VOORSTEL AAN DE RAAD

Voorstel van:	College van burgemeester en wethouders	**Documentnummer**
Portefeuillehouder:	Wethouder H.A.W.M. Daandels	720972
Commissie:	Wonen en Werken	**Zaaknummer**
		720333

Datum voorstel: 3 november 2026

Onderwerp: Vaststellen grondprijzen 2027

Inleiding:
Jaarlijks worden de grondprijzen geactualiseerd en door de Raad vastgesteld. Voorgesteld wordt om de grondprijzen voor 2027 vast te stellen conform het taxatierapport dat ten behoeve van de grondprijzen voor 2027 is opgesteld. Dit wordt nader toegelicht in dit voorstel.

De doelstellingen voor 2027 zijn:

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

Geadviseerd besluit
- De grondprijzen voor 2027 als volgt vast te stellen:

De grondprijzen voor 2027 als volgt vast te stellen.
1. Woning(bouw)kavels voor Boekel:

Sociale huurwoning	€ 245,- per m² ex btw
Starterwoning	€ 430,- per m² ex btw
Rijwoning	€ 480,- per m² ex btw
Hoekwoning	€ 440,- per m² ex btw
Twee-onder-een-kapwoning	€ 385,- per m² ex btw
Vrijstaande woning	€ 450,- per m² ex btw

2. Woning(bouw)kavels voor Venhorst:

Sociale huurwoning	€ 245,- per m² ex btw
Starterwoning	€ 430,- per m² ex btw
Rijwoning	€ 430,- per m² ex btw
Hoekwoning	€ 395,- per m² ex btw
Twee-onder-een-kapwoning	€ 345,- per m² ex btw
Vrijstaande woning	€ 405,- per m² ex btw

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

1 tot 750 m²	100% van de uitgifteprijs
750 tot 1.000 m²	50% van de uitgifteprijs
1.000 m² en meer	25% van de uitgifteprijs

3. Overige kavels zowel in Boekel als Venhorst:

Bedrijfskavels	€ 190,- per m² ex btw
Maatschappelijk vastgoed(niet commercieel)	€ 185,- per m² ex btw
Agrarische gronden groter dan 500m²	Taxatiewaarde
Nutsvoorzieningen	€ 235,- per m² ex btw

4. Groen- en reststroken in zowel Boekel als Venhorst:

Verkoop van groen en reststroken:	40% per m² geldende grondprijs per type kavel.
Agrarische gronden tot 500m² , groensingels, dicht gemaakte sloten, wegen die op de wegenlegger staan betreft de grondprijs:	300% maal €12,49[1] maal 40%

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

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

Toelichting

Dit jaar is conform de nota grondbeleid 2024 een taxatie op gesteld ten behoeve van de grondprijzen 2027.

Categorieën grondprijzen

Als opdracht aan de taxateur is meegegeven om de huidige categorieën voor grondprijzen voor woningen en overige kavels te handhaven.

Ontwikkelingen in gemeente Boekel

De afgelopen jaren is er een grote behoefte aan woningen. Dit blijkt ook weer uit de lotingen voor de kavels die dit jaar[2] zijn uitgegeven. Daarnaast ontvangen wij signalen van projectontwikkelaars dat woningen binnen de gemeente Boekel vlot worden verkocht.

[1] Gebaseerd op Q2 2026 agrarische grondmarkt van het Kadaster in Noord-Brabant.
[2] Dit jaar zijn voor De Biezen fase 1b 15 kavels uitgegeven. In totaal waren er 20 inschrijvingen.

Grondprijzen in de regio

Jaarlijks vergelijken we de grondprijzen van het afgelopen jaar met die in de regio. In figuur 1 zijn de grondprijzen voor woningbouwkavels in de regio voor 2026 weergegeven. Hieruit blijkt dat onze grondprijzen relatief laag zijn ten opzichte van die in onze directe omgeving.

De grondprijzen voor 2027 in de omliggende gemeenten zijn nog niet bekend.

	Veghel/ Schijndel	Erp/ Mariaheide	Uden	Zeeland	Volkel	Odiliapeel	Gemert/ Bakel	Mortel/ Handel	Boekel
Vrijstaande woning	€460,-	€390,-	€450,-	€405,-	€385,-	€360,-	€435,-	€415,-	€420,-
Tussen/rij woning	€605,-	€515,-	€485,-	€440,-	€415,-	€390,-	€535,-	€510,-	€450,-
Starterswoning									€340,-
Sociale huurwoning			€395,-	€355,-	€335,-	€315,-	€253,-	€253,-	€240,-
Hoekwoning	€555,-	€470,-		€440,-		€390,-		€455,-	€410,-
Twee-onder-een-kapwoning	€475,-	€405,-	€395,-	€355,-	€335,-	€315,-	€450,-		€375,-

Figuur 1 grondprijzen omliggende gemeente en gemeente Boekel 2026

Uitkomst taxatie

De taxatie heeft de volgende prijzen bepaald:

Boekel

Sociale huurwoning	€ 245,- per m² ex btw
Starterwoning	€ 430,- per m² ex btw
Rijwoning	€ 480,- per m² ex btw
Hoekwoning	€ 440,- per m² ex btw
Twee-onder-een-kapwoning	€ 385,- per m² ex btw
Vrijstaande woning	€ 450,- per m² ex btw

Voor Venhorst wordt een 90% van de grondprijs van Boekel toegekend (behalve voor de sociale huurwoningen), wat resulteert in de volgende bedragen:

Sociale huurwoning	€ 245,- per m² ex btw
Starterwoning	€ 385,- per m² ex btw
Rijwoning	€ 430,- per m² ex btw
Hoekwoning	€ 395,- per m² ex btw
Twee-onder-een-kapwoning	€ 345,- per m² ex btw
Vrijstaande woning	€ 405,- per m² ex btw

Voor een nadere toelichting op de wijze waarop de taxateur tot deze bedragen is gekomen, wordt verwezen naar het taxatierapport (zie bijlage 2).

Rijwoningen
We zien dat projectontwikkelaars aanzienlijke rendementen behalen uit de verkoop van rijwoningen. Dit komt mede doordat rijwoningen doorgaans niet door particulieren worden gerealiseerd, maar door projectontwikkelaars die meerdere woningen binnen één project bouwen en verkopen. Een lagere grondprijs komt daardoor niet noodzakelijkerwijs ten goede aan de potentiële eindgebruikers, maar kan vooral leiden tot hogere winstmarges voor projectontwikkelaars, gelet op het verschil tussen de grondprijs en de uiteindelijke verkoopprijs van de woningen. Ook in andere gemeenten zien we dat de categorieën ‘tussenwoning’ en ‘rijwoning’ tot de hoogste grondprijzen behoren. In het raadsvoorstel van 2026 is dit onderwerp tevens uitgebreid toegelicht (zie bijlage 3).

Starterswoningen
In 2023 is het beleid voor starterswoningen in de gemeente Boekel vastgesteld. In de woonzorgvisie is bepaald dat voor starterswoningen een maximale koopsom geldt van 75% van de betaalbaarheidsgrens (dit betreft in 2026, 75% van €420.000,- = €315.000,-).

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

In het verleden is er steeds voor gekozen om de prijs van starterswoningen in zowel Boekel als Venhorst gelijk te houden. Om die reden wijkt de geadviseerde prijs van de starterswoningen in Venhorst af van het getaxeerde bedrag.

Tevens is er weer een staffel toegepast voor kavels, welke groter zijn dan 749 m². De toevoeging van een staffel draagt bij aan een meer accuraat en marktconform prijsniveau bij de uitgifte van grotere kavels.

Deze staffel ziet er als volgt uit:

1 tot 750 m²	100% van de uitgifteprijs
750 tot 1.000 m²	50% van de uitgifteprijs
1.000 m² en meer	25% van de uitgifteprijs

Overige kavels
Voor bedrijventerreinen is geconstateerd dat de grondprijzen in Boekel in lijn liggen met, of zelfs lager zijn dan, de grondprijzen in omliggende gemeenten. Voor bedrijfskavels wordt daarom geadviseerd om de voorgestelde grondprijs van € 190 per m² te hanteren.

Ook voor kavels bestemd voor maatschappelijk vastgoed (€ 185 per m²) en nutsvoorzieningen (€ 235 per m²) wordt voorgesteld om aan te sluiten bij de voorgestelde grondprijzen. Bij het in gebruik geven van kavels voor nutsvoorzieningen wordt een jaarlijkse vergoeding van 4% van de kavelprijs gehanteerd. Bij langdurige zakelijke rechten met een looptijd van meer dan 20 jaar wordt in plaats daarvan eenmalig 80% van de kavelprijs in rekening gebracht.

Voor agrarische gronden wordt onderscheid gemaakt tussen percelen tot en met 500 m² en percelen groter dan 500 m². Percelen tot en met 500 m² worden beschouwd als reststroken. Voor agrarische gronden groter dan 500 m² wordt de grondprijs op basis van maatwerk en een taxatie vastgesteld. De waarde is namelijk sterk afhankelijk van de ligging en de gebruiksmogelijkheden van de grond.

Conform het huidige beleid geldt voor agrarische gronden (tot 500m²), groensingels, dicht gemaakte sloten en wegen die op de wegenlegger staan, de volgende grondprijs: 300% x €12,49[3] x 40%.

Conform het besluit over de grondprijzen voor 2026 wordt een percentage van 40% van de geldende grondprijs voor huiskavels/bedrijfskavels gehanteerd, ongeacht of het gaat om een voor-, zij- of achtertuin, of dat deze binnen of buiten de bebouwde kom ligt. Dit percentage van 40% is in lijn met het

[3] Gebaseerd op Q2 2026 agrarische grondmarkt van het Kadaster in Noord-Brabant.

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

Dit jaar worden er geen prijzen voor het in gebruik geven van groen en reststroken voorgesteld. Conform het raadsbesluit van 12 februari 2026 worden deze prijzen een keer in de vijf jaar herijkt. Dit zal voor het eerst in 2031 zijn.

Kanttekeningen
Door ongunstige economische ontwikkelingen kunnen risico's ontstaan, zoals een verdere stijging van de bouwkosten of stagnatie in de verkoop van kavels doordat potentiële kopers de financiering niet rond krijgen. Gezien het grote tekort aan woningen wordt verwacht dat de vraag naar kavels voorlopig blijft bestaan. Het risico zit vooral in de mate waarin de kavels betaalbaar zijn en blijven voor de verschillende doelgroepen. Daarbij vormt de netcongestie tevens een risico waarvan de consequenties nog niet volledig duidelijk zijn.

Financiën
In de grondbedrijfsrapportage 2026 is gerekend met een gemiddelde grondprijsverhoging van 2%. Indien wordt ingestemd met het voorstel, zal dit naar verwachting resulteren in een positief resultaat op de grondexploitatie. In de rapportage over 2026 is echter nog geen rekening gehouden met de huidige hogere kosten. Dit heeft een negatief effect op het resultaat. De hogere kosten worden bij de volgende herziening in april 2027 inzichtelijk gemaakt. Tevens worden de consequenties van de netcongestie, zoals benoemd onder de kanttekeningen, bij deze herziening zo veel mogelijk inzichtelijk gemaakt.

Effecten BTW-BCF-VPB
Niet van toepassing.

Participatie
Niet van toepassing.

Alternatieven
Grondprijzen algemeen:
De gemeenteraad kan ervoor kiezen om af te wijken van het voorstel. Een verlaging van de grondprijzen van alle type woningen kan zorgen voor verlies op de grondexploitaties, doordat de opbrengsten mogelijk niet langer voldoende zijn om de kosten volledig te dekken.

Een ander alternatief is het verhogen van de grondprijzen. Een verhoging kan leiden tot hogere grondopbrengsten. Tegelijkertijd bestaat het risico dat de verkoopsnelheid van kavels afneemt, doordat potentiële kopers meer moeite hebben om de benodigde financiering rond te krijgen.

Communicatie/publicatie
De besluiten worden gepubliceerd in het plaatselijke weekblad en op gemeentelijke website.

Uitvoering/Vervolg
In het voorjaar (april) van 2027 leggen wij u de nieuwe grondbedrijfsrapportage ter besluitvorming voor. Hierin zullen de vastgestelde grondprijzen worden verwerkt.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel

De secretaris — De burgemeester

E.Z. Frank — C.J.M. van den Elsen

Bijlage(n)
1. Concept raadsbesluit
2. Taxatierapport
3. Raadsvoorstel van de grondprijzen 2026 (vastgesteld in 2025)
4. Geamendeerd Raadsbesluit van de grondprijzen 2026 (vastgesteld in 2025)
5. Grondprijzen voorgesteld en vastgesteld 2021 t/m 2026