

01. April 2026

Planning en bouw

Expertcommissie voor vastgoedwaarden in de stad Bocholt publiceert rapport over de vastgoedmarkt

Hogere totale verkoop toont hogere marktactiviteit

In het boekjaar 2025 werden 759 koopovereenkomsten voor ontwikkelde en niet-ontwikkelde eigendommen voorgelegd aan de commissie van deskundigen voor vastgoedwaarden. Dit komt overeen met een stijging van ongeveer 19,5% ten opzichte van het voorgaande jaar. Dit blijkt uit het verslag over de vastgoedmarkt dat de deskundigencommissie nu heeft gepubliceerd.

De analyse van alle aankoopzaken onthulde een geldomzet van ongeveer 271 miljoen euro en een grondomzet van ongeveer 78 hectare in 2025. In het algemeen laat dit een revitalisering van de vastgoedmarkt zien, met meer marktactiviteit vergeleken met het voorgaande jaar.

Als onafhankelijke overheidsinstantie die niet gebonden is aan instructies, houdt de commissie van deskundigen een verzameling van aankooprijzen bij. Alle koopcontracten - en dus alle werkelijk betaalde kooprijzen - worden door de notarissen op basis van wettelijke verplichtingen beschikbaar gesteld en anoniem geanalyseerd door het bureau van de deskundigencommissie. De deskundigencommissie is daarom de enige instantie met een volledig beeld van de vastgoedmarkt. Het nu gepubliceerde verslag over de vastgoedmarkt zorgt voor transparantie van de markt door verkopen, prijstrends en prijsniveaus van verschillende deelmarkten te presenteren en de gegevens te verstrekken die nodig zijn voor de taxatie van eigendommen (inclusief vergelijkende factoren, vastgoedrentevoeten en marktaanpassingsfactoren).

Vrijstaande en halfvrijstaande woningen

De indexreeksen die door de expertcommissie worden afgeleid, registreren de prijstrends op de vastgoedmarkt. De stabilisatie van het prijsniveau voor vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen die sinds vorig jaar zichtbaar is, zal zich in 2025 voortzetten. Met een lichte stijging van ongeveer 2% ten opzichte van vorig jaar kan een zijwaartse trend worden waargenomen.

Voor de deelmarkt van vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen heeft een woning de volgende kenmerken volgens de mediaanwaarde van alle geschikte koopgevallen in deze deelmarkt: Het dateert uit 1966 en heeft een woonoppervlakte van 126 m² met een perceeloppervlakte van 374 m². De mediane aankoop prijs voor deze woning was ongeveer 309.000 euro. De gedetailleerde analyse, gedifferentieerd naar vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en twee-onder-een-kapwoningen en tussenwoningen, laat de volgende waarden zien: De mediane aankoop prijs voor vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen bedroeg 397.000 euro, voor twee-onder-een-kapwoningen en twee-onder-een-kapwoningen 295.000 euro.

De mediane aankoop prijs voor een tussenwoning is 252.000 euro. Er moet worden opgemerkt dat de aankooprijzen sterk afhankelijk zijn van de locatie, het type en de bouwkundige staat van de woning.

Residentieel vastgoed

In de residentiële vastgoedsector werden in 2025 in totaal 162 geschikte verkopen geregistreerd, goed voor een geldomzet van ongeveer 38 miljoen euro. Dit vertegenwoordigt een stijging van 40,7% in contante verkopen in vergelijking met het voorgaande jaar (27,0 miljoen euro). Van de 162 verkopen waren er 23 nieuwverkopen. Met een aandeel van 14,2 % is het aandeel eerste verkopen opnieuw gestegen in vergelijking met de voorgaande jaren.


Het prijsniveau voor bestaande appartementen in woningen met 4-16 eenheden en een flatoppervlakte van 60-100 m² ligt op een gemiddelde verkoopprijs van ongeveer €2.530/m² woonoppervlakte. De geregistreerde verkoopcontracten varieerden tussen €1.500/m² en €3.900/m² woonoppervlakte. Hierbij moet worden opgemerkt dat de geanalyseerde aankooprijzen sterk afhankelijk zijn van de locatie, het type, het bouwjaar en de staat van het pand.

Standaard grondwaarden

In het segment van bouwpercelen voor individuele woningbouw werden in totaal 15 geschikte koopcontracten geregistreerd met een geldomzet van ongeveer €2,6 miljoen. De aankopen waren voornamelijk particuliere verkopen van bouwpercelen of herontwikkelingen. De aankooprijzen variëren tussen €220/m² en €590/m² grond. Het grondwaarde niveau voor residentiële en commerciële bouwgrond is ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar. De standaard grondwaarde voor landbouwgrond steeg met 8,7% tot €12,50/m² grondoppervlakte.

Standaard vastgoedwaarden

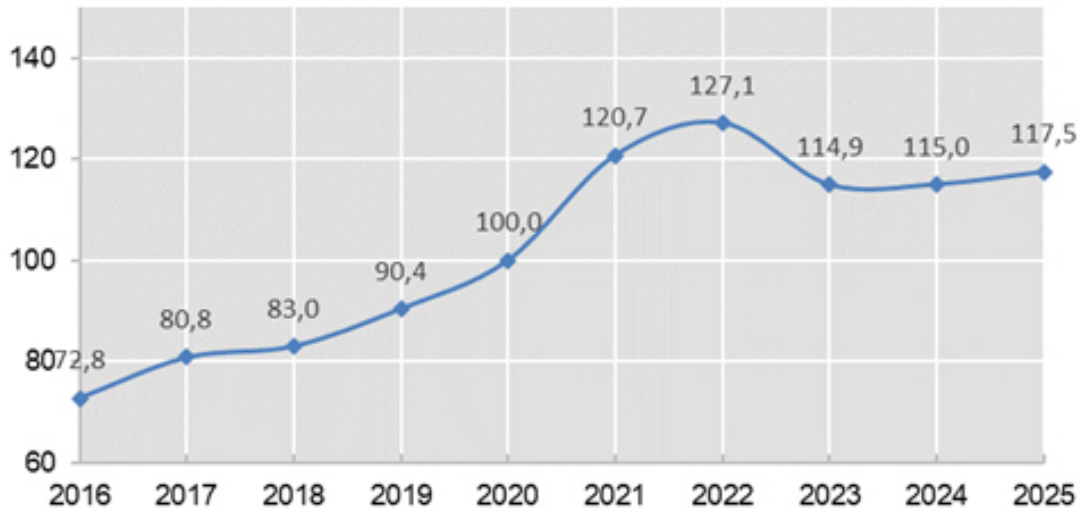
De standaard vastgoedwaarden voor vrijstaande en halfvrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijtjeshuizen, evenals voor flatgebouwen, zijn opnieuw geactualiseerd. Standaard vastgoedwaarden zijn gemiddelde locatiewaarden voor eigendommen uitgedrukt in euro's per vierkante meter woonoppervlak. De richtwaarden voor onroerend goed hebben betrekking op een fictief onroerend goed; afwijkende kenmerken zoals woonoppervlak, inrichting of type modernisering moeten individueel in aanmerking worden genomen. Met de zogenaamde vastgoedprijscalculator (IPK) kan een ruwe schatting worden gemaakt van de waarde van een vrijstaande of twee-onder-een-kapwoning of appartement, rekening houdend met de individuele kenmerken van een woning. De standaard vastgoedwaarden en de vastgoedprijscalculator zijn gratis toegankelijk op www.boris.nrw.de. 

De resultaten van de analyses worden door de commissie van deskundigen gebundeld in het zogenaamde vastgoedmarktrapport. Het vastgoedmarktrapport 2026 en de standaard grondwaarden en standaard vastgoedwaarden voor de stad Bocholt zijn gratis toegankelijk op de website www.boris.nrw.de. 

Voor vragen kunt u terecht bij het bureau van de expertcommissie voor de onroerendgoedwaarden in de stad Bocholt. De contactpersonen zijn De heer Jörg Böcker (02871/953-3158) en mevrouw Leonie Waters (02871/953-3160) of per e-mail naar [gutachterausschuss\(at\)bocholt\(dot\)de](mailto:gutachterausschuss(at)bocholt(dot)de).

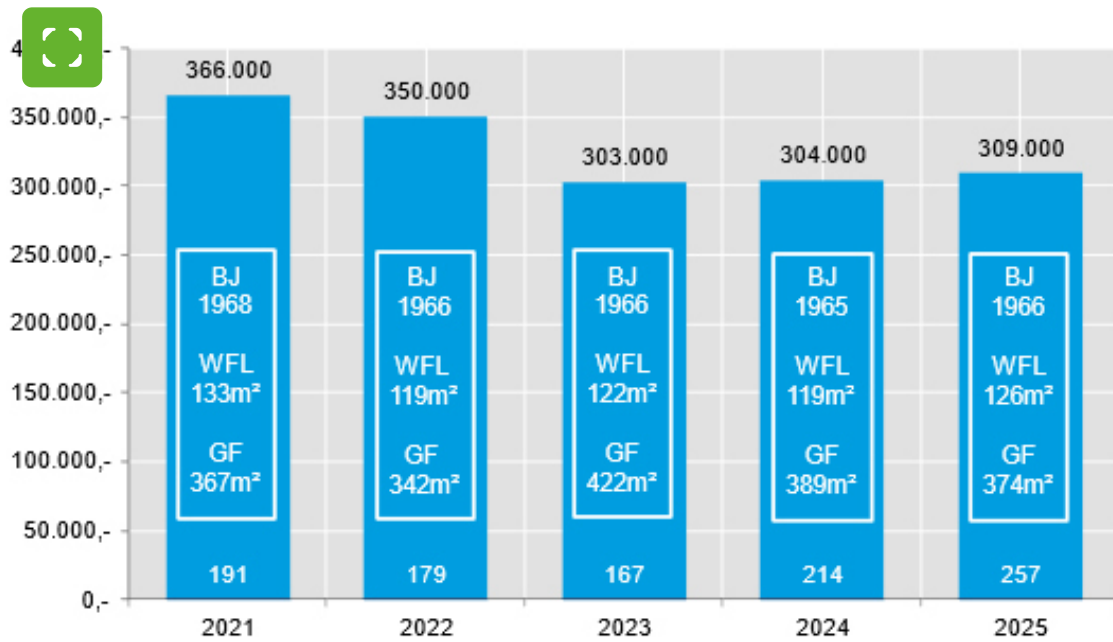


Preisindex Ein- und Zweifamilienhäuser Weiterverkäufe - 2020 = 100



© Gutachterausschuss

Prijsindex voor vrijstaande en halfvrijstaande huizen



© Gutachterausschuss

Ontwikkeling van de mediane aankooprijzen van onroerend goed sinds 2021



© Stadt Bocholt

Het vastgoedmarktrapport is nu beschikbaar voor inspectie