

## Grondprijsbeleid 2026 bouwkvavels

De Raad van de gemeente Maashorst;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders 28 april 2026:

Grondprijsbeleid 2026 bouwkvavels

b e s l u i t

1. De grondprijzen bouwkvavels 2026 vast te stellen zoals opgenomen in bijlage 3 en daarmee aan te sluiten bij het advies van de taxatiecommissie voor grondprijzen 2026, met uitzondering van hetgeen de taxatiecommissie schrijft over het toepassen van een staffel bij vrijstaande woningen en waarbij daarom de volgende passage uit bijlage 3 wordt geschrapt:  
**\*\*\*Advies 2026: staffel alleen toepassen bij vrijstaande woningen op het aantal m<sup>2</sup> boven de primaire m<sup>2</sup>, gelijk aan standpunt grondprijzen 2025.** De genoemde staffel is als volgt opgebouwd:  
de 1<sup>e</sup> 500m<sup>2</sup> krijgt 100% van de grondprijs toegekend, de daaropvolgende 500m<sup>2</sup> een grondprijs van 50%, daaropvolgende 500m<sup>2</sup> een grondprijs van 25% en zo verder. Uitzondering hierop vormen de kvavels met zeer ruime bebouwingsmogelijkheden. Deze betreffen woningen van meer dan 750m<sup>3</sup> en/of met een bouwvlak groter dan 150m<sup>2</sup>. hiervoor geldt dat de 1<sup>e</sup> 750m<sup>2</sup> een grondprijs van 100% kennen, waarna vervolgens per 500m<sup>2</sup> wordt gestaffeld."
2. Prijsafspraken in lopende reserveringen/opties/overeenkomsten te respecteren gedurende de looptijd van de gemaakte afspraken.
3. Alle voorgaande besluiten over het Grondprijsbeleid 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 Grondprijsbeleid.

*Vastgesteld in de openbare vergadering 28 mei 2026.*

*De raad voornoemd,*

*de griffier,  
N.E. Gradisen*

*de voorzitter,  
J.A. van der Pas*

## Bijlage

### Grondprijsbeleid 2026 vrije sector woningbouw (exclusief BTW)

#### Basisprijzen per kern:

Kern	Type woning	Grondprijs 2026 per m <sup>2</sup>
Uden	Sociale koop	€ 395,-
Uden	Rijwoning	€ 485,-
Uden	2 <sup>^</sup> 1-kap	€ 395,-
Uden	Vrijstaand	€ 450,-*
Uden	Vrijstaand plus*	€ 450,-*
Volkel	Sociale koop	€ 335,-
Volkel	Rijwoning	€ 415,-
Volkel	2 <sup>^</sup> 1-kap	€ 335,-
Volkel	Vrijstaand	€ 385,-*
Volkel	Vrijstaand plus*	€ 385,-*
Odiliapeel	Sociale koop	€ 315,-
Odiliapeel	Rijwoning	€ 390,-
Odiliapeel	2 <sup>^</sup> 1-kap	€ 315,-
Odiliapeel	Vrijstaand	€ 360,-*
Odiliapeel	Vrijstaand plus*	€ 360,-*
Zeeland	Sociale koop	€ 355,-
Zeeland	Rijwoning	€ 440,-
Zeeland	2 <sup>^</sup> 1-kap	€ 355,-
Zeeland	Vrijstaand	€ 405,-*
Zeeland	Vrijstaand plus*	€ 405,-*
Schaijk	Sociale koop	€ 355,-
Schaijk	Rijwoning	€ 440,-
Schaijk	2 <sup>^</sup> 1-kap	€ 355,-
Schaijk	Vrijstaand	€ 405,-*
Schaijk	Vrijstaand plus*	€ 405,-*
Reek	Sociale koop	€ 315,-
Reek	Rijwoning	€ 390,-
Reek	2 <sup>^</sup> 1-kap	€ 315,-
Reek	Vrijstaand	€ 360,-*
Reek	Vrijstaand plus*	€ 360,-*

### Grondprijs sociale huurwoning

De Raad heeft in 2023 ingestemd met een vaste, lagere grondprijs (€ 230 per m<sup>2</sup>) 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 2025 is 5,0%. De bovenstaande bedragen moeten hiermee worden verhoogd.

grondprijs grondgebonden woningen: € 251 + 5,0% = €264 (afgerond)

prijs voor appartementen t/m 3 bouwlagen: € 24.542 + 5,0% = € 25.769 (afgerond)

prijs voor appartementen vanaf 4 woonlagen: € 21.816 + 5,0% = € 22.907 (afgerond)

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

Plan	Type woning	Grondprijs 2026 per m <sup>2</sup>
Park Maashorst	Vrijstaand	€ 495,-*
De Ruiter	Rijwoning	€ 485,-
De Ruiter	2 <sup>^</sup> 1-kap	€ 395,-
De Ruiter	Vrijstaand	€ 450,-
Kerkstraat Oost	Patiowoning	€ 355,-
Eikenheuvel	Sociale koopwoning	maatwerk (indicatief € 395,-)
Eikenheuvel	Rijwoning	maatwerk (indicatief € 485,-)
Eikenheuvel	2 <sup>^</sup> 1-kap	maatwerk (indicatief € 395,-)
Eikenheuvel	Vrijstaand	maatwerk (indicatief € 450,-)

Eikenheuvel	Appartement	maatwerk
Blazoenlaan	Vrijstaand	€ 425,-
De Scheenen		maatwerk

**Besluit: er wordt in 2026 geen staffel toegepast voor kavels ten behoeve van vrijstaande woningen.**

#### Grondprijsbeleid 2026 Bedrijfsterrein (exclusief BTW)

##### Basisprijzen):

m <sup>2</sup>	Grondprijs 2026 per m <sup>2</sup> *
0-10.000	€ 225,-
>10.000	maatwerk

\*Advies 2026: 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. Er wordt (net als in 2025) niet langer geadviseerd om een staffel toe te passen. Uit zowel de referentie-transacties als het aangetroffen uitgiftebeleid wordt er geen aanleiding (meer) 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 2026 per m <sup>2</sup>
Hoogveld Zuid		€ 225,00
Hoogveld Zuid XXL kavel	XXL kavel	€ 265,00
Voederheil		€ 185,00
Reek Zuid	Bedrijf 1 <1.000 m <sup>2</sup>	€ 145,00
Wonen-Werken	1&2 wonen <500 m <sup>2</sup>	€ 270,00
	Bedrijf 501 m <sup>2</sup> tot 1.000 m <sup>2</sup>	€ 145,00
Uden Noord II		maatwerk

##### Grondprijsbeleid 2026 Maatschappelijk (exclusief BTW)

Grondprijs bedraagt €185,00 per m<sup>2</sup> BVO

Maatschappelijke functie (commercieel) maatwerk maar minimaal grondprijs niet-commercieel  
Zendmasten € 6.650,- per zendmast en € 1.400,- per additionele gebruiker

##### Reststroken

Onderwerp	tarief koop 2026	tarief huur 2026
Particulier (woning)	€ 100,-	3% v.d. koopprijs per m <sup>2</sup> met een minimum van € 150,- p/jr.
Bedrijf	€ 225,-	3% v.d. koopprijs per m <sup>2</sup> met een minimum van € 150,- p/jr.
Agrarisch	€ 12,50	3% v.d. koopprijs per m <sup>2</sup> met een minimum van € 150,- p/jr.