

GRONDPRIJZENBRIEF 2026

In 2024 heeft het college van de gemeente Groningen de Nota Grondprijzenbeleid vastgesteld. Hierin staat het kader waarbinnen de gemeente gronden uitgeeft. In deze Grondprijzenbrief vermelden we de grondprijzen die de gemeente hanteert omtrent gronduitgifte- en gebruik. In de Nota Grondprijzenbeleid beschrijven we welke methodieken worden gebruikt om de grondprijzen te bepalen. Deze methodieken verschillen per functie. Alle prijzen die worden genoemd in dit document zijn exclusief belastingen en kosten koper. Het college kan in voorkomende gevallen besluiten tot maatwerk.

GRONDPRIJZENBRIEF PER 1-1-2026		
TYPE	SYSTEMATHIEK	PRIJS VANAF, EXCL. BTW EN K.K.
Woningbouw		
Sociale huur	Per eenheid, vaste prijs nabetaling bij uitponding	€ 19.500,- voor grondgebonden Nabetaling € 10.000,- € 18.000,- voor appartementen Nabetaling € 7.500,-
Studenteneenheden	Residueel, per m² GBO	Vanaf € 300,-
Middenhuur	Per eenheid, vaste prijs nabetaling bij uitponding	€ 27.500,- per klasse 1 Nabetaling € 7.500,- € 32.500,- per klasse 2 Nabetaling € 2.500,-
Vrije sector huur	Residueel, per eenheid	Vanaf € 32.500,-
Goedkope koop (V.O.N. < € 290.000,-)	Residueel, per eenheid	Vanaf € 20.000,-
Betaalbare koop (V.O.N. > € 290.000,-)	Residueel, per eenheid	Vanaf € 25.000,-
Vrije sector koop (V.O.N. > € 405.000,-)	Residueel, per eenheid	Vanaf € 35.000,-
Vrije kavels	Prijs per m² uitgeefbaar	Maatwerk per locatie
Woonwagenstandplaatsen	Verhuur / erfpacht	Maatwerk
Bedrijfsmatig		
Kantoren		
Algemeen	Per m² BVO FSI<1 per m² grond	Vanaf € 160,-
Ontwikkellocaties		Europapark vanaf € 200,- Zernike vanaf € 160,- Nesciopark (Haren) vanaf € 185,- Stationsgebied <i>n.t.b.</i>
Bedrijventerreinen		
Algemeen	Per m² grond FSI>1 per m² BVO	Groningen / Haren vanaf € 120,- Ten Boer vanaf € 80,-
Ontwikkellocaties		Westpoort vanaf € 120,- Roodehaan vanaf € 120,- Zernike vanaf € 120,-
Detailhandel en horeca		
Detailhandel	Per m² BVO FSI<1 per m² grond	Buiten diepenring vanaf € 200,- Supermarkt vanaf € 500,-
Horeca		Buiten diepenring vanaf € 185,- Hotel vanaf € 200,-

Voorzieningen		
Maatschappelijk, zonder winstoogmerk	Maatwerk Per m ² grond FSI>1 per m ² BVO	Vanaf € 165,-
Commercieel, met winstoogmerk		Vanaf € 185,-
Functies met extensief ruimtegebruik	Maatwerk	Minimaal kostprijs
Overige functies		
Snippergroen	Verkoop: Prijs per m ² grond o.b.v. WOZ waarde grond	Groningen/Haren vanaf € 90,- Ten Boer e.o. vanaf € 60,-
Nutsvoorzieningen	Tot 50m ² opstalrecht, prijs per m ² grond	Vanaf € 175
	> 50 m ² : opstalrecht (of verkoop) prijs per m ² grond	Maatwerk o.b.v. bestemming en locatie minimum € 100,- per m ²
Zendmasten	Opstalrecht met retributie: - tot 64 m ² uitgeefbaar vaste prijs - oppervlakte toeslag (per m ²) - hoogte toeslag (40-60 ml) - extra provider	€ 7.500,- per jaar € 100,- per jaar € 1.500,- per jaar € 1.000,- per 10 ml extra € 2.000,- per jaar
Reclamemast	Maatwerk	
Energie (opwekking en opslag)	Opstalrecht, maatwerk	
Pakketautomaten	Verhuur, vaste prijs - tot 5 m ² - toeslag per m ²	€ 2.000 per 5 jaar naar rato
Grond: verhuur en pacht		
Bestemmingen divers	Maatwerk	5-10% grondwaarde
m.u.v. snippergroen*		2% grondwaarde*
Agrarisch	Pachtnormenbesluit	€ 600,- per ha
Algemene uitgangspunten		
Ondergrens alle functies	Minimale transactieprijs	€ 1.500,-

Toelichting en uitgangspunten bij de grondprijzentabel per 1 januari 2026

- De algemene doelstellingen, kaders en uitgangspunten uit het document grondprijzenbeleid blijven gelden. Deze tabel met grondprijzen en toelichting geldt per 1 januari 2026.
- Het grondprijzenbeleid is van toepassing bij de uitgifte van gronden door de gemeente Groningen. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend bij ontwikkeling door derden.
- De grondprijzen zijn excl. BTW en kosten koper, waarbij de algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn, alsmede eventuele op de functie, locatie of op andere omstandigheden toegesneden aanvullende of afwijkende voorwaarden.
- De vanaf en vaste grondprijzen hebben als prijspeil 1-1-2026.
- De grondprijzen zijn gebaseerd op bouwrijpe levering en milieukundige geschiktheid voor de beoogde functie(s). Tuingrond, grond voor nutsvoorzieningen en zendmasten e.d. en eventueel niet bouwrijpe grond worden doorgaans in de bestaande staat geleverd.
- Regelmatig is vanwege project-, locatie- of markt specifieke omstandigheden maatwerk nodig om tot definitieve grondprijzvaststelling of afspraken te komen.
- Mix van functies: de totale grondprijs is de som van grondprijzen voor de verschillende functies.
- Voor de kantoorfunctie wordt het stationsgebied als aparte ontwikkellocatie beschouwd, mede vanwege de hoge kwaliteit en potentiële waarde. De grondprijzen voor deze locatie worden op een later moment vastgesteld.
- Bij uitgifte van snippergroen is het uitgangspunt overdracht in eigendom (verkoop), indien dit in de betreffende situatie niet gewenst of mogelijk is dan is verhuur optioneel.
- Bij uitgifte van tuingrond wordt rekening gehouden met de feitelijke omstandigheden en met de meerwaarde die ontstaat, vanwege bijv. bebouwingsmogelijkheden, parkeren of ontsluiting door de toevoeging van de betreffende grond aan de bestaande kavel.
- Bij de uitgifte van nutsvoorzieningen geldt voor de eerste €50 m² een vaste prijs per m² van € 175,-. Vanaf 50m² wordt maatwerk toegepast op het resterende oppervlakte, waarbij de bestemming en locatie bepalend zijn voor de grondprijs. De kosten van notariële overdracht en andere bijkomende kosten, zoals kadasterkosten, zijn voor rekening van nutspartijen.
- Prijzen zijn ook de basis voor intern gemeentelijke overdrachten, doch met inachtneming van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).
- Wettelijke kaders vanuit de Wet Markt en Overheid en met betrekking tot staatssteun worden in acht genomen. Uit dien hoofde kan soms externe taxatie noodzakelijk zijn.
- In uitgifteovereenkomsten wordt in beginsel een valutadatum opgenomen. Vanaf deze datum is de koper tot het moment van betaling de wettelijke rente verschuldigd, dan wel de intern gemeentelijke rekenrente indien deze hoger is. Indien niet tijdig wordt betaald en boeterente verschuldigd is, zal voor niet particuliere afnemers de wettelijke rente voor handelstransacties worden gehanteerd.
- NEN-2580 is het normblad dat termen, definities en bepalingsmethoden geeft voor onder andere de vloeroppervlakte bepaling van gebouwen. Voor functies waarin het aantal m²'s Bruto, Gebruiks of Verhuurbaar Vloeroppervlakte een rol spelen om tot een grondprijs te komen, wordt dit normblad gehanteerd.
- De optievergoeding voor bedrijventerreinen wordt berekend over de koopsom naar 6% per jaar.