



## 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 Makelaardij**,  
Bart Bulter, Register Makelaar  
**Morskieft de Twentsche Makelaar**,  
Bert Lenderink, Register Makelaar

Denekamp, 27 november 2023

## **Inhoudsopgave**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Inhoudsopgave.....</b>   | <b>1</b>  |
| <b>1. Inleiding.....</b>  | <b>2</b>  |
| 1.1. Aanleiding.....  | 2         |
| 1.2. Opdracht.....  | 2         |
| 1.3. Procedure .....  | 2         |
| 1.4. Basis opdrachtaanvaarding.....   | 3         |
| <b>2. Correspondentiegegevens .....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>3. Uitgangspunten en overwegingen aangaande het advies .....</b>                     | <b>3</b>  |
| <b>4. Huidige situatie in de gemeente Dinkelland en omliggende gemeenten.....</b>       | <b>4</b>  |
| 4.1. Gemeente Dinkelland .....  | 4         |
| 4.2. Gemeente Oldenzaal.....  | 5         |
| 4.3. Gemeente Hengelo.....  | 6         |
| 4.4. Gemeente Almelo.....   | 7         |
| 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        |
| <b>5. Verhoudingen tussen gemeente Dinkelland en omliggende gemeenten .....</b>         | <b>14</b> |
| 5.1. Vergelijking kaveluitgifteprijs woningbouw .....                                   | 14        |
| 5.2. Vergelijking kaveluitgifteprijs bedrijventerrein.....                              | 15        |
| 5.3. Vergelijking uitgifteprijs groen- en reststroken.....                              | 17        |
| <b>6. Kostenvergelijking nieuwbouw versus aankoop bestaande woning .....</b>            | <b>18</b> |
| <b>7. Toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt en voor kaveluitgifteprijs .....</b> | <b>21</b> |
| 7.1. Recente ontwikkelingen .....   | 21        |
| 7.2. Toekomstverwachting .....  | 23        |
| <b>8. Conclusies en advies.....</b>   | <b>24</b> |
| 8.1 Woningbouwkavels.....   | 24        |
| 8.2 Bedrijfskavels .....  | 25        |
| 8.3 Groen- en reststroken.....  | 25        |

## **1. Inleiding**

### **1.1. Aanleiding**

De huidige kaveluitgifteprijsen van de gemeente Dinkelland zijn tot en met 31 december 2023 vastgesteld. Aan de vaststelling door de gemeenteraad ligt een onafhankelijk advies van de vrije sector kaveluitgifteprijsen ten grondslag. Voor 2024 verzoekt de gemeente Dinkelland ondergetekenden om onderstaande opdracht uit te voeren.

### **1.2. Opdracht**

De gemeente Dinkelland heeft bij brief d.d. 28 september 2023 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 2024 voor de verschillende bouwkvavels in de plannen: Brookhuis, Spikkert, Denekamp Oost, Rossum noord, Tilligte Noord en de Mors IV en V 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 Morskieft de Twentsche Makelaar en Kock van Benthem zal Weusthuis Makelaardij een eensluitend advies uitbrengen.
- De rapportage dient een actualisatie van de onderbouwing van de grondprijs 2023 te omvatten.

In afwijking van bovenstaande opdracht is de taxatie, in samenspraak met de gemeente Dinkelland (contactpersoon: R. Stinenbosch), uitgevoerd door Weusthuis Makelaardij en Morskieft de Twentsche Makelaar. Kock van Benthem heeft ervoor gekozen de opdracht niet te aanvaarden.

### **1.3. Procedure**

De opdracht is op 28 september 2023 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 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 Wonen B.V., Denekamperstraat 34, 7591 GM 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 realiseren van dit rapport zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de stand van zaken met betrekking tot de beschikbare kavels op de nieuwbouwlocaties per september 2023;
- 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 2024;
- 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 2023, gecorrigeerd met een stelpost voor aanpassingen. Voor de bepaling van de bouwkosten voor nieuwbouw is gebruik gemaakt van de uitgave “Vastgoed Taxatiewijzer” van Koëter 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 weergegeven voor de omliggende gemeenten: Almelo, Losser, Twenterand, Tubbergen, Oldenzaal, Hengelo, Wierden en Hof van Twente.

##### **4.1. Gemeente Dinkelland**

###### Woningbouw

De gemeente Dinkelland hanteert voor 2023 de volgende bedragen:

| Plaats    | Plan          | Prijs per m <sup>2</sup> excl. btw |
|-----------|---------------|------------------------------------|
| Ootmarsum | Brookhuis     | € 260,-                            |
| Denekamp  | Denekamp Oost | € 260,-                            |
| Weerselo  | Spikkert      | € 260,-                            |

###### Bedrijventerrein

De gemeente Dinkelland hanteert voor 2023 de volgende bedragen:

| Plaats    | Plan  | Prijs per m <sup>2</sup> excl. btw |
|-----------|---|------------------------------------|
| Ootmarsum | De Mors IV (alle kavels onder optie of verkocht)    | € 90,-                             |
| Denekamp  | Sombeek IV (alle kavels onder optie of verkocht)    | € 100,-                            |
| Weerselo  | Echelpoel III (alle kavels onder optie of verkocht) | € 115,-                            |

###### Groen- en reststroken

In 2023 gelden in de gemeente Dinkelland de volgende uitgifteprijsen voor groen- en reststroken:

| Locatie  | Prijs per m <sup>2</sup> , excl. overdrachtsbelasting |
|--|---|
| Aan de voorzijde van de woningen               | € 35,-  |
| Aan de zijkanten en achterkant van de woningen | € 70,-  |

#### **4.2. Gemeente Oldenzaal**

De gemeente Oldenzaal hanteert voor 2023 de volgende bedragen:

##### Woningbouw

De gemeente Oldenzaal hanteert voor 2023 één vaste m<sup>2</sup> prijs voor al haar nieuwbouwprojecten.

| Locatie  | Oppervlakte kavel          | Prijs per m <sup>2</sup> excl. BTW. |
|--|----------------------------|-------------------------------------|
| <b>Stakenbeek Fase 2</b> (nog 1 kavel beschikbaar)                   |                            | € 300,-                             |
| <b>Kaltersweide (De Thij)</b> (uitgifte van kavels start binnenkort) | Tot 1.000 m <sup>2</sup>   | € 300,-                             |
|  | Boven 1.000 m <sup>2</sup> | € 150,-                             |
| <b>Gravenbeek, De Graven Esch</b> (alle kavels onder optie)          |                            | € 300,-                             |

##### Bedrijventerrein

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

| Locatie                      | Plan            | Prijs per m <sup>2</sup> excl. BTW |
|------------------------------|-----------------|------------------------------------|
| <b>Zicht- of sterlocatie</b> | Jufferbeek-Zuid | € 165,-                            |
| <b>Randlocaties</b>          | Jufferbeek Zuid | € 155,-                            |
| <b>Overige locaties</b>      | Jufferbeek Zuid | € 135,-                            |

Er zijn momenteel nog 4 kavels beschikbaar.

##### Groen- en reststroken

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

| Locatie  | Prijs per m <sup>2</sup> excl. overdrachtsbelasting |
|--|---|
| <b>Aan de voorzijde, zijkanten en achterkant van de woningen (uniform)</b> | € 75,-  |

### 4.3. *Gemeente Hengelo*

De gemeente Hengelo hanteert voor 2023 onderstaande bedragen:

#### Woningbouw

| Plan                         | Type          | Oppervlakte kavel | Prijs per m <sup>2</sup> ,<br>excl. BTW |
|------------------------------|---------------|-------------------|---|
| <b>Dalmeden</b>              |               | Tot 500           | € 481                                   |
|                              |               | 500 tot 800       | € 481 - € 420                           |
|                              |               | 800 tot 1.000     | € 420 - € 400                           |
|                              |               | 1.000 tot 1.400   | € 400 - € 377                           |
|                              |               | > 1.400           | < € 377                                 |
| <b>Broek Noord</b>           | Vrijstaand    |                   | € 390 - € 430                           |
| <b>Marskant</b>              | Stadsvilla's  |                   | € 425 - € 445                           |
|                              | Stadswoningen |                   | € 480 - € 500                           |
| <b>Willem de Clerqstraat</b> | Vrijstaand    |                   | € 400 - € 420                           |

#### Bedrijventerrein

| Plan                          | Prijs per m <sup>2</sup><br>excl. BTW |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Gezondheidspark</b>        | € 205 - € 220                         |
| <b>Oosterveld</b>             | € 150 - € 160                         |
| <b>Kanaalzone</b>             | € 145 - € 150                         |
| <b>Westermaat Campus</b>      | € 175 - € 265                         |
| <b>Westermaat De Veldkamp</b> | € 155 - € 200                         |

#### 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 <sup>2</sup> , excl.<br>overdrachtsbelasting |
|--|--|
| <b>Aan de voorzijde, zijkanten en achterkant van de woningen (uniform)</b> | € 100,-  |

#### 4.4. Gemeente Almelo

##### Woningbouw

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

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

De geïndexeerde bedragen zijn per heden niet berekend, maar liggen op een substantieel hoger niveau vanwege de inflatie over de afgelopen jaren. Ter illustratie: thans staan er op het Indiëterrein diverse woningbouw kavels te koop voor € 413,- per m<sup>2</sup>.

Per project (woningbouwlocatie) worden thans de prijzen in Almelo opnieuw vastgesteld. Per 1 oktober 2023 zijn de prijzen in Almelo Noord-Oost (villawijk) als volgt vastgesteld:

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

In Bornerbroek staan kavels te koop/zijn kavels recentelijk verkocht voor € 325,- tot € 350,- per m<sup>2</sup> excl. BTW.



**Weusthuis Makelaardij Denekamp B.V.**  
**Morskieft de Twentsche Makelaar**

---

Bedrijventerrein

Binnen de gemeente Almelo worden in 2023 de volgende uitgifteprijsen gehanteerd:

| Type bedrijf              | Prijs per m <sup>2</sup> 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   |

De gemeente Almelo heeft aangegeven nauwelijks nog over uitgeefbaar bedrijventerrein te beschikken. Bij nieuwe projecten zullen de prijzen opnieuw worden vastgesteld met naar verwachting substantieel hogere prijzen.

Op het XL Businesspark in Almelo is een tweede bedrijvenpark in ontwikkeling. Deze ontwikkeling is niet in de vergelijking meegenomen daar het een bedrijvenpark betreft welke niet in aard en grootte te vergelijken is met betrokken gemeenten.

Groen- en reststroken

Binnen de gemeente Almelo worden in 2023 de volgende uitgifteprijsen gehanteerd:

| Grootte                          | Prijs per m <sup>2</sup> , excl. overdrachtsbelasting   |
|----------------------------------|---|
| Oppervlakte ≤ 100 m <sup>2</sup> | € 50,-  |
| Oppervlakte > 100 m <sup>2</sup> | € 5.000,- + € 175,-/m <sup>2</sup> voor al het meerdere |

#### **4.5. Gemeente Tubbergen**

##### Woningbouw

De kaveluitgifteprijsen voor de woningbouw zijn tot 31 december 2023 als volgt vastgesteld.

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

| Type woning                 | Prijs per m <sup>2</sup> excl. btw |
|-----------------------------|------------------------------------|
| Vrije sector                | € 245,-                            |
| Kleine kavels voor starters | € 196,-                            |
| Bouwgrond sociale huur      | € 171,50                           |
| Bouwgrond overige huur      | € 245,-                            |

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

|                             | Prijs per m <sup>2</sup> excl. btw |
|-----------------------------|------------------------------------|
| Vrije sector                | € 210,-                            |
| Kleine kavels voor starters | € 168,-                            |
| Bouwgrond sociale huur      | € 147,-                            |
| Bouwgrond overige huur      | € 210,-                            |

De kleine kernen Mander/Manderveen en Langeveen:

|                             | Prijs per m <sup>2</sup> excl. btw |
|-----------------------------|------------------------------------|
| Vrije sector                | € 205,-                            |
| Kleine kavels voor starters | € 164,-                            |
| Bouwgrond sociale huur      | € 143,50                           |
| Bouwgrond overige huur      | € 205,-                            |

##### Bedrijventerrein

Binnen de gemeente Tubbergen worden de volgende uitgifteprijsen gehanteerd:

|                                     | Prijs per m <sup>2</sup> excl. btw |
|-------------------------------------|------------------------------------|
| Bedrijventerrein grote kernen       | € 107,50                           |
| Bedrijventerrein middelgrote kernen | € 102,50                           |
| Bedrijventerrein kleine kernen      | € 95,-                             |

##### Groen- en reststroken

Binnen de gemeente Tubbergen worden de volgende uitgifteprijsen gehanteerd:

| Soort   | Prijs per m <sup>2</sup> excl. overdrachtsbelasting |
|---|---|
| Aan de voorzijde van de woningen                    | € 35,-  |
| Aan de zijkant en aan de achterkant van de woningen | € 70,-  |

#### **4.6. Gemeente Losser**

##### Woningbouw

De kaveluitgifteprijsen voor de woningbouw zijn tot 31 december 2023 als volgt vastgesteld. De genoemde prijzen zijn mondeling doorgegeven door mevrouw K. Zissler-Damhuis.

| <b>Plaats</b>     | <b>Plan</b> | <b>Prijs per m<sup>2</sup> excl. btw</b> |
|-------------------|-------------|--|
| <b>Losser</b>     | De Saller   | € 332,-                                  |
| <b>Overdinkel</b> | De Geurmeij | € 253,-                                  |

##### Bedrijventerrein

Binnen de gemeente Losser wordt momenteel, in 2023, 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

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 m<sup>2</sup> bedraagt €76,00 per m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, of gronden waarop op basis van de bestemming bouwmogelijkheden 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

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

De gemeente Twenterand hanteert voor 2023 de volgende bedragen:

##### Woningbouw

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

##### Bedrijventerrein

| Locatie/grootte            | Prijs per m <sup>2</sup> excl. btw |
|----------------------------|------------------------------------|
| Oosterweilanden            | € 110,- tot € 130,-                |
| Kavel Almeloseweg-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 2023 is vastgesteld. Hierin is opgenomen dat een stuk snippergroen een klein perceel is tot de grootte van 150 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> excl. overdrachtsbelasting.

#### **4.8. Gemeente Wierden**

##### Woningbouw

| Plan                      | Prijs per m <sup>2</sup> excl. btw |
|---------------------------|------------------------------------|
| De Berghorst fase 2 Enter | € 350,-                            |

De verwachting is dat de uitgifte van vier gemeentelijke bouwkvelds in Zuidbroek DG3 in het najaar van 2023 plaats zal vinden. De uitgifteprijzen hiervoor moeten nog worden vastgesteld (op basis van taxatie). Nijhuis bouw is inmiddels begonnen met de bouw in dit gebied. In de plannen Zenderink en Esrand zijn thans geen kvelds beschikbaar. In de kern Hoge Hexel zijn thans geen gemeentelijke bouwkvelds beschikbaar.

##### Bedrijventerrein

Voor gemeentelijke grondposities die aangeboden kunnen worden voor commerciële voorzieningen, zoals bedrijven, winkels, kantoren, horeca en dergelijke, wordt uitgegaan van een marktconforme prijs, bepaald op basis van de vergelijkende methode of een (recent) getaxeerde waarde. Hieronder vallen ook maatschappelijk voorzieningen met winstoogmerk.

##### Groen- en reststroken

In 2023 gelden in de gemeente Wierden de volgende uitgifteprijzen voor groen- en reststroken:

| Locatie   | Prijs per m <sup>2</sup> ,<br>excl. overdrachtsbelasting                    |
|---|---|
| <b>Openbaar (snipper)groen: De prijs voor openbaar groen vanuit de "nota uitgiftebeleid openbaar groen"</b> | € 75,- tot 100 m <sup>2</sup> +<br>€ 57,50/m <sup>2</sup> voor het meerdere |

De gemeente beoogt snippergroen af te stoten.

#### **4.9. Gemeente Hof van Twente**

De gemeente Hof van Twente hanteert voor 2023 de volgende bedragen:

##### **Woningbouw**

| <b>Plaats</b>                                  | <b>Type</b>                     | <b>Prijs per m<sup>2</sup> excl. btw</b> |
|--|---------------------------------|--|
| <b>Goor, Hengevelde, Diepenheim en Bentelo</b> | Vrijstaand                      | € 253,-                                  |
|  | 2 <sup>^</sup> 1-kap/geschakeld | € 232,-                                  |
|  | Hoekwoning                      | € 227,-                                  |
|  | Tussenwoning                    | € 227,-                                  |
| <b>Markelo</b>                                 | Vrijstaand                      | € 270,-                                  |
|  | 2 <sup>^</sup> 1-kap/geschakeld | € 248,-                                  |
|  | Hoekwoning                      | € 243,-                                  |
|  | Tussenwoning                    | € 243,-                                  |
| <b>Delden</b>                                  | Vrijstaand                      | € 281,-                                  |
|  | 2 <sup>^</sup> 1-kap/geschakeld | € 259,-                                  |
|  | Hoekwoning                      | € 253,-                                  |
|  | Tussenwoning                    | € 253,-                                  |

De vermelde verkoopprijzen zijn de door de gemeenteraad vastgestelde vierkante meter prijzen per 9 december 2022.

##### **Bedrijventerrein**

| <b>Plan</b>           | <b>Prijs per m<sup>2</sup> excl. btw</b> |
|-----------------------|--|
| <b>Zenkeldamshoek</b> | Kavels op maat<br>€ 110,-                |

##### **Groen- en reststroken**

In 2023 gelden in de gemeente Hof van Twente de volgende uitgifteprijzen voor groen- en reststroken:

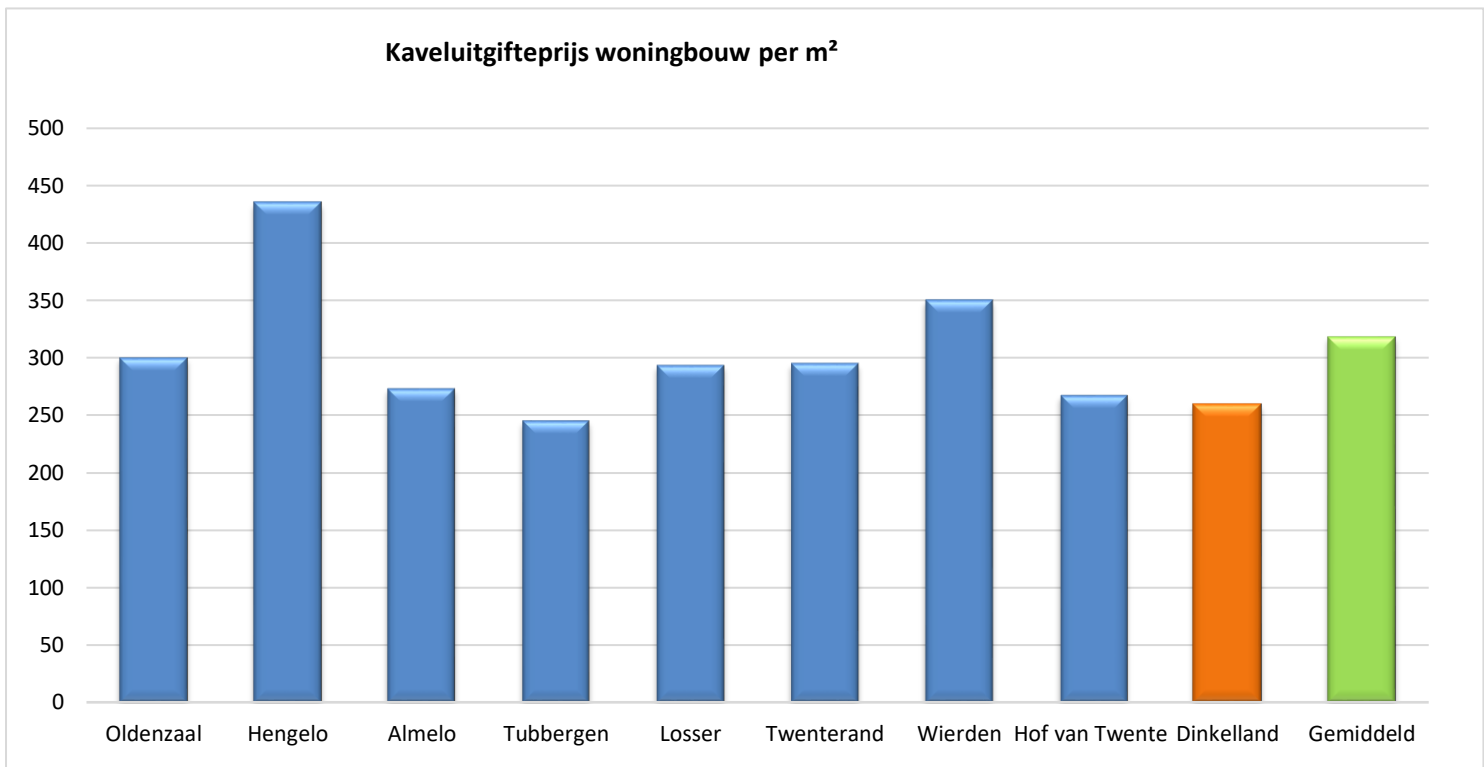
|                                     | <b>Prijs per m<sup>2</sup>, excl. overdrachtsbelasting</b> |
|-------------------------------------|--|
| <b>&lt; 200 m<sup>2</sup></b>       | € 80,-   |
| <b>Aanvullende meters boven 200</b> | 50% van de dan geldende verkoopprijs per vierkante meter   |

## 5. Verhoudingen tussen gemeente Dinkelland en omliggende gemeenten

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

### 5.1. Vergelijking kaveluitgifteprijs woningbouw

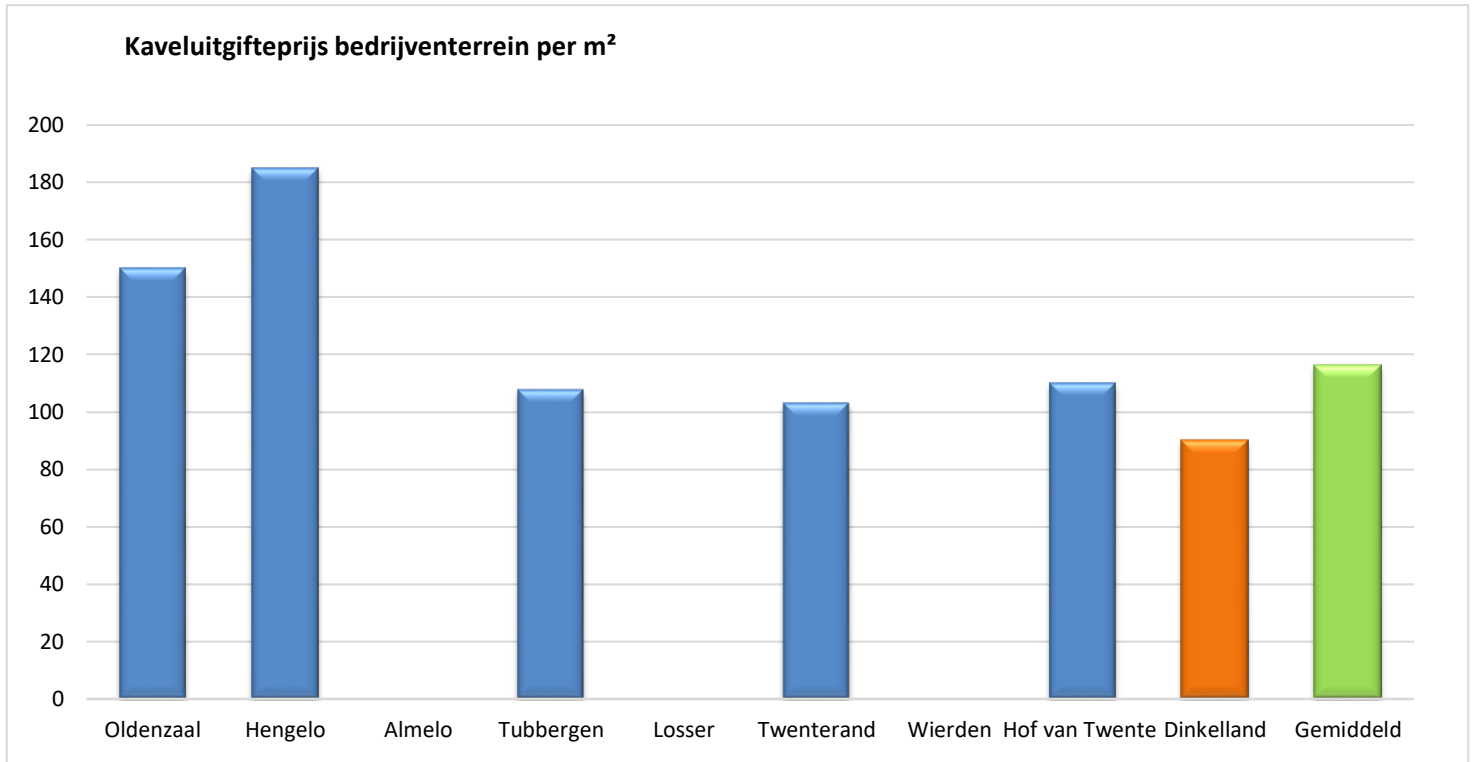
Uitgangspunt voor vergelijking van de verhoudingen is het bouwen van een vrijstaand woonhuis op een kavel van 500 m<sup>2</sup> in de grote kernen.



Bovenstaande grafiek geeft de gemiddelde kaveluitgifteprijs voor woningbouw per m<sup>2</sup> voor Dinkelland en omliggende gemeenten voor de grote kernen weer. De gemiddelde kaveluitgifteprijs ligt een stuk hoger dan de gemiddelde prijs per m<sup>2</sup> in de gemeente Dinkelland. Almelo, Tubbergen en Hof van Twente hanteren min of meer een gelijke kaveluitgifteprijs. De uitschieter in deze vergelijking is Hengelo waar men op het Dalmeden €481,- per m<sup>2</sup> betaalt. Het afgelopen jaar is er geen verhoging doorgevoerd in de gemeenten Dinkelland en Tubbergen, maar wel in omliggende gemeenten.

## 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 m<sup>2</sup> 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 uitschieters Oldenzaal en Hengelo exploiteren grote bedrijventerrein op goed bereikbare (zicht)locaties. Deze bedrijventerreinen zijn op korte afstand van de snelweg gelegen.

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

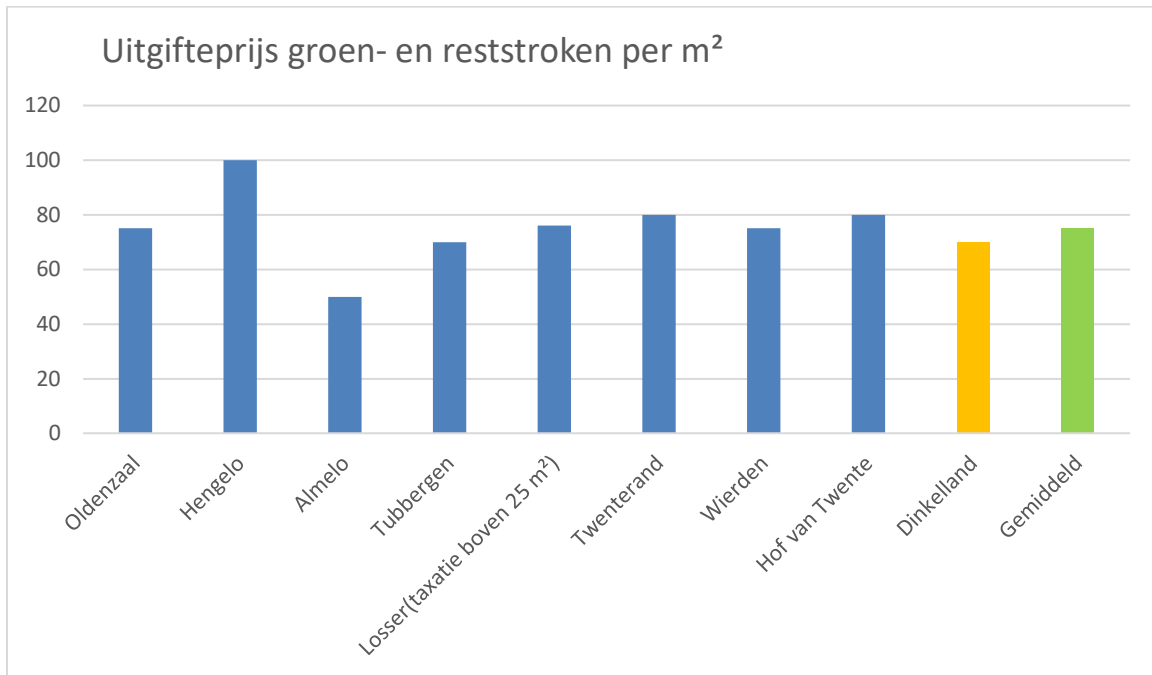
| Plaats  | Huidige prijs per m <sup>2</sup> excl. btw | Adviesprijs per m <sup>2</sup> excl. btw |
|---|--|--|
| Grote kernen (Albergen, Geesteren, Mariaparochie/Harbrinkhoek en Tubbergen) | € 107,50                                   | € 125,-                                  |
| Middelgrote kernen (Vasse, Reutum en Fleringen)                             | € 102,50                                   | € 115,-                                  |
| Kleine kernen (Langeveen, Mander, Manderveen)                               | € 95,-                                     | € 100,-                                  |



De gemeenten Losser, Wierden en Almelo zijn niet meegenomen in de vergelijking van de gemiddelde kaveluitgifteprijs. De gemeenten Losser en Wierden hebben op dit moment geen kaveluitgifte voor bedrijventerrein en de gemeente Almelo heeft aangegeven nauwelijks nog over uitgeefbaar bedrijventerrein te beschikken. Wanneer de ontwikkeling XL Bussinesspark 2 in ontwikkeling wordt gebracht, wordt er een uitgifteprijs van meer dan €200,- per m<sup>2</sup> exclusief btw verwacht. De prijzen in Almelo worden vastgesteld op basis van de residuele methode via een taxatie.

### 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 100m<sup>2</sup>.



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 m<sup>2</sup>. Voor grotere oppervlaktes is derhalve deze vergelijking minder goed te gebruiken. Vaak gaat het om kleine aantallen m<sup>2</sup> groen- en reststroken. Hengelo en Almelo wijken af van omliggende gemeenten. Groen- en reststroken in Almelo zijn relatief goedkoop en in Hengelo wordt er relatief veel betaald per m<sup>2</sup>.

## **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:

| <b>Aantal verkocht</b> | <b>Gemiddelde transactieprijs</b> | <b>Gemiddeld bouwjaar</b> | <b>Gemiddelde inhoud</b> | <b>Gemiddeld perceeloppervlak</b> |
|------------------------|-----------------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| 58                     | € 476.955,-                       | 1975                      | 660 m <sup>3</sup>       | 566 m <sup>2</sup>                |

### **Uitgangspunten berekening vergelijking:**

|   |   |
|---|---|
| <b>Parameter</b>                          |   |
| Bouwkosten vrijstaande woning             | €625,- per m <sup>3</sup> excl. 21% btw |
| Gemiddelde kavelprijs gemeente Dinkelland | €255,- per m <sup>2</sup> excl. 21% btw |
| Gemiddeld perceeloppervlak                | 566 m <sup>2</sup>                      |
| Gemiddelde woninginhoud                   | 660 m <sup>3</sup>                      |
| Gemiddelde transactieprijs bestaande bouw | €476.955,-                              |
| Kosten koper bij bestaande bouw           | 2,5%                                    |
| Bouwjaar                                  | 1975                                    |

**Weusthuis Makelaardij Denekamp B.V.**  
**Morskieft de Twentsche Makelaar**

|   |            |
|---|------------|
| Gemiddelde revitaliseringkosten (verbouwingen)      | €85.000,-  |
| Gemiddelde revitaliseringskosten<br>(verduurzaming) | € 60.000,- |

Investering bij nieuwbouw:

|               |  |                              |
|---------------|--|------------------------------|
| Grond         | 566 m <sup>2</sup> x € 260,- excl. 21% btw | € 147.160,- excl. btw        |
| Woning        | 660 m <sup>3</sup> x € 625,- excl. 21% btw | € 412.500,- excl. btw        |
|               |  | -----                        |
| <b>Totaal</b> |  | <b>€ 559.660,- excl. btw</b> |
|               |  | <b>€ 677.189,- incl. btw</b> |

Investering bij aankoop bestaande bouw:

|   |  |                           |
|---|--|---------------------------|
| Transactieprijs                                       |  | € 476.955,- k.k.          |
| Kosten koper (overdrachtsbelasting 2% + notaris 0,5%) |  | € 11.924,-                |
|   |  | -----                     |
| <b>Totale aankoopkosten</b>                           |  | <b>€ 488.879,- v.o.n.</b> |
| Moderniseringskosten gemiddeld (verbouwing)           |  | € 85.000,-                |
| Revitaliseringkosten gemiddeld (verduurzaming)        |  | € 60.000,-                |
|   |  | -----                     |
| <b>Totaal</b>   |  | <b>€ 633.879,-</b>        |

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 gestabiliseerd, 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 in jaar 1 te doen. 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.

Kopers worden steeds kritischer ten aanzien van de prijs/kwaliteit verhouding. Daarbij speelt het energieverbruik een rol en daarvan afgeleid de afweging tussen energiezuinige nieuwbouw of het kopen van een bestaande, veelal minder energiezuinige woning. De bewustwording was al versterkt door het verplichte energielabel sinds 2015. In 2022/2023 heeft de explosieve stijging van de energieprijzen het energieverbruik van een woning tot een nog belangrijker aspect gemaakt.

Door de lage hypotheekrente van de afgelopen jaren is de betaalbaarheid van woningen flink toegenomen, hetgeen heeft geresulteerd in hoge transactiepreisen en druk op de kopersmarkt. Overbieden was noodzaak om een woning te kunnen kopen. In 2023 is o.a. door de gestegen bouw-/verbouwkosten en gestegen hypotheekrente de druk wat afgenomen. Meer hierover in het volgende hoofdstuk.

Voor de starter op de woningmarkt is het met name moeilijk om een betaalbaar huis te vinden. De al eerder genoemde hypotheekrente stijging van het afgelopen jaar en de gestegen energielasten maken het waarschijnlijk voor een groep zelf onmogelijk om een huis te kopen.

Diegene met een eigen woning kan met de overwaarde, welke gerealiseerd is door de gestegen woningprijs, eenvoudiger een vervolgstap maken. Dit geldt voor mensen die zowel groter als kleiner willen wonen en bevordert de doorstroming op de woningmarkt.

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.

Om een goede concurrentiepositie (ook binnen de gemeentes) tussen bestaande bouw en nieuwbouw te behouden wordt een verhoging van de huidige kaveluitgifteprijs geadviseerd. Er is een grote behoefte aan nieuwbouwwoningen en nieuwbouwkavels. De vraag is op dit moment groter dan het aanbod. Kopers in de gemeente Dinkelland geven de voorkeur aan een kavel welke door de gemeente wordt uitgegeven. Zij kunnen dan zelf een ontwerp maken, een aannemer uitzoeken of (een gedeelte) in eigen beheer uitvoeren. Bij projectbouw is er beperkte inspraak en worden de prijzen e.d. bepaald door de ontwikkelaar.

## 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 2023, NVM data en research alsmede publicaties van de Rabobank.

### 7.1. Recente ontwikkelingen

#### Woningen

Op de woningmarkt is er te weinig aanbod voor de huidige vraag. Met name ook in de plattelandsgebieden.

NVM geeft in haar voortschrijdende transactiecijfers voor gemeente Dinkelland over het derde kwartaal van 2023 aan dat het aantal woningtransacties met 32,2% is toegenomen ten opzichte van een jaar eerder. De gemiddelde prijs ligt nu 11,2% lager dan een jaar geleden en de gemiddelde verkooptijd is in het afgelopen jaar met 35 dagen toegenomen naar 64 dagen. De gemiddelde vraagprijs voor alle woningen is in het derde kwartaal van 2023 €517.163,-. Dit gemiddelde wordt verhoogd doordat er momenteel een groot aantal woningen in de verkoop staat boven de €500.000,-. In het 3e kwartaal 2023 bedraagt de gemiddelde koopsom €447.340,-. Er wordt nog bij 39,0% van de transacties boven de vraagprijs verkocht (een jaar geleden bij 59,4%).

De Eigen Huis Marktindicator geeft het consumentenvertrouwen weer in de vorm van een cijfer, waarbij 100 als neutraalwaarde geldt. Momenteel (najaar 2023) is het algemene consumentenvertrouwen in de woningmarkt negatief gestemd: een waarde van 77 punten. 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.

Het in de navolgende grafiek weergegeven cijfer is een driemaandelijks, voortschrijdend gemiddelde.

Eigen Huis Markt Indicator



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 en rentes stijgen, komen steeds meer mensen buitenspel te staan. De laatste maanden is het vertrouwen iets toegenomen.

In het derde kwartaal van 2023 zijn er landelijk 5.419 nieuwbouwwoningen en -kavels via NVM-makelaars verkocht, ongeveer 18% meer dan vorig jaar. Ondanks de enorme vraag naar nieuwbouw wordt er nog steeds relatief weinig verkocht. De gemiddelde transactieprijs is € 474.000, dit is € 21.000 lager dan een jaar eerder. De transactieprijs per m<sup>2</sup> is in dit tijdvak slecht met 0,2% gestegen. Het aanbod van nieuwbouwwoningen en bouwkavels is in het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2023 41% hoger dan een jaar eerder en de vraagprijs 5,6% lager.

De dynamiek op de nieuwbouwmarkt begint weer licht aan te trekken. Na een kleine opleving in het vorige kwartaal, is in het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2023 over de hele breedte van de markt een verkooptoe name zichtbaar. De problemen op de nieuwbouwmarkt komen hiermee nog niet ten einde. De verkoopcijfers zijn nog steeds van een laag niveau, het aanbod loopt verder op en de markt wordt gekenmerkt door intrekkingen van aanbod en projectuitstel. Wel lijkt het aantrekken van de bestaande bouw een positief effect te hebben, waardoor er weer meer koopbereidheid onder consumenten ontstaat.

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

Het aanbod in Twente is in het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2023 7% hoger dan een jaar eerder. Ook voor starters is het aanbod licht toegenomen. Ten opzichte van het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2022 is het aantal transacties 8% hoger. Het aantal transacties voor starters (appartementen, tussenwoningen, hoekwoningen en 2-onder-1-kap samen) is ongeveer gelijk aan een jaar geleden. De transactieprijs is 0,2% gestegen. De transactieprijs per m<sup>2</sup> is 2,2% gedaald. De verkooptijd is van 28 dagen opgelopen naar 35 dagen in het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2023. De vraagprijs is afgelopen jaar met 5,8% gestegen. De vraagprijs per m<sup>2</sup> is 2,1% gestegen. Met name vrijstaande woningen staan langer te koop. Ruim 50% van de hoek- en tussenwoningen worden in het 3<sup>e</sup> kwartaal nog boven de vraagprijs verkocht.

### 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 gestegen en het vertrouwen in de woningmarkt is nog steeds negatief. Het is waarschijnlijk dat de huizenprijzen in 2024 beperkt stijgen. Van grote invloed blijft de rentestand. Voor de gemeente Dinkelland voorzien ondergetekenden nog steeds een grote behoefte aan betaalbare nieuwbouwkavels tot 250 m<sup>2</sup> voor starters.

In het Rabobankbericht over huizenprijzen van 12 september 2023 staat:

- *Na juli 2022 daalden huizenprijzen relatief hard, maar afgelopen juni en juli stabiliseerden de prijzen; dat is iets vroeger dan waar we eerder dit jaar op rekenden.*
- *Vermoedelijk speelt mee dat de nominale lonen sterker zijn gestegen dan voorzien, waardoor potentiële huizenkopers ook meer kunnen lenen dan verwacht.*
- *In een krappe markt betekent meer leenruimte opwaartse druk op huizenprijzen.*
- *Daarom hebben we onze prognoses voor koopwoningprijzen opwaarts bijgesteld, en gaan we er nu van uit dat die dit jaar gemiddeld 3,5 procent lager uitvallen dan in 2022. **In 2024 nemen prijzen naar verwachting gemiddeld 2,4 procent toe.***
- *Ook onze verkoopverwachting hebben we iets naar boven bijgesteld, en we voorzien nu dat zo'n 180.000 bestaande koopwoningen dit jaar van eigenaar wisselen; voor 2024 rekenen we op een verdere daling naar 170.000 transacties, onder meer door een verwachte sterke dip van de nieuwbouw, waardoor er minder verhuizingen zullen zijn.*

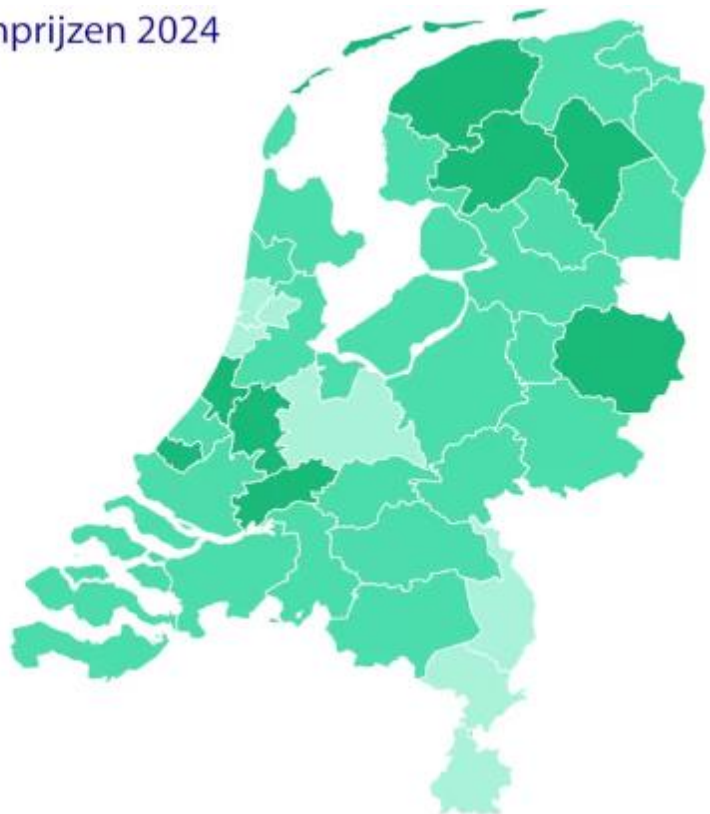
Rabobank verwacht dat de huizenprijzen in Twente in 2024 meer dan 3% in prijs toenemen. Twente behoort daarmee naar de verwachtingen van Rabobank tot de regio met de hoogste prijsontwikkeling in 2024. Zie onderstaande afbeelding (bron: RaboResearch)

### Verwachte ontwikkeling huizenprijzen 2024

<2%

2% tot 3%

≥3%





## **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. Hierbij is rekening gehouden met de inflatie en marktontwikkelingen. Om een gezonde concurrentiepositie te behouden tussen nieuwbouw en bestaande bouw wordt geadviseerd om de kavelprijzen het komende jaar te verhogen.

### **8.1 Woningbouwkavels**

Gezien de voorstaande analyse adviseren ondergetekenden een verhoging van de huidige kavelprijzen van 2023.

In onderstaande tabel is het prijsadvies voor woningbouwkavels samengevat.

| Plaats    | Plan            | Prijs per m <sup>2</sup> kavel<br>excl. BTW |
|-----------|-----------------|---|
| Ootmarsum | Brookhuis       | € 280,-                                     |
| Denekamp  | Denekamp Oost   | € 280,-                                     |
| Weerselo  | Spikkert fase 3 | € 280,-                                     |
| Rossum    | Rossum Noord    | € 250,-                                     |
| Tilligte  | Tilligte Noord  | € 230,-                                     |

Naast het hanteren van een prijs per m<sup>2</sup> willen wij, evenals voorgaande jaren de gemeente Dinkelland adviseren de volgende staffel in de uitgifteprijs per m<sup>2</sup> aan te brengen.

- 0 – 700 m<sup>2</sup> : 100% van de getaxeerde verkoopprijzen.
- 700 – 1400 m<sup>2</sup> : 50% van de getaxeerde verkoopprijzen.
- boven 1400 m<sup>2</sup> : 25 % van de getaxeerde verkoopprijzen.

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

### **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 en zal mede afhankelijk zijn wat gebouwd gaat en mag worden alsmede de bouwkosten. Het doel is om zonder winst oogmerk te verhuren aan mensen die niet in staat zijn om zelfstandig een woning te kopen of in de vrije sector te huren.

## 8.2 Bedrijfskavels

In onderstaande tabel is het prijsadvies samengevat.

| Plaats    | Prijs per m <sup>2</sup> / kavel excl. BTW |
|-----------|--|
| Ootmarsum | € 100,-                                    |
| Denekamp  | € 115,-                                    |
| Weerselo  | € 125,-                                    |

## 8.3 Groen- en reststroken

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

- Groen- en reststroken aan de voorzijde/voorgevel: € 42,50 per m<sup>2</sup>
- Groen- en reststroken aan de zijkant/zijgevel en achterzijde/achtergevel: € 85 per m<sup>2</sup>.

## Bijlagen

- I Woningbouwkavels
- II Bedrijfskavels

Aldus naar beste kennis en wetenschap opgemaakt in november 2023 en ondertekend door:

### Ondertekening

B.J.J. Bulter  
Weusthuis Makelaardij  
Datum: 27 november 2023



A.J. Lenderink  
Morskieft de Twentsche Makelaar  
Datum: 27 november 2023

