

GRONDPRIJZEN HALVINKHUIZEN FASE 2 & 3

Onderbouwing van grondprijsbepaling in de kostenverhaalsregels

INTRODUCTIE & DOELSTELLING

De gemeente Putten heeft een omgevingsplan met kostenverhaalsregels opgesteld ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Halvinkhuizen fase 2 en 3. Het omgevingsplan voorziet de ontwikkeling van 920 woningen en een school in een gebied tussen de Beitelweg, Hooiweg en Nijkerkerstraat. Onderdeel van de kostenverhaalsregels is een calculatie van de opbrengsten vanuit de verkoop van bouwrijpe kavels ten behoeve van de vastgoedontwikkeling. Deze rapportage geeft een nadere onderbouwing van deze opbrengsten en beschrijft de gehanteerde grondprijsmethodiek, eigenschappen van het beoogde vastgoed en de financiële parameters. Op deze wijze geeft de gemeente transparant inzicht in de totstandkoming van de grondprijzen en daarmee de opbrengsten in de kostenverhaalsregels. De grondprijzen zijn per individueel vastgoedtype weergegeven in een factsheet. De volgende pagina geeft een totaaloverzicht van het programma en grondwaarden.

AANPAK & WERKWIJZE

Voor het volledige vastgoedprogramma van Halvinkhuizen fase 2 & 3 heeft de gemeente marktconforme grondopbrengsten bepaald. Deze opbrengsten zijn gebaseerd op het gemeentelijk grondprijnsbeleid 2025 dat begin 2025 wordt vastgesteld. Voor de sociale huurwoningen geldt een vaste grondprijs per woning. Ook de gronduitgifte van de school kent een vaste (maatschappelijke) grondprijs vanuit het gemeentelijk grondprijnsbeleid. Voor de middenhuurwoningen en de woningen in het koopsegment geldt in de basis de residuele grondwaardebepaling. Daarnaast geldt dat ter aanvulling op de residuele methode een comparatieve benadering is toegepast waarbij de uitkomst van de residuele waardebepaling is getoetst aan referenties. De referenties betreffen grondtransacties van soortgelijke verkopen die in de afgelopen jaren in Putten en omgeving hebben plaatsgevonden. De grondprijs van de zelfbouwkavels is daarbij ook in sterke mate bepaald op de comparatieve grondprijsmethode waarbij een correctie heeft plaatsgevonden op basis van de locatie, eigenschappen en omvang van de kavel.

Het vastgoedprogramma bestaat uit de volgende typen:

1. Beneden-bovenwoning sociaal
2. Appartement sociaal
3. Rijkwoning sociaal
4. Appartement middenhuur
5. Appartement XS koop
6. Appartement M koop
7. Beneden-bovenwoning koop
8. Grondgebonden rug-aan-rug koop
9. Appartement L koop
10. Rijkwoning koop
11. Grondgebonden geschakeld koop
12. Twee-onder-één-kap woning koop
13. Kavel zelfbouw
14. Onderwijs

De gemeente beschouwt een marktconforme grondprijs van een vastgoedobject in deze vroege planfase niet alleen als puntschatting. Een marktconforme grondprijs is afhankelijk van de situering, specifieke kenmerken en specifieke marktomstandigheden van het product. In deze planfase voor Halvinkhuizen fase 2 en 3 bestaat daar nog geen volledig zicht op en dit vraagt een nadere planuitwerking. Om die reden is een marktconforme grondprijs gepresenteerd binnen een reële bandbreedte per type vastgoed. Deze bandbreedte is per woningtype in de factsheets weergegeven.

TOTAALOVERZICHT

Hieronder is per vastgoedtype op hoofdniveau de uitkomst van de grondprijscalculatie benoemd. De totale grondwaarde van het gehele programma kent aansluiting op de kostenverhaalsregels in het omgevingsplan. De grondwaarden zijn exclusief btw en prijspeil 1-1-2025. De volgende pagina's van deze rapportage beschrijven per individueel vastgoedtype de eigenschappen, grondprijscalculatie en uitkomst in een bandbreedte.

WONINGBOUW					
Type	Prijscategorie	Aantal eh.	Bruto oppervlak (m ² bvo)	Grondwaarde per eenheid excl. btw	Totale grondwaarde (excl. btw)
1. Beneden-bovenwoning sociaal	Sociale huur	46	80 €	21.930	€ 1.009.000
2. Appartement sociaal	Sociale huur	184	85 €	21.930	€ 4.035.000
3. Rijwoning sociaal	Sociale huur	46	119 €	28.050	€ 1.290.000
4. Appartement middenhuur	Middenhuur	46	77 €	34.000	€ 1.564.000
5. Appartement XS koop	Goedkoop	138	64 €	32.000	€ 4.416.000
6. Appartement M koop	Goedkoop	46	90 €	50.000	€ 2.300.000
7. Beneden-bovenwoning koop	Betaalbaar	46	80 €	61.000	€ 2.806.000
8. Grondgebonden rug-aan-rug koop	Betaalbaar	46	100 €	69.000	€ 3.174.000
9. Appartement L koop	Middelduur	46	111 €	61.000	€ 2.806.000
10. Rijwoning koop	Middelduur	138	144 €	99.000	€ 13.662.000
11. Grondgebonden geschakeld koop	Dure koop	46	163 €	126.000	€ 5.796.000
12. Twee-onder-één-kap woning koop	Dure koop	46	205 €	154.000	€ 7.084.000
13. Kavel zelfbouw	Dure koop	46	450 €	222.000	€ 10.212.000
TOTAAL		920 stuks			€ 60.154.000

VOORZIENINGEN					
Type	Aantal eh.	Bruto oppervlak (m ² bvo)	Grondwaarde per eenheid excl. btw	Totale grondwaarde (excl. btw)	
14. Onderwijs	1	2.778 €	599.375	€ 599.000	
TOTAAL	1 stuks			€ 599.000	

1. Beneden-bovenwoning sociaal

WONINGEIGENSCHAPPEN		
Typologie:	Beneden-bovenwoning sociaal	
Segment:	Huur	
Prijscategorie:	Sociale huur	
Grondprijsmethodiek	Vaste grondprijs per woning	
Afnemer:	Toegelaten instelling	
Prijspeildatum:	1-1-2025	
Duurzaamheid:	Conform Bouwbesluit	
Beeldkwaliteit	Conform gemeentelijk beleid	
Totaal aantal woningen:	46	stuks
Volume bouwstroom:	23	stuks
Fiscale levering:	btw-regime	
Bruto vloeroppervlak:	80	m ² bvo
Factor netto/bruto:	75%	
Netto gebruiksoppervlak:	60	m ² gbo
Aantal bouwlagen woning:	1-2	lagen
Aantal bouwlagen gebouw:	2-4	lagen

REFERENTIEBEELDEN



Bron: Trebbe.nl

GRONDWAARDE - VASTE GRONDPRIJS			BANDBREEDTE	
			onderkant	bovenkant
Maandhuur	€ 11,4 / m ² gbo	€ 683 vrijgesteld		
Grondprijs*		21.930 excl. btw	21.930	21.930
Grondprijs per m ² bvo		274 excl. btw	274	274

* cf. concept grondprijzebrief gemeente Putten 2025

2. Appartement sociaal

WONINGEIGENSCHAPPEN		
Typologie:	Appartement sociaal	
Segment:	Huur	
Prijscategorie:	Sociale huur	
Type appartement:	Galerij	
Grondprijsmethodiek	Vaste grondprijs per woning	
Afnemer:	Toegelaten instelling	
Prijspeildatum:	1-1-2025	
Duurzaamheid:	Conform Bouwbesluit	
Beeldkwaliteit	Conform gemeentelijk beleid	
Totaal aantal woningen:	184	stuks
Volume bouwstroom:	31	stuks
Fiscale levering:	btw-regime	
Bruto vloeroppervlak:	85	m ² bvo
Factor netto/bruto:	71%	
Netto gebruiksoppervlak:	60	m ² gbo
Aantal bouwlagen woning:	1	laag
Aantal bouwlagen gebouw:	3-4	lagen

REFERENTIEBEELDEN



Referentie: Appartementen Leusden. Project: Larikspark

GRONDWAARDE - VASTE GRONDPRIJS			BANDBREEDTE	
			onderkant	bovenkant
Maandhuur	€ 11,4 / m ² gbo	€ 683 vrijgesteld		
Grondprijs*		21.930 excl. btw	21.930	21.930
Grondprijs per m ² bvo		260 excl. btw	260	260

* cf. concept grondprijsbrief gemeente Putten 2025

3. Rijwoning sociaal

WONINGEIGENSCHAPPEN	
Typologie:	Rijwoning sociaal
Segment:	Huur
Prijscategorie:	Sociale huur
Type:	Rijwoning
Grondprijsmethodiek	Vaste grondprijs per woning
Afnemer:	Toegelaten instelling
Prijspeildatum:	1-1-2025
Duurzaamheid:	Conform Bouwbesluit
Beeldkwaliteit	Conform gemeentelijk beleid
Totaal aantal woningen:	46 stuks
Volume bouwstroom:	23 stuks
Fiscale levering:	btw-regime
Bruto vloeroppervlak:	119 m ² bvo
Factor netto/bruto:	80%
Netto gebruiksoppervlak:	95 m ² gbo
Aantal bouwlagen woning:	2-3 lagen

REFERENTIEBEELDEN



Referenties: Bouwkostenkompas.nl

GRONDWAARDE - VASTE GRONDPRIJS			BANDBREEDTE	
			onderkant	bovenkant
Maandhuur	€ 9,5 / m ² gbo	€ 900 vrijgesteld		
Grondprijs*		28.050 excl. btw	28.050	28.050
Grondprijs per m ² bvo		236 excl. btw	236	236

* cf. concept grondprijsbrief gemeente Putten 2025

4. Appartement middenhuur

WONINGEIGENSCHAPPEN	
Typologie:	Appartement middenhuur
Segment:	Huur
Prijscategorie:	Middenhuur
Type:	Appartement
Type appartement:	Galerij / portiek
Grondprijsmethode:	Residuele waardemethode
Afnemer:	Commercieel ontwikkelaar/belegger
Prijspeildatum:	1-1-2025
Duurzaamheid:	Conform Bouwbesluit
Beeldkwaliteit:	Conform gemeentelijk beleid
Totaal aantal woningen:	46 stuks
Volume bouwstroom:	23 stuks
Fiscale levering:	btw-regime
Bruto vloeroppervlak:	77 m ² bvo
Factor netto/bruto:	71%
Netto gebruiksoppervlak:	55 m ² gbo
Aantal bouwlagen woning:	1
Aantal bouwlagen gebouw:	3-4 lagen



Referentie: Appartementen Vaassen. Project: Westerhoek

RESIDUELE GRONDWAARDE				BANDBREEDTE	
				onderkant	bovenkant
Maandhuur	€ 19,3 / m ² gbo	1.060	vrijgesteld	1.025	1.100
Jaarhuur		12.720	vrijgesteld		
Bruto AanvangsRendement (BAR)		4,50%			
Opbrengst per eenheid	€ 5.145 / m² gbo	283.000	incl. btw	269.000	300.000
Aanneemsom	€ 2.091 / m ² bvo	162.000	excl. btw	156.000	168.000
Bijkomende kosten	9,3%	15.000	excl. btw	14.000	17.000
Algemene kosten	4,0%	9.000	excl. btw	7.000	11.000
Winst en risico	6,0%	14.000	excl. btw	9.000	16.000
Stichtingskosten		200.000	excl. btw	186.000	212.000
Residuele grondprijs		34.000	excl. btw	28.000	41.000
Residuele grondprijs per m ² bvo		439	excl. btw	361	529
Grondquote		14,5%		12,6%	16,5%

5. Appartement XS koop

WONINGEIGENSCHAPPEN

Typologie:	Appartement XS koop
Segment:	Koop
Prijs categorie:	Goedkoop
Type appartement:	Galerij / portiek
Grondprijsmethodiek	Residuele waardemethode
Afnemer:	Commercieel ontwikkelaar
Prijspeildatum:	1-1-2025

Duurzaamheid:	Conform Bouwbesluit
Beeldkwaliteit	Conform beeldkwaliteitsplan
Totaal aantal woningen	138 stuks
Volume bouwstroom:	30 stuks
Fiscale levering:	btw-regime

Bruto vloeroppervlak:	64 m ² bvo
Factor netto/bruto:	70%
Netto gebruiksoppervlak:	45 m ² gbo
Aantal bouwlagen woning:	1 laag
Aantal bouwlagen gebouw:	3-4 lagen

REFERENTIEBEELDEN



Referentie: Podium fase 2 Amersfoort



Referentie: bouwkostenkompas

RESIDUELE GRONDWAARDE

V.O.N.-prijs	€ 5.556 / m ² gbo	250.000 incl. btw
Aanneemsom	€ 2.053 / m ² bvo	132.000 excl. btw
Bijkomende kosten	15,2%	20.000 excl. btw
Algemene kosten	4,0%	8.000 excl. btw
Winst en risico	7,0%	14.000 excl. btw
Stichtingskosten		174.000 excl. btw
Residuele grondprijs		32.000 excl. btw
Residuele grondprijs per m ² bvo		498 excl. btw
Grondquote		15,5%

BANDBREEDTE

onderkant	bovenkant
240.000	250.000
127.000	135.000
18.000	22.000
6.000	9.000
12.000	16.000
163.000	182.000
24.000	38.000
373	591
12,1%	18,4%

6. Appartement M koop

WONINGEIGENSCHAPPEN

Typologie:	Appartement M koop
Segment:	Koop
Prijs categorie:	Betaalbaar
Type appartement:	Galerij / portiek
Grondprijsmethodiek	Residuele waardemethode
Afnemer:	Commercieel ontwikkelaar
Prijspeildatum:	1-1-2025

Duurzaamheid:	Conform Bouwbesluit
Beeldkwaliteit	Conform gemeentelijk beleid
Totaal aantal woningen	46 stuks
Volume bouwstroom:	23 stuks
Fiscale levering:	btw-regime

Bruto vloeroppervlak:	90 m ² bvo
Factor netto/bruto:	72%
Netto gebruiksoppervlak:	65 m ² gbo
Aantal bouwlagen woning:	1 laag
Aantal bouwlagen gebouw:	3-4 lagen

REFERENTIEBEELDEN



Referentie: Appartementen Voorthuizen



Referentie: Avenue, Nunspeet

RESIDUELE GRONDWAARDE

V.O.N.-prijs	€ 5.385 / m² gbo	350.000	incl. btw
Aanneemsom	€ 2.016 / m ² bvo	182.000	excl. btw
Bijkomende kosten	14,3%	26.000	excl. btw
Algemene kosten	4,0%	12.000	excl. btw
Winst en risico	7,0%	20.000	excl. btw
Stichtingskosten		240.000	excl. btw
Residuele grondprijs		50.000	excl. btw
Residuele grondprijs per m ² bvo		554	excl. btw
Grondquote		17,3%	

BANDBREEDTE

onderkant	bovenkant
336.000	350.000
175.000	186.000
23.000	29.000
9.000	13.000
17.000	22.000
224.000	250.000
38.000	57.000
421	631
13,7%	19,7%

7. Beneden-bovenwoning koop

WONINGEIGENSCHAPPEN	
Typologie:	Beneden-bovenwoning koop
Segment:	Koop
Prijs categorie:	Betaalbaar
Type woning:	Beneden-bovenwoning
Grondprijsmethodiek	Residuele waardemethode
Afnemer:	Commercieel ontwikkelaar
Prijspeildatum:	1-1-2025
Duurzaamheid:	Conform Bouwbesluit
Beeldkwaliteit	Conform beeldkwaliteitsplan
Totaal aantal woningen	46 stuks
Volume bouwstroom:	16 stuks
Fiscale levering:	btw-regime
Bruto vloeroppervlak:	80 m ² bvo
Factor netto/bruto:	75%
Netto gebruiksoppervlak:	60 m ² gbo
Aantal bouwlagen woning:	2-3 lagen
Aantal bouwlagen gebouw:	2-3 lagen

REFERENTIEBEELDEN



Referentie: Ons boswinkel

RESIDUELE GRONDWAARDE				BANDBREEDTE	
				onderkant	bovenkant
V.O.N.-prijs	€ 5.250 / m² gbo	315.000	incl. btw	302.000	331.000
Aanneemsom	€ 1.850 / m ² bvo	148.000	excl. btw	142.000	154.000
Bijkomende kosten	15,5%	23.000	excl. btw	21.000	25.000
Algemene kosten	4,0%	10.000	excl. btw	8.000	11.000
Winst en risico	7,0%	18.000	excl. btw	16.000	20.000
Stichtingskosten		199.000	excl. btw	187.000	210.000
Residuele grondprijs		61.000	excl. btw	50.000	74.000
Residuele grondprijs per m ² bvo		763	excl. btw	625	925
Grondquote		23,4%		20,0%	27,1%

8. Grondgebonden rug-aan-rug koop

WONINGEIGENSCHAPPEN	
Typologie:	Grondgebonden rug-aan-rug koop
Segment:	Koop
Prijscategorie:	Betaalbaar
Type woning:	Rug-aan-rug
Grondprijsmethodiek	Residuele waardemethode
Afnemer:	Commercieel ontwikkelaar
Prijspeildatum:	1-1-2025
Duurzaamheid:	Conform Bouwbesluit
Beeldkwaliteit	Conform beeldkwaliteitsplan
Totaal aantal woningen	46 stuks
Volume bouwstroom:	23 stuks
Fiscale levering:	btw-regime
Bruto vloeroppervlak:	100 m ² bvo
Factor netto/bruto:	80%
Netto gebruiksoppervlak:	80 m ² gbo
Aantal bouwlagen woning:	2 lagen
Aantal bouwlagen gebouw:	2 lagen



Referentie: Rug aan rug woning Plegt Vos

Bron: Timpaan smartwoning

RESIDUELE GRONDWAARDE				BANDBREEDTE	
				onderkant	bovenkant
V.O.N.-prijs	€ 4.375 / m² gbo	350.000	incl. btw	333.000	350.000
Aanneemsom	€ 1.640 / m ² bvo	164.000	excl. btw	157.000	167.000
Bijkomende kosten	14,6%	24.000	excl. btw	22.000	26.000
Algemene kosten	4,0%	12.000	excl. btw	9.000	13.000
Winst en risico	7,0%	20.000	excl. btw	17.000	21.000
Stichtingskosten		220.000	excl. btw	205.000	227.000
Residuele grondprijs		69.000	excl. btw	59.000	77.000
Residuele grondprijs per m ² bvo		690	excl. btw	590	770
Grondquote		23,9%		21,4%	26,6%

9. Appartement L koop

WONINGEIGENSCHAPPEN

Typologie:	Appartement L koop
Segment:	Koop
Prijscategorie:	Middelduur
Type appartement:	Portiek
Grondprijsmethodiek	Residuele waardemethode
Afnemer:	Commercieel ontwikkelaar
Prijspeildatum:	1-1-2025

Duurzaamheid:	Conform Bouwbesluit
Beeldkwaliteit	Conform beeldkwaliteitsplan
Totaal aantal woningen	46 stuks
Volume bouwstroom:	23 stuks
Fiscale levering:	btw-regime

Bruto vloeroppervlak:	111 m ² bvo
Factor netto/bruto:	72%
Netto gebruiksoppervlak:	80 m ² gbo
Aantal bouwlagen woning:	1 laag
Aantal bouwlagen gebouw:	3-4 lagen

REFERENTIEBEELDEN



Referentie: De Leeuwenburgh, Heerde

RESIDUELE GRONDWAARDE

V.O.N.-prijs	€ 5.250 / m² gbo	420.000	incl. btw
Aanneemsom	€ 1.962 / m ² bvo	218.000	excl. btw
Bijkomende kosten	13,8%	30.000	excl. btw
Algemene kosten	4,0%	14.000	excl. btw
Winst en risico	7,0%	24.000	excl. btw
Stichtingskosten		286.000	excl. btw
Residuele grondprijs		61.000	excl. btw
Residuele grondprijs per m ² bvo		549	excl. btw
Grondquote		17,6%	

BANDBREEDTE

onderkant	bovenkant
403.000	441.000
209.000	227.000
27.000	32.000
10.000	16.000
21.000	27.000
267.000	302.000
46.000	79.000
414	711
13,8%	21,7%

10. Rijwoning koop

WONINGEIGENSCHAPPEN	
Typologie:	Rijwoning koop
Segment:	Koop
Prijscategorie:	Middelduur
Type Woning:	Rijwoning
Grondprijsmethodiek	Residuele waardemethode
Afnemer:	Commercieel ontwikkelaar
Prijspeildatum:	1-1-2025
Duurzaamheid:	Conform Bouwbesluit
Beeldkwaliteit	Conform beeldkwaliteitsplan
Totaal aantal woningen	138 stuks
Volume bouwstroom:	18 stuks
Fiscale levering:	btw-regime
Bruto vloeroppervlak:	144 m ² bvo
Factor netto/bruto:	80%
Netto gebruiksoppervlak:	115 m ² gbo
Aantal bouwlagen woning:	2-3 lagen
Aantal bouwlagen gebouw:	2-3 lagen

REFERENTIEBEELDEN



Referentie: Voorthuizen, project Schooneng



Referentie: Stroe, Het Wulperveld fase IV

RESIDUELE GRONDWAARDE				BANDBREEDTE	
				onderkant	bovenkant
V.O.N.-prijs	€ 3.826 / m² gbo	440.000	incl. btw	422.000	462.000
Aanneemsom	€ 1.363 / m ² bvo	196.000	excl. btw	190.000	202.000
Bijkomende kosten	14,8%	29.000	excl. btw	26.000	32.000
Algemene kosten	4,0%	15.000	excl. btw	11.000	17.000
Winst en risico	7,0%	25.000	excl. btw	22.000	27.000
Stichtingskosten		265.000	excl. btw	249.000	278.000
Residuele grondprijs		99.000	excl. btw	85.000	116.000
Residuele grondprijs per m ² bvo		689	excl. btw	591	807
Grondquote		27,2%		24,4%	30,4%

11. Grondgebonden geschakeld koop

WONINGEIGENSCHAPPEN	
Typologie:	Grondgebonden geschakeld koop
Segment:	Koop
Prijscategorie:	Dure koop
Type woning:	Geschakeld / twee-onder-één-kap
Grondprijsmethodiek	Residuele waardemethode
Afnemer:	Commercieel ontwikkelaar
Prijspeildatum:	1-1-2025
Duurzaamheid:	Conform Bouwbesluit
Beeldkwaliteit	Conform beeldkwaliteitsplan
Totaal aantal woningen	46 stuks
Volume bouwstroom:	12 stuks
Fiscale levering:	btw-regime
Bruto vloeroppervlak:	163 m ² bvo
Factor netto/bruto:	80%
Netto gebruiksoppervlak:	130 m ² gbo
Aantal bouwlagen woning:	2-3 lagen
Aantal bouwlagen gebouw:	2-3 lagen

REFERENTIEBEELDEN



Referentie: Waterzoom kernhem Ede



Referentie: De Groene Lanen fase 2, Veenendaal

RESIDUELE GRONDWAARDE			BANDBREEDTE	
			onderkant	bovenkant
V.O.N.-prijs	€ 4.000 / m² gbo	520.000 incl. btw	499.000	546.000
Aanneemsom	€ 1.378 / m ² bvo	224.000 excl. btw	215.000	233.000
Bijkomende kosten	14,3%	32.000 excl. btw	29.000	35.000
Algemene kosten	4,0%	17.000 excl. btw	13.000	20.000
Winst en risico	7,0%	30.000 excl. btw	26.000	33.000
Stichtingskosten		303.000 excl. btw	283.000	321.000
Residuele grondprijs		126.000 excl. btw	109.000	147.000
Residuele grondprijs per m ² bvo		775 excl. btw	671	905
Grondquote		29,3%	26,4%	32,6%

12. Twee-onder-één-kap woning koop

WONINGEIGENSCHAPPEN	
Typologie:	Twee-onder-één-kap woning koop
Segment:	Koop
Prijscategorie:	Dure koop
Type woning:	Twee onder een kap
Grondprijsmethodiek	Residuele waardemethode
Afnemer:	Commercieel ontwikkelaar
Prijspeildatum:	1-1-2025
Duurzaamheid:	Conform Bouwbesluit
Beeldkwaliteit	Conform beeldkwaliteitsplan
Totaal aantal woningen	46 stuks
Volume bouwstroom:	12 stuks
Fiscale levering:	btw-regime
Bruto vloeroppervlak:	205 m ² bvo
Factor netto/bruto:	78%
Netto gebruiksoppervlak:	160 m ² gbo
Aantal bouwlagen woning:	2-3 lagen
Aantal bouwlagen gebouw:	2-3 lagen



Bron: het Geldersch huys makelaars

RESIDUELE GRONDWAARDE				BANDBREEDTE	
				onderkant	bovenkant
V.O.N.-prijs	€ 4.125 / m² gbo	660.000	incl. btw	634.000	693.000
Aanneemsom	€ 1.424 / m ² bvo	292.000	excl. btw	280.000	304.000
Bijkomende kosten	13,4%	39.000	excl. btw	35.000	43.000
Algemene kosten	4,0%	22.000	excl. btw	16.000	25.000
Winst en risico	7,0%	38.000	excl. btw	33.000	41.000
Stichtingskosten		391.000	excl. btw	364.000	413.000
Residuele grondprijs		154.000	excl. btw	133.000	182.000
Residuele grondprijs per m ² bvo		751	excl. btw	648	887
Grondquote		28,2%		25,4%	31,8%

13. Kavel zelfbouw

WONINGEIGENSCHAPPEN	
Typologie:	Kavel zelfbouw
Segment:	Koop
Prijscategorie:	Dure koop
Grondprijsmethodiek	Comparatief / residueel
Afnemer:	Commercieel ontwikkelaar
Prijspeildatum:	1-1-2025
Duurzaamheid:	Conform Bouwbesluit
Beeldkwaliteit	Conform beeldkwaliteitsplan
Totaal aantal woningen	46 stuks
Volume bouwstroom:	1 stuks
Fiscale levering:	btw-regime
Kaveloppervlak	450 m ²
Bruto gebruiksoppervlak	120 - 250 m ² bvo
Aantal bouwlagen woning:	1 - 3 lagen

REFERENTIEBEELDEN



Bron: Groothuis Bouw Emmeloord

GRONDWAARDE				BANDBREEDTE	
				onderkant	bovenkant
V.O.N.-prijs kavel	€ 450 / m²	315.000	incl. btw	299.000	340.000
Bijkomende kosten	2,7%	10.000	excl. btw	6.000	12.000
Algemene kosten	4,0%	10.000	excl. btw	6.000	12.000
Winst en risico	7,0%	18.000	excl. btw	12.000	20.000
Stichtingskosten		38.000	excl. btw	24.000	44.000
Grondprijs		222.000	excl. btw	213.000	240.000
Grondprijs per m ² bvo		493	excl. btw	473	533

14. Onderwijs

EIGENSCHAPPEN

Typologie:	Onderwijs
Segment:	Maatschappelijk
Grondprijsmethodiek	Vaste grondprijs per m ² kavel/bvo
Prijspeildatum:	1-1-2025
Duurzaamheid:	Conform Bouwbesluit
Beeldkwaliteit	Conform beeldkwaliteitsplan
Bruto vloeroppervlak:	2.778 m ² bvo
Volume bouwstroom:	2.778 m ² bvo
Fiscale levering:	btw-regime
Kaveloppervlak	3.425 m ²
Bruto vloeroppervlak:	2.778 m ² bvo

REFERENTIEBEELDEN



Referentie: bouwkostenkompas.nl



Referentie: Van Wijnen, basisschool De Parel in Drachten.

GRONDWAARDE - VASTE GRONDPRIJS

Grondprijs*	599.375 excl. btw
Grondprijs per m ² bvo	175 excl. btw

BANDBREEDTE

onderkant	bovenkant
599.375	599.375
175	175

* cf. concept grondprijzebrief gemeente Putten 2025