

Grondprijzenbrief gemeente Midden-Groningen 2026

Het college van burgemeester en Wethouders van de Gemeente Midden-Groningen besluit vast te stellen, de grondprijzenbrief 2026.

Vastgesteld in de collegevergadering van 6 januari 2026,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen

*Burgemeester
Erica van Lente*

*Gemeentesecretaris
Marjolijn Nieuwenhuijsen*

GRONDPRIJZENBRIEF 2026

Inleiding

De Grondprijzenbrief bieden wij elk jaar aan, zoals vastgelegd in artikel 25 van onze Verordening financieel beleid, beheer en organisatie van de gemeente Midden-Groningen 2025 stelt het college deze vast. De brief is voor grondprijzen van woningbouw, bedrijventerreinen, maatschappelijke voorzieningen, overige gronden en interne levering.

Vooruitlopend op het nieuwe grondbeleid en het nog op te stellen programma wonen, zijn de prijzen voor betaalbare woningbouw gedifferentieerd naar categorieën die nog in het programma toebedeeld moeten worden.

Doelstelling

In de brief wordt vastgelegd wat de grondprijzen zijn voor:

- Verkoop van grond.
- Vestigen van zakelijke rechten zoals opstalrecht en erfdienstbaarheden.

De brief is voor iedereen die met grondprijzen te maken krijgt. Dit geldt bijvoorbeeld voor burgers, ondernemers en taxateurs. Het zorgt voor duidelijkheid en consistentie.

Geldigheid en toepassingskader

Deze brief vervangt de Grondprijzenbrief van 2025. Hij geldt tot een nieuwe brief is vastgesteld. De brief is openbaar en vormt het kader voor gronduitgifte door de gemeente.

In bijzondere gevallen waar deze notitie niet in voorziet, of waar hantering van de tabel tot een onredelijke uitkomst leidt, kan het college gemotiveerd besluiten af te wijken, welk besluit pas na publicatie in werking kan treden.

Uitgangspunten Grondprijzenbrief

De grondprijs is gebaseerd op de functie of bestemming van de grond. We maken het volgende onderscheid:

1. **Verkoop aan ondernemingen:** Grondprijs via onafhankelijke taxatie.
2. **Verkoop aan particulieren:** Berekening van grondwaarde op basis van het verschil tussen vervaardigingskosten en de marktprijs (residueel), als dat niet mogelijk of toepasselijk is: een taxatie.
3. **Maatschappelijke organisaties:** woningbouwcorporaties, amateursport, zorginstellingen, gezondheidszorg en overige maatschappelijke organisatie niet-winstbeogende instellingen.

De kostprijs van een vierkante meter bouwgrond is in 2025 € 144,- exclusief BTW. Dit op basis van de bouwgrondexploitaties de Drevenhof, Tolweg, Verlengde Veenlaan, Vosholen I en II.

Grondprijzen worden vastgesteld met actuele marktgegevens en taxaties. Alle prijzen zijn exclusief BTW of overdrachtsbelasting en bijkomende kosten.

De prijzen voor sportactiviteiten, velden, kleedkamers, kantines en dergelijke, behoren niet tot deze notitie, daarvoor stelt het college aparte notities vast.

Methoden voor grondprijsbepaling

1. **Taxatie:** Voor commercieel uit te geven grond op basis van de Praktijkhandreiking Taxaties Gebiedsontwikkelingen van het RVO.
2. **Vaste grondprijs:** Voor maatschappelijke functies zonder marktwerking en interne leveringen: gemiddelde kostprijs bouwgrondexploitaties of andere vaste prijs zoals voor snippergroen.
3. **Residuele grondwaarde:** Voor particuliere uitgifte. Grondwaarde = marktwaarde nieuw vastgoed minus stichtings- of bouwkosten.

Andere methoden dan gronduitgifte in eigendom

- **Pacht:** Voor agrarische gronden, met waarde goedgekeurd door de Grondkamer Noord te Zwolle.
- **Recht van opstal:** Jaarlijkse vergoeding (retributie) van 5% van marktwaarde, met minimumbedrag van € 750,-.
- **Erfdienstbaarheid:** maatwerk.

Overige zakelijke rechten

- **Kwalitatieve verplichting:** maatwerk afhankelijk van het aantal percelen dat het betreft.
- **Erfdienstbaarheid:** maatwerk afhankelijk van het aantal percelen dat het betreft.
- **Erfpacht:** mocht hiervoor worden gekozen, dan bedraagt de aanvangscanon 5% van de marktwaarde van de grond.

Woningcategorieën

Sociale huurwoningen

Sociale huurwoningen zijn woningen tot 143 punten volgens het woningwaarderingssysteem (WWS). De grondprijs is gebaseerd op het aantal punten:

- Grondgebonden woningen tot 143 punten \leq 150 m²: € 18.950 per kavel.
- Grotere kavels: € 18.950 plus € 144 voor de extra meters boven de 150 m²
- Gestapelde woningen: Prijs per woning: <75 punten € 9.500, 76-100 punten: € 12.600, 101-125 punten: € 15.800 en 126-143 punten: € 17.900.

Betaalbare woningen

Grondprijs voor betaalbare koopwoningen:

- Middenhuur (144-186 punten volgens het WWS):
 - grondgebonden: op basis van taxatie;
 - gestapeld: 144-165 WWS-punten: € 23.000 en 166-186 WWS punten: € 25.000.
- Betaalbare koopwoning: 16% van de vrij op naam prijs inclusief sanitair en keuken, exclusief overige opties, minstens € 144 per m².

Vrije sector woningen

De grondprijs van overige particulier woningen:

- Particuliere uitgifte: berekening van de grondwaarde als het verschil tussen de verkoopwaarde van de woning en de stichtingskosten
- Uitgifte aan bedrijven (aannemers, ontwikkelaars): op basis van taxatie.

Bedrijventerreinen

Grondprijs:

- Zichtlocatie: € 123 per m².
- Binnenlocatie: € 95,50 per m².
- Bedrijfswoningen: taxatie.

Maatschappelijke voorzieningen

Vaste grondprijs van € 144 per m² voor niet-commerciële instellingen. Hieronder vallen instellingen die door de Europese Commissie zijn aangemerkt als DAEB (Dienst van Algemeen Economisch Belang) zoals onderwijs, zorg en woningcorporaties en instellingen met de ANBI-status (Algemeen Nut Beogende Instelling).

Voor commerciële voorzieningen wordt een taxatie uitgevoerd.

Overige gronden

Gronden voor nutsvoorzieningen, zendmasten en andere niet-bebouwbare functies:

- Nutsvoorziening: recht van opstal, eenmalige retributie € 58 per m², minimum € 1.140.
- Zendmasten: Jaarlijkse retributie van € 5.733, voor elke volgende provider € 573.
- Tankstations: Uitgeven via veiling of inschrijving.
- Laadpalen: Een recht van opstal met een eenmalige retributie van € 58 per m², met een minimum van € 1.140. Indien levering via opstal niet mogelijk is, dan geldt het tarief voor gebouwen. Voor openbare laadpalen die via aanbesteding worden geplaatst, gelden de voorwaarden uit de overeenkomst met de leverancier.

In alle andere gevallen waarin hier niet is voorzien wordt de prijs vastgesteld door middel van taxatie of op basis van inschrijving.

Openbaar groen

De prijs voor snippergroen en kleine percelen bedraagt € 58 per m², met een minimum van € 1.140 en een maximumoppervlakte van 100 m².

Dit geldt indien de bestemming overeenkomt met 'openbaar groen' en er geen bouwwerken worden opgericht die niet bijdragen aan deze bestemming. Als er één kavel direct naast een te verkopen groenstrook ligt, dan komt de eigenaar van die kavel als eerste in aanmerking voor de aankoop. Als er meerdere kavels zijn die grenzen aan de groenstrook, dan zal de gemeente al deze eigenaren betrekken in de verkoop of verdeling

Interne leveringen

Bouwgrond voor intern gemeentelijke gebruik: € 144 per m² excl. btw. Grondprijs is onafhankelijk van locatiekeuze.

Deze prijs is alleen van belang bij het bepalen van de hoogte van de Vennootschapsbelasting van het grondbedrijf.

Didam-arrest

Het college zal bij gronduitgifte, verhuur en pacht, het gelijkheidsbeginsel respecteren. Daarbij neemt zij de belangen van zittende huurders of pachters in aanmerking. Bij meerdere geïnteresseerden moet mededinging mogelijk zijn, tenzij objectieve criteria dit verhinderen. In alle gevallen zal het college haar besluit publiceren met de reden waarom gekozen is voor de wijze van uitgifte in lijn met de vastgestelde Nota Grondbeleid.

Bijlage 1: Grondprijzen tabel

Prijzen exclusief belastingen (BTW en/of OB) en bijkomende kosten zijn voor koper (k.k.)

	Prijs 2026	Oude prijs 2025	Eenheid
Sociale huurwoningen			
Grondgebonden woningen ≤ 143 punten WWS tot 150 m ² kavelgrootte	€ 18.950	€ 18.400	kavel
Grondgebonden woningen ≤ 143 punten WWS boven > 150 m ²	€ 144	€ 144	vierkante meters boven 150
Gestapelde woningen - 126-143 WWS punten	€ 17.900	€ 17.400	appartement
Gestapelde woningen - 101-125 WWS punten	€ 15.800	€ 14.900	appartement
Gestapelde woningen - 76 - 100 WWS punten	€ 12.600	€ 12.400	appartement
Gestapelde woningen - 40 - 75 WWS punten	€ 9.500	€ 9.900	appartement
Betaalbare woningen			
Middenhuur - grondgebonden	Marktwaarde		taxatie of grondwaardeberekening
Middenhuur - gestapeld 144-165 punten	€ 23.000	€ 23.000	appartement
Middenhuur - gestapeld 165-186 punten	€ 25.000	€ 25.000	appartement
Betaalbare koop < € 420.000 VON (Wbi)	16% van de VON prijs (exBTW)	idem	kavel, minimaal € 144,-/m ²
Overige woningbouw			
Woningen tot de NHG-grens ('sociale koop' art 5.161c.1 b.Ow)	Marktwaarde	Marktwaarde	taxatie of grondwaardeberekening
Vrije sector koop en huur	Marktwaarde	Marktwaarde	taxatie of grondwaardeberekening
Afwijkende locaties en categorieën			
Niet-sociale of betaalbare woningbouw	Marktwaarde	Marktwaarde	taxatie
Commercieel (koop)			
Bedrijfskavels op zichtlocatie A7/N33	€ 123,00	€ 119,50	per m ²
Bedrijfskavels op binnenclocatie Rengerspark	€ 95,50	€ 92,75	per m ²
Bedrijfskavels op andere locaties	Marktwaarde	Marktwaarde	taxatie
Woon-werkkavels (woning)	Marktwaarde	€ 27.000	taxatie
Kantoor en retail	Marktwaarde	Marktwaarde	taxatie
Maatschappelijk commercieel	Marktwaarde	Marktwaarde	taxatie
Maatschappelijke niet-commerciële voorzieningen	€ 144	€ 144	per m ²
Overig (koop)			
Interne leveringen	€ 144	€ 144	per m ²
Nutsgebouwen	€ 58	€ 58	per m ² kavel, minimaal € 1140,-
Snippergroen zonder bouwbestemming < 100 m ²	€ 58	€ 58	per m ² kavel, minimaal € 1140,-
Snippergroen zonder bouwbestemming > 100 m ²	Taxatie	Taxatie	
Snippergroen met bouwbestemming	Taxatie	Taxatie	
Tankstations	Per inschrijving	Per inschrijving	
Opstalrecht			
Zendmasten (retributie)	€ 5.733	€ 5.566	per jaar
Per extra polder	€ 573	€ 556	per jaar
Laadpalen (retributie eenmalig)	€ 58	€ 58	per jaar, minimaal € 1140,- eerste vestiging
Recht van opstal (retributie)	5% van de marktwaarde	5% van de marktwaarde	Minimum van €750,- per jaar
Zakelijke rechten			
Kwalitatieve verplichting	Maatwerk	Maatwerk	
Erfdienstbaarheid	Maatwerk	Maatwerk	
Erfpacht	5% van de marktwaarde	5% van de marktwaarde	