

Aan de raad van de gemeente Almelo

Datum
22 september 2020

Geachte raadsleden,

A.J. Gerritsen

Grondprijzennotitie Gemeente Almelo 2020 - 2024

Inhoudsopgave

DEEL A

1. Inleiding

2. Kaders en doelstellingen

2.1 Grondprijs- en uitgiftebeleid

3. Grondprijsbeleid per categorie

3.1 Algemeen

3.2 Woningbouw

3.3 Bedrijventerreinen

3.4 Kantoren

3.5 Overige bestemmingen commercieel

3.6 Overige bestemmingen niet commercieel

3.7 Erfpacht

DEEL B

4. Grondprijzen 2020 - 2024

4.1 Algemeen

4.2 Woningbouw

4.3 Bedrijventerreinen

4.4 Kantoren

4.5 Overige bestemmingen commercieel

4.6 Overige bestemmingen niet commercieel

4.7 Erfpacht

Bijlagen

Bijlage 1: Samenvattend overzicht grondprijzen

Deel A

1. Inleiding

In de voorliggende notitie treft u de notitie Grondprijzen 2020-2024 aan.

Deze notitie heeft tot doel voor de verschillende functies de uitgifteprijzen van (bouw)grond vast te stellen.

Aanleiding voor deze notitie is de datering van de laatst vastgestelde Notitie (2012) en de aanbevelingen komende uit het onderzoeksrapport van KPMG uit 2019.

KPMG heeft op basis van de het in het kader van het onderzoek uitgevoerde werkzaamheden een zestal bevindingen geformuleerd met betrekking tot het toereikend zijn van de huidige 'checks and balances' in relatie tot vastgoedprocessen. Eén daarvan is dat de beleidskaders onroerend goed zijn verouderd. De Notitie gronduitgifteprijzen is daar onderdeel van.

De notitie grondprijzen geeft bandbreedtes aan waarbinnen de grond moet worden verkocht. Burgemeester en wethouders houden na vaststelling van de nota de bevoegdheid om gemotiveerd af te wijken van de in deze notitie genoemde grondprijzen of om een nadere invulling hieraan te geven. De exacte grondprijzen, waarvoor bouwgrond wordt aangeboden, worden bepaald op het moment dat de grond wordt aangeboden en bekend is hoe het bouwplan eruit ziet en wat de bebouwingsopties van het bouwperceel zijn. Pas dan wordt de actuele marktwaarde van de bouwgrond bepaald, waarbij rekening wordt gehouden met alle factoren van de afzonderlijke kavels in een verkaveling plan, zoals ligging, kwaliteit, grootte en eventuele belemmeringen.

De grondopbrengsten in de grondexploitatiebegrotingen, die als onderlegger fungeren voor de waardering van het onderhanden werk in de actuele jaarrekening, zijn gebaseerd op de grondprijzen zoals vermeld in deze notitie. De prijzen zullen jaarlijks geïndexeerd worden op basis van een besluit dat het college jaarlijks neemt ten behoeve van de actualisatie van de grondexploitaties in het kader van de jaarrekening en het Meerjaren Perspectief Grondbedrijf (MPG).

Elk jaar legt het college verantwoording af aan de raad over het gevoerde en het nog te voeren grondbeleid in het MPG. Het MPG geeft inzicht in de ontwikkelingen van de grondbedrijfscomplexen.

Deze notitie bestaat uit 2 delen.

In het eerste deel worden allereerst kaders, achtergrondinformatie en doelstellingen beschreven. Vervolgens wordt per uitgiftecategorie het grondprijzbeleid toegelicht.

In het tweede deel worden de grondprijzen per categorie vermeld, die bepaald zijn aan de hand van het in deel 1 beschreven beleid.

Alle in deze notitie genoemde bedragen zijn exclusief BTW.

2. Kaders en doelstellingen

2.1 Grondprijs- en uitgiftebeleid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd tot het vaststellen van de grondprijzen. Het college kan gemotiveerd afwijken van het in deze notitie geformuleerde beleid en de genoemde grondprijzen, als wijzigingen in de markt of specifieke omstandigheden dit noodzakelijk maken.

Het grondprijzenbeleid is één van de instrumenten die de gemeente kan inzetten om de doelstellingen van ruimtelijk beleid in de meest brede zin te realiseren. De grondprijzen moeten de gewenste (ruimtelijke) ontwikkelingen mogelijk maken en moeten tevens bijdragen aan een stabiele ontwikkeling van de vastgoedmarkt en bijvoorbeeld de ontwikkeling van de stadsbrede visie. Daarnaast is de hoogte van de grondprijzen mede bepalend voor het genereren van opbrengsten in grondexploitaties. De hoogte van de grondprijzen bepalen mede of een grondexploitatiebegroting winstgevend of verlieslatend is. Niet alleen afhankelijk van uitgifteprijs of verwervingsprijs maar ook van kwaliteit van het plan, kwaliteit openbare ruimte en dergelijke.

De gemeente Almelo hanteert marktconforme grondprijzen voor alle functies, m.u.v. de sociale woningbouw en overige niet-commerciële functies. De marktconforme prijsstelling vraagt van de gemeente om professioneel, marktgericht en doortastend op te treden. Voor sociale woningbouw en overige maatschappelijke functies geldt een kostendekkend tarief. Voor deze twee categorieën is het niet passend grondprijzen te hanteren die hoger liggen dan de werkelijke kosten, maar de werkwijze sluit ook aan bij één van de gedragsregels van de Wet Markt en Overheid dat overheden minimaal de totale kosten van een economische activiteit moeten doorberekenen. Bij een lagere prijsstelling zou de koper feitelijk via vastgoed gesubsidieerd worden. Dit is ongewenst. Onderzoeksbureau KPMG heeft in haar advies van december 2019 aan de gemeente bevestigd dat onderscheid gemaakt moet worden tussen de rol van de gemeente vanuit de vastgoedfunctie en die vanuit de subsidierol.

Er zijn diverse methoden om te komen tot een marktconforme grondprijs. In het volgende hoofdstuk worden deze methoden toegelicht en in hoofdstuk 4 worden prijzen genoemd die tot stand zijn gekomen met het toepassen van een of meerdere methoden.

3. Grondprijsbeleid per categorie

3.1 Algemeen

Er zijn verschillende methoden waarmee een grondprijs bepaald kan worden. De bekendste en meest gebruikte methoden zijn:

- Comparatieve methode
- Residuele grondwaarde
- Tender
- Vaste prijzen per m², per woning of per appartement.

Het lijken verschillende methodieken maar feitelijk hebben alle methodieken tot doel de marktconforme grondprijs te bepalen. Hieronder worden de methodieken kort toegelicht.

Comparatieve methode:

De grondprijs wordt gerelateerd aan de verkoopprijzen van referentieprojecten in de omgeving, lees omliggende gemeenten. Omdat de kwaliteit van locaties verschillen, kan voor differentiatie aangebracht. Daarbij kan een basisgrondprijs worden aangepast op basis van de aspecten imago, bereikbaarheid en functionaliteit.

De residuele waarde methode:

De marktwaarde van een deelproduct (bouwgrond) wordt afgeleid van de marktwaarde van het totaalproduct (bijv. de vrij op naam verkoopprijs van een woning of de beleggingswaarde van een kantoorpand). Het verschil tussen de waarde van het totaal product en de kostprijs van overige deelproducten is dan de residuele waarde van het deelproduct.

M.b.t. woningbouw: residuele grondwaarde = vrij op naam prijs minus bouw- en bijkomende kosten.

Deze methode werd populair toen de woningprijzen snel stegen door schaarste (meer vraag dan aanbod) en gemeenten met hun grondkostencomponent in de totale woningprijs, probeerden mee te profiteren van de stijgende VON prijzen.

Daarmee probeerden gemeenten te voorkomen dat de ontwikkelaar of de koper van de woning extra winst zou realiseren. Deze methode zorgt er namelijk voor dat de extra winst (= het verschil tussen de verkoopwaarde en de som van alle kostprijzen) bij degene terecht komt die de verkoopprijs van zijn deelproduct met deze methode bepaalt. Lees: de gemeente.

Echter, in tijden van overaanbod daalt de marktwaarde van het totaal product tot mogelijk onder de som van de kostprijzen van de deelproducten, waardoor niemand meer de verkoopprijs van zijn deelproduct residueel wil bepalen. Diegene die dat wel doet betaalt dan namelijk 'het gelag'. Het hanteren van de residuele waarde-methode is daarom alleen aantrekkelijk en aan te bevelen in economisch goede tijden. In de praktijk wordt deze methode door de gemeente Almelo op verschillende manieren toegepast. Deze worden in bijlage 2 van deze nota toegelicht.

Tender:

Marktpartijen worden uitgenodigd in concurrentie een bod te doen op de bouwgrond, waarbij de hoogst biedende in beginsel de opdracht krijgt. Deze methode wordt vaak gebruikt in combinatie met een ontwerpcompetitie (met een programma van eisen als basis), waardoor de hoogst biedende niet altijd de opdracht gegund wordt.

Vaste prijzen per m² of per woning

De grondprijs wordt vastgesteld op basis van een vaste prijs per m² of per woning. Omdat de hoogte van de grondprijs ergens op is gebaseerd, is dit eigenlijk geen methode maar een uitkomst van het hanteren van bovenvermelde methoden. In de volgende paragrafen wordt toegelicht wanneer de gemeente Almelo welke methode toepast.

3.2 Woningbouw

De gemeente hanteert de woningbouw marktconforme gronduitgifteprijzen, m.u.v. de sociale woningbouw. De uitzondering voor sociale woningbouw is omdat woningcorporaties niet vrij zijn in het vaststellen van een (kostendekkende) huursom. We hanteren een minimaal kostendekkende grondprijs voor de realisatie van sociale huurwoningen.

Om tot marktconforme grondprijzen te komen maakt de gemeente gebruik van een combinatie van de comparatieve en de genormeerde residuele grondwaarde methode. Tevens wordt daarbij gebruik gemaakt van door ingeschakelde makelaars uitgebrachte taxaties. Door uit meerdere bronnen te putten wordt een onderbouwde en genuanceerde grondprijzenopbouw geleverd

Dat houdt in dat de grondprijs wordt bepaald:

- aan de hand van de grondprijzen die buurgemeenten hanteren voor vergelijkbare bouwgrond (= comperatief);
- door te kijken hoe de grondprijzen zich de afgelopen jaren ontwikkeld hebben;
- op basis van eigen inschattingen van de (intrinsieke) beleggingswaarde of verkoopwaarde van de woning, minus een inschatting van de bouw- en bijkomende kosten. Het verschil is dan de genormeerde residuele grondwaarde.

- door het laten uitvoeren van taxaties.

3.3 Bedrijventerreinen

Om tot marktconforme grondprijzen te komen hanteert de gemeente een combinatie van de comparatieve methode (eventueel verfijnd met de zgn. REN norm, deze zegt iets over bijvoorbeeld locatie, bebouwingsmogelijkheden) en de genormeerde residuele grondwaardemethode waarbij tevens de gemiddelde kostprijs van bouwgrond voor bedrijventerreinen op stedelijk niveau en op lange termijn mede een rol speelt bij het bepalen van een marktconforme grondprijs.

3.4 Kantoren

Om tot marktconforme grondprijzen te komen hanteert de gemeente een combinatie van de comparatieve methode en de genormeerde residuele grondwaardemethode waarbij tevens de kostprijs van bouwgrond op stedelijk niveau en op lange termijn mede een rol speelt bij het bepalen van een marktconforme grondprijs. Uitgangspunt voor de residuele berekening van de grondwaarde zijn de bebouwingsmogelijkheden die in het bestemmingsplan staan omschreven.

3.5 Overige bestemmingen commercieel

Winkels

Omdat voor winkels de waarde van bouwgrond vooral sterk afhangt van de locatie wordt de grondprijs voor winkels volgens de residuele grondwaarde methode bepaald. Op deze wijze wordt aangesloten op de laatste marktontwikkelingen. Uitgangspunt voor de residuele berekening van de grondwaarde zijn de bebouwingsmogelijkheden die in het bestemmingsplan staan omschreven.

Grootschalige / perifere detailhandel

Deze categorie, bestaande uit grootschalige/ perifere detailhandel als tuincentra, bouwmarkten etc. onderscheidt zich van winkels en kantoren door de omvang. De schaalgrootte van deze bedrijven start bij circa 1.000 m² bvo. Detailhandel van geringere omvang wordt gerekend tot de categorie winkels. Voor grootschalige/ perifere detailhandel wordt maatwerk geleverd. De grondwaarde wordt residueel bepaald met een vaste grondprijs per m² bouwterrein als ondergrens. Tevens geldt als uitgangspunt dat de parkeeroplossing op eigen terrein wordt gerealiseerd.

Telecommunicatievoorziening

Bij uitgifte ten behoeve van een zendmast zal de grond niet verkocht worden, maar wordt er een recht van opstal of huurovereenkomst aangegaan voor een termijn van 15 jaar. Een antenne of iets dergelijks is erg aan locaties gebonden en kan niet zo maar ergens worden gezet. Dit maakt de ruimtelijke flexibiliteit lastig. Voor telecommunicatievoorzieningen wordt een vaste vergoeding per jaar gehanteerd, rekening houdend met geringe omvang per locatie, noodzaak voor omgeving (dekkend stelstel), impact op omgeving, kapitaalsintensiteit van de locatie.

Nutsvoorzieningen

Onder nutsvoorzieningen worden de gas-, water- en elektriciteitsvoorzieningen verstaan. Omdat deze voorzieningen worden aangeboden door commerciële bedrijven hanteert de gemeente ook hiervoor vaste marktconforme grondprijzen per m² uitgeefbaar.

Windmolen- of Zonneparken

Omdat deze voorzieningen worden aangeboden door commerciële bedrijven hanteert de gemeente hiervoor getaxeerde marktconforme grondprijzen per m² uitgeefbaar.

3.6 Overige bestemmingen niet commercieel

De grondprijzen voor niet-commerciële doeleinden zijn geënt op de minimale kostprijs van bouwrijpe grond.

3.7 Erfpacht

De gemeente geeft gronden die een bijzondere positie hebben in het publiek/private domein, zoals kadetaluds in erfpacht uit. Daarnaast hebben bedrijven de mogelijkheid om gronden af te nemen door het recht van erfpacht.

DEEL B

4. Grondprijzen 2020 - 2024

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de te hanteren grondprijzen toegelicht die tot stand zijn gekomen door het gebruik van de methoden die de gemeente toepast en in de vorige hoofdstukken zijn toegelicht. De grondprijzen worden jaarlijks geïndexeerd. Een voorstel hiertoe zal jaarlijks worden voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders en worden vastgesteld in een collegebesluit.

4.2 Woningbouw

Koopwoningen en vrije sector huur

In de onderstaande tabel worden de grondprijzen per woningtype weergegeven binnen een bandbreedte inzake de kwaliteit van de bouwkavel in de breedste zin van het woord. De ligging, het imago van het plan / de wijk en de bebouwingsmogelijkheden zijn namelijk van invloed op de waarde van de bouwgrond. Er zal jaarlijks indexatie van de grondprijzen plaatsvinden.

Eengezinshuizen woningbouw (vrije sector)

	Indicatie	Prijs afhankelijk van ligging, imago en bebouwingsmogelijkheden	
		Van	Tot
Rijenwoningen	100 – 150 m ²	€ 235	€ 265
Hoekwoning	150 – 200 m ²	€ 235	€ 265
Twee onder 1 kap	200 – 300 m ²	€ 255	€ 320
Vrijstaand	< 900 m ²	€ 235	€ 265
Vrijstaand	900 – 1.200 m ²	€ 175	
Vrijstaand	1.200 – 1.500 m ²	€ 125	
Vrijstaand	>1.500 m ²	€ 85	

Hierna volgen 3 voorbeelden van de toepassing van de staffeling in de grondprijzen voor grote kavels.

Voorbeeld kavel 1.067 m²

	Max. m ²	invullen	prijs per m ²	Totaal
t/m 900 m ²	900	900	235	€ 211.500
900 t/m 1200 m ²	300	167	175	€ 29.225
1200 t/m 1500 m ²	300		125	-
> 1500 m ²	-		85	-
		<u>1.067</u>	Gem. prijs € 226	<u>€ 240.725</u>

Voorbeeld kavel 1.716 m²

	Max. m ²	invullen		
t/m 900 m ²	900	900	235	€ 220.500
900 t/m 1200 m ²	300	300	175	€ 52.500
1200 t/m 1500 m ²	300	300	125	€ 37.500
> 1500 m ²		<u>216</u>	85	<u>€ 18.360</u>
		<u>1.716</u>	Gem. prijs € 186	<u>€ 319.860</u>

Voorbeeld kavel 3.172 m²

	Max. m ²	invullen		
t/m 900 m ²	900	900	235	€ 211.500
900 t/m 1200 m ²	300	300	175	€ 52.500
1200 t/m 1500 m ²	300	300	125	€ 37.500
> 1500 m ²		<u>1.672</u>	85	<u>€ 141.120</u>
		<u>3.172</u>	Gem. prijs € 140	<u>€ 443.620</u>

Meergezins woningbouw (vrije sector)

type		Grondprijzen per m ² GBO		
		Ligging, imago, bebouwingsmogelijkheden		
		Redelijk	tot	(zeer) goed
appartementen		€ 300		€ 400

Sociale huurwoningen

Voor de sociale huurwoningen hanteert de gemeente de volgende percentages:

grondgebonden woningen: 75 % van de m ² -prijs voor particuliere woningbouw appartementen: 95 % van de m ² -prijs voor particuliere woningbouw

4.3 Bedrijventerreinen

Binnen de verschillende bedrijventerreinen worden de prijzen gedifferentieerd op basis van verschillende kenmerken. Dit zijn onder andere ligging, functie, belemmeringen, bebouwings- en segmentatiemogelijkheden. Deze differentiatie wordt aangebracht door met behulp van de REN methode kavels te beoordelen en punten toe te delen aan de bovengenoemde aspecten.

Bedrijventerreinen	Grondprijzen per m2 uitgeefbaar (excl. BTW)
Enkel-laagse bouw Meerlaagse bouw	€ 80 tot € 130 Residueel te rekenen / via taxatie

4.4 Kantoren

De grondprijzen voor kantoren worden bepaald volgens de genormeerde residuele grondwaardemethode. Uitgangspunt voor de residuele berekening zijn de bebouwingsmogelijkheden die in het bestemmingsplan staat omschreven.

4.5 Overige bestemmingen commercieel

Winkels

De grondprijs voor winkels wordt volgens de residuele grondwaardemethode bepaald. Op deze wijze wordt aangesloten op de laatste marktontwikkelingen. Uitgangspunt voor de residuele berekening zijn de bebouwingsmogelijkheden die in het bestemmingsplan staan omschreven. Omdat de grondwaarde van een locatie zeer sterk kan variëren door grote verschillen in huurniveaus, is het noemen van richtinggevende grondprijzen niet mogelijk.

Grootschalige / perifere detailhandel

Voor grootschalige/ perifere detailhandel als tuinentra, bouwmarkten etc. wordt maatwerk geleverd. De schaalgrootte van deze bedrijven start bij 1.000 m² bvo. De grondwaarde wordt residueel bepaald met als ondergrens € 165 per m² uitgeefbaar terrein waarbij uitgangspunt is dat de parkeer-oplossing op eigen terrein wordt gerealiseerd.

Telecommunicatievoorzieningen

Bij uitgifte ten behoeve van een zendmast zal de grond niet verkocht worden, maar wordt er een recht van opstal of huurovereenkomst aangegaan voor een termijn van 15 jaar. De jaarlijkse retributie / huursom bedraagt:

- € 5.500 voor een zendmast + zendapparatuur voor 1 gebruiker (ca. 50-100 m²)
- € 2.000 per gebruiker voor de zendapparatuur op overige locaties (bij zendmast, hoogspanningsmast of in openbaar gebied tot maximaal 16 m² per provider).

Installaties ten behoeve van reclamemasten

Bij uitgifte ten behoeve van reclamemasten zal per geval de getaxeerde grondprijs worden bepaald.

Nutsvoorzieningen

Onder nutsvoorzieningen worden de gas-, water- en elektriciteitsvoorzieningen verstaan. Omdat deze voorzieningen worden aangeboden door commerciële bedrijven hanteert de gemeente ook hiervoor vaste marktconforme grondprijzen per m² uitgeefbaar. De grondprijs voor nutsvoorzieningen is € 175 per m² uitgeefbaar.

Windmolen- of Zonneparken

Omdat deze voorzieningen worden aangeboden door commerciële bedrijven hanteert de gemeente hiervoor getaxeerde marktconforme grondprijzen per m² uitgeefbaar.

4.6 Overige bestemmingen niet commercieel

Voorzieningen die vallen onder de Wet Toelating Zorg instellingen (WTZi)

Hieronder vallen o.a. ziekenhuizen, klinieken, verzorgingstehuizen. Voor deze functies wordt een normprijs per m² bvo gerekend die is vastgelegd in de Wet Toelating Zorginstellingen. Dit is voor WTZi ouderenzorg € 225 en voor de overige doelgroepen € 260 p/m².

Voorzieningen ten behoeve van onderwijs

Voor bebouwde grond ten behoeve van onderwijsvoorzieningen is bepaald op € 175 per m² BVO. Voor onbebouwde grond geldt een grondprijs van € 50 per m².

Niet-commerciële zorgvoorzieningen

Voor bebouwde grond ten behoeve van niet-commerciële zorgvoorzieningen is bepaald op € 175 per m² BVO. Voor onbebouwde grond geldt een grondprijs van € 50 per m².

Sociaal culturele voorzieningen

Voor bebouwde grond ten behoeve van sociaal culturele voorzieningen is de grondprijs bepaald op € 175 per m² BVO. Voor onbebouwde grond geldt een grondprijs van € 50 per m².

Sport en overige recreatieve doeleinden

Voor bebouwde grond ten behoeve van sport en overige recreatieve doeleinden is bepaald op € 175 per m² BVO. Voor onbebouwde grond geldt een grondprijs van € 50 per m².

Alle bovengenoemde prijzen in dit artikel zijn exclusief parkeeroplossing. Deze dienen voor eigen rekening op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Snippergroen/overige gemeenteground

Percelen gemeenteground welke worden uitgegeven voor tuin en perceeluitbreiding van woningen worden in 2 categorieën onderverdeeld:

1. Percelen tot een oppervlakte van maximaal 100 m², hiervoor geldt een prijs van € 50 per m²
2. Percelen groter dan 100 m², hiervoor geldt dat voor 100 m² de basisprijs € 50 is en dat voor alle m²s boven de 100 m² € 175 betaald wordt.

Tot een oppervlakte van 100 m ² Boven de 100 m ² voor alle meerdere meters	€ 50 € 175

Voorbeeld 125 m²

	invullen	prijs per m ²	Totaal
t/m 100 m ²	100	50	€ 5.000
Overige meters	25	175	€ 4.375
		Gem. prijs	
	<u>125</u>	€ 75	<u>€ 9.375</u>

Voorbeeld 250 m²

	invullen	prijs per m ²	Totaal
t/m 100 m ²	100	50	€ 5.000
Overige meters	150	175	€ 26.250
		Gem. prijs	
	<u>250</u>	€ 125	<u>€ 31.250</u>

4.7 Erfpacht

De jaarlijkse erfpacht wordt bepaald door een percentage (canon) te nemen over de grondprijs zoals deze zijn genoemd in paragraaf 4.3. Het percentage wordt bepaald door middel van de volgende formule te hanteren: werkelijke rente (25 jarige lening bij de BNG) + 0,25% administratie kosten en 1,0% risico. De hoogte van de canon wordt om de 10 jaar per geval opnieuw herzien.

Bijlage 1 Samenvattend overzicht grondprijzen 2020

Functie / type bouwgrond	Richtinggevende grondprijzen excl. BTW *1
appartementen sociale huur	95 % van de m ² -prijs voor particuliere woningbouw
appartementen vrije sector (huur en koop)	€ 300 tot € 400 per m ² GBO
grondgebonden sociale huurwoningen	75 % van de m ² -prijs voor particuliere woningbouw
grondgebonden vrije sector woningen (met indicatieve kavelgroottes)	bandbreedte grondprijzen inzake liggingsfactoren en bebouwingsmogelijkheden
- rijenwoningen (110-150 m ²)	€ 245 tot € 265 per m ² uitgeefbaar
- hoekwoningen (150- 200 m ²)	€ 245 tot € 265 per m ² uitgeefbaar
- 2 onder 1 kap woningen (200-300 m ²)	€ 255 tot € 320 per m ² uitgeefbaar
- vrijstaand < 900 m ²	€ 235 per m ² uitgeefbaar
- vrijstaand 900 m ² - 1.200 m ²	€ 175 per m ² uitgeefbaar
- vrijstaand 1.200 – 1.500 m ²	€ 125 per m ² uitgeefbaar
- vrijstaand > 1.500 m ²	€ 85 per m ² uitgeefbaar

Bedrijventerreinen	
Enkel-laags gebouwd	€ 70 tot € 125 per m ²
Meer-laags gebouwd	Residueel via taxatie
Erfpacht	Werkelijke rente (25 jarige lening bij de BNG) + 0,25% administratie kosten en 1,0% risico. Renteherziening om de 10 jaar.
Kantoren	Per locatie residueel bepalen.
Grootschalige/ Perifere detailhandel	Residueel bepalen (minimaal €165 per m ² uitgeefbaar)
Winkels	Residueel bepalen
Telecommunicatievoorzieningen	Vaste vergoeding van € 5.500 per jaar in recht van opstal of huur. € 2.000 per gebruiker voor de zendapparatuur op overige locaties (bij zendmast, hoogspanningsmast of in openbaar gebied tot maximaal 16 m ² per provider).

Gronden voor de aanleg van windmolen- of zonneparken	getaxeerde marktconforme grondprijzen per m ²
Voorzieningen die vallen onder de Wet Toegelaten Zorg instellingen	€ 225 ouderenzorg € 260 overige zorg
Voorzieningen ten behoeve van onderwijs	Minimaal € 175 per m ² BVO of per m ² uitgeefbaar oppervlak als dat meer is. Voor onbebouwde grond geldt een grondprijs van € 50 per m ² .
Voorzieningen voor sociaal-culturele instellingen	Minimaal € 175 per m ² BVO of per m ² uitgeefbaar oppervlak als dat meer is. Voor onbebouwde grond geldt een grondprijs van € 50 per m ² .
Sport en overige recreatieve voorzieningen	Minimaal € 175 per m ² BVO of per m ² uitgeefbaar oppervlak als dat meer is. Voor onbebouwde grond geldt een grondprijs van € 50 per m ² .
Groenstroken	tot 100 m ² € 50 meer dan 100 m ² : basis is € 5.000 + € 175 voor alle meerdere m ² s.

***1 deze grondprijzen worden jaarlijks geïndexeerd.**