Grondprijzen 2026

Functie	*Prijzen (per eenheid)*
Wonen, huur	
Wonen, sociale huur	vaste grondprijs, afhankelijk van woonoppervlak en huurcategorie, zie tabel hiernaast

			Eengezins-woning	Meergezinswoningen: kale huurprijs per m² woonoppervlakte (gbo), per maand			
Huurcategorie/ huur per maand	Woonlaag	Hoogte-factor		< € 10,63	€ 10,63 - € 13,00	€ 13,00 - € 15,34	> € 15,34
SH2	1	1	€ 25.333	€ 21.934	€ 23.030	€ 24.182	€ 25.333
SH2	2	0,9		€ 19.740	€ 20.727	€ 21.764	€ 22.800
SH2	3	0,8		€ 17.547	€ 18.424	€ 19.345	€ 20.267
SH2	4	0,75		€ 16.450	€ 17.273	€ 18.136	€ 19.000
SH2	5	0,725		€ 15.902	€ 16.697	€ 17.532	€ 18.367
SH2	6	0,7		€ 15.354	€ 16.121	€ 16.927	€ 17.733
SH2	7	0,675		€ 14.805	€ 15.545	€ 16.323	€ 17.100
SH2	8	0,65		€ 14.257	€ 14.970	€ 15.718	€ 16.467
SH2	9	0,625		€ 13.709	€ 14.394	€ 15.114	€ 15.833
SH2	10	0,6		€ 13.160	€ 13.818	€ 14.509	€ 15.200
SH2	11	0,55		€ 12.063	€ 12.667	€ 13.300	€ 13.933
SH2	12 of meer	0,5		€ 10.967	€ 11.515	€ 12.091	€ 12.667
SH3	1	1	€ 37.332	€ 32.322	€ 33.938	€ 35.635	€ 37.332
SH3	2	0,9		€ 29.090	€ 30.545	€ 32.072	€ 33.599
SH3	3	0,8		€ 25.858	€ 27.151	€ 28.508	€ 29.866
SH3	4	0,75		€ 24.242	€ 25.454	€ 26.727	€ 27.999
SH3	5	0,725		€ 23.434	€ 24.605	€ 25.836	€ 27.066
SH3	6	0,7		€ 22.626	€ 23.757	€ 24.945	€ 26.133
SH3	7	0,675		€ 21.818	€ 22.908	€ 24.054	€ 25.199
SH3	8	0,65		€ 21.010	€ 22.060	€ 23.163	€ 24.266
SH3	9	0,625		€ 20.201	€ 21.212	€ 22.272	€ 23.333
SH3	10	0,6		€ 19.393	€ 20.363	€ 21.381	€ 22.399
SH3	11	0,55		€ 17.777	€ 18.666	€ 19.599	€ 20.533
SH3	12 of meer	0,5		€ 16.161	€ 16.969	€ 17.818	€ 18.666
DAEB huurgrens 2025:		900,07		2e aftoppingsgrens 2025			731,93
DAEB huurgrens 2026:		932,93		2e aftoppingsgrens 2026			764,14
Stijging huurprijzen		3,65%		stijging huurprijzen			4,40%
				Combi CPI/ BdB-index			3,31%

Wonen, studenten-/ jongerenwoningen		
Onzelfstandige eenheid	residueel, met minimum van EUR 5.346,-- per eenheid	Huur conform puntenstelsel onzelfstandige woningen
Zelfstandige eenheid	residueel, met minimum van EUR 8.007,-- per eenheid	Huur conform puntenstelsel zelfstandige woningen
Wonen, middenhuur (op basis van Actieplan Middenhuur)		
Wonen, middenhuur (meergezinswoning)	residueel, met minimum van EUR 22.650,-- per woning	Huurprijs tussen EUR 932,93 en EUR 1.255,40 per maand
Wonen, middenhuur (eengezinswoning)	residueel, met minimum van EUR 86.900,-- per woning	Huurprijs tussen EUR 932,93 en EUR 1.255,40 per maand
Wonen, middenhuur (conform rijksbeleid)		
Wonen, middenhuur (meergezinswoning)	residueel, met een minimum van EUR 34.750,-- per woning	Huurprijs tussen EUR 932,93 en EUR 1.228,07 per maand
Wonen, middenhuur (eengezinswoning)	residueel, met een minimum van EUR 80.000,-- per woning	Huurprijs tussen EUR 932,93 en EUR 1.228,07 per maand
Wonen, vrije sector huur		
Wonen, vrije sector huur (meergezinswoning)	residueel, met minimum van EUR 50.000,-- per woning	Huurprijs vanaf EUR 1.228,07 per maand
Wonen, vrije sector huur- (eengezinswoning)	residueel, met minimum van EUR 94.000,-- per woning	Huurprijs vanaf EUR 1.228,07 per maand
Wonen, koop (betaalbare koop)		
Wonen, vrije sector koop (meergezinswoning)	residueel, met minimum van EUR 55.000,-- per woning	
Wonen, vrije sector koop (eengezinswoning)	residueel, met minimum van EUR 115.000,-- per woning	
Wonen, particulier opdrachtgeverschap		
Wonen, particulier opdrachtgeverschap, rijwoning	residueel, met minimum van EUR 115.000,-- per woning/kavel	
Wonen, particulier opdrachtgeverschap, t-o-1- kapwoning	residueel, met minimum van EUR 175.000,-- per woning/kavel	

Wonen, particulier opdrachtgeverschap, vrijstaande woning	residueel, met minimum van EUR 250.000,-- per woning/ kavel	
Wonen, standplaatsen		
standplaats, huur	EUR 34.031,-- (grondprijs sociale huur EGW (SH2) * 1,35)	
Wonen, waterkavel		
waterkavel	residueel, met minimum van EUR 40.000,--	
Kantoren		
Kantoren (grondexploitatiegebieden, m.u.v. Papendorp)	taxatie, met bandbreedte van EUR 525,-- tot EUR 1.500,-- per m2 bvo	In incidentele gevallen kan de grondprijs voor kantoren hoger uitvallen dan bovenkant band.
Papendorp	taxatie, met een minimum van EUR 490,-- per m2 bvo	
Kantoren (overige locaties)	taxatie, vanaf EUR 250,-- per m2 bvo	
Bedrijven		
Bedrijven, regulier	taxatie, met minimum van EUR 245,-- per m2 bvo/ m2 grondoppervlak	
Bedrijven, logistiek vastgoed	taxatie, met minimum van EUR 285,-- per m2 bvo/ m2 grondoppervlak	
Detailhandel		
Detailhandel, stadsdeelcentrum	taxatie, met minimum van EUR 700,-- per m2 bvo	
Detailhandel, stadscentrum	taxatie, met minimum van EUR 1.100,-- per m2 bvo	
Detailhandel, buurt-/wijkwinkelcentrum	taxatie, met minimum van EUR 245,-- per m2 bvo	
Detailhandel, Perifere locatie/ GDV / PDV	taxatie, met minimum van EUR 245,-- per m2 bvo	
Horeca, leisure, short Stay, hotel		
Horeca, leisure, short Stay, hotel	taxatie, met minimum van EUR 245,-- per m2 bvo	
Parkeren		
Parkeren, regulier	taxatie, meestal inbegrepen bij taxatie hoofdfunctie (bijvoorbeeld wonen, kantoren)	Indien de residuele waardeberekening van het parkeerdeel negatief is, wordt de grondprijs voor dit deel op nul vastgesteld.
Parkeren, transferia	EUR 241,76 per m2 bvo	
Maatschappelijke functies		
Maatschappelijke functies (zonder winstoogmerk) bebouwd	vaste grondprijs, EUR 241,76 per m2 bvo/ m2 grondoppervlak	
Maatschappelijke functies (zonder winstoogmerk) onbebouwd	vaste grondprijs, EUR 58,44 per m2 grondoppervlak	
Kinderdagverblijf	taxatie, met een minimum van EUR 245,-- per m2 bvo	
Fysiotherapiepraktijk	taxatie, met een minimum van EUR 245,-- per m2 bvo	
Tandarts/ apotheek	taxatie, met minimum van EUR 450,-- per m2 bvo	
Snippergroen		
restpercelen groen (in beginsel tot 50 m2)	EUR 188,52 per m2 grondoppervlak, tenzij taxatie anders uitwijst	Als minimum geldt het bedrag aan normkosten.
Normkosten		
Door gemeente gemaakte minimale kosten bij uitgifte perceel	EUR 4.328,--	
Nutsvoorzieningen		
Nutsvoorzieningen algemeen	EUR 241,76 per m2 grondoppervlak	Als minimum geldt het bedrag aan normkosten.
WKO in gemeentegrond	retributie op basis van EUR 241,76 per te belasten m2 grondoppervlak	Als minimum geldt het bedrag aan normkosten.
Windmolens, zonnevelden	retributie op basis van taxatie	Retributie is afhankelijkj van de op te wekken capaciteit.
Zendmasten		
Zendmasten en zendapparatuur	EUR 10.159,-- per mast per jaar	Bij elke extra netwerkaanbieder die medegebruik maakt van de zendmast, geldt een extra retributie van 50% van het genoemde bedrag per mast per jaar. Retributie kan eenmaal per 5 jaar worden herzien.
Reserverings-/ optievergoeding		
Vergoeding voor exclusiviteitsrecht op de grond	minimum van 5% per jaar over de grondwaarde	
Vergoeding voor exclusiviteitsrecht op vrije kavel (particulier)	vast bedrag van EUR 3.500,-- (inclusief BTW)	
Waarborgsom		
waarborgsom nakoning verplichtingen uit overeenkomst	10% van de grondwaarde	
waarborgsom bij particuliere ontwikkeling van openbaar gebied	EUR 125,-- per m², exclusief BTW (EUR 25,-- per m² exclusief BTW voor het bouwrijp maken en EUR 100,-- per m² exclusief BTW voor het woonrijp maken)	
Boeterente bij vertraging		
Zakelijke transacties	wettelijke rente voor handelstransacties, met een minimum van 8% van de afkoopsom	
Transacties met particulieren (vrije kavels)	5% op jaarbasis, gerekend over de afkoopsom/grondwaarde	
Indexering grondprijs (bij afsluiten uitgifteovereenkomst)		
vast percentage	tussen 1% t/m 3%	vanaf de prijspeildatum van de grondprijs
in specifieke gevallen	BDB-index, eengezinswoningen nieuwbouw, en/of CPI (alle huishoudens)	vanaf het moment van taxatie/ prijspeilmoment van de overeenkomst
Aktetekening		
Uitgifte van grond (met opstal) aan particulieren	EUR 100,--	
Uitgifte van grond aan ontwikkelaars en/of (nuts-)bedrijven	EUR 600,--	

Tijdelijke functies	
	Grond voor tijdelijke functies (bijvoorbeeld flex-woningen) wordt doorgaans verhuurd op basis van een eventueel huurafhankelijk recht van opstal (HARVO) of in erfpacht uitgegeven tegen betaling van een jaarlijkse canon. De huurprijs/ canon wordt bepaald op basis van een percentage van de grondwaarde voor een betreffende functie. Voor 2026 bedraagt dit percentage 5%.
Voorschotbedragen Anterieure exploitatieovereenkomst	
Complex (opstellen Nota van Uitgangspunten)	EUR 70.000,-- (zonder btw)
Alle andere situaties	EUR 25.000,-- (zonder btw)

Alle prijzen exclusief btw (tenzij anders vermeld) en prijspeil 1-1-2026

Algemene opmerkingen:

a) De grondprijs wordt berekend per m2 grondoppervlakte of - indien floor space index > 1 - per m2 bruto vloeroppervlakte;
b) De categorie “maatschappelijke functies" (bijzondere doeleinden) omvat gronduitgiften die maatschappelijke functies zonder winstoogmerk dienen en welke commercieel geen bestaansrecht hebben. Het gaat daarbij om gronduitgiften ten behoeve van bijvoorbeeld onderwijs, kerken, politiebureaus, brandweerkazernes, sociaal-culturele voorzieningen, culturele broedplaatsen, sportaccommodaties, rioolgemalen, transformatorruimten en dergelijke.
Voor niet-commercieel geëxploiteerde (grootschalige) buitensportaccommodaties zonder winstoogmerk (bijvoorbeeld voetbalvelden en tennisvelden), scoutinggroepen, maar ook speeltuinen en kinderboerderijen wordt bij de hoogte van de grondprijs “bijzondere doeleinden” een onderscheid gemaakt tussen bebouwd terrein en onbebouwd terrein. Bij bebouwd terrein betreft het grond met daarop een bouwwerk.
Voor zover woon-/zorginitiatieven plaatsvinden in de sociale huursector geldt de "hoge" grondprijs voor maatschappelijke functies en deze wordt in beginsel berekend over het aantal uit te geven vierkante meters grond (perceelsoppervlakte dan wel - indien de floor space index > 1 over het aantal m2 bruto vloeroppervlakte. Voor woon-/ zorginitiatieven buiten de sociale sector wordt dezelfde berekeningssystematiek toegepast, maar is taxatie noodzakelijk.
c) Hoofdregel is dat marktconforme prijzen worden gehanteerd die residueel tot stand komen. Kort gezegd wordt voor alle functies, behoudens een aantal specifieke functies, uitgegaan van een marktconforme grondprijs. Dat wil zeggen dat bij de betreffende functie en voor de betreffende locatie onder de gegeven marktomstandigheden wordt uitgegaan van de maximaal haalbare, veelal residueel bepaalde, grondprijs. Voor “sociale huurwoningen” en “bijzondere doeleinden” gelden in beginsel vaste, jaarlijks te indexeren, grondprijzen. Daarnaast wordt voor alle vastgoedsegmenten een minimale grondwaarde bepaald. Het gebruik van de grond is niet gratis. De gemeente hanteert per definitie geen negatieve grondwaarde.
d) Met normkosten wordt gedoeld op de behandelingskosten die de gemeente moet maken voor ondermeer het vestigen van opstalrechten, erfdienstbaarheden en andere zakelijke rechten.
e) Bij studenten c.q. jongerenwoningen gaat het om onzelfstandige dan wel zelfstandige woningen die volgens een doelgroepovereenkomst student en/ of jongerencontract worden verhuurd.
f) Betaalbare koopwoningen vallen onder de categorie vrije sector koopwoningen.