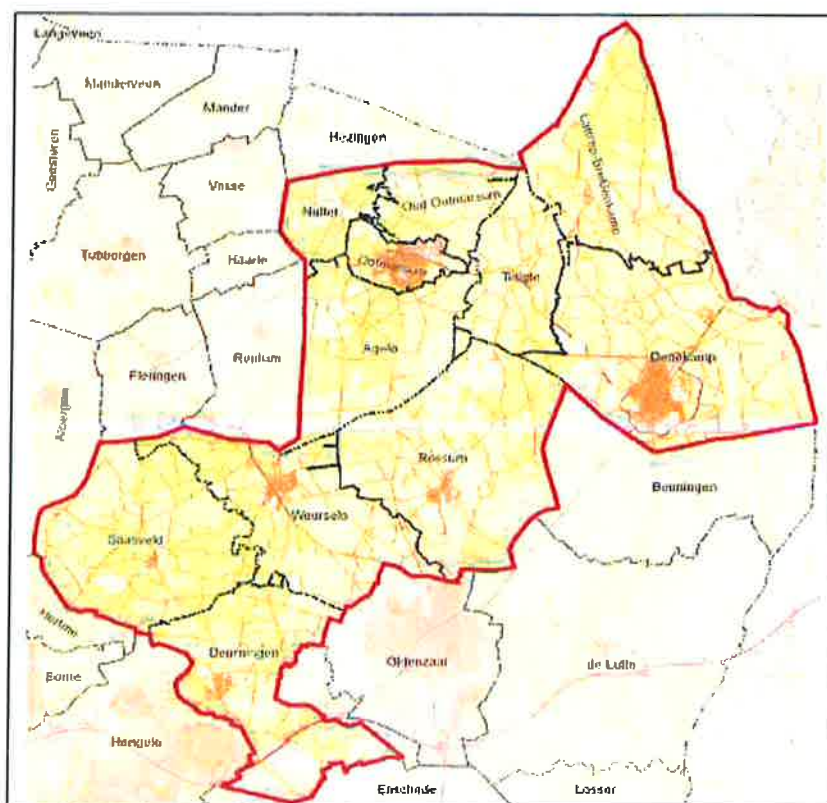


# Rapport

## Gronduitgifteprijsen Gemeente Dinkelland



In opdracht van:	<b>Gemeente Dinkelland</b> <b>Postbus 11</b> <b>7590 AA Denekamp</b>
Uitgevoerd door:	<b>Weusthuis Makelaardij</b> <b>Oldenzaalsestraat 34</b> <b>7591 GM Denekamp</b>  <b>Landerijenbureau Kromhof-Pullen</b> <b>Postbus 752</b> <b>7500 AT Enschede</b>  <b>Morskieft "de Twentse makelaar"</b> <b>Grotestraat 22</b> <b>7631 BV Ootmarsum</b>
Datum	<b>6 november 2013</b>

## INHOUDSOPGAVE

<b>1. Inleiding</b>	<b>2</b>
<b>1.1. Opdracht</b>	<b>2</b>
<b>1.2. Werkwijze</b>	<b>2</b>
<b>1.3. Uitgangspunten</b>	<b>3</b>
<b>2. Situatie onroerendgoedmarkt</b>	<b>4</b>
<b>2.1. Landelijke ontwikkelingen onroerend goedmarkt t/m 2<sup>o</sup> kwartaal 2013</b>	<b>4</b>
<b>2.2. Ontwikkelingen in Twente</b>	<b>7</b>
<b>2.3. Ontwikkelingen Dinkelland</b>	<b>7</b>
<b>2.4. Bestaande- versus nieuwbouw</b>	<b>8</b>
<b>2.5. Bronnen</b>	<b>10</b>
<b>3. Uitgifteprijzen gemeente Dinkelland en omliggende gemeentes</b>	<b>11</b>
<b>3.1. Gemeente Dinkelland</b>	<b>11</b>
<b>3.2. Grondprijzen in de regio</b>	<b>12</b>
<b>4. Grondprijzen 2014</b>	<b>13</b>
<b>4.1. Grondprijzen 2014 bestaande plannen</b>	<b>13</b>
<b>4.2. Grondprijzindicatie 2014 in ontwerp zijnde plannen</b>	<b>14</b>
<b>4.3. Grondprijzen sociale woningbouw</b>	<b>15</b>
<b>5. Visie</b>	<b>16</b>
<b>5.1 Toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt</b>	<b>16</b>
<b>5.2 Toekomstverwachting</b>	<b>16</b>

## 1. Inleiding

Gehooregend aan het verzoek van de gemeente Dinkelland om voor het jaar 2014 een advies uit te brengen over de te hanteren grondprijzen bij de uitgifte van de beschikbare bouwkvavels hebben ondergetekenden in gezamenlijk overleg het volgende rapport opgesteld.

### 1.1. Opdracht

- 1) Een grondprijtaxatie voor de te hanteren marktconforme grondprijzen in 2014 voor de verschillende bouwcategorieën in het koop/huursegment voor de onderstaande plannen:

Ootmarsum	Brookhuis
	Poolboer
	De Mors IV (bedrijventerrein)
Denekamp	Pierik fase 2
Weerselo	Reestman
	Echelpoel (bedrijventerrein)
Tilligte	Tilligte West
Noord Deurningen	Noord Deurningen fase 3
Saasveld	Diezelkamp
Rossum	De Schil

- 2) Het geven van een grondprijindicatie voor de globale plannen binnen de gemeente Dinkelland waar van de ruimtelijke ordeningsprocedure recent is opgestart of binnenkort opgestart dient te worden. Het gaat hierbij om de volgende plannen:

Deurningen	Deurninger Es
Rossum	Rossum Noord
Weerselo	't Spikkert
Lattrop	Kraakenhof
Ootmarsum	Commanderie
Denekamp	Sombeek IV (bedrijventerrein)

### 1.2. Werkwijze

De heer L. Weusthuis heeft de opdracht ontvangen van de gemeente Dinkelland met de daarbij behorende informatie. Voor een nadere toelichting heeft er overleg plaatsgevonden tussen de heer Weusthuis en de gemeente Dinkelland.

Het rapport is een resultante van een nauwe onderlinge samenwerking tussen drie makelaars. Te weten de heer B.J.J. Bulter van Weusthuis Makelaardij, de heer F. Morskieft van Morskieft de Twentsche Makelaar en de heer H.A. Sentker van Landerijenbureau Kromhof- Pullen. Om tot marktconforme prijzen en indicaties te komen zijn de ontwikkelingen op de onroerendgoedmarkt in het algemeen en specifiek voor Noord Twente bestudeerd en geïmplementeerd. Zo zijn er financiële vergelijkingen gemaakt tussen bestaande bouw en nieuwbouw, is er een inventarisatie gemaakt van de grondprijzen zoals momenteel gehanteerd in de gemeente Dinkelland en de omliggende gemeentes alsmede van de uitgifte/verkoopontwikkelingen op de onderhavige nieuwbouwlocaties. Tot slot zal een gemeenschappelijke visie gegeven worden over de ontwikkelingen op de markt en de invloeden hiervan op de uitgifteprijzen.

### 1.3. Uitgangspunten

Bij het opstellen van het rapport zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- De stand van zaken met betrekking tot de beschikbare kavels op de nieuwbouwlocaties per 1 september 2013.
- Alle genoemde prijzen zijn excl. BTW.
- Alle genoemde prijzen bij bestaand onroerend goed zijn excl. kosten koper.
- De vastgestelde prijzen gelden vanaf januari 2014.
- De verkoopprijzen van bestaande woningen welke verkocht zijn vrij op naam zijn naar beneden toe bijgesteld met een percentage van 3%.
- De bouwkavels zijn vrij van bijzondere rechten en beperkingen van welke aard dan ook.
- Er worden geen bijzondere eisen gesteld met betrekking tot architectuur en bouwvoorschriften.
- Bij de vergelijking van bestaand versus nieuwbouw is uitgegaan van het marktaanbod op 1 september 2013, van min of meer vergelijkbare woningen in een woonwijk binnen de bebouwde kom.
- Bij bepaling van de bouwkosten is gebruik gemaakt van de tarieven zoals gesteld in "Bouwkosten woningen Taxatieboekjes 2013"

## 2. Situatie onroerendgoedmarkt

### 2.1. Landelijke ontwikkelingen onroerend goedmarkt t/m 2<sup>e</sup> kwartaal 2013

Na de stijging van het aantal aangeboden woningen is er sprake van een stabilisering van het woningaanbod. Op dit moment staan er landelijk net als vorig jaar rond deze tijd ca. 230.000 bestaande woningen te koop. Er vinden in verhouding tot het ruime aanbod weinig kooptransacties plaats. Tegen 220.000 transacties jaarlijks voor 2008 vinden naar verwachting 111.000 transacties in heel 2013 plaats. Zowel in de huur als in de koopsector stagneert de doorstroming en loopt de nieuwbouwproductie terug. De belangrijkste oorzaken zijn de onzekerheden bij de burgers en de sterk teruggelopen mogelijkheden tot het verkrijgen van financieringen van onroerend goed.

De gerealiseerde verkoopprijzen dalen sinds 2008.. De gemiddelde transactieprijs van verkochte woningen is t.o.v. een jaar geleden met 5,3% gedaald. Sinds het begin van de creditcrisis is de prijs met 17,7% gedaald.

Uit onderzoek van onder andere de NVM blijkt dat de betaalbaarheid van de woonlasten tussen 2009 (de start van de crisis) en 2013 flink is verbeterd. Afhankelijk van het type woning is de koper van een woning netto tussen de 14 % en 19 % minder aan woonlasten kwijt; in absolute bedragen hebben we het dan over bedragen van € 100,- tot € 275,- minder per maand. De belangrijkste redenen voor de verbeterde betaalbaarheid zijn de flink lagere hypotheekrente (0,7 procentpunt), de sterk gedaalde woningprijzen en de verlaagde overdrachtsbelasting van 6 % naar 2 %. Bij bovenstaande berekeningen is uitgegaan van 100 % annuïtaire aflossing, dus na 30 jaar heeft de koper de hypotheek volledig afgelost. Ook wanneer wordt uitgegaan van een 50 % aflossingsvrije en 50 % annuïtaire lening in 2009, blijkt dat de huidige woonlasten bij een 100 % annuïtaire lening in 2013 netto goedkoper zijn met een bijkomend voordeel van algehele aflossing. In bovenstaand onderzoek is daarnaast nog geen rekening gehouden met de lagere woonlasten door bijvoorbeeld een starterslening of een KoopGarant regeling.

#### Nieuwbouw opnieuw verder weggezaakt

In de nieuwbouwkopsector is het beeld somber. In 2012 zijn in de Monitor Nieuwe Woningen 15.000 verkochte nieuwbouwwoningen geregistreerd. In 2011 waren dat er nog ruim 19.000 en in 2010 ging het nog om 27.500 verkochte nieuwe woningen. Het betreft nieuwbouw koopwoningen die door een van de garantieverlenende instellingen (SWK en Woningborg) geregistreerd zijn. Naar schatting wordt hiermee 75 tot 80% van de nieuwbouwkopmarkt gedekt.

#### Nieuwbouw conjunctuurgevoelig

Toen de crisis begon in 2008 werd de nieuwbouwmarkt veel sterker getroffen dan de markt voor bestaande koopwoningen. De relatief zwakke positie van de nieuwbouw in een dalende markt is onder meer het gevolg van het als eerste wegvallen van het dure segment, dat in de nieuwbouw relatief sterk is vertegenwoordigd.

#### Nieuwbouw verder op achterstand

Het in 2011 sterk gedaalde consumentenvertrouwen heeft de nieuwbouwmarkt relatief zwaar getroffen. De verlaging van de overdrachtsbelasting naar 2% in 2011 had uitsluitend positieve gevolgen voor de verkoop van bestaande woningen. De afzet van nieuwe koopwoningen daalde in 2011 sterk, terwijl de verkoopaantallen in de bestaande bouw ongeveer op hetzelfde niveau bleven.

In 2012 werd de nieuwbouw geconfronteerd met een btw-verhoging van 2%, waardoor opnieuw de concurrentiepositie werd geschaad. Al met al daalde de nieuwbouw in 2012 met 20% t.o.v. 2011, terwijl de woningverkoop in de bestaande voorraad op hetzelfde niveau bleven als in 2011. De verkoop van nieuwbouwwoningen bedraagt in het eerste kwartaal van 2013 nog slechts 10% van de bestaande bouw, tegen 22% voor de crisis.



#### Vooruitzichten op korte termijn niet rooskleurig

De beperking van de hypotheekrenteaftrek die vanaf 1 januari 2013 geldt voor nieuwe hypotheek, heeft opnieuw negatieve invloed op de doorstroming en mobiliteit op de koopwoningmarkt. Een verdere prijsdaling op de markt van bestaande woningen, is voor de nieuwbouw niet te volgen. Tot nu toe doen de gemeenten en andere ontwikkelende grondeigenaren in het algemeen nog (veel) te weinig wat dat betreft. Gevolg zal zijn dat de nieuwbouw in aantal transacties nog verder zal teruglopen, en ook in verhouding tot de transacties in de bestaande voorraad. Voor veel huishoudens geldt bovendien dat het besteedbaar inkomen niet toeneemt of zelfs daalt, terwijl de uitgaven stijgen, waardoor ook daardoor de koopbereidheid daalt.

#### Vooruitzichten middellange termijn hoopgevend

Voor de middellange termijn zijn de vooruitzichten voor de nieuwbouwkopmarkt niet ongunstig. De (latente) woningtekorten lopen in de huidige crisisjaren verder op, terwijl de bouw- en grondprijzen (wat dat laatste betreft nog mondjesmaat) verlaagd worden. Volgens cijfers van het ministerie van Binnenlandse Zaken (Cijfers over wonen en bouwen, 2013) groeit de behoefte aan woningen in de periode 2010-2020 met gemiddelde 57.000 per jaar. Dat is dus los van een eventuele vervangingsbehoefte. Volgens hetzelfde ministerie zal het woningtekort eind 2015 ongeveer 195.000 bedragen. De verwachting is dat dit tekort nog verder op zal lopen. Hoewel dit slechts kale cijfers zijn, die weinig zeggen over de werkelijke vraag van de consument, is wel duidelijk dat de druk op de woningmarkt verder zal toenemen. Zodra de economie verbetert en het consumentenvertrouwen groeit, zullen huishoudens zich weer durven te bewegen op de woningmarkt.

#### Groeipotentie op de huurwoningenmarkt

De Monitor Nieuwe Woningen heeft slechts betrekking op de markt voor koopwoningen; de nieuwbouw van sociale huurwoningen en vrije sector huurwoningen vinden we hier niet in terug. In de afgelopen jaren heeft juist de bouw van vrije sector huurwoningen een sterke groei doorgemaakt. Veel ontwikkelaars en ontwikkelende bouwers hebben een belangrijk deel van hun productie af kunnen zetten bij woningbeleggers en corporaties.

Institutionele beleggers en andere private beleggers hebben te kennen gegeven in de komende jaren fors meer te willen investeren in de vrije sector huurmarkt. Huren boven de niet geliberaliseerde huurprijs, momenteel € 681,02. Ook vanuit het buitenland is er als gevolg van de woningmarkthervormingen toenemende belangstelling voor de Nederlandse huurmarkt. De verwachting is dat de komende jaren deze markt zal groeien en een belangrijk afzetkanaal voor ontwikkelaars en ontwikkelende bouwers zal zijn.

De vastgoedmarkt heeft nog steeds te kampen met de gevolgen van de economische tegenwind. In de meeste vastgoedsectoren is in 2012 een stijgende lijn waarneembaar in het aanbod en we zien een wisselvallig beeld in de opnamecijfers. Dit beeld is in de eerste helft van 2013 niet erg veranderd.

De verdere verlaging van de NHG-grens per 1 juli 2013 van € 320.000 naar € 290.000 zal ook negatieve gevolgen hebben voor de woningverkoop. Hoewel het aantal verkopen vorig jaar in het gebied tussen oude en de nieuwe NHG-grens relatief beperkt was, zal dat zowel in de bestaande voorraad als in de nieuwbouw zeker haar effecten hebben, omdat veruit het grootste deel van die woningen op dit moment nog met NHG wordt verkocht. Wanneer geen NHG beschikbaar is zal het voor de kopers lastiger zijn om een hypotheek te verkrijgen.

### Woningbouw

De markt voor nieuwbouwkavels is stroef; de belangstelling is beperkt. Anno 2013 is er sprake van een kopersmarkt; het aanbod is groter dan de vraag. Dit is een landelijk beeld; veel nieuw te bouwen projecten worden opgeschort of zelfs afgeblazen bij een gebrek aan kopers. Dit is het gevolg van een aantal factoren, zoals:

- verhoging van de BTW van 19 naar 21%;
- afgenomen consumentenvertrouwen;
- een moeizame markt voor bestaande woningbouw;
- aangescherpte hypotheekregels;
- terughoudendheid bij financiële instellingen;
- de verlaging van de overdrachtsbelasting naar 2%.

### Overheidsmaatregelen

#### Marktwerking versterkt

Bij herstel in de komende jaren zullen de overheidsmaatregelen die in deze crisisperiode zijn getroffen van invloed zijn op de woningmarkt. Het betreft onder andere het blijvend verlagen van de overdrachtsbelasting, het terugtrekken van de corporatiesector uit de koopsector en uit de duurdere huursector, het meer marktconform maken van de woninghuren en het bestrijden van het scheefhuren. Die maatregelen zullen er toe leiden dat de dynamiek op de woningmarkt toeneemt, dat er meer vraag komt naar vrije sector huurwoningen, maar ook dat de manifeste vraag naar koopwoningen zal toenemen.

De sterke groei van het aantal huishoudens in vooral het westen en midden van het land, zoals voorspeld door het ministerie van Binnenlandse Zaken, kan in combinatie met bovenstaande er toe leiden dat er opnieuw spanningen op de woningmarkt zullen gaan ontstaan. Daar komt bij dat op dit moment veel gemeenten, ook in het westen en midden, bezig zijn met het schrappen van planologische woningbouwcapaciteit. Gevolg daarvan kan zijn dat, als de economie aantrekt, niet snel genoeg ingespeeld kan worden op dat marktherstel.

De oorzaken van de sterk teruggevallen woningverkoop zijn bekend: de voortdurende economische crisis, de forse overheidsbezuinigingen en de voortgaande onzekerheid over nieuwe bezuinigingen, het zeer lage consumentenvertrouwen, de verscherpte hypotheekvoorwaarden, de verhoogde btw voor nieuwbouw en de voortdurende onzekerheid over verder overheidsingrijpen op de woningmarkt.

In 2012 zijn 15.000 nieuwbouwwoningen verkocht tegenover ruim 40.000 in de jaren voor de crisis. Tevens blijkt ook dat de gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouwwoningen sinds de crisis gedaald is van 300.000 euro in 2007 naar krap 235.000 euro in 2012.

De negatieve trend is een gevolg van een aantal factoren: Het verkrijgen van een financiering is veel moeilijker geworden. Banken moeten voldoen aan de strengere normen van de Autoriteit Financiële Markten. Daarnaast wachten kopers af, als gevolg van de onzekerheid rondom de toekomst van de woningmarkt en de kabinetsformatie in de komende maanden. Naast de voor 2013 reeds voorgenomen fiscale regelingen en aflossingsverplichtingen zal ook de NHG norm - geleidelijk worden afgebouwd tot aan het niveau van voor de crisis.

Wel zien wij een opleving van de woningmarkt in het 3<sup>o</sup> kwartaal van 2013. Landelijk gezien blijkt dat de woonconsument meer vertrouwen heeft in de huizenmarkt. Het aantal verkopen is in een jaar (3<sup>o</sup> kwartaal 2012) toegenomen met 16,4% tot 27.704 objecten in het derde kwartaal van 2013.

## 2.2. Ontwikkelingen in Twente

In de vastgoedrapportage Twente 2013 staat geschreven over de sector Wonen:

"In Twente stonden op 1 juli 2013 totaal 7.953 woningen te koop. Op 1 juli 2012 bedroeg het aanbod 8.026 woningen. Dit betekent een daling van 0,9%. In het eerste halfjaar van 2013 bedroeg de gemiddelde koopsom voor een woning in Twente € 181.917,-, een forse daling van 11,9% vergeleken met een jaar eerder (€ 206.413,-). De prijzen zijn erg in beweging en per maand zijn er grote prijsverschillen waarneembaar.

De mediane verkooptijd in het eerste halfjaar van 2013 bedroeg 164 dagen, een stijging van 2 dagen vergeleken met de verkooptijd op 1 juli 2012. In de eerste helft van 2013 zijn er 1.481 woningen verkocht in Twente. In de eerste helft van 2012 waren dit er 1.987."

Op grond van de cijfers over de eerste 2 kwartalen van 2013 moet geconstateerd worden dat ten opzichte van de eerste 2 kwartalen van 2012 het aantal verkochte woningen met bijna 25% is afgenomen.

Ten aanzien van het aanbod is er sprake van een stabilisatie. De gemiddelde verkoopprijs in de eerste 2 kwartalen van 2013 is ten opzichte van de verkoopprijs in de eerste 2 kwartalen van 2012 verder gedaald met 11,9%. Dit wijkt af van het landelijke gemiddelde. Landelijk zijn de prijzen met 5,3% gedaald. Met betrekking tot de mediane verkooptijd kan worden gesteld dat deze gelijk is gebleven ten opzichte van de eerste 2 kwartalen van 2012.

### Bedrijventerrein

Volgens de vastgoedrapportage Twente 2013 is er in 2012 in Twente 10,59 ha. bedrijventerrein uitgegeven; vergeleken met het jaar ervoor een daling van 26,8%. De uitgifte van grond daalde, net als in 2011. De grondprijs van de direct uitgeefbare bedrijventerreinen van de drie grootste steden varieert van € 65 tot € 175,- per m<sup>2</sup>. De gemeenten hebben samen 262 ha. direct uitgeefbaar bedrijventerrein en particulieren nog eens 34 ha.. In Twente is op termijn 369 ha. aan uitgeefbare grond voor bedrijventerreinen aanwezig.

De bevolkingsomvang van de provincie Overijssel zal volgens de vastgoedrapportage Twente 2013 vijf jaar eerder dan de rest van Nederland gaan krimpen. Twente krijgt er het eerst mee te maken. Dat deze ontwikkeling in Overijssel sneller gaat, komt vooral doordat meer mensen uit de provincie vertrekken dan er terugkomen. Ook trekt Overijssel minder buitenlandse immigranten dan de rest van Nederland. Omdat veel jonge mensen vertrekken, heeft Overijssel nu al te maken met een forse afname van het aantal geboortes. Rond 2035 krijgt de provincie te maken met aanhoudende bevolkingskrimp. De provincie denkt dat er ondanks de krimp voorlopig nog wel in alle gemeenten woningen gebouwd moeten worden, maar niet in hetzelfde tempo als voorheen en niet overal evenveel. Er moet vooral anders en aantrekkelijker worden gebouwd.

## 2.3. Ontwikkelingen Dinkelland

In 2012 zijn volgens de vastgoedrapportage Twente 2013 in het deelgebied Tubbergen-Losser-Dinkelland-Oldenzaal 442 woningtransacties geregistreerd bij de NVM, 53 meer dan in 2011. In het eerste halfjaar van 2013 bedroeg het aantal transacties 151.

In dit deelgebied stonden op 1 juli 2013 totaal 1.192 woningen te koop, een stijging van 11,2% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. In de gemeente Dinkelland is het totale aanbod per 1 september 2013 gestegen naar 142 woningen t.o.v. 122 woningen een jaar geleden. Het aanbod van met name vrijstaande woningen ten opzichte van vorig jaar is sterk toegenomen. Het aanbod van de andere type woningen is redelijk stabiel gebleven.

De mediane verkooptijd in 2012 voor een woning steeg fors met 46 dagen naar 172 dagen. In de eerste helft van 2013 is het aantal dagen weer gedaald naar 150. Voor de gemeente Dinkelland geldt een mediane verkooptijd van 146 dagen. Deze looptijd ligt in de lijn van de landelijke looptijd.



De woningen in het noordelijk gebied van Twente noteerden in 2012 een gemiddelde koopsom van € 228.375,-, een daling van 5,6% ten opzichte van 2011. In het eerste halfjaar van 2013 daalde de gemiddelde koopsom met 9% tot €207.928,-. Appartementen stegen 5,3% in waarde, hoekwoningen daalden 2,5%, twee-onder-één kapwoningen daalden met 4,5%, tussenwoningen daalden met 7,3% en vrijstaande woningen daalden met 16,3% in waarde in het eerste halfjaar van 2013.

In de gemeente Dinkelland laten de verkoopprijzen in het algemeen over het afgelopen jaar een stabilisatie zien in de types tussenwoning, hoekwoningen en 2 onder 1 kap woningen. De vrijstaande woningen zijn in prijs met ca. 9% gedaald. Gezien het geringe aantal verkopen, kan de verkoop van een of een beperkt aantal woningen reeds een grote invloed uitoefenen op de gemiddelde cijfers en een vertekend beeld geven. Men dient derhalve voorzichtig te zijn met het trekken van conclusies uit de verkoopcijfers welke per kwartaal worden bijgehouden. Het verdient aanbeveling te kijken naar trends over een wat langere termijn.

In het verleden kon de gemeente Dinkelland altijd rekenen op een goede afname van de door haar ontwikkelde en in verkoop gebrachte nieuwbouwplannen, echter de banken- en Europese crisis die zwaar drukt op de ontwikkelingen in de vastgoed markt in Nederland drukken ook hun stempel op de ontwikkelingen binnen de gemeente Dinkelland. Wel zien wij in het derde kwartaal 2013 dat er vanuit de particuliere markt weer meer vraag naar bouwgrond is in de gemeente Dinkelland. Ook ontwikkelaars melden zich weer bij de gemeente Dinkelland om grond af te nemen omdat zij kansen zien. Een positieve ontwikkeling dus.

#### 2.4. Bestaande- versus nieuwbouw

Voor de intrede van de crisis in 2008 gold dat nieuwbouw goed kon concurreren met bestaande bouw. Naast dat men over het algemeen voordeliger uit was had de keuze voor nieuwbouw ook diverse andere voordelen. Alles is naar eigen wens in te delen en in te richten, beperkt onderhoud voor de komende jaren en zo verder. Gezien de situatie op de bestaande markt en de daaruit voortvloeiende prijsdalingen, is de concurrentiepositie van nieuwbouw voor wat de prijsvorming sterk achter gebleven. Veel gemeentes hebben de afgelopen jaren hun gronduitgifteprijsen, dan wel geïndexeerd of gestabiliseerd. De kosten voor het bouwen zijn in de eerste jaren van de crisis ook redelijk gelijk gebleven, hetgeen betekende dat de kosten voor een nieuwe woning veel hoger uitvielen dan de bestaande bouw. In de vorig jaar uitgebrachte rapportage werd duidelijk dat een vrijstaande nieuwbouwwoning in de gemeente Dinkelland globaal € 50.000,- euro duurder was dan een vergelijkbare woning in de bestaande markt.

Ook dit jaar is weer gerekend om de verschillen tussen nieuwbouw en te koopstaande woningen inzichtelijk te maken. Om tot een goede vergelijking te komen tussen een bestaande grondgebonden woning en een nieuw te realiseren grondgebonden woning op een gemeentelijke nieuwbouwkavel, is een inventarisatie gemaakt van de thans op de bestaande woningmarkt beschikbare objecten. Vervolgens zijn deze met een aantal zo objectief mogelijk vastgestelde criteria vergeleken met een gemiddelde nieuwbouwwoning, met een afwerkingsniveau vergelijkbaar met het gemiddelde in de gemeente Dinkelland. De bouwkosten vermeld in "Bouwkosten woningen Taxatieboekjes 2013" zijn hierbij als uitgangspunt genomen. Bij de vergelijking tussen de gemiddelde totale kosten van een bestaande woning en de gemiddelde totale kosten van een nieuwbouw woning hebben wij gekeken naar de grotere kernen binnen de gemeente Dinkelland. Hier liggen een aantal redenen aan ten grondslag. Ten eerste rekenen we met gemiddelden. Wanneer het aanbod van bestaande woningen in een bepaalde kern erg beperkt is dan heeft een enkele woning een dermate bepalende invloed op de waarde dat we niet meer van een reëel gemiddelde kunnen spreken. Daarnaast is het zo dat deze vergelijking wordt gemaakt om te kijken of nieuwbouw nog wel kan concurreren met de bestaande bouw of dat de grondprijzen bijgesteld dienen te worden. Om van concurrentie te kunnen spreken zal er ook sprake moeten zijn van enig aanbod in de bestaande markt. Wanneer dit aanbod niet of nauwelijks aanwezig is zoals het geval in de kleine kernen heeft deze vergelijking geen toegevoegde waarde. Voor de vergelijking komen in feite alleen Denekamp, Ootmarsum, Weerselo en Deurningen (alleen vrijstaand) in aanmerking.

Inventarisatie beschikbare bestaande halfvrijstaande inclusief hoek en rijen woningen binnen bebouwde kom in woonwijk per 1/9/13:

Plaats	Aantal te koop	Gemiddelde vraagprijs	Gemiddeld Bouwjaar	Gemiddelde Inhoud	Gemiddeld perceelsoppervlak
<u>Denekamp</u>	<u>24</u>	<u>204.000</u>	<u>1976</u>	<u>392</u>	<u>252</u>
<u>Ootmarsum</u>	<u>16</u>	<u>180.000</u>	<u>1969</u>	<u>383</u>	<u>264</u>
<u>Weerselo</u>	<u>2</u>	<u>243.000</u>	<u>1989</u>	<u>453</u>	<u>306</u>
<u>Deurningen</u>	<u>3</u>	<u>240.000</u>	<u>1978</u>	<u>463</u>	<u>288</u>

Inventarisatie beschikbare bestaande vrijstaande woningen binnen bebouwde kom in woonwijk per 1/9/13:

Plaats	Aantal te koop	Gemiddelde vraagprijs	Gemiddeld Bouwjaar	Gemiddelde Inhoud	Gemiddeld perceelsoppervlak
<u>Denekamp</u>	<u>35</u>	<u>390.000</u>	<u>1973</u>	<u>685</u>	<u>736</u>
<u>Ootmarsum</u>	<u>26</u>	<u>320.000</u>	<u>1974</u>	<u>513</u>	<u>522</u>
<u>Weerselo</u>	<u>4</u>	<u>267.000</u>	<u>1980</u>	<u>593</u>	<u>503</u>
<u>Deurningen</u>	<u>8</u>	<u>350.000</u>	<u>1981</u>	<u>706</u>	<u>708</u>

Berekening bestaand versus nieuwbouw 2013:

	Denekamp		Ootmarsum		Weerselo		Deurningen	
	Vrijstaand	2*1 kap	Vrijstaand	2*1 kap	Vrijstaand	2*1 kap	Vrijstaand	2*1 kap
<b>Bestaande bouw</b>								
Vraagprijs	€ 390.000	€ 204.000	€ 320.000	€ 180.000	€ 267.000	€ 243.000	€ 350.000	€ 240.000
Onderhandelingsmarge	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Kosten koper	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Revitaliseringskosten	€ 30.000	€ 15.000	€ 30.000	€ 15.000	€ 30.000	€ 15.000	€ 30.000	€ 15.000
<b>Kostprijs totaal</b>	<b>€ 411.615</b>	<b>€ 214.614</b>	<b>€ 343.120</b>	<b>€ 191.130</b>	<b>€ 291.260</b>	<b>€ 252.776</b>	<b>€ 372.475</b>	<b>€ 249.840</b>

	Denekamp		Ootmarsum		Weerselo		Deurningen	
	Vrijstaand	2*1 kap	Vrijstaand	2*1 kap	Vrijstaand	2*1 kap	Vrijstaand	2*1 kap
<b>Nieuwbouw</b>								
Inhoud m <sup>2</sup>	685	392	513	383	593	453	706	463
bouwprijs per m <sup>2</sup>	€ 304	€ 320	€ 333	€ 320	€ 333	€ 292	€ 300	€ 292
bouwkosten excl. BTW	€ 208.240	€ 125.440	€ 170.829	€ 122.560	€ 197.469	€ 132.276	€ 211.800	€ 135.196
BTW	21%	21%	21%	21%	21%	21%	21%	21%
<b>Bouwkosten incl. BTW</b>	<b>€ 251.970</b>	<b>€ 151.782</b>	<b>€ 206.703</b>	<b>€ 148.298</b>	<b>€ 238.937</b>	<b>€ 160.054</b>	<b>€ 256.278</b>	<b>€ 163.587</b>
Kaveloppervlak m <sup>2</sup>	736	252	522	264	503	306	708	288
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 210	€ 210	€ 210	€ 210	€ 200	€ 200	€ 240	€ 240
Totale kavelprijs excl. BTW	€ 154.560	€ 52.920	€ 109.620	€ 55.440	€ 100.600	€ 61.200	€ 169.920	€ 69.120
BTW	21%	21%	21%	21%	21%	21%	21%	21%
<b>Kavelprijs incl. BTW</b>	<b>€ 187.018</b>	<b>€ 64.033</b>	<b>€ 132.640</b>	<b>€ 67.082</b>	<b>€ 121.726</b>	<b>€ 74.052</b>	<b>€ 205.603</b>	<b>€ 83.635</b>
Kosten garage	€ 20.000	€ 15.000	€ 20.000	€ 15.000	€ 20.000	€ 15.000	€ 20.000	€ 15.000
<b>Totale nieuwbouwprijs</b>	<b>€ 458.988</b>	<b>€ 230.816</b>	<b>€ 359.343</b>	<b>€ 230.380</b>	<b>€ 380.663</b>	<b>€ 249.106</b>	<b>€ 481.881</b>	<b>€ 262.222</b>
<b>Resultaat</b>	<b>€ 47.373</b>	<b>€ 16.202</b>	<b>€ 16.223</b>	<b>€ 39.250</b>	<b>€ 89.404</b>	<b>€ -3.670</b>	<b>€ 109.406</b>	<b>€ 12.382</b>

\* vergelijking is nieuw voor oud

De verlaging van de grondprijzen van vorig jaar werpt zijn vruchten af. In Denekamp en Ootmarsum valt de vergelijking voor vrijstaande woningen thans beter uit dan vorig jaar. De gemiddelde vraagprijs voor een vrijstaande woning is minder gewijzigd dan de kosten voor grond en bouw, die samen gedaald zijn. Een nieuw te bouwen vrijstaande woning is in deze plaatsen nog steeds flink duurder dan een te kopen vrijstaande woning in de bestaande bouw. De vergelijking in Deurningen levert een heel ander beeld op. Daar is het nieuw bouwen van een vrijstaande woning fors duurder dan het kopen van een bestaande vrijstaande woning. Voor een groot deel valt dit te wijten aan het bestaande aanbod. De gemiddelde vraagprijs ligt tussen die van Denekamp en Ootmarsum in, terwijl het gemiddelde aangeboden volume en gemiddelde kaveloppervlakte groter zijn. Hieruit kan men concluderen dat de bestaande woningen in Deurningen in verhouding goedkoper zijn dan in Denekamp en Ootmarsum. Dat gegeven samen met de hogere grondprijs voor kaveluitgifte maakt het verschil tussen nieuwbouw of bestaand erg groot.

Voor de twee onder 1 kap woningen zien we dat een nieuw te bouwen woning in vergelijking met een bestaande in het algemeen duurder is. Voor Denekamp, Weerselo en Deurningen gaat het hier om kleine bedragen. Voor Ootmarsum is het verschil wel redelijk groot en is de situatie voor nieuwbouw verslechterd ten opzicht van vorig jaar. De gemiddelde vraagprijs van twee onder een kap woning is in Ootmarsum met maar liefst € 40.000,- gedaald t.o.v. 2012.

## 2.5. Bronnen

---

- Twentse Vastgoedrapportage 2012
- Neprom
- Kwartaalcijfers Woningmarktreportage NVM 2012/2013
- Database NVM
- Realworks uitwisselingsysteem

### 3. Uitgifteprijzen gemeente Dinkelland en omliggende gemeentes

#### 3.1. Gemeente Dinkelland

Onderstaand overzicht geeft per plangebied aan hoeveel kavels er tot september 2013 zijn verkocht, hoeveel er nog beschikbaar zijn en welk prijsniveau de gemeente momenteel hanteert.

Plangebied	Aantal verkocht	Aantal nog te koop	Prijs per m <sup>2</sup>
Brookhuis Ootmarsum	6	78**	€ 210,-
Poolboer, Ootmarsum	0	1	€ 235,-
Pierik, Denekamp	3	5+ 92*	€ 210,-
Reestman noord, Weerselo	0	3	€ 200,-
Noord Deurningen fase III	1	25*	€ 180,-
Tilligte West	0	9*	€ 180,-
Echelpoel III, Weerselo	0	22	€ 90,-
De Mors IV, Ootmarsum			€ 90,-
De Schil (woonkavel), Rossum	0	1	€ 185,-
De Schil, (woon-/werkkavel), Rossum	0	3	€ 125,-

\* aantallen kunnen wijzigen in verband met flexibele invulling (2/1 kap of vrijstaand) van de plannen.

\*\* op 38 kavels rust een optie van een ontwikkelaar

Het afgelopen jaar zijn er 6 bouw kavels verkocht in het nieuwbouwplan Brookhuis in Ootmarsum. Deze kavels zijn afgenomen door een ontwikkelaar/aannemer welke op deze kavels 5 blokken van 2 gaat realiseren. Daarnaast heeft een andere ontwikkelaar een optie om in de komende jaren in totaal 38 kavels af te nemen.

Wel ziet men in het algemeen meer vraag naar bouw kavels binnen de gemeente Dinkelland. De gemeente Dinkelland verwacht dit jaar nog diverse kavels aan particulieren of ontwikkelaars te verkopen. Zo zijn er 6 particulieren welke collectief met elkaar 6 kavels in het plan Pierik 2 in Denekamp willen afnemen om daar gezamenlijk een kleinschalig nieuwbouwplan te realiseren in samenwerking met een aannemer.

Voor de bedrijventerreinen De Mors IV en Echelpoel III is in het eerste jaar concrete belangstelling getoond door marktpartijen. Naar verwachting worden op korte termijn reserverings- en koopovereenkomsten gesloten voor 3 bouw kavels. Op De Mors IV voor 1 bouw kavel van 2 ha. en op Echelpoel III voor 2 bouw kavels van in totaal 1 ha. Bouwgrond. Algemeen beeld is dat de interesse in bedrijfs kavels weer enigszins aantrekt in vergelijking met voorgaande jaren.

### 3.2. Grondprijzen in de regio

Het onderstaande overzicht geeft het prijsniveau weer zoals gehanteerd door de gemeentes in 2013.

Gemeente	min	max	bedrijventerrein
Tubbergen kern	200	242,55	84 / 91
Tubbergen kleine kernen	180,40	220	
Losser	224	259	102
Oldenzaal	290	300	155 / 175
Hengelo	265	310 / 359*	110 / 195***
Hengelo kleine kern		230**	
Borne	270	270	150 / 180
Hof van Twente (Goor Hengevelde Diepenheim Bentelo)	200	225	95 / 130
Hof van Twente (Markelo)	215	240	
Hof van Twente (Delden)	225	250	
Haaksbergen	270	270	130 / 150

\* voor het aantal m<sup>2</sup> kaveloppervlak boven de 1.000 m<sup>2</sup> wordt een grondprijs van € 100,- per <sup>2</sup> gehanteerd.

\*\* betreft laatste kavel in langjarig plan.

\*\*\* voor zichtlocaties wordt een extra toeslag bovenop de hier genoemde prijs gevraagd

Over het algemeen hebben vergelijkbare gemeentes in de regio hun prijzen ten opzichte van 2012 niet noemenswaardig bijgesteld. Tubbergen, Borne, Haaksbergen en het Hof van Twente hanteren nog dezelfde prijzen.. De gemeente Hengelo geeft op bovenstaande prijzen een korting van 10% voor alle particuliere bouwkavels die door de gemeente uitgegeven worden. De korting geldt voor alle koopovereenkomsten of aktes die worden getekend in de periode van 1 juli tot en met 31 december 2013. Met de maatregel hoopt de gemeente een positieve impuls te geven aan de woningmarkt.

Losser heeft de prijzen licht verhoogd. Oldenzaal heeft de minimale prijs wel enigszins verlaagd, maar ook de maximale prijs verhoogd. Zij hanteert nu een marge van € 10,-.

Zoals de tabel aantoont hanteren de meeste gemeentes een gedifferentieerde prijs. Naar gelang de locatie en het toegestane type bebouwing. Borne en Haaksbergen hanteren voor het enige project binnen hun gemeente dat zij momenteel uitgeven echter één prijs. Borne stimuleert de verkoop door het beschikbaar stellen van startersleningen. De gemeente Dinkelland heeft per 1 oktober 2013 eveneens de starterslening ingevoerd.

Bij de inventarisatie is naar voren gekomen dat de meeste gemeentes nog geen duidelijk beeld hebben over de prijsontwikkeling voor 2014. De trend lijkt in eerste instantie op het bevriezen van de prijzen.



## 4. Grondprijzen 2014

### 4.1. Grondprijzen 2014 bestaande plannen

Op basis van voorgaande overwegingen en de wijze waarop de gemeente Dinkelland in het verleden haar grondprijzen al heeft aangepast naar de nieuwe markt omstandigheden gaan wij er van uit dat de vastgoedmarkt, waaronder die voor nieuwbouw, voorlopig niet zal verbeteren maar ook niet zal verslechteren en komen wij tot de conclusie dat de uitgifteprijzen voor de reeds in verkoop gebrachte plannen niet hoeven te worden bijgesteld. Dit wordt mede ingegeven door de recente verkopen en de concrete belangstelling voor bouwkvavels in de gemeente Dinkelland.

Naast het hanteren van een prijs binnen een plangebied willen wij de gemeente Dinkelland adviseren ook de volgende staffeling in de uitgifteprijs per m<sup>2</sup> aan te brengen.

Voor woningbouwkvavels in de plannen Brookhuis, Pierik, Reestman, Noord Deurningen en Tilligte West:

- 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.

Wanneer deze staffeling wordt toegepast zal de concurrentiepositie van nieuwbouw sterk verbeteren en creëert de gemeente enigszins meer flexibiliteit bij de verkoop.

Voor wat betreft de bedrijfskvavels op Echelpoel III, De Mors IV en Sombeek IV wordt geen onderscheid gemaakt in prijzen voor zichtlocaties. In verband met de beoogde kwaliteit zullen op deze locaties extra beeldkwaliteitseisen worden gesteld die bij de betreffende ondernemers kosten met zich mee zullen brengen. Een verhoogde grondprijs voor deze locaties is dan niet reëel. Op de bedrijvenlocaties adviseren wij tevens om in geval van kvavels groter dan 10.000 m<sup>2</sup> of ingeval van een incurante kavel een marge van 10 tot 15 euro beneden de adviesprijs te hanteren.

Plangebied	Prijs per m <sup>2</sup>
Brookhuis Ootmarsum	€ 210,-
Poolboer Ootmarsum	€ 235,-*
Pierik, Denekamp	€ 210,-
Reestman, Weerselo	€ 200,-
Noord Deurningen fase III	€ 180,-
Tilligte West	€ 180,-
Echelpoel III, Weerselo	€ 90,-
De Mors IV, Ootmarsum	€ 90,-
De Schil, Rossum, woon/werkkvavels	€ 125,-
De Schil, Rossum, woonkavel	€ 185,-

\* het betreft 1 kavel

#### 4.2. Grondprijsindicatie 2014 in ontwerp zijnde plannen

De plannen welke nog in de procedurele fase zitten worden getaxeerd als aangegeven in de onderstaande tabel. Wel dient hier nadrukkelijk bij opgemerkt te worden dat gezien de huidige situatie op de markt men terughoudend zal moeten zijn met het in de verkoop brengen van deze plannen. Fasering is hierbij van belang. Tevens willen wij benadrukken dat de prijsindicaties een momentopname betreft. Definitieve vaststelling van onderstaande uitgifteprijsen in de toekomst zal in overleg met ondergetekenden dienen te geschieden.

Plangebied	Prijs per m <sup>2</sup>
't Spikkert, Weerselo	€ 210,-
Deurninger Es	€ 240,-
Deurninger Es (Iint – ca. 11 kavels)	€ 260,-
Rossum Noord	€ 185,-
Lattrop Kraakenhof	€ 180,-
Diezelkamp, Saasveld	€ 185,-
De Mors IV, Ootmarsum Uitbreiding	€ 90,-
Sombeek IV, Denekamp	€ 90,-

Het plan "Spikkert" in Weerselo is voor wat betreft het volume van het plan in verhouding met de omvang van het dorp, erg ambitieus. Om een voorspoedige verkoop van dit plan te realiseren zal men zich niet alleen moeten richten op de potentiële kopers uit Weerselo maar zal men zich ook moeten richten op potentiële kopers uit de omliggende gebieden. Dit houdt in dat men in directe concurrentie is met de plannen uit de omliggende gemeenten, waaronder Oldenzaal en Hengelo. Om deze kopers naar Weerselo te kunnen halen zal men naast het hanteren van een aantrekkelijke prijs zeker ook aandacht moeten hebben voor het voorzieningen niveau. Een uitbreiding van het aantal winkels en andere voorzieningen is dan zeker gewenst. Tevens zal men oog moeten hebben voor de mogelijkheid/bereikbaarheid van gevarieerd onderwijs. Wij plaatsen echter vraagtekens of deze ambities in deze tijd nog kunnen worden gerealiseerd.

Om de prijs enigszins stabiel te kunnen houden is het noodzakelijk het plan in verschillende fases uit te geven. Men zal een zekere schaarste in de hand moeten werken.

De kavels aan de Deurninger Es welke aan de voor-/achterzijde grenzen aan het landelijke gebied zijn door ons hoger gewaardeerd door hun ligging met uitzicht over de Deurninger Es. Het gaat hier om ca. 11 kavels. In de bijlage zijn deze kavels oranje gearceerd.

#### Plan Commanderie:

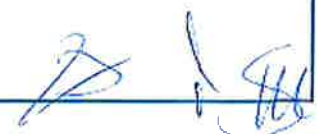
Wij adviseren om na definitief worden van het bestemmingsplan de kavelrijzen dan vast te stellen middels een taxatie op kavelniveau.

Gezien de marktsituatie voor exclusieve kavels op dit moment, met een groot aanbod adviseren wij de kavels niet ineens op de markt aan te bieden maar in fasen uit te geven.

De gemiddelde kavelgrootte in het Commanderie bedraagt ca. 1.300 m<sup>2</sup>. De kleinste is ongeveer 1.100 m<sup>2</sup> en de grootste 1.400 m<sup>2</sup>. In het bestemmingsplan zijn 16 kavels opgenomen. Deze kavels zijn voorzien van ruime bouwvlakken (vanaf 500 m<sup>2</sup> tot 750 m<sup>2</sup>). Van deze oppervlakte mag 70% bebouwd worden met een goothoogte van 3 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter. Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, maar deze geeft een potentiële koper nog veel ruimte om zijn eigen wensen door te voeren in zijn bouwplannen. Daarnaast heeft het bestemmingsplan een ruimere bijgebouwenregeling dan elders. Bij de huidige kavelverdeling mag er 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden gebouwd. Deze bijgebouwen mogen worden gebruikt voor het uitoefenen van een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. Voorbeelden hiervan zijn het leveren van diensten, juridisch, medisch, kunstzinnig of een kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid. De woonfunctie moet altijd wel de hoofdfunctie blijven.

#### 4.3. Grondprijzen 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.



## 5. Visie

### 5.1 Toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt

Het is niet mogelijk in de toekomst te taxeren. Uiteraard is het wel mogelijk een toekomstverwachting te omschrijven, op basis van de recente ontwikkelingen. Hiervoor maken we onder andere gebruik van de Vastgoedrapportage Twente 2013.

### 5.2 Toekomstverwachting

Op de lange termijn kunnen de prijzen van woningen en nieuwbouwkavels weer gaan stijgen, maar op de korte en middellange termijn lijkt daar geen sprake van te zijn. Van invloed is de rentestand.

De hypotheekrenteaftrek is inmiddels verminderd en de invloed hiervan wordt voor een ieder duidelijk. Woningen zijn inmiddels redelijk betaalbaar geworden, door de lage rentestand en de prijsdalingen over afgelopen 5 jaren. Het ontbreekt momenteel aan consumentenvertrouwen. De komende jaren is een renteverhoging bijna onvermijdelijk (lager dan nu kan bijna niet). Naar verwachting zal dit ook van grote invloed zijn op de prijsontwikkeling.

In onze visie is de eerstkomende tijd een stijging van de woningprijzen en de kaveluitgifteprijs niet te verwachten.

Goede advisering en realisme over de woningmarkt, zoals hieronder puntsgewijs genoemd, kunnen mogelijk bijdragen aan minder wantrouwen en meer positiviteit bij de woningkoper. Ondanks een tegenvallend kwartaal ten aanzien van de woningmarkt in Oost-Nederland zien wij toch lichtpunten aan het eind van de tunnel. Daarmee vertrouwend op betere kansen en mogelijkheden in de tweede helft van 2013.

Hervormingen van de woningmarkt zijn naar onze mening niet te voorkomen, het moment van en de uitvoering van de hervormingen graag zo doordacht mogelijk.

- De verwachte stabilisering van de huizenprijzen, zoals aangegeven door onder andere Rabobank, ING-bank en NVM zijn reden om de woningmarkt met meer positieve gevoelens te benaderen;
- De stijgende huurprijzen in samenhang met hetgeen vermeld is in de vorige alinea zijn juist een positieve prikkel om over te stappen naar een koopwoning;
- De lagere woonlasten, veroorzaakt door de gedaalde huizenprijzen, de gedaalde hypotheekrente en de gedaalde overdrachtsbelasting zouden juist een positieve impuls aan de woningmarkt moeten geven;
- De gewijzigde hypotheekvoorspellingen hebben het voordeel dat u na 30 jaar u hypotheek geheel heeft afgelost in tegenstelling tot een (deels) aflossingsvrije hypotheek;
- De verruimde mogelijkheden voor een starterslening en het lage BTW-tarief voor verbouwingen maken het realiseren van woonwensen van een koper alleen maar betaalbaarder en beter haalbaar;
- De positievere, economische verwachtingen, zowel landelijk als Europees, leiden (mogelijk) tot verbeteringen vanaf 2014;
- De zekerheid en voordelen die een instantie als de Nationale Hypotheekgarantie aan de woningkoper biedt.

Om uit de huidige markt nog beter te stimuleren zijn er door diverse partijen al voorstellen gedaan. Voorbeelden hiervan zijn:

- 1) Normaliseer de financieringsmogelijkheden voor huizenkopers
- 2) Verbeter de condities waaronder hypotheekleningen worden verstrekt
- 3) Lever een bijdrage aan startersleningen. De gemeente Dinkelland heeft deze per 1 oktober 2013 ingevoerd.
- 4) Kom doorstromers tegemoet die hun restschuld moeten financieren.
- 5) Stimuleer innovaties in energiezuinige woningen
- 6) Verlaag de btw op bouwgrond
- 7) ruimere schenkingsmogelijkheden ouders aan kinderen t.b.v. eigen woningbezit

De vooruitzichten voor de komende jaren zijn dan ook positiever gestemd dan de afgelopen jaren. Naar verwachting zal er een lichte verbeteringen optreden in de vastgoedmarkt. Banken blijven echter uiterst terughoudend in het verstrekken van hypotheekleningen, als gevolg van aangescherpte toezichtelen en vanwege de eigen balansproblematiek. Veel potentiële kopers en zeker de starters wachten – al dan niet gedwongen - af. Het invoeren van de starterslening in de gemeente Dinkelland mag dan ook als zeer positief bestempeld worden.

Wij onderschrijven nog steeds de mening van diverse partijen dat het van groot belang is dat er maatregelen genomen dienen te worden. En dat deze maatregelen duidelijkheid scheppen aan de consument. Tevens denken wij dat het verstandig zal zijn om aan de hand van de nieuwe situatie in de loop van 2014 het prijsniveau wederom onder de loep te nemen, en eventueel waar nodig bij te stellen. Het blijft echter van groot belang om enigszins schaarste te creëren. Dit kan alleen door nieuwe plannen met grote voorzichtigheid en gefaseerd in de markt te zetten.

**Bijlagen**

- \* Plankaarten
- \* Voorwaarden

H.A. Sentker (02R462SCVM / RMT 07.121.3432)  
Landerijenbureau Kromhof-Pullen

B.J.J. Bulter (RMT 07.121.2373)  
Weusthuis Makelaardij

F.W.J. Morskief (RMT.07.121.1797)  
Morskief "De-Twentsche Makelaar"



## **Bestaande plannen**

Verheeld cum Poppink 16v 10x 2<sup>o</sup> hap  
E34MES

Buikende Verheeld



in Op die cum Poppink ontvankbaar  
38 haars  
2<sup>o</sup> hap  
Rijenvan.

vrijstaande  
woningen  
kavels ± 500m²

**AAN DIT DOCUMENT KUNNEN GEEN RECHTEN ONTLEEND WORDEN**

Projectnummer: **A3**

Tekeningnummer: **Deurm. 27 augustus 2012**

Gek.: **GRK**

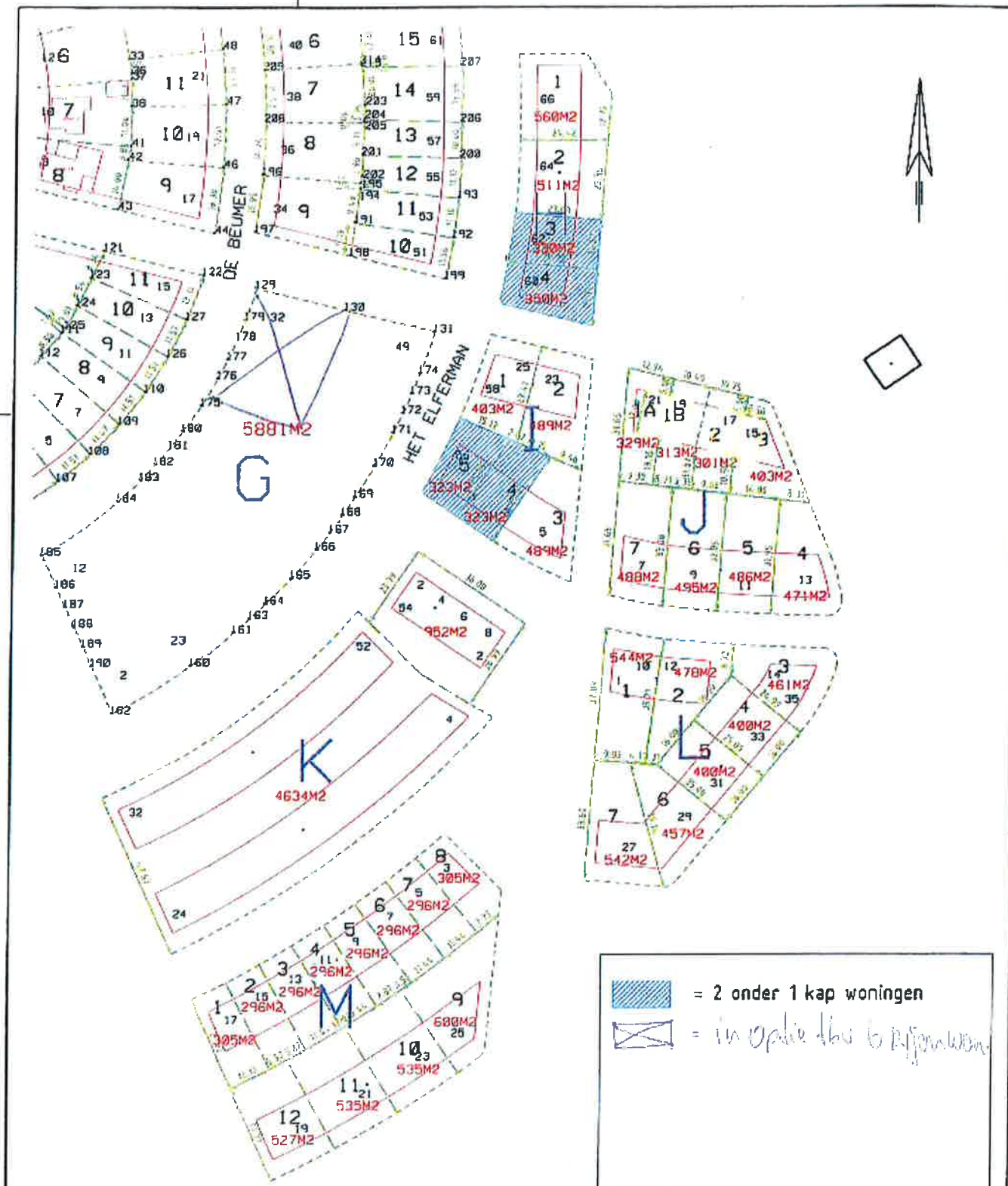
Adresgegevens

**gemeente Dinkelland**

Gemeente Dinkelland  
Postbus 11  
7590 AA Darelcamp  
www.dinkelland.nl

Voorlopige verkoopkaart Bouwkavelen Plan Broekhuis Oolmarum

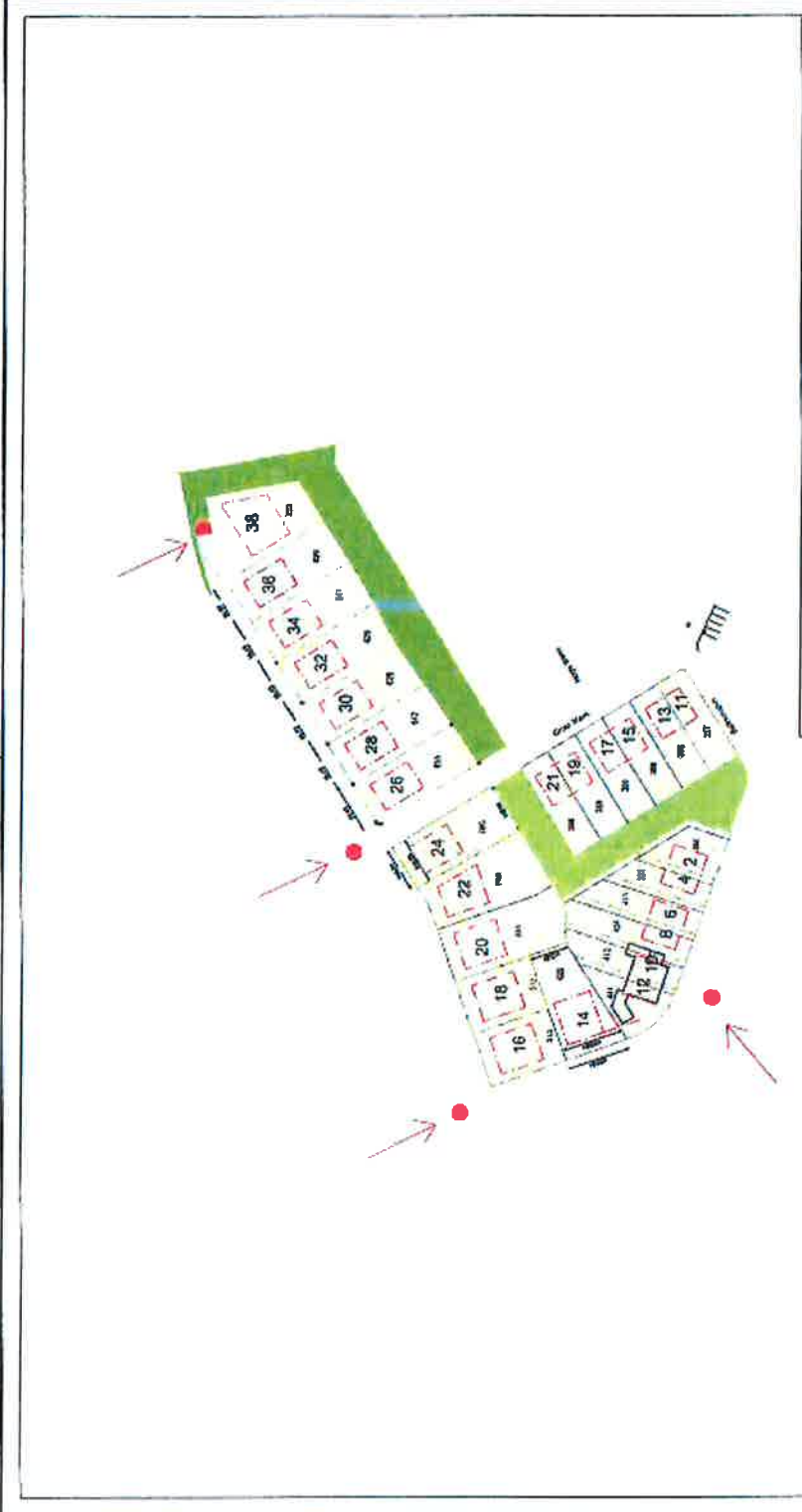
Opis  
Verkoop (ook nog NIET gesubsidieerd bij roozi)



<b>Voorlopig Matenplan</b> <b>Pierik fase 2 -2</b>	<b>A3 1 : 1000</b> 0m 20m	Projectnummer:
	Datum: 27-04-2012 02-08-2012 28-08-2012	Tekeningnummer:
Get.: grs	Afdeling: opw	







**AAN DIT DOCUMENT KUNNEN GEEN RECHTEN ONTLEEND WORDEN**

Projectnummer:	A3
Taalnummer:	
Deuren inget 2012	
Col.: CR	
Afslag: Vrijwilligen	

**Legende:**

- Blauw: Dats
- Rood: Verkocht (als nog NIET geconcreteerd)
- Groen: Verkoop (als nog NIET geconcreteerd)

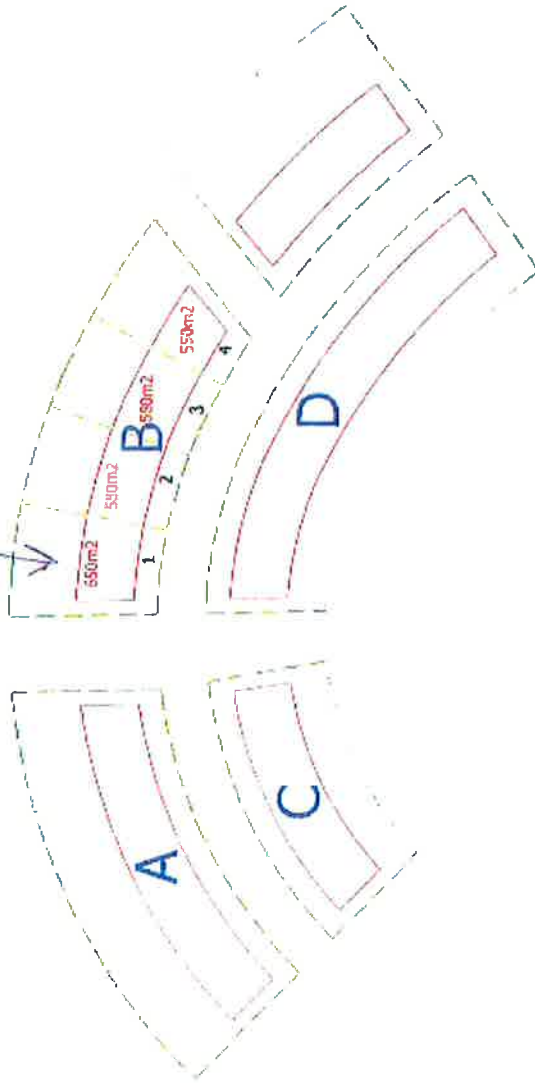
**gemeente Dinkelund**

Gezondheidszorg  
Postbus 11  
7400 AA Doornikamp  
www.dinkelund.nl





*Verwacht*



AAN DIT DOCUMENT KUNNEN GEEN RECHTEN ONTLEEND WORDEN

## Matenplan Noord Deurningen

A3 1 : 1000  
Om 20m

Projectnummer

Tekeningnummer

Datum: 04-12-2012

Est:            grs

Afmeting:    opp

Fase 2

**gemeente Dinkelland**



Gemeente Dinkelland  
Postbus 11  
7596 AA Dinkelland  
www.dinkelland.nl

SFEES



**LEGENDA**

Plan of Aankomst  
 Bestemmingsplan  
 NL.IMRD.1774.TALPTILIGTIGWEST-0305  
 Eindebestemmingen

- Gras
- Wonen / Woonwoning
- Agrarisch

Bouwvlakken

Bouwvlak

Maatvoeringsvoorzieningen

Maximale paar- en bouwhoogte (m)

Verkeersmaat

Topografische gegevens en bestaande ondergrond

Ligging planvrijheid



Ligging planvrijheid

Project	Titel	Werkingsjaar	Plaats
Bestemmingsplan	Bestemmingsplan	2012	JK
Uitvoering	Uitvoering	2011	JK
Uitvoering	Uitvoering	2011	JK
Uitvoering	Uitvoering	2011	JK

**Bestemmingsplan:**  
**"Tiligte West"**

georegule DinkelLand

Hoofdstraat 43  
 7625 PB Zandereen  
 tel: 074- 265 70 20

fax: 074- 266 89 67  
 email: info@ad-fontem.nl  
 internet: www.ad-fontem.nl

**ad fontem**  
 JURIDISCH BOUWADVIES





**gemeente Dinkelland**

**inrichtingsschets Bedrijventerrein Echelpoel III Weerselo**

schaal : 1 : 1000

datum : 27-06-2012

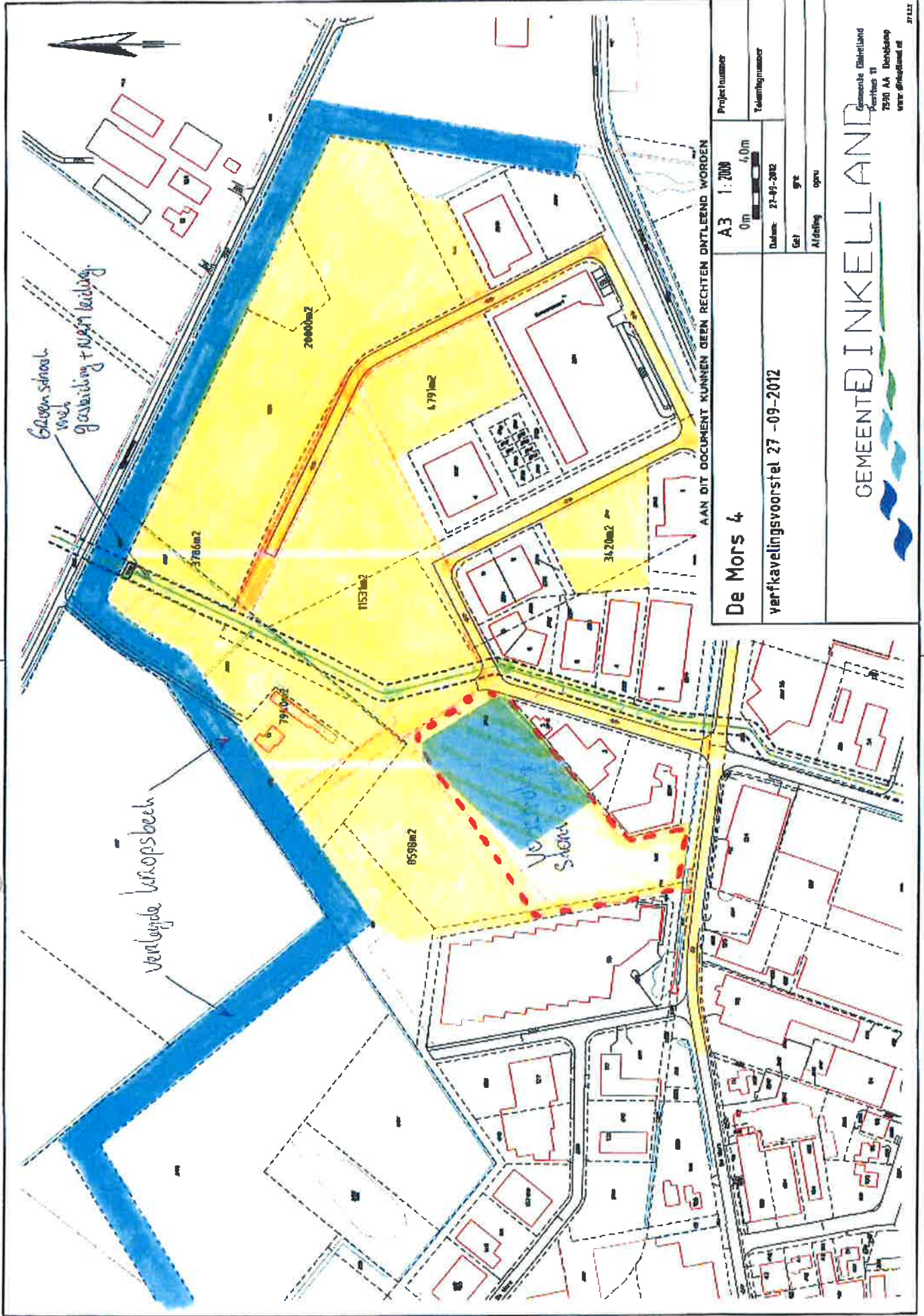
project nr. : 90967

tekening nr. : 13073b

**s a b**

Arnhem

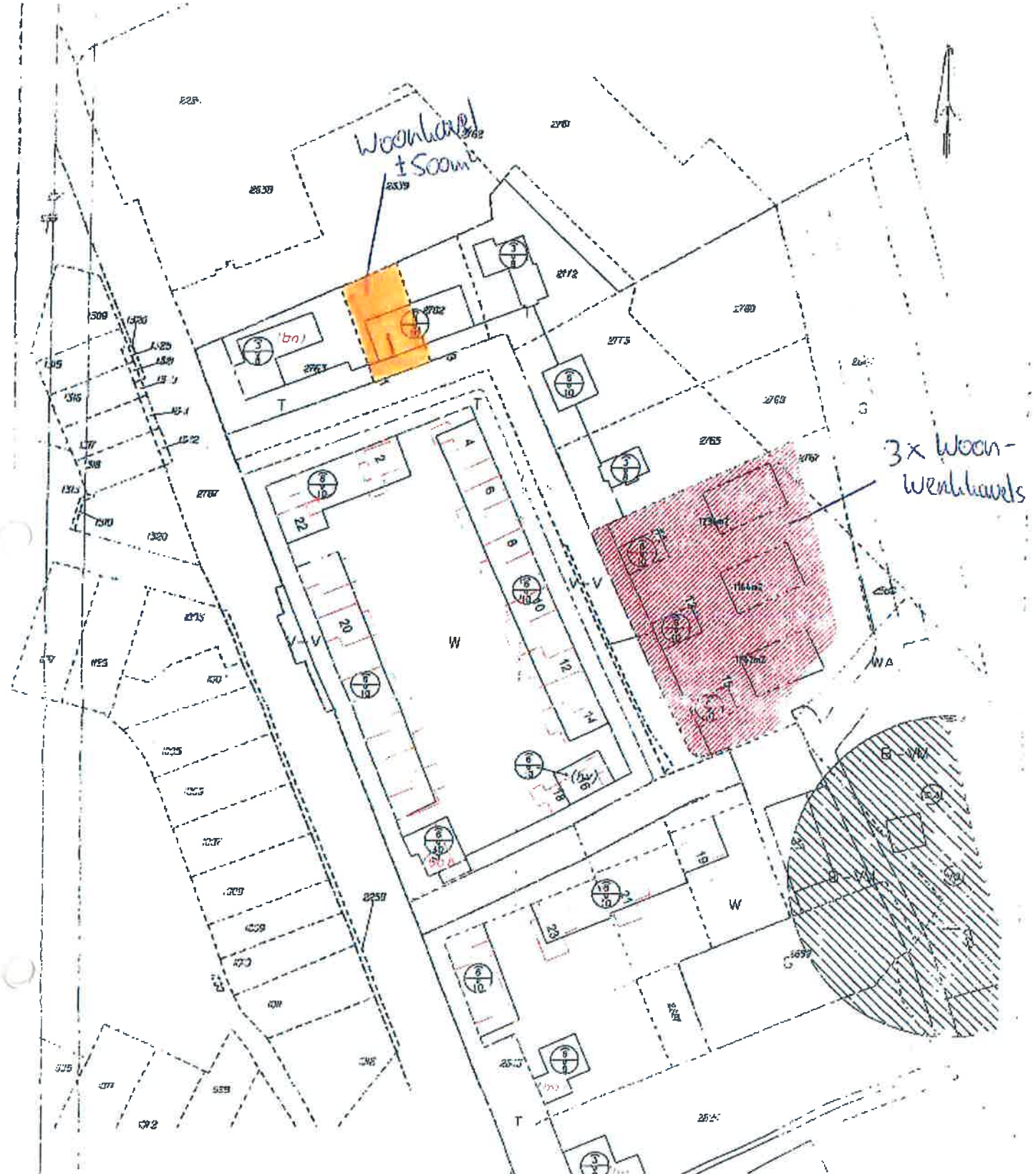




AAN DIT DOCUMENT KUNNEN GEEN RECHTEN ONTLEEND WORDEN

<b>De Mors 4</b>		Projectnummer	A3 1.2008
verfkavelingsvoorstel 27 -09-2012		Tekeningnummer	0m 4.0m
		Datum	27-09-2012
		Gepl.	grt
		Afzetting	opru
 <b>GEMEENTE DINKELLAND</b>			
Gemeente Dinkelland Postbus 11 7500 AA Dersbosp www.dinkelland.nl			





AAR-DIV DOCUMENT NUMMER 0000 - PONTEN 0000 - 0000 - 0000

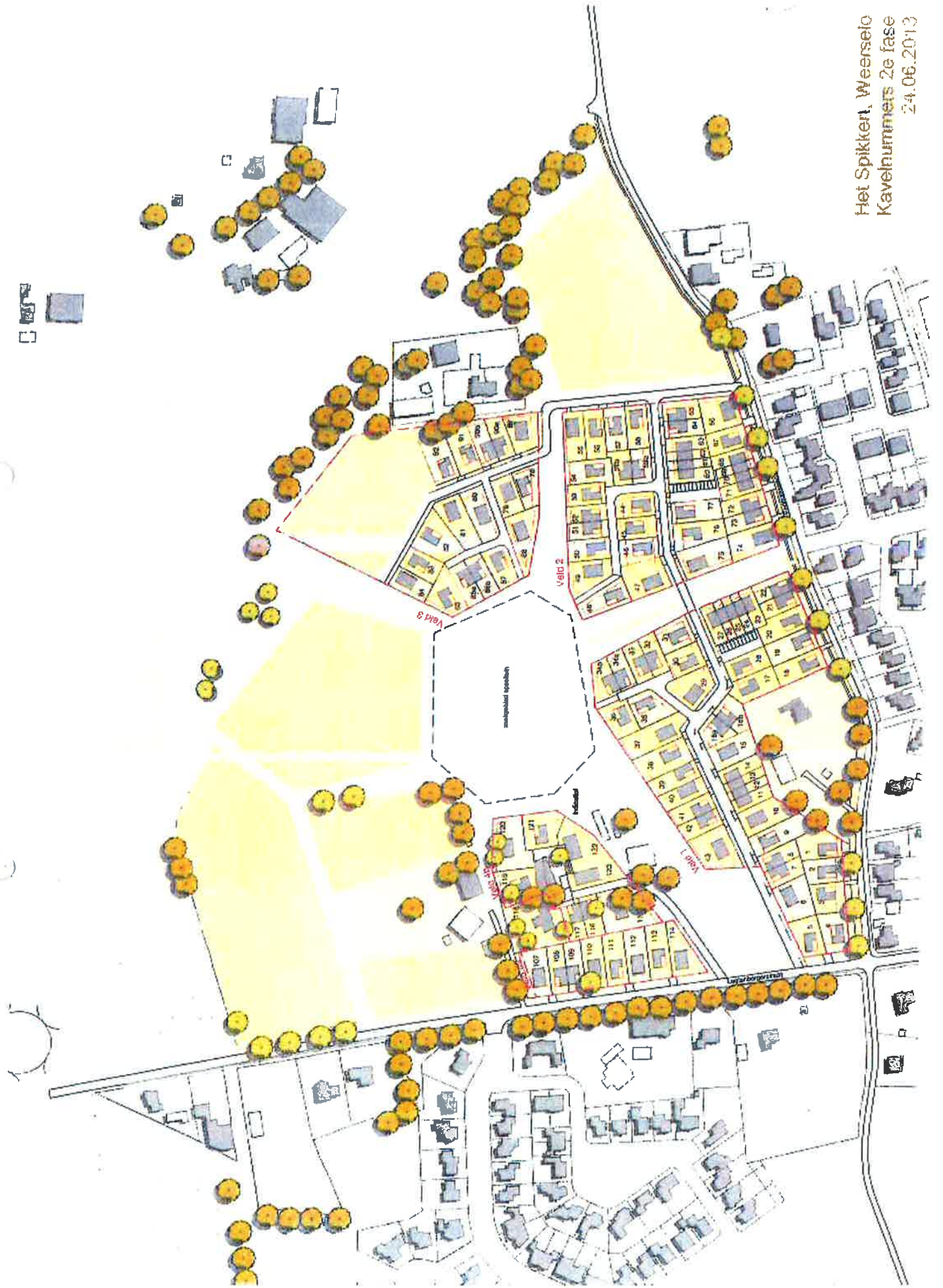
<p><b>de schil Rossum</b></p> <p>ontenplan</p>	A3 1 1000		01-5-2000
	Om 20m		Tuiskonstante
	Datum: 02-07-2009		
	B.T. JF		
Vindling 0000			
<p>de schil Rossum</p>		<p>01-5-2000</p> <p>02-07-2009</p> <p>JF</p> <p>0000</p>	



**In ontwerp zijnde plannen**







# Kaveloppervlaktes

Project: Hnt Spakent, Woonsted  
 Fase: 2e Fase  
 Projectnr: 080811  
 Datum: 13.05.2013

veld 1	veld 2	veld 3	veld 4	veld 5	veld 6	opp. m <sup>2</sup>
1	44	403	374	78	107	576
2	45	387	390	78	108	351
3	46	352	556	80	109	357
4	47	815	676	81	110	484
5	48	479	646	82	111	477
6	49	506	584	83	112	488
7	50	392	353	84	113	488
8	51	264	353	85	114	488
9	52	288	334	86	115	603
10	53	358	331	87	116	650
11	54	427	423	88	117	650
12	55	421	603	89	118	1161
13	56	396	477	90	119	464
14	57	389	327	91	120	790
15	58	232	389	92	121	633
16a	59a	290	640	93	122	634
16b	59b	254	682	94	123	521
17	60	170		95		
18	61	186		96		
19	62	186		97		
20	63	280		98		
21	64	280		99		
22	65	376		100		
23	66	529		101		
24	67	395		102		
25	68	242		103		
26	69	153		104		
27	70	158		105		
28	71	243		106		
29	72	322				
30	73	331				
31	74	537				
32	75	628				
33	76	508				
34a	77	443				
34b						
35						
36						
37						
38						
39						
40						
41						
42						
43						

TOTAAL veld 1	TOTAAL veld 2	TOTAAL veld 3	TOTAAL veld 4	TOTAAL veld 5	TOTAAL veld 6	opp. m <sup>2</sup>
24	490	456	469	13	13	571
12	322	300	330	4	4	331
9	200	205	0	0	0	0
45	380	363	461	17	17	646
<b>TOTAAL uitgebaar</b>	<b>17101</b>	<b>12701</b>	<b>7638</b>			<b>646</b>

TOTAAL velden 1, 2, 3 en 4	opp. m <sup>2</sup>	type	opp. m <sup>2</sup>
88	494	opp.	494
28	319	opp.	319
17	282	opp.	282
114	646	opp.	646







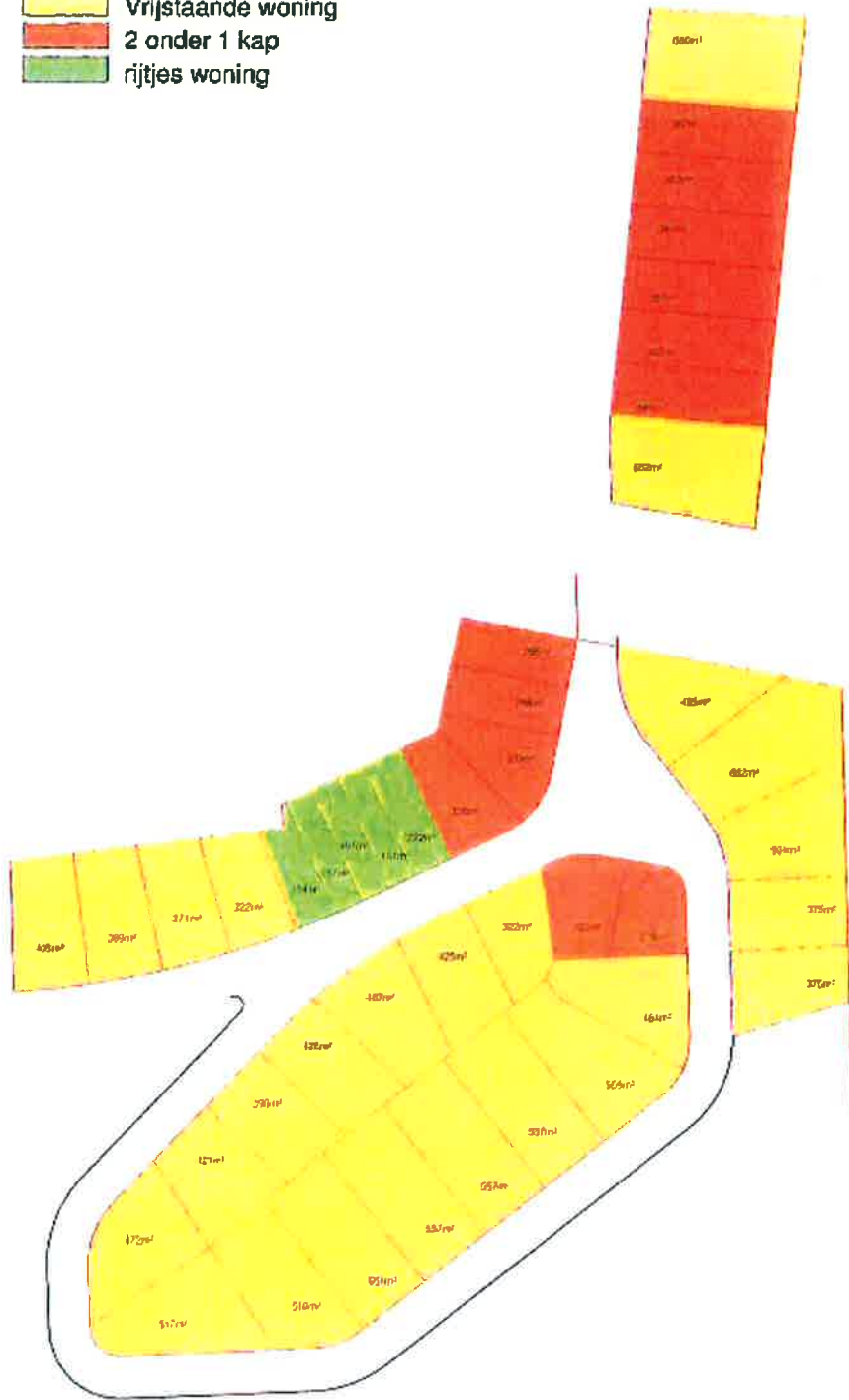


Deurninger Es - Ontwerp

IAA  
Stedenbouw en landschap

10 september 2013  
A3 - schaal 1:2000

- Vrijstaande woning
- 2 onder 1 kap
- rijtjes woning



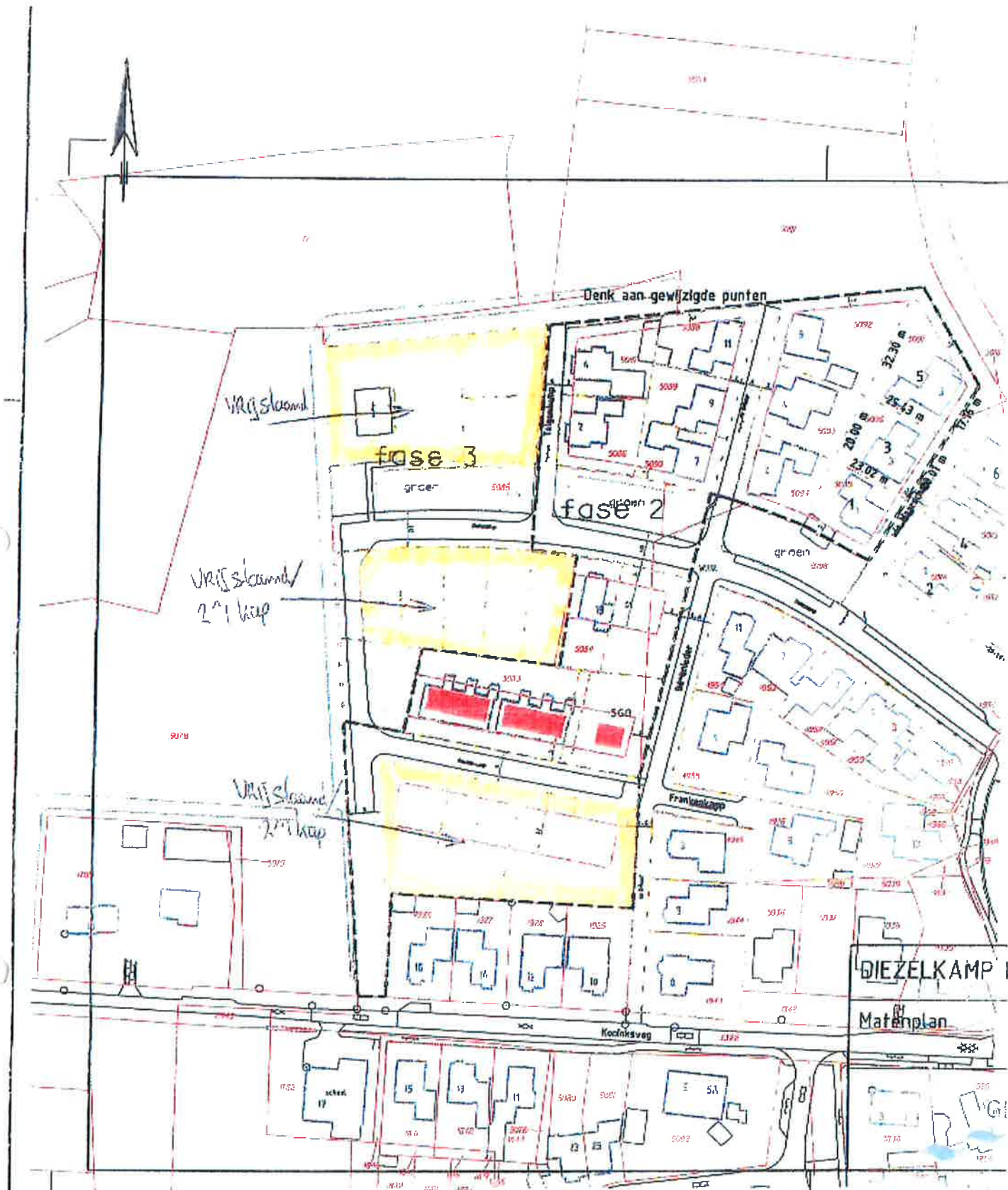
voorstel aanpassingen Deurninger Es, 14-08-2013











Denk aan gewijzigde punten

Vrijstaand

fase 3

fase 2

Vrijstaand  
2<sup>de</sup> koop

Vrijstaand  
2<sup>de</sup> koop

DIEZELKAMP

Matenplan

AAN DIT DOCUMENT KUNNEN GEEN RECHTEN ONTLEEND WORDEN

Diezelkamp fase 3, Saasveld	A3 1 : 1000	Projectnummer
	0m 20m	Tekeningnummer
	Datum 18-09-2012	
	Get. gr 4	
	Afdeling opv	

GEMEENTE DINKELLAND  
 Gemeente Dinkelland  
 Postbus 15  
 7590 AA Oenekamp  
 www.dinkelland.nl

FILE#



**Project**  
**Sombeek IV**  
**Denekamp**

**status**  
**Stedenbouw-**  
**kundige**  
**verkenning**

**schaal**  
**1:2.000**

**datum:**  
**18 maart 2013**

**CZT** Ruimtelijk advies &  
Procesmanagement

[www.CZTadvies.nl](http://www.CZTadvies.nl)  
[CZaart@CZTAdvies.nl](mailto:CZaart@CZTAdvies.nl)

