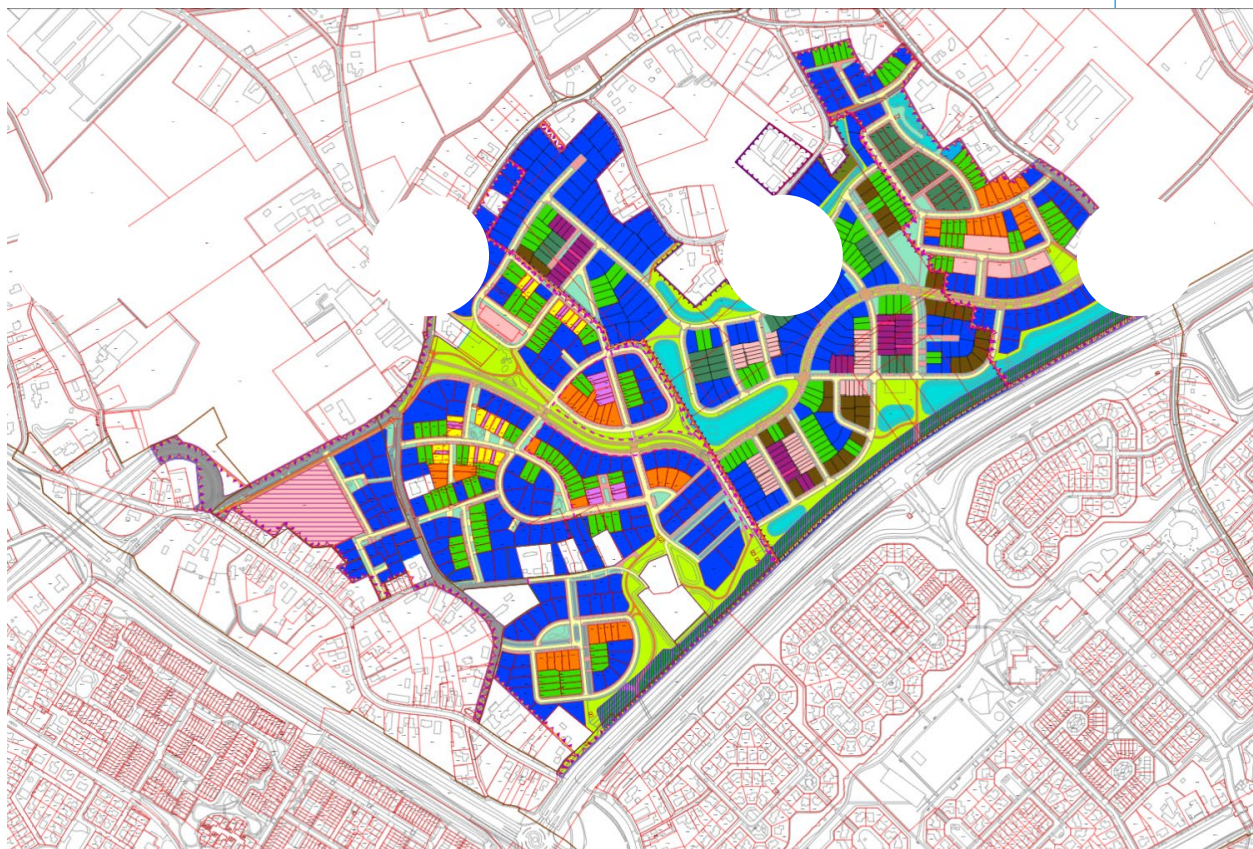


**stec
groep**



Waardebepaling kavels Laarveld

Waardebepaling woningbouwkavels
in deelgebied 3 en 4 Prijspeil 1-7-2022

Stec Groep aan Gemeente Weert

Erik de Leve en Job Wevers
7 november 2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Uw situatie en vragen.....	3
1.2	Onze aanpak	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Onze adviezen	4
2.1	Reken afhankelijk van type met grondprijzen van € 212 tot € 430 per m ² kavel inclusief btw en inclusief 1% notariskosten.....	4
2.2	Reken voor grondgebonden koopwoningen met grondprijzen van € 310 tot € 430 per m ² kavel inclusief btw en inclusief 1% notariskosten	6
2.3	Hanteer deze marktconforme uitgangspunten voor bepaling grondwaarde koopwoningen.....	8
2.4	Reken voor de geliberaliseerde woningen voor middenhuur met grondprijzen van € 215 tot € 325 per m ² kavel inclusief btw en 1% notariskosten	11
2.5	Hanteer marktconforme uitgangspunten voor grondwaarden voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur	12
2.6	Ga voor sociale huurwoningen in Laarveld uit van € 212 (incl. btw en 1% notariskosten) per m ² aan grondwaarde.....	13
2.7	Grondprijzen voor gronden woningen-erf/tuin en achterpaden.....	13
	Bijlage A: Locatieprofiel	15
	Bijlage B: Marktanalyse	16
	Bijlage C: Referenties en onderbouwing	18

1 Inleiding

1.1 Uw situatie en vragen

In 2019 hebben we u geadviseerd over de grondprijzen voor deelgebied 3 en 4 van de woningbouwlocatie Laarveld. Inmiddels zijn al veel kavels van deelgebied 3 verkocht en begint u met de voorbereiding van deelgebied 4. Hiervoor heeft u behoefte aan een actualisatie van ons grondprijzadvies uit 2019 naar peildatum 1 juli 2022. U wilt advies over de marktconforme VON-prijzen, stichtingskosten en residuele grondwaarden voor verschillende grondgebonden woningtypen, zowel in het koopsegment als in de sociale huur en middenhuur. U heeft ons een programma aangeleverd van de beoogde woningtypen in deelgebied 4, deze input is bepalend voor de resultaten van uw grondopbrengsten.



1.2 Onze aanpak

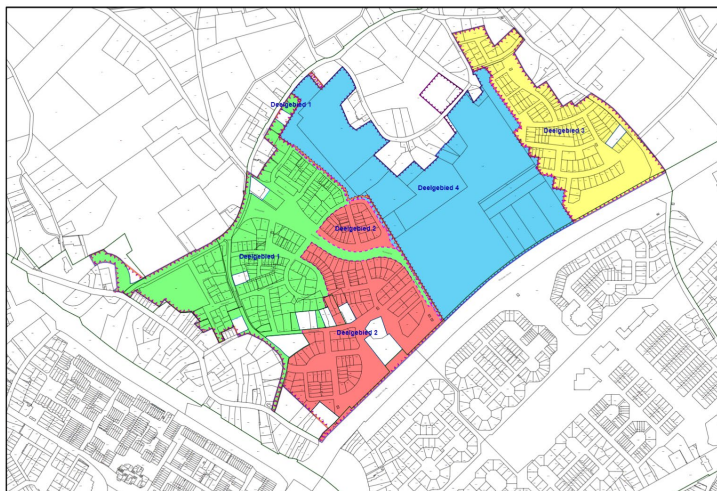
We kijken naar de relevante marktontwikkelingen en de kwaliteiten van de locatie (indicatief). Daarnaast bepalen we de marktwaarde (VON-prijs per m² gbo) van elk woningtype en de stichtingskosten. Voor de sociale huurwoningen gaan we uit van een vaste grondprijs per m² conform de gemeentelijke grondprijsbrief van 2022. De grondprijzen voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur bepalen we door te rekenen met de BAR-methode.

We adviseren u met dit rapport over de te hanteren grondprijzen voor projectbouw en particulier opdrachtgeverschap op de geselecteerde locatie binnen uw gemeente.

1.3 Leeswijzer

In deze rapportage leest u onze aanbevelingen, bevindingen en conclusies. In hoofdstuk 2 leest u ons grondprijzadvies: de actuele grondwaarden voor de locatie Laarveld in de gemeente Weert. Daarna lichten we toe welke uitgangspunten dienen als input voor onze berekening. In de bijlagen treft u de locatieprofielen van de deelgebieden, de marktanalyse en de referenties ten behoeve van het prijsadvies aan.

Figuur 1: situering deelgebied 3 en 4 in plan Laarveld



Bron: gemeente Weert

2 Onze adviezen

2.1 Reken afhankelijk van type met grondprijzen van € 212 tot € 430 per m² kavel inclusief btw en inclusief 1% notariskosten

In onderstaande tabel zijn onze prijsadviezen samengevat weergegeven voor Laarveld deelgebied 3 op kavelniveau (voor de nog beschikbare kavels / kavels waarvoor nog geen verplichtingen zijn aangegaan) en per categorie voor deelgebied 4. In de volgende paragrafen gaan we uitgebreider in op deze grondprijzadviezen, uitgesplitst naar locatie, woningtype en kavelgrootte. Ook gaan we dan uitgebreider in op de bepaling van deze grondprijzen door middel van de residuele methode en de onderbouwing. Wanneer u deze grondprijzen hanteert, vraagt u marktconforme, actuele grondprijzen voor de grond in deelgebied 3 en deelgebied 4.

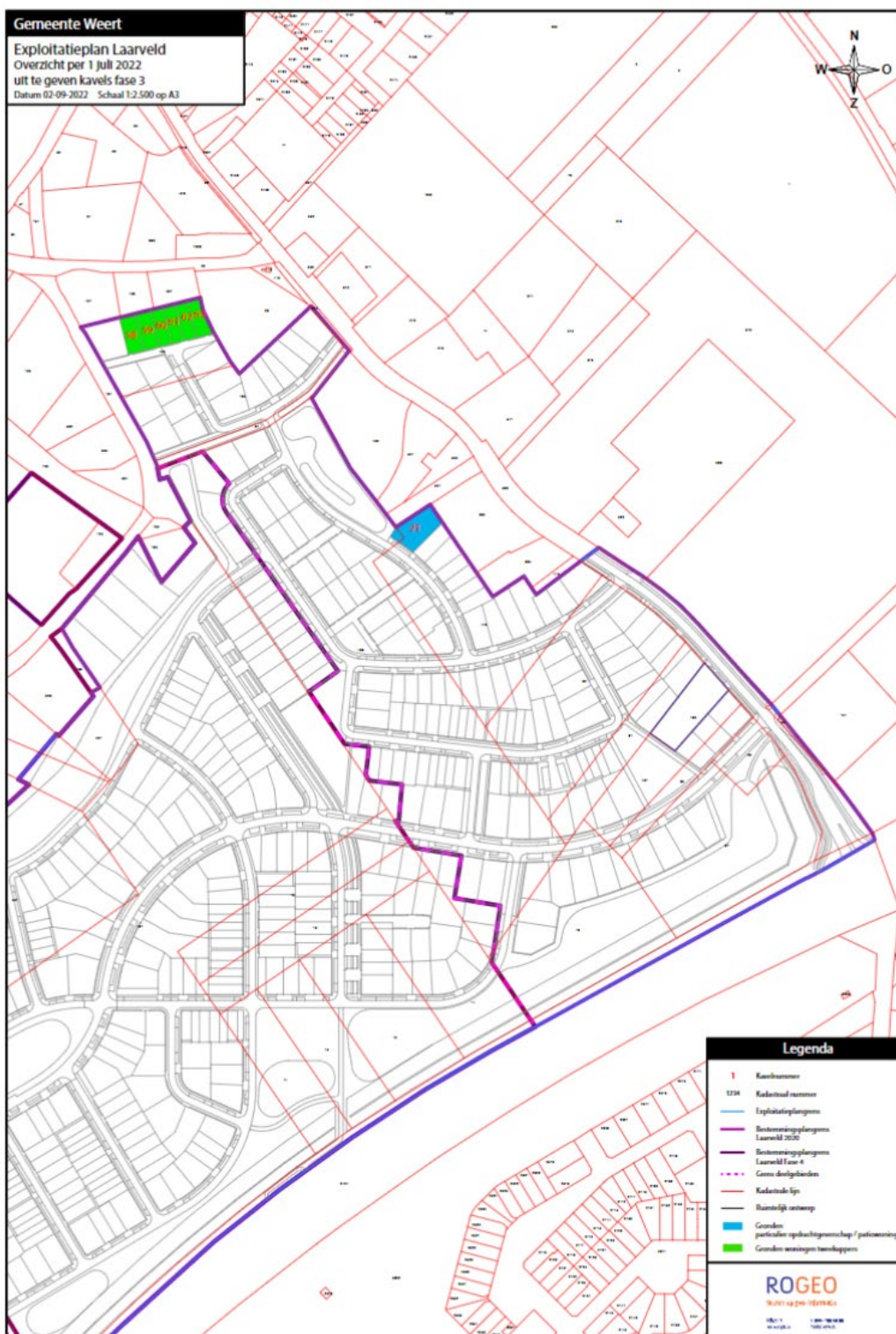
Tabel 1: grondprijzadviezen voor beschikbare kavels in deelgebied 3 en deelgebied 4 prijspeil 1-7-2022

Deelgebied / kavelnr	Uitgiftecategorie gronden woningen	Kavelopp. /-range	Grondprijs per m ² kavel			Grondprijs totaal incl btw + 1% notariskosten
			ex btw	incl btw	incl btw + 1% notariskosten	
F 3 nr 21	Particulier opdrachtgeverschap / patiowoning	628 m ²	€ 285	€ 345	€ 350	€ 219.800
F 3 nr 58	Tweekappers (groot)	315 m ²	€ 255	€ 310	€ 310	€ 97.650
F 3 nr 59	Tweekappers (groot)	315 m ²	€ 255	€ 310	€ 310	€ 97.650
F 3 nr 60	Tweekappers (klein)	247 m ²	€ 285	€ 345	€ 350	€ 86.450
F 3 nr 61	Tweekappers (klein)	247 m ²	€ 285	€ 345	€ 350	€ 86.450
F 3 nr 62	Tweekappers (klein)	247 m ²	€ 285	€ 345	€ 350	€ 86.450
F 3 nr 63	Tweekappers (klein)	294 m ²	€ 285	€ 345	€ 350	€ 102.900
F 4	Tweekappers	193 – 413 m ²	€ 255 - 285	€ 310 - 345	€ 310 – 350	/m ² per perceel
	Patiowoningen	275 - 372 m ²	€ 300	€ 365	€ 365	/m ² per perceel
	Vrijstaande woningen	318 – 473 m ²	€ 350	€ 425	€ 430	/m ² per perceel
	Particulier opdrachtgeverschap	310 -1.070 m ²	€ 290 - 335	€ 350 – 405	€ 355 – 410	/m ² per perceel
	Sociale huurwoningen	107 – 194 m ²	€ 174	€ 210	€ 212	/m ² per perceel
	Geliberaliseerde middenhuur	145 – 234 m ²	€ 175 - 265	€ 215 - 325	€ 215 - 325	/m ² per perceel
	Gronden woningen-erf/tuin	57 – 973 m ²	€ 10 – 125	€ 15 - 150	€ 15 - 155	/m ² per perceel
	Uitgeefbaar achterpad		€ 174 - 265	€ 210 - 325	€ 212 - 325	/m ² per perceel

Bron: Stec Groep (2022). Prijzen per m² zijn afgerond op € 5. Afronding kan leiden tot kleine afwijkingen.

De kavels uit bovenstaande tabel voor deelgebied 3 staan ook weergegeven in figuur 2 op de volgende bladzijde.

Figuur 2: nog beschikbare kavels in Deelgebied 3 van Laarveld



Bron: Gemeente Weert

Voor de sociale huurwoningen is de vaste prijs van de gemeente gehanteerd, conform de vigerende actuele grondprijsbrief (dat is de versie voor 2022). Daarom is deze grondprijs per m² niet afgerond op € 5, maar bedraagt deze € 212 per m². Bij de actualisatie van de grondprijzen in de grondprijzenbrief adviseren we u die meest actuele grondprijzen te hanteren voor sociale woningen in Laarveld. Deze grondprijzen zijn overigens inclusief 1% opslag ter compensatie van de notariskosten en inclusief btw.

De grondprijs per m² kavel voor de geliberaliseerde woningen voor middenhuur varieert van iets boven die voor de sociale huurwoningen tot op het niveau van koopwoningen. De grondprijs van de geliberaliseerde woningen voor middenhuur hangt af van de uitgangspunten voor dit woningtype: kavelgrootte, bouwkosten et cetera. Uitgaande van de totale grondwaarde voor het kavel / perceel is die van een geliberaliseerde woning voor middenhuur wel hoger dan die van een sociale huurwoning.

2.2 Reken voor grondgebonden koopwoningen met grondprijzen van € 310 tot € 430 per m² kavel inclusief btw en inclusief 1% notariskosten

De geadviseerde grondprijzen per m² zijn bepaald via de residuele methode en zijn inclusief 1% opslag ter compensatie van de notariskosten. Onderstaande tabel toont de residuele grondwaarden voor projectenbouw en particulier opdrachtgeverschap in Laarveld. In de tabel leest u ook de belangrijkste uitgangspunten die van invloed zijn op de residuele grondwaarden. De residuele grondwaardes zijn bepaald op basis van de norm voor het kaveloppervlak. De totale residuele grondwaardes gelden voor kavels met het normoppervlak. Op basis hiervan zijn de residuele waardes per m² perceel bepaald. De waardes per m² perceel zijn van toepassing op alle kavels binnen de range van het kaveloppervlak.

Vanwege de grote range van de uitgiftecategorie gronden voor particulier opdrachtgeverschap hanteren we een staffel. Omdat er binnen het bestemmingsplan geen maximum aan het te bouwen m³ woning wordt aangegeven en omdat de bebouwingsmogelijkheid toeneemt naarmate het kavel groter is, hanteren we een ruime staffeling. Kavels binnen deze uitgiftecategorie met een oppervlak tot en met 750 m² hebben een (basis)prijs van € 415 per m² (inclusief btw en inclusief 1% notariskosten). De volgende 500 m² gaat tegen een prijs van 50% van deze basisprijs. Daarna wordt weer een afslag van 50% op de volgende 500 m² toegepast et cetera.

Dit betekent dat een kavel van 809 m² een totale prijs (inclusief btw en 1% notariskosten) heeft van: $(750\text{m}^2 * € 415 + 59\text{m}^2 * 50\% * € 415 =) € 335.735$ (afgerond) inclusief btw en 1% notariskosten).

Tabel 2: residuele grondwaarde beschikbare kavels Laarveld deelgebied 3&4 per woningtype prijspeil 1-7-'22

Uitgiftecategorie gronden woningen	Woon- oppervlak (gbo)	Kavel in m ²		VON (ex. btw)	Residuele grondwaarde			
		norm	range		Totaal ex btw	/m ² ex btw	/m ² (incl. btw)	/m ² +1% (incl. btw)
Tweekappers (klein)	130 m ²	225	202 – 294	€ 332.800	€ 64.300	€ 285	€ 345	€ 350
Tweekappers (groot)	160 m ²	300	295 – 419	€ 407.400	€ 77.000	€ 255	€ 310	€ 310
Patiowoningen	120 m ²	300	275 – 372	€ 366.000	€ 90.500	€ 300	€ 365	€ 365
Vrijstaande woningen	150 m ²	400	320 – 473	€ 436.700	€ 139.100	€ 350	€ 425	€ 430
Particulier opdrachtgeverschap	150 m ²	450	310 – 809	€ 450.500	€ 152.900	€ 340	€ 410	€ 415
Deelgebied 3 kavel 21 (part. opdr. /patio)	150 m ²	628	628	€ 524.000	€ 179.600	€ 285	€ 345	€ 350

Bron: Stec Groep (2022). Residuele waarde en residuele waarde per m² zijn (na berekening) respectievelijk afgerond op € 5 en € 100. Door afrondingen kunnen kleine afwijkingen ontstaan. * basisprijs

GRONDPRIJSADVIES VERTALEN NAAR DE PRAKTIJK

In de voorgaande tabel is op hoofdlijnen de grootteklassen qua woonruimte en/of kaveloppervlak opgenomen. Deze zijn in de huidige verkavelingen van plannen opgenomen en/of kunnen als zodanig toegepast worden. Voor de bepaling van indicatieve residuele kavelwaarden kunt u met de tabel goed uit de voeten. Zo kunt u bijvoorbeeld voor een particulier kavel met een oppervlak van 700 m² voor een grote vrijstaande woning rekenen met een kavelprijs van circa € 290.500 inclusief btw en 1% notariskosten (=700 m² maal € 415). Let hierbij op de afronding.

IMPACT FLUCTUATIES GRONDWAARDES OP HET EXPLOITATIEPLAN

U gebruikt de grondwaardes en geadviseerde grondprijzen niet alleen bij de uitgifte, ook dienen ze als input voor het exploitatieplan (en daarmee voor het kostenverhaal). Door de zeer sterk gestegen woningprijzen de afgelopen jaren, zijn de grondwaardes sterk gestegen. Recent zijn echter de bouwkosten ook sterk toegenomen (sterkere vraag vanwege groter economisch herstel na corona en door de oorlog in Oekraïne). Ook is er (door sterk gestegen rentes, hoge inflatie en een lager consumentenvertrouwen) een daling in de transactieprizen waar te nemen. Dit zorgt weer voor een daling van de grondwaardes ten opzichte van de piek in de waarde van een (half) jaar geleden. Op basis van de huidige markt is het zeer moeilijk om een verwachting voor de ontwikkeling van de (residuele) grondwaardes de aankomende jaren te maken. Enerzijds lopen de verwachtingen van diverse instituten over de ontwikkeling van de woningprijzen sterk uiteen en de afgelopen jaren bleek dat deze verwachtingen sterk door de werkelijkheid werden ingehaald. Anderzijds is de berichtgeving (en verwachting) over de bouwkosten ook divers, zowel prijsstijgingen als -dalingen. We adviseren u om in het exploitatieplan daarom rekening te houden met het feit dat de woning- en de grondmarkt nu mogelijk op een kantelpunt staan. Het exploitatieplan voor Laarveld deelgebied 4 heeft immers betrekking op een ontwikkeling die nog jaren loopt. Grond is nu duur, maar kan minder waard worden. We adviseren u daarom in het exploitatieplan te werken met een gematigde jaarlijkse indexering met een marge rond de 0%. Een negatieve indexering lijkt niet uitgesloten. Daarnaast wijzen we op de risico's die de aan- of verkoop van grond met zich meebrengt, met name wanneer dit op het toppunt van de markt plaatsvindt: verlies voor de gemeente of grote problemen bij afnemers die door het inzakken van de woningprijzen en/of -verkoop niet meer aan de verplichtingen kunnen voldoen, met mogelijke gevolgen voor nieuwbouwplannen en/of het kostenverhaal.

In de volgende paragrafen geven we per stap aan hoe we tot de residuele grondwaardes en prijsadviezen zijn gekomen en hoe met deze uitgangspunten is gerekend.

Differentieer wel binnen projecten

Binnen de projecten adviseren we u te differentiëren naar woningtypen, grootteklassen en naar kwaliteit. We adviseren u voor de kavels op de beste locaties binnen het plangebied een opslag te hanteren van 5% tot maximaal 10% op de residuele grondwaarde. Kavels op de minder aantrekkelijke locaties (als er bijvoorbeeld bronnen van overlast zijn of een verminderd uitzicht) kunnen een afslag tot 5% krijgen. Hiermee brengt u een range van 10 tot 15% aan in de grondprijzen binnen een plangebied als daar een goede onderbouwing voor is.

2.3 Hanteer deze marktconforme uitgangspunten voor bepaling grondwaarde koopwoningen

In de volgende tabel leest u de VON-prijzen (per 1-7-2022) per woningtype die als uitgangspunt dienen voor onze residuele grondwaardeberekening voor de verschillende koopwoningen. De woninggroottes zijn gebaseerd op de gemiddelde gerealiseerde woningen op kavels van een dergelijke omvang in Weert.

Tabel 3: VON-prijsadvies woningen Laarveld prijspeil 1-7-2022

Uitgiftecategorie gronden woningen	Woonoppervlak in m ² gbo	VON/ m ² gbo (incl. btw)	VON-prijs totaal (incl. btw)	VON-prijs totaal (excl. btw)
Tweekappers (klein)	130	€ 3.100	€ 402.700	€ 332.800
Tweekappers (groot)	160	€ 3.080	€ 492.900	€ 407.400
Patiowoningen	120	€ 3.690	€ 442.800	€ 366.000
Vrijstaande woningen	150	€ 3.525	€ 528.400	€ 436.700
Particulier opdrachtgeverschap	150	€ 3.635	€ 545.200	€ 450.500
Deelgebied 3 kavel 21 (part. opdr. /patio)	150	€ 4.225	€ 634.100	€ 524.000

Bron: Stec Groep (2022). VON per m² en VON totaal zijn respectievelijk afgerond op respectievelijk € 5 en € 100.

Reken voor nieuwbouwkoopwoningen (inclusief PO) op de nog beschikbare kavels in deelgebied 3 en geheel deelgebied 4 met VON-prijzen van € 3.080 per m² gbo tot € 3.690 per m² gbo, afhankelijk van projecttype, type en grootte. Voor kavel nr 21 in deelgebied 3 adviseren we uit te gaan van een VON-prijs per m² gbo van € 4.225.

Werkwijze bepaling VON-opbrengsten per woningtype

Om de haalbare VON-prijs per m² gbo te bepalen keken we naar verschillende gegevensbronnen, waaronder CBS, Funda, Huizenzoeker en NVM (zie paragraaf 2.1). De gehanteerde werkwijze in het kort:

1. Referenties zijn afkomstig uit het huidige bestaande woningaanbod (JAAP, Funda en Huizenzoeker) en gerealiseerde transactiepreizen van NVM over de periode 1-7-2021 – 1-7-2022.
2. Binnen de beschikbare data afkomstig van JAAP (Bijlage C) is specifiek gekeken naar de gegevens (woonoppervlak, kaveloppervlak, woningtype en vraagprijzen) van jonge woningen (na het jaar 2000) en nieuwbouwwoningen (die net gerealiseerd zijn of op korte termijn worden gerealiseerd). De prijsniveaus van deze jonge of nieuwbouwwoningen liggen vaak hoger dan de gemiddelde prijsniveaus (uit punt 1). Het prijsniveau ligt hierdoor per m² GBO van nieuwbouwwoningen 5 - 10% boven dat van de gemiddelde bestaande woning (alle bouwperiodes). Deze 'nieuwbouw-opslag' komt door kwaliteitsverschil met verouderde bestaande bouw. Deze opslag is doorgaans hoger voor appartementen (7 - 10%) en goedkopere grondgebonden woningen. Duurdere woningen worden vaak beter onderhouden, voldoen langer aan woontrends en worden vaker vernieuwd (badkamer, sanitair, keuken et cetera). Hiervoor hanteren we meer de onderkant van de opslagmarge (5%).
3. Op het gemiddelde vraagprijsniveau uit JAAP en het gemiddelde transactieprijsniveau (NVM) is een opslag gehanteerd om tot VON-prijzen voor nieuwbouw te komen: het aanbod en de transactiegegevens beslaan voor een groot deel woningen uit de bestaande bouw, waarvan een groot deel niet de (bouw)kwaliteit heeft van nieuwbouwwoningen. Door deze correctie vallen de VON-prijzen hoger uit dan de gemiddelde transactie-/ vraagprijzen van de bestaande bouw.
4. Voor de vaststelling van de prijzen hebben we ook rekening gehouden met de transactiepreizen op NVM-regioniveau en de transacties van NVM voor de specifieke projectgebieden in de gemeente. De NVM-transactiegegevens naar postcodegebied vindt u in bijlage C.
5. Naast deze referentiebronnen is ook gekeken naar prijsniveaus van specifieke referentiewoningen en -projecten en zijn deze ook meegenomen voor de bepaling van ons prijsadvies. Een overzicht van referentiewoningen vindt u in bijlage C.
6. We corrigeerden de uitkomsten (uit punt 1 en 2) handmatig om de uitspringers eruit te halen. Dit is gebaseerd op logische overgangen tussen prijsklassen en typen, verschil in kwaliteit tussen locaties en op marktgevoel en bureauexpertise en op de punten 4 en 5.

- We hebben daarnaast ook gekeken naar de prijsontwikkeling in de NVM-regio / Coropregio Midden-Limburg waar gemeente Weert onder valt. Hierin is een daling van de transactieprizen (per m²) waar te nemen ten opzichte van Q3 en/of Q4 (Zie bijlage B, figuren B2 en B3).

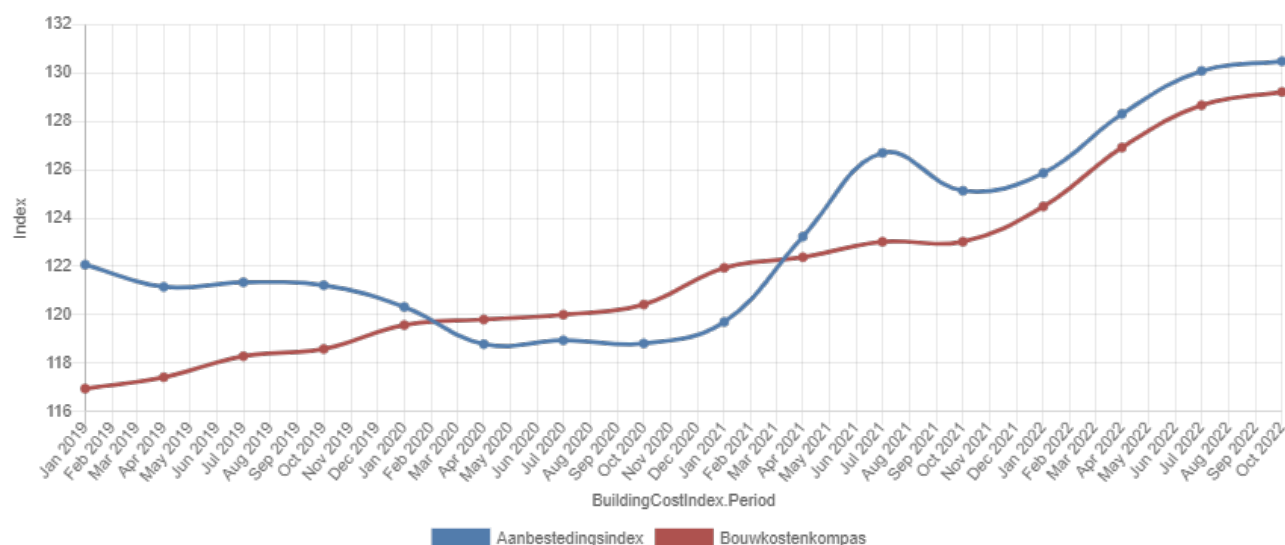
VON-prijzen zijn een indicatie van de aantrekkelijkheid van kernen en wijken. Uitgaande van dezelfde woning (naar type, grootte en perceel), zal de VON-prijs in een meer gewilde woonkern of wijk hoger liggen dan in een kern of wijk die iets minder gewild is.

Bouw- en bijkomende kosten stijgen door hoogconjunctuur

De stichtingskosten zijn sinds april 2020 sterk gestegen. Onderstaande figuur toont de ontwikkeling van de bouw- en aanbestedingsindex. Ook gedurende 2021 stegen de bouwkosten- en aanbestedingskostenindex verder door. Als gevolg van de blijvende druk op de woningmarkt, de sterker dan verwachte economische opleving (inclusief vraag) na de coronacrisis, de oorlog in Oekraïne en de hoge inflatie is de aanbestedingsindex sinds begin 2021 tot juli 2022 met bijna 10,5 procentpunt gestegen.

Sinds maart 2021 ligt de aanbestedingsindex – de feitelijke prijs waarvoor werk wordt aangenomen door bouwers – boven de bouwkostenindex. Dit is een teken van druk op de markt. Door de hoge druk op de woningbouw is de onderhandelingspositie van aannemers versterkt waardoor de aanneemsommen en daarmee de totale stichtingskosten weer hoger liggen. Voor de meeste gehanteerde bouwkosten, hebben we ons gebaseerd op zowel het Bouwkostenkompas, ervaringen uit andere projecten en gesprekken met bouwcostendeskundigen over de ontwikkeling van de bouwkosten in Nederland.

Figuur 3: ontwikkeling bouw- en aanbestedingsindex woningbouw per maand in 2019 – oktober 2022*



Bron: Bouwkostenkompas (1-7-2022). 2007 = 100. *tot 1 oktober 2022.

Bouwkosten (aanneemsom) zijn uitgedrukt in euro's per m² bvo. We maken voor ieder woningtype onderscheid in de bouwkosten voor projectmatige woningbouw en ook particulier opdrachtgeverschap. Dit door de hogere kwaliteit van particuliere woningen ten opzichte van de projectmatige woningbouw.

Om te komen tot de bouwkosten maken we gebruik van de gemiddelde bouwkosten van referentiewoningen in uw gemeente. In het Bouwkostenkompas wordt per gemeente rekening gehouden met de (gemiddelde) kwaliteit van de bodem en de hierdoor benodigde (extra) investering in bijvoorbeeld fundering. De bouwkosten uit het Bouwkostenkompas geven richting aan ons advies. Op basis van expertgesprekken en onze eigen marktexpertise gaan we uit van een percentage bijkomende kosten van 28%. Hieronder vallen Algemene Uitvoeringskosten, Algemene Kosten, Winst & Risico en Onvoorzien.

Binnen de residuele methode worden opbrengsten gesaldeerd met de stichtingskosten. De stichtingskosten zijn afhankelijk van het te bouwen bruto-oppervlak. Per woningtype is de verhouding tussen het bruto-oppervlak en het netto-oppervlak verschillend, de zogenaamde vormfactor. De vormfactor bepaalt daarmee de verhouding tussen het oppervlak dat de opbrengsten genereert (het woonoppervlak of gebruiksooppervlak) en het oppervlak dat de kosten genereert (het bruto vloeroppervlak). Des te hoger de vormfactor is, des te efficiënter is de indeling van de woning.

Tabel 4: Stichtingskosten Laarveld woningbouw (ex btw) prijspeil 1-7-2022

Uitgiftecategorie Gronden woningen	Gbo (m ²)	Vormfactor	Bvo (m ²)	Bouwkosten /m ²	Bijkomend /m ² (28%)	Totaal/m ²	Totaal
Tweekappers (klein)	130	0,75	175	€ 1.210	€ 340	€ 1.550	€ 268.500
Tweekappers (groot)	160	0,75	215	€ 1.210	€ 340	€ 1.550	€ 330.400
Patiowoningen	120	0,8	150	€ 1.435	€ 400	€ 1.835	€ 275.500
Vrijstaande woningen	150	0,8	190	€ 1.240	€ 345	€ 1.585	€ 297.600
Particulier opdrachtgeverschap	150	0,8	190	€ 1.240	€ 345	€ 1.585	€ 297.600
Deelgebied 3 kavel 21 (part. opdr. /patio)	150	0,8	190	€ 1.435	€ 400	€ 1.835	€ 344.400

Bron: Bouwkostenkompas juli 2022. Bewerking Stec Groep 2022. Cijfers zijn afgerond op € 5 en € 100, waardoor afrondingsverschillen kunnen ontstaan.

De residuele som: opbrengsten minus kosten

De residuele waarde berekening geeft een beeld van de actuele marktwaarde van grond. In het onderstaand figuur staat de uitgewerkte residuele benadering als voorbeeld. Deze werkwijze voor bepaling van de zuivere residuele grondwaarde wordt toegepast voor koopwoningen. Ook de gemeente Weert rekent met de residuele methode om de grondprijzen voor koopwoningen in de gemeente te bepalen.

Figuur 4: kader voorbeeldberekening residuele grondwaarde koopwoningen (bedragen in €)

VON-prijs	121.000	
btw	21.000	-/-
inkomsten ontwikkelaar	100.000	
stichtingskosten (excl. btw)	80.000	-/-
grondwaarde (excl. btw)	20.000	
btw grond	4.200	
grondwaarde (incl. btw)	24.200	

In de volgende tabel staan de uitkomsten van de berekening voor Laarveld weergegeven. Allereerst is de VON-prijs exclusief btw berekend. Daarna hebben we de totale stichtingskosten exclusief btw van de VON-prijs exclusief btw afgetrokken. Wat resteert is de waarde van de grond; de residuele grondwaarde (exclusief btw).

Tabel 5: residuele methode voor kavels in Laarveld deelgebied 3 (nog beschikbaar) en deelgebied 4 prijspeil 1-7-2022

Uitgiftecategorie gronden woningen	Woon- opp. (gbo)	Kavel in m ²	VON	VON ex btw	Bouw- + bijk.kost (ex btw)	Residuele waarde (ex btw)		Residuele waarde (incl btw)	
						Totaal	/m ²	/m ²	/m ² + 1%
Tweekappers (klein)	130 m ²	225	€ 324.800	€ 332.800	€ 268.500	€ 64.300	€ 285	€ 345	€ 350
Tweekappers (groot)	160 m ²	300	€ 399.800	€ 407.400	€ 330.400	€ 77.000	€ 255	€ 310	€ 310
Patiowoningen	120 m ²	300	€ 333.400	€ 366.000	€ 275.500	€ 90.500	€ 300	€ 365	€ 365
Vrijstaande woningen	150 m ²	400	€ 360.100	€ 436.700	€ 297.600	€ 139.100	€ 350	€ 425	€ 430
Particulier opdrachtgeverschap	150 m ²	450	€ 360.100	€ 450.500	€ 297.600	€ 152.900	€ 340	€ 410	€ 415
Deelgebied 3 kavel 21 (part. opdr. /patio)	150 m ²	628	€ 416.700	€ 524.000	€ 344.400	€ 179.600	€ 285	€ 345	€ 350

Bron: Stec Groep (2022). In berekening gebruikte cijfers zijn hier weergegeven en afgerond op honderd- en vijftallen. Door afrondingen kunnen verschillen ontstaan bij berekening vanuit de weergegeven tabel. * basisprijs

2.4 Reken voor de geliberaliseerde woningen voor middenhuur met grondprijzen van € 215 tot € 325 per m² kavel inclusief btw en 1% notariskosten

Binnen uw gemeente geldt een verordening middenhuur. Daarin is een maximale huur opgenomen van € 12,50 per m² gbo, met een maximale maandelijkse huurprijs van € 1.000. De prijzen in de verordening worden jaarlijks geïndexeerd per 1 januari conform artikel 12, lid 2 van het Besluit huurprijzen woonruimte. Voor deze woningen adviseren wij u voor medio 2022 te rekenen met grondprijzen die variëren van € 215 tot € 325 per m² kavel inclusief btw en 1% notariskosten (of € 360 – € 395 per m² BVO). Onderstaande tabel toont de grondwaarden voor de geliberaliseerde woningen voor middenhuur in Laarveld. In de tabel leest u ook de uitgangspunten die van invloed zijn op de residuele grondwaarden (woninggrootte en kaveloppervlak). We gaan uit van eenvoudige conceptenbouw en bijbehorende kavels. De bouwkosten voor conceptenbouw liggen beduidend lager (tot wel 20%) dan voor reguliere bouw. Daarnaast is in de grondprijsbrief opgenomen dat de grondprijs voor middenhuurwoningen niet lager zijn dan de maximale grondprijs voor sociale huurwoningen.

Tabel 6: gemiddelde residuele grondwaarde de geliberaliseerde woningen voor middenhuur Laarveld (conceptwoning) prijspeil 1-7-2022

Type woning	Woon- oppervlak in m ² gbo	Kavel in m ²	Huur /maand	Residuele waarde/ m ² bvo			Residuele grondwaarde / m ² kavel		
				Excl btw	Incl btw	Incl btw +1%	Excl btw	Incl btw	Incl btw +1%
2-1-kappers / 3 kappers tussenwoning	100	156	€ 1.000	€ 325	€ 395	€ 395	€ 265	€ 325	€ 325
2-1-kappers / 3 kappers hoekwoning	110	235	€ 1.060	€ 295	€ 355	€ 360	€ 175	€ 215	€ 215

Bron: Stec Groep (2022). Residuele waarde en residuele waarde per m² zijn respectievelijk afgerond op honderd- en vijftallen.

In de volgende paragraaf geven we per stap aan hoe we tot de prijsadviezen zijn gekomen en hoe met deze uitgangspunten is gerekend.

2.5 Hanteer marktconforme uitgangspunten voor grondwaarden voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur

Om de grondwaarden te bepalen voor de geliberaliseerde woningen voor middenhuur wordt een andere rekenmethode toegepast dan voor koopwoningen. Op uw aanvraag hebben we gerekend met de BAR-methode. Het BAR geeft de verhouding weer tussen de bruto markthuur in het eerste jaar en de totale investeringswaarde over exploitatieperiode. Wij adviseren u om te rekenen met een BAR tussen de 5,05% en 5,12%.

THEORETISCHE BENADERING BRUTO AANVANGSRENDEMENTEN

Het bruto aanvangsrendement is de verhouding tussen de huurwaarde van een vastgoedobject en de totale investering die nodig is geweest om het vastgoedobject te realiseren.

$$\text{BAR} = \text{markthuur} / \text{totale investering}$$

Een BAR geeft aan hoe risicovol de investering is, hoe hoger de BAR hoe risicovoller, hoe lager het BAR hoe risicoarmer de investering. Daarnaast houdt het BAR verband met inflatie en met de rente. Vanuit een investeerder geredeneerd maakt hij de afweging om in vastgoed te investeren onder meer door:

- deze te vergelijken met het rendement op alternatieve investeringen (sparen, aandelen);
- een risico inschatting van de investering te maken waarbij lokale marktomstandigheden in sterke mate bepalend zijn;
- het groeiperspectief in te schatten.

Van inflatie naar BAR



Aan de hand van het BAR is de beleggerswaarde (bij doorexploiteren) bepaald. Van de beleggerswaarde worden vervolgens de stichtingskosten (bouw- en bijkomende kosten ex btw) afgetrokken om de grondwaarde te berekenen. De grondwaarde per m² is uitgedrukt in een prijs per m² kavel en een prijs per m² bvo. In onderstaande tabel staan de inputgegevens die gebruikt zijn voor de bepaling van de grondwaarden voor de geliberaliseerde woningen voor middenhuur. Voor de geliberaliseerde woningen voor middenhuur rekenen we met iets lagere bijkomende kosten (vanwege het kostenvoordeel bij gehele blokken en de professionaliteit van de afnemer).

Tabel 7: residuele grondwaarde voor de geliberaliseerde woningen voor middenhuur (conceptenbouw) prijspeil 1-7-2022

Woningtype	Gbo	Kavel	Rekenhuur		BAR (%)	Beleggerswaarde	Ontwikkelkosten incl.btw	Residuele waarde /m ² kavel		
			/m ² gbo	Totaal				excl. btw	incl. btw	Incl btw + 1%
2-1-kap / 3 kap Conceptwoning Tussenwoning	100	156	€ 10,00	€ 1.000	5,12	€ 233.800	€ 183.400	€ 265	€ 325	€ 325
2-1-kap / 3 kap Conceptwoning Hoekwoning	110	235	€ 9,65	€ 1.060	5,05	€ 251.900	€ 201.700	€ 175	€ 215	€ 215

Bron: Stec Groep (2022). Cijfers zijn afgerond op vijfhonderd-, honderd- en vijftallen. Afronding vond plaats na berekening, hierdoor kunnen verschillen ontstaan.

Tabel 8: uitgangspunten voor de geliberaliseerde woningen voor middenhuur (conceptenbouw) prijspeil 1-7-2022*

Woningtype	Vorm-factor	Woonoppervlak (gbo)	BVO	Bouwkosten per m ² BVO (ex btw)	Bijkomende kosten a 28% per m ² BVO (ex btw)
2-1-kappers / 3 kappers conceptwoningen tussenwoning	78%	100 m ²	128 m ²	€ 925	€ 260
2-1-kappers / 3 kappers conceptwoningen hoekwoning	78%	110 m ²	141 m ²	€ 925	€ 260

Bron: Bouwkostenkompas (2022). Bewerking Stec Groep (2022). Cijfers zijn afgerond op honderd- en vijftallen. Afronding vond plaats na berekening, hierdoor kunnen verschillen ontstaan.

*gerekend is met het gemiddelde bouwkosten per m² voor rijwoningen, aangezien tussenwoningen nooit zonder hoekwoningen gerealiseerd kunnen worden.

2.6 Ga voor sociale huurwoningen in Laarveld uit van € 212 (incl. btw en 1% notariskosten) per m² aan grondwaarde

We adviseren u in Laarveld voor de grondprijzen voor sociale huurwoningen te rekenen met een vaste prijs per m² kavel, conform de grondprijsbrief. De grondwaarden voor kavels in deelgebied 4 met een sociale bestemming variëren tussen circa € 25.000 en € 30.000, afhankelijk van de kavelgrootte en woningtype.

In onderstaande tabel leest u de grondprijzen voor een gemiddelde rijwoning in de sociale huur.

Tabel 9: gemiddelde grondprijs grondgebonden sociale huurwoning Laarveld

Type woning	Woonoppervlak in m ² gbo	Kaveloppervlak in m ²	Grondprijs totaal incl. btw +1% notariskosten	Grondprijs per m ² kavel incl. btw + 1% notariskosten
Rijwoning LLB	94 m ²	120 m ²	€ 25.400	€ 212
Rijwoning	105 m ²	135 m ²	€ 28.600	€ 212
Rijwoning	113 m ²	145 m ²	€ 30.700	€ 212

Bron: Stec Groep (2022). Prijspeil 1-7-2022. Grondwaarden zijn respectievelijk afgerond op honderdtallen.

Bij actualisering van de grondprijsbrief van de gemeente kunt u de nieuwe gemeentelijke grondprijzen voor sociale huurwoningen hanteren.

2.7 Grondprijzen voor gronden woningen-erf/tuin en achterpaden

Het gemeentelijk beleid is dat gronden voor uitgeefbare achterpaden wordt verkocht tegen de grondprijs van de woningen waarbij de achterpaden behoren. De (nog te realiseren) achterpaden in deelgebied 3 en 4 behoren bij uitgiftecategorie 'gronden sociale huurwoningen' (grondprijs € 174 per m² exclusief btw) en uitgiftecategorie 'gronden geliberaliseerde woningen voor middenhuur tussenwoning' (grondprijs € 265 per m² exclusief btw).

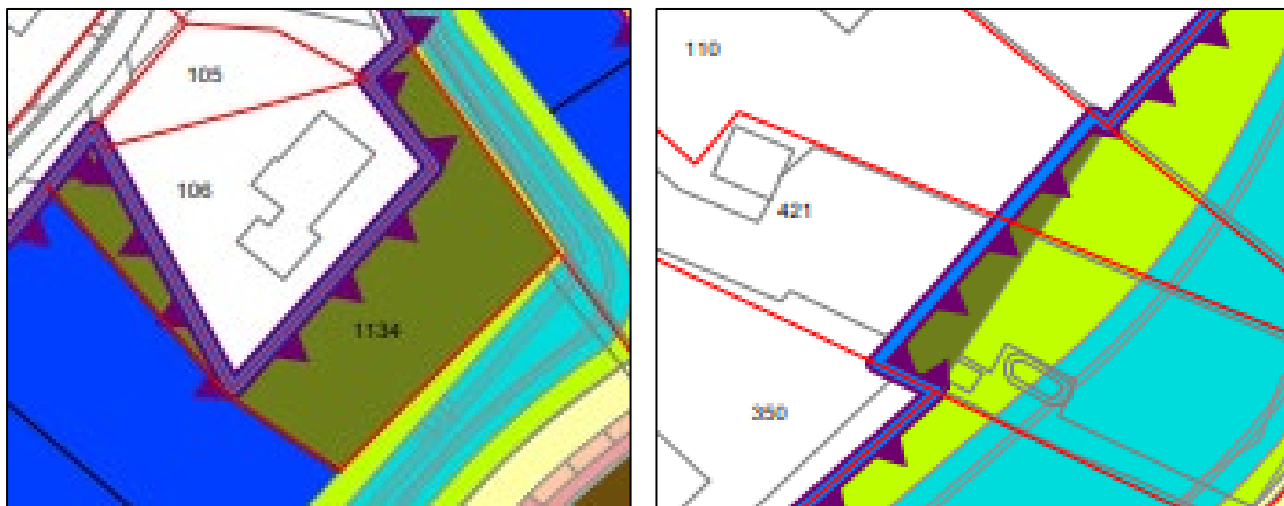
In het plan is ook grond opgenomen die kan worden toegevoegd aan bestaande woningen (erf/tuin). Het betreft 973 m² aan Gertrudisstraat 26, 159 m² aan Gertrudisstraat 14 en 57 m² aan Gertrudisstraat 16. We waarderen deze grond conform de eerder genoemde staffel. Hiermee komen we voor de gronden op de volgende grondprijs zoals in de volgende tabel is weergegeven.

Tabel 10: grondprijzen woningen-erf/tuin op basis van staffel prijspeil 1-7-2022

Adres	Bestaand kavel	Toev. kavel	Staffel toevoeging	1e staffel	2e staffel	3e staffel	4e staffel	5e staffel	Prijs incl btw + 1%	
			Basiskavel	50%	25%	12,5%	6,25%	3,125%	Totaal	/m ² Kavel
Gertrudisstraat 26	793 m ²	973 m ²	0	457 m ²	516 m ²	0	0	0	€ 148.500	€ 155
Gertrudisstraat 14	2.845 m ²	159 m ²	0	0	0	0	0	159 m ²	€ 2.100	€ 15
Gertrudisstraat 16	2.223 m ²	57 m ²	0	0	0	27 m ²	30 m ²	0	€2.200	€ 40

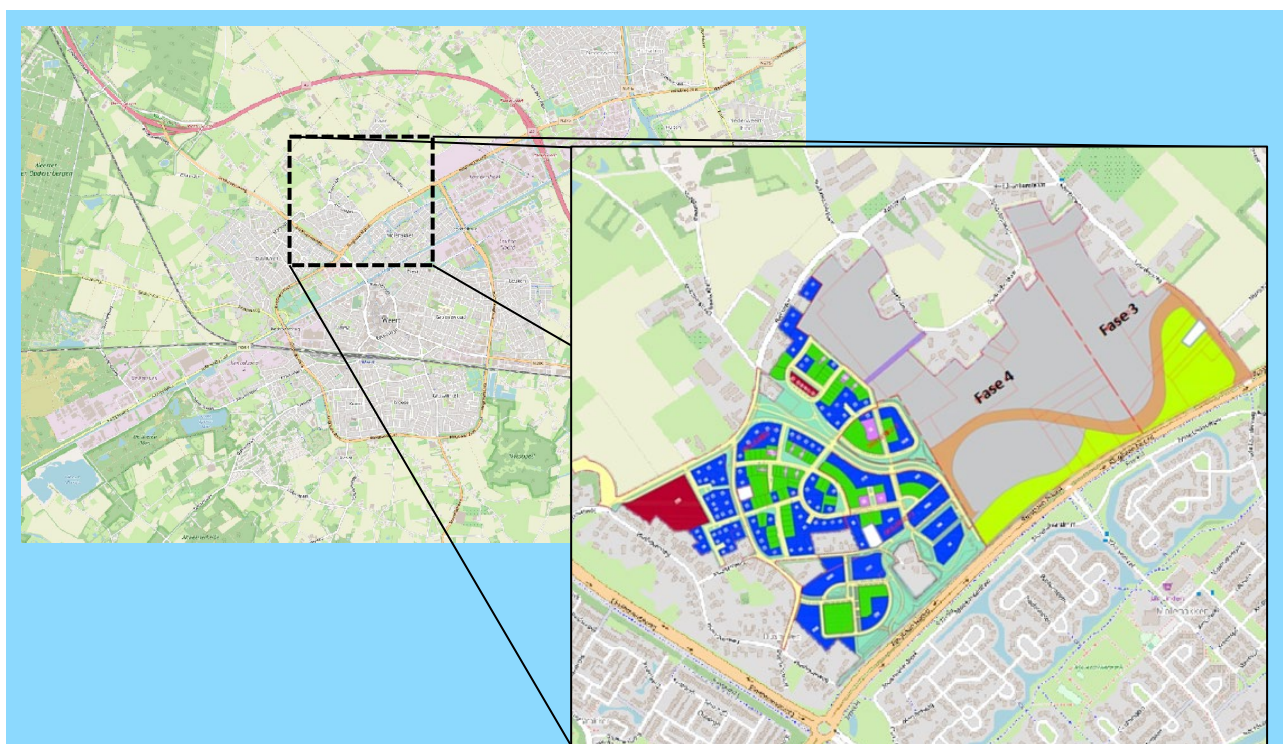
Bron: Stec Groep (2022). Bedragen zijn (na berekening) respectievelijk afgerond op € 5 en € 100. Door afrondingen kunnen kleine afwijkingen ontstaan.

Figuur 5: ligging en weergave huidige percelen/kavel en toevoegingen percelen met grond voor woningen-erf/tuin



Bijlage A: Locatieprofiel

Tabel A1: locatieprofiel Laarveld



Ligging en bereikbaarheid

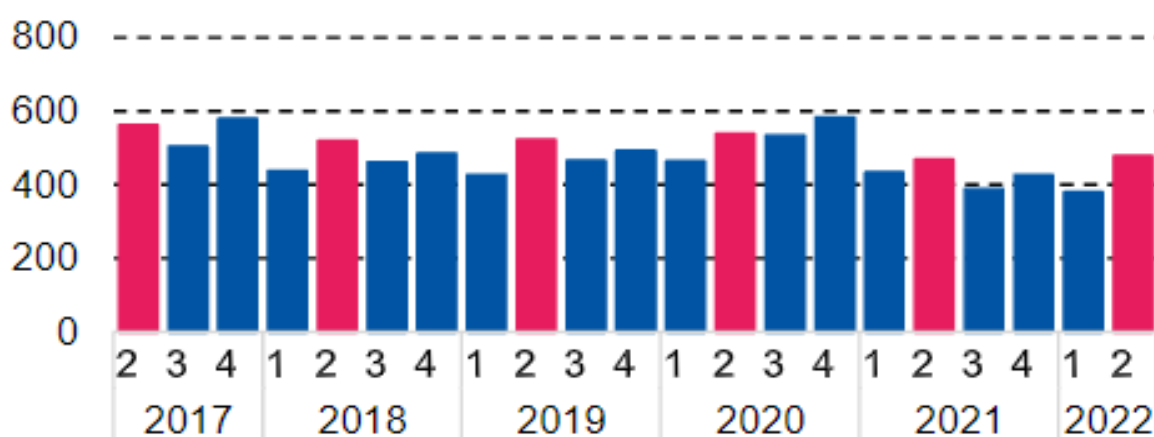
Situatie/ligging	• Woonwijk Laarveld, aan de noordzijde van Weert. Ongeveer 8 tot 10 minuten fietsafstand van het centrum van Weert. • Op circa 10 minuten fietsen of 5 autominuten van het station van Weert.
Bereikbaarheid auto	• Binnen 5 minuten op de A2. • Binnen 25 minuten in Eindhoven en circa 40 minuten in Maastricht.
Bereikbaarheid OV	• Dichtstbijzijnde bushalte op 5 tot 10 minuten loopafstand. • Buslijn 2 rijdt ieder uur tussen Weert Station en Laar. • Treinstation Weert op circa 10 minuten fietsen of 5 autominuten. Dankzij de snelle intercityverbindingen zijn Eindhoven (16 minuten), Maastricht, Heerlen (46 minuten), Utrecht (70 minuten), en Amsterdam (100 minuten) goed te bereiken. • Geen treinverbinding met België.
Nabijheid voorzieningen	• Laarveld heeft geen eigen voorzieningencentrum voor dagelijkse boodschappen. Het centrumgebied Weert met uitgebreid dagelijks en niet-dagelijks winkelaanbod is gelegen op circa 8 tot 10 minuten fietsen. Tevens zijn er in de woonwijken 'Molenakker' en 'Boshoven' dagelijkse voorzieningen als een supermarkt en bakkerijen te vinden. • Verschillende onderwijs- en sportvoorzieningen op circa 5 tot 10 minuten fietsen gelegen. Reistijden verkorten mogelijk door aanleg van fietsbrug tussen Laarveld en Molenakker.
Profiel	
Omgeving	• De directe omgeving is groen en landelijk opgezet. • Een groot aandeel vrijstaande grondgebonden woningen, waaronder enkele boerderijen.
Uitstraling	• Laarveld is ruim opgezet en sluit aan op het bestaande stratenpatroon en bebouwingslinten. • Groot aandeel vrijstaande en 2 onder 1 kap woningen, maar ook rijwoningen.

Bijlage B: Marktanalyse

Aantrekkende woningmarkt in Midden-Limburg terug te zien in cijfers

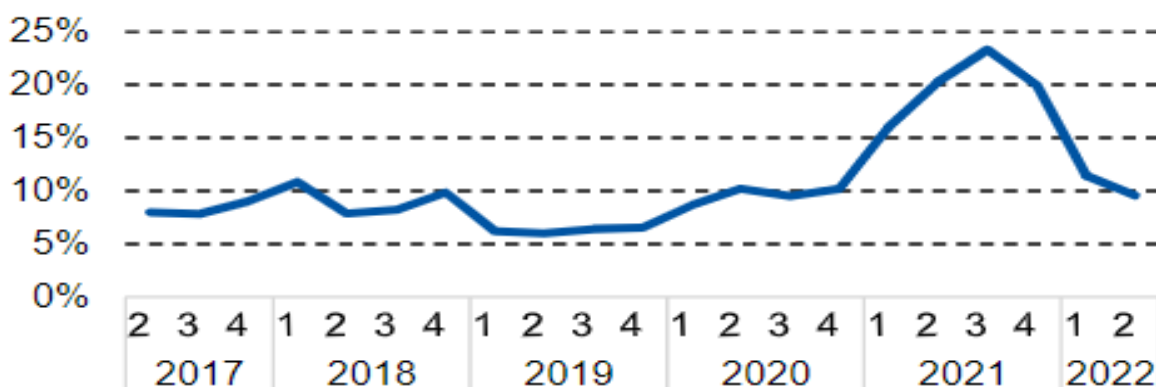
De woningmarkt in de corop-regio Midden-Limburg waar Weert onder valt laat de afgelopen jaren een stijging van prijzen, verkorting van verkoopduur en een hoog aantal transacties zien, waarbij het aantal transacties in 2021 en Q1 2022 lager ligt dan in voorgaande jaren (opdrogen van aanbod). Dit is weergegeven in onderstaande NVM-gegevens over de regio.

Figuur B1: aantal transacties per kwartaal periode Q2 2017 – Q2 2022



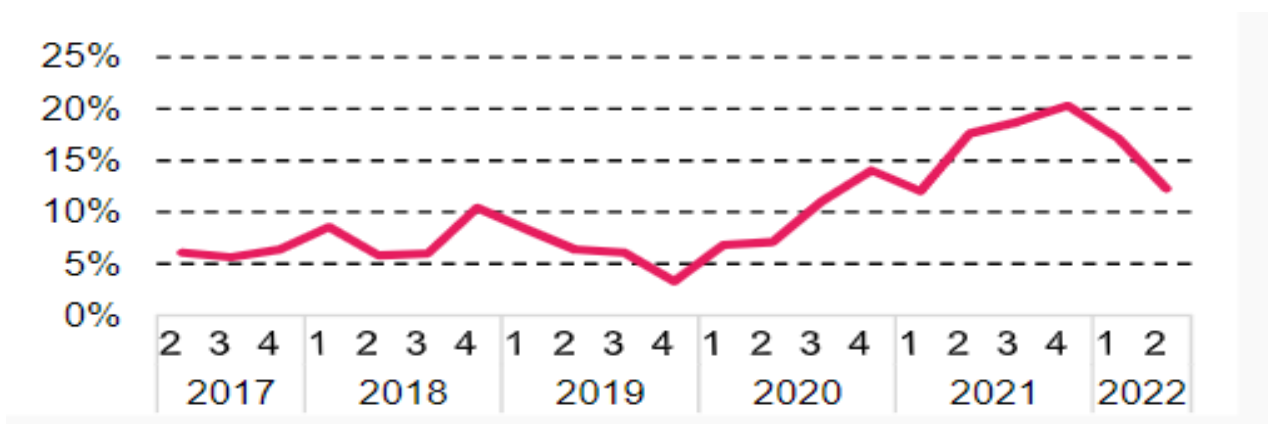
Bron: NVM woningmarktgegevens Corop-regio Midden-Limburg kwartaalbericht Q2 2022

Figuur B2: ontwikkeling van de transactieprijs t.o.v. een jaar eerder periode Q2 2017 – Q2 2022



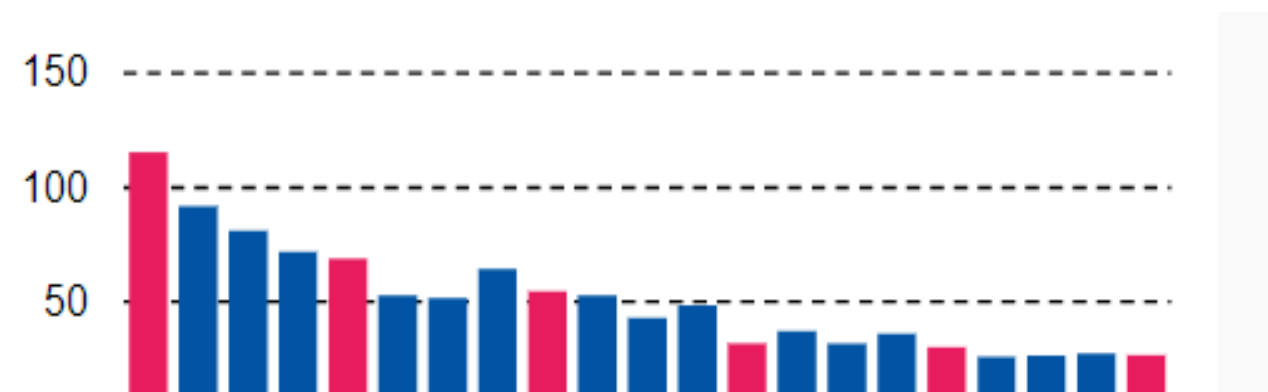
Bron: NVM woningmarktgegevens Corop-regio Midden-Limburg kwartaalbericht Q2 2022

Figuur B3: ontwikkeling van de transactieprijs per m² t.o.v. een jaar eerder periode Q2 2017 – Q2 2022



Bron: NVM woningmarktgegevens Corop-regio Midden-Limburg kwartaalbericht Q2 2022

Figuur B4: gemiddelde verkooptijd woning (in dagen), per kwartaal over periode Q2 2017 – Q2 2022



Bron: NVM woningmarktgegevens Corop-regio Midden-Limburg kwartaalbericht Q2 2022

Bovenstaande cijfers hebben betrekking op de totale corop-regio Midden-Limburg. We gaan ervan uit dat de ontwikkeling van de woningmarkt in Weert e.o. representatief is voor de woningmarkt in de gemeente Weert.

Bijlage C: Referenties en onderbouwing

Tabel C1: aanbod grondgebonden koopwoningen Weert

Oppervlak (m ² gbo)	Aantal cases	Gemiddelde vraagprijs (€/m ² gbo)	Gemiddelde woonoppervlakte
41-50 m ²	2	€ 3.030	50 m ²
51-60 m ²	2	€ 4.025	53 m ²
61-70 m ²	4	€ 3.370	68 m ²
71- 80 m ²	3	€ 3.885	78 m ²
81- 90 m ²	9	€ 3.430	86 m ²
91- 100 m ²	8	€ 3.215	97 m ²
101-110 m ²	9	€ 3.105	107 m ²
111-120 m ²	10	€ 3.005	116 m ²
121-130 m ²	11	€ 2.970	126 m ²
131-140 m ²	4	€ 2.400	135 m ²
141-150 m ²	4	€ 2.970	144 m ²
151-160 m ²	7	€ 3.090	156 m ²
161-170 m ²	4	€ 2.675	166 m ²
meer dan 170 m ²	36	€ 3.015	264 m ²

Bron: Jaap.nl (september 2022). Bewerking Stec Groep (2022). Kolom 3 afgerond op € 10.

Tabel C2: aanbod grondgebonden koopwoningen Laarveld (postcode 6003)

Oppervlak (m ² gbo)	Aantal cases	Gemiddelde vraagprijs (€/m ² gbo)	Gemiddelde woonoppervlakte
71-80 m ²	1	€ 4.730	78 m ²
111-120 m ²	1	€ 3.795	113 m ²
141-150 m ²	1	€ 2.650	141 m ²
151-160 m ²	2	€ 2.780	156 m ²
meer dan 170 m ²	3	€ 4.155	213 m ²

Bron: Jaap.nl (september 2022). Bewerking Stec Groep (2022). Kolom 3 afgerond op € 10.

Tabel C3: NVM transactiegegevens gemeenteniveau 30-7-2022 en 12 maanden daarvoor

Woningtype	Aantal transacties	Mediane transactieprijs per M2	Gemiddelde woonoppervlakte	Gemiddeld kaveloppervlak
Appartement t/m 80 m ² gbo	40	€3.305	70 m ²	
Appartement vanaf 80 m ² gbo	43	€3.615	99 m ²	
Tussenwoning	112	€2.765	104 m ²	159 m ²
Hoekwoning	100	€2.905	113 m ²	255 m ²
Twee onder één kap	149	€3.040	123 m ²	263 m ²
Vrijstaande woning	112	€3.155	177 m ²	670 m ²

Bron: NVM (2022). Bewerking Stec Groep (2022). Cijfers afgerond op hele getallen, kolom 3 afgerond op € 10.

Tabel C4: NVM transactiegegevens Laarveld (postcodegebied 6003) 30-7-2022 en 12 maanden daarvoor

Woningtype	Aantal transacties	Mediane transactieprijs per M2	Gemiddelde woonoppervlakte	Gemiddeld kaveloppervlak
Appartement t/m 80 m² gbo	0			
Appartement vanaf 80 m² gbo	1	€ 4.718	106 m²	
Tussenwoning	3	€ 2.851	121 m²	162 m²
Hoekwoning	9	€ 3.239	134 m²	240 m²
Twee onder één kap	24	€ 3.355	119 m²	239 m²
Vrijstaande woning	11	€ 3.492	213 m²	530 m²

Bron: NVM 2021, bewerking Stec Groep (2022). Cijfers afgerond op hele getallen, kolom 4 afgerond op € 10.

Tabel C5: referentiewoningen (koop)

Adres	Type	Status	Bouw-jaar	Woon-Oppervlak in m²	Kavel-Oppervlak in m²	Vraag-/transactie-Prijs (k.k.)	Prijs/m² (k.k.)
Laarveld							
Klavertje 5 	2^1 kap	Verkocht	2014	174	281	€ 509.000	€ 2.925
Boender 5 	2^1 kap	Verkocht	2012	135	247	€ 439.000	€ 3.252
Zaaimand 8 	Vrijstaand	Verkocht	2016	175	284	€ 650.000	€ 3.714
Weert							
Weertervaart (Bouwnr.6) 	2^1 kap	Verkocht	2022	135	n.n.b.	€ 452.000	€ 4.036
Haam 40 	2^1 kap	Verkocht	2022	109	184	€ 379.000	€ 3.477
Sportstraat 3 	2^1 kap	Verkocht	2022	102	254	€ 425.000	€ 4.167

Middelstestraatweg 93 	Vrijstaand	Verkocht	2022	118	213	€ 465.000	€ 3.941
Cornelia Katzstraat 8 	Vrijstaand	Verkocht	2018	251	855	€ 875.000	€ 3.486
Grenadierlaan (kavel 17) 	Vrijstaand	Te koop	2021	234	1.408	€ 940.000	€ 4.017

Bron: Funda.nl (september 2022). Bewerking Stec Groep (2022). Kolom 7 afgerond op € 100, kolom 8 afgerond op gehele getallen.

Tabel C6: referentiewoningen (huur)

Woning	Type	Status	Bouw- jaar	Opp. Gbo (m²)	Kavel (m²)	Prijs per mnd (€)	Prijs per m²	Datum
Martinushof 25 	Appartement	Beschikbaar	1980	75 m²	Onbekend	€ 825	€ 11,0	1-8-2022
Julianalaan 6A 	Appartement	Beschikbaar	1933	60 m²	Onbekend	€ 965	€ 16,1	30-07-2022
Roermondsewet 21 C4 	Galerijflat	Beschikbaar	2011	110 m²		€ 1.150	€ 10,5	Juli 2022
Demeter 62 	Portiekflat	Beschikbaar	2020	81 m²	Onbekend	€ 1.100	€ 13,6	Aug 2022
Sutjensstraat 28-58 	Tussenwoning	Huur- complex	onbekend	125 – 140 m²	137 – 176 ²	€ 900 - € 1.100	€ 7,2 – 7,9	onbekend

Geelgorshof 19 	Tussenwoning		1989	128 m²	160 m²	€ 1.195	€ 9,3	18-05-2021
Romeinenstraat 23 	Hoekwoning	Beschikbaar	1969	111m²	Onbekend	€ 1.200	€ 10,8	Juli 2022
Nazarethsteeg 12-20 	Hoekwoning	Beschikbaar	2022	128 m²	Onbekend	€ 1.750 € 1.795	€ 13,7 – 14,0	Juli 2022
Beekpoort 1 -3 	2-onder-1-kap	Beschikbaar	2022	142m²	Onbekend	€ 1.795	€ 12,6	Juli 2022
Jankushofstraat 8 	2-onder-1-kap	Beschikbaar	2000	110 m²	294 m²	€ 1.100	€ 10,0	Juli 2022
Sutjensstraat 22 	2-onder-1-kap	Verhuurd onder voor- behoud	2012	104 m²	Onbekend	€ 1.195	€ 11,5	22-7-2022
Aletta Jacobsstraat 7 	2-onder-1-kap	Onbekend	2009	148 m²	Onbekend	€ 1.200	€ 8,1	15 juli 2022
Seelenstraat 8 	Vrijstaand	Beschikbaar	1979	157 m²	Onbekend	€ 1.600	€ 10,2	Mei 2022

Bron: Funda (september 2022). Bewerking Stec Groep (2022).

TOELICHTING OP TABEL C8: BOUWKOSTEN REFERENTIEWONINGTYPE

Onderstaande tabel toont de gehanteerde bouwkosten per type woning. De gehanteerde bouwkosten zijn gebaseerd op referentietypen uit het Bouwkostenkompas, interne expertise en externe expertise. De keuze voor een plat dak of een puntdak, hoger bouwen, de aanwezigheid van een parkeerkelder of garage, en een hogere EPC-normering hebben allemaal invloed op de hoogte van de bouwkosten van een woning. De bouwkosten per type woning zoals gehanteerd in dit onderzoek zijn gemiddelden.

Tabel C8: bouwkosten referentie woningtype

Tweekappers		Bouwkosten en vormfactor	
		Bouwkosten : € 1.210 per m ² bvo Vormfactor = 75%	
Twee onder één kap (schuin dak)		Twee onder één kap (schuin dak) garage geschakeld	
			
(Particulier opdrachtgeverschap /) Patiowoning		Bouwkosten en vormfactor	
		Bouwkosten : € 1.435 per m ² bvo Vormfactor = 80%	
Patiowoning (2 laags)		Patiowoning (1 laags)	
			
Vrijstaand / Particulier opdrachtgeverschap		Bouwkosten en vormfactor	
Vrijstaand projectenbouw		Bouwkosten : € 1.240 per m ² bvo Vormfactor = 80%	
Particulier opdrachtgeverschap		Bouwkosten : € 1.180 per m ² bvo Bijkomende kosten: 28% = € 350 per m ² bvo Totaal stichtingskosten: € 1.510 per m ² bvo Vormfactor = 80%	
Herenhuis (schuin dak)		Cataloguswoning (3 laags)	Stedelijke villa
			
(Gelib.) Middenhuurwoningen		Bouwkosten en vormfactor	
2-1-kap / 3 kap eenvoudige conceptwoningen		Bouwkosten : € 925 per m ² bvo Vormfactor = 78%	
Bouwconceptwoning			

Bron: Bouwkostenkompas, gesprekken met bouwkundige bureaus. Bewerking Stec Groep (2022). Vormfactor = verhouding woonoppervlak / bruto-oppervlak. Bedragen exclusief btw, afgerond op € 5.