

Grondprijnsbrief 2021



18 november 2020



Gemeente Raalte



INHOUDSOPGAVE

	Blz.
Hoofdstuk 1 Inleiding	
1.0 Inleiding	3
1.1 Marktconforme prijsstelling	3
Hoofdstuk 2 grondprijzen	
2.1 De prijsstelling voor woningbouwlocaties in de gemeente	4
2.1.1 Soorten woningen en grondprijsmethodiek	4
2.1.2 Woningmarkt	4
2.1.3. Grondprijzen woningbouw 2021	5
2.1.4 Uitgangspunten bij de residuele grondprijsberekening	5
2.1.5 Grondprijzen per woningcategorie	5
2.1.6 Kavelprijzen lopende kaveluitgiftes	7
2.2 Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)	8
2.3 Grondprijzen in exploitatie genomen bedrijfsterrein	8
2.4 Grondprijzen voor winkels, kantoren en detailhandel	8
2.5 Grondprijzen voor maatschappelijke voorzieningen	9
2.6 Grondprijzen voor overige gronden	9
2.7 Zendmasten en zendapparatuur	9
2.8 Erfpacht	10
Hoofdstuk 3 overzicht grondprijzen	
3.0 Prijskaart 2021	11



GRONDPRIJSBRIEF 2021

1 Inleiding

1.0. Inleiding

De Grondprijsbrief is een jaarlijks door het College van B&W vast te stellen beleidsdocument, gebaseerd op de door de Raad vastgestelde kaders uit de Nota Grondprijsbeleid. Met deze beleidsnota wordt inzichtelijk gemaakt tegen welke prijzen gronden geschikt voor bebouwing worden uitgegeven. De Grondprijsbrief 2021 is een openbaar beleidsdocument, dat na vaststelling door het College van B&W ter kennis gebracht wordt aan de raad. De grondprijzen worden voor de aanvang van een jaar vastgesteld en jaarlijks aangepast aan het actuele marktniveau.

Alle genoemde prijzen in deze Grondprijsbrief gelden m.i.v. 1-1-2021 en zijn excl. BTW.

1.1. Marktconforme prijsstelling

Conform de Nota Grondprijsbeleid hanteert de gemeente Raalte marktconforme grondprijzen waardoor verkoopprijzen recht doen aan de marktwaarde van de grond.

Er is sprake van functionele grondprijspolitiek. De grondprijs is hierbij afhankelijk van de functie / categorie (bv. woning, bedrijfshal etc.) van de bebouwing.

De marktoverwegingen bij prijsvorming worden bepaald door de conditie van de locatie. Factoren die daarbij een rol spelen zijn o.a.:

- de voor de locatie geldende bestemming
- de ligging van de locatie
- de ontsluiting van de locatie
- de aanwezigheid van voorzieningen
- de relatie naar de omgeving en andere bestemmingen
- de geschiktheid van de locatie voor de nieuwe bestemming
- de grootte van de kavel

Voor het berekenen en toetsen van de marktconforme grondprijzen voor bouwgrond wordt gebruik gemaakt van de binnen de gemeente beschikbare geautomatiseerde vastgoed- en belastingbestanden. Door de benodigde gegevens uit deze bestanden te combineren wordt inzicht verkregen in de marktontwikkelingen op de vastgoedmarkt en dus op de prijzen van de onderliggende grond. Daarnaast bieden makelaars en internetsites als Funda en NVM eveneens voldoende vastgoedinformatie om grondprijzen aan het begrip marktconformiteit te toetsen.



2 Grondprijzen

2.1. De prijsstelling voor woningbouwlocaties in de gemeente Raalte

2.1.1 Soorten woningen en grondprijsmethodiek

Bij woningbouw maakt de gemeente onderscheid in sociale huurwoningen en koopwoningen. Indien er sprake is van sociale huur hanteert de gemeente een vaste (gereduceerde) grondprijs.

Voor de koopwoningen worden de grondprijzen middels de residuele grondwaardemethode per m2 bepaald. Bij deze residuele methode hangt de grondprijs van een koopwoning af van de marktwaarde en de stichtingskosten van de woning.

2.1.2. Woningmarkt

Ondanks de coronacrisis blijft de vraag naar woningen groot. De woningmarkt lijdt nog nauwelijks onder de onzekere economische vooruitzichten, maar veel meer onder een tekort aan woningen. Door deze voortdurende spanning op de woningmarkt blijven de woningprijzen stijgen.

Door de coronacrisis is de populariteit van vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen toegenomen, vermoedelijk omdat kopers, nu ze vaak thuiswerken, gesteld zijn op meer ruimte. Ook trekken meer mensen uit de randstad naar minder stedelijk gebied (o.a. oost Nederland). (bron NVM) Dit geeft dus aan dat de woningmarkt volop in beweging is en dat de woningbouw derhalve marktgericht en toekomstgericht ontwikkeld moet worden. Bij elke uitgifte moeten de aangeboden kavels voor nieuwbouwwoningen aansluiten op de vraag van de relevante doelgroepen.

Regio Raalte e.o.

De gemeente Raalte is door de NVM ingedeeld in de Regio Raalte e.o. Naast Raalte behoren ook de Deventer en Hellendoorn tot de Regio Raalte e.o.

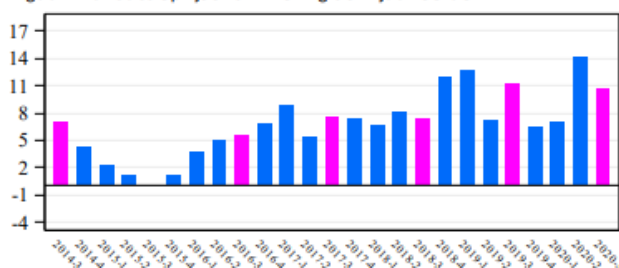
Volgens de cijfers van de NVM is de gemiddelde verkoopprijs het afgelopen (3^e) kwartaal in deze regio, ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder, gemiddeld met 10,8% (landelijk 11,6%) gestegen. De gemiddelde transactieprijs bedraagt in het 3^e kwartaal 2020 circa € 324.000 (landelijk € 354.000). In het 3^e kwartaal van 2019 was deze gemiddelde transactieprijs nog € 286.000.

Transactieprijs (in dzd. euro)

	2019-3	2020-2	2020-3*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	219	229	244	6,6	11,3
hoekwoning	246	282	275	-2,6	11,6
2-onder-1-kap	307	322	339	5,1	10,4
vrijstaand	476	521	518	-0,6	8,8
appartement	195	194	215	6,5	12,1
totaal	286	312	324	3,3	10,8

* =voorlopig

Figuur: Transactieprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder



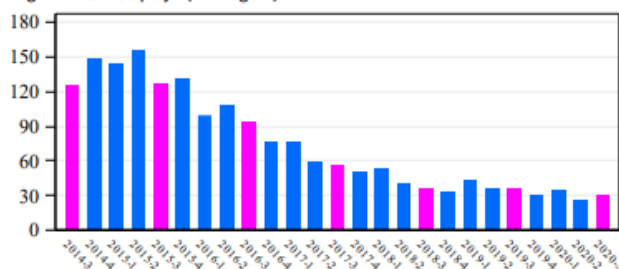
In het 3^e kwartaal 2020 daalde de gemiddelde verkooptijd van een woning naar 30 dagen (landelijk ook 30 dgn.). Een jaar geleden was deze verkooptijd nog gemiddeld 36 dagen. Bij alle woningtypen doet zich deze daling voor. Rijwoningen hebben de kortste verkooptijd, nl. gemiddeld 21 dagen. (* bron NVM)

Verkooptijd (in dagen)

	2019-3	2020-2	2020-3*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	22	21	21	2,0	-3,7
hoekwoning	31	21	21	-3,1	-32,8
2-onder-1-kap	29	22	22	1,8	-22,5
vrijstaand	79	44	55	24,1	-30,8
appartement	31	22	31	29,7	-4,6
totaal	36	26	30	9,0	-17,7

* =voorlopig

Figuur: Verkooptijd (in dagen)





Nieuwbouwwoningen

In het derde kwartaal van 2020 zijn landelijk 45% meer nieuwbouwwoningen en -kavels verkocht dan in dezelfde periode vorig jaar en een kwart meer dan vorige kwartaal.

De gemiddelde prijs voor een nieuwbouwwoning steeg landelijk, ten opzichte van een jaar eerder, met 9% naar € 410.000. (*bron NVM)

Bouwkosten

De bouwkosten gaan naar verwachting eind 2020 voor het eerst in jaren dalen. Terwijl de bouw begin dit jaar nog te maken had met een gemiddelde kostenstijging van zo'n 7,5%, wordt er aan het eind van het jaar een kostendaling verwacht van 4%. (*bron Arcadis).

Het effect van de invoering van de BENG-norm per 1-1-2021 op de bouwkosten wordt ingeschat tussen de 3 en 7%.

2.1.3. Grondprijzen woningbouw 2021

De stijging van de waarde van de woning en de verandering van de bouwkosten zijn van invloed op de residuele berekening van de grondprijs. Bij de bepaling van de grondprijs bij nieuwe kavelluitgiften in 2021 zal hiermee rekening worden gehouden.

De residueel berekende kavelprijzen van de al in uitgifte zijnde bouw kavels worden hierdoor voor 2021 geïndexeerd. (zie 2.1.6).

Daar waar sprake is van vaste kavelprijzen (bv. bij sociale huur) zullen de kavelprijzen voor 2021 gelijk zijn aan die van 2020. Veelal wordt hierbij de comparatieve (vergelijkende) methode toegepast

2.1.4. Residuele grondprijsberekeningen

Om per woningsoort de onderliggende grondprijs residueel te berekenen wordt rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- Residueel rekenen is gedefinieerd als: de berekening waarbij de waarde van de grond wordt bepaald door de (beleggings-) waarde van de onroerende zaak (bij nieuwbouwwoningen de vrij-op-naamprijs excl. BTW) te verminderen met de bouwkosten en de bijkomende kosten en ontwikkelwinst (excl. BTW). De waarde die resteert (het residu) is de grondwaarde.
- Als v.o.n.-prijs zal de marktwaarde worden genomen, waarbij de woning een zodanig uitrustingsniveau moet hebben dat zij bij oplevering direct als woning in gebruik kan worden genomen.

2.1.5. Grondprijzen per woningcategorie

De grondprijzen verschillen per woningcategorie. De waarde van de grond wordt afhankelijk gesteld van de economische draagkracht van de te realiseren bestemming.

Woningen

Binnen de categorie woningen wordt een onderscheid gemaakt in:

- Sociale huur (grondgebonden en appartementen)
- vrije kavels
- projectmatige bouw
- appartementen (koop en niet sociale verhuur)

Bij de bepaling van de grondprijzen voor de verschillende bestemmingen / categorieën wordt in hoofdzaak de residuele grondwaardeberekening toegepast.

Bij de actualisatie van de grondprijzen en ook bij de bepaling van de gronduitgifteprijsen per locatie gedurende het jaar, is aanvullend en specifiek rekening gehouden met de volgende factoren.:

- de macro-economische ontwikkelingen en vooruitzichten;
- de (regionale) woningmarkt en markt voor commercieel vastgoed;
- 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 uiteindelijk actualisatie van de grondprijzen te kunnen toelichten.

- **Sociale huurwoningen**

Sociale woningbouw kenmerkt zich door het beschikbaar stellen van woningen voor doelgroepen die onder een volledige marktwerking niet in staat zijn om zelfstandig een aanvaardbare woonruimte te bemachtigen. De overheid rekent het tot één van haar taken om voor deze doelgroepen voldoende kwantitatieve en kwalitatieve woonruimte beschikbaar te stellen.

Onder sociale huurwoningen wordt verstaan: woningen die een huur kennen die onder de door het ministerie van Binnenlandse Zaken vastgestelde maximale huurgrens (zgn. liberalisatiegrens) liggen. Deze huurgrens is vanaf 1 januari 2020 € 737,14.

Voor de grondprijs van de sociale huurwoningen van woningbouwcorporatie SalandWonen is in de gemaakte prestatieafspraken 2021 als jaarafpraak opgenomen dat de grondprijs in 2021 niet geïndexeerd wordt.

Sociale woningbouw is in de praktijk alleen van toepassing bij rijenbouw en appartementen.

- **Grondgebonden rijenbouw sociale huur**

Voor bouw kavels voor grondgebonden woningen, bestemd voor sociale huur geldt een vaste kavelprijs. Hierbij wordt de comparatieve, vergelijkende methode toegepast.

Tot een oppervlakte tot 150 m², wordt gemeentebreed voor 2021 een vaste prijs van € 18.000,- excl. BTW (€ 120 p/m²) per kavel gerekend. Voor de vierkante meters boven de 150 is de kavelprijs bepaald op € 125,- per m².

Ter vergelijking Zwolle hanteert bij een kaveloppervlakte van 150 m² een kavelprijs (2020) van € 18.750 (€ 125 p/ m²), Deventer (2020) € 20.000 (€ 133 p/ m²) en Olst-Wijhe (2020) een grondprijs van € 20.250 (€ 135 p/ m²).

Voor vrije sector huurwoningen (particuliere huur) geldt geen vaste kavelprijs maar wordt de residuele methode toegepast.

- **Vrije kavels**

Bij vrije kavels is ontwikkeling in particulier opdrachtgeverschap bij uitstek mogelijk. Dit betekent dat de koper van de bouw kavel, binnen de gestelde kaders (o.a. bestemmingsplan) de vrijheid heeft om zijn woning naar eigen wensen te realiseren.

De grondprijs voor particuliere woningbouw (individuele kopers) wordt per (nieuwe) ontwikkelingslocatie residueel berekend.

De berekende grondprijs is een vaste, marktconforme kavelprijs per m² welke alleen geldt voor de betreffende locatie. Daar waar een locatie in fasen wordt ontwikkeld, zal per fase de grondprijs worden berekend.

Binnen een bepaalde bandbreedte kan de verscheidenheid aan locatie van de uit te geven kavels en de specifieke courantheid van een kavel, in de grondprijs tot uitdrukking komen. M.a.w. een 'top'-kavel zal een hogere kavelprijs kennen dan een 'standaard'-kavel.

- **Projectmatige bouw**

Bij projectmatige bouw heeft veelal een derde (ontwikkelaar) een grondpositie en/of belang. De woningen worden door de ontwikkelaar gerealiseerd en verkocht

De grondprijs bij projectmatige bouw wordt via de residuele grondwaarde methode berekend, die afhankelijk is van het prijsniveau van de te bouwen woning(en).

Uitgangspunt is hierbij de 'vrij op naam' (v.o.n.) prijs. Als v.o.n.-prijs zal de brochureprijs (= marktwaarde) worden genomen, waarbij de woning een zodanig uitrustingsniveau moet hebben dat zij bij oplevering direct als woning in gebruik kan worden genomen.

Een andere mogelijkheid is het aanbieden van de gronden via een biedprocedure, waarbij aan de beste bieder de bouw kavels worden verkocht. Indien gekozen wordt voor een biedprocedure zal hiervoor een separaat bestuurlijk besluit genomen moeten worden.

- **Appartementen**

Appartementen zijn woningen die niet grondgebonden zijn. Bij de berekening van de grondprijs wordt gebruik gemaakt van de residuele grondwaardemethode. Gezien de soms bijzondere bouwkosten (bv. ondergrondse parkeren) is deze methode de meest voor de hand liggende.

Appartementen die gebouwd worden in de sociale huursector kennen een vaste kavelprijs per appartement. De vaste prijs per appartement is voor 2021 bepaald op € 20.000,-. Deze grondprijs is gelijk aan die van 2020.

Huurappartementen die niet onder de sociale huur vallen kennen een grondprijs die berekend is volgens de residuele grondwaardemethodiek.

2.1.6 Kavelprijzen lopende kavelluitgiftes

In de grondprijsbrief 2020 en in separate besluiten zijn voor de diverse kernen de kavelprijzen 2020 voor de lopende uitgiftes vastgesteld (einddatum 31-12-2020).

Kijkende naar de sterke stijging van de waarde van de woningen in 2021 in relatie tot de verwachte daling van de bouwkosten wordt de kavelprijs van in verkoop zijnde kavels voor zover nog vrij beschikbare (nog niet in optie genomen per 1-1-2021) geïndexeerd met 2%.

Hieronder de nieuwe kavelprijzen 2021 van de lopende kavelluitgiftes voor de per 1-1-2021 nog niet in optie genomen kavels:

complex	fase	kavelprijs excl. BTW			geldig tot
		vrijstaand	tweekap.	rijen	
Franciscushof	de Terpen	265 tot 278			1-1-2022
	de Singel fase 1	275			1-1-2022
	de Singel fase 2	278 tot 304	297		1-1-2022
Salland II	fase 4	270	270		1-1-2022
de Veldegge Heeten	fase 1	245	245		1-1-2022
	fase 2	250 en 260	250 en 260		1-1-2022
Broekland 't Broeck	fase 2	240	240		1-1-2022
	fase 3	245		225	1-1-2022
Lierderholthuis	fase 2	250	250	220	1-1-2022
Laag Zuthem	fase 2	250	250	225	1-1-2022



2.2. CPO (collectief opdrachtgeverschap)

Bij collectief particulier opdrachtgeverschap verbindt een grotere groep mensen zich om samen een aantal woningen te ontwikkelen voor eigen gebruik. Door woningen onder CPO te realiseren kan een voordeel behaald worden op de bouwkosten.

In de notitie 'Uitgangspunten Collectief Opdrachtgeverschap' is aangegeven dat de grondprijs bepaald wordt via de residuele grondprijsberekening.

Omdat deze uitgaat van de marktwaarde van de toekomstige woning is dit de meest marktconforme methode.

2.3. Grondprijzen in exploitatie genomen bedrijfsterrein

Zoals gesteld als beleidsuitgangspunt in de Nota Grondprijsbeleid bepaalt de gemeente Raalte de grondprijzen voor de bedrijventerreinen op basis van de comparatieve of vergelijkende methode. Op deze manier wordt voorkomen dat de gemeente zich bij het vaststellen van een grondprijs 'uit de markt prijs'.

De prijs van bouwrijpe grond voor bedrijven wordt bepaald door verschillende factoren, waaronder: ligging, omvang, bereikbaarheid, parkeergelegenheid, uitstraling.

Voor 2021 is de grondprijs voor industriegrond circa € 105,- per m² uitgeefbaar terrein. Afhankelijk van de hierboven genoemde factoren kan de gemiddelde prijs per m² toenemen naar € 125 p/m² (zichtlocatie). De uiteindelijke grondprijs is maatwerk.

Toelichting: De grondprijs 2020 voor bedrijventerrein varieert in de gemeente Zwolle van € 135 tot € 215, in Deventer van € 115 tot € 170 en in Olst-Wijhe van € 90 tot € 125 p/m².

- **Woon – werk kavels**

Op een bedrijfsterrein kan de combinatie wonen/werken worden toegestaan. De prijs van de bedrijfskavel komt dan tot stand door een combinatie van een vast bedrag voor de ondergrond van de woning en de prijs per vierkante meter van de rest van de kavel.

Middels de residuele grondwaardemethodiek wordt vervolgens de grondprijs voor het woongedeelte bepaald. Voor het industrie gedeelte is de kavelprijs gelijk aan de prijs per m² bedrijventerrein (€ 110,-).

Voorbeeld: woon/werklocatie op bedrijventerrein

Totale kavelflakte: 1.500 m².

Koopprijs:

1 bedrijfswoning, 400 m²; VON prijs excl. BTW € 295.000,- ;
bouwkosten € 185.000,00

Grondwaarde (€ 295.000,- -/- 185.000,-)

€ 110.000,-

Resterende kavel: 1.100 m² x € 110,-

€ 121.000,-

Totaal koopprijs:

€ 231.000,-

2.4. Grondprijzen voor winkels, kantoren en detailhandel

Voor commerciële bestemmingen wordt voorgesteld marktconforme uitgifteprijsen te hanteren, die per uitgifte afzonderlijk zullen worden bepaald (residuele grondwaardemethode).

Aangezien er in deze categorie, grondprijzen voor commerciële functies, weinig grond wordt uitgegeven, wordt de grondprijs in voorkomende gevallen op bouwplanniveau vastgesteld. Van de verkoopwaarde of beleggingswaarde worden de bouw- en bijkomende kosten afgetrokken, zodat het residu de grondwaarde is. De daadwerkelijke uitgifteprijsen worden bepaald op het moment dat een uitgifte concreet wordt.



2.5. Grondprijzen voor maatschappelijke voorzieningen

• **Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk**

Onder deze categorie worden uitgaven geschaard die een ideële en/of publieke functie dienen en waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt. Het gaat daarbij o.a. om de uitgifte van grond ten behoeve van scholen, welzijns- en nutsvoorzieningen.

De grondprijs voor niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen is t.o.v. 2020 niet aangepast en bedraagt ook voor 2021 € 125,-- per m².

Deze grondprijs is niet van toepassing als het gaat om zgn. recreatieve buitenvoorzieningen. Bij deze functie gaat het in hoofdzaak om onbebouwd terrein ten behoeve van recreatieve voorzieningen zonder winstoogmerk, zoals:

- voorzieningen voor sportverenigingen (bv. sportveld);
- speeltuinen;
- huisvesting van dieren (bv. kinderboerderij).

Voor deze voorzieningen geldt een grondprijs van € 50,-- per m².

• **Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk**

Een groeiend aantal maatschappelijke voorzieningen (of onderdelen daarvan) wordt commercieel geëxploiteerd (kinderopvang, huisartsenpraktijken incl. fysiotherapie).

Indien hiervan sprake is worden grondprijzen gehanteerd op basis van de commerciële waarde van de betreffende voorziening, waarbij als referentie de normen voor kantoren, bedrijfsruimten en detailhandel genomen worden.

Concreet betekent dit dat veelal de residuele grondwaardemethode van toepassing is. De grondprijs is derhalve afhankelijk van de toekomstige bestemming c.q. functie die wordt opgericht en geëxploiteerd. De minimale grondprijs is € 125,-- per m².

2.6. Grondprijzen voor overige gronden

Over het algemeen zijn dit groenstroken of stroken grond van de openbare ruimte grenzend aan particuliere woningbouw of bedrijfskavels.

De grondprijs van groenstroken grond is afhankelijk van de situering en kent een tweedeling:

- € 75,-- per m² voor stroken gelegen voor een woning c.q. bedrijf en die niet leiden tot een extra bebouwingsmogelijkheid;
- € 160,-- per m² voor stroken gelegen naast of achter een woning c.q. bedrijf en waarbij een extra bebouwingsmogelijkheid ontstaat.

Bij de bepaling van de grondprijs wordt de comparatieve methode toegepast. Hierbij is gekeken naar de omliggende gemeenten (Zwolle minimaal € 100 p/m², Deventer € 75 - € 150 p/m², Olst-Wijhe € 35 - € 140). Ten opzichte van 2020 zijn de grondprijzen niet gewijzigd.

De grond wordt in de huidige staat geleverd en niet bouwrijp. De bijkomende kosten (kosten koper, overdrachtsbelasting en (her)inrichtingskosten) bij overdracht van de grond zijn voor rekening van de koper.

2.7. Zendmasten en zendapparatuur

Voor het plaatsen van een zendmast of zendapparatuur op gemeentegrond door providers wordt een recht van opstal gevestigd en retributie in rekening gebracht.



Voor het plaatsen van een separate zendmast wordt in 2021 een retributie gerekend van € 3.000,00 kosten opstaller. Voor elke volgende provider die door middel van een afhankelijk recht van opstal gebruik maakt van de zendmast is door de opstaller een extra jaarlijkse retributie verschuldigd van € 250,00 (kosten opstaller).

De hierboven genoemde prijzen ten opzichte van 2020 niet gewijzigd. De duur van de overeenkomst is 15 jaar tenzij er redenen zijn om hiervan af te wijken.

2.8. Erfpacht

In de nota grondprijsbeleid is aangegeven dat terughoudend wordt omgegaan met het toepassen van erfpacht. Erfpacht is een mogelijke optie bij:

- niet commerciële maatschappelijke gebiedsontwikkeling;
- bedrijventerreinen (indien reguliere aankoop financieel niet haalbaar is).

De te betalen erfpachtcanon wordt berekend door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het geldende rente-omslagpercentage, verhoogd met 1,5% (beheers- en administratiekosten).

Voor het begrotingsjaar 2021 gelden een tweetal renteomslagpercentages, nl.:

- algemeen: 2,1%
- grondexploitatie: 1,25%.

Dit betekent voor 2021 dat de algemene erfpachtcanon (niet commerciële maatschappelijke gebiedsontwikkeling) 3,6% bedraagt en t.b.v. percelen die onderdeel uitmaken van een grondexploitatie een erfpachtcanon van 2,75% van toepassing is.



3 Overzicht grondprijzen 2021

Overzicht Grondprijzen 2021		2021	
Sociale woningbouw			
sociale huur	tot 150 m2	p/kv	18.000,00
	voor de meerdere opp.	m2	125,00
betaalbare koop		p/m2	residueel
Vrije kavels		Per plangebied	
vrije sector	rij- / hoekwoning	p/m2	residueel
vrije sector	2 onder 1 kap	p/m2	residueel
vrije sector	vrijstaand	p/m2	residueel
Projectmatige bouw			
projectmatige bouw		p/m2	residueel
Appartementen			
sociale huur appartementen		p/app	20.000,00
overige huur appartementen		p/app	residueel
koopappartement		p/app	residueel
Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk			
maatsch. voorzieningen		p/m2	125,00
nutsbedrijven		p/m2	125,00
onderwijs		p/m2	125,00
recreatieve buitenvoorzieningen		p/m2	50,00
Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk			
commercieel geëxploiteerd		p/m2	residueel (min. 125,00)
werkgelegenheid			
bedrijventerreinen	variabel / maatwerk	p/m2	105 - 125
kantoren		p/m2	residueel
winkelvoorziening (incl. horeca)		p/m2	residueel
Overige gronden			
snippergroen	geen extra bebouwingsmogelijkheid	p/m2	75,00
snippergroen	extra bebouwingsmogelijkheid	p/m2	160,00
Zendmasten en zendapparatuur			
zendmast		p/st	3.000,00
extra provider		p/st	250,00
Erfpacht			
niet-commerciële maatschappelijke ontw.		%	3,60
bedrijfsterreinen		%	2,75

* bedragen zijn excl. BTW