

Grondprijzenbrief Gemeente Veldhoven 2025

Dit is de eerste grondprijzenbrief van de Gemeente Veldhoven. Hierin is alle relevante informatie over de gemeentelijke grondprijzen bijeengebracht en voor een ieder beschikbaar.

In de grondprijzenbrief worden de uitgangspunten en de hoogte van de gemeentelijke grondprijzen aangegeven. De grondprijzen worden jaarlijks per 1 april geactualiseerd. Vanaf deze datum vervallen de eerder aangegeven prijzen.

Bij het bepalen van de grondprijzen en de uitgangspunten wordt specifiek gekeken naar trends en ontwikkelingen die van toepassing zijn op de betreffende functie en gebruik van de grond.

In deze grondprijzenbrief zijn de gemeentelijke grondprijzen aangegeven die in de periode 1 april 2025 tot 1 april 2026 worden toegepast.

Algemene uitgangspunten bij het bepalen van de grondprijzen

De gemeente hanteert marktconforme grondprijzen.

De bedragen zijn exclusief belastingen en kosten koper. Hieronder vallen onder andere de overdrachtsbelasting, omzetbelasting, notaris kosten, negatieve rentekosten en kadastrale kosten.

Bij de bepaling van de grondprijs is het uitgangspunt dat de grond in bouwrijpe staat wordt geleverd tenzij dit anders is vermeld.

De grondprijs wordt per relevante meeteenheid van de bestemming berekend. Dit is per m² van het perceel of de bruto vloeroppervlakte (bvo) van het gebouw. Voor de laatste eenheid wordt aangesloten bij de meetsystematiek conform de NEN2580.

Voor het bepalen van de grondprijs wordt de comparatieve- en/of de residuele waarde methodiek toegepast.

Bij de comparatieve methodiek worden vergelijkbare gerealiseerde transacties vergeleken en gecorrigeerd met tijd en specifieke verschillen. Ook wordt gekeken naar prijzen die naburige gemeenten hanteren. Hierbij kan een onderbouwing worden gegeven door een onafhankelijke taxatie.

Bij de residuele waarde methodiek wordt de opbrengstpotentie van het vastgoed (vrij op naam prijs exclusief omzetbelasting) verminderd met de investeringskosten (bouwkosten, bijkomende kosten, algemene kosten, winst en risico). De resultante is de residuele grondwaarde. Als een residuele grondwaarde wordt toegepast wordt deze per afzonderlijk project of per locatie bepaald.

De gemeente Veldhoven behoudt zich te allen tijde het recht voor om af te wijken van de in deze grondprijzenbrief opgenomen grondprijzen. Een afwijkende grondprijs zal door het college van burgemeester en wethouders worden vastgesteld. Gronden waarvoor niet specifiek een grondprijs is opgenomen in deze grondprijzenbrief zullen afzonderlijk door het college worden vastgesteld. Bij het bepalen van de waardering van deze gronden kan de waarde worden onderbouwd door een taxatie van een onafhankelijk taxateur.

Hoofduitgangspunt is dat de koopsom wordt bepaald op basis van de grondprijzen welke gelden op het moment van juridische levering.

In afwijking van deze hoofdregel kan bij projectbouw de oude grondprijs van voor 1 april van het nieuwe jaar worden aanhouden als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. De projectovereenkomst wordt door beiden partijen voor 1 april ondertekend. Dit wil zeggen dat de projectontwikkelaar (koper) de overeenkomst heeft ondertekend en dat het college akkoord is met de grondverkoop, zodat ook de gemeente de overeenkomst voor 1 april kan ondertekenen. Ook de projectontwikkelaar is verantwoordelijk voor het halen van de termijnen.
2. Er is een verkaveling van het verkochte, met een aanduiding van het aantal te verkopen m², en de bijbehorende grondprijs of grondprijzen liggen vast in de overeenkomst.
3. De naam van de koper wordt opgenomen in de overeenkomst en de koper ondertekent ook (mede) de overeenkomst. Bij een CPO project moet bijvoorbeeld er in dit geval altijd een partij (mede) ondertekenen die optreedt als vervangende koper. Ook deze vervangende koper is gebonden aan de afgesproken termijnen.
4. In de overeenkomst is opgenomen dat: 'Het verkochte wordt juridisch (notarieel) en feitelijk geleverd uiterlijk 31 december van het lopende jaar. Als deze juridische en feitelijke levering later plaats vindt dan 31 december vervalt de grondprijs van voor 1 april en wordt de dan gehanteerde/vastgestelde grondprijs gehanteerd.'

In uitzonderlijke gevallen, en als vertraging veroorzaakt wordt door gemeentelijk handelen of nalaten, mag de datum van 31 december worden verschoven naar 31 maart van het nieuwe jaar. Deze uitzondering moet dan wel worden onderbouwd en worden opgenomen in de oorspronkelijke overeenkomst. Het bijvoorbeeld niet halen van het voorverkoop percentage van 70% per 31 december kan geen reden zijn voor uitstel van de juridische en feitelijke levering na 31 december van het lopende jaar, met behoud van de oude grondprijzen.

Voor particuliere woningbouwkavels wordt bij het vaststellen van de uitgiftenvoorwaarden opgenomen tot wanneer de alsdan geldende prijzen blijven gelden, bijvoorbeeld tot alle kavels in het betreffende gebied zijn verkocht.

Als uitzondering op de in deze grondprijsbrief gehanteerde grondprijzen gelden die gevallen waarbij op basis van bepaalde contractuele afspraken uit het verleden een afwijkende grondprijs dan wel termijn van de afgesproken prijs gehanteerd moet worden zolang passend binnen geldende wet- en regelgeving.

Hieronder wordt in een totaaloverzicht de prijzen per 1 april van het lopende jaar en van het vorige jaar aangegeven. Verderop in deze notitie worden de uitgangspunten gegeven voor de bepaling van de grondprijzen. Ook wordt inzicht gegeven in de prijsontwikkeling (indexering).

Prijslijst Gemeente Veldhoven

Het college heeft voor de periode van 1 april 2025 tot 1 april 2026 de volgende grondprijzen vastgesteld (kolom prijzen 2025, exclusief BTW):

Woningen:	prijzen 2024:	prijzen 2025:
Bouwkavels:		
- regulier bouwkwavel	€ 427,00 per m ²	€ 450,00 per m ²
- midden categorie bouwkwavel	€ 518,00 per m ²	€ 545,00 per m ²
- top categorie bouwkwavel	€ 663,00 per m ²	€ 699,00 per m ²
- buiten categorie bouwkwavel	per locatie te bepalen	per locatie te bepalen
Projectmatige bouw:		
- grondgebonden sociale huurwoningen	€ 275,00 per m ²	€ 275,00 per m ²
- grondgebonden sociale koopwoningen	€ 389,00 per m ²	€ 389,00 per m ²
- grondgebonden lage middencategorie	€ 446,00 per m ²	€ 460,00 per m ²
- grondgebonden basis middencategorie	€ 502,00 per m ²	€ 518,00 per m ²
- grondgebonden hoge middencategorie	€ 563,00 per m ²	€ 582,00 per m ²
- grondgebonden vrije sector	€ 663,00 per m ²	€ 699,00 per m ²
- grondgebonden buiten categorie	per locatie te bepalen	per locatie te bepalen
- gestapeld inclusief parkeren	per locatie te bepalen	per locatie te bepalen
Bedrijven:		
Zandven en Habraken:		
- regulier bedrijventerrein	€ 190,00 per m ²	€ 200,00 per m ²
- zichtlocatie	€ 210,00 per m ²	€ 221,00 per m ²
- kantoorlocatie (bvo)	per locatie te bepalen	per locatie te bepalen
Nutsbedrijven:	€ 262,00 per m ²	€ 276,00 per m ²
Groenstroken/reststroken:		
- zonder bouwmogelijkheid	€ 142,00 per m ²	€ 150,00 per m ²
- met bouwmogelijkheid	€ 427,00 per m ²	€ 450,00 per m ²
Parkeren projectmatige bouw	€ 3.827,00 per parkeerplaats	€ 3.953,00 per parkeerplaats
Maatschappelijke functies:		
- sociaal, cultureel of maatschappelijk:		
- niet commercieel	€ 190,00 per m ²	€ 200,00 per m ²
- wel commercieel	€ 210,00 per m ²	€ 221,00 per m ²
- buitensportvelden	gemiddelde kostprijs	gemiddelde kostprijs
Detailhandel, horeca en leisure	per locatie te bepalen	per locatie te bepalen

Woningen

Bouwgrond voor woningen wordt vooraf in categorieën ingedeeld op basis van type woning, locatie, kavelgrootte en kwaliteitskenmerken van het kavel voor zover bekend. Aan deze categorie is, op basis van de prijslijst, een prijs gekoppeld.

In zijn algemeenheid geldt dat vanuit woonbeleid het doel is vastgesteld om minimaal 3/4 van de nieuwe woningvoorraad binnen de betaalbaarheidsgrenzen te realiseren. In de Kadernota Grondbeleid 2023 is vastgelegd dat grondbeleid ook een middel is om maatschappelijke opgaven en doelstellingen met ruimtelijke impact te verwezenlijken.

Voor de woningen die vallen in het sociale en middeldure segment, is het uitgangspunt is dat een minimale grondwaarde wordt gehanteerd en de betaalbaarheid van deze woningen wordt vergroot. Hier is immers geen sprake van marktwerking, maar van een gereguleerde prijsontwikkeling.

Particuliere bouwkavels

De grondprijzen voor kavels voor particuliere bouw worden in vier categorieën ingedeeld: regulier, midden, top en buiten categorie. Bij de verkaveling wordt tevens bepaald welke kavel onder welke categorie valt. Bepalend hierbij is de locatie, de kavelgrootte en de kwaliteitskenmerken van het kavel.

Indexering 2025

De gemeentelijke grondprijzen voor deze categorie worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de stijging van de woningprijzen voor nieuwbouwwoningen in Zuid-Oost Brabant van het afgelopen jaar, volgens de NVM. De index voor de grond voor duurdere vrije sector woningen en kavels voor particuliere bouw bedraagt per 1 april 2025: 5,3% (Bron: Marktoverzicht Nieuwbouw regio Zuidoost-Noord-Brabant 4e kwartaal 2024 van de NVM).

Projectmatige bouw

Er zijn een aantal types van woningen bij projectmatige bouw te onderscheiden. De grondprijzen zijn aan deze types van woningen gekoppeld.

Sociale huur

Een sociale huurwoning betreft een woning die door een toegelaten instelling conform het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Woningwet wordt verhuurd met een huurprijs tot maximaal de DAEB huurgrens. De maximale prijsgrenzen worden jaarlijks bepaald door het Rijk. In de grondprijzenbrief wordt binnen dit segment alleen

onderscheid gemaakt tussen eengezinswoningen (grondgebonden) en meergezinswoningen (appartementen).

Nieuwe huurwoningen blijven langjarig in verhuur binnen de afgesproken prijscategorie. Voor sociale huurwoningen is dit, conform actuele de Woon(zorg-)visie, minimaal 30 jaar.

Voor een eventuele indexering voor de grondprijs van sociale huur wordt maatwerk toegepast. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de ontwikkeling van de bouwkosten en indexering van de jaarlijkse huurontwikkeling voor sociale huur. Bij een eventuele indexering volgen we heel nauwgezet de indexering in de regio en de eventuele afspraken met de woningcorporaties. Voor de woningcorporaties is naast de grondprijs ook het zogenaamde gemeentelijke flankerend beleid voor sociale huur van belang. Dit beleid heeft tot doel om de bouw van sociale huurwoningen te stimuleren.

Indexering 2025

Per 1 april 2025 is de grondprijs voor sociale huurwoningen niet geïndexeerd.

Sociale koop

Sociale koopwoningen zijn woningen met een vrij op naam prijs bij koop van maximaal € 240.000 (Bron: Regionale Begrippenlijst Wonen 2025 van de Metropoolregio Eindhoven).

Ook voor een indexering voor sociale koopwoningen wordt maatwerk toegepast. Hierbij wordt eveneens rekening gehouden met ontwikkeling van de bouwkosten en prijsontwikkeling voor sociale koop.

Indexering in 2025

De grondprijs voor sociale koopwoningen is in 2025 niet geïndexeerd.

Midden categorieën koop en huur

Woningen in de midden categorie zijn woningen met een vrij op naam prijs bij koop van minimaal € 240.000 en maximaal € 405.000. De maandhuur ligt tussen € 879,66 en

€ 1.157,95 (aanvangshuur in 2024) en tussen € 900,07 en € 1.184,82 (aanvangshuur in 2025) (Bron: Regionale Begrippenlijst Wonen 2025 van de Metropoolregio Eindhoven).

Binnen de categorie middeldure koop bestaan drie subcategorieën: laag, midden en hoog. Elke subcategorie heeft maximale prijsgrenzen en ook een afzonderlijke grondprijs. Belangrijkste argument hiervoor is dat ontwikkelaars, bij nieuwbouwprojecten, zich moeten houden aan de maximale VON-prijzen/huurprijzen

per type woning. Doel is om betaalbaarheid van nieuwbouw van de drie midden categorie woningen te vergroten. Daarnaast is hier geen sprake van marktwerking bij de bepaling van de verkoopprijzen, maar van een gereguleerde prijsontwikkeling.

Indexering 2025

De indexering van de grondprijzen voor de categorie gebeurt op basis van de meest recente door het ministerie bepaalde maximale huurverhoging voor de vrije sectorhuur. De index voor de grond voor de woningen in de midden categorieën koop en huur bedraagt per 1 april 2025: 3,3% (Bron: Regionale Begrippenlijst Wonen 2025 van de Metropoolregio Eindhoven).

Duurdere vrije sector woningen koop en huur

Vrije sector woningen zijn woningen die als projectmatige bouw worden gerealiseerd om vervolgens verkocht of verhuurd te worden voor een niet vooraf afgesproken maximale vrij op naam prijs of maximaal huurbedrag. Onder duurdere vrije sector vallen woningen met een vrij op naam prijs bij koop van minimaal € 405.000 en of een huur van minimaal € 1.184,82 per maand (Bron: Regionale Begrippenlijst Wonen 2025 van de Metropoolregio Eindhoven).

Indexering 2025

De gemeentelijke grondprijzen voor deze categorie worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de stijging van de woningprijzen voor nieuwbouwwoningen in Zuid-Oost Brabant van het afgelopen jaar, volgens de NVM. De index voor de grond voor duurdere vrije sector woningen bedraagt per 1 april 2025: 5,3% (Bron: Marktoverzicht Nieuwbouw regio Zuidoost-Noord-Brabant 4e kwartaal 2024 van de NVM).

Buitencategorie woningen

Zeer exceptionele kavels of woningen kunnen ondergebracht worden in deze categorie. De grondprijs hiervoor wordt per locatie/situatie bepaald, comparatief of door middel van een residuele grondprijsberekening. Deze categorie komt overigens bijna niet voor.

Staffeling grondprijs bij grotere kavels

Om aan te sluiten bij de marktconforme prijzen voor grond voor woningbouw hanteert de gemeente een staffeling van de grondprijs bij grote kavels. Deze staffeling kan zowel bij particuliere bouw als bij projectmatige bouw plaatsvinden.

De volgende staffeling wordt hierbij aangehouden:

- Tot 600 m² wordt op basis van de kwaliteiten van de kavel de passende prijscategorie gehanteerd.

- Van 600 - 1000m² wordt de groen- reststrokenprijs met bouwmogelijkheid toegepast.
- Kavels groter dan 1000 m² wordt voor de overblijvende vierkante meters de groen- reststrokenprijs zonder bouwmogelijkheid toegepast.

Gestapeld/appartementen

De grondprijzen voor appartementen worden per locatie bepaald, meestal door middel van een residuele grondprijsberekening. De prijs wordt dan uitgedrukt in de bruto-vloeroppervlakte van het (te realiseren) gebouw. Hierbij kan ook een bodemprijs worden afgesproken. Bij sociale huurwoningen wordt een maximale grondprijs aangehouden van € 275 Bvo (Bruto Vloeroppervlakte).

Binnenhofjes en achterpaden

Bij een gemeentelijke grondexploitatie worden binnenhofjes en achterpaden gebruikelijk mee verkocht bij de verkoop van de grond voor woningbouw. Achterpaden worden meestal mee verkocht met de bouwkel, waarbij ook dezelfde grondprijs per m² wordt gevraagd als van de kavel.

Bij grondverkoop van binnenhofjes en achterpaden die niet gekoppeld zijn aan een kavel, bijvoorbeeld bij verkoop aan een vereniging van eigenaren, wordt de prijs bepaald door het gewogen gemiddelde van de gehanteerde prijzen van de woningbouwkevels die (mede) worden ontsloten door deze binnenhofjes en achterpaden.

Waarborgsom voor particuliere bouwkevels

Ter voorbereiding van de verkoop van particuliere kevels wordt een waarborgsom bij de potentiële koper in rekening gebracht. Deze waarborgsom wordt betaald na het ondertekenen van de koopovereenkomst. Bij de notariële levering van de kavel wordt de waarborgsom verreken met de koopprijs van de kavel. Indien de overeenkomst uiteindelijk niet leidt tot notariële levering van de kavel aan de beoogd koper vervalt deze waarborgsom aan de gemeente.

De waarborgsom dient als financiële dekking van de gemeentelijke kosten en ter voorkoming van inschrijving van niet serieus geïnteresseerden voor een bouwkel. De hoogte van de waarborgsom bedraagt € 1.500, ex. BTW (peildatum 1 april 2025).

Bedrijven

Momenteel worden er alleen op bedrijventerrein Habraken projectmatig bedrijfskavels uitgegeven. Hierbij worden twee vaste grondprijzen gehanteerd:

- voor reguliere kavels (niet zicht);
- voor kavels op een zichtlocatie.

De bepaling van de prijzen voor bedrijfsgrond vindt comparatief plaats, waarbij o.a. wordt gekeken naar de prijzen in de regio. Basis hiervoor is mede het, op 1 februari 2024 door het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) vastgestelde, rapport van Advies- en taxatiebureau STEC: 'Uniforme grondprijzen bedrijventerreinen SGE 2024'. Onze grondprijzen vallen binnen de afgesproken bandbreedte van het SGE.

Grondprijzen van incidentele verkopen van gemeentegrond, bijvoorbeeld op bedrijventerrein De Run, of voor verkopen in bijzondere situaties, worden door een onafhankelijke taxateur aangegeven. Het college neemt hier dan specifiek een besluit over.

Indexering 2025

Per 1 april 2025 zijn de grondprijzen met 5% verhoogd, met name als gevolg van (regionale) prijsontwikkelingen als gevolg toenemende vraag naar bedrijfsgrond. Hierbij is rekening gehouden met de netcongestie, die de verkoop en/of de notariële levering van de kavels mogelijk zal vertragen.

Kantoren

De grondprijs voor de functie kantoren wordt per locatie bepaald, meestal d.m.v. een residuele berekening. De prijs wordt dan uitgedrukt in de bruto-vloeroppervlakte van het (te realiseren) gebouw. Hierbij kan ook een bodemprijs worden afgesproken.

Bedrijfsgrond waar de kantorenfunctie dienend en ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie valt niet onder deze categorie.

Nutsbedrijven

Indexering 2025

De prijzen voor grond voor de plaatsing van onder andere trafo's zijn gekoppeld aan de prijzen voor de duurdere vrije sector woningen/particuliere bouwkavels en zijn per 1 april 2025 gestegen met 5,3% (Bron: Marktoverzicht Nieuwbouw regio Zuidoost-Noord-Brabant 4e kwartaal 2024 van de NVM).

Groen- en reststroken

Bij de grondprijzen voor groen- en reststroken wordt een onderscheid gemaakt tussen groen- en reststroken zonder bouwmogelijkheid en groen- en reststroken met een bouwmogelijkheid.

De grondprijs voor groen- en reststroken zonder bouwmogelijkheid bedraagt 1/3 van de prijs van de grondprijs voor reguliere kavels voor particuliere bouw (laagste prijscategorie).

De grondprijs voor groen- en reststroken met een bouwmogelijkheid is gelijk aan de prijs van de grondprijs voor reguliere kavels voor particuliere bouw (laagste prijscategorie)..

Indexering 2025

De prijzen voor groen- en reststroken zijn gekoppeld aan de grondprijs voor reguliere kavels voor particuliere bouw (laagste prijscategorie). De gemeentelijke grondprijzen voor deze categorie worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de stijging van de woningprijzen voor nieuwbouwwoningen in Zuid-Oost Brabant van het afgelopen jaar, volgens de NVM. De index voor de grond voor duurdere vrije sector woningen en kavels voor particuliere bouw bedraagt per 1 april 2025: 5,3% (Bron: Marktoverzicht Nieuwbouw regio Zuidoost-Noord-Brabant 4e kwartaal 2024 van de NVM).

Maatschappelijke functies

Grondprijzen voor maatschappelijke functies zijn als volgt onderverdeeld:

- sociaal, cultureel of maatschappelijk:
 - niet commercieel;
 - wel commercieel;
- buitensportvelden.

De grondprijzen voor sociaal, cultureel of maatschappelijke functies worden op dezelfde wijze bepaald als bij bedrijfsgrond: comparatief.

De grondprijzen voor (buiten)sportvelden, te verkopen aan sportverenigingen, worden bepaald n.a.v. de gemeentelijke gemiddelde kostprijs voor de aanleg.

Indexering 2025

De grondprijs voor maatschappelijke functies is per 1 april 2025 met 5% verhoogd.

Detailhandel, horeca en leisure

De grondprijzen voor de functies detailhandel, horeca en leisure worden per locatie bepaald, meestal d.m.v. een residuele berekening. Hierbij kan ook een bodemprijs worden afgesproken.

Kostenverhaal: gemeentelijke bijdrage voor de aanleg van parkeerplaatsen

Indien in, overleg met de ontwikkelaar, gekozen wordt om bij een particuliere ontwikkeling door de gemeente (extra) parkeerplaatsen op gemeentegrond te laten aanleggen wordt hiervoor bij het gemeentelijk kostenverhaal een tarief per parkeerplaats in rekening gebracht. Dit bedrag is gebaseerd op de aanlegkosten die de gemeente maakt voor de aanleg van een parkeerplaats.

Indexering 2025

De indexering van de bijdrage voor de aanleg van parkeerplaatsen door de gemeente bedraagt per 1 april 2025: 3,3%. Dit is het CBS-indexcijfer 2024 op basis van de consumentenprijsindex (CPI).

Kostenverhaal: flankerend beleid bij sociale huurwoningen

Bij de inrichting van het openbaar gebied in een gemeentelijke bouwgrondexploitatie legt de gemeente op haar grond en kosten zelf de openbare parkeerplaatsen aan. Dit geldt ook voor sociale huurwoningen.

Bij de bouw van sociale huurwoningen op grond in eigendom van de woningcorporatie kan de gemeente bijdragen aan de aanlegkosten van de parkeerplaatsen. Dit maakt onderdeel uit van het flankerend beleid bij de bouw van sociale huurwoningen. Deze gemeentelijke bijdrage is gelijk aan het de bijdrage die de gemeente vraagt bij particuliere ontwikkelingen, zie hierboven. De bijdrage aan de woningcorporaties is gebouwonafhankelijk en onafhankelijk van de gekozen parkeeroplossing. De bijdrage wordt verrekend met het gemeentelijk kostenverhaal, mocht hiervan sprake zijn bij de ontwikkeling.