



ACTUALISATIE GRONDPRIJZEN GEMEENTE DINKELLAND

ADVIES/RAPPORTAGE

Uitgebracht aan: Het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Dinkelland (contactpersoon:
de heer R. Stinenbosch).

Uitgebracht door: **Weusthuis Wonen B.V. ,**
B.J.J. Bulter, Register Makelaar

Silderhuis Makelaardij B.V.
T.H. Peters, Register Makelaar

Morskieft De Twentsche Makelaar
A.J. Lenderink, Register Makelaar

Denekamp, 6 november 2025

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1. Inleiding	2
1.1. Aanleiding.....	2
1.2. Opdracht.....	2
1.3. Procedure.....	2
1.4. Basis opdrachtaanvaarding.....	2
2. Correspondentiegegevens.....	3
3. Uitgangspunten en overwegingen aangaande het advies.....	3
4. Huidige situatie in de gemeente Dinkelland en omliggende gemeenten	4
4.1. Gemeente Dinkelland.....	4
4.2. Gemeente Oldenzaal.....	5
4.3. Gemeente Hengelo.....	5
4.4. Gemeente Almelo.....	6
4.5. Gemeente Tubbergen.....	8
4.6. Gemeente Losser.....	9
4.7. Gemeente Twenterand.....	10
4.8. Gemeente Wierden.....	11
4.9. Gemeente Hof van Twente.....	12
5. Verhoudingen tussen gemeente Dinkelland en omliggende gemeenten	13
5.1. Vergelijking kaveluitgifteprijs woningbouw.....	13
5.2. Vergelijking kaveluitgifteprijs bedrijventerrein	14
5.3. Vergelijking uitgifteprijs groen- en reststroken	15
6. Kostenvergelijking nieuwbouw versus aankoop bestaande woning.....	16
7. Toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt en voor kaveluitgifteprijs.....	19
7.1. Recente ontwikkelingen.....	20
7.2. Toekomstverwachting	23
8. Conclusies en advies.....	25
8.1 Woningbouwkavels.....	25
8.2 Bedrijfskavels	26
8.3 Groen- en reststroken.....	26

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De gemeente Dinkelland heeft de grondprijzen voor 2025 vastgesteld, maar bereidt zich nu voor op het vaststellen van de prijzen voor 2026. Hiervoor wordt opnieuw een onafhankelijk advies gevraagd. De gemeente Dinkelland verzoekt ondergetekenden om onderstaande opdracht uit te voeren.

1.2. Opdracht

De gemeente Dinkelland heeft bij brief d.d. 8 september 2025 opdracht verstrekt tot het maken van een samenhangende analyse, waarin in ieder geval de volgende aspecten zijn verwerkt:

- Een grondprijstaxatie voor de te hanteren marktconforme grondprijzen in 2026 voor de verschillende bouwkavels in de woningbouwplannen: Bögelscamp, Denekamp Oost, Diepengoor, Rossum Noord, Tilligte Noord, Deurningen, Saasveld en Ootmarsum en voor de bedrijventerreinen De Mors V en Weerselo op te stellen.
- De bovengenoemde plannen daar waar noodzakelijk is op kavelniveau (bijvoorbeeld in het geval van zichtkavels en incurante kavels) te taxeren.
- Een actualisatie van de grondprijs voor groen- en reststroken afgestemd met de gemeente Tubbergen op te stellen.
- Om uiterlijk 24 oktober 2025 in samenspraak met de andere makelaars/taxateurs, te weten "Morskieft De Twentsche Makelaar" en "Silderhuis Makelaardij" een aansluitend advies uit te brengen.
- De rapportage dient een actualisatie van de "onderbouwing van de grondprijs 2025" te omvatten.
- De definitieve rapportage moet 4 november 2025 gereed zijn.

1.3. Procedure

De opdracht is op 8 september 2025 per brief verstrekt door manager Fysieke leefomgeving, de heer G.J.A. Kleijssen. Afgesproken is dat ondergetekenden eerst in concept zullen rapporteren. Na inhoudelijke reactie van de gemeente Dinkelland op het concept zal het definitieve rapport worden opgesteld.

1.4. Basis opdrachtaanvaarding

Ondergetekenden aanvaarden uitsluitend verantwoordelijkheid jegens de opdrachtgever. Het rapport dient alleen gebruikt te worden voor het specifieke doel waarvoor het is opgesteld.

Dit rapport betreft geen formele taxatie volgens de Professionele Taxatie Diensten (PTD) richtlijnen. Het rapport is het resultaat van Specifiek Overeengekomen Werkzaamheden (SOW) tussen de opdrachtgever en de taxateurs.

De in dit rapport vermelde advieswaarden zijn uitsluitend bedoeld voor intern gebruik door de opdrachtgever.

De taxateurs kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor gebruik van de inhoud door derden of voor doeleinden die buiten de overeengekomen opdracht vallen.

2. Correspondentiegegevens

Het onderhavige advies is uitgebracht door:

- B.J.J. Bulter, gecertificeerd NVM-Makelaar, verbonden aan Weusthuis Wonen B.V., Denekamperstraat 34, 7591 GM Denekamp.
- T.H. Peters, gecertificeerd Vastgoed Ned Makelaar, verbonden aan Silderhuis Makelaardij B.V., Van der Heijdenstraat 24, 7591 VK Denekamp.
- A.J. Lenderink, gecertificeerd NVM-Makelaar, verbonden aan Morskieft De Twentsche Makelaar, Grotestraat 22, 7631 BV Ootmarsum

3. Uitgangspunten en overwegingen aangaande het advies

Bij het opstellen van dit rapport zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Peildatum en prijzen:

- Beschikbare kavels op nieuwbouwlocaties per september 2025;
- Geadviseerde prijzen gelden vanaf 1 januari 2026;
- Kavelprijzen zijn exclusief kosten koper en BTW;
- Prijzen voor gebouwd onroerend goed en groen-/reststroken zijn exclusief kosten koper, tenzij anders vermeld.

Kaveleigenschappen:

- Geen bijzondere eisen voor volume of architectuur van te bouwen opstallen;
- Kavels bruikbaar voor woon- of bedrijfsdoeleinden;
- Geen bijzondere rechten en/of publiekrechtelijke beperkingen die de waardering beïnvloeden.

Gemeentelijk beleid:

- Starterslening beschikbaar voor starters op de woningmarkt.

Vergelijkingsmethode:

- Vergelijking “bestaand versus nieuwbouw” gebaseerd op verkochte woningen van januari tot en met 13 oktober 2025;
- Correctie toegepast voor verduurzaming/verbeteringen;
- Bouwkosten nieuwbouw bepaald met “ Vastgoed Taxatiewijzer” van Koëter;
- Geen rekening gehouden met uitvoering in eigen beheer.

Definitie kleine kernen;

- Kleine kernen omvatten: Saasveld, Lattrop-Breklenkamp, Tilligte, Noord-Deurningen en Rossum (Ov.).

4. Huidige situatie in de gemeente Dinkelland en omliggende gemeenten

Dit hoofdstuk biedt een overzicht van de huidige kaveluitgifteprijsen in de gemeente Dinkelland en omliggende gemeenten (Almelo, Losser, Twenterand, Tubbergen, Oldenzaal, Hengelo (Ov.), Wierden en Hof van Twente).

4.1. Gemeente Dinkelland

Woningbouw

De gemeente Dinkelland hanteert voor 2025 de volgende bedragen:

Plaats	Plan	Prijs per m ² excl. btw
Denekamp	Bögelscamp	€ 310,00
Denekamp	Denekamp Oost	€ 300,00
Rossum	Rossum Noord	€ 275,00
Tilligte	Tilligte Noord	€ 250,00
Deurningen	Deurningen Noord	€ 350,00
Saasveld	Koninksweg	€ 275,00

Bedrijventerrein

De gemeente Dinkelland hanteert voor 2025 de volgende bedragen:

Plaats	Plan	Prijs per m ² excl. btw
Ootmarsum	De Mors IV	€ 100,00

Groen- en reststroken

In 2025 gelden in de gemeente Dinkelland de volgende uitgifteprijsen voor groen- en reststroken:

Locatie	Prijs per m ² , excl. overdrachtsbelasting
Aan de voorzijde van de woningen	€ 65,00
Aan de zijkanen en achterkant van de woningen	€ 120,00

4.2. *Gemeente Oldenzaal*

Voor het jaar 2025 zijn in de gemeente Oldenzaal dezelfde prijzen aangehouden als in 2024.

Woningbouw

De gemeente Oldenzaal hanteert voor 2025 één vaste m² prijs voor al haar nieuwbouwprojecten.

Locatie	Oppervlakte kavel	Prijs per m ² excl. BTW.
Kaltersweide (De Thij)	Tot 1.000 m ²	€ 315,00
Gravenbeek, De Graven Esch (start september 2024)		€ 315,00

Bedrijventerrein

Binnen de gemeente Oldenzaal wordt een staffel uitgegeven wat betreft haar bedrijventerreinen:

Locatie	Plan	Prijs per m ² excl. BTW
Zicht- of sterlocatie	Jufferbeek-Zuid	€ 165,00
Randlocaties	Jufferbeek Zuid	€ 155,00
Overige locaties	Jufferbeek Zuid	€ 135,00

Er zijn momenteel nog 2 kavels beschikbaar.

Groen- en reststroken

Binnen de gemeente Oldenzaal wordt één uniforme prijs voor groen- en reststroken gehanteerd:

Locatie	Prijs per m ² excl. overdrachtsbelasting
Aan de voorzijde, zijkanten en achterkant van de woningen (uniform)	€ 61,98

4.3. *Gemeente Hengelo*

De gemeente Hengelo hanteert voor 2025 onderstaande bedragen:

Woningbouw

Plan	Type	Oppervlakte kavel	Prijs per m ² , excl. BTW
Dalmeden		Tot 500 m ²	€ 463,50
		500 tot 800 m ²	€ 463,50 - € 414,00
		800 tot 1.000 m ²	€ 414,00 - € 397,50
		1.000 tot 1.400 m ²	€ 397,50 - € 379,00
		> 1.400 m ²	< € 379,00
Broek Noord	vrijstaand		€ 365,50 - € 412,00

Weusthuis Wonen B.V.
Silderhuis Makelaardij B.V. en Morskiet De Twentsche Makelaar

Marskant	Stadsvilla's	€ 427,50
	Stadswoningen	€ 417,00
Willem de Clerqstraat	Vrijstaand	€ 340,00 - € 360,00

Bedrijventerrein

Locatie/Project	Nadere aanduiding	Prijs per m ² excl. btw
Westermaat Campus	Hoogwaardig-regulier	€ 200,00 - € 225,00
	Hoogwaardig	€ 265,00 - € 275,00
Gezondheidspark	Hoogwaardig	€ 205,00 - € 220,00
Kanaalzone	West	€ 145,00 - € 150,00
Westermaat De Veldkamp		€ 155,00 - € 200,00
	Groene Wig	€ 140,00 - € 145,00

Groen- en reststroken

Binnen de gemeente Hengelo wordt één uniforme prijs voor groen- en reststroken gehanteerd. Deze prijs wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van een CBS statistiek.

Locatie	Prijs per m ² , excl. overdrachtsbelasting
Aan de voorzijde, zijkanten en achterkant van de woningen (uniform)	€ 97,50

4.4. Gemeente Almelo

Woningbouw

De gemeente Almelo hanteert in haar Grondprijzennotitie 2020 - 2024 de volgende te indexerende bedragen:

Type woning	Prijs per m ² excl. btw
Rijenwoningen, 110 m ² - 150 m ²	€ 235,00 tot € 265,00
Hoekwoningen, 150 m ² - 200 m ²	€ 235,00 tot € 265,00
2-onder-één-kap woningen, 200 m ² - 300 m ²	€ 255,00 tot € 320,00
Vrijstaand < 900 m ²	€ 235,00 tot € 265,00
Vrijstaand, 900 m ² - 1.200 m ²	€ 175,00
Vrijstaand, 1.200 m ² - 1.500 m ²	€ 125,00
Vrijstaand > 1.500 m ²	€ 85,00

De huidige grondprijzen zijn niet recent geïndexeerd, maar liggen heden op een substantieel hoger niveau vanwege de inflatie over de afgelopen jaren. Dit wordt geïllustreerd door de volgende situatie:

- Op het Indiëterrein worden momenteel diverse woningbouwkavels aangeboden voor prijzen vanaf € 430,00 tot € 445,00 per vierkante meter exclusief BTW. De betrokken gemeenteambtenaar vermeldt verder: *“Zoals aangegeven is er nog niets veranderd, we gaan vanaf volgend jaar het een en ander aanpassen (op route, nog niet vastgesteld). Dit ligt ook niet meer bij vastgoed, maar bij stedelijke ontwikkeling”*.

Deze prijsstijging weerspiegelt de impact van inflatie op de vastgoedmarkt. Enkele belangrijke punten om op te merken:

- Substantiële prijsstijging: de actuele prijzen liggen beduidend hoger dan eerder vastgestelde bedragen;
- Inflatie als drijvende kracht: de prijsstijging is grotendeels toe te schrijven aan de inflatie over de afgelopen jaren;
- Marktindicator: de prijs van € 430,00 tot € 445,00 per m² op het Indiëterrein dient als concrete indicator voor het huidige prijsniveau in de regio;
- Noodzaak tot actualisatie: deze situatie onderstreept het belang van regelmatige herziening en indexering van grondprijzen om marktconform te blijven;
- Implicaties voor beleid: gemeenten en ontwikkelaars dienen rekening te houden met deze prijsontwikkelingen bij het plannen van nieuwe projecten en het vaststellen van grondprijzen.

In Almelo Noord-Oost (villawijk) staan diverse bouwkavels te koop. De prijzen zijn als volgt vastgesteld:

Aantal m ²	Prijs per m ² excl. btw
Van 0 tot 900 m ²	€ 320,00
Van 901 tot 1.200 m ²	€ 160,00
Van 1.201 tot 1.500 m ²	€ 80,00
Van 1.501 tot 1.800 m ²	€ 40,00
Van 1.801 m ² en groter	€ 20,00

Per project (woningbouwlocatie) worden de prijzen in Almelo opnieuw vastgesteld.

Bedrijventerrein

Binnen de gemeente Almelo worden in 2025 de volgende uitgifteprijzen gehanteerd:

Type bedrijf	Prijs per m ² excl. btw
Enkel-laags gebouw	€ 80,00 tot € 130,00
Meer-laags gebouw	Residueel via taxatie
Erfpacht	werkelijke rente (25-jarige lening bij de BNG) + 0,25% administratiekosten en 1,0% risico. Iedere 10 jaar canonpercentage-herziening.
Kantoren	Residueel
Grootschalige groothandel	Residueel; minimaal € 165,00
Winkels	Residueel

Huidige situatie en toekomstige ontwikkelingen:

1. Beperkte beschikbaarheid:
 - De gemeente Almelo heeft aangegeven dat er momenteel nauwelijks nog uitgeefbaar bedrijventerrein beschikbaar is.
2. Verwachte prijsontwikkeling:
 - Bij toekomstige projecten zullen de grondprijzen opnieuw worden vastgesteld;
 - Er wordt verwacht dat deze prijzen substantieel hoger zullen uitvallen dan de huidige tarieven.
3. XL Businesspark:
 - Een tweede bedrijvenpark is in ontwikkeling op het XL Businesspark in Almelo. XL Businesspark 2 biedt minimaal 75 hectare uitgeefbaar terrein voor grootschalige bedrijven voor minimaal 3 hectare per bedrijf;
 - Dit nieuwe park is niet meegenomen in de huidige vergelijking vanwege zijn unieke aard en omvang;
 - Het geplande bedrijvenpark is qua schaal en karakter niet vergelijkbaar met de bedrijventerreinen in de gemeente Dinkelland.

Deze ontwikkelingen illustreren de dynamiek in de lokale vastgoedmarkt voor bedrijven en onderstrepen het belang van zorgvuldige planning en prijsbepaling voor toekomstige bedrijventerreinen in de regio.

Groen- en reststroken

Binnen de gemeente Almelo worden in 2025 de volgende uitgifteprijzen gehanteerd:

Grootte	Prijs per m ² , excl. overdrachtsbelasting
Oppervlakte ≤ 100 m ²	€ 50,00
Oppervlakte > 100 m ²	€ 50,00 + € 175,00/m ² voor al het meerdere

4.5. Gemeente Tubbergen

Woningbouw

De kaveluitgifteprijzen voor de woningbouw zijn tot 31 december 2025 als volgt vastgesteld.

De grotere kernen Tubbergen, Albergen, Geesteren en Mariaparochie-Harbrinkhoek:

Type woning	Prijs per m ² excl. btw
Vrije sector	€ 295,00
Kleine kavels voor starters (≤ 250 m ²)	€ 236,00
Bouwgrond sociale huur (≤ 200 m ²)	€ 206,50

De middelgrote kernen Vasse/Hezingen, Reutum/Haarle en Fleringen:

	Prijs per m ² excl. btw
Vrije sector	€ 260,00
Kleine kavels voor starters (≤ 250 m ²)	€ 208,00
Bouwgrond sociale huur (≤ 200 m ²)	€ 182,00

De kleine kernen Mander/Manderveen en Langeveen:

	Prijs per m ² excl. btw
Vrije sector	€ 245,00
Kleine kavels voor starters (≤ 250 m ²)	€ 196,00
Bouwgrond sociale huur (≤ 200 m ²)	€ 171,50

Bedrijventerrein

Binnen de gemeente Tubbergen worden de volgende uitgifteprijsen gehanteerd:

	Prijs per m ² excl. btw
Bedrijventerrein grote kernen	€ 135,00
Bedrijventerrein middelgrote kernen	€ 120,00
Bedrijventerrein kleine kernen	€ 100,00

Groen- en reststroken

Binnen de gemeente Tubbergen worden de volgende uitgifteprijsen gehanteerd:

Soort	Prijs per m ² excl. overdrachtsbelasting
Aan de voorzijde van de woningen	€ 65,00
Aan de zijkant en aan de achterkant van de woningen	€ 120,00

4.6. Gemeente Losser

Woningbouw

De kaveluitgifteprijsen voor de woningbouw zijn tot 31 december 2025 als volgt vastgesteld.

De genoemde prijzen zijn mondeling doorgegeven door mevrouw K. Zissler-Damhuis.

Plaats	Plan	Prijs per m ² excl. btw
Overdinkel	De Geurmeij	€ 266,00

De gemeente Losser geeft momenteel, in 2025, geen grond uit voor bedrijventerreinen. Bovendien heeft de gemeente aangegeven dat het niet waarschijnlijk is dat er in de nabije toekomst grond voor bedrijventerreinen zal worden uitgegeven.

Deze situatie heeft enkele gevolgen voor bedrijven die zich in Losser willen vestigen of uitbreiden:

1. **Beperkte beschikbaarheid:** Er is momenteel geen nieuwe grond beschikbaar voor bedrijven die zich willen vestigen of uitbreiden in Losser.

2. **Focus op bestaande locaties:** Ondernemers zullen zich moeten richten op bestaande bedrijfspanden of – terreinen binnen de gemeente.
3. **Alternatieve oplossingen:** Bedrijven kunnen mogelijk uitwijken naar naburige gemeenten of creatieve oplossingen zoeken binnen de bestaande bebouwing in Losser.

Groen- en reststroken

Volgens mevrouw Zissler-Damhuis worden er momenteel binnen de gemeente Losser geen groen- en reststroken uitgegeven. Mocht het worden uitgegeven dan zal de prijs worden vastgesteld op basis van een taxatie.

In de Beleidsnota Snippergroen staat het volgende vermeld:

De grondprijs voor percelen kleiner dan 25 m² bedraagt € 85,00 per m². De prijs wordt met ingang van 1 januari 2022 jaarlijks geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex, vastgesteld door het CBS.

Bij verkoop van percelen die groter zijn dan 25 m², of gronden waarop op basis van de bestemming bouw mogelijkheden zijn, of in de toekomst kunnen komen, wordt de grondprijs vastgesteld door middel van taxatie. Er kan niet worden onderhandeld over deze prijzen. Overdrachtsbelasting, notariële kosten en kadastrale kosten komen voor rekening van de koper.

4.7. Gemeente Twenterand

Voor het jaar 2025 zijn dezelfde prijzen aangehouden als in 2024. Voor 2026 zal Twenterand de grondprijzen actualiseren. De gemeente schrijft: “We zijn momenteel bezig met het actualiseren van onze grondprijzenbrief. Zodra er meer duidelijkheid is over de nieuwe prijzen, zullen we dit delen”.

De gemeente Twenterand heeft sinds 2023 een nieuwe Nota Grondbeleid met daarin ook een Grondprijzenbrief (zie: [Nota Grondbeleid 2023 – 2027; officiële-overheidspublicaties.nl](https://www.twenterand.nl/nieuws/2023/09/20/grondprijzenbrief-2023-2027)).

De gemeente Twenterand hanteert voor 2025 de volgende bedragen:

Woningbouw

	Prijs per m ² excl. btw
Kavel vrije sector	€ 270,- tot € 320,-
Mozaïek Vriezenveen	€ 290,- tot € 310,-

Bedrijventerrein

Locatie/grootte	Prijs per m ² excl. btw
Oosterweilanden	€ 110,- tot € 130,-
Kavel Almloseweg-Oost	€ 85,- tot € 115,-
Kavel Garstelanden	€ 80,- tot € 100,-
Bedrijventerreinen < 3 ha.	€ 80,- tot € 100,-
Bedrijventerreinen > 3 ha.	€ 90,- tot € 130,-

Groen- en reststroken

De Beleidsnota Uitgifte Openbaar Groen 2024 is vastgesteld. Hierin is opgenomen dat een stuk snippergroen een klein perceel is tot de grootte van 150 m². De mogelijkheden om een dergelijk stuk van de gemeente over te nemen als particulier staan beschreven in deze Beleidsnota, waarin wordt uitgegaan van een grondprijs van € 80,- per m² excl. overdrachtsbelasting.

4.8. Gemeente Wierden

Woningbouw

De gemeente heeft de Nota Grondprijzen 2025 vastgesteld. Daarbij geeft zij aan dat er momenteel geen bouw kavels beschikbaar zijn. De minimale uitgifte voor woningbouw bedraagt, conform de nota, € 266,00 per m². In Zenderink realiseren ontwikkelaars op dit moment grondprijzen van circa € 500,00 per m² inclusief BTW (€ 413,00 per m² exclusief BTW).

Onderstaand overzicht toont de in 2024 gerealiseerde prijzen per m² exclusief BTW van kavels voor grondgebonden vrije sectorwoningen.

Plan	Prijs per m ² excl. btw
Enter Berghorst II	€ 331,00 tot € 365,00
Wierden Zuidbroek Deelgebied 3	€ 332,00 tot € 358,00

Bedrijventerrein

Bij het vaststellen van grondprijzen voor gemeentelijke percelen bestemd voor commerciële doeleinden hanteert de gemeente een marktconforme benadering. Dit geldt voor diverse typen voorzieningen:

- Bedrijfspannen
- Winkels
- Kantoren
- Horecagelegenheden
- Overige commerciële bestemmingen

Ook maatschappelijke voorzieningen met een winstoogmerk vallen onder dit beleid.

Methode voor prijsbepaling

De marktconforme prijs wordt vastgesteld via twee hoofdmethoden:

1. **Vergelijkende methode:** Hierbij worden prijzen vergeleken met soortgelijke percelen in de omgeving.
2. **Recente taxatie:** Een onafhankelijke taxateur stelt de actuele marktwaarde vast.

Doel van marktconforme prijsstelling

Deze aanpak zorgt ervoor dat:

- De gemeente een reële opbrengst genereert uit haar grondposities.
- Er een gelijk speelveld ontstaat voor alle marktpartijen.
- De grondprijzen de actuele marktsituatie weerspiegelen.

Door regelmatig prijzen te evalueren en aan te passen, blijft het grondprijnsbeleid in lijn met de economische ontwikkelingen en de lokale vastgoedmarkt. Op dit moment zijn er thans geen kavels beschikbaar voor deze doeleinden.

Groen- en reststroken

In 2025 gelden in de gemeente Wierden de volgende uitgifteprijzen voor groen- en reststroken:

Locatie	Prijs per m ² , excl. overdrachtsbelasting
Openbaar (snipper)groen: De prijs voor openbaar groen vanuit de “nota uitgiftebeleid openbaar groen”	€ 75,- tot 100 m ² + € 57,50/m ² voor het meerdere

De gemeente beoogt snippergroen af te stoten en heeft de prijs daarop aangepast. Het groenbeleid wordt thans herzien.

4.9. Gemeente Hof van Twente

De gemeente Hof van Twente hanteert voor 2025 de volgende bedragen:

Woningbouw

Plaats	Type	Prijs per m ² excl. btw
Goor, Hengevelde, Diepenheim en Bentelo	Vrijstaand	€ 274,00
	2 [^] 1-kap/geschakeld	€ 251,00
	Hoekwoning	€ 251,00
	Tussenwoning	€ 245,00
Markelo	Vrijstaand	€ 292,00
	2 [^] 1-kap/geschakeld	€ 268,00
	Hoekwoning	€ 268,00
	Tussenwoning	€ 263,00
Delden	Vrijstaand	€ 304,00
	2 [^] 1-kap/geschakeld	€ 280,00
	Hoekwoning	€ 280,00
	Tussenwoning	€ 273,00

De vermelde verkoopprijzen zijn de door de gemeenteraad vastgestelde vierkante meter prijzen.

Groen- en reststroken

In 2025 gelden in de gemeente Hof van Twente de volgende uitgifteprijsen voor groen- en reststroken:

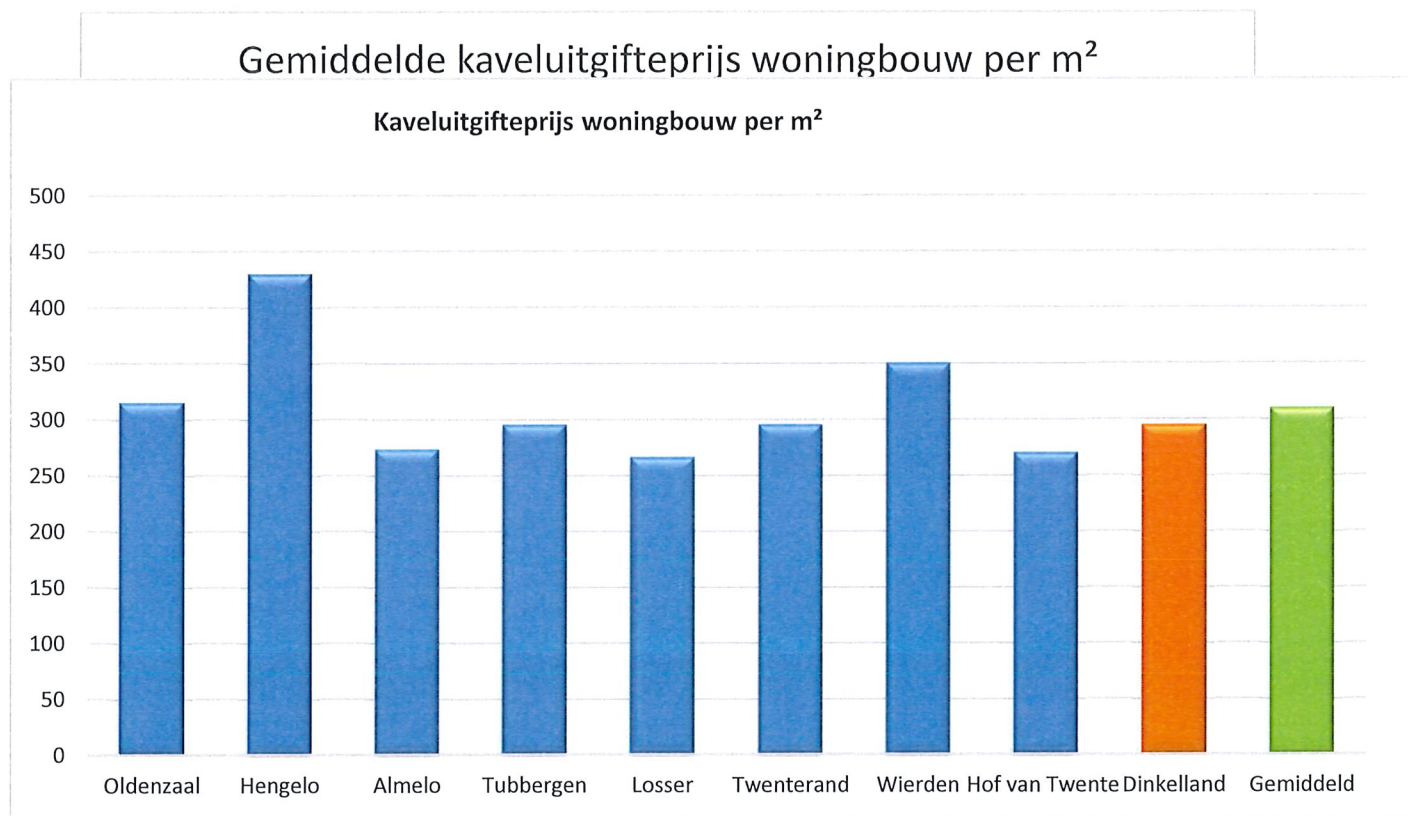
	Prijs per m ² , excl. overdrachtsbelasting
< 200 m ²	€ 80,-
Aanvullende meters boven 200	€ 40,-

5. Verhoudingen tussen gemeente Dinkelland en omliggende gemeenten.

In dit hoofdstuk worden de verhoudingen van de geldende uitgifteprijsen in omliggende en vergelijkbare gemeenten, zoals Twenterand, Almelo, Tubbergen, Losser, Hengelo, Oldenzaal, Wierden en Hof van Twente weergegeven.

5.1. Vergelijking kaveluitgifteprijsen woningbouw

Uitgangspunt voor vergelijking van de verhoudingen is de gemiddelde m² prijs per gemeente.

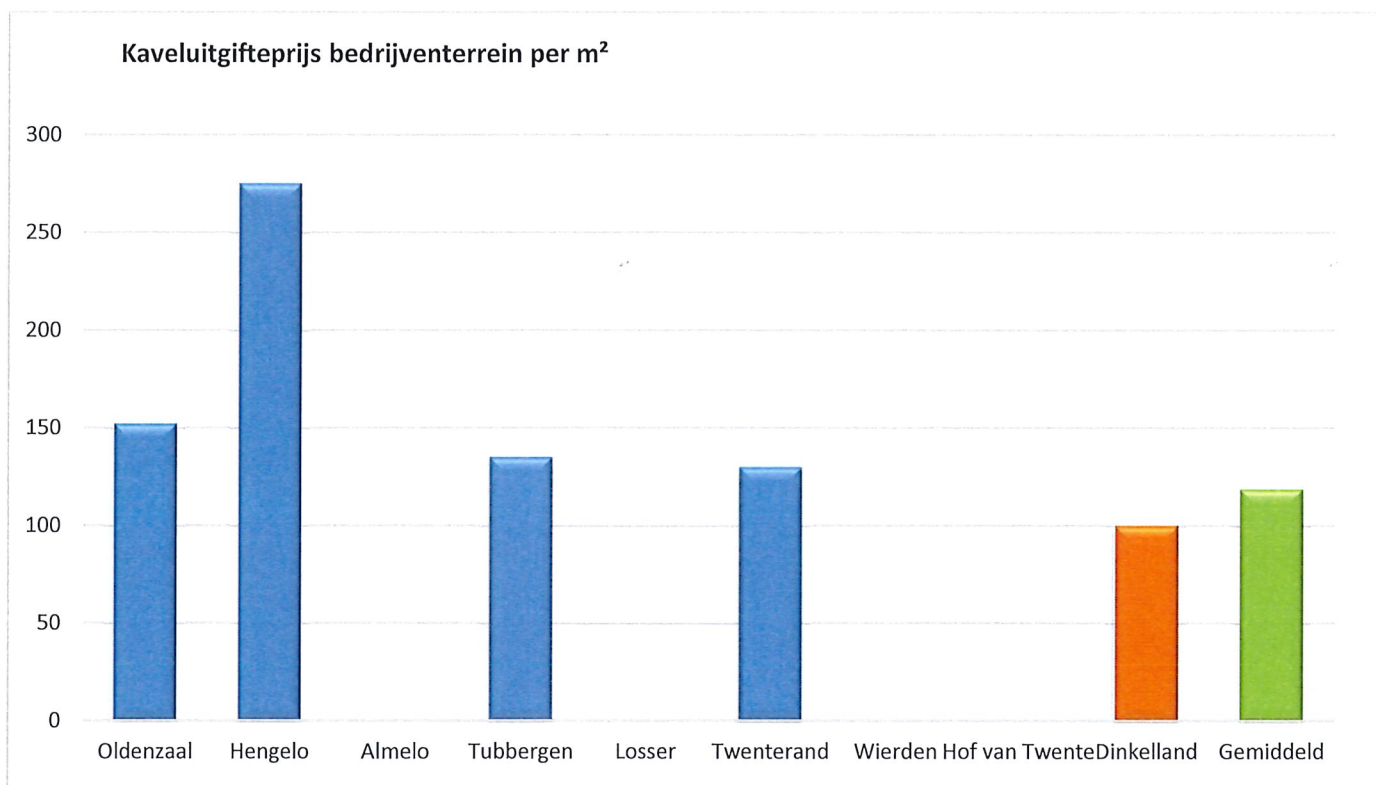


Bovenstaande grafiek geeft de gemiddelde kaveluitgifteprijsen voor woningbouw per m² voor Dinkelland en omliggende gemeenten aan. De gemiddelde prijs per m² van de gemeente Dinkelland ligt onder het niveau van de gemiddelde kaveluitgifteprijs van de vergeleken gemeenten. Tubbergen en Twenterand hanteren een gelijke kaveluitgifteprijs. De uitschieter in deze vergelijking is Hengelo waar men op het Dalmeden € 450,- per m² betaalt.

Zouden wij de gemeente Hengelo in bovenstaande tabel buiten beschouwing laten dan zal dit de gemiddelde m² prijs sterk beïnvloeden. De m² prijs zal in dat geval op een gemiddelde van € 296,00 per m² liggen.

5.2. *Vergelijking kaveluitgifteprijs bedrijventerrein*

Het merendeel van de gemeenten maakt onderscheid tussen verschillende locaties van de bedrijventerreinen binnen de gemeente. Daarnaast maken enkele gemeenten ook onderscheid in kavelprijzen op basis van wel of geen zichtlocatie en bebouwingspercentages. Uitgangspunt van de vergelijking is de vanaf kaveluitgifteprijs van de gemeenten.



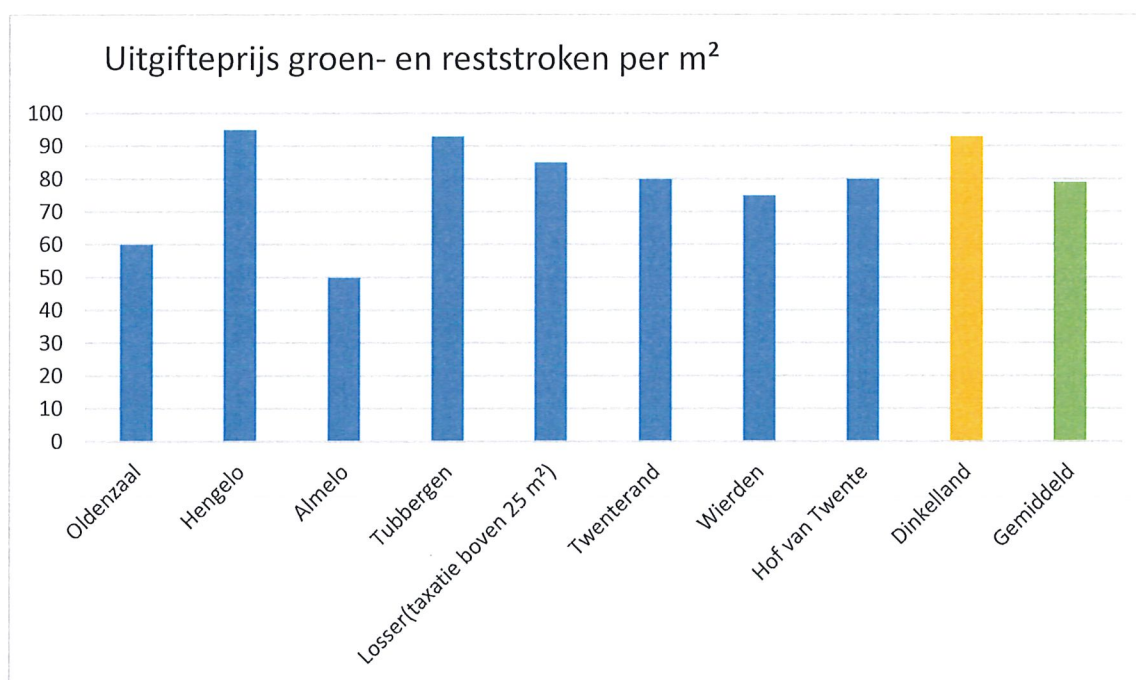
Bovenstaande grafiek geeft de gemiddelde kaveluitgifteprijs voor bedrijventerrein per m² voor Dinkelland en omliggende gemeenten aan. De grondprijs van bedrijventerrein in gemeente Dinkelland blijft achter ten opzichte van de gemiddelde kaveluitgifteprijs van de vergeleken gemeenten op een goed vergelijkbaar niveau. De gemeenten Almelo, Losser, Wierden en Hof van Twente zijn niet meegenomen in de vergelijking van de gemiddelde kaveluitgifteprijs. De gemeenten Losser, Wierden en Hof van Twente hebben op dit moment geen kaveluitgifte voor bedrijventerrein en de gemeente Almelo heeft aangegeven nauwelijks nog over uitgeefbaar bedrijventerrein te beschikken.

Aan de gemeente Tubbergen is het advies uitgebracht om de kaveluitgifteprijsen te verhogen. Zie onderstaande tabel.

Plaats	Huidige prijs per m ² excl. btw	Adviesprijs per m ² excl. btw
Grote kernen (Albergen, Geesteren, Mariaparochie/Harbrinkhoek en Tubbergen)	€ 135,00	€ 150,00
Middelgrote kernen (Vasse, Reutum en Fleringen)	€ 120,00	€ 135,00
Kleine kernen (Langeveen, Mander, Manderveen)	€ 100,-	€ 115,00

5.3. Vergelijking uitgifteprijsen groen- en reststroken

Tussen de omliggende gemeenten zit een verschil in het vaststellen van de uitgifteprijs. Zo hanteren bepaalde gemeente een uniforme prijs voor groen- en reststroken en bepalen andere gemeenten de prijs op basis van ligging en/of bebouwingsmogelijkheden. Uitgangspunt van de vergelijking is de uitgifteprijs van de gemeenten op basis van de ligging van de groen- en reststroken naast of achter de woning en maximaal 100 m².



In de bovenstaande grafiek is zichtbaar dat de uitgifteprijs in de gemeente Dinkelland gelijk ligt met de gemiddelde uitgifteprijs van Tubbergen en Hengelo. De omliggende gemeenten liggen net iets lager. Kanttekening hierbij is dat er in de omliggende gemeenten verschillende staffelingen met bijbehorende criteria worden gehanteerd voor toepassing van de eenheidsprijs per m². Voor grotere oppervlaktes is derhalve deze vergelijking minder goed te gebruiken. Vaak gaat het om kleine aantallen m² groen- en reststroken. Groen- en reststroken in Almelo zijn relatief goedkoop.

6. Kostenvergelijking nieuwbouw versus aankoop bestaande woning

Ondergetekenden hebben een financiële vergelijking gemaakt tussen het bouwen van een vrijstaande woning op een gemeentelijke bouwkaavel en het kopen van een bestaande, vrijstaande woning. Om de financiële vergelijking te kunnen maken is er een inventarisatie gemaakt van de in de afgelopen maanden (januari – oktober) verkochte woningen. Vervolgens zijn deze op basis van een aantal, zo objectief mogelijke criteria vergeleken met een gemiddelde nieuwbouwwoning met een luxe afwerkingsniveau, vergelijkbaar met het gangbare afwerkingsniveau in de gemeente Dinkelland.

Voor de bepaling van de bouwkosten is gebruik gemaakt van de uitgave “Vastgoed Taxatiewijzer” van Koëter en derhalve niet van de mogelijkheid tot uitvoering in eigen beheer.

Resultaat inventarisatie bestaande vrijstaande woningbouw:

Aantal verkocht	Gemiddelde transactieprijs	Gemiddeld bouwjaar	Gemiddelde inhoud	Gemiddeld perceeloppervlak
62	€ 510.117,00	1979	654 m ³	547 m ²

Uitgangspunten berekening vergelijking:

Parameter	
Bouwkosten vrijstaande woning	€ 725,- per m ³ excl. 21% btw
Gemiddelde kavelprijs gemeente Dinkelland	€ 295,- per m ² excl. 21% btw
Gemiddeld perceeloppervlak	547 m ²
Gemiddelde woninginhoud	654 m ³
Gemiddelde transactieprijs bestaande bouw	€ 510.117,00,-
Kosten koper bij bestaande bouw	2,5%
Bouwjaar	1979

Weusthuis Wonen B.V.
Silderhuis Makelaardij B.V. en Morskieft De Twentsche Makelaar

Gemiddelde revitaliseringkosten (verbouwingen)	€ 100.000,00
Gemiddelde revitaliseringskosten (verduurzaming)	€ 70.000,00

Investering bij nieuwbouw:

Grond	547 m ² x € 295,- excl. 21% btw	€ 161.365,00 excl. Btw
Woning	654 m ³ x € 725,- excl. 21% btw	€ 474.150,00 excl. Btw
Afwerking		€ 50.000,00 excl. Btw
Totaal		€ 685.515,00 excl. btw
		€ 829.473,00 incl. btw

Investering bij aankoop bestaande bouw:

Transactieprijs	€ 510.117,00	k.k.
Kosten koper (overdrachtsbelasting 2% + notaris 0,5%)	€ 12.753,00	
Totale aankoopkosten	€ 522.870,00	v.o.n.

Moderniseringskosten gemiddeld (verbouwing)	€ 100.000,00
Revitaliseringkosten gemiddeld (verduurzaming)	€ 70.000,00
Totaal	€ 692.870,00

Nieuwbouwen is logischerwijs duurder dan het aankopen van een bestaande woning. Het verschil tussen nieuwbouwen en het kopen van een bestaande woning blijft bestaan. De prijzen in de bouw zijn gestegen, dus ten opzichte van vorig jaar is de kloof niet per definitie groter geworden.

Vaak zal een bestaande woning een veel minder goede energieprestatie-coëfficiënt hebben dan een nieuw te bouwen woning. Met het oog op de huidige ontwikkelingen op de energiemarkt en de verwachtingen voor de (nabije) toekomst is dit wel van wezenlijk belang. De energielasten voor nieuwbouwwoningen zijn beduidend lager dan voor bestaande woningen.

Voor nieuwbouwwoningen geldt ook dat je verplicht bent om alle investeringen direct uit te voeren. Bij aankoop van een bestaande woning heb je als koper de vrijheid om in de toekomst nog diverse woningverbeteringen en/of verbouwingen uit te voeren.

Het realiseren van een gasloze woning, inclusief optimale isolatie van de schil, brengt voor een bestaande woning extra kosten mee van circa € 70.000,-.

Kopers worden steeds kritischer in hun afweging tussen prijs en kwaliteit. Daarbij speelt het energieverbruik van een woning een belangrijke rol. Waar bestaande woningen vaak minder goed geïsoleerd zijn en hogere energielasten kennen, biedt nieuwbouw juist het voordeel van moderne en energiezuinige installaties en een uitstekend isolatieniveau. De invoering van het verplichte energielabel in 2015 heeft deze bewustwording al vergroot, maar de sterk gestegen energieprijzen in 2022 en 2023 hebben de aandacht voor duurzaamheid en lage woonlasten verder versterkt. Veel kopers kiezen daarom bewust voor nieuwbouw: een toekomstbestendige, comfortabele en onderhoudsarme woning met lage energiekosten en een gunstige prijs-kwaliteitsverhouding.

Door de gunstige hypotheekrente van de afgelopen jaren is de betaalbaarheid en vraag daarmee van woningen toegenomen. Door de grote schaarste aan woningen heeft dit geresulteerd in hogere transactieprizen en overbiedingen.

Schaarste op de woningmarkt heeft een directe impact op de grondprijzen voor bouwkvavels, aangezien de vraag naar beschikbare ruimte om te bouwen toeneemt naarmate het aantal beschikbare woningen afneemt. Door een beperkte beschikbaarheid van bouwgrond stijgen de prijzen voor bouwkvavels, welke niet door de gemeente worden aangeboden, vooral in gewilde gebieden. Deze hogere grondprijzen worden vaak doorberekend in de uiteindelijke woningprijzen, wat de woningmarkt nog duurder maakt.

De schaarste creëert een vicieuze cirkel: de beperkte beschikbaarheid van bouwkvavels houdt het aanbod van nieuwe woningen laag, wat de concurrentie om zowel bestaande woningen als kvavels verder aanwakkert. Dit zorgt ervoor dat kopers bereid zijn een hogere prijs te betalen voor bouwgrond.

Daarnaast neemt door de recente rentedaling en loonstijgingen van het afgelopen jaar de leencapaciteit toe. Starters hebben over het algemeen geen woning (met overwaarde) te verkopen. Tevens hebben zij te maken met een grote stijging van de maandelijkse energielasten voor met name de bestaande woningen; dit beperkt het bedrag dat zij maandelijks kunnen uitgeven aan rente en aflossing van een hypotheek.

Vanaf 2024 wordt het energielabel van een woning meegenomen bij het bepalen van een maximale leenruimte: bij woningen met een beter energielabel mag vaak meer geleend worden. Bijvoorbeeld: bij woningen met energielabel C en D kan een extra leenruimte van € 5.000,-- gelden, terwijl voor A en B dat extra bedrag ongeveer € 10.000,-- is.

Leencapaciteit bij energiezuinige nieuwbouw (2025-regels)

Bij een hogere energieprestatie mag extra geleend worden bovenop de standaard maximale hypotheek, omdat de maandlasten voor energie lager zijn.

Bij nieuwbouw geldt het volgende:

- A+= € 10.000,-- extra
- A++ = € 10.000,-- extra
- A+++ = € 20.000,-- extra
- A++++ = (Nul-op-de-meter) = € 30.000,-- extra

Diegene met een eigen woning kan met de overwaarde, welke gerealiseerd is door de gestegen woningprijs, eenvoudiger een vervolgstap maken.

De 60-plussers willen vaak kleiner wonen. Dat kan een kleine grond gebonden woning zijn of een appartement. Zij vinden dat er op dit moment geen of weinig passend aanbod is.

Tevens is er een groep kopers die graag willen bouwen op een kavel welke door de gemeente wordt uitgegeven. Hierdoor kunnen zij zelf de keuze maken uit de partijen waarmee zij zaken willen doen of kunnen zij zelf bouwen. Bij projectbouw is men afhankelijk van de ontwikkelaar en de keuzes die deze maakt en de prijzen die hij hiervoor rekent. Daarbij is het dan niet mogelijk om prijzen met derden te vergelijken en soms ook een andere keuze te maken. Echter is er ook een groep die het prettig vindt om een woning te kopen vanuit een projectbouw, waardoor ze volledig worden ontzorgd.

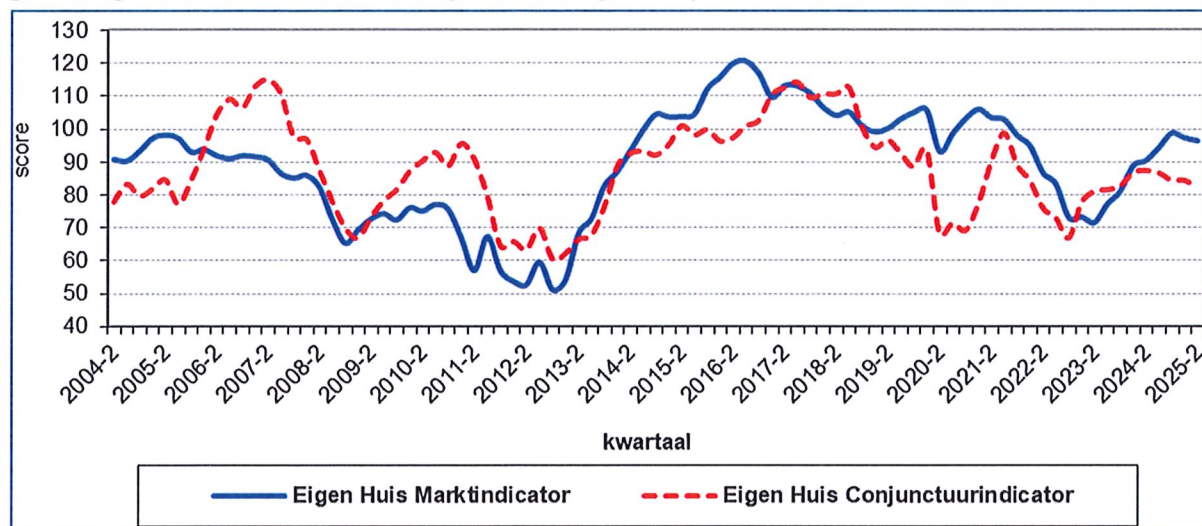
7. Toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt en voor kaveluitgifteprijsen

Het is niet mogelijk in de toekomst te kijken. Uiteraard is het wel mogelijk een toekomstverwachting te beschrijven, op basis van de recente ontwikkelingen. Hiervoor maken we onder meer gebruik van de Vastgoedrapportage Twente 2025, NVM data, Eigen Huis Marktindicator en research alsmede publicaties van de Rabobank.

7.1. Recente ontwikkelingen

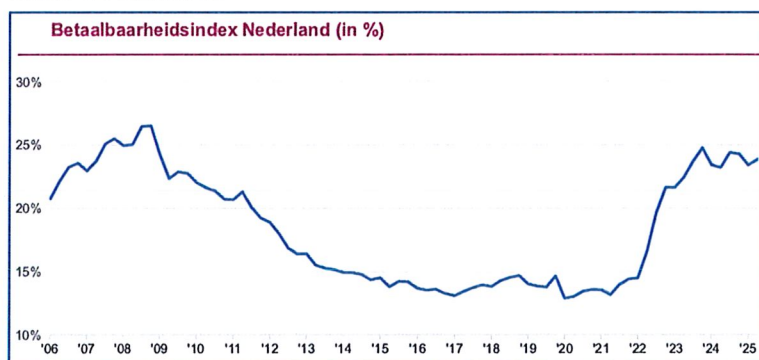
Algemeen

De Eigen Huis Marktindicator geeft het consumentenvertrouwen weer in de vorm van een cijfer, waarbij 100 als neutraalwaarde geldt. Momenteel is het algemene consumentenvertrouwen in de woningmarkt licht negatief gestemd. De score komt uit op 96,5. Vooral de door de woonconsumenten ervaren en verwachte lichte stijging van de rente ligt aan de recente daling ten grondslag. Dit heeft een minimaal negatief effect gehad op het sentiment van de woonconsument.

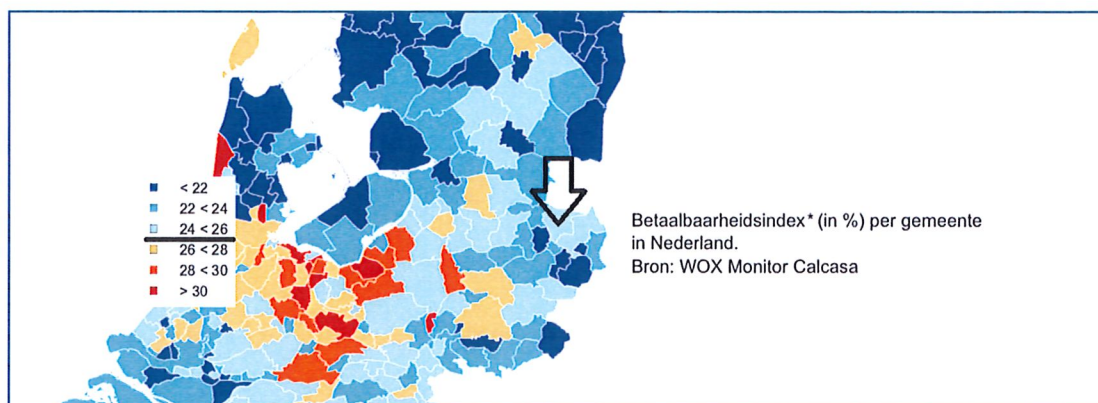


Het WOX® Kwartaalbericht K2 2025 – Betaalbaarheid (bron: calcasa.nl) geeft het navolgende weer:

- In het tweede kwartaal werd gemiddeld 23,8% van het netto maandinkomen uitgegeven aan netto woonlasten.



De betaalbaarheidsindex geeft het deel van het netto huishoudinkomen weer dat wordt uitgegeven aan de netto woonlasten. Bij de berekening van deze netto woonlasten is uitgegaan van de aankoop van een woning bij de gemiddelde WOX woningprijs, de gemiddelde hypotheekrente en het gemiddeld huishoudinkomen in de betreffende periode. In de totale netto woonlasten wordt rekening gehouden met fiscale aspecten zoals hypotheekrenteaftrek, woningforfait, de lokale belastingen en de kosten voor onderhoud van de woning. Door deze netto woonlasten op het gemiddelde netto huishoudinkomen te delen wordt een maat gekregen voor de betaalbaarheid van woningen.



Woningen

De woningmarkt is nog steeds in onbalans: er is te weinig aanbod voor de huidige vraag. Met name ook in de plattelandsgebieden. De verwachting is dat dit op korte termijn ook niet zal veranderen. In het 3^e kwartaal van 2025 zijn de prijzen van woningen wederom gestegen. Voor starters blijft het moeilijk om aan een betaalbare woning te komen. De prijsstijging vlakt af in de grote steden, maar van echte ontspanning op de woningmarkt is nog geen sprake.

NVM geeft in haar voortschrijdende transactiecijfers voor gemeente Dinkelland over het 3^e kwartaal van 2025 aan dat het aantal woningtransacties met 69% is toegenomen ten opzichte van een jaar eerder. De gemiddelde transactieprijs ligt nu 3,2% lager dan een jaar geleden. Dit komt mede door de toegenomen verkopen van hoek- en tussenwoningen. De gemiddelde verkooptijd is in het afgelopen jaar met 3 dagen toegenomen naar 30 dagen. De gemiddelde vraagprijs voor alle woningen is in het 3^e kwartaal van 2025 € 593.000,00. Dit gemiddelde wordt verhoogd omdat er vaak meer duurdere woningen in aanbod staan dan er worden verkocht. In het 3^e kwartaal 2025 bedraagt de gemiddelde koopsom € 503.000,00. Er wordt nog bij 65% van de transacties boven de vraagprijs verkocht (een jaar geleden bij 54%).

In het 3^e kwartaal van 2025 is het aantal verkochte woningen in Twente 20% hoger dan een jaar eerder. Ten opzichte van het 3^e kwartaal van 2024 is de verkoopprijs met 7% gestegen. De verkooptijd is net als afgelopen kwartalen 28 dagen. Het verschil tussen de laatste vraagprijs en de transactieprijs is 2,2% waarbij 67% van de woningen boven de vraagprijs wordt verkocht. Het aantal te koop staande woningen is 13% toegenomen. De verkoopprijzen van hoekwoningen stegen met 13,9% het hardst, vrijstaande woningen met 1,9% het minst. De prijzen per m² gebruiksoppervlak (gbo) wonen stegen gemiddeld met 6,2% over alle woningcategorieën; vrijstaande woningen met 4,7% het minst en 2-onder-1-kap met 8,1% het meest.

In het derde kwartaal van 2025 zijn er landelijk 6.950 nieuwbouwwoningen en -kavels via NVM-makelaars verkocht, ongeveer 5% meer dan vorig jaar. Ondanks de enorme vraag naar nieuwbouw wordt er nog steeds relatief weinig verkocht. De gemiddelde transactieprijs is € 491.000,-, dit is € 11.000,- hoger dan een jaar eerder. De transactieprijs per m² is in dit tijdvak met 8,4% gestegen. Het aanbod van nieuwbouwwoningen en bouw kavels is in het 3^e kwartaal van 2025 7% lager dan een jaar eerder.

Dit aantal ligt in lijn met de voorgaande kwartalen van 2025 en grotendeels ook met het niveau van 2024. Daarmee lijkt de beoogde groei van de nieuwbouwverkoop, na het herstel in 2023, niet verder door te zetten.

De stabiliteit in cijfers betekent niet dat de vraag afneemt. Makelaars beoordelen de verkoopbaarheid van grondgebonden woningen met een 8,4. Deze waardering is al anderhalf jaar constant hoog. Kopers waarderen vooral de duurzaamheid, energiezuinigheid en kwaliteit van nieuwbouwwoningen. Ondanks dit positieve sentiment groeien de verkoopcijfers niet verder. Het beperkte aanbod vormt hierbij de grootste belemmering. Het aantal beschikbare projecten blijft achter bij de vraag, waardoor de markt zich stabiliseert op het huidige niveau.

Hoewel de verkoopcijfers stabiel zijn gebleven, is de samenstelling van de verkochte woningen sterk veranderd. Tussen 2023 en medio 2024 namen de verkopen van alle woningtypen nog toe, dankzij hersteld consumentenvertrouwen. Echter is sinds 2024 een ander beeld ontstaan. De verkoop van grondgebonden woningen is gedaald, terwijl de verkoop van appartementen juist fors toeneemt.

In het 3e kwartaal van 2025 zijn circa 7.200 nieuwbouwwoningen in verkoop genomen door NVM Makelaars, een forse daling ten opzichte van 9.900 woningen in het voorgaande kwartaal. De terugval hangt samen met een seizoensdip: in de zomermaanden komt traditioneel minder aanbod beschikbaar.

Vergeleken met dezelfde periode een jaar eerder is sprake van stabilisatie. Voor het tweede kwartaal op rij liggen de aantallen rond hetzelfde niveau als in 2024. Daarmee lijkt de stijgende lijn in de aanwas van nieuw aanbod, die zichtbaar was in 2024, tot stilstand gekomen.

De cijfers over bouwvergunningen bevestigen dit beeld. In de eerste helft van 2024 werden 18.100 vergunningen voor koopwoningen verstrekt, in 2025 nog slechts 14.700. De ervaring van 2024 lijkt daarmee van tijdelijke aard.

Volgens de NVM is het realiseren van geschikte huisvesting voor ouderen een cruciale voorwaarde voor een toekomstbestendige woningmarkt. Op dit moment blijven veel ouderen wonen in woningen die niet (meer) aansluiten bij hun levensfase, voornamelijk vanwege het gebrek aan passende alternatieven. Het toevoegen van levensloopbestendige woningen bevordert de doorstroming op de woningmarkt, waardoor ook meer ruimte ontstaat voor starters en doorstromers. Dit sluit beter aan op de demografische ontwikkelingen, waarbij de vergrijzing toeneemt en het aantal alleenstaande ouderen sterk groeit. Desondanks richt het huidige politieke beleid zich in hoofdzaak op starters.

Bron: <https://www.nvm.nl/wonen/marktinformatie/nieuwbouw/>

De krapte-indicator laat zien hoeveel keuze de consument heeft bij het zoeken naar een woning. Er wordt gekeken naar de verhouding tussen het aantal transacties in een bepaalde periode en het aantal woningen dat in dezelfde periode in aanbod staat. Hoe hoger de krapte-indicator, hoe meer woningen de consument heeft om uit te kiezen en hoe ruimer de markt. De krapte-indicator komt in Twente thans uit op 2,1. Dit is een verbetering ten opzichte van het 2e kwartaal van 2024, toen de indicator op 1,9 stond. In het 2^e kwartaal van 2025 werd 67% van de woningen boven de vraagprijs verkocht. In het 2^e kwartaal van 2024 was dit nog 57%. Bron: www.nvm.nl, NVM regionale analyse Q2 COROP-regio Twente.

Bedrijventerrein

Diverse Twentse gemeenten hebben zich geschaard achter nieuwe afspraken over de Twentse

bedrijventerreinen voor de periode 2023-2026. Door regionale programmering van bedrijventerreinen bewaken de gemeenten in de regio's West Overijssel en Twente doorlopend de balans tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen en hanteren ze kwaliteitsambities in de ontwikkel- en uitgiftefase. Zo behouden bedrijventerreinen voor lange periode hun waarde, kunnen gemeenten inspelen op de actuele vraag van ondernemers naar bedrijfskavels en gaan gemeenten zuinig en zorgvuldig om met de schaarse ruimte.

De uitkomsten van de diverse gemeenten worden ter besluitvorming voorgelegd aan alle 14 Twentse gemeenten en de provincie Overijssel. Nadat de besluiten door alle 14 gemeenten zijn ondertekend staan de afspraken definitief vast. De laatste stap is afhankelijk van de snelheid van besluitvorming van de provincie en alle 14 gemeenten individueel.

Landelijk vinden op dit moment ook gesprekken plaats tussen de provincies en het Rijk over het beperken van de ruimtelijke impact van grootschalige bedrijvigheid en het bijzonder die van de grootschalige distributiecentra. Er is in Twente beperkt uitgeefbaar bedrijventerrein beschikbaar.

Bron: <https://www.1twente.nl/artikel/3025704/afspraken-bedrijventerreinen-twente>.

7.2. Toekomstverwachting

De huizenprijzen zijn in Twente het afgelopen jaar fors gestegen en het vertrouwen in de woningmarkt neemt licht toe. Het is waarschijnlijk dat de huizenprijzen in 2026 blijven stijgen. Van grote invloed blijft de rentestand. Voor de gemeente Dinkelland voorzien ondergetekenden nog steeds een grote behoefte aan betaalbare nieuwbouwkavels tot 250 m² voor starters.

In het Rabobankbericht over huizenprijzen van 10 september 2025 staat:

- *Door de verkoopgolf van huurwoningen is er tijdelijk meer aanbod in de markt voor bestaande koopwoningen, waardoor er meer transacties zijn en huizenprijzen minder hard stijgen.*
- *De vraag naar koopwoningen is echter nog steeds zeer hoog, waardoor de prijzen van koopwoningen nog altijd harder stijgen dan de lonen.*
- *We verwachten dat bestaande koopwoningen dit jaar 8,6% duurder worden en volgend jaar 5,5%.*
- *Naar verwachting trekt de prijsgroei in de loop van volgend jaar weer wat aan, doordat de verkoopgolf van huurwoningen afneemt en er op korte termijn iets minder woningen worden gebouwd.*
- *Het aantal transacties piekt dit jaar op 238.000, maar zal na dit jaar terugvallen. In 2026 voorzien we 233.000 transacties.*
- *Huizenkopers uit de grote steden kiezen weer vaker voor een koopwoning in de eigen stad, doordat juist in de grote steden meer aanbod is dat doorgaans ook iets beter betaalbaar is.*

Rabobank verwacht dat de huizenprijzen in Twente in 2026 5% tot 6% in prijs toenemen. Zie onderstaande afbeelding (bron: RaboResearch)



Uitsnede; bron: RaboResearch 2025, in Kwartaalbericht woningmarkt Rabobank 10-9-2025

De hypotheekrenteaftrek is al decennia een vast onderdeel van de Nederlandse belastingwet. Voor veel huiseigenaren levert het honderden euro's belastingvoordeel per maand op.

De hypotheekrenteaftrek is een van de heetste hangijzers in de verkiezingsstrijd van 2025. Sommige partijen willen er koste wat kost vanaf blijven, andere zien juist afbouw of afschaffing als een noodzakelijke stap voor een eerlijker woningmarkt. Voor huiseigenaren kan dit honderden euro's verschil maken in maandlasten. Starters worden het hardst geraakt door afbouw, omdat zij nog weinig hebben afgelost. Huurders profiteren indirect, als de opbrengsten worden gebruikt voor belastingverlaging of woningbouw.

Nagenoemde banken verwachten de volgende prijsontwikkelingen voor woningen in Nederland:

ING:	2025: + 5,5%	
RABO:	2025: + 8,6%	2026: + 5,5%
ABN AMRO:	2025: + 8%	2026: + 3%.

Vanaf 1 januari 2026 wordt het algemene tarief voor de verkrijging van woningen verlaagd van 10,4% naar 8%. Dit is om de huizenmarkt te helpen en het investeren in huurwoningen aantrekkelijker te maken. Het nieuwe tarief van 8% is van toepassing op de verkrijging van een woning waarbij het verlaagde 2%-tarief of een vrijstelling niet van toepassing is.

Vooruitzichten

Hoewel er veel ambitieuze nieuwbouwplannen in de pijplijn zitten, zijn de vooruitzichten op kortere termijn gematigd positief. Als gevolg van hoge bouwkosten en stikstofproblemen zal op korte termijn beperkt nieuw aanbod op de markt komen en daarmee zullen de aantallen transacties blijven tegenvallen. De nieuwbouwmarkt zal nog wel even krap blijven, met naar verwachting een toenemende dynamiek.

8. Conclusies en advies

Bij het waarderen van de kavelprijzen en bij het opmaken van het rapport is rekening gehouden met de omstandigheden welke op de waarde van invloed kunnen zijn. Met de ingewonnen en verkregen informatie en met de in het rapport genoemde overwegingen wordt onderstaande geadviseerd.

Een stijging van de kavelprijzen is verantwoord. Deze wordt ingegeven door marktontwikkelingen (o.a. schaarste en oplopende verkoopprijzen) en inflatie.

8.1 Woningbouwkavels

Er is een grote behoefte aan nieuwbouwwoningen en nieuwbouwkavels. De vraag is op dit moment groter dan het aanbod.

Gezien de voorstaande analyse adviseren ondergetekenden in 2026 de volgende kaveluitgifteprijs te hanteren.

In onderstaande tabel is het prijsadvies voor woningbouwkavels samengevat.

Plaats	Plan	Prijs per m ² kavel excl. BTW
Denekamp	Bögelscamp	€ 325,00
Denekamp	Denekamp Oost	€ 310,00
	Denekamp Oost fase 2a	€ 310,00
	Diepengoor	€ 310,00
Rossum	Rossum Noord 2	€ 290,00
Tilligte	Tilligte Noord	€ 270,00
Deurningen	De Wieffer	€ 370,00
Ootmarsum	De Duus	€ 310,00
Saasveld	Koninksweg	€ 290,00

Naast het hanteren van een prijs per m² willen wij, evenals voorgaande jaren de gemeente Dinkelland adviseren de volgende staffel in de uitgifteprijs per m² aan te brengen.

- 0 – 700 m² : 100% van de kavelprijzen.
- 700 – 1400 m² : 50% van de kavelprijzen.
- boven 1400 m² : 25 % van de kavelprijzen.

De grote kavels worden op deze manier couranter gemaakt, omdat ze anders onbetaalbaar worden.

De kavelprijzen in Deurningen zijn hoger dan in andere kernen binnen de gemeente Dinkelland, wat grotendeels toe te schrijven is aan de invloed van de nabijgelegen stad Hengelo. Hengelo, als grotere stad, hanteert over het algemeen hogere prijzen voor woningbouwkavels. Voor bepaalde locaties in Hengelo kunnen de prijzen oplopen tot € 450,- per vierkante meter. Dit heeft een uitstralingseffect op omliggende gebieden, waaronder Deurningen. De nabijheid van Hengelo maakt Deurningen een

aantrekkelijk alternatief voor potentiële kopers, wat resulteert in hogere kavelprijzen vergeleken met andere kernen in Dinkelland die verder van Hengelo af liggen

8.2 Bedrijfskavels

In onderstaande tabel is het prijsadvies samengevat.

Plaats	Plan	Prijs per m ² kavel excl. btw
Ootmarsum	De Mors V	€ 125,00
Weerselo		€ 135,00

8.3 Groen- en reststroken

Ondergetekenden adviseren om de huidige uitgifteprijsen voor groen- en reststroken te verhogen:

- Groen- en reststroken aan de voorzijde/voorgevel: € 100,00 per m²
- Groen- en reststroken aan de zijkant/zijgevel en achterzijde/achtergevel: € 160,00 per m².

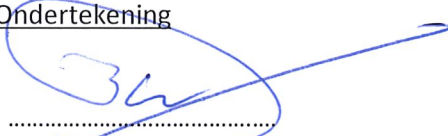
Voor groen- en reststroken op bedrijventerreinen geldt de voor die kern vastgestelde uitgifteprijs voor bedrijventerreinen.

Bijlagen

- I Woningbouwkavels
- II Bedrijfskavels

Aldus naar beste kennis en wetenschap opgemaakt in november 2025 en ondertekend door:

Ondertekening


.....
B.J.J. Bulter

.....
Weusthuis Wonen B.V.

Datum: 6 november 2025

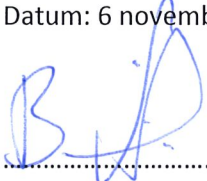



.....
T.H. Peters

Silderhuis Makelaardij B.V.

Datum: 6 november 2025



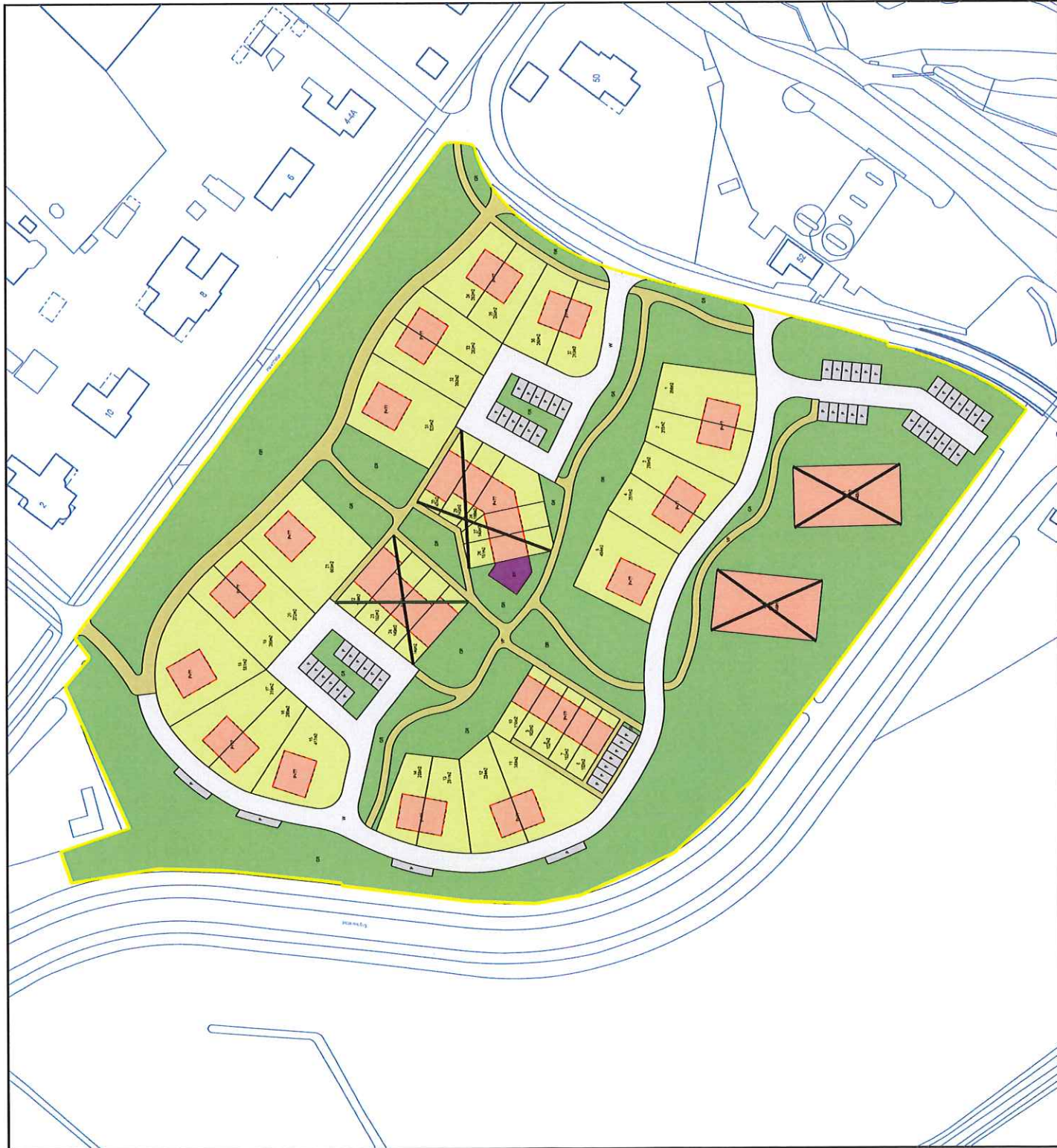

.....
A.J. Lenderink

Morskiet De Twentsche Makelaar

Datum: 6 november 2025



Bijlage I



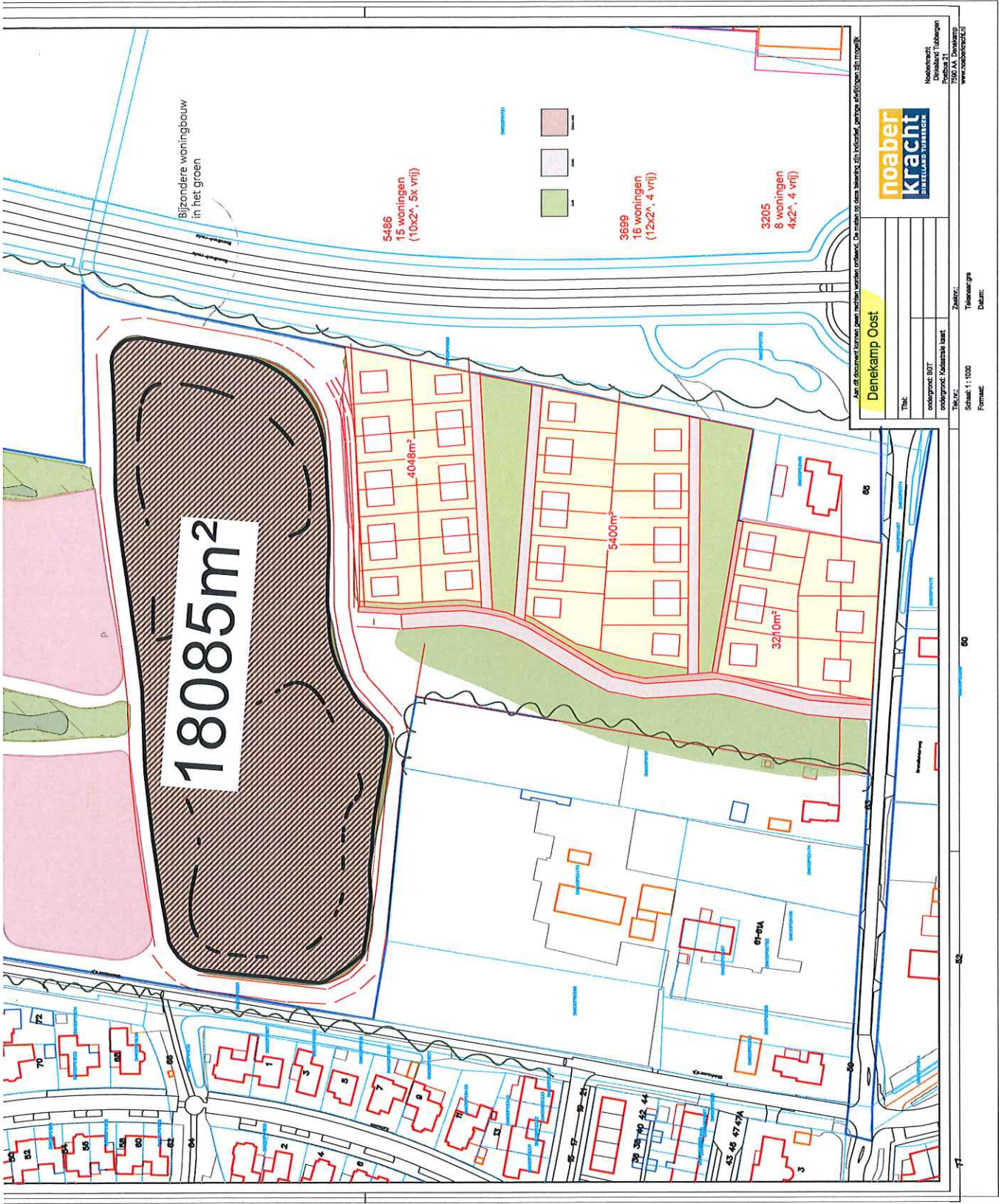
Gebied = +/-30112m2

Concept

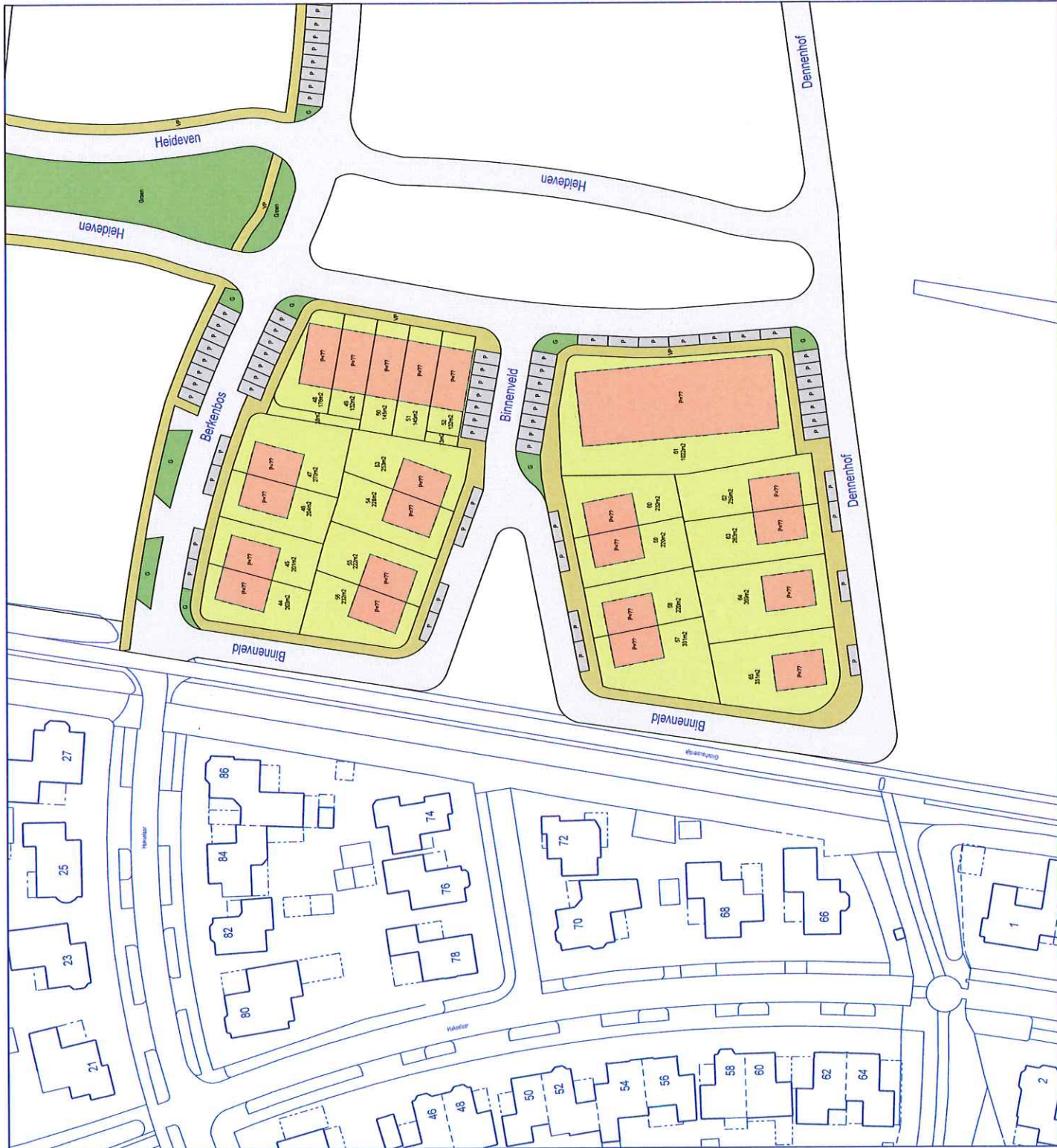
Titel: Bögelscamp matenplan-concept	
ondergrond: BGT	
ondergrond: Kadastrale kaart	
Tek.nr.:	Zaaknr.:
Schaal: 1 : 1000	Tekenaar: gre
Formaat: A3	Datum: 25-02-2025



Noaberkracht
Dinkelland Tubbergen
Postbus 21
7590 AA Denekamp
www.noaberkracht.nl



Denekamp Oost	
Titel:	
ontwerp: BGT	
ondergrond: Kadaster kaart	
Tek. v.c.	
Schaal: 1:1000	
Formaat:	
Zakelijk:	
Tekening:	
Datum:	
noaber kracht in HOLLANDS VERBODEN	
Noaberkracht Denekamp Tusschen 7500 AA Denekamp www.noaberkracht.nl	



CONCEPT

Titel: Denekamp Oost fase 2a	
matenplan concept	
ondergrond: BGT	
Tek.nr.:	Zaaknr.:
Schaal: 1 : 750	Tekenaar: gre
Formaat: A3	Datum: 03-10-2024



Noaberkracht
Dinkelland Tubbergen
Postbus 21
7590 AA Denekamp
www.noaberkracht.nl





Gebied = +/-23151m2



Sociale huurwoningen



Concept

Titel: Rossum Noord 2 matenplan-concept
versie 08-04-2025

ondergrond: BGT

ondergrond: kadastrale kaart

Tek.n.r.: .

Zaaknr.: .

Schaal: 1 : 1000

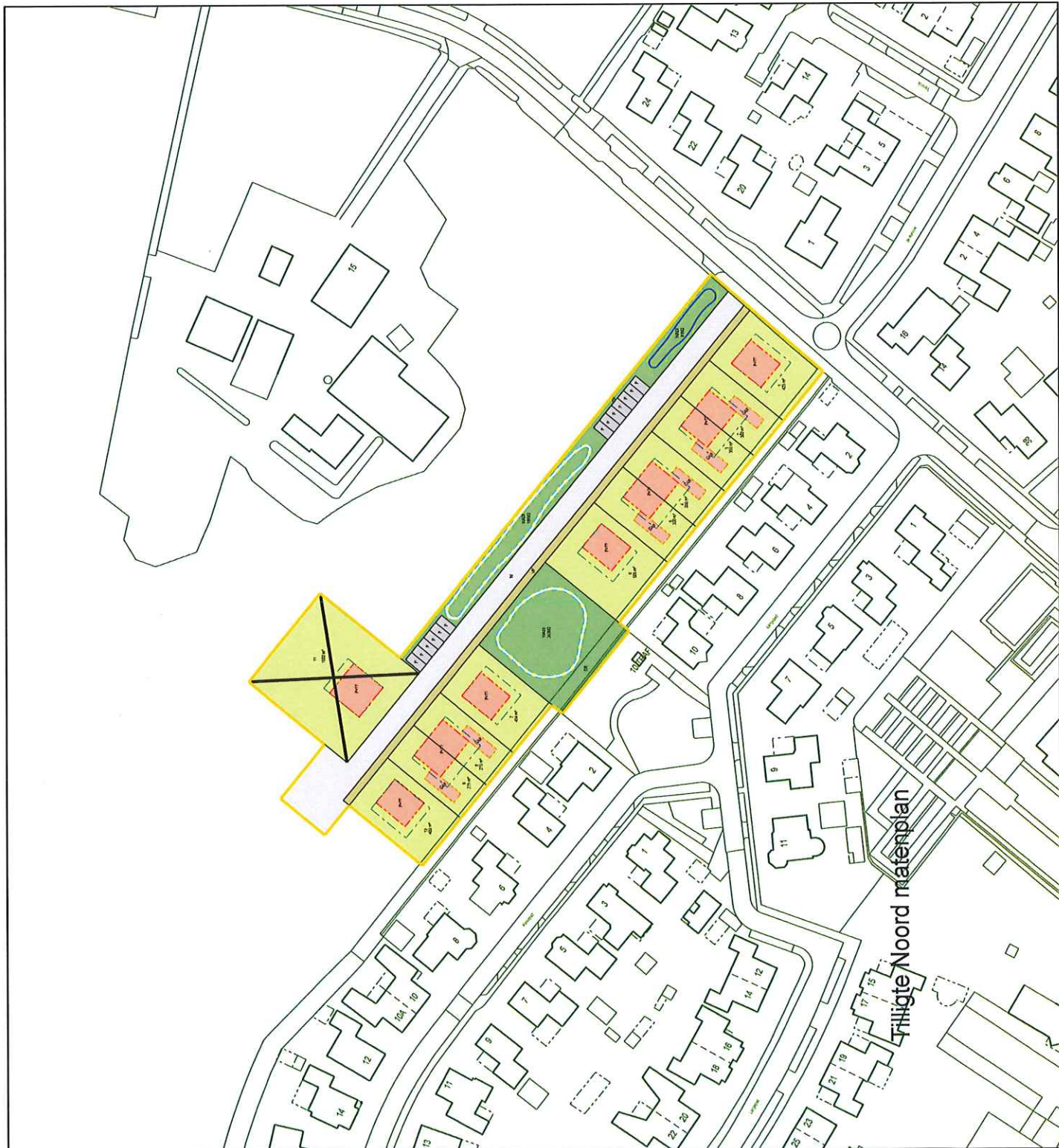
Tekenaar: gre

Formaat: A3

Datum: 08-04-2025



Noaberkracht
Dinkelland Tubbergen
Postbus 21
7590 AA Denekamp
www.noaberkracht.nl



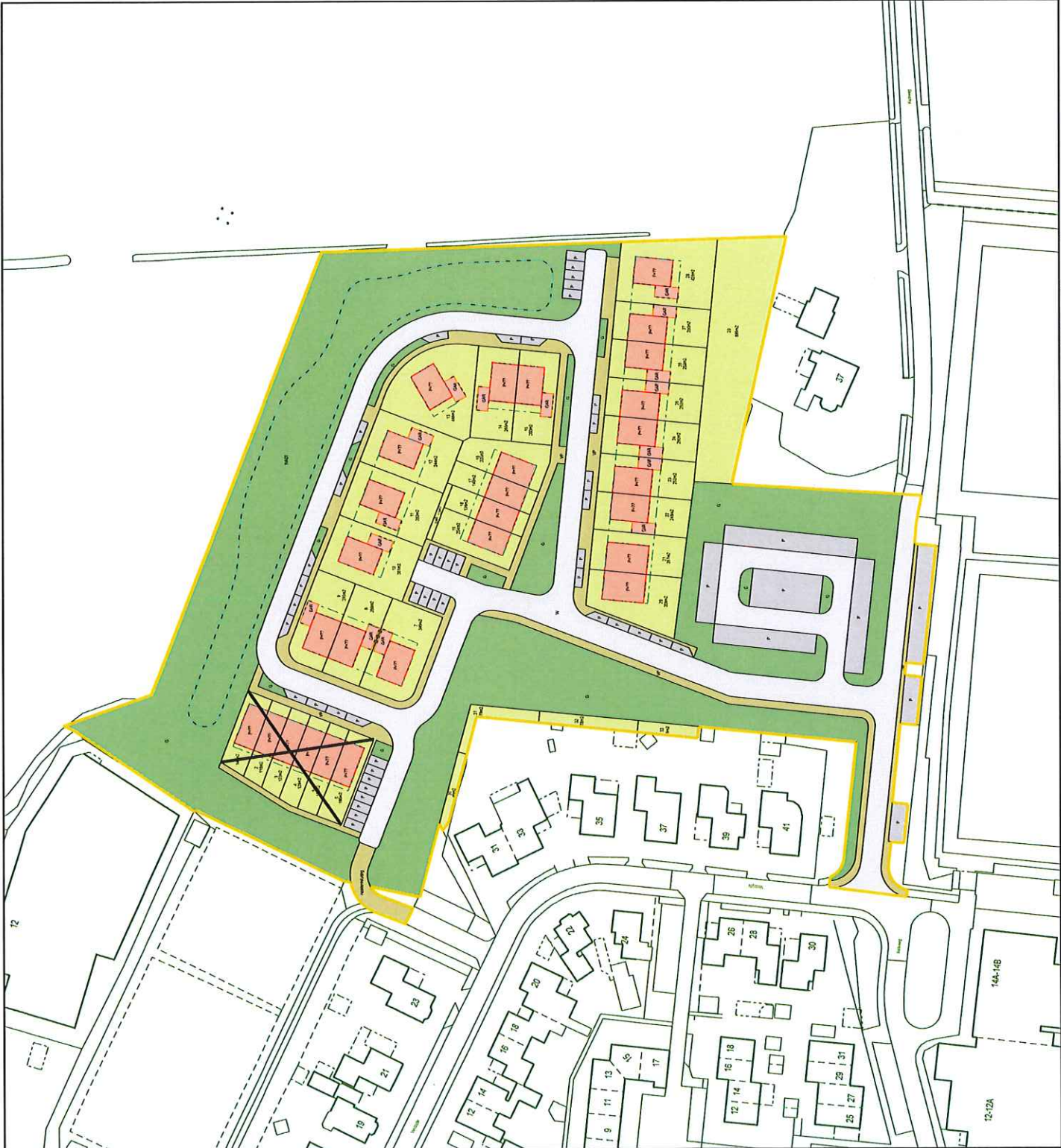
Gebied = +/-7574m²

Definitief

Titel: Tilligte Noord matenplan			
Ondergrond: BGT			
Ondergrond: Kadastrale kaart			
Kadastrale gemeente: Denekamp		Sectie: M	
Schaal: 1 : 1000		Tekenaar: gre	
Formaat: A3		Datum: 24-02-2025	



Noaberkracht
Dinkelland Tubbergen
Postbus 21
7590 AA Denekamp
www.noaberkracht.nl



Gebied = +/-23640m2

Definitief

Titel: De Wieffer _ matenplan	
Ondergrond: BGT	
Ondergrond: Kadastrale kaart	
Kadastrale gemeente: Weerselo	Sectie: N
Schaal: 1 : 1000	Tekenaar: gre
Formaat: A3	Datum: 27-02-2025

noaber
kracht
DINKELLAND TUBBERGEN

Noaberkracht
Dinkelland Tubbergen
Postbus 21
7590 AA Denekamp
www.noaberkracht.nl





Bijlage II

De Mors matenplan concept

Schaal: 1:1000

1

