

Grondprijsbeleid 2025 bouw kavels

De Raad van de gemeente Maashorst;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders 28 januari 2025:

Grondprijsbeleid 2025 bouw kavels

b e s l u i t

1. De grondprijzen bouw kavels 2025 vast te stellen zoals opgenomen in bijlage 3 en daarmee aan te sluiten bij het advies van de taxatiecommissie voor grondprijzen 2025.
2. Prijsafspraken in lopende reserveringen/opties/overeenkomsten te respecteren gedurende de looptijd van de gemaakte afspraken.
3. Het college te mandateren om in voorkomende gevallen met maximaal 25% van de grondprijzen 2025 uit bijlage 3 af te wijken op voorwaarde dat de afwijkende grondprijs marktconform is. Deze bevoegdheid geldt enkel als:
 - een kavel een incurante ligging heeft;
 - een kavel een incurante vorm heeft;
 - reststroken bij kavels aanwezig zijn;
 - een bedrijfskavel verkocht kan worden aan een bedrijf met een groot aantal arbeidsplaatsen en/of uit concurrentieoverwegingen.

In gevallen afwijkend op de bovengenoemde uitzonderingen zal het college vooraf met een raadsinformatiebrief naar de raad dienen te komen, waarbij marktconformiteit aangetoond moet worden.

Vastgesteld in de openbare vergadering 27 februari 2025.

De raad voornoemd,

de griffier,

Mr. N.E. Gradisen

de voorzitter,

J.A. van der Pas

Bijlage

Grondprijsbeleid 2025 vrije sector woningbouw (exclusief BTW)
Basisprijzen per kern:

Kern	Type woning	Grondprijs 2025 per m2
Uden	Rijwoning	€ 450,-
Uden	2 [^] 1-kap	€ 375,-
Uden	Vrijstaand	€ 415,-**
Uden	Vrijstaand plus*	€ 415,-***
Volkel	Rijwoning	€ 380,-
Volkel	2 [^] 1-kap	€ 315,-
Volkel	Vrijstaand	€ 355,-**
Volkel	Vrijstaand plus*	€ 355,-***
Odiliapeel	Rijwoning	€ 360,-
Odiliapeel	2 [^] 1-kap	€ 300,-
Odiliapeel	Vrijstaand	€ 330,-**
Odiliapeel	Vrijstaand plus*	€ 330,-***
Zeeland	Rijwoning	€ 405,-
Zeeland	2 [^] 1-kap	€ 335,-
Zeeland	Vrijstaand	€ 375,-**
Zeeland	Vrijstaand plus*	€ 375,-***
Schaijk	Rijwoning	€ 405,-
Schaijk	2 [^] 1-kap	€ 335,-
Schaijk	Vrijstaand	€ 375,-**
Schaijk	Vrijstaand plus*	€ 375,-***
Reek	Rijwoning	€ 360,-
Reek	2 [^] 1-kap	€ 300,-
Reek	Vrijstaand	€ 330,-**
Reek	Vrijstaand plus*	€ 330,-***

Grondprijs sociale huurwoningen

De Raad heeft in 2023 ingestemd met een vaste, lagere grondprijs (€ 230 per m2) t.b.v. een grondgebonden sociale huurwoning en een vaste prijs per appartement (t/m 3 lagen) van €22.500 excl. BTW en vanaf 4 woonlagen en meer € 20.000 per appartement.

De indexatie is gelijk aan de jaarlijks vastgestelde huurverhogingsparameter (van het rijk) per 1-7. De maximale huurverhoging voor sociale huurwoningen vanaf 1 juli 2024 is 5,8%. De bovenstaande bedragen moeten hiermee worden verhoogd.

grondprijs grondgebonden woningen: € 237 + 5,8% = €251 (afgerond)

prijs voor appartementen t/m 3 bouwlagen: € 23.197 + 5,8% = € 24.542 (afgerond)

prijs voor appartementen vanaf 4 woonlagen: € 20.620 + 5,8% = € 21.816 (afgerond)

Prijzen per project o.b.v. specifieke ligging plangebied

Plan	Type woning	Grondprijs 2025 per m2
Park Maashorst kamer 4	Rijwoning	€ 450,-
Park Maashorst kamer 4	2 [^] 1-kap	€ 375,-
Park Maashorst	Vrijstaand plus *	€ 415,- ***
De Ruiter	Rijwoning	€ 450,-
De Ruiter	2 [^] 1-kap	€ 375,-
De Ruiter	Vrijstaand	€ 415,-
Kerkstraat Oost	Patiowoning	€ 335,-

Eikenheuvel	Rijwoning	€ 450,-
Eikenheuvel	2^1-kap	€ 375,-
Eikenheuvel	Vrijstaand	€ 415,-
Eikenheuvel	Appartement	maatwerk

***Advies 2025: staffel alleen toepassen bij vrijstaande woningen op het aantal m2 boven de primaire m2, gelijk aan standpunt grondprijzen 2024.**

De genoemde staffel is als volgt opgebouwd: de 1e 500m2 krijgt 100% van de grondprijs toegekend, de daaropvolgende 500m2 een grondprijs van 50%, daaropvolgende 500m2 een grondprijs van 25% en zo verder.

Uitzondering hierop vormen de kavels met zeer ruime bebouwingsmogelijkheden. Deze betreffen woningen van meer dan 750m3 en/of met een bouwvlak groter dan 150m2. hiervoor geldt dat de 1e 750m2 een grondprijs van 100% kennen, waarna vervolgens per 500m2 wordt gestaffeld.

Grondprijsbeleid 2025 Bedrijfsterrein (exclusief BTW)

Basisprijzen):

m2	Grondprijs 2025 per m2*
0-10.000	€ 195,-
>10.000	maatwerk

*Advies 2025: eenheidsprijs voor gehele gemeente Maashorst. Wanneer ergens in de gemeente kavels uitgegeven gaan worden zal er altijd voor die specifieke locatie een uitgifteprijs worden vastgesteld. In afwijking van eerdere adviezen wordt er niet langer geadviseerd om een staffel toe te passen. Uit zowel de referentietransacties als het aangetroffen uitgiftebeleid wordt er geen aanleiding gezien om een dergelijke staffel te hanteren. Uit het referentieonderzoek blijkt dat de betaalbaarheid voor groter type kavels in de regio niet lager ligt dan voor kleiner formaat kavels.

Prijzen per project o.b.v. specifieke ligging plangebied

Plan		Grondprijs 2025 per m2
Hoogveld Zuid		€ 195,00
Hoogveld Zuid	XXL kavel	maatwerk
Voederheil		€ 175,00
Reek Zuid	Bedrijf1 <1.000m2	€ 140,00
Wonen-Werken1&2wonen<500m2		€ 260,00
	Bedrijf 501m2 tot 1.000m2	€ 140,00
Uden Noord II		maatwerk

Grondprijsbeleid 2025 Maatschappelijk (exclusief BTW)

Grondprijs bedraagt €180,00 per m2 BVO

Maatschappelijke functie (commercieel) maatwerk maar minimaal grondprijs niet-commercieel

Zendmasten € 6.300,- per zendmast en € 1.325,- per additionele gebruiker