

Actualisatie Grondprijzen Soest 2018/2019

Gemeente Soest

Afdeling Ruimte -planeconomie / Afdeling Samenleving -grondzaken
September '18

1. Actualisatie grondprijzen 2018

1.1 Inleiding

In december 2016 is de 'Geactualiseerde nota grondbeleid 2016' vastgesteld door de gemeenteraad van Soest. In deze nota worden de kaders voor het grondprijnsbeleid uiteengezet. De nota vormt voor de interne organisatie een juridisch en financieel kader voor de vaststelling van grondprijzen. In de nota is ook vastgelegd op welke wijze de grondprijzen worden bepaald en welke uitgiftecategorieën er worden onderscheiden.

Binnen de kaders van bovengenoemde nota heeft in 2016 tegelijkertijd een uitwerking plaats gevonden voor de geldende grondprijzen in de gemeente Soest. De voorliggende notitie is een actualisatie van die uitwerking uit 2016 met bijbehorende onderbouwing. Deze notitie wordt periodiek geactualiseerd en in het kader van de uitvoerende taken van het College separaat vastgesteld.

Uitgangspunt van voorliggende actualisatie is dat de gemeente gronden marktconform uitgeeft. Dit is in lijn met de afdeling 'Grondexploitatie' van de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) en de geldende wet- en regelgeving over staatssteun.

De notitie beoogt transparantie en eenduidigheid te bieden bij gemeentelijke verkoop van grond. Dit is essentieel om in een vroegtijdig stadium tot heldere (financiële) afspraken te komen met toekomstige afnemers van grond.

Ook is deze actualisatie richtinggevend voor de te hanteren (marktconforme) uitgifteprijzen bij grondverkoop, bij het opstellen van anterieure overeenkomsten, grondexploitaties en eventuele exploitatieplannen.

De in deze actualisatie opgenomen grondprijzen zijn te interpreteren als richtprijzen. De grondprijzen worden daarom in een bandbreedte weergegeven met prijspeil 2018. Uitzondering hierop vormen de vaste grondprijzen voor de sociale huurwoningen en het snippergroen (groenstroken).

Voor het jaar 2019 is een indexering van toepassing op basis van de Consumenten Prijsindex, ook wel CPI-index genoemd.

1.2 Wijze van actualisatie

Volgens de 'Geactualiseerde nota grondbeleid 2016' is een periodieke actualisatie van de (residuele) grondprijzen op basis van (actuele markt-) ontwikkelingen essentieel. Hierbij zijn economische ontwikkelingen, markt- en prijsontwikkelingen van grond, bouwkosten en vastgoed onderzocht.

Bij de actualisatie van de grondprijzen en ook bij de vaststelling van de gronduitgifteprijzen per locatie of project, is aanvullend en specifiek rekening gehouden met de volgende factoren:

- de macro-economische ontwikkeling en de vooruitzichten;
- de (regionale) woningbouwmarkt en markt voor commercieel onroerend goed;
- de prijsontwikkeling van bouwkosten;
- de actualisatie en waar mogelijk de extrapolatie van grondprijzen uit voorgaande jaren;
- de ervaringen met actuele lokale gronduitgiften.

Een aantal van de bovengenoemde aspecten en markten zal in deze actualisatie nader worden uiteengezet om de uiteindelijke actualisatie van de grondprijzen te kunnen toelichten.

2. Woningmarkt

2.1 Transacties

Landelijk

In Nederland wordt de woningmarkt gemiddeld genomen steeds krappere.

Door voortdurende spanning op de woningmarkt blijven de woningprijzen stijgen. Volgens de NVM zijn er in het eerste kwartaal van 2018 13% minder woningen verkocht dan een jaar eerder.

De gemiddelde verkoopprijs is het afgelopen kwartaal landelijk gemiddeld met 9,7% gestegen. De gemiddelde transactieprijs bedraagt in het eerste kwartaal van 2018 circa € 273.000,--. Ten opzichte van het voorgaande kwartaal is dit een stijging van circa € 4.000,--. Vooral op de appartementenmarkt is er sprake van een stevige prijsstijging. Door het tekort aan appartementen steeg de verkoopprijs afgelopen jaar met 16%.

In het eerste kwartaal van 2018 daalde de gemiddelde verkooptijd van een verkochte woning naar 56 dagen. Een jaar geleden was de verkooptijd nog 75 dagen. Bij alle woningtypen doet zich een daling voor. Vooral appartementen worden snel verkocht, met een gemiddelde verkooptijd van slechts één maand.

Regio Soest

De gemeente Soest is bij de NVM ingedeeld in twee NVM-regio's.

Daarbij is Soest ingedeeld bij de regio Amersfoort, terwijl Soesterberg bij de regio Bunnik-Zeist is ingedeeld.

In de regio Amersfoort zijn de prijzen het afgelopen jaar gestegen met gemiddeld 8,9%. Hier is de gemiddelde transactieprijs het afgelopen kwartaal gestegen tot circa € 336.000,--. Tegelijkertijd daalde het aantal verkopen: in vergelijking met 2017 werden er gemiddeld 7,6% minder woningen verhandeld.

Eenzelfde beeld komt naar voren bij de transacties in de NVM-regio Bunnik-Zeist. Hier zijn de prijzen het afgelopen jaar iets sterker gestegen met gemiddeld 10,1%. De gemiddelde transactieprijs is het afgelopen kwartaal gestegen tot circa € 414.000,--. Tegelijkertijd daalde het aantal verkopen: vergeleken met 2017 werden er gemiddeld 8,9% minder woningen verhandeld.

Met bovenstaande gegevens kan worden geconstateerd dat de prijzen in de regio het afgelopen jaar zijn gestegen. Tegelijkertijd is het aantal verkopen afgenomen. Er kan daarom worden geconcludeerd dat ook in de regio Soest sprake is van een gespannen woningmarkt.

Starters

Huishoudens met een beperkt budget (waaronder ook starters) maken weinig kans op de koopwoningmarkt. In vergelijking met vorig jaar zijn in het eerste kwartaal van 2018 circa 40% minder woningen verkocht in het startersegment.¹ Deze voorraad 'droogt' het snelst op.

Ook woningbouwcorporaties spelen een rol van belang in het beschikbare aanbod van woningen. In het verleden hebben woningcorporaties veel woningen die betaalbaar zijn voor starters met een beperkt budget aan particulieren verkocht. De afgelopen jaren is het aanbod van dit soort woningen echter fors gedaald. Dit komt omdat woningcorporaties de verkoop van huurwoningen flink hebben teruggebracht en zich vooral richten op hun kerntaak: bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. De reeds 'afgeschreven' woningen zijn in het verleden al op de markt gebracht en verkocht. Hiermee verdwijnt een belangrijk deel van koopwoningen in de laagste prijssegmenten.

2.2 Financiële marktcondities

Bij de ontwikkelingen op de woningmarkt spelen de huidige gunstige hypotheekcondities een belangrijke rol: nog steeds is er sprake van een historisch lage hypotheekrente. Dit stimuleert de koopvraag.

De historisch lage rente wordt vooral veroorzaakt door bijzondere monetaire beleidsmaatregelen van de Europese Centrale Bank (ECB). De ECB koopt namelijk sinds maart 2015 activa van commerciële (bank)instellingen op om de economische groei in het eurogebied te ondersteunen en Europa terug te laten keren naar een inflatiestreefpercentage van 2%. Dit beleid, om activa aan te kopen, wordt ook wel kwantitatieve verruiming ("quantitative easing") genoemd. De hypotheekrente is mede hierdoor gedaald naar historisch lage niveaus. De uitvoering van het aankoopbeleid stopt hoogst waarschijnlijk per 31 december 2018. Vanaf dat moment kan de hypotheekrente mogelijk gaan stijgen.

Tegelijkertijd zijn er ook signalen die erop duiden dat in bepaalde sectoren de lonen de komende jaren fors kunnen gaan stijgen. Hierdoor kan de koopkracht van Nederlandse huishoudens gaan stijgen, welke mogelijk effecten kan hebben op de woningmarkt.

2.3 Woningaanbod

Volgens het adviesbureau Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling is in heel Nederland het woningaanbod in een jaar tijd met meer dan 33% gedaald. Vooral op de appartementenmarkt is er met een daling van

1) Bron: Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling

46% op jaarbasis sprake van een drastische afname. Het aanbod te koop staande tussenwoningen daalde met 38%. Het aanbod van vrijstaande woningen is nog vrij ruim, maar ook hierbij daalde het aanbod met 29% ten opzichte van een jaar eerder.

De dalende tendens bij het aanbod van koopwoningen houdt volgens de NVM aan. De regionale verschillen nemen echter wel toe. Het dalende aanbod van te koop aangeboden bestaande woningen in combinatie met het tekort aan werknemers in de bouw (en daarmee een effectief tekort aan nieuwbouwwoningen) wordt steeds meer als een probleem ervaren. Opleveringen nemen steeds vaker meer tijd in beslag en het aantal gebreken neemt daarbij toe.

2.4 Markontwikkelingen Nieuwbouw

Landelijk

Bij de NVM zijn in het eerste kwartaal van 2018 een tegenvallend aantal transacties voor de nieuwbouw geregistreerd. In het eerste kwartaal van 2018 werden in Nederland circa 7.300 nieuwbouwwoningen verkocht in een totale markt van 10.500 nieuwbouwwoningen. Ten opzichte van het vorige kwartaal (4^e kwartaal 2017) is dit een daling van 11%. Vergeleken met een jaar eerder is de verkoop van nieuwbouwwoningen met 5% gedaald.

In het eerste kwartaal van 2018 werden ten opzichte van het vierde kwartaal van 2017 36% minder nieuwbouw koopwoningen aangeboden. Het totale te koop staande nieuwbouwaanbod kwam op 13.800 woningen, eveneens een stabilisatie ten opzichte van vorig jaar.

Het is voor het eerst sinds het begin van de publicatie van nieuwbouwcijfers in 2013 dat de NVM een daling van het aantal transacties ten opzichte van een jaar geleden registreert. In de bestaande bouw deed zich deze trend al een kwartaal eerder voor. Het is echter nog te vroeg om in de nieuwbouw te spreken van een trend.

De NVM maakt zich wel zorgen over het tempo bij de nieuwbouwpoging.

De NVM heeft laten onderzoeken hoe procedures bij nieuwbouwprojecten verlopen. Daaruit blijkt dat bijna overal in Nederland de periode tussen het eerste initiatief tot de oplevering van de laatste woningen 7 tot 10 jaar duurt.

Regio Soest

In een tijd van huishoudensverdunding en grote regionale vraag is huishoudensgroei de beste manier om de gemeente leefbaar te houden.

Om als regio het vestigingsklimaat sterk te houden, is het daarom belangrijk om hieraan in een breder perspectief invulling te geven. Het is goed, zo niet noodzakelijk, om nu al te anticiperen op een toekomstige vraag naar woningen.

Binnen het Regionaal Bestuurlijk Overleg Ruimte en Wonen, waar naast de gemeente Soest, ook van deel uitmaken de gemeenten Amersfoort, Baarn, Barneveld, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk en Woudenberg, is geconstateerd dat de behoefte aan woonruimte in de regio erg groot is. Daar is opgemaakt dat er, op basis van de bestaande regionale bouwplannen van 2013 tot 2040, ongeveer 24.000 woningen aan de bestaande voorraad zullen worden toegevoegd. Hiervan zal circa 55% worden toegevoegd op uitbreidingslocaties en circa 45% binnen bestaand bebouwd gebied.

Intussen is de planuitvoering in vrijwel alle regiogemeenten versneld op gang gekomen. Dit heeft echter wel een keerzijde: de planvoorraad droogt snel op.

De schaarste op de woningmarkt is zo groot dat het merendeel van de plannen ruim vóór 2030 gerealiseerd zal zijn. Dit wordt als een groot probleem ervaren.

De aanwas komt vooral uit de stadsregio Utrecht en is duidelijk georiënteerd op het centrale deel van de regio: Amersfoort, Soest, Nijkerk en Leusden.

In deze gemeenten wordt het grootste deel van het bovengenoemde volume van 14.000 van de 24.000 woningen gerealiseerd.

De werkelijke behoefte in deze regio ligt op basis van het midden groeiscenario uit de Regionaal Ruimtelijke Visie (RRV) echter 12.000 woningen hoger (!).

Als de economie sneller groeit, of de regio's rondom Amsterdam en Utrecht er niet in slagen om voldoende woningen te realiseren, zal de druk op de regio mogelijk nog groter kunnen worden.

Deze uitkomst wordt ook 'gevoeld' binnen de gemeentegrenzen van Soest.

De gemeente Soest houdt periodiek bij hoeveel omgevingsvergunningen er jaarlijks worden verstrekt voor de realisatie van nieuwbouwwoningen.

Deze vergunningen hebben betrekking op de realisatie van zowel koop- als huurwoningen. In de hierna volgende tabel is hiervan een overzicht opgenomen.

Tabel: afgegeven vergunningen nieuwbouw (zowel koop als huur)

Jaar	Aantallen nieuwbouw koop/huur		
	Soest	Soesterberg	Totaal
2013	22	0	22
2014	13	0	13
2015	5	19	24
2016	58	9	67
2017	119	2	121
2018 t/m juni	29	1	30
Totaal	246	39	277

Hieruit valt te herleiden dat het aantal afgegeven vergunningen vanaf het jaar 2014 jaarlijks gestaag blijft toenemen. Opmerkelijk is wel dat het aantal afgegeven vergunningen in 2018 (t/m juni) voorlopig is blijven steken op 30.

2.5 Betaalbare woningbouw

Betaalbaarheid is niet alleen een onderwerp dat van belang is voor starters of huishoudens met een laag inkomen. Ook voor de (lagere) middeninkomens is de betaalbaarheid van wonen een belangrijke kwestie.

Om ervoor te zorgen dat beoogde doelgroepen beter worden bediend en er voor deze doelgroepen voldoende betaalbare woningen worden gebouwd, is er in de gemeenteraad van Soest op 4 februari 2016 een volkshuisvestelijke norm ingesteld. Bij deze norm is de grens voor betaalbare woningen vastgesteld op € 225.000,--.

De volkshuisvestelijke norm houdt in dat 20% van het programma van de nieuwbouwwoningen, bij een bouwplan met een ondergrens van minimaal 10 woningen, moet voldoen aan een koopprijs van onder de € 225.000,--.

Deze grens wordt sindsdien gehanteerd bij woningbouwontwikkelingen in Soesterberg en richt zich op zowel het goedkope als het (lagere) midden- segment. De norm voor de kern Soest is komen te vervallen, omdat deze daar geen toegevoegde waarde meer had.

Door bij de volkshuisvestelijke norm het grensbedrag voor betaalbare woningbouw bewust vast te stellen op € 225.000 worden de (lagere) middeninkomens binnen deze grens getrokken. Het grensbedrag geeft ruimte voor een betere differentiatie van nieuwbouw gericht op de vraag van zowel de starter, de lagere inkomens en de midden inkomens.

De 20% kan door initiatiefnemers ingevuld worden met huur en koop: het eerdere onderscheid naar huur en koop is komen te vervallen.

Binnen de normering wordt ruimte geboden voor de realisatie van vrije sector huurwoningen waarbij de huurprijsgrens is vastgesteld op maximaal € 950,--.

Tenslotte wordt met deze maatregel ook de doorstroming gestimuleerd, vooral vanuit de lagere prijs-segmenten.

3. Bouwkostenontwikkelingen

3.1 Bouwkosten

De bouwkosten voor eengezinswoningen, kantoor- en bedrijfsruimte worden middels een indexcijfer uitgedrukt en bijgehouden door het Bureau Documentatie Bouwwezen (hierna BDB). Voor zowel de nieuwbouw van eengezinswoningen, bedrijfsruimten als kantoren, is de periode beschouwd van januari 2017 tot en met december 2017.

Over deze periode zijn de bouwkosten gemiddeld toegenomen met 7,5%.

In de huidige markt komt deze kostenstijging terug in aanbestedingsresultaten.

De gestegen bouwkosten worden deels goedgemaakt door stijgende vrij-op-naam -prijzen (hierna v.o.n.-prijs) en de daaraan gerelateerde grondprijzen. De verwachting is dat de stijging van de v.o.n.-prijzen op middellange termijn (2 tot 5 jaar) zal afvlakken, terwijl de stijging in bouwkosten nog wel even doorzet.

De stijging van de bouwkosten zet voorlopig in razend tempo door.

Het BDB verwacht dat de prijzen zeker stijgen tot 2020 met als kantelpunt 2022. Het kenniscentrum voorspelt dat de hoogste prijsspieken in 2019/2020 komen. Daarna wordt rond 2022 weer een kantelpunt verwacht van hoog naar laag conjunctuur.

Een mogelijk andere oorzaak van de te verwachten stijging van bouwkosten komt voort uit het Rijksbeleid waarin is opgenomen dat voor netbeheerders bij de bouw van nieuwe woningen de aansluitplicht voor gas komt te vervallen. Dit is geregeld in de Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) die de Gaswet vervangt. In de praktijk betekent dit dat nieuwbouwwoningen in de gemeente Soest per 1 juli 2018 aardgasvrij moeten worden gebouwd. Deze wetgeving is ook al doorgevoerd in het nieuwe coalitieakkoord van de gemeente Soest.

3.2 Invloed bouwkosten op grondwaarde

De grondwaarde voor nieuwbouwwoningen wordt in de gemeente Soest vooral bepaald door een 'residuele grondwaardeberekening'. Dit houdt in dat de bouwkosten van een woning in een bepaalde categorie met de daarbij horende bijkomende kosten in mindering worden gebracht op de voor die categorie geldende v.o.n.-prijs. Als gevolg hiervan blijft de grondwaarde als 'residu' over.

Als er sprake is van verkoop van (bouwrijpe) gemeentegrond wordt de residuele grondwaarde per woning(type), locatie of project bepaald aan de hand van (genormeerde) bouwkosten en (verwachte) vrij-op-naam -waarde van de woning. Bij de (genormeerde) residuele grondwaardemethode zijn naast de v.o.n.-prijs, ook de bouwkosten van invloed. Hogere bouwkosten bij gelijkblijvende v.o.n.-prijzen hebben een lagere grondwaarde tot gevolg.

De verplichting van het gasloos bouwen heeft invloed op de bouwkosten. Deze stijgen hoogstwaarschijnlijk. Hiertegenover staat echter de verwachting dat ook de v.o.n.-prijzen van deze woningen stijgen.

De stijging van de bouwkosten valt mogelijk (deels) weg tegen de verhoging van de v.o.n.-prijzen van deze woningen. Gasloos bouwen hoeft dus niet expliciet te betekenen dat de grondprijs lager wordt.

Voor woningen met een v.o.n.-prijs tot € 225.000,- ligt dit anders, omdat de ontwikkelaar de extra kosten van het gasloos bouwen niet geheel in de v.o.n.-prijs kan verwerken. Dit kan dus eventueel leiden tot een lagere grondprijs voor deze categorie woningen.

Overigens is het heel goed mogelijk dat, doordat de markt zich gaat richten op het gasloos bouwen, de productieprocessen en producten uiteindelijk goedkoper worden.

4. Grondprijzen 2018 en 2019

4.1 Actualisatie 2018

Voor het jaar 2018 zijn de grondprijzen en/of bandbreedte van de grondprijzen niet gewijzigd. Zoals ook genoemd in de inleiding is voor het jaar 2019 een indexering van toepassing op basis van de Consumenten Prijsindex (CPI-index).

De aantrekkelijke markt en stijging van de bouwkosten heeft vooralsnog geen invloed op de aangegeven bandbreedtes van de grondprijzen.

Vermeldenswaardig is nog het feit dat in het kader van regelingen over staatssteun en Europese regelgeving bij grond- en vastgoedtransacties vaak gebruik wordt gemaakt van een actuele en onafhankelijke taxatie voor de betreffende grond of het object.

4.2 Grondwaarde nieuwbouwwoningen

Prijsafsprake voor sociale huurwoningen

Met de woningbouwcorporaties Portaal en De Alliantie zijn prijsafspraken gemaakt voor nieuwbouw van sociale huurwoningen. Deze zijn nog steeds actueel en zijn opgenomen in deze grondprijzenbrief.

Residuele grondwaarde voor overige categorieën woningbouw

De grondwaarde voor nieuwbouwwoningen wordt bepaald op basis van een 'residuele grondwaardeberekening'. Voor een nadere toelichting van dit begrip wordt verwezen naar paragraaf 3.2 van deze notitie.

4.3 Bedrijfsruimtemarkt

Gronduitgifte voor bedrijven vindt in Soest alleen plaats op het bedrijventerrein aan de Richelleweg. Dit project maakt onderdeel uit van het programma Hart voor de Heuvelrug. De gemeente Soest heeft hier geen eigen grond beschikbaar: de gronduitgifte wordt geregeld door de provincie Utrecht.

Het terrein Richelleweg is circa 9,9 ha groot. Hiervan is in 2016 circa 2,6 ha en in 2017 circa 1,1 ha uitgegeven. In 2018 is hiervan nog circa 6,2 ha beschikbaar om uitgegeven te worden.

Er is momenteel heel veel belangstelling voor deze kavels. Met potentiële afnemers worden periodiek gesprekken gevoerd over mogelijke gronduitgifte. Indien deze gesprekken leiden tot definitieve gronduitgifte, is het aanbod van bedrijfsgrond binnen de gemeente Soest nagenoeg uitgeput.

Prijzen die momenteel worden gehanteerd voor de bedrijfsgronden variëren van € 235,- per m² voor de zichtlocaties tot € 225,- per m² voor de overige locaties.

4.4 Maatschappelijke Voorzieningen / Zorgvastgoed

Het zorgvastgoed valt in de meeste gevallen onder de uitgiftecategorie 'maatschappelijke voorzieningen'. Doordat er in wet- en regelgeving onderscheid wordt gemaakt tussen het verblijf enerzijds en zorg en verpleging anderzijds, heeft dit gevolgen voor de financiering van zorgvastgoed. Dit onderscheid heeft ook gevolgen voor de bepaling van de grondprijs.

In een groot aantal gevallen komt de bekostiging van het verblijf vaak bij de zorgnemer te liggen: de wooncomponent komt dan via een huurovereenkomst voor rekening van de zorgnemer. De zorgcomponent wordt veelal separaat via een serviceabonnement geleverd. Om deze te kunnen bekostigen kan de zorgnemer mogelijk een persoonsgebonden budget (PGB) aanwenden. Dan moet deze wel aan de zorgnemer zijn toegewezen.

De grondprijzen voor zorgvastgoed worden benaderd vanuit de wooncomponent waarbij huuropbrengsten centraal staan. Door het onderscheid tussen wonen (het verblijf) en de zorg/verpleging, wordt gesteld dat de grondprijzen voor te realiseren (zorg)complexen gelijk is aan de grondprijzen voor reguliere woningen. Uitzondering hierop vormen de zwaarste categorieën zorg (door het rijk gefinancierd). Voor die categorie wordt maatwerk geleverd die afhankelijk is van de doelgroep.

4.5 Erfpachtrente

Het gemeentelijk canonrentepercentage bedraagt 5% over de grondwaarde.

4.6 Grondprijzen 2018 en 2019

De hiervoor opgenomen toelichting resulteert voor de gemeente Soest uiteindelijk in de hierna volgende grondprijzen voor het jaar 2018.

Voor het jaar 2019 is een indexering van toepassing op basis van de Consumenten Prijsindex (CPI-index):

Grondprijzen gemeente Soest (prijspeil 2018)²

<u>Uitgiftecategorie</u>	<u>Grondprijs 2018</u>
Sociale huurwoningen (kale huurprijs < € 710,68)	
Appartementen	€ 15.000,- / won.
Grondgebonden woning	€ 20.000,- / won.
Goedkope koopwoningen (tot € 225.000,-) ³	
goedkope koop appartementen	}
goedkope koop grondgebonden	} residueel bepaald
Middel dure en dure koopwoningen (vanaf € 225.000,-)	
Middel dure en dure koop appartementen	}
Middel dure en dure koop grondgebonden	} residueel bepaald
Vrijstaand	}
Woonkavels	
bouwkavels	(situationeel)
Commerciële ruimten	
Bedrijventerrein/ bedrijfsruimte (parkeren op eigen terrein)	€ 200,- tot € 260,- / m ² kavel (bij FSI ⁴ > 1, dan per m ² b.v.o.)
Kantoorterrein/kantoorruimte	residueel bepaald
Winkels en horeca	residueel bepaald
Voorzieningen (uitgangspunt is parkeren op eigen terrein en conform gemeentelijke parkeernormen)	
Commerciële voorzieningen (winstoogmerk/BTW plichtige onderneming)	€ 185,- tot € 225,- / m ² kavel (bij FSI > 1, dan per m ² b.v.o.)
Niet-commerciële voorzieningen	€ 150,- tot € 180,- / m ² kavel (bij FSI > 1, dan per m ² b.v.o.)
Zorgvastgoed	maatwerk
Sport en recreatie (instellingen)	
Bebouwd (bouwvlak)	€ 100,- tot € 140,- / m ² kavel
Onbebouwd	€ 25,- tot € 40,- / m ² kavel
Snippergroen (groenstroken)	
Tuingrond < 35 m ²	€ 210,- / m ² (vaste prijs)
Tuingrond > 35 m ²	externe taxatie
Nutsvoorzieningen (excl. zendmasten)	
Grond < 30 m ² t.b.v. installatieruimte	€ 300,- / m ²
Grond > 30 m ² t.b.v. installatieruimte	situationeel

2) Genoemde grondprijzen zijn voor bouwrijpe grond per m², excl. B.T.W., m.u.v. de grondprijs voor snippergroen (k.k.).

3) Inclusief een stelpost van maximaal € 6.000,- inclusief B.T.W. voor onder andere badkamer en Keuken.

4) De Floor Space Index (FSI) is de coëfficiënt die de mate van stapeling van een gebouw of kavel aangeeft. De index is hoog bij veel gebruikslagen/verdiepingen en nul indien de grond braak ligt of niet bebouwd is.