



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.** ,
Bart Bulter, Register Makelaar

Silderhuis Makelaardij,
Boukje Brookhuis, Register Makelaar

Landerijenbureau Kromhof & Pullen B.V.
Harry Sentker, Register Makelaar, Rentmeester NVR

Denekamp, 21 november 2024

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.....	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
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 gemeente Dinkelland heeft de grondprijzen voor 2024 vastgesteld, maar bereidt zich nu voor op het vaststellen van de prijzen voor 2025. 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. 20 september 2024 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 2025 voor de verschillende bouw kavels in de woningbouwplannen: Bögelscamp, Denekamp Oost, Rossum Noord, Tilligte Noord, Deurningen en Saasveld en voor de bedrijventerreinen De Mors IV en De Mors V op te stellen.
- Van de bovengenoemde plannen daar waar noodzakelijk is op kavelniveau (bijvoorbeeld in het geval van zichtkavels en incurante kavels) 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 Silderhuis Makelaardij en Landerijenbureau Kromhof-Pullen zal Weusthuis Wonen B.V. een eensluidend advies uitbrengen.
- De rapportage dient een actualisatie van de “onderbouwing van de grondprijs 2024” te omvatten.

1.3. Procedure

De opdracht is op 20 september 2024 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.
- B. Brookhuis, gecertificeerd NVM-Makelaar, verbonden aan Silderhuis Makelaardij, Van der Heijdenstraat 24, 7591 VK Denekamp.
- H.A. Sentker, gecertificeerd VastgoedPro Makelaar, Rentmeester NVR, verbonden aan Landerijenbureau Kromhof & Pullen B.V., Deldenerstraat 61, 7551 AC Hengelo (Ov.).

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 2024;
- Geadviseerde prijzen gelden vanaf 1 januari 2025;
- 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 oktober 2024;
- 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 2024 de volgende bedragen:

Plaats	Plan	Prijs per m ² excl. btw
Denekamp	Brookhuis	€ 280,-
Denekamp	Denekamp Oost	€ 280,-
Rossum	Rossum Noord	€ 250,-
Tilligte	Tilligte Noord	€ 230,-
Weerselo	't Spikkert	€ 280,-

Bedrijventerrein

De gemeente Dinkelland hanteert voor 2024 de volgende bedragen:

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

Groen- en reststroken

In 2024 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	€ 42,50
Aan de zijkanten en achterkant van de woningen	€ 85,-

4.2. Gemeente Oldenzaal

De gemeente Oldenzaal hanteert voor 2024 de volgende bedragen:

Woningbouw

De gemeente Oldenzaal hanteert voor 2024 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,-
Gravenbeek, De Graven Esch (start september 2024)		€ 315,-

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,-
Randlocaties	Jufferbeek Zuid	€ 155,-
Overige locaties	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 ² excl. overdrachtsbelasting
Aan de voorzijde, zijkanten en achterkant van de woningen (uniform)	€ 61,98

4.3. *Gemeente Hengelo*

De gemeente Hengelo hanteert voor 2024 onderstaande bedragen:

Woningbouw

Plan	Type	Oppervlakte kavel	Prijs per m ² , excl. BTW
Dalmeden		Tot 500	€ 450,-
		500 tot 800	€ 450,- - € 402,-
		800 tot 1.000	€ 402,- - € 386,-
		1.000 tot 1.400	€ 386,- - € 368,-
		> 1.400	< € 368,-
Broek Noord		450 tot 531	€ 380,- - € 420,-
		580 tot 620	€ 355,- - € 390,-
Marskant	Stadsvilla's		€ 415,-
	Stadswoningen		€ 405,-
Willem de Clerqstraat	Vrijstaand		€ 330,- - € 350,-

Bedrijventerrein

Plan	Prijs per m ² excl. BTW
Gezondheidspark	€ 205,- - € 220,-
Kanaalzone	€ 145,- - € 150,-
Westermaat Campus	€ 180,- - € 275,-
Westermaat De Veldkamp	€ 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 ² , excl. overdrachtsbelasting
Aan de voorzijde, zijkanten en achterkant van de woningen (uniform)	€ 95,-

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, 100 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,-

De huidige grondprijzen zijn niet recent geïndexeerd, maar zijn aanzienlijk gestegen als gevolg van de inflatie in de afgelopen jaren. Dit wordt geïllustreerd door de volgende situatie:

- Op het Indiëterrein worden momenteel woningbouw kavels aangeboden voor € 422,- tot € 492,- per vierkante meter. Vorig jaar bedroeg de prijs aldaar € 413,- per vierkante meter, een gemiddelde prijsstijging van ruim 10%.

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 € 422,- tot € 492,- 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.

Weusthuis Wonen B.V.
Silderhuis Makelaardij en Landerijenbureau Kromhof & Pullen B.V.

Per 1 oktober 2023 zijn de prijzen in Almelo Noord-Oost (villawijk) als volgt vastgesteld:

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

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

Bedrijventerrein

Binnen de gemeente Almelo worden in 2024 de volgende uitgifteprijzen gehanteerd:

Type bedrijf	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

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 Tubbergen.

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 2024 de volgende uitgifteprijsen gehanteerd:

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

4.5. Gemeente Tubbergen

Woningbouw

Er zijn voor 2024 geen sociale huurprijzen vastgesteld. De kaveluitgifteprijsen voor de woningbouw zijn tot 31 december 2024 als volgt vastgesteld.

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

Type woning	Prijs per m ² excl. btw
Vrije sector	€ 270,-
Kleine kavels voor starters (≤ 250 m ²)	€ 216,-
Bouwgrond sociale huur (≤ 200 m ²)	€ 189,-
Bouwgrond overige huur	€ 270,-

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

	Prijs per m ² excl. btw
Vrije sector	€ 240,-
Kleine kavels voor starters (≤ 250 m ²)	€ 192,-
Bouwgrond sociale huur (≤ 200 m ²)	€ 168,-
Bouwgrond overige huur	€ 240,-

De kleine kernen Mander/Manderveen en Langeveen:

	Prijs per m ² excl. btw
Vrije sector	€ 230,-
Kleine kavels voor starters (≤ 250 m ²)	€ 184,-
Bouwgrond sociale huur (≤ 200 m ²)	€ 161,-
Bouwgrond overige huur	€ 230,-

Bedrijventerrein

Binnen de gemeente Tubbergen worden de volgende uitgifteprijsen gehanteerd:

	Prijs per m ² excl. btw
Bedrijventerrein grote kernen	€ 125,-
Bedrijventerrein middelgrote kernen	€ 115,-
Bedrijventerrein kleine kernen	€ 100,-

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	€ 50,-
Aan de zijkant en aan de achterkant van de woningen	€ 100,-

4.6. Gemeente Losser

Woningbouw

De kaveluitgifteprijsen voor de woningbouw zijn tot 31 december 2024 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	€ 256,-
Losser	Invalsweg	Prijs nog niet bekend
Losser	Nitertweg 2	Prijs nog niet bekend

De gemeente Losser geeft momenteel, in 2024, 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 € 80,00 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 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

Voor het jaar 2024 zijn dezelfde prijzen aangehouden als in 2023. Voor 2025 zal Twenterand de grondprijzen actualiseren. Er is daarover nog geen verwachting. De uitgifte in deze gemeente gaat goed. Veel projecten bevinden zich in een afrondende fase: daar is de gemeente bezig de laatste kavels te verkopen.

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

De gemeente Twenterand hanteert voor 2024 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 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 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

Plan	Prijs per m ² excl. btw
De Berghorst fase 2 Enter (alle kavels in optie)	€ 355,- tot € 365,-
Zuidbroek Wierden (alle kavels in optie)	€ 357,- tot € 362,-

De verkoop van kavels De Berghorst loopt goed. De prijzen zijn ongewijzigd.

De uitgifte van vier gemeentelijke bouw kavels in Zuidbroek DG3 heeft plaatsgevonden: alle kavels zijn in optie. Nijhuis is begonnen met verkoop van nieuwe woningen in plan Zuidbroek: <https://www.zuidbroekwierden.nl>. In plan Zenderink en plan Esrand zijn nog geen kavels beschikbaar. Het bestemmingsplan Zenderink wordt 24 september 2024 vastgesteld. In de kern Hoge Hexel zijn thans geen gemeentelijke bouw kavels beschikbaar.

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 grondprijsbeleid 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 2024 gelden in de gemeente Wierden de volgende uitgifteprijsen 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 2024 de volgende bedragen:

Woningbouw

Plaats	Type	Prijs per m ² excl. btw
Goor, Hengevelde, Diepenheim en Bentelo	Vrijstaand	€ 263,-
	2 [^] 1-kap/geschakeld	€ 241,-
	Hoekwoning	€ 236,-
	Tussenwoning	€ 236,-
Markelo	Vrijstaand	€ 281,-
	2 [^] 1-kap/geschakeld	€ 258,-
	Hoekwoning	€ 253,-
	Tussenwoning	€ 253,-
Delden	Vrijstaand	€ 292,-
	2 [^] 1-kap/geschakeld	€ 269,-
	Hoekwoning	€ 263,-
	Tussenwoning	€ 263,-

De vermelde verkoopprijzen zijn de door de gemeenteraad vastgestelde vierkante meter prijzen per 12 januari 2024.

Groen- en reststroken

In 2024 gelden in de gemeente Hof van Twente de volgende uitgifteprijsen voor groen- en reststroken:

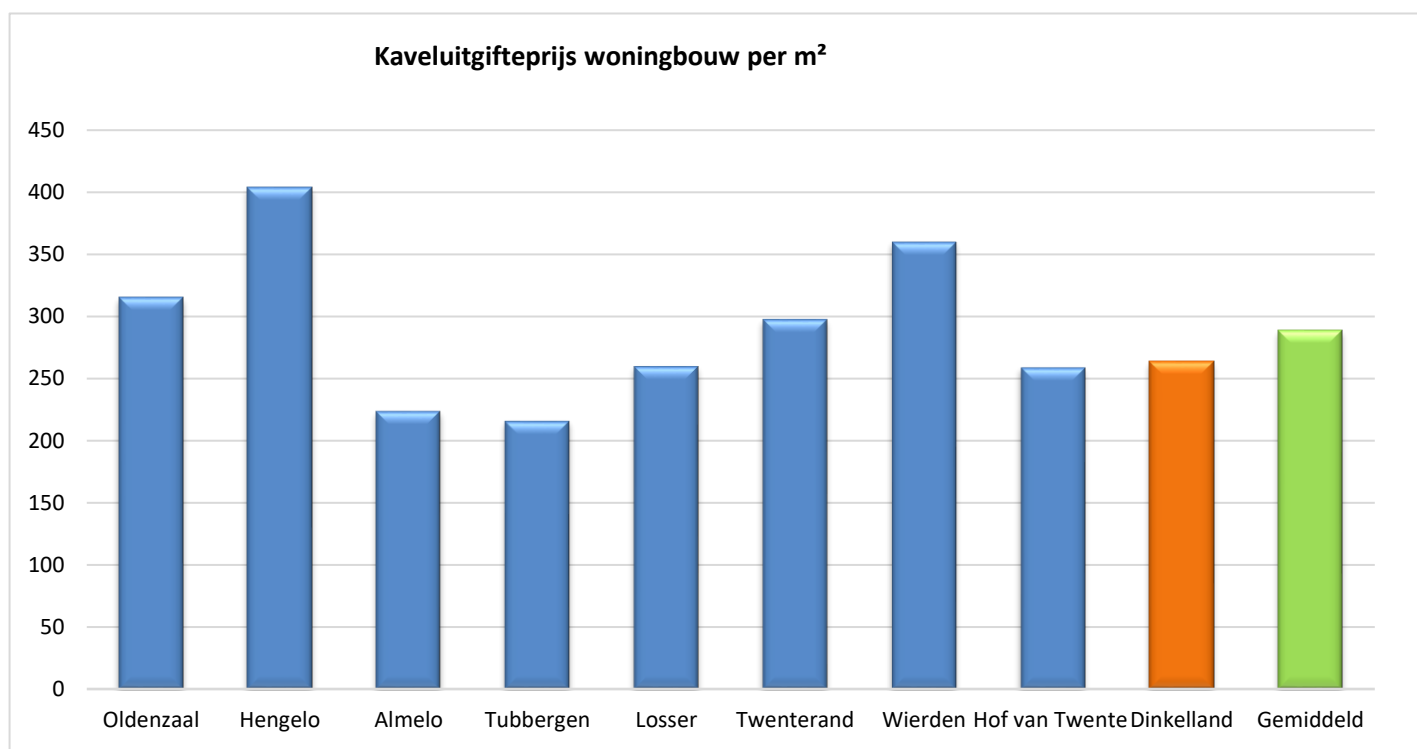
	Prijs per m ² , excl. overdrachtsbelasting
< 200 m²	€ 80,-
Aanvullende meters boven 200	€ 40,-

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

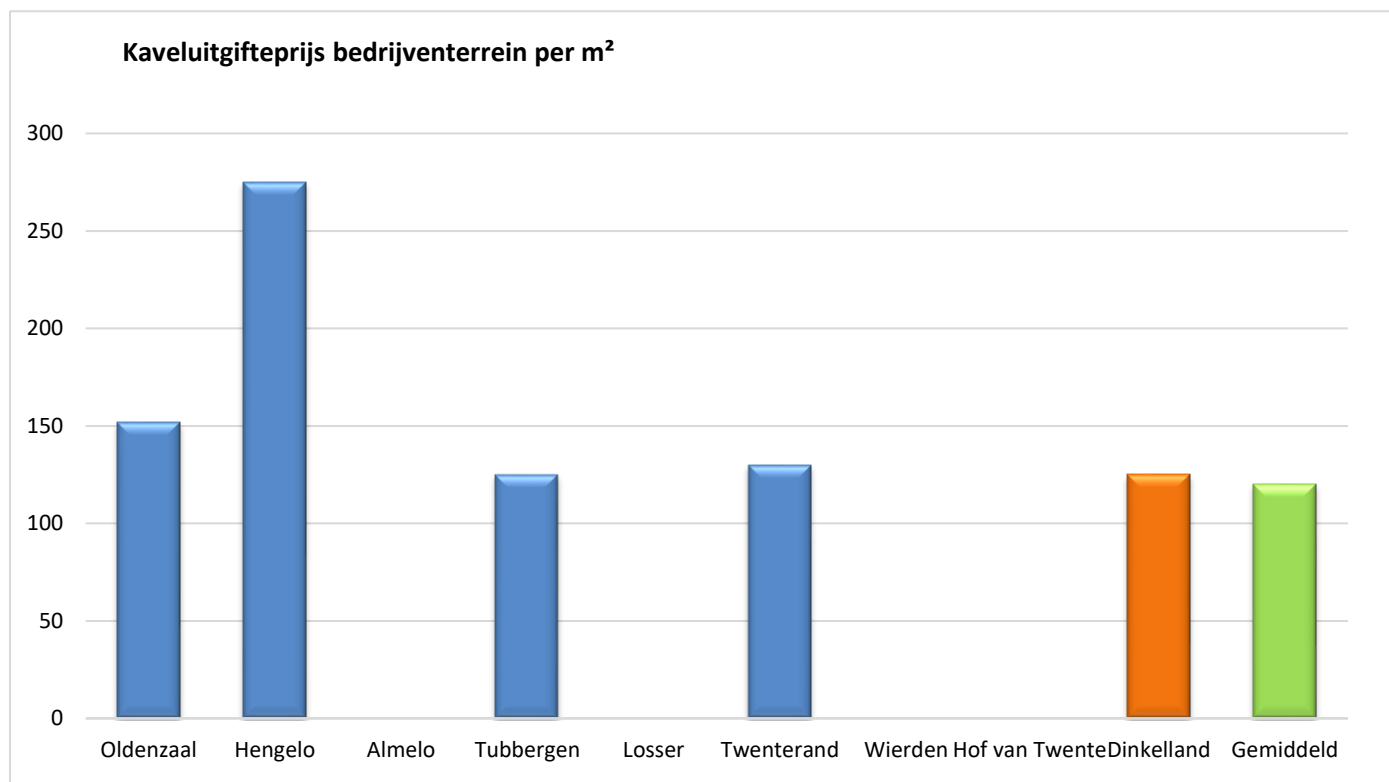
Uitgangspunt voor vergelijking van de verhoudingen is de gemiddelde m² prijs per gemeente.



Bovenstaande grafiek geeft de gemiddelde kaveluitgifteprijs 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. 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 € 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 € 275,00 per m² liggen.

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.



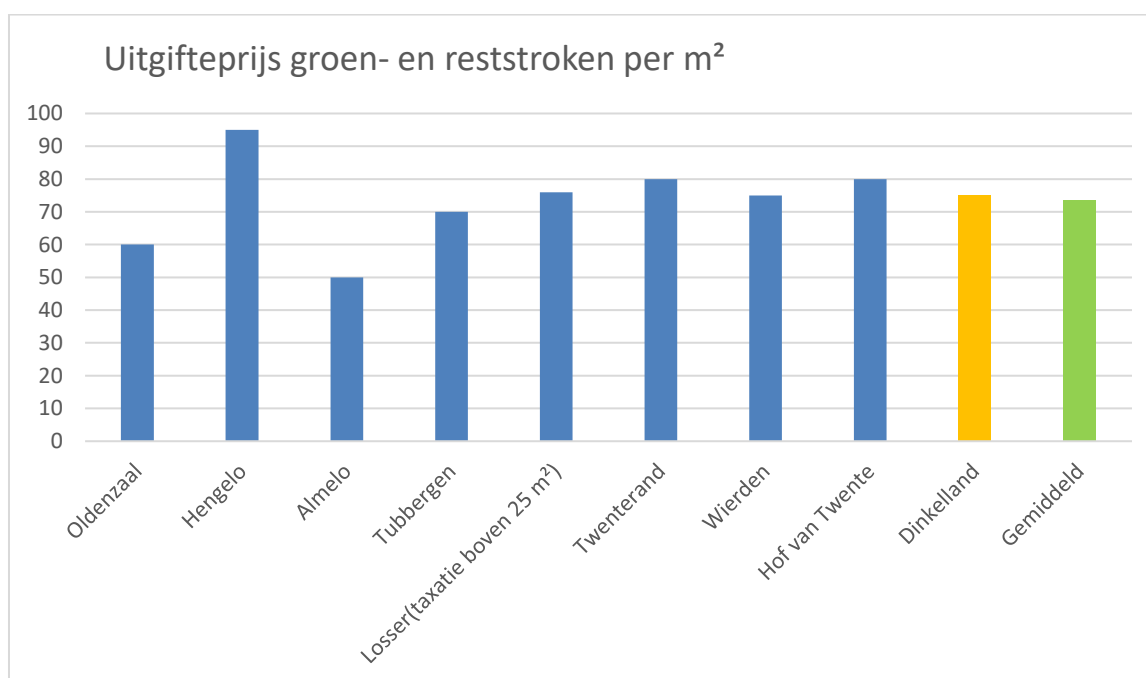
Bovenstaande grafiek geeft de gemiddelde kaveluitgifteprijsen voor bedrijventerrein per m² voor Dinkelland en omliggende gemeenten aan. De grondprijs van bedrijventerrein in gemeente Dinkelland blijft achter ten opzichte van de gemiddelde kaveluitgifteprijs van de vergeleken gemeenten op een goed vergelijkbaar niveau. De gemeenten Almelo, Losser, Wierden en Hof van Twente zijn niet meegenomen in de vergelijking van de gemiddelde kaveluitgifteprijsen. 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 uitgiftebaar bedrijventerrein te beschikken. Wanneer de ontwikkeling XL Businesspark 2 in ontwikkeling wordt gebracht, wordt er een uitgifteprijs van meer dan € 225,-- per m² exclusief BTW verwacht. De prijzen in Almelo worden vastgesteld op basis van de residuele methode via een taxatie.

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, en Mariaparochie/Harbrinkhoek en Tubbergen)	€ 125,-	€ 135,-
Middelgrote kernen (Vasse, Reutum en Fleringen)	€ 115,-	€ 120,-
Kleine kernen (Langeveen, Mander, Manderveen)	€ 100,-	€ 100,-

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 100m².



In de bovenstaande grafiek is zichtbaar dat de uitgifteprijs in de gemeente Dinkelland in 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. Hengelo wijkt af van omliggende gemeenten. 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
55	€ 537.701,-	1979	749 m ³	589 m ²

Uitgangspunten berekening vergelijking:

Parameter	
Bouwkosten vrijstaande woning	€ 700,- per m ³ excl. 21% btw
Gemiddelde kavelprijs gemeente Dinkelland	€ 264,- per m ² excl. 21% btw
Gemiddeld perceeloppervlak	589 m ²
Gemiddelde woninginhoud	749 m ³
Gemiddelde transactieprijs bestaande bouw	€ 537.701,-
Kosten koper bij bestaande bouw	2,5%
Bouwjaar	1979

Weusthuis Wonen B.V.
Silderhuis Makelaardij en Landerijenbureau Kromhof & Pullen B.V.

Gemiddelde revitaliseringskosten (verbouwingen)	€ 85.000,-
Gemiddelde revitaliseringskosten (verduurzaming)	€ 65.000,-

Investering bij nieuwbouw:

Grond	589 m ² x € 264,- excl. 21% btw	€ 155.496,- excl. Btw
Woning	749 m ³ x € 700,- excl. 21% btw	€ 524.300,- excl. Btw
Afwerking		€ 50.000,- excl. Btw
		<hr/>
Totaal		€ 729.796,- excl. btw
		€ 883.053,- incl. btw

Investering bij aankoop bestaande bouw:

Transactieprijs		€ 537.701,- k.k.
Kosten koper (overdrachtsbelasting 2% + notaris 0,5%)		€ 13.442,-
		<hr/>
Totale aankoopkosten		€ 551.143,- v.o.n.

Moderniseringskosten gemiddeld (verbouwing)	€ 85.000,-
Revitaliseringskosten gemiddeld (verduurzaming)	€ 65.000,-
	<hr/>
Totaal	€ 701.143,-

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.

Nieuwbouwen is duurder dan het aankopen van een bestaande woning. 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.

Het realiseren van een gasloze woning, inclusief optimale isolatie van de schil, brengt voor een bestaande woning extra kosten mee van circa € 65.000,-.

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 en door de grote schaarste aan woningen heeft dit geresulteerd in hogere transactiepreisen 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 kvavels, 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 hogere prijzen te betalen voor grond.

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.

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 willen de kopers graag 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 “overgeleverd” aan 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.

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 2024, NVM data, Eigen Huis Marktindicator en research alsmede publicaties van de Rabobank.

7.1. Recente ontwikkelingen

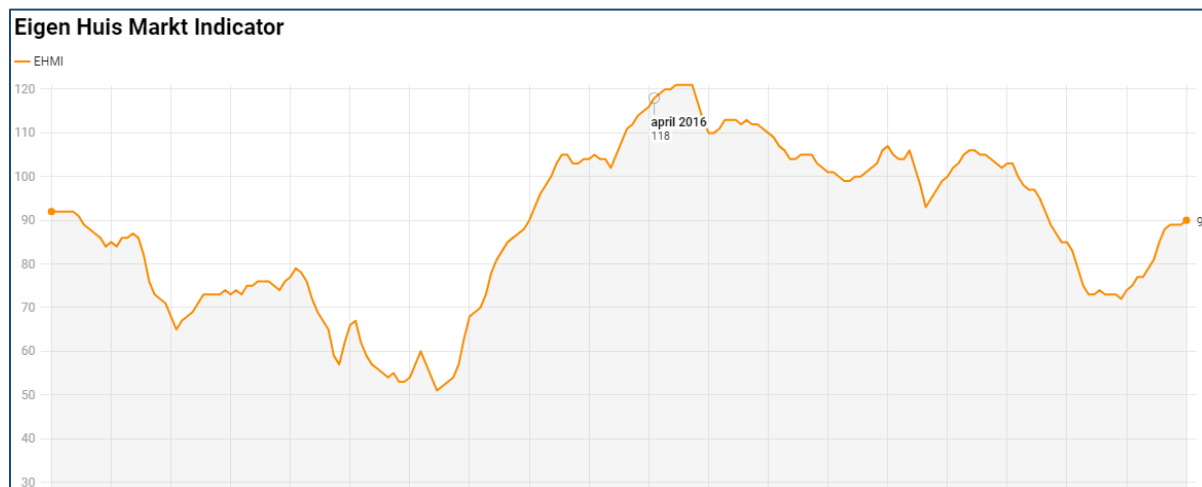
Woningen

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 2024 aan dat het aantal woningtransacties met 27% is afgenomen ten opzichte van een jaar eerder. De gemiddelde prijs ligt nu 23,3% hoger dan een jaar geleden en de gemiddelde verkooptijd is in het afgelopen jaar met 36 dagen afgenomen naar 28 dagen. De gemiddelde vraagprijs voor alle woningen is in het derde kwartaal van 2024 €533.000,-. Dit gemiddelde wordt verhoogd doordat er momenteel een groot aantal woningen in de verkoop staat boven de €500.000,. In het 3e kwartaal 2024 bedraagt de gemiddelde koopsom €557.000,-. Er wordt nog bij 55,5% van de transacties boven de vraagprijs verkocht (een jaar geleden bij 39%). Er bestaan echter twijfels onder makelaars over de 23,3% stijging van de gemiddelde woningprijs in Dinkelland ten opzichte van het vorige jaar. Deze stijging kan zijn beïnvloed door enkele uitzonderlijk hoge transacties, de gemiddelde prijsstijging wordt geschat rond de 13%.

De Eigen Huis Marktindicator geeft het consumentenvertrouwen weer in de vorm van een cijfer, waarbij 100 als neutraalwaarde geldt. Momenteel (najaar 2024) is het algemene consumentenvertrouwen in de woningmarkt negatief gestemd: een waarde van 90 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.



Het vertrouwen in de woningmarkt loopt sedert een jaar weer op. Veel Nederlanders vinden dat een koophuis beter betaalbaar wordt. Doordat de rentes dalen en de inkomsten stegen, komen meer mensen in aanmerking om een woning te kopen. De laatste maanden is het vertrouwen iets gestabiliseerd. Bron: <https://www.eigenhuis.nl/huis-kopen/woningmarkt/eigen-huis-marktindicator>

In het derde kwartaal van 2024 zijn er landelijk 6.340 nieuwbouwwoningen en -kavels via NVM-makelaars verkocht, ongeveer 26,7% meer dan vorig jaar. Ondanks de enorme vraag naar nieuwbouw wordt er nog steeds relatief weinig verkocht. De gemiddelde transactieprijs is € 477.000,-, dit is € 3.000 hoger dan een jaar eerder. De transactieprijs per m² is in dit tijdvak slecht met 0,2% gedaald. Het aanbod van nieuwbouwwoningen en bouw kavels is in het 3^e kwartaal van 2024 12,6% hoger dan een jaar eerder.

In alle prijsklassen is de dynamiek aangetrokken, zowel betaalbare als duurdere nieuwbouwwoningen vinden weer ruimschoots afzet. De verkoopdynamiek is het sterkst gestegen in prijsklassen rondom de betaalbaarheidsgrens. De verkoop van woningen net onder (€ 355.000,-) en net boven (€ 390.000,- tot € 450.000,-) deze grens is bijna verdubbeld ten opzichte van vorig jaar. Daarbuiten zijn het vooral de duurdere woningen die meer worden verkocht. Duurdere woningen (meer dan € 450.000,-) zien een verkoopstijging van 75%, terwijl goedkopere woningen (minder dan € 355.000,-) een stijging van 40% kennen.

Ondanks de toenemende dynamiek blijven de prijzen van nieuwbouw al ruim anderhalf jaar stabiel. Kopers betaalden dit kwartaal gemiddeld € 477.000,-. Een schril contrast met de sterk stijgende prijzen in de bestaande bouw. De huidige stabilisatie is opmerkelijk aangezien de nieuwbouwprijzen wel aanzienlijk zijn gestegen tijdens de vorige opleving van de nieuwbouwmarkt tussen 2019 en medio 2021.

De stabiliteit komt door meerdere factoren. De politieke focus op betaalbare nieuwbouw levert meer aanbod in lagere prijsklassen op. Bovendien heeft de recente dip in de nieuwbouwmarkt, waarbij vooral duurdere projecten minder verkochten, waarschijnlijk geleid tot enige terughoudendheid in de prijsstelling.

Vanuit de politiek wordt ingezet op betaalbare nieuwbouw. In de koopsector is de definitie van betaalbaar per 1 januari 2024 verhoogd van € 355.000,- naar € 390.000,-. Inmiddels valt 1 op de 3 nieuwbouwwoningen die te koop wordt gezet onder deze prijsgrens.

Dit aandeel is hoger dan in 2023, voor de verhoging, toen dit aandeel tussen de 20% en 25% lag. De stijging heeft niet zo zeer te maken met extra aanbod, maar alles met het verhogen van de grens. In 2023 lag ook al een derde van het nieuwe aanbod onder de huidige grens van € 390.000,-.

De meeste nieuwbouw die te koop wordt gezet, valt boven de betaalbaarheidsgrens. Opvallend is dat de piek in de aanmeldingen vlak boven de prijsgrens ligt, met een koopsom tussen de € 390.000,- en € 450.000,-. Dit kwartaal viel circa 1 op de 5 aanmeldingen in deze prijsklasse. Er lijkt zo geen kloof te ontstaan tussen betaalbare en duurdere koopwoningen.

De hoge verkoopdynamiek van dit kwartaal is gestimuleerd door een forse toename van nieuw aanbod. NVM-makelaars namen ruim 9.700 nieuwbouwwoningen in verkoop, het hoogste aantal sinds het 4e kwartaal van 2020. De toename is opvallend, aangezien deze niet wordt verklaard door het aantal bouwvergunningen in de afgelopen kwartalen. Dit impliceert dat de projecten die zijn uitgesteld tijdens de mindere periode op de markt, nu dankzij het hernieuwde vertrouwen alsnog in verkoop worden genomen.

De nieuwbouwmakelaar heeft de mindere periode achter zich gelaten. Door de oplopende schaarste en stijgende prijzen in de bestaande bouw, kiezen meer consumenten voor nieuwbouw. Zelfs de duurdere woningen, die zwaar werden getroffen tijdens de mindere periode, worden weer goed verkocht.

Het vertrouwen van consumenten was al zichtbaar in de verkoopcijfers van het vorige kwartaal, maar nu lijken ook marktpartijen het vertrouwen te herwinnen. Het aantal intrekkingen neemt af en bij meer projecten wordt met de verkoop gestart. Consumenten krijgen weer meer mogelijkheden om een nieuwbouwwoning te kopen.

Voor de consument is het positief dat er meer betaalbaar aanbod op de markt komt, ook al lijkt de dynamiek zich niet in dit segment te concentreren. De meeste verkopen vinden juist net boven de betaalbaarheidsgrens plaats. Woningen met een koopsom tussen de € 390.000,- en € 500.000,- vinden gretig aftrek. Bron: <https://www.nvm.nl/wonen/marktinformatie/nieuwbouw/>.

In het 2e kwartaal van 2024 is het aantal verkochte woningen in Twente 8,2% hoger dan een jaar eerder. Ten opzichte van het 2e kwartaal van 2023 is de verkoopprijs met 9,4% gestegen. De verkooptijd is nog steeds 28 dagen. Het verschil tussen de laatste vraagprijs en de transactieprijs is 2,2% waarbij 56,8% van de woningen boven de vraagprijs wordt verkocht. Het aantal te koop staande woningen is 17,8% afgenomen. De verkoopprijzen van 2-onder-1-kap woningen stegen met 16% het hardst, hoekwoningen met 1% het minst. De prijzen per m² gebruiksoppervlak (gbo) wonen stegen gemiddeld met 10% over alle woningcategorieën; appartementen met 6% het minst en tussenwoningen en 2-onder-1-kap met 12% het meest.

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 en 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 afname ten opzichte van het 2^e kwartaal 2023, toen de indicator op 2,7 stond. Bron: NVM regionale analyse.

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>.

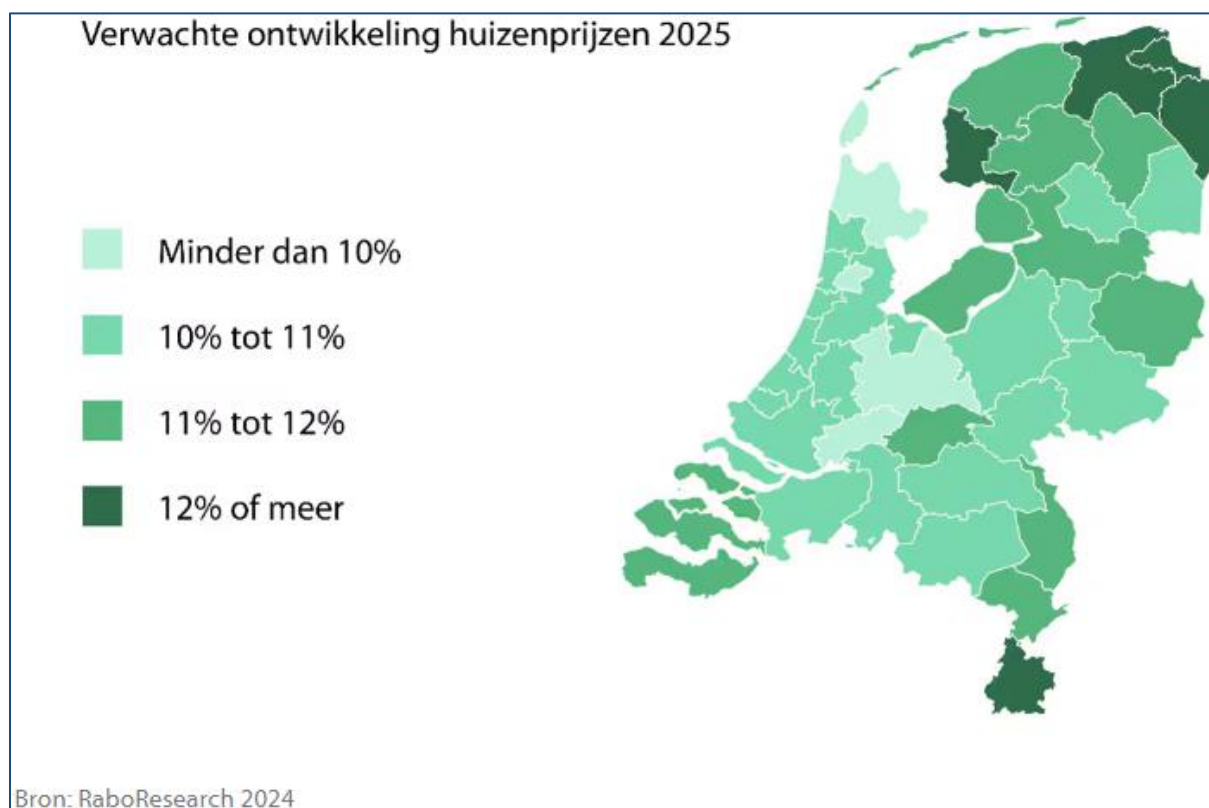
7.2. Toekomstverwachting

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 2025 beperkt 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 2024 staat:

- *Door stijgende inkomens en woningschaarste loopt de stijging van de huizenprijzen nog sneller op dan eerder gedacht.*
- *In juli werd voor het eerst weer een tweecijferige prijsstijging in de boeken gezet.*
- *Dit jaar verwachten we een stijging van de huizenprijzen van 9,1% en volgend jaar zelfs van 10,7%. Het aantal transacties blijft ondertussen onder druk staan door gebrek aan aanbod.*
- *Het einde van de dip in de nieuwbouw lijkt geleidelijk in zicht te komen: het afgelopen kwartaal zijn meer nieuwbouwoopwoningen verkocht en ook meer omgevingsvergunningen verleend*

Rabobank verwacht dat de huizenprijzen in Twente in 2025 11 tot 12% in prijs toenemen. Twente behoort daarmee naar de verwachtingen van Rabobank tot de regio met de hoogste prijsontwikkeling in 2025. Zie onderstaande afbeelding (bron: RaboResearch)



In het Rabobankbericht staat ook het volgende. *Na een periode van stabiele beleidsrentes zal de Europese Centrale Bank (ECB) waarschijnlijk kiezen voor een geleidelijke renteverlaging. De verwachting is dat de lange hypotheekrente daalt, zodra er duidelijke signalen zijn dat de centrale banken van plan zijn de beleidsrente te verlagen. Een voorproefje zien we nu al. Beleggers zijn er steeds meer van overtuigd dat de inflatie daalt, waardoor de kapitaalmarktrente en inmiddels ook de hypotheekrente is gedaald. Of deze dalende trend doorzet is echter onzeker. De ECB tracht de verwachtingen voor een snelle renteverlaging te matigen. We verwachten dat de lange hypotheekrente licht verder daalt.* Bron: <https://www.hypotheek-rentetarieven.nl/nieuws/hypotheekrente-verwachting-voor-2024>.

Nagenoemde banken verwachten de volgende prijsontwikkelingen voor woningen in Nederland:

ING:	2024: + 8%	2025: + 4%
RABO:	2024: + 9,1%	2025: + 10,7%
ABN AMRO:	2024: + 7,5%	2025: + 5%.

Vanaf 1 januari 2026 wordt naar alle waarschijnlijkheid het algemene tarief voor de verkrijging van woningen verlaagd van 10,4% naar 8%. 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 de nieuwe omgevingswet, hoge bouwkosten en stikstofproblemen zal op korte termijn minder nieuw aanbod op de markt komen en daarmee zullen de ambities over het aantal te realiseren nieuwbouwwoningen niet worden gehaald.

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 een verhoging van de huidige kavelprijzen van 2024.

In onderstaande tabel is het prijsadvies voor woningbouwkavels samengevat.

Plaats	Plan	Prijs per m ² kavel excl. BTW
Denekamp	Bögelscamp	€ 310,-
Denekamp	Denekamp Oost	€ 300,-
Rossum	Rossum Noord	€ 275,-
Tilligte	Tilligte Noord	€ 250,-
Deurningen	Deurningen	€ 350,-
Saasveld	Saasveld	€ 275,-

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

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 woningbouw kavels. 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.

De gemeente Dinkelland hanteert voor 2024 de volgende bedragen:

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

8.3 Groen- en reststroken

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

- Groen- en reststroken aan de voorzijde/voorgevel: € 45,- per m²
- Groen- en reststroken aan de zijkant/zijgevel en achterzijde/achtergevel: € 90,- per m².

Indien de gemeente Dinkelland besluit om de gemeentelijke uitgifteprijzen van de gemeente Tubbergen te hanteren, met als doel meer uniformiteit te creëren binnen Noaberkracht, kunnen taxateurs zich hierin eveneens vinden. In dat geval bedragen de uitgifteprijzen voor groen- en reststroken aan de voorzijde/voorgevel € 65,- per m², en voor groen- en reststroken aan de zijkant/zijgevel en achterzijde/achtergevel € 120,- per m².

Weusthuis Wonen B.V.
Silderhuis Makelaardij en Landerijenbureau Kromhof & Pullen B.V.

Bijlagen

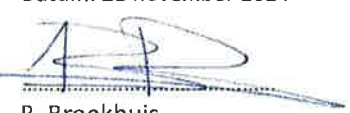
- I Woningbouwkavels
- II Bedrijfskavels

Aldus naar beste kennis en wetenschap opgemaakt in november 2024 en ondertekend door:

Ondertekening


.....
B.J.J. Bulter
Weusthuis Wonen B.V.
Datum: 21 november 2024




.....
B. Brookhuis
Silderhuis Makelaardij
Datum:




.....
H.A. Sentker
Landerijenbureau Kromhof & Pullen B.V.
Datum: 21 november 2024

