

Grondprijzenbrief 2024 - 2025 Gemeente 's-Hertogenbosch

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente 's-Hertogenbosch,
In zijn vergadering van 1 oktober 2024,
Gezien het voorstel met reg.nr. 16950820
Besluit vast te stellen
Grondprijzenbrief 2024 - 2025 Gemeente 's-Hertogenbosch

1. Inleiding

Voor u ligt de eerste Grondprijzenbrief van de gemeente 's-Hertogenbosch.
Met dit openbare beleidsdocument wil de gemeente voor 2024 en 2025 haar grondprijzen op een transparante manier vastleggen.

Het grondbeleid van de Gemeente 's-Hertogenbosch is opgenomen in de "Nota Grondbeleid 2018". Hierin heeft de raad de kaders vastgelegd voor het grondbeleid, waaronder het grondprijnsbeleid. Zowel het grondbeleid als het grondprijnsbeleid zijn daarmee instrumenten om doelstellingen op het gebied van wonen, bedrijven/werkgelegenheid, etc. mogelijk te maken. Uitgangspunt hierbij is een marktconforme grondprijs die per functie, locatie of vastgoedcategorie verschillend kan zijn. In de Nota Grondbeleid is vastgelegd op welke wijze dat geschiedt.

Vanuit een oogpunt van bestuurlijke en beleidsmatige transparantie maakt het college de keuze om de hoogte van de grondprijzen voor 2024 en 2025 vast te leggen en openbaar te maken. Zij komt hiermee ook tegemoet aan de uitgangspunten van het duale stelsel en de adviezen van het Rekenkameronderzoek naar het Grondbeleid in de gemeente 's-Hertogenbosch (december 2022: RV 14229184). Gedoeld wordt op het door de raad stellen van de kaders voor het grondbeleid (zie Nota Grondbeleid) en het binnen deze kaders uitwerken van het grondprijnsbeleid door het college (door het opstellen van een grondprijnsbrief)

Deze Grondprijzenbrief is opgemaakt in september 2024, vanwege het feit dat op korte termijn afspraken gemaakt moeten worden met de ontwikkelaars in De Groote Wielen Noord. De normale cyclus wordt echter een jaarlijkse vaststelling in december (of januari). Gelet op de korte periode tot december 2024/januari 2025, zal de eerstvolgende grondprijnsbrief eind 2024 - begin 2025 worden vastgesteld.

Om maximaal aansluiting te blijven houden met de ontwikkelingen op de grond- en vastgoedmarkt, zal voortaan jaarlijks in december/januari een Grondprijzenbrief voor het komende jaar worden gepresenteerd. De gehanteerde grondprijzen worden tweejaarlijks door een professionele externe partij getoetst. Daarmee wordt de marktconformiteit van de grondprijzen geborgd. Een samenvatting van de grondprijzen 2024/2025 is in bijlage 1 opgenomen. Deze bijlage is onlosmakelijk verbonden aan de uitgangspunten en toelichting zoals die zijn opgenomen in deze Grondprijzenbrief.

2. Algemene uitgangspunten en afwijkingen

De in deze Grondprijzenbrief genoemde grondprijzen (per categorie) zijn uitgangspunt voor de grondprijsbepaling in concrete gevallen. Specifieke bepalingen of voorwaarden zijn per functie in de navolgende paragrafen weergegeven.

Als algemene uitgangspunten zijn van belang:

- De gemeente gaat uit van marktconforme grondprijzen;
- De grondprijzen gelden vanaf vaststelling van de Grondprijzenbrief door het college;
- Het college van B&W behoudt op ieder moment het recht om grondprijzen in deze brief op marktconformiteit te laten toetsen en eventueel tussentijds aan te passen;
- Voor alle genoemde (grond)prijzen en bij alle grondtransacties geldt:
 - Grondprijzen zijn exclusief eventueel verschuldigde BTW (bij vaststelling van deze brief 21% BTW);

- Bij grondtransacties en vestiging van zakelijk rechten zijn kosten voor rekening van de koper/verkrijger (dit betreft onder meer notaris-, kadastrale en fiscale kosten);
- Eventuele subsidies of bijdragen en premies worden niet verrekend met de grondprijs;
- Indien grond wordt verhuurd of in erfpacht wordt uitgegeven, dan wordt voor het bepalen van de huur dan wel erfpachtcanon, de in deze grondprijzenbrief opgenomen grondwaarde als grondslag gehanteerd. Indien de Grondprijzenbrief niet in de grondwaarde voorziet wordt deze bepaald door middel van taxatie;
- De grondprijzen zijn gebaseerd op verkoop van grond die juridisch en technisch in bouwrijpe staat verkeert, tenzij anders vermeld;
- In deze Grondprijzenbrief is ervan uitgegaan dat de uit het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid voortvloeiende parkeeropgave (ook bij meergezinswoningen) bij voorkeur op eigen terrein van de koper wordt gerealiseerd. Mocht dit niet lukken zal de parkeeropgave in het openbaar gebied moeten worden opgelost. In het geval er sprake is van gebouwd parkeren worden er maatwerkafspraken gemaakt.
- De huur- en grondprijzen worden elke twee jaar integraal herijkt c.q. geactualiseerd (op basis van een onafhankelijk extern onderzoek). Voor het tussenliggende jaar worden de grondprijzen per 1 januari geïndexeerd:
 - De kavelprijs van de sociale huurwoningen wordt geïndexeerd met de stijging van de huurprijsgrenzen (periode jaar x-1 versus jaar x-2); en op basis van de huurprijsgrenzen zoals die worden vastgesteld door het Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties;
 - Als het gaat om de prijsklassen van de vrije sectorwoningen wordt de BDB-index gehanteerd (periode juli jaar x-1 versus juli x-2),
 - Voor overige grond- en huurprijzen wordt de CPI-index reeks "alle bestedingen" (periode juli jaar x-1 versus juli x-2) gehanteerd, met de restrictie dat de prijsstijging nooit meer dan 5% bedraagt, en met deze indexering de grondprijzen nimmer lager kunnen worden als gevolg van indexering;
- De grondprijzen en bandbreedtes van grondprijzen die opgenomen zijn in deze Grondprijzenbrief, zijn niet van toepassing op grondtransacties waar voor de vaststelling van deze prijzen al contractuele afspraken zijn gemaakt tussen de gemeente en een marktpartij of particulier over de grondprijs en/of de grondprijsmethodiek;
- Uit Europese wet- en regelgeving vloeit voort, dat bij iedere transactie een taxatie uitgevoerd dient te worden om de marktconformiteit aan te tonen. Het college behoudt het recht om gemootiveerd af te wijken van de in deze Grondprijzenbrief opgenomen grondprijzen, indien bijzondere omstandigheden van het geval en de uitgevoerde taxatie dit noodzakelijk maken. Indien verkoop plaatsvindt via een selectieprocedure kan het voorkomen dat mede op basis van prijs wordt geselecteerd. Ook in die gevallen is de Grondprijzenbrief 2024/2025 niet van toepassing. Maatwerk blijft dus mogelijk, maar afwijkingen moeten wel worden onderbouwd vanuit de specifieke omstandigheden van het geval.

3. Woningbouw

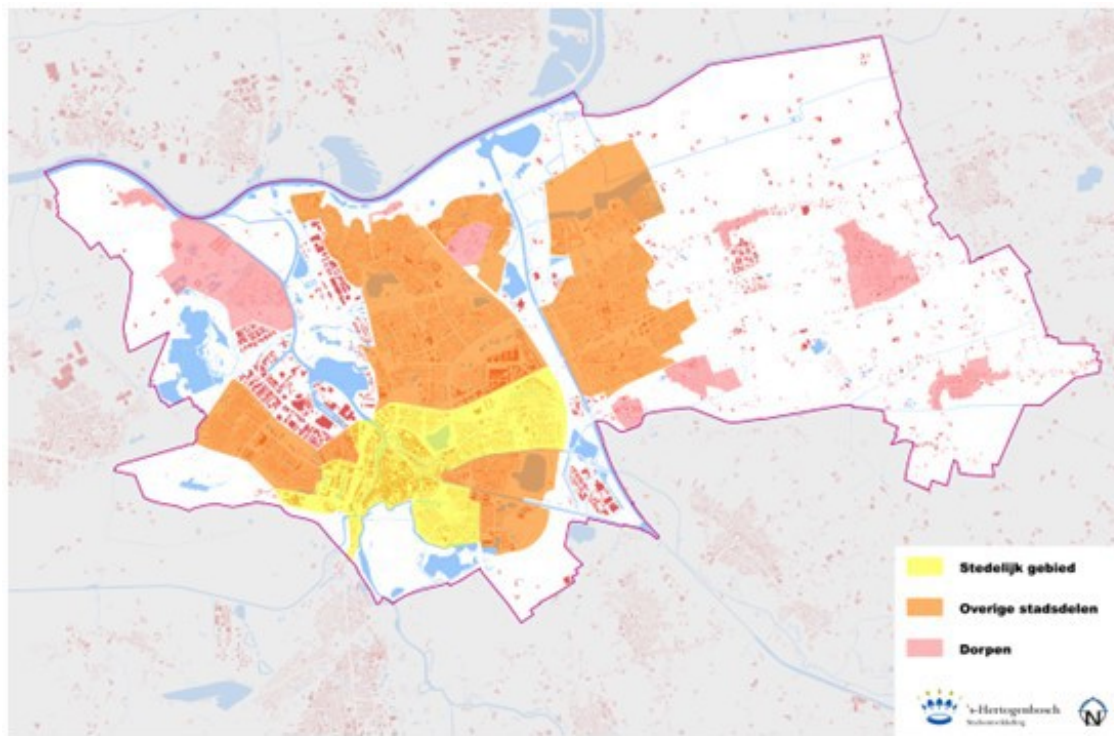
3.1 Uitgangspunten

Differentiatie naar ligging (gebiedsindeling gemeente)

Omdat ligging in veel gevallen de hoogte van de verkoopprijzen van de woning bepaalt, kunnen de grondprijzen voor woningbouwkavels daarvan afgeleid worden. Daarom heeft de Gemeente gekozen voor een indeling in 3 gebieden:

- Stedelijk Gebied (Binnenstad e.o.)**
Binnenstad, Muntel, Spoorzone, (Paleiskwartier, Innovatiekwartier, EKP, Bossche Stadsdelta), Willemspoort, Station Oost/De Vliert, Herpensweide, Graafsepoort en Zuid
- Overige stadsdelen (bestaande wijken en uitleglocaties)**
Inbreiding in bestaande wijken (De Donken) en nieuwe uitleglocaties als De Groote Wielen en De Groote Wielen Noord
- Kleine Kernen**
Dorpen als Bokhoven, Nuland, Oud-Empel, Engelen, Vinkel, Maliskamp en Kruisstraat

Zie onderstaande figuur als toelichting.



Figuur 3.1 Gebiedsindeling gemeente 's-Hertogenbosch

Differentiatie naar financieringsklasse

Verder is er in de Grondprijzenbrief rekening gehouden met de navolgende **financieringsklassen**:

- Sociale huur
- Middeldure huur
- Rijwoningen koop
- Halfvrijstaande woningen koop
- Vrijstaande woningen (projectmatig)
- Kavels (voor particulier- en collectief opdrachtgeverschap)

Differentiatie naar woningtype

Er is onderscheid gemaakt in grondgebonden en gestapelde woningen. Voor gestapelde woningen geldt dat de Grondprijzenbrief van toepassing is indien er in een bouwblok tot maximaal 6 lagen wordt gebouwd (portiek- of galerijontsluiting). Woontorens met meer dan 6 lagen zijn dermate specifiek dat hiervoor op basis van een taxatie maatwerk wordt verricht.

Overige uitgangspunten woningbouw

- Indien gerekend wordt met een grondquote, wordt deze quote berekend over VON-prijs van de woning exclusief BTW;
- De VON-prijs is de prijs die bij de daadwerkelijke verkoop is gerealiseerd. De gemeente behoudt zich het recht voor om ondertekende koop- aannemersovereenkomst op te vragen.
- Verder geldt dat de woning inclusief een keuken, binnenmuren, tegels, afgewerkte badkamer en warmtevoorziening is. Mocht de verkoop exclusief de hiervoor genoemde voorzieningen worden verkocht dan wordt bij de VON-prijs een stelpost opgeteld (gelijk aan de waarde van de genoemde voorzieningen).
- De grondprijzen zijn gebaseerd op de geldende wettelijke eisen voor duurzaamheid, c.a. zoals vastgelegd in het Bouwbesluit en BENG, en de publieke kaders zoals die zijn vastgelegd (in het omgevingsplan of BOPA) voor de betreffende locatie;
- De Gemeente heeft ervoor gekozen om in voorkomende gevallen te werken met een bandbreedte, aangezien het bepalen van de exacte grondwaarde maatwerk is. De waarde is afhankelijk van locatie- en project specifieke omstandigheden, zoals de ligging, het omgevingsplan of BOPA, specifieke eisen aan de kwaliteit van het vastgoed, de complexiteit van de plaats waar gebouwd wordt, etc.
- Indien afgeweken wordt van de (vaste) grondprijzen, dient de afwijking goed gemotiveerd te worden. Alle grondverkoop behoeven volgens het mandaatbesluit de instemming van het college.

- Voor locaties waar eerder afspraken zijn gemaakt (in bijvoorbeeld raam- en ontwikkelovereenkomsten, zoals De Groote Wielen (DGW), is deze Grondprijzenbrief niet van toepassing, en worden deze afspraken gerespecteerd. Wel kan in dergelijke gevallen een herzienings- en/of indexeringsregeling van toepassing zijn die reeds is overeengekomen.

3.2 Sociale woningbouw

Grondprijzen in dit segment gelden voor de bereikbare huurwoningen. Er is sprake van een bereikbare c.q. sociale huurwoning indien deze door een corporatie wordt verhuurd en een aanvangshuur heeft die niet hoger is dan de jaarlijks door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties vast te stellen liberalisatiegrens voor tweepersoonshuishoudens. Deze is voor 2024 vastgesteld op € 879,66 per maand.

Voor deze woningen gelden de onderstaande vaste kavelprijzen, waarbij ervan wordt uitgegaan dat er qua grootte een kavel wordt geleverd die afgestemd is op deze categorie woningen.

	Appartementen	Grondgebonden
	Grondprijs	Grondprijs
Sociale huur	€ 21.500,00	€ 22.600,00

Tabel 3.2 Grondprijs sociale huurwoningen

3.3 Huurwoningen

De grondprijs van de middendure huurwoningen is gerelateerd aan de grondwaarde van sociale huurwoningen maal een factor die verband houdt met de hoogte van de aanvangshuur en de bouwvorm. In onderstaande tabel is een en ander uiteengezet. De maximale huurprijsgrens voor middeldure huur wordt vastgesteld door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op € 1.157,95 (prijspeil 2024).

	Huurklasse	Appartementen		Grondgebonden	
		Factor	Grondprijs	Factor	Grondprijs
Lage middeldure huur	€ 879,66 - € 1.018,81	1,5	€ 32.250,00	2	€ 45.200,00
Hoge middeldure huur	€ 1.018,81 - € 1.157,95	1,75	€ 37.625,00	2,25	€ 50.850,00

Tabel 3.3 Grondprijs huurwoningen

3.4 Projectmatige woningbouw

Voor de projectmatige woningbouw geldt het uitgangspunt dat de grondprijs als een percentage (quote) van de VON-prijs exclusief BTW wordt bepaald. De in onderstaande tabel genoemde prijsklassen zijn inclusief BTW. Onder projectmatige woningbouw wordt de bouw van één of meerdere woningen door een ontwikkelaar, belegger of bouwbedrijf verstaan.

Gestapeld	Prijsklasse	Kleine kernen	Uitleggebieden	Binnenstad
Appartementen	< € 350.000	16,50%	17,50%	19,50%
	€ 350.000 - € 390.000	21,50%	22,50%	24,50%
	€ 390.000 - € 435.000	24,50%	25,50%	27,50%
	€ 435.000 - € 500.000	26,50%	27,50%	29,50%
	> € 500.000	28,50%	29,50%	31,50%
Grondgebonden	Prijsklasse	Kleine kernen	Uitleggebieden	Binnenstad
Rijwoning	< € 350.000	29,00%	30,00%	32,00%
	€ 350.000 - € 390.000	31,50%	32,50%	34,50%
	€ 390.000 - € 435.000	33,25%	34,25%	36,25%
	€ 435.000 - € 500.000	33,75%	34,75%	36,75%
	> € 500.000	35,00%	36,00%	38,00%
Twee-onder-een-kap	< € 405.000	32,50%	33,50%	35,50%
	€ 405.000 - € 500.000	33,50%	34,50%	36,50%
	> € 500.000	34,50%	35,50%	37,50%
Vrijstaand	< € 500.000	33,50%	34,50%	36,50%
	€ 500.000 - € 750.000	34,50%	35,50%	37,50%
	> € 750.000	35,50%	36,50%	38,50%

Tabel 3.4 Grondprijs projectmatige woningen

3.5 Vrije kavels

Kaveluitgifte van vrije kavels voor particulier en collectief opdrachtgeverschap geschiedt tegen gedifferentieerde m²-prijzen. Korteidshalve wordt verwezen naar onderstaande tabel.

Grondgebonden	Prijsklasse	Kleine kernen	Uitleggegebieden	Binnenstad
Kavel (C)PO rijwoning	per m ²	€ 400	€ 425	maatwerk
Kavel (C)PO 2 ^a 1/vrijstaand	per m ²	€ 425	€ 450	maatwerk

Tabel 3.5 Grondprijs vrije kavels in € per m²

3.6 Overige woningbouwinitiatieven

Woonwagenstandplaatsen

De uitgifte van woonwagenstandplaatsen aan woningbouwcorporaties geschiedt tegen de grondprijs voor sociale woningen (zie paragraaf 3.2 van deze Grondprijzenbrief).

Woonzorgcomplexen

Voor de ontwikkeling van woonzorgconcepten door woningbouwcorporaties geldt als basis dat de grondprijs wordt herleid naar de grondprijs voor sociale huurwoningen.

4. Bedrijvenkavels

Reservering en opties

Wanneer een potentiële koper voor de aankoop van een bedrijfspavel is geselecteerd, wordt deze kavel gereserveerd voor in beginsel 6 maanden. Deze periode kan op verzoek met 3 maanden verlengd worden. De reserveringsvergoeding bedraagt 3% op jaarbasis over de koopsom en moet vooraf betaald worden. De betaalde reserveringsvergoeding wordt over een periode van maximaal 9 maanden in mindering gebracht op de uiteindelijke koopsom. Mocht de koop niet doorgaan, dan wordt de reserveringsrente niet terugbetaald. De uiteindelijke koopsom wordt geïndexeerd indien de koop in het volgende kalenderjaar plaatsvindt.

Grondprijzen

In onderstaande tabel zijn de vanaf grondprijzen opgenomen voor de diverse bedrijventerreinen die door de Gemeente verkocht worden. Aan het bepalen van de hoogte van deze grondprijzen, hebben zowel de in het verleden uitgevoerde taxaties ten grondslag gelegen, alsmede de hoogte van de grondprijzen bij vergelijkbare gemeenten / bedrijventerreinen (comparatieve methode). De gehanteerde grondprijzen betreffen vanaf grondprijzen en zijn per m² te verkopen perceel. Deze worden jaarlijks geïndexeerd met de CPI-index (Consumentenprijsindex (CPI), met een minimum van 0% en een maximum van 5% per jaar. De uitgifteprijzen worden per kavel getaxeerd. Uitgangspunt hierbij is een fsi (floor space index) die beneden de 1,0 ligt. Bij een fsi hoger als 1,0 zal gerekend worden per m² bvo.

Het bedrijventerrein Heesch West wordt door de Gemeenschappelijke Regeling (GR) Heesch West op de markt gebracht. De grondprijzen worden door het Algemeen Bestuur van de GR Heesch West vastgesteld.

Bedrijventerrein		€ per m ² (vanaf)
De Brand	Entreekavels	€ 320
Empel Zuid		€ 210
Rosmalense Plas	A2-Zone (zichtlocatie)	€ 430
	Middenzone	€ 210
	Parkzone	€ 230
	Plaszone (kantoren)	€ 315
De Groote Vliet		€ 220
Treurenburg		€ 210
Ertveld		€ 210

Tabel 4. Grondprijs bedrijventerreinen uitgaande van maximaal 1,0 fsi

5. Kantoren

Voor kantoorlocaties, en zeker voor de middelgrote en grote kantoren, is een aantal factoren bijzonder belangrijk. Deze factoren zijn: de ligging, ontsluiting en bereikbaarheid (ook per openbaar vervoer), parkeermogelijkheden, fsi, omgeving, zichtbaarheid en uitstraling. Deze elementen bepalen vooral het welslagen van de locatie en de hoogte van de te realiseren grondprijs per m² bvo.

De grondwaardebepaling van kantoren is maatwerk aangezien de bouwkosten, huurprijzen en bruto aanvangsrendementen per bouwproject kunnen verschillen. Bij iedere uitgifte wordt de grondwaarde bepaald door middel van een onafhankelijke externe taxatie.

6. Voorzieningen voor Algemene en Bijzondere Doeleinden (VAB)

Er worden in de gemeente gronden uitgegeven met een zogenaamde VAB-bestemming.

Voorbeelden hiervan zijn scholen, gymlokalen, welzijnsvoorzieningen, brandweerkazernes, buurthuizen, bibliotheken, sport- en fitnesscentra, scholen, opvangcentra, multifunctionele accommodaties (MFA), gezondheidscentra, etc.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen niet commerciële en commerciële VAB (met winstoogmerk) bestemmingen.

Voor 2024 en 2025 wordt de grondprijs voor VAB-niet commercieel vastgesteld op € 195 per m² en de m²-prijs voor commerciële VAB op € 390 per m².

Uitgangspunt hierbij is een fsi die beneden de 1,0 ligt. Bij een fsi hoger als 1,0 zal gerekend worden per m² bvo.

7. Overige commerciële voorzieningen

Evenals voor kantoren geldt voor de detailhandel dat het bepalen van de grondwaarde maatwerk is.

Voor detailhandel zijn er geen grondprijzen opgenomen omdat deze sterk verschillen afhankelijk van de specifieke invulling en de locatie. Bij iedere uitgifte wordt de grondwaarde bepaald door middel van een onafhankelijke externe taxatie.

8. Groen- en reststroken

De gemeente 's-Hertogenbosch voert een terughoudend beleid als het gaat om de verkoop van groen- en reststroken. Dat wil zeggen dat op verzoek van een eigenaar van een aangrenzend perceel, of ter legalisering van een ongeoorloofd gebruik, dergelijke reststroken met veelal de bestemming groen, onder voorwaarden verkocht kunnen worden als deze reststrook geen structureel groenelement in de wijk is. Voor te verkopen c.q. te privatiseren groen en reststroken geldt een prijs van € 100 per m², met een minimum van € 1.500.

Wanneer door toevoeging van de reststrook het bouwperceel met meer dan 25% in oppervlakte toeneemt, vindt er een taxatie plaats.

Indien de grond niet gekocht maar gehuurd wordt geldt een huurprijs die is bepaald op 5% van de verkoopprijs. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd met de CPI-index (reeks alle huishoudens).

9. Huur en erfpacht

Voor uitgifte van gronden in huur of erfpacht wordt de huurprijs of canon bepaald op 5,0% over marktwaarde van de grond. Voor het bepalen van de waarde van het bloot eigendom geldt de prijsbepaling zoals opgenomen in deze Grondprijzenbrief, of de methodiek zoals vastgelegd in de lopende erfpachtovereenkomst.

De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd met de CPI-index reeks alle huishoudens, met een minimum van 0% en een maximum van 5% per jaar.

10. Overige gronduitgiften/functionies

Zendmasten en zendapparatuur

Hiervoor geldt een grondprijs van € 5.000 voor een oppervlakte van maximaal 125 m² Indien er sprake is van medegebruik (sitesharing) dan geldt een prijs van € 2.500 per (extra) provider.

Reclame-uitingen

Bij uitgifte van grond voor reclame-uitingen, zoals bijvoorbeeld reclamemasten zal per geval de grondprijs op basis van een onafhankelijke externe taxatie worden bepaald.

Uitgangspunt voor nutsvoorzieningen is dat de grond niet verkocht wordt, maar dat er een zakelijk recht voor wordt gevestigd. Deze vallen onder de categorie "opstalrecht". Voor het bepalen van de vergoeding van het opstalrecht op landbouwgrond, bermen en natuurgonden, wordt aansluiting gezocht bij de vergoeding die jaarlijks wordt afgesproken tussen LTO en GasUnie. Voor gronden met een intensievere bestemming zal dit op basis van maatwerk moeten geschieden.

Indien de grond voor de oprichting van een nutsvoorziening in bijzondere omstandigheden toch wordt verkocht, dan geldt daarvoor een prijs van € 195 per m² uitgeefbaar terrein excl. BTW (VAB-prijs). Dit is een vaste grondprijs

Windmolens en zonnevelden

Een nieuwe vraag die zich de laatste jaren regelmatig voordoet, is de vraag naar gronden voor zonneparken (velden met zonnepanelen) en windmolens Er zal per geval maatwerk worden verricht.

Het college voornoemd,
De secretaris,
Drs. B. van der Ploeg
De burgemeester,
Drs. J.M.L.N. Mikkers

Bijlage 1 Samenvatting Grondprijzen 2024/2025

Koop		Quote		
Gestapeld	Prijsklasse	Kleine kernen	Uitleggebieden	Binnenstad
	< € 350.000	16,50 %	17,50 %	19,50 %
	€ 350.000 - € 390.000	21,50 %	22,50 %	24,50 %
	€ 390.000 - € 435.000	24,50 %	25,50 %	27,50 %
	€ 435.000 - € 500.000	26,50 %	27,50 %	29,50 %
	> € 500.000	28,50 %	29,50 %	31,50 %
Grondgebonden		Kleine kernen	Uitleggebieden	Binnenstad
Rijwoning	< € 350.000	29,00 %	30,00 %	32,00 %
	€ 350.000 - € 390.000	31,50 %	32,50 %	34,50 %
	€ 390.000 - € 435.000	33,25 %	34,25 %	36,25 %
	€ 435.000 - € 500.000	33,75 %	34,75 %	36,75 %
	> € 500.000	35,00 %	36,00 %	38,00 %
Twee-onder-een-kap	< € 405.000	32,50 %	33,50 %	35,50 %
	€ 405.000 - € 500.000	33,50 %	34,50 %	36,50 %
	> € 500.000	34,50 %	35,50 %	37,50 %
Vrijstaand	< € 500.000	33,50 %	34,50 %	36,50 %
	€ 500.000 - € 750.000	34,50 %	35,50 %	37,50 %
	> € 750.000	35,50 %	36,50 %	38,50 %
Kavel (C)PO rijwoning	per m2	€ 400	€ 425	maatwerk
Kavel (C)PO 2^1/vrijstaand	per m2	€ 425	€ 450	maatwerk
Huur		Appartementen	Grondgebonden	
	Huurklasse	Facto	Grondprijs / Factor	Grondprijs
Sociale huur			€ -	€ -
Lage middeldure huur	€ 879,66 - € 1.018,81	1,5	€ 32.250 / 2	€ 45.200
Hoge middeldure huur	€ 1.018,81 - € 1.157,95	1,75	€ 37.625 / 2,25	€ 50.850
Bedrijventerrein, kantoren en commerciële voorzieningen				
Bedrijventerrein			€ per m2	
De Brand		Entreekavels	€ 320	
Empel Zuid			€ 210	
Rosmalense Plas		A2-Zone (zichtlocatie)	€ 430	
		Middenzone	€ 210	
		Parkzone	€ 230	
		Plaszone (kantoren)	€ 315	
De Groote Vliet			€ 220	
Treurenburg			€ 210	
Ertveld			€ 210	
Kantoren			Residueel	
Commerciële voorzieningen			Residueel	
Overig				
VAB	zonder winstoogmerk		per m2 BVO	€ 195
	met winstoogmerk		per m2 BVO	€ 390
Groen- en reststroken			per m2	€ 100
	minimum prijs			€ 1.500
	toename van 25 % van totale perceel			taxatie
	bij huur geldt een % van de koopsom			5 %
Zend- & ontvangstinstallaties			max. 125 m2	€ 5.000
Erfpacht			sitesharing	€ 2.500
Overige bestemmingen				5 %
				per situatie