



MEDEDELING

Nummer : RM26.010

Onderwerp : Uitgifteprijsen bouwgrond 2026 a.d.h.v. de vrij op naamprijzen

Aan de raad

Samenvatting

In de Nota Grondbeleid 2019-2023 is als beleidsuitgangspunt grondprijsbeleid onder andere opgenomen;

1. dat voor reguliere uitgifte van kavels de verkoopprijzen per kavel c.q. per m² per project worden vastgesteld door een onafhankelijk advies van een onafhankelijke gecertificeerd taxateur;
2. bij projectmatige bouw kan ook gekozen worden voor de residuele grondwaarde berekening, marktselectie, inschrijving, prijsvraag of andere vormen van prijsbiedingen om te komen tot marktconforme uitgifteprijs.

Voor het jaar 2026 zijn de uitgifte grondprijzen van bouwgrond residueel per dorp getaxeerd door een onafhankelijke taxateur.

Adviesrapport grondprijzen Bladel 2026

Voor het jaar 2026 is door een onafhankelijke taxateur een adviesrapport grondprijzen Bladel opgesteld waarin onder ander is opgenomen;

1. De analyse vrij op naam prijzen en de hierbij behorende grondprijzen voor het jaar 2026 m.b.t. het woningbouwprogramma gemeente Bladel.
2. Marktbenadering (verwerking van referenties binnen de gemeente Bladel en buurgemeenten van nieuwbouwwoningen en vrij (jonge) nieuwe woningen).
3. Het meewegen van het tot stand komen van de vrij op naam prijzen en grondprijzen bouwgrond 2025.

Resume adviesrapport

De residuele grondprijzen zijn tot stand gekomen na analyse van soortgelijke verkooptransacties binnen de gemeente Bladel en vanuit de regiogemeenten in relatie met de stichtingskosten van soortgelijke woningsegmenten. De grondprijzen jaar 2026 zijn residueel berekend aan de hand van onderstaande vrij op naamprijzen (woningbouwprogramma) en zijn inclusief btw. Daarnaast is er een verschillenpercentage opgenomen ten opzichte van de vrij op naamprijzen in het jaar 2025.

Team:
ONT

Behandelend ambtenaar:
Henny Oerlemans

Telefoonnummer:
0479 361636

Woningbouwsegment nieuw te realiseren woningbouw 2026			
Woningbouwsegment	v.o.n. prijs 2026 maximaal	v.o.n. prijs 2025 maximaal	Ontwikkel-percentage nieuwbouw
Sociale woningbouw (huur)	< 295.000	< 285.000	30%
Sociale woningbouw (koop)	< 295.000	< 285.000	10%
Betaalbaar koop	< 420.000	< 405.000	27%
Vrij invulbaar (vrije sector)	> 420.000	> 405.000	33%

Grondprijzen per typologie woningen per dorp jaar 2026 in vergelijking met het jaar 2025

Aan de hand van o.a. bouwkostenkompas zijn de stichtingskosten begroot en afgezet ten opzichte van de vrij op naam prijzen van de diverse woningtypes. Op een transparante wijze is gekomen tot een residuele grondwaarde per type woning voor een bouwkaal. Op basis van plaatselijke kennis van de taxateurs en analyse van de transactiegegevens zijn de grondprijzen tussen de dorpen gedifferentieerd en per woningtype een bandbreedte qua prijs per m² gegeven. Vervolgens is er over de bandbreedte in prijs per vierkanter meter een gemiddelde prijs per vierkante meter berekend. In het volgende tabel zijn de gemiddelde grondprijzen per vierkante meter berekend per woningbouwtypologie en per kerkdorp.

BLADEL (excl. btw en kosten koper)					
Type	Jaar 2026, gemiddeld p/m ²		Jaar 2025, gemiddeld p/m ²		Verskil stijgings-percentage
Goedkoop	700		700		0%
Starters (betaalbaar)	675		518		30%
Middenduur 1	538		440		22%
Middenduur 2	513		440		16%
Duur 1	513		440		16%
Duur 2	513		415		23%

HAPERT (exclusief btw en kosten koper)					
Type	Jaar 2026, gemiddeld p/m ²		Jaar 2025, gemiddeld p/m ²		Verskil stijgings-percentage
Goedkoop	690		690		0%
Starters (betaalbaar)	665		508		31%
Middenduur 1	528		430		23%
Middenduur 2	515		430		20%
Duur 1	503		430		17%
Duur 2	503		405		24%

CASTEREN / NETERSEL (exclusief btw en kosten koper)					
Type	Jaar 2026, gemiddeld p/m ²		Jaar 2025, gemiddeld p/m ²		Vershil stijgings-percentage
Goedkoop	670		670		0%
Starters (betaalbaar)	635		488		30%
Middenduur 1	498		410		21%
Middenduur 2	473		410		15%
Duur 1	473		410		15%
Duur 2	473		385		23%

HOOGELOON (exclusief btw en kosten koper)					
Type	Jaar 2026, gemiddeld p/m ²		Jaar 2025, gemiddeld p/m ²		Vershil stijgings-percentage
Goedkoop	680		680		0%
Starters (betaalbaar)	650		498		31%
Middenduur 1	513		420		22%
Middenduur 2	488		420		16%
Duur 1	488		420		16%
Duur 2	488		395		23%

Prijsstijgingen

Het verschil in het stijgingspercentage met betrekking tot het jaar 2026 ten opzichte van het jaar 2025 is gelegen in de volgende prijsstijgingen;

- Vraag en aanbod van nieuwbouw woningen (veel vraag maar vrijwel geen aanbod)
- Stijging van bouwmaterialen
- Stijging van arbeidslonen
- Stijging van algemene bouwplaatskosten en bijkomende kosten van derden (architect, leges, etc.)

Het bovenstaande beïnvloed de vrij op naamprijs van een nieuwbouwwoning waaruit de residuele grondwaarde wordt berekend.

Sociale woningbouw huur of koop prijzen in vergelijking met het jaar 2025

Type	Normkavel	p/m ² € in jaar 2026	p/m ² € in jaar 2025	Vershil absoluut	Vershil in %
Sociale woningbouw	100 m ²	325,00	312,50	12,50	4%
Korting 20%		260,00	250,00	10,00	4%
Per kavel		26.000,00	25.000,00	10.000,00	4%

Grondprijzen Meergezinswoningen (gestapelde bouw)

De grondwaardebepaling voor appartementen is zeer casuïstisch. Derhalve worden de grondprijzen voor appartementen bepaald aan de hand van concrete ontwerptekeningen op basis van de residuele methode.

Grondprijzen Tiny houses (tijdelijk of permanent)

De grondprijzen worden afhankelijk van de ligging en het karakter, tijdelijk of permanent be-paald. Dit levert maatwerk op.

Tijdelijke gebruikstitel

Bij tijdelijke plaatsing van Tiny houses wordt voor het bepalen van de grondprijs gebruik ge-maakt van de gebruikstitel huur of het zakelijk recht van erfpacht. Restricties qua gebruik kunnen worden opgenomen (geen verhuur aan derden toegestaan of anderszins).

Permante Tiny Houses

Bij het toestaan van permanente Tiny Houses waarbij het omgevingsplan uitgebreidere bouw- en gebruiksmogelijkheden toestaat wordt aangesloten op de vierkante meterprijzen genoemd in vorenstaand model typologie "betaalbare koop" (€ 675,00 p/m² exclusief btw voor het dorp Bladel). De restrictie zelfbewoningsplicht zal worden bedongen in de overeenkomst.

Grondprijzen "Collectief particulier opdrachtgeverschap" (CPO)

In de Nota Grondbeleid 2019-2023 is opgenomen dat de residuele grondwaardeberekeningen voor CPO projecten worden bepaald aan de hand van het gewenste plan, de woningtype, het grondgebruik (bijvoorbeeld woningbouw i.c.m. natuurontwikkeling) en het onderhoud en beheer van infrastructuur. Uitgangspunt hierbij is dat de residuele grondprijs marktconform dient te zijn waarbij de grondprijs herleid wordt uit soortgelijke verkochte (jonge) nieuwbouwwoningen. De te bouwen woningtype bepaald de residuele grondwaarde. Een korting op de stichtingskosten van een te bouwen woningtypologie bepaald niet de vrij op naam prijs van de woning, laat staan de grondwaarde (zie dit als een korting op een nieuwe auto. De cataloguswaarde van de auto blijft uitgangspunt voor de verzekering, ongeacht de verkregen korting). Daarnaast zal de potentiële koper die de korting bedongen heeft te zijner tijd zijn woning niet verkopen onder aftrek van de korting die hij/zij destijds heeft bedongen op de stichtingskosten. Hij/zij zal de woning minimaal tegen de hoogst mogelijke bieder verkopen. Dus marktconform.

Actualisatie grondexploitaties

De hierboven genoemde grondprijzen jaar 2026 worden met betrekking tot de doorlooptijden in de grondexploitatie doorgerekend vanaf 1 januari 2026 en worden opgenomen in de (MPG) jaarrekening 2025. De geactualiseerde grondprijzen gelden niet voor de woningbouwplannen waar afspraken met de woningstichting of de Locatieverenigingen over de grondprijzen zijn gemaakt (plan De Groene Akkers Bladel en Lange Trekken).

Bladel, 10 februari 2026

Burgemeester en wethouders van Bladel,

de secretaris,

Digitaal ondertekend door Ruud Lathouwers



de burgemeester,

Digitaal ondertekend door Hetty van der Hamsvoort

