



GRONDPRIJSADVIES

Gemeente Boekel / Grondprijisadvies 2026

Kenmerk

1056.243-D1d1/jh/s/a

Datum

28 oktober 2025

HET LAND VAN MORGEN

Nederland mooier, beter en duurzamer maken, met oog voor economie, mens en natuur. Dat drijft ons. Met onze waardebeoordelingen en adviezen op maat geven we mede vorm aan een toekomstbestendig Nederland en helpen wij uw ambities waar te maken.

Net even dat stapje verder denken en doen, om tot die Gloudemans-oplossing te komen die werkt. Simpel, eenvoudig en met beide benen op de grond. Hoe complex de opgave ook is.

Gloudemans voor Het Land van Morgen

Dossier	Gemeente Boekel / Grondprijzadvies 2026
Kenmerk	1056.243-D1d1/jh/s/a
Deskundigen	ir. F.C.L.G. (Frank) Schavemaker RT ing. J.C. (Joost) van den Heuvel
Status	Definitief
Datum	28 oktober 2025

GLOUDEMANS

Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
073 641 33 12
www.gloudemans.nl



Versie 2025.8

INHOUDSOPGAVE

1.	SAMENVATTINGSBLAD	5
2.	ALGEMEEN	6
2.1.	Introductie	6
3.	MARKTANALYSE WONEN	7
3.1.	Algemeen	7
3.2.	Marktontwikkeling bestaande bouw	7
3.3.	Marktontwikkeling huur	14
3.4.	Marktontwikkeling regionaal/lokaal	15
3.5.	Kansen en bedreigingen woningmarkt 2026	16
4.	ANALYSE UITGIFTEPRIJZEN WONEN	19
4.1.	Algemeen	19
4.2.	Woningbouwkavels ten behoeve van vrijstaande woningen	19
4.3.	Seriematige woningbouw	22
4.4.	Starterswoningen	27
4.5.	Uitgangspunten residuele berekening	29
4.6.	Vergelijking uitkomsten met huidig beleid gemeente Boekel	31
4.7.	Sociale woningbouw	32
5.	GRONDPRIJSADVIES WONEN	37
5.1.	Algemeen	37
5.2.	Grondprijadvies wonen	37
5.3.	Uitsplitsing grondprijs per kern	38
5.4.	Sociale woningbouw	39
5.5.	Gestapelde woningbouw	39
6.	INVLOEDSFACTOREN RESIDUELE BEREKENING	40
6.1.	Algemeen	40
6.2.	Rekenvoorbeeld	43
6.3.	Aandachtsgebied: kleine woningtypes	44
7.	MARKTANALYSE BEDRIJVENTERREINEN	46
7.1.	Landelijke marktanalyse	46
7.2.	Kansen en bedreigingen bedrijfsmarkt 2026	51
7.3.	Regionale marktanalyse	52
8.	ANALYSE UITGIFTEPRIJZEN BEDRIJFSKAVELS	55
8.1.	Algemeen	55
8.2.	Referentieonderzoek	55
9.	GRONDPRIJSADVIES BEDRIJFSKAVELS	58
9.1.	Algemeen	58
9.2.	Grondprijadvies bedrijfskavels	58
10.	UITGIFTEPRIJZEN (SOCIAAL) MAATSCHAPPELIJKE KAVELS	59
10.1.	Algemeen	59
10.2.	Onderzoek grondprijzen maatschappelijke gronden	61
10.3.	Grondprijadvies maatschappelijke kavels	62
11.	NUTSVORZIENINGEN	63

11.1.	Algemeen	63
11.2.	Referentieonderzoek.....	63
11.3.	Grondprijadvies nutsvoorzieningen	64
11.4.	Zakelijk recht met jaarlijkse retributie.....	64
12.	SAMENVATTING.....	67
13.	BIJLAGEN.....	68

1. SAMENVATTINGSBLAD

Deskundigen hebben in opdracht van de gemeente Boekel onderzoek gedaan naar markt en transacties ten behoeve van het bepalen van gronduitgifteprijsen binnen de gemeente Boekel. Het betreft specifiek de gronduitgifteprijsen voor verschillende woningtypes, bedrijfskavels, nutsvoorzieningen en maatschappelijke kavels. De grondprijzen in dit advies hebben betrekking op het jaar 2026. Voor het bepalen van de uitgifteprijsen zijn verschillende methodes toegepast. De kavelprijs voor percelen ten behoeve van vrijstaande woningen is comparatief bepaald. Seriematige woningbouwgronden zijn residueel bepaald waarbij v.o.n.-prijzen zijn getoetst op transacties in de omgeving. De uitgifteprijs voor bedrijfskavels is comparatief bepaald aan de hand van uitgiftebeleid en transacties in de regio.

Uitgifteprijsen woningbouwgrond

Type woningbouwgrond	Prijs per m ² excl. btw	
Kavels t.b.v. vrijstaande woning	Boekel (100%)	Venhorst (90%)
Grondwaarde kavels	€ 425,00	€ 385,00
Seriematige woningbouw	Boekel (100%)	Venhorst (90%)
Grondwaarde tussenwoning	450,00	405,00
Grondwaarde hoekwoning	410,00	365,00
Grondwaarde twee-onder-een-kapwoning	375,00	335,00
Grondwaarde starterswoning (indicatief)	385,00	345,00
Overig woningbouw		
Sociale woningbouw eengezins	€ 240,00 per m ² kavel	
Sociale woningbouw meergezins	Maatwerk	
Stapelbouw vrije sector	Maatwerk	

Uitgifteprijsen bedrijfskavels

Type bedrijfskavel	Prijs per m ² excl. btw
Bedrijfskavel bouwrijp bedrijventerrein	€ 182,50

Uitgifteprijsen overige categorieën

Categorie	Prijs per m ² excl. btw
Maatschappelijk	
Maatschappelijk niet-commercieel*	€ 180,00 (per m ² bvo/kavel)
Maatschappelijk commercieel	Maatwerk taxatie met minimum grondprijs niet-commercieel
Nutsvoorzieningen	
Uitgifteprijs verkoop	€ 225,00
	Minimumbedrag € 2.500 per transactie. Prijs geldig tot 100 m ² afnamegrootte, voor grotere transacties maatwerk.
Retributie bij vestiging zakelijk recht**	4% van grondwaarde

*: afwijkmogelijkheid voor onbebouwde maatschappelijke terreinen zoals sportvelden en scoutingterrein.

** : bij langdurige afkoop van de retributie van het opstalrecht kan een vaste afkoopprijs worden toegepast. Hiervoor wordt ca. 75-90% van de verkoopprijs geadviseerd.

2. ALGEMEEN

2.1. Introductie

Er is verzocht om een grondprijzadvies uit te brengen voor de in 2026 te hanteren uitgifteprijsen in de gemeente Boekel. Voor u ligt dit grondprijzadvies 2026. Grondprijzadvies is een deskundige schatting van de waarde van een stuk grond bestemd voor een bepaalde functie. Het doel van een dergelijke schatting is om inzicht te geven in waarde van te verkopen stukken grond voor bouw en ontwikkeling. Grondprijzadviezen kunnen gebruikt worden in concrete verkoopsituaties of om houvast te bieden aan grondbeleid en ruimtelijke ordening. De in dit rapport bepaalde grondprijzen zijn een benadering en betreffen -tenzij specifiek anders aangegeven- richtprijzen. In de praktijk zullen locatie specifieke factoren ervoor zorgen dat een casus significant kan afwijken van de in dit rapport gehanteerde situatie. Bij het toepassen van dit grondprijzadvies is het dus mogelijk om gemotiveerd van hier genoemde prijzen af te wijken.

Grondprijzadviezen kunnen verschillende categorieën behelzen. Woningbouw, bedrijventerreinen en reststroken zijn enkele van de meest gangbare types. Afhankelijk van het type bestemming worden er verschillende methodes gebruikt om de waarde te bepalen. Gangbare benaderingsmethodes zijn bijvoorbeeld de residuele grondwaarde en de comparatieve methode. Afhankelijk van de specifieke opdracht kan het advies worden toegespitst op specifieke projecten of kan er een uitsplitsing gemaakt worden voor bijvoorbeeld verschillende kernen binnen een gemeente.

Dit grondprijzadvies bevat de volgende categorieën:

- I. Woningbouw vrije sector
 - a. Bouwkavels t.b.v. vrijstaande woningen
 - b. Seriematige woningbouw
 - c. Starterswoningen
 - d. Stapelbouw
- II. Sociale woningbouw
- III. Bedrijventerrein
- IV. Maatschappelijke voorzieningen
 - a. Commercieel en niet-commercieel
- V. Nutsvoorzieningen
 - a. Uitgifte via verkoop
 - b. Retributie opstalrecht

Voor woningbouw en bedrijventerrein is een marktanalyse opgesteld, hierin worden de ontwikkelingen en trends op de markt uitgebreid onderzocht. Er is gekeken naar de markt op nationaal, regionaal en lokaal niveau om een beeld te vormen van het huidige economisch landschap en de ontwikkelingen die in het komende jaar van belang zullen zijn. Alle grondprijzen zijn voorzien van een toelichting en onderbouwing. Deze onderbouwing verschilt per categorie en kan bijvoorbeeld zijn in de vorm van referenties of onderzoek naar uitgifteprijsen in de regio.

De in dit rapport genoemde uitgifteprijsen betreffen richtprijzen voor het jaar 2026. Afhankelijk van locatie, op basis van beleid of door specifieke kaveleigenschappen kan gemotiveerd worden afgeweken van bovengenoemde prijzen. Dit geldt bijvoorbeeld bij de realisatie van woningtypes die sterk afwijken van de in dit rapport gehanteerde gestandaardiseerde woningen, of voor grootschalige gebiedsontwikkeling waarbij maatwerk wenselijk is. Een nadere omschrijving van de opdrachtvoorwaarden en -uitgangspunten is opgenomen in bijlage 1.

3. MARKTANALYSE WONEN

3.1. Algemeen

Om inzicht te krijgen in de marktontwikkeling is gekeken naar de trends en ontwikkelingen van de woningmarkt. Er is hierbij gekeken naar economische en beleidsmatige ontwikkeling die spelen op landelijk, waarna een link wordt gemaakt naar de situatie van de gemeente Boekel. Hierbij wordt er gekeken op welke vlakken de regio en gemeente aansluit op deze trends, of er juist van afwijkt. Er wordt hiervoor gebruik gemaakt van marktdata voor de gemeente of het COROP-gebied waarin deze is gelegen¹, alsmede van gemeentelijke beleidsstukken en nieuwpublicaties. De focus ligt niet altijd alleen op transactiedata, maar soms meer op ruimtelijk of demografische kenmerken en ontwikkelingen die van invloed zijn op de lokale woningmarkt. Deze analyse kan bijvoorbeeld betrekking hebben op specifieke doelgroepen die aanwezig zijn, demografische ontwikkelingen of vergelijking met naburige gemeentes. Hier is voor gekozen omdat het aantal transacties op gemeenteniveau soms relatief klein is. Dit maakt analyse erg gevoelig voor uitschieters².

De marktanalyses worden opgesteld met behulp van verschillende openbare publicaties. Er wordt gebruik gemaakt van onder andere de volgende bronnen: **Expertisecentrum woningwaarde**³, Centraal Bureau voor de Statistiek, NVM (Brainbay), Dynamis, Centraal, Centraal Planbureau, Pararius, alsmede onderwerp-specifieke en lokale bronnen.

3.2. Marktontwikkeling bestaande bouw

In 2024 werden talloze records gebroken op de woningmarkt, in 2025 zijn lichte verbeteringen te zien, maar deze zijn nog te beperkt om serieuze stappen te zetten naar een gezonde woningmarkt. De onaflatende druk op de woningmarkt zet door met als gevolg krapte en oplopende prijzen. Binnen de woningmarkt vinden wel een aantal verschuivingen plaats, onder andere door ontwikkelingen in de bouwsector en nieuwe verhuurregels. Zo nam het aandeel (kleinere) appartementen in de verkopen toe en zorgden de middenhuurregels voor het uitpanden van veel huurwoningen. De markt voor nieuwbouwwoningen is ondertussen weer enigszins op gang gekomen nadat vooral in 2021 en 2022 de stichtingskosten hard opliepen. Een toename van de harde planvoorraad en focus op vlotte uitvoering van nieuwbouwprojecten blijft cruciaal. Vooral voor de realisatie van (midden)huurwoningen is meer planvoorraad wenselijk. De huurmarkt is namelijk dubbel geraakt door nieuwe verhuurregels en doordat de meeste verkochte huurwoningen niet meer als huurwoning terug de markt op komen.

Prijstoename zakt kort terug na recordperiode

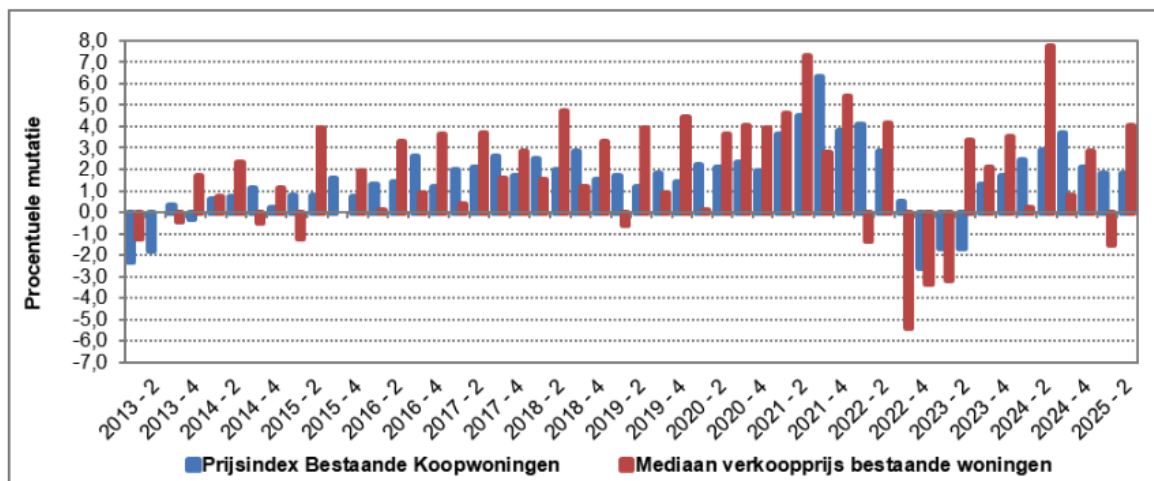
De toename van de verkoopprijzen van (bestaande) woningen gedurende 2024 was hoog. In het begin van 2023 daalden de woningprijzen nog, maar deze daling sloeg als snel om tot een forse stijging van de verkoopprijzen.

¹ Boekel is gelegen in het COROP-gebied Noordoost-Noord-Brabant. Dit COROP-gebied bestaat uit de volgende gemeentes: Bernheze, Boekel, Boxtel, Land van Cuijk, 's-Hertogenbosch, Heusden, Maashorst, Meierijstad, Oss, Sint-Michielsgestel en Vught.

² De verkoop of oplevering van één of enkele woningen leidt al snel tot grote statistische veranderingen die niet representatief zijn voor de markt als geheel.

³ Monitor koopwoningmarkt: 2^e kwartaal 2025, Expertisecentrum Woningwaarde

De prijsstijging (jaarmutatie PBK) bedroeg in Q2-2025 +1,8% ten opzichte van een jaar eerder. Over de periode 2013 tot 2025 is de gemiddelde verkoopprijs voor nieuwbouwwoningen bijna verdubbeld en voor bestaande woningen zelfs met 140% toegenomen. Dit betreft een nominale stijging van +10% per jaar en gecorrigeerd voor inflatie (reële stijging) +5%. De mediane verkoopprijs voor een woning bedraagt in Q2-2025 € 495.000; een stijging van ca. 4% ten opzichte van de voorgaande kwartaal, de jaar-op-jaar mutatie die hierbij hoort bedraagt +6,2%.



Bron: CBS, Statline, 2025; NVM, Woningmarktcijfers, 2025

Figuur 1: Procentuele kwartaalmutatie van de mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM) en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS), op kwartaalbasis, in de periode 2^e kwartaal 2013 – 2^e kwartaal 2025

Leegloop huurmarkt verbloemt krapte

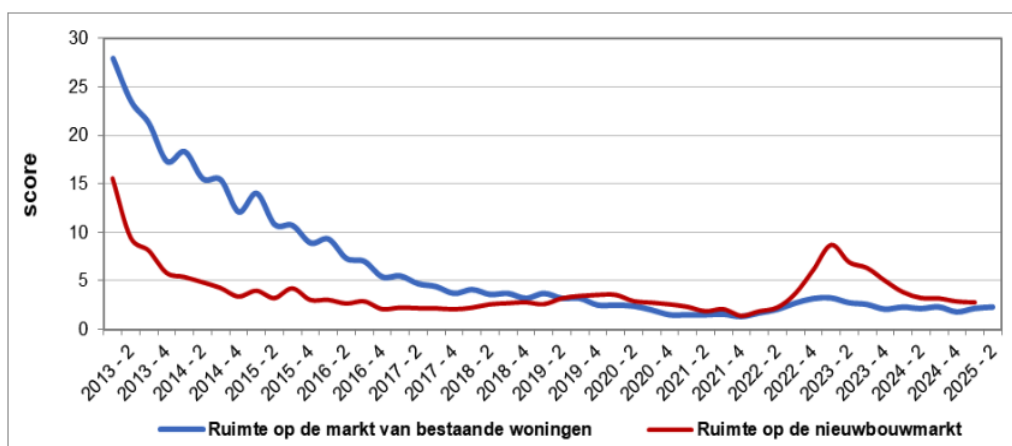
Het verhuren van woningen is in de afgelopen jaren aanzienlijk minder aantrekkelijk geworden. Verhoging van de overdrachtsbelasting, fiscale wijzigingen in box 3 en de wet betaalbare huur hebben het verhuren van woningen aanzienlijk minder aantrekkelijk gemaakt. Dit heeft ertoe geleid dat veel beleggers en particuliere verhuurders hun huurwoningen in 2024 te koop hebben gezet. Dit betekende een ware uitpondgolf die de koopwoningmarkt een (eenmalige) impuls heeft gegeven ten koste van de huurwoningmarkt. De 144.300 verkochte woningen in 2024 betekent namelijk een stijging van 9,3% ten opzichte van 2023, maar het aandeel huurwoningen verdubbelde van 10% tot ca. 20% in het totale aantal verkopen. Zonder deze extra verkopen komt het aantal transacties uit op een vergelijkbaar niveau als in 2022 en 2023. De verkoop van deze huurwoningen zorgt voor extra krapte op de huurwoningmarkt, een marktsegment dat toch al leed onder aanzienlijke tekorten. Vooral middenhuurappartementen zijn op grote schaal weggevallen⁴ en leiden tot grote druk op de resterende huurvoorraad. Vooral alleenstaanden, mensen in lagere inkomensklassen, studenten en jongeren hebben grote moeite om een huurwoning te vinden. In de meeste gevallen kunnen zij een koopwoning niet betalen.

⁴ Hier komt nog bij dat in veel nieuwbouwprojecten het betaalbare deel wordt omgezet van middenhuur naar betaalbare koop omdat de businesscase op basis van middenhuur aanzienlijk ongunstiger is.

Dit zorgt voor het stilvallen van doorstroming waardoor woningzoekenden noodgedwongen langer thuis blijven wonen. Voor jonge stellen geldt zelfs dat zij het krijgen van kinderen soms uitstellen omdat zij geen passende woning hebben⁵, tevens ervaren veel jonge woningzoekers stress als gevolg van hun lage kansen op de woningmarkt⁶. Daarnaast ontstaat er een negatief bijeffect doordat bewoners van een sociale huurwoning niet kunnen doorstromen en er zo meer scheefwoonsituaties ontstaan.

Er is dus in feite weinig veranderd aan de ruimte op de woningmarkt die al jarenlang op een zeer laag niveau ligt. Dit soort tijdelijke verkooppieken doet zodoende uiteindelijk relatief weinig voor de algemene druk op de woningmarkt. Voor een structurele verbetering zijn aanzienlijke hoeveelheden woningen nodig om de markt te normaliseren.

Door de verzadiging van de markt voor bestaande woningen verschuift de focus al enkele jaren naar nieuwbouwwoningen als oplossingen voor de nijpende woningtekorten. Dit segment weet deze hoge vraag echter nog niet te beantwoorden. Gedurende 2022 en 2023 nam de ruimte op de nieuwbouwmkt kortstondig toe door het wegvallen van vraag door verslechterde economische omstandigheden en hoge rentestanden. In de tweede helft van 2024 is van deze ruimte echter nagenoeg niks meer over (zie figuur). De vraag is snel weer aangetrokken terwijl de bouwsector nog steeds de nasleep ondervond van deze periode i.e. minder verleende vergunningen en minder opgeleverde woningen.



Figuur 2: De krapte-indicatoren voor de nieuwbouwmkt en de bestaande koopwoningmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 2^e kwartaal 2013 – 2^e kwartaal 2025

Overbieden (alweer) over zijn top

Dat de huidige markt nog steeds zeer krap is, is goed te zien aan de krapte-indicatoren⁷ die nog steeds erg laag zijn voor zowel bestaande woningen als nieuwbouw. De kraptefactor komt in Q2-2025 uit op ca. 2,5 voor zowel nieuwbouw en bestaande woningen. Ter vergelijking: een score tussen de 5 en 7 wordt gezien als een normaal functionerende woningmarkt. Dit soort krapte leidt tot een gebrek aan aanbod, korte verkooptijden en overbieden op de verkoopprijs. In 2024 keerde het overbieden weer volledig terug en per Q1-2025 werd zo'n

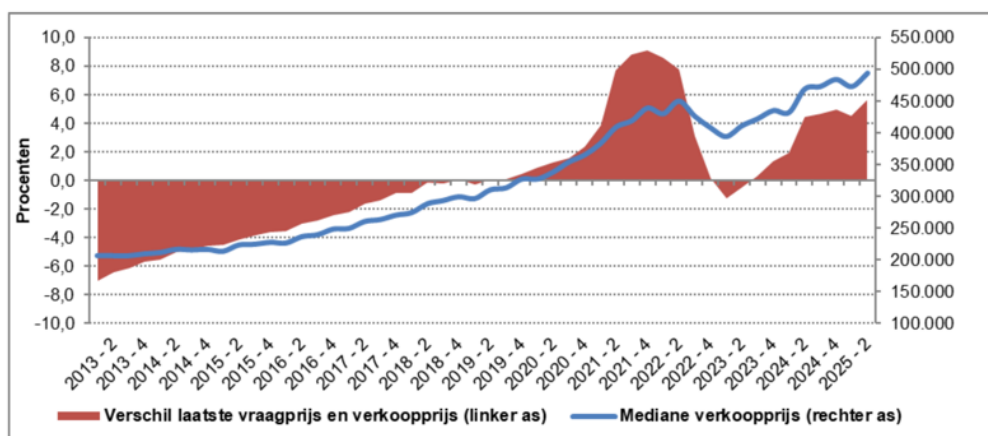
⁵ In onderzoek van de ING zegt 25% van de starters dat zij samenwonen en het krijgen van kinderen uitstellen door gebrek aan een passende woning.

⁶ Onderzoek van Vereniging Eigen Huis laat zien dat starters die een koopwoning zoeken regelmatig onzekerheid (45%), frustratie (41%) en machteloosheid (32%) ervaren. Uit dit onderzoek blijkt ook dat starters jaloers zijn op de generatie van hun ouders. 80 % van de starters vindt dat hun leeftijdsgroep het veel lastiger heeft op de woningmarkt dan de vorige generatie.

⁷ De krapte-indicator geeft een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft. Deze wordt berekend als het aanbod aan het begin van een kwartaal gedeeld door het aantal transacties gedurende het kwartaal. (NVM)

74% van de woningen boven de vraagprijs verkocht. De mate van overbieden bedraagt nu gemiddeld 5,0% boven de vraagprijs (zie figuur 3). De mate van overbieden verschilt sterk per regio en woningtype: in grote steden is overbieden de norm en wordt er met aanzienlijke bedragen overboden, terwijl dit in de periferie doorgaans minder het geval is.

Overbieden lijkt hiermee een soort jojoënde indicator van de woningmarkt en economie als geheel. In periodes van stijgend consumentenvertrouwen, toenemend leenvermogen of stijgende koopkracht neemt overbieden in korte tijd snel toe. Op momenten dat de omstandigheden voor kopers iets terugzakken, bijvoorbeeld door inflatie of toegenomen onzekerheden, bereiken kopers hun grens (zowel qua persoonlijke betaalbaarheid en qua leencapaciteit) en valt het overbieden weer iets terug. De mate van algehele economische voorspoed dicteert daarin hoe vaak en hoeveel er overboden wordt. Bij gunstige economische ontwikkelingen is er dan ook opnieuw een toename van het overbieden te verwachten, terwijl deze bij economische krimp of extra onzekerheid juist terug zal lopen.



Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2025

Figuur 3: het gemiddelde verschil tussen vraagprijs en verkoopprijs (als percentage van de vraagprijs) en de mediane verkoopprijs, op kwartaalbasis, in de periode 2^e kwartaal 2013 – 2^e kwartaal 2025

Koopstarters ...

In de afgelopen jaren en kwartalen is de samenstelling van het nieuwe woonaanbod verschoven. Dit komt doordat de focus van nieuwbouwprojecten steeds meer is verschoven van uitbreidingslocaties naar inbreidingslocaties, waardoor het aandeel appartementen toenam. Het aandeel appartementen in de totale hoeveelheid geregistreerde verkopen nam zo toe van 30% in eind 2023 naar 34% in het eerste kwartaal van 2025. Ruimtegebrek speelt hierin een rol doordat uitleglocaties steeds schaarser worden en woningbouwprojecten voor deze ruimte moet concurreren met beoogde bedrijventerreinen, agrarische bedrijven en gebruik als natuur. Demografische ontwikkelingen spelen ook een rol, zo kent Nederland steeds meer kleine huishoudens hetgeen de woningvraag verder beïnvloedt.

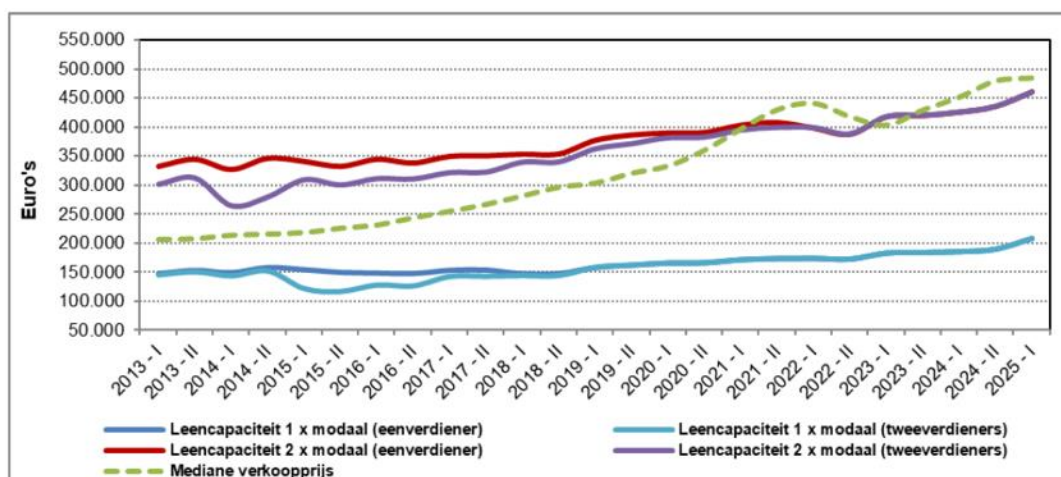
Er worden momenteel steeds meer betaalbare woningen gerealiseerd: voornamelijk als appartementen en kleinere rijwoningen. Nieuw woningaanbod faciliteert daarmee vooral koopstarters en ook de tijdelijke verkoopimpuls door de verkoop van huurwoningen werd deels opgenomen door koopstarters. Nieuwbouw dicteert zo in essentie welke groepen op de woningmarkt iets meer ademruimte krijgen en waar juist de knelpunten blijven zitten. Door deze keuzes zal het voor een gedeelte van de bewoners van hogere woonsegmenten mogelijk minder aantrekkelijk worden om te verhuizen. Als er geen passend woonaanbod is voor bewoners van bijvoorbeeld twee-onder-een-kapwoningen of ruimere rijwoningen dan zullen zij sneller afzien van een verhuizing. Hierdoor kan bij deze groep het aantal ingezette verhuisketens afnemen. Het langetermijndoel voor de woningbouwopgave zal dan ook zijn om een gevarieerde woonvoorraad te hebben

die aansluit bij zowel starters als verschillende soorten doorstromers zodat er een gezonde marktdynamiek ontstaat.

... en achterblijvers

In onderstaande figuur is goed te zien dat de mediane koop prijs voor een woning totaal uit verhouding is komen te lopen met de leencapaciteit (per Q2-2025 bedraagt deze inmiddels zelfs € 495.000). De mediane woningprijs overstijgt inmiddels zelfs de leencapaciteit voor huishoudens met een 2x modale leencapaciteit. Hierdoor komt de nadruk steeds meer te liggen op het inbrengen van extra middelen zoals een overwaarde, spaargeld of aanvullende financiering middels een familie hypotheek. Voor een gedeelte van de doorstromers geldt dat zij naast overwaarde soms ook gunstige hypotheekvoorwaarden hebben ten opzichte van de huidige rentestanden en voorwaarden. Dit alles maakt het aanschaffen van een woning vooral moeilijker voor mensen die moeilijker over dergelijke middelen kunnen beschikken.

Dit zijn bijvoorbeeld eenpersoonshuishoudens, starters en mensen uit meer economisch kwetsbare situaties. Een opgebouwde studieschuld kan eveneens zwaar drukken op de leencapaciteit, zeker door de toegenomen rente op studieleningen⁸. De noodzaak voor aanvullende middelen werkt ongelijkheid op de woningmarkt in de hand. Kopers die niet over dergelijke middelen kunnen beschikken vissen sneller achter het net en zijn de dupe van de steeds extremere race naar het maximaliseren van de biedcapaciteit.



Bron: TU Delft-MBE, 2025

Figuur 4: De gemiddelde maximale leencapaciteit bij 1x modaal huishoudeninkomen en 2x modaal huishoudeninkomen, voor een- en tweeverdieners, op halfjaarbasis, in de periode 1^e helft 2013 – 1^e helft 2025

3.2.1. Marktentwikkeling nieuwbouw

Appartementen dragen toename nieuwbouw

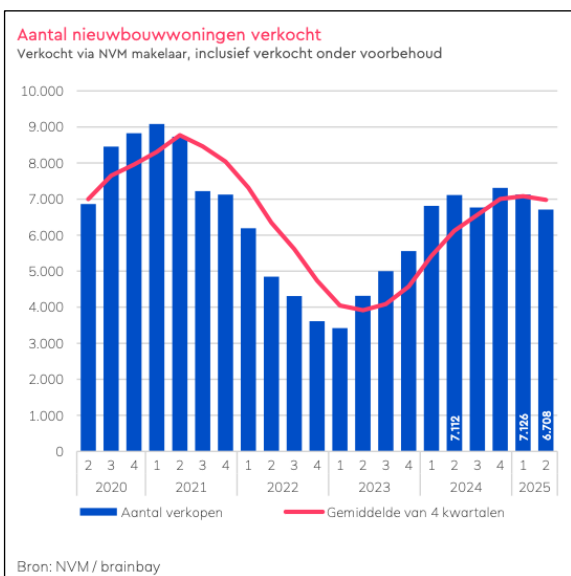
In 2023 was er sprake van een moeilijke periode voor nieuwbouw. Door een combinatie van opgelopen kosten, afnemende/stagnerende prijzen en een afgenomen koopkracht verliep de verkoop van nieuwbouwwoningen moeizaam. Per Q2-2025 is verkoop weer grotendeels aangetrokken en domineert vooral de verkoop van appartementen de markt (figuur 5 en 6). Deze focus op appartementen is ontstaan door de eerder toegelichte factoren zoals een groter aandeel inbreidingslocaties, minder gunstige verhuurvoorwaarden, demografische

⁸ Dit leidt in sommige gevallen tot verzwijging van de studieschuld bij de hypotheekaanvraag. Zo rapporteert Radar op basis van uit onderzoek van Viisi Hypotheken dat zo'n 22 procent van de starters op de woningmarkt van plan is een studieschuld te verzwijgen bij het aanvragen van een hypotheek. Dit kan bij uitkomst leiden tot verhoging van de lasten, verplichte aflossing of zelfs het terugvorderen van de hele hypotheek leidend tot gedwongen verkoop van de woning.

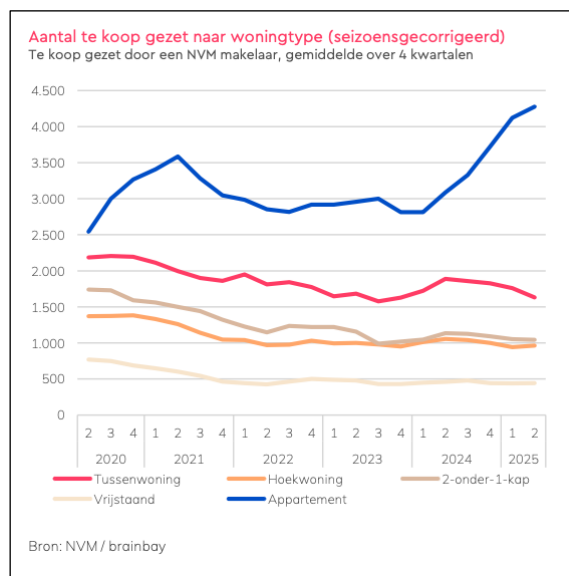
veranderingen en een groter vereist aandeel betaalbare woningen. Het aantal nieuwbouwverkoop ligt weer redelijk op peil, al is een inhaalslag wel wenselijk gezien de periode van achterblijvende verkoop/opleveringen.

De verkoopprijzen van nieuwbouw is in de afgelopen periode opgelopen naar gemiddeld € 495.000 per woning. Dit wijkt af van de bestaande bouw, waar de prijzen aanzienlijk harder stegen. Hierbij zit er verschil in de absolute prijsstijging en de prijsstijging per m². De prijs per m² steeg harder, namelijk met ca. 10%. Deze stijging wordt wel beïnvloedt door het soort woningen dat wordt gebouwd: zo worden er relatief veel betaalbare woningen gerealiseerd met een lagere verkoopprijs, maar met een relatief hoge prijs per m² door hun kleinere omvang. Een van de redenen waarom het opnieuw op gang krijgen van de nieuwbouw essentieel is om de woningmarkt te verbeteren, is omdat deze markt zorgt voor een betere doorstroming in andere delen van de woonsector.

Kopers van nieuwbouwwoningen zijn vaak al eigenaar van een woning en zorgen met hun verhuizing dat er ergens anders in de verhuisketen een woning vrijkomt; een woning die op zijn beurt weer kan worden betrokken door kopers die woonachtig zijn in lagere segmenten van de markt of die (sociaal) huren. Dit zorgt ervoor dat er woningen beschikbaar komen in belangrijke woonsegmenten zoals sociale/betaalbare koop, sociale huur en middenhuur. Dit is nodig om scheefhuursituaties te verminderen en doorstroming in met name de lagere woonsegmenten te realiseren. Om deze doorstroming te faciliteren zijn dus zowel betaalbare als een deel duurdere woningen nodig.



Figuur 5: Aantal verkopen per kwartaal met gemiddelde, NVM/ Brainbay



Figuur 6: Aantal te koop gezette nieuwbouwwoningen 2^e kwartaal naar type, NVM/Brainbay

Het gestaag doorzetten van lopende en aankomende nieuwbouwprojecten zal cruciaal zijn in het definitief verminderen van de hoge druk op de markt. Hierin zal het verzorgen van een goede kwalitatieve match tussen vraag en aanbod een sleutelrol spelen in de effectiviteit van het verminderen van de problematiek, zowel wat betreft prijsniveau als te realiseren woningtypes.

Start de verhuisketen, vergeet het hogere segment niet

Zowel maatschappelijk als beleidsmatig hebben starters de afgelopen jaren veel aandacht gekregen. Vervolgens zijn er tal van beleidskeuzes gemaakt die sturen op betaalbare woningen en kleinere huishoudens. De resultaten van deze keuzes zijn nu te zien in de markt: een groot deel van de nieuwe woningen betreft betaalbare woningen zoals appartementen en betaalbare rijwoningen. Deze focus op betaalbare woningen is

terecht, maar dreigt ook onbedoeld de bouw van woningen in hogere segmenten af te knippen. Woningtypes zoals grotere rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen zijn nodig voor een goede doorstroming binnen de markt, vooral voor een aantal specifieke kopers groepen. Een gezonde woningvoorraad heeft voldoende lagen in het aanbod zodat starters en doorstromers een passende volgende stap kunnen maken. De bouw van woningen in hogere prijsklassen heeft als voordeel dat zij relatief veel verhuisbewegingen veroorzaken. Zo kan de oplevering van een vrijstaande woningen betekenen dat er een twee-onder-een-kapwoning vrijkomt voor een gezin dat nog in een rijwoning woont. Die vrijkomende rijwoning kan weer worden betrokken door iemand die nog in een appartement woont, en dat appartement kan op zijn beurt weer worden bewoond door een starter of bewoner van een sociale huurwoning. Zo draagt de realisatie van dit soort woningen (wellicht enigszins tegen het gevoel in) toch bij aan het verminderen van de krapte in andere prijsklassen.

In essentie biedt het verlichting voor scheefwoonsituaties door meerdere kopers de gelegenheid te geven door te stromen. In onderstaande tabellen (NVM) is dan ook te zien dat duurdere wooncategorieën zoals vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en hoekwoningen meer achterblijven bij appartementen en tussenwoningen⁹.

Woningtype ▲	Aantal transacties	Transacties tov jaar eerder	Transacties tov kwartaal eerder
Tussenwoning	10,705	16.1%	24.8%
Hoekwoning	5,599	10.8%	22.7%
2-onder-1-kap	6,015	11.5%	24.6%
Vrijstaand	5,838	2.8%	22.6%
Appartement	13,947	22.7%	18.7%
Totaal	42,104	14.7%	22.1%

Aantal transacties 2^e kwartaal 2025 per woningtype (bestaande bouw, Nederland), NVM/Brainbay kwartaalcijfers Wonen

Woningtype ▲	Aantal te koop gezet	Te koop gezet tov jaar eerder	Te koop gezet tov kwartaal eerder
Tussenwoning	12,626	21.2%	36.0%
Hoekwoning	6,724	18.5%	40.3%
2-onder-1-kap	7,333	22.4%	44.5%
Vrijstaand	8,268	9.5%	65.7%
Appartement	17,165	28.3%	30.0%
Totaal	52,116	21.2%	39.6%

Aantal te koop gezette woningen 2^e kwartaal 2025 per woningtype (bestaande bouw, Nederland), NVM/Brainbay kwartaalcijfers Wonen

De vraag naar woningen in het hogere segment komt voornamelijk van oudere kopers, en huishoudens met een >2x modaal inkomen. Voor ouderen geldt dat ze relatief honkvast zijn, waardoor zij ook behoefte hebben aan relatief specifieke woonproducten. Dit zijn bijvoorbeeld levensloopbestendige woningen of woningen die zorgen voor extra sociaal contact. Hierbij moeten de eigenschappen van de woning goed aansluiten op de wensen van de koper.

Voor wat betreft levensloopbestendige woningen zijn bijvoorbeeld levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoningen¹⁰ sterk in opkomst en woonconcepten zoals meergeneratiehofjes (ook wel: knarrenhofjes) bieden soms een passende oplossing om ouderen langer zelfstandig te laten wonen. Voor gezinnen in dit segment geldt dat de focus meer ligt op het faciliteren van gezinsgroei i.e. het aantal slaapkamers en grootte/aantal van woonkamer, keuken en badkamer. Deze kopersgroep legt veel focus op een fijne en veilige woonomgeving waarin bijvoorbeeld een ruimere eigen buitenruimte en goede lokale voorzieningen zoals scholen, sportclubs etc. als grote voordelen worden gezien.

Als laatste geldt dat voor projectontwikkelaars de marge op vrije sector woningen doorgaans relatief hoog is. Door de betaalbaarheidseisen kan deze marge nodig zijn om te komen tot een sluitende businesscase en grondexploitatie. Binnen een project. Op basis van de wet Versterking regie volkshuisvesting moet van de

⁹ Voor tussenwoningen geldt dat hier over het algemeen verschillende prijsniveaus binnen vallen, van sociale koop tot hogere prijsklassen in de vrije sector.

¹⁰ Doorgaans grotendeels gelijkvloerse twee-onder-een-kapwoningen met een wat kleiner gebruiksoppervlak ten opzichte van een 'reguliere' tweekapper, en met op de verdieping een extra (gasten)slaapkamer.

totale bouw van woningen moet 30% sociale huur zijn en twee derde van de nieuwbouwhuizen moet voor lage en middeninkomens zijn. Een deel van de gemeentes stelt hierbij nog aanvullende eisen zoals eisen voor biobased bouwen of langere instandhoudingsverplichtingen voor huurwoningen. De duurdere woningen in een project zijn soms nodig om een onrendabele top op te vangen in het betaalbare deel van de ontwikkeling.

3.3. Marktentwikkeling huur

Waar is de middenhuur gebleven?

Per 1 juli 2024 is de Wet Betaalbare Huur van kracht gegaan. Hiermee wordt het bereik van het (vernieuwde) woningwaarderingssysteem (afgekort: WWS) uitgebreid naar het middenhuursegment. Woningen die middels dit puntensysteem 186 punten of minder behalen zijn gebonden aan diens puntenhuur en mogen geen huur boven deze 'maximaal redelijke huur' vragen. In de praktijk betekent dit voor 2025 een prijsgrens van ca. € 1.184 kale huur per maand. Dit waar de grens voor een sociale huurwoning, die eerder als liberalisatiegrens gold, ligt op € 900 per maand. Het doel van de wet is het betaalbaar maken van woningen in het middensegment, maar de negatieve bijeffecten zijn groot gebleken.

De Wet betaalbare Huur heeft verschillende ongewenste neveneffecten veroorzaakt. Door de regulering zagen beleggers hun rendementen dalen, waardoor veel beleggers in de aanloop van de wet al overgingen tot uitponden van hun huurwoningen. Zo werden in 2024 naar schatting meer dan 14.000 huurwoningen aan de huurmarkt onttrokken. Hiermee wordt de totale pool aan huurwoningen kleiner terwijl dit segment juist zeer belangrijk is voor de doorstroming. Vooral het onttrekken van de woningen in dit schaarse middensegment heeft negatieve effecten op de doorstroming van de woningmarkt. Door het afnemen van het aantal middenhuurwoningen komt een groep woningzoekers tussen wal en schip te vallen op de woningmarkt: ze verdienen te veel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning¹¹, maar een koopwoning blijft onbereikbaar. Vergroting van het aanbod middenhuur is belangrijk om deze groep te kunnen huisvesten en te zorgen voor een gezondere doorstroming in de markt. De kleinere huurwoningvoorraad heeft daarnaast geleid tot huurprijsstijging van de resterende huurwoningen. Door het kleine aanbod, de grote vraag en de strikte regels stegen de huren in de vrije sector met 4,9% ten opzichte van een jaar eerder¹², iets lager dan de eveneens hoge stijging van 5,4% van een jaar eerder. In het 4^e kwartaal van 2024 kwamen er 12.274 huizen in de vrije sector vrij voor nieuwe huurders, ruim 40 procent minder dan in het laatste kwartaal van 2023 (Pararius).

Middenhuur als semi-sociale woningbouw

Tegelijkertijd zien veel ontwikkelaars en gemeentes de businesscases voor het bouwen van middenhuurwoningen moeilijker worden. Woningen die eerder in de vrije huursector vielen zijn nu gereguleerd, waardoor de opbrengstkant van dergelijke businesscases aanzienlijk gewijzigd is. Afhankelijk van de parameters van de ontwikkeling kan dit ertoe leiden dat de businesscase van middenhuurwoningen dermate zwaar op een ontwikkeling gaat drukken dat deze de haalbaarheid negatief beïnvloedt. Middenhuurwoningen worden daardoor soms omgezet tot betaalbare koopwoningen en het kan leiden tot vertraging of bevrozing van nieuwbouwprojecten. Door de regulering van de middenhuur heeft de ontwikkeling van middenhuurwoningen gelijkenissen gekregen met het sociale huursegment: oftewel, het zal niet altijd mogelijk zijn om een marktconforme businesscase op te stellen voor middenhuurwoningen en er ontstaat een onrendabele top. Dit zal ervoor zorgen dat het initiatief voor de ontwikkeling van dergelijke woonruimtes steeds meer zal komen te liggen bij partijen als gemeentes en woningcorporaties, aangezien marktpartijen hier steeds minder vaak een op zichzelf staande businesscase voor kunnen opzetten.

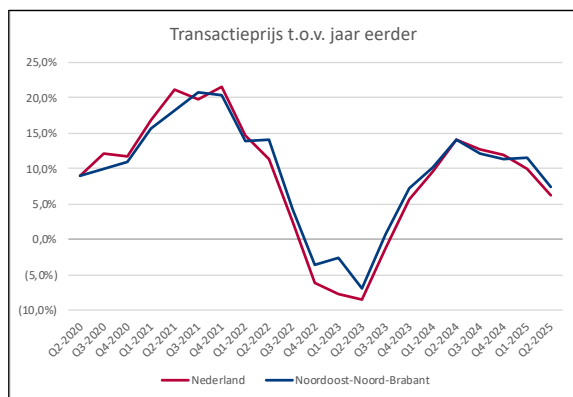
¹¹ Of veroorzaken onwenselijke scheefhuursituaties door bewoning van een sociale huurwoning met een te hoog inkomen.

¹² Gemiddelde huurstijging per 1 juli 2025, CBS

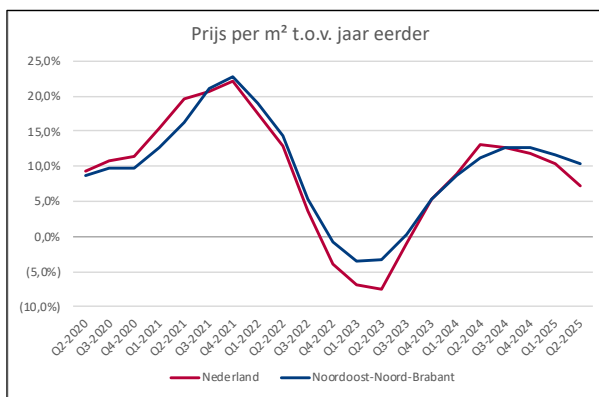
3.4. Marktentwikkeling regionaal/lokaal

3.4.1. Prijsniveau

In figuur 7 en 8 zijn de jaarmutaties van transactiepreizen (absoluut en per m²) uiteengezet voor Nederland en Noordost-Noord-Brabant¹³. In beide figuren blijkt dat de gemiddelde verkoopprijs per m² van woningen vanaf het vierde kwartaal 2021 trendmatig daalt voor ieder woningtype tot het eerste kwartaal 2023, deze daling volgde op een piek in de markt en verslechterde marktomstandigheden door inflatie en hoge rentestanden. Vanaf het tweede kwartaal 2023 ontstond opnieuw een sterk toenemende stijging die gedurende de afgelopen kwartalen is gestagneerd en zelfs licht terugloopt. Per het eerste kwartaal 2025 is de transactieprijs binnen het COROP-gebied 7,4% hoger t.o.v. het voorgaande jaar, lager dan de stijging van 10,3% voor de prijs per m². De cijfers voor Nederland liggen iets lager: rond de 6-7%. Uit de achterliggende database blijkt dat er verschillen bestaan tussen de verschillende type woningen. De prijsontwikkeling (per m²) ligt voor de verschillende woningtypes redelijk gelijk tussen de 9% en 11%. De absolute prijzen lopen meer uiteen, zo liggen tussenwoningen, hoekwoningen en tweekappers alle rond de 9% tot 12%, maar stijgen vrijstaande woningen en appartementen minder hard met respectievelijk 5% en 0,8%. Dit kan er bijvoorbeeld op duiden dat er vaker kleinere woningen worden verkocht, waarvan de prijzen per m² dus harder oplopen dan de absolute prijzen. De gemiddelde transactieprijs per m² bedroeg in het eerste kwartaal 2025 € 4.349 en varieerde van € 3.999 voor een tussenwoning tot € 5.087 voor een appartement. Kijkend naar het beperkte aantal transacties van Boekel valt globaal op te maken dat de prijzen voor Boekel ca. 10-15% lager liggen dan de mediane verkoopprijzen van het COROP-gebied. Dit wordt een reële verhouding geacht aangezien het COROP-gebied een aantal gemeentes kent met een algemeen hoog prijsniveau zoals 's-Hertogenbosch en Vught.



Figuur 7: Transactieprijs t.o.v. jaar eerder (NVM)



Figuur 8 Transactieprijs per m² t.o.v. jaar eerder (NVM)

3.4.2. Specifieke marktfactoren gemeente Boekel

Boekel heeft net als de rest van Nederland een flinke woningbouwopgave. Tussen 2020 en 2030 werd een woningbouwopgave van 625 woningen voorzien¹⁴, en mogelijk moet deze opgave ondertussen naar boven worden bijgesteld. Met ca. 11.000 inwoners is Boekel een wat kleinere gemeente binnen de regio, toch wordt er hard gewerkt aan het toevoegen van passende woningen. Een groot gedeelte van deze woningen wordt gerealiseerd in het project De Burgt, waar gefaseerd ca. 600 woningen worden gerealiseerd. Daarnaast worden er woningen gerealiseerd in projecten zoals de nieuwe wijk Schutboom en De Biezen in Venhorst. Door de opbouw van Boekel zal het merendeel van de gerealiseerde woningen grondgebonden woningen

¹³ Voor de gemeente Boekel zijn in het meest recente kwartaal slechts 22 transacties afgemeld bij de NVM. Hierdoor wordt deze data niet bruikbaar geacht en is ervoor gekozen om te kijken naar de gegevens op COROP-niveau.

¹⁴ Woningbehoefte-onderzoek Boekel, Memo Gemeente Boekel o.b.v. onderzoek De Companen.

betreffen, voornamelijk in uitbreidingsgebieden zoals De Burgt.

Stapelbouw zal naar verwachting beperkt worden gerealiseerd, mogelijk wel als passende huisvesting voor jongeren en ouderen uit de kern. Deze groepen woningzoekenden zijn sowieso belangrijk voor de kern. Ouderen vereisen specifieke levensloopbestendige woonproducten die aansluiten bij hun wensen. Een voordeel is dat deze groep bij een verhuisbeweging vaak een bestaande woning achterlaat die dan binnen de gemeente op de markt komt. Starters zijn de andere belangrijke doelgroep, door voor hen passende huisvesting te realiseren blijft de gemeente vitaal en krijgen jongere bewoners de kans om door te groeien binnen de gemeente.

3.5. Kansen en bedreigingen woningmarkt 2026

In 2024 nam de druk op de woningmarkt opnieuw snel toe. Overbieden normaliseerde opnieuw en er was nog steeds sprake van structurele krapte. Begin 2025 stagneerde deze prijstoenamen iets, maar de prijsontwikkeling is nog steeds fors. Dynamiek op de markt vond vooral plaats onder de appartementen, zowel op de markt voor bestaande woningen als voor nieuwbouw. Nieuwe regelgeving voor verhuur zorgde ervoor dat veel huurwoningen verkocht zijn, dit zorgt voor een beperkte impuls die vooral ten gunste kwam van starters, maar wel ten koste gaat van de huurmarkt. Het middenhuursegment heeft in de huidige situatie te maken met dermate moeilijke omstandigheden dat het voor beleggers en ontwikkelaars een onrendabel product geworden is, dit is ook te zien aan nieuwbouwprojecten waar middenhuurwoningen soms uit noodzaak worden omgezet tot betaalbare koopwoningen.

Het wegvallen van middenhuur betekent dat er een schakel mist in de verhuisketen. Veel woningzoekers kunnen geen koopwoning krijgen en kunnen ook geen passende huurwoning vinden. Dit heeft meerdere negatieve effecten zoals het gedwongen langer thuis blijven wonen van burgers in lagere inkomensklassen, toename van scheefhuur in sociale huurwoningen en stressfactoren. De noodzaak om steeds meer eigen spaargeld, familiegeld of overwaarde mee te nemen zorgt daarbij voor meer ongelijkheid op de woningmarkt: eenverdieners, starters, jongeren met een studieschuld en mensen uit economisch kwetsbare situaties kunnen steeds vaker niet mee met de extreme overbiedingen en blijven zo structureel achter op de woningmarkt.

In 2024 is de verkoop van nieuwbouw flink aangetrokken, vooral door de bouw van veel betaalbare appartementen. De verwachting is dat de bouwsector in 2025 blijft aantrekken. Een nodige ontwikkeling want de woningproductie is nog niet voldoende om de markt te verlichten. Daarbij zijn er in de afgelopen jaren vertragingen opgelopen door ongunstige marktomstandigheden. Personeelstekorten en de aanwezige dreiging van crises zoals PFAS, stikstof en een overvol stroomnet blijven daarnaast significante risicofactoren voor bouwprojecten. Het gevallen kabinet heeft weinig extra duidelijkheid kunnen bieden en de uitkomsten van de verkiezingen en effectiviteit van het nieuwe kabinet zullen dan ook een belangrijke factor zijn voor het succesvol realiseren van woningbouwplannen. Hierin moeten obstakels zoveel mogelijk worden weggenomen voor overheden en marktpartijen. Er moet een stabiele lijn in het huisvestingsbeleid worden aangehouden om onzekerheden en vertragingen zoveel mogelijk te voorkomen.

Kansen woningmarkt

1. De grote influx van (betaalbare) nieuwbouwapartementen heeft veel koopstarters een kans gegeven op de woningmarkt. Vooral in steden wordt groot ingezet op inbreidingslocaties en kleinere woningtypes.
2. De woningmarkt is in 2024 weer wat op gang gekomen na een periode van lage verkoop en oplevering. Het aanjagen van de nieuwbouwproductie en het realiseren van een gevarieerde en passende woonvoorraad is een van de enige oplossingen voor het structureel verbeteren van de

woningmarktsituatie. Het is hierin wel wenselijk om de harde planvoorraad te vergroten. Dit kan onder andere worden versterkt door een helder beleid en consequente aanpak vanuit regering en provincies op het vlak van woningbouwbeleid en gerelateerde zaken zoals de stikstofaanpak.

3. De vraag naar woningen blijft onverminderd hoog waardoor woningen over het algemeen zeer snel verkocht worden. Daarnaast zijn er specifieke woningtypes waar extra vraag naar is doordat deze inspelen op specifieke behoeftes en woonwensen van burgers. Bijvoorbeeld levensloopbestendige woningen voor ouderen in knarrenhofjes en beneden-bovenwoningen als een betaalbaar type meergezinswoning in kleinere kernen.
4. In 2025 is de grens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) naar € 450.000 gestegen. Voor de grote steden en veel andere delen van de Randstad heeft dit weinig effect; woningen zijn er vaak al duurder dan de NHG-grens. Maar in regio's waar dit niet het geval is zijn er meer huizen te koop tegen de lagere hypotheekrente die kopers dankzij de garantie bij banken kunnen krijgen. Met energiebesparende voorzieningen is de grens € 477.000.
5. Verschillende bouwers hanteren verkoopconstructies om de betaalbaarheid van woningen te verbeteren. Bijvoorbeeld constructies waarbij kopers een woning kopen zonder grond¹⁵, met terugkoopgarantie¹⁶ of met een erfpachtconstructie. Keerzijde is dat dergelijke constructies ervoor zorgen dat het gebruik van uitgifteprijsen zoals in dit rapport niet langer aansluiten bij de daadwerkelijke situatie.

Bedreigingen woningmarkt

1. In 2025 is de druk op de woningmarkt iets gestabiliseerd, maar de markt is nog steeds fundamenteel uit balans. Deze druk veroorzaakt extreme overbiedingssituaties en er is op de meeste plekken geen sprake van een gezonde balans tussen vraag en aanbod. Woningprijzen liggen hoog en de leencapaciteit is voor een groot deel van de burgers onvoldoende om de marktprijs voor een passende woning te betalen. Zo ligt de mediane prijs van een koopwoning inmiddels boven de leencapaciteit van een huishouden met 2x modaal inkomen.
2. Het gevallen kabinet heeft weinig voor elkaar gekregen om de woningmarkt te stimuleren en heeft in een aantal gevallen zelfs voor grotere onzekerheid gezorgd. De invoer van het nieuwe box-3 regime blijft onderwerp van discussie en de beoogde bevrozing van sociale huren leidde tot de vrees dat de woningbouw volledig stil zou vallen. Door de nieuwe verkiezingen is er opnieuw onduidelijkheid over de richting van nationaal huisvestingsbeleid.
3. In 2023 was er sprake van een bouwdepressie als gevolg van inflatie en renteverhogingen, waardoor er een achterstand is ontstaan voor het realiseren van de nationale woningbouwopgave. Een inhaalslag is zodoende wenselijk in verband met de langetermijndoelen voor woningbouw. Het prijspeil van onder andere arbeid en grondstoffen zorgt ervoor dat de bouwkosten nog steeds redelijk hoog zijn.
4. Door de hoge woningprijzen hebben kopers steeds vaker aanvullende middelen nodig zoals spaargeld, overwaarde, of familieleningen. Dit zorgt voor een toenemende mate van ongelijkheid op de woningmarkt. Niet iedereen kan over dergelijke middelen beschikken, en voor veel kopers drukken daarnaast lasten zoals een studieschuld nog verder op de leencapaciteit.
5. Nederland kampt met een overvol stroomnet. Hierdoor is vaak slechts beperkte capaciteit beschikbaar voor het aanleggen van nieuwe aansluitingen of is er sprake van vertragingen door benodigde uitbreiding van het stroomnet. De woningbouwsector concurreert hierin tevens met de bedrijfssector.
6. Het tekort aan huurwoningen in het middensegment is verder toegenomen door o.a. de invoer van de Wet Betaalbare Huur en veranderingen in box 3 die het exploiteren van huurwoningen minder aantrekkelijk hebben gemaakt. Veel huurwoningen zijn uitgepand en verdwenen daardoor permanent van de huurmarkt. Het huuraanbod is daarmee verder verschaalt, vooral onder de middenhuurwoningen. Dit heeft aanzienlijke beperkende effecten op de doorstroming op de

¹⁵ Onder andere Duokoop

¹⁶ Koopgarant

woningmarkt met verschillende negatieve bijeffecten. Doordat huurders van een sociale huurwoning geen geschikte woonruimte in het middensegment kunnen vinden ontstaan er scheefhuursituaties waardoor de druk op de sociale woningmarkt ook toeneemt en studentenhuisvesting is eveneens verslechterd. De ongunstige huurregels maken het ook moeilijker voor ontwikkelaars en gemeentes om nieuwe huurwoningen te realiseren.

Bovenstaande ontwikkelingen zijn gebaseerd op landelijke cijfers en markttrends. Afhankelijk van de gemeente zullen specifieke vraagstukken meer of minder urgent zijn.

4. ANALYSE UITGIFTEPRIJZEN WONEN

4.1. Algemeen

Nu de algemene marktontwikkelingen in kaart zijn gebracht, kunnen de uitgifteprijsen van woningbouwkavels bepaald worden. Om de grondprijs voor woningbouwkavels te bepalen worden verschillende methodes gebruikt. Voor seriematige woningbouw wordt gebruik gemaakt van de normatieve residuele grondwaarde. Voor bouwkavels ten behoeve van vrijstaande woningen is gebruik gemaakt van de comparatieve methode. Als laatste wordt sociale woningbouw bekeken aan de hand van uitgiftebeleid op landelijk niveau.

In §4.2 is gekeken naar bouwkavels voor vrijstaande woningen, in §4.3 en §4.4 wordt seriematige woningbouw behandeld en in §4.5 wordt sociale woningbouw behandeld. De uitkomsten worden in hoofdstuk 5 op een rij gezet en, indien van toepassing, verder uitgesplitst tot de gevraagde categorieën. Bij alle hoofdstukken wordt de betreffende waarderingmethode verder toegelicht.

4.2. Woningbouwkavels ten behoeve van vrijstaande woningen

De grondwaarde voor vrijstaande woningen wordt bepaald aan de hand van de comparatieve methode. De residuele waardemethode is voor dit type kavels niet geschikt. Dit komt omdat het afwerkingsniveau, de constructie en vorm van de kavel en de woning bij vrijstaande woningen dusdanig van elkaar kunnen verschillen, dat een residuele berekening een vertekend beeld kan geven.

Er is een referentieonderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in het prijsniveau van woningbouwkavels in de omgeving. Op basis hiervan wordt een prijs vastgesteld voor de uit te geven kavels. Op deze prijs is een degressief stelsel van toepassing, deze wordt hieronder toegelicht.

Degressief stelsel

Op de grondprijs van bouwkavels voor vrijstaande woningen wordt het zogenaamde degressief stelsel toegepast. Deze methodiek gaat bij de waardering van gronden uit van een trapsgewijze afname in prijs naar gelang de oppervlakte van de (bouw)kavel toeneemt. In de praktijk ziet men namelijk dat de betaalbereidheid afneemt naarmate de grootte van een kavel groter wordt. Toename van de kavelgrootte zorgt aanvankelijk voor meer bebouwingsmogelijkheden en meer woongenot doordat bijvoorbeeld een garage, bijgebouw of ruimere tuin mogelijk wordt. Wanneer de kavelgrootte echter blijft toenemen, dan levert dit slechts beperkt extra woongenot op. De betaalbereidheid voor deze verdere meters neemt dus logischerwijs af.

In het kader van onderhavig grondprijzadvies is gekozen voor een trapsgewijze relatieve afname per 500 m², waarbij elke daaropvolgende 500 m² de prijs wordt gehalveerd. Dit degressieve stelsel betekent het volgende prijsverloop bij toenemende kavelgrootte:

0 tot 500 m²	100%
500 tot 1.000 m²	50%
1.000 – 1.500 m²	25%
1.500 – 2.000 m²	12,5%

Kavels met ruime bebouwingsmogelijkheden

Uitzondering op voornoemde staffel vormen kavels met zeer ruime bebouwingsmogelijkheden. Dit betreffen woningen van meer dan 750 m³ en/of met een bouwvlak groter dan 150 m². Voor dit soort kavels geldt dat de afname van de gebruiksmogelijkheden minder snel afloopt dan bij woningen met 'normale' bebouwingsmogelijkheden. Immers wordt een groter gedeelte van de kavel volledig benut voor de woning en directe voorzieningen (bijvoorbeeld parkeergarage, gastenverblijf, terras, etc.). De afname van de gebruiksmogelijkheden c.q. het woongenot zet dus minder snel in. Om deze reden wordt geadviseerd om voor deze kavels de eerste staffel door te trekken tot 750 m² in plaats van 500 m². Voor dit soort kavels geldt dus dat de eerste 750 m² een grondprijs van 100% kennen, waarna vervolgens per 500 m² wordt gestaffeld.

Transacties Bouwkavels t.b.v. vrijstaande woningen

Onderstaand is een referentieonderzoek weergegeven naar de transacties van bouwkavels ten behoeve van vrijstaande woningen in de periode september 2024 tot en met september 2025. Er is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van referenties binnen de gemeente Boekel.

In onderstaande tabel zijn de resultaten uit het referentieonderzoek weergegeven. Enkel referenties van bouwkavels met een maximum oppervlakte van 1.250 m² zijn weergegeven. De referentietransacties betreffen in Realworks of bij de NVM geregistreerde transacties met bijbehorende transactieprijzen. Tevens zijn de transactieprijzen gecorrigeerd voor overdrachtsbelasting dan wel btw. Bedragen zijn afgerond ten behoeve van de leesbaarheid. De transactieprijs per m² van de referenties is ook via het voornoemde degressieve stelsel teruggerekend om de '100%-prijs' te herleiden, dit wordt in de analyse verder toegelicht.

Project	Plaats	Aantal	Gem. Perceel in m ²	Gem. transactieprijs v.o.n.	Gem. transactieprijs v.o.n. (ex. btw) per m ² kavel	100%-prijs degressief per m ² kavel
Grootveld 5	Erp	1	995	€ 380.000	€ 316	€ 420
Burgt 0 ong	Boekel	1	599	€ 325.000	€ 448	€ 489
De Scheifelaar	Veghel	2	1.108	€ 377.339	€ 282	€ 402
Doonheide II	Gemert	5	457	€ 244.600	€ 445	€ 456
Gemiddeld		9 tot.	677 m²	€ 298.100	€ 394 per m²	€ 443 per m²

Er worden in de omgeving prijzen gezien die lopen van ca. € 300 tot € 450 per m². Naarmate de grootte van de verkochte kavel toeneemt neemt de prijs per m² af, dit is duidelijk te zien bij de kavel De Scheifelaar. Dit ligt in lijn met de hiervoor genoemde staffelingmethode. Alle projecten zijn ontwikkelingen die aansluiten bij het type dat in Boekel kan worden uitgegeven. De meterprijzen zijn teruggerekend naar een '100%-prijs' om deze beter vergelijkbaar te maken. Hieruit volgt een gemiddelde prijs van € 443 per m² bij een bandbreedte die loopt van ca. € 400 tot € 490 per m². Voor de kavel Burgt geldt dat deze prijs in de praktijk waarschijnlijk niet via staffeling is bepaald waardoor de 100%-prijs een wat vertekend beeld geeft. Wel heeft deze kavel goede uitgangspunten zoals een ligging aan een natuurzone.

Aanbod

Deskundigen hebben tevens gekeken naar **te koop staande bouw kavels** voor vrijstaande nieuwbouwwoningen binnen de gemeente Boekel. Op 3 september 2025 werden op www.funda.nl onderstaande bouw kavels aangeboden.

Project	Plaats	Aantal	Perceel in m ²	Gem. transactieprijs v.o.n.	Gem. transactieprijs v.o.n. (ex. btw) per m ² kavel	100%-prijs degressief per m ² kavel
Niemeskant	Volkel	6	556	€ 322.000	€ 480	€ 480*
Grootveld	Erp	1	1.075	€ 385.000	€ 296	€ 414
Doonheide II	Gemert	2	401	€ 218.250	€ 450	€ 450
Bernhardstraat	Boekel	1	583	€ 335.000	€ 475	€ 511
Deelakker	Gemert	8	706	€ 369.125	€ 433	€ 442*
Gemiddeld		18 tot.	636 m²	€ 335.600	€ 445 per m²	€ 458 per m²

*: Ruime bebouwingsmogelijkheden, 1^e staffel 750 m²

Het aanbod geeft een redelijk vergelijkbaar prijsbeeld als de transacties. De gemiddelde prijs ligt iets hoger, dit komt voornamelijk door de relatief dure kavels in het project Niemeskant in Volkel. Bij nadere bestudering blijken deze kavels goede uitgangspunten te hebben en feitelijk tegen Uden aan te liggen, hetgeen het hogere prijsniveau verklaart. Dit project wordt dan ook als beter beoordeeld. De overige kavels laten een redelijk consistent prijsniveau zien van ca. € 400 tot € 450 per m².

Overzicht verkochte bouw kavels gemeente Boekel

Er is tevens een overzicht van de in 2024 door de gemeente Boekel **verkochte bouw kavels** ontvangen. Hieruit blijkt dat deze kavels overwegend zijn verkocht conform het grondprijbeleid van 2024. Voor vrijstaande kavels bedroeg dit in 2024 € 340 per m² met de overige woningcategorieën wat lager. Per 2025 is dit prijsbeleid aangepast volgend op marktonderzoek en advisering door Gloudemans.

Resultaten

Er is sprake van een grote schaarste aan courante kavels voor vrijstaande woningen. De vraag naar courante bouw kavels overstijgt daardoor nog steeds ruim het aanbod. Kopers in dit segment hebben weinig opties hetgeen leidt tot een consistent hoog prijsniveau.

Op basis van voornoemd referentieonderzoek wordt een grondprijs geadviseerd van **€ 425,00 per m² kavel**.

Dit met inachtneming van het voornoemde degressieve stelsel met halvering van de prijs per m² in stappen van 500 m². Zoals eerder vermeld geldt voor kavels met ruime bebouwingsmogelijkheden een afwijkende eerste staffel van 750 m².

Vergelijking huidig beleid gemeente Boekel

In het beleid voor het jaar 2025 hanteert de gemeente Boekel een grondprijs van € 380 per m² voor vrijstaande kavels in Boekel en € 345 voor Venhorst. De door Gloudemans voor 2025 geadviseerde grondprijs voor vrijstaande kavels bedroeg € 400 per m² voor Boekel en € 360 per m² voor Venhorst. De gemeente Boekel heeft er in 2025 voor gekozen om hun grondprijzen te verhogen, doch niet tot het door Gloudemans geadviseerde bedrag.

Dit is waarschijnlijk uit beleidsmatige overwegingen gedaan, of om een meer geleidelijke overgang te creëren in vergelijking met het prijsbeleid dat in 2024 gehanteerd werd. De keuze om af te wijken van de geadviseerde grondprijzen is een politieke of beleidsmatige overweging. Dergelijke overwegingen vallen zodoende buiten de scope van dit advies.

Door deze keuze is wel het verschil tussen de hier geadviseerde grondprijs en de in 2025 door Boekel gehanteerde grondprijs groter. De voor 2025 geadviseerde grondprijs volgt uit nieuw marktonderzoek op basis van de huidige marktsituatie en marktgegevens zoals transacties, aanbod en beleid.

4.3. Seriematige woningbouw

4.3.1. Toelichting residuele waardeberekening

Zoals in paragraaf 4.1 is aangegeven, wordt er voor het bepalen van de grondprijs van de seriematige woningbouw gebruikgemaakt van de genormeerde residuele methode. Middels deze methode wordt de grondwaarde bepaald. Bij de normatieve residuele grondwaarde methode wordt de grondwaarde bepaald aan de hand van de stichtingskosten en de potentiële verkoopopbrengsten.

De residuele grondwaarde methode is een methode die kan worden toegepast om de waarde van een perceel grond te bepalen op basis van de waarde van het bouwwerk dat erop kan worden gerealiseerd. Het is belangrijk om rekening te houden met verschillende factoren, zoals de locatie en bebouwingsmogelijkheden om de juiste opbrengsten en stichtingskosten te bepalen. Wijziging van deze parameters kan significante gevolgen hebben voor de uitkomst van de waardering.

De residuele methode werkt als volgt:

1. Bepalen van de opbrengstpotentie

De eerste stap is het bepalen van de potentiële verkoopopbrengst van het object dat op het perceel grond kan worden gebouwd. Dit gebeurt bijvoorbeeld aan hand van transacties van vergelijkbare objecten.

2. Bepalen van de stichtingskosten

Vervolgens worden de stichtingskosten bepaald die nodig zijn om dit object bebouwing te realiseren. De stichtingskosten bestaan voor het grootste gedeelte uit bouwkosten. Andere significante kostenposten zijn: bijkomende kosten, algemene kosten, winst en risico, en financieringskosten. Afhankelijk van het specifieke project kunnen er soms specifieke andere kostenposten gelden, denk hierbij bijvoorbeeld aan inrichtingskosten voor publiek gebied of sloopkosten van opstallen die nog op de bouwkel aanwezig zijn.

3. Berekenen van de residuele grondwaarde

De residuele waarde van de grond is de opbrengstpotentie minus de kosten om deze opbrengst te kunnen realiseren. Na het in mindering brengen van de stichtingskosten blijft dus de grondwaarde over. De grondwaarde van een eenheid kan gedeeld worden door het bijbehorende perceeloppervlak om inzicht te krijgen in de grondprijs per m².

Toelichting normatieve methode

In de normatieve variant van de residuele grondwaarde wordt de grondwaarde bepaald op basis van gestandaardiseerde woningcategorieën. Hiervoor worden uitgangspunten opgesteld die aansluiten bij de in de markt te verwachten woningtypes, of aan de hand van specifieke door opdrachtgever voorgedragen woningtypes. Deze gestandaardiseerde woningcategorieën zijn nader beschreven in bijlage 5.

Door opdrachtgever zijn vaste te hanteren kavelgroottes gecommuniceerd voor de normwoningen. Deze volgen uit beleidsmatige eisen zoals ruimtelijk beleid. In §4.6 zijn deze formaten genoemd. Het is belangrijk om op te merken dat de gehanteerde perceelgroottes een significante invloed hebben op de resulterende residuele grondprijs. Daarom wordt in §4.4 een vergelijking gemaakt met het advies voor 2025 en wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de effecten die wijzigingen in het gebruiksoppervlak en kaveloppervlak hebben op de resulterende grondprijs.



Figuur 9: verbeeldingen normatieve woningtypes - Bouwkostenkompas

Door de normatieve aanpak ontstaat een uniform beeld op basis waarvan een gemiddelde grondprijs voor deze gemiddelde woningen kan worden bepaald. Uitgangspunt hierbij is projectmatige bouw, waarbij geen zwaardere/aanvullende kwaliteitseisen (waaronder duurzaamheidseisen) door de gemeente worden gesteld. Er is geen sprake van voor de locatie speciaal ontworpen woningen.

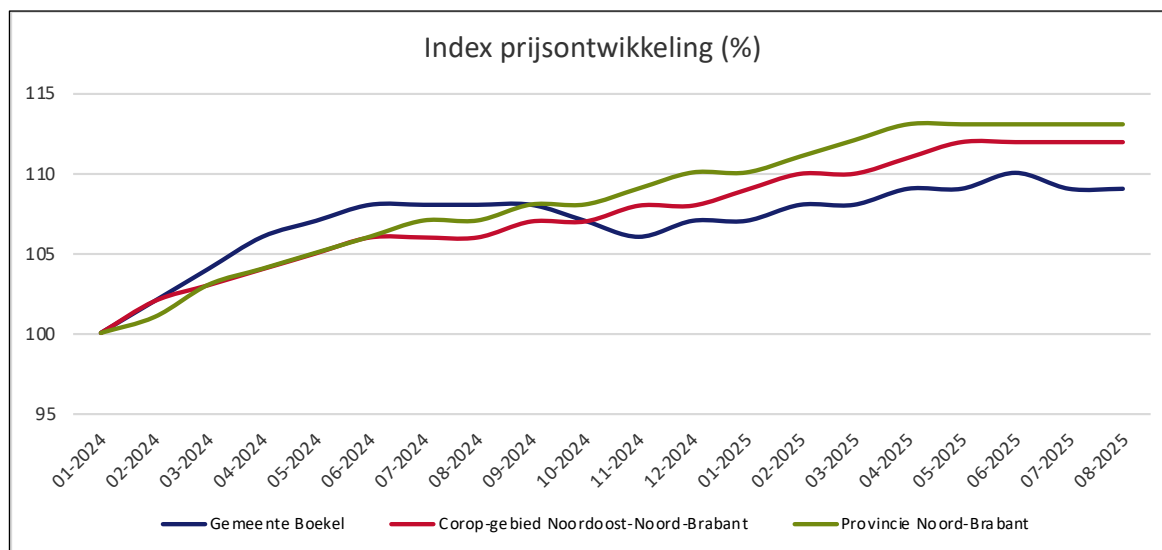
In de huidige markt worden steeds vaker specifieke woningtypes gerealiseerd die zijn afgeleid van de meer traditionele woningtypes. Dit zijn bijvoorbeeld woningen met afwijkende gebruiksoppervlaktes, bijzondere indeling/afwerking¹⁷ of significant andere kavelgroottes¹⁸. Er wordt geadviseerd om bij twijfel over de toepasbaarheid van de grondprijs de te realiseren woningen te vergelijken met de uitgangspunten van de gestandaardiseerde woningcategorieën. Wanneer er sprake is van significante afwijkingen ten opzichte van de corresponderende normatieve woningtypes kan dit aanleiding zijn om af te wijken van de genoemde grondprijs of voor het kiezen voor maatwerk.

Marktontwikkeling

Deskundigen hebben gekeken naar de marktontwikkeling op de verkoopprijzen van de referentiewoningen. In onderstaande figuur is de prijsontwikkeling van de NVM weergegeven. Hieruit blijkt dat de verkoopprijzen sinds 2024 onophoudelijk zijn opgelopen. Gedurende 2025 lijkt de prijsstijging wat meer te stabiliseren en mogelijk zelfs iets terug te zakken. Door aanhoudende prijsstijgingen raken woningen buiten het bereik van veel kopers, vraag neemt af doordat kopers de marktprijzen niet kunnen betalen/financieren. Deze zaagtandbeweging is een gevolg van de huidige marktsituatie, in 2023 ontstond om soortgelijke redenen tevens een tijdelijke dip. Deskundigen maken de belangrijke kanttekening dat de betreffende index betrekking heeft op transacties van bestaande woningen. Dit inzicht is meegenomen in het bepalen van het juiste prijsniveau van de normatieve woningtypes.

¹⁷ Bijvoorbeeld levensloopbestendig of hoogwaardig luxe afwerkingsniveau.

¹⁸ Bijvoorbeeld zeer kleine kavels bij compacte woonblokken of juist grote kavels bij luxer type woningen.



Figuur 10: prijsontwikkeling, Januari 2024 – augustus 2025, NVM

4.3.2. Referentieonderzoek

Transacties nieuwbouwwoningen

Voor het referentieonderzoek naar nieuwbouwwoningen is gekeken naar referenties van (nieuwbouw) rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. De referenties betreffen nieuwbouwwoningen met een bouwjaar vanaf 2024, die zijn verkocht binnen de periode januari 2024 tot en met september 2025 binnen de gemeente Boekel en omliggende gemeentes. Uit de gevonden referenties volgen de navolgende gemiddelde opbrengsten per m² gbo per kern en woningtype. Kleiner type starterswoningen worden behandeld in 54.4.

Deskundigen merken op dat enkele referenties die significant afwijken van de standaard woningcategorieën niet zijn meegenomen in het onderzoek. Bedragen zijn afgerond ten behoeve van leesbaarheid.

Project	Plaats	Aantal	Gem. transactieprijs v.o.n.	Gem. transactieprijs v.o.n. per m ² (index)	Woonopp. in m ²	Perceel in m ²
Rijwoningen						
De Bolst, Fase 5	Erp	9	€ 372.800	€ 3.545	108	149
De Zwarte Molen Fase 4	Nistelrode	4	€ 382.500	€ 3.715	103	161
Zijtaart Zuid	Veghel	4	€ 405.000	€ 3.555	114	191
Bundersehoek	Veghel	15	€ 467.000	€ 3.995	119	185
Gemiddeld		32 (tot.)	€ 422.200	€ 3.775 per m²	113 m²	172 m²
Twee-onder-een-kapwoningen						
De Zwarte Molen Fase 4	Nistelrode	14	€ 482.100	€ 3.655	132	252
Vlasroot	Zeeland	2	€ 539.000	€ 4.225	134	299
Zijtaart Zuid	Veghel	4	€ 615.000	€ 3.825	161	282
Burgtsse Buurt	Boekel	8	€ 471.900	€ 3.735	135	364
Gemiddeld		28 (tot.)	€ 502.300	€ 3.740 per m²	137 m²	292 m²

Het totale referentieonderzoek is als bijlage 2 aan dit rapport gevoegd. In de residuele berekening is gewerkt aan de hand van vrij op naam prijzen. Transactieprizen zijn waar nodig gecorrigeerd voor overdrachtsbelasting dan wel btw. De referenties zijn geïndexeerd naar prijspeil augustus 2025 conform de prijsindexcijfers van het NVM¹⁹.

Aanbod

Deskundigen hebben tevens gekeken naar te koop staande nieuwbouwwoningen binnen de gemeente Boekel en omgeving. Op 24 september 2025 werden op www.funda.nl onderstaande **nieuwbouwwoningen** te koop aangeboden.

Project	Plaats	Aantal	Vraagprijs v.o.n.	Vraagprijs v.o.n. per m ²	Woonopp. in m ²	Perceel opp. in m ²
Rijwoningen						
De Hoge Regt fase 2b	Beek en Donk	8	€ 444.500	€ 4.120	108	193
Niemeskant Fase 1	Volkel	4	€ 447.500	€ 3.730	120	133
Gemiddeld		12 (tot.)	€ 445.500	€ 3.990	112 m²	173 m²
Twee-onder-een-kapwoningen						
Wintertuin	Nistelrode	1	€ 560.000	€ 3.635	154	326
Niemeskant Fase 1	Volkel	20	€ 579.000	€ 3.870	150	273
De Hoge Regt fase 2b	Beek en Donk	4	€ 588.750	€ 4.035	146	292
Herelaef	Bakel	6	€ 614.167	€ 4.360	141	237
Gemiddeld		31 (tot.)	€ 586.500	€ 3.980	148 m²	270 m²

In de huidige markt worden sommige woningen prijzmatig afgetopt, dit geldt vooral voor meer betaalbare rijwoningen. De aard en mate van aftopping kan hierbij sterk verschillen per gemeente, per project en zelfs per woning. Afgetopte prijzen betreffen geen marktwaarde omdat zij in essentie een onrendabel/minder rendabel deel binnen een grotere ontwikkeling betreffen. De mate van aftopping verschilt in de hoogte van het afgetopte bedrag en de achterliggende afspraken. Deskundigen hebben tijdens het referentieonderzoek rekening gehouden met de aanwezigheid van dit soort transacties. Verkopen waarbij duidelijk sprake is van aftopping zijn uit de vergelijking gelaten.

Analyse transacties en aanbod

Rijwoningen

Voor rijwoningen wordt uit de transacties een prijspeil zichtbaar dat overwegend loopt van ca. € 3.500 t/m € 4.000 met een gemiddelde van € 3.775 per m². Rijwoningen zijn door hun relatieve betaalbaarheid een van de snelst in prijs stijgende woningcategorieën. Er wordt wel rekening mee gehouden dat het prijsniveau van een kern als Veghel hoger zal liggen dan voor Boekel. Logischerwijs zit er hierbij enig verschil tussen hoek- en tussenwoningen. Zo was de verkoopprijs van tussenwoningen gemiddeld € 3.685 per m² en die van tussenwoningen € 3.840 per m². Het verschil in gebruiksoppervlak tussen deze twee soorten was relatief klein²⁰, maar de kavelgrootte laat wel een aanzienlijk verschil zien, namelijk van ca. 70 m² (resp. 130 en 200 m²). Het aantal referenties is relatief beperkt, dit is deels toe te schrijven aan de krapte en beperkte oplevering van bouwprojecten, maar ook een toename in prijsaftopping en erfpachtconstructies zorgen dat een gedeelte van de transacties geen marktconforme verkoopprijzen betreft.

¹⁹ De prijsindexcijfers van het NVM betreffen indexcijfers op COROP-niveau.

²⁰ Verder verkleind doordat een gedeelte van de hoekwoningen in de praktijk eindwoningen zijn.

	Verskil tussen-/hoekwoningen	
	Tussenwoningen	Hoekwoningen
Aantal transacties	13	19
Gem. gbo	112,6	113,8
Gem. perceel	132,8	199,6
Gem. prijs/m ² gbo (index)	€ 3.683	€ 3.842

Tabel analyse hoek- en tussenwoningen (transacties)

	Verskil tussen-/hoekwoningen	
	Tussenwoningen	Hoekwoningen
Aantal transacties	6	6
Gem. gbo	111,3	112,7
Gem. perceel	147,5	198,3
Gem. prijs/m ² gbo	€ 3.938	€ 4.041

Tabel analyse hoek- en tussenwoningen (aanbod)

Deskundigen hebben in het onderzoek eveneens gekeken naar het aanbod. Al het aangetroffen aanbod was reeds verkocht onder voorbehoud, hetgeen nogmaals aangeeft hoe hoog de druk op de markt is. Het aangetroffen aanbod laat een iets hoger prijsniveau zien dan de transacties, namelijk gemiddeld € 3.990 per m². Het prijsverschil tussen hoek- en tussenwoningen is hierbij wat kleiner doordat de tussenwoningen gemiddeld wat grotere kavels hebben. Het aangetroffen aanbod is beperkt en verspreid over verschillende kernen in de omgeving. In Boekel zelf is nauwelijks nieuwbouwaanbod van rijwoningen aangetroffen.

Voor wat betreft oppervlaktes wordt ca. 105 tot 120 m² gezien voor het woonoppervlak van tussenwoningen; hoekwoningen zitten slechts marginaal hoger²¹. Bij kavels is het verschil groter: tussenwoningen laten een kavelgrootte zien van gemiddeld ca. 120 tot 140 m² met een relatief beperkte spreiding. Voor hoekwoningen is deze spreiding groter: de gemiddelde grootte is ca. 200 m², uiteenlopend van 150 tot 275 m². Het merendeel zit hierbij rond de 165 tot 220 m².

Twee-onder-een-kapwoningen

Voor twee-onder-een-kapwoningen betreft de gemiddelde prijs per m² bij de transacties € 3.740 en bij het aanbod € 3.980 per m². Er ontstaat hierin steeds meer een tweedeling tussen de 'traditionele' tweekapwoning met een ruimer gebruiksoppervlak van 140 tot 165 m² groot, en de kleinere levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoningen van 120 tot 135 m². Doordat dergelijke levensloopbestendige tweekappers wel vaker op kleinere kavels worden gerealiseerd beschikken ze over het algemeen wel over een redelijk vergelijkbaar prijsniveau. Bij een gedeelte van Zwarte Molen en Niemeskant is goed te zien hoe ondergemiddelde kavelgroottes de verkoopprijs per m² kunnen drukken. Bij gelijke kavelgrootte is wel een duidelijke meerprijs te zien van ca. € 100 tot € 250 per m² voor de levensloopbestendige woningen²², dit is toe te wijzen aan de kleinere woonoppervlakten en doordat dergelijke woningen vooral voor ouderen zeer interessant zijn.

Het woonoppervlak ligt tussen de 130 en 165 m² met gemiddeld 137 m² bij de transacties en 148 m² bij het aanbod. Dit verschil komt doordat het aanbod relatief minder levensloopbestendige tweekappers omvat. De kavelgroottes lopen van 180 tot 630 m², met het zwaartepunt rond de 250 tot 320 m². Er zit hierbij een correlatie tussen het gebruiksoppervlak en de kavelgrootte, naarmate de woninggrootte toeneemt neemt de kavelgrootte over het algemeen ook toe.

²¹ Een mogelijke verklaring hiervoor zijn de verschillende betaalbaarheidsgrenzen die gemeentes hanteren. Hoekwoningen worden binnen een project vaak gebouwd met iets hogere prijsgrenzen dan tussenwoningen. Als de verkoopprijs door de toegenomen kavelgrootte echter al de maximale toegestane verkoopprijs benaderd zal er voor een ontwikkelaar geen incitief zijn om de woning ook te vergroten. Het vergroten van de woning leidt dan immers tot extra bouwkosten die door de prijsmaximering niet als opbrengst terug kunnen komen. Incidenteel zijn er dan ook projecten bekend waarbij hoekwoningen wel aanzienlijk groter worden gebouwd dan tussenwoningen.

²² De levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoningen van het project IJzerbanken in Boekel zijn niet opgenomen in het referentieonderzoek. Door diens zeer kleine gebruiksoppervlaktes van 80-95 m² volgen hieruit extreme meterprijzen van ca. € 5.000 per m² die niet aansluiten bij de normwoning.

Vergelijk gemeentes

In aanvulling op voorgaand referentieonderzoek is tevens gekeken naar het grondprijnsbeleid van de omliggende gemeentes (voor zover dit is gepubliceerd). Doordat gemeentes verschillende woningtypes, categorieën en aftoppingsgrenzen hanteren is het moeilijk om deze eenduidig te vergelijken. Globaal valt een prijs te zien welke ligt tussen de € 300 tot € 550 per m².

Hierbij liggen de prijzen voor kavels in meer verstedelijkte gemeentes hoger in het spectrum dan voor meer landelijk gelegen kernen. Vrijwel alle gemeentes splitsen hun grondprijzen in recente jaren uit. Bijvoorbeeld op basis van verschillende kernen, woningtypes en in sommige gevallen voor specifieke ontwikkelingen. Het valt daarbij op dat gemeentes over het algemeen steeds meer categorieën toevoegen, bijvoorbeeld op basis van prijslimieten en voor kleinere woningtypes. Dit vergroot het toepassingsbereik van de grondprijsbrieven. Wel zullen hierbij de specifiek beleidskaders van de betreffende een rol spelen, bijvoorbeeld de gestelde prijsgrenzen of minimale afmetingen qua gebruiksoppervlak of kavel.

De volledige vergelijking van het uitgiftebeleid is te vinden in bijlage 3.

4.4. Starterswoningen

Naast vrije sectorwoningen is er ook specifiek gekeken naar grondgebonden koopwoningen die worden aangemerkt als starterswoningen. Door de gemeente is gecommuniceerd dat deze woningen een maximale prijs mogen hebben van € 303.750 (v.o.n.).

Het realiseren van betaalbare woningen is een belangrijk beleidsdoel voor gemeentes. Omdat de parameters van dit soort woningen 'extremer' zijn dan die van reguliere woningen liggen de uitkomsten van dit soort woningen vaak gevoeliger. Er zijn ook makkelijker misstappen te maken doordat relatief kleine wijzigingen aan een woonproduct grotere invloed kan hebben op de resulterende grondprijs. Dit wordt extra versterkt doordat kleinere betaalbare woningen een relatief hoge grondprijs per m² kunnen hebben, wat voor velen in zal gaan tegen het onderbuikgevoel dat een goedkopere woning ook een goedkopere grondprijs zal hebben. Toch is dit goed verklaarbaar, bijvoorbeeld door de relatief hoge bebouwingsdichtheid die de opbrengsten voor dit soort woningen verhoogd ten opzichte van de stichtingskosten, maar ook door de hogere verkoopprijs per m² die in de markt wordt betaald voor kleine woningen. De grondprijs is hierin als het ware een resultaat van de verhouding tussen de opbrengsten, de kosten en afmetingen van de woning en kavel. In hoofdstuk 6 wordt inzicht gegeven in hoe deze parameters de resulterende grondprijs beïnvloeden.

Er moet bewust worden omgegaan met grondprijzen en incentives zodat budget en beleid kan werken om woondoelen te realiseren zonder dat er kortingen worden wegegeven zonder (maatschappelijk) resultaat. Voor categorieën waarin woningen worden gerealiseerd met een gemaximeerde koopprijs stellen deskundigen zodoende dat de grondprijs hetzelfde dient te zijn als die van een soortgelijke vrije sector woning. Anders wordt er immers geen marktconform product gerealiseerd. Korting op de grondprijs om een woningtype onder een bepaalde prijs te krijgen resulteert erin dat het betreffende verschil de ontwikkelaar of eerste koper een voordeel oplevert ten koste van de gemeente²³. Alternatieve wijzen van grondverkoop zoals Duokoop, Koopgarant en erfpachtconstructies vereisen specifieke aandacht op dit vlak. Deze kunnen leiden tot kunstmatig laag gehouden prijzen waarbij de bouwer/ontwikkelaar of eerste koper²⁴ uiteindelijk ten koste van de gemeente profiteert van het ontstane prijsverschil.

²³ Voordeel ten bate van de ontwikkelaar of de eerste koper, afhankelijk van de wijze van aftopping.

²⁴ Anekdotisch zijn situaties bekend waarbij een woning tegen een afgetopte prijs verkocht werd en binnen enkele maanden tegen de marktwaarde werd doorverkocht met een ruime meerprijs. Inmiddels wordt doorgaans een antispeculatiebeding opgenomen om dergelijke situaties te voorkomen.

Er wordt geadviseerd om dergelijke wijzen van verkoop uit te sluiten of contractueel duidelijk vast te leggen. Zo weerspiegelen prijzen ook daadwerkelijk het achterliggende woonproduct dat gerealiseerd wordt.

Het realiseren van een kwalitatief woonproduct onder de gestelde prijs is de sleutel tot de realisatie van goedkope koopwoningen. Dit is voornamelijk een kwestie van het vinden, ontwikkelen en optimaliseren van het juiste woonproduct. Ten opzichte van 'reguliere' woningen kunnen er voor de realisatie van goedkope koopwoningen verschillende wijzigingen worden aangebracht om het woonproduct onder de gestelde maximale prijsgrens te krijgen. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan: kleiner woonoppervlak, soberder afwerkingsniveau, toepassing van bouwconceptwoningen of kleiner perceel. Deze wijzigingen hebben logischerwijs een groot effect op de opbouw en uitstraling van een ontwikkeling. Het is daarbij aan de ontwikkelaar om een kwalitatief product te bedenken en aan de gemeente om aan te geven welke producten passen binnen de beleidskaders voor een goede leefomgeving.

4.4.1. Doorrekening starterswoning

Voor starterswoningen is een doorrekening gemaakt van een woonproduct dat binnen deze categorie valt. Zoals eerder genoemd zijn dit woningen die per 2025 een maximale verkoopprijs hebben van € 303.750 VON. Binnen deze grens is een gestandaardiseerde rijwoning opgesteld op basis van realistische marktconforme producteigenschappen, welke leiden tot een marktconforme grondprijs. Onderstaand is het aanvullende referentieonderzoek weergegeven.

Project	Plaats	Aantal	Gem. transactieprijs v.o.n.	Gem. transactieprijs v.o.n. per m ² (index)	Woonopp. in m ²	Perceel in m ²
Rijwoningen starter						
De Burgt Fase 1D	Boekel	6	€ 303.600	€ 3.635	90	100
De Bolst, Fase 5	Erp	15	€ 304.400	€ 3.775	83	126
Burgtsse Buurt	Boekel	7	€ 359.900	€ 3.810	101	274
Gemiddeld		28 (tot.)	€ 318.100	€ 3.750 per m²	89 m²	157 m²
Aanbod rijwoningen starter						
De Oudedijk	Odiliapeel	3	€ 387.000	€ 4.555	85	201

Een belangrijke kanttekening is dat de hier weergegeven prijzen geen inzicht geven in mogelijke prijsaftopping, zelfbewoningsplicht, doorverkoopbedingen of andere afspraken t.b.v. betaalbaarheid. Hierdoor is het mogelijk dat de daadwerkelijke verkoopwaarde in werkelijkheid hoger ligt dan de hier benoemde prijzen.

Het onderzoek naar starterswoningen is in essentie een aanvulling op het voorgaande onderzoek naar 'reguliere' rijwoningen. Landelijk is bekend dat dit soort woningen ook soms wordt gerealiseerd in de vorm van rug-aan-rugwoningen of in hofjes waarbij individuele kavels klein zijn, maar er wel gedeelde buitenruimte is. Dit soort woningen zijn echter niet aangetroffen binnen de zoekparameters. Doordat de maximale verkoopprijzen voor dit soort woningen vooraf vast staan ontwikkelen bouwers hun woonproduct om deze grens heen.

Dit soort woningen loopt zowel qua afmetingen als qua prijsniveau flink uiteen. In de markt worden soms bijvoorbeeld objecten gezien met een klein gebruiksoppervlak en relatief grote kavel, waardoor de verkoopprijs per m² gbo scherp kan oplopen. In het referentieoverzicht is dit effect bijvoorbeeld te zien bij een aantal woningen van het project de Burgtse Buurt. Naarmate de woninggrootte afneemt loopt de verkoopprijs per m² juist op, zo hebben de starterswoningen van 76 m² gbo in De Bolst gemiddelde meterprijzen, ondanks hun zeer kleine kavels van 85-95 m². In de praktijk zijn zelfs extremere situaties bekend van zeer kleine grondgebonden woningen²⁵ met meterprijzen van ruim boven de € 5.000 per m². Bij zeer kleine woningen (<85 m² gbo) geeft de prijs per m² een enigszins vertekenend beeld: het prijsniveau hangt op dat punt meer samen met de betaalbaarheid voor een woning als geheel, dan met een marktconform prijsniveau per m².

De aangetroffen bandbreedte loopt uiteen van ca. € 3.500 tot € 4.100 per m² met een gemiddelde van € 3.750 per m². De meterprijs is bij het vaststellen van een woningtype van dit soort vooral een balansoefening tussen de (maximale) verkoopprijs, het verkoopbare gebruiksoppervlak, en de kavel waarop de woning wordt gerealiseerd.

Doordat de verkoopprijs gemaximeerd is en de kavelgrootte door de gemeente is vastgesteld blijft vooral de grootte van de woning over als parameter. Naarmate de woning kleiner wordt neemt hierbij de prijs per m² toe. Binnen de prijsgrens is een marktconforme woning te realiseren rond de 75 m² gbo. Dit is qua woonoppervlak relatief laag ten opzichte van de referenties waardoor de prijs per m² juist wat hoger in de bandbreedte ligt.

Kleinere kavels of woningtypes kunnen aanzienlijke invloed hebben op de grondprijs. In hoofdstuk 6 wordt inzicht gegeven in de effecten hiervan op de grondprijs.

4.5. Uitgangspunten residuele berekening

Bij het opstellen van de residuele berekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd in de berekening.

Bouwkosten

De bouwkosten zoals opgenomen in de residuele berekening zijn afgeleid van gegevens van het bouwkostenkompas, alsmede aan de hand van praktijkervaring van deskundigen. De bouwkosten zijn bepaald voor de in bijlage 5 gestandaardiseerde woningcategorieën. De gehanteerde bouwkosten zijn:

Categorie	Bouwkosten per m ² bvo
Tussenwoning	€ 1.350,00
Hoekwoning	€ 1.400,00
Twee-onder-een-kapwoning	€ 1.450,00
Starterswoning	€ 1.450,00

Vrij-op-naamprijzen

De vrij-op-naamprijzen zoals opgenomen in de residuele berekening zijn bepaald op basis van het referentieonderzoek als opgenomen in, alsook op basis van het actuele aanbod. De vrij-op-naamprijzen zijn bepaald voor de in bijlage 5 genoemde gestandaardiseerde woningcategorieën. De gehanteerde vrij-op-naamprijzen zijn:

²⁵ Bijvoorbeeld de type x en y rijwoningen in 'Brabant op zijn best fase 4c' in Veghel. Dit betreft woningen van 51 m² groot met verkoopprijzen van € 269.000 tot € 299.000 (v.o.n.) per woning.

Categorie	Gemiddelde verkoopprijs per m ² gbo
Tussenwoning	€ 3.500,00
Hoekwoning	€ 3.750,00
Twee-onder-een-kapwoning	€ 3.900,00
Starterswoning	€ 3.900,00 (woningprijs valt binnen prijsmaximum)

Kavelgroottes

Door de gemeente zijn vaste te hanteren kavelgroottes gecommuniceerd. Deze zijn onderstaand weergegeven. Deze vaste kavelgroottes hebben een effect op de berekening. In §4.6 is zodoende een toelichting gegeven op het effect hiervan, specifiek ten opzichte van de in 2025 gehanteerde uitgangspunten.

Categorie	Uitgangspunt kavelgrootte
Tussenwoning	140 m ²
Hoekwoning	202 m ²
Twee-onder-een-kapwoning	280 m ²
Starterswoning	120 m ²

Stichtingskosten overig

Naast de hierboven vastgestelde input voor bouwkosten en verkoopopbrengsten zijn er nog verschillende andere parameters die van invloed zijn op de residuele berekeningen.

Type	Input berekening	Toelichting
Bijkomende kosten	13%	Van bouwkosten
Algemene kosten	4%	Van vrij op naam prijs (ex. btw)
Winst & Risico	6%	Van vrij op naam prijs (ex. btw)
Bouwtijd	12 maanden	Bouwtijd grondgebonden woning
Bouwrente	6%	Betreft rente over bouwkosten, bijkomende kosten, algemene kosten en winst en risico
Voorverkoop	70% ²⁶	Ten behoeve van bepaling financieringskosten

Resultaten berekening

Op basis van voornoemde uitgangspunten is vervolgens de residuele waardeberekening opgesteld. Onderstaande tabel geeft (afgerond) de resultaten uit deze berekening weer. De volledige berekening is als bijlage 6 aan dit rapport gevoegd. Omdat Boekel in hun grondprijsbrief van 2025 is afgeweken van de door Gloudemans geadviseerde grondprijzen, is dit beleid eveneens weergegeven.

²⁶ Voor het type starterswoning is een afwijkend voorverkooppercentage van 90% aangehouden in verband met de hoge vraag en snelle verkooptijden van betaalbare woningen.

Categorie	Grondprijsbrief 2025 gemeente Boekel	Normatieve residuele grondwaarde 2025	Normatieve residuele grondwaarde 2026
Tussenwoning	€ 335,00 per m ² kavel	€ 430,00 per m ² kavel	€ 450,00 per m² kavel
Hoekwoning	€ 340,00 per m ² kavel	€ 410,00 per m ² kavel	€ 410,00 per m² kavel
Twee-onder-een-kapwoning	€ 350,00 per m ² kavel	€ 390,00 per m ² kavel	€ 375,00 per m² kavel
Starterswoning (indicatief)	€ 270,00 per m ² kavel	€ 355,00 per m ² kavel	€ 385,00 per m² kavel

4.6. Vergelijking uitkomsten met huidig beleid gemeente Boekel

Hierboven zijn de door Gloudemans berekende grondprijzen weergegeven voor 2025 en 2026, alsmede de grondprijzen die Boekel per 2025 hanteert conform de grondprijsbrief. Boekel heeft in 2025 lagere grondprijzen gehanteerd dan door Gloudemans geadviseerd. De grootste verschillen zijn bij de categorieën tussenwoning, hoekwoning en starterswoning, waar het verschil tussen de 20 en 30% bedraagt. De keuze om af te wijken had waarschijnlijk te maken met lagere prijsniveau dat in 2024 gehanteerd werd. Door slechts deels mee te gaan in de advisering kunnen de grondprijzen stapsgewijs in lijn gebracht worden met de marktconforme prijsniveaus.

In het algemeen zijn gedurende 2025 significante grondprijsstijgingen gezien. De toename van de bouwkosten is gestabiliseerd terwijl er door de grote krapte op woningmarkt nog steeds sprake is van sterke verkoopprijsstijgingen. Deze prijsstijging is het sterkst bij meer betaalbare categorieën zoals rijwoningen en starterswoningen. Twee-onder-een-kapwoningen blijven juist wat meer achter, de betaalbaarheid hiervoor is meer gelimiteerd waardoor grondprijzen over het algemeen meer gematigd stijgen. De markt voor vrijstaande kavels is kleiner dan de andere categorieën. Doordat op deze markt zeer weinig aanbod is blijven de prijzen voor kavels voor vrijstaande woningen nog steeds oplopen. Een stijging van 5-10% wordt voor dit soort kavels dan ook als een gangbare prijsontwikkeling gezien voor 2025-2026.

Invloed uitgangspunt kavelgroottes

Voor 2026 zijn net als in 2025 door de gemeente gecommuniceerde vaste kavelgroottes aangehouden. Ten opzichte van 2025 was die voor tussenwoningen gelijk en voor de overige categorieën groter. Op zichzelf heeft een verandering van de gehanteerde kavelgrootte een effect op de grondprijs per m². Dit effect is in § 6.1 verbeeld in de verbeelding "effect verandering kavelgrootte op grondprijs". Hoekwoning en twee-onder-een-kapwoning vallen door de verandering wat lager uit dan bij gelijkblijvende uitgangspunten. Het gebruiksooppervlak van de twee-onder-een-kapwoning is wel iets vergroot om beter aan te sluiten bij het segment.

Categorie	Uitgangspunt kavelgrootte 2025	Uitgangspunt kavelgrootte 2026	Verskil	Effect
Vrijstaand	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	Geen, comparatief bepaald
Tussenwoning	140 m ²	140 m ²	Geen	Geen effect op de prijs per m ²
Hoekwoning	180 m ²	202 m ²	+22 m ²	Verlagend effect op de prijs per m ²
Twee-onder-een-kapwoning	250 m ²	280 m ²	+30 m ²	Verlagend effect op de prijs per m ²
Starterswoning	110 m ²	120 m ²	+10 m ²	Verlagend effect op de prijs per m ²

Bij de categorie starterswoningen is de gehanteerde kavelgrootte voor 2026 eveneens groter. Doordat er in dit segment echter zeer veel vraag is neemt de grondprijs ondanks dit dempende effect van de kavelgrootte alsnog toe ten opzichte van het advies van 2025. Doordat de prijsgrens is verruimd ten opzichte van het vorige advies, is de marktprijsontwikkeling mee te nemen in de berekening. Doordat de verkoopprijs harder toe is genomen dan de stijging van de kosten neemt de resulterende grondprijs toe. Er wordt voor de starterswoning expliciet uitgegaan van een marktconform product dat binnen de gestelde prijsgrens is te realiseren.

Er zijn een aantal andere gemeentes in de regio die een prijs hanteren voor betaalbare koop of een soortgelijke uitsplitsing. Onder andere Laarbeek, Bernheze en Meierijstad hanteren dergelijke uitsplitsingen. Een-op-een-vergelijking met deze gemeentes is relatief moeilijk omdat de grondprijs samenhangt met de gehanteerde prijsgrens, ruimtelijke uitgangspunten en het marktprijsniveau. Gemeentens hanteren bijvoorbeeld verschillende prijsgrenzen, maar ook verschillende eisen voor minimale kavel- of woninggrootte. Wanneer kleine kavels worden toegestaan kan de grondprijs bijvoorbeeld potentieel oplopen tot het grondprijsniveau van rijwoningen zonder prijsgrens, en in meer verstedelijkte gebieden soms zelfs nog hoger. Wanneer een gemeente meer leefbaarheidseisen stelt aan betaalbare woningtype (bijv. minimale woning- en kavelgrootte) kan dit leiden tot een lagere grondprijs. Boekel heeft duidelijke kaders gecommuniceerd voor de te realiseren woningen die aansluiten bij de ruimtelijke, beleidsmatige en maatschappelijke wensen vanuit de eigen gemeente. Met deze kaders als uitgangspunt en de overige marktconforme parameters v.w.b. kosten en opbrengsten volgt de hiervoor bepaalde grondprijs.

Vergelijking advies Gloudemans 2025 en 2026

Onderstaand is een overzicht gegeven van de verschillende berekende grondprijzen met een toelichting van de factoren die de prijsontwikkeling van die specifieke categorie hebben beïnvloed. Dit geeft kader en context ten opzichte van de voor 2025 geadviseerde grondprijzen.

Categorie	Geadviseerde grondprijs 2025	Geadviseerde grondprijs 2026	Verskil	Toelichting
Vrijstaande woning	€ 400,00 per m ²	€ 425,00 per m ²	+6,3%	Gemiddelde prijsstijging door aanhoudende schaarste.
Tussenwoning	€ 430,00 per m ²	€ 450,00 per m ²	+4,7%	Gemiddelde prijsstijging door aanhoudende schaarste. Geen verschil o.b.v. kavelgrootte.
Hoekwoning	€ 410,00 per m ²	€ 410,00 per m ²	0%	Gelijk. Stijging marktprijzen wordt rekenkundig gecompenseerd door grotere kavelgrootte.
Twee-onder-een-kapwoning	€ 390,00 per m ²	€ 375,00 per m ²	-3,9%	Daling door toename kavelgrootte en meer beperkte verkoopprijs-stijging. Product staat al langer wat meer onder druk.
Starterswoning	€ 355,00 per m ²	€ 385,00 per m ²	+8,5%	Middelhoge prijsstijging. Grote vraag en schaarste wordt in de berekening enigszins gemitigeerd door grotere gehanteerde kavelgrootte.

4.7. Sociale woningbouw

De grondprijs voor sociale woningbouw is meer een beleidsmatige afweging van de gemeente en minder een op basis van taxatie gebaseerde uitgifteprijs. Een en ander is namelijk zeer afhankelijk van de huurprijsstelling, termijn van beschikbaarstelling voor sociale bewoning en te hanteren exploitatietermijnen. Het blijkt dat de grondprijzen voor sociale huur niet direct samenhangen met de druk op de woningmarkt. Dat is logisch, want de huurprijsgrenzen zijn overal in het land gelijk. Veel gemeentes maken afspraken met woningcorporaties en

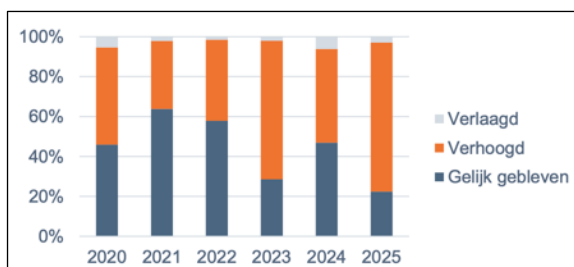
woningbouwers over de instandhoudingsperiode en prijsniveaus van de sociale huurwoningen.

Voor het bepalen van de grondwaarde van sociale woningbouw zijn meerdere factoren van belang. Enkele van de belangrijkste zijn de duur dat de woningen bereikbaar dienen te zijn voor de doelgroep en de wijze waarop wordt omgegaan met de eindwaarde. Omdat dit een gemeente breed advies betreft, hebben deskundigen voor de bepaling van de grondwaarde voor sociale woningbouw onderzoek gedaan naar het grondprijsbeleid. Er is hierbij gekeken naar de ontwikkeling van sociale grondprijzen in het algemeen c.q. op landelijk niveau²⁷, en specifiek naar het grondprijsbeleid van aangrenzende gemeentes.

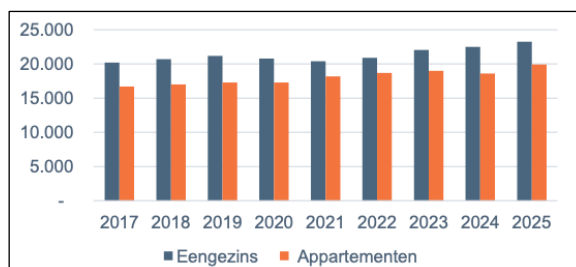
4.7.1. Landelijke ontwikkelingen

Driekwart van de gemeentes hebben hun sociale grondprijzen voor 2025 verhoogd en iets meer dan 20% heeft ze gelijk gehouden. Anekdotisch blijkt dat gemeentes vooral hun grondprijs gelijk houden wanneer uit praktijksituaties blijkt dat de woningcorporatie moeite heeft de bestaande grondprijzen te betalen. Doordat de financiële gesteldheid en prestatiedoelen per corporatie verschillen kunnen hier in de praktijk knellende situaties ontstaan²⁸.

Verlaging van de prijs komt nauwelijks voor. De (mediane) grondprijzen voor eengezinswoningen zijn ten opzichte van 2024 met 3,3% toegenomen. Dit ligt in lijn met de landelijke inflatie van 2024 conform gegevens van het CBS. Een aantal gemeentes hanteert een scherpere verhoging van 5,8% welke gebaseerd is op de huurverhoging voor 2025. Voor appartementen was de prijsstijging groter, namelijk 7,0% (mediaan). Van de gemeentes met prijsbeleid hanteert ca. tweederde een vaste prijs per woning. De overige gemeentes hanteren voornamelijk een prijs per m² kavel of bvo. De mediane grondprijs voor een sociale huurwoning ligt per 2025 op € 23.300 voor een eengezinswoning en € 19.900 voor appartementen. Het overgrote deel van de gemeentes hanteert prijzen tussen ca. € 17.000 en € 28.000 per woning. Er is geen relatie te zien met lokale of regionale woningmarkten of de grote van de gemeente, dit is logisch aangezien de opbrengsten i.e. maximale huurprijzen landelijk vast zijn gesteld.



Figuur 11: aandeel gemeentes dat de grondprijs gewijzigd heeft 2020-2025, Benchmark gemeentelijke grondprijzen 2025



Figuur 12: ontwikkeling mediane grondprijs voor gemeentes met een vaste prijs per woning, 2017 - 2025, Benchmark gemeentelijke grondprijzen 2025

Voor de gemeentes die een grondprijs per m² hanteren liggen de mediane bedragen op € 205 per m² kavel voor grondgebonden woningen en € 204 per m² bvo voor meergezinswoningen. Bij toepassing op 'gangbare' woning-/kavelformaten correspondeert de prijs per m² voor eengezinswoningen sterk met die per kavel. Voor meergezinswoningen loopt dit wat sneller uiteen omdat deze in de praktijk vaker uiteenlopen qua formaat. Het realiseren van kleinere appartementen wordt bij deze methode manier gestimuleerd door de gehanteerde grondprijsmethodiek.

²⁷ Op basis van de 'Benchmark gemeentelijke grondprijzen sociale huurwoningen 2025' (Watkostdebouwvaneenwoning) en praktijkonderzoek onder verschillende grondprijzbriezen en bijbehorende beleidstukken.

²⁸ Omdat de grondprijs voor sociale huurwoningen een beleidsmatige prijs is, is het mogelijk voor gemeentes om, mits voldoende gemotiveerd, van de in dit rapport geadviseerde prijzen af te wijken.

In totaal heeft 63% van de gemeentes een vigerende grondprijs voor sociale huurwoningen. Een klein deel hiervan splitst de grondprijzen verder uit, bijvoorbeeld op basis van de aftoppingsgrenzen en de huurkwaliteitskortingsgrens. Gemeentes stellen daarnaast soms specifieke kaders. Zo hanteren sommige gemeentes voor appartementen een stapelfactor waarbij de grondprijs per woning afneemt naarmate deze op een hogere bouwlaag is gelegen, ook een nabetaling bij uitponden komt in een enkel geval voor. De voorwaarden voor uitponden, instandhouding en mogelijkheid tot vrije sector verhuur verschillen sowieso per gemeente. Voor grondgebonden woningen hanteren verschillende gemeentes een maximale kavelgrootte²⁹, voor meters boven deze grens moet dan een marktconforme grondprijs betaald worden. Per 2025 hanteert een beperkt aantal gemeentes ook een vaste grondprijs voor middeldure huurwoningen. Door de invoering van de wet betaalbare huur en verslechterde marktomstandigheden³⁰ hebben deze woningen een meer sociaal karakter gekregen, hetgeen weerspiegeld wordt in grondbeleid.

4.7.2. Onderzoek prijsniveau omliggende gemeentes

Gemeentes buiten Stedelijk Gebied Eindhoven

Gemeentelijk beleid	Eengezinswoningen	Meergezinswoningen
Bernheze	€ 25.000 per woning	€ 20.000 per woning
Maashorst	€ 251 per m ² kavel	€ 24.542 per woning
Meerijstad	€ 25.000 per woning	€ 21.000 per woning
Oisterwijk	€ 20.000 per woning	€ 20.000 per woning
Oss	€ 233 per m ² kavel	€ 22.734 per woning
's-Hertogenbosch	€ 23.354 per woning	€ 22.217 per woning
Venray	€ 130 per m ² kavel	€ 25.000,- per woning

Gemeentes binnen Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE)

Gemeentelijk beleid	Eengezinswoningen	Meergezinswoningen
Best	€ 311 per m ² kavel	€ 311 per m ² bvo
Deurne	€ 205 per m ² kavel	N.v.t.
Eindhoven	€ 25.325 per woning	€ 21.775 per woning
Gemert-Bakel	€ 245 per m ² kavel	€ 22.500 per woning
Helmond	€ 279 per m ² kavel	€ 279 per m ² bvo
Laarbeek	€ 247 per m ² kavel	N.v.t.
Nuenen, Gerwen en Nederwetten	€ 293 per m ² kavel	N.v.t.
Someren	€ 249 per m ² kavel	N.v.t.
Son en Breugel	€ 300 per m ² kavel	€ 300 per m ² bvo

*: grijs weergegeven gemeentes betreffen gemeentes die geen officieel onderdeel zijn van de samenwerking SGE, maar wel liggen in het grootstedelijk gebied van Eindhoven en (deels) aansluiten bij de grondprijsmethodiek van de SGE gemeentes.

²⁹ Vaak gelegen op een maximum van rond de 120 tot 140 m².

³⁰ Onder andere toegenomen zelfbewoningsplicht, wijziging box-3, handhaving op overhuursituaties en gestegen overdrachtsbelasting.

Net als vorig jaar is er een groot verschil te zien tussen de gemeentes die vallen binnen de samenwerking van de regio Eindhoven en de gemeentes die daar buiten vallen. De meeste gemeentes hebben een gangbaar niveau van prijsverhoging doorgevoerd. Bernheze is de uitzondering en heeft de prijs iets laten zakken (en nieuw een prijs voor meergezinswoningen toegevoegd). Dit is niet geheel verrassend omdat zij al een van de duurdere gemeentes in de regio waren. De gemeentes buiten de SGE geven overwegend een prijsniveau van € 20.000 tot € 25.000 per grondgebonden woning, redelijk vergelijkbaar met vorig jaar. Dit sluit redelijk aan bij de Benchmark gemeentelijke grondprijzen sociale huurwoningen 2025¹ waaruit blijkt dat de mediane grondprijs voor sociale grondgebonden huurwoningen ligt op € 23.300 per kavel (of € 205 per m²).

De gemeentes van het SGE hanteren met uitzondering van Eindhoven alle een prijs per m², daarnaast haken verschillende aangrenzende gemeentes aan bij deze wijze. Logisch aangezien gemeentes kijken naar het beleid van omliggende gemeentes, en organisaties zoals WoCom en WoonST in meerdere gemeentes actief zijn of overkoepelende doelen en samenwerkingen hebben. Opvallend is dat de grootste gemeente van SGE, de gemeente Eindhoven per 2025 is overgestapt naar een vast bedrag per woning. Het is dan ook mogelijk dat een aantal andere gemeentes in de omgeving dit voorbeeld (op termijn) zullen volgen en om zullen schakelen naar een vaste prijs per woning.

Wanneer naar de bandbreedte voor de regio Eindhoven wordt gekeken volgt een bandbreedte die loopt van ca. € 250 tot € 300 per m². De meeste gemeentes hebben hun prijsniveau per 2025 ook verhoogd. Dit prijsniveau is hoog, bij toepassing op een kavel van 100 m² zitten deze gemeentes al op een prijsniveau van € 25.000 tot € 30.000 per woning. Voor verstedelijkte gemeentes zoals Helmond en Best valt dan ook te verwachten dat zij vaker relatief kleine kavels zullen hanteren. Voor minder verstedelijkte gemeentes is het toepassen van kleine kavels minder wenselijk, zij hanteren dan ook relatief lagere prijzen per m². De gemeentes grenzend aan het stedelijk gebied Eindhoven hanteren wat lagere prijzen, voornamelijk rond de € 240 tot € 250 per m². Zij liggen daarmee tussen de hogere prijs van de SGE-gemeentes, maar wel wat hoger dan veel overige gemeentes in de regio.

Huidig prijsniveau en eerdere advisering Gloudemans

Voor de grondprijzbrief van 2025 is Boekel deels meegegaan in het advies van Gloudemans. Zo wordt de sociale grondprijs niet langer uitgesplitst per kern. Voor 2025 heeft Gloudemans geadviseerd om een vaste prijs aan te houden van € 23.500 per grondgebonden woningen en € 22.500 per gestapelde sociale woning. Per 2025 hanteert de gemeente Boekel een grondprijs van € 235 per m² kavel voor zowel Boekel als Venhorst³¹. Dit ligt qua prijsniveau iets onder de prijzen van de meeste gemeentes van het stedelijk gebied Eindhoven en sluit aan bij gemeentes zoals Laarbeek, Germert-Bakel en Meierijstad. Dit prijsniveau is logisch aangezien Boekel een wat minder verstedelijkte gemeente is waar kavels over het algemeen iets groter zullen zijn dan in gemeentes zoals Helmond of Best. Boekel heeft vastgehouden aan de systematiek van een grondprijs per m² en voor 2025 is dan ook specifiek verzocht om inzicht te geven in een passende grondprijs per m² kavel. Voor stapelbouw hanteert de gemeente maatwerk.

Adviesprijzen

Er wordt geadviseerd om de in 2025 gehanteerde grondprijs te verhogen met een beperkte inflatiecorrectie van € 5 per m². Dit komt neer op een stijging van +2,1% oftewel iets lager dan de voor 2025 verwachte inflatie. Hiermee blijft de prijs netjes aansluiten bij de bandbreedte. Van 2024 naar 2025 heeft de gemeente al een wat grotere prijsstap gemaakt waardoor de prijs al redelijk goed aansluit bij het niveau in de regio. Een verdere verhoging wordt door deskundigen dan ook niet nodig geacht. Het prijsniveau zal naar verwachting in een vergelijkbare verhouding blijven liggen met omliggende gemeentes zoals Laarbeek en Germert-Bakel. Er wordt zodoende een grondprijs geadviseerd van **€ 240 per m² voor grondgebonden sociale huurwoningen**. Voor stapelbouw hanteert de gemeente **maatwerk** per situatie.

³¹ In 2024 was dit € 210 per m² voor Boekel en € 190 per m² voor Venhorst.

De vastgestelde grondprijzen zijn als volgt:

Type	Grondprijs 2026 (excl. btw)
Sociale woningbouw een gezins	€ 240,00 per m ²
Sociale woningbouw meer gezins	Maatwerk

5. GRONDPRIJSADVIES WONEN

5.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de geadviseerde grondwaarde voor de uitgifte van woningbouwkavels. Het grondprijadvies zal nader uitgesplitst worden naar de verschillende kernen en de verschillende woningsoorten. Het grondprijadvies is gebaseerd op de marktanalyse uit hoofdstuk 3 en de verschillende analyses uit hoofdstuk 4. De grondwaarde voor woningen is deels bepaald via de comparatieve methode op basis van het referentieonderzoek en deels via de residuele waardebepalingsmethode op basis van een normatieve residuele berekening.

Deskundigen vermelden nadrukkelijk dat voor de gemiddelde uitgifteprijsen is uitgegaan van bouwkavels met voldoende courante kavelvormen en oppervlaktes. Er wordt nadrukkelijk geadviseerd om bij de uiteindelijke prijsbepaling specifiek op kavelniveau de uit te geven kavels te beoordelen op ligging en vorm, alvorens tot een uitgifteprijs per kavel te komen. Afhankelijk van voornoemde kenmerken kan de basiswaarde met maximaal 10% worden verhoogd. In een voorkomend geval kan er ook aanleiding bestaan om deze basiswaarde met maximaal 10% te verlagen. Deskundigen adviseren om stappen te maken van maximaal 2,5% op basis van de kenmerken:

1. Vorm kavel
2. Ligging kavel
3. Ligging tuin
4. Positionering bouwblok

Hierbij geldt dat het uitgangspunt een reguliere courante kavel is. Alleen indien van de reguliere courante kavel positief of negatief wordt afgeweken dient voor die specifieke kenmerken per kenmerk 2,5% te worden opgeteld of afgetrokken.

5.2. Grondprijadvies wonen

Recapitulerend worden hieronder de uitkomsten van het marktonderzoek en de berekening weergegeven.

5.2.1. Uitgifteprijs kavels t.b.v. vrijstaande woningen

Type	Prijs per m ² excl. btw
Grondwaarde kavel t.b.v. vrijstaande woning	€ 425,00

Voor kavels groter dan 500 m² geldt het in §3.2 omschreven degressieve stelsel waarbij de grondprijs afneemt naarmate de kavel groter wordt.

5.2.2. Uitgifteprijs seriematige woningbouw

Onderstaande grondprijzen betreffen de uitgifteprijs op basis van de opgestelde residuele berekening.

Type	Prijs per m ² excl. btw
Grondwaarde tussenwoning	€ 450,00
Grondwaarde hoekwoning	€ 410,00
Grondwaarde twee-onder-een-kapwoning	€ 375,00
Grondwaarde starterswoningen	€ 385,00 (indicatief)

Door de gevoeligheid van de residuele berekening als waarderingsmethode is het belangrijk om inzicht te hebben hoe wijziging van de input de uitkomsten drastisch kan doen veranderen. Om deze reden wordt in hoofdstuk 6 een toelichting gegeven op de gevoeligheid van deze rekenmethode inclusief een rekenvoorbeeld en alternatieven.

5.3. Uitsplitsing grondprijs per kern

Voor dit grondprijzadvies is gekeken naar de verschillen tussen de kernen binnen de gemeente Boekel: namelijk Boekel en Venhorst. Normaliter wordt hiervoor een referentieonderzoek uitgevoerd om eventuele verschillen in verkoopprijs tussen de kernen in beeld te brengen. Door een gebrek aan referenties is deze methode echter niet mogelijk. Deskundigen hanteren daarom een alternatieve methode die vaker wordt toegepast, namelijk een beoordeling op basis van voorzieningen. De kern Boekel wordt daarvoor als uitgangspunt genomen voor de vergelijking. Deskundigen hebben de kernen binnen de gemeente onderzocht en Boekel beschikt over het hoogste voorzieningenniveau. De eerder bepaalde grondprijs wordt dus gesteld als 100% en gelijkgesteld aan de kern Boekel. Op basis van de voorzieningen van Venhorst is vergeleken hoe deze zich verhoudt met Boekel.

Venhorst

De kern Venhorst is gelegen op ca. 5 km ten oosten van Boekel en telt ca. 1.800 inwoners. Venhorst beschikt over alle voorzieningen voor de dagelijkse behoeften. Zo is er een supermarkt in de kern aanwezig voor de boodschappen en zijn er enkele winkels en diensten aanwezig zoals bakkerij, kapsalon en dergelijke. Er is tevens een sportvereniging en tankstation. In het dorps hart zijn daarnaast enkele maatschappelijke voorzieningen aanwezig zoals een buurtcentrum, school en kerk. Dit aanbod is wel beperkter dan in Boekel aanwezig is. In Boekel zijn meerdere supermarkten en scholen aanwezig, alsook een meer uitgebreid aanbod aan eetgelegenheden, cafés en winkels. Venhorst heeft een directe verbinding met Boekel via de Statenweg, hierdoor is de reistijd tussen de twee kernen klein en is dit ook in ca. 15 minuten te fietsen. Dit zorgt ervoor dat inwoners van Venhorst relatief makkelijk over de extra voorzieningen van Boekel kunnen beschikken en dat de bereikbaarheid van de kernen redelijk vergelijkbaar is. Dit in acht nemend achten deskundigen een beperkte correctie van 10% van toepassing.

Er zijn geen significante wijzigingen aangetroffen in vergelijking met het voorgaande advies. Boekel en Venhorst laten nog steeds eenzelfde verhouding zien op basis van zowel de beschikbare referenties als het aanbod. Zodoende stellen deskundigen dezelfde correctie vast als in het grondprijzadvies van 2025.

Kern	Correctie
Boekel	100%
Venhorst	90% (10% afslag)

Toepassing van deze correctie leidt tot de volgende uitsplitsing van de grondprijzen voor woningbouw.

Type woningbouwgrond		Prijs per m ² excl. btw	
Type	Kern	Boekel (100%)	Venhorst (90%)
Grondwaarde kavel t.b.v. vrijstaande woning		425,00	385,00
Grondwaarde tussenwoning		450,00	405,00
Grondwaarde hoekwoning		410,00	365,00
Grondwaarde twee-onder-een-kapwoning		375,00	335,00
Grondwaarde starterswoning (indicatief)		385,00	345,00

5.4. Sociale woningbouw

Met inachtneming van het voornoemde adviseren deskundigen de volgende uitgifteprijzen. De grondprijzen liggen in lijn met de bandbreedtes voor sociale woningen zoals gesteld voor de omliggende gemeentes en nationale gemiddeldes op basis van de benchmark gemeentelijke grondprijzen.

Type	Grondprijs 2026 (excl. btw)
Sociale woningbouw eengezins	€ 240,00 per m ² kavel
Sociale woningbouw meergezins	Maatwerk

5.5. Gestapelde woningbouw

Voor deze categorie geldt dat de grondwaarde sterk afhankelijk is van het bouwvolume, afwerkingsniveau, maar ook de vorm van bouwen. Een galerijflat zal bijvoorbeeld andere parameters hebben dan een woontoren. Een andere factor is de grote impact van voorzieningen, bijvoorbeeld de aanwezigheid van bergingen of parkeervoorzieningen hebben een effect op de residuele berekening waardoor de grondwaarde anders uitkomt.

Gezien de vele variabelen bij deze ontwikkelingen wordt nadrukkelijk geadviseerd om de grondwaarde bij meergezinswoningen **situationeel middels een taxatie** te laten bepalen.

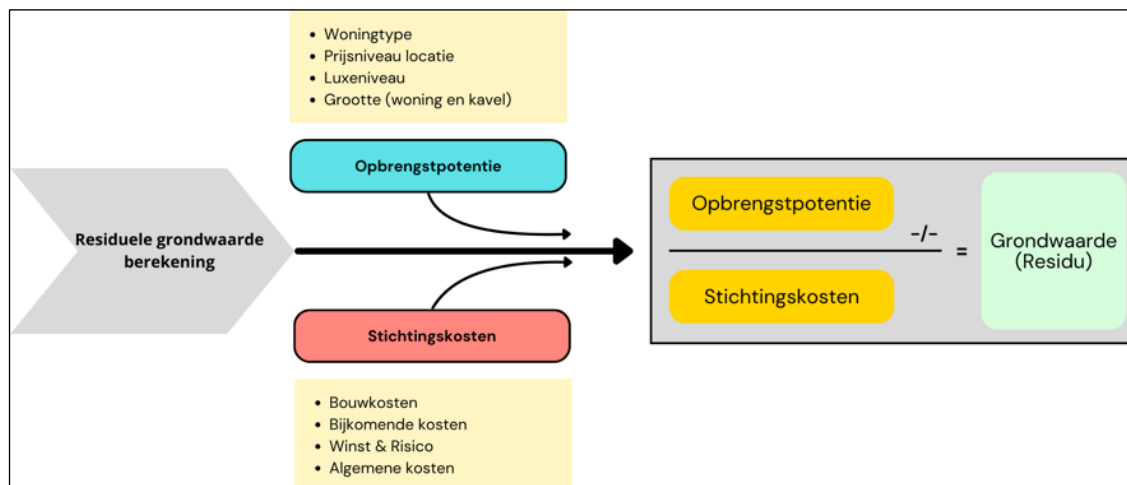
6. INVLOEDSFACTOREN RESIDUELE BEREKENING

6.1. Algemeen

De residuele waarderingsmethodiek is een rekenmethode die gevoelig is voor wijzigingen in de uitgangspunten of prognoses. Bijvoorbeeld wijzigingen aan de opbrengsten van het voltooide project of aan de ontwikkelingskosten die moeten worden gemaakt. Dit blijft het geval, ongeacht de zorgvuldigheid waarmee de verschillende input parameters worden onderzocht en vastgesteld door de deskundigen. Daarom is het waardevol om inzicht te krijgen in hoe wijzigingen van de eigenschappen van een ontwikkeling effect hebben op de resulterende grondprijs. Door beter inzicht te krijgen in het effect van dit soort veranderingen kunnen de grondprijzen passend worden toegepast. Ook kunnen afwijkende situaties eerder wordenesignaleerd zodat hier op kan worden gereageerd. Wanneer de (gewijzigde) uitgangspunten van een ontwikkeling bijvoorbeeld sterk afwijken van de uitgangspunten die in dit advies zijn gehanteerd kan dit bijvoorbeeld een aanleiding zijn om de grondprijs te wijzigen of om te kiezen voor maatwerk. Er is ook een rekenvoorbeeld opgesteld om dit soort effecten inzichtelijk te maken.

Residueel rekenen in het algemeen

De residuele grondwaarde methode bestaat in de kern uit een eenvoudig principe: de potentiële opbrengsten van een ontwikkeling minus de stichtingskosten om deze te realiseren. Het residu van deze som is de grondwaarde c.q. grondprijs. De opbrengsten kunnen hierbij door een deskundige worden bepaald en worden onderbouwd via referenties. De stichtingskosten kunnen benaderd worden aan de hand van kengetallen, bouwbegrotingen en bronnen zoals het bouwkostenkompas. In onderstaand stroomschema is deze methode schematisch weergegeven.



Verbeelding residuele grondwaarde methodiek

Opbrengsten en kosten

De uitkomsten van de residuele berekening zijn vaak een twistpunt tussen gemeente en ontwikkelende partijen. De gemeente wilt een marktconforme prijs voor het verkopen van diens gronden terwijl voor de ontwikkelaar een lagere grondprijs juist minder risico en een hoger ontwikkelresultaat betekent. In veel gevallen zal de ontwikkelaar al verwervingen hebben gedaan, wanneer de grondwaarde hoger is dan deze verwervingsprijs betekent dit een voordeel, bij een lagere grondwaarde juist een tekort dat opgevangen moet worden. Het optimaliseren van de residuele grondwaarde berekening is daarom een belangrijk gedeelte van iedere ontwikkeling.

De residuele grondwaardeberekening heeft twee grote 'knoppen' die direct een groot effect op de uitkomst hebben: de opbrengsten en de kosten. Om de businesscase rond te krijgen zal dus altijd gepoogd worden om de opbrengsten te maximaliseren en de kosten juist te minimaliseren. Er zijn een aantal variabelen die veranderd kunnen worden om dit te realiseren. Per project kan verschillen welke parameters gewijzigd kunnen worden. Sommige wijzigingen zijn onwenselijk voor de leefbaarheid³² of zijn in de praktijk niet toepasbaar, daarnaast kan de verandering van een parameter neveneffecten hebben die het effect versterken of verzwakken³³. Dit geldt zeker voor complexere (her)ontwikkelingen waar sprake is van een combinatie van functies en/of een binnenstedelijke ligging.

Op het hierna weergegeven schema worden de belangrijkste invloedfactoren op de opbrengst en kosten weergegeven. Dit overzicht is niet limitatief, er kunnen project specifieke factoren zijn die invloed hebben op de kosten en opbrengsten. Hoe meer opbrengsten er gerealiseerd kunnen worden ten opzichte van de kosten, hoe hoger de grondwaarde zal uitkomen.



Verbeelding: invloedfactoren resultaat ontwikkeling

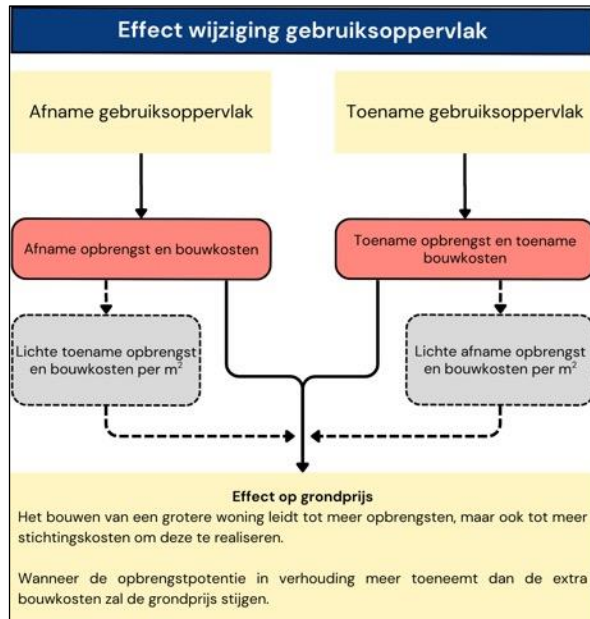
De beïnvloedingsmogelijkheden verschillen niet alleen tussen projecten, maar ook tussen partijen. Prefab fabriekswoningen, modulaire bouwconcepten, de vestigingslocatie en aanwezige expertise kunnen allemaal invloed hebben op de mogelijkheden die een ontwikkelaar/bouwer heeft.

Verandering van de kavel- of woninggrootte

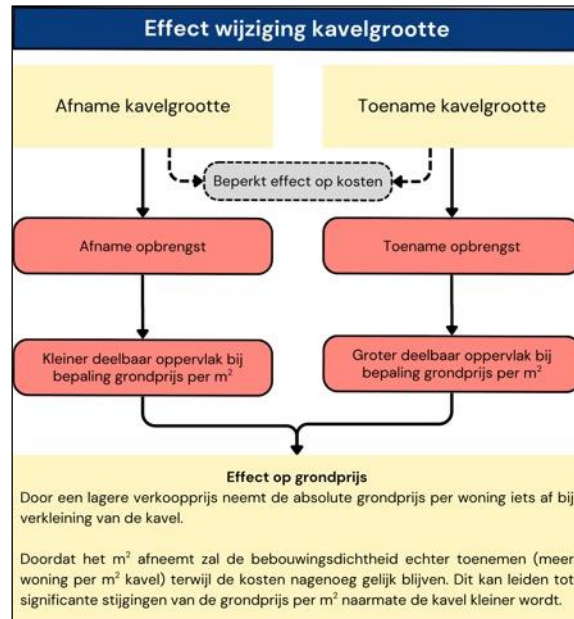
Bij de uitgifte van gemeentegrond wordt in de meeste gevallen de grondprijs bepaald aan de hand van een uitgifteprijs per m² kavel. Dit is de meest praktische toepassingswijze aangezien projecten allen iets van elkaar zullen verschillen. Het is daarin belangrijk om inzichtelijk te hebben welk effect wijziging van de afmetingen heeft op de grondprijs. Dit is hierna schematisch weergegeven.

³² Als voorbeeld: het vergroten van het aantal wooneenheden kan leiden tot een onacceptabele parkeerdruk op de omgeving.

³³ Als voorbeeld: het realiseren van meer wooneenheden leidt tot een hoger aantal te realiseren parkeerplaatsen waaruit extra kosten ontstaan.



Verbeelding: effect verandering gebruiksoppervlak op grondprijs



Verbeelding: effect verandering kavelgrootte op grondprijs

Vooraf de invloed van de kavelgrootte heeft soms een effect dat tegen de intuïtie in gaat. Gevoelsmatig zou de grondprijs moeten afnemen voor een kleinere of goedkopere woning, maar omdat de bebouwingsdichtheid bij kleinere woningen vaak toeneemt kan de prijs per m² soms juist toenemen. Dat een betaalbare rijwoning een hogere grondprijs per m² kavel heeft dan een vrijstaande woning klinkt dan ook vaak vreemd, maar is goed verklaarbaar op basis van de bovenstaande effecten³⁴. De visualisatie van de verhouding tussen de grondprijs en kavelgrootte in §6.2 maakt dit effect inzichtelijker. Het bekijken van de grondquote kan hierbij een nuttige controlemethode zijn die door deskundigen en taxateurs dan ook vaak wordt toegepast. De grondquote is het aandeel van de grondwaarde in de totale waarde van een onroerende zaak³⁵. Grondquotes van ca. 20% tot 30% zijn gangbaar, maar het is ook mogelijk om een hogere of lagere grondquote te hebben. Een hogere grondquote duidt daarbij op vastgoed met relatief hoge opbrengst zoals vrijstaande woningen. Een lage grondquote duidt juist op vastgoed dat relatief onrendabel is: in de huidige markt bijvoorbeeld middenhuur of woningen met een afgetopte verkoopprijs.

³⁴ Hypothetisch: als een vrijstaande woning op een kavel van vergelijkbaar formaat als een (betaalbare) rijwoning gerealiseerd zou worden, dan zou de grondprijs ook toenemen.

³⁵ Voorbeeld: als de totale waarde van een woning wordt gewaardeerd op € 400.000 en de grondwaarde wordt gewaardeerd op € 100.000 dan wordt gesteld dat de grondquote 25% bedraagt.

6.2. Rekenvoorbeeld

Ter illustratie van het voornoemde wordt aan de hand van een rekenvoorbeeld toegelicht hoe de gevoeligheid in een residuele berekening in de praktijk tot uiting komt. In onderstaande residuele berekening zijn drie theoretische rijwoningen uiteengezet in een vereenvoudigde versie van het residuele rekenmodel.

Type 1 tot en met 3 betreffen varianten van eenzelfde type rijwoning met respectievelijk een kleine kavel (80 m²), middelgrote kavel (120 m²) en een grote kavel (160 m²). De prijs zal door de verschillen in perceelgrootte veranderen. De VON-prijs voor de ruime variant stijgt met € 18.000 terwijl de kleine variant juist met dit bedrag daalt. Beide prijzen blijven redelijkerwijs in lijn met een normale referentiebandbreedte uit de praktijk. De bouwkosten zullen door het grotere perceel wijzigen. Bij een groter perceel zullen de bouwkosten iets meestijgen³⁶. Bijkomende kosten en WRAK zijn op basis van een percentage van de bouwkosten, deze stijgen dus in gelijke tred mee.

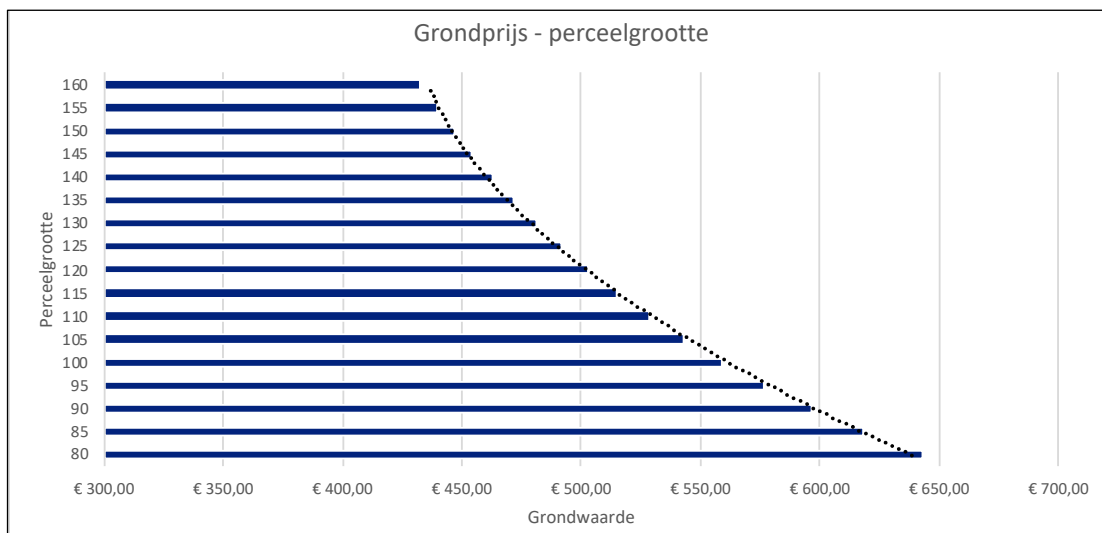
Residuele grondwaarde	Type woning 1	Type woning 2	Type woning 3	Totaal
Programma				
Huur- of koopwoning	Koop	Koop	Koop	
Type	Tussenwoning	Tussenwoning	Tussenwoning	
m2 gbo	120	120	120	360
m2 bvo	158	158	158	474
m2 kavel	80	120	160	360
Marktwaaarde				
VON-prijs (incl. btw)	€ 360.000,00	€ 378.000,00	€ 396.000,00	€ 1.134.000,00
per m2 gbo	€ 3.000,00	€ 3.150,00	€ 3.300,00	
VON-prijs (excl. btw)	€ 297.520,66	€ 312.396,69	€ 327.272,73	€ 937.190,08
	21%			
Stichtingskosten				
Bouwkosten	€ 189.473,68	€ 193.421,05	€ 197.368,42	€ 580.263,16
per m2 bvo	€ 1.200,00	€ 1.225,00	€ 1.250,00	
Bijkomende kosten	€ 24.631,58	€ 25.144,74	€ 25.657,89	€ 75.434,21
Algemene kosten	€ 11.900,83	€ 12.495,87	€ 13.090,91	€ 37.487,60
Winst & Risico	€ 17.851,24	€ 18.743,80	€ 19.636,36	€ 56.231,40
Financieringskosten	€ 2.219,47	€ 2.278,73	€ 2.337,99	€ 6.836,19
Bijkomende kosten, totaal	€ 56.603	€ 58.663	€ 60.723	€ 175.989,41
Stichtingskosten (excl. btw)	€ 246.076,80	€ 252.084,19	€ 258.091,57	
per m2 bvo	€ 1.558,49	€ 1.596,53	€ 1.634,58	
Totaal stichtingskosten	€ 246.076,80	€ 252.084,19	€ 258.091,57	€ 756.252,57
Per woning				
Grondwaarde (excl btw)	€ 51.443,86	€ 60.312,50	€ 69.181,15	
quote	17%	19%	21%	
per m2 kavel	€ 643,05	€ 502,60	€ 432,38	
Totaal grondwaarde (excl. btw)	€ 51.443,86	€ 60.312,50	€ 69.181,15	€ 180.937,51

Figuur 13: rekenvoorbeeld gevoeligheid residuele berekening (theoretische cijfers)

Onder aan de streep leiden deze wijzigingen tot grote verschillen in grondprijs. Terwijl de op de bouwgrond gerealiseerde woningen weinig van elkaar verschillen lopen de grondprijzen sterk uiteen. In bovenstaand voorbeeld neemt de grondprijs per m² bijvoorbeeld met zo'n 33% toe van € 430,00 per m² tot € 645,00 per m² tussen de grootste en kleinste variant. In de grondquote zijn deze verschillen ook goed terug te zien: 21% voor de grote variant, maar slechts 17% in de kleine variant.

³⁶ Bijvoorbeeld kosten voor extra grondwerkzaamheden, erfverhardingen en erfafscheidingen. Bij woningen verder van de straatkant kunnen ook de kosten voor nutsvoorzieningen zoals leidingen en kabels toenemen.

Ontwikkelaars zullen hun eigen versie van deze berekening opmaken om hun programma en opbrengsten te optimaliseren. Zoals te zien in de hieronder opgenomen grafiek (op basis van interpolatie van bovenstaand rekenvoorbeeld) leidt een afname van de perceelgrootte tot een oplopende meterprijs. Het is daarom belangrijk om niet alleen de grondprijs statisch te hanteren, maar ook om actief om te gaan met het woningprogramma dat wordt toegestaan. Zo kan er voorkomen worden dat er door een onwenselijke optimalisatie woningen worden gerealiseerd die niet aansluiten op de woningbehoefte of de beschikbare draagkracht van de voorzieningen. Instrumenten zoals het hanteren van een grondquote als minimum kunnen zorgen dat de controle behouden wordt.



Figuur 14: verhouding grondwaarde per m² ten opzichte van perceelgrootte

6.3. Aandachtsgebied: kleine woningtypes

In de afgelopen jaren zijn er steeds vaker kleine woningtypes gerealiseerd in woningbouwprojecten. Bijvoorbeeld in de vorm eenlaags rijwoningen of rug-aan-rugwoningen. Dit soort woningen kunnen worden aangeboden in betaalbare prijklassen en dragen zo bij aan de realisatiedoelen voor betaalbare woningbouw. Verschillende bouwers/ontwikkelaars hebben gestandaardiseerde producten ontwikkeld waardoor zij dit soort woningen ook efficiënt kunnen bouwen. Een groot aandachtspunt voor dit soort woningtypes is dat de hiervoor behandelde effecten op de grondprijs bij dit soort woontypes extreme vormen kunnen aannemen. Wanneer kleine kavels en woningen worden gerealiseerd zonder inachtnaam van de effecten op de grondprijs kan dit leiden tot grote verschillen tussen de uitgifteprijs en de daadwerkelijke grondwaarde. De normale grondprijs sluit daardoor in sommige situaties niet langer aan bij de beoogde ontwikkeling.

Bij zeer kleine kavels en woningen kan de grondwaarde voor dit soort woningen hoog oplopen. In vergelijking met 'reguliere' rijwoningen kan de verkoopprijs voor een klein type woning (50-75 m² gbo) tientallen procenten hoger uitkomen. Vergelijking op meterprijzen loopt snel krom door de kleine oppervlaktes. Kopers kijken dan ook eerder naar de absolute prijs en doen op basis daarvan een bod of aankoop. Omdat er een hogere betaalbereidheid geldt voor de kernbenodigdheden van een woning (verder gestuwd door de huidige woningschaarste) leidt dit tot meterprijzen die in extreme gevallen bijna dubbel zo hoog liggen als een reguliere rijwoning in dezelfde regio.

Door het kleinere bouwoppervlak nemen de bouwkosten per m² weliswaar eveneens toe, maar dit is in verhouding aanzienlijk minder dan de toename van de opbrengsten. Dit leidt samen tot een residuele grondwaarde die aanzienlijk hoger ligt dan bij reguliere woningbouw³⁷.

Concluderend wordt een tweeledig advies gegeven bij het uitgeven van grond voor kleine woningtypes:

1. Leg binnen een gebied duidelijk vast hoeveel woningen worden gerealiseerd. Bij aanpassing van kavelgroottes of het aantal woningen wordt geadviseerd om de effecten van deze wijziging op de grondprijs te beoordelen.
2. Beoordeel bij de ontwikkeling van kleine woningtypes in welke mate deze afwijken van de normatieve woningen. Bij significant kleinere kavels of woningen wordt geadviseerd om maatwerk toe te passen om te voorkomen dat de uitgifteprijs niet langer overeen komt met de daadwerkelijke grondwaarde.

³⁷ Verplaatsen van de parkeergelegenheid naar centrale publieke parkeerterreinen versterkt dit effect verder. Het percentage uitgeefbare grond binnen een plan neemt verder af terwijl dit de verkoopprijs van de woning slechts beperkt beïnvloed.

7. MARKTANALYSE BEDRIJVENTERREINEN

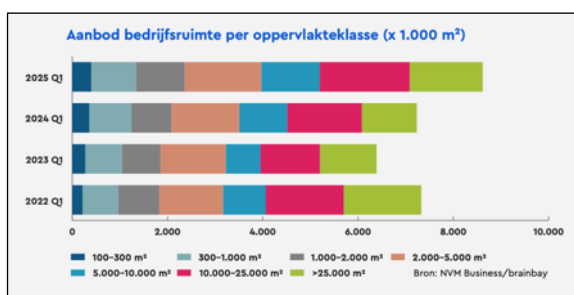
Om inzicht te krijgen in de marktontwikkeling is gekeken naar de marktontwikkeling op verschillende niveaus. De landelijke marktanalyse geeft een beeld van verschillende ontwikkelingen en trends, alsmede van de huidige staat van de bedrijfsmarkt. Hieruit worden actuele kansen en bedreigingen opgemaakt. Het onderzoek vindt plaats op basis van verschillende publicaties van onder andere NVM, Logistics Real Estate, Stec Groep en lokale bronnen.

7.1. Landelijke marktanalyse

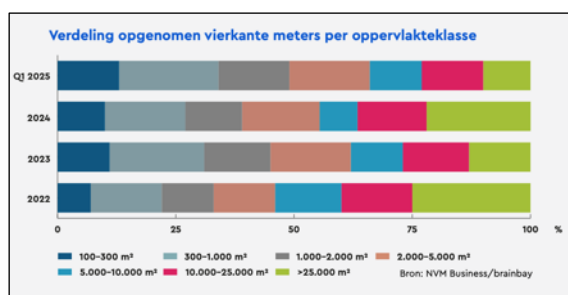
De Nederlandse bedrijfsmarkt heeft te maken met krapte en economische vertraging. Amerikaanse invoerheffingen, netcongestie en stikstofbeleid zorgden voor onzekerheden onder ondernemers, maar doordat de schaarste aan kwalitatieve bedrijfsruimte en grond zo groot is was dit nauwelijks terug te zien in de bedrijfsmarkt zelf. Er is nog steeds sprake van een hoge vraag naar bedrijfskavels en hoogwaardige bedrijfsruimtes. De Nederlandse economie schommelt, maar houdt het hoofd wel boven water. Na een periode van hoge inflatie daalt de inflatie voor 2025 naar verwachting eindelijk onder de 3%, nog steeds boven het gewenste niveau, maar aanzienlijk beter dan enkele jaren eerder. Voor 2025 wordt een economische groei verwacht van 1,1% (DNB). Wel schommelen de economische verwachtingen per sector, de marges in veel branches staan onder druk, vooral op het vlak van personeels- en huisvestingskosten.

Aanbod, opname en prijsniveau

De opname van bedrijfsruimte liep in 2024 met 13% op ten opzichte van 2023, vooral de opname van grootschalig logistiek vastgoed droeg hieraan bij. De eerste gegevens van Q1 2025 duiden op een lagere opname. Het aantal transacties nam weliswaar toe, maar het aantal opgenomen meters daalde juist. Vooral bedrijven die significante invloed ondervinden van de handelsoorlog lijken een meer afwachtende houding aan te nemen, dit omvat relatief veel grootschalige logistiek. Op de langere termijn blijft er echter veel vraag onder logistieke bedrijven, door schaarste wordt ook steeds vaker gekozen voor herontwikkeling op brownfields. Kleine bedrijfsruimtes (<1.000 m²) vonden gretig afname, een deel van deze trend is toe te kennen aan e-commerce/webshops.



Figuur 15: Aanbod bedrijfsruimte per oppervlakteklasse (2022 – 2025 Q1), NVM



Figuur 16: oppervlakteklasse opname (2022 – 2025 Q1), NVM

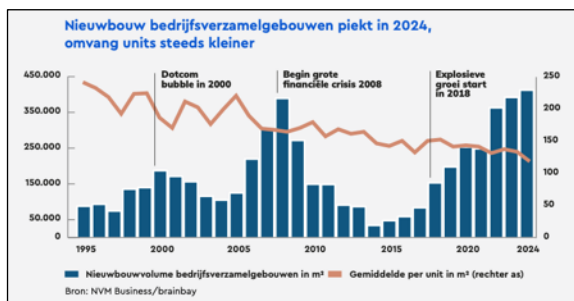
Voor het tweede jaar op rij nam het aanbod toe. Er worden steeds vaker objecten op de markt gebracht zonder koper of huurder. Het ruimere aanbod versterkt zichzelf doordat sommige huurders van dit aanbod gebruik maken door hun huidige huurcontract op te zeggen en verhuisoptyes te onderzoeken. Zowel de huur- als kooprijzen liepen het afgelopen jaar op, van Q1-2024 tot Q1-2025 nam de mediane huurprijs toe met 2% en de mediane koopprijs met 10% (zie figuur 18).

Vooral de stijging van de koopprijzen is extreem: in de laatste 5 jaar is deze met 70% gestegen. De focus op aankoop komt deels voort uit een bescherming tegen toekomstige stijgingen en een zekerheid voor uitbreidingsmogelijkheden. Toch lijken veel bedrijven hun maximale betaalbaarheid bereikt te hebben, vooral huurders gaan op zoek naar een goedkoper alternatief.

De populariteit van bedrijfsverzamelgebouwen

Een specifiek product dat in grote getallen wordt gerealiseerd zijn de bedrijfsverzamelgebouwen. In 2024 werd een recordhoeveelheid van 410.000 m² aan bedrijfsverzamelgebouwen opgeleverd. In de afgelopen 5 jaar werd er totaal 1,7 miljoen m² aan nieuwe bedrijfsgebouwen opgeleverd, ter vergelijking werd er 3,7 miljoen m² opgeleverd in de 25 jaar daarvoor. Vanaf 2022 bedroeg 28% van de opgeleverde bedrijfsruimte bedrijfsverzamelgebouwen, vooral in het oosten van Nederland lag het aandeel bedrijfsverzamelgebouwen hoog³⁸.

Bedrijfsverzamelgebouwen zijn populair onder ontwikkelaars omdat zij een hoge opbrengst per m² opleveren, planologisch meestal makkelijk te realiseren zijn, verkoopbaar zijn als belegging of voor eigen gebruik, en omdat ze relatief makkelijk te financieren zijn. Bedrijfsverzamelgebouwen hebben ook nadelen. Door het grote aantal projecten worden bijvoorbeeld andersoortige bedrijfsobjecten weggedrukt, vooral mkb'ers die willen groeien en bedrijven werkzaam in een hogere milieucategorie kunnen daar moeilijk ruimte voor vinden. Daarnaast kan de grote dichtheid aan gebruikers leiden tot overlast en gemeentelijke kosten voor handhaving, dit kan worden versterkt doordat in deze complexen zich ook veel dienstverleners vestigen. Enkele gemeentes hanteren inmiddels een verbod op de realisatie van dergelijke gebouwen of perken deze planologisch in om het aantal nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen te limiteren. Door de sterke toename lijkt de markt voor dit soort bedrijfsruimte te verzadigen, NVM Business Makelaars hebben bijvoorbeeld aangegeven dat dergelijke units steeds moeilijker te verkopen of verhuren zijn. Doorzetting van de grootschalige nieuwbouw van bedrijfsverzamelgebouwen kan dus leiden tot een nieuwe mismatch van vraag en aanbod.



Figuur 17: nieuwbouw bedrijfsverzamelgebouwen (1995 – 2024), NVM



Figuur 18: ontwikkeling prijsniveau (2020 – 2024), NVM

Netcongestie: in de wachtrij

Voor bedrijven is netcongestie in afgelopen jaren uitgegroeid tot een van de grootste problemen op het vlak van huisvesting. Het stroomnet is vol, waardoor nieuwe bedrijven lang moeten wachten op een aansluiting, of zelfs helemaal niet aangesloten kunnen worden. In maart 2025 was er een wachtlijst van 12.000 aanvragen bij netbeheerders. In 2024 was dit nog 9.400 en in 2023 waren er ca. 6.000 wachtenden. Wachttijden lopen op veel plekken op tot meerdere jaren voor een nieuwe of verzwaarde aansluiting. Bedrijven worden hierdoor soms sterk geremd in hun groei en ook de uitgifte van -hard nodige- nieuwe bedrijfsgrond wordt gestremd.

³⁸ In Drenthe, Overijssel, Gelderland en Limburg bestond meer dan 40% van het opgeleverde nieuwbouwvolume uit bedrijfsverzamelgebouwen.

Er worden inmiddels dan ook meerdere rechtszaken gevoerd over voorrangposities³⁹ voor het verkrijgen van nieuwe aansluitingen.

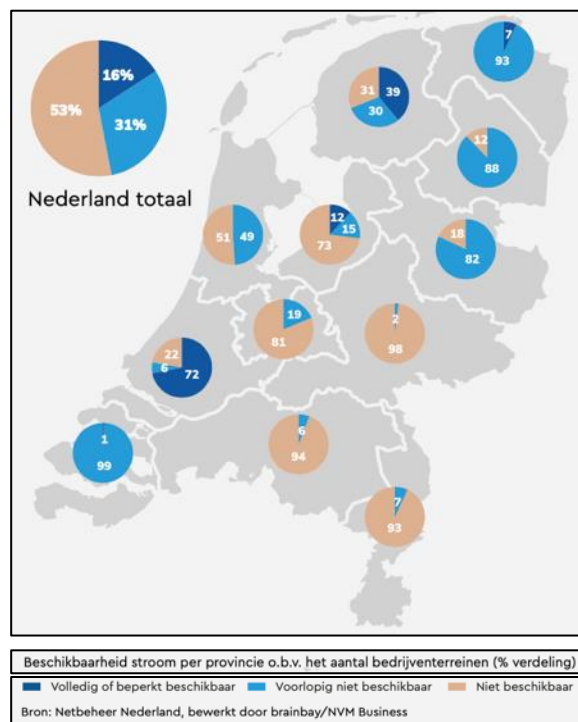
Netcongestie is ontstaan door een combinatie van het toenemen van stroomgebruik en een verandering in het gebruik van het stroomnet. Zo heeft extra energieopwekking geleid tot een drastische toename van de hoeveelheid teruggeleverde stroom. Voor teruglevering op deze schaal is het stroomnet op veel plekken simpelweg onvoldoende toereikend. Wanneer het stroomnet vol of bijna vol is kan dit ontwikkelingen remmen. De beperkte capaciteit zorgt ervoor dat beoogde bedrijventerrein concurreren met andere soorten gebruik om aansluitingen, bijvoorbeeld met woningbouw. Dit kan leiden tot het bevroeren van projecten die anders gewoon doorgang zouden kunnen vinden. Netbeheerders werken reeds aan het oplossen van de congestie, maar dit is een lang proces. Zo investeert netbeheerder TenneT tot 2035 zo'n 110 miljard in het hoogspanningsnet. De structurele oplossing is het toevoegen van meer netcapaciteit, maar er zijn ook manieren om de huidige capaciteit beter te benutten. Verlaging van de vraag en voorzien van eigen opwekking zijn hierin de meest voor de hand liggende maatregelen, maar dit kan bijvoorbeeld ook door slimme regulering van energieopslag waardoor pieken beter opgevangen kunnen worden. Netbeheerders maken al vaak afspraken met grootverbruikers om afname van stroom af te stemmen op de netcapaciteit.

De verduurzamingsopgave van bedrijfsruimtes heeft een directe relatie met de netcongestie. Het kan zowel fungeren als extra opgave door de toevoeging van nog meer opwekking en terug levering, maar ook als oplossing door oplossingen zoals energyhubs. Dergelijke hubs maken het mogelijk om opwekking en gebruik van energie binnen een lokaal grid af te stemmen. Dergelijke oplossingen vergen wel een gemeenschappelijke strategie, en een meer actieve rol van de gebruikers.

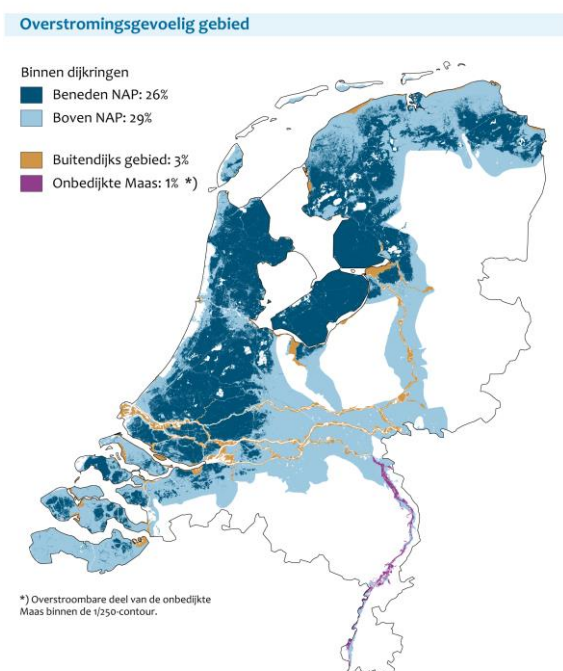
In meer algemene zin valt te zien dat verduurzaming van bedrijfsruimtes soms nog achterblijft. Voornamelijk grote beleggers en gebruikers beschikken over een duurzaamheidsstrategie en nemen een actief stappen om hun vastgoed te verduurzamen. Onder kleinere bedrijven wordt hier minder op geacteerd. Bedrijfsruimtes kennen nog geen energielabelplicht, maar de verwachting neemt verder toe dat deze in de toekomst wel geïntroduceerd zal worden. Vanaf mei 2024 is de Energy Performance of Buildings Directive (EPBD IV) ingegaan, deze nieuwe Europese normen worden de volgende 2 jaar aangepast naar Nederlandse regelgeving en zullen de fundering worden voor de nieuwe vanaf 2030 geldende nieuwbouwnorm "zero-emission building" (ZEB⁴⁰). Richting 2050 moeten bestaande gebouwen ook emissievrij zijn. In 2030 moet 16 procent van de minst energiezuinige gebouwen gerenoveerd zijn en in 2033 26%. Dergelijke doelen maken de invoer van een labelverplichting of andere soort duurzaamheidsvereiste vrijwel onvermijdelijk. Vooral grootbanken stimuleren verduurzaming door extra beoordeling op duurzaamheidsaspecten en de ingevoerde duurzaamheidsparagraaf voor taxaties (DUPA 2.0). Duurzaamheidscertificaten zoals BREEAM, GPR en LEED wegen daarbij steeds zwaarder mee voor zowel financiers als gebruikers met duurzaamheidsambities.

³⁹ Sinds 1 oktober 2024 hanteren nutsbedrijven een prioriteitenlijst bij het aanleggen van nieuwe aansluitingen. Er zijn drie categorieën bedrijven die voorrang krijgen bij een nieuwe aansluiting: 1. Congestieverzachtters die meer ruimte op het stroomnet creëren, 2. veiligheidsbedrijven zoals politie en brandweer, en 3. bedrijven die voorzien in basisbehoeften zoals onderwijsinstellingen en woningbouw.

⁴⁰ Dit ter vervanging van de huidige BENG-norm (Bijna Energie Neutrale Gebouwen)



Figuur 19: beschikbaarheid stroomnet per provincie (2024), Netbeheer Nederland/NVM



Figuur 20: overstromingsgevoelig gebied Nederland, IPCC

Naast de duurzaamheid van een object ziet deze DUPA 2.0 ook op het beter in beeld brengen van de klimaatrisico's voor vastgoed. Overstromingsrisico en hittestress zijn de meest genoemde risico's, maar ook aardbevingsrisico, bodemverzakking en extreme wind kunnen risico verhogend zijn in sommige gebieden. Naarmate de effecten van klimaatverandering meer voelbaar worden zullen deze risico's ook steeds meer een integraal onderdeel gaan worden van risicobeoordelingen door financiers en verzekeraars.

(Her)gebruik van ruimte

De beschikbaarheid van nieuwe bedrijfskavels is al langere tijd zeer laag. Structurele verbetering van dit aanbod is op korte termijn ook niet te verwachten door het gebrek aan beschikbare grond, verder vermoeilijk door netcongestie. Door de schaarste aan ruimte komen potentiële nieuwe bedrijfslocaties ook steeds vaker in het vaarwater van woningbouwprojecten. Doordat de woningbouw eveneens gebukt gaat onder grote tekorten is dit een concurrentiestrijd die bedrijventerreinen niet altijd winnen, met als gevolg dat de groei van veel ondernemers geremd wordt door gebrek aan ruimte. De subsector logistiek neemt hierin een specifieke rol in. Door het grote ruimtegebruik van dit segment hebben sommige gemeentes de rem gezet op dit soort ontwikkelingen, mede om de beschikbare ruimte beter in te kunnen zetten voor kavel ten behoeve van midden en klein formaat bedrijven. De logistieke sector realiseert al sinds 2023 steeds vaker objecten in het noorden en oosten van het land, bijvoorbeeld in regio's als Almelo, Lelystad en Zwolle. Wel blijven klassieke 'hotspots' zoals Noord-Brabant, Zuid-Holland, Noord-Holland en het noorden van Limburg het meest populair, maar in deze gebieden zijn nauwelijks meer grootschalige kavels beschikbaar.

Doordat de markt zeer krap is worden daarnaast ook geregeld verouderde panden opgenomen. Door de moeilijkheden van nieuwbouw op het vlak van grond schaarste en netcongestie zullen bedrijven in de praktijk steeds vaker aangewezen zijn op verbetering en uitbreiding van hun bestaande vastgoed.

Ook vindt er steeds vaker sloop-nieuwbouw op brownfields plaats door het gebrek aan bouwgrond, een voordeel hiervan is dat er in sommige gevallen meters kunnen worden toegevoegd door optimalisatie van de planologische mogelijkheden.

De schaarste aan bedrijfsgrond creëert een zoektocht naar nieuwe ontwikkellocaties en alternatieve oplossingen. Een van de mogelijkheden op dit vlak is het meer benutten van herontwikkeling op zogenaamde 'brownfields'⁴¹. Brownfields betreffen verouderde bedrijventerrein die door herontwikkeling kunnen worden omgevormd tot nieuwe kwalitatieve bedrijfslocaties. Brownfields als ontwikkellocatie voor bedrijfskavels staat in scherp contrast met greenfields waarbij kavels worden uitgegeven op gronden die nog niet eerder bedrijfsmatig in gebruik zijn genomen. Voor brownfields geldt dat er vaak nog sprake is van bodemvervuiling of incourant verouderd vastgoed aanwezig is. Voor de uitgifte van nieuwe kavels moet er dus vaak gesloopt of gesaneerd worden. Daarnaast vereist het gebied als geheel ook vaak een kwaliteitsimpuls voor wat betreft infrastructuur, groenvoorziening, etc. Dit zorgt voor hogere projectkosten, maar door de aanhoudende grondprijsstijging van bedrijfskavels neemt de levensvatbaarheid voor dit soort ontwikkelingen toe. Een voordeel van dit soort ontwikkelingen is dat er stedenbouwkundig een kwalitatieve verbetering gerealiseerd kan worden, ook kan het aantal meters bedrijfsruimte geoptimaliseerd worden binnen de bestaande planologische kaders. Verouderde en verloederde gebieden kunnen een impuls krijgen hetgeen ervoor zorgt dat dergelijke ontwikkelingen beleidsmatig wenselijker kunnen zijn dan greenfields. Het transformeren of slopen van oud of incourant vastgoed heeft daarna een positief effect op de bedrijfsvoorraad en vermindert structurele leegstand. Belangrijkste voorwaarde voor dergelijke ontwikkelingen is dat de locatie voldoende sterk is dat de potentie opweegt tegen de hiervoor genoemde investeringen.



Figuur 21: brownfield-ontwikkeling van logistiek vastgoed te Waspik, Next Level Development

⁴¹ Logistics Real Estate – Dutch Market Report 2023, Industrial Real Estate (2023)

7.2. Kansen en bedreigingen bedrijfsmarkt 2026

De Nederlandse bedrijfsruimtemarkt heeft geen gezonde balans, vooral de schaarste aan grond en netcongestie zorgt voor problemen die ondernemers hinderen in hun bedrijfsvoering. De inflatie blijft langzaam afnemen hetgeen het investeringsklimaat verbetert, maar de Amerikaanse handelsoorlog brengt juist nieuwe problemen voor een deel van de bedrijven. Prijzen voor bedrijfsruimten blijven oplopen, al lijkt vooral de huurmarkt een top te bereiken.

Schaarste van grond heeft ervoor gezorgd dat grondverkoop meer verschuift naar gebieden waar nog uitgeefbare gronden beschikbaar zijn. Ook herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen (brownfields) wordt steeds kansrijker doordat nieuwe bouwgrond nauwelijks beschikbaar komt en prijzen oplopen. De herontwikkeling van verouderd vastgoed omzeilt daarnaast soms de netcongestieproblemen wat geldt als een groot voordeel. Verbetering van het stroomnet verloopt te traag waardoor wachttijden voor een nieuwe of verzwaarde aansluiting snel oplopen. Tegelijkertijd lijkt de markt voor bedrijfsverzamelgebouwen tegen verzadiging aan te lopen door de oplevering van een groot aantal nieuwe objecten. Integrale oplossingen zoals energy hubs vergen meer inspanning, maar kunnen cruciaal zijn voor het doorzetten van bedrijfsontwikkelingen, en deze duurzamer en toekomstbestendiger maken. Duurzaamheid blijft daarbij belangrijk. Concrete duurzaamheidseisen voor bedrijfsruimtes komen steeds dichterbij en zullen dus een nog belangrijkere factor worden voor eigenaren, gebruikers, financiers en overheden. Met de introductie en implementatie van EPBD IV lijkt de invoer van een labelplicht voor utiliteitsgebouwen een kwestie van tijd geworden.

Kansen bedrijfsmarkt

1. De vraag naar zowel bedrijfsgrond als bedrijfsruimte is al lange tijd hoog. Verspreid over verschillende oppervlakteklassen en specifieke gebouw/locatietypes zijn er veel potentiële kopers op de markt voor zowel nieuwbouw als bestaande bouw. Locatie is hierbij de belangrijkste factor, naast de gebouwkwaliteit en in toenemende mate duurzaamheid.
2. De wensen en eisen van kopers en gebruikers hebben zich in de afgelopen jaren ontwikkeld. De vraag naar duurzame objecten blijft toenemen, vooral in verband met beoogde kostenbesparing op gebruikslasten. Grotere beleggers en gebruikers hanteren daarbij tevens strategische duurzaamheidsdoelen vanuit hun organisatie. Ook kleine bedrijfsunits in verzamelgebouwen zijn erg in trek bij het mkb.
3. Energy hubs bieden een potentiële oplossing voor netcongestie. Door integraal verbruik en opwekking af te stemmen binnen een bedrijventerrein (of gebied) kan het stroomnet ontzien worden. Dit kan de realisatiekansen vergroten en bijdragen aan verduurzaming. Dit vereist wel een actieve rol van netbeheerders, overheden en (toekomstig) gebruikers.
4. Door de schaarste van nieuwe uitbreidingslocaties wordt er steeds vaker gekeken naar bestaande locaties. Door gebruik te maken van verwaarloosde of in onbruik geraakte gronden (brownfields) kunnen nieuwe kavels worden gerealiseerd op bestaande gronden. Een voordeel is dat herontwikkeling van brownfields zorgt voor een kwaliteitsimpuls van de stad doordat onderbenutte gronden een nieuw doel krijgen. In sommige gevallen kan de bestaande stroomaansluiting (her)gebruikt worden waarmee netcongestie omzeild kan worden.
5. Nederland beschikt over een van de sterkste Europese verbindingssnetten wat betreft transport. Dwars door het land lopen verschillende logistieke assen op het gebied van infrastructuur voor weg, water en spoor. Realisatie van bedrijfskavels in deze corridors biedt unieke hoogwaardige vestigingslocaties. Nieuwe en verbeterde verbindingen kunnen ervoor zorgen dat regio's die voorheen minder interessant waren voor bedrijvigheid een sterke economische impuls krijgen. In de logistieke sector is al een toename te zien in realisaties in gebieden die voorheen minder in trek waren, met aanhoudende schaarste zullen bedrijven steeds vaker naar dergelijke alternatieven kijken als alternatief voor de traditionele hubs die nauwelijks uitgiftecapaciteit hebben.

Bedreigingen bedrijfsmarkt

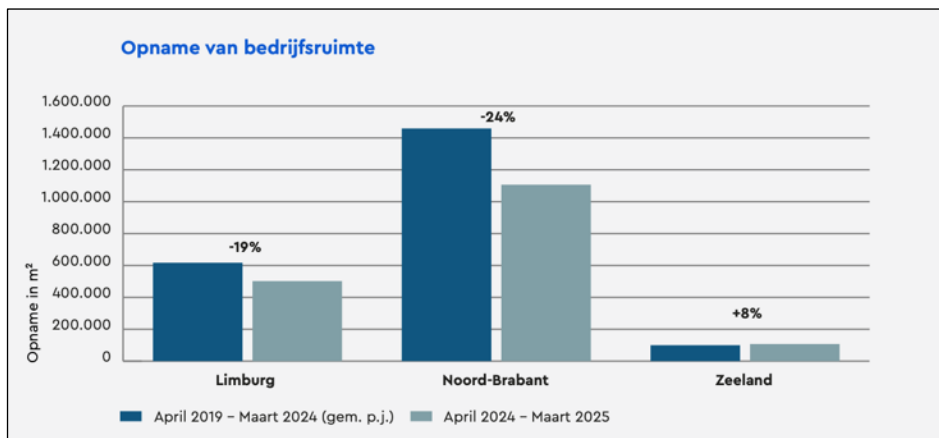
1. Er is zeer weinig nieuwe grond beschikbaar voor bedrijfskavels. Een groot gedeelte van de gemeentes heeft nauwelijks bedrijfsgrond beschikbaar als aanbod, en ook de vooruitzichten op toekomstig aanbod zijn ontoereikend. Bedrijventerreinen concurreren steeds vaker met woningbouw en natuur om grondgebruik.
2. Netcongestie zorgt voor een directe limiet op nieuwe ontwikkelingen, of uitbreiding van bestaande activiteiten. Toegenomen gebruik en teruglevering kunnen niet goed verwerkt worden, vooral op piekmomenten. Structurele vergroting van de netcapaciteit vergt veel tijd, geld en coördinatie. Er is inmiddels een grote wachtlijst ontstaan van bedrijven die wachten op een nieuwe of verzwaarde stroomaansluiting.
3. Door het gebrek aan aanbod staan koopprijzen van bedrijfskavels en bedrijfspanden onder druk. Sommige bedrijven moeten noodgedwongen afzien van verhuisbewegingen omdat er geen aanbod is, of zij uit de markt worden geprijsd. Voor wat betreft verhuurprijzen lijkt de limiet te zijn bereikt qua huurprijsontwikkeling.
4. Het investeringsklimaat is suboptimaal voor de bedrijfssector en leidt tot hogere bedrijfskosten. Personeelskosten, en huisvestingskosten drukken op de marges van veel bedrijven.

7.3. Regionale marktanalyse

Zuid-Nederland laat steeds meer een clustering van bedrijvigheid zien. Bedrijven trekken naar elkaar toe op hoogwaardige locaties en creëren ketens waarin grondstoffen, producenten van halffabricaten en eindproducten nooit ver van elkaar verwijderd zijn. Dit komt het meest tot uiting in campusomgevingen die in een aantal steden aanwezig is, bijvoorbeeld in Eindhoven met de High Tech Campus, in Roermond met industrie en in Veghel met foodpark. Dit soort locaties kan regio's veel opleveren brengen en veel banen creëren. Noord-Brabant en (noord)Limburg blijven daarnaast kernregio's voor de nationale logistieke markt. Veel nationale trends zijn ook in Zuid-Nederland volledig van toepassing: zo is er een gebruik aan ruimte, grote netcongestie, een mismatch tussen vraag en aanbod, en een grote focus op duurzaamheid bij kopers en huurders.

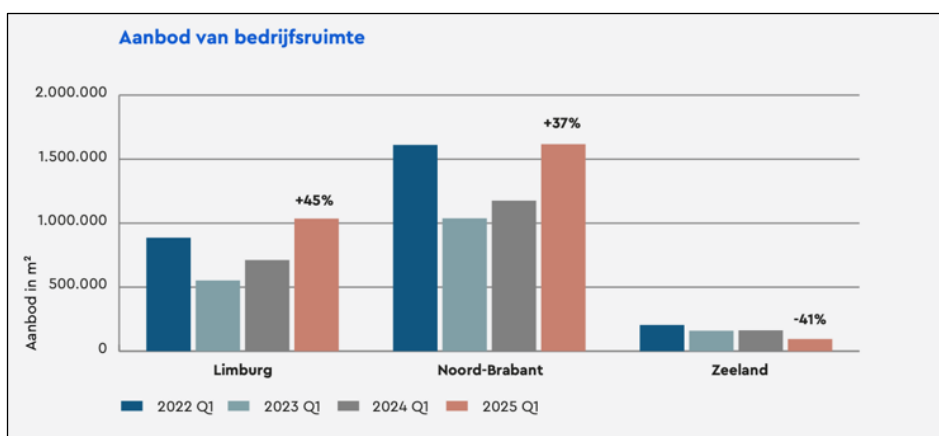
De opname van bedrijfsruimte is in het afgelopen jaar afgenomen voor Limburg (-19%) en Noord-Brabant (-24%), vooral opname in strategisch gelegen gemeentes nam af. Een mismatch tussen vraag en aanbod en een algeheel tekort aan kwalitatief aanbod om op te nemen lijken hierin de grootste factoren te zijn geweest. Noord-Brabant blijft wel een van de toplocaties voor grootschalige logistieke transacties, zo werden in Oirschot en Oosterhout transacties gedaan van respectievelijk 98.000 en 75.000 m², ook in Venlo, Helmond en Tilburg vonden enkele grote transacties plaats van ca. 40.000 tot 50.000 m² per transactie⁴². In Zeeland nam de opname wel toe met 8%, maar deze markt is aanzienlijk kleiner dan die van Noord-Brabant en Limburg. Noord-Brabant had de grootste bedrijfsruimtemarkt met een opname van 1,1 miljoen m², gevolgd door 0,5 miljoen m² voor Limburg en 107 duizend m² voor Zeeland.

⁴² Dutch Market Report 2025, Logistics Real Estate



Figuur 22: opname bedrijfsruimte Zuid-Nederland (2019-2024), NVM

Het totale aanbod kwam laat het omgekeerde zien: daar ligt de toename juist hoger voor Limburg (+45%) en Noord-Brabant (+37%), en lager in Zeeland (-41%). De toenames van Limburg en Noord-Brabant zijn vooral te verklaren door speculatieve nieuwbouw en het vrijkomen van logistieke meters. In beide provincies is dit het tweede opeenvolgende jaar waarin het aanbod groeit. Venlo springt er specifiek uit doordat het aanbod in die gemeente meer dan verdubbelde. In Zeeland nam het aanbod juist flink af, dit kwam vooral door een aantal grote transacties waardoor veel meters uit het aanbod verdwenen, ook op het vlak van aanbod is de Zeelandse markt aanzienlijk kleiner dan die van Noord-Brabant en Limburg.



Figuur 23: aanbod bedrijfsruimte Zuid-Nederland (Q1-2022 tot Q1-2025), NVM

Het totale nieuwbouwvolume bedrijfsverzamelgebouwen over de periode 2022 t/m Q1-2025 bedroeg voor Zeeland 50.200 m², voor Noord-Brabant 186.300 m² en voor Limburg 46.600 m². Noord-Brabant heeft daarmee na Noord-Holland en Gelderland het derde meeste toegevoegde metrage van dit type. Zeeland valt hierin ook op omdat er ondanks de kleinere totale marktomvang relatief veel bedrijfsverzamelgebouwen zijn gerealiseerd (36%).

Door gebrek aan passend aanbod liep de opname in 9 van de 10 grootste opnemers terug in vergelijking met het 5-jarig gemiddelde (zie figuur). Enkel in Oss was een toename te zien. Eindhoven en Tilburg hebben de grootste opname, al liep deze ook terug in vergelijking met de voorgaande periode. Tegelijkertijd nam in veel gemeentes ook juist het aanbod toe.

Het percentage van de totale voorraad die werd aangeboden lag in het merendeel van de gemeentes onder 5% en in een aantal zelfs onder de 3%. Dit is een duidelijk signaal van een aanhoudende krapte en de mismatch tussen vraag en aanbod. In Eindhoven en Den Bosch waren was wel sprake van teruglopend aanbod.

Top 10 gemeenten opname & aanbod					
(in m ²)	Opname gemiddeld April 2019 – Maart 2024	Opname April 2024 – Maart 2025	Aanbod Q1 2024	Aanbod Q1 2025	% Voorraad in aanbod
Tilburg	134.400	115.800	70.900	86.600	2%
Eindhoven	109.500	102.300	80.100	77.600	2%
Venlo	109.500	82.600	113.700	238.600	5%
Waalwijk	96.600	58.000	108.000	137.000	6%
Breda	91.800	61.200	69.900	70.000	3%
Roosendaal	87.000	64.500	36.900	110.600	6%
Meerijstad	73.200	46.900	27.400	77.300	3%
Moerdijk	76.400	37.800	80.600	104.500	4%
Den Bosch	70.800	37.100	48.200	46.100	2%
Oss	47.300	59.100	42.300	110.900	6%

Figuur 24: overzicht ontwikkeling aanbod en opname per gemeente, NVM

8. ANALYSE UITGIFTEPRIJZEN BEDRIJFSKAVELS

8.1. Algemeen

Nu de algemene marktontwikkelingen in kaart zijn gebracht, wordt nader ingegaan op de uitgifteprijs van bouw kavels voor bedrijventerreinen. Om de grondprijs voor bedrijfskavels te bepalen is een referentieonderzoek uitgevoerd om via de comparatieve methode de grondwaarde te bepalen.

Er is in kaart gebracht welke bedrijfskavels zijn verkocht en wat het aanbod is binnen de regio. Als periode voor het referentieonderzoek is januari 2024 tot en met september 2025 aangehouden.

8.2. Referentieonderzoek

Transacties bedrijfskavels

Binnen de gemeente Boekel zijn, binnen de onderzoeksperiode, geen transacties van bedrijfskavels beschikbaar. Transacties in de markt zijn schaars. Deskundigen hebben daarom het onderzoeksgebied vergroot naar omliggende gemeentes. Onderstaand zijn de aangetroffen referenties weergegeven. De prijzen zijn waar nodig gecorrigeerd voor belasting.

Datum transactie	Adres/locatie	Plaats	Perceel opp. (m ²)	Transactieprijs excl. btw	Transactieprijs per m ² excl. btw
04-06-2025	Van Galenweg 6	Cuijk	2.662	€ 576.800	€ 217
01-04-2025	Grote Bottel 10	Deurne	2.553	€ 698.425	€ 274
22-07-2025	Van Galenweg 6	Cuijk	2.662	€ 576.800	€ 217
25-07-2025	Bosbeemd 5 (F 3322)	Beek en Donk	2.760	€ 483.525	€ 175
25-07-2025	Bosbeemd 0 ong. (F 3322)	Beek en Donk	3.250	€ 495.064	€ 152
31-10-2024	Transportcentrum 1	Beugen	7.295	€ 1.625.000	€ 223
Gemiddeld					€ 210 per m²

Uit de referenties is een prijsniveau te zien tussen de € 150 en € 275 per m², het merendeel ligt hierbij rond de € 200 per m². Van de uitersten van deze bandbreedte is dan ook duidelijk terug te leiden waarom diens prijzen relatief gezien afwijken. Zo zijn de prijzen van de twee kavels in Beek en Donk gebaseerd op ouder beleid, waardoor deze relatief laag uitvallen. De kavels in Deurne betreffen een bedrijfskavel waar een bedrijfsverzamelgebouw wordt gerealiseerd. Voor dergelijke kavels wordt in de markt doorgaans meer betaald omdat de opbrengsten per m² relatief hoog zijn voor een investeerder of ontwikkelaar. De overige kavels in Beugen en Cuijk laten een vergelijkbaar prijsniveau zien van iets boven de € 200 per m² en worden als vergelijkbaar tot iets beter beoordeeld, voornamelijk door hun goede snelwegaansluitingen.

In de markt is een driedeling te zien qua prijsniveau voor bedrijfskavels. Bovenin de markt bevinden zich de grote steden, bijvoorbeeld Tilburg, Eindhoven en Nijmegen. In dergelijke plaatsen loopt het prijsniveau voor courante kavels soms zelfs op tot ruim boven de € 300 per m². Meer landelijke gebieden hebben juist een lager prijsniveau dat meer rond de € 150 tot € 200 per m² ligt, dit niveau prijzen worden bijvoorbeeld aangetroffen in meer landelijke gemeentes van Brabant en Noord-Limburg⁴³.

⁴³ In de provincie Limburg is in het algemeen sprake van een lager prijsniveau dan Noord-Brabant en Gelderland.

Middelgrote gemeentes zoals Maashorst en Meierijstad liggen tussen deze twee bandbreedtes in met prijzen van rond de € 200 tot € 250 per m². Kleinere kernen binnen deze gemeentes liggen qua prijsniveau vaak wel iets onder de € 200 per m² omdat hier minder vraag is, zeker wanneer de bereikbaarheid lager is. De verschillen tussen deze niveaus lopen de afgelopen jaren op: op toplocaties stijgen de prijzen significant sneller dan op minder courante locaties.

Boekel bevindt zich qua prijsniveau wat meer aan de onderzijde van de middencategorie, of juist bovenin de meer landelijke groep gemeentes. De gemeente heeft goede voorzieningen en provinciale aansluitingen, maar geen ligging aan een snelweg of tegen een grote kern. Boekel is in het algemeen daardoor iets minder courant voor kopers dan grotere kernen in de omgeving zoals Helmond of Uden.

Aanbod

Deskundigen hebben tevens gekeken naar te koop staande bouw kavels ten behoeve van bedrijvigheid in de regio. Op 19 september 2025 werden op www.funda.nl onderstaande bouw kavels te koop aangeboden.

Adres	Plaats	Perceel opp. (m ²)	Vraagprijs ex. btw	Vraagprijs per m ² ex. btw
Non-Ferro 0 ong. (K 3357)	Drunen	2.503	€ 455.000	€ 182
Non-Ferro 0 ong. (K 3358)	Drunen	2.502	€ 455.000	€ 182
Hoolstraat 17-A1	Weert	3.727	€ 670.860	€ 180
Boggelderenk	Zutphen	3.905	€ 760.000	€ 195
Zeelandsedijk 30	Elsendorp	5.170	€ 853.050	€ 165
Zeelandsedijk 30	Elsendorp	1.725	€ 284.625	€ 165
Gemiddeld				€ 178 per m²

Het aangetroffen aanbod bestaat deels uit ouder langlopend aanbod, zoals de kavels in Elsendorp en Weert. Dit zijn minder courante kavels die slechts voor een beperkt deel van de marktpartijen een optie zijn. De kavels van Drunen en Zutphen zijn beter te vergelijken. Boggelderenk betreft een kavel nabij een knooppunt van N-wegen in Zutphen en heeft verder vergelijkbare kaveleigenschappen. Net als Boekel ligt deze kavel niet aan/nabij de snelweg, maar zijn er wel goede provinciale aansluitingen naar verschillende grote steden in de regio. De twee kavels in Drunen worden via een gemeentelijke verkoopprocedure (gemeente Heusden) uitgegeven. Deze kavels zijn redelijk vergelijkbaar met het soort kavels dat naar verwachting in Boekel uitgegeven zal worden. Er wordt wel opgemerkt dat de kavels verkocht worden via een selectieprocedure via loting, het kan dus zijn dat de betaalbereidheid in de praktijk hoger ligt dan de vraagprijs. Per schrijfdatum was nog niet bekend bij deskundigen hoeveel partijen hebben ingeschreven, de inschrijftermijn loopt tot 19 oktober 2025.

Vergelijk gemeentes

In aanvulling op voorgaand referentieonderzoek is tevens gekeken naar het grondprijnsbeleid van de omliggende gemeentes (voor zover dit is gepubliceerd). Hieruit volgt het volgende beeld:

Gemert-Bakel	Grondprijs per m² 2025
Gemert en Bakel	€ 175
Milheeze en Elsendorp	€ 165
Kavels > 10.000 m ²	Maatwerk
Gemeente Helmond	Grondprijs per m² 2025
Bedrijventerrein (afhankelijk van specifiek terrein)	€ 195 tot € 250
Gemeente Laarbeek	Grondprijs per m² 2025
Zichtlocatie	€ 210
Overige locaties	€ 185
Gemeente Maashorst	Grondprijs per m² 2025
Basisprijs	€ 195
Hoogveld Zuid (Uden)	€ 195
Voederheil (Zeeland)	€ 175
Reek Zuid	€ 140
Grootschalig (vanaf 1 ha)	Maatwerk
Gemeente Meijerijstad	Grondprijs per m² 2025
Bedrijventerrein De Dubbelen	€ 195 tot € 220
Bedrijventerrein Doornhoek	€ 190 tot € 205
Bedrijventerrein Foodpark	€ 185 tot € 225
Bedrijventerrein Duin Vlagheide	€ 185
Grootschalig (vanaf 1 ha)	Maatwerk
Gemeente Oss	Grondprijs per m² 2025-26
Algemeen	€ 240

Gemeentes die geen grondprijnsbeleid hebben gepubliceerd of grondprijzen enkel op basis van een taxatie vaststellen zijn niet opgenomen in het overzicht.

9. GRONDPRIJSADVIES BEDRIJFSKAVELS

9.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de geadviseerde grondwaarde voor de uitgifte van bouw kavels ten behoeve van bedrijvigheid. Op basis van de marktanalyse en het referentieonderzoek hebben deskundigen een grondprijs bepaald met gebruik van de comparatieve methode.

Deskundigen vermelden nadrukkelijk dat voor de gemiddelde uitgifteprijs is uitgegaan van bouwrijpe bouw kavels met een voldoende courante kavelvormen en oppervlaktes en een stroomaansluiting. Er wordt nadrukkelijk geadviseerd om bij de uiteindelijke prijsbepaling specifiek op kavelniveau de uit te geven kavels te beoordelen op eigenschappen zoals ligging, vorm en bouw mogelijkheden⁴⁴, alvorens tot een uitgifteprijs per kavel te komen. Afhankelijk van voornoemde kenmerken kan met maximaal 10% worden afgeweken. Er wordt geadviseerd om hiervoor stappen aan te houden van 2,5% op basis van kenmerken zoals kavelvorm, ligging en zichtlocatie.

Wanneer wordt overwogen om voor een specifieke kavel (vorm, grootte, ligging, etc.) of een bijzondere kandidaat-koper van de grondprijs af te wijken, is het advies deze kavel afzonderlijk te laten taxeren. Dit geldt zeker voor kavels groter dan 1 hectare.

9.2. Grondprijadvies bedrijfskavels

Doordat er slechts zeer beperkt nieuw bedrijfsaanbod op de markt komt houdt de schaarste aan en blijven de grondprijzen voor bedrijfskavels oplopen. Vooral goed bereikbare locaties bij grote steden zijn erg gewild en worden verkocht voor hoge bedragen. Zichtlocaties, kavels bij verkeersknooppunten en kavels van meer dan 1 hectare zijn daarbij extra gewild. Door de schaarste worden ook in toenemende mate verouderde bedrijfsgebouwen aangekocht om te herontwikkelen als bedrijfsgrond. Netcongestie vergroot deze focus op bestaand en verouderd vastgoed omdat er vaak sprake is van lange wachttijden voor het aansluiten of versterken van een stroomverbinding. Hoe langer de schaarste aan grond en netcongestie blijven aanhouden hoe aantrekkelijker het wordt voor ondernemers en ontwikkelaars om dit soort herontwikkelingen te overwegen.

Op basis van de marktanalyse en referentieonderzoeken adviseren deskundigen een grondprijsstijging van ca. 7,5% voor de grondprijs voor bedrijfskavels. De grondprijzen voor bedrijfskavels lopen nog steeds op door aanhoudende schaarste. Wel wordt er een grotere tweedeling zichtbaar tussen toplocaties en meer landelijke locaties. Boekel zit tussen deze twee uitersten in. Zodoende stellen deskundigen dat er voor Boekel sprake is van een toename van het prijsniveau voor bedrijfskavels, maar dat deze niet zo scherp is als in sommige grotere plaatsen in de regio. Vooral in kleine plaatsen en in minder goed bereikbare gemeentes loopt de prijs minder hard op. Met de hiervoor genoemde afwijkmogelijkheid kan de basisgrondprijs worden toegepast op de binnen de gemeente uit te geven bedrijfskavels.

Het advies is om in 2026 uit te gaan van een basisgrondprijs van **€ 182,50 per m²**. Deze geldt dan vanaf 2026 voor nieuwe transacties.

⁴⁴ Maximaal bebouwingspercentage/bouwwlak, maximale bouwhoogte, etc.

10. UITGIFTEPRIJZEN (SOCIAAL) MAATSCHAPPELIJKE KAVELS

10.1. Algemeen

Door opdrachtgever is tevens verzocht een grondprijs te bepalen voor (sociaal) maatschappelijke voorzieningen. Uit onderzoek naar diverse vastgestelde omgevingsplannen c.q. bestemmingsplannen, blijkt dat de wijze waarop gemeentes maatschappelijke voorzieningen definiëren enigszins kan verschillen. Sommige bestemmingsplannen geven een globale beschrijving van de functies die onder maatschappelijke voorzieningen vallen, terwijl anderen een concrete lijst met voorbeeldfuncties hanteren. In sommige gevallen worden deze middels functieaanduidingen toegepast. Maatschappelijke functies kunnen sterk uiteen lopen, maar er zijn toch een aantal hoofdcategorieën te onderscheiden.

- Voorzieningen ten behoeve van educatieve
- Medische voorzieningen
- Sociaal-culturele en levensbeschouwelijke activiteiten
- Activiteiten ten behoeve van openbare dienstverlening

Het kan voorkomen dat een gemeente een andere definitie hanteert dan hierboven genoemd. Het gros hiervan zal echter goed in te delen zijn in één van de hierboven genoemde categorieën. Hieronder wordt een korte toelichting gegeven van de activiteiten die onder deze groepen vallen.

Educatieve voorzieningen

Educatieve voorzieningen zijn gericht op het leren functioneren in de samenleving. Deze voorzieningen zien op de vorming door, met name, onderwijs. Kenmerkende voorbeelden hiervan zijn basisscholen en middelbare scholen. Ook muziek- en dansscholen kunnen binnen de bandbreedte van deze definitie vallen.

Medische voorzieningen

Met medische voorzieningen worden de voorzieningen bedoeld die getroffen worden om een burger zorg te kunnen bieden. Deze voorzieningen kunnen zien op directe medische hulp, zoals een post ten behoeve van spoedeisende hulp of een huisartsenpraktijk. Ook medische hulp gericht op een langere periode, zoals een verzorgingshuis of een instelling voor verstandelijk gehandicapten zijn onder deze definitie te brengen.

Sociaal-culturele voorzieningen

Met sociaal-culturele voorzieningen worden de voorzieningen bedoeld die zien op de vorming en binding van individuen en groepen. Deze voorzieningen kunnen onder andere zien op culturele, sociale en sportieve ontwikkelingen. Kenmerkende voorbeelden hierbij zijn theaters, buurthuizen, bioscopen, musea en sportverenigingen. De vormen van voorzieningen hebben ten doel de burger te vormen en normatief te onderleggen. Voorts zijn deze voorzieningen erop gericht burgers op recreatieve wijze te laten participeren in de maatschappij.

Levensbeschouwelijke activiteiten

Levensbeschouwelijke activiteiten zijn erop gericht samenhangende ideeën over het leven en de invulling daarvan vorm te geven. Met levensbeschouwing wordt de manier bedoeld waarop over het leven gedacht wordt. Niet alleen religieuze instellingen als kerken, moskeeën en synagogen vallen onder dit begrip, maar ook voorzieningen voor ondersteunende activiteiten hieraan zoals bijeenkomstruimtes en liturgische centra's.

Openbare dienstverlening

Met openbare dienstverlening worden voorzieningen bedoeld die overheidsinstanties vanuit de publieke taak aan de burger bieden. Met name de ondersteunende onderkomens aan deze overheidsdiensten vallen onder deze begripsomschrijving. Hierbij kan gedacht worden aan brandweerkazernes, gemeentehuizen en politiebureaus.

10.1.1. Invloed op grondprijs

Met bovenstaande begripsomschrijvingen is getracht een leidraad te bieden bij de door een gemeente vaak gehanteerde definitie van “maatschappelijke voorzieningen”. De onderliggende definities verschillen sterk en leiden tot significant ander gebruik. Zo wijkt het initiële doel van een levensbeschouwelijke voorziening af van een medische voorziening. En zo wijkt het doel van openbare dienstverlening af van het doel van sociaal-culturele voorzieningen.

Voor wat betreft de invloed op grondprijzen ontstaat een splitsing tussen commerciële en non-commerciële activiteiten. Het hoofdverschil is dat commerciële maatschappelijke functies een winstoogmerk hebben, en als gevolg onderhavig zijn aan marktwerking en vraag & aanbod. Exploitatie gebeurt niet alleen door overheden, of maatschappelijke instellingen, maar ook door ondernemers en commerciële bedrijven. Bij non-commerciële functies is dit anders: het maatschappelijke doel en/of het verlenen van een publieke dienst is leidend. Financiering voor dit soort gebruik gebeurt meestal aan de hand van overheidssubsidies, donaties of (beperkte) gebruiksvergoedingen. Deze twee groepen lopen dwars door de voornoemde soorten activiteiten heen. Er zijn bijvoorbeeld zowel commerciële als niet-commerciële medische voorzieningen, bijvoorbeeld een privékliniek respectievelijk een ziekenhuis. In sommige gevallen is er zelfs sprake van overlap of samenwerking tussen profit en non-profit.

Een andere ontwikkeling die relevant is als invloed op de grondprijs is het gebruik van (onbebouwde) gronden. In recente jaren is een sterke opkomst gezien in het aantal gemeentes dat een separate grondprijs hanteren voor onbebouwde gronden⁴⁵. Deze dienen voor recreatie- en sportdoelen zoals sportverenigingen en hobbyclubs en kennen een heel ander bebouwingskarakter dan andere soorten maatschappelijke voorzieningen. Door de gemeentes die deze uitsplitsing hanteren wordt een separate lagere grondprijs vastgesteld, in sommige gevallen direct afgeleid van de ‘reguliere’ grondprijs voor (bebouwde) maatschappelijke voorzieningen. Hierin wordt ook vaak een voorziening opgenomen voor bebouwde delen die bij dit type grond behoren (o.a. kleedkamervoorzieningen en sportkantines).

Te concluderen valt dat waardering technisch een verschil is op te maken tussen het dienen van een ideële en publieke functie zonder winstoogmerk en de aanwezigheid van maatschappelijke voorzieningen waar (semi)commercialiteit plaatsvindt. Aanvullend wordt geconstateerd dat voor onbebouwde maatschappelijke gronden vaak een aparte voorziening in het grondprijnsbeleid wordt opgenomen.

⁴⁵ Er zijn tevens enkele uitgifte/gebruikswijzen op basis van erfpacht, huur/retributie en erfpacht bekend

10.2. Onderzoek grondprijzen maatschappelijke gronden

Onderstaande tabel geeft het grondbeleid voor maatschappelijke gronden van diverse gemeentes in de regio weer.

Gemeentelijk beleid	Grondprijs maatschappelijke grond	
Den Bosch 2025	Maatschappelijk (VAB) , niet commercieel:	€ 195 per m ² bvo/kavel
	Maatschappelijk (VAB), commercieel:	€ 390 per m ² bvo/kavel
Eindhoven 2025	Niet commercieel:	€ 175 per m ² bvo/kavel
	Commercieel:	€ 255 per m ² bvo/kavel
	Sportparken zonder winstoogmerk:	€ 34,80 per m ² kavel
Helmond 2025	Openbare bijzondere gebouwen	€ 210 per m ² kavel of bvo
	Openbare bijzondere terreinen, onbebouwde grond	€ 32,50 per m ² kavel
	Openbare bijzondere terreinen, onbebouwde grond behorend bij maatschappelijk gebouw	€ 105 per m ² kavel
Maashorst 2025	Niet commercieel:	€ 180 per m ² bvo
	Commercieel: maatwerk met minimum grondprijs niet-commercieel	
Meijerijstad 2025	Niet commercieel:	€ 185 per m ² bvo (afwijkingmogelijkheid voor onbebouwde terreinen zoals sportvelden en scoutingterrein)
	Commercieel: maatwerk (minimaal niet-commercieel).	€ 210 tot € 255 per m ² voor kleinere uitgiftes tot 100 m ² .
Oss 2025/26	Niet commercieel:	€ 125 per m ² kavel
	Commercieel:	maatwerk
Son en Breugel 2025	Met commerciële functie :	€ 250 per m ²
	Zonder commerciële functie:	€ 175 per m ²

Uit het onderzoek wordt een prijsniveau duidelijk van ca. € 170 tot € 210 per m² voor niet-commerciële voorzieningen. Oss is hierbij de uitschieter met een prijs van € 125 per m². Per 2025 hanteert Boekel een grondprijs van € 175 per m², hiermee ligt de gemeente binnen de aangetroffen bandbreedte, maar wel wat meer aan de onderkant. Doorgaans laten de meeste gemeentes hun grondprijzen voor maatschappelijke gronden meestijgen met de inflatie. Grotere prijssprongen komen van tijd tot tijd voor bij gemeentes die hun prijs volledig herzien nadat deze significant uit de pas is gaan lopen met de regioprijzen.

Iets minder dan de helft van de gemeentes met grondprijsbeleid voor maatschappelijke voorzieningen benoemt een separate prijs voor maatschappelijke grond met winstoogmerk. Son en Breugel en Eindhoven zitten hierbij rond de € 250 per m² en 's-Hertogenbosch schiet sterk uit met een prijs van € 390 per m². Daarnaast hanteren sommige gemeentes de prijs voor niet commerciële voorzieningen als ondergrens bij de maatwerkbenadering. Het hanteren van een separate prijs voor onbebouwde voorzieningen voor onder andere sportvelden en hobbyclubs is steeds gangbaarder geworden. Ongeveer een derde van de gemeentes hanteert hiervoor een apart gereduceerd tarief.

Een andere trend is een toename in het aantal gemeentes dat expliciet vastlegt dat de grondprijs wordt bepaald per m² bvo wanneer de FSI⁴⁶ groter is dan 1. Dit is vooral logisch voor meer verstedelijkte gemeentes waar in de centrumgebieden voorzieningen gerealiseerd worden met een hoge bebouwingsdichtheid ten opzichte van de kavelgrootte.

10.3. Grondprijadvies maatschappelijke kavels

Zoals eerder geconcludeerd verschilt de waardebeoordeling van gronden met een commercieel maatschappelijke functie en die met een sociaal maatschappelijke functie. Dit komt in de praktijk bijvoorbeeld tot uiting door een toename in het aantal clusterings van commerciële maatschappelijke voorzieningen. Bijvoorbeeld huisartsen of gezondheidsspecialisten clusteren samen en halen hieruit praktische en commerciële voordelen. Dergelijke commerciële exploitaties zullen ook meer profijt hebben van een betere locatie door de extra klandizie die deze kan opleveren door een betere bereikbaarheid of reclamemogelijkheid. Dit soort aspecten zijn onlosmakelijk verbonden met een hogere uitgifteprijs door de ruimere commerciële mogelijkheden die deze opleveren. Tegelijkertijd kunnen er beleidsmatige overwegingen zijn die ook een rol spelen voor de ontwikkeling en uitgifte van een gebied: bijvoorbeeld het realiseren van passende kinderopvang of commerciële zorg voor een verzorgingsgebied. Dit maakt het samen dat maatwerk al snel wenselijk is.

Commercieel maatschappelijk

Gezien de diversiteit van commercieel maatschappelijke voorzieningen en uitwerking hiervan, wordt geadviseerd in deze gevallen **maatwerk** toe te passen. De waarde voor deze bestemmingen is te bepalen aan de hand van de zogenoemde residuele berekening. Het verdient echter opmerking dat de minimale grondprijs in deze gevallen minimaal gelijk dient te zijn aan de maatschappelijke functies zonder commerciële functie.

Sociaal maatschappelijk

In het geval van maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk wordt geadviseerd een uniforme grondprijs te hanteren. De deskundigen adviseren een grondprijs voor sociaal maatschappelijke gronden van **€ 180,00 per m² bvo/kavel**. Dit komt neer op een stijging van ca. 2,9% en ligt daarmee in lijn met de verwachte inflatie voor 2025. Boekel sluit aan bij de prijzen die omliggende gemeentes hanteren en door deze inflatiecorrectie blijft het in dezelfde pas lopen. Deskundigen adviseren tevens om bij ontwikkelingen waarbij het FSI groter of gelijk is aan de perceelgrootte om de prijs te bepalen op basis van het bvo.

Sociaal maatschappelijk, onbebouwde terreinen

Voor grote terreinen zoals recreatie en sportvelden wordt geadviseerd om de huidige reductie op de grondprijs sociaal maatschappelijk gelijk te houden. Afhankelijk van de perceelgrootte en aard van de ontwikkeling wordt geadviseerd om met 50% tot 75% van de prijs af te kunnen wijken.

⁴⁶ Floor Space Index

11. NUTSVOORZIENINGEN

11.1. Algemeen

Er is verzocht om advies te geven omtrent een uniforme grondprijs voor de uitgifte/verkoop van grond ten behoeve van nutsvoorzieningen. Onder 'nutsvoorzieningen' wordt in het kader van onderhavig grondprijadvies verstaan: voorzieningen ten behoeve van gas, water en elektriciteit of andere energievoorzieningen. Onder 'nutsvoorzieningen' in onderhavig rapport wordt nadrukkelijk niet verstaan zendapparatuur voor telecomproviders.

Ter illustratie wordt hiernaast een foto weergegeven van het soort transformatorstation waar deskundigen van uitgaan. Deze kan afhankelijk van de locatiespecifieke eisen groter of kleiner zijn dan het voorbeeld. Opdrachtgever heeft aangegeven dat dit type voorzieningen wordt vastgelegd middels een zakelijk recht. Er wordt eerst de uitgifteprijs bepaald voor verkoop, daarna wordt ingegaan op de uitgangspunten en retributie voor uitgifte via vestiging van een zakelijk recht. Deze zijn namelijk een afgeleide van verkoop.



Figuur 25: voorbeeld trafo-station

11.2. Referentieonderzoek

Boekel hanteert per 2025 een grondprijs van € 225 per m² voor dit type nutsvoorzieningen⁴⁷. Deskundigen hebben onderzoek gedaan naar het grondprijbeleid voor grond ten behoeve van nutsvoorzieningen van gemeentes in de regio. Het uitgevoerde referentieonderzoek levert de volgende gehanteerde uitgifteprijsen voor nutsvoorzieningen op.

Gemeente	Grondprijs per m ² (kosten koper)
Bergen op Zoom 2025	€ 200 per m ² uitgeefbaar
Best 2025	€ 222 per m ² uitgeefbaar
Eindhoven 2025	€ 260 per m ² uitgeefbaar (minimumbedrag € 2.075 per transactie)
Geldrop-Mierlo 2025	€ 230 per m ² uitgeefbaar
Gilze en Rijen 2023	€ 228 per m ² uitgeefbaar
Helmond 2025	€ 230 per m ² uitgeefbaar
Meerijstad 2025	€ 225 per m ² uitgeefbaar
's-Hertogenbosch 2025	€ 195 per m ² uitgeefbaar (uitgangspunt opstalrecht)
Son en Breugel 2025	€ 229 per m ² uitgeefbaar (minimumbedrag € 2.500 per transactie)
Oss 2024-2025	Gelijk aan functieprijs (€ 200-220 bij bedrijfsfunctie)
Veldhoven 2025	€ 276 per m ² uitgeefbaar
West Betuwe 2025	€ 250 per m ² uitgeefbaar (uitgangspunt opstalrecht)

⁴⁷ Op basis van advisering Gloudemans

Uit het referentieonderzoek komt een bandbreedte van € 195 tot € 275 per vierkante meter naar voren. Binnen het stedelijk gebied Eindhoven zijn relatief veel gemeenten met beleid op dit vlak, voor extra inzicht is dan ook aanvullend onderzoek gedaan buiten dit stedelijk gebied. Prijzen corresponderen niet altijd direct met de mate van verstedelijking of algemeen prijsniveau van een gemeente. Zo zit de laag-verstedelijkte gemeente West-Betuwe wat hoger binnen deze bandbreedte terwijl Best juist wat lager zit. De meeste gemeentes verhogen hun grondprijzen voor nutsvoorzieningen met ca. € 5 tot € 20 per jaar. Zo steeg die van Best met € 19, Eindhoven met € 10, Helmond met € 5, Son en Breugel met € 11 en Veldhoven met € 14. In vergelijking met enkele jaren geleden hanteren steeds meer gemeentes expliciet uitgiftebeleid voor de uitgifte van grond voor nutsvoorzieningen. Dit sluit aan bij de actualiteit waarin de druk op het stroomnet groter is geworden en gemeentes en nutsbedrijven steeds meer te maken krijgen met noodzakelijke uitbreiding of verbetering van het stroomnet.

Enkele gemeentes hebben in hun grondprijzbrief ook kaders voor uitgifte opgenomen zoals een minimum verkoopbedrag of een maximale afnamegrootte waarvoor de vaste prijs geldt. Hiermee wordt bijvoorbeeld kostendekking gegarandeerd en worden situaties waar maatwerk wenselijk is duidelijk afgebakend.

Enkele gemeentes benoemen dat uitgifte voor nutsvoorzieningen ook kan (of moet) worden vastgelegd in de vorm van een opstalrecht met retributie. Deskundigen zijn van mening dat de juridische wijze waarop dergelijke situaties wordt geregeld vooral een beleidsmatige afweging is. Door een opstalrecht houdt een gemeente meer grip op de grond, maar hier kunnen wel hogere administratieve lasten tegenover staan. De keuze voor verkoop of vestiging van een opstalrecht is dan ook vooral een beleidsmatige en zal samenhangen met de betreffende locatie en of hiervoor in de toekomst potentiële ontwikkelingen worden voorzien.

11.3. Grondprijadvies nutsvoorzieningen

Kijkend naar de prijsontwikkeling is te zien dat de uitgifteprijzen over het algemeen met ca. € 5 tot € 20 toenemen. Steeds meer gemeentes herzien of actualiseren hun grondbeleid en prijzen voor nutsvoorzieningen door de toegenomen actualiteit als gevolg van netcongestie. Het is te verwachten dat een deel van de genoemde gemeentes hun prijzen voor 2026 nog wel zullen actualiseren. De huidige grondprijs van Boekel sluit nog aan bij het prijsniveau dat in de regio wordt aangetroffen. Deskundigen stellen dan ook dat een grondprijs van **€ 225,00 per m²** marktconform is voor Boekel. Dit is gelijk aan de grondprijs voor 2025 en sluit nog steeds aan bij het prijsniveau van gemeentes in de regio. Aanvullend wordt geadviseerd om de **maximale afnamegrootte van 100 m²** aan te houden en een **minimumbedrag per transactie van € 2.500** in verband met kostendekking.

11.4. Zakelijk recht met jaarlijkse retributie

De gemeente heeft aangegeven voornemens te zijn om nutsvoorzieningen te faciliteren via de vestiging van een zakelijk recht. Dit kan bijvoorbeeld door vestiging van een opstalrecht of door uitgifte in erfpacht. Ten opzichte van verkoop wordt op deze manier meer grip gehouden op de grond die wordt uitgegeven. Deskundigen merken wel op dat de gemeente als eigenaar van het (bloot) eigendom op deze wijze wel kosten moet maken voor eigenaarslasten zoals OZB en waterschapslasten, alsmede administratieve lasten. Voor gronden waarbij geen wezenlijk alternatief gebruik reëel is kan dit dus betekenen dat er onnodige kosten worden gemaakt.

11.4.1. Onderzoek retributiepercentages

Onderstaand is zijn de geldende retributiepercentages van verschillende gemeentes in de regio weergegeven. Bij bijzonderheden zijn kaders en toepassingsbereik aangegeven aangezien dit kan verschillen per gemeente.

Gemeente	Jaar	Tarief	Bijzonderheden
Breda	2024	5%	Ten behoeve van erfpacht.
Deurne	2025	6%	€ 500 per vestiging en 6% van grondwaarde per jaar. Looptijd minimaal 15 jaar. Geldt specifiek voor nutsvoorzieningen.
Helmond	2025	4%	N.v.t.
's-Hertogenbosch	2024/25	5%	N.v.t.
Maastricht	2025	3,5%	Ten behoeve van erfpacht
Meerijstad	2025	4%	N.v.t.
Tilburg	2024	4,5%	Ten behoeve van erfpacht. 3,5% plus 1% (opslag voor administratie, risico). In bijzondere gevallen kan het College het opslagpercentage van 1% aanpassen
Oss	2025/26	4%	Afwijkend percentage van 5% voor erfpachtcanon.
Zevenaar	2025	5%	Heeft specifiek betrekking op verhuur van gemeentelijke groenstroken bij woningen

Het percentage-niveau is over het algemeen vergelijkbaar met dat van een jaar eerder. Het merendeel van de gemeentes hanteert nog steeds percentages van tussen de 4% en 5% met slechts een enkele gemeente die hier buiten valt. Veel gemeentes hebben hun retributiepercentage gelijk gehouden of hebben geen nieuw beleid gepubliceerd. Een gedeelte van het beleid is specifiek gericht op het vaststellen van de erfpachtcanon. Maastricht heeft hiervoor zijn percentage iets verlaagd ten opzichte van 2024, namelijk van 3,8% naar 3,5%. Meerijstad is tevens iets verlaagd, al was het laatste bekende retributiepercentage al wel relatief oud (4,15% geldend in 2022). Deze lichte dalingen zijn waarschijnlijk toe te schrijven aan de renteverlagingen die de ECB het afgelopen jaar heeft uitgevoerd. Er wordt hierbij opgemerkt dat de rentestanden en ontwikkelingen in de praktijk verschillen per type. Zo dalen de rentes op zakelijk krediet en spaargeld⁴⁸, maar blijven die van consumptief krediet en woninghypotheken vrijwel gelijk⁴⁹. Nu de inflatie redelijk onder controle is worden er geen grote renteverlagingen van de ECB meer voorzien⁵⁰, het is wel mogelijk dat er alsnog een (beperkte) rentedaling volgt als de handelsoorlog weer opblaist.

Het beleid van Deurne valt op als uitschieter, deze gemeente gebruikt sinds 2025 een volledig nieuwe methodiek om retributie te bepalen. Deze geldt specifiek voor nutsvoorzieningen en wijkt zowel qua methodiek als percentage sterk af van gangbare retributies. Extra opvallend is dat er in de grondprijzbrieven geen vaste uitgifteprijs wordt genoemd waarvan de retributie een afgeleide is⁵¹.

Op basis van het onderzoek wordt geadviseerd om de huidige retributie van **4% van de grondwaarde per jaar** te handhaven. Op de geldmarkt zijn lichte dalingen te zien als gevolg van renteverlagingen van de ECB, maar deze ontwikkelingen zijn slechts beperkt zichtbaar en niet altijd consistent. Het percentage van 4% zit daarbij al iets meer naar de onderkant van de gangbare percentages, een verlaging wordt daardoor onwenselijk geacht.

⁴⁸ Historisch overzicht spaarrentes ABN-AMRO en ING

⁴⁹ Dashboard rentehistorie DNB

⁵⁰ Monetary policy decisions (11-9-2025), ECB

⁵¹ Als er sprake is van een relatief lage uitgifteprijs die als basis dient is het daardoor mogelijk dat er in de praktijk alsnog vergelijkbare retributiebedragen worden gehanteerd ten opzichte van meer gangbare percentages van 4-5%.

Voor de grondwaarde kan de hiervoor bepaalde uitgifteprijs gehanteerd worden. Er dient als uitgangspunt te gelden dat er altijd sprake is van een kostendekkende vergoeding.

11.4.2. Afkoop retributie

Het kan wenselijk zijn om de retributie voor langere tijd af te kopen. Voor zowel gemeente als het nutsbedrijf kan dit administratieve lasten beperken. Een dergelijk opstalrecht zal grotendeels dezelfde gebruiksmogelijkheden bieden als volledig eigendom, maar de opstaller heeft wel minder rechten en de gemeente houdt als eigenaar meer grip op de grond.

Voor dit soort situaties wordt dan ook geadviseerd om een gereduceerd tarief van de eerder geadviseerde verkoopprijs te hanteren. Dit weerspiegelt de situatie die feitelijk grotendeels gelijk is met eigendom, maar houdt wel rekening met de meer beperkte juridische situatie. Er wordt geadviseerd om hiervoor **ca. 75-90% van de geadviseerde verkoopprijs** aan te houden. Deze bandbreedte biedt voldoende bewegingsruimte om de afkoopsom van de retributie aan te laten sluiten op de specifieke voorwaarden en uitgangspunten van het opstalrecht.

12. SAMENVATTING

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerde marktanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouw kavels onderstaande uitgifteprijsen voor het jaar 2026 worden geadviseerd.

Uitgifteprijsen woningbouwgrond

Type woningbouwgrond	Prijs per m ² excl. btw	
Kavels t.b.v. vrijstaande woning	Boekel (100%)	Venhorst (90%)
Grondwaarde kavels	€ 425,00	€ 385,00
Seriematige woningbouw	Boekel (100%)	Venhorst (90%)
Grondwaarde tussenwoning	450,00	405,00
Grondwaarde hoekwoning	410,00	365,00
Grondwaarde twee-onder-een-kapwoning	375,00	335,00
Grondwaarde starterswoning (indicatief)	385,00	345,00
Overig woningbouw		
Sociale woningbouw eengezins	€ 240,00 per m ² kavel	
Sociale woningbouw meergezins	Maatwerk	
Stapelbouw vrije sector	Maatwerk	

Uitgifteprijsen bedrijfskavels

Type bedrijfskavel	Prijs per m ² excl. btw
Bedrijfskavel bouwrijp bedrijventerrein	€ 182,50

Uitgifteprijsen overige categorieën

Categorie	Prijs per m ² excl. btw
Maatschappelijk	
Maatschappelijk niet-commercieel*	€ 180,00 (per m ² bvo/kavel)
Maatschappelijk commercieel	Maatwerk taxatie met minimum grondprijs niet-commercieel
Nutsvoorzieningen	
Uitgifteprijs verkoop	€ 225,00 Minimumbedrag € 2.500 per transactie. Prijs geldig tot 100 m ² afnamegrootte, voor grotere transacties maatwerk.
Retributie bij vestiging zakelijk recht**	4% van grondwaarde

*: afwijkmogelijkheid voor onbebouwde maatschappelijke terreinen zoals sportvelden en scoutingterrein

**:: bij langdurige afkoop van de retributie van het opstalrecht kan een vaste afkoopprijs worden toegepast. Hiervoor wordt ca. 75-90% van de verkoopprijs geadviseerd.

13. BIJLAGEN

1. Opdrachtvoorwaarden en -uitgangspunten
2. Referentieonderzoek nieuwbouwwoningen
3. Uitgiftebeleid gemeentes
4. Kengetallen bouwkosten
5. Gestandaardiseerde woningcategorieën
6. Residuele grondwaardeberekening
 - a. Vrije sector
 - b. Starterswoning

BIJLAGE 1



OFFERTE

Gemeente Boekel / Grondprijadvies 2026

Kenmerk

1056.243-Offerte

Datum

27 augustus 2025

HET LAND VAN MORGEN

Nederland mooier, beter en duurzamer maken, met oog voor economie, mens en natuur. Dat drijft ons. Met onze waardebeoordelingen en adviezen op maat geven we mede vorm aan een toekomstbestendig Nederland en helpen wij uw ambities waar te maken.

Net even dat stapje verder denken en doen, om tot die Gloudemans-oplossing te komen die werkt. Simpel, eenvoudig en met beide benen op de grond. Hoe complex de opgave ook is.

Gloudemans voor Het Land van Morgen

Dossier

Gemeente Boekel / Grondprijzadvies 2026

Kenmerk

1056.243-Offerte

Deskundigen

ir. F.C.L.G. (Frank) Schavemaker RT

Ing. J.C. van den Heuvel

Datum

27 augustus 2025

Gloudemans

Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
073 641 33 12
www.gloudemans.nl

KvK Oost-Brabant
nr. 16032293

Bank NL51 INGB01 0869 6235
BIC INGBNL2A
Btw-nr. NL0011.48.680.B01

Gemeente Boekel
T.a.v. mevrouw E. van Dongen
Postbus 99
5427 ZH BOEKEL

Uitsluitend verzonden per e-mail

Geachte mevrouw Van Dongen,

U heeft op 26 augustus 2025 per e-mailbericht verzocht een offerte uit te brengen voor het opmaken van een actualisatie van het grondprijzadvies voor het jaar 2026. Uiteraard zijn wij hiertoe graag bereid. Met genoegen presenteren wij u onderstaand onze offerte. In onderhavige offerte zijn de belangrijkste uitgangspunten voor de werkzaamheden opgenomen. Voor de algemene uitgangspunten wordt verwezen naar de bijlage.

1. UITVRAAG

De gemeente Boekel heeft behoefte aan een actualisatie voor de grondprijzen voor het jaar 2026. In het grondprijzadvies zullen de volgende (sub)categorieën opgenomen worden:

Woningbouw

1. Grondgebonden woningen per woningtype:
 - a. Kavels ten behoeve van vrijstaande woningen
 - b. twee-onder-een-kapwoning
 - c. tussenwoning
 - d. hoekwoning
2. Gestapelde woningbouw
3. Woning betaalbaar/start (maximale von-prijs max. nog af te stemmen)
4. Sociale woningbouw grondgebonden

Kernen

Bovengenoemde categorieën worden verder gedifferentieerd op basis van de verschillende kernen binnen de gemeente. De prijzen worden gedifferentieerd voor de kernen Boekel en Venhorst.

Overige types

5. Bedrijventerrein
6. Maatschappelijke voorzieningen:
 - a. niet commerciële maatschappelijke voorzieningen (bebouwd en onbebouwd)
 - b. commerciële maatschappelijke voorzieningen (bebouwd en onbebouwd)
7. Nutsvoorzieningen (via zakelijk recht)

2. DOEL VAN HET ADVIES

De opdracht heeft tot doel de opdrachtgever te informeren inzake de te hanteren grondprijzen voor het jaar 2025 op basis waarvan interne besluitvorming kan plaatsvinden.

3. GEBRUIK VAN HET ADVIES

De opdracht betreft geen professionele taxatiedienst als bedoeld in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVt en mag niet gebruikt worden ten behoeve van jaarverslaglegging en kredietverlening.

Het advies is bestemd voor de in deze offerte genoemde opdrachtgever en doel. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

4. NOG TE ONTVANGEN INFORMATIE

Bij het ramen van de uren in het kader van deze offerte zijn wij ervan uitgegaan dat de navolgende informatie door u ter beschikking kan worden gesteld:

- te hanteren maximale von-prijs voor woningen in categorie betaalbaar/start
- indien van toepassing eventuele beleidsmatige kaders v.w.b. perceelgrootte en gebruiksoppervlak normwoningen (indien niet van toepassing dan stelt Gloudemans marktconforme woningtypes vast op basis van analyse van de markt)
- overzicht van de door de gemeente verkochte woningbouwgronden van het voorgaande jaar (voor zover beschikbaar);
- overzicht van de door de gemeente verkochte bedrijfskavels van het voorgaande jaar (voor zover beschikbaar);

5. UIT TE VOEREN WERKZAAMHEDEN

De na eventuele opdrachtverstrekking uit te voeren werkzaamheden zullen in ieder geval bestaan uit:

- opdrachtbevestiging;
- referentieonderzoek;
- marktonderzoek;
- opstellen concept grondprijadvies;
- verwerken reacties op conceptadvies;
- opstellen definitief grondprijadvies.

6. UITVOERING

De opdracht zal in beginsel worden uitgevoerd door de heer ir. F.C.L.G. (Frank) Schavemaker RT en de heer ing. J.C. van den Heuvel.

6.1. Planning

Opdrachtgever heeft aangegeven begin oktober over een conceptrapportage te willen kunnen beschikken. Gloudemans acht dit een reëel tijdsplan voor de uitvoering van de werkzaamheden en zal dan ook een uiterste inspanning leveren om het rapport binnen deze termijn aan te leveren.

7. KOSTEN

Voor het uitvoeren van de genoemde werkzaamheden ramen wij een bedrag van € 9.500,00 exclusief btw, kantoorkosten alsmede zogenaamde verschotten zoals eventuele kadasterkosten, kaartmateriaal en andere in het belang van de opdracht te maken kosten. Onze kosten zullen maandelijks gefactureerd worden.

7.1. Meerwerk

Meerwerk buiten de hiervoor beschreven werkzaamheden brengen wij separaat in rekening. Het uurtarief bedraagt € 165,00 exclusief btw en kantoorkosten.

8. OVERIGE VOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

Ten aanzien van de - na opdrachtverstrekking - uit te voeren opdracht worden verder de navolgende voorwaarden en uitgangspunten gehanteerd:

- a) De opdrachtgever betreft Gemeente Boekel. Indien de factuur op een andere naam dient te worden uitgebracht dan wel dient te worden voorzien van een specifiek kenmerk, verzoeken wij u dit bij de ondertekening aan te geven.
- b) De waarderingsgrondslag betreft de marktwaarde.
- c) Het advies betreft een partijdeskundig waardeadvies.

9. TOT SLOT

Wanneer u nog vragen of opmerkingen heeft ten aanzien van deze offerte, kunt u contact opnemen met F.C.L.G. Schavemaker (Frank) op telefoonnummer 06 412 271 78 of per e-mail fschavemaker@gloudemans.nl, of J.C. (Joost) van den Heuvel, op telefoonnummer 06 294 28 261 of per e-mail Jvandenheuvel@gloudemans.nl.

Wij vertrouwen erop u hiermee een passend voorstel te hebben gedaan. Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

J.C. van den Heuvel

Voor akkoord (1056.243-Offerte):

Gemeente Boekel Factuuradres opdrachtgever (e-mail):

.....
Mevrouw E. van Dongen

.....

Factuurkenmerk opdrachtgever:

.....

Bijlage 1: Algemene uitgangspunten bij taxatie- en advieswerkzaamheden

1. Algemene voorwaarden

De werkzaamheden zullen worden uitgevoerd overeenkomstig de voorwaarden van de Regeling van Rentmeesters 2020. De Regeling van Rentmeesters 2020 kunt u downloaden via onze website of zal op uw verzoek aan u worden verzonden.

2. Conformiteit RICS/EVS/NRVT

De rapportage voldoet aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book d.d. 31 januari 2022, de praktijkhandreikingen en reglementen van het NRVT, alsmede de IVS/EVS.

3. Aansprakelijkheid

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht. Gloudemans is verzekerd tegen bedrijfs- en beroepsaansprakelijkheid. Indien gewenst kan Gloudemans opdrachtgever een afschrift van de verzekeringspolis verstrekken. Indien het doel van de opdracht bedoeld is voor interne doeleinden zal de opdrachtgever ervoor waken dat het rapport of advies niet dusdanig gebruikt wordt dat er maatschappelijk vertrouwen aan kan worden ontleend.

4. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) het taxatierapport of advies is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans. Indien toestemming wordt verleend dient opdrachtgever te voorkomen dat door verstrekking van het taxatierapport of advies concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen.

5. Uitvoering van de werkzaamheden

De taxateurs of deskundigen verklaren te beschikken over voldoende actuele lokale en nationale kennis om onderhavige opdracht naar behoren uit te voeren. Echter, mocht door ziekte van een van hen of andere persoonlijke omstandigheden onverhoopt het dossier overgedragen dienen te worden, dan beschikt Gloudemans over meerdere gecertificeerde taxateurs of deskundigen, waardoor de voortgang gewaarborgd is en de uitvoering van de opdracht op hetzelfde niveau blijft.

6. Stukken

Middels opdrachtverstrekking verklaart opdrachtgever dat taxateurs of deskundigen zich veilig op de verstrekte informatie kunnen verlaten en dat deze volledig is.

7. Reactie op concept

Als uitgangspunt bij de opdracht is gehanteerd dat de reactie op de conceptrapportage conform de RICS-taxatiestandaarden per e-mailbericht zal worden verstrekt.

8. Kosten

De in deze offerte genoemde uurtarieven gelden, tenzij anders is weergegeven, voor de werkzaamheden die in het kalenderjaar waarin de offerte is uitgebracht worden verricht. Voor werkzaamheden die in het volgende kalenderjaar worden verricht behoudt Gloudemans zich het recht voor om, zonder nader bericht, het uurtarief aan te passen aan het alsdan geldende uurtarief. Indien in de offerte kantoorkosten zijn opgenomen, bedragen deze 7% over de geoffreerde bedragen exclusief verschotten, tenzij anders is overeengekomen. De kosten worden tussentijds gedeclareerd.

9. Meerwerk

Onder meerwerk wordt mede verstaan de aanpassing van de rapportage op basis van nieuwe inzichten en nadere aanvullingen door opdrachtgever nadat de conceptrapportage is opgesteld. Eventuele besprekingen naar aanleiding van het concept, dan wel nader onderzoek doordat niet alle gevraagde informatie beschikbaar is, worden eveneens als meerwerk aangeduid. Indien de rapportage niet binnen 2 maanden na het uitbrengen van de conceptrapportage definitief kan worden gemaakt, worden de extra werkzaamheden voor het opnieuw inlezen dan wel actualiseren beschouwd als meerwerk.

10. Facturatie

Indien er specifieke eisen en wensen worden gesteld aan het facturatieproces, die voor Gloudemans een extra administratieve druk veroorzaken, dan worden deze extra kosten in rekening gebracht.

11. Omzetbelasting

De in het rapport te noemen bedragen zullen worden vermeld in euro's exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

12. Toestemming beschikbaarstelling

De opdrachtgever verleent middels de opdrachtverstrekking tevens toestemming dat de rapportage inclusief de daarbij behorende bijlagen en het daarbij behorende dossier vertrouwelijk ter beschikking kunnen worden gesteld aan de op de werkzaamheden van Gloudemans toezichthoudende instanties, ten behoeve van onderzoek dan wel klachtbehandeling.

13. Privacyverklaring

Via <https://www.gloudemans.nl/privacybeleid/> kunt u inzien hoe Gloudemans uw privacy waarborgt.

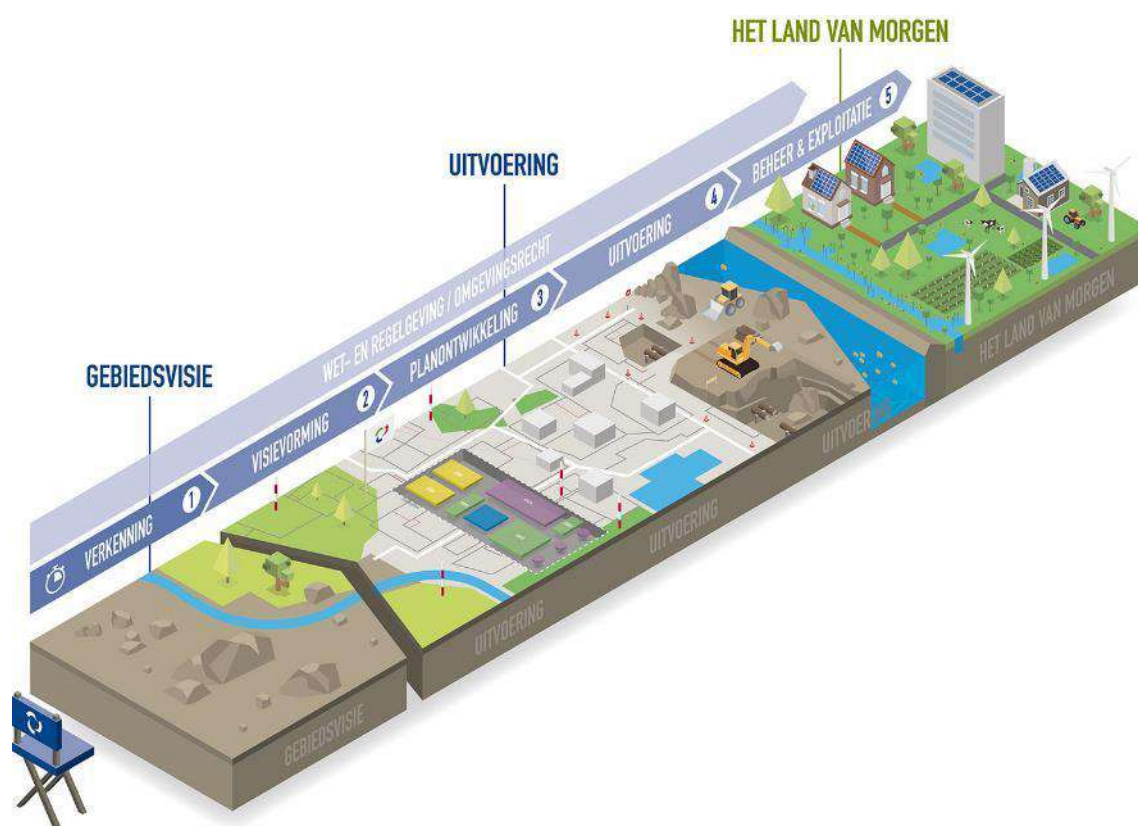
14. Klachtenafhandeling

Bent u niet tevreden over onze dienstverlening laat het ons dan weten via kwaliteit@gloudemans.nl. Wij zullen uw klacht altijd snel en serieus in behandeling nemen. Bent u onverhoopt niet tevreden over onze klachtenafhandeling dan kunt u onder andere uw klacht schriftelijk voorleggen aan Stichting Rentmeesterskamer of aan IDRS Limited dan wel aan Stichting Tuchtrechtspraak NRVt.

Bijlage 2: Expertises en onze integrale aanpak

Gloudemans is een veelzijdig adviesbureau op het gebied van vastgoed en grondzaken, bestaande uit taxateurs, rentmeesters, juristen, vastgoedadviseurs, grondzakendeskundigen, onteigeningsdeskundigen en gebiedseconomen. Gloudemans kenmerkt zich door kennis voor het gehele spectrum van gebiedsontwikkeling en specialisaties op alle aspecten van onroerend goed, van landbouwgrond tot stedelijke (her)ontwikkelingen.

Met Gloudemans houdt u grip op grond en daarmee grip op de realisatie van uw doelstellingen, plannen en planning. Onze integrale aanpak stelt ons in staat om processen te versnellen. Door samen aan de start de juiste keuzes te maken realiseren we kostbare tijdswinst. Kies in de interactieve infographic voor één van de vijf fases en ontdek voor welke pragmatische oplossingen u bij uw vertrouwde adviseurs terecht kunt.



[BEKIJK ONZE INTEGRALE AANPAK](#)

[BEKIJK ONZE EXPERTISES](#)

HET LAND VAN MORGEN

GEBIEDSONTWIKKELING

GEBIEDSECONOMIE

GRONDSTRATEGIE EN -VERWERVING

TAXATIES

RENTMEESTERIJ

SCHADEVERGOEDINGSRECHT

TRANSITIES

AANBESTEDEN EN SELECTEREN

GLOUDEMANS VOOR **HET LAND VAN MORGEN**

BIJLAGE 2

Rijwoningen

Home » Kengetallen » Woonfunctie » Seriematig 3 laags (schuin dak)

Prijspeildatum: 1 juli 2025 (exclusief BTW)

Seriematig 3 laags (schuin dak)

Schakeling van een aantal identieke woningen. Schuin pannendak met kleine dakramen. Simpele detaillering en metselwerk gevel, grote mate van repetitie. Gasloos met individuele warmtepomp. Oppervlakte van de woningen ca. 110-160 m² BVO.



Locatie:

Noord-Brabant

Boekel

Boekel

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.252,-	€ 1.101,-	€ 1.651,-
Bouwkosten / BIH	€ 476,-	€ 436,-	€ 597,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.428,-	€ 1.181,-	€ 2.109,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,56	0,53	0,58
Gevel open	38 %	35 %	41 %
Inhoud / BVO	2,63	2,53	2,77
GO / BVO	0,77	0,77	0,77

Prijsinvloeden		
Stadsverwarming	- 45,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 54,-	/ BVO
Fundering op staal	- 20,-	/ BVO

Rijwoningen (klein type)

[Home](#) » [Kengetallen](#) » [Woonfunctie](#) » [Seriematig 2 laags \(schuin dak\)](#)

Prijspeildatum: 1 juli 2025 (exclusief BTW)

Seriematig 2 laags (schuin dak)

Schakeling van een aantal identieke woningen. Schuin pannendak met kleine dakramen. Simpele detaillering en metselwerk gevel, grote mate van repetitie. Oppervlakte van de woningen ca. 90-110 m² BVO.



Locatie:

Noord-Brabant

Boekel

Boekel

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.299,-	€ 1.154,-	€ 1.724,-
Bouwkosten / BIH	€ 520,-	€ 476,-	€ 663,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.463,-	€ 1.224,-	€ 2.170,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,43	0,42	0,45
Gevel open	40 %	37 %	43 %
Inhoud / BVO	2,50	2,43	2,60
GO / BVO	0,72	0,72	0,72

Prijsinvloeden		
Stadsverwarming	- 67,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 72,-	/ BVO
Fundering op staal	- 33,-	/ BVO

Twee-onder-een-kapwoning

Home » Kengetallen » Woonfunctie » 2^1 kap (schuin, garage geschakeld)

Prijspeildatum: 1 juli 2025 (exclusief BTW)

2^1 kap (schuin, garage geschakeld)

Twee onder één kap woningen in een rij geschakeld door de garages. Woning heeft schuin dak met pannenbekleding. Enkele badkamer en standaard installatie, metselwerk met houten of kunststof kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie:

Noord-Brabant >

Boekel >

Boekel >

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.476,-	€ 1.246,-	€ 1.749,-
Bouwkosten / BIH	€ 639,-	€ 556,-	€ 728,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.642,-	€ 1.317,-	€ 2.196,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,75	0,73	0,78
Gevel open	45 %	42 %	48 %
Inhoud / BVO	2,31	2,24	2,40
GO / BVO	0,76	0,76	0,76

Prijsinvloeden			
Stadsverwarming		- 37,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 41,-	/ BVO
Fundering op staal		- 48,-	/ BVO

BIJLAGE 3

REFERENTIEONDERZOEK WONINGBOUW PROJECTMATIG

Twee-onder-een-kapwoningen nieuwbouw

Datum	Project	Type	Adres/Bouwnummer	Plaats	Woonoppervlakt	Transactieprijs VON	perceel	Transactieprijs per m²	Transactieprijs per m² (inc. index)
12-05-2025	De Zwarte Molen Fase 4	2-onder-1-kapwoning	Twee-onder-één-kapwoningen Type A (Bouwnummer 1),	Nistelrode	132	€ 500.000	312	€ 3.788	€ 3.788
12-05-2025	De Zwarte Molen Fase 4	2-onder-1-kapwoning	Twee-onder-één-kapwoningen Type A (Bouwnummer 2),	Nistelrode	132	€ 500.000	312	€ 3.788	€ 3.788
12-05-2025	De Zwarte Molen Fase 4	2-onder-1-kapwoning	Twee-onder-één-kapwoningen Type A (Bouwnummer 3),	Nistelrode	132	€ 500.000	312	€ 3.788	€ 3.788
12-05-2025	De Zwarte Molen Fase 4	2-onder-1-kapwoning	Twee-onder-één-kapwoningen Type A (Bouwnummer 4),	Nistelrode	132	€ 500.000	312	€ 3.788	€ 3.788
12-05-2025	De Zwarte Molen Fase 4	2-onder-1-kapwoning	Twee-onder-één-kapwoningen Type B (Bouwnummer 5),	Nistelrode	132	€ 475.000	225	€ 3.598	€ 3.598
12-05-2025	De Zwarte Molen Fase 4	2-onder-1-kapwoning	Twee-onder-één-kapwoningen Type B (Bouwnummer 6),	Nistelrode	132	€ 475.000	225	€ 3.598	€ 3.598
12-05-2025	De Zwarte Molen Fase 4	2-onder-1-kapwoning	Twee-onder-één-kapwoningen Type B (Bouwnummer 7),	Nistelrode	132	€ 475.000	225	€ 3.598	€ 3.598
12-05-2025	De Zwarte Molen Fase 4	2-onder-1-kapwoning	Twee-onder-één-kapwoningen Type B (Bouwnummer 8),	Nistelrode	132	€ 475.000	225	€ 3.598	€ 3.598
12-05-2025	De Zwarte Molen Fase 4	2-onder-1-kapwoning	Twee-onder-één-kapwoningen Type B (Bouwnummer 9),	Nistelrode	132	€ 475.000	225	€ 3.598	€ 3.598
12-05-2025	De Zwarte Molen Fase 4	2-onder-1-kapwoning	Twee-onder-één-kapwoningen Type B (Bouwnummer 10)	Nistelrode	132	€ 475.000	225	€ 3.598	€ 3.598
12-05-2025	De Zwarte Molen Fase 4	2-onder-1-kapwoning	Twee-onder-één-kapwoningen Type B (Bouwnummer 11)	Nistelrode	132	€ 475.000	233	€ 3.598	€ 3.598
12-05-2025	De Zwarte Molen Fase 4	2-onder-1-kapwoning	Twee-onder-één-kapwoningen Type B (Bouwnummer 12)	Nistelrode	132	€ 475.000	233	€ 3.598	€ 3.598
12-05-2025	De Zwarte Molen Fase 4	2-onder-1-kapwoning	Twee-onder-één-kapwoningen Type B (Bouwnummer 13)	Nistelrode	132	€ 475.000	233	€ 3.598	€ 3.598
12-05-2025	De Zwarte Molen Fase 4	2-onder-1-kapwoning	Twee-onder-één-kapwoningen Type B (Bouwnummer 14)	Nistelrode	132	€ 475.000	233	€ 3.598	€ 3.598
23-09-2024	Vlasroot	2-onder-1-kapwoning	Vlasroot 35 A, 5411 AC Zeeland	Zeeland	132	€ 529.000	299	€ 4.008	€ 4.195
23-09-2024	Vlasroot	2-onder-1-kapwoning	Vlasroot 35, 5411 AC Zeeland	Zeeland	135	€ 549.000	298	€ 4.067	€ 4.257
21-05-2025	Zijtaart Zuid	2-onder-1-kapwoning	2-onder-1-kapwoning XL Veldbloem & Weideblo (Bouwnun	Veghel	167	€ 625.000	285	€ 3.743	€ 3.743
21-05-2025	Zijtaart Zuid	2-onder-1-kapwoning	2-onder-1-kapwoning XL Veldbloem & Weideblo (Bouwnun	Veghel	155	€ 605.000	283	€ 3.903	€ 3.903
21-05-2025	Zijtaart Zuid	2-onder-1-kapwoning	2-onder-1-kapwoning XL Veldbloem & Weideblo (Bouwnun	Veghel	155	€ 605.000	283	€ 3.903	€ 3.903
21-05-2025	Zijtaart Zuid	2-onder-1-kapwoning	2-onder-1-kapwoning XL Veldbloem & Weideblo (Bouwnun	Veghel	167	€ 625.000	276	€ 3.743	€ 3.743
04-06-2024	Burgtsje Buurt	Type C	Type C (Bouwnummer C15), 5427 Boekel	Boekel	142	€ 479.000	299	€ 3.373	€ 3.564
10-04-2024	Burgtsje Buurt	Type C	Type C (Bouwnummer C16), 5427 Boekel	Boekel	130	€ 445.000	303	€ 3.423	€ 3.686
04-04-2024	Burgtsje Buurt	Type C	Type C (Bouwnummer C17), 5427 Boekel	Boekel	142	€ 549.000	627	€ 3.866	€ 4.164
28-03-2024	Burgtsje Buurt	Type C	Type C (Bouwnummer C18), 5427 Boekel	Boekel	130	€ 479.000	403	€ 3.685	€ 4.007
04-06-2024	Burgtsje Buurt	Type C	Type C (Bouwnummer C19), 5427 Boekel	Boekel	142	€ 529.000	534	€ 3.725	€ 3.936
04-06-2024	Burgtsje Buurt	Type C	Type C (Bouwnummer C20), 5427 Boekel	Boekel	130	€ 432.500	253	€ 3.327	€ 3.515
04-07-2024	Burgtsje Buurt	Type C	Type C (Bouwnummer C21), 5427 Boekel	Boekel	130	€ 431.000	248	€ 3.315	€ 3.503
07-06-2024	Burgtsje Buurt	Type C	Type C (Bouwnummer C22), 5427 Boekel	Boekel	130	€ 431.000	246	€ 3.315	€ 3.503
Gemiddeldes					137	€ 502.268	292	€ 3.662	€ 3.741

Rijwoningen nieuwbouw

Datum	Project	Type	Adres/Bouwnummer	Plaats	Woonoppervlakt	Transactieprijs VON	perceel	Transactieprijs per m²	Transactieprijs per m² (inc. index)	Hoek/Tussen
06-01-2025	De Bolst, Fase 5	Tussenwoning type A	Tussenwoning type A (Bouwnummer 5), 5469 HC Erp	Erp	108	€ 365.000	124	€ 3.380	€ 3.473	Tussenwoning
06-01-2025	De Bolst, Fase 5	Tussenwoning type A	Tussenwoning type A (Bouwnummer 6), 5469 HC Erp	Erp	108	€ 350.000	125	€ 3.241	€ 3.330	Tussenwoning
06-01-2025	De Bolst, Fase 5	Tussenwoning type A	Tussenwoning type A (Bouwnummer 11), 5469 HC Erp	Erp	108	€ 350.000	124	€ 3.241	€ 3.330	Tussenwoning
06-01-2025	De Bolst, Fase 5	Tussenwoning type A	Tussenwoning type A (Bouwnummer 12), 5469 HC Erp	Erp	108	€ 365.000	124	€ 3.300	€ 3.473	Tussenwoning
06-01-2025	De Bolst, Fase 5	Hoekwoning type B	Hoekwoning type B (Bouwnummer 1), 5469 HC Erp	Erp	108	€ 380.000	161	€ 3.519	€ 3.615	Hoekwoning
06-01-2025	De Bolst, Fase 5	Hoekwoning type B	Hoekwoning type B (Bouwnummer 4), 5469 HC Erp	Erp	108	€ 393.500	187	€ 3.644	€ 3.744	Hoekwoning
06-01-2025	De Bolst, Fase 5	Hoekwoning type B	Hoekwoning type B (Bouwnummer 7), 5469 HC Erp	Erp	108	€ 383.500	166	€ 3.551	€ 3.649	Hoekwoning
06-01-2025	De Bolst, Fase 5	Hoekwoning type B	Hoekwoning type B (Bouwnummer 10), 5469 HC Erp	Erp	108	€ 383.500	166	€ 3.551	€ 3.649	Hoekwoning
06-01-2025	De Bolst, Fase 5	Hoekwoning type B	Hoekwoning type B (Bouwnummer 13), 5469 HC Erp	Erp	108	€ 385.000	166	€ 3.565	€ 3.663	Hoekwoning
12-05-2025	De Zwarte Molen Fase 4	Hoekwoning type C1	Hoekwoning Type C1 (Bouwnummer 27), 5388 Nistelrode	Nistelrode	103	€ 400.000	201	€ 3.883	€ 3.883	Hoekwoning
12-05-2025	De Zwarte Molen Fase 4	Hoekwoning type C1	Hoekwoning Type C1 (Bouwnummer 30), 5388 Nistelrode	Nistelrode	103	€ 400.000	201	€ 3.883	€ 3.883	Hoekwoning
12-05-2025	De Zwarte Molen Fase 4	Tussenwoning type C2	Tussenwoning Type C2 (Bouwnummer 28), 5388 Nistelrode	Nistelrode	103	€ 365.000	120	€ 3.544	€ 3.544	Tussenwoning
12-05-2025	De Zwarte Molen Fase 4	Tussenwoning type C2	Tussenwoning Type C2 (Bouwnummer 29), 5388 Nistelrode	Nistelrode	103	€ 365.000	120	€ 3.544	€ 3.544	Tussenwoning
21-05-2025	Zijtaart Zuid	Hoekwoning	Rijwoningen Korenbloem (Bouwnummer B05), 5465 Veghel	Veghel	114	€ 405.000	201	€ 3.553	€ 3.553	Hoekwoning
21-05-2025	Zijtaart Zuid	Hoekwoning	Rijwoningen Korenbloem (Bouwnummer B08), 5465 Veghel	Veghel	114	€ 405.000	195	€ 3.553	€ 3.553	Hoekwoning
21-05-2025	Zijtaart Zuid	Hoekwoning	Rijwoningen Korenbloem (Bouwnummer B12), 5465 Veghel	Veghel	114	€ 405.000	177	€ 3.553	€ 3.553	Hoekwoning
21-05-2025	Zijtaart Zuid	Hoekwoning	Rijwoningen Korenbloem (Bouwnummer B14), 5465 Veghel	Veghel	114	€ 405.000	191	€ 3.553	€ 3.553	Hoekwoning
13-02-2025	Bundersehoek	Tussenwoning Type E	Tussenwoning Type E (Bouwnummer 38), 5467 Veghel	Veghel	118	€ 445.000	147	€ 3.771	€ 3.840	Tussenwoning
13-02-2025	Bundersehoek	Tussenwoning Type E	Tussenwoning Type E (Bouwnummer 44), 5467 Veghel	Veghel	118	€ 460.000	195	€ 3.898	€ 3.969	Tussenwoning
13-02-2025	Bundersehoek	Hoekwoning Type D	Hoekwoning Type D (Bouwnummer 1), 5467 Veghel	Veghel	120	€ 475.000	196	€ 3.958	€ 4.030	Hoekwoning
13-02-2025	Bundersehoek	Hoekwoning Type D	Hoekwoning Type D (Bouwnummer 36), 5467 Veghel	Veghel	120	€ 495.000	247	€ 4.125	€ 4.200	Hoekwoning
13-02-2025	Bundersehoek	Hoekwoning Type D	Hoekwoning Type D (Bouwnummer 40), 5467 Veghel	Veghel	120	€ 475.000	205	€ 3.958	€ 4.030	Hoekwoning
13-02-2025	Bundersehoek	Hoekwoning Type D	Hoekwoning Type D (Bouwnummer 43), 5467 Veghel	Veghel	120	€ 495.000	274	€ 4.125	€ 4.200	Hoekwoning
13-02-2025	Bundersehoek	Tussenwoning Type Es	Tussenwoning Type Es (Bouwnummer 2), 5467 Veghel	Veghel	118	€ 450.000	123	€ 3.814	€ 3.883	Tussenwoning
13-02-2025	Bundersehoek	Tussenwoning Type Es	Tussenwoning Type Es (Bouwnummer 3), 5467 Veghel	Veghel	118	€ 450.000	123	€ 3.814	€ 3.883	Tussenwoning
13-02-2025	Bundersehoek	Tussenwoning Type Es	Tussenwoning Type Es (Bouwnummer 4), 5467 Veghel	Veghel	118	€ 450.000	123	€ 3.814	€ 3.883	Tussenwoning
13-02-2025	Bundersehoek	Tussenwoning Type Es	Tussenwoning Type Es (Bouwnummer 37), 5467 Veghel	Veghel	118	€ 445.000	147	€ 3.771	€ 3.840	Tussenwoning
13-02-2025	Bundersehoek	Tussenwoning Type Es	Tussenwoning Type Es (Bouwnummer 41), 5467 Veghel	Veghel	118	€ 450.000	131	€ 3.814	€ 3.883	Tussenwoning
13-02-2025	Bundersehoek	Hoekwoning Type Ds	Hoekwoning Type Ds (Bouwnummer 5), 5467 Veghel	Veghel	120	€ 475.000	194	€ 3.958	€ 4.030	Hoekwoning
13-02-2025	Bundersehoek	Hoekwoning Type Ds	Hoekwoning Type Ds (Bouwnummer 39), 5467 Veghel	Veghel	120	€ 475.000	212	€ 3.958	€ 4.030	Hoekwoning
13-02-2025	Bundersehoek	Hoekwoning Type Ds	Hoekwoning Type Ds (Bouwnummer 42), 5467 Veghel	Veghel	120	€ 465.000	178	€ 3.875	€ 3.945	Hoekwoning
13-02-2025	Bundersehoek	Hoekwoning Type Ds	Hoekwoning Type Ds (Bouwnummer 45), 5467 Veghel	Veghel	120	€ 500.000	275	€ 4.167	€ 4.242	Hoekwoning
Gemiddeldes					113	€ 422.203	172	€ 3.717	€ 3.777	

Rijwoningen starterswoningen nieuwbouw

Datum	Project	Type	Adres/bouwnummer	Plaats	Woonoppervlak	Transactieprij VON	perceel	Transactieprij per m²	Transactieprij per m² (inc. index)	Hoek/Tussen
02-04-2024	De Burgt Fase 1D	Tussenwoning type G	Tussenwoning type G (Bouwnummer 417), 5427 RN Boekel	Boekel	90 €	309.000	103	€ 3.433	€ 3.697	Tussenwoning
26-04-2024	De Burgt Fase 1D	Tussenwoning type G	Tussenwoning type G (Bouwnummer 420), 5427 RN Boekel	Boekel	90 €	302.500	100	€ 3.361	€ 3.620	Tussenwoning
26-04-2024	De Burgt Fase 1D	Tussenwoning type G	Tussenwoning type G (Bouwnummer 421), 5427 RN Boekel	Boekel	90 €	302.500	99	€ 3.361	€ 3.620	Tussenwoning
02-04-2024	De Burgt Fase 1D	Tussenwoning type G	Tussenwoning type G (Bouwnummer 422), 5427 RN Boekel	Boekel	90 €	302.500	99	€ 3.361	€ 3.620	Tussenwoning
02-04-2024	De Burgt Fase 1D	Tussenwoning type G	Tussenwoning type G (Bouwnummer 424), 5427 RN Boekel	Boekel	90 €	302.500	99	€ 3.361	€ 3.620	Tussenwoning
26-04-2024	De Burgt Fase 1D	Tussenwoning type G	Tussenwoning type G (Bouwnummer 425), 5427 RN Boekel	Boekel	90 €	302.500	98	€ 3.361	€ 3.620	Tussenwoning
06-01-2025	De Bolst, Fase 5	Starters hoekwoning type D	Starters hoekwoning type D (Bouwnummer 14), 5469 HC Erp	Erp	76 €	295.000	160	€ 3.882	€ 3.988	Hoekwoning
06-01-2025	De Bolst, Fase 5	Starters hoekwoning type D	Starters hoekwoning type D (Bouwnummer 18), 5469 HC Erp	Erp	76 €	290.000	150	€ 3.816	€ 3.921	Hoekwoning
06-01-2025	De Bolst, Fase 5	Starters hoekwoning type D	Starters hoekwoning type D (Bouwnummer 19), 5469 HC Erp	Erp	76 €	287.500	147	€ 3.783	€ 3.887	Hoekwoning
06-01-2025	De Bolst, Fase 5	Starters hoekwoning type D	Starters hoekwoning type D (Bouwnummer 23), 5469 HC Erp	Erp	76 €	300.000	186	€ 3.947	€ 4.056	Hoekwoning
06-01-2025	De Bolst, Fase 5	Levensloop hoekwoning type H	Levensloop hoekwoning type H (Bouwnummer 28), 5469 HC Erp	Erp	97 €	365.000	169	€ 3.763	€ 3.866	Hoekwoning
06-01-2025	De Bolst, Fase 5	Levensloop hoekwoning type H	Levensloop hoekwoning type H (Bouwnummer 32), 5469 HC Erp	Erp	97 €	370.000	192	€ 3.814	€ 3.919	Hoekwoning
06-01-2025	De Bolst, Fase 5	Levensloop tussenwoning type G	Levensloop tussenwoning type G (Bouwnummer 29), 5469 HC Erp	Erp	97 €	340.000	116	€ 3.505	€ 3.602	Tussenwoning
06-01-2025	De Bolst, Fase 5	Levensloop tussenwoning type G	Levensloop tussenwoning type G (Bouwnummer 30), 5469 HC Erp	Erp	97 €	340.000	118	€ 3.505	€ 3.602	Tussenwoning
06-01-2025	De Bolst, Fase 5	Levensloop tussenwoning type G	Levensloop tussenwoning type G (Bouwnummer 31), 5469 HC Erp	Erp	97 €	340.000	119	€ 3.505	€ 3.602	Tussenwoning
06-01-2025	De Bolst, Fase 5	Starters tussenwoning type E	Starters tussenwoning type E (Bouwnummer 15), 5469 HC Erp	Erp	76 €	273.000	93	€ 3.592	€ 3.691	Tussenwoning
06-01-2025	De Bolst, Fase 5	Starters tussenwoning type E	Starters tussenwoning type E (Bouwnummer 16), 5469 HC Erp	Erp	76 €	273.000	90	€ 3.592	€ 3.691	Tussenwoning
06-01-2025	De Bolst, Fase 5	Starters tussenwoning type E	Starters tussenwoning type E (Bouwnummer 17), 5469 HC Erp	Erp	76 €	273.000	86	€ 3.592	€ 3.691	Tussenwoning
06-01-2025	De Bolst, Fase 5	Starters tussenwoning type E	Starters tussenwoning type E (Bouwnummer 20), 5469 HC Erp	Erp	76 €	273.000	84	€ 3.592	€ 3.691	Tussenwoning
06-01-2025	De Bolst, Fase 5	Starters tussenwoning type E	Starters tussenwoning type E (Bouwnummer 21), 5469 HC Erp	Erp	76 €	273.000	86	€ 3.592	€ 3.691	Tussenwoning
06-01-2025	De Bolst, Fase 5	Starters tussenwoning type E	Starters tussenwoning type E (Bouwnummer 22), 5469 HC Erp	Erp	76 €	273.000	88	€ 3.592	€ 3.691	Tussenwoning
27-03-2024	Burgtse Buurt	Hoekwoning	Type E (Bouwnummer E24), 5427 Boekel	Boekel	98 €	362.500	280	€ 3.699	€ 4.022	Hoekwoning
04-06-2024	Burgtse Buurt	Hoekwoning	Type E (Bouwnummer E27), 5427 Boekel	Boekel	98 €	372.500	329	€ 3.801	€ 4.016	Hoekwoning
14-06-2024	Burgtse Buurt	Hoekwoning	Type E (Bouwnummer E28), 5427 Boekel	Boekel	98 €	374.000	340	€ 3.816	€ 4.032	Hoekwoning
02-04-2024	Burgtse Buurt	Hoekwoning	Type E (Bouwnummer E30), 5427 Boekel	Boekel	98 €	374.000	340	€ 3.816	€ 4.110	Hoekwoning
04-06-2024	Burgtse Buurt	Tussenwoning	Type F (Bouwnummer F26), 5427 Boekel	Boekel	105 €	345.000	204	€ 3.286	€ 3.472	Tussenwoning
23-04-2024	Burgtse Buurt	Tussenwoning	Type F (Bouwnummer F25), 5427 Boekel	Boekel	105 €	342.500	193	€ 3.262	€ 3.513	Tussenwoning
14-06-2024	Burgtse Buurt	Tussenwoning	Type F (Bouwnummer F29), 5427 Boekel	Boekel	105 €	349.000	230	€ 3.324	€ 3.512	Tussenwoning
21-05-2025	Zijtaart Zuid	Tussenwoning	Rijwoningen Korenbloem (Bouwnummer 806), 5465 Veghel	Veghel	86 €	405.000	128	€ 4.709	€ 4.709	Tussenwoning
21-05-2025	Zijtaart Zuid	Tussenwoning	Rijwoningen Korenbloem (Bouwnummer 807), 5465 Veghel	Veghel	86 €	405.000	128	€ 4.709	€ 4.709	Tussenwoning
Gemiddeldes					89 €	323.883	155	€ 3.658	€ 3.816	

Aanbod twee-onder-een-kapwoningen nieuwbouw

Project	Adres	Plaats	Woonoppervlak	Vraagprijs	perceel	vraagprijs per m²	Status
Wintertuin	Bouwnummer 1	Nistelrode	154	€ 560.000	326	€ 3.636	Beschikbaar
Niemeskant Fase 1	Tweekapper TYPE L bouwnr. 33	Volkel	143	€ 520.000	188	€ 3.636	Verkocht onder voorbehoud
Niemeskant Fase 1	Tweekapper TYPE L bouwnr. 34	Volkel	143	€ 520.000	184	€ 3.636	Verkocht onder voorbehoud
Niemeskant Fase 1	Tweekapper TYPE L bouwnr. 27	Volkel	143	€ 525.000	211	€ 3.671	Verkocht onder voorbehoud
Niemeskant Fase 1	Tweekapper TYPE L bouwnr. 28	Volkel	143	€ 525.000	210	€ 3.671	Verkocht onder voorbehoud
Niemeskant Fase 1	Tweekapper TYPE L bouwnr. 35	Volkel	143	€ 535.000	231	€ 3.741	Verkocht onder voorbehoud
Niemeskant Fase 1	Tweekapper TYPE L bouwnr. 32	Volkel	143	€ 540.000	263	€ 3.776	Verkocht onder voorbehoud
Niemeskant Fase 1	Tweekapper TYPE L bouwnr. 29	Volkel	143	€ 545.000	280	€ 3.811	Verkocht onder voorbehoud
Niemeskant Fase 1	Tweekapper TYPE L bouwnr. 30	Volkel	143	€ 545.000	275	€ 3.811	Verkocht onder voorbehoud
Niemeskant Fase 1	Tweekapper TYPE L bouwnr. 31	Volkel	143	€ 545.000	270	€ 3.811	Verkocht onder voorbehoud
Niemeskant Fase 1	Tweekapper TYPE L bouwnr. 26	Volkel	143	€ 555.000	301	€ 3.881	Verkocht onder voorbehoud
Niemeskant Fase 1	Tweekapper TYPE J bouwnr. 38	Volkel	152	€ 604.000	264	€ 3.974	Beschikbaar
Niemeskant Fase 1	Tweekapper TYPE J bouwnr. 72	Volkel	152	€ 605.000	284	€ 3.980	Verkocht onder voorbehoud
Niemeskant Fase 1	Tweekapper TYPE J bouwnr. 37	Volkel	152	€ 606.000	271	€ 3.987	Beschikbaar
Niemeskant Fase 1	Tweekapper TYPE J bouwnr. 39	Volkel	152	€ 615.000	287	€ 4.046	Verkocht onder voorbehoud
Niemeskant Fase 1	Tweekapper TYPE J bouwnr. 2	Volkel	152	€ 625.000	342	€ 4.112	Verkocht onder voorbehoud
Niemeskant Fase 1	Tweekapper TYPE J bouwnr. 5	Volkel	152	€ 625.000	327	€ 4.112	Verkocht onder voorbehoud
Niemeskant Fase 1	Tweekapper TYPE Q bouwnr. 71	Volkel	162	€ 625.000	289	€ 3.858	Onder optie
Niemeskant Fase 1	Tweekapper TYPE Q bouwnr. 36	Volkel	162	€ 630.000	312	€ 3.889	Verkocht onder voorbehoud
Niemeskant Fase 1	Tweekapper TYPE Q bouwnr. 3	Volkel	162	€ 645.000	333	€ 3.981	Verkocht onder voorbehoud
Niemeskant Fase 1	Tweekapper TYPE Q bouwnr. 4	Volkel	162	€ 645.000	328	€ 3.981	Verkocht onder voorbehoud
De Hoge Regt fase 2b	De Hoge Regt Oost bouwnummer 56	Beek en Donk	145	€ 585.000	292	€ 4.034	Verkocht onder voorbehoud
De Hoge Regt fase 2b	De Hoge Regt Oost bouwnummer 57	Beek en Donk	143	€ 580.000	291	€ 4.056	Beschikbaar
De Hoge Regt fase 2b	De Hoge Regt Oost bouwnummer 58	Beek en Donk	143	€ 580.000	290	€ 4.056	Verkocht onder voorbehoud
De Hoge Regt fase 2b	De Hoge Regt Oost bouwnummer 59	Beek en Donk	153	€ 610.000	294	€ 3.987	Verkocht onder voorbehoud
Herelaef	Lopense bouwnummer 38	Bakel	150	€ 650.000	238	€ 4.333	Onder optie
Herelaef	Lopense bouwnummer 39	Bakel	137	€ 600.000	217	€ 4.380	Onder optie
Herelaef	Lopense bouwnummer 40	Bakel	141	€ 615.000	237	€ 4.362	Onder optie
Herelaef	Lopense bouwnummer 41	Bakel	139	€ 605.000	241	€ 4.353	Onder optie
Herelaef	Lopense bouwnummer 42	Bakel	139	€ 605.000	241	€ 4.353	Onder optie
Herelaef	Lopense bouwnummer 43	Bakel	139	€ 610.000	248	€ 4.388	Onder optie
Gemiddeldes			148	€ 586.452	270	€ 3.978	

Aanbod rijwoningen nieuwbouw

Project	Adres	Plaats	Woonoppervlak	Vraagprijs	perceel	vraagprijs per m²	Status	Hoek/tussen
De Hoge Regt fase 2b	De Hoge Regt Oost bouwnummer 52	Beek en Donk	106	€ 429.000	155	€ 4.047	Verkocht onder voorbehoud	Tussenwoning
De Hoge Regt fase 2b	De Hoge Regt Oost bouwnummer 53	Beek en Donk	106	€ 429.000	155	€ 4.047	Verkocht onder voorbehoud	Tussenwoning
De Hoge Regt fase 2b	De Hoge Regt Oost bouwnummer 54	Beek en Donk	106	€ 433.000	165	€ 4.085	Verkocht onder voorbehoud	Tussenwoning
De Hoge Regt fase 2b	De Hoge Regt Oost bouwnummer 61	Beek en Donk	106	€ 440.000	190	€ 4.151	Verkocht onder voorbehoud	Tussenwoning
De Hoge Regt fase 2b	De Hoge Regt Oost bouwnummer 60	Beek en Donk	114	€ 442.000	180	€ 3.877	Verkocht onder voorbehoud	Hoekwoning
De Hoge Regt fase 2b	De Hoge Regt Oost bouwnummer 62	Beek en Donk	106	€ 455.000	210	€ 4.292	Verkocht onder voorbehoud	Hoekwoning
De Hoge Regt fase 2b	De Hoge Regt Oost bouwnummer 51	Beek en Donk	114	€ 461.000	245	€ 4.044	Verkocht onder voorbehoud	Hoekwoning
De Hoge Regt fase 2b	De Hoge Regt Oost bouwnummer 55	Beek en Donk	106	€ 467.000	243	€ 4.406	Verkocht onder voorbehoud	Hoekwoning
Niemeskant Fase 1	Tussenwoning TYPE N bouwnr. 42	Volkel	122	€ 445.000	110	€ 3.648	Verkocht onder voorbehoud	Tussenwoning
Niemeskant Fase 1	Tussenwoning type N bouwnr. 42	Volkel	122	€ 445.000	110	€ 3.648	Verkocht onder voorbehoud	Tussenwoning
Niemeskant Fase 1	Hoekwoning TYPE M bouwnr. 41	Volkel	118	€ 450.000	168	€ 3.814	Verkocht onder voorbehoud	Hoekwoning
Niemeskant Fase 1	Hoekwoning TYPE M bouwnr. 43	Volkel	118	€ 450.000	144	€ 3.814	Verkocht onder voorbehoud	Hoekwoning
	Gemiddeldes		112	€ 445.500	173	€ 3.989		

Aanbod starterswoningen nieuwbouw

Project	Adres	Plaats	Woonoppervlak	Vraagprijs	perceel	vraagprijs per m²	Status	Hoek/tussen
De Oudedijk	Bouwnummer 2	Odiliapeel	85	€ 379.000	147	€ 4.459	Verkocht onder voorbehoud	Tussenwoning
De Oudedijk	Bouwnummer 1	Odiliapeel	85	€ 390.950	235	€ 4.599	Onder optie	Hoekwoning
De Oudedijk	Bouwnummer 3	Odiliapeel	85	€ 390.950	230	€ 4.599	Verkocht onder voorbehoud	Hoekwoning
	Gemiddeldes		85	€ 386.967	204	€ 4.553		

BIJLAGE 4

UITGIFTEBELEID OMLIGGENDE GEMEENTES

WONEN – VRIJE SECTOR

Gemeente jaar beleidsstuk	Prijz per m²					
Bernheze 2025		Heesch		Heeswijk-Dinther & Nistelrode		Loosbroek en Vorstenbosch
	Vrijstaand	€ 415 per m²		€ 395 per m²		€ 355 per m²
	Tussenwoning	€ 505 per m²		€ 480 per m²		€ 430 per m²
	Hoekwoning	€ 445 per m²		€ 425 per m²		€ 380 per m²
	2^1-kap	€ 405 per m²		€ 385 per m²		€ 345 per m²
Gemert-Bakel 2025		Gemert en Bakel	De Mortel en Handel		Milheeze en Elsendorp	De Rips
	Vrijstaand	€ 425	€ 405		€ 385	€ 320
	Tussenwoning	€ 490	€ 465		€ 425	€ 370
	Hoekwoning	€ 455	€ 430		€ 385	€ 340
	2^1-kap	€ 425	€ 400		€ 370	€ 320
Helmond 2025	Tussenwoning		€ 545			
	Hoekwoning		€ 505			
	Twee-onder-een kapwoning		€ 400			
	Vrijstaande woning		€ 475			
	Bungalow		maatwerk* (afgeleid van overige categorieën)			
	Meergezinswoning		maatwerk, residuele waarde berekening			
	Wonen en zorg		maatwerk, residuele waarde berekening			
Laarbeek 2025	Vrije sector		€ 390			
	Betaalbare koopsector		€ 315			
Land van Cuijk 2025	Uitsplitsing in een groot aantal kernen en projecten, uitgifteprijs grondgebonden woningen lopend van ca. € 230 tot ca. € 420 per m² kavel. Merendeel van de prijzen tussen ca. € 270 en € 360 per m².					
Maashorst 2025		Uden	Volkel		Zeeland/Schaijk	Odiliapeel/Reek
	Rijwoning	€ 450	€ 380		€ 405	€ 360
	2^1-kap	€ 375	€ 315		€ 335	€ 300
	Vrijstaand	€ 415	€ 355		€ 375	€ 330
	Vrijstaand+	€ 415	€ 355		€ 375	€ 330
Meerijstad 2025	Type woning	A-kernen: Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel	B-kernen Erp en Mariaheide		C-kernen Eerde, Wijbosch en Zijtaart	D-kernen Boerdonk, Keldonk, Olland Boskant, Nijnsel,
	Rij, goedkoop (<€ 283.500)	€ 490	€ 415		€ 395	€ 370
	Rij, middelduur (<€ 405.000)	€ 570	€ 485		€ 455	€ 430
	Rij, duur(>€ 405.000)	€ 535	€ 455		€ 430	€ 400
	2^1-kap (>€ 405.000)	€ 410	€ 350		€ 330	€ 310
	2^1-kap groot (>€ 405.000)	€ 440	€ 375		€ 350	€ 330
	Vrijstaand (>€ 405.000)	€ 425	€ 360		€ 340	€ 320
Oss 2025-26		Oss/Berghem		Geffen/Herpen/Ravenstein		Overige kernen
	Vrijstaand	€ 450 per m²		€ 430 per m²		€ 405 per m²
	2^1-kap	€ 460 per m²		€ 435 per m²		€ 415 per m²
	Hoek	€ 485 per m²		€ 460 per m²		€ 435 per m²
	Rij/eind	€ 540 per m²		€ 515 per m²		€ 485 per m²
	Rug-aan-rug	€ 585 per m²		€ 555 per m²		€ 525 per m²
	Appartement	Residueel/taxatie		Residueel/taxatie		Residueel/taxatie

WONEN – SOCIALE HUUR

Gemeentes buiten Stedelijk Gebied Eindhoven

Gemeentelijk beleid	Eengezinswoningen	Meergezinswoningen
Bernheze	€ 25.000 per woning	€ 20.000 per woning
Maashorst	€ 251 per m ² kavel	€ 24.542 per woning
Meerijstad	€ 25.000 per woning	€ 21.000 per woning
Oisterwijk	€ 20.000 per woning	€ 20.000 per woning
Oss	€ 233 per m ² kavel	€ 22.734 per woning
's-Hertogenbosch	€ 23.354 per woning	€ 22.217 per woning
Venray	€ 130 per m ² kavel	€ 25.000,- per woning

Gemeentes binnen Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE)

Gemeentelijk beleid	Eengezinswoningen	Meergezinswoningen
Best	€ 311 per m ² kavel	€ 311 per m ² bvo
Deurne	€ 205 per m ² kavel	N.v.t.
Eindhoven	€ 25.325 per woning	€ 21.775 per woning
Gemert-Bakel	€ 245 per m ² kavel	€ 22.500 per woning
Helmond	€ 279 per m ² kavel	€ 279 per m ² bvo
Laarbeek	€ 247 per m ² kavel	N.v.t.
Nuenen, Gerwen en Nederwetten	€ 293 per m ² kavel	N.v.t.
Someren	€ 249 per m ² kavel	N.v.t.
Son en Breugel	€ 300 per m ² kavel	€ 300 per m ² bvo

*: grijs weergegeven gemeentes betreffen gemeentes die geen officieel onderdeel zijn van de samenwerking SGE, maar wel liggen in het grootstedelijk gebied van Eindhoven en (deels) aansluiten bij de grondprijsmethodiek van de SGE gemeentes.

BEDRIJFKAVELS

Gemert-Bakel	Grondprijs per m² 2025
Gemert en Bakel	€ 175
Milheeze en Elsendorp	€ 165
Kavels > 10.000 m²	Maatwerk
Gemeente Helmond	Grondprijs per m² 2025
Bedrijventerrein (afhankelijk van specifiek terrein)	€ 195 tot € 250
Gemeente Laarbeek	Grondprijs per m² 2025
Zichtlocatie	€ 210
Overige locaties	€ 185
Gemeente Maashorst	Grondprijs per m² 2025
Basisprijs	€ 195
Hoogveld Zuid (Uden)	€ 195
Voederheil (Zeeland)	€ 175
Reek Zuid	€ 140
Grootschalig (vanaf 1 ha)	Maatwerk
Gemeente Meijerijstad	Grondprijs per m² 2025
Bedrijventerrein De Dubbelen	€ 195 tot € 220
Bedrijventerrein Doornhoek	€ 190 tot € 205
Bedrijventerrein Foodpark	€ 185 tot € 225
Bedrijventerrein Duin Vlagheide	€ 185
Grootschalig (vanaf 1 ha)	Maatwerk
Gemeente Oss	Grondprijs per m² 2025-26
Algemeen	€ 240

MAATSCHAPPELIJKE GRONDEN

Gemeentelijk beleid	Grondprijs maatschappelijke grond	
Den Bosch 2025	Maatschappelijk (VAB) , niet commercieel: € 195 per m ² bvo/kavel	
	Maatschappelijk (VAB), commercieel: € 390 per m ² bvo/kavel	
Eindhoven 2025	Niet commercieel: € 175 per m ² bvo/kavel	
	Commercieel: € 255 per m ² bvo/kavel	
	Sportparken zonder winstoogmerk: € 34,80 per m ² kavel	
Helmond 2025	Openbare bijzondere gebouwen	€ 210 per m ² kavel of bvo
	Openbare bijzondere terreinen, onbebouwde grond	€ 32,50 per m ² kavel
	Openbare bijzondere terreinen, onbebouwde grond behorend bij maatschappelijk gebouw	€ 105 per m ² kavel
Maashorst 2025	Niet commercieel: € 180 per m ² bvo	
	Commercieel: maatwerk met minimum grondprijs niet-commercieel	
Meijerijstad 2025	Niet commercieel: € 185 per m ² bvo (afwijkmogelijkheid voor onbebouwde terreinen zoals sportvelden en scoutingterrein)	
	Commercieel: maatwerk (minimaal niet-commercieel). € 210 tot € 255 per m ² voor kleinere uitgiftes tot 100 m ² .	
Oss 2025/26	Niet commercieel: € 125 per m ² kavel	
	Commercieel: maatwerk	
Son en Breugel 2025	Met commerciële functie : € 250 per m ²	
	Zonder commerciële functie: € 175 per m ²	

GROND T.B.V. NUTSVOORZIENINGEN

Gemeente	Grondprijs per m ² (kosten koper)
Bergen op Zoom 2025	€ 200 per m ² uitgeefbaar
Best 2025	€ 222 per m ² uitgeefbaar
Eindhoven 2025	€ 260 per m ² uitgeefbaar (minimumbedrag € 2.075 per transactie)
Geldrop-Mierlo 2025	€ 230 per m ² uitgeefbaar
Gilze en Rijen 2023	€ 228 per m ² uitgeefbaar
Helmond 2025	€ 230 per m ² uitgeefbaar
Meierijstad 2025	€ 225 per m ² uitgeefbaar
's-Hertogenbosch 2025	€ 195 per m ² uitgeefbaar (uitgangspunt opstalrecht)
Son en Breugel 2025	€ 229 per m ² uitgeefbaar (minimumbedrag € 2.500 per transactie)
Oss 2024-2025	Gelijk aan functieprijs (€ 200-220 bij bedrijfsfunctie)
Veldhoven 2025	€ 276 per m ² uitgeefbaar
West Betuwe 2025	€ 250 per m ² uitgeefbaar (uitgangspunt opstalrecht)

RETRIBUTIE GEBRUIK GEMEENTELIJKE GRONDEN

(Als percentage van grondwaarde)

Gemeente	Jaar	Tarief	Bijzonderheden
Breda	2024	5%	Ten behoeve van erfpacht.
Deurne	2025	6%	€ 500 per vestiging en 6% van grondwaarde per jaar. Looptijd minimaal 15 jaar. Geldt specifiek voor nutsvoorzieningen.
Helmond	2025	4%	N.v.t.
's-Hertogenbosch	2024/25	5%	N.v.t.
Maastricht	2025	3,5%	Ten behoeve van erfpacht
Meierijstad	2025	4%	N.v.t.
Tilburg	2024	4,5%	Ten behoeve van erfpacht. 3,5% plus 1% (opslag voor administratie, risico). In bijzondere gevallen kan het College het opslagpercentage van 1% aanpassen
Oss	2025/26	4%	Afwijkend percentage van 5% voor erfpachtcanon.
Zevenaar	2025	5%	Heeft specifiek betrekking op verhuur van gemeentelijke groenstroken bij woningen

BIJLAGE 5

GESTANDAARDISEERDE WONINGCATEGORIEËN

TUSSENWONING

Kenmerken:

- Schakeling van een aantal woningen;
- Schuin pannendak met kleine dakramen;
- Simpele detaillering en metselwerk in gevel;
- Grote mate van repetitie;
- Woonoppervlakte: 110 m²
- Perceeloppervlakte: 140 m²



Verbeelding tussenwoning, Bouwkostenkompas



Verbeelding hoekwoning dwarskap, Bouwkostenkompas

HOEKWONING

Kenmerken gelijk aan tussenwoning, aanvullend:

- Groter woonoppervlak dan tussenwoning d.m.v. dwarskap of ruimere beukmaat
- Woonoppervlakte: 120 m²
- Perceeloppervlakte: 202 m²

TWEE-ONDER-ÉÉN-KAP

Kenmerken:

- Twee-onder-één-kap in een rij geschakeld;
- Schuin dak met pannenbekleding;
- Drie bouwlagen;
- Woonoppervlakte: 145 m²
- Perceeloppervlakte: 280 m²



Verbeelding twee-onder-een-kapwoning, Bouwkostenkompas

STARTERSWONING

Kenmerken:

- Schakeling van een blok woningen van kleiner type;
- Schuin pannendak met kleine dakramen;
- Simpele detaillering en metselwerk in gevel;
- Grote mate van repetitie;
- Woonoppervlakte: 75 m²
- Perceeloppervlakte: 120 m²



Verbeelding twee-onder-een-kapwoning, Bouwkostenkompas

BIJLAGE 6

Residuele grondwaardeberekening

Dossier	Grondprijadvies Boekel 2026
Datum	23-10-2025
Versie	1056.243-R1d1
Status	Definitief

Residuele grondwaarde	Type woning	Type woning	Type woning	Totaal (afgerond)
Programma				
Huur- of koopwoning	Koop	Koop	Koop	
Type	Tussenwoning	Hoekwoning	2 ^1 kap	
Aantal	1	1	1	3
m² gbo	110	120	145	375
vormfactor	0,76	0,76	0,76	
m² bvo	145	158	191	493
m³	420	458	553	1.431
m² kavel	140	202	280	622
Marktwaaarde				
VON-prijs (incl. btw)	€ 385.000,00	€ 450.000,00	€ 565.500,00	€ 1.400.500
per m² gbo	€ 3.500,00	€ 3.750,00	€ 3.900,00	
VON-prijs (excl. btw)	21% € 318.181,82	€ 371.900,83	€ 467.355,37	€ 1.157.438
Stichtingskosten				
<i>Bouwkosten</i>	€ 195.394,74	€ 221.052,63	€ 276.644,74	€ 693.092
per m² bvo	€ 1.350,00	€ 1.400,00	€ 1.450,00	
per m³	€ 465,52	€ 482,76	€ 500,00	
Bijkomende kosten	13% € 25.401,32	€ 28.736,84	€ 35.963,82	€ 90.102
per m² bvo	€ 175,50	€ 182,00	€ 188,50	
per m³	€ 60,52	€ 62,76	€ 65,00	
Algemene kosten	4% € 12.727,27	€ 14.876,03	€ 18.694,21	€ 46.298
per m² bvo	€ 87,93	€ 94,21	€ 97,98	
per m³	€ 30,32	€ 32,49	€ 33,79	
Winst & Risico	6% € 19.090,91	€ 22.314,05	€ 28.041,32	€ 69.446
per m² bvo	€ 131,90	€ 141,32	€ 146,98	
per m³	€ 45,48	€ 48,73	€ 50,68	
Financieringskosten	€ 2.240,41	€ 2.545,19	€ 3.186,99	€ 7.973
Bouwtijd (maanden)	12	12	12	
Bouwrente	6%	6%	6%	
Voorverkoop (percentage)	70%	70%	70%	
Rente over bouwkosten	€ 1.732,94	€ 1.960,49	€ 2.453,54	
Rente over bijk kst, AK, W&R	€ 507,47	€ 584,70	€ 733,45	
<i>Bijkomende kosten, totaal</i>	€ 59.460	€ 68.472	€ 85.886	€ 213.818
per m² bvo	€ 411	€ 434	€ 450	
per m³	€ 142	€ 150	€ 155	
% bijkomende kosten van bouwkosten	30%	31%	31%	
Stichtingskosten (excl. btw)	€ 254.854,65	€ 289.524,75	€ 362.531,08	€ 906.910
per m² bvo	€ 1.760,81	€ 1.833,66	€ 1.900,16	
per m³	€ 607,18	€ 632,30	€ 655,23	
Stichtingskosten (incl. btw)	21% nvt	nvt	nvt	
Per woning				
Grondwaarde (incl. btw)	nvt	nvt	nvt	
Grondwaarde (excl btw)	€ 63.327,17	€ 82.376,08	€ 104.824,29	
quote	20%	22%	22%	
per m² kavel	€ 452,34	€ 407,80	€ 374,37	
Totaal grondwaarde (excl. btw)	€ 63.327,17	€ 82.376,08	€ 104.824,29	€ 250.528

Residuele grondwaardeberekening starterswoning

Dossier	Grondprijسادvies Boekel 2026
Datum	23-10-2025
Versie	1056.243-R1d1
Status	Definitief

Residuele grondwaarde	Type woning Starterswoning	Totaal (afgerond)
Programma		
Huur- of koopwoning	Koop	
Type	Rijwoning	
m² gbo	75	75
vormfactor	0,72	
m² bvo	104	104
m² kavel	120	120
Marktwaaarde		
VON-prijs (incl. btw)	€ 292.500,00	€ 292.500
per m² gbo	€ 3.900,00	
VON-prijs (excl. btw) 21%	€ 241.735,54	€ 241.736
Stichtingskosten		
Bouwkosten	€ 151.041,67	€ 151.042
per m² bvo	€ 1.450,00	
Bijkomende kosten 13%	€ 19.635,42	€ 19.635
Algemene kosten 4%	€ 9.669,42	€ 9.669
Winst & Risico 6%	€ 14.504,13	€ 14.504
Financieringskosten	€ 576,04	€ 576
Bouwtijd (maanden)	12	
Bouwrente	6%	
Voorverkoop (percentage)	90%	
Bijkomende kosten, totaal	€ 44.385	€ 44.385
per m² bvo	€ 426	
% bijkomende kosten van bouwkosten	29%	
Stichtingskosten (excl. btw)	€ 195.426,67	€ 195.427
per m² bvo	€ 1.876,10	
Stichtingskosten (incl. btw) 21%	nvt	
Per woning		
Grondwaarde (excl btw)	€ 46.308,86	
quote	19%	
per m² kavel	€ 385,91	
per m² kavel (afgerond)	€ 385,00	
Totaal grondwaarde (excl. btw)	€ 46.308,86	€ 46.309