

Bijlage 3 ADVIES GRONDPRUIZEN 2025

Wonen

Basis uitgifteprijsen per m2 per kern (onafhankelijk van precieze ligging plangebied)

Type	Primaire m2**	Grondprijs per m2 (excl. BTW)				
		Uden				
		2023 besluit	2024 taxatie	2024 besluit	2025 taxatie	2025 advies
tussenwoning	140	€ 425,00	€ 390,00	€ 390,00	€ 450,00	€ 450,00
eindwoning	rijwoning	€ 370,00				
hoekwoning	200	€ 355,00				
2/1 kap	275	€ 360,00	€ 325,00	€ 325,00	€ 375,00	€ 375,00
vrijstaand	500	€ 370,00	€ 370,00	€ 370,00	€ 415,00	€ 415,00
vrijstaand plus*	750	€ 370,00	€ 370,00	€ 370,00	€ 415,00	€ 415,00

Grondprijs per m2 (excl. BTW)				
Volkel				
2023 besluit	2024 taxatie	2024 besluit	2025 taxatie 15% afslag tov Uden	2025 advies
€ 330,00				
€ 285,00	€ 330,00	€ 330,00	€ 380,00	€ 380,00
€ 300,00				
€ 310,00	€ 277,50	€ 277,50	€ 315,00	€ 315,00
€ 354,00	€ 315,00	€ 315,00	€ 355,00	€ 355,00
€ 354,00	€ 315,00	€ 315,00	€ 355,00	€ 355,00

Grondprijs per m2 (excl. BTW)				
Odilapeel				
2023 besluit	2024 taxatie	2024 besluit	2025 taxatie 20% afslag tov Uden	2025 advies
€ 283,00				
€ 259,00	€ 310,00	€ 310,00	€ 360,00	€ 360,00
€ 268,00				
€ 285,00	€ 260,00	€ 260,00	€ 300,00	€ 300,00
€ 310,00	€ 295,00	€ 295,00	€ 330,00	€ 330,00
€ 310,00	€ 295,00	€ 295,00	€ 330,00	€ 330,00

* Een vrijstaand woonhuis waar de inhoud meer dan 750m3 is c.q. de footprint van het gebouw groter mag zijn dan 150m2, beide bruto

Type	Primaire m2**	Grondprijs per m2 (excl. BTW)				
		Zeeland				
		2023 besluit	2024 taxatie	2024 besluit	2025 taxatie 10% afslag tov Uden	2025 advies
tussenwoning	140	€ 350,00			€ 405,00	€ 405,00
eindwoning	rijwoning	€ 290,00	€ 350,00	€ 350,00		
hoekwoning	200	€ 305,00				
2/1 kap	275	€ 320,00	€ 292,50	€ 292,50	€ 335,00	€ 335,00
vrijstaand	500	€ 325,00	€ 335,00	€ 335,00	€ 375,00	€ 375,00
vrijstaand plus*	750	€ 325,00	€ 335,00	€ 335,00	€ 375,00	€ 375,00

Grondprijs per m2 (excl. BTW)				
Schaijk				
2023 besluit	2024 taxatie	2024 besluit	2025 taxatie 10% afslag tov Uden	2025 advies
€ 350,00				
€ 290,00	€ 350,00	€ 350,00	€ 405,00	€ 405,00
€ 305,00				
€ 320,00	€ 292,50	€ 292,50	€ 335,00	€ 335,00
€ 325,00	€ 335,00	€ 335,00	€ 375,00	€ 375,00
€ 325,00	€ 335,00	€ 335,00	€ 375,00	€ 375,00

Grondprijs per m2 (excl. BTW)				
Reek				
2023 besluit	2024 taxatie	2024 besluit	2025 taxatie 20% afslag tov Uden	2025 advies
€ 283,00				
€ 258,00	€ 310,00	€ 310,00	€ 360,00	€ 360,00
€ 268,00				
€ 285,00	€ 260,00	€ 260,00	€ 300,00	€ 300,00
€ 310,00	€ 295,00	€ 295,00	€ 330,00	€ 330,00
€ 310,00	€ 295,00	€ 295,00	€ 330,00	€ 330,00

Grondprijzen per m2 per project obv. specifieke ligging plangebied

Park Maashorst	Primaire m2**	Grondprijs per m2 (excl. BTW)		
		2023 taxatie/besluit	2024 taxatie/besluit	2025 taxatie/advies
	500			
rijwoning			€ 419,25	€ 450,00
2/1 kap			€ 349,00	€ 375,00
vrijstaand			€ 397,75	€ 415,00

Eikenheuvel appartementen

Primaire m2**	2023	2024	2025 taxatie/advies
			ntb
140/200			€ 450,00
275			€ 375,00
500/750			€ 415,00

De Ruiter	Primaire m2**	2023	2024 taxatie/besluit	2025 taxatie/advies
rijwoning	140/200		€ 390,00	€ 450,00
2^1-kap	275		€ 325,00	€ 375,00
vrijstaand	500/750		€ 370,00	€ 415,00

Kerkstraat Oost patiowoning	Primaire m2**	2023	2024	2025
		taxatie/besluit	taxatie/besluit	taxatie/advies
	275	€ 320,00	€ 320,00	€ 335,00

**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 bebouwingmogelijkheden. 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.

Grondprijzen 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. grondprijs grondgebonden woningen 2025: € 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)

BEDRIJFSTERREIN

m2	Grondprijs per m2 (excl. BTW)		
	2023 taxatie/besluit	2024 taxatie/besluit*	2025 taxatie/advies*
0-2.500m2	€ 172,50	€ 180,00	€ 195,00
2.500-5.000m2	€ 155,00	€ 162,50	€ 195,00
5.000-7.500m2	€ 145,00	€ 152,50	€ 195,00
7.500-10.000m2	€ 135,00	€ 142,50	€ 195,00
groter (XXL kavels)	maatwerk	maatwerk	maatwerk

voor de meermeters voor de meermeters voor de meermeters

Specifieke bedrijfskavels:

Hoogveld Zuid
Hoogveld Zuid XXL kavel (> 1ha.)
Voederheil
Reek Zuid Bedrijf 1
WW 1 & 2 wonen <500m
Uden Noord II perceel Q 1953

Grondprijs per m2 (excl. BTW)			
2022 taxatie/besluit	2023 taxatie/besluit	2024 taxatie/besluit	2025 taxatie/advies
€172,50	€172,50	€180,00	€195,00
€150,00	€165,00	€165,00	€175,00
€130,00	€130,00	€130,00	€140,00
€250,00	€250,00	€250,00	€260,00
€130,00	€130,00	€130,00	€140,00
		maatwerk	maatwerk

*Advies 2025: eenheidsprijs voor gehele gemeente Maashorst

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. Wanneer er ergens in de gemeente kavels uitgegeven gaan worden zal er altijd voor die specifieke locatie een uitgifteprijs worden vastgesteld.

MAATSCHAPPELIJK

Grondprijs maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

2023 taxatie:	
Advies grondprijs 2023:	€ 155 tot 180 per m2 bvo
2024 taxatie:	
Advies/besluit grondprijs 2024:	€ 155 tot 180 per m2 bvo
Zendmasten: € 6000,- per zendmast en € 1250,- per additionele gebruiker	
maatschappelijke functie (commerciële maatwerk (minimaal grondprijs niet-commercieel)	
2025 taxatie:	
Advies grondprijs 2025:	€ 180 per m2 bvo
Zendmasten: € 6.300,- per zendmast en € 1.325,- per additionele gebruiker	
maatschappelijke functie (commerciële maatwerk (minimaal grondprijs niet-commercieel)	

RESTSTROKEN

Onderwerp	tarief koop		2025
	2023	2024	
particulier (won	€ 100,00	3%	3% van de koopprijs per m2 met een minimum van € 150,00 per jaar
bedrijf	€ 195,00	3%	3% van de koopprijs per m2 met een minimum van € 150,00 per jaar
agrarisch	€ 9,50	3%	3% van de koopprijs per m2 met een minimum van € 150,00 per jaar