



## Nota Grondprijzen 2026 Gemeente Nieuwegein

### 1 Inleiding

Voor u ligt de Nota Grondprijzen 2026 van de Gemeente Nieuwegein. Deze nota geeft uitvoering aan de Nota Grondbeleid waarin het grondbeleid en de te hanteren instrumenten zijn vastgelegd. Jaarlijks stelt het college van B&W de Nota Grondprijzen vast en daarmee de vaste prijzen voor onder andere sociale huurwoningen en niet-commerciële voorzieningen. De Nota Grondprijzen is openbaar.

De basis voor de prijsvorming is vastgelegd in de Nota Grondbeleid Nieuwegein 2026 – 2030, die de kaders beschrijft van het grondbeleid van de gemeente Nieuwegein. Het grondbeleid is van essentieel belang om de ambities uit de Omgevingsvisie waar te kunnen maken en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. De gemeente Nieuwegein hanteert het principe van 'situationeel grondbeleid'. Tegelijkertijd is in de Nota Grondbeleid 2026 – 2030 nadrukkelijker gesteld dat we bij de keuze om al dan niet een actieve grondexploitatie te openen de urgentie zien om woningen te realiseren, te investeren in voorzieningen en in de openbare ruimte. Er zal per situatie maatwerk worden toegepast over het te voeren grondbeleid. Dit is afhankelijk van de geformuleerde doelstellingen, de prioriteit die de gemeente aan een ontwikkeling geeft, de financiële consequenties en de risico's die gelopen worden.

Het vertrekpunt voor de grondprijsbepaling is dat deze marktconform is, objectief bepaald, transparant en geschoond is van subsidies of premies. Daarbij moet bedacht worden dat grondprijzen sterk onderhevig zijn aan economische (conjuncturele) ontwikkelingen en afhankelijk van locatie en programma. Ook worden ze beïnvloed door relevante wet- en regelgeving. Bovendien mag er geen sprake zijn van ongeoorloofde staatssteun, dit kan gevolgen hebben voor de te hanteren grondprijzen.

In de gemeente Nieuwegein is het gebruikelijk om de prijs per locatie of project te berekenen en daarbij verschillende methoden voor waardeberekening (bijvoorbeeld residuele grondwaardeberekening, comparatieve methode en vaste prijs per m<sup>2</sup>) toe te passen, ter vergelijking en ter meerdere zekerheid. Dit alles om ervoor te zorgen dat de gemeente daadwerkelijk de marktconforme prijs in rekening brengt. Waar nodig wordt een onafhankelijke taxatie gevraagd. Als de grond in concurrentie wordt uitgegeven, waarbij aan meer partijen wordt gevraagd een grondbod te doen (zgn. tender), dan wordt aan inschrijvers gevraagd het grondbod te onderbouwen voor de verschillende functies en woningtypen. Wanneer er gronduitgifte plaatsvindt via een grondexploitatie worden de grondopbrengsten vastgesteld door de gemeenteraad wanneer zij de grondexploitatie vaststellen.

Alle in deze nota genoemde bedragen zijn bedragen exclusief BTW, exclusief overdrachtsbelasting en exclusief kosten koper, tenzij anders vermeld.

#### 1.1 Marktontwikkelingen

De Nederlandse woningmarkt lijkt in het derde kwartaal van 2025 licht af te koelen. Waar eerder dit jaar sprake was van veel transacties en stabiele prijsstijgingen, loopt het aanbod en de prijsstijgingen wat terug als gevolg van de licht stijgende hypotheekrente. Het aanbod op de woningmarkt wordt steeds kleiner waardoor de krapte op de markt intact blijft.

De Nederlandse economie is in het derde kwartaal van 2025 met 1,6 procent gegroeid ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder. De consumptie door de overheid, de investeringen en de consumptie door huishoudens droegen het meeste bij aan de groei. Van de bedrijfstakken leverden de industrie, de overheid, zorg, de handel, horeca, vervoer en opslag de grootste bijdragen aan de economische groei ten opzichte van het tweede kwartaal van 2024. (CBS, 30 oktober 2025). De consumentenprijsindex, alle huishoudens van het CBS bedroeg over de periode september 2024 tot september 2025 3,3% (CBS Statline).

Het aantal verkochte woningen in de regio Utrecht is in het derde kwartaal van 2025 met 25,8 procent gestegen ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder. De gemiddelde verkoopprijzen zijn met 4,4 procent gestegen ten opzichte van het derde kwartaal 2024 (NVM-cijfers 3e kwartaal 2025 regio Utrecht, oktober 2025).

#### 1.2 Aanpassing en geldigheidsduur prijzen

De gemeente Nieuwegein heeft de grondprijzen per 1 januari 2026 geïndexeerd met de inflatie, zijnde 3,3% (consumentenprijsindex). De bedragen zijn afgerond, bij de sociale woningen op honderdtallen en bij de andere categorieën op hele euro's of decimalen.

De genoemde prijzen zijn geldig met ingang van 1 januari 2026 en worden per 1 januari 2027 geactualiseerd op basis van de marktontwikkelingen. Mocht de actualisatie niet tijdig hebben plaats gevonden dan worden de genoemde bedragen in elk geval geïndexeerd met de prijswijziging over de periode september 2025 tot september 2026 volgens de consumentenprijsindex, alle huishoudens van het CBS.

Eerder gemaakte afspraken, lopende onderhandelingen of uitzonderlijke gevallen kunnen aanleiding zijn om gefundeerd van de vastgestelde grondprijzen af te wijken. Dit wordt onderbouwd in het verkoopbesluit voor het bewuste perceel. Het moment van een grondaanbieding is in het algemeen bepalend voor de toe te passen prijs. Bij elke grondaanbieding wordt vermeld hoe lang het aanbod geldig is; in principe is deze periode niet langer dan 3 maanden.

## 2 Grondprijzen

### 2.1 (Projectmatige) woningbouw

Voor de projectmatige woningbouw (huur en koop) hanteert de gemeente primair een residuele benadering met een ondergrens per woningtype. De residuele grondwaardebepaling geschiedt door de gekapitaliseerde huurprijzen of verkoopprijzen te verminderen met integrale bouwkosten van de opstallen. Als "residu" resteert dan de waarde die aan de grond kan worden toegeschreven. Deze grondwaarde wordt getoetst en zo nodig aangepast door middel van andere methoden voor waardeberekening (bijvoorbeeld comparatieve methode en vaste prijs per m<sup>2</sup>) ten einde de marktconforme grondwaarde te bepalen.

### 2.2 Vrije kavels

Voor vrije kavels wordt gebruik gemaakt van onafhankelijke taxatie om de prijs per m<sup>2</sup> vast te stellen en marktconformiteit te waarborgen.

### 2.3 Sociale huurwoningen

Voor de sociale huurwoningen hanteert de gemeente een vaste lage grondprijs. Dit geeft de meeste transparantie en duidelijkheid en een evenredige verdeling van de onrendabele investeringen op sociale huurwoningen. Een grondprijs op basis van de kostprijs zal in de regel een hogere grondprijs opleveren en bovendien per plan variëren; een residuele grondwaarde zal lager zijn, maar geen recht doen aan de toekomstwaarde van de sociale huurwoningen (bijvoorbeeld bij uitponding, waarbij de woningcorporatie de woning verkoopt en daarbij (mogelijk) een positief resultaat behaalt). Om die reden wordt vastgehouden aan een vaste lage grondprijs voor alle sociale huurwoningen die recht doet aan de maatschappelijke taak van de corporaties. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen en kleine en grote appartementen. De gemeente Nieuwegein baseert de sociale grondprijs op het principe dat de woning of voorziening voor een onbepaalde periode in functie blijft. Mocht dit anders zijn dan vindt correctie of verrekening plaats. De vaste lage grondprijs is getoetst via de comparatieve methode. Bij herstructurering (sloop/nieuwbouw) van bestaande sociale huurwoningen wordt gebruik gemaakt van een onafhankelijke taxatie.

De grondprijs voor sociale huurwoningen is per 1-1-2026:

Type woning	Grootte (GO)	Grondprijs
Eengezinswoning	Ongeacht grootte	28.500
Meergezinswoning	Groot (> 65m <sup>2</sup> )	24.800
Meergezinswoning	Klein (<= 65m <sup>2</sup> )	21.100

Onder sociale huurwoningen worden verstaan: woningen met een huur tot de huurtoeslaggrens. De toewijzing van de woningen geschiedt via Woningnet. De woningen hebben een exploitatietermijn van onbepaalde termijn. Er worden jaarlijks prijsafspraken gemaakt en afspraken over de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

### 2.4 Gereguleerde middenhuur

Voor het segment gereguleerde middenhuur hanteert de gemeente primair een residuele benadering met een ondergrens per woningtype. Er kan onderzocht worden of het nodig is een aangepaste grondprijs te hanteren als de markt het segment niet oppakt.

### 2.5 Kantoren en commerciële voorzieningen

Voor kantoren en commerciële voorzieningen wordt de residuele methode als basis gebruikt om de grondprijs vast te stellen. Om specifieke eigenschappen (bijvoorbeeld betere ligging ten opzichte van de naastgelegen locatie) tot uitdrukking te brengen in de grondprijs per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo) wordt een bepaalde bandbreedte gehanteerd. Deze grondwaarde wordt getoetst en zo nodig aangepast



door middel van andere methoden voor waardeberekening (bijvoorbeeld comparatieve methode en vaste prijs per m<sup>2</sup>) om de marktconforme grondwaarde te bepalen. Onder commerciële voorzieningen vallen onder andere detailhandel, horeca en leisure.

## 2.6 Bedrijventerreinen

Voor bedrijventerreinen wordt uitgegaan van vaste grondprijzen per locatie, gebaseerd op comparatieve methode, waarbij gedifferentieerd wordt naar ligging en zichtlocaties. Het is de ambitie om de stad op peil te houden met haar goede voorzieningen, veel werkgelegenheid en een divers samengestelde bevolking in een wereld die blijft veranderen.

## 2.7 Maatschappelijke en overige (commerciële) voorzieningen

Voor de maatschappelijke voorzieningen worden vaste grondprijzen per m<sup>2</sup> bvo gehanteerd. Onder de maatschappelijke voorzieningen verstaan wij een breed scala aan functies in de non-profit sector (bijv. sociaal maatschappelijke voorzieningen, onderwijsvoorzieningen, sociaal-medische voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, sport- en recreatieve voorzieningen).

De vaste grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen is per 1 januari 2026 € 212,00 per m<sup>2</sup> excl. BTW. Deze prijs geldt eveneens voor interne leveringen binnen de gemeente. De grondprijs is afhankelijk van de bebouwing, waarbij rekening wordt gehouden met de verhouding tussen het oppervlak bvo en het kaveloppervlak. Als het aantal m<sup>2</sup> bvo het grootst is, wordt de prijs per m<sup>2</sup> bvo berekend. Wanneer het kaveloppervlak het grootst is, wordt de prijs bepaald op basis van het totale kaveloppervlak.

Voor overige (commerciële) voorzieningen (bijvoorbeeld nutsvoorzieningen of een opstelplaats voor telecom) gaan we in beginsel uit van verhuur van de grond dan wel het vestigen van een opstalrecht ten behoeve van de exploitant. Voor het plaatsen van een commerciële zendmast geldt een jaarlijkse retributie van € 6.530,00 per jaar. Bij het plaatsen van een transformatorhuisje, door bijvoorbeeld Stedin, geldt een eenmalige retributie van € 225 per m<sup>2</sup> per 1-1-2026.

## 2.8 Commerciële gezondheidszorg

De vaste grondprijs voor commerciële gezondheidszorg (o.a. huisarts, apotheek, fysiotherapie, gezondheidscentra, kinderdagverblijven) bedraagt per 1-1-2026 € 330,00 per m<sup>2</sup> excl. BTW. Afhankelijk van de bebouwing op de kavel (zie paragraaf 2.7) wordt uitgegaan van het oppervlak bvo of het kaveloppervlak. Als er sprake is van verhuur geldt een huurprijs voor overeenkomsten per 1-1-2026 van € 33,00 per m<sup>2</sup>, met een minimumtarief van € 198,25 per jaar.

## 2.9 Parkeren

Bij parkeren is het uitgangspunt dat de benodigde parkeerplaatsen voor een nieuwe functie gerealiseerd worden op eigen terrein. Mocht dit niet mogelijk zijn en de gemeente wil wel meewerken aan het initiatief waardoor grond van de gemeente noodzakelijk is, zal de prijs, benodigd voor het parkeren, bepaald worden door de hoofdfunctie.

## 2.10 Snippergrond (voorheen Snippergroen)

De gemeente neemt in de basis geen aanvragen voor de verkoop, verhuur en bruikleen van snippergrond meer in behandeling. We hebben onze gemeentegrond nodig voor de aanleg van nieuwe vormen van warmtevoorziening, elektra en andere duurzame installaties in de toekomst. Daarnaast zijn we zuinig op ons groen. We willen voorkomen dat er meer verharding bij komt, omdat dit zorgt voor meer hittestress. En door zo veel als mogelijk groen te behouden in de wijken kan het regenwater op een natuurlijke wijze in de bodem afvloeien.

Enkel in bijzondere situaties, wanneer de gemeente bijvoorbeeld geen directe toegang heeft tot het perceel, kan snippergrond worden verkocht of verhuurd.

De tarieven voor snippergrond per 1-1-2026 worden hieronder per gebruikscategorie weergegeven en zijn vrij van BTW. Voor het gedeelte van het perceel waarin kabels en leidingen liggen wordt een gehalveerd tarief gehanteerd zowel voor koop als huur.

### Verkoop

Voor zover sprake is van snippergrond bij huurwoningen (bijvoorbeeld bij corporaties en beleggers), zal zoveel mogelijk gestreefd worden naar verkoop aan de verhuurder/eigenaar. Voor grond waarop niet gebouwd gaat worden is de verkoopprijs € 140,60 per m<sup>2</sup> excl. kosten koper. Bij bebouwing binnen 5 jaar na aankoop vindt er een bijbetaling plaats van € 352,00 per m<sup>2</sup> (over het te bebouwen oppervlak) excl. kosten koper.

### Verhuur



De verhuur vindt plaats tegen een vergoeding per m<sup>2</sup> snippergrond en biedt ruime mogelijkheden voor huurder om het groen naar eigen inzicht in te richten. De huurprijs voor overeenkomsten per 1 januari 2025 is € 11,20 per m<sup>2</sup> met een minimumtarief van € 140,60 per jaar.

Snippergrond tarieven per 1-1-2026:
<b>Verkoop:</b>
€ 140,60 per m <sup>2</sup> exclusief kosten koper
Bij bebouwing binnen 5 jaar na aankoop vindt er een bijbetaling plaats van € 352,00 per m <sup>2</sup> (over het bebouwde oppervlak) exclusief kosten koper
<b>Verhuur:</b>
Overeenkomsten € 11,20 per m <sup>2</sup> per jaar met een minimaal huurtarief van € 140,60 per jaar.
<b>Bruiklening:</b>
Bruiklening vindt om niet plaats
Toepassen administratiekosten van € 140,60 per contract per jaar.
LET WEL: Aanwezigheid van kabels en leidingen in de grond is van invloed op de prijs. In deze situaties wordt er zowel bij koop als bij huur, voor wat betreft het gedeelte waarin kabels en leidingen liggen, een gehalveerd tarief gehanteerd.

#### Bruiklening

Bruiklening geschiedt enkel in bijzondere situaties waarbij het gebruik zich beperkt tot het (naar eigen inzicht) beheer hiervan. Het behouden van flexibiliteit in tijd en toegankelijkheid is hierbij van groot belang. Om te voorkomen dat de bruikleenovereenkomst als een huurovereenkomst kan worden aangemerkt, wordt voor bruikleen slechts een administratieve vergoeding in rekening gebracht. Bij bruikleenovereenkomsten is geen huurbescherming van toepassing. De administratieve vergoeding is € 140,60 per overeenkomst per jaar.

#### 2.11 Tabel 2025-2026

Categorie	2025	2026
sociale huur eengezinswoning	€ 27.500	€ 28.500
sociale huur meergezinswoning groot (> 65m <sup>2</sup> )	€ 24.000	€ 24.800
sociale huur meergezinswoning klein (<= 65m <sup>2</sup> )	€ 20.400	€ 21.100
maatschappelijke voorzieningen	€ 205 /m <sup>2</sup>	€ 212 /m <sup>2</sup>
overige (commerciële) voorzieningen (per jaar)	€ 6.325	€ 6.530
overige voorzieningen (per m <sup>2</sup> )	nvt	€ 225 /m <sup>2</sup>
commerciële gezondheidszorg	€ 320 /m <sup>2</sup>	€ 330 /m <sup>2</sup>
huur (minimumtarief 198,25 euro per jaar)	€ 32,0 /m <sup>2</sup>	€ 33,0 /m <sup>2</sup>
snippergrond verkoop	€ 136,1 /m <sup>2</sup>	€ 140,6 /m <sup>2</sup>
snippergrond bijbetaling bij bebouwing binnen 5 jaar	€ 340 /m <sup>2</sup>	€ 352 /m <sup>2</sup>
snippergrond verhuur	€10,9 /m <sup>2</sup>	€11,2 /m <sup>2</sup>