

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 110749-2025

Onderwerp: Grondprijzen 2026 bouwkvavels

2026 / 0	
Auteur	: Thijs Janssen
Domein/team	: Ruimte / Economie en Gebiedsontwikkeling
E-mail	: Thijs.Janssen@gemeentemaashorst.nl
Port.	: F.J.M. van Lankvelt

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Grondprijzen 2026 bouwkvavels

Advies

1. De grondprijzen bouwkvavels 2026 vast te stellen zoals opgenomen in bijlage 3 ter aansluiting bij het advies van de taxatiecommissie voor grondprijzen 2026.
2. Prijsafspraken in lopende reserveringen/opties/overeenkomsten te respecteren gedurende de looptijd van de gemaakte afspraken.
3. Alle voorgaande besluiten over het Grondprijnsbeleid in te trekken.
4. Dit besluit treedt in werking op de dag na die van bekendmaking en werkt terug tot en met 1 juni 2026.
5. Dit besluit wordt aangehaald als Grondprijnsbeleid.
6. De Delegatieverordening als volgt te wijzigen:

In artikel 1, derde lid wordt in de schematische weergave van de genoemde opsomming, een rij ingevoegd na de rij met de grondslag "Gemeentewet" en de artikelen "108 en 147" luidende per kolomtitel bij:

- *Omschrijving van de bevoegdheid:*

afwijken van het Grondprijnsbeleid met maximaal 25% van de grondprijzen voor:

- een kavel met een incurante ligging of vorm;
- de reststrook bij de kavel, of,
- een bedrijfskavel vanuit overwegingen over meer arbeidsplaatsen en/of de concurrentie,

mits de marktconformiteit aantoonbaar wordt behouden

- *wettelijke grondslag:*

Gemeentewet

- gelet op artikel(en): ,

108 en 147

en komt als onderdeel in de genoemde opsomming (*met enkel in dit besluit herhaling van de kolomtitels*) te luiden als volgt:

<i>Omschrijving van de bevoegdheid</i>	<i>wettelijke grondslag</i>	<i>gelet op artikel(en)</i>
afwijken van het Grondprijnsbeleid met maximaal 25% van de grondprijzen voor: <ul style="list-style-type: none">- een kavel met een incurante ligging of vorm;- de reststrook bij de kavel, of,- een bedrijfskavel vanuit overwegingen over meer arbeidsplaatsen en/of de concurrentie, mits de marktconformiteit aantoonbaar wordt behouden	Gemeentewet	108 en 147

7. Deze wijzigingsverordening treedt in werking op de eerste dag na die van bekendmaking en werkt terug tot en met 1 juni 2026.

Inleiding

Het grondbeleid van de gemeente Maashorst schrijft voor dat jaarlijks de grondprijzen geactualiseerd moeten worden. Deze werkwijze is opgenomen in de Nota Grondbeleid. De grondprijzen worden jaarlijks getoetst door een externe taxatiecommissie: deze bestaat uit twee taxateurs van twee verschillende bureaus en een (jaarlijks wisselende) lokale makelaar. Er wordt onderscheid in prijs gemaakt als gevolg van bijvoorbeeld verschil in bebouwingmogelijkheden, perceelskenmerken en locatie.

Beoogd effect

Actualisatie van de grondprijzen voor bouwkavels ten behoeve van woningbouw, bedrijfsmatige en maatschappelijke functies.

Argumenten

1.1. De voorgestelde grondprijzen zijn marktconform

De taxatiecommissie heeft marktonderzoek gedaan naar de landelijke ontwikkelingen, die in de regio en binnen de gemeente Maashorst. Daarbij is eerst gekeken naar de algemene ontwikkelingen. Vervolgens is via de comparatieve en de residuele methode de verkoopwaarde van bouwkavels bepaald. Op basis hiervan komt de taxatiecommissie tot marktconforme grondprijzen voor het jaar 2026.

De taxatiecommissie adviseert om de grondprijzen voor woningen ten opzichte van 2025 voor alle categorieën te verhogen. Daarnaast stelt zij voor om de grondprijs voor bedrijfskavels mede op basis van schaarste en inflatie te verhogen en net als dit jaar geen staffel toe te passen, omdat uit marktonderzoek blijkt dat dit niet nodig wordt geacht.

De taxatiecommissie adviseert om de grondprijzen van de kern Uden als uitgangspunt te stellen. Voor de overige kernen worden net als voorgaande jaren middels een (afslag)correctie ten opzichte van de kern Uden, door een gebrek aan voldoende referenties, de grondprijzen bepaald.

Een jaarlijks terugkerende vraag is waarom de grondprijs van een rijwoning hoger ligt dan die van 2/1 kapwoningen of vrijstaande woningen. De verklaring is dat een rijwoning minder geld kost om te bouwen. Hierdoor liggen de stichtingskosten van het bouwen van een rijwoning lager dan de kosten van het bouwen van een 2/1 kapwoning of een vrijstaande woning. Bij de toegepaste residuele grondwaardebepalingsmethode worden de stichtingskosten exclusief de prijs van de grond in mindering gebracht op de te verwachten marktwaarde na realisatie en houdt men de waarde voor de grond over (zie ook bijlage 1: hfdst. 4.4 pagina 27 e.v.). De hogere stichtingskosten voor het bouwen en de grotere kavel zorgen ervoor dat de grondprijs per vierkante meter kavel lager ligt voor bijvoorbeeld een 2/1 kapwoning ten opzichte van de rijwoning.

Het Advies grondprijzen 2026 van de taxatiecommissie is opgenomen in bijlage 1 en 2 van het raadsadvies.

1.2. Grondprijzen ten opzichte van de regio

De grondprijzen van uit te geven kavels voor de kern Uden liggen over het algemeen lager dan de grondprijzen van uit te geven kavels in de kern Veghel waar vaak de vergelijking mee wordt gemaakt. De grondprijzen in de gemeente Boekel die vaak vergeleken worden met de grondprijzen van Odiliapeel en Reek, zijn voor 2026 verhoogd ten opzichte van 2025.

De grondprijzen van Odiliapeel en Reek liggen iets lager dan het niveau van Venhorst in de gemeente Boekel.

De grondprijzen van gemeente Maashorst zijn ook getoetst aan de grondprijzen (voor zover bekend) in de regio en die laten een vergelijkbaar beeld zien.

Daarmee zouden deze grondprijzen in lijn liggen met de grondprijsontwikkelingen in de regiogemeenten. De bekende grondprijzen van de regiogemeenten zijn terug te vinden in de 3e bijlage van bijlage 1. In bijlage 4 zijn daarnaast nog de meest actuele grondprijzen van enkele buurgemeenten weergegeven.

1.3. Uitgangspunten voor de grondprijs zijn voor iedereen gelijk

Door deze prijzen te hanteren wordt voorkomen dat de 1^e koper van de gemeentelijke kavels indirect via de grondprijs wordt gesubsidieerd. Bij verkoop van de kavel door de 1^e koper wordt immers de marktwaarde gevraagd waardoor die eerste koper voordeel heeft wanneer deze de grond voor een lagere grondprijs kan kopen. Gronden van de gemeente zijn met de voorgestelde grondprijzen marktconform net als de gronden die door derden aangeboden worden.

1.4. Lopende transacties kunnen tegen huidige prijsafspraken worden afgewikkeld

Voor een aantal kavels zijn er opties genomen of reserveringen gemaakt en zijn overeenkomsten gesloten waarvan levering nog plaats dient te vinden.

1.5. Nieuwbouwproductie trekt wel aan maar blijft punt van aandacht

Nieuwbouwwoningen blijven weliswaar in trek door de krapte op de woningmarkt, en door de lagere energielasten vanwege de betere duurzaamheidstoepassingen ten opzichte van veel bestaande woningen. De productie van nieuwbouwwoningen volgt ongeveer de prognose. Met name de verkoop van appartementen zorgt hiervoor. Dit komt onder andere door aandacht voor inbreidingslocaties, minder gunstige verhuurvoorwaarden, demografische veranderingen en een groter vereist aandeel

betaalbare woningen Wel blijft het een punt van aandacht, mede door uitdagingen zoals overvol stroomnet, etc. (zie verdere toelichting bijlage 1 vanaf pagina 11).

1.6. Bij schommelingen in de markt kan het college snel handelen

De adviezen in het rapport van de taxatiecommissie met betrekking tot grondprijzen 2026 zijn gelijk aan de residueel berekende grondwaarden per heden. Mocht er gedurende 2026 op een moment sprake zijn van gewijzigde marktomstandigheden kan het college de grondprijs, binnen een marge van 25%, aanpassen waarbij marktconformiteit aangetoond moet worden. Bij substantiële wijzigingen wordt de raad geïnformeerd.

1.7. Niet alle kavels hebben dezelfde goede ligging of gebruiksmogelijkheden

Bij het opstellen van het grondprijzenadvies gaat de taxatiecommissie onder meer uit van een genormeerde residuele benadering. Dit gaat uit van een bepaald type bebouwing van een bepaalde kwaliteit bij een courante ligging en kavelvorm. Wanneer het type vastgoed en/of de kwaliteit aantoonbaar afwijkt van hetgeen waarmee gerekend is in het grondprijzenadvies kan een taxatie van die specifieke bebouwing uitgevoerd worden om tot een marktconforme prijs te komen.

Kanttekeningen

1.1. Bereikbaarheid van (betaalbare) woningen staat onder druk

De bereikbaarheid van met name betaalbare woningen blijft onder druk staan. Gemeente Maashorst heeft in haar (grondprijs)beleid maatregelen getroffen om de betaalbaarheid van koopwoningen te beïnvloeden en laat dit niet volledig aan de markt over.

Om sociale, middeldure huur en goedkope koopwoningen te kunnen realiseren en duurzaam betaalbaar te houden hebben we ook keuzes gemaakt in het beleidsprogramma wonen en zorg 2024-2030 van gemeente Maashorst (o.a. de doelgroepenverordening, zelfbewoningsplicht, etc.).

Door die druk op betaalbare woningen zijn er in de afgelopen jaren steeds vaker kleine woningtypes gerealiseerd in woningbouwprojecten. Bijvoorbeeld in de vorm van eenlaagse rijwoningen of rug-aan-rugwoningen. Dit soort woningen kunnen worden aangeboden in betaalbare prijsklassen en dragen zo bij aan de realisatiedoelen voor betaalbare woningbouw. Verschillende bouwers/ontwikkelaars hebben gestandaardiseerde producten ontwikkeld waardoor zij dit soort woningen inmiddels ook efficiënter kunnen bouwen. Dit was ook de aanleiding waardoor met u afgesproken is om te onderzoeken of er in het grondprijsbeleid een extra categorie kan worden toegevoegd voor "sociale koopwoning". Deze nieuwe categorie is nu opgenomen in dit grondprijzenadvies voor 2026.

Let wel: door de kleinere bouwvolumes en bijbehorende kaveloppervlaktes kan dit leiden tot een residuele hoge grondwaarde (per m²).

Vergelijking op meterprijzen loopt snel krom door de kleinere oppervlaktes. Kopers kijken dan ook eerder naar de absolute prijs.

Door de taxatiecommissie wordt een tweeledig advies gegeven bij de uitgifte van grond voor kleine woningtypes:

- 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.
- 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 overeenkomt met de daadwerkelijke grondwaarde.

De taxatiecommissie licht deze categorie nader toe in bijlage 1 vanaf pagina 26, 28 en hoofdstuk 7, pagina 37 e.v.).

1.2. Bedrijventerreinen

Voor wat betreft de grondprijzen voor bedrijfskavels is er voor de gehele gemeente Maashorst een eenheidsprijs afgegeven. Het advies van de taxatiecommissie is net als vorig jaar dat niet langer geadviseerd wordt om een staffel te hanteren. Uit referentieonderzoek blijkt dat de betaalbaarheid voor groter type kavels in de regio niet lager ligt dan voor kleiner formaat kavels. Wanneer er bedrijfskavels daadwerkelijk worden uitgegeven zal er voor deze betreffende locaties een specifieke uitgifteprijs worden vastgesteld die betrekking heeft op die locatie. De eenheidsprijs zal hiervoor als basis dienen, maar het blijft maatwerk. Het bepalen van de grondprijs voor XXL kavels (> 1ha.) blijft altijd maatwerk.

Financiën

De in bijlage 3 genoemde grondprijzen zijn exclusief BTW en gaan uit van verkoop van bouwrijpe grond door de gemeente Maashorst.

Het grondprijzadvies heeft betrekking op de door de gemeente uit te geven gronden. Deze gronden administreren we in de door de raad vastgestelde grondexploitaties. De in het grondprijzadvies opgenomen grondprijzen verwerken we in de grondexploitaties na besluitvorming door de raad in het Meerjarenperspectief (MJP) Grondbedrijf 2026.

In de vastgestelde grondexploitaties hanteren we percentages voor kosten- en opbrengstenstijging. De percentages voor opbrengstenstijging wonen en bedrijventerreinen bevinden zich in een bandbreedte tussen 2-6,5% over 2026. De grondprijzen zoals nu opgenomen in het grondprijzenadvies leiden tot een aanzienlijk hogere opbrengstenstijging over de resterende jaren. Dit leidt tot een positief effect op het te verwachten eindresultaat van de grondexploitaties. Hoe groot dit effect is hangt af van de uiteindelijke kostenstijging over 2026 en andere wijzigingen (zoals rente, looptijd en projectaanpassingen). In het Meerjarenperspectief (MJP) Grondbedrijf 2026 vindt de verwerking hiervan plaats.

Participatie

Er is expertise ingezet vanuit de diverse vakdisciplines.

Duurzaamheid

Dit collegevoorstel betreft een technisch besluit.

1 GEEN ARMEDE **2** GEEN HONGER **3** GOEDE GEZONDHEID EN WELZIJN **4** KWALITEITS- ONDERWIJS **5** GENDER- GELIJKHEID **6** SCHON WATERS EN SANITAIR **7** BETALBAAR EN DUURZAME ENERGIE

DUURZAME ONTWIKKELINGS DOELSTELLINGEN

