

Nota grondprijzenbeleid: grondprijzenoverzicht 2023 gemeente Groningen

In de [Nota Grondprijzenbeleid 2019 – 2022](#) is het grondprijzenbeleid voor de gemeente Groningen vastgelegd. Sindsdien zijn de daarin genoemde grondprijzen en uitgangspunten op enkele momenten en op onderdelen aangepast op actuele ontwikkelingen in de markt en op eventuele veranderingen in beleid of regelgeving.

Per 1 januari 2023 is het door het college vastgestelde grondprijzenoverzicht 2023 van toepassing, met de bijbehorende toelichting en uitgangspunten. Voor zover daarvan niet is afgeweken, blijven algemene doelstellingen, kaders en uitgangspunten uit nota 2019 – 2022 van toepassing.

Het gemeentelijk grondprijzenbeleid geeft voor de verschillende vastgoed categorieën informatie over de hoogte van de grondprijzen en de systematiek die daarbij gehanteerd wordt. Het grondprijzenbeleid maakt op hoofdlijnen onderscheid tussen;

- woningbouw
- kantoren
- bedrijventerreinen
- detailhandel en horeca
- overige voorzieningen, waaronder maatschappelijke voorzieningen, specifiek commercieel vastgoed, nutsvoorzieningen en tuingrond

Grondprijzenoverzicht 2023

In onderstaande tabel een overzicht van de grondprijzen in de gemeente Groningen per 1 januari 2023.

Woningbouw	Systematiek	Prijs(range) (excl. btw)
- Sociale huur	Vaste prijs, bij uitponding nabetalingsregeling	€ 18.500,-- voor grondgebonden woningen € 17.000,-- voor appartementen
- Studenteneenheden	Marktwaaarde middels residuele benadering	Vanaf € 300,-- m2 GBO
- Sociale koop	Marktwaaarde, residueel	Vanaf € 18.500,-- per eenheid
- Vrije sector koop	Marktwaaarde, residueel	Vanaf € 25.000,-- per eenheid
- Vrije sector huur (incl. middenhuur)	Marktwaaarde als v.s.-koop	Vanaf € 25.000,-- per eenheid Eventueel i.c.m. nabetalingsregeling
- Vrije kavels	Prijs per m ² uitgeefbaar	Geen actueel aanbod
Kantoren		
	Marktwaaarde FSI < 1 dan per m2 grond. Woon-werk combinaties	Zernike: vanaf € 150,-- per m ² BVO Europapark: vanaf € 200,-- per m ² BVO Nesciopark: vanaf € 180,-- per m ² BVO Nesciopark: vanaf € 260,-- per m2 grond
Bedrijventerreinen		
	Prijs per m ² uitgeefbaar FSI >1: dan per m2 BVO Toeslag bedrijfswoning	Groningen: vanaf € 110,-- per m ² grond Ten Boer: vanaf € 60,-- per m ² grond Algemeen: vanaf € 30.000,--
Detailhandel en horeca		
	Marktwaaarde, waarbij o.a. locatie, programma, FSI en branchering bepalend zijn.	Buiten diepenring: vanaf € 175,-- per m ² BVO Binnen diepenring: maatwerk
Overige functies		

Maatschappelijk Commercieel	Prijs per m ² grond, met eventuele toepassing F.S.I.	Vanaf € 150,-- per m ² grond Vanaf € 175,-- per m ² grond
Functies met extensief ruimtegebruik (sport)	Maatwerk	Minimaal kostprijs
Tuingrond	Maatwerk, met aandacht voor omstandigheden en waardever- meerdering.	Ten Boer: vanaf € 60,-- per m ² grond Groningen-Haren: vanaf € 90,-- per m ² grond
Nutsvoorzieningen	Maatwerk	Vanaf € 175,-- per m ² grond (opstalrecht)
Zendmasten	Opstalrecht met retributie: - tot 64 m ² uitgeefbaar - hoogte toeslag (40-60 m ¹) - extra provider	€ 6.500,-- per jaar, extra m ² 's € 100,--/m ² € 1.500,-- per jaar, € 1.000,- per 10 m ¹ extra € 1.500,-- per provider per jaar
Verhuur en pacht		
Verhuur grond	- Maatwerk i.r.t. grondwaarde	Van 5% tot 10% van de grondwaarde
Agrarische pacht	Pachtnormenbesluit	Vanaf € 600,-- per hectare
Ondergrens		
Alle functies	Minimale transactieprijs	€ 1.500,--

Toelichting en uitgangspunten bij de grondprijzentabel per 1 januari 2023:

- De grondprijzen zijn gebaseerd op bouwrijpe levering en milieukundige geschiktheid voor de beoogde functie(s). Tuingrond en grond voor nutsvoorzieningen, zendmasten e.d. worden doorgaans in de bestaande staat geleverd.
- De grondprijzen zijn excl. BTW en kosten koper, waarbij de algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn, alsmede eventuele op de functie, de locatie of op andere omstandigheden toegesneden aanvullende of afwijkende voorwaarden.
- De vaste en vanaf grondprijzen hebben als prijspeil 1.1.2023.
- Regelmatig is vanwege project-, locatie- of marktspecifieke omstandigheden maatwerk nodig om tot definitieve grondprijzvaststelling of -afspraken te komen.
- Bij een mix van functies worden de grondprijzen voor de verschillende functies bepaald.
- Bij uitgifte van tuingrond wordt rekening gehouden met de feitelijke omstandigheden en met de meerwaarde die ontstaat, vanwege bijv. bebouwingmogelijkheden, parkeren of ontsluiting door de toevoeging van de betreffende grond aan de bestaande kavel.
- De minimale transactieprijs wordt gehanteerd om de gemeentelijke interne kosten met betrekking tot een transactie te dekken.
- Het grondprijzbeleid is van toepassing bij de uitgifte van gronden door de gemeente Groningen en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend bij ontwikkeling door derden.
- Marktwaarde is de grondprijs die bij uitgifte tot stand komt tussen een redelijk handelend eigenaar en een redelijk handelende koper, door loting, prijsvraag of andere uitgifte vorm.
- 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 staatsteun worden in acht genomen. Uit dien hoofde kan soms externe taxatie noodzakelijk zijn.
- In uitgifteovereenkomsten wordt in beginsel een valutadatum opgenomen. Vanaf deze valutadatum 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 (resp. BVO, GBO en VVO) 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.
- In geval van uitgifte in erfpacht is de grondwaarde dezelfde als bij verkoop en wordt de jaarlijkse canon, of de afkoopsom daarvan, van de grondwaarde afgeleid. In plaats van de eerder genoemde verkoopvoorwaarden, zijn de erfpachtvoorwaarden van toepassing.

- Uitgangspunt is dat een deficit op een (gebouwde) parkeervoorziening, niet van invloed is op de grondprijs. In specifieke gevallen kan door de gemeente van deze lijn worden afgeweken.
- **Nabetalingsregelingen:**
 - In sommige situaties geldt een nabetalingsregeling:
 - Sociale huurwoning, verschuldigd bij verkoop binnen een periode van 30 jaar.
 - grondgebonden: € 10.000,- jaarlijks te indexeren met CPI-alle huishoudens
 - appartementen: € 7.500,- jaarlijks te indexeren met CPI-alle huishoudens
 - In sommige situaties kan een nabetalingsregeling eventueel worden ingezet:
 - Vrije sector huur bij verkoop, hoe en aan wie dan ook, en in tijd ongelimiteerd
 - maximaal € 10.000,- bij aanvang t.o.v. grondwaarde koop.
 - wettelijke rente + 2% risico-opslag over basisbedrag tot het moment van verkoop.
 - De tabel en deze toelichting zijn met uiterste zorgvuldigheid tot stand gekomen. Er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend. De gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor type-, druk- en zetfouten.