

Grondprijzen 2025

Functie	Prijzen (per eenheid)								
Wonen, huur									
Wonen, sociale huur	vaste grondprijs, afhankelijk van woonoppervlak en huurcategorie, zie tabel hiernaast				Eengezinswoning	Meergezinswoningen: kale huurprijs per m² woonoppervlakte (gbo), per maand			
	Huurcategorie/ huur per maand	Woonlaag	Hoogtefactor			< € 10,29	€ 10,29 - € 12,58	€ 12,58 - € 14,85	> € 14,85
	SH2	1	1	€ 24.522		€ 21.231	€ 22.293	€ 23.407	€ 24.522
	SH2	2	0,9			€ 19.108	€ 20.063	€ 21.066	€ 22.070
	SH2	3	0,8			€ 16.985	€ 17.834	€ 18.726	€ 19.617
	SH2	4	0,75			€ 15.923	€ 16.719	€ 17.555	€ 18.391
	SH2	5	0,725			€ 15.392	€ 16.162	€ 16.970	€ 17.778
	SH2	6	0,7			€ 14.862	€ 15.605	€ 16.385	€ 17.165
	SH2	7	0,675			€ 14.331	€ 15.047	€ 15.800	€ 16.552
	SH2	8	0,65			€ 13.800	€ 14.490	€ 15.215	€ 15.939
	SH2	9	0,625			€ 13.269	€ 13.933	€ 14.629	€ 15.326
	SH2	10	0,6			€ 12.739	€ 13.376	€ 14.044	€ 14.713
	SH2	11	0,55			€ 11.677	€ 12.261	€ 12.874	€ 13.487
	SH2	12 of meer	0,5			€ 10.616	€ 11.146	€ 11.704	€ 12.261
	SH3	1	1	€ 36.138		€ 31.288	€ 32.852	€ 34.495	€ 36.138
	SH3	2	0,9			€ 28.159	€ 29.567	€ 31.046	€ 32.524
	SH3	3	0,8			€ 25.030	€ 26.282	€ 27.596	€ 28.910
	SH3	4	0,75			€ 23.466	€ 24.639	€ 25.871	€ 27.103
	SH3	5	0,725			€ 22.684	€ 23.818	€ 25.009	€ 26.200
	SH3	6	0,7			€ 21.902	€ 22.997	€ 24.147	€ 25.296
	SH3	7	0,675			€ 21.119	€ 22.175	€ 23.284	€ 24.393
	SH3	8	0,65			€ 20.337	€ 21.354	€ 22.422	€ 23.490
	SH3	9	0,625			€ 19.555	€ 20.533	€ 21.559	€ 22.586
	SH3	10	0,6			€ 18.773	€ 19.711	€ 20.697	€ 21.683
	SH3	11	0,55			€ 17.208	€ 18.069	€ 18.972	€ 19.876
	SH3	12 of meer	0,5			€ 15.644	€ 16.426	€ 17.248	€ 18.069
	Huurliberalisatiegrens 2024:			€ 879,66	2e aftoppingsgrens 2024			€ 697,07	
	DAEB huurgrens 2025:			€ 900,07	2e aftoppingsgrens 2025			€ 731,93	
	Stijging DAEB huurgrens			2,32%	stijging aftoppingsgrens			5,00%	
					Combi CPI/ BdB-index			3,42%	
Wonen, studenten-/ jongerenwoningen									
Onzelfstandige eenheid	residueel, met minimum van EUR 5.175,-- per eenheid	Huur conform puntenstelsel onzelfstandige woningen							
Zelfstandige eenheid	residueel, met minimum van EUR 7.750,-- per eenheid	Huur conform puntenstelsel zelfstandige woningen							
Wonen, middenhuur (op basis van Actieplan Middenhuur)									
Wonen, middenhuur (meergezinswoning)	residueel, met minimum van EUR 17.500,-- per woning	Huurprijs tussen EUR 900,07 en EUR 1.214,12 per maand							
Wonen, middenhuur (eengezinswoning)	residueel, met minimum van EUR 83.800,-- per woning	Huurprijs tussen EUR 900,07 en EUR 1.214,12 per maand							
Wonen, middenhuur (conform rijksbeleid)									
Wonen, middenhuur (meergezinswoning)	residueel, met een minimum van EUR 33.900,-- per woning	Huurprijs tussen EUR 900,07 en EUR 1.184,82 per maand							
Wonen, middenhuur (eengezinswoning)	residueel, met een minimum van EUR 75.000,-- per woning	Huurprijs tussen EUR 900,07 en EUR 1.184,82 per maand							
Wonen, vrije sector huur									
Wonen, vrije sector huur (meergezinswoning)	residueel, met minimum van EUR 45.000,-- per woning	Huurprijs vanaf EUR 1.214,12 per maand							
Wonen, vrije sector huur- (eengezinswoning)	residueel, met minimum van EUR 90.000,-- per woning	Huurprijs vanaf EUR 1.214,12 per maand							
Wonen, koop									
Wonen, vrije sector koop (meergezinswoning)	residueel, met minimum van EUR 50.000,-- per woning								
Wonen, vrije sector koop (eengezinswoning)	residueel, met minimum van EUR 105.000,-- per woning								

Wonen, particulier opdrachtgeverschap		
Wonen, particulier opdrachtgeverschap, rijwoning	residueel, met minimum van EUR 105.000,-- per woning/kavel	
Wonen, particulier opdrachtgeverschap, t-o-1- kapwoning	residueel, met minimum van EUR 165.000,-- per woning/kavel	
Wonen, particulier opdrachtgeverschap, vrijstaande woning	residueel, met minimum van EUR 220.000,-- per woning/ kavel	
Wonen, standplaatsen		
standplaats, huur	EUR 33.105,-- (grondprijs sociale huur EGW (SH2) * 1,35)	
Wonen, waterkavel		
waterkavel	residueel, met minimum van EUR 40.000,--	
Kantoren		
Kantoren (grondexploitatiegebieden)	taxatie, met bandbreedte van EUR 500,-- tot EUR 1.500,-- per m2 bvo	In incidentele gevallen kan de grondprijs voor kantoren hoger uitvallen dan bovenkant band.
Kantoren (overige locaties)	taxatie, vanaf EUR 250,-- per m2 bvo	
Bedrijven		
Bedrijven, regulier	taxatie, met minimum van EUR 235,-- per m2 bvo/ m2 grondoppervlak	
Bedrijven, logistiek vastgoed	taxatie, met minimum van EUR 280,-- 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 235,-- per m2 bvo	
Detailhandel, Perifere locatie/ GDV / PDV	taxatie, met minimum van EUR 235,-- per m2 bvo	
Horeca, leisure, short Stay, hotel		
Horeca, leisure, short Stay, hotel	taxatie, met minimum van EUR 235,-- 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 233,93 per m2 bvo	
Maatschappelijke functies		
Maatschappelijke functies (zonder winstoogmerk) bebouwd	vaste grondprijs, EUR 233,93 per m2 bvo/ m2 grondoppervlak	
Maatschappelijke functies (zonder winstoogmerk) onbebouwd	vaste grondprijs, EUR 55,92 per m2 grondoppervlak	
Kinderdagverblijf	taxatie, met bandbreedte van EUR 235,-- tot EUR 500,-- per m2 bvo	
Fysiotherapiepraktijk	taxatie, met bandbreedte van EUR 235,-- tot EUR 350,-- per m2 bvo	
Tandarts/ apotheek	taxatie, met minimum van EUR 450,-- per m2 bvo	
Snippergroen		
restpercelen groen (in beginsel tot 50 m2)	EUR 183,25 per m2 grondoppervlak, tenzij taxatie anders uitwijst	Als minimum geldt het bedrag aan normkosten.
Normkosten		
Door gemeente gemaakte minimale kosten bij uitgifte perceel	EUR 4.136,--	
Nutsvoorzieningen		
Nutsvoorzieningen algemeen	EUR 233,93 per m2 grondoppervlak	Als minimum geldt het bedrag aan normkosten.
WKO in gemeenteground	retributie op basis van EUR 233,92 per te belasten m2 grondoppervlak	Als minimum geldt het bedrag aan normkosten.
Windmolens, zonnevelden	retributie op basis van taxatie	Retributie is afhankelijk van de op te wekken capaciteit.
Zendmasten		
Zendmasten en zendapparatuur	EUR 9.875,-- 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.
Omzetten van erfpachtrechten naar vol eigendom		
Reguliere omzetting	EUR 950,-- per woning/ appartementsrecht (en per complex)	
Omzetting in combinatie met voorafgaande conversie	EUR 850,-- per woning/ appartementsrecht (en per complex)	
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 2025 bedraagt dit percentage 5%.

Alle prijzen exclusief btw (tenzij anders vermeld) en prijspeil 1-1-2025

Algemene opmerkingen:

- a) De grondprijs wordt berekend over de m2 grondoppervlakte of m2 bruto vloeroppervlakte, indien floor space index >1
- b) De categorie “bijzondere doeleinden” omvat gronduitgiften die maatschappelijke functies zonder winstoogmerk dienen en welke commercieel geen bestaansrecht hebben. 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.
- c) Hoofregel 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 bedoeld 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 campus- en of jongerencontract worden verhuurd.
- f) Betaalbare koopwoningen vallen onder de categorie vrije sector koopwoningen.