



Benchmark gemeentelijke grondprijzen sociale huurwoningen 2024

Juni 2024, Watkostdebouwvaneenhuurwoning in opdracht van Aedes

Wat kost de bouw
van een huurwoning

Inhoud

1. Inleiding	3
2. De dekking van de dataset	4
3. De prijsontwikkeling	5
4. De mediane grondprijs	6
5. Gedifferentieerde grondprijzen	7
6. Spreiding van de grondprijzen naar liberalisatie- en aftoppingsgrens	8

Bijlagen:

- I. Grondprijzen voor sociale huurwoningen per gemeente,
- II. Toelichting op het onderzoek

Bedragen zijn exclusief btw

1. Inleiding

Dit is de achtste benchmark gemeentelijke grondprijzen voor sociale huurwoningen. Het betreft hier beleidsmatige grondprijzen van gemeenten, meestal vastgesteld in het grondprijsbeleid, de paragraaf grondbeleid van de programmabegroting of de prestatieafspraken met huurders en corporaties.

Deze editie van de benchmark is uitgevoerd in opdracht van Aedes. Het rapport en de cijfers kunnen daarom gepubliceerd worden zonder dat hier een vergoeding tegenover staat.

De mediane grondprijzen in deze editie zijn steviger onderbouwd dan in eerdere edities. Dat kan doordat ook dit jaar van meer gemeenten de grondprijzen voor sociale huurwoningen gevonden zijn.

De grondprijzen voor eengezinswoningen worden sinds 2021 zowel per woning als per m2 kavel weergegeven in de rapportage. De mediane grondprijzen zijn gebaseerd op de prijzen die in de afgelopen vijf jaar zijn vastgesteld.

De benchmark is samengesteld op basis van meest openbare bronnen. Van enkele gemeenten zijn grondprijzen opgenomen die niet openbaar zijn gemaakt. Deze grondprijzen zijn wel meegenomen in de analyse, maar weggelaten uit de lijst met grondprijzen per gemeente in de bijlage.

2. De dekking en spreiding van de dataset

Landelijke dekking

- Voor 203 gemeenten (60%) is een grondprijs gevonden voor sociale huurwoningen die is vastgesteld in de afgelopen vijf jaar en die die, voor zover bekend, vigerend is.
- Van deze gemeenten hebben 31 gemeenten de grondprijzen gedifferentieerd naar twee of meer huurprijsklassen.

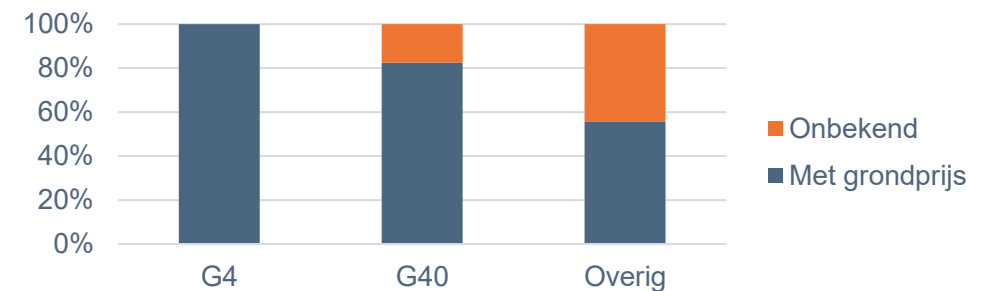
Gemeentegrootte

- Voor de G4 zijn grondprijzen gevonden. Dat geldt ook voor 33 van de G40 gemeenten.
- Van de overige 166 gemeenten is bij 132 een grondprijs gevonden
- Bij een deel van de gemeenten die geen grondprijzen publiceren voor sociale huurwoning is de reden dat grondprijzen gezien worden als marktgevoelig. Bij enkele gemeenten is de grondprijs voor sociale huurwoningen gevonden in de prestatieafspraken, terwijl de andere grondprijzen niet openbaar zijn gemaakt.

Het aandeel gemeenten met grondprijzen en gedifferentieerde grondprijzen voor sociale huurwoningen 2023*



Het aandeel gemeenten met grondprijzen en gedifferentieerde grondprijzen in de G4, de G40 en in overige gemeenten, 2024



3. De prijsontwikkeling

Net zo vaak gelijk gehouden als verhoogd

- Bij 23 gemeenten is de grondprijs voor sociale huurwoningen in 2024 gelijk gehouden aan 2023
- Bij 23 gemeenten is een prijsverhoging gevonden. De meesten zijn indexaties. Daarnaast zijn er uitzonderingen zoals de gemeente Rotterdam, waar de grondprijs meer dan verdubbeld is. In Westerveld (23%) en Schouwen-Duiveland (33%) zijn de prijzen met meer dan 10% gestegen.*
- Bij 3 gemeente is de grondprijs verlaagd. In Urk is in 2023 geen beleidsmatige prijs gevonden en nu wel. De gemeenten Bronckhorst (-20%) en Hollands Kroon (-7%) hebben de grondprijzen verlaagd.
- Volgens de benchmark van Stec houdt 60% van de gemeenten de grondprijzen voor sociale huurwoningen gelijk in 2024.**

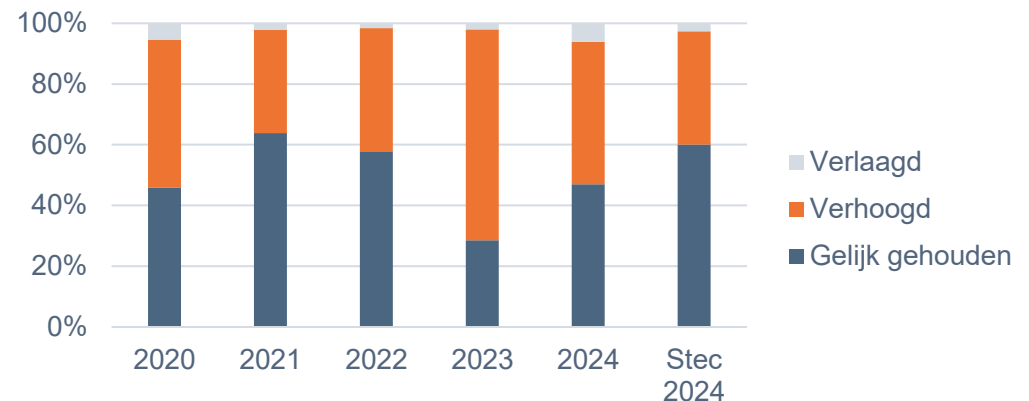
De mediane grondprijs voor eengezinswoningen steeg tot 22,5 duizend per woning

- De mediane grondprijzen voor eengezinswoningen zijn met 2,0% gestegen sinds 2023
- Bij appartementen is de mediaan 2,0% lager dan in 2022
- Elke gemeente is even zwaar meegeteld bij het bepalen van de mediane prijs. Er is dus niet gewogen naar het aantal sociale huurwoningen dat gebouwd wordt per gemeente

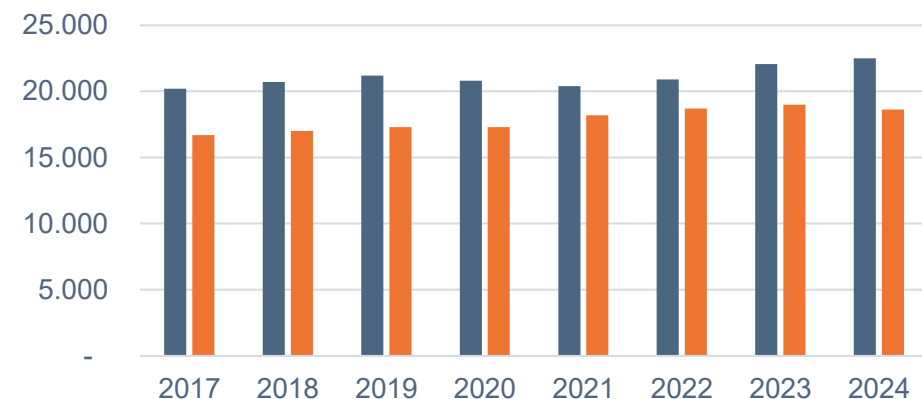
* In 2023 waren de grondprijzen van enkele gemeenten niet juist weergegeven. Deze veranderingen tov de benchmark 2023 zijn hier buiten beschouwing gelaten. Deze wijzigingen in 2023 hebben een beperkt effect op de mediane prijzen.

** Benchmark gemeentelijke grondprijzen 2023-2024, 2023, Stec. Het aandeel 'weet niet' is buiten beschouwing gelaten

Aandeel gemeenten dat de grondprijs gewijzigd heeft 2020-2024



Ontwikkeling grondprijs eengezinswoningen, 2017 - 2024



4. De mediane grondprijs

- Honderddertig gemeenten stellen de grondprijzen voor sociale huur eengezinswoningen vast per woning
 - De mediane grondprijs voor eengezinswoningen in de sociale huursector is €22.500 per woning, waarbij voor de 31 gemeenten die de grondprijzen differentiëren naar huurprijsklasse is uitgegaan van de grondprijs die bij de liberalisatiegrens hoort
 - De mediane grondprijs voor eengezinswoningen is €20.900 per woning, waarbij voor de gemeenten die de grondprijzen differentiëren naar huurprijsklasse is uitgegaan van de grondprijs die bij de hoge aftoppingsgrens hoort
 - De tweede mediaan is een betere maatstaf voor de mediane grondprijs omdat gemeenten die de grondprijzen differentiëren vaak de grondprijs voor de hoge aftoppingsgrens gelijk stellen aan de mediane grondprijs in gemeenten die met een vaste grondprijs werken (zie volgende sheet)
 - De mediane m2-prijs is €201 per m2 kavel, op basis van prijzen in 65 gemeenten
- Honderd drieëntwintig gemeenten stellen grondprijzen voor sociale huurappartementen vast per woning
 - De mediane grondprijs voor appartementen is €18.600 per woning en €18.300 uitgaande van de grondprijzen die horen bij de hoge aftoppingsgrens in de gemeenten die dat onderscheid maken
 - De mediane m2-prijs is €204 per m2 bvo. Dit is (slechts) gebaseerd op de grondprijzen bij 22 gemeenten
 - Bij de appartementen is geen rekening gehouden met de lagenfactor* die gemeenten vaak hanteren voor appartementengebouwen, vooral in stedelijk gebied
 - De grondprijzen die anders zijn vastgesteld, bijvoorbeeld per m2 bvo, zijn buiten beschouwing gelaten omdat dit maar in enkele gevallen voorkomt

Mediane grondprijs sociale huur eengezinswoningen, 2024

	Aantal Gemeenten	Grondprijs Lib. grens (€)	Grondprijs Hoge aftop (€)
Per woning	130	22.500	20.900
Per m2 kavel	65	201	

* Lagenfactor: factor waarmee de grondprijs afneemt bij meerdere lagen, ook wel stapelingsfactor genoemd

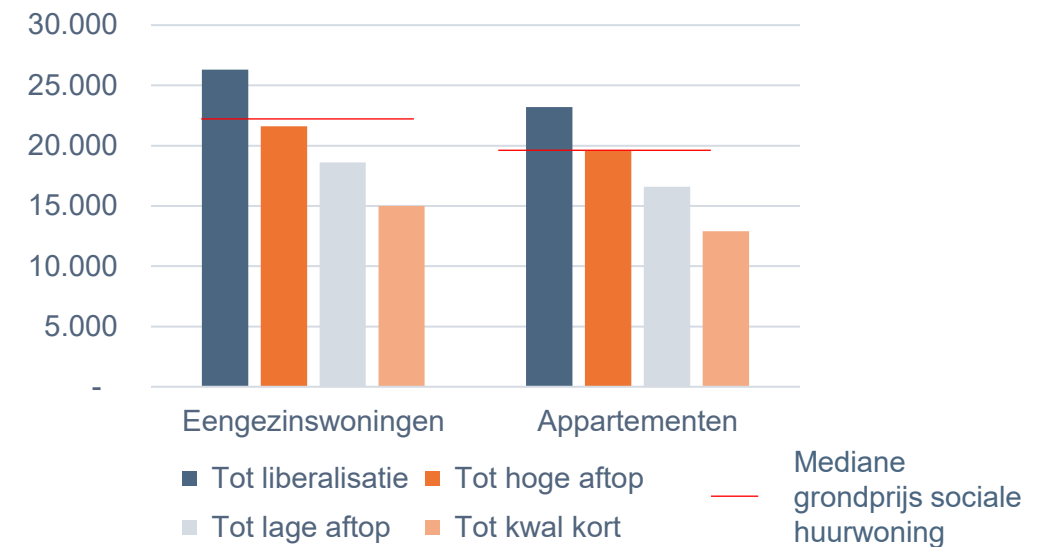
Mediane grondprijs sociale huur appartementen, 2024

	Aantal Gemeenten	Grondprijs Lib. grens (€)	Grondprijs Hoge aftop (€)
Per woning	123	18.600	18.300
Per m2 bvo	22	204	

5. Gedifferentieerde grondprijzen

- Bij gemeenten die de grondprijzen voor sociale huurwoningen differentiëren naar huurprijsklassen zijn de gemiddelde grondprijzen voor woningen met een huur onder de liberalisatiegrens hoger dan de mediane grondprijzen voor eengezinswoningen en appartementen
- De grondprijzen voor woningen met huur tot de hoge aftoppingsgrens zijn bijna gelijk aan de mediaan, zowel voor eengezinswoningen als appartementen
- Circa 30 gemeenten hanteren een aparte grondprijs per woning voor woningen met huur onder de liberalisatiegrens en de hoge aftoppingsgrens. De overige gemeenten hanteren prijzen per m2 kavel of m2 gbo of bvo.
- Circa 20 gemeenten hanteren daarnaast ook aparte grondprijzen voor huurwoningen met huur onder de lage aftoppingsgrens en/of de kwaliteitskortinggrens
- De grondprijs in de categorie tot de hoge aftoppingsgrens ligt nagenoeg op het niveau van de mediane grondprijs. Dit suggereert dat gemeenten die de grondprijzen differentiëren de categorie tot de hoge aftoppingsgrens als de standaard zien. In de categorie tot de liberalisatiegrens worden hogere grondprijzen gehanteerd en voor de categorieën tot de lage aftoppingsgrens en de kwaliteitskortinggrens lagere grondprijzen
- Dit jaar zijn twee gemeenten gevonden die de grondprijs direct relateren aan de aanvangshuur. Hiermee wordt een koppeling gelegd tussen de opbrengstpotentie en de grondprijs, zonder dat er een (residuele) berekening aan ten grondslag ligt. Dit is ook een vorm van differentiëren van de grondprijzen naar huurprijs(klasse).

Grondprijzen naar huurprijsklasse (€ per woning)



6. De spreiding in de grondprijzen voor de liberalisatie- en hoge aftoppingsgrens

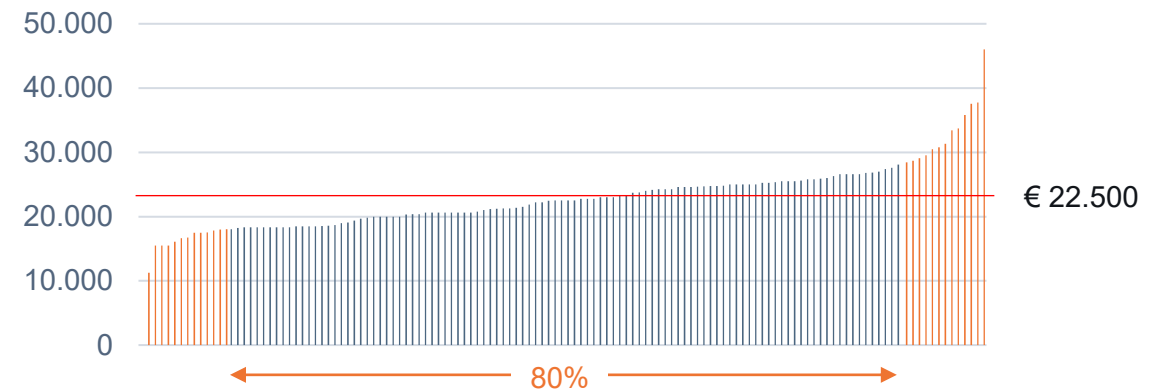
80% van de grondprijzen ligt tussen de €18 en €28 duizend euro

- 80% van de grondprijzen ligt tussen de €18 en €28 duizend euro per woning, in alle gemeenten die een grondprijs per woning hanteren
- De grondprijzen lijken niet gerelateerd aan (woningmarkt) regio's of de gemeentegrootte
- Uitzondering is de regio Eindhoven, waar de m2-prijzen boven het landelijke niveau liggen in verband met regionale afspraken
- De grondprijzen voor eengezinswoningen variëren tussen de €11,3 duizend in Steenwijkerland en €46 duizend in Schiedam
- Hilversum hanteert een m2-prijs van €453. Dat is meer dan het dubbele van de mediane m2-prijs

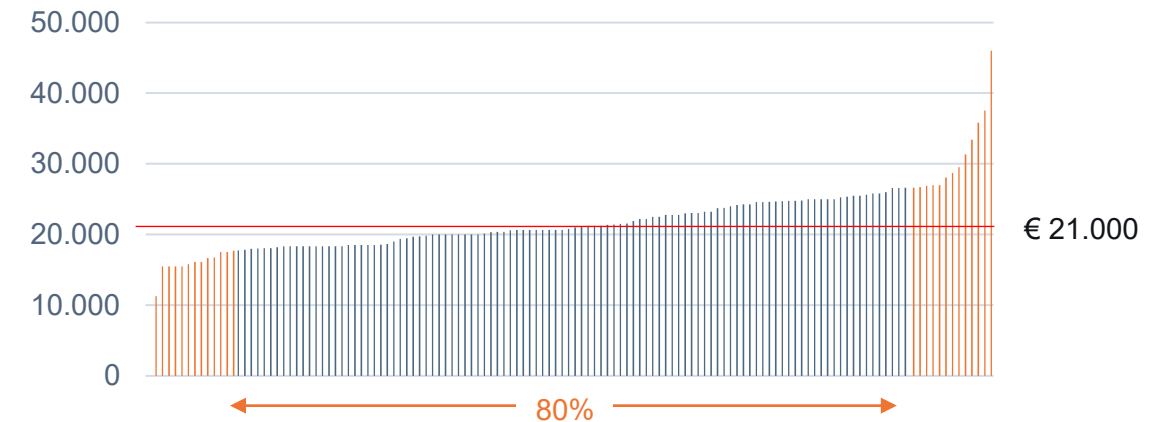
De mediane grondprijs is €21 duizend op de hoge aftoppingsgrens

- De meeste nieuwe sociale huurwoningen worden onder de aftoppingsgrenzen verhuurd
- Als bij de 31 gemeenten die de grondprijzen differentiëren naar huurprijsklasse uitgegaan wordt van de grondprijs die bij de hoge aftoppingsgrens hoort, dan is de mediane grondprijs €20.900 per woning*
- Dat is 7,2% lager dan de mediane grondprijs uitgaande van de grondprijs horend bij de liberalisatiegrens voor deze gemeenten
- In deze benadering ligt de grondprijs bij 80% van de gemeenten tussen de €17,5 en €26,5 duizend per woning

Spreiding grondprijzen onder de liberalisatiegrens (€ per woning)



Spreiding grondprijzen onder de hoge aftoppingsgrens (€ per woning)



* Bij de gemeenten die vaste grondprijzen per woning hanteren en deze verder niet differentiëren is deze vaste grondprijs opgenomen in de grafiek

Bijlagen

I Grondprijzen met de grondprijzen voor sociale huurwoningen per gemeente. De lijst met gemeenten is in drieën gedeeld:

- a. Grondprijs per woning
- b. Grondprijs per m2 kavel
- c. Grondprijs voor eengezinswoningen per overige eenheden

II Toelichting op het onderzoek

I-a De grondprijzen per woning, per gemeente (bedragen exclusief btw, prijspeil 2024, waar nodig geïndexeerd)

	Eengezinswoningen		Appartementen	
Gemeente	Grondprijs	Eenheid	Grondprijs	Eenheid
Aa en Hunze	17.538	per woning	15.475	per woning
Alblasserdam	18.346	per woning	18.346	per woning
Albrandswaard	21.250	per woning	21.250	per woning
Alkmaar	33.426	per woning	23.109	per woning
Almere	26.808	per woning	20.647	per woning
Altena	25.000	per woning	18.500	per woning
Amersfoort	29.528	per woning	23.622	per woning
Amsterdam	19.060	per woning	19.060	per woning
Apeldoorn	30.506	per woning	25.422	per woning
Assen	18.670	per woning	16.717	per woning
Barendrecht	24.244	per woning	19.601	per woning
Berg en Dal	20.633	per woning	20.633	per woning
Bergen (NH.)	26.575	per woning	26.575	per woning
Bergen op Zoom	21.500	per woning	20.000	per woning
Bernheze	25.600	per woning		
Breda	24.598	per woning	21.085	per woning
Bronckhorst	20.000	per woning	12.000	per woning
Brunssum	20.633	per woning		
Capelle aan den IJssel	26.606	per woning	21.284	per woning
Castricum	26.575	per woning	26.575	per woning
De Bilt	24.760	per woning	20.633	per woning
De Wolden	15.500	per woning	13.950	per woning
Den Helder	18.324	per woning	18.324	per woning

	Eengezinswoningen		Appartementen	
Gemeente	Grondprijs	Eenheid	Grondprijs	Eenheid
Deventer	25.239	per woning	17.677	per woning
Diemen	21.355	per woning	14.856	per woning
Dijk en Waard	26.307	per woning	19.086	per woning
Doetinchem	25.000	per woning		
Dordrecht	18.346	per woning	18.346	per woning
Dronten	17.848	per woning	12.999	per woning
Ede	28.700	per woning	16.800	per woning
Eindhoven	25.000	per woning	21.500	per woning
Emmen	18.500	per woning	18.500	per woning
Enschede	27.375	per woning	23.458	per woning
Epe	22.500	per woning	18.500	per woning
Geertruidenberg	33.695	per woning		
Goeree-Overflakkee	20.385	per woning		
Goirle	22.197	per woning		
Groningen	18.500	per woning	17.000	per woning
Haarlem	24.138	per woning	24.138	per woning
Hardenberg	15.475	per woning	15.475	per woning
Hardinxveld-Giessendam	18.346	per woning	18.346	per woning
Heemskerk	25.000	per woning		
Heerenveen	21.892	per woning		
Hendrik-Ido-Ambacht	18.346	per woning	18.346	per woning
Hengelo	37.552	per woning	33.797	per woning
Het Hogeland	15.475	per woning	15.475	per woning

	Eengezinswoningen		Appartementen	
Gemeente	Grondprijs	Eenheid	Grondprijs	Eenheid
Heusden	25.348	per woning	21.305	per woning
Hillegom	22.752	per woning	17.203	per woning
Hilvarenbeek	20.633	per woning	20.633	per woning
Hoeksche Waard	21.000	per woning	18.000	per woning
Hof van Twente	21.216	per woning	17.680	per woning
Hoogeveen	18.054	per woning	14.443	per woning
Kaag en Braassem	23.772	per woning	23.772	per woning
Katwijk	31.350	per woning	23.433	per woning
Krimpenerwaard	22.500	per woning	22.500	per woning
Lansingerland	26.000	per woning	20.800	per woning
Leeuwarden	29.080	per woning	29.080	per woning
Leiden	18.211	per woning	16.390	per woning
Leiderdorp	16.750	per woning	16.750	per woning
Lelystad	20.331	per woning	15.786	per woning
Leudal	25.500	per woning		
Leusden	23.990	per woning	17.992	per woning
Lingewaard	20.000	per woning	17.000	per woning
Lisse	22.752	per woning	17.203	per woning
Loon op Zand	28.075	per woning		
Maassluis	23.728	per woning	14.959	per woning
Maastricht	19.380	per woning	17.320	per woning
Meppel	22.500	per woning	17.500	per woning
Middelburg	25.791	per woning	19.601	per woning
Midden-Groningen	18.570	per woning	17.022	per woning
Montfoort	27.600	per woning	21.800	per woning
Nederweert	23.000	per woning	20.500	per woning
Nieuwegein	26.600	per woning	21.450	per woning
Noordenveld	19.808	per woning	16.837	per woning
Oegstgeest	18.500	per woning	18.500	per woning
Oisterwijk	20.000	per woning	20.000	per woning

	Eengezinswoningen		Appartementen	
Gemeente	Grondprijs	Eenheid	Grondprijs	Eenheid
Ommen	17.500	per woning		
Ooststellingwerf	16.648	per woning	11.653	per woning
Ouder-Amstel	18.517	per woning		
Overbetuwe	20.000	per woning	13.569	per woning
Papendrecht	18.346	per woning	18.346	per woning
Pijnacker-Nootdorp	23.027	per woning	17.066	per woning
Purmerend	23.212	per woning	23.212	per woning
Putten	26.870	per woning		
Raalte	20.620	per woning	18.558	per woning
Reusel-De Mierden	24.760	per woning		
Rheden	18.054	per woning	18.054	per woning
Ridderkerk	24.244	per woning	19.601	per woning
Rijswijk	20.633	per woning	16.506	per woning
Schagen	18.000	per woning	14.400	per woning
Scherpenzeel	35.823	per woning	17.911	per woning
Schiedam	46.000	per woning	35.000	per woning
Schouwen-Duiveland	20.000	per woning	20.000	per woning
's-Hertogenbosch	24.703	per woning		
Sittard-Geleen	19.700	per woning	19.700	per woning
Sliedrecht	18.346	per woning	18.346	per woning
Smallingerland	18.996	per woning		
Steenwijkerland	11.250	per woning	11.250	per woning
Stichtse Vecht	22.454	per woning	22.454	per woning
Súdwest-Fryslân	24.826	per woning	18.619	per woning
Terneuzen	21.250	per woning	21.250	per woning
Teylingen	22.752	per woning	17.203	per woning
Tilburg	24.275	per woning	24.275	per woning
Tynaarlo	21.149	per woning	21.149	per woning
Uitgeest	26.989	per woning	26.989	per woning
Urk	24.630	per woning	24.630	per woning

	Eengezinswoningen		Appartementen	
Gemeente	Grondprijs	Eenheid	Grondprijs	Eenheid
Utrecht	37.758	per woning	35.204	per woning
Veenendaal	20.755	per woning	16.144	per woning
Velsen	20.359	per woning	16.167	per woning
Venlo	25.791	per woning	25.791	per woning
Vlaardingen	25.000	per woning	17.300	per woning
Vlissingen	20.633	per woning	20.633	per woning
Voorschoten	25.512	per woning	21.142	per woning
Waalwijk	23.212	per woning	23.212	per woning
Waddinxveen	24.677	per woning	18.324	per woning
Wageningen	22.197	per woning	18.867	per woning
Wassenaar	25.909	per woning	21.471	per woning
West Betuwe	25.240	per woning	24.093	per woning
Westerveld	18.500	per woning	12.950	per woning
Westland	20.633	per woning	16.506	per woning
Weststellingwerf	17.500	per woning	17.500	per woning
Wijchen	16.094	per woning	16.094	per woning
Winterswijk	25.489	per woning		
Woerden	28.451	per woning	28.451	per woning
Zandvoort	24.592	per woning	24.592	per woning
Zeewolde	23.037	per woning	18.429	per woning
Zevenaar	22.500	per woning		
Zoetermeer	30.788	per woning	30.788	per woning
Zutphen	20.633	per woning	14.443	per woning
Zwijndrecht	18.346	per woning	18.346	per woning

I-b De grondprijzen per m2 kavel, per gemeente (bedragen exclusief btw, prijspeil 2024, waar nodig geïndexeerd)

Gemeente	Eengezinswoningen		Appartementen	
	Grondprijs	Eenheid	Grondprijs	Eenheid
Almelo	211	per m2 kavel	342	per m2 gbo
Alphen-Chaam	198	per m2 kavel		
Arnhem	245	per m2 kavel	195	per m2 bvo
Baarle-Nassau	198	per m2 kavel		
Bergeijk	232	per m2 kavel		
Best	316	per m2 kavel	316	per m2 bvo
Beuningen	220	per m2 kavel	24.000	per woning
Boekel	210	per m2 kavel		
Buren	187	per m2 kavel	187	per m2 bvo
Cranendonck	254	per m2 kavel		
Dalfsen	144	per m2 kavel		
Deurne	211	per m2 kavel		
Dongen	220	per m2 kavel	220	per m2 bvo
Echt-Susteren	160	per m2 kavel		
Geldrop-Mierlo	289	per m2 kavel	289	per m2 bvo
Gemert-Bakel	235	per m2 kavel	22.500	per woning
Gennep	206	per m2 kavel	201	per m2 bvo
Gilze en Rijen	195	per m2 kavel		
Gooise Meren	258	per m2 kavel	206	per m2 bvo
Hatterij	228	per m2 kavel	330	per m2 bvo
Heeze-Leende	284	per m2 kavel		
Helmond	279	per m2 kavel	279	per m2 bvo

Gemeente	Eengezinswoningen		Appartementen	
	Grondprijs	Eenheid	Grondprijs	Eenheid
Hilversum	453	per m2 kavel	188	per m2 bvo
Hollands Kroon	125	per m2 kavel	125	per m2 bvo
Horst aan de Maas	140	per m2 kavel		
Kampen	155	per m2 kavel		
Laarbeek	247	per m2 kavel		
Leidschendam-Voorburg	175	per m2 kavel	175	per m2 bvo
Maasdriel	195	per m2 kavel		
Maasgouw	165	per m2 kavel		
Maashorst	237	per m2 kavel	21.909	per woning
Meerijstad	237	per m2 kavel	20.633	per woning
Montferland	186	per m2 kavel		
Neder-Betuwe	196	per m2 kavel	19.292	per woning
Nijkerk	261	per m2 kavel	294	per m2 bvo
Noord-Beveland	103	per m2 kavel		
Noordoostpolder	170	per m2 kavel	25.791	per woning
Nuenen, Gerwen en Nederwetten	284	per m2 kavel		
Nunspeet	201	per m2 kavel	241	per m2 kavel
Oirschot	305	per m2 kavel		
Oldebroek	150	per m2 kavel	180	per m2 gbo
Olst-Wijhe	140	per m2 kavel		
Opsterland	120	per m2 kavel	120	per m2 bvo
Oss	206	per m2 kavel	18.054	per woning

	Eengezinswoningen		Appartementen	
Gemeente	Grondprijs	Eenheid	Grondprijs	Eenheid
Peel en Maas	145	per m2 kavel	18.500	per woning
Reimerswaal	160	per m2 kavel	17.000	per woning
Rucphen	166	Per m2 kavel		
Someren	227	per m2 kavel		
Son en Breugel	294	per m2 kavel	294	per m2 bvo
Steenbergen	219	per m2 kavel		
Texel	100	per m2 kavel		
Tholen	173	per m2 kavel		
Tubbergen	189	per m2 kavel		
Twenterand	175	per m2 kavel		
Tytsjerksteradiel	74	per m2 kavel		
Veere	140	per m2 kavel		
Veldhoven	275	per m2 kavel		
Venray	130	per m2 kavel	25.000	per woning
Vught	240	per m2 kavel		
Waalre	382	per m2 kavel		
Waterland	260	per m2 kavel		
Weert	195	per m2 kavel	21.727	per woning
Woensdrecht	155	Per m2 kavel		
Zaltbommel	232	Per m2 kavel		
Zwolle	129	per m2 kavel	129	per m2 bvo

I-c De grondprijzen per overige eenheden, per gemeente (bedragen exclusief btw, prijspeil 2023, waar nodig geïndexeerd)

	Eengezinswoningen		Appartementen	
Gemeente	Grondprijs	Eenheid	Grondprijs	Eenheid
Alphen aan den Rijn	258	per m2 bvo	242	per m2 bvo
Gouda	206	per m2 bvo	175	per m2 bvo
Noordwijk	212	per m2 bvo	212	per m2 bvo
Rotterdam	250	per m2 bvo	250	per m2 bvo
s-Gravenhage	151	per m2 bvo	125	per m2 bvo
Zuidplas	226	per m2 bvo	199	per m2 bvo

	Eengezinswoningen		Appartementen	
Gemeente	Grondprijs	Eenheid	Grondprijs	Eenheid
Aalsmeer	36	per euro maandhuur	31	per euro maandhuur
Amstelveen	35	per euro maandhuur	30	per euro maandhuur

Bijlage II: Toelichting op het onderzoek

Dataset

De data zijn verzameld door op internet te zoeken naar het grondprijsbeleid. Naast google en gemeentelijke websites is gezocht in raadsinformatiesystemen. Er is gezocht op de term grondprijzen, naar nota's grondprijsbeleid, grondprijzbrieven, de paragraaf grondbeleid van begrotingen en in prestatieafspraken.

Niet van alle gemeenten is een grondprijs opgenomen. Een deel van deze gemeenten heeft wel openbare grondprijzen, maar niet gespecificeerd voor sociale huurwoningen. Dit komt bijvoorbeeld doordat de prijzen een % van de vrije sectorhuurprijs of een grondquote zijn.

Van de andere gemeenten zijn geen (openbare) grondprijzen voor sociale huurwoningen gevonden.

De openbare grondprijzen zijn vaak het vertrekpunt voor onderhandelingen, dus geen gerealiseerde prijzen. De grondprijzen hebben bijna altijd betrekking op bouw- en woonrijpe grond.

Uitgangspunten voor de weergegeven grondprijzen

Gemeenten hanteren verschillende uitgangspunten bij het vaststellen van grondprijzen voor sociale huurwoningen. Dit bemoeilijkt het vergelijken van de prijzen. In deze editie zijn de grondprijzen gehanteerd zoals opgenomen in het grondprijsbeleid.

Vanaf de editie 2019 zijn alleen grondprijzen meegenomen van vijf jaar en jonger. In de analyse van 2023 zijn (geïndexeerde) grondprijzen meegenomen waarvan deze is gevonden voor 2021 of 2022. In deze editie zijn daar geïndexeerde bedragen opgenomen die de afgelopen vijf jaar zijn vastgesteld, als dit vigerende prijzen zijn (voor zover dat na te gaan was).

Verschillende gemeenten hanteren een grondquote (over de stichtingskosten of de VON-prijs), een afslag op de marktprijs of bepalen de grondprijzen situationeel. Voor deze gemeenten is geen grondprijs opgenomen.

Daar waar sprake is van bandbreedten is gemiddeld.

Minimum- en maximumprijzen zijn als prijzen overgenomen.

Grondprijzen zijn waar nodig geïndexeerd naar 2024, met de genoemde index in het grondbeleid en anders met CPI (inflatie).

Grondprijzen zijn exclusief btw verondersteld, daar waar dit niet expliciet vermeld is.

De grondprijzen zijn voor sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens. Enkele gemeenten hanteren ook lagere grondprijzen voor woningen tot de aftoppingsgrens. In deze gevallen is de grondprijs voor woningen tot de liberalisatiegrens opgenomen in bijlage I. In deze rapportage zijn de mediane grondprijzen twee keer berekend. Bij de eerste is, voor de gemeenten die een gedifferentieerde grondprijs hanteren, de grondprijs tot de liberalisatiegrens opgenomen. In de tweede berekening zijn voor deze gemeenten de grondprijzen tot de hoge aftoppingsgrens gehanteerd. Dit laatste sluit aan bij de praktijk dat gemeenten die grondprijzen differentiëren vaak de hoge aftoppingsgrens ongeveer gelijk stellen aan de mediane grondprijs voor sociaal in gemeenten die de grondprijzen niet differentiëren naar huurprijsklassen.

Disclaimer

De rapportage is zorgvuldig samengesteld. De auteur kan niet instaan voor de juistheid, volledigheid en actualiteit van de geboden informatie. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de informatie in deze benchmark. Gebruik van de data is voor eigen verantwoordelijkheid van de gebruiker.