



VOORSTEL AAN DE RAAD

Voorstel van: College van burgemeester en wethouders
Portefeuillehouder: Wethouder B.M.H. Brands
Commissie: Wonen en Werken

Documentnummer
685206

Zaaknummer
681565

Datum voorstel: 4 november 2025

Onderwerp: Vaststellen grondprijzen 2026

Inleiding:

Jaarlijks worden de grondprijzen geactualiseerd en door de Raad vastgesteld.

Dit jaar is het voorstel om de grondprijzen voor 2026 voor alle categorieën te verhogen. Conform het taxatierapport wat opgesteld is voor de grondprijzen 2026.

De doelstellingen voor 2026 zijn:

- Bevorderen van de lokale woningmarkt;
- Bewaken en bevorderen dat er voor diverse gewenste doelgroepen wordt gebouwd;
- Bewaken van de marktconformiteit van de grondprijzen, en;
- Zorgen voor kostendekkende exploitaties.

Geadviseerd besluit

- De grondprijzen voor 2026 als volgt vast te stellen:

1. Woning(bouw)kavels voor Boekel:

Sociale huurwoning	€ 240,- per m ² ex btw
Starterwoning	€ 340,- per m ² ex btw
Rijwoning	€ 450,- per m ² ex btw
Hoekwoning	€ 410,- per m ² ex btw
Twee-onder-een-kapwoning	€ 375,- per m ² ex btw
Vrijstaande woning	€ 420,- per m ² ex btw

2. Woning(bouw)kavels voor Venhorst:

Sociale huurwoning	€ 240,- per m ² ex btw
Starterwoning	€ 305,- per m ² ex btw
Rijwoning	€ 405,- per m ² ex btw
Hoekwoning	€ 365,- per m ² ex btw
Twee-onder-een-kapwoning	€ 335,- per m ² ex btw
Vrijstaande woning	€ 380,- per m ² ex btw

Waarbij voor de grote kavels (groter dan 749 m²) een staffel wordt toegepast:

1 tot 750 m ²	100% van de uitgifteprijs
750 tot 1.000 m ²	50% van de uitgifteprijs
1.000 m ² en meer	25% van de uitgifteprijs

3. Overige kavels:

Bedrijfskavels	€ 182,50 per m ² ex btw
Maatschappelijk vastgoed(niet commercieel)	€ 180,- per m ² ex btw
Agrarische gronden groter dan 500m ²	Taxatiewaarde
Nutsvoorzieningen	€ 225,- per m ² ex btw

4. Groen- en reststroken:

Verkoop van groen en reststroken:	40% per m ² geldende grondprijs per type kavel.
Agrarische gronden tot 500m ² , groensingels, dicht gemaakte sloten, wegen die op de wegenlegger staan betreft de grondprijs:	300% maal €10,54 ¹ maal 40%

5. In gebruik geven van kavels ten behoeve van nutsvoorzieningen:

Per jaar:	4% van de betreffende kavelprijs per jaar.
Langdurig 20 jaar of meer:	80% van de kavelprijs

Toelichting

Dit jaar is conform de nota grondbeleid een taxatie op gesteld ten behoeve van de grondprijzen 2026.

Categorieën grondprijzen

Als opdracht aan de taxateur is gevraagd om de huidige categorieën in de grondprijzen voor woningen te handhaven. Er is gevraagd om bij de taxatie ook een percentage van grondprijs vast te laten stellen voor kavels ten behoeve van langdurig zakelijkrecht (meer dan 20 jaar). Afgelopen jaar is namelijk gebleken dat hier behoefte aan is voornamelijk vanuit Enexis.

Dit jaar is het gebruik van groen en reststroken niet opgenomen in het voorstel. Hier zal spoedig een separaat voorstel voor komen.

Ontwikkelingen in gemeente Boekel

Sinds de laatste jaren is er een grote behoefte aan woningen. Dit is ook terug te zien in de lotingen die zijn gehouden voor de kavels van vorig jaar en dit jaar². Ook horen wij van projectontwikkelaars dat zij hun woningen (vlot) verkopen in de gemeente Boekel.

¹ Gebaseerd op Q2 2025 agrarische grondmarkt van het Kadaster in Noord Brabant

² Dit jaar is er 1 kavel in de schutboom met 11 inschrijvingen verloot
En voor de biesen fase 1 waren er 19 inschrijvingen

Grondprijzen in de regio

Jaarlijks bekijken we de grondprijzen van het afgelopen jaar in de regio. In figuur 1 vindt u de grondprijzen van de regio van het jaar 2025. Daaruit blijkt dat we in vergelijking tot onze directe regio relatief laag zitten met onze grondprijs voor woningbouw kavels. De grondprijs voor sociale huurwoningen en starterswoningen geeft hierin een vertekenend beeld, gezien hier vaak beleidsmatige voorwaarden onder liggen ten aanzien van bijvoorbeeld de maximale vrij-op-naamprijs.

De grondprijzen voor 2026 in de omliggende gemeenten zijn nog niet bekend.

	Veghel/ Schijndel	Erp/ Mariaheide	Uden	Zeeland	Volkel	Odiliapeel	Gemert/ Bakel	Mortel/ Handel	Boekel
Vrijstaande woning	€425,-	€360,-	€415,-	€375,-	€355,-	€330,-	€425,-	€405,-	€380,-
Tussen/rij woning	€570,-	€485,-	€450,-	€405,-	€380,-	€360,-	€490,-	€465,-	€335,-
starterswoning									€270,-
Sociale huur	€250,-	€250,-					€245,-	€245,-	€235,-
Hoekwoning									€340,-
twee-onder-een-kapwoning	€440,-	€375,-	€375,-	€335,-	€315,-	€300,-	€425,-	€400v	€350,-

Figuur 1 grondprijzen omliggende gemeentes 2025

Uitkomst taxatie

De taxatie heeft de volgende prijzen bepaald:

Boekel

Sociale huurwoning	€ 240,- per m² ex btw
Starterwoning	€ 385,- per m² ex btw
Rijwoning	€ 450,- per m² ex btw
Hoekwoning	€ 410,- per m² ex btw
Twee-onder-een-kapwoning	€ 375,- per m² ex btw
Vrijstaande woning	€ 425,- per m² ex btw

Voor Venhorst wordt een 90% van de grondprijs van Boekel toegekend, wat resulteert in de volgende bedragen:

Sociale huurwoning	€ 240,- per m² ex btw
Starterwoning	€ 345,- per m² ex btw
Rijwoning	€ 405,- per m² ex btw
Hoekwoning	€ 365,- per m² ex btw
Twee-onder-een-kapwoning	€ 335,- per m² ex btw
Vrijstaande woning	€ 385,- per m² ex btw

Voor de toelichting hoe de taxateur is gekomen tot deze bedragen, wordt verwezen naar de inhoud van de taxatie.

Rijwoningen en Hoekwoningen:

We zien dat projectontwikkelaars veel rendement behalen uit de verkoop van rijwoningen en hoekwoningen (zoals te zien is in bijlage 3 bladzijde 2). Zij zijn namelijk de partij die dit type woningen bouwt. Een rijwoning of hoekwoning wordt namelijk in de praktijk niet door één individu gebouwd, maar door een ontwikkelaar die meerdere “rijwoningen” bouwt. Met een lagere grondprijs profiteert met name de projectontwikkelaar en niet de potentiële eindgebruikers door de hoge winstmarges tussen grondprijs en verkoopprijs. We zien ook in andere gemeenten duidelijk dat de categorie “tussenwoning” of “rijwoning” de hoogste grondprijs heeft. Het voorstel is daarom om de grondprijs van rijwoningen voor 2026 te verhogen conform taxatie. Voor de Boekel betekent dit voor de rijwoning € 450,- per m² ex btw en voor de Hoekwoning € 410,- per m² ex btw voor Venhorst betekent dit voor de rijwoning € 405,- per m² ex btw en voor de Hoekwoning € 365,-

Starterswoningen

In 2023 is beleid voor starterswoningen in de gemeente Boekel opgesteld en in de woonzorgvisie is vastgesteld dat voor starterswoningen een maximale koopsom geldt van 75% van de betaalbaarheidsgrens (dit betreft in 2026, 75% van €420.000,- = €315.000,-). Uit de taxatie is gebleken dat de kavelprijzen verhoogd dienen te worden. Dit komt mede doordat bij de huidige prijs is uitgegaan van een maximale koopsom van €275.000,-.

Bij de taxatie is rekening gehouden met de voorwaarden die aan starterswoningen zijn verbonden. De vraag naar starterswoningen blijft daarbij onverminderd groot.

Afwijkend van taxatie

We hebben gezien dat de gemeenteraad de voorgaande jaren voorzichtig is geweest met het verhogen van de grondprijzen. De prijzen uit de taxatie zouden een (te) forse stap betekenen. Daarom wordt ook dit keer voorgesteld om de prijzen van kavels voor de starterswoningen en vrijstaande voor het komende jaar afwijkend van de taxatie vast te stellen. Er is een enorme waardestijging geweest in het afgelopen jaar. Dit is dan ook een stijging waarbij rekening wordt gehouden met kopers en projecten. Daarom is het voorstel om de prijzen van het huidige beleid te indexeren met 10% conform de gemiddelde waardestijging in de regio, gebaseerd op de gegevens van de NVM.

Daarmee komen we op de volgende prijzen voor de kern Boekel ten opzichte van de taxatie.

Starterwoning	€ 297 per m ² ex btw	€88,- lager dan taxatie
Vrijstaande woning	€ 418 per m ² ex btw	€7,- lager dan taxatie

Dit houdt voor de grondprijzen van de starterswoningen in dat er nog een groot verschil is tussen de geïndexeerde grondprijs en de taxatiewaarde. Een indexering van 10% is onvoldoende om de prijsstijging uit het taxatierapport volledig op te vangen. Om die reden wordt voorgesteld om de prijzen nu met een stap van 50% te verhogen. Om zo in gestaffeld naar een markconforme grondprijs te gaan, zonder in één keer een enorme stap te hoeven nemen. Dit levert de volgende grondprijzen op:

	Prijs 2025 + 10%		50 % van verschil taxatie
Starterwoning	€ 297,- per m ² ex btw	+	€ 88,- /50% = € 44,-
Vrijstaande woning	€ 418,- per m ² ex btw	+	€ 7,- /50% = € 3,50

Prijzen 2026

Daarmee komen we op de volgende(n) (afgeronde) prijzen voor Boekel:

Sociale huurwoning	€ 240,- per m ² ex btw
Starterwoning	€ 340,- per m ² ex btw
Rijwoning	€ 450,- per m ² ex btw
Hoekwoning	€ 410,- per m ² ex btw
Twee-onder-een-kapwoning	€ 375,- per m ² ex btw
Vrijstaande woning	€ 420,- per m ² ex btw

En de volgende prijzen voor Venhorst (90% van bovenstaande prijzen afgerond):

Sociale huurwoning	€ 240,- per m ² ex btw
Starterwoning	€ 305,- per m ² ex btw
Rijwoning	€ 405,- per m ² ex btw
Hoekwoning	€ 365,- per m ² ex btw
Twee-onder-een-kapwoning	€ 335,- per m ² ex btw
Vrijstaande woning	€ 380,- per m ² ex btw

Er is ook gekozen om een staffel toe te passen voor kavels groter dan 749m². De toevoeging van een staffel draagt bij aan een meer accuraat en marktconform prijsniveau bij de uitgifte van grotere kavels. Er is gekozen om dit vanaf 750 m² toe te passen, anders dan in het taxatierapport is geadviseerd, omdat er in de gemeente Boekel relatief veel grote kavels worden verkocht ten opzichte van de referentiekavels die bij de taxatie zijn gebruikt.

Deze staffel ziet er als volgt uit:

1 tot 750 m ²	100% van de uitgifteprijs
750 tot 1.000 m ²	50% van de uitgifteprijs
1.000 m ² en meer	25% van de uitgifteprijs

Overige kavels:

Voor bedrijventerreinen constateren we dat de grondprijzen aan de onderkant in de omgeving zitten. Voor de grondprijs van bedrijfskavels wordt daarom geadviseerd om de prijs conform de taxatie aan te houden (€182,50). Deze prijs sluit aan bij de indexering die voor bedrijfskavels wordt gehanteerd

Ook voor de prijzen van kavels bestemd voor maatschappelijk vastgoed (€180 per m²) en nutsvoorzieningen (€225 per m²) wordt voorgesteld aan te sluiten bij de taxatiewaarde. Bij het in gebruik geven van kavels voornutsvoorzieningen zal een jaarlijkse vergoeding van 4% van de kavelprijs worden gehanteerd, of bij langdurige zakelijke rechten (meer dan 20 jaar) een eenmalige betaling van 80% van de kavelprijs.

Voor agrarische gronden is gekozen om een onderscheid te maken tussen gronden tot 500 m² en gronden groter dan 500 m². Gronden tot 500 m² worden beschouwd als reststroken. Agrarische gronden groter dan 500 m² worden op basis van maatwerk en een taxatiewaarde bepaald, omdat de waarde sterk afhankelijk is van de ligging en de gebruiksmogelijkheden van de grond.

Conform het huidige beleid geldt voor agrarische gronden (tot 500m²), groensingels, dicht gemaakte sloten en wegen die op de wegenlegger staan, de volgende grondprijs: 300% x €10,54³ x 40%.

Conform het besluit over de grondprijzen voor 2025 wordt een percentage van 40% van de geldende grondprijs voor huiskavels/bedrijfskavels gehanteerd, ongeacht of het gaat om een voor-, zij- of achtertuin, of dat deze binnen of buiten de bebouwde kom ligt. Dit percentage van 40% is in lijn met het

³ Gebaseerd op Q2 2025 agrarische grondmarkt van het Kadaster in Noord Brabant

huidige beleid en door geen onderscheid meer te maken tussen voor-, zij- of achtertuin wordt er meer duidelijkheid gecreëerd voor de inwoners.

Kanttelingen

Door ongunstige economische ontwikkelingen kunnen risico's ontstaan, zoals verdere stijging van bouwkosten of stagnatie van de verkoop van kavels doordat kopers de financiering niet meer rondkrijgen. Gezien de grote woningkrapte wordt verwacht dat de vraag naar kavels voorlopig blijft bestaan. Het risico schuilt vooral in de mate waarin de kavels betaalbaar zijn en blijven voor alle doelgroepen.

Financiën

In de grondbedrijfsrapportage 2025 is gerekend met een grondprijsverhoging van 2%. Indien wordt ingestemd met het voorstel, zal dit naar verwachting leiden tot een positieve grondexploitatie. In de rapportage 2025 is echter geen rekening gehouden met de huidige hogere kosten. Bij de volgende herziening (maart/april 2026) zal dit effect inzichtelijk worden gemaakt.

Effecten BTW-BCF-VPB

n.v.t

Participatie

n.v.t

Alternatieven

De raad kan ervoor kiezen af te wijken van het voorstel. Een verlaging van de grondprijzen kan leiden tot druk op de grondexploitaties, omdat de opbrengsten dan mogelijk de kosten niet (volledig) dekken.

Daarnaast moet er rekening worden gehouden met mogelijke staatssteunregels als geen markconforme grondprijzen worden gehanteerd. In dit geval is dat goed uit te leggen, omdat er wel wordt toegewerkt naar markconforme grondprijzen.

Een alternatief is om de grondprijzen volledig vast te stellen conform de taxatie. Hierbij worden transparante, marktconforme en onafhankelijke prijzen gehanteerd, wat het resultaat van het grondbedrijf ten goede kan komen

Bij een stijging van de grondprijzen zal de opbrengst toenemen, maar tegelijkertijd kan de verkoopsnelheid van kavels afnemen doordat het voor kopers lastiger wordt om de financiering rond te krijgen.

Communicatie/publicatie

De besluiten worden in het plaatselijke weekblad en op de gemeentelijke website geplaatst.

Uitvoering/Vervolg

In het voorjaar van 2026 leggen wij u de nieuwe grondbedrijfsrapportage ter besluitvorming voor. Hierin zullen de vastgestelde grondprijzen worden verwerkt.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel

De secretaris

De burgemeester

J.G. Marcic

C.J.M. van den Elsen

Bijlage(n)

1. Concept besluit
2. Taxatierapport
3. Bijlage rijwoningen