



Gemeente Helmond

Grondprijzenbrief 2026

Vastgesteld door het college op 2 februari 2026



1. Algemeen

1.1 Inleiding

In de grondprijzenbrief worden de gemeentelijke grondprijzen en de daarbij behorende uitgangspunten vastgesteld. De grondprijzenbrief wordt periodiek door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Helmond vastgesteld. Deze grondprijzenbrief geldt met terugwerkende kracht vanaf 1 februari 2026 en zal doorlopen tot een opvolgende grondprijzenbrief is vastgesteld. Vanaf deze ingangsdatum zal de eerder vastgestelde grondprijzenbrief van 2025 komen te vervallen.

Bij het bepalen van de nieuwe grondprijzen en de uitgangspunten wordt specifiek gekeken naar actuele trends en ontwikkelingen die relevant zijn voor de betreffende functie en het gebruik van de grond. Algemeen uitgangspunt hierbij is dat de gemeente Helmond marktconforme grondprijzen hanteert. Voor het bepalen van deze marktconforme prijs, kunnen verschillende methoden worden gebruikt:

- De grond kan aan meerdere partijen worden aangeboden door bijvoorbeeld een selectieprocedure (tender/aanbesteding), waarbij in competitie de grondprijs wordt bepaald.
- Het uitvoeren van een taxatie van een specifiek perceel. De getaxeerde waarde kan vervolgens weer door middel van verschillende taxatiemethoden worden bepaald.

Afhankelijk van de soort- en het gebruik van de grond, kan een meest geschikte methode worden gekozen.

In deze nota worden eerst de algemene uitgangspunten gegeven, waarna per type grondgebruik de grondprijzen zijn opgenomen.

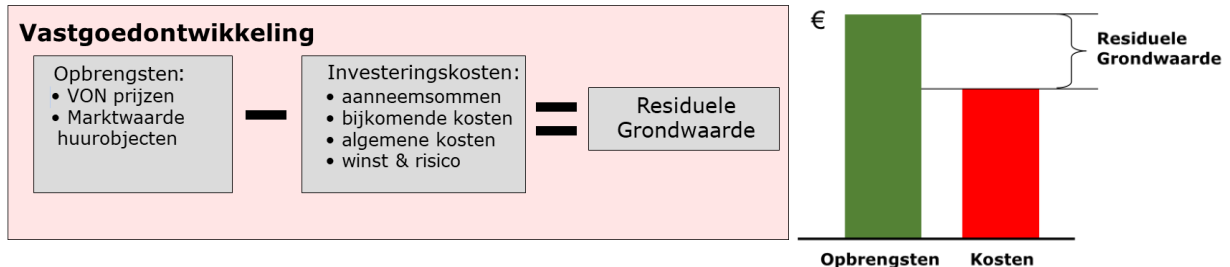
1.2 Uitgangspunten

In deze paragraaf wordt toegelicht welke algemene uitgangspunten de gemeente Helmond hanteert bij het bepalen van de grondprijzen. Per gebruik wordt vervolgens aangegeven welke specifieke uitgangspunten gelden.

- 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 geleverd wordt, tenzij anders vermeld.
- De grondprijs wordt per relevante meeteenheid van de bestemming berekend. Dit is per m² van het perceel, de gebruiksoppervlakte (gbo) of de bruto vloeroppervlakte (bvo) van het gebouw. Voor deze laatste twee eenheden 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 methode worden gerealiseerde transacties van vergelijkbare objecten geanalyseerd en gecorrigeerd voor tijdsverschillen en specifieke kenmerken. Tevens wordt gekeken naar grondprijzen die in omliggende gemeenten worden gehanteerd.
 - 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. Afbeelding 1 geeft deze methodiek schematisch weer.



Gemeente Helmond



Afbeelding 1: Schematische weergave residuele grondwaardeberekening

De gemeente Helmond behoudt zich te allen tijde het recht voor om af te wijken van de in deze grondprijzenbrief opgenomen grondprijzen. Dit kan onder meer als blijkt dat de gehanteerde grondprijzen niet marktconform zijn en/of sprake is van ongeoorloofde staatssteun. In deze voorkomende gevallen zal de afwijkende grondprijs 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 zal de waarde onderbouwd worden door een taxatie of een tender/aanbesteding.

Als hoofduitgangspunt geldt dat de koopsom wordt bepaald op basis van de grondprijzen welke gelden op het moment van juridische levering. Hierbij wordt geen uitzondering meer gemaakt voor bedrijventerreinen. Voor particuliere woningbouwkavels zal bij het vaststellen van de uitgiftevoorwaarden worden opgenomen tot wanneer de alsdan geldende prijzen blijven gelden.

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



Gemeente Helmond

2. Grondprijzen

Afhankelijk van de geldende bestemming kunnen op bouwgrond verschillende typen opstallen worden gerealiseerd en gebruikt. De bestemming is daarmee bepalend voor de gebruiksmogelijkheden en de waarde van de grond. In de volgende paragrafen wordt per type grond aangegeven welke grondprijs de gemeente Helmond hanteert, bij de uitgifte van haar gronden.

2.1. Woningbouw

Binnen woningbouw wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende typen woningen, namelijk eengezins- en meergezinswoningen, ook wel grondgebonden woningen en appartementen. De grondprijs voor woningbouw is hiermee onderverdeeld in verschillende categorieën. Daarnaast kunnen woningen in verschillende prijsklassen worden ontwikkeld. Onderscheid wordt gemaakt tussen sociale huur, middenhuur, middeldure koop en de vrije sector. Bij het bepalen van de grondprijs wordt dan ook onderscheid gemaakt per categorie en segment/prijsklasse.

In onderstaande tabel zijn de grondprijzen voor bouwgrond ten behoeve van woningbouw weergegeven.

Segment	Categorie	Grondprijs / Grondprijsmethode	Eenheid
Sociale huur en WoonST	Eengezinswoning	€ 279,00	m ² perceel
	Meergezinswoning	€ 279,00	m ² bvo gebouw
Middenhuur ¹	Eengezinswoning	€ 405,00	m ² perceel
	Meergezinswoning	€ 355,00	m ² bvo gebouw
Betaalbare koop ² en vrije sector	Tussenwoning	€ 640,00	m ² perceel
	Hoekwoning	€ 580,00	m ² perceel
	Twee-onder-een kapwoning	€ 450,00	m ² perceel
	Vrijstaande woning	€ 510,00	m ² perceel
	Bungalow		Maatwerk ³
	Meergezinswoning	Maatwerk, residuele waarde berekening	
Standplaatsen woonwagens	Wonen en zorg	Maatwerk, residuele waarde berekening	
	Eengezinswoning		Maatwerk

1) Onder middenhuur worden woningen verstaan met een huur tussen de DAEB huurgrens (kale huur tot en met 932,93) en de liberalisatiegrens (€ .1228,07) zoals opgenomen in de Regionale Begrippenlijst wonen 2026.

2) Onder betaalbare koopwoningen worden woningen verstaan met een maximale VON-prijs van € 295.000, de lage middeldure koop, danwel woningen met een maximale VON-prijs van € 420.000, de hoge middeldure koop, zoals opgenomen in de Regionale Begrippenlijst wonen 2026 opgesteld door de MRE.

3) De grondprijs wordt afgeleid van de rij-, 2[^]1kap of vrijstaande woning, afhankelijk van de specifieke bouw mogelijkheden.

Sociale huur en WoonST

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 (maximaal 143 WWS huurpunten). De maximale prijsgrenzen worden jaarlijks bepaald door het ministerie van VRO (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening). In de grondprijzenbrief wordt binnen dit segment alleen onderscheid gemaakt tussen eengezinswoningen (grondgebonden) en meergezinswoningen (appartementen).

Nieuwe sociale huurwoningen dienen langjarig verhuurd te blijven binnen de afgesproken prijscategorie. Voor sociale huurwoningen is dit (conform de afspraak in de Regionale Woondeal 2023/2025, Regionale Begrippenlijst wonen 2026, Woonvisie Helmond en Helmondse Spelregels Betaalbare nieuwbouw 2025), minimaal 25 jaar.



Gemeente Helmond

Maatschappelijk gebonden eigendom

Het is toegestaan om voor deze sociale huurwoningen bij verkoop maatschappelijk gebonden eigendom (zoals Slimmer Kopen of Koopgarant) tot € 295.000 V.O.N. (prijspeil 2026) toe te passen door de toegelaten instelling, vanaf het 3e jaar in exploitatie. Wanneer de toegelaten instelling besluit om binnen de gehele periode van 25 jaar de woning buiten de grenzen van sociale woningbouw en/of het maatschappelijk gebonden eigendom te verkopen (of niet terug te kopen) dan wel terug te kopen en niet meer te exploiteren als sociale huurwoning of maatschappelijk gebonden eigendom, dan vindt alsnog een nabetaling plaats ter hoogte van het verschil van de dan geldende grondprijs voor vrije sectorwoningen (volgens het grondprijzenbesluit van dat jaar) en de prijs waarvoor de grond ooit is aangekocht van de gemeente.

Middenhuur

Net als sociale huurwoningen zijn ook middenhuurwoningen inmiddels gereguleerde huurproducten, met een maximale huurprijs op grond van de Wet betaalbare huur. Deze regulering geldt voor woningen tot en met 186 WWS huurpunten. De maximale huurprijs voor middenhuurwoningen wordt jaarlijks vastgesteld door het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). Hierbij geldt dat deze huurprijs jaarlijks geïndexeerd wordt met de Consumentenprijsindex (CPI). Voor 2026 is de huurprijs voor middenhuur vastgesteld op maximaal € 1.228,07 per maand. Daarom wordt een aparte grondprijs gehanteerd.

In de grondprijzenbrief wordt binnen dit segment onderscheid gemaakt tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen. Voor middenhuurwoningen geldt een minimale instandhoudingstermijn van 10 jaar conform de Helmondse spelregels voor betaalbare nieuwbouw 2025.

Betaalbare koop en vrije sector

Betaalbare koop en vrije sector woningen zijn woningen die als projectmatige bouw worden gerealiseerd om vervolgens verkocht of verhuurd te worden. Deze woningen zijn in bovenstaande tabel opgedeeld in een 7-tal categorieën.

Voor bouw kavels voor (semi) bungalows hanteert de gemeente de grondprijs van rij-, twee-onder-een kap- of vrijstaande woning, afhankelijk van de bouw mogelijkheden voor de specifieke (semi) bungalow.

Voor vrijstaande woningen geldt een afslag van 50% indien het perceel groter is dan 750 m² over het metrage boven de 750 m².

De grondprijs voor meergezinswoningen is maatwerk en zal worden bepaald op basis van een prijsvraag of aanbesteding, of op basis van een taxatierapport.

Naast de realisatie van projectmatige woningen kunnen vrije sector woningen ook door particulieren worden gebouwd. Bij de verkoop van bouw kavels waar particulieren zelf hun woningen realiseren wordt een kavelprijs op gelijke wijze vastgesteld als voor projectmatige woningen.

Voor alle categorieën (met uitzondering van sociale huurwoningen) geldt dat een op- dan wel afslag kan worden gehanteerd in verband met de ligging kavel, vorm kavel, ligging tuin, belemmeringen en positionering bouwblok. In basis wordt hier een maximaal afwijkingpercentage van 10% gehanteerd.



Gemeente Helmond

2.2. Bedrijventerreinen

Binnen de gemeentegrenzen zijn diverse bedrijventerreinen gelegen. In onderstaande tabel is opgenomen welke grondprijzen worden gehanteerd voor bouwgrond op deze bedrijventerreinen.

Bedrijventerrein	Grondprijs	Eenheid
Hoogeind (waaronder Rietbeemd, Zuid I en II)	€ 225,00	m ² perceel
De Weijer	€ 225,00	m ² perceel
BZOB	€ 225,00	m ² perceel
Rijpelberg bedrijventerrein	€ 235,00	m ² perceel
Businesspark Brandevoort	€ 270,00	m ² perceel
Bedrijvenpark Schooten	€ 270,00	m ² perceel
Automotive Campus	€ 270,00	m ² perceel
Suytkade	€ 270,00	m ² perceel
Overige bedrijfskavels en/of groter dan 10.000m ²	Maatwerk, residuele waarde berekening	

2.3. Kantoren en commercieel vastgoed

Zowel op bedrijventerreinen als daarbuiten, kunnen locaties zijn aangewezen waar kantoren of ander commercieel vastgoed kan worden gerealiseerd. Voor deze categorie gelden afwijkende grondprijzen ten opzichte van de reguliere bedrijfsmatige gronden. Onder commercieel vastgoed vallen o.a. hotels, leisure, retail, supermarkten, horeca, kinderdagverblijf, tankstations en commercieel sport-, gezondheids- en zorgvastgoed.

Categorie	Grondprijs	Eenheid
Kantoren en overig commercieel vastgoed	Maatwerk, residuele waarde berekening	

2.4. Maatschappelijke voorzieningen

Gronden voor maatschappelijke voorzieningen worden onderverdeeld in twee hoofdcategorieën: openbare bijzondere gebouwen (OBG) en openbare bijzondere terreinen (OBT). Onder OBG vallen niet-commerciële functies, zoals onder anderen onderwijsgebouwen, sporthallen en gymzalen, buurt- en gemeenschapshuizen, culturele gebouwen, peuterspeelzalen en zwembaden. Onder OBT vallen onder anderen sportterreinen en sportaccommodaties (inclusief was- en kleedruimten) en niet voor commerciële doeleinden bedoelde sport- en vrije tijdvoorzieningen.

Categorie	Grondprijs	Eenheid
Openbare bijzondere gebouwen	€ 210,00	m ² perceel of m ² bvo gebouw ¹
Openbare bijzondere terreinen – onbebouwde grond behorend bij een maatschappelijk gebouw	€ 105,00	m ² perceel
Openbare bijzondere terreinen – onbebouwde grond	€ 35,00	m ² perceel

1) m² perceel of m² bvo gebouw, indien groter.

2.5. Overige bestemmingen

Onder overige bestemmingen vallen nutsvoorzieningen, waarbij gedacht kan worden aan o.a. transformatorstations, gasreguleurstations en glasvezelstations.

Categorie	Grondprijs	Eenheid
Nutsvoorzieningen	€ 240,00	m ² perceel



Gemeente Helmond

2.6. Overhoeken

Indien gronden welke grenzen aan bestaand vastgoed (niet gelegen binnen een ontwikkellocatie) verkocht worden, dan worden dit 'overhoeken' genoemd. Deze overhoeken worden dan toegevoegd aan het bestaande perceel en kunnen veelal niet bebouwd worden. Hierdoor wordt een lagere grondprijs gehanteerd dan voor bouwgrond. De grondprijs bedraagt 50% van de grondprijs zoals hierboven genoemd, onder de diverse onderdelen. Wanneer wél bebouwing is toegestaan dan wel onderdeel is van een bouwkafeel, geldt de grondprijs zoals hiervoor bij de verschillende categorieën vermeld.

3. Huur

Naast de verkoop van grond, kunnen gronden of rechten ook middels een huurovereenkomst aan een derde ter beschikking worden gesteld. In onderstaande tabel wordt per categorie de huurprijs weergegeven.

Categorie	Huurprijs per jaar	Eenheid
Bedrijventerreinen	4,0% van de grondprijs voor bedrijventerreinen zoals bepaald in 2.2	m ² perceel
Kantoren	4,0% van de grondprijs voor kantoren zoals bepaald in 2.3	m ² bvo gebouw
Overig commercieel vastgoed	4,0% van de grondprijs voor overig commercieel vastgoed zoals bepaald in 2.3	m ² bvo gebouw
Openbare bijzondere gebouwen	4,0% van de grondprijs voor OBG zoals bepaald in 2.4	m ² perceel of m ² bvo gebouw
Openbare bijzondere terreinen	4,0% van de grondprijs voor OBT zoals bepaald in 2.4	m ² perceel
Overhoeken voor particulieren ¹	€ 3,00 met een minimum bedrag van € 50,00	m ² perceel per perceel
Zendapparatuur telecomproviders:	€ 6.250,00	
1 ^e provider	€ 1.850,00	
iedere aanvullende provider		
Stalling winkelwagens	€ 28,00 tot € 33,00	m ² perceel
Zonnevelden	Maatwerk	
Terreinen honden- en ponyverenigingen	Maatwerk	

1) Er worden geen nieuwe huurovereenkomsten voor overhoeken aangegaan, tenzij dit voortkomt uit verlenging van de bestaande huurovereenkomst. In dat geval moeten de voorwaarden uit de bestaande huurovereenkomst worden gevolgd.

Bestaande overeenkomsten voor overhoeken worden jaarlijks geïndexeerd cf. het langjarig gemiddelde CPI, zijnde 2%.



Gemeente Helmond

4. Bijdrage parkeerplaatsen

Bij elke bouwontwikkeling moeten voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein. Er zijn bouwontwikkelingen waarbij het niet mogelijk is om parkeren op eigen terrein te realiseren en ook geen acceptabel alternatief in de omgeving wordt gevonden. Het college kan middels het laten afkopen van (een deel van) de parkeereis, onder voorwaarden, de realisatieplicht van de bij het bouwplan horende parkeereis richting de ontwikkelaar overnemen. De afkoop van parkeerplaatsen is absoluut geen recht, maar een gunst van de gemeente.

Het bedrag als bijdrage per parkeerplaats, op basis van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving of op basis van een omgevingsplan vast te stellen:

- Kernwinkelgebied, Centrum en Stationskwartier*
op maaiveld in openbare ruimte: € 9.171 per parkeerplaats
- Schil en overig* op maaiveld in openbare ruimte: € 4.278 per parkeerplaats
- Gebouwd parkeren (bovengronds of ondergronds): Maatwerk

** Welke gebieden hiertoe behoren is vastgelegd in de vigerende beleidsregel parkeernormen Helmond.*

Indien sprake is van kamerbewoning (eigenaar van pand verhuurt kamers) geldt een korting van 50% op het normale tarief.

Besloten in de vergadering van 2 februari 2026

Burgemeester en wethouders van Helmond,

de burgemeester

de gemeentesecretaris