

ACTUALISATIE GRONDPRIJZEN GEMEENTE TUBBERGEN

ADVIES

Uitgebracht aan: Het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Tubbergen (contactpersoon: de heer R. Bos,
ra.bos@tubbergen.nl).

Uitgebracht door: Hoogstate Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.
ing. R.B.M. Vehof RT RM

en

Weusthuis Makelaardij Tubbergen B.V.,

R.J.J. Groeneveld RT RM (wonen)

L.A.J. Weusthuis RT RM (bedrijfsonroerend goed)

en

Deterink Financiële Diensten B.V. Tubbergen

S.M. Tijhuis

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
1. Inleiding.....	3
1.1. <i>Aanleiding.....</i>	3
1.2. <i>Opdracht.....</i>	3
1.3. <i>Procedure.....</i>	4
1.4. <i>Basis opdracht aanvaarding.....</i>	5
2. Correspondentiegegevens	5
3. Uitgangspunten en overwegingen aangaande het advies	5
4. Huidige situatie in de gemeente Tubbergen en omliggende gemeenten.....	6
4.1. <i>Gemeente Tubbergen</i>	6
4.2. <i>Gemeente Hardenberg</i>	7
4.3. <i>Gemeente Almelo</i>	8
4.4. <i>Gemeente Dinkelland</i>	9
4.5. <i>Gemeente Losser</i>	10
4.6. <i>Gemeente Twenterand.....</i>	11
4.7. <i>Gemeente Wierden.....</i>	11
5. Verhoudingen tussen gemeente Tubbergen en omliggende gemeenten	12
5.1. <i>Vergelijking kaveluitgifteprijs woningbouw</i>	12
5.2. <i>Vergelijking kaveluitgifteprijs bedrijventerrein.....</i>	13
5.3. <i>Vergelijking uitgifteprijs groen- en reststroken</i>	13
6. Wijzigingen opdrachtformulering	14
7. Motivering Mariaparochie-Harbrinkhoek bij grote kernen	14
8. Kostenvergelijking nieuwbouw versus aankoop bestaande woning	15
9. Toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt en voor kaveluitgifteprijs	19
9.1. <i>Recente ontwikkelingen.....</i>	19
9.2. <i>Toekomstverwachting</i>	21
10. Conclusies.....	23
11. Bijlage.....	26

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De huidige kaveluitgifteprijs van de gemeente Tubbergen zijn tot en met 31 december 2022 vastgesteld. Aan de vaststelling door de gemeenteraad ligt een onafhankelijk advies over de vrije sector kaveluitgifteprijs ten grondslag. Voor 2023 verzoekt de gemeente Tubbergen aan ondergetekenden om onderstaande opdracht uit te voeren.

1.2. Opdracht

De gemeente Tubbergen heeft bij brief d.d. 3 oktober 2022 opdracht verstrekt tot het maken van een samenhangende analyse, waarin in ieder geval de volgende aspecten zijn verwerkt:

Woningbouw:

- Geef een overzicht van de geldende kaveluitgifteprijs in omliggende en vergelijkbare gemeenten, zoals Hardenberg, Twenterand, Almelo, Dinkelland, Losser en Wierden. Geef in het overzicht ook de verschillende woningbouwcategorieën weer.
- Geef aan hoe de geldende kaveluitgifteprijs van de gemeente Tubbergen zich verhoudt tot de geldende kaveluitgifteprijs in de omliggende en vergelijkbare gemeenten.
- Geef (op basis van een recent aangenomen amendement) één uniforme vrije sector kaveluitgifteprijs voor de grote kernen (Tubbergen, Geesteren, Albergen, Mariaparochie/Harbrinkhoek). Geef één uniforme vrije sector kaveluitgifteprijs voor de middelgrote kernen (Vasse, Reutum, Fleringen). Geef ook één uniforme vrije sector kaveluitgifteprijs voor de kleine kernen (Langeveen, Manderveen). Het gaat hierbij om de vrije sector kaveluitgifteprijs voor het kalenderjaar 2023.
- Geef een financiële vergelijking tussen het bouwen van een vrijstaande woning op een gemeentelijke bouwkaai en een te kopen soortgelijke woning. Doe dit eenmaal voor de grotere kernen en eenmaal voor de middelgrote kernen en eenmaal voor de kleine kernen.
- Geef een uitgebreide motivering voor het plaatsen van Mariaparochie-Harbrinkhoek bij de grotere (in plaats van de middelgrote) kernen.
- Geef aan hoe u de ontwikkelingen op de woningbouwmarkt op de kortere en de langere termijn ziet. Wilt u tevens aangegeven hoe u de trend van de kaveluitgifteprijs ziet.

Bedrijventerrein:

- Geef een overzicht van de geldende kaveluitgifteprijs in omliggende en vergelijkbare gemeenten, zoals Hardenberg, Twenterand, Almelo, Dinkelland, Losser en Wierden. Geef in het overzicht ook de verschillende categorieën weer.
- Geef aan hoe de geldende kaveluitgifteprijs van de gemeente Tubbergen zich verhoudt tot de geldende kaveluitgifteprijs in de omliggende en vergelijkbare gemeenten.
- Geef één uniforme kaveluitgifteprijs voor bedrijventerreinen in de gemeente Tubbergen.

Groen- en reststroken:

- Geef een overzicht van de geldende uitgifteprijsen in omliggende en vergelijkbare gemeenten, zoals Hardenberg, Twenterand, Almelo, Dinkelland, Losser en Wierden. Geef in het overzicht ook de verschillende categorieën weer.
- Geef aan hoe de geldende uitgifteprijs van de gemeente Tubbergen zich verhoudt tot de geldende kaveluitgifteprijsen in de omliggende en vergelijkbare gemeenten.
- Geef een marktconforme uitgifteprijs voor de groen- en reststroken in de gemeente Tubbergen. Hierbij moet sprake zijn van de volgende differentiatie:
 - I. één prijs voor de groen- en reststroken welke, in zijn geheel, gelegen zijn voor de voorgevel van een woning.
 - II. één prijs voor de groen- en reststroken welke gelegen zijn naast of achter een woning.

Wijzigingen opdrachtformulering:

Ten aanzien van de vorige opdrachtformulering is er één belangrijke wijziging opgetreden. Op basis van een aangenomen amendement willen wij u vragen om te adviseren over uniforme, marktconforme kaveluitgifteprijsen voor de grote, de middelgrote en de kleine kernen.

Motie:

De fractie Gemeente Belangen/VVD heeft op 10 november 2015 een motie ingediend waarin het college van burgemeester en wethouders werd opgedragen om bij toekomstige opdrachten inzake de jaarlijkse actualisatie van de grondprijzen een plaatselijk deskundig hypotheekadviseur te betrekken, om zo zeker te stellen dat de belangen van de toekomstige eigenaren van woningen in voldoende mate worden betrokken bij de totstandkoming van het advies. In de opdracht is afgesproken dat de heer Beernink van Deterink Tubbergen (Bank-Hypotheke-Verzekeringen), om uitvoering aan de motie te geven, vanuit zijn expertise een advies/memo zal schrijven dat als bijlage bij het taxatierapport zal worden gevoegd.

1.3. Procedure

De opdracht is op 3 oktober 2022 per brief verstrekt door de teamcoach Fysieke leefomgeving, de heer G.J.A. Kleijssen. Afgesproken is dat ondergetekenden eerst in concept zullen rapporteren. Na inhoudelijke reactie van de gemeente Tubbergen op het concept zal het definitieve rapport worden opgesteld.

1.4. Basis opdrachtaanvaarding

Ondergetekenden aanvaarden voor de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en/of voor een ander doel dan waarvoor dit advies is uitgebracht. Het taxatierapport betreft geen taxatie in het kader van het NRVT.

2. Correspondentiegegevens

Het onderhavige advies is uitgebracht door:

- ing. R.B.M. Vehof, Register Taxateur, Register Makelaar, beëdigd rentmeester NVR te Ambt Delden, verbonden aan HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V., Lage Esweg 18, 7441 AX Nijverdal en
- R.J.J. Groeneveld, Register Taxateur Wonen, Register Makelaar Wonen, verbonden aan Weusthuis Makelaardij Tubbergen B.V., Nassastraat 9, 7651 CX Tubbergen en
- L.A.J. Weusthuis, Register Taxateur Wonen + Bedrijfsonroerend goed, Register Makelaar Wonen + Bedrijfsonroerend goed, verbonden aan Weusthuis Makelaardij Tubbergen B.V., Nassastraat 9, 7651 CX Tubbergen.

De bijlage bij het advies is uitgebracht door:

- S.M. (Susanne) Tjihuis, adviseur hypotheek te Tubbergen, verbonden aan Deterink Financiële Diensten B.V., Raadhuisplein 10, 7651 CV Tubbergen.

3. Uitgangspunten en overwegingen aangaande het advies

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

- de stand van zaken met betrekking tot de beschikbare kavels op de nieuwbouwlocaties per oktober 2022 is erin betrokken;
- alle genoemde kavelrijzen zijn exclusief kosten koper en exclusief btw; gebouwd onroerend goed en groen- en reststroken zijn exclusief kosten koper, tenzij anders vermeld;
- de geadviseerde prijzen gelden per 1 januari 2023;
- op de bouwkavels rusten geen bijzondere eisen met betrekking tot volume en architectuur van de te bouwen opstal. De kavels zijn te gebruiken voor woondoeleinden/bedrijfsdoeleinden. Er is geen diepgaand planologisch onderzoek verricht;
- op de bouwkavels rusten geen bijzondere rechten of beperkingen van welke aard ook, die van invloed kunnen zijn op de waardering;
- de sociale en/of economische bindingseis is vervallen, waardoor het iedereen vrij staat om een bouwkavel in de gemeente Tubbergen te verwerven;
- voor starters op de woningmarkt hanteert de gemeente Tubbergen het volgende doelgroepenbeleid: starters op de woningmarkt kunnen in aanmerking komen voor een starterslening óf aanspraak maken op een korting van 20% op de vrije sector uitgifteprijs; dit

laatste wanneer zij een bouwka­vel afnemen van maximaal 250 m². Starters kunnen echter niet zowel in aanmerking komen voor een starters­lening als voor de korting op de vrije sector kaveluitgifte­prijs;

- voor bouwka­vels ten behoeve van betaalbare of sociale huurwoningen geldt een korting van 30% op de vrije sector kaveluitgifte­prijs;
- bij de vergelijking “bestaand versus nieuwbouw” is uitgegaan van min of meer vergelijkbare verkochte woningen in 2022, gecorrigeerd met een stel­post voor aanpas­sing­en. Voor de bepaling van de bouw­kosten voor nieuwbouw is gebruik gemaakt van de uitgave “(Her)­bouw­kosten woningen Taxatieboekjes 2022” en derhalve niet van de mo­gelijk­heid tot uitvoering in eigen be­heer.

4. Huidige situatie in de gemeente Tubbergen en omliggende gemeenten

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

4.1. Gemeente Tubbergen

Woningbouw

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

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

Te bouwen type woning	Prijs per m² excl. btw
Vrije sector	€ 245,-
Kleine kavels voor starters	€ 196,-
Bouwgrond sociale huur	€ 171,50
Bouwgrond overige huur	€ 245,-

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

Soort	Prijs per m² excl. btw
Vrije sector	€ 210,-
Kleine kavels voor starters	€ 168,-
Bouwgrond sociale huur	€ 147,-
Bouwgrond overige huur	€ 210,-

HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.
WEUSTHUIS Makelaardij Tubbergen B.V.
DETERINK Financiële Diensten B.V. Tubbergen

De kleine kernen Mander/Manderveen en Langeveen:

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

Bedrijventerrein

Binnen de gemeente Tubbergen worden de volgende uitgifteprijzen gehanteerd:

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

Groen- en reststroken

Binnen de gemeente Tubbergen worden de volgende uitgifteprijzen gehanteerd:

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

4.2. Gemeente Hardenberg

Woningbouw

De gemeente Hardenberg hanteert in haar Grondprijzenbrief 2022 de volgende bedragen:

Plaats	Soort woning	Prijs per m ² excl. btw
Hardenberg	Rijwoning	€ 210,- tot € 230,-
Hardenberg	2-onder-1-kap woning	€ 200,- tot € 240,-
Hardenberg	Vrijstaand	€ 220,- tot € 260,-
Hardenberg	Appartement	€ 25.000,- tot € 75.000,- per stuk
Dedemsvaart	Rijwoning	€ 210,- tot € 240,-
Dedemsvaart	2-onder-1-kap woning	€ 185,- tot € 215,-
Dedemsvaart	Vrijstaand	€ 200,- tot € 230,-
Dedemsvaart	Appartement	€ 25.000,- tot € 45.000,- per stuk
Overige kernen	Rijwoning	€ 205,- tot € 230,-
Overige kernen	2-onder-1-kap woning	€ 180,- tot € 210,-
Overige kernen	Vrijstaand	€ 195,- tot € 230,-

HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.
WEUSTHUIS Makelaardij Tubbergen B.V.
DETERINK Financiële Diensten B.V. Tubbergen

Op planniveau, afhankelijk van de ligging, is een bandbreedte van 5% tot 10 % naar boven of neerwaarts mogelijk. De prijzen zijn niet van toepassing op plan Marslanden en specifiek woonsegment.

Bedrijventerrein

Binnen de gemeente Hardenberg worden in 2022 de volgende uitgifteprijzen gehanteerd:

Locatie	Prijs per m ² excl. btw
Gezondheidspark	€ 125,-
Broeklanden	€ 60,- tot € 65,-
Broeklanden de Kop	€ 60,- tot € 65,-
Broeklanden Zuid	€ 65,- tot € 80,-
Balkbrug	€ 72,50 tot € 85,-
Nieuwe bedrijventerreinen	€ 65,- tot € 85,-

Groen- en reststroken

Binnen de gemeente Hardenberg worden in 2022 de volgende uitgifteprijzen gehanteerd:

Locatie	Prijs per m ² excl. btw, excl. overdrachtsbelasting
Aan de voorzijde van de woningen (≤ 200 m ²)	€ 50,-
Aan de zijkanten en achterkant van de woningen (≤ 200 m ²)	€ 90,-
Oppervlakte > 200 m ² of extra bebouwing door aankoop	vaststelling d.m.v. taxatie

4.3. Gemeente Almelo

Woningbouw

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

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

Bedrijventerrein

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

Soort	Prijs per m ² excl. btw
Enkel-laags gebouw	€ 80,- tot € 130,-
Meer-laags gebouw	Residueel via taxatie

HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.
WEUSTHUIS Makelaardij Tubbergen B.V.
DETERINK Financiële Diensten B.V. Tubbergen

Erfpacht	werkelijke rente (25-jarige lening bij de BNG) + 0,25% administratiekosten en 1,0% risico. Iedere 10 jaar canonpercentage-herziening.
Kantoren	Residueel
Grootschalige groothandel	Residueel; minimaal € 165,-
Winkels	Residueel

Groen- en reststroken

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

Grootte	Prijs per m² excl. btw, excl. overdrachtsbelasting
Oppervlakte ≤ 100 m²	€ 50,-
Oppervlakte > 100 m²	€ 5.000,- + € 175,- voor al het meerdere

4.4. Gemeente Dinkelland

Woningbouw

De gemeente Dinkelland hanteert voor 2022 de volgende bedragen:

Plaats	Plan	Prijs per m² /kavel excl. btw
Ootmarsum	Brookhuis	€ 260,-
	Referentie particulier plan Timmusweg	€ 285,-
Denekamp	Denekamp Oost	€ 260,-
Weerselo	Spikkert	€ 260,-
Deurningen	Deurninger Es	€ 300,-
Noord Deurningen	Noord Deurningen	€ 200,-
Saasveld	De Lenne	€ 220,- tot € 230,-

Bedrijventerrein

De gemeente Dinkelland hanteert voor 2022 de volgende bedragen:

Plaats	Plan	Prijs per m² /kavel excl. btw
Ootmarsum	De Mors IV (bedrijventerrein)	€ 90,-
Denekamp	Sombeek IV (bedrijventerrein) (alle kavels onder optie of verkocht)	€ 100,-
Weerselo	Echelpoel III (bedrijventerrein - overige kavels) (alle kavels onder optie of verkocht)	€ 115,-

HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.
WEUSTHUIS Makelaardij Tubbergen B.V.
DETERINK Financiële Diensten B.V. Tubbergen

Groen- en reststroken

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

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

4.5. Gemeente Losser

De gemeente Losser hanteert voor 2022 de volgende bedragen:

Woningbouw

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

Losser:

Plan	Oppervlakte (m ²)	Prijs per m ² /kavel excl. btw
De Saller		€ 293,-
De Geurmeij	Tot en met 450	€ 245,-
	451 tot 750	€ 195,-
	751 tot 900	€ 120,-
	901 tot 1.250	€ 70,-
	Vanaf 1.251	€ 50,-

Bedrijventerrein

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

Groen- en reststroken

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

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

4.6. Gemeente Twenterand

De gemeente Twenterand hanteert voor 2022 de volgende bedragen:

Woningbouw

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

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

Bedrijventerrein

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

Groen- en reststroken

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

4.7. Gemeente Wierden

Woningbouw

De woningbouwlocaties Hoge Hexel, Zuidbroek DG2, Berghorst I en de Weuste Noord zijn volledig uitverkocht. Voor de overige woningbouwlocaties hanteert de gemeente Wierden voor 2022 de volgende prijsbepalingsmethodiek:

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

Bedrijventerrein

Het bedrijventerrein de Elsmoat is volledig uitverkocht. De gemeente heeft geen kavels meer in de verkoop.

Groen- en reststroken

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

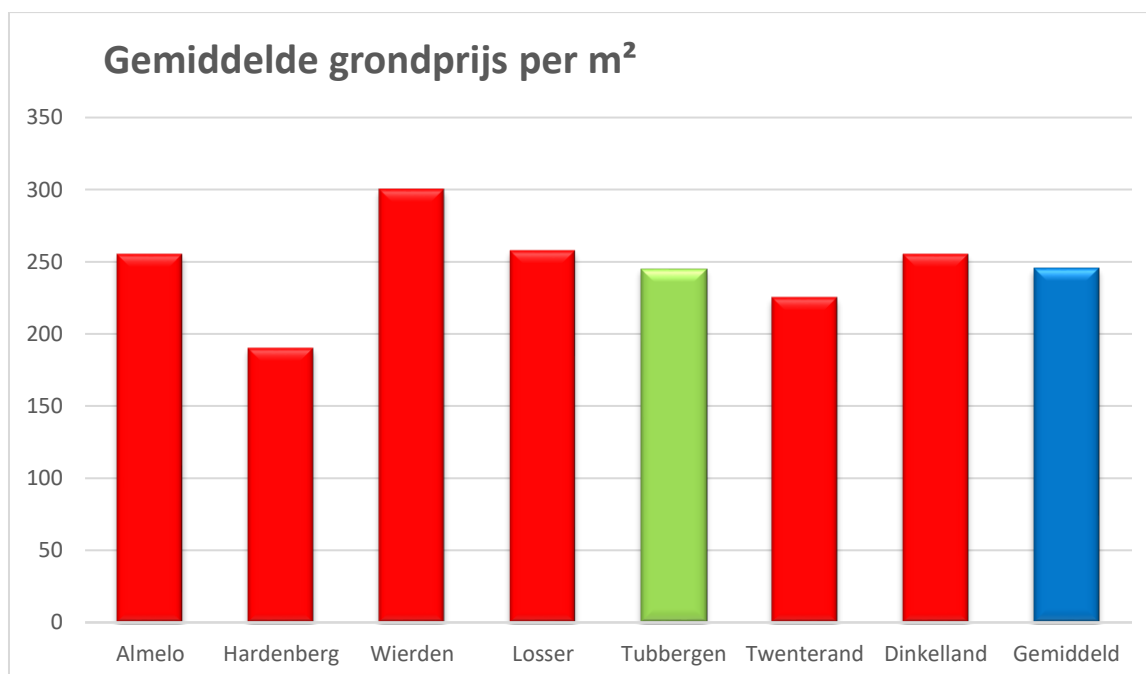
Locatie	Prijs per m ² excl. btw, excl. overdrachtsbelasting
Aan de voorzijde, zijkanten en achterkant van de woningen (uniform)	€ 75,-

5. Verhoudingen tussen gemeente Tubbergen en omliggende gemeenten

In dit hoofdstuk worden de verhoudingen van de geldende uitgifteprijsen in omliggende en vergelijkbare gemeenten, zoals Hardenberg, Twenterand, Almelo, Dinkelland, Losser en Wierden weergegeven.

5.1. Vergelijking kaveluitgifteprijsen woningbouw

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

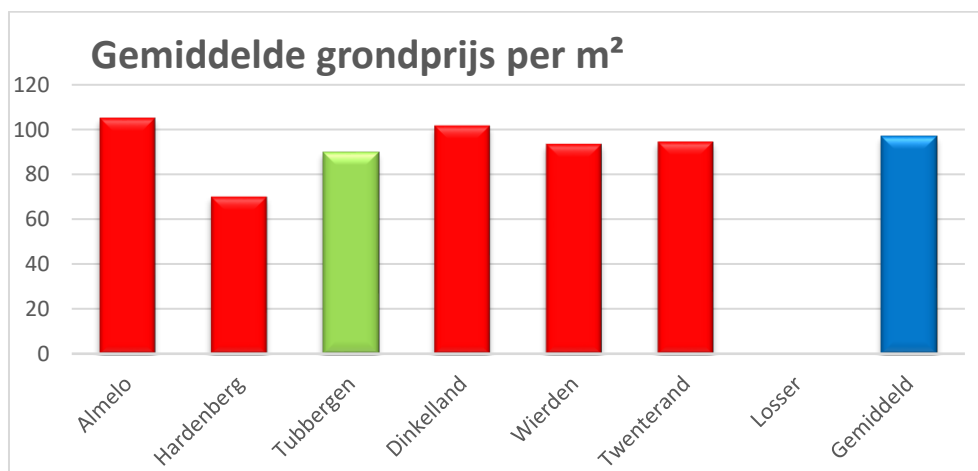


Bovenstaande grafiek geeft de gemiddelde kaveluitgifteprijsen voor woningbouw per m² voor Tubbergen en omliggende gemeenten aan. De gemiddelde prijs per m² in de gemeente Tubbergen ligt op vrijwel hetzelfde niveau als de gemiddelde kaveluitgifteprijs van de vergeleken gemeenten (net iets hoger). Voor de gemeente Tubbergen drukken de kaveluitgifteprijsen in de kleine kernen de

gemiddelde kaveluitgifteprijs. Almelo, Wierden en Losser, grenzend aan de grote steden, hanteren een hogere kaveluitgifteprijs.

5.2. *Vergelijking kaveluitgifteprijsen bedrijventerrein*

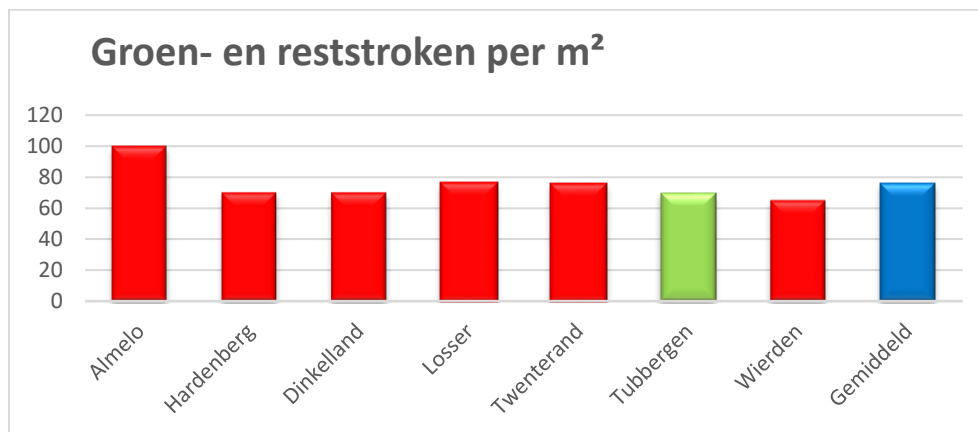
Het merendeel van de gemeenten maakt onderscheid tussen verschillende locaties van de bedrijventerreinen binnen de gemeente. Daarnaast maken enkele gemeenten ook onderscheid in kavelrijzen op basis van wel of geen zichtlocatie en bebouwingspercentages. Uitgangspunt van de vergelijking is de vanaf-kaveluitgifteprijs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



Bovenstaande grafiek geeft de gemiddelde kaveluitgifteprijsen voor bedrijventerrein per m² voor Tubbergen en omliggende gemeenten aan. De grondprijs van bedrijventerrein in gemeente Tubbergen blijft ten opzichte van de gemiddelde kaveluitgifteprijs van de vergeleken gemeenten op een goed vergelijkbaar niveau; net iets lager. De uitschieter, gemeente Almelo, exploiteert bedrijventerrein XL businesspark.

5.3. *Vergelijking uitgifteprijsen groen- en reststroken*

Tussen de omliggende gemeenten bestaan verschillen in het vaststellen van de uitgifteprijs. Zo hanteren bepaalde gemeenten een uniforme prijs voor groen- en reststroken en bepalen andere gemeenten de prijs op basis van ligging en/of bebouwingsmogelijkheden. Uitgangspunt van de vergelijking is de uitgifteprijs van de gemeenten op basis van de ligging van de groen- en reststroken ten opzichte van het hoofdgebouw. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in voor het hoofdgebouw, naast en/of achter hoofdgebouw, en vrij gelegen groen- en reststroken.



In de bovenstaande grafiek is zichtbaar dat de uitgifteprijs in de gemeente Tubbergen redelijk in lijn ligt met de gemiddelde uitgifteprijs van de omliggende gemeenten; iets lager dan het gemiddelde van de vergeleken gemeenten. Kanttekening hierbij is dat er in de omliggende gemeenten verschillende tarieven en criteria worden gehanteerd voor prijs per m². Derhalve is een vergelijking minder goed weer te geven.

6. Wijzigingen opdrachtformulering

Geef (op basis van een recent aangenomen amendement) één uniforme vrije sector kaveluitgifteprijs voor de grote kernen (Tubbergen, Geesteren, Albergen, Mariaparochie/Harbrinkhoek). Geef één uniforme vrije sector kaveluitgifteprijs voor de middelgrote kernen (Vasse, Reutum, Fleringen). Geef ook één uniforme vrije sector kaveluitgifteprijs voor de kleine kernen (Langeveen, Manderveen). Het gaat hierbij om de vrije sector kaveluitgifteprijs voor het kalenderjaar 2023. Nieuw in deze opdrachtformulering is dat naast grote en kleine kernen ook middelgrote kernen worden onderscheiden. Vasse, Reutum en Fleringen vielen in eerdere adviezen onder de kleine kernen.

7. Motivering Mariaparochie-Harbrinkhoek bij grote kernen

In de taxatieopdracht wordt een uitgebreide motivering gevraagd voor het plaatsen van Mariaparochie-Harbrinkhoek bij de grote kernen in plaats van bij de middelgrote of kleine kernen.

Mariaparochie-Harbrinkhoek heeft ongeveer 1.900 inwoners en staat wat betreft het aantal inwoners op de vierde plaats, na Tubbergen, Geesteren en Albergen. Mariaparochie-Harbrinkhoek heeft een gunstige ligging ten opzichte van voorzieningen. Zo is in Mariaparochie-Harbrinkhoek op ongeveer 5 autominuten van het winkelcentrum Eskerplein en Schelfhorst in Almelo gelegen. Dit winkelcentrum fungeert als grote trekker voor inwoners van Mariaparochie-Harbrinkhoek en ook voor de overige dorpen van de gemeente Tubbergen. Tevens zijn de uitvalswegen A35 en N36 in de nabije omgeving gelegen en zijn de diverse middelbare scholen van Almelo goed bereikbaar. De kaveluitgifteprijs van het naastgelegen Almelo is voor 2020-2024 vastgesteld op €235,- per m² tot €320,- per m², jaarlijks te indexeren.

Bovenstaande geldt als onze motivering om te adviseren voor Mariaparochie-Harbrinkhoek dezelfde kavelluitgifteprijs als voor de grote kernen van Tubbergen te hanteren.

8. Kostenvergelijking nieuwbouw versus aankoop bestaande woning

In de taxatieopdracht wordt gevraagd om een financiële vergelijking te maken tussen het bouwen van een vrijstaande woning op een gemeentelijke bouwkaavel en het kopen van een soortgelijke, bestaande, vrijstaande woning. Om de financiële vergelijking te kunnen maken is er een inventarisatie gemaakt van de in het afgelopen kalenderjaar 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 Tubbergen.

Voor de bepaling van de bouwkosten is gebruik gemaakt van de uitgave “(Her)bouwkosten woningen Taxatieboekjes 2022” en derhalve niet van de mogelijkheid tot uitvoering in eigen beheer.

Resultaat inventarisatie bestaande vrijstaande woningbouw:

Locatie	Aantal verkocht	Gemiddelde transactieprijs	Gemiddeld bouwjaar	Gemiddelde inhoud	Gemiddeld perceeloppervlak
De grote kernen:	23	€ 453.962,-	1976	641 m ³	520 m ²
De middelgrote kernen:	2	€ 433.750,-	1983	523 m ³	381 m ³
De kleine kernen*:	-	-	-	-	-

* Er zijn geen verkopen geweest van 1 januari 2022 t/m 24 oktober 2022

HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.
WEUSTHUIS Makelaardij Tubbergen B.V.
DETERINK Financiële Diensten B.V. Tubbergen

Uitgangspunten berekening vergelijking:

Parameter	"grote kernen"	"middelgrote kernen"	"kleine kernen"
Bouwkosten vrijstaande woning	€625,- per m ³ excl. 21% btw	€625,- per m ³ excl. 21% btw	€625,- per m ³ excl. 21% btw
Huidige grondprijs nieuwbouwkavel vrijstaand	€245,- per m ² excl. 21% btw	€210,- per m ² excl. 21% btw	€205,- per m ² excl. 21% btw
Gemiddeld perceeloppervlak	520 m ²	381 m ²	-
Gemiddelde woninginhoud	641 m ³	523 m ³	-
Gemiddelde transactieprijs bestaande bouw	€453.962,-	€ 433.750	-
Kosten koper bij bestaande bouw	2,5%	2,5%	-
Bouwjaar	1976	1983	-
Gemiddelde moderniseringskosten (verbouwingen)	€65.000,-	€65.000,-	-
Gemiddelde revitaliseringskosten (verduurzaming)	€ 50.000,-	€ 50.000,-	-

Grote kernen:

Investering bij nieuwbouw:

Grond	520 m ² x €245,- excl. 21% btw	€ 127.400,- excl. btw
Woning	641 m ³ x €625,- excl. 21% btw	€ 400.625,- excl. btw
Totaal		€ 528.025,- excl. btw
		€ 638.910,- incl. btw

HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.
WEUSTHUIS Makelaardij Tubbergen B.V.
DETERINK Financiële Diensten B.V. Tubbergen

Investing bij aankoop bestaande bouw:

Gemiddelde transactieprijs	€ 453.962,- k.k.
Kosten koper (overdrachtsbelasting 2% + notaris 0,5%)	€ <u>11.349,-</u>
Totale aankoopkosten	€ 465.311,- v.o.n.
Moderniseringskosten (verbouwing)	€ 65.000,-
Revitaliseringskosten (verduurzaming)	€ <u>50.000,-</u>
Totaal	€ 580.311,-

Bij de bovenstaande berekening dient te worden opgemerkt, dat de kosten van het bouwen van een luxe, vrijstaande woning zijn gestegen. De stijging van de bouwkosten wordt door diverse factoren veroorzaakt. Met name zijn de prijzen van bouwmaterialen substantieel gestegen, maar ook hogere loonkosten en verplicht duurzaam bouwen hebben invloed. Het realiseren van een gasloze woning, inclusief optimale isolatie van de schil, brengt extra kosten met zich mee van circa € 50.000,-. Kopers worden steeds kritischer ten aanzien van de prijs/kwaliteit verhouding. Daarbij speelt ook het energieverbruik een rol en daarvan afgeleid de afweging tussen energiezuinige nieuwbouw of het kopen van een bestaande, veelal minder energiezuinige woning. De bewustwording was al versterkt door het verplichte energielabel sinds 2015. In 2022 heeft de explosieve stijging van de energieprijzen het energieverbruik van een woning tot een nog belangrijker aspect gemaakt. Ook de prijzen van koopwoningen in de bestaande bouw zijn gestegen, maar minder dan de kosten van nieuwbouw. Ten opzichte van de berekening van vorig jaar is het verschil tussen nieuw bouwen en het kopen van een bestaande woning toegenomen.

Om een goede concurrentiepositie tussen bestaande bouw en nieuwbouw te behouden wordt een verhoging van de huidige kaveluitgifteprijs geadviseerd. Er is wel een grote behoefte aan nieuwbouw en nieuwbouwkavels. De vraag is op dit moment vele malen groter dan het aanbod.

Tevens willen de kopers graag bouwen op een kavel welke door de gemeente wordt uitgegeven. Hierdoor kunnen zij zelf een keuze maken uit de partijen waarmee zij zaken willen doen. Bij projectbouw zijn zij "overgeleverd" aan de ontwikkelaar en de keuzes welke deze maakt. Tevens is het dan niet mogelijk om prijzen met derden te vergelijken.

Ten slotte is door de grote schaarste aan woningen en de lage rente de afgelopen jaren de betaalbaarheid van bestaande woningen flink toegenomen, hetgeen heeft geresulteerd in hoge prijzen en overbiedingen. De verwachting is dat de prijzen zullen afvlakken/licht gaan dalen. Door de rentestijgingen neemt de leencapaciteit van met name de jonge kopers af. Zij hebben hier extra last van omdat zij over het algemeen geen woning hebben te verkopen (met overwaarde). Tevens hebben zij te maken met een grote stijging van de maandelijkse energielasten; dit beperkt het bedrag dat zij maandelijks kunnen uitgeven aan rente en aflossing van een hypotheek.

HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.
WEUSTHUIS Makelaardij Tubbergen B.V.
DETERINK Financiële Diensten B.V. Tubbergen

Middelgrote kernen:

Investering bij nieuwbouw:

Grond	381 m ² x €210,- excl. 21% btw	€ 80.010,- excl. btw
Woning	523 m ³ x € 625,- excl. 21% btw	€ <u>326.875,-</u> excl. btw
Totaal		€ 406.885,- excl. btw
		€ 492.330,- incl. btw

Investering bij aankoop bestaande bouw:

Transactiebedrag	€ 433.750,- k.k.
Kosten koper (overdrachtsbelasting 2% + notaris 0,5%)	€ <u>10.8434,-</u>
Totale aankoopkosten	€ 444.594,- v.o.n.
Moderniseringskosten (verbouwing)	€ 65.000,-
Revitaliseringskosten (verduurzaming)	€ <u>50.000,-</u>
Totaal	€ 559.594,-

De vergelijking die is gemaakt voor de grote kernen geeft een ander beeld dan de vergelijking die is gemaakt voor de middelgrote kernen, omdat de gemiddelde inhoud per woning en de gemiddelde grootte van de percelen het afgelopen jaar in de middelgrote kernen lager zijn dan de gemiddelde inhoud en grootte van de percelen in de grote kernen.

De hogere eisen die worden gesteld in het bouwbesluit, de hogere eisen van kopers aan nieuwbouwwoningen en het geringe aanbod van bouw materiaal in combinatie met de huidige energieprijzen zorgen voor een hogere bouwprijs per m³. Ook wordt er vaak gekozen voor een luxe afwerkingsniveau met het gebruik van hoogwaardige materialen.

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.

In de kleine kernen is dit jaar niet mogelijk om een vergelijking te maken. In de kleine kernen zijn alleen woningen in het buitengebied verkocht met zeer grote perceeloppervlaktes en inhoud. Kavels van deze grootte worden niet door de gemeente uitgegeven. Ook in de kleine kernen geldt dat er meer vraag dan aanbod is van nieuwbouwkavels.

Om een reële concurrentiepositie tussen bestaande bouw en nieuwbouw te behouden, maar ook de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het wonen in de dorpen te behouden, wordt een verhoging van de huidige kaveluitgifteprijs geadviseerd.

9. Toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt en voor kaveluitgifteprijsen

Het is helaas niet mogelijk in de toekomst te kijken. Uiteraard is het wel mogelijk een toekomstverwachting te beschrijven, op basis van de recente ontwikkelingen. Hiervoor maken ondergetekenden gebruik van diverse bronnen.

9.1. Recente ontwikkelingen

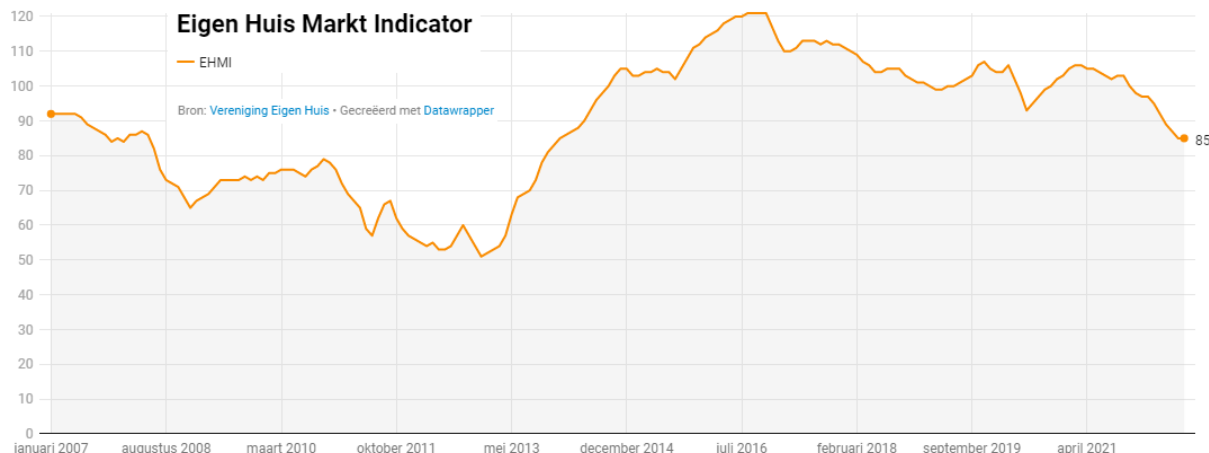
Woningen

De woningmarkt functioneert thans matig tot slecht: te weinig aanbod voor de huidige vraag.

NVM Data & Research geeft in haar voortschrijdend halfjaar transactiecijfers voor Twente over het derde kwartaal van 2022 aan dat het aantal woningtransacties met 7% is afgenomen ten opzichte van een jaar eerder. De gemiddelde prijs ligt nu 6,8% hoger dan een jaar geleden en de gemiddelde verkooptijd is in het afgelopen jaar met 4 dagen toegenomen naar 28 dagen. De gemiddelde transactieprijs voor alle woningen is in het derde kwartaal van 2022 €363.000,-. In het 3^e kwartaal 2022 bedraagt de gemiddelde koopsom €351.000,-. Er wordt nog bij 59% van de transacties boven de vraagprijs verkocht (73% een jaar geleden). Het gaat dan om gemiddeld 1,9% van de koopsom ten opzichte van 5,9% een jaar geleden.

De Eigen Huis Marktindicator geeft het consumentenvertrouwen weer in de vorm van een cijfer, waarbij 100 als neutraalwaarde geldt. Momenteel (najaar 2022) is het algemene consumentenvertrouwen in de woningmarkt negatief gestemd: een waarde van 85 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 eind 2016 terug. Veel Nederlanders vinden dat een koophuis slechter betaalbaar wordt. Doordat er minder huizen te koop staan en de prijzen en rentes stijgen, komen steeds meer mensen buitenspel te staan.

In het derde kwartaal van 2022 zijn er landelijk 5.200 nieuwbouwwoningen en -kavels via NVM-Makelaars verkocht, ongeveer de helft minder dan vorig jaar. Ondanks de enorme vraag naar nieuwbouw wordt heel weinig verkocht. Dit opvallende fenomeen heeft een aantal oorzaken. Ten eerste sluit het aanbod niet aan bij de vraag. Door binnenstedelijk bouwen is er veel focus op appartementen, terwijl er vooral vraag is naar woonhuizen. Daar komt bij dat de betaalbaarheid van woningen echt in het geding komt. Door de hoge woningprijzen in combinatie met de flink opgelopen hypotheekrente is voor steeds meer consumenten het kopen van een huis onbetaalbaar. In de bestaande bouw uit dit zich in lagere biedingen en een minder extreme prijsstijging, maar in de nieuwbouw resulteert de slechte betaalbaarheid zich vooral in een tragere verkoop. Een zeer actueel thema is de terughoudendheid van consumenten in het huidige economische en geopolitieke klimaat. De bouw van nieuwbouw is een complex proces; een bouwtijd van 2,5 tot 3 jaar is zeker bij grote binnenstedelijke opgaven meer regel dan uitzondering. Dat betekent dat kopers van nieuwbouwwoningen na het ondertekenen van het koopcontract veelal langer dan 2 jaar moeten wachten op de sleutel. In een tijd van inflatie, rente en oorlog zijn kopers terughoudend een grote investering te doen voor over 2 of 3 jaar, niet wetende hoe de wereld er dan uitziet. Zowel starters als doorstromers kopen op dit moment minder nieuwbouw. Makelaars signaleren dat steeds meer doorstromers eerst hun eigen huis willen verkopen, alvorens een nieuwbouwhuis te kopen. Starters hebben geen huis te verkopen, maar voor hen is de hoge woningprijs in combinatie met de gestegen hypotheekrente het grootste knelpunt. Tot slot zijn ook marktpartijen terughoudend. Bouwkosten stijgen hard en aannemers willen of kunnen steeds vaker geen vaste prijzen afgeven voor projecten. Dit zorgt voor onzekerheid over de haalbaarheid van het project. Projectontwikkelaars die geen aannemer kunnen vastleggen op de bouw prijs, zetten daardoor steeds vaker een project in de ijskast. Ondanks de hoge huizenprijzen kunnen de woningen niet rendabel gebouwd worden. De prijs van nieuwbouwwoningen steeg landelijk 8% in de periode van een jaar. Circa 50% van de landelijke nieuwbouw is 5 ton of duurder. De prijs per m² woonoppervlak steeg 12%. Een snellere stijging van

de m²-prijs ten opzichte van de absolute prijs impliceert dat woningen steeds kleiner worden.

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

Het aanbod in Twente is in het 3^e kwartaal van 2022 56% hoger dan een jaar eerder. Ten opzichte van het 2^e kwartaal van 2022 is het aanbod 25% groter. Het gemiddelde aanbod voor de starters neemt toe. Dit wordt met name veroorzaakt doordat het nieuwe aanbod toeneemt, waardoor de krapte-indicator is gestegen. De krapte-indicator geeft aan hoeveel keuzemogelijkheden een potentiële koper heeft.

Bedrijventerrein

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

9.2. Toekomstverwachting

De huizenprijzen zijn gestegen en het vertrouwen in de woningmarkt is inmiddels negatief. Het is waarschijnlijk dat de huizenprijzen in 2023 beperkt verder stijgen. Van grote invloed blijft de rentestand. Voor de gemeente Tubbergen voorzien ondergetekenden nog steeds een grote behoefte aan betaalbare nieuwbouwkavels tot 250 m² voor starters.

In het Rabobank kwartaalbericht woningmarkt van 14 september 2022 staat:

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

Op 27 oktober schreef Rabobank (op haar website) te verwachten dat de huizenprijzen landelijk met 3,1% dalen. En verder:

- “Door de verder gestegen hypotheekrente koelt de Nederlandse woningmarkt snel af.
- Meer huizen komen te koop, maar door de combinatie van gestegen rente en hoge huizenprijzen zijn deze op dit moment amper bereikbaar voor potentiële kopers.

HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.
WEUSTHUIS Makelaardij Tubbergen B.V.
DETERINK Financiële Diensten B.V. Tubbergen

- Dit jaar vallen de huizenprijzen naar verwachting nog 13,7 procent hoger uit dan in 2021.
- In 2023 dalen de prijzen met 3,1 procent en in 2024 met 2,0 procent.
- Eind 2024 liggen de prijzen naar verwachting 7,4 procent lager dan nu, ongeveer op het niveau van het laatste kwartaal van 2021.
- Het aantal woningverkoop valt dit jaar vermoedelijk 17 procent lager uit, met 188.000 transacties.
- Voor 2023 verwachten we 179.000 verkopen van bestaande koopwoningen, gevolgd door 184.000 in 2024.
- Blijft de rente de komende jaren zo hoog als nu, dan dalen de huizenprijzen verder dan in ons basisscenario en herstellen de huizenverkoop vermoedelijk pas na 2024.”

Het op Prinsjesdag aangekondigde beleid betreft:

- De startersvrijstelling overdrachtsbelasting aankoopwaarde woning gaat van €400.000 naar €440.000.
- De schenkingsvrijstelling (jubelton) gaat per 1-1-2023 naar €28.947 en per 1-1-2024 naar €0.
- De overdrachtsbelasting voor beleggingswoningen gaat van 8% naar 10,4%.
- Vanaf 1 januari 2023 geldt een 0% btw-tarief op zowel losse als in het dak opgenomen zonnepanelen. Huiseigenaren hoeven dan niet langer btw te betalen bij de aankoop van zonnepanelen. Nu betalen huiseigenaren nog 21% btw op zowel de aanschaf- als plaatsingskosten waarbij zij vervolgens weer een groot deel van de btw kunnen terugvorderen bij de Belastingdienst. Die omweg is dan niet meer nodig.
- Het kabinet wil van 2022 tot en met 2024 subsidies beschikbaar stellen om het verduurzamen van de eigen woning beter betaalbaar te maken. Denk aan subsidies voor hybride warmtepompen of de isolatie van de woning. Het is vanaf 2023 mogelijk om als huisbezitter een subsidieaanvraag in te dienen als je vanaf 2 april 2022 één isolatiemaatregel hebt getroffen. Je krijgt dan 15% van de kosten terug, als je aanvraag voldoet aan de voorwaarden.
- Er komt een prijsplafond voor energie.

Vooruitzichten

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

10. Conclusies

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.

Ondanks het doelgroepenbeleid voor starters is het in delen van Tubbergen voor starters moeilijk om een betaalbare woning te vinden. Een beperkte stijging van de kavelprijzen in zowel de grote, middelgrote als de kleine kernen is, gelet op de vraag en het aanbod van bouw kavels, verantwoord. Hierbij is rekening gehouden met de gestegen bouwkosten. Om te voorkomen dat de vraag naar kavels zich deels vanuit de grote kernen naar de middelgrote en kleine kernen verplaatst, en dus om een gezonde concurrentiepositie te behouden tussen de kernen, wordt geadviseerd om de kavelprijzen te verhogen.

Woningbouw

Ondergetekenden adviseren voor woningbouw kavels tot en met 700 m² in 2023 de volgende kaveluitgifte prijzen te hanteren:

- Voor de grote kernen Tubbergen, Albergen en Geesteren, evenals voor het nabij Almelo gelegen Mariaparochie-Harbrinkhoek: €260,- per m².
- Voor de middelgrote kernen Vasse, Reutum en Fleringen,: €230,- per m².
- Voor de kleine kernen Langeveen, Manderveen, Mander, Hezingen en Haarle: €220,- per m².

Voor woningbouw kavels boven de 700 m² adviseren ondergetekenden een korting van 50% op de grondprijs te blijven hanteren voor het meerdere boven 700 m². Dit komt neer op een grondprijs van €130 per m² voor het meerdere boven 700 m² voor de grote, respectievelijk €115 per m² voor de middelgrote en €110 per m² voor de kleine kernen.

HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.
WEUSTHUIS Makelaardij Tubbergen B.V.
DETERINK Financiële Diensten B.V. Tubbergen

Bedrijventerrein

In de opdrachtbrief wordt gevraagd om een uniforme kaveluitgifteprijs voor bedrijventerreinen in de gemeente Tubbergen. Thans is er sprake van grote krapte op de markt. Er is een grote vraag en weinig aanbod van bedrijventerreinen in de gemeente Tubbergen.

Alleen in Geesteren is er nog industriegrond te koop, inclusief opstal, bij de heer B.G.M. Lenferink. In Harbrinkhoek wordt er nog industriegrond uitgegeven door Oude Lenferink en Kruse. In de grote kernen is er helemaal geen grond meer te koop, terwijl er wel vraag is. De laatste private transacties hebben allemaal meer dan €135,- per m² opgebracht:

- Zichtlocatie nieuwbouw Hoek (Haarweg 1 Tubbergen) = € 171,91 per m²
Overdracht 30-06-2021. Bron: Kadaster Hyp 4 81595/155.
- Slachthuis gesloopt Tassche (Nobelstraat 11 Tubbergen) = € 199,16 per m²
Overdracht 1-11-2022. Nog niet ingeschreven in het Kadaster. Bron: lopende dossiers Weusthuis.
- Bouwkavel Schone Zon (Newtonstraat 17 Tubbergen) = € 135,- per m²
Overdracht 1-07-2022. Bron: Kadaster Hyp 4 84542/126.
- Zichtlocatie Kamphuis/De Beurs (Galvanistraat 1 Tubbergen) = € 177,70 per m²
Overdracht 1-12-2022. Bron: lopende dossiers Weusthuis

Bovenstaande referenties betreffen overdrachten van gronden zonder opstallen. Deze private transacties liggen een behoorlijk stuk hoger dan de kaveluitgifteprijs voor bedrijventerreinen in de gemeente Tubbergen. Wanneer er straks een industrieterrein met meerdere bouwkavels wordt uitgegeven, krijg je vanzelf weer een marktconforme prijs en niet meer de excessen zoals wij deze het afgelopen jaar hebben gezien.

Ondergetekenden adviseren daarom als kaveluitgifteprijs voor bedrijventerreinen in de gemeente Tubbergen de volgende prijzen per m² te hanteren:

Plaats	Prijs per m ² excl. btw
Kleine kernen (Langeveen, Mander, Manderveen)	€ 100,-
Middelgrote kernen (Vasse, Reutum en Fleringen)	€ 115,-
Grote kernen (Albergen, Geesteren, Mariaparochie/Harbrinkhoek, Tubbergen)	€ 125,-

HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.
WEUSTHUIS Makelaardij Tubbergen B.V.
DETERINK Financiële Diensten B.V. Tubbergen

Groen- en reststroken

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

Plaats	Prijs per m ² excl. btw, excl. overdrachtsbelasting
Groen- en reststroken aan de voorzijde/voorgevel	€ 40,-
Groen- en reststroken aan de zijkant/zijgevel en achterzijde/achtergevel	€ 75,-

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

ing. R.B.M. Vehof RT RM

HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.

Datum

1 november 2022

Nijverdal

R.J.J. Groeneveld RM RT

Weusthuis Makelaardij Tubbergen B.V.

Datum

1 november 2022

Tubbergen

L.A.J. Weusthuis RM RT

Weusthuis Makelaardij Tubbergen B.V.

Datum

1 november 2022

Tubbergen

11. Bijlage

- Advies/memo van 21 oktober 2022 van mevrouw S.M. (Susanne) Tijhuis van Deterink Financiële Diensten B.V.