

Grondprijzenbrief gemeente Valkenswaard 2026

Inleiding

In 2024 heeft de raad van de gemeente Valkenswaard de Nota Grondbeleid vastgesteld. Hierin staat het kader waarbinnen de gemeente gronden uitgeeft. In deze Grondprijzenbrief vermelden we alle tarieven die de gemeente hanteert omtrent gronduitgifte- en gebruik. In de Nota Grondbeleid beschrijven we welke methodieken worden gebruikt om de grondprijzen te bepalen. Deze methodieken verschillen per functie. Alle prijzen zijn exclusief belastingen en kosten koper. Het college kan in voorkomende gevallen besluiten tot maatwerk. De prijzen in de Grondprijzenbrief 2026 gelden per 1 april 2026.

Sociale huurwoningen

Sociale huurwoningen zijn woningen met een huurprijs onder de landelijk vastgestelde liberalisatiegrens die worden verhuurd door woningcorporaties c.q. toegelaten instellingen conform artikel 19 Woningwet. Voor deze categorie is de corporatie verplicht op deze kavels woningen te bouwen en deze uitsluitend te zullen inzetten als sociale huurwoning binnen de prestatieafspraken met de gemeente. Het is de corporatie niet toegestaan om binnen 25 jaar na aankoop van de grond de gebouwde woningen anders te gebruiken dan sociale huurwoning zonder voorafgaande toestemming van het college van burgemeester en wethouders. Sociale huurappartementen hebben een vaste prijs per eenheid. De in deze alinea benoemde regeling is niet van toepassing op huurwoningen in de vrije sector.

Reguliere woningbouw

De gemeente geeft ook gronden uit voor niet-sociale woningbouw. Hieronder vallen onder meer particuliere kopers voor zelfbouw, ontwikkelaars voor projectmatige woningbouw, verhuurders binnen de vrije sector enzovoorts. Uitgifte van zulke gronden zal op basis van de omstandigheden geschieden via een inschrijving, tender dan wel prijsvraag.

Voor appartementen en grondgebonden woningen geldt te allen tijde het residuele (taxatie)tarief, omdat vanwege de verscheidenheid aan type woningen hiervoor geen generieke grondprijs gegeven wordt.

Commercieel

De waardering van bedrijfskavels is afhankelijk van de ligging en specifieke kavelkenmerken. De prijs voor commerciële gronden is op basis van een taxatie.

Restgrond

Restgrond wordt verkocht volgens het Beleid uitgifte restgrond 2025. Restgrond heeft de bestemming groen of verkeer. Alle gronden met een andere bestemming vallen onder 'overig'. Voor het in behandeling nemen van een verzoek tot aankoop restgrond worden administratiekosten in rekening gebracht.

Toelichting definities voorerfgebied en achtererfgebied:

1. Voorerfgebied

a. Voortuin: alle grond aan de voorzijde van de woning, geteld vanaf 1m achter de rooilijn.

2. Achtererfgebied

a. Zijtuin: alle grond naast de woning geteld vanaf 1m achter de rooilijn van de woning.

b. Achtertuin: alle grond achter de woning.

Overig

De grondprijs voor overige bestemmingen en functies zoals nutsvoorzieningen, warmte-koudeopslag, zelfstandige parkeervoorzieningen en overige gronden zijn residueel en comparatief bepaald of gekoppeld aan de prijs voor het hoofdobject. Mocht in deze gevallen een taxatie nodig zijn, dan worden deze kosten doorberekend aan de koper en/of initiatiefnemer.

Verhuur, erfpacht en opstalrecht

De gemeente verhuurt ook gronden zoals restgrond volkstuinen, paardenweides en overige grond. Tevens worden zakelijke rechten gevestigd, zoals recht van opstal en erfpacht. De hiervoor geldende huurprijs, retributie of canon wordt vermeld in de Grondprijzenbrief. Wanneer dit leidt tot een bedrag dat niet passend is voor de situatie, kan op maatwerk worden overgestapt door aan te sluiten bij de WOZ-waarde of een taxatie.

Pacht

Pachtgronden zijn opgesplitst in geliberaliseerde (kortdurende) pacht en reguliere (langdurige) pacht.

Voor geliberaliseerde pacht geldt dat de pachtprijs bepaald wordt aan de hand van biedingen van geïnteresseerde pachters bij de uitgifte van de kavels. De pachtkavels worden, in principe, voor drie jaar uitgegeven waardoor de hoogste geboden prijs voor het kavel voor die periode vast staat. Er is geen minimum biedingsprijs.

Voor reguliere pacht geldt dat de pachtprizen jaarlijks aangepast worden aan de hand van de dan geldende Pachtnormen. Deze wijzigen per jaar en kunnen zowel positief (pachtprijsstijging) als negatief (pachtprijzdaling) veranderen. De Pachtnormen worden jaarlijks door het Rijk vastgesteld.

Noot Didam-arrest

In het verleden verkocht, verhuurde en bezwaarde de gemeente geregeld één op één gronden aan een partij naar keuze. Ook nu nog zijn dergelijke afspraken aanwezig. In het Didam-arrest van 26 november 2021 heeft de Hoge Raad bepaald dat deze werkwijze in strijd met het gelijkheidsbeginsel is en was. Sindsdien maakt de gemeente een voornemen tot uitgifte van grond vooraf openbaar bekend. Mocht zich meer dan één gegadigde melden, dan zal ten behoeve van de gronduitgifte een selectieprocedure worden opgestart. Deze selectieprocedure geschiedt conform de regels van het Didam-arrest. De genoemde grondprijzen in deze Grondprijzenbrief dienen daarbij als minimumprijs. Ten behoeve van bestaande afspraken wordt de aankondiging

gepubliceerd met de mogelijkheid tot een kort geding voor eventuele overige gegadigden.

Grondprijzenbrief gemeente Valkenswaard 2026 (per 1 april)

Prijzen zijn exclusief belastingen en kosten koper

			Prijs per m ² /percentage	Grondslag
Reguliere woningbouw (koop)				
Vrije sector bouwgrond			Taxatie	
Sociale woningbouw				
Grondgebonden woningen			€ 250,00	m ²
Appartementen			€ 22.500,00	per appartement
Commercieel				
Industriegrond			Taxatie	
Overig (koop)				
Restgrond < 50 m ² achtererfgebied				
	kern	Valkenswaard	€ 245,00	100% m ²
		Dommelen	€ 235,00	95% m ²
		Borkel en Schaft	€ 185,00	75% m ²
Restgrond < 50 m ² voorerfgebied				
	kern	Valkenswaard	€ 125,00	100% m ²
		Dommelen	€ 115,00	95% m ²
		Borkel en Schaft	€ 90,00	75% m ²
Administratiekosten verzoek aankoop restgrond			€ 75,00	per verzoek
Overig			Taxatie	
Grond voor wijktrafo's (max 100 m ²)			€ 240,00	m ²
Grond voor transportverdeel- en regelstations			Taxatie	
Verhuur				
Restgrond			4% grondwaarde (minimum € 75,00)	m ² /jaar
Maatschappelijke doeleinden (m.u.v. sport)			€ 0,12	m ² /jaar
Volkstuinen (200 m ²)			€ 75,00	jaar
Paardenweiden			0,300	m ² /jaar
Administratiekosten huurovereenkomst			€ 75,00	per overeenkomst
Erfpacht				
Commercieel			Taxatie	grondwaarde/jaar
Maatschappelijke doeleinden			€ 50,00	jaar
Opstalrecht				
Commercieel			Taxatie	grondwaarde/jaar
Maatschappelijke doeleinden			€ 50,00	jaar
Afkoop opstalrecht wijktrafo's			75%	grondwaarde

In uitzonderlijke gevallen, kan het college van de genoemde grondprijzen afwijken door middel van een expliciet besluit.