METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

gemeente Oude IJsselstreek

# Grondprijsadvies Definitief

Gemeente Oude IJsselstreek

20 mei 2026

Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling B.V.

Bolderweg 2
1332 AT Almere

T 036-5300211

info@metafoor.nl
www.metafoorro.nl

Grondprijsadvies De Tuit
Gemeente Oude IJsselstreek

| | |
|---|---|
| Opdrachtgever: | Gemeente Oude IJsselstreek |
| Projectnaam/-locatie: | De Tuit in Varsseveld |
| Datum: | 20 mei 2026 |
| Status/Versie: | Definitief |
| Auteur(s): | E. Linssen |

# Inhoudsopgave

**1 Inleiding ..... 4**

**1.1 Aanleiding ..... 4**

**1.2 Plangebied ..... 5**

**1.3 Aanpak ..... 5**

1.3.1 Input residuele berekening ..... 6

1.3.2 Middenhuur-woningen ..... 6

**1.4 Leeswijzer ..... 6**

**2 Marktanalyse ..... 7**

**2.1 VON-prijzen koopwoningen ..... 7**

2.1.1 NVM-regio Achterhoek transactieprijzen ..... 7

2.1.2 Marktscan nieuwbouw koopwoningen omgeving Varsseveld ..... 7

**2.2 Stichtingskosten woningbouw ..... 8**

**3 Grondwaardeberekeningen ..... 9**

**3.1 Koopwoningen ..... 9**

**3.2 Middenhuur-woningen ..... 9**

**Bijlage 1 – Referenties Bouwkostenkompas ..... 10**

**Bijlage 2 – Residuele grondwaardeberekening koopwoningen ..... 15**

**Bijlage 3 – Residuele grondwaardeberekening midden huurwoningen ..... 18**

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Oude IJsselstreek is voornemens om meerdere locaties te ontwikkelen voor woningbouw. In het bijzonder gaat het om de projecten De Tuit (Varsseveld, 565 woningen), Lenteleven (Gendringen, 226 woningen) en Biezenakker (Ulft (422 woningen).

De raad heeft op 25 april 2024 o.a. het bestemmingsplan en het exploitatieplan voor de ontwikkeling van De Tuit vastgesteld. Het exploitatieplan was (en is) noodzakelijk omdat de gemeente niet alle in exploitatie te nemen gronden in eigendom had (en heeft). Met het vaststellen van het exploitatieplan is het verplicht kostenverhaal voor de gemeente verzekerd. Op het moment dat een partij met een grondpositie zich beroept op zelfrealisatie zal een kostenverhaalsbijdrage voldaan moeten worden. Deze kostenverhaalsbijdrage wordt mede bepaald door de opbrengstpotentie van de betreffende gronden. Deze opbrengstpotentie wordt enerzijds bepaald door het beoogde programma dat voortvloeit uit het Stedenbouwkundig Plan en anderzijds door de grondprijs die correspondeert met de respectievelijke woningtypen.

Voorliggend advies geldt ter onderbouwing van de grondopbrengsten voor het plan De Tuit. Dit in het kader van het opstellen van de kostenverhaalsregels bij het Omgevingsplan. Deze kostenverhaalsregels zijn een vervolg op een in 2024 opgesteld exploitatieplan bij het bestemmingsplan (onder het regime van de Wro dus).

Aan Metafoor RO is gevraagd een grondprijsadvies op te stellen voor de verschillende woningbouwtypologieën en -segmenten. Voor sociale huurwoningen geldt een vaste grondprijs en daarom is deze categorie niet meegenomen in onderhavige advies.

De segmenten[1] zijn als volgt gedefinieerd:

| Segment | Criterium |
|---|---|
| Sociale huur | Maandhuur DAEB huurgrens € 932,93 |
| Middenhuur | Maanhuur tot liberealisatiegrens € 1.228,07 |
| Goedkope koop | VON-prijs tot € 269.000 |
| Betaalbare koop | VON-prijs van € 269.001 tot € 382.000 |
| Dure koop | VON-prijs vanaf € 382.001 |

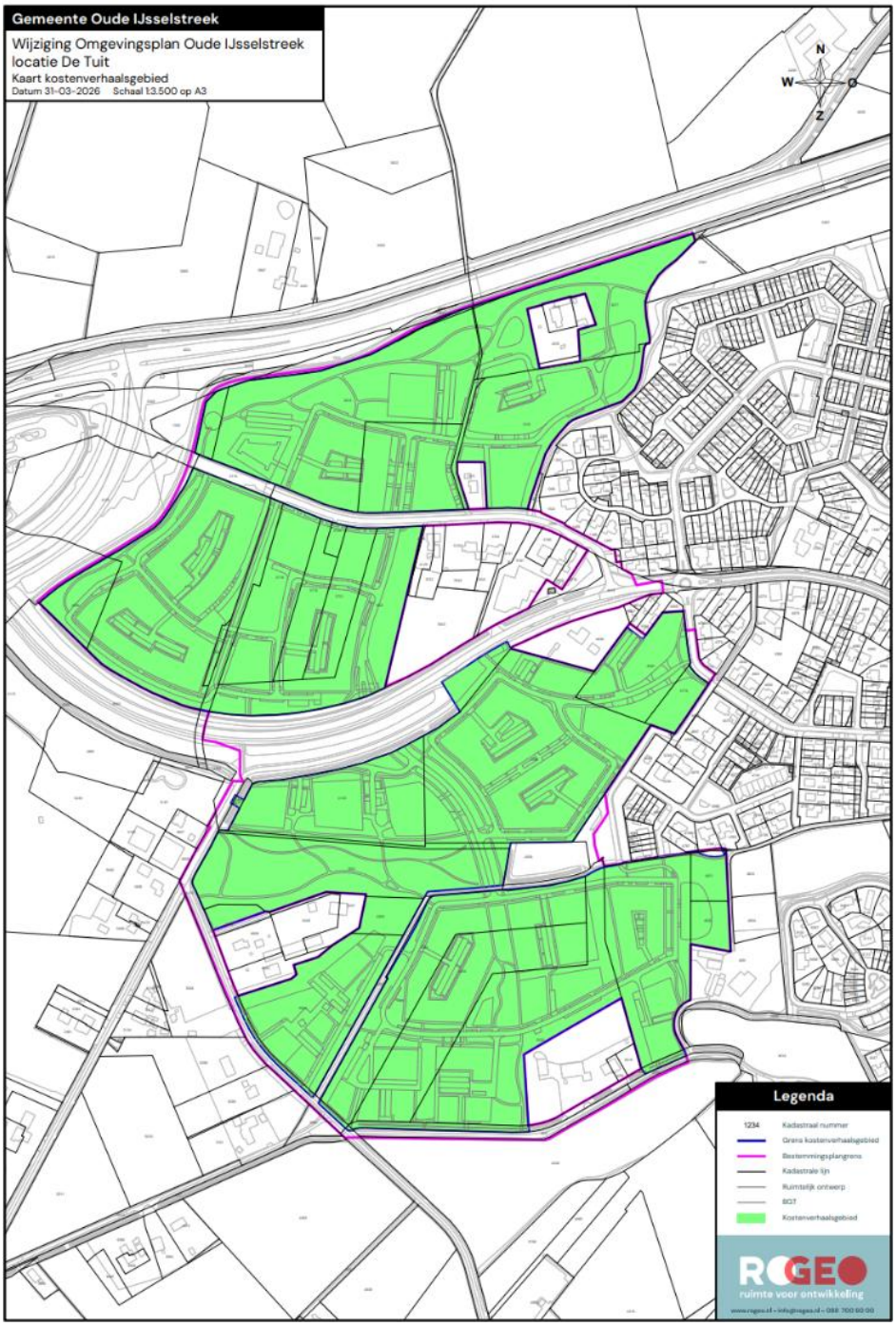
*Figuur 1 Segmentering woningbouw Oude IJsselstreek*

Om de opbrengstenpotentie van de ontwikkeling (per eigenaar) te bepalen, is het nodig te weten wat de grondwaardes zijn onder de te realiseren woningen. In voorliggend rapport wordt per woningtype en segment een residuele grondwaarde berekend.

[1] Besluitvorming college over prijsgrenzen d.d. 4 maart 2025

## 1.2 Plangebied

Voorliggend grondprijsadvies geldt voor ontwikkellocatie De Tuit in de kern Varsseveld binnen de gemeente Oude IJsselstreek. Onderstaande figuur geeft het plangebied weer.




*Figuur 2 Kostenverhaalsgebied De Tuit*

## 1.3 Aanpak

Om marktconforme grondprijzen te bepalen wordt de residuele grondwaardemethode gehanteerd. Conform deze methode wordt de grondwaarde afgeleid van de opbrengsten van het te realiseren vastgoed en de stichtingskosten (bouwsom inclusief bijkomende kosten zoals advieskosten, overheadkosten van de ontwikkeling en ontwikkel fee). Het verschil tussen de opbrengsten en de

kosten (het residu) is de prijs die een ontwikkelaar maximaal wenst te betalen voor bouwrijpe grond. De grondprijzen zijn exclusief BTW en op peildatum 1-1-2026.

### 1.3.1 Input residuele berekening

Bepalen VON-prijzen woningbouw
Om voor de te realiseren woningen een VON-prijs te bepalen is een analyse gemaakt van verschillende gegevensbronnen, zoals – doch niet uitsluitend - Funda (beschikbaar aanbod, verkochte en in onderhandeling zijnde woningen) en NVM (algemene marktgegevens). Door middel van de verzamelde informatie zijn op basis van regressie-analyse de VON-prijzen per m² GBO bepaald. Hierbij is in eerste instantie gekeken naar nieuwbouwprojecten en bestaande woningen van recente bouwdatum in de omgeving van Oude IJsselstreek, maar gezien de beperkte hoeveelheid referenties zijn ook gebieden binnen de regio met een vergelijkbaar woningprijsniveau in de analyse betrokken.

Bepalen stichtingskosten woningen
De stichtingskosten worden gevormd door de bouwkosten, de bijkomende- en algemene kosten en een opslag voor winst & risico. Om de stichtingskosten voor de te realiseren woningen te berekenen is gebruik gemaakt van referenties van Bouwkostenkompas en referentieprojecten uit de database van Metafoor.

### 1.3.2 Middenhuur-woningen

Bepalen beleggingswaarde
Om voor de middenhuur-woningen een grondwaarde te bepalen dienen de stichtingskosten van de beleggingswaarde van de middenhuur-woning afgetrokken te worden. Middenhuur-woningen zijn woningen waarbij de maandelijkse huur tussen de liberalisatiegrens (€ 932,93 per maand in 2026) en de maximale huurprijs voor middenhuur-woningen (in 2026 € 1.228,07 per maand). Door de jaarlijkse huur te delen door een marktconforme BAR (bruto aanvangsrendement) wordt de beleggingswaarde van een object berekend. Omdat huur niet met BTW belast is en daardoor de BTW op de kosten niet verrekenbaar zijn wordt voor het bepalen van de residuele grondwaarde exclusief BTW de beleggingswaarde gecorrigeerd voor BTW.

## 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk twee wordt ingegaan op de verzamelde input ten behoeve van de residuele grondwaardeberekeningen: de VON-prijzen, de bouwkosten en de overige uitgangspunten. Aansluitend volgt in hoofdstuk drie een toelichting op de geadviseerde residuele grondwaardes per woningtype en segment.

# 2 Marktanalyse

## 2.1 VON-prijzen koopwoningen

### 2.1.1 NVM-regio Achterhoek transactieprijzen

Om tot marktconforme VON-prijzen per typologie en segment te kunnen komen is informatie geput uit verschillende bronnen. Ten eerste is gekeken naar het transactieoverzicht zoals eenmaal per kwartaal gepresenteerd door het NVM (2026). In figuur 3 staan de mediane transactieprijzen in de NVM-regio 'Achterhoek' per woningtype gepresenteerd.

**Transactieprijs**

De transactieprijs toont de (mediane) verkoopprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen.

| Transactieprijs (x 1.000 euro) | 2024-4 | 2025-3 | **2025-4** | %-jr. | %-kw |
|---|---|---|---|---|---|
| Tussenwoning | 342 | 361 | **358** | 4,8% | -0,9% |
| Hoekwoning | 384 | 389 | **400** | 4,1% | 2,7% |
| 2-onder-1-kap | 442 | 466 | **462** | 4,6% | -0,7% |
| Vrijstaand | 636 | 675 | **739** | 16,2% | 9,5% |
| Appartement | 369 | 352 | **350** | -4,9% | -1,7% |
| **Totaal** | **469** | **490** | **496** | **6,6%** | **2,5%** |

**Transactieprijs per m²**

De transactieprijs per m² toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen. Hierbij wordt de verkoopprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

| Transactieprijs m² (euro/m2 gbo wonen) | 2024-4 | 2025-3 | **2025-4** | %-jr. | %-kw |
|---|---|---|---|---|---|
| Tussenwoning | 3.269 | 3.457 | **3.489** | 6,7% | 0,9% |
| Hoekwoning | 3.305 | 3.589 | **3.628** | 9,8% | 1,1% |
| 2-onder-1-kap | 3.568 | 3.742 | **3.752** | 5,1% | 0,3% |
| Vrijstaand | 3.870 | 4.160 | **4.161** | 7,5% | 0,0% |
| Appartement | 4.197 | 4.239 | **4.280** | 2,0% | 0,4% |
| **Totaal** | **3.657** | **3.853** | **3.859** | **6,4%** | **0,4%** |

*Figuur 3 Woningtransacties 4e kwartaal 2025 Achterhoek (NVM, 2026).*

Bij interpretatie van bovenstaande figuur dient rekening gehouden te worden met enkele kanttekeningen. Ten eerste is niet duidelijk wat het kwaliteitsniveau van de woningen is en in welk segment de transacties zich bevinden. Daarnaast wordt er in bovenstaande figuur geen onderscheid gemaakt tussen nieuwbouw en bestaande bouw. De gegevens in figuur 3 dienen dan ook enkel als richtinggevende maatstaaf voor de gevonden VON-prijzen in de marktscan die in de volgende paragraaf wordt toegelicht en voor eventuele indexering van minder recente referentietransacties.

### 2.1.2 Marktscan nieuwbouw koopwoningen omgeving Varsseveld

Om een marktconforme VON-prijs per woningbouwtype en -segment is een marktscan opgezet. Hierbij is informatie verzameld over woningen in nieuwbouwprojecten in de directe omgeving van Varsseveld en gemeente Oude IJsselstreek.

Er is specifiek gekeken naar de volgende typologieën en segmenten:

- Tussenwoningen: Goedkoop, betaalbaar, duur en levensloopbestendig
- Hoekwoningen: Betaalbaar, duur en levensloopbestendig
- Tweekapwoningen: Duur en levensloopbestendig
- Vrijstaand: Duur en levensloopbestendig
- Appartement: Goedkoop, betaalbaar en duur

Doordat voor enkele woningtypen en -segmenten het aantal referenties beperkt is, is aanvullend naar nieuwbouwwoningen op vergelijkbare locaties in de wijdere omgeving gekeken. Bij het

selecteren van representatieve referenties is daarnaast rekening gehouden met representatieve kavelmaten. De kenmerken die zijn verzameld en als input zijn gebruikt voor de residuele grondwaardeberekening (zie bijlage 2) zijn de VON-prijzen en de oppervlaktes GBO per referentie. In figuur 4 zijn de gemiddelde VON-prijzen (excl. btw en incl. btw per m² GBO) en de gemiddelde oppervlaktes GBO gepresenteerd, waarbij zoveel mogelijk is aangesloten op de typologie als gehanteerd in plan De Tuit.

| Typologie / Segment | GBO (m²) | Kavel | VON excl. btw per m2 GBO | VON incl. btw per m2 GBO | Aantallen in scan |
|---|---|---|---|---|---|
| Tussenwoning goedkoop | 78 | 91 | € 2.725 | € 3.297 | 6 |
| Tussenwoning betaalbaar | 104 | 133 | € 2.703 | € 3.271 | 37 |
| Tussenwoning duur | 125 | 194 | € 2.766 | € 3.347 | 14 |
| Tussenwoning LLB | 97 | 110 | € 3.372 | € 4.080 | 2 |
| Hoekwoning betaalbaar | 95 | 198 | € 3.079 | € 3.725 | 18 |
| Hoekwoning duur | 119 | 195 | € 2.961 | € 3.582 | 14 |
| Hoekwoning LLB | 110 | 183 | € 3.012 | € 3.645 | 2 |
| 2^1 kap | 139 | 341 | € 3.094 | € 3.743 | 36 |
| 2^1 kap LLB | 111 | 265 | € 3.315 | € 4.011 | 13 |
| Vrijstaand | 145 | 591 | € 3.645 | € 4.411 | 13 |
| Appartement betaalbaar | 76 | | € 3.702 | € 4.480 | 25 |
| Appartement duur | 103 | | € 3.888 | € 4.704 | 20 |
| Appartement goedkoop | 52 | | € 3.905 | € 4.725 | 5 |
| Vrijstaand LLB | 142 | 571 | € 3.514 | € 4.252 | 8 |

*Figuur 4 Oppervlakten GBO en BVO en VON-prijzen per m² GBO (excl. btw en incl. btw), prijspeil 1-1-2026*

## 2.2 Stichtingskosten woningbouw

Zoals eerder genoemd bestaan de stichtingskosten van een woning uit de bouwkosten, bijkomende kosten, algemene kosten en winst & risico. Voor het ramen van de stichtingskosten van de woningen die in figuur 4 worden genoemd is gebruik gemaakt van kengetallen van het Bouwkostenkompas en ervaringscijfers van Metafoor. De referenties uit Bouwkostenkompas zijn opgenomen in bijlage 1. Een samenvatting van de gehanteerde kengetallen wordt in figuur 5 gegeven. De kengetallen voor bouwkosten bevinden zich op prijspeil 1-1-2026. Er wordt uitgegaan van realisatie op een basis (gemiddeld) kwaliteitsniveau. De opslag voor bijkomende kosten wordt gerekend over de bouwkosten. Daarnaast is een opslag toegepast (€ 55 per m² bvo) voor eventuele aanpassingen als gevolg van eisen op het gebied van duurzaamheden of beeldkwaliteit. Omdat de woningtypen uit het (stedenbouwkundig) plan niet in alle gevallen overeenstemmen met de typologie zoals Bouwkostenkompas die hanteert zijn voor sommige woningtypen afwijkende, van de kengetallen (uit Bouwkostenkompas) afgeleide bouwkosten toegepast. Ditzelfde geldt voor de gehanteerde vormfactoren: op basis van specifieke woningkenmerken, maar ook op basis van *expert judgement* zijn aanpassingen gedaan.[2]

| Woningtype | Bouwkosten per m² BVO | komende kosten % | Vormfactor GBO / BVO |
|---|---|---|---|
| Vrijstaand | € 1.488 | 25% | 76% |
| 2^1 kap | € 1.529 | 25% | 76% |
| Rijwoning 2-laags seriematig | € 1.353 | 25% | 72% |
| Rijwoning 3-laags seriematig | € 1.307 | 25% | 77% |
| Rijwoning LLB | € 1.503 | 25% | 72% |
| Appartement | € 1.792 | 25% | 74% |
| 2^1 kap LLB | € 1.750 | 25% | 76% |

*Figuur 5 Kengetallen voor berekening stichtingskosten (Bouwkostenkompas, 2026)*

[2] De afwijkende bouwkosten betreffen de levensloopbestendige woningen. Voor de levensloopbestendige woningen is een marktconform kengetal voor opslag toegepast.

# 3 Grondwaardeberekeningen

## 3.1 Koopwoningen

Met de benoemde uitgangspunten is per woningbouwcategorie een residuele grondwaardeberekening opgezet. In figuur 6 staan de geadviseerde grondwaardes gepresenteerd. In bijlage 2 staat per woningbouwcategorie de gehele residuele grondwaardeberekening gepresenteerd.

| Typologie / Segment | Residuele grondwaarden | |
|---|---|---|
| Rijwoning goedkoop | € | 36.436 |
| Tussenwoning betaalbaar | € | 60.583 |
| Tussenwoning LLB | € | 68.644 |
| Rijwoning duur | € | 80.565 |
| Hoekwoning betaalbaar | € | 91.276 |
| 2^1 kap | € | 80.492 |
| 2^1 kap LLB | € | 48.306 |
| Vrijstaand | € | 173.620 |
| Appartement betaalbaar | € | 51.102 |
| Appartement duur | € | 88.369 |
| Middenhuur | € | 39.378 |

*Figuur 6 Geadviseerde residuele grondprijzen per woningbouwcategorie*

De grondprijs voor vrijstaande woningen en PO-kavels betreft een prijs per m² kavel (€ 325,12). In de grondprijs voor de kavels met vrijstaande woningen is een staffel aangebracht. Reden hiervoor is dat de grondwaarde per m² daalt vanaf een bepaalde kavelmaat. De staffel is als volgt toegepast: bij kavels vanaf 750 m2 wordt de helft van de geadviseerde meterprijs van € 325,12 per m2 gerekend. In geval van een kavel van 900 m2 wordt dan voor de eerste 750 m2 gerekend met de prijs van € 325,12 per m2 en voor de resterende 150 m2 geldt dan een prijs van € 162,56 per m2.

## 3.2 Middenhuur-woningen

Met de benoemde uitgangspunten is per woningbouwcategorie een residuele grondwaardeberekening opgezet. De residuele grondwaarde bedraagt € 39.378. In Bijlage 3 staat de residuele grondwaardeberekening gepresenteerd. De bouwkosten zijn gelijk aan de bouwkosten voor koopappartementen, waarbij rekening is gehouden met een opslag voor kleinere units (40% van de volledige opslag bij units van 50 m² GO).

# Bijlage 1 – Referenties Bouwkostenkompas

## Vrijstaande woning

### Cataloguswoning (3 laags)

Standaard woning in gestandaardiseerde maatvoering en detaillering. Symmetrische opzet, schuin dak met pannenbedekking. Metselwerk gevel, kunststof kozijnen, veel repetitie in gevelopeningen, standaard installatietechniek. Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie: Gelderland › Oude IJsselstreek › Varsseveld ›

| Bouwkosten | basis | laag | hoog |
|---|---|---|---|
| Bouwkosten / BVO | € 1.433,- | € 1.301,- | € 1.714,- |
| Bouwkosten / BIH | € 515,- | € 482,- | € 598,- |
| Herbouwkosten / BVO | € 1.601,- | € 1.373,- | € 2.166,- |

| Vormfactoren | basis | laag | hoog |
|---|---|---|---|
| Gevel / BVO | 1,04 | 1,01 | 1,07 |
| Gevel open | 43 % | 41 % | 48 % |
| Inhoud / BVO | 2,78 | 2,70 | 2,87 |
| GO / BVO | 0,76 | 0,76 | 0,76 |

| Prijsinvloeden | | |
|---|---|---|
| Stadsverwarming | - 51,- | / BVO |
| Nul op de Meter (NOM) | + 48,- | / BVO |
| Fundering op staal | - 45,- | / BVO |

## Tweekapwoning (LLB +15%)

### 2^1 kap (schuin, garage geschakeld)

Twee onder één kap woningen in een rij geschakeld door de garages. Woning heeft schuin dak met pannenbekleding. Enkele badkamer en standaard installatie, metselwerk met houten of kunststof kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie: Gelderland › Oude IJsselstreek › Breedenbroek ›

| Bouwkosten | basis | laag | hoog |
|---|---|---|---|
| Bouwkosten / BVO | € 1.474,- | € 1.244,- | € 1.747,- |
| Bouwkosten / BIH | € 638,- | € 555,- | € 727,- |
| Herbouwkosten / BVO | € 1.641,- | € 1.315,- | € 2.198,- |

| Vormfactoren | basis | laag | hoog |
|---|---|---|---|
| Gevel / BVO | 0,75 | 0,73 | 0,78 |
| Gevel open | 45 % | 42 % | 48 % |
| Inhoud / BVO | 2,31 | 2,24 | 2,40 |
| GO / BVO | 0,76 | 0,76 | 0,76 |

| Prijsinvloeden | | | |
|---|---|---|---|
| Stadsverwarming | | - 39,- | / BVO |
| Nul op de Meter (NOM) | | + 42,- | / BVO |
| Fundering op staal | | - 50,- | / BVO |

## Rijwoning betaalbaar / duur

### Seriematig 3 laags (schuin dak)

Schakeling van een aantal identieke woningen. Schuin pannendak met kleine dakramen. Simpele detaillering en metselwerk gevel, grote mate van repetitie. Gasloos met individuele warmtepomp. Oppervlakte van de woningen ca. 110-160 m² BVO.



Locatie: Gelderland › Oude IJsselstreek › Breedenbroek ›

| Bouwkosten | basis | laag | hoog |
|---|---|---|---|
| Bouwkosten / BVO | € 1.252,- | € 1.101,- | € 1.651,- |
| Bouwkosten / BIH | € 475,- | € 436,- | € 597,- |
| Herbouwkosten / BVO | € 1.429,- | € 1.182,- | € 2.112,- |

| Vormfactoren | basis | laag | hoog |
|---|---|---|---|
| Gevel / BVO | 0,56 | 0,53 | 0,58 |
| Gevel open | 38 % | 35 % | 41 % |
| Inhoud / BVO | 2,63 | 2,53 | 2,77 |
| GO / BVO | 0,77 | 0,77 | 0,77 |

| Prijsinvloeden | | |
|---|---|---|
| Stadsverwarming | - 47,- | / BVO |
| Nul op de Meter (NOM) | + 55,- | / BVO |
| Fundering op staal | - 21,- | / BVO |

## Rijwoningen goedkoop

### Seriematig 2 laags (schuin dak)

Schakeling van een aantal identieke woningen. Schuin pannendak met kleine dakramen. Simpele detaillering en metselwerk gevel, grote mate van repetitie. Oppervlakte van de woningen ca. 90-110 m² BVO.



Locatie: Gelderland › Oude IJsselstreek › Varsseveld ›

| Bouwkosten | basis | laag | hoog |
|---|---|---|---|
| Bouwkosten / BVO | € 1.298,- | € 1.154,- | € 1.723,- |
| Bouwkosten / BIH | € 519,- | € 476,- | € 663,- |
| Herbouwkosten / BVO | € 1.464,- | € 1.224,- | € 2.173,- |

| Vormfactoren | basis | laag | hoog |
|---|---|---|---|
| Gevel / BVO | 0,43 | 0,42 | 0,45 |
| Gevel open | 40 % | 37 % | 43 % |
| Inhoud / BVO | 2,50 | 2,43 | 2,60 |
| GO / BVO | 0,72 | 0,72 | 0,72 |

| Prijsinvloeden | | |
|---|---|---|
| Stadsverwarming | - 70,- | / BVO |
| Nul op de Meter (NOM) | + 74,- | / BVO |
| Fundering op staal | - 34,- | / BVO |

## Appartementen

# Appartementenblok (tot 3 lagen)

Woonblok met groot aantal woningen in een standaard beukmaat. Verschillende portieken met liften en galerijen aan binnenzijde van het blok. Woningen voorzien van balkons. Decentrale CO2 gestuurde ventilatie. Gasloos met individuele warmtepomp. Woninggrootte gemiddeld ca. 70-80 m² GO.



Locatie: Gelderland › Oude IJsselstreek › Breedenbroek ›

| Bouwkosten | basis | laag | hoog |
|---|---|---|---|
| Bouwkosten / BVO | € 1.737,- | € 1.534,- | € 2.209,- |
| Bouwkosten / BIH | € 573,- | € 516,- | € 693,- |
| Herbouwkosten / BVO | € 1.904,- | € 1.606,- | € 2.658,- |

| Vormfactoren | basis | laag | hoog |
|---|---|---|---|
| Gevel / BVO | 0,57 | 0,56 | 0,60 |
| Gevel open | 45 % | 42 % | 49 % |
| Inhoud / BVO | 3,03 | 2,97 | 3,19 |
| GO / BVO | 0,81 | 0,81 | 0,81 |

| Prijsinvloeden | | |
|---|---|---|
| Kleine units 50 m² GO / won. | + 212,- | / BVO |
| Stadsverwarming | - 96,- | / BVO |
| Nul op de Meter (NOM) | + 157,- | / BVO |

# Bijlage 2 – Residuele grondwaardeberekening koopwoningen

| Type woning | Vrijstaand | |
|---|---|---|
| Segment | Dure koop | |
| Dak | Schuin | |
| Opp kavel | | 534 |
| Opp GBO | | 145 |
| Vormfactor | | 76% |
| Opp BVO | | 191 |
| VON-prijs | € | 639.243 |
| VON-prijs excl. btw | € | 528.300 |
| VON-prijs excl. btw per m² GBO | € | 3.645 |
| VON incl. btw per m² GBO | € | 4.411 |
| Bouwkosten per m² BVO | € | 1.488 |
| Bijkomende kosten (%) | | 25% |
| Bijkomende kosten (€) | € | 372 |
| Stichtingskosten per m² BVO | € | 1.860 |
| Stichtingskosten object | € | 354.680 |
| Residuele grondwaarde | € | 173.620 |
| Grondquote | | 33% |
| Residuele grondwaarde per m² | € | 325 |

| Type woning | 2^1 kap | |
|---|---|---|
| Segment | Dure koop | |
| Dak | Schuin | |
| Opp kavel | | 308 |
| Opp GBO | | 139 |
| Vormfactor | | 76% |
| Opp BVO | | 183 |
| VON-prijs | € | 520.276 |
| VON-prijs excl. btw | € | 429.980 |
| VON-prijs excl. btw per m² GBO | € | 3.094 |
| VON incl. btw per m² GBO | € | 3.744 |
| Bouwkosten per m² BVO | € | 1.529 |
| Bijkomende kosten (%) | | 25% |
| Bijkomende kosten (€) | € | 382 |
| Stichtingskosten per m² BVO | € | 1.911 |
| Stichtingskosten object | € | 349.488 |
| Residuele grondwaarde | € | 80.492 |
| Grondquote | | 19% |
| Residuele grondwaarde per m² | € | 261 |

| Type woning | 2^1 kap LLB | |
|---|---|---|
| Segment | Dure koop | |
| Dak | Schuin | |
| Opp kavel | | 222 |
| Opp GBO | | 111 |
| Vormfactor | | 76% |
| Opp BVO | | 146 |
| VON-prijs | € | 443.984 |
| VON-prijs excl. btw | € | 366.929 |
| VON-prijs excl. btw per m² GBO | € | 3.315 |
| VON incl. btw per m² GBO | € | 4.011 |
| Bouwkosten per m² BVO | € | 1.750 |
| Bijkomende kosten (%) | | 25% |
| Bijkomende kosten (€) | € | 438 |
| Stichtingskosten per m² BVO | € | 2.188 |
| Stichtingskosten object | € | 318.623 |
| Residuele grondwaarde | € | 48.306 |
| Grondquote | | 13% |
| Residuele grondwaarde per m² | € | 218 |

| Type woning | Rijwoning | |
|---|---|---|
| Segment | Goedkope koop | |
| Dak | Schuin | |
| Opp kavel | | 116 |
| Opp GBO | | 80 |
| Vormfactor | | 72% |
| Opp BVO | | 111 |
| VON-prijs | € | 263.736 |
| VON-prijs excl. btw | € | 217.964 |
| VON-prijs excl. btw per m² GBO | € | 2.725 |
| VON incl. btw per m² GBO | € | 3.297 |
| Bouwkosten per m² BVO | € | 1.307 |
| Bijkomende kosten (%) | | 25% |
| Bijkomende kosten (€) | € | 327 |
| Stichtingskosten per m² BVO | € | 1.634 |
| Stichtingskosten object | € | 181.528 |
| Residuele grondwaarde | € | 36.436 |
| Grondquote | | 17% |
| Residuele grondwaarde per m² | € | 314 |

| | | |
|---|---|---|
| **Type woning** | Tussenwoning | |
| **Segment** | Betaalbare koop | |
| **Dak** | Schuin | |
| **Opp kavel** | | 132 |
| **Opp GBO** | | 104 |
| **Vormfactor** | | 77% |
| **Opp BVO** | | 135 |
| | | |
| **VON-prijs** | € | 340.723 |
| **VON-prijs excl. btw** | € | 281.589 |
| **VON-prijs excl. btw per m² GBO** | € | 2.703 |
| **VON incl. btw per m² GBO** | € | 3.271 |
| | | |
| **Bouwkosten per m² BVO** | € | 1.307 |
| **Bijkomende kosten (%)** | | 25% |
| **Bijkomende kosten (€)** | € | 327 |
| **Stichtingskosten per m² BVO** | € | 1.634 |
| **Stichtingskosten object** | € | 221.006 |
| | | |
| **Residuele grondwaarde** | € | 60.583 |
| **Grondquote** | | 22% |
| **Residuele grondwaarde per m²** | € | 459 |

| | | |
|---|---|---|
| **Type woning** | Rijwoning | |
| **Segment** | Dure koop | |
| **Dak** | Schuin | |
| **Opp kavel** | | 209 |
| **Opp GBO** | | 125 |
| **Vormfactor** | | 77% |
| **Opp BVO** | | 162 |
| | | |
| **VON-prijs** | € | 418.583 |
| **VON-prijs excl. btw** | € | 345.936 |
| **VON-prijs excl. btw per m² GBO** | € | 2.766 |
| **VON incl. btw per m² GBO** | € | 3.347 |
| | | |
| **Bouwkosten per m² BVO** | € | 1.307 |
| **Bijkomende kosten (%)** | | 25% |
| **Bijkomende kosten (€)** | € | 327 |
| **Stichtingskosten per m² BVO** | € | 1.634 |
| **Stichtingskosten object** | € | 265.371 |
| | | |
| **Residuele grondwaarde** | € | 80.565 |
| **Grondquote** | | 23% |
| **Residuele grondwaarde per m²** | € | 385 |

| | | |
|---|---|---|
| **Type woning** | Tussenwoning LLB | |
| **Segment** | Betaalbare koop | |
| **Dak** | Schuin | |
| **Opp kavel** | | 190 |
| **Opp GBO** | | 90 |
| **Vormfactor** | | 72% |
| **Opp BVO** | | 125 |
| | | |
| **VON-prijs** | € | 367.229 |
| **VON-prijs excl. btw** | € | 303.495 |
| **VON-prijs excl. btw per m² GBO** | € | 3.372 |
| **VON incl. btw per m² GBO** | € | 4.080 |
| | | |
| **Bouwkosten per m² BVO** | € | 1.503 |
| **Bijkomende kosten (%)** | | 25% |
| **Bijkomende kosten (€)** | € | 376 |
| **Stichtingskosten per m² BVO** | € | 1.879 |
| **Stichtingskosten object** | € | 234.852 |
| | | |
| **Residuele grondwaarde** | € | 68.644 |
| **Grondquote** | | 23% |
| **Residuele grondwaarde per m²** | € | 361 |

| Type woning | Hoekwoning | |
|---|---|---|
| Segment | Betaalbare koop | |
| Dak | Schuin | |
| Opp kavel | | 191 |
| Opp GBO | | 95 |
| Vormfactor | | 77% |
| Opp BVO | | 124 |
| VON-prijs | € | 355.338 |
| VON-prijs excl. btw | € | 293.668 |
| VON-prijs excl. btw per m² GBO | € | 3.079 |
| VON incl. btw per m² GBO | € | 3.725 |
| Bouwkosten per m² BVO | € | 1.307 |
| Bijkomende kosten (%) | | 25% |
| Bijkomende kosten (€) | € | 327 |
| Stichtingskosten per m² BVO | € | 1.634 |
| Stichtingskosten object | € | 202.392 |
| Residuele grondwaarde | € | 91.276 |
| Grondquote | | 31% |
| Residuele grondwaarde per m² | € | 478 |

| Type woning | Hoekwoning | |
|---|---|---|
| Segment | Duur | |
| Dak | Schuin | |
| Opp kavel | | 209 |
| Opp GBO | | 119 |
| Vormfactor | | 77% |
| Opp BVO | | 155 |
| VON-prijs | € | 426.305 |
| VON-prijs excl. btw | € | 352.318 |
| VON-prijs excl. btw per m² GBO | € | 2.961 |
| VON incl. btw per m² GBO | € | 3.582 |
| Bouwkosten per m² BVO | € | 1.307 |
| Bijkomende kosten (%) | | 25% |
| Bijkomende kosten (€) | € | 327 |
| Stichtingskosten per m² BVO | € | 1.634 |
| Stichtingskosten object | € | 252.489 |
| Residuele grondwaarde | € | 99.829 |
| Grondquote | | 28% |
| Residuele grondwaarde per m² | € | 478 |

| Type woning | Appartement | |
|---|---|---|
| Segment | Betaalbare koop | |
| Dak | Plat | |
| Opp kavel | | - |
| Opp GBO | | 76 |
| Vormfactor | | 74% |
| Opp BVO | | 102 |
| VON-prijs | € | 339.042 |
| VON-prijs excl. btw | € | 280.200 |
| VON-prijs excl. btw per m² GBO | € | 3.702 |
| VON incl. btw per m² GBO | € | 4.480 |
| Bouwkosten per m² BVO | € | 1.792 |
| Bijkomende kosten (%) | | 25% |
| Bijkomende kosten (€) | € | 448 |
| Stichtingskosten per m² BVO | € | 2.240 |
| Stichtingskosten object | € | 229.098 |
| Residuele grondwaarde | € | 51.102 |
| Grondquote | | 18% |
| Residuele grondwaarde per m² | € | - |

| Type woning | Appartement | |
|---|---|---|
| Segment | Dure koop | |
| Dak | Plat | |
| Opp kavel | | - |
| Opp GBO | | 103 |
| Vormfactor | | 74% |
| Opp BVO | | 139 |
| VON-prijs | € | 482.903 |
| VON-prijs excl. btw | € | 399.093 |
| VON-prijs excl. btw per m² GBO | € | 3.888 |
| VON incl. btw per m² GBO | € | 4.704 |
| Bouwkosten per m² BVO | € | 1.792 |
| Bijkomende kosten (%) | | 25% |
| Bijkomende kosten (€) | € | 448 |
| Stichtingskosten per m² BVO | € | 2.240 |
| Stichtingskosten object | € | 310.724 |
| Residuele grondwaarde | € | 88.369 |
| Grondquote | | 22% |
| Residuele grondwaarde per m² | € | - |

# Bijlage 3 – Residuele grondwaardeberekening midden huurwoningen

| | | |
|---|---|---|
| **Type woning** | | Appartement |
| **Segment** | | Middenhuur |
| **Dak** | | - |
| **Opp kavel** | | - |
| **Opp GBO** | | 67 |
| **Vormfactor** | | 81% |
| **Opp BVO** | | 82 |
| | | |
| **Jaarhuur per m² GO** | € | 210 |
| **Jaarhuur per woning** | € | 14.000 |
| **BAR** | | 5,0% |
| **Beleggingswaarde** | € | 280.000 |
| **Beleggingswaarde excl. BTW** | € | 231.405 |
| **Bouwkosten per m² BVO** | € | 1.867 |
| **Bijkomende kosten (%)** | | 25% |
| **Bijkomende kosten (€)** | € | 467 |
| **Stichtingskosten per m² BVO** | € | 2.333 |
| **Stichtingskosten object** | € | 192.027 |
| | | |
| **Residuele grondwaarde** | € | 39.378 |