

Grondprijzadvies Biezenakker Definitief

Oude IJsselstreek

21 april 2026



Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling B.V.

Bolderweg 2
1332 AT Almere

T 036-5300211

info@metafoor.nl
www.metafoorro.nl

Grondprijzadvies Biezenakker
Oude IJsselstreek

Opdrachtgever:	Gemeente Oude IJsselstreek
Projectnaam/-locatie:	Oude IJsselstreek
Datum:	21 april 2026
Status/Versie:	Definitief
Auteur(s):	E. Linssen

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Aanpak	4
1.3.1	Input residuele berekening.....	5
1.3.2	Middeldure huurwoningen.....	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Marktanalyse.....	6
2.1	VON-prijzen koopwoningen.....	6
2.1.1	NVM-regio Achterhoek transactieprizen.....	6
2.1.2	Marktscan nieuwbouw koopwoningen omgeving Uift	6
2.2	Stichtingskosten woningbouw	7
3	Grondwaardeberekeningen	9
3.1	Koopwoningen	9
3.2	Midden huurwoningen	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 grootschalige locaties te ontwikkelen voor woningbouw. In het bijzonder gaat het om de projecten De Tuit (Varsseveld, 566 woningen), Lenteleven (Gendringen, 226 woningen) en Biezenakker (Ulft, 422 woningen). De gemeente heeft voor de hiervoor benoemde ontwikkelingen niet alle in exploitatie te nemen gronden in eigendom. Vandaar dat de gemeente kostenverhaalsregels in het Omgevingsplan opneemt. Op die manier is de gemeente verzekerd van het verplicht kostenverhaal. 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.

Ten behoeve het omgevingsplan en de daarin opgenomen kostenverhaalsregels heeft de gemeente Oude IJsselstreek Metafoor RO gevraagd een grondprijsadvies op te stellen voor de verschillende woningbouwtypologieën en segmenten die zijn voorzien in Biezenakker. Voor sociale huurwoningen geldt een vaste grondprijs en daarom is deze categorie niet meegenomen in onderhavige advies.

De segmenten zijn als volgt gedefinieerd:

Segment	Criterium
Sociale huur	Maandhuur DAEB huurgrens € 932,93
Middenhuur	Maandhuur 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 voor Biezenakker per woningtype en segment een residuele grondwaarde berekend.

1.2 Plangebied

Plangebied Biezenakker is globaal gelegen tussen Oude IJsselweg, Buizerdweg en Oerseveld en wordt doorsneden door Biezenakker en Vogelenzangweg. Het betreft een aan de kern Ulft grenzende uitleglocatie van ruim 24 ha in omvang waarvan 9 ha als uitgeefbaar is aangemerkt. Dit staat gelijk aan circa 37% van het plangebied. Er wordt rekening gehouden met de realisatie van 422 woningen.

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 regressieanalyse¹ 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 Middeldure huurwoningen

Bepalen beleggingswaarde

Om voor de middeldure huurwoningen een grondwaarde te bepalen dienen de stichtingskosten van de beleggingswaarde van de middeldure huurwoning afgetrokken te worden. Middeldure huurwoningen zijn woningen waarbij de maandelijkse huur tussen de liberalisatiegrens (€ 932,93 per maand in 2026) en de maximale huurprijs voor middeldure huurwoningen (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.

¹ Middels een regressieanalyse worden de verzamelde marktdata- in het bijzonder verkoopprijzen en woon-/gebruiksoppervlakten – in een formule vertaald. Met die formule kunnen de verkoopwaarden worden bepaald voor woonproducten van een bepaalde grootte.

2 Marktanalyse

2.1 VON-prijzen koopwoningen

2.1.1 NVM-regio Achterhoek transactieprizen

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 2 staan de mediane transactieprizen in de NVM-regio 'Achterhoek' per woningtype gepresenteerd.

 Transactieprijs De transactieprijs toont de (mediane) verkoopprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen.	Transactieprijs	2024-4	2025-3	2025-4	%-jr.	%-kw
	(x 1.000 euro)					
	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 m ² 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	2024-4	2025-3	2025-4	%-jr.	%-kw
	(euro/m ² gbo wonen)					
	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 2 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 bouw². De gegevens in figuur 2 dienen dan ook enkel als richtinggevende maatstaf voor de gevonden verkoopprijzen 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 Uift

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 Uift en 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, goedkoop en betaalbaar³
- Vrijstaand: Duur en levensloopbestendig
- Appartement: Goedkoop, betaalbaar en duur

² Transactiewaarden kunnen daarmee afgeleid zijn van (gerealiseerde) VON-prijzen (inclusief BTW) of prijzen kosten koper.

³ De types goedkoop en betaalbaar betreffen een specifiek concept als toegepast in het plan Biezenakker.

Doordat voor enkele woningtypen en -segmenten het aantal referenties beperkt is, is aanvullend naar nieuwbouwwoningen op vergelijkbare locaties in de ruimere 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 oppervlakt GBO per referentie. In figuur 3 zijn de gemiddelde VON-prijzen (excl. btw en incl. btw per m² GBO) en de gemiddelde oppervlakt GBO gepresenteerd, waarbij zoveel mogelijk is aangesloten op de typologie als gehanteerd Biezenakker.

Typologie / Segment	GBO (m ²)	Kavel	VON excl. btw per m ² GBO	VON incl. btw per m ² 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 3 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 is gebruik gemaakt van kengetallen van het Bouwkostenkompas en ervaringscijfers van Metafoor. De toegepaste referenties uit Bouwkostenkompas zijn opgenomen in bijlage 1. 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 (van € 81,25 per m² bvo) voor eventuele aanpassingen als gevolg van eisen op het gebied van beeldkwaliteit⁴.

Omdat de woningtypen en -categorieën uit het (stedenbouwkundig) plan niet in alle gevallen overeenstemmen met de typologieën 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.⁵

⁴ Het beeldkwaliteitsplan is onvoldoende concreet om aansluiting van de bouwkosten hierop exact af te prijzen. Derhalve is gekozen voor een generieke opslag specifiek voor die onderdelen die aan beeldkwaliteit gerelateerd zijn, i.c. gevelafbouw, afwerkingen en (buiten)inrichting. Voor betreffende onderdelen is het kwaliteitsniveau hoog aangehouden. De opslag is bepaald op basis van een rijwoning.

	Hoog	Basis	Verschil
Gevel	524	477	47
Afwerkingen	77	64	13
Inrichting	33	28	5
Inbouw	143	71	
Overige	10	8	
Indirecten bouwkost	25%	25%	16,25
Totaal			81,25

⁵ De afwijkende bouwkosten betreffen de levensloopbestendige woningen. Voor de levensloopbestendige woningen is een marktconform kengetal voor opslag toegepast. De bouwkosten voor goedkope en betaalbare 2[^]1-kapwoningen (specifiek concept als toegepast is het plan Biezenakker) zijn afgeleid van een stichtingskostenberekening.

Voor de appartementen zijn vormfactoren gehanteerd die afwijken van Bouwkostenkompas.

Woningtype	Bouwkosten per m² BVO	komende kosten %	Vormfactor GBO / BVO
Vrijstaand	€ 1.514	25%	76%
2^1 kap	€ 1.555	25%	76%
Rijwoning 2-laags seriematig	€ 1.379	25%	72%
Rijwoning 3-laags seriematig	€ 1.333	25%	77%
Rijwoning LLB	€ 1.503	25%	72%
Appartement	€ 1.818	25%	74%
2^1 kap LLB	€ 1.776	25%	76%
2^1 kap goedkoop	€ 1.885	25%	85%
2^1 kap betaalbaar	€ 1.885	25%	85%

Figuur 4 Kengetallen voor berekening stichtingskosten (Bouwkostenkompas, januari 2026)

3 Grondwaardeberekeningen

3.1 Koopwoningen

Met de benoemde uitgangspunten is per woningbouwcategorie een residuele grondwaardeberekening opgezet. In figuur 5 staan de geadviseerde grondwaardes gepresenteerd. In bijlage 2 staat per woningbouwcategorie de gehele residuele grondwaardeberekening gepresenteerd.

Woningtype	Residuele grondwaarden
Rijwoning goedkoop	€ 32.790
Tussenwoning betaalbaar	€ 56.144
Tussenwoning LLB	€ 63.927
Rijwoning duur	€ 75.236
Hoekwoning betaalbaar	€ 87.211
2 [^] 1 kap	€ 80.051
2 [^] 1 kap LLB	€ 43.527
Vrijstaand	€ 170.986
Appartement betaalbaar	€ 47.746
Appartement duur	€ 83.817
2 [^] 1 kap goedkoop	€ 47.046
2 [^] 1 kap betaalbaar	€ 73.316
Middenhuur	€ 39.378

Figuur 5 Geadviseerde residuele grondprijzen per woningbouwcategorie

De grondprijs voor vrijstaande woningen en PO-kavels betreft een prijs per m² kavel (€ 320,20). 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 € 320,20 per m² gerekend. In geval van een kavel van 900 m² wordt dan voor de eerste 750 m² gerekend met de prijs van € 320,20 per m² en voor de resterende 150 m² geldt dan een prijs van € 160,10 per m².

3.2 Midden huurwoningen

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 in de basis gelijk aan de bouwkosten voor koopappartementen, maar er is een correctie (verhoging) toegepast in de vorm van een opslag voor kleinere units (40% van de volledige opslag zoals Bouwkostenkompas die hanteert 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:

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:

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

Breedebroek

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:

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:

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 m ² 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	€ 643.627
VON-prijs excl. btw	€ 531.923
VON-prijs excl. btw per m ² GBO	€ 3.670
VON incl. btw per m ² GBO	€ 4.441
Bouwkosten per m ² BVO	€ 1.514
Bijkomende kosten (%)	25%
Bijkomende kosten (€)	€ 379
Stichtingskosten per m ² BVO	€ 1.893
Stichtingskosten object	€ 360.937
Residuele grondwaarde	€ 170.986
Grondquote	32%
Residuele grondwaarde per m ²	€ 320

Type woning	2 [^] 1 kap
Segment	Dure koop
Dak	Schuin
Opp kavel	308
Opp GBO	139
Vormfactor	76%
Opp BVO	183
VON-prijs	€ 527.002
VON-prijs excl. btw	€ 435.539
VON-prijs excl. btw per m ² GBO	€ 3.134
VON incl. btw per m ² GBO	€ 3.792
Bouwkosten per m ² BVO	€ 1.555
Bijkomende kosten (%)	25%
Bijkomende kosten (€)	€ 389
Stichtingskosten per m ² BVO	€ 1.944
Stichtingskosten object	€ 355.488
Residuele grondwaarde	€ 80.051
Grondquote	18%
Residuele grondwaarde per m ²	€ 260

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 m ² GBO	€ 3.315
VON incl. btw per m ² GBO	€ 4.011
Bouwkosten per m ² BVO	€ 1.776
Bijkomende kosten (%)	25%
Bijkomende kosten (€)	€ 444
Stichtingskosten per m ² BVO	€ 2.220
Stichtingskosten object	€ 323.402
Residuele grondwaarde	€ 43.527
Grondquote	12%
Residuele grondwaarde per m ²	€ 196

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 m ² GBO	€ 2.725
VON incl. btw per m ² GBO	€ 3.297
Bouwkosten per m ² BVO	€ 1.333
Bijkomende kosten (%)	25%
Bijkomende kosten (€)	€ 333
Stichtingskosten per m ² BVO	€ 1.667
Stichtingskosten object	€ 185.174
Residuele grondwaarde	€ 32.790
Grondquote	15%
Residuele grondwaarde per m ²	€ 283

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	€ 1.333
Bijkomende kosten (%)	25%
Bijkomende kosten (€)	€ 333
Stichtingskosten per m² BVO	€ 1.667
Stichtingskosten object	€ 225.445
Residuele grondwaarde	€ 56.144
Grondquote	20%
Residuele grondwaarde per m²	€ 425

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	€ 1.333
Bijkomende kosten (%)	25%
Bijkomende kosten (€)	€ 333
Stichtingskosten per m² BVO	€ 1.667
Stichtingskosten object	€ 270.700
Residuele grondwaarde	€ 75.236
Grondquote	22%
Residuele grondwaarde per m²	€ 360

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	€ 1.533
Bijkomende kosten (%)	25%
Bijkomende kosten (€)	€ 383
Stichtingskosten per m² BVO	€ 1.917
Stichtingskosten object	€ 239.568
Residuele grondwaarde	€ 63.927
Grondquote	21%
Residuele grondwaarde per m²	€ 336

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	€ 1.333
Bijkomende kosten (%)	25%
Bijkomende kosten (€)	€ 333
Stichtingskosten per m² BVO	€ 1.667
Stichtingskosten object	€ 206.457
Residuele grondwaarde	€ 87.211
Grondquote	30%
Residuele grondwaarde per m²	€ 457

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	€ 1.333
Bijkomende kosten (%)	25%
Bijkomende kosten (€)	€ 333
Stichtingskosten per m² BVO	€ 1.667
Stichtingskosten object	€ 257.560
Residuele grondwaarde	€ 94.758
Grondquote	27%
Residuele grondwaarde per m²	€ 453

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	€ 1.818
Bijkomende kosten (%)	25%
Bijkomende kosten (€)	€ 455
Stichtingskosten per m² BVO	€ 2.273
Stichtingskosten object	€ 232.453
Residuele grondwaarde	€ 47.746
Grondquote	17%
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	€ 1.818
Bijkomende kosten (%)	25%
Bijkomende kosten (€)	€ 455
Stichtingskosten per m² BVO	€ 2.273
Stichtingskosten object	€ 315.276
Residuele grondwaarde	€ 83.817
Grondquote	21%
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 m ² GO	€ 210
Jaarhuur per woning	€ 14.000
BAR	5,0%
Beleggingswaarde	€ 280.000
Beleggingswaarde excl. BTW	€ 231.405
Bouwkosten per m ² BVO	€ 1.867
Bijkomende kosten (%)	25%
Bijkomende kosten (€)	€ 467
Stichtingskosten per m ² BVO	€ 2.333
Stichtingskosten object	€ 192.027
Residuele grondwaarde	€ 39.378