

**stec
groep**



Waardebepaling uitgifteprijs Meerpolder (deelgebied 1b en 3b)

Stec Groep aan Gemeente Lansingerland

Erik de Leve
14 november 2022

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
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 woning met grondprijzen van € 490 tot € 895 per m ² kavel exclusief btw	4
2.2 Hanteer deze marktconforme uitgangspunten voor bepaling grondwaarde koopwoningen	5
2.3 Reken voor grondgebonden koopwoningen met grondprijzen van € 605 tot € 975 per kavel inclusief btw.	9
Bijlage A: Locatieprofiel	10
Bijlage B: Marktanalyse	11
Bijlage C: Onderbouwing en referenties	13

1 Inleiding

1.1 Uw situatie en vragen

De gemeente Lansingerland stelt een 2e herziening op van het exploitatieplan 'Meerpolder 2012'. Met de herziening van het exploitatieplan wordt tevens de exploitatieopzet (kostenverhaal) geactualiseerd naar prijspeil 1 juli 2022. In het kader van de actualisatie van de exploitatieopzet heeft Stec in opdracht van de gemeente Lansingerland dit advies opgesteld over de waardebeoordeling van uitgifteprijs (grondwaarden). Dit voor de nog uit te geven gronden binnen het gedefinieerde exploitatieplangebied.

U wilt advies over de marktconforme VON-prijzen, stichtingskosten en residuele grondwaarden voor verschillende grondgebonden woningtypen in het koopsegment voor de beoogde woningtypen in de deelgebieden 1b en 3b (Dgb 1b en Dgb 3b).

In het noordelijke deel van deelgebied 1b zijn rijwoningen in de sociale huur voorzien. De waardering van deze woningen maken geen onderdeel uit van dit advies. Het grondprijzadvies ziet op de volgende in het exploitatieplan gedefinieerde uitgiftecategorieën:

- Gronden rijwoningen - vrije sector koop
- Gronden rijwoningen - bereikbare koop
- Gronden woningen tweekappers - vrije sector koop
- Gronden vrijstaande woningen - vrije sector koop

1.2 Onze aanpak

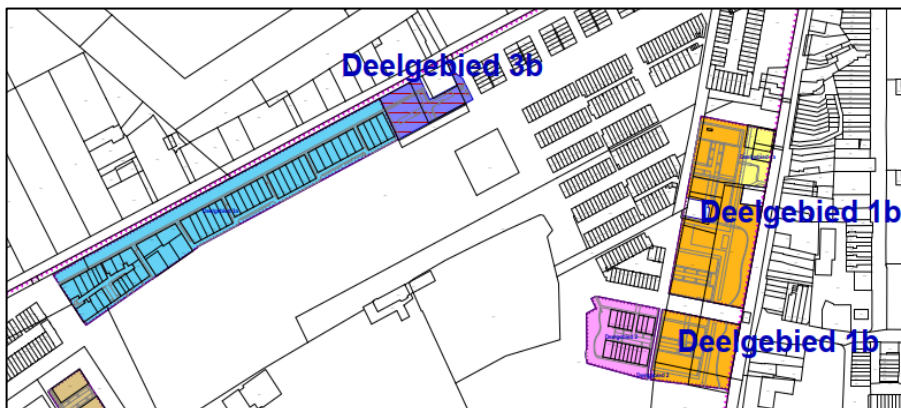
We kijken naar de relevante marktontwikkelingen en de kwaliteiten van de locatie (indicatief). Daarnaast bepalen we de marktwaarde (VON-prijs per m² gbo) van elk woningtype en de stichtingskosten.

We adviseren u met dit rapport over de te hanteren grondprijzen voor projectbouw op de geselecteerde locatie binnen uw gemeente. Voor de sociale huurwoningen hanteert de gemeente een vaste grondprijs conform vigerende gemeentelijke grondprijsbrief.

1.3 Leeswijzer

In deze rapportage leest u onze aanbevelingen, bevindingen en conclusies. In hoofdstuk 2 leest u ons grondprijzadvies: grondwaarden per 1 juli 2022 voor de uitgiftecategorieën binnen deelgebied 1b en 3b voor de locatie Meerpolder in de gemeente Lansingerland. Daarna lichten we toe welke uitgangspunten dienen als input voor onze berekening. In de bijlagen treft u het locatieprofiel van de deelgebieden 1b en 3b en referenties voor het prijsadvies aan.

Figuur 1: situering deelgebieden 1b en 3b binnen locatie Meerpolder



Bron: gemeente Lansingerland (2022).

2 Onze adviezen

2.1 Reken afhankelijk van type woning met grondprijzen van € 490 tot € 895 per m² kavel exclusief btw

In onderstaande tabel zijn onze prijsadviezen samengevat weergegeven voor Meerpolder deelgebieden 1b en 3b. In de volgende paragrafen gaan we in op de onderdelen van de residuele berekening: VON-prijs(adviezen), de stichtingskosten en de samengevatte residuele berekening. Met deze grondprijzen vraagt u een marktconforme, actuele prijs voor de grond in Meerpolder, deelgebieden 1b en 3b.

Tabel 1: residuele grondwaarde beschikbare kavels Meerpolder deelgebieden 1b en 3b per woningtype prijspeil 1-5-'22

Type woning	Woon- Oppervlak (gbo)	BVO	Kavel	VON-prijs incl. btw	Stichtings- kosten ex. btw	Residueel ex. btw	
						totaal	Per m²
Deelgebied 1b							
Gronden rijwoningen – bereikbare koop	95 m²	125 m²	91 m²	€ 351.500	€ 222.700	€ 67.800	€ 745
Gronden rijwoning – vrije sector koop	125 m²	164 m²	134 m²	€ 500.000	€ 293.100	€ 120.200	€ 895
Gronden woningen tweekappers – vrije sector koop	150 m²	200 m²	328 m²	€ 708.800	€ 424.900	€ 160.900	€ 490
Gronden vrijstaande woningen - vrije sector koop	170 m²	227 m²	611 m²	€ 930.800	€ 463.700	€ 305.500	€ 500
Deelgebied 3b							
Gronden vrijstaande woningen – vrije sector koop	170 m²	227 m²	500 m²	€ 892.500	€ 463.700	€ 273.900	€ 550

Bron: Stec Groep (2022). In berekening gebruikte cijfers zijn hier weergegeven en afgerond op € 100 en € 5. Door afrondingen kunnen verschillen ontstaan bij berekening vanuit de weergegeven tabel.

De geadviseerde grondprijzen per m² zijn bepaald via de residuele waardemethode. Bovenstaande tabel toont de actuele residuele grondwaarden in Meerpolder. 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 marktconforme uitgangspunten: zo vinden we de bovenstaande woningen qua grootte passend bij de grootte van de kavels. Hiervoor hebben we ook gekeken naar het huidige aanbod in de nieuwbouw en de bestaande bouw in de gemeente. In de huidige fase van het plan liggen de oppervlaktes van de woningen nog niet vast.

Deelgebied 3b betreft een nog uit te werken gebied. Voor dit deelgebied is uitgegaan van een indicatief programma bestaande uit vrijstaande woningen in de vrije sector koop. Voor de kavels in deelgebied 3b gaan we uit van een norm-oppervlak van 500 m². (Veel) kleinere kavels voor vrijstaande woningen vinden we niet courant, omdat deze niet / veel minder vaak voor komen binnen Meerpolder en Lansingerland. De opbrengst kan, als u rekent met kleinere/ niet courante kavels flink lager liggen dan de residueel bepaalde grondwaarde op basis van courante kavelmaten.

Op basis van de in tabel 1 opgenomen uitgangspunten zijn de residuele waardes per m² perceel bepaald. Als kaveloppervlaktes sterk afwijken van bovenstaande oppervlaktes, adviseren we u een op maat berekening toe te passen of (indien de kavels groter zijn) een staffel toe te passen.

Figuur 2: kavels Meerpolder deelgebieden 1b en 3b

Bron: Gemeente Lansingerland

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 kavel met een oppervlak van 500 m² voor een grote vrijstaande woning in deelgebied 3b rekenen met een kavelprijs van circa € 275.000 exclusief btw (=500 m² maal € 550), mits de daadwerkelijke kavelgrootte niet sterk gaat afwijken. Let hierbij op de afronding.

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

Differentieer binnen de deelgebieden indien nodig

Binnen de deelgebieden 1b en 3b 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.

2.2 Hanteer deze marktconforme uitgangspunten voor bepaling grondwaarde koopwoningen

In de volgende tabel leest u de VON-prijzen (per 1 juli 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 de gemeente Lansingerland en op het aanbod van bestaande woningen in de gemeente.

Tabel 2: VON-prijsadvies woningen locatie Meerpolder prijspeil 1 juli 2022

Uitgiftecategorie gronden woningen	Woonoppervlak in m ² gbo	VON/ m ² gbo (=incl. btw)	VON/ m ² gbo excl. btw	VON-prijs totaal (=incl. btw)	VON-prijs totaal excl. btw
Dgb 1b: Gronden rijwoningen – bereikbare koop	95	€ 3.700	€ 3.060	€ 351.500	€ 290.500
Dgb 1b: Gronden rijwoningen – vrije sector koop	125	€ 4.000	€ 3.305	€ 500.000	€ 413.200
Dgb 1b: Gronden woningen tweekappers – vrije sector koop	150	€ 4.725	€ 3.905	€ 708.750	€ 585.750
Dgb 1b: Gronden vrijstaande woningen – vrije sector koop	170	€ 5.475	€ 4.525	€ 930.750	€ 769.200
Dgb 3b: Gronden vrijstaande woningen – vrije sector koop	170	€ 5.250	€ 4.340	€ 892.500	€ 737.600

Bron: Stec Groep (2022). VON per m² en VON totaal zijn respectievelijk afgerond op respectievelijk € 5 en € 50. Door afrondingen kunnen afwijkingen ontstaan.

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. De gehanteerde werkwijze in het kort:

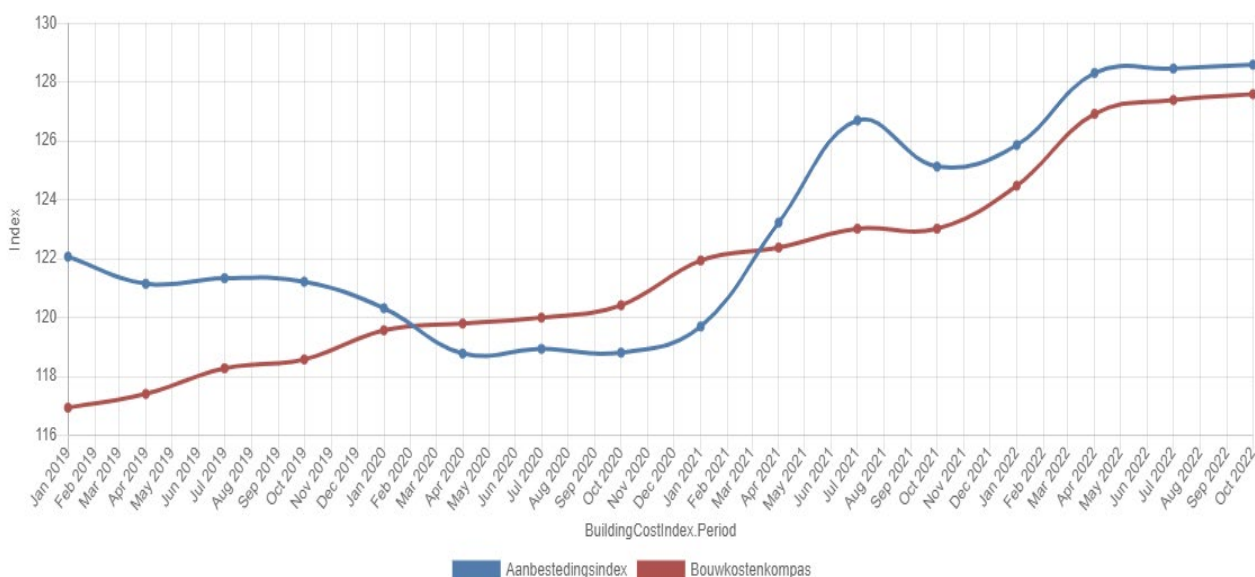
1. Referenties zijn afkomstig uit het huidige bestaande woningaanbod (JAAP, Funda en Huizenzoeker) en gerealiseerde transactiepreisen van NVM over de periode 2021 - 2022.
2. Binnen de beschikbare data afkomstig van Jaap (Bijlage C) is specifiek gekeken naar de gegevens (woonoppervlak, kaveloppervlak, 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 transactiepreisen op NVM-regioniveau en de transacties van NVM voor de specifieke projectgebieden in de gemeente.
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.

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 druk op de woningmarkt en de beperkingen opgelegd door de coronacrisis is de aanbestedingsindex sinds begin 2021 tot oktober (forecast) 2021 met 10 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. Een andere verklaring is te vinden in het risico dat aannemers lopen om aan bouw materiaal te komen en het risico op extreme prijsstijgingen tussen aannemen en oplevering. Om dit risico af te vangen rekenen aannemers met grotere risicoserveringen bij de aanbesteding. Voor de meeste gehanteerde bouwkosten, hebben we ons gebaseerd op zowel het Bouwkostenkompas, ervaringen uit andere projecten en gesprekken met bouwkostendeskundigen over de ontwikkeling van de bouwkosten in Nederland.

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



Bron: Bouwkostenkompas (2-5-2022). 2007 = 100. *tot 1 oktober 2022.

Bouwkosten (aanneemsommen) zijn uitgedrukt in euro's per m² bruto vloeroppervlak (bvo).

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. Bouwkostenkompas baseert de prijzen op een gemiddelde van de afgelopen maanden. Gezien de huidige sterke stijgingen blijven de bouwkosten cijfers achter bij het actuele prijsniveau. Op basis van gesprekken met bouwkostendeskundigen en onze eigen recente projectervaringen, rekenen we in dit rapport met een opslag voor de cijfers op Bouwkostenkompas van circa. 15%. Op basis van de huidige marktwerking en onze eigen marktexpertise komen we uit op een bijkomend percentage van de stichtingskosten 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 vloeroppervlak. Per woningtype is de verhouding tussen het bruto-vloeroppervlak en het netto-vloeroppervlak verschillend, de zogenaamde vormfactor. De vormfactor bepaalt daarmee de verhouding tussen het oppervlak dat de opbrengsten genereert (het

woonoppervlak of gebruiksoppervlak wonen, het g(b)o) 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 3: Stichtingskosten woningbouw locatie Meerpolder (excl. btw) prijspeil 1 juli 2022

Uitgiftecategorie Gronden woningen	Gbo (m²)	Vorm- factor	Bvo (m²)	Bouwkosten /m²	Bijkomend /m² (28%)	Stichtingskosten ex btw	
						/m²	Totaal
Dgb 1b: Gronden rijwoningen – bereikbare koop	95	0,76	125	€ 1.390	€ 390	€ 1.780	€ 222.700
Dgb 1b: Gronden rijwoningen – vrije sector koop	125	0,76	164	€ 1.390	€ 390	€ 1.780	€ 293.000
Dgb 1b: Gronden woningen tweekappers – vrije sector koop	150	0,75	200	€ 1.660	€ 465	€ 2.125	€ 424.900
Dgb 1b: Gronden vrijstaande woningen – vrije sector koop	170	0,75	227	€ 1.600	€ 448	€ 2.045	€ 463.700
Dgb 3b: Gronden vrijstaande woningen – vrije sector koop	170	0,75	227	€ 1.600	€ 448	€ 2.045	€ 463.700

Bron: Bouwkostenkompas kwartaal 2 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 Lansingerland 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 Meerpolder 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).

2.3 Reken voor grondgebonden koopwoningen met grondprijzen van € 605 tot € 975 per kavel inclusief btw.

In onderstaande tabel staan de residuele grondwaardes per woningtype weergegeven.

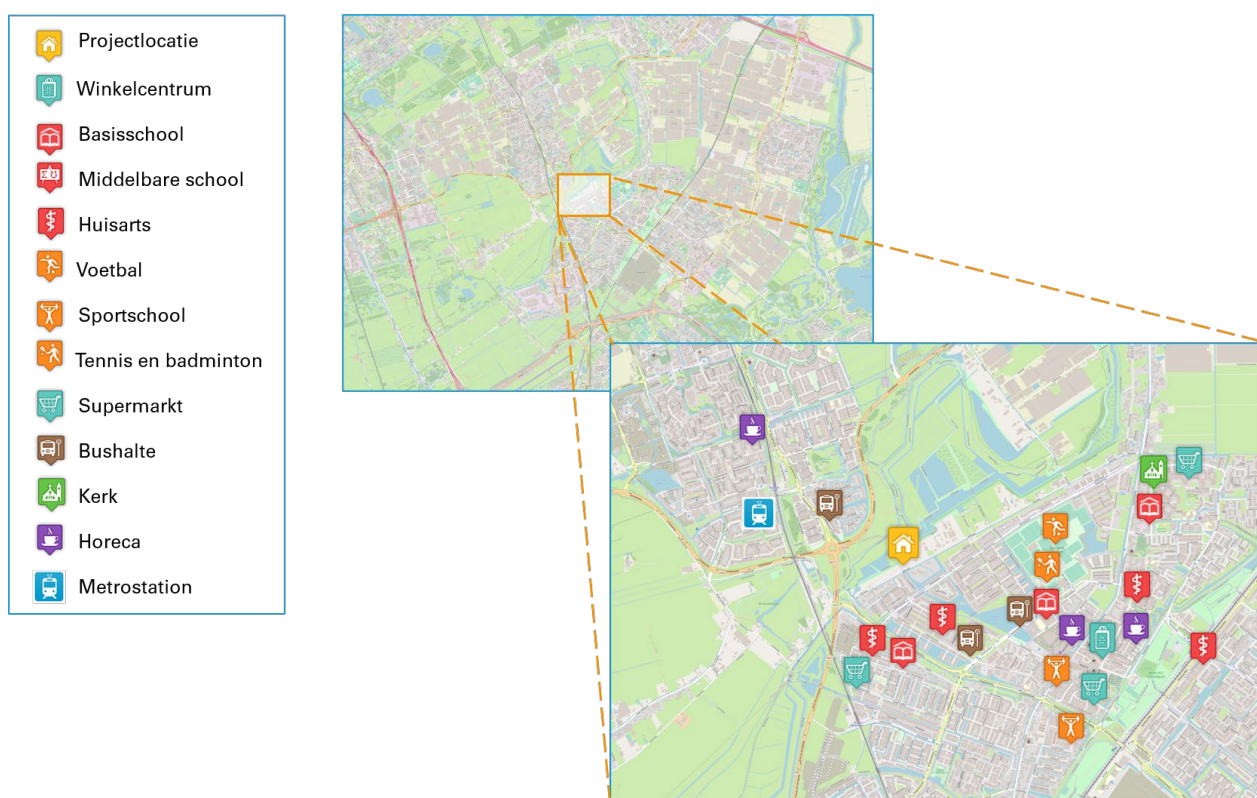
Tabel 4: residuele methode kavels op Meerpolder deelgebieden 1b en 3b, prijspeil 1 juli 2022

Uitgiftecategorie gronden woningen	Woon- opp. (gbo)	Kavel in m²	VON	VON ex btw	Bouw- + bijk.kost (ex btw)	Residuele waarde (ex btw)		Residuele waarde (incl btw)
						Totaal	/m²	/m²
Deelgebied 1b								
Gronden rijwoningen – bereikbare koop	95 m²	91	€ 351.500	€ 290.500	€ 222.700	€ 67.800	€ 745	€ 900
Gronden rijwoningen – vrije sector koop	125 m²	134	€ 500.000	€ 413.200	€ 293.100	€ 120.200	€ 895	€ 975
Gronden woningen tweekappers – vrije sector koop	150 m²	328	€ 708.750	€ 585.700	€ 424.900	€ 160.900	€ 490	€ 595
Gronden vrijstaande woningen – vrije sector koop	170 m²	611	€ 930.750	€ 769.200	€ 463.700	€ 305.500	€ 500	€ 605
Deelgebied 3b								
Gronden vrijstaande woningen – vrije sector koop	170 m²	500	€ 892.500	€ 737.600	€ 463.700	€ 273.900	€ 550	€ 665

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.

Bijlage A: Locatieprofiel

Tabel A1: locatieprofiel Meerpolder ligging en bereikbaarheid



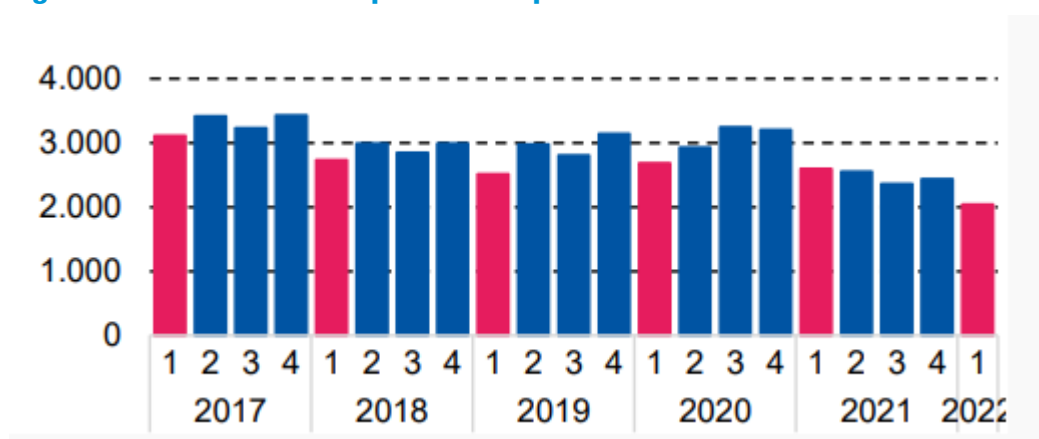
Situatie/ligging	• Woonwijk aan de Meerweg, aan de noordzijde van Berkel en Rodenrijs. Ongeveer 6 tot 8 minuten fietsafstand van het centrum van Berkel en Rodenrijs. • Op circa 10 minuten fietsen of 5 autominuten van het metrostation van Pijnacker-Nootdorp.
Bereikbaarheid auto	• Op circa 10 minuten (10 km) van de dichtstbijzijnde autosnelweg, de A13. • Binnen 25 minuten in Rotterdam en circa 30 minuten in Den Haag.
Bereikbaarheid OV	• Dichtstbijzijnde bushalte op 15 minuten (1,1 km) loopafstand. • De bus rijdt ieder half uur naar Delft. • Metrostation Pijnacker-Nootdorp op 10 fiets- of 5 autominuten: korte reistijd naar R'dam of Den Haag. • Geen treinstation in de buurt.
Nabijheid voorzieningen	• Berkel en Rodenrijs heeft meerdere supermarkten en een winkelcentrum voor dagelijkse boodschappen. Het centrumgebied van Berkel en Rodenrijs met uitgebreid dagelijks en niet-dagelijks winkelaanbod ligt op circa 6 tot 8 minuten fietsen. • Verschillende onderwijs- en sportvoorzieningen op circa 5 tot 10 minuten fietsen gelegen. Zo is er een groot sportpark met voetbalclub, tennisclub en badmintonclub en zijn er meerdere sportscholen in het dorp te vinden.
Profiel	
Omgeving	• De directe omgeving is subuurbaan. De uit te geven grond ligt langs het groene polderlandschap. • Een groot aandeel vrijstaande grondgebonden woningen, waaronder enkele boerderijen.
Uitstraling	• Meerpolder is een uitbreidingslocatie aan de rand van Berkel en Rodenrijs. Meerpolder ligt in de buurt van een groot park, de Groenzoom. • Over het algemeen is er relatief veel nieuwbouw in de omgeving van Meerpolder, dit heeft een hoogwaardige uitstraling. De omgeving is modern ingericht met ruimte voor water en groen.

Bijlage B: Marktanalyse

Aantrekkende woningmarkt in Midden-Limburg terug te zien in cijfers

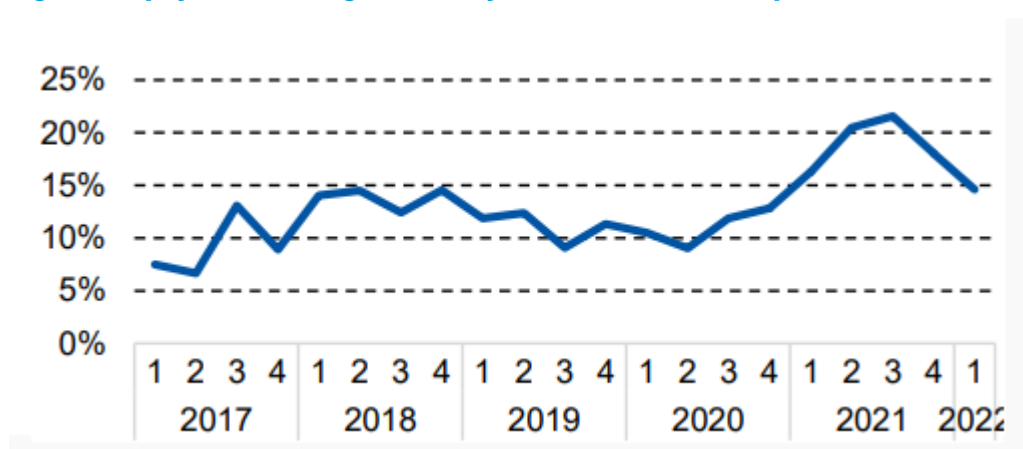
De woningmarkt in de COROP-regio Groot-Rijnmond waar de projectlocatie Meerpolder onder valt laat de afgelopen jaren een stijging van prijzen, verkorting van verkoopduur en een hoog aantal transacties zien, waarbij het aantal transacties in Q1 2022 lager ligt dan in voorgaande jaren (opdrogen van aanbod). Het lijkt er wel op dat de piek in de huizenprijzen is bereikt, nu er voor het eerst in jaren weer een daling in de transactieprijs is te zien. Dit is weergegeven in onderstaande NVM-gegevens over de regio.

Figuur B1: aantal transacties per kwartaal periode Q1 2017 – Q1 2022



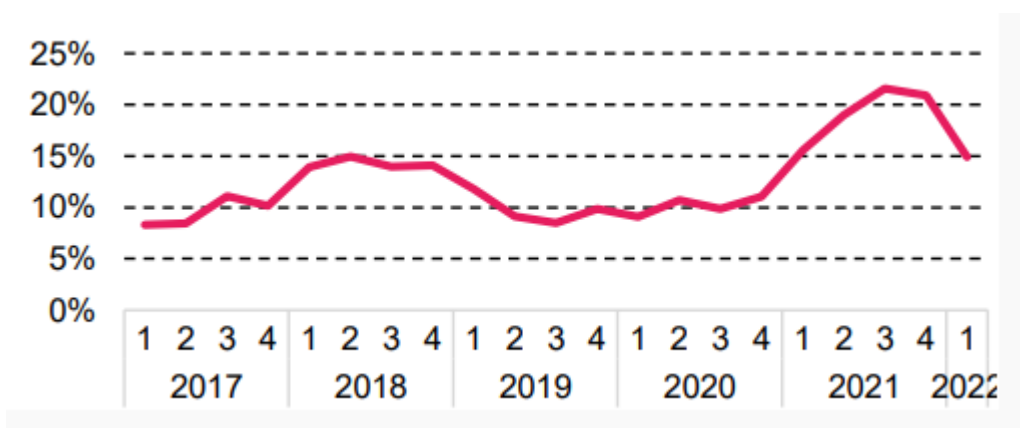
Bron: NVM woningmarktgegevens Corop-regio Groot-Rijnmond kwartaalbericht Q1 2022

Figuur B2: prijsontwikkeling t.o.v. een jaar eerder in dezelfde periode Q1 2017 – Q1 2022



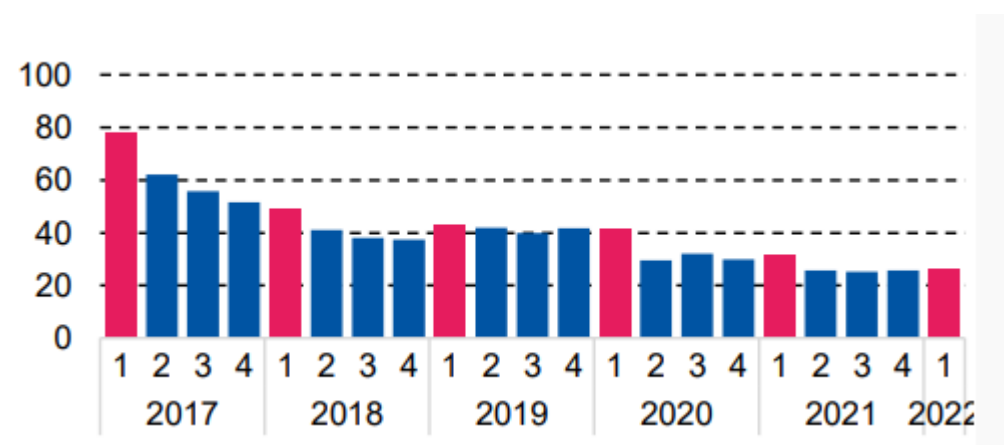
Bron: NVM woningmarktgegevens Corop-regio Groot-Rijnmond kwartaalbericht Q1 2022

Figuur B3: ontwikkeling van de transactieprijs per m² t.o.v. een jaar eerder periode Q1 2017 – Q1 2022



Bron: NVM woningmarktgegevens Corop-regio Groot-Rijnmond kwartaalbericht Q1 2022

Figuur B4: gemiddelde verkooptijd woning (in dagen), per kwartaal over periode Q1 2017 – Q1 2022



Bron: NVM woningmarktgegevens Corop-regio Groot-Rijnmond kwartaalbericht Q1 2022

Bovenstaande cijfers hebben betrekking op de totale COROP-regio Groot-Rijnmond. We gaan ervan uit dat de ontwikkeling van de woningmarkt in Groot-Rijnmond representatief is voor de woningmarkt in de gemeente Lansingerland.

Bijlage C: Onderbouwing en referenties

Tabel C1: aanbod grondgebonden koopwoningen gemeente Lansingerland

Type en plaats	Aantal cases	Gemiddeld woonoppervlak	Gemiddeld perceeloppervlak	Gemiddelde vraagprijs (€/m ² gbo)
BERGSCHENHOEK	44	144 m ²	223 m ²	€ 4.117
Rijwoning	29	127 m ²	144 m ²	€ 3.722
2-1-kapwoningen	6	158 m ²	306 m ²	€ 4.615
Vrijstaand	9	190 m ²	425 m ²	€ 5.061
BERKEL EN RODENRIJS	68	136 m ²	258 m ²	€ 4.104
Rijwoning	45	124 m ²	149 m ²	€ 3.898
2-1-kapwoningen	12	139 m ²	277 m ²	€ 4.258
Vrijstaand	11	182 m ²	686 m ²	€ 4.774
BLEISWIJK	31	137 m ²	283 m ²	€ 3.713
Rijwoning	23	115 m ²	137 m ²	€ 3.531
2-1-kapwoningen	4	158 m ²	383 m ²	€ 4.044
Vrijstaand	4	243 m ²	951 m ²	€ 4.426
Totaal	143	139 m ²	253 m ²	€ 4.023

Bron: Jaap.nl (april 2022), bewerking Stec Groep (2022).

Tabel C2: referentiewoningen (koop)

Adres	Type	Status	Bouw jaar	Woonopp. in m ²	Kavelopp. in m ²	Vraag- of transactie- Prijs	Prijs/m ²
Grijpestijnhof 12, Bleiswijk 	rij	Te koop	2010	128	147	€ 475.000 k.k.	€ 3.711
Wil van Kralingsingel 103, Berkel en Rodenrijs 	rij	Te koop	2021	147	126	€ 615.000 k.k.	€ 4.184 k.k.
Klapwijksepad 8, Berkel en Rodenrijs 	rij	Verkocht	2012	116		€ 450.000 k.k.	€ 3.879 k.k.
Buyten, Bergschenhoek 	2^1 kap	Verkocht	2022	147 tot 169	341 tot 410	€ 639.700 tot 714.700 VON	€ 4.229 – 4.352 VON
Ijmeerstraat 147, Berkel en Rodenrijs 	2^1 kap	Te koop	2013	118	159	€ 575.000 k.k.	€ 4.873 k.k.
Seth Gaaikemastraat 36, Berkel en Rodenrijs 	2^1 kap	Verkocht onder voorbehou d	2018	131	243	€ 700.000 k.k.	€ 5.344 k.k.
Zuidersingel 102 A, Berkel en Rodenrijs 	vrijstaand	Te koop	2020	156	627	€ 930.000 k.k.	€ 5.962 k.k.
Meerweg 95, Berkel en Rodenrijs 	vrijstaand	Te koop	2006	219	400	€ 1.100.000 k.k.	€ 5.023 k.k.
Hoeksehof 58, Bergschenhoek 	vrijstaand	Te koop	2019	194	533	€ 850.000 VON	€ 4.381 VON

TOELICHTING OP TABEL C3: STICHTINGSKOSTEN REFERENTIEWONINGTYPE

Onderstaande tabel toont de stichtingskosten per type woning zoals deze in dit advies zijn gehanteerd. Om de stichtingskosten van een woning te bepalen is onder andere gebruik gemaakt van het Bouwkostenkompas. Op basis van verschillende referentiewoningen uit het Bouwkostenkompas, interne expertise en externe expertise zijn de voor dit onderzoek gehanteerde stichtingskosten per type woning vastgesteld.

De keuze voor een plat dak of een pultdak, hoger bouwen, de aanwezigheid van een parkeerkelder of garage, en een hogere EPC-normering hebben allemaal invloed op de hoogte van de stichtingskosten van een woning. De stichtingskosten per type woning zoals gehanteerd in dit onderzoek betreffen een gemiddelde.

Tabel C3: gehanteerde bouwkosten en referentie woningtypen

Type	Referentiebeeld	Bouwkosten en vormfactor
Rijwoning (seriematig 3 laags schuin dak)		Bouwkosten : € 1.392 per m ² bvo Vormfactor = 76%
Twee onder één kap (schuin dak)		Bouwkosten : € 1.670 per m ² bvo Vormfactor = 75%
Vrijstaand (3 laags)		Bouwkosten : € 1.598 per m ² bvo Vormfactor = 75%

Bron: Bouwkostenkompas, gesprekken met bouwkundige bureaus, bewerking Stec Groep, kwartaal 2 2022. Vormfactor = verhouding woonoppervlak / bruto-oppervlak. Bedragen exclusief btw.