

Grondprijzenbrief 2023

Het college van burgemeester en Wethouders van de Gemeente Midden-Groningen, gezien de Nota Duurzaam Grondbeleid 2019-2024, besluit vast te stellen, de grondprijzenbrief 2023.

Inleiding

In de Nota Duurzaam Grondbeleid is opgenomen dat het college jaarlijks de grondprijzen vast stelt middels een grondprijzenbrief. Deze brief zal elk jaar gepubliceerd worden om de prijzen in de grondexploitaties van het komende begrotingsjaar te onderbouwen. Het vervolg van deze brief geeft toelichting op het advies om aanpassingen en toevoegingen door te voeren.

Kostprijs

In de Nota Duurzaam Grondbeleid is opgenomen dat de grondslag voor enkele uitgiftecategorieën is gebaseerd op de gemiddelde kostprijs van de grondexploitaties voor woningbouw in de afgelopen vijf jaren. Dit is een voortschrijdende gemiddelde dat elk jaar wordt berekend.

Omschrijving	Kosten			Uitgeefbaar m2	Kosten totaal/m2
	boekwaarde	begroting	totaal		
Totaal	€ 10.907.169	€ 3.709.588	€ 14.616.757	129.007	€ 115

In bovenstaande tabel treft u de berekening van de gemiddelde kostprijs aan van de exploitaties Tolweg, Verlengde Veenlaan, Vosholen, Overschild en De Drevenhof. De exploitatie van de IJsbaan wordt buiten beschouwing gelaten, omdat hier een bodemsanering in is opgenomen die de kostprijs zou opstuwten. De herijkte exploitatie van het Stadshart is nog niet vastgesteld en wordt daarom ook buitenbeschouwing gelaten. De wel in aanmerking genomen exploitaties zijn een mix van stedelijke en dorpse ontwikkelingen. Meer details zijn om bedrijfseconomische redenen niet openbaar.

De gemiddelde kostprijs van een vierkante meter bouwgrond in de gemeente Midden-Groningen bedraagt € 115, - exclusief BTW. Deze prijs wordt gebruikt als grondslag voor sociale bouw en maatschappelijke voorzieningen. De gemeente wenst daaraan niet iets te verdienen, noch een indirecte subsidie te geven door onder de kostprijs uit te komen.

Wijzigingen grondprijzen woningbouw

Ondanks een stagnerende huizenmarkt door de stijgende hypotheekrente, werden er in 2022 eveneens flinke stijgingen genoteerd. Dit gebeurde niet alleen bij de huizenprijzen maar werd ook zichtbaar in de bouwkostenstijging. Hetgeen direct invloed heeft op de grondprijzen. Om de bouwkostenstijging op te vangen en het hetzelfde grondprijzenniveau te behouden is het advies geen wijzigingen door te voeren in de grondprijzen voor 2023.

Dit hoofdstuk gaat dieper in op de huizenprijzen in de gemeente Midden-Groningen, de bouwkostenstijging en de prijs voor sociale koop, omdat de VON prijs van de NHG ook wijzigt.

Huizenprijzen

Waar de huizenprijzen in de gemeente Midden-Groningen zijn in 2021 nog stegen met 19% wordt er over het jaar 2022 een stijging van 12% genoteerd. Dit blijkt uit onderzoek naar woningen in vijf plaatsen

in de gemeente Midden-Groningen. Hierbij is onderzocht wat de verkoopprijzen van vijf even grote gezinswoningen met hetzelfde energielabel, doen met de gebruiksoppervlakte (GO) prijs ten opzichte van het jaar daarvoor. Hieruit blijkt dat de prijzen gemiddeld met 12% zijn gestegen (zie de tabel hieronder).

Gemiddelde verkoopprijs per m	okt-21	GO [m2]	okt-22	GO [m2]	Stijging prijs m2 [%]
Muntendam	€ 2.132	100	€ 2.292	107	7,50%
Hoogezand	€ 2.358	120	€ 2.688	131	13,98%
Siddeburen	€ 2.131	142	€ 2.416	132	13,39%
Harkstede	€ 2.765	152	€ 2.850	159	3,07%
Slochteren	€ 1.921	145	€ 2.362	121	22,95%
Totaal gemiddeld	€ 2.261	132	€ 2.522	130	12%

Bouwkosten & inflatie

De ruimte voor de grondprijs ontstaat door de prijsstijging van huizen, maar wordt begrensd door de stijging van de kosten om de woning te bouwen. In onderstaande tabel staat de stijging van bouwkosten volgens het Bouwkostenkompas:

Bouwkostenstijging	okt-21	okt-22
Bouwkostenindex	123,02	130,53
Aanbestedingsindex	125,13	131,96
Gemiddeld	124,08	131,25
Stijging		5,5%

Conclusie prijsstijgingen

Met een stijging van 12% in de huizenprijzen en 5,5% in de bouwkosten, neemt de ruimte voor de grondprijs met 6,5% toe. Als we de grondprijzen niet of weinig verhogen, dan worden de huizen niet goedkoper, maar neemt de marge voor de aannemer/ontwikkelaar alleen maar verder toe. Verhogen we de prijzen te veel, dan neemt het risico voor de aannemer/ontwikkelaar toe en zal de bereidheid om te kopen afnemen. Echter, gelet op de hoge inflatie en dalende prijzen in de markt, stellen we voor de grondprijzen niet te verhogen. Gelet op de kostprijs van een vierkante meterbouwgrond in de gemeente Midden-Groningen, zal dit bedrag in ieder geval gedekt kunnen worden vanuit de ruimte die ontstaat voor het laten stijgen van de grondprijs.

NHG & Sociale koop

Per 1 januari 2023 is de grens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) verhoogd van € 335.000,- naar € 405.000,- VON. Op dit moment geldt de NHG-grens als grens voor een betaalbare koopwoning. Het kabinet de betaalbaarheidsgrens loskoppelen van de NHG-grens. Hiermee blijft de betaalbaarheidsgrens € 355.000,-.

De prijzen voor sociale koopwoning wordt afgeleid van de betaalbaarheid voor mensen die net te veel verdienen voor een sociale huurwoning. Bij een sociale koopwoning mag uit worden gegaan van een grondgebonden woning van 45 gebruiksoppervlakte (GO) per bouwlaag, met een kavel van maximaal 200 m2. Wanneer we uitgaan van 2 bouwlagen en de kosten per bruto vloeroppervlak (BVO) conform het bouwkostenkompas van Calsoft hanteren (zie bijlage 3), dan ontstaat de volgende berekening:

• Verhouding GO/BVO:	71%
• Bouwlagen:	<u>2</u>
• GO/BVO:	90 GO / 129 BVO
• Bouwkosten per BVO:	<u>€ 1.163,00</u>
• Bouwkosten subtotaal:	€ 150.000,00
• Bijkomende kosten:	<u>23,6% (zie bijlage 3)</u>
• Alg. kosten ontwikkelaar	8%
• Bouwkosten totaal:	€ 200.250,00
• BTW:	<u>21%</u>
• Bouwkosten incl. BTW:	€ 243.000,00
• Kosten koper:	<u>4%</u>
• VON prijs excl. grond:	€ 252.000,00
• Grondprijs sociaal incl. BTW:	<u>€ 21.780,00</u>
• VON prijs incl. grond:	€ 274.000,00
• Exclusief onvoorziene omstandigheden	
• VON prijs sociaal:	€ 280.000,00 (afgerond)

Middenhuur

De gemeente heeft geen prijzen voor middenhuur bepaald. Sinds enige tijd mogen woningcorporaties woningen in de middenhuur aanbieden. In het woonbeleid kan de gemeente vastleggen welke huurniveaus zij als "middenhuur" aanmerkt. Dat is echter nog niet gedaan. Om toch enig houvast te creëren gaan wij uit van de volgende verdeling:

- Huur middenlaag: € 808,06 - € 925, -
- Huur midden hoog: € 925,00 - € 1.100, -

De actuele grondwaarde zal per complex residueel worden bepaald, ondersteund door een taxatie. Noodzakelijk omdat de prijs afhankelijk is van de huur, grootte, ligging, kwaliteit en beleggerswaarde, die ieder voor zich per bouwwerk verschillen. Indien de residuele waarde lager is dan de kostprijs in de grondexploitatie, dan vindt een heroverweging plaats of het plan in deze vorm door moet gaan. N.B. Minister De Jonge heeft voor de Woningbouwimpuls de maximale middenhuur voor subsidiabele middenhuurwoningen op € 1.023,00 per maand gesteld.

Sociale huur

Het bouwen en exploiteren van sociale huurwoningen is voor woningbouwcorporaties nog immer een verliesgevende zaak. Door middel van het verlengen van de exploitatieduur, het verkopen van oud bezit en sinds kort het verhuren in de categorie middenhuur, kunnen corporaties het hoofd boven water houden.

Met corporaties zijn nog geen vaste prijzen voor sociale huur overeengekomen. Dit wordt per project afhankelijk van de project specifieke situatie en type vastgelegd. De prijzen in de lopende contracten kunnen en hoeven niet aangepast worden.

De hoeveelheden te bouwen woningen naar type en doelgroep liggen vast in een convenant met de corporaties.

Voor en zover over de grondprijzen voor een sociale woning geen afspraken uit een convenant van toepassing zijn, gaan wij uit van een grondprijs gebaseerd op de kostprijs. Voor een gemiddelde kavel van 150 m² maal de kostprijs van € 115,-/m² komt deze uit op € 18.000,-. Deze prijs hanteert ook de gemeente Groningen (zelfde werkgebied van onze corporaties): eengezinswoningen € 18.000,-/woning excl. BTW en meergezinswoningen (appartementen) € 16.500,- per appartement.

Hierbij tekenen we aan dat de gemiddelde kavel voor sociale woningbouw maximaal 150 m² per project/bestemmingsplan mag bedragen. Het meerdere wordt geleverd tegen marktprijzen. Deze prijzen liggen circa 26% lager dan vorig jaar.

Nabetalingsregeling

Bovenstaande grondprijzen liggen ruim onder de gemiddelde kostprijs die de gemeente moet maken om dergelijke bouwrijpe kavels te produceren. Daarnaast worden de woningen bij eventueel latere verkoop (uitponding) tegen de dan actuele marktwaarde verkocht. Het is derhalve reëel om voor deze woningen in de overeenkomsten van grondverkoop een nabetalingsregeling op te nemen, die ten uitvoer wordt gebracht op het moment dat woningcorporaties overgaan tot verkoop van sociale huurwoningen tegen de hogere marktwaarde en deze woningen daarmee onttrokken worden aan de sociale voorraad.

De nabetaaling bedraagt € 10.000,- per woning voor eengezinswoningen en € 7.500,- voor meergezinswoningen. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd met de "CPI alle huishoudens" van het CBS. Bij verkoop van een sociale huurwoning binnen een termijn van 30 jaar na uitgifte, is het op moment van verkoop geldende geïndexeerde bedrag per woning aan de gemeente verschuldigd. Na 30 jaar vervalt de verplichting tot nabetaaling.

Met de combinatie van een passende grondprijs bij aanvang en een nabetalingsregeling bij verkoop, wordt de realisatie van huurwoningen enerzijds haalbaar gemaakt en wordt anderzijds ook invulling gegeven aan de eis van het ministerie dat woningcorporaties niet extra mogen worden bevoordeeld.

Overige locaties en categorieën

Bij de uitgifte van gronden voor de overige locaties en categorieën wordt uitgegaan van een taxatie door een onafhankelijke makelaar. De uitgifte van gronden vereist een specifieke benadering, welke door de makelaar middels een taxatie in de huidige markt wordt bepaald.

Wijzigingen grondprijzen bedrijventerrein

De markt biedt onvoldoende referentieobjecten om een goede onderbouwing voor de stijging van grondprijzen voor bedrijventerreinen te formuleren. Echter, door de vooruitstrevende verkopen van Rengerspark, kan geconcludeerd worden dat er vraag is naar bedrijventerreinen in de regio. Doordat er sprake is van een landelijk stijgende inflatie en industrie prijzen, adviseren wij echter voor dit boekjaar de prijsstijging op 0% te houden.

Terreinen voor wonen én werken zijn nu niet te koop. Toch bereiden wij ons daarop in deze grondprijzenbrief voor, omdat deze functie mogelijk kan worden gemaakt op diverse, soms al uit exploitatie genomen terreinen en er dan behoefte is aan een beleidsmatige onderbouwing.. Uitgangspunt is dat onder de woning een normale grondprijs komt te liggen, vergelijkbaar met andere locaties in de gemeente teneinde te voorkomen dat het perceel uitsluitend om de lage prijs voor bedrijventerrein wordt gekocht. De prijs wordt bij afname van de kavel in rekening gebracht als een toeslag, als het wonen planologisch is toegestaan.

Voor bedrijfswoningen wordt gerekend met een extra toeslag van € 26.250,- per woning, boven op de reguliere prijs voor bedrijventerrein. Deze is gebaseerd op de fictie dat er een vrijstaande kavel wordt gekocht van 500 m², waarvoor een € 52,50/m² boven op de prijs van bedrijventerrein (circa € 85,-/m²) wordt gerekend, waarmee de totaalprijs op circa € 137,50. komt. Iets onder de prijs van bijvoorbeeld Vosholen.

Wijzigingen overige categorieën

Voor deze onderdelen worden deels wijzigingen doorgevoerd en aanvullingen gedaan. Door de ontwikkelingen in de stijgingen is het advies voor elke categorie 5% stijging door te voeren, met uitzondering van groenstroken, waarvoor het beleid wordt aangescherpt. In het vervolg van de paragrafen worden de subcategorieën uiteengezet, welke aanvullende of andere aanpassingen ondervinden.

Het arrest Didam

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 geoordeeld over de verkoop van een perceel grond door de gemeente Didam (ECLI:NL:2021:1778). De Hoge Raad is van oordeel dat de overheid, in tegenstelling tot een private partij, bij verkoop van onroerende zaken het gelijkheidsbeginsel in acht moet nemen. De overheid moet de koper selecteren aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Indien er voorgenomen wordt te verkopen aan één gegadigde, dan dient dit vooraf openbaar te worden gemaakt. Dit is alleen mogelijk voor toegelaten instellingen op basis van prestatieovereenkomsten, voor groenstroken die naast één perceel liggen en in specifiek te motiveren situaties. Indien het vermoeden bestaat dat er meerdere gegadigden kunnen zijn, dan moet er een selectieprocedure gehouden worden.

Maatschappelijke openbare voorzieningen

In het kader van maatschappelijke voorzieningen wordt er geen onderscheid gemaakt naar maatschappelijke instellingen met of zonder winstoogmerk. In voorkomende gevallen behoudt het college zich het recht voor om een vermoeden van staatssteun in een competitieve markt uit te sluiten door een taxatie te laten uitvoeren op de grondprijs. Dit kan het geval zijn bij maatschappelijke voorzieningen die naar hun aard commercieel zijn zoals kinderopvang. Gelet op het arrest Didam kan wellicht gemotiveerd worden waarom er toch maar één kandidaat is voor een dergelijke functie, dit van geval tot geval te beoordelen en te publiceren.

In het algemeen gaan wij er van uit dat maatschappelijke voorzieningen de gemiddelde kostprijs betalen van de grondexploitaties. Deze prijs is in 2022 € 115,- exclusief BTW, dus in veel gevallen € 136,73/m² inclusief. Hierbij wordt louter uitgegaan van voorzieningen die volgens het bestemmingsplan vallen onder een maatschappelijke functie. Op deze wijze wordt geborgd dat de locatiekeuze op inhoudelijke gronden plaats vindt en niet op basis van de vraag of het een dure of goedkope locatie is. Ook wordt indirecte subsidiëring tegengegaan via de grondprijs.

Gronduitgifte nutsvoorzieningen

Gebouwtjes

Voor de levering van een perceeltje voor een kast of werk voor een voorziening van algemeen nut (nutsgebouwen zoals trafo's, gasverdeelstations of een glasvezel hub). € 52,50 per m², met een minimum van € 1.050,-. Afhankelijk van de omstandigheid of het perceel onderdeel uitmaakt van een plan waarvan de bouwgrond in exploitatie is, wordt het geleverd met BTW of met overdrachtsbelasting. De kosten voor de levering zijn voor de koper.

Masten

Percelen voor het plaatsen van zendmasten worden niet in eigendom, maar met recht van opstal geleverd. Kosten € 5.250,- per jaar aan retributiekosten. Voor elke extra (2e en meer) provider die gebruik maakt van de mast wordt € 525,- per jaar in rekening gebracht.

De retributie wordt jaarlijks verhoogd op basis van het prijsindexcijfer CPI-alle huishoudens of de meest gereede opvolger van het CBS.

De kosten voor het vestigen van het zakelijk recht zijn voor rekening van de afnemer.

Verkoop openbaar groen

Groen betreft grond welke niet meer in exploitatie is en waarop niet gebouwd kan worden. Deze grond is niet belast met BTW. Er is een vaste prijs van € 40,- per m² tot een maximum van 100 m². Voor grotere oppervlakken en gronden waarop volgens het bestemmingsplan gebouwd mag worden, zal een taxatie worden uitgevoerd. In het licht van het arrest Didam zal gemotiveerd moeten worden waarom er voor vele groenstroken maar één koper is. Indien er maar één naastliggende kavel is die in aanmerking kan komen voor aankoop van de groenstrook, dan is dat een valide motivatie en kan met een eenvoudige publicatie worden volstaan.

Recht van opstal en erfpacht

Het vestigen van een recht van opstal en erfpacht wordt toegevoegd aan deze grondprijzenbrief. De jaarlijkse vergoeding (canon) bedraagt van 5% van de marktwaarde van het opstal of perceel met een minimumbedrag van € 750,- per jaar. Het college kan afwijken van dit minimumbedrag bij verenigingen en/of stichtingen met een maatschappelijk belang.

Pacht

Gronden voor agrarische doeleinden worden verpacht met inachtneming van de waarde zoals vastgesteld of goedgekeurd door de grondkamer op basis van de regionormen uit het pachtbesluit.

Conclusie grondprijzen 2023

De inflatie in Nederland is flink gestegen en komt in november van dit jaar uit op 14,3%. Voor het vaststellen van de grondprijzen van 2023 is het advies de prijs te verhogen voor de exploitaties die niet uitkomen op de kostprijs van € 115,-. De overige exploitaties worden niet verhoogd omdat de woningmarkt in de gemeente Midden-Groningen en de bouwkostenstijging weinig ruimte bieden tot verhoging. Daarnaast zijn de landelijke ontwikkelingen dit jaar erg onvoorspelbaar, waardoor er geen houvast is om een stabiele prijsstijging door te voeren.

Verder stellen we voor:

- De prijs voor gronden voor sociale huurwoningen, die niet onder het convenant met de woningcorporaties vallen, vast te stellen op € 18.000,-/woning, excl. BTW
- De prijs voor een sociale koopwoning vast te stellen op maximaal € 280.000,- VON
- De huurprijs voor middenhuur laag te stellen op € 925,-/maand
- De huurprijs voor middenhuur hoog te stellen op € 1.100,-/maand
- De prijs voor openbaar groen op € 40,-/m², kosten koper.
- En de overige categorieën zoals genoemd in deze brief.

Bijlage 1 Grondprijzen 2023

Grondprijzen 2023

1-1-2023

Woningbouw		Eenheid		Prijs ex BTW	Prijs incl BTW
Sociale huur	Grondgebonden	kavel tot 150 m2	€	18.000	€ 21.780
		> 150 m2		marktwaarde	
Sociale koop	Appartement	per appartement	€	16.500	€ 19.965
	Woning tot € 230.000 VON	kavel tot 150 m2	€	113,00	€ 136,73
Middenhuur	Huur midden laag	tot € 925		residueel/taxatie	
	Huur midden hoog	€ 925 - € 1.100		residueel/taxatie	
Overige locaties en categorieën	Rijwoningen			residueel/taxatie	
	Hoekwoningen			residueel/taxatie	
	2^1 kap woningen			residueel/taxatie	
	Vrijstaande woningen			residueel/taxatie	
	Appartementen			residueel/taxatie	
	Zorgwoningen			residueel/taxatie	

Bedrijventerreinen		Eenheid		Prijs ex BTW	Prijs incl BTW
Rengerspark	zichtlocatie (onder optie)	per m2	€	110,00	€ 133,10
	binnenlocatie (onder optie)	per m2	€	85,00	€ 102,85
	zichtlocatie	per m2	€	115,50	€ 139,76
	binnenlocatie	per m2	€	89,25	€ 107,99
Bedrijf met woning	Toeslag per bedrijfswoning (Woon-) werkkavel	per m2	€	26.250	€ 31.763
				terreinprijs	

Overige categorieën		Eenheid		Prijs ex BTW	Prijs incl BTW
Maatschappelijke openbare voorzieningen	met bouwtitel (bijv. onderwijs)	per m2	€	113,00	€ 136,73
	zonder bouwtitel (sport)	per m2		vervaardigingsprijs	
Verkoop openbaar groen	zonder bouwbestemming	per m2 tot 100 m2	€	40,00	
	zonder bouwbestemming met bouwbestemming	boven de 100 m2 per m2		marktwaarde marktwaarde	
Gronduitgifte t.b.v. nutsvoorzieningen	vaste prijs	per m2	€	52,50	€ 63,53
	met een minimum van		€	1.050,00	€ 1.270,50
Zendmasten	Eerste vestiging	retributie	€	5.250,00	n.v.t.
	Per extra provider		€	525,00	n.v.t.
Overige commerciële functies				taxatie	
Pachtgronden	agrarisch gebruik: regionorm uit het pachtbesluit			pachtnorm	
Recht van opstal	minimaal per jaar			€	750,00
	daarboven (canon)			5% van de marktwaarde	

Bijlage 2 Onderbouwing stijging huizenprijzen

Bijlage 2 Onderbouwing stijging huizenprijzen

Samenvatting stijging huizenprijzen

Gemiddelde verkoopprijs per	okt-21	GO	okt-22	GO	Stijging p/m2 [%]	
Muntendam	€	100 €	2.292	107	7,50%	
Hoogezand	€	120 €	2.688	131	13,98%	
Siddeburen	€	142 €	2.416	132	13,39%	
Harkstede	€	152 €	2.850	159	3,07%	
Slochteren	€	1.921	145 €	2.362	121	22,95%
Totaal gemiddeld	€	132 €	2.522	130	12%	

Referentieobjecten Muntendam Oktober 2021

Adres:	VON-prijs	GO [m2]	GO-prijs	Energielabel
Burgemeester Venemastraat 30	€ 199.500	110 €	1.814	N.N.
Middenweg 164	€ 260.000	104 €	2.500	N.N.
<u>Driemolenslaan 56</u>	€ 139.500	82 €	1.701	C
Middenweg 107	€ 289.500	109 €	2.656	N.N.
Fam. <u>Schrijverstraat 1</u>	€ 185.000	93 €	1.989	B
Gemiddeld	€ 214.700	100 €	2.132	
Afgerond		€	2.200	

Referentieobjecten Muntendam Oktober 2022

Adres:	VON-prijs	GO [m2]	GO-prijs	Energielabel
Burgemeester Venemastraat 28	€ 175.000	78 €	2.244	N.N.
Middenweg 6	€ 319.000	136 €	2.346	A
<u>Troelstralaan 9</u>	€ 169.500	80 €	2.119	F
Burgemeester Venemastraat 11	€ 239.500	96 €	2.495	A
Burgemeester R J <u>Giezenstraat 21</u>	€ 325.000	144 €	2.257	A
Gemiddeld	€ 245.600	107 €	2.292	
Afgerond		€	2.300	

Referentieobjecten Hoogezand Oktober 2021

Adres:	VON-prijs	GO [m2]	GO-prijs	Energielabel
De Landerijen 13	€ 325.000	132 €	2.462	A
De Akker 10	€ 300.000	116 €	2.586	A++
Venus 14	€ 209.500	115 €	1.822	B
Burg. van <u>Roiienstraat Oost 14B</u>	€ 210.000	84 €	2.500	A
de Houtmanstraat 2B	€ 375.000	155 €	2.419	A
Gemiddeld	€ 283.900	120 €	2.358	
Afgerond		€	2.400	

Referentieobjecten Hoogezand Oktober 2022

Adres:	VON-prijs	GO [m2]	GO-prijs	Energielabel
Valkappel 21	€ 415.000	145 €	2.862	A
Komeet 10	€ 250.000	112 €	2.232	A
Eekelshof 36	€ 359.500	133 €	2.703	A
De Landerijen 14	€ 325.000	115 €	2.826	A
Lindenlaan 104	€ 425.000	151 €	2.815	A
Gemiddeld	€ 354.900	131 €	2.688	
Afgerond		€ 2.700		

Referentieobjecten Siddeburen Oktober

Adres:	VON-prijs	GO [m2]	GO-prijs	Energielabel
Damsterweg 71	€ 329.000	155 €	2.123	F
Eideweg 9	€ 389.500	152 €	2.563	E
Coste rijweg 33	€ 205.000	120 €	1.708	D
Gemiddeld	€ 307.833	142 €	2.131	
Afgerond		€ 2.200		

Referentieobjecten Siddeburen Oktober 2022

Adres:	VON-prijs	GO [m2]	GO-prijs	Energielabel
Oudeweg 56	€ 312.500	98 €	3.189	A
Kiekendief 14	€ 450.000	177 €	2.542	B
Coste rijweg 16	€ 215.000	116 €	1.853	C
Oudeweg 17	€ 260.000	110 €	2.364	F
Jan Oostindierstraat 4	€ 335.000	157 €	2.134	A+
Gemiddeld	€ 314.500	132 €	2.416	
Afgerond		€ 2.500		

Referentieobjecten Harkstede Oktober 2021

Adres:	VON-prijs	GO [m2]	GO-prijs	Energielabel
Laan der Kruisheren 101	€ 340.000	125 €	2.720	A
Laan der Kruisheren 109 C	€ 375.000	145 €	2.586	A
Hoofdweg 134	€ 550.000	212 €	2.594	A
Laan der Kruisheren 29	€ 395.000	125 €	3.160	A
Gemiddeld	€ 415.000	152 €	2.765	
Afgerond		€ 2.800		

Referentieobjecten Harkstede Oktober 2022

Adres:	VON-prijs	GO [m2]	GO-prijs	Energielabel
De Priorij 20	€ 579.500	168 €	3.449	A
Schout Poelmanweg 31	€ 349.900	120 €	2.916	B
Dorpshuisweg 16	€ 299.500	127 €	2.358	A
Oudeweg 17	€ 749.900	221 €	3.393	A
Jan Oostindierstraat 4	€ 335.000	157 €	2.134	A+
Gemiddeld	€ 462.760	159 €	2.850	
Afgerond		€ 2.900		

Referentieobjecten Slochteren Oktober

Adres:	VON-prijs	GO [m2]	GO-prijs	Energielabel
De Roeden 7	€ 215.000	124 €	1.734	B
Hoofdweg 92	€ 395.000	210 €	1.881	G
Zuiderweg 17	€ 199.000	100 €	1.990	N.N.
Voeghouwen 1	€ 299.500	144 €	2.080	C
Gemiddeld	€ 277.125	145 €	1.921	
Afgerond		€ 2.000		

Referentieobjecten Slochteren Oktober

<i>Adres:</i>	<i>VON-prijs</i>	<i>GO [m2]</i>	<i>GO-prijs</i>	<i>Energielabel</i>
K. ter Laanstraat 27	€ 275.000	110 €	2.500	A
De Vijzel 14	€ 269.000	110 €	2.445	D
Voeghouten 31	€ 249.000	105 €	2.371	C
<u>Slochtermeenteweg 22</u>	€ 295.000	125 €	2.360	C
<u>Jan Oostindierstraat 4</u>	€ 335.000	157 €	2.134	A+
Gemiddeld	€ 284.600	121 €	2.362	
Afgerond		€	2.400	

Bijlage 3 Bouwkosten sociale huurwoningen

[Horre](#) » [er](#) » Woonfunctie » S.

Peildatum: 1 januari 2023 (exclusief BTW)

Sociale huurwoningen

Sobere vormgeving van de woning. Grote mate van repetitie en toepassing van minimale installaties. Schuin dak met eenvoudig materiaalgebruik in gevel en dak Kunststof kozijnen. [Gasloos](#) met individuele warmtepomp.



Locatie:	Groningen	Hoogezand-Sappemeer	Hoogezand
----------	-----------	---------------------	-----------

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	<u>1.163,-</u>	1.065,-	<u>1.468,-</u>
Bouwkosten / 81H	463,-	€ 442,-	E 557,-
Herbouwkosten / BVO	1 314,-	<u>1.133,-</u>	€1.864,-
Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,60	0,58	0,63
Gevel open	33 %	30%	36 %
Inhoud / BVO	2,51	2,41	2,64
GO / BVO	0,71	0,71	0,71

[Home](#) » [Kengetalen](#) » [Bijkomende kosten](#)

BIJKOMENDE KOSTEN (NEN2699)

WONINGBOUW

Excl. grond-, inrichtings-, bijzondere bijkomende kosten en onvoorzien

	BASIS	LAAG	HOOG
A	Projectbegeleiding door de opdrachtgever		
1	Projectbegeleiding door de opdrachtgever	PM	PM
B	Honoraria (planontwikkeling en -begeleiding)	9,8%	6,7%
1	Proces-/projectmanagement	1,5%	2,2%
2	Programma van Eisen	-	0,2%
3	Architect	3,0%	5,5%
4	Directievoering & Toezicht	1,5%	2,0%
5	Constructeur	0,8%	1,6%
6	Adviseur bouwfysica	0,5%	0,8%
7	Grondmechanisch onderzoek en -advies	0,5%	0,8%
8	Adviseur installaties	1,0%	1,5%
9	Binnenhuisarchitect	PM	PM
10	Opmeting van het terrein	-	0,1%
11	Point-cloud / as-is tekeningen	-	0,3%
12	Bouwkosteskundige	0,5%	1,0%
13	Aanbestedingsbegeleiding	0,3%	0,5
14	Juridisch advies	PM	PM
15	Adviseur duurzaamheid	0,2%	0,5%
16	Duurzaamheid: assessment	-	0,3%

