



17-12-2020

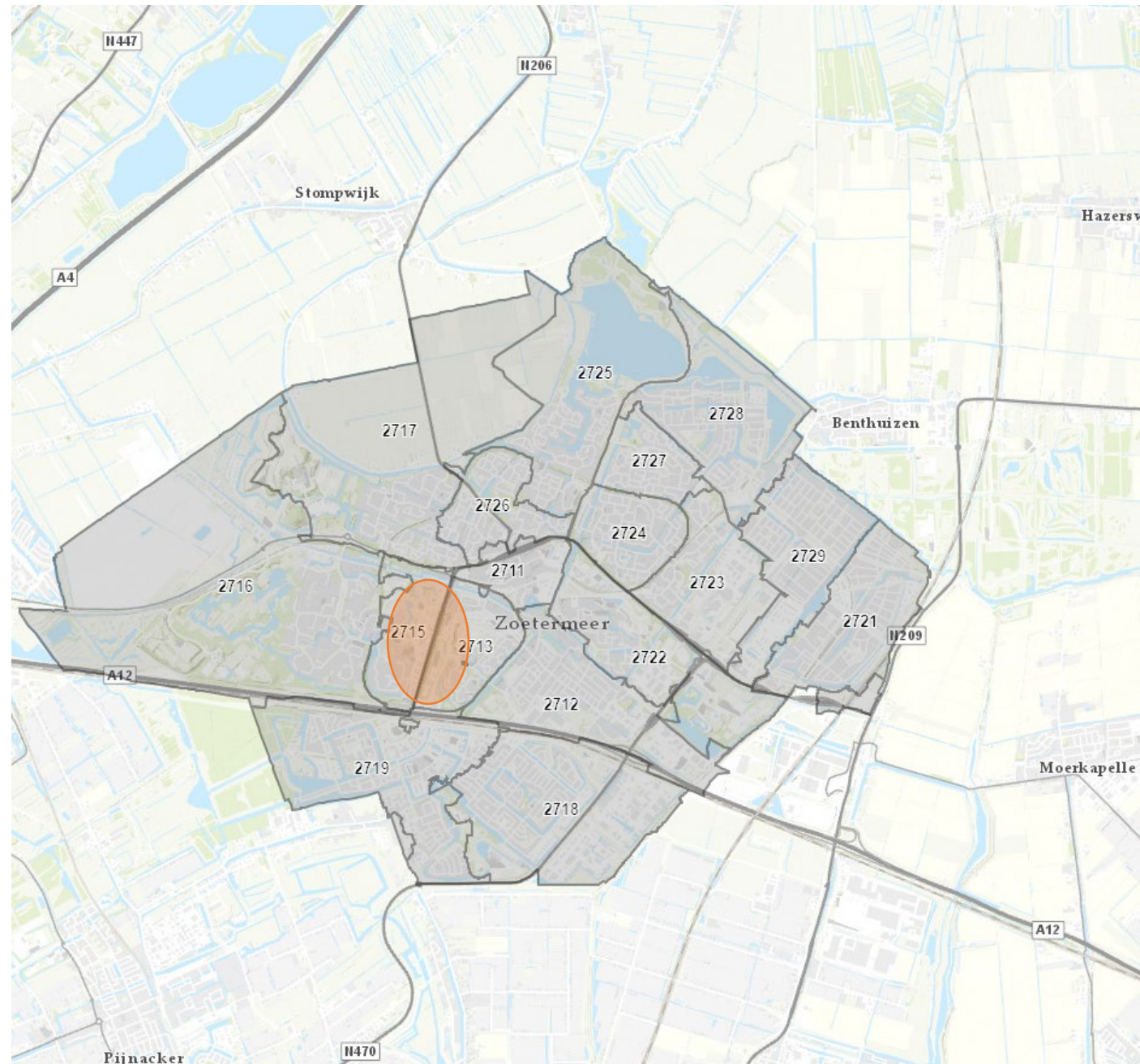
Marktanalyse Entreegebied Zoetermeer

Woningen

Scope marktanalyse PC4-selectie

- Om een beeld te vormen van het **gemiddelde prijsniveau** van woningen in Zoetermeer, zijn bij NVM makelaars geregistreerde transacties geanalyseerd*.
- De postcodes **2711-2729** zijn meegenomen in de analyse. De kaart rechts toont de PC4- selectie. In oranje is de projectlocatie van het Entreegebied weergegeven.
- Voor de analyse is gekeken naar **transacties in het afgelopen jaar** (december 2019 t/m december 2020)
- Uitgangspunt voor de analyse is bouwjaar **2010+**.
- Op basis van bovenstaande uitgangspunten zijn circa 250 transacties geanalyseerd. Met deze analyse benaderen we een gemiddeld prijsniveau in Zoetermeer. Vervolgens is gekeken naar specifieke (nieuwbouw) referentieprojecten, om zodoende een meer gedetailleerd prijsniveau te kunnen inschatten.

* De gegevens van de NVM makelaars dekken ongeveer 80% van het totale aantal transacties. De NVM-transactiegegevens geven een goed beeld van de gemiddelde prijzen en vraagdruk per segment, maar dekken niet de totale woningmarkt.



Transactie-analyse

Koopwoningen (nieuwbouw en bestaande voorraad)

Koopwoningen nieuwbouw	Prijs		Prijs	Aantal	Oppervlak	Looptijd
	VON		VON per m²		m² gbo	dagen
Grondgebonden (EGW)	€	544.819	€	3.444	82	156
Appartementen (MGW)	€	697.600	€	4.643	9	151
Gemiddeld	€	559.929	€	3.563	91	155

Grondgebonden (EGW) naar woningtype

Tussenwoning	€	399.775	€	2.895	21	138
Hoekwoning	€	474.455	€	3.189	11	148
2^1 kap	€	545.295	€	3.572	32	152
Vrijstaand	€	756.192	€	4.015	18	188

Appartementen

t/m 40 m2 gbo	€	-	€	-	-	-
40 - 60 m2 gbo	€	-	€	-	-	-
60 - 80 m2 gbo	€	-	€	-	-	-
80 - 100 m2 gbo	€	-	€	-	-	-
100 - 120 m2 gbo	€	420.000	€	3.717	1	113
120 - 140 m2 gbo	€	643.233	€	4.830	6	134
140 - 160 m2 gbo	€	-	€	-	-	-
160 - 180 m2 gbo	€	-	€	-	-	-
180 - 200 m2 gbo	€	-	€	-	-	-
200 - 220 m2 gbo	€	999.500	€	4.543	2	220
220 - 240 m2 gbo	€	-	€	-	-	-
vanaf 241 m2 gbo	€	-	€	-	-	-

Koop bestaande voorraad	Prijs		Prijs	Aantal	Oppervlak	Looptijd
	k.k.		k.k. per m²		m² gbo	dagen
Grondgebonden (EGW)	€	451.353	€	3.359	50	133
Appartementen (MGW)	€	291.867	€	3.886	15	75
Gemiddeld	€	414.548	€	3.480	65	120

Grondgebonden (EGW) naar woningtype

Tussenwoning	€	398.214	€	3.219	33	124
Hoekwoning	€	409.250	€	3.120	8	130
2^1 kap	€	560.025	€	3.557	4	158
Vrijstaand	€	782.500	€	4.505	5	175

Appartementen

t/m 40 m2 gbo	€	176.000	€	4.692	2	38
40 - 60 m2 gbo	€	215.000	€	3.772	1	57
60 - 80 m2 gbo	€	270.143	€	3.650	7	74
80 - 100 m2 gbo	€	330.000	€	3.686	4	89
100 - 120 m2 gbo	€	-	€	-	-	-
120 - 140 m2 gbo	€	600.000	€	4.839	1	124
140 - 160 m2 gbo	€	-	€	-	-	-
160 - 180 m2 gbo	€	-	€	-	-	-
180 - 200 m2 gbo	€	-	€	-	-	-
200 - 220 m2 gbo	€	-	€	-	-	-
220 - 240 m2 gbo	€	-	€	-	-	-
vanaf 241 m2 gbo	€	-	€	-	-	-

Transactie-analyse

Huurwoningen

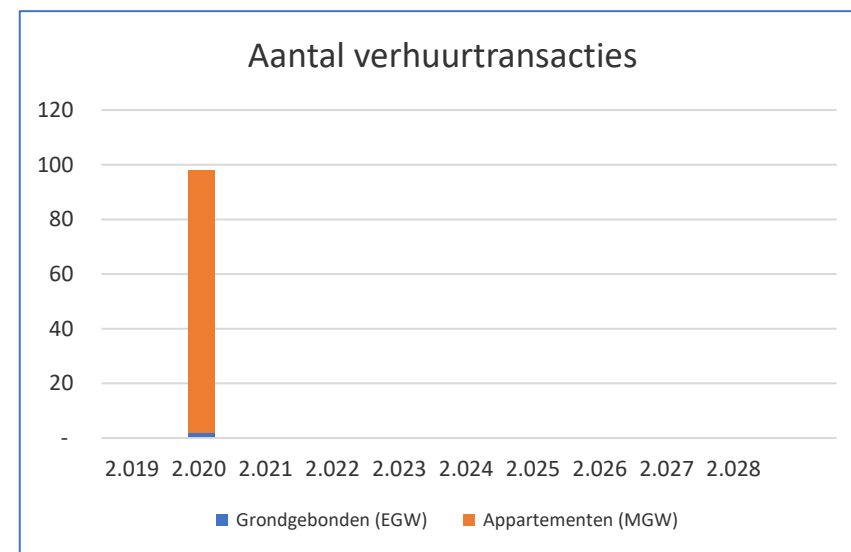
Huurwoningen	Huurprijs		Huurprijs	Aantal	Oppervlak	Looptijd
	per mnd		per m²/mnd		m² gbo	dagen
Grondgebonden (EGW)	€	1.548	€	9,68	2	160
Appartementen (MGW)	€	923	€	14,76	96	65
Gemiddeld	€	935	€	14,66	98	67

Grondgebonden (EGW) naar woningtype

Tussenwoning	€	1.548	€	9,68	2	160
Hoekwoning	€	-	€	-	-	0
2^1 kap	€	-	€	-	-	0
Vrijstaand	€	-	€	-	-	0

Appartementen

t/m 40 m2 gbo	€	695	€	19,53	2	36
40 - 60 m2 gbo	€	785	€	15,71	46	50
60 - 80 m2 gbo	€	1.013	€	15,02	27	67
80 - 100 m2 gbo	€	1.130	€	12,17	17	94
100 - 120 m2 gbo	€	1.134	€	10,79	4	106
120 - 140 m2 gbo	€	-	€	-	-	-
140 - 160 m2 gbo	€	-	€	-	-	-
160 - 180 m2 gbo	€	-	€	-	-	-
180 - 200 m2 gbo	€	-	€	-	-	-
200 - 220 m2 gbo	€	-	€	-	-	-
220 - 240 m2 gbo	€	-	€	-	-	-
vanaf 241 m2 gbo	€	-	€	-	-	-



Huurtransacties

Meergezinswoningen (circa 60 m² GBO)

Schoutenhoek 33, 2722 EJ Zoetermeer



In verhuur genomen

Huurprijs: € 1.000,- p.m.

Servicekosten: € 48,38

Transactieprijs: € 1.000,-

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 75 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: 15 m²

Externe bergruimte: 6 m²

Inhoud: 250 m³

Bouw

Type: Appartement

Soort: Portiekflat

Bouwworm: bestaande bouw

Bouwjaar: 2012



Westwaarts 30 A, 2711 AC Zoetermeer



In verhuur genomen

Huurprijs: € 910,- p.m.

Servicekosten: € 60,-

Transactieprijs: € 910,-

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 65 m²

Overige inpandige ruimte: 1 m²

Inhoud: 169 m³

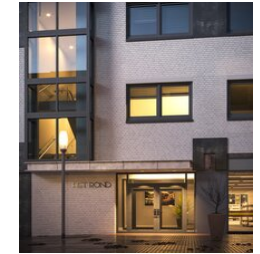
Bouw

Type: Appartement

Soort: Portiekflat

Bouwworm: bestaande bouw

Bouwjaar: 2020



Specifieke referenties – *Huidig aanbod*

Huurwoningen nieuwbouw



Referentieprojecten



Hazerswoudestraat

- 8 huurappartementen
- 55 tot 71 m² GBO
- € 810,- tot € 999,- / mnd
- € 14 tot € 15 per m² GBO / mnd



Nieuw Soestermeer

- 1 te huur (complex 22 appartementen)
- € 950,- tot € 1.250,- / mnd
- Woning te huur: € 995,- / mnd
- 60 m² GBO
- € 16,50 per m² GBO / mnd

Kooptransacties

Meergezinswoningen (circa 70 m² GBO)

Westerschelde 10, 2721 NK Zoetermeer



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 255.000,- k.k.
Transactieprijs: € 259.500,-
Transactieprijs per m²: € 3.604,17

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 72 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 7 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Inhoud: 220 m³

Bouw

Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwworm: bestaande bouw
Bouwjaar: 2013



Slot Heemsingel, 2721 AA Zoetermeer



In verkoop genomen

Koopsom: € 283.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 283.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.628,21

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 78 m²
Inhoud: 200 m³

Bouw

Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwworm: nieuwbouw
Bouwjaar: 2020



Tasmanie 202, 2721 GV Zoetermeer



In verkoop genomen

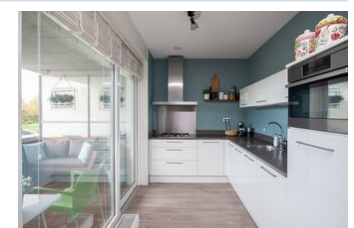
Vraagprijs: € 275.000,- k.k.
Transactieprijs: € 290.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.815,79

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 76 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 9 m²
Overige inpandige ruimte: 2 m²
Externe bergruimte: 4 m²
Inhoud: 217 m³

Bouw

Type: Appartement
Soort: Benedenwoning
Bouwworm: bestaande bouw
Bouwjaar: 2013



Kooptransacties

Meergezinswoningen (circa 90 m² GBO)

Jacobus Bellamyhove 32 G, 2717 WR Zoetermeer



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 269.000,- k.k.
Transactieprijs: € 281.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.512,50

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 80 m²
Externe bergruimte: 3 m²
Inhoud: 260 m³

Bouw

Type: Appartement
Soort: Benedenwoning
Bouwvorm: bestaande bouw
Bouwjaar: 2011



Het Slot Heemsingel, 2721 AA Zoetermeer



In verkoop genomen

Koopsom: € 357.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 357.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.570,-

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 100 m²
Inhoud: 300 m³

Bouw

Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 2020



Aruba 63, 2721 LG Zoetermeer



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 375.000,- k.k.
Transactieprijs: € 370.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.775,51

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 98 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 8 m²
Externe bergruimte: 2 m²
Inhoud: 319 m³

Bouw

Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: bestaande bouw
Bouwjaar: 2012



Kooptransacties

Eengezinswoningen (circa 120 m² GBO)

Slotermeer 3, 2729 PV Zoetermeer



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 395.000,- k.k.
Transactieprijs: € 411.600,-
Transactieprijs per m²: € 3.430,-

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 120 m²
Perceeloppervlakte: 129 m²
Inhoud: 430 m³

Verkocht

Aangemeld: 29-05-2020
Afgemeld: 01-07-2020
Ondertekening akte: 23-06-2020
Dagen op de markt: 26

Bouw

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwvorm: bestaande bouw
Bouwjaar: 2016



Lauwersmeer 55, 2729 PK Zoetermeer



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 400.000,- k.k.
Transactieprijs: € 417.500,-
Transactieprijs per m²: € 3.599,14

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 116 m²
Externe bergruimte: 7 m²
Perceeloppervlakte: 118 m²
Inhoud: 409 m³

Verkocht

Aangemeld: 31-07-2020
Afgemeld: 18-09-2020
Ondertekening akte: 31-08-2020
Dagen op de markt: 32

Bouw

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: bestaande bouw
Bouwjaar: 2013



Lauwersmeer 51, 2729 PK Zoetermeer



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 369.000,- k.k.
Transactieprijs: € 410.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.445,38

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 119 m²
Externe bergruimte: 7 m²
Perceeloppervlakte: 153 m²
Inhoud: 425 m³

Bouw

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: bestaande bouw
Bouwjaar: 2013



Specifieke referenties – *Huidig aanbod*

Koopwoningen nieuwbouw



Referentieprojecten



Residence Du Govert
(in ontwikkeling)

- 9 appartementen (50 in project)
- 87 tot 113 m² GBO
- € 325.000,- tot € 756.000,- VON
- € 3.630 tot € 3.930 per m² GBO



Rockade *
(in ontwikkeling)

- 3 appartementen (15 in project)
- 84 tot 139 m² GBO
- € 395.000,- tot € 655.000,- VON
- Circa € 4.700 per m² GBO



Nieuw Dorp
(in ontwikkeling)

- 30 eengezinswoningen (189 in project)
- 109 tot 128 m² GBO
- € 357.000,- tot € 497.500,- VON
- € 3.280,- tot € 3.890,- per m² GBO

** Project Rockade betreft een luxe project met relatief grote appartementen van hoogwaardige kwaliteit. Dergelijke prijsniveaus lijken ons niet haalbaar en niet wenselijk in het Entreegebied, waar voornamelijk vraag is naar goedkope- en middeldure (huur) appartementen en waar beperkt vraag is naar dure koopappartementen, volgens het woningmarktonderzoek van SpringCo.*

Commercieel Kantoor en retail

Aanbod en transacties in 2020

Kantoren

Het prijsniveau van de kantorenmarkt in Zoetermeer toont een minder consistent beeld dan wat betreft woningen. Het aantal (recente) transacties en referenties van huidig aanbod is relatief beperkt. Bovendien betreft het voornamelijk grootschalige en gedateerde kantoorpanden, met bouwjaren tot 2010. Recente transacties en huidig aanbod van kantoorpanden toont m² prijzen die variëren van € 125,- tot € 195,- per m² VVO per jaar. Hierbij geldt dat de hoogste m²-prijzen (€ 195,-) een recent opgeleverd kantoorpand betreft (zie volgende sheet).

Rontgenlaan 3, 2719 DX Zoetermeer



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 3.300,- p.m.
Huurprijs: € 39.600,- p.j.
Huurprijs: € 127,74 p.m² p.j.
Servicekosten: € 35,- p.m² p.j.
Aanvaarding: In overleg

Beschikbaar

Hoofdfunctie: Kantoorruimte
Oppervlakte: 310 m²
In units vanaf: 155 m²
Aantal verdiepingen: 4

Aangemeld: 15 mei 2020
Laatste wijziging: 15 mei 2020
Dagen op de markt: 214

Willem Dreeslaan 392, 2729 NK Zoetermeer



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 8.340,- p.j.
Huurprijs: € 695,- p.m.
Huurprijs: € 139,- p.m² p.j.
Transactieprijs: € 8.340,-
Datum akte: 20 mei 2020
Datum overeenkomst: 1 augustus 2020
Duur overeenkomst: 12 maanden
Servicekosten: € 45,- p.m.

Verhuurd

Hoofdfunctie: Kantoorruimte
Oppervlakte: 60 m²
In units vanaf: 60 m²
Aantal verdiepingen: 1

Aangemeld: 29 april 2020
Laatste wijziging: 31 juli 2020
Afgemeld: 31 juli 2020
Dagen op de markt: 22

Rontgenlaan 17, 2719 DX Zoetermeer



Aanmelding: In verkoop/verhuur genomen
: € 1.500.000,- k.k.
Huurprijs: € 125,- p.m² p.j.
Huurprijs: € 6.416,67 p.m.
Huurprijs: € 77.000,- p.j.
Servicekosten: € 30,- p.m² p.j.
Aanvaarding: In overleg

Beschikbaar

Hoofdfunctie: Kantoorruimte
Oppervlakte: 616 m²
In units vanaf: 616 m²
Aantal verdiepingen: 4

Aangemeld: 20 augustus 2020
Laatste wijziging: 17 november 2020
Dagen op de markt: 117

Willem Dreeslaan 408, 2729 NK Zoetermeer



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 575,- p.m.
Huurprijs: € 6.900,- p.j.
Huurprijs: € 138,- p.m² p.j.
Transactieprijs: € 6.900,-
Datum akte: 5 maart 2020
Datum overeenkomst: 6 maart 2020
Duur overeenkomst: 24 maanden
Servicekosten: € 40,- p.m.

Verhuurd

Hoofdfunctie: Kantoorruimte
Oppervlakte: 50 m²
In units vanaf: 50 m²
Aantal verdiepingen: 1

Aangemeld: 30 januari 2020
Laatste wijziging: 12 maart 2020
Afgemeld: 12 maart 2020
Dagen op de markt: 36

Hazelnootgaarde 22, 2723 BD Zoetermeer



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 1.250,- p.m.
Huurprijs: € 15.000,- p.j.
Huurprijs: € 166,67 p.m² p.j.
Aanvaarding: In overleg

Beschikbaar

Hoofdfunctie: Kantoorruimte
Oppervlakte: 90 m²
In units vanaf: 90 m²
Aantal verdiepingen: 1

Aangemeld: 7 april 2020
Laatste wijziging: 8 april 2020
Dagen op de markt: 252

Willem Dreeslaan 214 -216, 2729 NJ Zoetermeer



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 2.350,- p.m.
Huurprijs: € 28.200,- p.j.
Huurprijs: € 197,20 p.m² p.j.
Aanvaarding: In overleg

Beschikbaar

Hoofdfunctie: Kantoorruimte
Oppervlakte: 143 m²
In units vanaf: 143 m²
Aantal verdiepingen: 2

Aangemeld: 3 november 2020
Laatste wijziging: 4 november 2020
Dagen op de markt: 42

Specifieke referenties – *Huidig aanbod*

Kantoren nieuwbouw



Referentieprojecten



Willem Dreeslaan

- Kantoorruimten diverse doelgroepen
- € 2.350 / mnd
- 143 m² vvo
- € 197 per m² p.j.
- Bouwjaar 2020

Het aanbod van nieuwbouw kantoren (bouwjaar 2019 +) in Zoetermeer is zeer beperkt. Momenteel staat er slechts één nieuwbouw kantoorobject te huur, welke recent is opgeleverd. Het betreft een pand met 12 bedrijfsunits geschikt voor verschillende type werkplekken en met huurprijzen van circa € 200,- per m² VVO per jaar.

1 Gemiddelde bruto-aanvangsrendementen van kantoren

	2011 %	2013	2015	2017	2019
Randstad					
Beste locaties	7,05	7,40	6,50	4,75	4,00
Overige locaties	8,75	9,85	9,35	6,75	5,75
Buiten Randstad					
Beste locaties	8,25	9,15	8,90	7,50	6,75
Overige locaties	9,75	10,50	10,50	9,50	8,00

Bron: Cushman & Wakefield

Het bruto-aanvangsrendement (BAR) voor kantoren verschilt per locatie en is afhankelijk van locatiekenmerken. Het gemiddeld BAR van kantoren in de Randstad is de afgelopen jaren gedaald. Op niet-prime locaties lag het BAR in 2019 rond de 6% (bron Cushman & Wakefield en NVM, 2020).

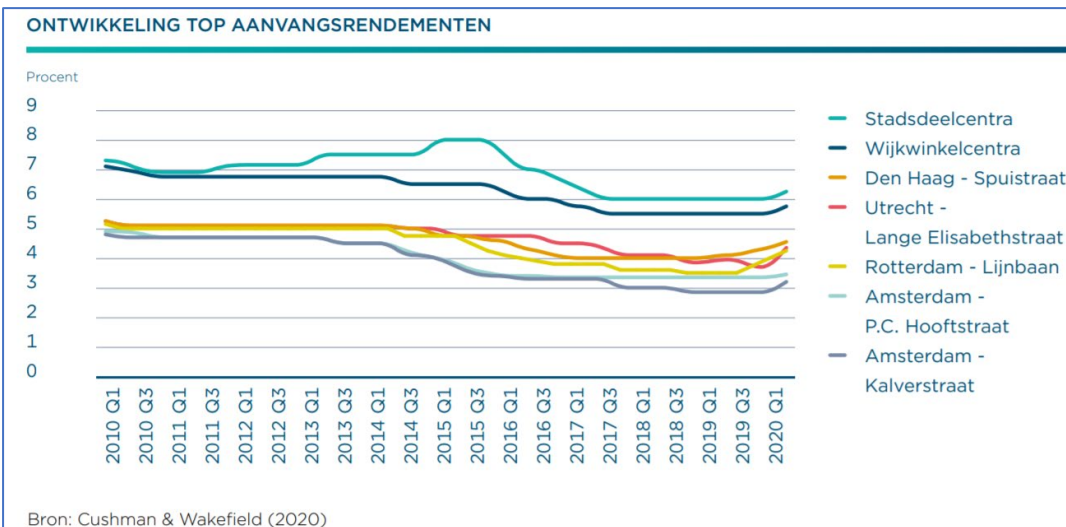
<https://www.nvm.nl/media/vdbbuddx/kantoren-in-cijfers-2020.pdf>

Transacties in 2020

Retail

Ook voor retailvastgoed geldt dat het aantal recente transacties beperkt is. Het gaat om diverse kleinschalige winkels, met locaties die variëren van een winkelstraat tot een buurtcentrum. Ook hier geldt dat het relatief verouderde panden betreft, met bouwjaar voornamelijk tussen 2000 en 2010. Transactieprijzen voor het winkelvastgoed variëren van € 150,- tot € 220,- per m² VVO per jaar.

Een trend voor wat betreft aanvangsrendementen van retailvastgoed is dat deze in het tweede kwartaal van 2020 in vrijwel alle topwinkelstraten zijn gestegen. Dat gebeurde in eerdere jaren al bij minder aantrekkelijke winkellocaties doordat de winkelmarkt te maken heeft met structurele veranderingen. De belangrijkste zijn de veranderende consumentenbehoefte en de toename van het online winkelen. Hierdoor sluiten veel winkels niet meer aan bij de huidige wensen en ontstaat er overcapaciteit. De onzekerheid rondom Covid-19 versnelt deze trends (*bron: Synstrus Achmea*).



https://www.synstrus.nl/_cache/synstrus-achmea-vastgoed/media/thxvk99419/Outlook_2021_2023_Retail.pdf

Dorpsstraat 158 A, 2712 AP Zoetermeer



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 1.100,- p.m.
Huurprijs: € 13.200,- p.j.
Huurprijs: € 220,- p.m² p.j.
Transactieprijs: € 1.100,-
Datum akte: 15 april 2020
Datum overeenkomst: 15 april 2020
Duur overeenkomst: 48 maanden

Verhuurd

Hoofdfunctie: Winkelruimte
Oppervlakte: 60 m²
Verkoop vloeroppervlakte: 50 m²
Frontbreedte: 500 cm

Aangemeld: 24 februari 2020
Laatste wijziging: 6 mei 2020
Afgemeld: 6 mei 2020
Dagen op de markt: 52

Dorpsstraat 117 M, 2712 AE Zoetermeer



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 10.500,- p.j.
Huurprijs: € 875,- p.m.
Huurprijs: € 154,41 p.m² p.j.
Transactieprijs: € 10.500,-
Datum akte: 1 november 2020
Datum overeenkomst: 1 november 2020
Duur overeenkomst: 36 maanden

Verhuurd

Hoofdfunctie: Winkelruimte
Oppervlakte: 68 m²
In units vanaf: 68 m²
Verkoop vloeroppervlakte: 68 m²
Frontbreedte: 350 cm

Aangemeld: 8 september 2020
Laatste wijziging: 2 november 2020
Afgemeld: 2 november 2020
Dagen op de markt: 55

Dijkmanschans 80, 2728 GK Zoetermeer



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 14.340,- p.j.
Huurprijs: € 1.195,- p.m.
Huurprijs: € 199,17 p.m² p.j.
Transactieprijs: € 13.200,-
Datum akte: 1 juli 2020
Datum overeenkomst: 1 augustus 2020
Duur overeenkomst: 24 maanden
Servicekosten: € 75,- p.m.

Verhuurd

Hoofdfunctie: Winkelruimte
Oppervlakte: 72 m²
In units vanaf: 72 m²
Verkoop vloeroppervlakte: 72 m²
Frontbreedte: 500 cm

Aangemeld: 12 maart 2020
Laatste wijziging: 8 juli 2020
Afgemeld: 8 juli 2020
Dagen op de markt: 112

Broekwegzijde 159, 2725 PD Zoetermeer



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 19.140,- p.j.
Huurprijs: € 1.595,- p.m.
Huurprijs: € 177,22 p.m² p.j.
Transactieprijs: € 18.000,-
Datum akte: 30 juni 2020
Datum overeenkomst: 1 augustus 2020
Duur overeenkomst: 12 maanden

Verhuurd

Hoofdfunctie: Winkelruimte
Oppervlakte: 108 m²
In units vanaf: 108 m²
Verkoop vloeroppervlakte: 108 m²
Frontbreedte: 600 cm

Aangemeld: 12 maart 2020
Laatste wijziging: 13 juli 2020
Afgemeld: 13 juli 2020
Dagen op de markt: 111

Broekwegzijde 149, 2725 PD Zoetermeer



Aanmelding: In verkoop/verhuur genomen
: € 145.000,- k.k.
Huurprijs: € 11.940,- p.j.
Huurprijs: € 995,- p.m.
Huurprijs: € 199,- p.m² p.j.
Transactieprijs: € 12.390,-
Datum akte: 16 maart 2020
Datum overeenkomst: 1 juni 2020
Duur overeenkomst: 12 maanden
Servicekosten: € 450,- p.j.

Verhuurd

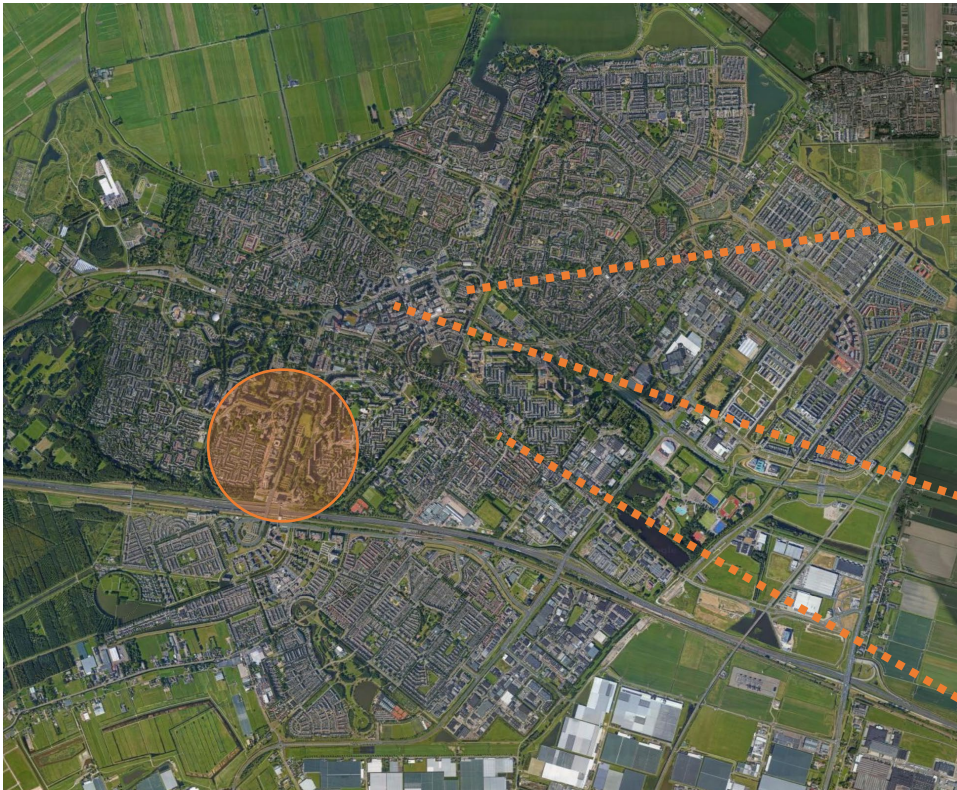
Hoofdfunctie: Winkelruimte
Oppervlakte: 60 m²
In units vanaf: 60 m²
Verkoop vloeroppervlakte: 60 m²
Frontbreedte: 800 cm

Aangemeld: 8 januari 2020
Laatste wijziging: 29 mei 2020
Afgemeld: 29 mei 2020
Dagen op de markt: 69

Parkeren

Specifieke referenties

Parkeergarages (abonnementen)



Referentieprojecten



P9 Stadshart

- 582 plaatsen
- Jaarabonnement:
 - Winkel / kantoor: € 1.140,- per jaar
 - 24/7: € 1.460,- per jaar
 - (inclusief BTW)



P1 Stadshart

- 326 plaatsen
- Jaarabonnement:
 - Winkel / kantoor: € 1.960,-
 - 27/7: € 2.520,-
 - (inclusief BTW)



Dijkwoning

- Kosten (extra) parkeerplek:
- € 25.000,- V.O.N.

Kosten voor een jaarabonnement voor een parkeerplek in een bebouwde parkeervoorziening in de binnenstad (winkelgebied) van Zoetermeer variëren van € 1.100,- tot € 2.500,- per parkeerplek per jaar (inclusief BTW).

Bouwkosten

Bouwkosten Wonen

Portiekwoning (vanaf 4 lagen)

Gestapeld, nieuwbouw, woonfunctie

Compact woonblok, maximaal 4 lagen met 2 woningen per stijppunt per laag. Eén lift per portiek. Buitenruimtes met balkons. Decentrale installatietechniek, gasloos met individuele warmtepomp. Woninggrootte gemiddeld ca. 75–85 m² GO.



BOUWKOSTEN	BASIS	LAAG	HOOG
Bouwkosten / BVO	€ 1.337,89	€ 1.180,91	€ 1.573,46
Bouwkosten / BIH	€ 447,75	€ 411,69	€ 506,34
Herbouwkosten / BVO	€ 1.429,47	€ 1.222,17	€ 1.803,99

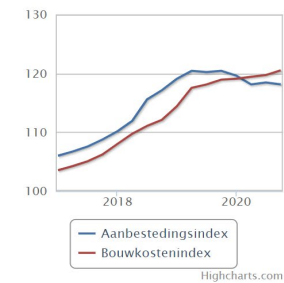
VORMFACTOREN	BASIS	LAAG	HOOG
Gevel / BVO	0,53	0,51	0,55
Gevel open	0,4 %	0,4 %	0,4 %
Inhoud / BVO	2,99	2,87	3,11
GO / BVO	0,73	0,73	0,73

PRIJSINVLOEDEN	
Kleine units 50 m² GO / won.	+ 52,- / BVO
Stadverwarming	- 62,- / BVO
Inclusief BENG	+ 101,- / BVO

PROVINCIE
Zuid-Holland

BOUWKOSTENINDEX

Periode: 2017 – 2020 (2007 = 100)



De boven weergegeven index is de specifieke index van dit (gebouw)type van de afgelopen 3 jaar.

[Klik hier voor meer indices](#)

Woontoren (tot 8 lagen)

Gestapeld, nieuwbouw, woonfunctie

Compact woonblok, max. 8 lagen. 4 woningen per laag. Eén lift per woonblok, intern vluchttrappenhuis. Bovenste laag veelal afwijkend. Buitenruimtes met aangehangen balkons. Decentrale installaties, aluminium kozijnen. Woninggrootte gemiddeld ca. 75–85 m² GO.



BOUWKOSTEN	BASIS	LAAG	HOOG
Bouwkosten / BVO	€ 1.280,45	€ 1.091,03	€ 1.576,26
Bouwkosten / BIH	€ 420,81	€ 373,49	€ 493,35
Herbouwkosten / BVO	€ 1.374,29	€ 1.134,53	€ 1.809,06

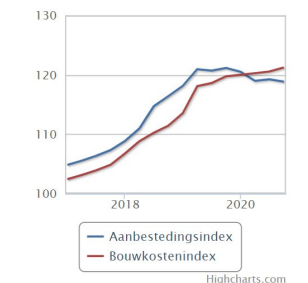
VORMFACTOREN	BASIS	LAAG	HOOG
Gevel / BVO	0,56	0,54	0,59
Gevel open	0,5 %	0,4 %	0,5 %
Inhoud / BVO	3,04	2,92	3,20
GO / BVO	0,75	0,75	0,75

PRIJSINVLOEDEN	
Kleine units 50 m² GO / won.	+ 79,- / BVO
Stadverwarming	- 68,- / BVO
Inclusief BENG	+ 111,- / BVO

PROVINCIE
Zuid-Holland

BOUWKOSTENINDEX

Periode: 2017 – 2020 (2007 = 100)



De boven weergegeven index is de specifieke index van dit (gebouw)type van de afgelopen 3 jaar.

[Klik hier voor meer indices](#)

Bouwkosten

Wonen

Appartementenblok (tot 3 lagen)

Gestapeld, nieuwbouw, woonfunctie

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.



BOUWKOSTEN	BASIS	LAAG	HOOG
Bouwkosten / BVO	€ 1.419,71	€ 1.234,95	€ 1.702,24
Bouwkosten / BIH	€ 468,04	€ 419,72	€ 539,59
Herbouwkosten / BVO	€ 1.542,65	€ 1.286,25	€ 2.042,30

VORMFACTOREN	BASIS	LAAG	HOOG
Gevel / BVO	0,57	0,55	0,59
Gevel open	0,5 %	0,4 %	0,5 %
Inhoud / BVO	3,03	2,94	3,15

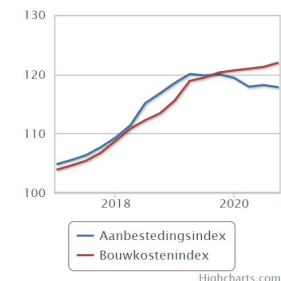
PRIJSINVLOEDEN

Kleine units 50 m ² GO / won.	+ 156,- / BVO
Stadverwarming	- 60,- / BVO
Inclusief BENG	+ 136,- / BVO

PROVINCIE
Zuid-Holland

BOUWKOSTENINDEX

Periode: 2017 - 2020 (2007 = 100)



De boven weergegeven index is de specifieke index van dit (gebouw)type van de afgelopen 3 jaar.

[Klik hier voor meer indices](#)

Appartementenblok (tot 6 lagen)

Gestapeld, nieuwbouw, woonfunctie

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. 65-75 m² GO.



BOUWKOSTEN	BASIS	LAAG	HOOG
Bouwkosten / BVO	€ 1.383,33	€ 1.201,43	€ 1.649,15
Bouwkosten / BIH	€ 462,39	€ 414,01	€ 530,05
Herbouwkosten / BVO	€ 1.473,74	€ 1.241,51	€ 1.878,51

VORMFACTOREN	BASIS	LAAG	HOOG
Gevel / BVO	0,57	0,55	0,59
Gevel open	0,5 %	0,4 %	0,5 %
Inhoud / BVO	2,99	2,90	3,11
GO / BVO	0,78	0,78	0,78

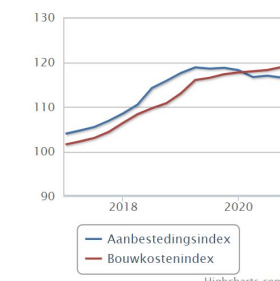
PRIJSINVLOEDEN

Kleine units 50 m ² GO / won.	+ 158,- / BVO
Stadverwarming	- 57,- / BVO
Inclusief BENG	+ 95,- / BVO

PROVINCIE
Zuid-Holland

BOUWKOSTENINDEX

Periode: 2017 - 2020 (2007 = 100)



De boven weergegeven index is de specifieke index van dit (gebouw)type van de afgelopen 3 jaar.

[Klik hier voor meer indices](#)

Bouwkosten

Wonen

Herenhuis (modern)

Geschakeld, nieuwbouw, woonfunctie

Onder architectuur gebouwde unieke woningen met moderne uitstraling. Zeer grote verdiepingshoogte, plat dak. Meer dan één uitgebreide badkamer. Veel open geveldelen en vides. Gasloos met individuele warmtepomp.



BOUWKOSTEN	BASIS	LAAG	HOOG
Bouwkosten / BVO	€ 1.738,03	€ 1.481,93	€ 2.062,96
Bouwkosten / BIH	€ 452,36	€ 397,63	€ 516,27
Herbouwkosten / BVO	€ 1.814,32	€ 1.508,36	€ 2.277,64

VORMFACTOREN	BASIS	LAAG	HOOG
Gevel / BVO	0,80	0,78	0,83
Gevel open	0,7 %	0,6 %	0,7 %
Inhoud / BVO	3,84	3,73	4,00
GO / BVO	0,81	0,81	0,81

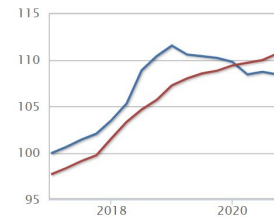
PRIJSINVLOEDEN

Stadverwarming	- 21,- / BVO
Inclusief BENG	+ 126,- / BVO
Meerprijs EPC 0,0	+ 149,- / BVO

PROVINCIE
Zuid-Holland

BOUWKOSTENINDEX

Periode: 2017 - 2020 (2007 = 100)



— Afbestedingsindex
— Bouwindex

De boven weergegeven index is de specifieke index van dit (gebouw)type van de afgelopen 3 jaar.

[Klik hier voor meer indices](#)

Herenhuis (standaard)

Geschakeld, nieuwbouw, woonfunctie

Onder architectuur gebouwde unieke woningen met moderne of klassieke uitstraling. Grote verdiepingshoogte, wisselde schuine en platte daken. Meer dan één uitgebreide badkamer. Grote hoeveelheid gevelopeningen met luxe kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp.



BOUWKOSTEN	BASIS	LAAG	HOOG
Bouwkosten / BVO	€ 1.362,42	€ 1.145,45	€ 1.536,79
Bouwkosten / BIH	€ 407,78	€ 353,45	€ 446,58
Herbouwkosten / BVO	€ 1.441,42	€ 1.174,58	€ 1.754,19

VORMFACTOREN	BASIS	LAAG	HOOG
Gevel / BVO	0,70	0,68	0,72
Gevel open	0,5 %	0,5 %	0,6 %
Inhoud / BVO	3,34	3,24	3,44
GO / BVO	0,83	0,83	0,83

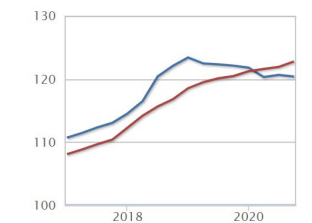
PRIJSINVLOEDEN

Stadverwarming	- 19,- / BVO
Inclusief BENG	+ 103,- / BVO
Meerprijs EPC 0,0	+ 133,- / BVO

PROVINCIE
Zuid-Holland

BOUWKOSTENINDEX

Periode: 2017 - 2020 (2007 = 100)



— Afbestedingsindex
— Bouwindex

De boven weergegeven index is de specifieke index van dit (gebouw)type van de afgelopen 3 jaar.

[Klik hier voor meer indices](#)

Bouwkosten

Kantoor

Kantoorblok (tot 8 lagen)

Kantoorblok, nieuwbouw, kantoorfunctie

Kantoorpand gebouwd onder architectuur. Entreegebied met receptie en wachtruimte. Kern met verticaal transport met liften. Natuurstenen of stalen gevelbekleding, zonwering. Luchtbehandeling met beperkte koeling. Gasloos met warmtepomp.



BOUWKOSTEN	BASIS	LAAG	HOOG
Bouwkosten / BVO	€ 1.479,81	€ 1.316,71	€ 1.712,80
Bouwkosten / BIH	€ 443,69	€ 402,84	€ 503,47
Herbouwkosten / BVO	€ 1.720,86	€ 1.508,13	€ 2.008,76

VORMFACTOREN	BASIS	LAAG	HOOG
Gevel / BVO	0,60	0,59	0,61
Gevel open	0,4 %	0,3 %	0,5 %
Inhoud / BVO	3,34	3,27	3,40
GO / BVO	0,94	0,95	0,95
VVO / BVO	0,81	0,81	0,81

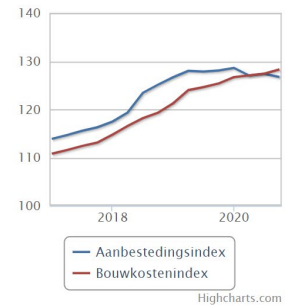
PRIJSINVLOEDEN

Inclusief BENG	+ 144,- / BVO
BREEAM-NL EXCELLENT	+ 197,- / BVO
Inbouw (Kantoortuin)	+ 128,- / BVO

PROVINCIE
Zuid-Holland

BOUWKOSTENINDEX

Periode: 2017 - 2020 (2007 = 100)



De boven weergegeven index is de specifieke index van dit (gebouw)type van de afgelopen 3 jaar.

[Klik hier voor meer indices](#)

Kantoorblok (max 6 lagen)

Kantoorblok, nieuwbouw, kantoorfunctie

Kantoorpand gebouwd onder architectuur. Entreegebied met receptie en wachtruimte. Kern met verticaal transport met liften. Natuurstenen of stalen gevelbekleding, zonwering. Luchtbehandeling met beperkte koeling. Gasloos met individuele warmtepomp.



BOUWKOSTEN	BASIS	LAAG	HOOG
Bouwkosten / BVO	€ 1.328,36	€ 1.185,39	€ 1.520,17
Bouwkosten / BIH	€ 398,16	€ 362,55	€ 446,72
Herbouwkosten / BVO	€ 1.565,70	€ 1.373,52	€ 1.812,04

VORMFACTOREN	BASIS	LAAG	HOOG
Gevel / BVO	0,54	0,53	0,55
Gevel open	0,4 %	0,3 %	0,5 %
Inhoud / BVO	3,34	3,27	3,40
GO / BVO	0,95	0,96	0,96
VVO / BVO	0,79	0,79	0,79

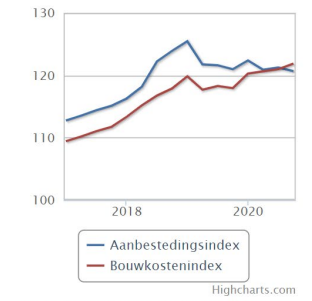
PRIJSINVLOEDEN

Inclusief BENG	+ 120,- / BVO
BREEAM-NL EXCELLENT	+ 194,- / BVO
Inbouw (kantoortuin)	+ 124,- / BVO

PROVINCIE
Zuid-Holland

BOUWKOSTENINDEX

Periode: 2017 - 2020 (2007 = 100)



De boven weergegeven index is de specifieke index van dit (gebouw)type van de afgelopen 3 jaar.

[Klik hier voor meer indices](#)

Bouwkosten

Kantoor

Kantoorblok (tot 8 lagen)

Kantoorblok, nieuwbouw, kantoorfunctie

Kantoorpand gebouwd onder architectuur. Entreegebied met receptie en wachtruimte. Kern met verticaal transport met liften. Natuurstenen of stalen gevelbekleding, zonwering. Luchtbehandeling met beperkte koeling. Gasloos met warmtepomp.



BOUWKOSTEN	BASIS	LAAG	HOOG
Bouwkosten / BVO	€ 1.479,81	€ 1.316,71	€ 1.712,80
Bouwkosten / BIH	€ 443,69	€ 402,84	€ 503,47
Herbouwkosten / BVO	€ 1.720,86	€ 1.508,13	€ 2.008,76

VORMFACTOREN	BASIS	LAAG	HOOG
Gevel / BVO	0,60	0,59	0,61
Gevel open	0,4 %	0,3 %	0,5 %
Inhoud / BVO	3,34	3,27	3,40
GO / BVO	0,94	0,95	0,95
VVO / BVO	0,81	0,81	0,81

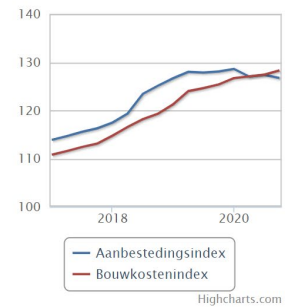
PRIJSINVLOEDEN

Inclusief BENG	+ 144,- / BVO
BREEAM-NL EXCELLENT	+ 197,- / BVO
Inbouw (Kantoortuin)	+ 128,- / BVO

PROVINCIE
Zuid-Holland

BOUWKOSTENINDEX

Periode: 2017 - 2020 (2007 = 100)



De boven weergegeven index is de specifieke index van dit (gebouw)type van de afgelopen 3 jaar.

[Klik hier voor meer indices](#)

Kantoorblok (max 6 lagen)

Kantoorblok, nieuwbouw, kantoorfunctie

Kantoorpand gebouwd onder architectuur. Entreegebied met receptie en wachtruimte. Kern met verticaal transport met liften. Natuurstenen of stalen gevelbekleding, zonwering. Luchtbehandeling met beperkte koeling. Gasloos met individuele warmtepomp.



BOUWKOSTEN	BASIS	LAAG	HOOG
Bouwkosten / BVO	€ 1.328,36	€ 1.185,39	€ 1.520,17
Bouwkosten / BIH	€ 398,16	€ 362,55	€ 446,72
Herbouwkosten / BVO	€ 1.565,70	€ 1.373,52	€ 1.812,04

VORMFACTOREN	BASIS	LAAG	HOOG
Gevel / BVO	0,54	0,53	0,55
Gevel open	0,4 %	0,3 %	0,5 %
Inhoud / BVO	3,34	3,27	3,40
GO / BVO	0,95	0,96	0,96
VVO / BVO	0,79	0,79	0,79

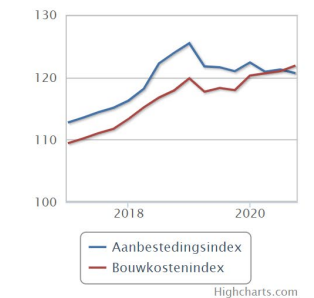
PRIJSINVLOEDEN

Inclusief BENG	+ 120,- / BVO
BREEAM-NL EXCELLENT	+ 194,- / BVO
Inbouw (kantoortuin)	+ 124,- / BVO

PROVINCIE
Zuid-Holland

BOUWKOSTENINDEX

Periode: 2017 - 2020 (2007 = 100)



De boven weergegeven index is de specifieke index van dit (gebouw)type van de afgelopen 3 jaar.

[Klik hier voor meer indices](#)

Bouwkosten

Retail

Winkelstraat met bovenwoningen

Geschakeld, nieuwbouw, winkel- / horecafunctie

Winkelgebied met winkels op begane grond en gestapelde woningen tot vier lagen. Winkels dieper dan de woningen. Opgangen met portiek en galerij aan achterzijde. Winkels worden casco opgeleverd met basisinstallaties. Woningen gasloos met individuele warmtepompen.



BOUWKOSTEN	BASIS	LAAG	HOOG
Bouwkosten / BVO	€ 1.306,71	€ 1.140,00	€ 1.540,68
Bouwkosten / BIH	€ 415,93	€ 374,09	€ 471,54
Herbouwkosten / BVO	€ 1.448,25	€ 1.267,14	€ 1.711,60

VORMFACTOREN	BASIS	LAAG	HOOG
Gevel / BVO	0,58	0,57	0,61
Gevel open	0,5 %	0,4 %	0,5 %
Inhoud / BVO	3,14	3,05	3,27
GO / BVO	0,92	0,92	0,92
VVO / BVO	0,88	0,88	0,88

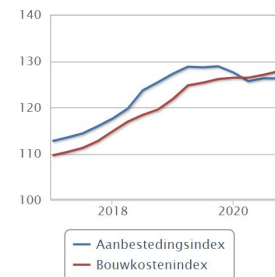
PRIJSINVLOEDEN

PROVINCE

Zuid-Holland

BOUWKOSTENINDEX

Periode: 2017 – 2020 (2007 = 100)



De boven weergegeven index is de specifieke index van dit (gebouw)type van de afgelopen 3 jaar.

[Klik hier voor meer indices](#)

Bouwkosten

Parkeren (gecombineerd met bebouwing)

Onder bebouwing (tot 750 m²)

Gecombineerd met bebouwing, nieuwbouw, parkeergarages

Kleinschalige bovengrondse enkellaagse garage onder bebouwing. Betonconstructie met dubbele T-liggers. Vloerafwerking met coating, gevel voorzien van roosters, TL-verlichting, noodventilatie, kaartlezer met slagboom. Excl. vrije-plek signalering en aanduiding.



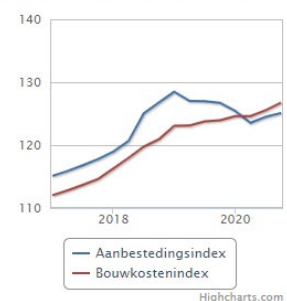
BOUWKOSTEN	BASIS	LAAG	HOOG
Bouwkosten / m²	€ 726,12	€ 583,69	€ 902,27
Bouwkosten / BIH	€ 234,23	€ 192,13	€ 285,35
Herbouwkosten / m²	€ 677,19	€ 535,03	€ 852,72

VORMFACTOREN	BASIS	LAAG	HOOG
Gevel / m²	0,13	0,13	0,13
Gevel open	0,3 %	0,2 %	0,4 %
Inhoud / m³	3,10	3,04	3,16
GO / m²	0,93	0,93	0,93

PRIJSINVLOEDEN

PROVINCE
Zuid-Holland

BOUWKOSTENINDEX
Periode: 2017 - 2020 (2007 = 100)



De boven weergegeven index is de specifieke index van dit (gebouw)type van de afgelopen 3 jaar.

Half verdiept (tot 750 m²)

Gecombineerd met bebouwing, nieuwbouw, parkeergarages

Kleinschalige half verdiepte garage onder bebouwing. Betonnen keerwanden, betonconstructie met prefab liggers. Vloerafwerking met coating. Gevel met roosters, TL-verlichting, noodventilatie, kaartlezer met slagboom. Excl. vrije-plek signalering en aanduiding.



BOUWKOSTEN	BASIS	LAAG	HOOG
Bouwkosten / m²	€ 761,57	€ 714,20	€ 934,17
Bouwkosten / BIH	€ 252,14	€ 241,28	€ 303,21
Herbouwkosten / m²	€ 654,26	€ 607,68	€ 825,32

VORMFACTOREN	BASIS	LAAG	HOOG
Gevel / m²	0,29	0,28	0,29
Gevel open	0,8 %	0,7 %	0,9 %
Inhoud / m³	3,02	2,96	3,08
GO / m²	0,94	0,94	0,94

PRIJSINVLOEDEN

PROVINCE
Zuid-Holland

BOUWKOSTENINDEX
Periode: 2017 - 2020 (2007 = 100)



De boven weergegeven index is de specifieke index van dit (gebouw)type van de afgelopen 3 jaar.

[Klik hier voor meer indices](#)

Bouwkosten

Parkeren (bovengronds)

Bovengronds, dicht (tot 4 lagen)

Bovengronds, nieuwbouw, parkeergarages

Meerlaagse parkeergarage van betonconstructie met een 'esthetisch dichte' gevel. Vloerafwerking met coating, TL-verlichting en kaartlezer met slagboom, geen liftinstallatie. Parkeren op dak, oppervlakte is inclusief de dakvloer. Excl. vrije-plek signalering en aanduiding.



BOUWKOSTEN	BASIS	LAAG	HOOG
Bouwkosten / m²	€ 691,70	€ 645,01	€ 763,19
Bouwkosten / BIH	€ 252,88	€ 241,92	€ 272,14
Herbouwkosten / m²	€ 623,14	€ 576,10	€ 695,19

VORMFACTOREN	BASIS	LAAG	HOOG
Gevel / m²	0,19	0,19	0,19
Gevel open	0,5 %	0,5 %	0,5 %
Inhoud / m³	2,74	2,67	2,80
GO / m²	0,97	0,97	0,97

PRIJSINVLOEDEN

PROVINCE

Zuid-Holland ▼

BOUWKOSTENINDEX

Periode: 2017 - 2020 (2007 = 100)

