

## **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 (wonen)

en

Weusthuis Wonen B.V.,

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

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

en

Deterink Financiële Diensten B.V.

S.M. Tijhuis

## Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
<b>1. Inleiding.....</b>	<b>3</b>
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Opdracht.....	3
1.3. Procedure.....	5
1.4. Basis opdrachtaanvaarding.....	5
<b>2. Correspondentiegegevens .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Uitgangspunten en overwegingen aangaande het advies .....</b>	<b>6</b>
<b>4. Huidige situatie in de gemeente Tubbergen en omliggende gemeenten.....</b>	<b>7</b>
4.1. Gemeente Tubbergen .....	7
4.2. Gemeente Hardenberg .....	8
4.3. Gemeente Almelo .....	9
4.4. Gemeente Dinkelland .....	11
4.5. Gemeente Losser .....	11
4.6. Gemeente Twenterand.....	12
4.7. Gemeente Wierden.....	13
<b>5. Verhoudingen tussen gemeente Tubbergen en omliggende gemeenten .....</b>	<b>14</b>
5.1. Vergelijking kaveluitgifteprijs woningbouw .....	14
5.2. Vergelijking kaveluitgifteprijs bedrijventerrein.....	15
5.3. Vergelijking uitgifteprijs groen- en reststroken .....	16
<b>6. Wijzigingen opdrachtformulering .....</b>	<b>17</b>
<b>7. Motivering Mariaparochie-Harbrinkhoek bij grote kernen .....</b>	<b>17</b>
<b>8. Kostenvergelijking nieuwbouw versus aankoop bestaande woning .....</b>	<b>18</b>
<b>9. Toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt en voor kaveluitgifteprijs .....</b>	<b>23</b>
9.1. Recente ontwikkelingen.....	23
9.2. Toekomstverwachting .....	25
<b>10. Conclusies.....</b>	<b>27</b>
<b>11. Bijlage.....</b>	<b>28</b>

## 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding

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

### 1.2. Opdracht

De gemeente Tubbergen heeft bij brief d.d. 21 september 2023 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 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 2024.
- 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.

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

- Geef (op basis van een aangenomen amendement) één kaveluitgifteprijs voor de grote kernen (Tubbergen, Geesteren, Albergen, Mariaparochie/Harbrinkhoek). Geef één kaveluitgifteprijs voor de middelgrote kernen (Vasse, Reutum, Fleringen). Geef één kaveluitgifteprijs voor de kleine kernen (Langeveen, Manderveen). Het gaat hierbij om de kaveluitgifteprijsen voor het kalenderjaar 2024.

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 een hypotheekadviseur verbonden aan Deterink kantoor Tubbergen (Bank-Hypotheek-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 21 september 2023 per brief verstrekt door de Manager 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 rapport betreft geen taxatie in het kader van het NRVV.

## **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 Wonen B.V., Nassaustraat 9, 7651 CX Tubbergen en
- L.A.J. Weusthuis, Register Taxateur Wonen + Bedrijfsonroerend goed, Register Makelaar Wonen + Bedrijfsonroerend goed, verbonden aan Weusthuis Wonen B.V., Nassaustraat 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:

- het gaat uit van de stand van zaken met betrekking tot de beschikbare kavels op de nieuwbouwlocaties per oktober 2023;
- alle genoemde kavelprijzen zijn exclusief btw; gebouwd onroerend goed en groen- en reststroken zijn exclusief kosten koper (overdrachtsbelasting en notariskosten), tenzij anders vermeld;
- de geadviseerde prijzen gelden per 1 januari 2024;
- op de bouwkavels rusten geen bijzondere eisen met betrekking tot volume en architectuur van de te bouwen opstal. De kavels zijn te gebruiken voor woondoeleinden of bedrijfsdoeleinden. Er is geen diepgaand planologisch onderzoek verricht;
- op de bouwkavels rusten geen bijzondere rechten of beperkingen van welke aard ook, die van invloed kunnen zijn op de waardering;
- de sociale en/of economische bindingseis is niet van toepassing, waardoor het iedereen vrij staat om een bouwkaavel 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-kaveluitgifteprijs; dit laatste wanneer zij een bouwkaavel afnemen van maximaal 250 m<sup>2</sup>. 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 (Woningstichting);
- bij de vergelijking “bestaand versus nieuwbouw” is uitgegaan van min of meer vergelijkbare verkochte woningen in 2023, gecorrigeerd met een stelpost voor aanpassingen. Voor de bepaling van de bouwkosten voor nieuwbouw is gebruik gemaakt van de uitgave “Vastgoed Taxatiewijzer van Koëter” en derhalve niet van de mogelijkheid tot bouwen in eigen beheer.

#### 4. Huidige situatie in de gemeente Tubbergen en omliggende gemeenten

In dit hoofdstuk worden de huidige kaveluitgifteprijsen van de gemeente Tubbergen gegeven, die gelden tot de gemeenteraad de nieuwe kaveluitgifteprijsen heeft vastgesteld. Tevens worden de kaveluitgifteprijsen 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 te onderscheiden woningcategorieën. Per gemeente wordt dit aangegeven.

##### 4.1. Gemeente Tubbergen

###### Woningbouw

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

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

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

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

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

De kleine kernen Mander/Manderveen en Langeveen:

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

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

Bedrijventerrein

Binnen de gemeente Tubbergen worden de volgende uitgifteprijsen gehanteerd:

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

Groen- en reststroken

Binnen de gemeente Tubbergen worden de volgende uitgifteprijsen gehanteerd:

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

## 4.2. Gemeente Hardenberg

Woningbouw

De gemeente Hardenberg hanteert in haar Grondprijzenbrief 2023 de volgende bedragen:

Plaats	Soort woning	Prijs per m <sup>2</sup> excl. btw
Hardenberg	Rijwoning	€ 210,- tot € 230,-
Hardenberg	2-onder-1-kapwoning	€ 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-kapwoning	€ 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-kapwoning	€ 180,- tot € 210,-
Overige kernen	Vrijstaand	€ 195,- tot € 230,-

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 2023 de volgende uitgifteprijsen gehanteerd:

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

### Groen- en reststroken

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

Locatie	Prijs per m <sup>2</sup> , excl. overdrachtsbelasting
<b>Aan de voorzijde van de woningen (≤ 200 m<sup>2</sup>)</b>	€ 50,-
<b>Aan de zijkanten en achterkant van de woningen (≤ 200 m<sup>2</sup>)</b>	€ 90,-
<b>Oppervlakte &gt; 200 m<sup>2</sup> of extra bebouwing door aankoop</b>	vaststelling middels taxatie

De betreffende ambtenaar geeft aan dat de grondprijzenbrief voor 2024 nog niet gereed is. Deze zal vermoedelijk in de loop van het eerste kwartaal van 2024 gereed zijn.

## **4.3. Gemeente Almelo**

### Woningbouw

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

Soort	Prijs per m <sup>2</sup> excl. btw
<b>Rijenwoningen, 110 m<sup>2</sup> - 150 m<sup>2</sup></b>	€ 235,- tot € 265,-
<b>Hoekwoningen, 150 m<sup>2</sup> - 200 m<sup>2</sup></b>	€ 235,- tot € 265,-
<b>2-onder-één-kapwoningen, 200 m<sup>2</sup> - 300 m<sup>2</sup></b>	€ 255,- tot € 320,-
<b>Vrijstaand &lt; 900 m<sup>2</sup></b>	€ 235,- tot € 265,-
<b>Vrijstaand, 900 m<sup>2</sup> - 1.200 m<sup>2</sup></b>	€ 175,-
<b>Vrijstaand, 1.200 m<sup>2</sup> - 1.500 m<sup>2</sup></b>	€ 125,-
<b>Vrijstaand &gt; 1.500 m<sup>2</sup></b>	€ 85,-

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

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

De betreffende gemeenteambtenaar verwijst in zijn telefoongesprek tevens naar de uitgifteprijs voor woningbouw in Hengelo:

- Dalmeden: € 481,- per m<sup>2</sup>;
- Marskant: € 435,- per m<sup>2</sup>;
- het dorp Beckum: € 400,- per m<sup>2</sup>.

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

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

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

Bedrijventerrein

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

Soort	Prijs per m <sup>2</sup> excl. btw
Enkel-laags gebouw	€ 80,- tot € 130,-
Meer-laags gebouw	Residueel via taxatie
Erfpacht	werkelijke rente (25-jarige lening bij de BNG) + 0,25% administratiekosten en 1,0% risico. Iedere 10 jaar canonpercentage-herziening.
Kantoren	Residueel
Grootschalige groothandel	Residueel; minimaal € 165,-
Winkels	Residueel

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

Op het XL Businesspark in Almelo is een tweede XL-bedrijvenpark in ontwikkeling. Deze ontwikkeling is niet in de vergelijking meegenomen, daar het een bedrijvenpark betreft dat niet in aard en grootte te vergelijken is met de bedrijventerreinen in de gemeente Tubbergen.

Groen- en reststroken

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

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

#### 4.4. Gemeente Dinkelland

##### Woningbouw

De gemeente Dinkelland hanteert voor 2023 de volgende bedragen:

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

##### Bedrijventerrein

De gemeente Dinkelland hanteert voor 2023 de volgende bedragen:

Plaats	Plan	Prijs per m <sup>2</sup> excl. btw
Ootmarsum	De Mors IV (bedrijventerrein) (alle kavels onder optie of verkocht)	€ 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,-

##### Groen- en reststroken

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

Locatie	Prijs per m <sup>2</sup> , excl. overdrachtsbelasting
Aan de voorzijde van de woningen	€ 37,50,-
Aan de zijkanten en achterkant van de woningen	€ 75,-

#### 4.5. Gemeente Losser

De gemeente Losser hanteert voor 2023 de volgende bedragen:

##### Woningbouw

De gemeente Losser hanteert voor 2023 geen verschillende kaveluitgifteprijsen per type woning. De genoemde prijzen zijn mondeling doorgegeven door mevrouw K. Zissler-Damhuis.

Losser:

Plan	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Prijs per m <sup>2</sup> excl. btw
De Saller		€ 332,-
De Geurmeij	Tot en met 450	€ 253,-

#### Bedrijventerrein

Binnen de gemeente Losser wordt momenteel, in 2023, geen bedrijventerrein uitgegeven. Volgens verklaring van de gemeente is het niet aannemelijk dat er de komende tijd grond voor bedrijventerreinen worden uitgegeven.

#### Groen- en reststroken

Binnen de gemeente Losser worden er thans, in beginsel, geen groen- en reststroken uitgegeven. In specifieke gevallen wordt er getaxeerd.

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

#### **4.6. Gemeente Twenterand**

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

De gemeente Twenterand hanteert voor 2023 de volgende bedragen:

#### Woningbouw

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

#### Bedrijventerrein

Locatie/grootte	Prijs per m <sup>2</sup> excl. btw
Oosterweilanden	€ 110,- tot € 130,-
Kavel Almeloseweg-Oost	€ 85,- tot € 115,-
Kavel Garstelanden	€ 80,- tot € 100,-
Bedrijventerreinen < 3 ha.	€ 80,- tot € 100,-
Bedrijventerreinen > 3 ha.	€ 90,- tot € 130,-

### Groen- en reststroken

De Beleidsnota Uitgifte Openbaar Groen 2023 is vastgesteld. Hierin is opgenomen dat een stuk snippergroen een klein perceel is tot de grootte van 150 m<sup>2</sup>. De mogelijkheden om een dergelijk stuk van de gemeente over te nemen als particulier staan beschreven in deze Beleidsnota, waarin wordt uitgegaan van een grondprijs van € 80,- per m<sup>2</sup>.

## **4.7. Gemeente Wierden**

### Woningbouw

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

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

### Bedrijventerrein

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

### Groen- en reststroken

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

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

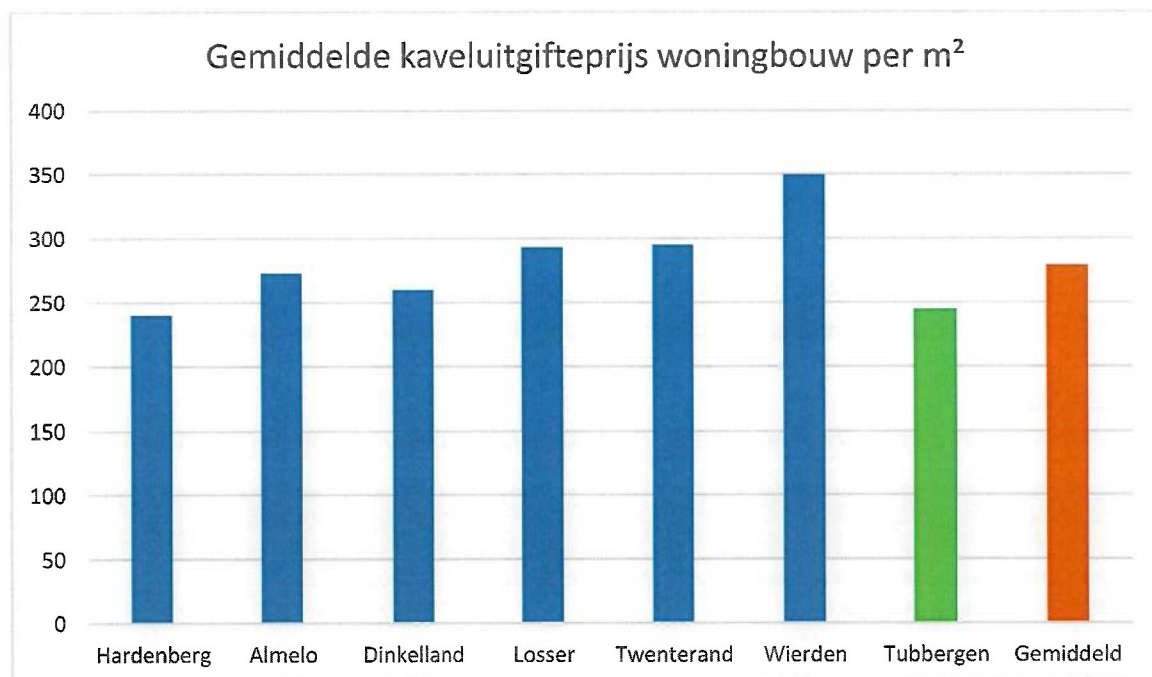
De gemeente beoogt snippergroen af te stoten en heeft de prijs daarop aangepast.

## 5. Verhoudingen tussen gemeente Tubbergen en omliggende gemeenten

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

### 5.1. Vergelijking kaveluitgifteprijs woningbouw

Niet alle gemeenten maken onderscheid tussen verschillende woningcategorieën. Tussen de gemeenten die dat wel doen, zijn er verschillen in indeling voor de te onderscheiden woningcategorieën en de kavelgroottes. Uitgangspunt voor vergelijking van de verhoudingen is het bouwen van een vrijstaand woonhuis op een kavel van ± 500 m<sup>2</sup> in de 'grote kernen' van de gemeente.



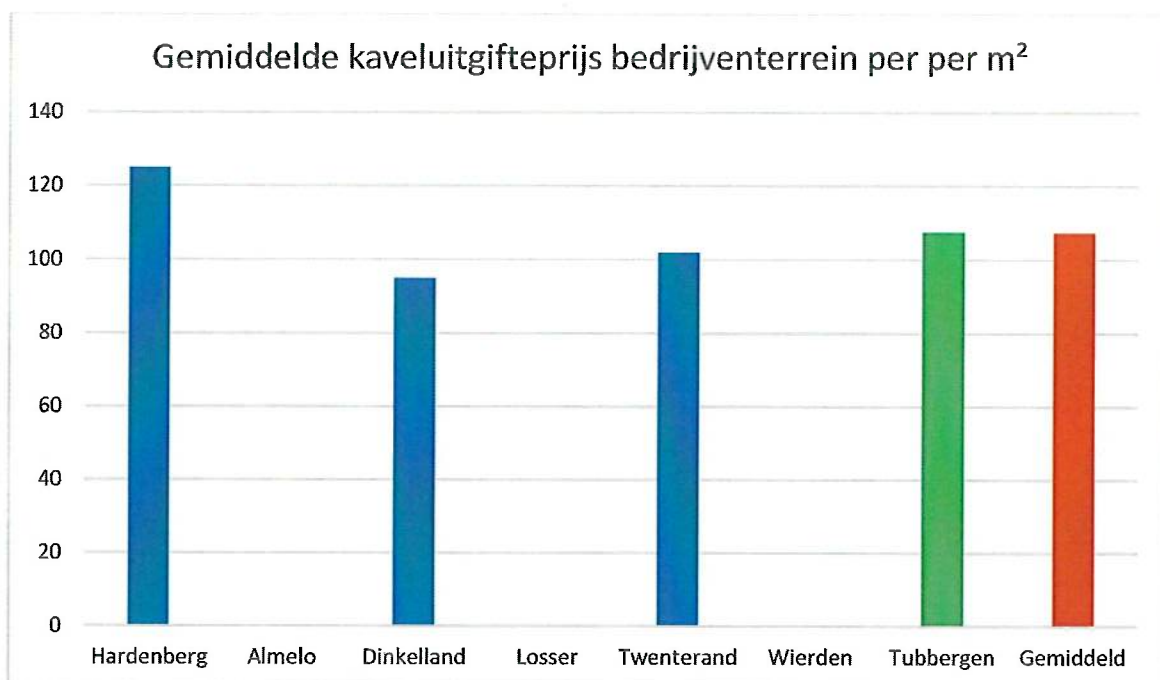
Gemeente	Hardenberg	Almelo	Dinkelland	Losser	Twenterand	Wierden	Tubbergen
Plek op de ranglijst (totaal 342 gemeentes)	252	320	120	209	242	128	89
Gemiddelde WOZ-waarde 2022	€ 273.000	€ 225.000	€ 340.000	€ 296.000	€ 278.000	€ 338.000	€ 359.000

De voorgaande grafiek geeft de gemiddelde kaveluitgifteprijs voor woningbouw per m<sup>2</sup> voor Tubbergen en omliggende gemeenten aan. De gemiddelde prijs per m<sup>2</sup> in de grote kernen van gemeente Tubbergen ligt onder het niveau van de gemiddelde kaveluitgifteprijs van de vergeleken gemeenten. Almelo, Wierden en Losser, grenzend aan de grote steden, hanteren een hogere kaveluitgifteprijs, waarbij voor Almelo Noord-Oost (Villawijk) een hogere prijs wordt gehanteerd dan elders in Almelo.

Daarnaast is er een tabel opgenomen waarin de gemiddelde WOZ-waarde per gemeente naar voren komt. Het valt op dat de gemeente Tubbergen de hoogste WOZ-waarde heeft in vergelijking met de omliggende gemeentes, maar daarentegen de laagste kaveluitgifteprijs hanteert. Dit is een indicatie dat de kaveluitgifteprijs thans aan de lage kant zijn.

## 5.2. *Vergelijking kaveluitgifteprijs bedrijventerrein*

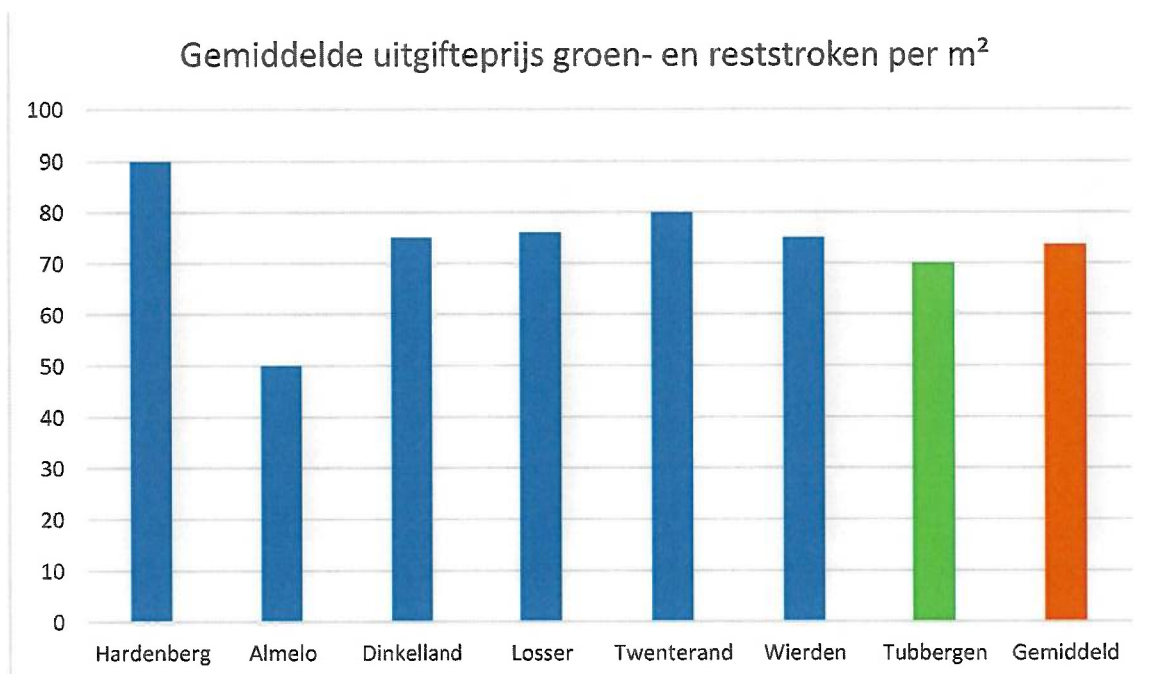
Het merendeel van de gemeenten maakt onderscheid tussen bedrijventerreinen op verschillende locaties binnen de gemeente. Daarnaast maken enkele gemeenten ook onderscheid in kavelrijzen op basis van wel of geen zichtlocatie en bebouwingspercentages. Uitgangspunt van de vergelijking is de kaveluitgifteprijs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



Voorgaande grafiek geeft de gemiddelde kaveluitgifteprijsen voor bedrijventerrein per m<sup>2</sup> voor Tubbergen en omliggende gemeenten aan. De grondprijs van bedrijventerrein in gemeente Tubbergen is het afgelopen jaar gestegen en ligt nu ten opzichte van het gemiddelde op een goed vergelijkbaar niveau. De gemeenten Losser, Wierden en Almelo zijn niet meegenomen in de vergelijking van de gemiddelde kaveluitgifteprijsen. De gemeenten Losser en Wierden hebben op dit moment geen kaveluitgifte voor bedrijventerrein en de gemeente Almelo heeft aangegeven nauwelijks nog over uitgeefbaar bedrijventerrein te beschikken. Wanneer de ontwikkeling XL Bussinesspark 2 in ontwikkeling wordt gebracht, wordt er een uitgifteprijs van meer dan €200,- per m<sup>2</sup> exclusief btw verwacht. De prijzen in Almelo worden vastgesteld op basis van de residuele methode via een taxatie.

### 5.3. Vergelijking uitgifteprijsen groen- en reststroken

Tussen de omliggende gemeenten 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 aan de zijkant of achterkant van de woning en tot een maximale grootte van 100 m<sup>2</sup>.



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 de prijs per m<sup>2</sup>. Derhalve is een vergelijking in een grafiek minder goed weer te geven.

## 6. Wijzigingen opdrachtformulering

Geef (op basis van een eerder aangenomen amendement) één uniforme vrije-sector-kaveluitgifteprijs voor de grote kernen, de middelgrote kernen en voor de kleine kernen. Het gaat hierbij om de vrije sector kaveluitgifteprijs voor woningbouw en bedrijventerreinlocaties voor het kalenderjaar 2024.

## 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 diverse 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.

Ook speelt uiteraard mee dat de kaveluitgifteprijs van het naastgelegen Almelo Noord-Oost per 1-1-2023 voor de eerste 900 m<sup>2</sup> is vastgesteld op €320,- per m<sup>2</sup>.

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

## 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. Om een zo goed mogelijke vergelijking te maken zijn de verkochte woningen met een perceel groter dan 1.000 m<sup>2</sup> niet meegenomen in de berekeningen. Dit zijn over het algemeen woningen in het buitengebied, waarvan de percelen veel groter zijn dan gemiddeld en die hierdoor een vertekend beeld geven in de vergelijking.

Vervolgens zijn de verkochte woningen 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 "Vastgoed Taxatiewijzer van Koëter" en derhalve niet van de mogelijkheid tot bouwen in eigen beheer.

### Resultaat inventarisatie bestaande vrijstaande woningbouw:

Locatie	Aantal verkocht	Gemiddelde transactieprijs	Gemiddeld bouwjaar	Gemiddelde inhoud	Gemiddeld perceeloppervlak
De grote kernen:	21	€ 454.434,-	1972	597 m <sup>3</sup>	494 m <sup>2</sup>
De middelgrote kernen:	3	€ 397.500,-	1990	599 m <sup>3</sup>	456 m <sup>2</sup>
De kleine kernen:	3	€ 451.250,-	1986	773 m <sup>3</sup>	460 m <sup>2</sup>

**Uitgangspunten berekening vergelijking:**

Parameter	"grote kernen"	"middelgrote kernen"	"kleine kernen"
<b>Bouwkosten vrijstaande woning</b>	€625,- per m <sup>3</sup> excl. 21% btw	€625,- per m <sup>3</sup> excl. 21% btw	€625,- per m <sup>3</sup> excl. 21% btw
<b>Huidige grondprijs nieuwbouwkavel vrijstaand</b>	€245,- per m <sup>2</sup> excl. 21% btw	€210,- per m <sup>2</sup> excl. 21% btw	€205,- per m <sup>2</sup> excl. 21% btw
<b>Gemiddeld perceeloppervlak</b>	494 m <sup>2</sup>	456 m <sup>2</sup>	460 m <sup>2</sup>
<b>Gemiddelde woninginhoud</b>	597 m <sup>3</sup>	599 m <sup>3</sup>	773 m <sup>3</sup>
<b>Gemiddelde transactieprijs bestaande bouw</b>	€ 454.434,-	€ 397.500,-	€ 451.250,-
<b>Kosten koper bij bestaande bouw</b>	2,5%	2,5%	2,5%
<b>Bouwjaar</b>	1972	1990	1986
<b>Gemiddelde moderniseringskosten (verbouwingen)</b>	€85.000,-	€85.000,-	€85.000,-
<b>Gemiddelde revitaliseringskosten (verduurzaming)</b>	€ 60.000,-	€ 60.000,-	€60.000,-

**Grote kernen**

Investing bij nieuwbouw:

<b>Grond</b>	494 m <sup>2</sup> x €245,- excl. 21% btw	€ 121.030,- excl. btw
<b>Woning</b>	597 m <sup>3</sup> x €625,- excl. 21% btw	€ 373.125,- excl. btw
<b>Totaal</b>		€ 494.155,- excl. btw € 597.928,- 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:

<b>Gemiddelde transactieprijs</b>	€ 454.434,- k.k.
<b>Kosten koper (overdrachtsbelasting 2% + notaris 0,5%)</b>	€ <u>11.361,-</u>
<b>Totale aankoopkosten</b>	€ <b>465.795,- v.o.n.</b>
<b>Moderniseringskosten (verbouwing)</b>	€ 85.000,-
<b>Revitaliseringskosten (verduurzaming)</b>	€ <u>60.000,-</u>
<b>Totaal</b>	€ 610.795,-

**Middelgrote kernen**

Investing bij nieuwbouw:

<b>Grond</b>	456 m <sup>2</sup> x €210,- excl. 21% btw	€ 95.760,- excl. btw
<b>Woning</b>	599 m <sup>3</sup> x € 625,- excl. 21% btw	€ <u>374.375,-</u> excl. btw
<b>Totaal</b>		€ 470.135,- excl. btw
		€ <b>568.863,- incl. btw</b>

Investing bij aankoop bestaande bouw:

<b>Transactiebedrag</b>	€ 397.500,- k.k.
<b>Kosten koper (overdrachtsbelasting 2% + notaris 0,5%)</b>	€ <u>9.938,-</u>
<b>Totale aankoopkosten</b>	€ <b>407.438,- v.o.n.</b>
<b>Moderniseringskosten (verbouwing)</b>	€ 85.000,-
<b>Revitaliseringskosten (verduurzaming)</b>	€ <u>60.000,-</u>
<b>Totaal</b>	€ 552.438,-

**Kleine kernen**

Investering bij nieuwbouw:

<b>Grond</b>	460 m <sup>2</sup> x €205,- excl. 21% btw	€ 94.300,- excl. btw
<b>Woning</b>	773 m <sup>3</sup> x € 625,- excl. 21% btw	<u>€ 483.125,-</u> excl. btw
<b>Totaal</b>		€ 577.425,- excl. btw € 698.684,- incl. btw

Investering bij aankoop bestaande bouw:

<b>Transactiebedrag</b>	€ 451.250,- k.k.
<b>Kosten koper (overdrachtsbelasting 2% + notaris 0,5%)</b>	<u>€ 11.281,-</u>
<b>Totale aankoopkosten</b>	<b>€ 462.531,- v.o.n.</b>
<b>Moderniseringskosten (verbouwing)</b>	€ 85.000,-
<b>Revitaliseringskosten (verduurzaming)</b>	<u>€ 60.000,-</u>
<b>Totaal</b>	€ 607.531,-

De vergelijkingen die zijn gemaakt voor de grote kernen, de middelgrote kernen en de kleine kernen geven hetzelfde beeld.

Ten opzichte van de berekening van vorig jaar is het verschil tussen nieuwbouwen en het kopen van een bestaande woning afgenomen. Dit heeft te maken met de stabilisatie van de prijzen van bouwmaterialen. In verhouding zijn de kosten voor het revitaliseren en het moderniseren van bestaande woningen meer toegenomen.

Vaak zal een bestaande woning een veel minder goede energieprestatie-coëfficiënt hebben dan een nieuw te bouwen woning. Met het oog op de huidige ontwikkelingen op de energiemarkt en de verwachtingen voor de (nabije) toekomst is dit wel van wezenlijk belang. De energielasten voor nieuwbouwwoningen zijn beduidend lager dan voor bestaande woningen.

Nieuwbouwen is duurder dan het aankopen van een bestaande woning. Voor nieuwbouwwoningen geldt ook dat je verplicht bent om alle investeringen in jaar 1 te doen. Bij aankoop van een bestaande

woning heb je als koper de vrijheid om in de toekomst nog diverse woningverbeteringen en/of investeringen uit te voeren.

Het realiseren van een gasloze woning, inclusief optimale isolatie van de schil, brengt voor een bestaande woning extra kosten met zich mee van circa € 80.000,-.

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

Door de grote schaarste aan woningen en de lage rente van de afgelopen jaren was de betaalbaarheid van bestaande woningen flink toegenomen, hetgeen heeft geresulteerd in hoge prijzen en overbiedingen. In 2023 is het topje van de woningmarkt iets afgevlakt/ licht gedaald. Meer hierover in het volgende hoofdstuk.

Daarnaast neemt door de rentestijgingen van het afgelopen jaar de leencapaciteit van met name de jonge kopers steeds meer af. Zij hebben extra last van de hogere rente, omdat zij over het algemeen geen woning (met overwaarde) hebben te verkopen. Tevens hebben zij te maken met een grote stijging van de maandelijkse energielasten voor met name de bestaande woningen; dit beperkt het bedrag dat zij maandelijks kunnen uitgeven aan rente en aflossing van een hypotheek. Daarentegen zijn er het afgelopen jaar ook grote loonsverhogingen doorgevoerd, waardoor de leencapaciteit inmiddels alweer op het oude niveau ligt.

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

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

## 9. Toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt en voor kaveluitgifteprijsen

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

### 9.1. *Recente ontwikkelingen*

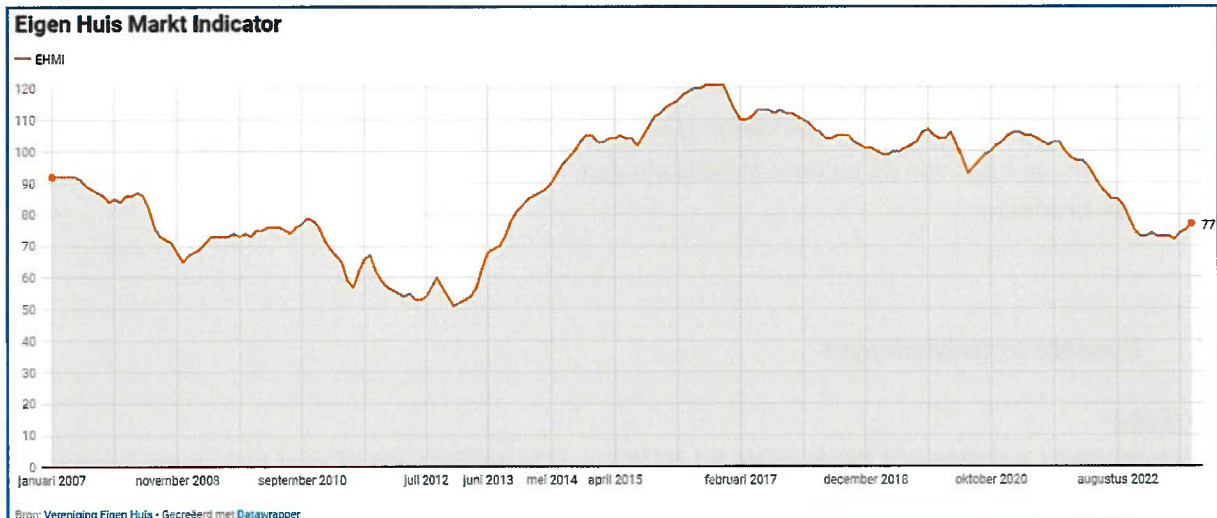
#### Woningen

De woningmarkt functioneert thans matig tot slecht: er is te weinig aanbod voor de huidige vraag. Met name ook in de plattelandsgebieden.

NVM geeft in haar voortschrijdende transactiecijfers voor Tubbergen over het derde kwartaal van 2023 aan dat het aantal woningtransacties met 20,4% is toegenomen ten opzichte van een jaar eerder. De gemiddelde prijs ligt nu 11,1% lager dan een jaar geleden en de gemiddelde verkooptijd is in het afgelopen jaar met 33 dagen toegenomen naar 63 dagen. De gemiddelde transactieprijis voor alle woningen is in het derde kwartaal van 2023 €394.794,-. In het 3<sup>e</sup> kwartaal 2023 bedraagt de gemiddelde koopsom €515.426,-. Er wordt nog bij 42,8% van de transacties boven de vraagprijs verkocht (een jaar geleden bij 62,5%). Het gaat dan om gemiddeld 0,3% van de koopsom ten opzichte van 2,3% een jaar geleden.

De Eigen Huis Marktindicator geeft het consumentenvertrouwen weer in de vorm van een cijfer, waarbij 100 als neutraalwaarde geldt. Momenteel (najaar 2023) is het algemene consumentenvertrouwen in de woningmarkt negatief gestemd: een waarde van 77 punten. Het consumentenvertrouwen is van groot belang voor de woningmarkt. Het is niet alleen een kwestie van kunnen kopen, maar vooral ook van willen kopen. Als consumenten geen vertrouwen hebben in de ontwikkelingen op de woningmarkt, dan zullen zij een voorgenomen aankoop van een woning uitstellen of er geheel vanaf zien.

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



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

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

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

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

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



### Bedrijventerrein

Diverse Twentse gemeenten hebben zich geschaard achter nieuwe afspraken over de Twentse bedrijventerreinen voor de periode 2023-2026. Door regionale programmering van bedrijventerreinen bewaken de gemeenten in de regio's West Overijssel en Twente doorlopend de balans tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen en hanteren ze kwaliteitsambities in de ontwikkel- en uitgiftefase. Zo behouden bedrijventerreinen voor lange periode hun waarde, kunnen gemeenten inspelen op de actuele vraag van ondernemers naar bedrijfskavels en gaan gemeenten zuinig en zorgvuldig om met de schaarse ruimte.

De uitkomsten van de diverse gemeenten worden ter besluitvorming voorgelegd aan alle 14 Twentse gemeenten en de provincie Overijssel. Nadat de besluiten door alle 14 gemeenten zijn ondertekend staan de afspraken definitief vast. De laatste stap is afhankelijk van de snelheid van besluitvorming van de provincie en alle 14 gemeenten individueel.

Landelijk vinden op dit moment ook gesprekken plaats tussen de provincies en het Rijk over het beperken van de ruimtelijke impact van grootschalige bedrijvigheid en het bijzonder die van de grootschalige distributiecentra.

Bron: <https://www.1twente.nl/artikel/3025704/afspraken-bedrijventerreinen-twente>.

Er is in Twente beperkt uitgeefbaar bedrijventerrein beschikbaar.

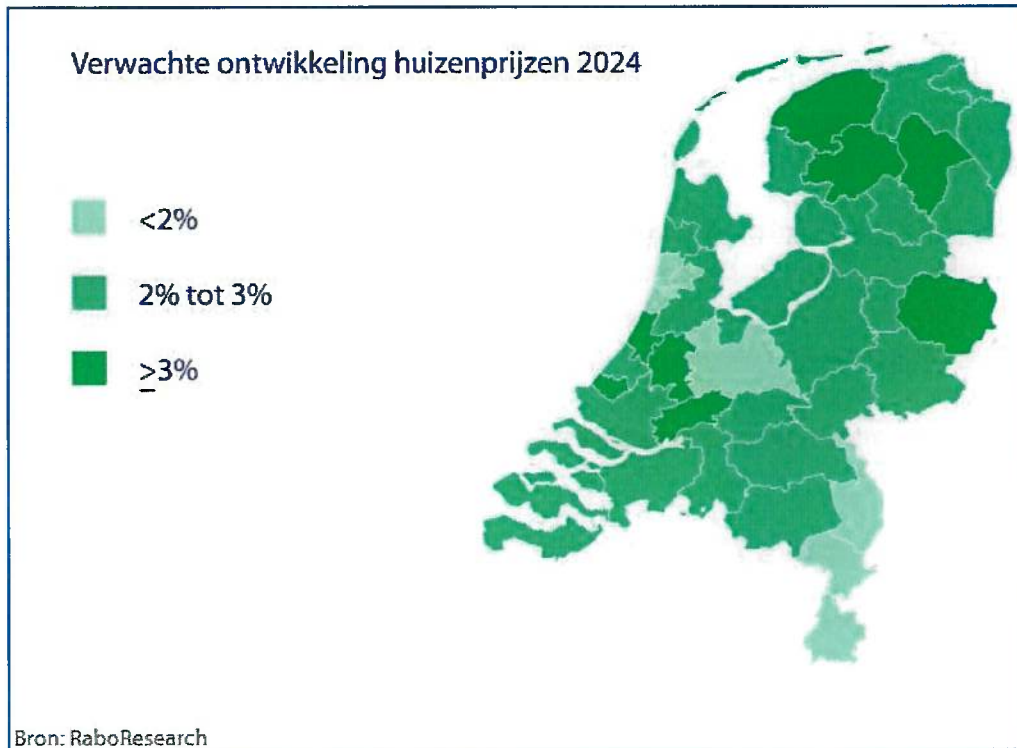
## **9.2. Toekomstverwachting**

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

In het Rabobankbericht over huizenprijzen van 12 september 2023 staat:

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

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



### Vooruitzichten

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

## 10. Conclusies

Bij het waarden 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 stijging van de kavelprijzen in zowel de grote, middelgrote als de kleine kernen is verantwoord, gelet op de vraag en het aanbod van bouw kavels. 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 licht te verhogen.

### Woningbouw

Ondergetekenden adviseren voor woningbouw kavels tot en met 700 m<sup>2</sup> in 2024 de volgende kaveluitgifte prijzen te hanteren:

Plaats	Prijs per m <sup>2</sup> excl. btw
Kleine kernen (Langeveen, Mander, Manderveen,	€ 230,-
Middelgrote kernen (Vasse, Reutum en Fleringen)	€ 240,-
Grote kernen (Albergen, Geesteren, Mariaparochie/Harbrinkhoek, Tubbergen)	€ 270,-

Voor woningbouw kavels boven de 700 m<sup>2</sup> adviseren ondergetekenden een korting van 50% op de grondprijs te blijven hanteren voor het meerdere boven 700 m<sup>2</sup>. Dit komt neer op een grondprijs van € 135 per m<sup>2</sup> voor het meerdere boven 700 m<sup>2</sup> voor de grote, respectievelijk € 120 per m<sup>2</sup> voor de middelgrote en € 115 per m<sup>2</sup> voor de kleine kernen.

### Bedrijventerrein

In de opdrachtbrief wordt gevraagd om kaveluitgifte prijzen voor bedrijventerreinen in grote, middelgrote en kleine kernen 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.

Ondergetekenden adviseren de kaveluitgifte prijzen voor bedrijventerreinen in de gemeente Tubbergen als volgt te hanteren:

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