

Gronduitgiftepreizen 2026



Inhoudsopgave

1. GRONDUITGIFTEPRIJZEN KOOPSECTOR.....	3
1.1 Koopsector complexbouw	
grondgebonden woningen	3
1.2 Koopsector complexbouw	
gestapelde woningen	3
1.3 Particuliere bouwkavels.....	3
1.4 Bedrijventerreinen.....	3
1.5 Kantorenlocaties, detailhandel en horeca	4
1.6 Maatschappelijke doeleinden **.....	4
1.7 Snippergroen/ Stroken Grond.....	4
1.8 Nutsvoorzieningen	4
1.9 Parkeerplaatsen op maaiveld.....	4
2.GRONDUITGIFTEPRIJZEN HUURSECTOR	5
2.1 Huursector complexbouw	
grondgebonden woningen	5
2.2 Huursector complexbouw	
gestapelde woningen	6
2.3 Huurprijzen Snippergroen	7
2.4 Huurprijzen percelen grond.....	7
3. BIJZONDERE BEPALINGEN	8
4. TOELICHTING, DEFINITIES	9

1. Gronduitgiftepreizen koopsector

1.1 Koopsector complexbouw grondgebonden woningen

Prijsklasse vrij op naam

€ 0,-- tot € 300.000,--
€ 300.000,-- tot € 360.000,--
€ 360.000,-- tot € 420.000,--
Boven € 420.000,--

Grondquote over de totale v.o.n.-prijs
* Inclusief omzetbelasting

*Exclusief 1% groenfondstoeslag over
de uitgifteprijs*

28%
29%
30%
31 %

1.2 Koopsector complexbouw gestapelde woningen

Prijsklasse vrij op naam

€ 0,-- tot € 300.000,--
€ 300.000,-- tot € 360.000,--
€ 360.000,-- tot € 420.000,--
Boven € 420.000,--

Grondquote over de totale v.o.n.-
prijs * Inclusief omzetbelasting

*Exclusief 1% groenfondstoeslag over
de uitgifteprijs*

26,5%
27,5%
28,5%
29,5%

1.3 Particuliere bouwkavels

*Exclusief de ter zake verschuldigde
omzetbelasting.*

*Differentiatie naar ligging, zicht en
bereikbaarheid*

*Exclusief 1% groenfondstoeslag over
de getaxeerde grondwaarde*

Taxatie

1.4 Bedrijventerreinen

*Exclusief de ter zake verschuldigde
omzetbelasting.*

*Differentiatie naar ligging, zicht en
bereikbaarheid*

*Exclusief 1% groenfondstoeslag over
de getaxeerde grondwaarde*

Taxatie

1.5 Kantorenlocaties, detailhandel en horeca

Exclusief de ter zake verschuldigde omzetbelasting. **Taxatie** (per m² BVO)

Differentiatie naar ligging, zicht en bereikbaarheid

Exclusief 1% groenfondstoelage over de getaxeerde grondwaarde

1.6 Maatschappelijke doeleinden **

Exclusief de ter zake verschuldigde omzetbelasting. **Taxatie**

Exclusief 1% groenfondstoelage over de getaxeerde grondwaarde

1.7 Snippergroen/ Stroken Grond

Exclusief de ter zake verschuldigde omzet- en/of overdrachtsbelasting per m²

Stroken met een oppervlakte van maximaal 150 m²

€100,-- p/m²

Stroken groter dan 150 m²

Taxatie

1.8 Nutsvoorzieningen

Voor transformatorstations, gasreguleerstations, glasvezelstations en overige (bebouwde) nutsvoorzieningen geldt, ongeacht de locatie, een grondprijs van **€ 200,-- per m² exclusief omzetbelasting.**

Alle kosten verband houdende met de verkoop komen ook voor rekening van het betreffende nutsbedrijf.

1.9 Parkeerplaatsen op maaiveld

Exclusief de ter zake verschuldigde omzetbelasting. **Taxatie**

Differentiatie naar ligging en bestemming van de bebouwing waarvoor de parkeerplaats wordt aangelegd

Exclusief 1% groenfondstoelage over de getaxeerde grondwaarde

2. Gronduitgifteprijzen huursector

2.1 Huursector complexbouw grondgebonden woningen

- a. Goedkope huursector
sociale woningbouw
- Grondquote over de stichtingskosten***
Inclusief omzetbelasting
Exclusief 1% groenfondstoeslag over de uitgifteprijs
1. Woningen in de huursector met een maximale huur voor de woonruimte van € 764,14 per maand **15,5 %**
2. Woningen met een huurondergrens van € 764,14 en een bovengrens van € 932,93 per maand **20,5%**
- b. Middeldure huurwoningen
- Residuele grondprijsmethodiek****
Exclusief omzetbelasting
Exclusief 1% groenfondstoeslag over de uitgifteprijs
1. Woningen met een huurondergrens van € 932,93 en een bovengrens van € 1080,-- per maand
2. Woningen met een huurondergrens van € 1080,-- en een bovengrens van € 1228,07 per maand
- c. Dure huurwoningen
- Residuele grondprijsmethodiek****
Exclusief omzetbelasting
Exclusief 1% groenfondstoeslag over de uitgifteprijs
- Woningen met een huur boven de € 1.228,07 per maand

2.2 Huursector complexbouw gestapelde woningen

- a. Goedkope huursector
sociale woningbouw

Grondquote over de
stichtingskosten*** Inclusief
omzetbelasting
Excl. gebouwde parkeervoorziening
Exclusief 1% groenfondstoeslag over
de uitgifteprijs

1. Woningen in de huursector met een
maximale huur voor de woonruimte
van € 764,14 per maand

14,0 %

2. Woningen met een huurondergrens
van € 764,14 en een bovengrens van
€ 932,93 per maand

19%

- b. Middeldure huurwoningen

Residuele grondprijsmethodiek***
Exclusief omzetbelasting
Excl. gebouwde parkeervoorziening
Exclusief 1% groenfondstoeslag over
de uitgifteprijs

1. Woningen met een huurondergrens
van € 932,93 en een bovengrens van
€ 1.080,-- per maand

2. Woningen met een huurondergrens van
€ 1.080,-- en een bovengrens van
€ 1.228,07 per maand

- c. Dure huurwoningen

Residuele grondprijsmethodiek****
Exclusief omzetbelasting
Excl. gebouwde parkeervoorziening
Exclusief 1% groenfondstoeslag over
de uitgifteprijs

Woningen met een huur boven de
€ 1.228,07 per maand

2.3 Huurprijzen Snippergroen

Stroken met een oppervlakte van maximaal 150 m²

€10,- p/m² per jaar

Stroken groter dan 150 m²

Taxatie

2.4 Huurprijzen percelen grond

Voor alle nieuw af te sluiten huurovereenkomsten wordt de volgende systematiek gehanteerd voor het bepalen van de huurprijs in ieder geval minimaal € 75,- per jaar per huurovereenkomst

- | | | |
|--|--|--|
| 1. Landbouwgrond (pacht – bedrijfsmatige landbouw) | Grasland, bouwland, etc. | |
| • Geliberaliseerde pacht korter dan zes jaar | | Pachtnormenbesluit |
| • Geliberaliseerde pacht voor zes jaar of langer | | Pachtnormenbesluit |
| • Reguliere pacht | | Pachtnormenbesluit |
| d. Landbouwgrond (overige – hobbymatig gebruik) | Weiland, paardenweide, hondenoefenterreinen, bos, etc. | € 0,075 per m² |
| e. Volkstuinen | | € 0,35 per m² netto
Uitgeef -baar oppervlak |
| f. Zendmasten | | Basisretributie:
€ 6.500,- (excl. omzetbelasting)
voor de eerste 64 m²
extra meters € 100,00 p/m²
en €1500,- p/m² voor een extra provider,
met een jaarlijkse indexering |
| g. Overige | | Indien het niet onder de |

**categorieën a. t/m f.
geplaatst kan worden,
dient per geval een
huurprijs bepaald te
worden**

3. Bijzondere bepalingen

- a. Vermindering van de vrij op naam prijs van gestapelde complexbouw (koop), genoemd onder 2, bij aanleg parkeervoorziening onder gebouwen (met daarin meerdere woningen) met een percentage van:

	<u>Prijsklasse vrij op naam:</u>	Percentage:
Half verdiept *****	€ 0,-- tot € 300.000,--	2,00 %
Half verdiept *****	€ 300.000,-- tot € 360.000,- -	1,00 %
Verdiept *****	€ 0,-- tot € 300.000,--	3,00 %
Verdiept *****	€ 300.000,-- tot € 360.000,- -	2,00 %

Er vindt geen vermindering van de v.o.n. prijs plaats bij complexbouw (koop), met een prijsklasse v.o.n. boven € 360.000,--.

- b. Vermindering van de stichtingskosten van gestapelde complexbouw (huur), bij aanleg parkeervoorziening onder gebouwen (met daarin meerdere woningen) met een percentage van:

	<u>Maximale huur woonruimte:</u>	Percentage:
Half verdiept *****	tot € 932,93	2,50 %
Half verdiept *****	tot € 1.228,07	1,25 %
Verdiept *****	tot € 932,93	5,00 %
Verdiept *****	tot € 1.228,07	2,50 %

Er vindt geen vermindering van de stichtingskosten plaats bij gestapelde complexbouw (huur), bij een maximale huur van de woonruimte boven € 1.228,07

- c. Overige:

Indien projecten om financieel technische, ruimtelijke of andere redenen daartoe aanleiding geven

**Het college stelt een
afzonderlijke
grondprijs vast**

4. Toelichting, definities

- * Vrij op naam prijs = verkoopprijs van de woning in het betreffende complex (folderprijs) inclusief eventuele garage, bebouwde en / of onbebouwde parkeervoorziening.
Uitgangspunt bij verkoopprijs is een volledig afgebouwde woning (met basisinrichting). In de overeenkomst van koop en verkoop wordt een verrekeningsclausule opgenomen voor de verschillen tussen de basisuitgangspunten en de werkelijke (gemiddelde) verkoopprijs van de woning.
- ** Maatschappelijke Doeleinden= gronden bestemd voor religieuze, educatieve, medische, sport, culturele of sociale doeleinden.
- *** Stichtingskosten= de som van alle kosten voor het oprichten of stichten van een bouwproject. Onder de stichtingskosten vallen: aankoop van de bouwkaavel, bouwkosten, advieskosten, leges, rentekosten, onvoorziene posten.
- **** Residuele grondprijsmethodiek= de grondprijs wordt bepaald door de kosten voor bouw en ontwikkeling af te trekken van de commerciële waarde van het te realiseren vastgoed.
- ***** Half verdiept = een maximaal 1,50 meter onder maaiveld gebouwde parkeervoorziening, waarin gebruik gemaakt wordt van natuurlijke ventilatie.
Verdiept = een minimaal 1,50 onder maaiveld gebouwde parkeervoorziening, waarin gebruik gemaakt wordt van mechanische ventilatie.