



ACTUALISATIE GRONDPRIJZEN GEMEENTE DINKELLAND

ADVIES/RAPPORTAGE

Uitgebracht aan: Het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Dinkelland (contactpersoon: de heer R.L.
Stinenbosch, R.Stinenbosch@noaberkracht.nl).

Uitgebracht door: **Weusthuis Makelaardij Denekamp B.V.,**
Bart Bulter, Register Makelaar

Morskieft de Twentsche Makelaar,
Bert Lenderink, Register Makelaar

Landerijenbureau Kromhof Pullen B.V.,
Harry Sentker, Register Makelaar

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.....	6
4.4. Gemeente Almelo	8
4.5. Gemeente Tubbergen	9
4.6. Gemeente Losser	10
4.7. Gemeente Twenterand	11
4.8. Gemeente Wierden.....	12
4.9. Gemeente Hof van Twente	13
5. Verhoudingen tussen gemeente Dinkelland en omliggende gemeenten	14
5.1. Vergelijking kaveluitgifteprijs woningbouw	14
5.2. Vergelijking kaveluitgifteprijs bedrijventerrein.....	15
5.3. Vergelijking uitgifteprijs groen- en reststroken	16
6. Kostenvergelijking nieuwbouw versus aankoop bestaande woning	17
7. Toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt en voor kaveluitgifteprijs	20
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 huidige kaveluitgifteprijsen van de gemeente Dinkelland zijn tot en met 31 december 2022 vastgesteld. Aan de vaststelling door de gemeenteraad ligt een onafhankelijk advies van de vrije sector kaveluitgifteprijsen ten grondslag. Voor 2023 verzoekt de gemeente Dinkelland ondergetekenden om onderstaande opdracht uit te voeren.

1.2. Opdracht

De gemeente Dinkelland heeft bij brief d.d. 16 september 2022 opdracht verstrekt tot het maken van een samenhangende analyse, waarin in ieder geval de volgende aspecten zijn verwerkt:

- Een grondprijzadvies voor de te hanteren marktconforme grondprijzen in 2023 voor de verschillende bouwkvavels in de plannen: Brookhuis, Spikkert, Denekamp Oost en de Mors IV op te stellen.
- Van de bovengenoemde plannen daar waar noodzakelijk is op kavelniveau (bijvoorbeeld in het geval van zichtkvavels) een grondprijzadvies af te geven.
- Een actualisatie van de grondprijs voor groen- en reststroken afgestemd met de gemeente Tubbergen op te stellen.
- In samenspraak met de andere makelaars/taxateurs, te weten Morskiet de Twentsche Makelaar en Landerijenbureau Kromhof Pullen zal Weusthuis Makelaardij een eensluitend advies uitbrengen.
- De rapportage dient een actualisatie van de onderbouwing van de grondprijs 2022 te omvatten.

1.3. Procedure

De opdracht is op 16 september 2022 per brief verstrekt door teamcoach 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 voor de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en/of voor een ander doel dan waarvoor dit advies is uitgebracht.

Er is hier uitdrukkelijk geén sprake van een (PTD) taxatie, maar van specifiek overeengekomen werkzaamheden (SOW)! De in het rapport genoemde advies waarden zijn alleen bedoeld voor intern advies.

2. Correspondentiegegevens

Het onderhavige advies is uitgebracht door:

- B.J.J. Bulter, gecertificeerd NVM-Makelaar, verbonden aan Weusthuis Makelaardij Denekamp B.V., Denekamperstraat 34, 7591 GM Denekamp.
- A.J. Lenderink, gecertificeerd NVM-Makelaar, verbonden aan Morskjeft de Twentsche Makelaar, Grotestraat 22, 7631 BV Ootmarsum.
- H.A. Sentker, gecertificeerd VastgoedPro Makelaar, verbonden aan Landerijenbureau Kromhof Pullen B.V., Deldenerstraat 61, 7551 AC Hengelo

3. Uitgangspunten en overwegingen aangaande het advies

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

- de stand van zaken met betrekking tot de beschikbare kavels op de nieuwbouwlocaties per september 2022;
- alle genoemde kavelprijzen zijn exclusief kosten koper en exclusief btw; gebouwd onroerend goed en groen- en reststroken zijn exclusief kosten koper, tenzij anders vermeld;
- de geadviseerde prijzen gelden per 1 januari 2023;
- op de bouwkavels rusten geen bijzondere eisen met betrekking tot volume en architectuur van de te bouwen opstal. De kavels zijn te gebruiken voor woon- of bedrijfsdoeleinden. Er is geen diepgaand planologisch onderzoek verricht;
- op de bouwkavels rusten geen bijzondere rechten of beperkingen van welke aard ook, die van invloed kunnen zijn op de waardering;
- voor starters op de woningmarkt hanteert de gemeente Dinkelland het volgende doelgroepenbeleid: starters op de woningmarkt kunnen in aanmerking komen voor een starterslening.
- bij de vergelijking “bestaand versus nieuwbouw” is uitgegaan van min of meer vergelijkbare verkochte woningen van januari t/m oktober 2022, gecorrigeerd met een stelpost voor aanpassingen. Voor de bepaling van de bouwkosten voor nieuwbouw is gebruik gemaakt van de uitgave “(Her)bouwkosten woningen Taxatieboekjes 2022” en derhalve niet van de mogelijkheid tot uitvoering in eigen beheer.
- Indien er in het advies wordt gesproken over kleine kernen dan betreft dit de volgende kernen: Saasveld, Lattrop, Tilligte, Noord Deurningen en Rossum.

4. Huidige situatie in de gemeente Dinkelland en omliggende gemeenten

In dit hoofdstuk worden de huidige kaveluitgifteprijsen van de gemeente Dinkelland weergegeven, die gelden tot de gemeenteraad de nieuwe kaveluitgifteprijsen heeft vastgesteld. Tevens worden de kaveluitgifteprijsen gegeven voor de omliggende gemeenten Almelo, Losser, Twenterand, Tubbergen, Oldenzaal, Hengelo, Wierden en Hof van Twente. Niet alle gemeenten maken onderscheid tussen verschillende woningcategorieën, en tussen de gemeenten die dat wel doen, zijn er verschillen in indeling voor de onderscheiden woningcategorieën. Per gemeente wordt dit aangegeven.

4.1. Gemeente Dinkelland

Woningbouw

De gemeente Dinkelland hanteert voor 2022 de volgende bedragen:

Plaats	Plan	Prijs per m ² /kavel excl. BTW
Ootmarsum	Brookhuis	€ 260,-
	Referentie particulier plan Timmusweg	€ 285,-
Denekamp	Denekamp Oost	€ 260,-
Weerselo	Spikkert fase 3	€ 260,-
Deurningen	Deurninger Es	€ 300,-
Noord Deurningen	Noord Deurningen	€ 200,-
Saasveld	De Lenne	€ 220,- tot € 230,-

Bedrijventerrein

De gemeente Dinkelland hanteert voor 2022 de volgende bedragen:

Plaats	Plan	Prijs per m ² /kavel excl. BTW
Ootmarsum	De Mors IV (bedrijventerrein)	€ 90,-
	(alle kavels onder optie of verkocht)	
Denekamp	Sombeek IV (bedrijventerrein)	€ 100,-
	(alle kavels onder optie of verkocht)	
Weerselo	Echelpoel III (bedrijventerrein – overige kavels)	€ 115,-
	(alle kavels onder optie of verkocht)	

Groen- en reststroken

In 2022 gelden in de gemeente Dinkelland de volgende uitgifteprijsen voor groen- en reststroken:

Locatie	Prijs per m ² excl. BTW, excl. overdrachtsbelasting
Aan de voorzijde van de woningen	€ 35,-
Aan de zijkanen en achterkant van de woningen	€ 70,-

4.2. *Gemeente Oldenzaal*

De gemeente Oldenzaal hanteert voor 2022 de volgende bedragen:

Woningbouw

De gemeente Oldenzaal hanteert voor 2022 één vaste m² prijs voor al haar nieuwbouwprojecten.

Locatie	Prijs per m ² excl. BTW, excl. overdrachtsbelasting
Plan Mandemaker	€ 300,-
De Gravenweide (De Graven Es)	€ 300,-
Stakenbeek Fase 2	€ 300,-

Bedrijventerrein

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

Locatie	Plan	Prijs per m ² /kavel excl. BTW
Zicht- of sterlocatie	Jufferbeek-Zuid	€ 175,-
Randlocaties	Jufferbeek Zuid	€ 155,-
Overige locaties	Jufferbeek Zuid	€ 135,-

Op één bedrijfskavel (Randlocatie) zijn alle bedrijfskavels verkocht of onder optie.

Groen- en reststroken

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

Locatie	Prijs per m ² excl. BTW, excl. overdrachtsbelasting
Aan de voorzijde, zijkanten en achterkant van de woningen (uniform)	€ 75,-

4.3. Gemeente Hengelo

De gemeente Hengelo hanteert voor 2022 onderstaande bedragen:

Woningbouw

Plan	Type	Oppervlakte kavel	Prijs per m ² kavel excl. BTW
Dalmeden	Vrijstaand	Tot 400	€ 460 - € 480
	*	401 tot 600	€ 430 - € 450
	*	601 tot 800	€ 420 - € 440
	*	801 tot 1.000	€ 400 - € 420
	*	1.001 tot 1.200	€ 375 - € 395
	*	1.201 tot 1.500	€ 410 - € 430
Het Broek Noord	Vrijstaand	Tot 450	€ 410 - € 430
	*	451 tot 600	€ 390 - € 410
Beckum	Rijwoning	Tot 130	€ 375 - € 390
	Rijwoning	131 tot 180	€ 375 - € 395
	Drie-onder-een-kap/rijwoning	Tot 180	€ 360 - € 380
	Twee-onder-een-kap	Tot 280	€ 330 - € 350
	Vrijstaand	Tot 600	€ 380 - € 415
Marskant	Herenhuis	Tot 150	€ 480 - € 500
	Vrijstaand	Tot 500	€ 425 - € 445
Willem de Clerqstraat	Vrijstaand	Ca. 406	€ 400 - € 420
De Verbinding	Rijwoning	Tot 150	€ 445 - € 465
	Twee-onder-een-kap	Tot 250	€ 305 - € 325

Voor Beckum, Marskant en Willem de Clerqstraat zijn geen kavels beschikbaar, maar betreffen adviesprijzen uit adviesrapport Gemeente Hengelo.

Bedrijventerrein

Plan	Type	Prijs per m ² kavel excl. BTW
Gezondheidspark	Hoogwaardig	€ 205 - € 220
Oosterveld	Standaard	€ 140 - € 150
	Hoogwaardig	€ 165 - € 175
Kanaalzone – Hart van Zuid	Standaard	€ 140 - € 150
Westermaat Campus	Standaard	€ 175 - € 185
	Hoogwaardig	€ 260 - € 270
Westermaat De Veldkamp	Standaard	€ 160 - € 170
	Hoogwaardig	€ 180 - € 190

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. BTW, excl. overdrachtsbelasting
Aan de voorzijde, zijkanten en achterkant van de woningen (uniform)	€ 100,-

4.4. Gemeente Almelo

De gemeente Almelo hanteert voor 2022 onderstaande bedragen.

Woningbouw

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

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

Bedrijventerrein

Binnen de gemeente Almelo worden in 2022 de volgende uitgifteprijsen gehanteerd:

Soort	Prijs per m ² excl. BTW
Enkel-laags gebouw	€ 80,- tot € 130,-
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,-
Winkels	Residueel

Groen- en reststroken

Binnen de gemeente Almelo worden in 2022 de volgende uitgifteprijsen gehanteerd:

Grootte	Prijs per m ² excl. BTW, excl. overdrachtsbelasting
Oppervlakte ≤ 100 m ²	€ 50,-
Oppervlakte > 100 m ²	€ 5000,- + € 175,- voor al het meerdere

4.5. Gemeente Tubbergen

Woningbouw

De kaveluitgifteprijsen voor de woningbouw zijn tot 31 december 2022 als volgt vastgesteld.

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

Te bouwen type woning	Prijs per m ² excl. BTW
Vrije sector	€ 245,-
Bouwgrond (≤ 200 m ²) voor de bouw van sociale huurwoningen	€ 171,50
Bouwgrond (divers) voor de bouw van middenhuur en dure huurwoningen	€ 245,-

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

Soort	Prijs per m ² excl. BTW
Vrije sector	€ 210,-
Bouwgrond (≤ 200 m ²) voor de bouw van sociale huurwoningen	€ 171,50
Bouwgrond (divers) voor de bouw van middenhuur en dure huurwoningen	€ 245,-

De kleine kernen Mander/Manderveen en Langeveen:

Soort	Prijs per m ² excl. BTW
Vrije sector	€ 205,-
Kleine kavels (≤ 250 m ²) voor starters op de woningmarkt	€ 165,-
Bouwgrond (≤ 200 m ²) voor de bouw van sociale huurwoningen	€ 147,-
Verkoop bouwgrond (divers) voor de bouw van middenhuur en dure huurwoningen	€ 210,-

Bedrijventerrein

Binnen de gemeente Tubbergen worden de volgende uitgifteprijsen gehanteerd:

Soort	Prijs per m ² excl. BTW
Bedrijventerrein; grondprijs	€ 90,-

Groen- en reststroken

Binnen de gemeente Tubbergen worden de volgende uitgifteprijsen gehanteerd:

Soort	Prijs per m ² excl. BTW, excl. overdrachtsbelasting
Aan de voorzijde van de woningen	€ 35,-
Aan de zijkant en aan de achterkant van de woningen	€ 70,-

4.6. Gemeente Losser

De gemeente Losser hanteert voor 2022 de volgende bedragen:

Woningbouw

De gemeente Losser hanteert voor 2022 geen verschillende kaveluitgifteprijsen per type woning. De genoemde prijzen zijn mondeling doorgegeven door mevrouw K. Zissler-Damhuis.

Losser:

Plan	Oppervlakte m ²	Prijs per m ² /kavel excl. BTW
De Saller	-	€ 293,-
De Geurmeij	Tot en met 450	€ 245,-
	451 tot 750	€ 195,-
	751 tot 900	€ 120,-
	901 tot 1250	€ 70,-
	Vanaf 1251	€ 50,-

Bedrijventerrein

Binnen de gemeente Losser wordt momenteel, in 2022, geen bedrijventerrein uitgegeven. Volgens verklaring van de gemeente is het niet aannemelijk dat er de komende tijd grond voor bedrijventerreinen worden uitgegeven.

Groen- en reststroken

In 2022 gelden in de gemeente Losser de volgende uitgifteprijsen voor groen- en reststroken:

Locatie	Prijs per m ² excl. BTW, excl. overdrachtsbelasting
Aan de voorzijde, zijkanten en achterkant van de woningen (uniform)	€ 76,-

4.7. Gemeente Twenterand

De gemeente Twenterand hanteert voor 2022 de volgende bedragen:

Woningbouw

Plan	Te bouwen type woning	Prijs per m ² excl. btw
Zuidmaten Oost	Vrijstaand ligging aan de vijver	€ 280,-
	Vrijstaand overig	€ 250,-
	2 [^] 1-kap/geschakeld	€ 220,-
	Rijenwoning	€ 197,-
Mozaïek	Alle kavels	€ 300,-
Westerhaar centrum	2 [^] 1-kap	€ 195,-

De kavels in de wijken Poorthuis, Kruidenwijk en Centrum Vroomshoop zijn verkocht.

Bedrijventerrein

Plan	Ligging	Prijs per m ² excl. btw
Almeloseweg Oost	A-ligging	€ 105,-
	B-ligging	
	C-ligging	€ 88,-
Garstelanden IV (Oost)		€ 85,-
Oosterweilanden	Zichtlocaties fase 2	€ 115,-
	Overig	€ 110,-

Groen- en reststroken

De gemeente Twenterand heeft de verkoop tijdelijk stopgezet. De gemeente gaat het beleid over verkoop van openbaar groen opnieuw bekijken.

4.8. Gemeente Wierden

De gemeente Wierden hanteert voor 2022 de volgende bedragen:

Woningbouw

De woningbouwlocaties Hoge Hexel, Zuidbroek DG2, Berghorst I en de Weuste Noord, en de bedrijventerreinen de Elsmoat zijn volledig uitverkocht.

De gemeente Wierden hanteert voor 2022 de volgende prijsbepalingsmethodiek:

- Voor de gemeentelijke kavels in Zuidbroek DG3 en Berghorst fase 2 zal kort voorafgaand aan de uitgifte op basis van een taxatie de uitgifteprijsen worden vastgesteld. De verwachting is dat de uitgifte van de woningen in de Berghorst fase 2 en van een viertal woningen in Zuidbroek DG3 en in de eerste helft van 2023 plaats gaat vinden.
- Voor losse kavels of gemeentelijke grondposities die geen deel uitmaken van bovengenoemde projectlocaties is de marktconforme grondprijs te bepalen op basis van een taxatierapport.

Bedrijventerrein

Er zijn geen bedrijfskavels meer in de verkoop in de gemeente Wierden.

Groen- en reststroken

In 2022 gelden in de gemeente Wierden de volgende uitgifteprijsen voor groen- en reststroken:

Locatie	Prijs per m ² excl. BTW, excl. overdrachtsbelasting
Aan de voorzijde, zijkanten en achterkant van de woningen (uniform)	€ 75,-

4.9. Gemeente Hof van Twente

De gemeente Hof van Twente hanteert voor 2022 de volgende bedragen:

Woningbouw

Plan	Type	Prijs per m ² excl. btw
Goor, Hengelvelde, Diepenheim en Bentelo	Vrijstaand	€ 239,-
	2 [^] 1-kap/geschakeld	€ 219,-
	Hoekwoning	€ 219,-
	Tussenwoning	€ 214,-
	Starters hoekwoning	€ 209,-
	Starters tussenwoning	€ 204,-
Markelo	Vrijstaand	€ 255,-
	2 [^] 1-kap/geschakeld	€ 234,-
	Hoekwoning	€ 234,-
	Tussenwoning	€ 229,-
	Starters hoekwoning	€ 224,-
	Starters tussenwoning	€ 219,-
Delden	Vrijstaand	€ 265,-
	2 [^] 1-kap/geschakeld	€ 244,-
	Hoekwoning	€ 244,-
	Tussenwoning	€ 239,-
	Starters hoekwoning	€ 234,-
	Starters tussenwoning	€ 229,-

De vermelde verkoopprijzen zijn op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde vierkante meter prijzen per 23 december 2021.

Bedrijventerrein

Plan	Prijs per m ² excl. btw
Zenkeldamshoek	Kavels op maat € 110,-

Groen- en reststroken

In 2022 gelden in de gemeente Hof van Twente de volgende uitgifteprijsen voor groen- en reststroken:

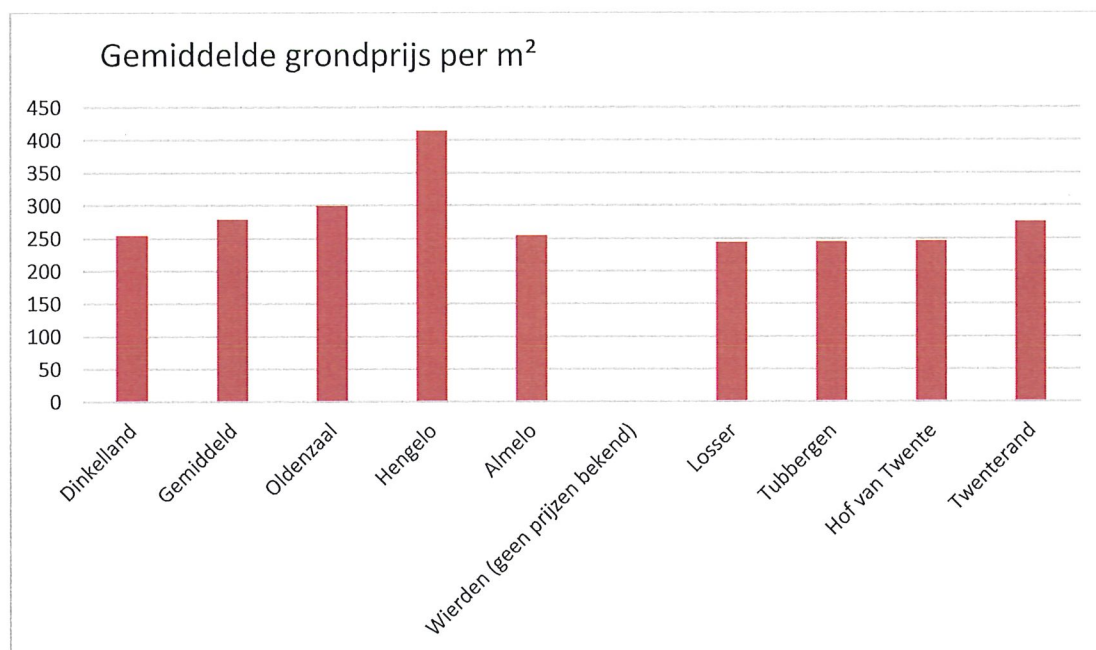
Locatie	Prijs per m ² excl. BTW, excl. overdrachtsbelasting
< 200 m ²	€ 75,-
Aanvullende meters boven 200	€ 37,50

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, Dinkelland, Losser, Hengelo, Oldenzaal, Wierden en Hof van Twente weergegeven.

5.1. Vergelijking kaveluitgifteprijsen woningbouw

Niet alle gemeenten maken onderscheid tussen verschillende woningcategorieën, en tussen de gemeenten die dat wel doen, zijn er verschillen in indeling voor de te onderscheiden woningcategorieën. Uitgangspunt voor vergelijking van de verhoudingen is het bouwen van een vrijstaand woonhuis op een kavel van 500 m².

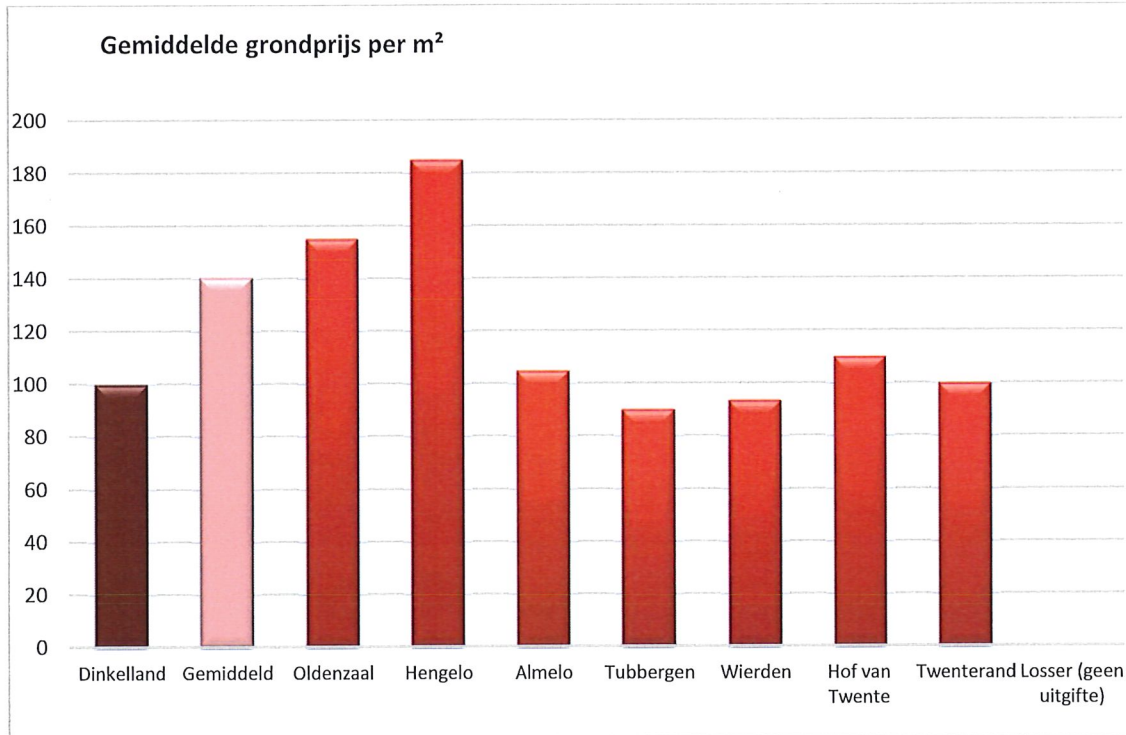


Bovenstaande grafiek geeft de gemiddelde kaveluitgifteprijsen voor woningbouw per m² voor Dinkelland en omliggende gemeenten aan. De gemiddelde kaveluitgifteprijs ligt hoger dan de gemiddelde prijs per m² in de gemeente Dinkelland. Voor de gemeente Dinkelland drukken de kaveluitgifteprijsen in de kleine kernen de gemiddelde kaveluitgifteprijs. Almelo, Losser, Tubbergen en Hof van Twente hanteren min of meer een gelijke kaveluitgifteprijs. Oldenzaal en Hengelo hanteren een hogere kaveluitgifteprijs.

Door het bevroren van de kaveluitgifteprijs in de gemeente Dinkelland in 2023 sluit de uitgifteprijs nog steeds goed aan bij de omliggende gemeenten met kleine kernen.

5.2. *Vergelijking kaveluitgifteprijsen bedrijventerrein*

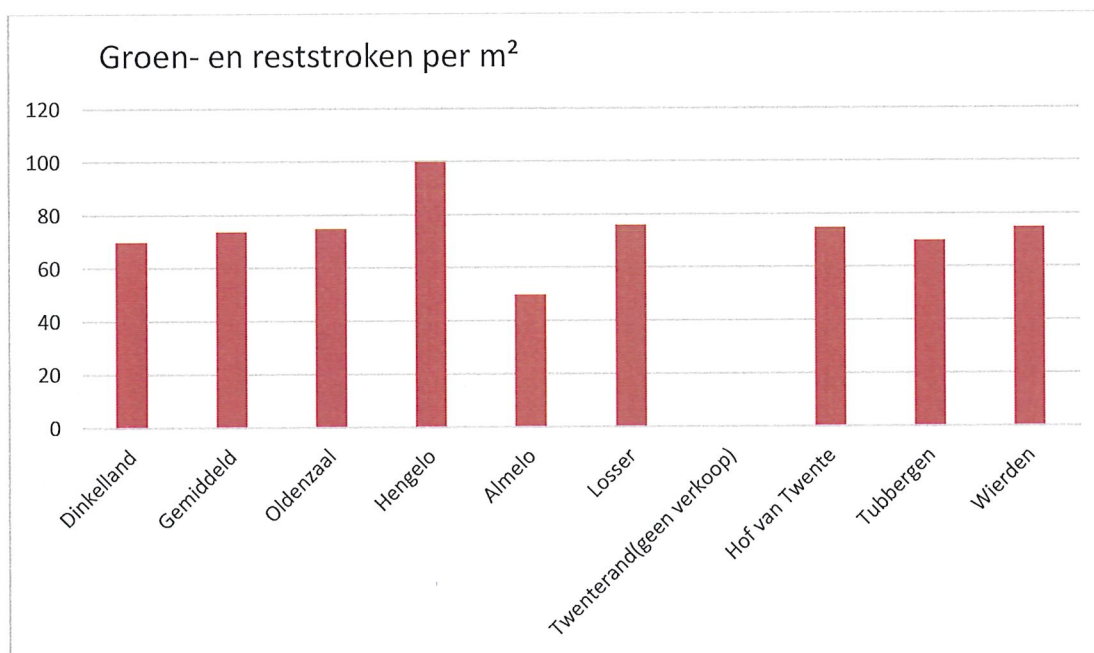
Het merendeel van de gemeenten maakt onderscheid tussen verschillende locaties van de bedrijventerreinen binnen de gemeente. Daarnaast maken enkele gemeenten ook onderscheid in kavelprijzen op basis van wel of geen zichtlocatie en bebouwingspercentages. Uitgangspunt van de vergelijking is de vanaf kaveluitgifteprijs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



Bovenstaande grafiek geeft de gemiddelde kaveluitgifteprijsen voor bedrijventerrein per m² voor Dinkelland en omliggende gemeenten aan. De grondprijs van bedrijventerrein in gemeente Dinkelland blijft ten opzichte van de gemiddelde kaveluitgifteprijs van de vergeleken gemeenten op een goed vergelijkbaar niveau. De uitschieters Oldenzaal en Hengelo exploiteren grote bedrijventerrein op goed bereikbare (zicht)locaties. Deze bedrijventerreinen zijn op korte afstand van de snelweg gelegen.

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 ten opzichte van de woning. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in:
voor de woning, naast de woning of achter de woning.



In de bovenstaande grafiek is zichtbaar dat de uitgifteprijs in de gemeente Dinkelland op lijn ligt met de gemiddelde uitgifteprijs van de omliggende gemeenten. 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.

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 “(Her)bouwkosten woningen Taxatieboekjes 2022” 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
38	€ 493.766,-	1985	623 m ³	543 m ²

Uitgangspunten berekening vergelijking:

Parameter	
Bouwkosten vrijstaande woning	€625,- per m ³ excl. 21% btw
Gemiddelde kavelprijs gemeente Dinkelland	€255,- per m ² excl. 21% btw
Gemiddeld perceeloppervlak	543 m ²
Gemiddelde woninginhoud	623 m ³
Gemiddelde transactieprijs bestaande bouw	€493.766,-
Kosten koper bij bestaande bouw	2,5%
Bouwjaar	1985

Weusthuis Makelaardij Denekamp B.V.
Morskieft de Twentsche Makelaar
Landerijenbureau Kromhof Pullen B.V.

Gemiddelde revitaliseringskosten (verbouwingen)	€65.000,-
Gemiddelde revitaliseringskosten (verduurzaming)	€ 50.000,-

Investering bij nieuwbouw:

Grond	543 m ² x € 255,- excl. 21% btw	€ 138.465,- excl. btw
Woning	623 m ³ x € 625,- excl. 21% btw	€ 389.375,- excl. btw
Totaal		€ 526.211,- excl. btw
		€ 636.715,- incl. btw

Investering bij aankoop bestaande bouw:

Transactieprijs	€	493.766,-	k.k.
Kosten koper (overdrachtsbelasting 2% + notaris 0,5%)	€	12.344,-	
Totale aankoopkosten	€	506.110,-	v.o.n.
Moderniseringskosten (verbouwing)	€	65.000,-	
Revitaliseringkosten (verduurzamingen)	€	50.000,-	
Totaal	€	621.110,-	

Bij de bovenstaande berekening dient te worden opgemerkt, dat de kosten van het bouwen van een luxe, vrijstaande woning zijn gestegen. De stijging van de bouwkosten wordt door diverse factoren veroorzaakt. Met name zijn de prijzen van bouwmaterialen substantieel gestegen, maar ook hogere loonkosten, hogere energiekosten, hogere eisen bouwbesluit en het verplicht duurzaam bouwen hebben invloed. Ook wordt er vaak gekozen voor een luxe afwerkingsniveau met het gebruik van hoogwaardige en duurzame materialen.

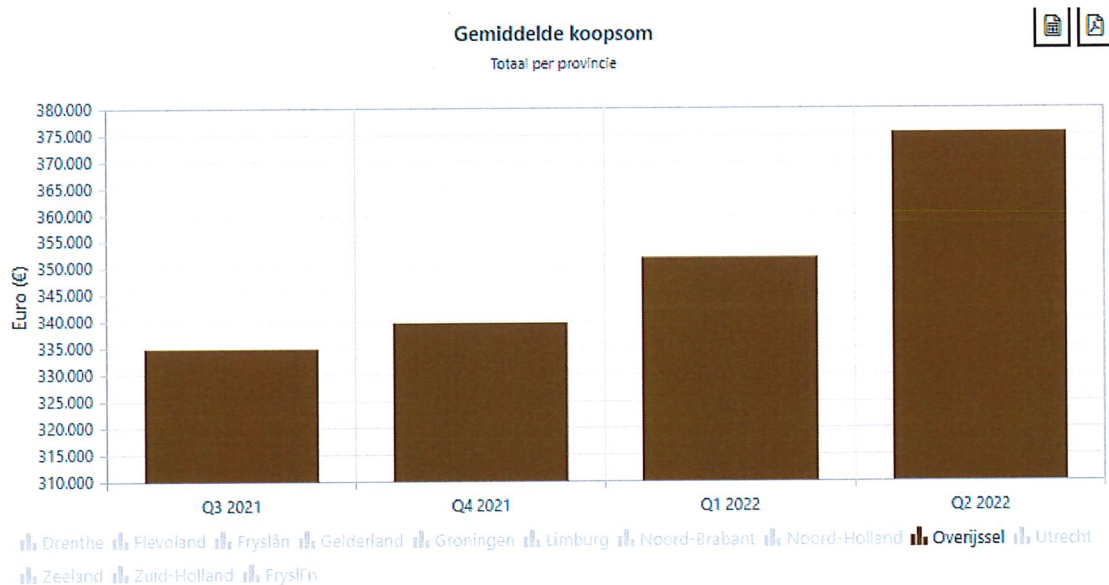
Kopers worden steeds kritischer ten aanzien van de prijs/kwaliteit verhouding. Daarbij speelt ook het energieverbruik een rol en daarvan afgeleid de afweging tussen energiezuinige nieuwbouw of het kopen van een bestaande, veelal minder energiezuinige woning. De bewustwording wordt versterkt door het verplichte energielabel sinds 2021 en de grote prijsstijging van energie. Om een bestaande woning om te bouwen tot een gasloze woning, inclusief optimale isolatie van de schil, brengt extra kosten met zich mee van circa € 50.000,- (evt. subsidies niet meegerekend). Ook de prijzen van koopwoningen in de bestaande bouw zijn gestegen, maar minder dan de kosten van nieuwbouw.

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 2022, NVM data en research alsmede publicaties van de Rabobank.

7.1. Recente ontwikkelingen

In juni 2022 leek de woningmarkt richting haar piek te groeien (bron 1). De groeicurve van onder andere de vraagprijsstijgingen werd (landelijk) gedrukt. Dit kwam mede door het toegenomen aanbod op de woningmarkt, maar ook zeer zeker door de stijgende rentestanden. Echter was er nog zeker geen sprake van een kanteling in de markt. De woningprijzen bleven namelijk nog steeds stijgen en de verwachting van de Rabobank was dat de stijging ook zal voortduren. Ook dit bevestigde het kadaster. Zij berekenen van ieder kwartaal de gemiddelde verkoopprijs per regio/provincie.



Publicatiedatum: 22-7-2022

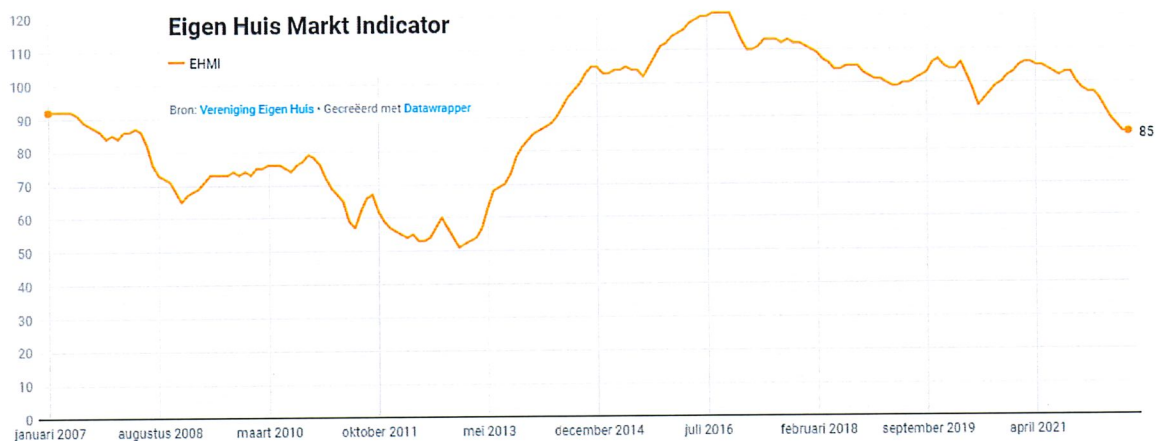
Op 27 oktober 2022 publiceert de Rabobank een bericht (bron 2) over het afkoelen van de Nederlandse huizenmarkt door de verder gestegen rente. Zij verwachten een daling van de huizenprijzen van circa 3 procent.

Bron 1: <https://www.rabobank.nl/kennis/d011269321-huizenprijzen-stijgen-minder-hard-door-rentestijging-en-onzekerheid>

Bron 2: <https://www.rabobank.nl/kennis/d011322005-daling-huizenprijzen-zet-naar-verwachting-door>

NVM Data & Research geeft in haar voortschrijdend halfjaar transactiecijfers voor Twente over het tweede kwartaal van 2022 aan dat het aantal woningtransacties met 10,6% is afgenomen ten opzichte van een jaar eerder. De gemiddelde prijs ligt nu 11,1% hoger dan een jaar geleden en de gemiddelde verkooptijd is in het afgelopen jaar gelijk gebleven op 24 dagen. De gemiddelde transactieprijs voor alle woningen was in het tweede kwartaal van 2022 €365.000,-. In het 2^e kwartaal 2021 bedroeg de gemiddelde transactieprijs €333.000,-. Er wordt nog bij 76% van de transacties boven de vraagprijs verkocht (70% een jaar geleden). Het gaat dan om gemiddeld 5,5% van de koopsom ten opzichte van 4,5% een jaar geleden.

Het algemene consumentenvertrouwen in de woningmarkt is met 85 punten negatief gestemd. Het consumentenvertrouwen is van groot belang voor de woningmarkt. Het is niet alleen een kwestie van kunnen kopen, maar vooral ook van willen kopen. Als consumenten geen vertrouwen hebben in de ontwikkelingen op de woningmarkt, dan zullen zij een voorgenomen aankoop van een woning uitstellen of er geheel vanaf zien. De Eigen Huis Marktindicator geeft het consumentenvertrouwen weer in de vorm van een cijfer, waarbij 100 als neutraalwaarde geldt. Het hier weergegeven cijfer betreft een driemaandelijks, voortschrijdend gemiddelde.



Het vertrouwen in de woningmarkt loopt sedert eind 2016 terug. Veel Nederlanders vinden dat een koophuis slechter betaalbaar wordt. Doordat er minder huizen te koop staan en de prijzen + rentes stijgen, komen steeds meer mensen buitenspel te staan.

In het tweede kwartaal van 2022 zijn er landelijk 5.000 nieuwbouwwoningen en -kavels via NVM-Makelaars verkocht, bijna de helft minder dan vorig jaar. Ondanks de enorme vraag naar nieuwbouw wordt heel weinig verkocht. Dit opvallende fenomeen heeft een aantal oorzaken. Ten eerste sluit het aanbod niet aan bij de vraag. Door binnenstedelijk bouwen is er veel focus op appartementen, terwijl er vooral vraag is naar woonhuizen. Daar komt bij dat de betaalbaarheid van woningen echt in het geding komt. Door de hoge woningprijzen in combinatie met de flink opgelopen hypotheekrente is voor steeds meer consumenten het kopen van een huis onbetaalbaar. In de bestaande bouw uit dit zich in lagere biedingen en een minder extreme prijsstijging, maar in de nieuwbouw resulteert de slechte betaalbaarheid zich vooral in een tragere verkoop. Een zeer actueel thema is de terughoudendheid van consumenten in het huidige economische en geopolitieke klimaat.

De bouw van nieuwbouw is een complex proces, een bouwtijd van 2,5 tot 3 jaar is zeker bij grote binnenstedelijke opgaven meer regel dan uitzondering. Dat betekent dat kopers van nieuwbouwwoningen na het ondertekenen van het koopcontract veelal langer dan 2 jaar moeten wachten op de sleutel. In een tijd van inflatie, rente en oorlog zijn kopers terughoudend een grote investering te doen voor over 2 of 3 jaar, niet wetende hoe de wereld er dan uitziet. Zowel starters als doorstromers kopen op dit moment minder nieuwbouw. Makelaars signaleren dat steeds meer doorstromers eerst hun eigen huis willen verkopen, alvorens een nieuwbouwhuis te kopen. Starters hebben geen huis te verkopen, maar voor hen is de hoge woningprijs in combinatie met de gestegen hypotheekrente het grootste knelpunt. Tot slot zijn ook marktpartijen terughoudend. Bouwkosten stijgen hard en aannemers willen of kunnen steeds vaker geen vaste prijzen afgeven voor projecten. Dit zorgt voor onzekerheid over de haalbaarheid van het project. Projectontwikkelaars die geen aannemer kunnen vastleggen op de bouwpreis, zetten daardoor steeds vaker een project in de ijskast. Ondanks de hoge huizenprijzen kunnen de woningen niet rendabel gebouwd worden. De prijs van nieuwbouwwoningen steeg landelijk 12% in de periode van een jaar. Circa 40% van de landelijke nieuwbouw is 5 ton of duurder. De prijs per m² woonoppervlak steeg 16%. Een snellere stijging van de m²-prijs ten opzichte van de absolute prijs impliceert dat woningen steeds kleiner worden.
Bron: <https://www.nvm.nl/wonen/marktinformatie/nieuwbouw/>.

Het aanbod in Twente is in het 2^e kwartaal van 2022 45% lager dan een jaar eerder. Ten opzichte van het 1^e kwartaal van 2022 is het aanbod 51% lager. De nieuwbouwmarkt is in een jaar tijd volledig omgeslagen.

In het tweede kwartaal van 2022 is het aantal verkochte (90) nieuwbouwwoningen met 60% gehalveerd ten opzichte van vorig jaar (222). Er is wel vraag naar nieuwbouw, maar het resulteert niet in veel verkopen. De oorzaak hiervoor ligt bij de hoge nieuwbouwprijzen en de terughoudendheid van zowel kopers als marktpartijen. Woningen staan steeds langer te koop. De NVM vreest dat de nieuwbouwproductie verder zal inzakken.
Bron: NWM Wonen Marktanalyse nieuwbouw

In principe is er een grote behoefte aan nieuwbouw en nieuwbouwkavels. De stijging van de bouwkosten alsmede de rente zorgt ervoor dat het voor veel mensen echter niet meer haalbaar is een nieuwbouwwoning te laten bouwen.

De Dinkellandse aspirant kopers willen graag bouwen op een kavel welke door de gemeente wordt uitgegeven. Hierdoor kunnen zij zelf een keuze maken uit de partijen waarmee zij zaken willen doen. Bij projectbouw zijn zij "overgeleverd" aan de ontwikkelaar en de keuzes welke deze maakt.

Door de grote schaarste aan woningen en de lage rente van de afgelopen jaren zijn de prijzen van bestaande woningen fors gestegen. De verwachting is dat de prijzen zullen afvlakken/ licht gaan dalen. Door de rentestijgingen neemt de leencapaciteit af. Tevens hebben kopers te maken met een grote stijging van de energielasten. Aangezien starters op de woningmarkt geen overwaarde kunnen verzilveren worden zij door bovenstaande factoren extra hard getroffen.

Bedrijventerrein

De Vastgoedrapportage Twente 2022 geeft geen info meer over uitgeefbare bedrijventerreinen. Op haar symposium op 29 september 2022 is aangegeven (Bron: Tubantia 30 september 2022) dat er gebrek is aan bouwgronden. In Rijssen is de vraag naar industriegrond het grootst en wordt op veel locaties al meer dan €200,-/m² betaald. Niet zo lang geleden was dat nog €150,-/m². In Nijverdal zijn recentelijk diverse kavels langs de N35 verkocht voor circa €140,-/m².

7.2. Toekomstverwachting

De huizenprijzen zijn gestegen en het vertrouwen in de woningmarkt is inmiddels negatief. Het is waarschijnlijk dat de huizenprijzen in 2023 beperkt verder 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, mits de bouw- en rentekosten ook betaalbaar zijn.

In het Rabobank kwartaalbericht woningmarkt van 14 september 2022 staat:

- de Rabobank verwacht in 2022 een prijsstijging van 12,8% tot 14,3% voor woningen in Twente. Voor 2023 verwacht Rabobank een prijsstijging van 3,1% tot 4,0% in Twente.
- de hoge rente en macro-economische onzekerheid drukken de vraag naar koophuizen. Dit lijkt onrust te veroorzaken bij huiseigenaren met verkoopplannen: meer huiseigenaren zetten hun huis te koop.
- daardoor voorziet Rabobank een sterk afzwakkende huizenprijsgroei, met in de loop van 2023 ook een beperkte daling van de huizenprijzen.
- de rente loopt iets op. Rabobank verwacht een oplopende werkloosheid. Beide ontwikkelingen drukken de vraag naar koophuizen.
- Rabobank verwacht dat er dit jaar 189.000 huizen van eigenaar wisselen; zo'n 16 procent minder dan in 2022. Door het toenemende aanbod, verwachten Rabobank later dit jaar en volgend jaar een einde aan de daling van het aantal verkopen. Voor 2023 gaat ze uit van 197.000 transacties

Het op Prinsjesdag aangekondigde beleid betreft:

- Startersvrijstelling overdrachtsbelasting aankoopwaarde woning gaat van €400.000 naar €440.000.
- Schenkingsvrijstelling (jubelton) gaat per 1-1-2023 naar €28.947 en per 1-1-2024 naar €0.
- De overdrachtsbelasting voor beleggingswoningen gaat van 8% naar 10,4%.
- Vanaf 1 januari 2023 geldt een 0% btw-tarief op zowel losse als in het dak opgenomen zonnepanelen. Huiseigenaren hoeven dan niet langer btw te betalen bij de aankoop van zonnepanelen. Nu betalen huiseigenaren nog 21% btw op zowel de aanschaf- als plaatsingskosten waarbij zij vervolgens weer een groot deel van de btw kunnen terugvorderen bij de Belastingdienst. Die omweg is dan niet meer nodig.
- Het kabinet wil van 2022 tot en met 2024 subsidies beschikbaar stellen om het verduurzamen van de eigen woning beter betaalbaar te maken. Denk aan subsidies voor hybride warmtepompen of de isolatie van de woning. Het is vanaf 2023 mogelijk om als huisbezitter een

subsidieaanvraag in te dienen als je vanaf 2 april 2022 één isolatiemaatregel hebt getroffen. Je krijgt dan 15% van de kosten terug, als je aanvraag voldoet aan de voorwaarden.

- Prijsplafond voor energie.

Vooruitzichten

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

8. Conclusies en advies

Bij het advies van de kavelprijzen en bij het opmaken van het rapport is rekening gehouden met de omstandigheden welke van invloed kunnen zijn op de bestaande- en nieuwbouw woningmarkt, via de ingewonnen en verkregen informatie en met de in het rapport genoemde overwegingen.

Voor starters in het bijzonder is het in Dinkelland moeilijk om een betaalbare woning te vinden.

Om een goede concurrentiepositie tussen de bestaande bouw en nieuwbouw te behouden en tevens de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het wonen in de kleine dorpen te behouden, wordt geadviseerd om de huidige kaveluitgifteprijs te blijven hanteren.

Het aanhouden van de huidige kavelprijzen in zowel de grotere als kleinere kernen is gelet op de vraag en het aanbod van bouwkavels verantwoord. Naar alle waarschijnlijkheid zullen ook in omliggende gemeenten grote prijswijzigingen uitblijven. Algemeen gezien valt immers op dat de huidige woningmarkt stagneert en het aanbod van bestaande woningen langzaam weer toeneemt.

Aangezien de marktomstandigheden sterk wijzigen en het marktsentiment erg grillig is, wordt vooralsnog geadviseerd om de huidige prijzen te continueren. Gezien de grote onzekerheid in de markt en onvoorspelbare ontwikkelingen adviseren we om de grondprijzen in het tweede kwartaal 2023 opnieuw tegen het licht te houden. Naast de marktontwikkelingen kunnen deze dan ook vergeleken worden met de prijswijzigingen die omliggende gemeente wellicht hebben doorgevoerd.

8.1 Woningbouwkavels

Gezien de voorstaande analyse adviseren ondergetekenden een continuering van de huidige kavelprijzen van 2022.

In onderstaande tabel is het prijsadvies voor woningbouwkavels samengevat.

Plaats	Plan	Prijs per m ² kavel excl. BTW
Ootmarsum	Brookhuis	€ 260,-
Denekamp	Denekamp Oost	€ 260,-
Weerselo	Spikkert fase 3	€ 260,-

Naast het hanteren van een prijs binnen een plangebied willen wij, evenals vorig jaar de gemeente Dinkelland adviseren de volgende staffeling in de uitgifteprijs per m² aan te brengen. Uiteraard geldt deze staffeling alleen bij verkoop voor een enkele kavel aan particulieren.

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

Deze staffeling creëert meer flexibiliteit bij de verkoop.

Sociale woningbouw

Er wordt geadviseerd om een grondprijs te hanteren van 70% van de grondprijs voor vrije sector woningen. Omdat de grondprijs voor vrije sector woningen per project/locatie verschillen zal dit ook gelden voor sociale huurwoningen. De exacte grondprijs zal per situatie dienen te worden berekend.

8.2 Bedrijfskavels

In de tabel is het prijsadvies samengevat.

Plaats	Plan	Prijs per m ² /kavel excl. BTW
Ootmarsum	De Mors IV (bedrijventerrein) (alle kavels onder optie of verkocht)	€ 90,-

Aangezien thans alle beschikbare kavels onder optie zijn, is het advies om voor 2023 geen wijzigingen door te voeren. Uit de vergelijking tussen omliggende gemeenten komt naar voren dat de kavels thans marktconform zijn geprijsd.

Gezien de marktontwikkeling is het de verwachting dat de grondprijzen de komende jaren van bedrijfskavels in de gemeente Dinkelland zullen gaan stijgen.

Voor de nieuw uit te geven bedrijventerrein in de gemeente Tubbergen is het advies afgegeven om de grondprijs voor bedrijfskavels voor de kleinere kernen met € 25,- te verhogen, waardoor de grondprijs uitkomt op € 115,- en voor de grotere kernen met € 35,- te verhogen waardoor deze grondprijs uitkomt op € 125,-.

8.3 Groen- en reststroken

Ondergetekenden adviseren om de huidige uitgifteprijzen voor groen- en reststroken te behouden:

- Groen- en reststroken aan de voorzijde/voorgevel: € 35,- per m²
- Groen- en reststroken aan de zijkant/zijgevel en achterzijde/achtergevel: € 70,- per m².

Voor groen- en reststroken op bedrijventerreinen wordt geadviseerd om maatwerk te leveren. Deze groen- en reststroken hebben een lagere waarde dan de overige groen- en reststroken.

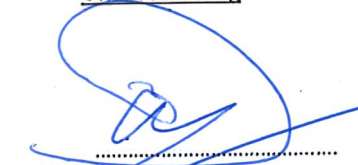
Weusthuis Makelaardij Denekamp B.V.
Morskieft de Twentsche Makelaar
Landerijenbureau Kromhof Pullen B.V.

Bijlagen

- I Woningbouwkavels
- II Bedrijfskavels

Aldus naar beste kennis en wetenschap opgemaakt in november 2022 en ondertekend door:

Ondertekening

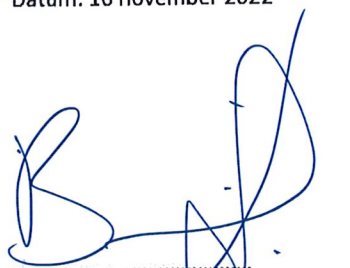

B.J.J. Bulter
Weusthuis Makelaardij
Datum: 16 november 2022

WEUSTHUIS MAKELAARDIJ
Oldenzaalsestraat 34
7591 GM Denekamp
0541 - 355 771
denekamp@weusthuismakelaardij.nl
www.weusthuismakelaardij.nl

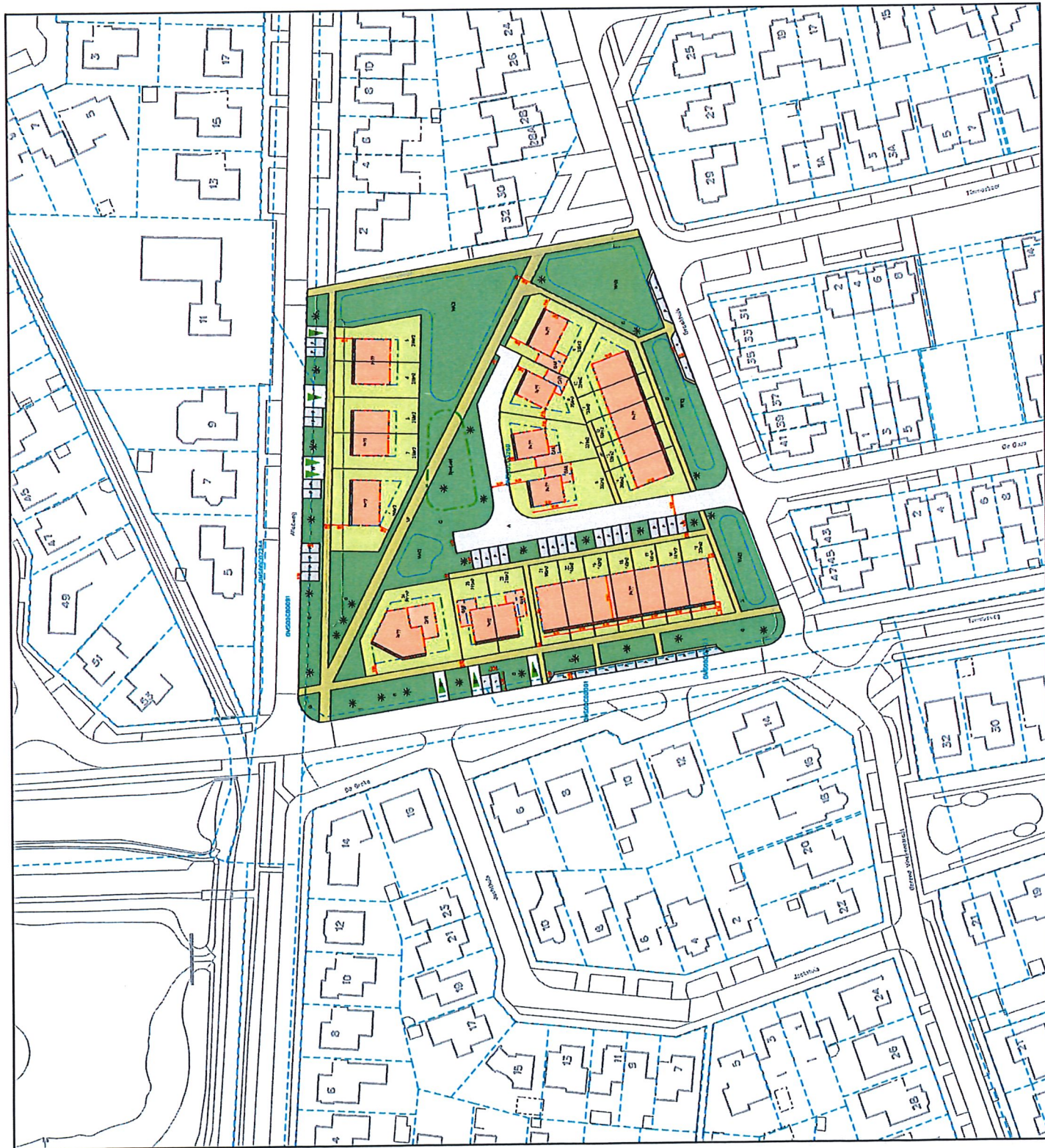



H.A. Sentker
Landerijenbureau Kromhof Pullen B.V.
Datum: 16 november 2022




A.J. Lenderink
Morskieft de Twentsche Makelaar
Datum: 16 november 2022





Titel: Brookhuis Noordwest Ootmarsum
Matenplan

ondergrond: BGT

ondergrond: Kadastrale kaart

Tek.nr.: Zaanr.:

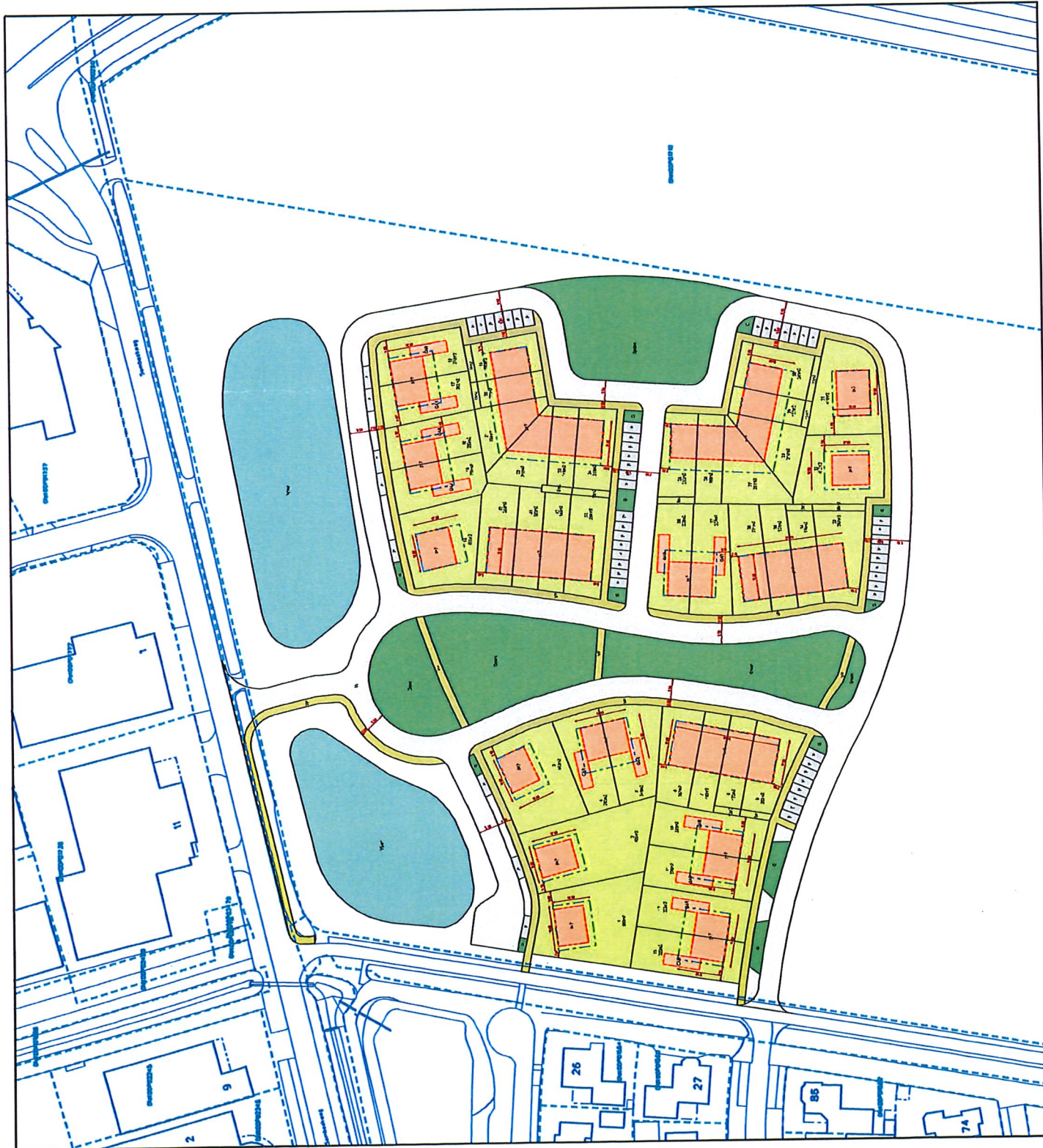
Schaal: 1 : 1000 Tekenaar: gre

Formaat A3 Datum: 04-10-2021

noaber
kracht
DINKELLAND TUBBERGEN

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

Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend. De maten op deze tekening zijn indicatief, eventuele afwijkingen zijn mogelijk.



Titel: Denekamp Oost-matenplan	
ondergrond: BGT	
ondergrond: kadastrale kaart	
Tek.nr.:	Zaaknr.:
Schaal: 1 : 1000	Tekenaar: gre
Formaat: A3	Datum: 12-07-2022



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

Verkaveling Bedrijventerrein De Mors IV

