

Groond Rentmeesters B.V.
HOME makelaars B.V.
Weusthuis Wonen B.V.
DETERINK Financieel Advies B.V.

ACTUALISATIE GRONDPRIJZEN GEMEENTE TUBBERGEN

ADVIES

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

Uitgebracht door: Groond Rentmeesters B.V.
ing. R.B.M. Vehof

en

HOME makelaars B.V.

B.A. Vennegoor AM

en

Weusthuis Wonen B.V.

L.A.J. Weusthuis RT RM

en

Deterink Financieel Advies B.V.

Marcel Hofland

Ambt Delden - Tubbergen, 24 oktober 2024

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
1. Inleiding.....	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Opdracht.....	3
1.3. Procedure.....	5
1.4. Basis opdrachtaanvaarding.....	5
2. Correspondentiegegevens	5
3. Uitgangspunten en overwegingen aangaande het advies	6
4. Huidige situatie in de gemeente Tubbergen en omliggende gemeenten.....	7
4.1. Gemeente Tubbergen	7
4.2. Gemeente Hardenberg	8
4.3. Gemeente Almelo	9
4.4. Gemeente Dinkelland	12
4.5. Gemeente Losser	13
4.6. Gemeente Twenterand.....	13
4.7. Gemeente Wierden.....	14
5. Verhoudingen tussen gemeente Tubbergen en omliggende gemeenten	16
5.1. Vergelijking kaveluitgifteprijs woningbouw	16
5.2. Vergelijking kaveluitgifteprijs bedrijventerrein.....	17
5.3. Vergelijking uitgifteprijs groen- en reststroken	18
6. Wijzigingen opdrachtformulering	19
7. Motivering Mariaparochie-Harbrinkhoek bij grote kernen	20
8. Kostenvergelijking nieuwbouw versus aankoop bestaande woning	21
9. Toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt en voor kaveluitgifteprijs	26
9.1. Recente ontwikkelingen.....	26
9.2. Toekomstverwachting	29
10. Conclusies.....	31
11. Bijlage.....	32

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De huidige kaveluitgifteprijs van de gemeente Tubbergen zijn tot en met 31 december 2024 vastgesteld. Aan de vaststelling door de gemeenteraad ligt een onafhankelijk advies over de vrije sector kaveluitgifteprijs ten grondslag. Voor 2025 verzoekt de gemeente Tubbergen aan ondergetekenden om onderstaande opdracht uit te voeren.

1.2. Opdracht

De gemeente Tubbergen heeft bij brief d.d. 20 september 2024 opdracht verstrekt tot het maken van een samenhangende analyse, waarin in ieder geval de volgende aspecten zijn verwerkt:

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 verhouden 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 2025.
- Geef een financiële vergelijking tussen het bouwen van een vrijstaande woning op een gemeentelijke bouwkel 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 kaveluitgifteprijsen 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 kaveluitgifteprijsen in de omliggende en vergelijkbare gemeenten.
- 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 2025.

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 zijn er twee belangrijke wijzigingen opgetreden.

1. 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.
2. Op verzoek van de raad wordt de taxatiecommissie uitgebreid met een derde makelaar/taxateur. Wij hebben HOME makelaars Tubbergen gevraagd én bereid gevonden om ook zitting te nemen in de taxatiecommissie.

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 20 september 2024 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 NRVt, maar een advies.

2. Correspondentiegegevens

Het onderhavige advies is uitgebracht door:

- ing. R.B.M. Vehof, Taxateur Register DOBS, beëdigd rentmeester NVR, verbonden aan Groond Rentmeesters, Kanaaldijk 8, 7495 PP Ambt Delden en
- B.A. Vennegoor, vastgoedadviseur, verbonden aan HOME makelaars B.V., Grotestraat 24, 7651 CJ Tubbergen en
- L.A.J. Weusthuis, Register Taxateur Wonen + Bedrijfsonroerend goed, Register Makelaar Wonen + Bedrijfsonroerend goed, verbonden aan Weusthuis Wonen B.V., Nassastraat 9, 7651 CX Tubbergen.

De bijlage bij het advies is uitgebracht door:

- Marcel Hofland, adviseur hypotheek te Tubbergen, verbonden aan Deterink Financieel Advies 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 2024;
- 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 2025;
- op de bouw kavels 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 bouw kavels 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 bouw kavel 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 bouw kavel 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 bouw kavels 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 tot en met 15 oktober 2024, gecorrigeerd met een stelpost voor aanpassingen ten behoeve van modernisatie en realisatie. Voor de bepaling van de (bouw)kosten 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

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

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

Te bouwen type woning	Prijs per m ² excl. btw
Vrije sector	€ 270,-
Kleine (≤ 250 m ²) kavels voor starters	€ 216,-
Kleine (≤ 200 m ²) kavels voor betaalbare huur	€ 189,-
Dure huur	€ 270,-

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

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

De kleine kernen Mander/Manderveen en Langeveen:

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

**Groond Rentmeesters B.V.
HOME makelaars B.V.
Weusthuis Wonen B.V.
DETERINK Financieel Advies B.V.**

Bedrijventerrein

Binnen de gemeente Tubbergen worden de volgende uitgifteprijsen gehanteerd:

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

De laatste private transacties hebben het volgende per m² opgebracht:

- bouwkaavel (De Krön Harbrinkhoek) = € 186,- per m².
Overdracht 03-10-2024. Bron: Kadaster Hyp4 89632/121.
- bouwkaavel (De Krön Harbrinkhoek) = € 135,- per m².
Overdracht 03-10-2024. Bron: Kadaster Hyp4 8963/86.

Groen- en reststroken

Binnen de gemeente Tubbergen worden de volgende uitgifteprijsen gehanteerd:

Soort	Prijs per m ² excl. overdrachtsbelasting
Aan de voorzijde van de woningen	€ 50,-
Aan de zijkant en aan de achterkant van de woningen	€ 100,-

4.2. Gemeente Hardenberg

Woningbouw

De gemeente Hardenberg hanteert over 2024 dezelfde bedragen als in de Grondprijzenbrief 2023:

Plaats	Soort woning	Prijs per m ² 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,-

De betreffende ambtenaar namens het woonteam geeft aan dat er nog niets bekend is over de te hanteren prijzen voor 2025. Ze merkt op: 'De kaververkoop loopt mooi door dit jaar'.

**Groond Rentmeesters B.V.
HOME makelaars B.V.
Weusthuis Wonen B.V.
DETERINK Financieel Advies B.V.**

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 2024 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 2024 de volgende uitgifteprijzen gehanteerd:

Locatie	Prijs per m ² , excl. overdrachtsbelasting
Aan de voorzijde van de woningen (≤ 200 m ²)	€ 50,-
Aan de zijkanen en achterkant van de woningen (≤ 200 m ²)	€ 90,-
Oppervlakte > 200 m ² of extra bebouwing door aankoop	vaststelling middels 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-kapwoningen, 200 m ² - 300 m ²	€ 255,- tot € 320,-
Vrijstaand < 900 m ²	€ 235,- tot € 265,-
Vrijstaand, 900 m ² - 1.200 m ²	€ 175,-
Vrijstaand, 1.200 m ² - 1.500 m ²	€ 125,-
Vrijstaand > 1.500 m ²	€ 85,-

De 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 woningbouwkwavels te koop voor prijzen vanaf € 422,- tot € 492,- per m² exclusief

**Groond Rentmeesters B.V.
HOME makelaars B.V.
Weusthuis Wonen B.V.
DETERINK Financieel Advies B.V.**

btw. Vorig jaar bedroeg de prijs aldaar: € 413,- per m² exclusief btw; een gemiddelde prijsstijging van ruim 10%.

De betreffende gemeenteambtenaar verwijst tevens naar de uitgifteprijsen voor woningbouw in Hengelo. Wij nemen deze prijzen op in ons adviesrapport om deze ook mee te kunnen nemen in de vergelijking.

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

Op 16 september 2024 schreef dagblad Tubantia: 64 vrije kavels te Dalmeden (Meander-Noord), variërend tussen 550 m² en 1.023 m² gaan 4 oktober 2024 in de verkoop. Het merendeel tussen de 550 m² en 750 m². Het zijn de laatste kavels in een uitbreidingsgebied in Hengelo. Daarna wordt er in principe alleen nog in de stad gebouwd. Op 4 oktober 2024 schreef deze krant dat de prijzen variëren afhankelijk van locatie en kavelgrootte, van € 390,- per m² tot € 465,- per m². Exclusief btw betreft dit ongeveer € 322,- per m² tot € 384,- per m².

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

Groond Rentmeesters B.V.
HOME makelaars B.V.
Weusthuis Wonen B.V.
DETERINK Financieel Advies B.V.

Bedrijventerrein

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

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

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.

De betreffende gemeenteambtenaar verwijst tevens naar de uitgifteprijsen voor bedrijventerrein in Hengelo. Wij nemen deze prijzen op in ons adviesrapport om deze ook mee te kunnen nemen in de vergelijking.

Plan		Prijs per m ² excl. btw
Gezondheidspark		€ 205,- tot € 220,-
Kanaalzone		€ 145,- tot € 150,-
Westermaat Campus	Regulier-gemengd	€ 180,- tot € 275,-
	Hoogwaardig-regulier	€ 200,- tot € 225,-
	Hoogwaardig	€ 265,- tot € 275,-
Westermaat De Veldkamp		€ 155,- tot € 200,-

**Groond Rentmeesters B.V.
HOME makelaars B.V.
Weusthuis Wonen B.V.
DETERINK Financieel Advies B.V.**

Groen- en reststroken

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

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

4.4. Gemeente Dinkelland

Woningbouw

De gemeente Dinkelland hanteert voor 2024 de volgende bedragen:

Plaats	Plan	Prijs per m ² excl. btw
Denekamp	Brookhuis	€ 280,-
Denekamp	Denekamp Oost	€ 280,-
Tilligte	Tilligte Noord	€ 230,-
Weerselo	Spikkert	€ 280,-
Rossum	Rossum Noord	€ 250,-

Bedrijventerrein

De gemeente Dinkelland hanteert voor 2024 de volgende bedragen:

Plaats	Plan	Prijs per m ² excl. btw
Ootmarsum	De Mors IV (bedrijventerrein) (alle kavels onder optie of verkocht)	€ 100,-
Denekamp	Sombeek IV (bedrijventerrein) (alle kavels onder optie of verkocht)	€ 115,-
Weerselo	Echelpoel III (bedrijventerrein - overige kavels) (alle kavels onder optie of verkocht)	€ 125,-

Groen- en reststroken

In 2024 gelden in de gemeente Dinkelland de volgende uitgifteprijsen voor groen- en reststroken:

Locatie	Prijs per m ² , excl. overdrachtsbelasting
Aan de voorzijde van de woningen	€ 42,50,-
Aan de zijkanten en achterkant van de woningen	€ 85,-

4.5. Gemeente Losser

De gemeente Losser hanteert voor 2024 de volgende bedragen.

Woningbouw

De gemeente Losser hanteert voor 2024 geen verschillende kaveluitgifteprijsen per type woning. De genoemde prijzen zijn mondeling doorgegeven door mevrouw

Losser:

Plan	Oppervlakte (m ²)	Prijs per m ² excl. btw
De Geurmeij Overdinkel	Tot en met 450 > 450	€ 256,- Taxatie
Invalsweg Overdinkel		Prijzen nog niet bekend
Nitertweg 2 Losser		Prijzen nog niet bekend

Bedrijventerrein

Binnen de gemeente Losser wordt momenteel, in 2024, 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 ² , excl. overdrachtsbelasting
Aan de voorzijde, zijkanten en achterkant van de woningen (uniform)	€ 80,-

4.6. Gemeente Twenterand

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

De gemeente Twenterand heeft sinds vorig jaar een 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 2024 de volgende bedragen.

**Groond Rentmeesters B.V.
HOME makelaars B.V.
Weusthuis Wonen B.V.
DETERINK Financieel Advies B.V.**

Woningbouw

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

Bedrijventerrein

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

Groen- en reststroken

De Beleidsnota Uitgifte Openbaar Groen 2024 is vastgesteld. Hierin is opgenomen dat een stuk snippergroen een klein perceel is tot de grootte van 150 m². De mogelijkheden om een dergelijk stuk van de gemeente over te nemen als particulier staan beschreven in deze Beleidsnota, waarin wordt uitgegaan van een grondprijs van € 80,- per m².

4.7. Gemeente Wierden

Woningbouw

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

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

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

Bedrijventerrein

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 kavels beschikbaar.

Groond Rentmeesters B.V.
HOME makelaars B.V.
Weusthuis Wonen B.V.
DETERINK Financieel Advies B.V.

Groen- en reststroken

In 2024 gelden in de gemeente Wierden de volgende uitgifteprijsen voor groen- en reststroken:

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

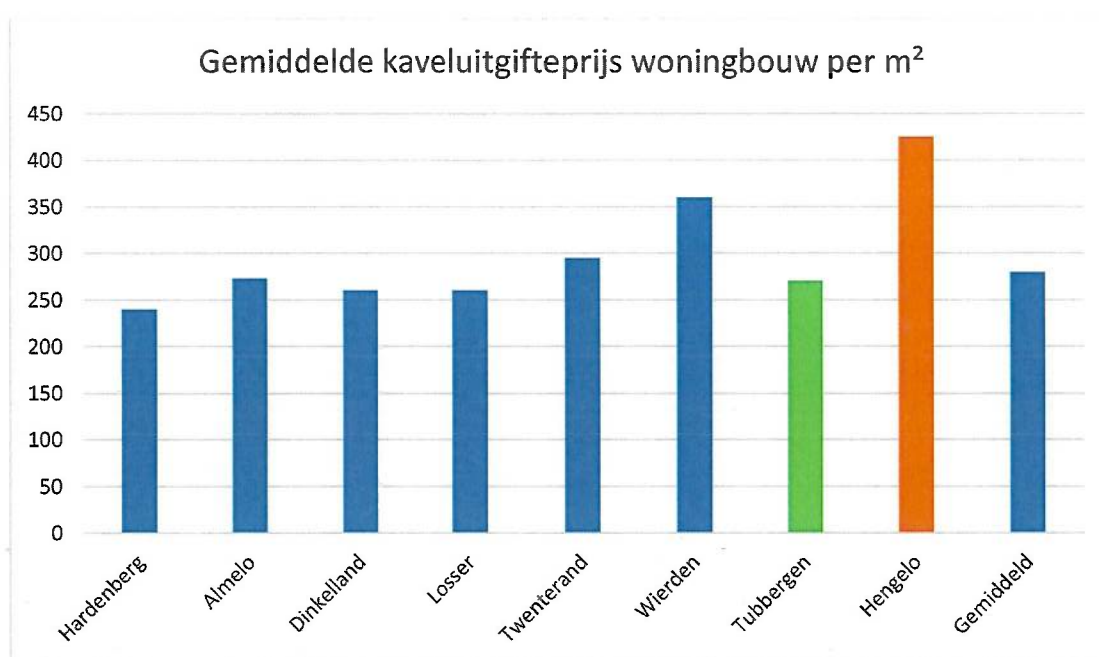
De gemeente beoogt snippergroen af te stoten en heeft de prijs daarop aangepast. Het groenbeleid wordt thans herzien.

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, Hengelo, 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 $\pm 500 \text{ m}^2$ in de 'grote kernen' van de gemeente.



De bovenstaande grafiek geeft de gemiddelde kaveluitgifteprijs voor woningbouw per m^2 voor Tubbergen en omliggende gemeenten aan. De gemiddelde prijs per m^2 in de grote kernen van gemeente Tubbergen ligt onder het niveau van de gemiddelde kaveluitgifteprijs van de vergeleken gemeenten. Almelo, Wierden en Hengelo (zijn grote steden of zijn grenzend hieraan), hanteren een hogere kaveluitgifteprijs, waarbij voor Almelo Noord-Oost (Villawijk) een hogere prijs wordt gehanteerd dan elders in Almelo.

Groond Rentmeesters B.V.
HOME makelaars B.V.
Weusthuis Wonen B.V.
DETERINK Financieel Advies B.V.

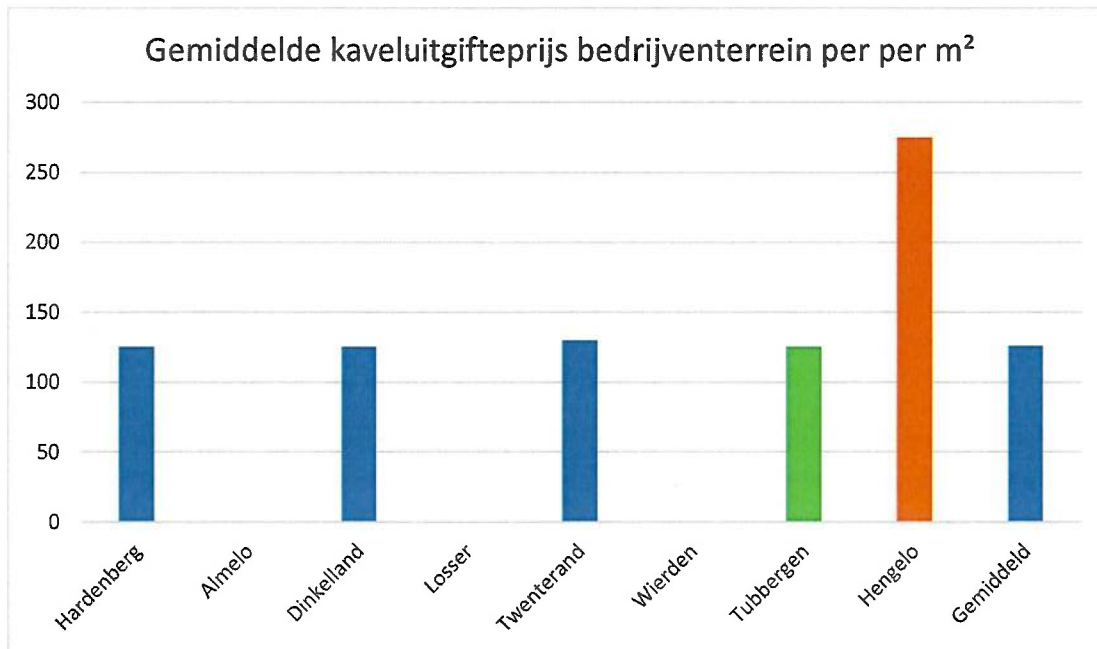
Gemeente	Hardenberg	Almelo	Dinkelland	Losser	Twenterand	Wierden	Tubbergen
Plek op de ranglijst (totaal 342 gemeentes)	269	315	143	192	238	141	109
Gemiddelde WOZ-waarde 2023	€ 305.000,-	€272.000,-	€ 379.000,-	€353.000,-	€327.000,-	€380.000,-	€ 401.000,-

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 één van de laagste kaveluitgifteprijs hanteert. Dit is een indicatie dat de kaveluitgifteprijs thans aan de lage kant zijn.

Bron: [Ranglijst van de hoogste en laagste gemiddelde woningwaarde van de gemeenten in Nederland \(7 oktober 2024 bijgewerkt\) \(allecijfers.nl\)](#)

5.2. Vergelijking kaveluitgifteprijsen bedrijventerrein

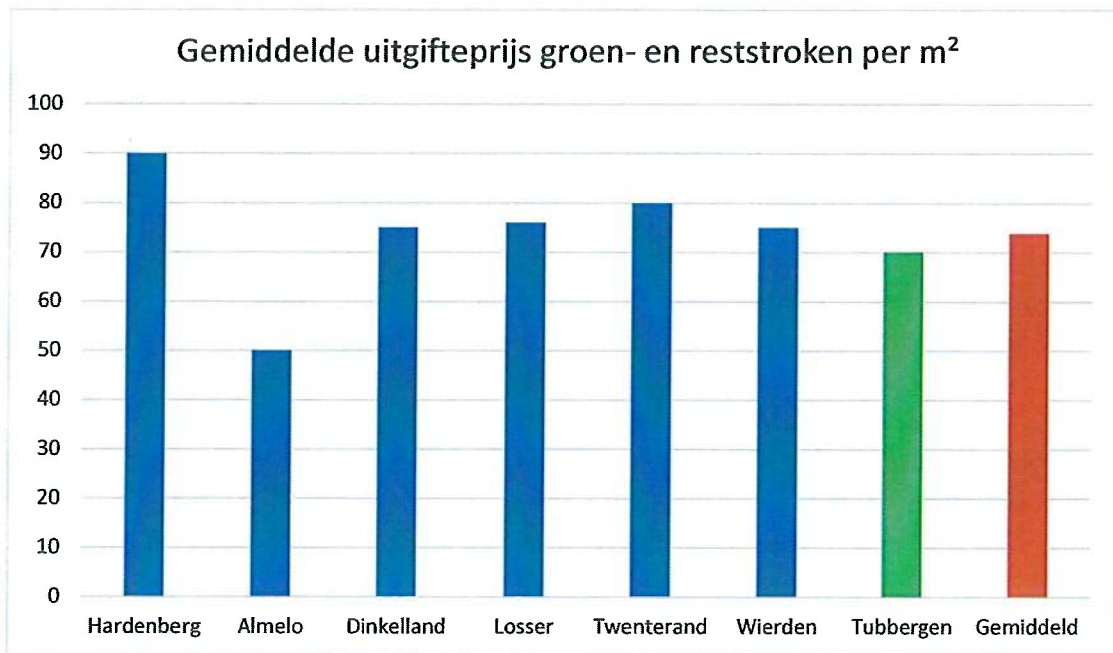
Het merendeel van de gemeenten maakt onderscheid tussen bedrijventerreinen op verschillende locaties binnen de gemeente. Daarnaast maken enkele gemeenten ook onderscheid in kavelprijsen op basis van wel of geen zichtlocatie en bebouwingspercentages. Uitgangspunt van de vergelijking is de kaveluitgifteprijs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



Voorgaande grafiek geeft de gemiddelde kaveluitgifteprijsen voor bedrijventerrein per m² 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 Businesspark 2 in ontwikkeling wordt gebracht, wordt er een uitgifteprijs van meer dan €225,- per m² exclusief btw verwacht. De prijzen in Almelo worden vastgesteld op basis van de residuele methode via een taxatie.

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 m².



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 m². 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 2025.

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. De motivering is het volgende.

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 m² is vastgesteld op €320,- per m².

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 m² 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:	26	€ 459.101,-	1963	566 m ³	549 m ²
De middelgrote kernen:	3	€ 436.667,-	1966	717 m ³	653 m ²
De kleine kernen:	2	€ 538.832,-	2000	755 m ³	533 m ²

**Groond Rentmeesters B.V.
HOME makelaars B.V.
Weusthuis Wonen B.V.
DETERINK Financieel Advies B.V.**

Uitgangspunten berekening vergelijking:

Parameter	"grote kernen"	"middelgrote kernen"	"kleine kernen"
Bouwkosten vrijstaande woning	€ 700,- per m ³ excl. 21% btw	€ 700,- per m ³ excl. 21% btw	€ 700,- per m ³ excl. 21% btw
Huidige grondprijs nieuwbouwkavel vrijstaand	€ 270,- per m ² excl. 21% btw	€ 240,- per m ² excl. 21% btw	€ 230,- per m ² excl. 21% btw
Gemiddeld perceeloppervlak	549 m ²	653 m ²	533 m ²
Gemiddelde woninginhoud	566 m ³	717 m ³	755 m ³
Gemiddelde transactieprijs bestaande bouw	€ 459.101,-	€ 436.667,-	€ 538.832,-
Kosten koper bij bestaande bouw	2,5%	2,5%	2,5%
Bouwjaar	1963	1966	2000
Gemiddelde moderniseringskosten (verbouwingen)	€ 95.000,-	€ 95.000,-	€ 80.000,-
Gemiddelde revitaliseringskosten (verduurzaming)	€ 65.000,-	€ 65.000,-	€ 50.000,-

In vergelijking met de grote en middelgrote kernen is het bouwjaar van de woningen in de kleine kernen beduidend recenter en daarom komen de revitaliserings- en moderniseringskosten lager uit.

Grote kernen

Investering bij nieuwbouw:

Grond	549 m ² x € 270,- excl. 21% btw	€ 148.230,- excl. btw
Woning	566 m ³ x € 700,- excl. 21% btw	€ 396.200,- excl. btw
Totaal		€ 544.430,- excl. btw € 658.760,- incl. btw

Groond Rentmeesters B.V.
HOME makelaars B.V.
Weusthuis Wonen B.V.
DETERINK Financieel Advies B.V.

Investering bij aankoop bestaande bouw:

Gemiddelde transactieprijs	€ 459.101,- k.k.
Kosten koper (overdrachtsbelasting 2% + notaris 0,5%)	€ 11.477,-
Totale aankoopkosten	€ 470.578,- v.o.n.
Moderniseringskosten (verbouwing)	€ 95.000,-
Revitaliseringskosten (verduurzaming)	€ 65.000,-
Totaal	€ 630.578,-

Middelgrote kernen

Investering bij nieuwbouw:

Grond	653 m ² x € 240,- excl. 21% btw	€ 156.720,- excl. btw
Woning	717 m ³ x € 700,- excl. 21% btw	€ 501.900,- excl. btw
Totaal		€ 658.620,- excl. btw
		€ 796.930,- incl. btw

Investering bij aankoop bestaande bouw:

Transactiebedrag	€ 436.667,- k.k.
Kosten koper (overdrachtsbelasting 2% + notaris 0,5%)	€ 10.917,-
Totale aankoopkosten	€ 447.584,- v.o.n.
Moderniseringskosten (verbouwing)	€ 95.000,-
Revitaliseringskosten (verduurzaming)	€ 65.000,-
Totaal	€ 607.584,-

Kleine kernen

Investing bij nieuwbouw:

Grond	533 m ² x € 230,- excl. 21% btw	€ 122.590,- excl. btw
Woning	755 m ³ x € 700,- excl. 21% btw	<u>€ 528.500,-</u> excl. btw
Totaal		€ 651.090,- excl. btw € 787.819,- incl. btw

Investing bij aankoop bestaande bouw:

Transactiebedrag	€ 538.832,- k.k.
Kosten koper (overdrachtsbelasting 2% + notaris 0,5%)	<u>€ 13.471,-</u>
Totale aankoopkosten	€ 552.303,- v.o.n.
Moderniseringskosten (verbouwing)	€ 80.000,-
Revitaliseringskosten (verduurzaming)	<u>€ 50.000,-</u>
Totaal	€ 682.303,-

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

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.

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.

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.

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.

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

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.

Daarnaast neemt door de recente rentedaling en loonstijgingen van het afgelopen jaar de leencapaciteit toe. Jongeren hebben over het algemeen geen woning (met overwaarde) te verkopen. Tevens hebben zij te maken met een grote stijging van de maandelijkse energielasten voor met name de bestaande woningen; dit beperkt het bedrag dat zij maandelijks kunnen uitgeven aan rente en aflossing van een hypotheek.

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, hierna genoemde bronnen.

9.1. Recente ontwikkelingen

Algemeen

De Eigen Huis Marktindicator geeft het consumentenvertrouwen weer in de vorm van een cijfer, waarbij 100 als neutraalwaarde geldt. Momenteel (najaar 2024) is het algemene consumentenvertrouwen in de woningmarkt negatief gestemd: een waarde van 90 punten. Het consumentenvertrouwen is van groot belang voor de woningmarkt. Het is niet alleen een kwestie van kunnen kopen, maar vooral ook van willen kopen. Als consumenten geen vertrouwen hebben in de ontwikkelingen op de woningmarkt, dan zullen zij een voorgenomen aankoop van een woning uitstellen of er geheel vanaf zien. Het in de navolgende grafiek weergegeven cijfer is een driemaandelijks, voortschrijdend gemiddelde.



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

Woningen

De woningmarkt functioneert thans matig: 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 2024 aan dat het aantal woningtransacties met 4,1% is toegenomen ten opzichte van een jaar eerder. De gemiddelde prijs ligt nu 8,6% hoger dan een jaar geleden en de gemiddelde verkooptijd is in het afgelopen jaar met 9 dagen afgenomen naar 50 dagen. De gemiddelde transactieprijis voor alle

woningen is in het derde kwartaal van 2024 € 393.000,-. In het 3^e kwartaal 2024 bedraagt de gemiddelde koopsom € 563.000-. Er wordt nog bij 67,9% van de transacties boven de vraagprijs verkocht (een jaar geleden bij 42,8%). Het gaat dan om gemiddeld 2,6% van de koopsom ten opzichte van 0,3% een jaar geleden.

De nieuwbouw laat weer positieve ontwikkelingen zien. Na een dip, in de eerste helft van 2023, tonen consumenten al een aantal kwartalen weer meer vertrouwen en inmiddels stijgt ook het vertrouwen onder marktpartijen. Er worden ruimschoots meer nieuwbouwwoningen in verkoop genomen en de golf van intrekkingen lijkt voorbij. Consumenten profiteren van een ruimer en betaalbaarder aanbod. Makelaars maken zich echter zorgen over het beperkte aantal nieuwbouwprojecten in de pijplijn en de mismatch met de woonwensen van consumenten.

In het 2e kwartaal van 2024 zijn er landelijk 7.300 nieuwbouwwoningen via NVM-makelaars verkocht, een vergelijkbaar aantal als in het 1e kwartaal. De vraag naar nieuwbouw stijgt mede door de schaarste en hoge prijzen in de bestaande bouw. Woningzoekers die niet slagen in het bestaande segment, verruimen hun blik naar de nieuwbouwmarkt. In totaal zijn in de 1e helft van 2024 al 14.700 nieuwbouwwoningen verkocht, een aanzienlijke stijging ten opzichte van de 7.700 in 2023 en 11.000 in 2022. In alle prijsklassen is de dynamiek aangetrokken, zowel betaalbare als duurdere nieuwbouwwoningen vinden weer ruimschoots afzet. De verkoopdynamiek is het sterkst gestegen in prijsklassen rondom de betaalbaarheidsgrens. De verkoop van woningen net onder (€355.000 tot €390.000) en net boven (€390.000 tot €450.000) deze grens is bijna verdubbeld ten opzichte van vorig jaar. Daarbuiten zijn het vooral de duurdere woningen die meer worden verkocht. Duurdere woningen (meer dan €450.000) zien een verkoopstijging van 75%, terwijl goedkopere woningen (minder dan €355.000) een stijging van 40% kennen.

Ondanks de toenemende dynamiek blijven de prijzen van nieuwbouw al ruim anderhalf jaar stabiel. Kopers betaalden dit kwartaal gemiddeld €475.000. Een schril contrast met de sterk stijgende prijzen in de bestaande bouw. De huidige stabilisatie is opmerkelijk, aangezien de nieuwbouwprijzen wel aanzienlijk stegen tijdens de vorige opleving van de nieuwbouwmarkt tussen 2019 en medio 2021.

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

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

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

De meeste nieuwbouw die te koop wordt gezet, valt boven de betaalbaarheidsgrens. Opvallend is dat de piek in de aanmeldingen vlak boven de prijsgrens ligt, met een koopsom tussen de €390.000

en €450.000. Dit kwartaal viel circa 1 op de 5 aanmeldingen in deze prijsklasse. Er lijkt zo geen kloof te ontstaan tussen betaalbare en duurdere koopwoningen.

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

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

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

Voor de consument is het positief dat er meer betaalbaar aanbod op de markt komt, ook al lijkt de dynamiek zich niet in dit segment te concentreren. De meeste verkopen vinden juist net boven de betaalbaarheidsgrens plaats. Woningen met een koopsom tussen de €390.000 en €500.000 vinden gretig aftrek.

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

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

De krapte-indicator laat zien hoeveel keuze de consument heeft bij het zoeken naar een woning. Er wordt gekeken naar de verhouding tussen het aantal transacties in een bepaalde periode en het aantal woningen dat in dezelfde periode in aanbod staat. Hoe hoger de krapte-indicator, hoe meer woningen de consument heeft om uit te kiezen en hoe ruimer de markt. De krapte-indicator komt in Twente thans uit op 2,1. Dit is een afname ten opzichte van het 2e kwartaal uit 2023, toen de indicator op 2,7 stond.

Bron: NVM regionale analyse.

Bedrijventerrein

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

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

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

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

Er is in Twente beperkt uitgeefbaar bedrijventerrein beschikbaar.

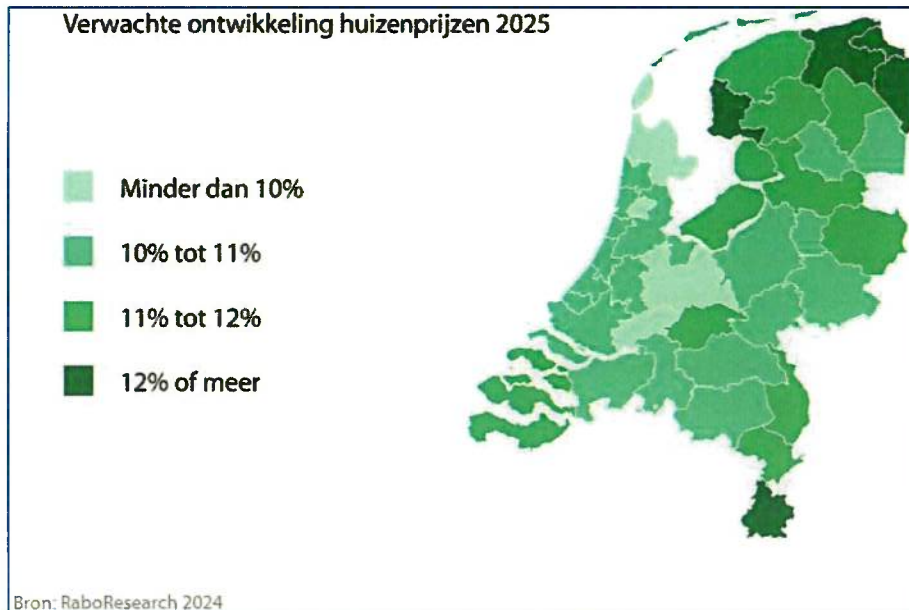
9.2. Toekomstverwachting

De huizenprijzen zijn in Twente het afgelopen jaar fors gestegen en het vertrouwen in de woningmarkt neemt toe. Het is waarschijnlijk dat de huizenprijzen in 2025 blijven 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 Rabobankbericht over huizenprijzen van 10 september 2024 staat:

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

Rabobank verwacht dat de huizenprijzen in Twente in 2025 11% tot 12% in prijs toenemen. Twente behoort daarmee naar de verwachtingen van Rabobank tot de categorie regio's met de op een na hoogste prijsontwikkeling in 2025. Zie onderstaande afbeelding.



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

Nagenoemde banken verwachten de volgende prijsontwikkelingen voor woningen in Nederland:

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

Vanaf 1 januari 2026 wordt het algemene tarief voor de verkrijging van woningen verlaagd van 10,4% naar 8%. Het nieuwe tarief van 8% is van toepassing op de verkrijging van een woning waarbij het verlaagde 2%-tarief of een vrijstelling niet van toepassing is.

Vooruitzichten

Hoewel er veel ambitieuze nieuwbouwplannen in de pijplijn zitten, zijn de vooruitzichten op kortere termijn gematigd positief. Als gevolg van 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 een toenemende dynamiek.

10. Conclusies

Bij het waarden van de kavelrijzen 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 kavelrijzen in zowel de grote, de middelgrote kernen als de kleine kernen is verantwoord, gelet op de vraag en het aanbod van bouw kavels.

Woningbouw

Ondergetekenden adviseren voor woningbouw kavels tot en met 700 m² in 2025 de volgende kaveluitgifte prijzen te hanteren:

Plaats	Prijs per m ² excl. btw
Grote kernen (Albergen, Geesteren, Mariaparochie/Harbrinkhoek, Tubbergen)	€ 295,-
Middelgrote kernen (Vasse, Reutum en Fleringen)	€ 260,-
Kleine kernen (Langeveen, Mander, Manderveen)	€ 245,-

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 € 147,50 per m² voor het meerdere boven 700 m² voor de grote, respectievelijk € 130,- per m² voor de middelgrote en € 122,50 per m² 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 nog steeds sprake van krapte op de markt. Er is een grote vraag en weinig aanbod van bedrijventerreinen in de gemeente Tubbergen.

Recente referenties inzake private overachten van gronden zonder opstallen liggen op een stuk hoger prijsniveau dan de vastgestelde kaveluitgifte prijs voor bedrijventerreinen in de gemeente Tubbergen.

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

Plaats	Prijs per m ² excl. btw
Kleine kernen (Langeveen, Mander, Manderveen,	€ 100,-
Middelgrote kernen (Vasse, Reutum en Fleringen)	€ 120,-
Grote kernen (Albergen, Geesteren, Mariaparochie/Harbrinkhoek, Tubbergen)	€ 135,-

**Groond Rentmeesters B.V.
HOME makelaars B.V.
Weusthuis Wonen B.V.
DETERINK Financieel Advies B.V.**

Groen- en reststroken

Ondergetekenden adviseren de uitgifteprijsen voor groen- en reststroken te handhaven:

Plaats	Prijs per m ² , excl. overdrachtsbelasting
Groen- en reststroken aan de voorzijde/voorgevel	€ 65,-
Groen- en reststroken aan de zijkant/zijgevel en achterzijde/achtergevel	€ 120,-

Aldus naar beste kennis en wetenschap opgemaakt in de maanden september en oktober 2024 en ondertekend door:

ing. R.B.M. VEHOF

Groond Rentmeesters B.V.

Ambt Delden, 24 oktober 2024

L.A.J. Weusthuis

Weusthuis Wonen B.V.

Tubbergen, 24 oktober 2024

B. Vennegoor

HOME makelaars Tubbergen

Tubbergen, 24 oktober 2024

11. Bijlage

- Advies/memo van 14 oktober 2024 van Marcel Hofland van Deterink Financiële Diensten B.V.

Bijlage ADVIESMEMO behorende bij Actualisatie grondprijzen 2025 gemeente Tubbergen.

Deze bijlage is bedoeld om uitvoering te geven aan de motie van de fractie Gemeente Belangen/VVD van 10 november 2015. Voorliggend advies dient om zeker te stellen dat de belangen van de bestaande-woningeigenaren in voldoende mate worden betrokken bij de totstandkoming van het taxatierapport, waarvan dit advies als bijlage deel uitmaakt.

In 2025 blijven de vertrekkingnormen omtrent de woningwaarde gelijk, in 2024 was het mogelijk om 100% van de woningwaarde te financieren dit zal in 2025 ook het geval zijn. De bijkomende kosten zoals notaris, advies en taxatiekosten konden al niet meegefinancierd worden in 2024 dit blijft eveneens in 2025 van kracht.

De hoogte van de maximale hypotheek is vanaf 2024 mede afhankelijk van het energielabel. Dat betekent dat hoe beter het energielabel hoe hoger de leencapaciteit. Ook blijft de leencapaciteit gebaseerd op basis van inkomen en rente. Bij doorstromers worden de eventuele aflossingstanden ook meegenomen. De leencapaciteit zal in 2025 vergelijkbaar zijn met 2024. Mochten de rentes blijven dalen, zoals op het moment van schrijven het geval is, dan zal dit een positieve impact hebben op de leencapaciteit.

De bouwkosten zijn ook in 2024 gestegen, mede door de stijgende lonen en krapte op de arbeidsmarkt. De Wet kwaliteitsborging die per 1 januari 2024 is ingevoerd zal ook extra geld vragen van de (potentiële) bouwers. Zelfbouw is hiermee moeilijker geworden, dit gebeurt in onze regio vaak om de bouwkosten omlaag te brengen. Doordat de bouwer door deze nieuwe wet een externe borger moet inschakelen kunnen ze dit geld niet besteden aan de bouw zelf.

Voor een huiseigenaar of een potentiële koper die verduurzamende maatregelen wil treffen en hiervoor geen eigen middelen beschikbaar heeft is er een mogelijkheid om dit te financieren bij de huidige geldverstrekker. Wel vindt er dan een nieuwe inkomenstoets plaats. Per 1 januari 2024 zijn de leennormen zo aangepast dat er bij het kopen van een duurzame woning meer mogelijkheden zijn. Bij een beter energielabel is er een hogere leencapaciteit. Daarnaast blijft de mogelijkheid bestaan om voor een eigen woning extra te lenen voor verduurzaming. Vanaf 2024 zijn de mogelijkheden om extra te kunnen lenen voor verduurzaming, bovenop de maximale leencapaciteit, veranderd. De extra leencapaciteit is nu afhankelijk geworden van het energielabel van de woning. In onderstaande tabel is de extra leencapaciteit voor de aankoop van een woning en de verduurzaming van een woning samengevat.

Energielabel woning	Extra bedrag dat geleend mag worden voor aankoop ten opzichte van een woning met het label E, F of G	Extra bedrag dat geleend mag worden voor energiebesparende maatregelen
E, F, G	€ 0	€ 20.000
C, D	€ 5.000	€ 15.000
A, B	€ 10.000	€ 10.000
A+, A++	€ 20.000	€ 10.000
A+++	€ 30.000	€ 10.000
A++++	€ 40.000	€ 0
A++++ met een energieprestatiegarantie afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar	€ 50.000	€ 0

Op dit moment maken veel van onze klanten gebruik van het warmtefonds, dit is een gunstige oplossing vanwege het lage rentepercentage t.o.v. de hypotheekrente ook wordt een lening bij het warmtefonds getoetst op kredietnormen en deze zijn weer soepeler dan de (hypotheek) leennormen. Wanneer je aan de normen voldoet is het zelfs mogelijk om dit te lenen tegen 0% rente.

De vrijstelling voor eigen woning met betrekking tot de schenkbelasting is per 2024 geheel afgeschaft. Wel blijft de eenmalige vrijstelling ouder-kind (tussen de 18 en 40 jaar) van € 31.818 (grens 2024) van toepassing.

De kostengrens van Nationale-Hypotheek-Garantie is op dit moment nog niet bekend, deze wordt voor 1 november definitief bekend gemaakt, het ziet er naar uit dat deze wordt verhoogt naar € 465.000.

De regels omtrent overdrachtsbelasting blijven gelijk aan de nu geldende regels. De starters maar ook doorstromers tot een leeftijd van 35 jaar kunnen eenmalig gebruik maken van de “startersvrijstelling” je betaalt dan geen 2% maar 0% overdrachtsbelasting over de waarde van de woning. Een andere voorwaarde is dat de woningwaarde niet meer mag zijn dan € 510.000 deze grens wordt in 2025 naar € 525.000 verhoogd. Bij een leeftijd van 35 jaar of ouder en bij een woningwaarde meer dan € 525.000 blijft de overdrachtsbelasting 2%.

De gemeente Tubbergen en ook Dinkelland heeft ook nog de mogelijkheid om de starter te ondersteunen dit doormiddel van een korting op een starterskavel (kavelgrootte maximaal 250m²) maar ook het aanbieden van de starterslening, helaas is een combinatie van deze twee opties niet mogelijk. Wellicht kan een combinatie van deze twee toch mogelijk worden gemaakt om er nog eens kritisch naar te kijken, de starterslening wordt immers terug betaald door de potentiële koper.

Gezien de huidige woningmarkt en het aanbod binnen de gemeente qua starterswoningen is het raadzaam om bij de starterslening naar de totale verwervingskosten van € 365.000 te kijken. Omdat de grens van NHG wordt verhoogd is het raadzaam dat ook de totale verwervingskosten hoger mogen zijn dan € 365.000 wat op dit moment de grens is.

Door de toenemende bouwkosten, hypotheekrente en de algemene vaste lasten het raadzaam om niet alleen naar de kavelprijzen te kijken. Om doorstroom van woningen te kunnen realiseren moet het aantrekkelijk blijven voor de starters maar ook voor de doorstromers. Per kern moet er worden onderzocht waar belang bij is, zijn dit vrijstaande kavels, 2 onder 1 kap woningen of voor de alleenstaanden/starters wellicht een rijtjeswoning?

Op dit moment is er onderscheid in de prijzen tussen de kleine-, middelgrote- en grote kernen, het prijsverschil tussen de kleine- en middelgrote kernen is minimaal ten opzichte van de grote kernen ondanks dat de voorzieningen in de kleine kernen vele malen minder zijn. Wel zijn de bestaande woningen in deze kernen belangrijk om mee te nemen in de overweging mocht de prijs worden aangepast naar beneden, de waarde van de bestaande woningen zullen dan ook gaan dalen.

Deterink Financieel Advies heeft als intermediair samenwerkingsovereenkomsten met meerdere geldverstrekkers en is onafhankelijk in vergelijking van verschillende aanbieders.

Als intermediair tussen kopers en gemeente Tubbergen is er een constante lobby tussen partijen.

M. (Marcel) Hofland
Deterink Financieel Advies
Tubbergen, Denekamp en Geesteren
11 oktober 2024