stijging is ook af te leiden uit de bijgestelde tarieven in de Omgevingsregeling voor het bepalen van de plankosten[9] bij faciliterende projecten. In lijn met deze aanpassing wordt voor 2025 uitgegaan van een stijging van de planontwikkelingskosten van 5%. Voor de periode hierna wordt een afvlakking van deze stijging verwacht tot aan de meerjarige inflatiedoelstellingen van 2% van de Europese Centrale Bank (ECB).

Opbrengstenindex

Parameter	**2026**	**2027-2028**	**2029 ev.**
Grondopbrengsten Woningbouw	3,0%	2,0%	2,0%
Grondopbrengsten Bedrijventerreinen	2,0%	2,0%	2,0%

Grondopbrengsten woningbouw

De ontwikkeling van de grondopbrengsten is afhankelijk van de ontwikkeling van de VON-prijzen en de stichtingskosten. Deze worden hierna toegelicht.

Woningprijsontwikkeling

De druk op de woningmarkt is de afgelopen periode onverminderd hoog gebleken. Dit blijkt onder andere uit de korte verkooptijd en stijging van de huizenprijzen. Voor 2025 wordt een landelijke gemiddelde prijsstijging van 8,6% verwacht. Voor 2026 is de verwachting dat deze stijging in gematigde vorm voort blijft duren[10]. Uit de regionale woningmarktanalyse van de NVM zien we dat voor Zuidoost Brabant de gemiddelde stijging voor 2025 uitkomt op 5,6%.

Woningbouwkosten

De ontwikkeling van de bouwkosten voor een woning laten een stijging zien. Deze wordt voornamelijk veroorzaakt door de toename in personeelskosten. Deze zijn in juni 2025 ten opzichte van een jaar eerder met 8,7% gestegen. Daarnaast zijn de materiaalkosten beperkt gestegen. Er is een evenwicht tussen vraag en aanbod van de bouwmaterialenmarkt.[11] Als gevolg van deze ontwikkelingen laat het indexcijfer van het bouwkostenkompas een stijging zien van 3,3% ten opzichte van oktober 2024.

[9] Omgevingsregeling bijlage XXXIV
[10] Rabobank. Kwartaalbericht woningmarkt: veel woningverkopen en aanhoudende stijging huizenprijzen, 10 september 2025
[11] Metafoor. Kwartaalbericht grondexploitaties Q2 2025

Grondopbrengsten bedrijventerreinen

Het landelijk gemiddelde bruto aanvangsrendement (BAR) is de afgelopen jaren stabiel rond de 4,5%[12]. De investeringsbereidheid varieert per type vastgoed en locatie. Gelet op de stabiliserende markt wordt voor de prijsontwikkeling van bouwrijpe grond aangesloten bij de meerjarige inflatiedoelstelling van de ECB.

Rekenrente

Om projecten te realiseren worden kosten gemaakt en opbrengsten gerealiseerd. Daarbij gaan de kosten voor de baten uit en ontstaat een boekwaarde. Over deze boekwaarde worden rentekosten toegerekend op basis van de regelgeving door de commissie BBV. In de begroting is deze rekenrente bepaald.

Parameter	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**
Rekenrente	0,02%	0,02%	0,02%	0,02%

[12] NVM business. Ontwikkelingen commercieel vastgoed 3e kwartaal 2025