

Grondprijzenbrief 2026 gemeente 's-Hertogenbosch

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente 's-Hertogenbosch,
In zijn vergadering van 28 oktober 2025,
Gezien het voorstel met reg.nr. 18412715
Besluit vast te stellen
De Grondprijzenbrief 2026 gemeente 's-Hertogenbosch

1. Inleiding



Deze Grondprijzenbrief 2026 is op 28-10-2025 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente 's-Hertogenbosch en is een actualisatie van de Grondprijzenbrief 2024-2025. Met dit openbare beleidsdocument wil de gemeente voor 2026 haar grondprijzen op een transparante manier kenbaar maken en vastleggen.

Het grondbeleid van de Gemeente 's-Hertogenbosch is opgenomen in de "Nota Grondbeleid 2018". Hierin heeft de raad de kaders vastgelegd voor het grondbeleid, waaronder het grondprijsbeleid. Zowel het grondbeleid als het grondprijsbeleid zijn instrumenten om doelstellingen op het gebied van wonen, bedrijven/werkgelegenheid, opwek energie, etc. mogelijk te maken.

Uitgangspunt hierbij is een marktconforme grondprijs die per functie, locatie of vastgoedcategorie verschillend kan zijn. In de Nota Grondbeleid is vastgelegd op welke wijze die marktconformiteit wordt bereikt.

Vanuit het oogpunt van bestuurlijke en beleidsmatige transparantie maakt het college de keuze om de hoogte van de grondprijzen voor 2026 met deze brief vast te leggen en openbaar te maken. Daarmee wordt ook tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van het duale stelsel en de adviezen van het Rekenkameronderzoek naar het Grondbeleid in de gemeente 's-Hertogenbosch (december 2022: RV 14229184).

Gedoeld wordt op het door de raad stellen van de kaders voor het grondbeleid (zie Nota Grondbeleid) en het binnen deze kaders uitwerken van het grondprijsbeleid door het college (door het opstellen van een grondprijzenbrief).

Leeswijzer

Deze Grondprijzenbrief is vanaf hoofdstuk 3 vergelijkbaar qua opzet en inhoud met de vorige Grondprijzenbrief.

Nieuw in deze Grondprijzenbrief is hoofdstuk 2, waarin een bespiegeling wordt gegeven van de ontwikkelingen op de grond-, woning en vastgoedmarkt. Op basis van deze bespiegelingen en de ervaringen in het afgelopen jaar, zijn vanaf hoofdstuk 4 de grondprijzen voor 2026 voor de diverse functies vastgelegd. Daarbij is in paragraaf 4.6 'Overige woningbouwinitiatieven' ten opzichte van de vorige brief de grondprijzen voor onder andere flexwoningen, studentenwoningen en ontmoetingsruimten c.a. vastgelegd.

In hoofdstuk 3 worden de algemene uitgangspunten die van toepassing zijn op deze Grondprijzenbrief beschreven.

Een samenvatting van de grondprijzen 2026 is in bijlage 1 opgenomen. Deze bijlage is onlosmakelijk verbonden aan de uitgangspunten en toelichting zoals die zijn opgenomen in deze Grondprijzenbrief.

2. Bespiegelingen en ontwikkelingen op de grond-, woning- en vastgoedmarkt

2.1 Inleiding

Het afgelopen jaar is de grond- en vastgoedmarkt behoorlijk in beweging geweest.

In dit hoofdstuk wordt met name voor de woningen, bedrijven en kantoren een korte bespiegeling gegeven op zowel de ontwikkelingen in het afgelopen jaar, alsook de ervaringen (met de houdbaarheid) van de grondprijzen zoals die het afgelopen jaar zijn toegepast.

2.2 Woningen

Bespiegeling op de marktontwikkelingen

Door diverse organisaties, te denken valt aan banken, makelaars, kadaster, CBS, en adviesbureaus worden de ontwikkelingen op de woningmarkt nauwlettend gevolgd.

Uit alle (kwartaal- en jaar)rapportages kan samenvattend het volgende worden geconcludeerd:

- **Sociale huurwoningen**
Voor de sociale huurwoningen geldt dat de stijging van de grondkosten gekoppeld is aan de stijging van de liberalisatiegrens. Voor deze grens heeft het Ministerie de zogenaamde DAEB-grens (grens tussen sociale huursector en vrije sector) geïntroduceerd. Deze is voor 2025 € 900,07, ofwel een stijging van 2,32% ten opzichte van 2024 (€ 879,66).
- **Middeldure huurwoningen**
De behoefte aan middeldure huurwoningen is ongekend groot. Uit onderzoek blijkt echter dat aanbieders van middeldure huurwoningen in het gereguleerde segment weliswaar graag willen inspringen op de toenemende vraag, maar belemmeringen ervaren van het Woningwaarderingstelsel (WWS) om rendabel te kunnen investeren. Voor de middeldure woningen in de lagere prijsklasse hebben de corporaties zich 'opgeworpen' om dit segment op te pakken.
- **Vrije sector woningen projectmatig**
 - Sinds medio 2023 trekt de woningmarkt weer aan. Deze trend heeft zich ook duidelijk voor-gezet in de afgelopen jaren;
 - Nieuwbouwwoningen of recent gerealiseerde woningen blijven in trek mede vanwege de gunstige energielabels;
 - Zowel de verkoopprijs van bestaande als ook nieuwe woningen is het afgelopen jaar behoorlijk gestegen. Voor nieuwbouwwoningen ligt dit stijgingspercentage op circa 10 %;
 - De bouwkosten zijn het afgelopen jaar gemiddeld met 4,7 % gestegen. De personeelskosten stegen hierbij in verhouding meer dan de materiaalkosten;
 - Doordat de stijging van de VON-prijzen groter is dan de stijging van bouwkosten, ontstaat er gemiddeld genomen ruimte voor een verhoging van de (residuele) grondwaarde;
 - De krapte op de woningmarkt is ongekend groot;
 - Het consumentenvertrouwen is niet gestegen, ondanks de stabiliserende rente en stijgende lonen;
- **Vrije sector woningen vrije kavels (2^{de} kap en vrijstaande woningen voor (C)PO)**

Deze kavels worden in hoofdzaak uitgegeven aan particulieren (PO) en aan een collectief van particuliere initiatiefnemers (CPO). De behoefte aan dergelijke kavels blijft ook in dit segment groot. Mede op basis van het advies inzake de methodiek voor grondprijsbepaling (residueel in plaats van vaste m²-prijzen), heeft er medio 2025 een taxatie plaatsgevonden op basis van de residuele methode van de nog uit te geven vrije sectorkavels in de kernen. De resultaten van deze taxatie en advies zijn uitgangspunt voor de hoogte van de m²-prijzen in 2026 voor de vrije kavels.

Ervaringen in het afgelopen jaar van de toegepaste grondquotes en -prijzen

De afgelopen periode hebben we ervaring opgedaan met de Grondprijzenbrief 2024-2025.

Met uitzondering van De Groote Wielen waar al contractuele afspraken vastgelegd waren voor de hoogte van de grondprijzen, hebben we kunnen constateren dat, mede vanwege de aantrekkende woningmarkt, de stabilisatie in de bouwkosten, de grondprijzen nog steeds houdbaar zijn en als marktconform kunnen worden bestempeld.

Samenvattende analyse woningen

Op basis van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat zeker voor de grondgebonden woningen de (residuele) grondwaarde zou kunnen stijgen. Voor de appartementen lijkt de grondwaarde zich te consolideren (op het niveau van vorig jaar).

Met de in onze gemeente gehanteerde grondprijzen (quotesystematiek) voor projectmatige woningbouw, stijgt de grondwaarde automatisch mee met de stijging van de verkoopprijzen van de nieuwbouwwoningen (VON-prijzen). Daarnaast bestaat de wens om met de gekozen quotesystematiek uit oogpunt van consistentie en transparantie over een langere periode zijn werking te laten hebben en niet 'te veel' te reageren op incidenten.

Dit komt momenteel de haalbaarheid c.q. businesscase van de te realiseren projectmatige woningbouw ten goede, iets wat voor de haalbaarheid van de bouw van nieuwe appartementen een positieve werking heeft.

Samenvattend kan het volgende worden gesteld voor de grondprijzen woningbouwkavels:

- De grondprijzen voor sociale huur en middeldure huurwoningen worden verhoogd volgens de door het Rijk aangegeven verhoging van de liberalisatiegrens;
- De grondprijzen voor vrije kavels (PO/CPO) worden verhoogd op basis van de resultaten van de uitgevoerde taxaties, wat uitkomt op € 450 per m² voor rijwoningen (starters), en € 475 per m² voor kavels bestemd voor half-vrijstaande en vrijstaande woningen voor de kleine kernen. De grondprijzen in de uitleggebieden liggen gemiddeld € 25 hoger, en komen hierdoor uit op € 475 respectievelijk € 500 per m². Daarbij is, voor het bereikbaar en betaalbaar houden van de starterswoningen, voor de deze doelgroep afgeweken van de taxatie.
- Voor de projectmatige woningbouw geldt dat de residuele grondwaarde kan toenemen, omdat door de stijging van de VON-prijzen, na aftrek van de stichtingskosten van de woning, er ruimte bestaat voor een hogere residuele grondwaarde. Maar omdat er in onze gemeente gewerkt wordt met de zogenaamde quotes-systematiek neemt bij een hogere VON-prijs ook de grondwaarde 'automatisch' toe, omdat de grondprijs immers een percentage is van de VON-prijs.

2.3 Bedrijven (en kantoren en VAB) en overige functies/bestemmingen

De grondprijzen voor bedrijfskavels zijn conform de Grondprijzenbrief van afgelopen jaar geïndexeerd met de CPI-index.

3. Algemene uitgangspunten en afwijkingen

De in deze Grondprijzenbrief genoemde grondprijzen (per categorie) zijn uitgangspunt voor de grondprijsbepaling in concrete gevallen. Specifieke bepalingen of voorwaarden zijn per functie in de navolgende paragrafen weergegeven. Voor de Grondprijzenbrief 2026 volgen we de uitgangspunten die ook in de Grondprijzenbrief 2024-2025 golden.

Als algemene uitgangspunten zijn van belang:

- De gemeente gaat uit van marktconforme grondprijzen;
- De grondprijzen gelden na vaststelling door het college voor het kalenderjaar 2026;
- Het college van B&W behoudt op ieder moment het recht om gemotiveerd af te wijken van de in deze brief opgenomen grondprijzen, en kan tevens deze op marktconformiteit laten toetsen en eventueel tussentijds aan te passen;
- Voor alle genoemde (grond)prijzen en bij alle grondtransacties geldt:

- Grondprijzen zijn exclusief eventueel verschuldigde BTW (bij vaststelling van deze brief 21 % BTW) of, indien de levering belast is met overdrachtsbelasting, exclusief de verschuldigde overdrachtsbelasting
- Bij grondtransacties en vestiging van zakelijk rechten zijn kosten voor rekening van de koper/verkrijger (dit betreft onder meer notaris-, kadastrale en fiscale kosten);
- Eventuele subsidies of bijdragen en premies worden niet verrekend met de grondprijs;
- Indien grond wordt verhuurd of in erfpacht wordt uitgegeven, dan wordt voor het bepalen van de huur dan wel de erfpachtcanon, de in deze Grondprijzenbrief opgenomen grondwaarde als grondslag gehanteerd. Indien de Grondprijzenbrief niet in de grondwaarde voorziet wordt deze bepaald door middel van taxatie;
- De grondprijzen zijn gebaseerd op verkoop van grond die juridisch en technisch in bouwrijpe staat verkeert, tenzij anders vermeld;
- In deze Grondprijzenbrief is ervan uitgegaan dat de uit het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid voortvloeiende parkeeropgave (ook bij meergezinswoningen) bij voorkeur op eigen terrein van de koper wordt gerealiseerd. Mocht dit niet mogelijk zijn, zal de parkeeropgave in het openbaar gebied moeten worden opgelost. In het geval er sprake is van gebouwd parkeren worden er maatwerkafspraken gemaakt.
- De huur- en grondprijzen worden elke twee jaar integraal herijkt c.q. geactualiseerd (op basis van een onafhankelijk extern onderzoek). Voor het tussenliggende jaar (zoals bij deze Grondprijzenbrief 2026) worden de grondprijzen per 1 januari geïndexeerd:
 - De kavelprijs van de sociale huurwoningen wordt geïndexeerd met de stijging van de huurprijsgrenzen (periode jaar x-1 versus jaar x-2); en op basis van de huurprijsgrenzen zoals die worden vastgesteld door het Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties;
 - Als het gaat om de prijsklassen van de vrije sectorwoningen wordt de BDB-index gehanteerd (periode juli jaar x-1 versus juli x-2),
 - Voor overige grond- en huurprijzen wordt de CPI-index reeks "alle bestedingen" (periode juli jaar x-1 versus juli x-2) gehanteerd, met de restrictie dat de prijsstijging nooit meer dan 5 % bedraagt, en met deze indexering de grondprijzen nimmer lager kunnen worden als gevolg van indexering;
- De grondprijzen en bandbreedtes van grondprijzen die opgenomen zijn in deze Grondprijzenbrief, zijn niet van toepassing op grondtransacties waar voor de vaststelling van deze prijzen al contractuele afspraken zijn gemaakt tussen de gemeente en een marktpartij of particulier over de grondprijs en/of de grondprijsmethodiek;
- Uit Europese wet- en regelgeving vloeit voort, dat bij iedere transactie een taxatie uitgevoerd dient te worden om de marktconformiteit aan te tonen. Het college behoudt het recht om gemotiveerd af te wijken van de in deze Grondprijzenbrief opgenomen grondprijzen, indien bijzondere omstandigheden van het geval en de uitgevoerde taxatie dit noodzakelijk maken. Indien verkoop plaatsvindt via een selectieprocedure kan het voorkomen dat mede op basis van prijs wordt geselecteerd. Ook in die gevallen is de Grondprijzenbrief 2026 niet van toepassing. Maatwerk blijft dus mogelijk, maar afwijkingen moeten wel worden onderbouwd en gerechtvaardigd vanuit de specifieke omstandigheden van het geval.

4. Woningbouw

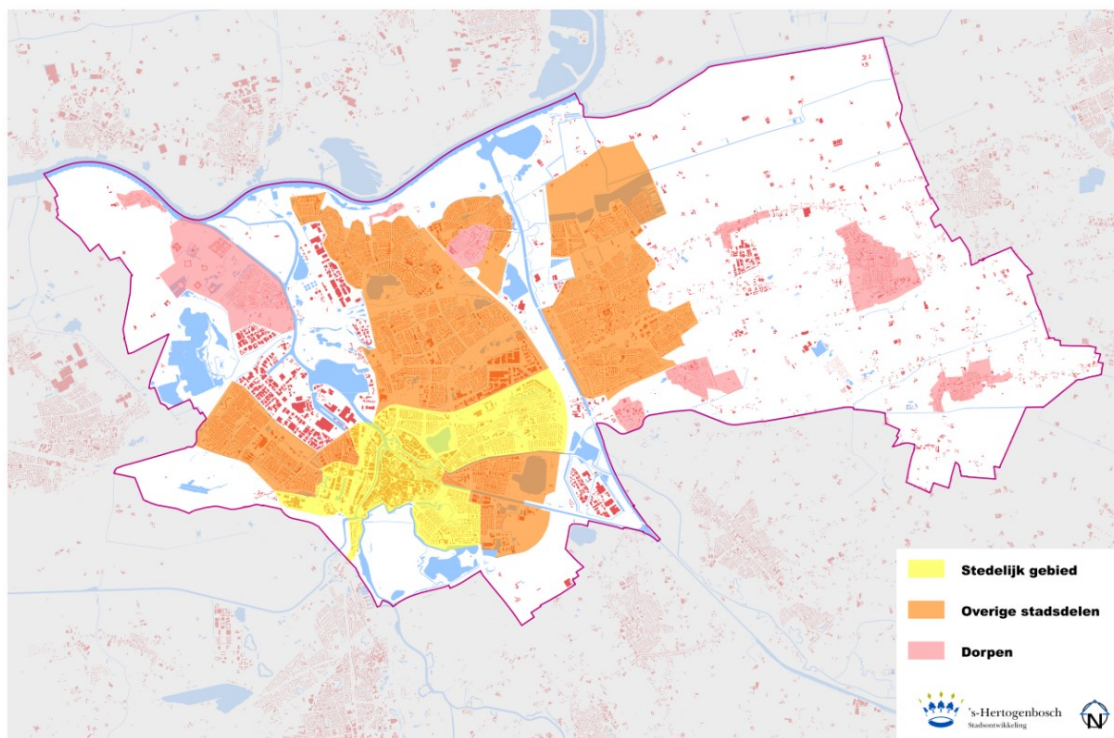
4.1 Uitgangspunten

Differentiatie naar ligging (gebiedsindeling gemeente)

Omdat ligging in veel gevallen de hoogte van de verkoopprijzen van de woning bepaalt, worden de grondprijzen voor woningbouwkavels daarvan afgeleid. Daarom heeft de Gemeente eerder gekozen voor een indeling in 3 gebieden:

- Stedelijk Gebied (Binnenstad e.o.)**
Binnenstad, Muntel, Spoorzone, (Paleiskwartier, Innovatiekwartier, EKP, Bossche Stadsdelta), Willemspoort, De Vliert, Van Herpenseweide, Graafsepoort en Zuid;
- Overige stadsdelen (bestaande wijken en uitleglocaties)**
Inbreiding in bestaande wijken (De Donken) en nieuwe uitleglocaties als De Groote Wielen en De Groote Wielen Noord;
- Kleine Kernen**
Dorpen als Bokhoven, Nuland, Oud-Empel, Engelen, Vinkel, Maliskamp en Kruisstraat.

Zie onderstaande figuur als toelichting.



Figuur 4.1 Gebiedsindeling gemeente 's-Hertogenbosch

Differentiatie naar financieringsklasse

Verder is er in de Grondprijzenbrief, net als vorig jaar, rekening gehouden met de navolgende **financieringsklassen**:

- Sociale huur
- Middeldure huur
- Rijwoningen koop
- Twee onder één kap woningen koop
- Vrijstaande woningen (projectmatig)
- Kavels (voor particulier- en collectief opdrachtgeverschap)

Differentiatie naar woningtype

Er is onderscheid gemaakt in grondgebonden en gestapelde woningen. Voor gestapelde woningen geldt dat de Grondprijzenbrief van toepassing is indien er in een bouwblok tot maximaal 6 lagen wordt gebouwd (portiek- of galerijontsluiting). Woontorens met meer dan 6 lagen zijn dermate specifiek dat hiervoor op basis van een taxatie maatwerk wordt verricht.

Overige uitgangspunten woningbouw

- Indien gerekend wordt met een grondquote, wordt deze quote berekend over VON-prijs van de woning exclusief BTW;
- De VON-prijs is de prijs die bij de daadwerkelijke verkoop is gerealiseerd. De gemeente behoudt zich het recht voor om de ondertekende koop- aannemersovereenkomst op te vragen.
- Verder geldt dat de woning inclusief een keuken, binnenmuren, tegels, afgewerkte badkamer en warmtevoorziening is. Mocht de verkoop exclusief de hiervoor genoemde voorzieningen worden verkocht dan wordt bij de VON-prijs een stelpost opgeteld (gelijk aan de gemiddelde waarde van de genoemde voorzieningen).
- De grondprijzen zijn gebaseerd op de geldende wettelijke eisen voor duurzaamheid, c.a. zoals vastgelegd in het Bouwbesluit en BENG, en de publieke kaders zoals die zijn vastgelegd (in het omgevingsplan of BOPA) voor de betreffende locatie;
- De Gemeente heeft ervoor gekozen om in voorkomende gevallen te werken met een bandbreedte, aangezien het bepalen van de exacte grondwaarde maatwerk is. De waarde is afhankelijk van locatie- en projectspecifieke omstandigheden, zoals de ligging, het omgevingsplan of BOPA, specifieke eisen aan de kwaliteit van het vastgoed, de complexiteit van de plaats waar gebouwd wordt, etc.

- Indien afgeweken wordt van de (vaste) grondprijzen, dient de afwijking goed gemotiveerd te worden. Alle grondverkoop (met uitzondering van groen- en reststroken) behoeven volgens het mandaatbesluit de instemming van het college.
- Voor locaties waar eerder afspraken zijn gemaakt (in bijvoorbeeld raam- en ontwikkelovereenkomsten, zoals De Groote Wielen (DGW), is deze Grondprijzenbrief niet van toepassing en worden deze afspraken gerespecteerd. Wel kan in dergelijke gevallen een herzienings- en/of indexeringsregeling van toepassing zijn die reeds is overeengekomen.

4.2 Sociale woningbouw

Grondprijzen in dit segment gelden voor de bereikbare huurwoningen. Er is sprake van een bereikbare c.q. sociale huurwoning indien deze door een toegelaten instelling (veelal corporatie) wordt verhuurd en een aanvangshuur heeft die niet hoger is dan de jaarlijks door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties vast te stellen liberalisatiegrens voor tweepersoonshuishoudens.

De stijging van de grondprijs voor sociale huurwoningen is gekoppeld aan de stijging van deze liberalisatiegrens grens, of zoals het Ministerie die nu de 'DAEB-grens noemt'.

In paragraaf 2.2 is reeds vermeld dat deze voor 2025 is bepaald op € 900,07, ofwel een stijging van 2,32% ten opzichte van 2024 (€ 879,66).

De grondprijzen van de sociale huurwoningen komen hierdoor voor 2026 uit op hetgeen in onderstaande tabel is samengevat. Daarbij wordt er van uitgegaan dat er qua grootte een kavel wordt geleverd die afgestemd is op deze categorie woningen.

<i>Sociale huur</i>	2 026
Appartementen	€ 22.000
Grondgebonden	€ 23.120

Tabel 4.2 Grondprijs sociale huurwoningen

4.3 Middeldure huurwoningen

De grondprijs van de middeldure huurwoningen is gerelateerd aan de grondwaarde van sociale huurwoningen (zie tabel 4.2.) maal een factor die verband houdt met de hoogte van de aanvangshuur en de bouwvorm.

De maximale huurprijsgrens voor middeldure huur wordt vastgesteld door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op € 1.184,82 (prijspeil 2025).

Voor 2026 zien de grondprijzen voor de middeldure huurwoningen er als volgt uit:

Middeldure huur	Appartementen		Grondgebonden		
	Huurklasse	Factor	Grondprijs	Factor	Grondprijs
Lage middenhuur	€ 900,07 - € 1.042,45	1,5	€ 33.000	2	€ 46.240
Hoge middenhuur	€ 1.042,45 - € 1.184,82	1,75	€ 38.500	2,25	€ 52.020

Tabel 4.3 Grondprijs middeldure huurwoningen

4.4 Projectmatige woningbouw

Voor de projectmatige woningbouw geldt het uitgangspunt dat de grondprijs als een percentage (quote) van de VON-prijs exclusief BTW wordt bepaald. De in onderstaande tabel genoemde prijsklassen zijn inclusief BTW. Onder projectmatige woningbouw wordt de bouw van één of meerdere woningen door een ontwikkelaar, belegger of bouwbedrijf verstaan.

Gestapeld	Prijsklasse	Kleine kernen	Uitleggebieden	Binnenstad
Appartementen	<€ 350.000	16,50 %	17,50 %	19,50 %
	€ 350.000 - € 390.000	21,50 %	22,50 %	24,50 %
	€ 390.000 - € 435.000	24,50 %	25,50 %	27,50 %
	€ 435.000 - € 500.000	26,50 %	27,50 %	29,50 %
	> € 500.000	28,50 %	29,50 %	34,50 %
Grondgebonden	Prijsklasse	Kleine kernen	Uitleggebieden	Binnenstad
Rijwoning	<€ 350.000	29,00 %	30,00 %	32,00 %
	€ 350.000 - € 390.000	31,50 %	32,50 %	34,50 %
	€ 390.000 - € 435.000	33,25 %	34,25 %	36,25 %
	€ 435.000 - € 500.000	33,75 %	34,75 %	36,75 %
	> € 500.000	35,00 %	36,00 %	38,00 %
Twee-onder-een-kap	<€ 405.000	32,50 %	33,50 %	35,50 %

	€ 405.000 - € 500.000	33,50 %	34,50 %	36,50 %
	>€ 500.000	34,50 %	35,50 %	37,50 %
Vrijstaand	<€ 500.000	33,50 %	34,50 %	36,50 %
	€ 500.000 - € 750.000	34,50 %	35,50 %	37,50 %
	>€ 750.000	35,50 %	36,50 %	38,50 %

Tabel 4.4 Grondprijs projectmatige woningen

4.4 Vrije kavels

Kaveluitgifte van vrije kavels voor particulier en collectief opdrachtgeverschap geschiedt tegen gedifferentieerde m²-prijzen. Kortheidshalve wordt verwezen naar onderstaande tabel, waarin de grondprijzen per m² (exclusief BTW) zijn weergegeven.

Grondgebonden		Kleine kernen	Uitleggebieden	Binnenstad
Kavel (C)PO rijwoning	Per m ²	€ 450	€ 475	maatwerk
Kavel (C)PO 2 ^a 1/vrijstaand	Per m ²	€ 475	€ 500	maatwerk

Tabel 4.5 Minimale grondprijs vrije kavels in € per m²

4.5 Overige woningbouwinitiatieven

Woonwagenstandplaatsen

De uitgifte van woonwagenstandplaatsen aan woningbouwcorporaties geschiedt tegen de grondprijs voor sociale woningen (zie paragraaf 3.2 van deze Grondprijzenbrief).

Woonzorgcomplexen

Voor de ontwikkeling van woonzorgconcepten door woningbouwcorporaties geldt als basis dat de grondprijs wordt herleid naar de grondprijzen voor sociale huurwoningen.

Flexwoningen

Binnen de gemeente 's-Hertogenbosch is er een aantal locaties voor flexwoningen aanwezig. Woningbouw binnen deze locaties is vergund voor een periode van 10 of 15 jaar. Na deze periode dient de locatie door de betreffende corporatie weer 'vrij' gemaakt te worden.

Uitgangspunt is dat ontwikkeling van dergelijke nieuwe locaties (waar de bestaande flexwoningen naartoe verplaatst worden) voor de gemeente minimaal budgettair neutraal gerealiseerd moeten worden. Iedere locatie heeft zijn eigen uitdagingen en bijzonderheden, daarom vindt er maatwerk plaats.

Ontmoetingsruimten in appartementencomplexen (woonkamers)

Bij (woon)appartementen kan er een behoefte ontstaan voor de realisatie van ontmoetingsruimten (woonkamer).

Het eigendom van dergelijke ontmoetingsruimten gaat over naar de initiatiefnemers (vaak woningbouwcorporatie). Als grondwaarden voor dergelijke ontmoetingsruimten geldt de grondwaarde zoals voorgesteld bij voorzieningen voor algemene en bijzondere doeleinden-niet commercieel dat hieronder nader wordt toegelicht.

Studentenwoningen

De grondprijs voor studentenwoningen wordt via de residuele methode bepaald door een onafhankelijke taxateur.

5. Bedrijfskavels

Reservering en opties

Wanneer een potentiële koper voor de aankoop van een bedrijfskavel is geselecteerd, wordt deze kavel gereserveerd voor in beginsel 6 maanden. Deze periode kan op verzoek met 3 maanden worden verlengd. De reserveringsvergoeding bedraagt 3% op jaarbasis over de koopsom en moet vooraf betaald worden. De betaalde reserveringsvergoeding wordt over een periode van maximaal 9 maanden in mindering gebracht op de uiteindelijke koopsom. Mocht de koop niet doorgaan, dan wordt de reserveringsrente niet terugbetaald. De uiteindelijke koopsom wordt geïndexeerd c.q. aangepast indien de koop in het volgende kalenderjaar plaatsvindt.

Grondprijzen

In onderstaande tabel zijn de vanaf grondprijzen opgenomen voor de diverse bedrijventerreinen die door de gemeente verkocht worden. Aan het bepalen van de hoogte van deze grondprijzen, hebben

zowel de in het verleden uitgevoerde taxaties en transacties ten grondslag gelegen, als ook de hoogte van de grondprijzen bij vergelijkbare gemeenten/bedrijventerreinen (comparatieve methode). De gehanteerde grondprijzen betreffen vanaf grondprijzen en zijn per m² te verkopen perceel. Deze worden jaarlijks geïndexeerd met de CPI-index (Consumentenprijsindex), met een minimum van 0 % en een maximum van 5 % per jaar.

Uitgangspunt is een fsi (floor space index) die beneden de 1,0 ligt. Bij een fsi hoger als 1,0 wordt de grondprijs op basis van de m² bvo bepaald.

Het bedrijventerrein Heesch West wordt door de Gemeenschappelijke Regeling (GR) Heesch West op de markt gebracht. De grondprijzen worden door het Algemeen Bestuur van de GR Heesch West vastgesteld.

Hieronder een overzicht van de grondprijzen bedrijventerreinen voor het jaar 2026.

<i>Bedrijventerrein</i>		<i>€ per m² (vanaf, excl. BTW)</i>
De Brand	Entreekavels	€ 320
Empel Zuid		€ 220
Rosmalense Plas	A2-Zone (zichtlocatie)	€ 430
	Middenzone	€ 220
	Parkzone	€ 230
	Plaszone (kantoren)	€ 320
De Groote Vliet		€ 230
Treurenborg		€ 220
Ertveld		€ 220

Tabel 5. Grondprijs bedrijventerreinen uitgaande van maximaal 1,0 fsi

6. Kantoren

Voor kantoorlocaties, en zeker voor de middelgrote en grote kantoren, is een aantal factoren bijzonder belangrijk. Deze factoren zijn: de ligging, ontsluiting en bereikbaarheid (ook per openbaar vervoer), parkeermogelijkheden, fsi, omgeving, zichtbaarheid en uitstraling. Deze elementen bepalen vooral het welslagen van de locatie en de hoogte van de te realiseren grondprijs per m² bvo.

De grondwaardebepaling van kantoren is maatwerk aangezien de bouwkosten, huurprijzen en bruto aanvangsrendementen per bouwproject kunnen verschillen. Bij iedere uitgifte wordt de grondwaarde bepaald door middel van een onafhankelijke externe taxatie.

7. Voorzieningen voor Algemene en Bijzondere Doeleinden (VAB)

Er worden in de gemeente gronden uitgegeven met een zogenaamde VAB-bestemming.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen niet-commerciële en commerciële VAB (met winstoogmerk) bestemmingen.

Voorbeelden hiervan zijn scholen, gymlokalen, welzijnsvoorzieningen, brandweerkazernes, buurthuizen, bibliotheken, scholen, opvangcentra, multifunctionele accommodaties (MFA), gezondheidscentra, etc. Voor commerciële VAB moet gedacht worden aan: detailhandel, horeca, sport- en fitnesscentra, leisure, fysio, medische praktijken, etc.

Voor 2026 wordt de grondprijs voor VAB-niet commercieel ten opzichte van 2024/2025 met € 10 verhoogd en vastgesteld op € 205 per m² en de m²-prijs voor commerciële VAB op minimaal € 410 per m².

Uitgangspunt hierbij is een fsi die gelijk of beneden de 1,0 ligt. Bij een fsi hoger als 1,0 zal gerekend worden per m² bvo.

8. Overige commerciële voorzieningen

Evenals voor kantoren geldt voor de detailhandel dat het bepalen van de grondwaarde maatwerk is.

Voor detailhandel zijn er geen grondprijzen opgenomen omdat deze sterk verschillen afhankelijk van de specifieke invulling en de locatie. Bij iedere uitgifte wordt de grondwaarde bepaald door middel van een onafhankelijke externe taxatie.

9. Groen- en reststroken

De gemeente 's-Hertogenbosch voert een terughoudend beleid als het gaat om de verkoop en verhuur van groen- en reststroken. Uitzonderingen zijn onder voorwaarden wel aanwezig. In de 'Uitvoeringsregels groen- en reststroken' van de gemeente 's-Hertogenbosch zijn de regels, voorwaarden en tarifiering omtrent groen- en reststroken vervat.

10. Huur en erfpacht

Voor uitgifte van gronden in huur of erfpacht wordt de huurprijs of canon bepaald op 5,0% over marktwaarde van de grond. Voor het bepalen van de waarde van het bloot eigendom geldt de prijsbepaling zoals opgenomen in deze Grondprijzenbrief, of de methodiek zoals vastgelegd in de lopende erfpachtovereenkomst.

De huurprijs of canon wordt jaarlijks geïndexeerd met de CPI-index reeks alle huishoudens, met een minimum van 0% en een maximum van 5% per jaar.

Reeds lopende erfpachtovereenkomsten worden via de afgesloten voorwaarden voortgezet.

11. Overige gronduitgiften/funcities

Zendmasten en zendapparatuur

Hiervoor geldt een grondprijs van € 5.000 voor een oppervlakte van maximaal 125 m². Indien er sprake is van medegebruik (sitesharing) dan geldt een prijs van € 2.500 per provider.

Reclame-uitingen

Bij uitgifte van grond voor reclame-uitingen, zoals bijvoorbeeld reclamemasten zal per geval de grondprijs op basis van een onafhankelijke externe taxatie worden bepaald.

Trafo/nutsvoorzieningen

Uitgangspunt voor nutsvoorzieningen in de wijk is dat de grond niet verkocht wordt, maar dat er een zakelijk recht voor wordt gevestigd. Deze vallen onder de categorie "opstalrecht". Voor het bepalen van de vergoeding van het opstalrecht op landbouwgrond, bermen en natuurgronden, wordt aansluiting gezocht bij de vergoeding die jaarlijks wordt afgesproken tussen LTO en GasUnie. Voor gronden met een intensievere bestemming zal dit op basis van maatwerk moeten geschieden.

Indien de grond, in bijzondere omstandigheden, voor de oprichting van een nutsvoorziening (met name midden- en hoogspanningsruimten) toch wordt verkocht, dan geldt daarvoor de VAB-prijs van € 205 per m² uitgeefbaar terrein excl. BTW. Dit is een vaste grondprijs.

Windmolens en zonnevelden

Een nieuwe vraag die zich de laatste jaren regelmatig voordoet, is de vraag naar gronden voor zonneparken (velden met zonnepanelen) en windmolens. Er zal per geval maatwerk worden verricht.

Het college voornoemd,
De secretaris,
Drs. B. van der Ploeg
De burgemeester,
Drs. J.M.L.N. Mikkers

Bijlage 1 Samenvatting Grondprijzen 2026

Koop		Quote			
Appartementen		Kleine kernen	Uitleggebieden	Binnenstad	
	< € 350.000	16,50%	17,50%	19,50%	
	€ 350.000 - € 390.000	21,50%	22,50%	24,50%	
	€ 390.000 - € 435.000	24,50%	25,50%	27,50%	
	€ 435.000 - € 500.000	26,50%	27,50%	29,50%	
	> € 500.000	28,50%	29,50%	31,50%	
Grondgebonden		Prijsklasse	Kleine kernen	Uitleggebieden	Binnenstad
Rijwoning	< € 350.000		29,00%	30,00%	32,00%
	€ 350.000 - € 390.000		31,50%	32,50%	34,50%
	€ 390.000 - € 435.000		33,25%	34,25%	36,25%
	€ 435.000 - € 500.000		33,75%	34,75%	36,75%
	> € 500.000		35,00%	36,00%	38,00%
Twee-onder-een-kap	< € 405.000		32,50%	33,50%	35,50%
	€ 405.000 - € 500.000		33,50%	34,50%	36,50%
	> € 500.000		34,50%	35,50%	37,50%
Vrijstaand	< € 500.000		33,50%	34,50%	36,50%
	€ 500.000 - € 750.000		34,50%	35,50%	37,50%
	> € 750.000		35,50%	36,50%	38,50%
Kavel (C)PO rijwoning	per m ²	€ 450	€ 475	maatwerk	
Kavel (C)PO 2 [^] 1/vrijstaan	per m ²	€ 475	€ 500	maatwerk	
Huur		Appartementen		Grondgebonden	
	Huurklasse	Factor	Grondprijs	Factor	Grondprijs
Sociale huur			€ 22.000		€ 23.120
Lage middeldure huur	€ 900,07 - € 1.042,45	1,5	€ 33.000	2	€ 46.240
Hoge middeldure huur	1.042,45 - € 1.184,8	1,75	€ 38.500	2,25	€ 52.020

Bedrijventerrein, kantoren en commerciële voorzieningen			
Bedrijventerrein			€ per m ²
De Brand	Entreekavels		€ 320
EmpelZuid			€ 220
Rosmalense Plas	A2-Zone (zichtlocatie)		€ 430
	Middenzone		€ 220
	Parkzone		€ 230
	Plaszone (kantoren)		€ 320
De Groote Vliet			€ 230
Treurenburg			€ 220
Ertveld			€ 220
Kantoren			Residueel
Commerciële voorzieningen			Residueel

Overig			
VAB	zonder winsttoegmerk	per m ² BVO	€ 205
	met winsttoegmerk	per m ² BVO	€ 410
Groen-en reststroken		per m ²	€ 100
	minimum prijs		€ 1.500
	toename van 25% van totale perceel		taxatie
	bij huur geldt een % van de koopsom		5%
Zend- & ontvanginstallaties		max. 125 m ² sitesharing	€ 5.000
Erpacht			€ 2.500
Overige bestemmingen			per situatie