

Gemeenteraad van Hengelo
Postbus 18
7550AA Hengelo

Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp
Grondprijzen 2026

Zaaknummer
4005337

Uw kenmerk

Datum
17 december 2025

Geachte leden van de raad,

Jaarlijks worden door het college, voor het daarop volgende jaar, de grondprijzen voor onder ander bouwgrond voor woningbouw en bedrijventerreinen vastgesteld.

Woningbouwkavels:

Voor het bepalen van de kavelprijs is het uitgangspunt de residuele grondwaarde. Hierbij wordt de grondwaarde bepaald door de stichtingskosten (bouwkosten + bijkomende kosten) af te trekken van de VON-prijs.

Het afgelopen jaar zijn de bouwkosten met 2,8% licht gestegen. De VON-prijs van nieuwbouwwoningen is landelijk met 5,1% aanzienlijk gestegen.

Afhankelijk van de grootte van het kavel en de VON-prijs waarvan uitgegaan wordt is de inschatting dat de grondwaardestijging ergens tussen de 7,5% en 9% ligt.

Omdat het laatste kwartaal het beeld geeft dat de markt wat aan het afvlakken is, is er voor gekozen om de kavels in de verschillende projecten met 6% te laten stijgen.

In Broek Noord en Marskant zijn alle koopovereenkomsten getekend. Deze projecten zijn zodanig afgerond dat ze niet meer zijn opgenomen in de Grondprijsnotitie.

In Dalmeden zijn in oktober vorig jaar 64 kavels in Meander Noord in de verkoop gegaan (fase 1). De verkoop loopt voorspoedig. Als het merendeel van de kavels in fase 1 daadwerkelijk zijn verkocht zal worden gestart met de verkoop van fase 2 van Meander Noord. Dit zijn nog eens 43 kavels. Een exacte planning is er nog niet. Maar de kans is zeer reëel dat dit ergens in 2026 zal zijn.

Aan de Hemmelhorst en in Beckum aan de Wolfkaterweg hebben we woningbouwprojecten met vrije bouwkavels die nieuw in de verkoop komen. Hemmelhorst met zekerheid in 2026. Bij de kavels aan de Wolfkaterweg is die zekerheid er op dit moment nog niet. Deze projecten zijn nieuw toegevoegd aan deze Grondprijsnotitie.

Bedrijfskavels:

Op de bedrijventerreinen Westermaat Campus en Kanaalzone zijn we bijna door onze voorraad heen. Voor alle kavels die nog niet zijn verkocht, zijn we op dit moment in gesprek met een partij. Mochten we er met één of meerdere partijen niet uitkomen en deze kavels komen weer in de vrije verkoop dan zien wij ruimte om het merendeel van deze kavels licht in prijs te laten stijgen.

Bij het Gezondheidspark zijn we op dit moment voor meerdere kavels in gesprek met een serieuze partij. We hopen in 2026 weer een verkoop te realiseren. Maar we zien op dit moment geen ruimte om deze kavels in prijs te verhogen.

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres
Burgemeester van der
Dussenplein 1

E-mailadres
gemeente@hengelo.nl
Telefoonnummer
14-074

Aan het Walkaterplein hadden we het gehele terrein in optie bij één serieuze kandidaat. Helaas heeft deze de optie opgezegd en komt dit kavel opnieuw in de verkoop. Gekeken wordt of dit kavel opgesplitst kan worden in meerdere kleinere kavels voordat deze weer opnieuw in de verkoop komt. Deze is nieuw toegevoegd aan de Grondprijnsnotitie.

Financiële onderbouwing:

We zijn er bij de herzieningen van 2025 vanuit gegaan dat de grondprijzen 2% zouden stijgen voor de kavels voor woningbouw in 2026. We gaan nu uit van een stijging van 6%. De reserve grondexploitatie verbetert hierdoor met € 0,6 miljoen.

Bij de bedrijventerreinen zijn we er bij de herzieningen vanuit gegaan dat Westermaat Campus en het Gezondheidspark niet zouden stijgen in prijs. Het gezondheidspark stijgt niet in prijs, dus daar ontstaan geen verschillen. Voor Westermaat Campus is de gemeente voor alle kavels reeds in gesprek met een partij en verwachten we geen voordelen. Bij het Walkatenplein heeft de optant de optie opgezegd en is er ruimte om de grondprijs te verhogen. Daar staat tegenover dat er onderzocht gaat worden of er meer kavels aangeboden kunnen worden, waardoor er ook meer substructuur nodig zal zijn. Er wordt daarom niet op een voordeel gerekend.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Hengelo,
de secretaris, de burgemeester,



De heer D. Lacroix



De heer S.W.J.G. Schelberg

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres

Burgemeester van der
Dussenplein 1

E-mailadres

gemeente@hengelo.nl

Telefoonnummer

14-074