

**stec
groep**



Grondprijzen woningbouwlocaties en bedrijventerreinen Dalftsen

Stec Groep aan gemeente Dalftsen

Erik de Leve, Luuk Lentferink & Peter Stopel
30 augustus 2018

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Uw situatie en vragen	4
1.2	Onze aanpak	4
1.3	Leeswijzer	5
2	Prijsadviezen wonen	6
2.1	Reken voor woningbouwkavels in Dalfsen op € 190 tot € 310 per m ² , ex btw	6
2.2	De residuele som: opbrengsten minus kosten	6
2.3	VON-prijzen liggen in Dalfsen naar verwachting tussen € 1.765 en € 2.750 per m ² gbo	7
2.4	Werkwijze bepaling VON-opbrengsten per woningtype	7
2.5	Gehanteerde stichtingskosten liggen tussen de € 1.035 en € 1.150 per m ² bvo	8
2.6	Grondwaarde voor sociale huurwoningen in Dalfsen ligt gemiddeld op € 15.400 per woning exclusief btw.....	9
2.7	Uitgangspunten voor residuele grondwaardeberekening	9
2.8	Effect duurzame woningbouw op grondprijs gemeente	11
3	Woningmarkt-ontwikkelingen	14
3.1	Hanteer de komende jaren een vaste grondprijs per m ²	14
3.2	Ga voor de ontwikkeling van VON-waarden uit van 2 - 4 % de komende twee jaar.....	14
3.3	Ga voor de stichtingskosten uit van circa 5% stijging	15
3.4	Woningbouwproductie stabiel, sterke dynamiek woningmarkt	16
3.5	Residuele grondwaarden wonen in lijn met regionale grondprijzen	17
4	Prijsadviezen bedrijventerreinen	18
4.1	Bedrijventerreinenmarkt in de lift.....	18
4.2	Reken voor Dalfsen met een grondprijs tussen € 75 en € 120 per m ² , ex btw	19
4.3	Residuele grondwaarden in lijn met regionale grondprijzen.....	20
4.4	Reken voor woon-werkkavels naar rato van het gebruik/functie de totaalprijs.....	21
	Bijlage A: Onderbouwing grondprijzen wonen	22
	Projectprofielen wonen	22
	Transacties en referenties woningmarkt	24
	Bijlage B: Onderbouwing grondprijzen bedrijventerreinen	31
	Locatieprofielen De Grift en Stappenbelt ('t Febriek).....	31

Ontwikkeling grondprijsparemeters: huurprijzen, BAR en stichtingskosten	33
Comparatieve grondprijzen bedrijventerreinen	35

1 Inleiding

1.1 Uw situatie en vragen

Gemeente Dalfsen hanteert al enige jaren 'basisgrondprijzen' voor woningbouwlocaties en bedrijventerreinen. Hierbij maakt u geen onderscheid/differentiatie naar kernen en hanteert u een opslag van € 30 - 60 per m² voor zichtlocaties, bedrijfswoningen en eventuele andere bijzondere omgevingsfactoren. Deze basisgrondprijzen zijn enige jaren geleden bepaald en vastgesteld en de afgelopen jaren hebt u een indexatie over deze prijzen toegepast. Deze indexatie baseerde u op onder andere de ontwikkeling van de consumentenprijzen, stichtingskosten en de woningprijzen. Recent heeft de gemeente echter een onderzoek naar het voorzieningenniveau in de verschillende kernen binnen de gemeente laten uitvoeren. Hiermee ziet u ook aanleiding om goed onderbouwd, grondprijzen voor woningbouw te differentiëren naar de verschillende kernen binnen de gemeente en rekening te houden met de verschillende woningtypen.

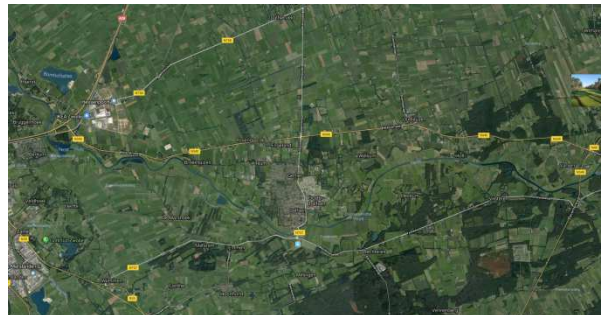
Voor dit jaar wilt u grondprijzen kunnen hanteren voor woningbouw en bedrijventerreinen die marktconform zijn, recht doen aan de kwaliteiten van de verschillende kernen / locaties en die door middel van een rapportage goed zijn uitgelegd en onderbouwd. Dit rapport dient als input voor uw gemeentelijke grondprijzbeleid en kan in de mogelijke communicatie met externe partijen (bouwers, ontwikkelaars, woningcorporaties en particulieren) gebruikt worden.

U vraagt nu externe ondersteuning voor het bepalen van de marktconforme grondprijzen. Het gaat om gronden voor woningbouw in de 5 kernen binnen de gemeente en op twee bedrijvenlocaties:

- Dalfsen
- Oudleusen
- Nieuwleusen
- Lemelerveld
- Hoonhorst

en de bedrijvenlocaties in:

- Nieuwleusen
- Lemelerveld



1.2 Onze aanpak

Allereerst bepalen we reële VON-waarden voor de met u afgestemde woningtypen (zelfbouw en projectbouw op de 6 woningbouwlocaties en de commerciële waarden voor de 2 bedrijventerreinen in Dalfsen. Hiervoor kijken we onder andere naar het actuele aanbod (referenties) en de ontwikkeling van transactieprizen in de afgelopen jaren. Vervolgens bepalen we de bouwkosten en de stichtingskosten om de residuele grondwaarden te bepalen voor deze vastgoedsegmenten. Ook geven we u op basis van de comparatieve methode en een kasstromenmodel, inzicht in de grondwaarden voor sociale huurwoningen. De grondwaarden voor de sociale huurwoningen geven we weer op het niveau van de gemeente. We gebruiken in deze rapportage de termen waarde en prijs door elkaar, we u adviseren om marktconforme transacties te hanteren en grond te verkopen voor de actuele, marktconforme waarde.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 geven we eerst onze prijsadviezen voor woningbouw. Vervolgens gaan we nader in op de achterliggende pijlers van het grondprijzadvies: de VON-opbrengsten en stichtingskosten. In hoofdstuk 3 geven we vervolgens een overzicht van de meest recente en te verwachten marktontwikkelingen (VON-prijs indexering en verwachte bouwkostenstijgingen).

In Hoofdstuk 4 geven we onze prijsadviezen ten aanzien van bedrijventerreinen. In de bijlagen vindt u de achtergrondgegevens waar we onze adviezen op hebben gebaseerd.

2 Prijsadviezen wonen

2.1 Reken voor woningbouw kavels in Dalfsen op € 190 tot € 310 per m², ex btw

Reken voor kavels voor project- en zelfbouw in Dalfsen op € 190 tot € 310 per m²

De aangegeven grondwaarden in deze paragraaf zijn residueel berekend. De residuele grondwaardeberekening geeft een beeld van de actuele marktwaarde van grond. De residuele berekening voor de verschillende locaties en typen woningen staat weergegeven in onderstaande tabel. Voor medio 2018 komen we voor deze typen uit op grondwaarden die variëren van € 190 tot € 310 per m² kavel, exclusief btw. De grondwaarde per m² is afhankelijk van woningtype, projectlocatie, ligging binnen project en kavelgrootte. In de paragrafen hierna zetten we uiteen hoe we op basis van VON-waarden en stichtingskosten tot deze residuele grondwaarden zijn gekomen.

In de tabel gaan we uit van de gemiddelde waarden binnen de projectlocaties. U kunt binnen de projectlocaties nog differentiëren in prijs, met een maximale opslag van circa +10% voor gunstig gelegen kavels (vrij uitzicht, goede ligging, goede indeling, positieve omgevingsfactoren) en een maximale afslag van -10% voor de minder gunstig gelegen kavels (ongunstige bezonning, storende factoren in de directe omgeving, drukke weg, ongunstige verkaveling et cetera). Zo hanteert u een marge van 10% binnen prijzen voor de projecten.

Tabel 1: Residuele grondprijzen per m² kavel voor woningbouwlocaties in Dalfsen, medio 2018

Projectlocatie	Type	Gbo m ²	Kavel	Prijs per m ² kavel (excl. btw)
Dalfsen	Rijwoningen	110 - 125 m ²	140 - 160 m ²	€ 235
	2-1 Kap	130 - 150 m ²	275 - 350 m ²	€ 255
	Vrijstaand (zelfbouw)	150 - 180 m ²	400 - 600 m ²	€ 310
Oudleusen	Rijwoningen	110 - 125 m ²	140 - 160 m ²	€ 190
	2-1 Kap	130 - 150 m ²	275 - 350 m ²	€ 225
	Vrijstaand (zelfbouw)	150 - 180 m ²	400 - 600 m ²	€ 260
Nieuwleusen	Rijwoningen	110 - 125 m ²	140 - 160 m ²	€ 195
	2-1 Kap	130 - 150 m ²	275 - 350 m ²	€ 235
	Vrijstaand (zelfbouw)	150 - 180 m ²	400 - 600 m ²	€ 280
Lemelerveld	Rijwoningen	110 - 125 m ²	140 - 160 m ²	€ 195
	2-1 Kap	130 - 150 m ²	275 - 350 m ²	€ 235
	Vrijstaand (zelfbouw)	150 - 180 m ²	400 - 600 m ²	€ 280
Hoonhorst	Rijwoningen	110 - 125 m ²	140 - 160 m ²	€ 190
	2-1 Kap	130 - 150 m ²	275 - 350 m ²	€ 225
	Vrijstaand (zelfbouw)	150 - 180 m ²	400 - 600 m ²	€ 260

Bron: Stec Groep (2018). Kolom 5 afgerond op € 5.

Vergeleken met het huidige grondprijsbeleid van de gemeente Dalfsen¹ betekent dit een verhoging van € 8 tot € 58 voor een vrijstaande woning, en € 14 tot € 44 voor een 2-1 kap woning, gerekend per m² kavel excl. btw.

2.2 De residuele som: opbrengsten minus kosten

De aangegeven grondwaarden in de vorige paragraaf zijn residueel berekend. De residuele waardeberekening geeft een beeld van de actuele marktwaarde van grond. In het kader op de volgende pagina staat de uitgewerkte residuele benadering als voorbeeld. De werkwijze voor woningen is als volgt: uit de VON-prijs (opbrengsten) halen we de btw (delen door 121%). Daarna trekken we nog de

¹ B&W voorstel grondprijzen 2018, gemeente Dalfsen.

stichtingskosten (exclusief btw) van deze VON-prijs exclusief btw af. De waarde van de grond resteert: het residu of de residuele waarde.

Figuur 1: Kader voorbeeldberekening residuele grondwaarde woningen

VON-prijs	121.000	
btw	21.000	-/-
inkomsten ontwikkelaar	100.000	
stichtingskosten (excl. btw)	80.000	-/-
grondwaarde (excl. btw)	20.000	
btw grond	4.200	
grondwaarde (incl. btw)	24.200	

Voor het vaststellen van de residuele grondwaarden gebruiken we een breed spectrum aan bronnen. In paragraaf 2.6 (VON-waarden) en 2.7 (stichtingskosten) gaan we hier nader op in.

2.3 VON-prijzen liggen in Dalfsen naar verwachting tussen € 1.765 en € 2.750 per m² gbo

Reken voor de project- en zelfbouwoningen op VON-prijzen van € 194.150 tot € 412.500 per m² gbo

Uitgangspunt voor de residuele grondwaardebepaling is de VON-prijs per locatie en woningtype.

Reken voor nieuwe projectbouwoningen op de doorgerekende locaties met VON-prijzen van € 1.765 per m² gbo tot € 2.750 per m² gbo, afhankelijk van woningtype en locatie.

Tabel 2: VON-prijs/waardeniveau projectbouwoningen Dalfsen, medio 2018

Project	Type	Gbo m ²	Kavel	VON / m ² gbo	VON totaal (incl. btw)	VON totaal (excl. btw)
Dalfsen	Rijwoningen	110 m ²	140 m ²	€ 1.840	€ 202.400	€ 167.300
	2-1 Kap	130 m ²	275 m ²	€ 2.300	€ 299.000	€ 247.100
	Vrijstaand (zelfbouw)	150 m ²	400 m ²	€ 2.750	€ 412.500	€ 340.900
Oudleusen	Rijwoningen	110 m ²	140 m ²	€ 1.765	€ 194.150	€ 160.500
	2-1 Kap	130 m ²	275 m ²	€ 2.225	€ 289.250	€ 239.000
	Vrijstaand (zelfbouw)	150 m ²	400 m ²	€ 2.575	€ 386.250	€ 319.200
Nieuwleusen	Rijwoningen	110 m ²	140 m ²	€ 1.780	€ 195.800	€ 161.800
	2-1 Kap	130 m ²	275 m ²	€ 2.250	€ 292.500	€ 241.700
	Vrijstaand (zelfbouw)	150 m ²	400 m ²	€ 2.650	€ 397.500	€ 328.500
Lemelerveld	Rijwoningen	110 m ²	140 m ²	€ 1.780	€ 195.800	€ 161.800
	2-1 Kap	130 m ²	275 m ²	€ 2.250	€ 292.500	€ 241.700
	Vrijstaand (zelfbouw)	150 m ²	400 m ²	€ 2.650	€ 397.500	€ 328.500
Hoonhorst	Rijwoningen	110 m ²	140 m ²	€ 1.765	€ 194.150	€ 160.500
	2-1 Kap	130 m ²	275 m ²	€ 2.225	€ 289.250	€ 239.000
	Vrijstaand (zelfbouw)	150 m ²	400 m ²	€ 2.575	€ 386.250	€ 319.200

Bron: Stec Groep (2018). kolom 5 afgerond op € 5, kolom 6 en 7 op € 100.

Bovenstaande tabel gaat uit van gangbare maten (gbo en kavel). Dit zijn de normen die we u adviseren om te hanteren. Kleine afwijkingen hiervan leiden tot grofweg dezelfde grondwaarden. Door deze normen te hanteren, zorgt u dat u niet ieder project apart hoeft door te rekenen.

2.4 Werkwijze bepaling VON-opbrengsten per woningtype

De prijsadviezen zijn tot stand gekomen door een analyse van verschillende gegevensbronnen, waaronder CBS, Funda, Huizenzoeker en NVM. De gehanteerde werkwijze in het kort:

1. Referenties zijn afkomstig uit het huidige bestaande woningaanbod (Huizenzoeker en Funda) en gerealiseerde transactiepreizen van NVM over de periode 2017 - 2018.
2. Binnen de beschikbare data uit Huizenzoeker (overzicht bijlage A, tabel A5) is specifiek gekeken naar de gegevens (oppervlak, kaveloppervlak, woningtype en vraagprijzen) van jonge woningen (na het jaar 2000) en nieuwbouwwoningen (die net gerealiseerd zijn of op korte termijn worden gerealiseerd). De prijsniveaus van deze jonge of nieuwbouwwoningen liggen doorgaans hoger dan de gemiddelde prijsniveaus (uit punt 1). Doorgaans ligt het prijsniveau per m² gbo van nieuwbouwwoningen 5 – 10% boven dat van de gemiddelde bestaande woning (alle bouwperiodes). Deze 'nieuwbouw-opslag' komt door kwaliteitsverschil met verouderde bestaande bouw. Deze opslag is doorgaans hoger voor appartementen (7 – 10%) en goedkopere grondgebonden woningen. Duurdere woningen worden doorgaans beter onderhouden, voldoen langer aan woontrends en worden vaker vernieuwd (badkamer, sanitair, keuken et cetera). Hiervoor hanteren we meer de onderkant van de opslagmarge (5%).
3. Op het gemiddelde vraagprijsniveau uit Huizenzoeker en het gemiddelde transactieprijsniveau (NVM) is een opslag gehanteerd om tot VON-prijzen voor nieuwbouw te komen: het aanbod en de transactiegegevens beslaan voor een groot deel woningen uit de bestaande bouw, waarvan een groot deel niet de (bouw)kwaliteit heeft van nieuwbouwwoningen. Door deze correctie vallen de VON prijzen hoger uit dan de gemiddelde transactie-/ vraagprijzen van de bestaande bouw. Daarnaast hanteren we over de vraagprijzen van de bestaande woningen een afslag van 2,3 % (het gemiddelde verschil tussen de vraagprijs en de transactieprijs in Nederland in 2017, bron: NVM).
4. Voor de vaststelling van de prijzen hebben we ook rekening gehouden met de transactiepreizen op NVM-regioniveau en de transacties van NVM voor de specifieke projectgebieden binnen Dalfsen. De NVM-transactiegegevens vindt u in bijlage A, tabel A1 t/m A4.
5. Naast deze referentiebronnen is ook gekeken naar prijsniveaus van specifieke referentiewoningen en -projecten en zijn deze ook meegenomen voor de bepaling van ons prijsadvies. Een overzicht van referentiewoningen vindt u in bijlage A, tabel A6.
6. We corrigeerden de uitkomsten (uit punt 1 en 2) handmatig om de uitspringers eruit te halen. Dit is gebaseerd op logische overgangen tussen prijsklassen en typen, verschil in kwaliteit tussen locaties en op marktgevoel en bureauexpertise en op de punten 4 en 5.
7. Daarnaast houden we rekening met het feit dat zelfbouwwoningen voor de initiële kopers doorgaans 5-10% meer waard zijn dan een reguliere projectenbouwwoning. Deze woningen worden immers helemaal afgestemd op de woonwensen en -eisen van de eerste kopers.

VON-prijzen zijn een indicatie van de aantrekkelijkheid van kernen. Uitgaande van een zelfde woning (naar type, grootte en perceel), zal de VON-prijs in een meer gewilde woon-kern hoger liggen dan in een kern die iets minder gewild is. Uit de VON-prijzen (en daarmee ook de residuele grondwaarde) blijkt dat de kernen met het hoogste voorzieningenniveau ook de hoogste VON-prijzen en hoogste grondwaardes hebben. De nabijheid van voorzieningen / aanwezigheid van voorzieningen wordt door veel huishoudens immers ook als aantrekkelijk gezien. De kern Dalfsen steekt wat het voorzieningenniveau betreft, boven de andere kernen in de gemeente uit (dit blijkt ook uit het onderzoek naar het voorzieningenniveau in de verschillende kernen binnen de gemeente. In de profielen van de kernen in bijlage A wordt ook ingegaan op het voorzieningenniveau per kern).. Dit zien we terug in de gemiddelde VON-prijzen en zo in de residuele grondwaardes.

2.5 Gehanteerde stichtingskosten liggen tussen de € 1.035 en € 1.150 per m² bvo

De residuele grondwaarde is gebaseerd op de eerder genoemde VON-waarden en de stichtingskosten per woningtype en projectlocatie. Zie tabel A6 in de bijlage voor een overzicht van de referentiewoningen waarvoor we de residuele waarde hebben bepaald.

Op basis van deze woningtypen en de daarbij bijbehorende woonoppervlakten (zie volgende tabel), vinden we (gemiddelde) stichtingskosten van € 1.035 tot € 1.150 per m² bvo realistisch. We hanteren voor iedere

locatie dezelfde stichtingskosten per type. We gebruiken per type de (gemiddelde) vormfactoren van 80-85% en we rekenen met bijkomende kosten van 25%. Dit is gebaseerd op bouwkostenkompas, gesprekken met andere bouwkostendeskundigen en op onze eigen bureauexpertise. De bron bouwkostenkompas zien we als een goede bron om verschillen in bouwkosten tussen woningtypen en gedurende een periode te bepalen. Doorgaans rekent bouwkostenkompas met relatief hoge bouwkosten (in feite de aanneemsom) en lage vormfactoren. Wanneer u specifieke (stedenbouwkundige) eisen stelt binnen een plan (bijvoorbeeld platte daken of specifieke materialen), kunnen de stichtingskosten per m² bvo of vormfactoren anders zijn.

Op basis van ons onderzoek in 2016 voor het Ministerie van Binnenlandse Zaken over de kosten van zelfbouw, zien wij in het totaal aan stichtingskosten weinig tot geen verschil tussen zelfbouwwoningen / woningen in particulier opdrachtgeverschap en projectenbouw.

Tabel 3: Stichtingskosten (bouw- en bijkomend exclusief btw) woningen particulier opdrachtgeverschap Dalfsen, medio 2018

Type woning	Gbo m ²	Vorm-factor	Bvo m ²	Bouw-kosten/m ² bvo	Bijkomend/m ² bvo (25%)	Totaal kosten/ m ² bvo	Totale stichtingskosten (excl. btw)
Rijwoningen	110 m ²	85%	130 - 145 m ²	€ 810	€ 225	€ 1.035	€ 134.200
2-1 Kap	130 m ²	80%	165 - 190 m ²	€ 850	€ 240	€ 1.090	€ 176.800
Vrijstaand (zelfbouw)	150 m ²	80%	190 - 225 m ²	€ 900	€ 250	€ 1.150	€ 216.000

Bron: Bouwkostenkompas (2018), Stec Groep (2018). Kolom 4 t/m 7 afgerond op vijftallen, kolom 8 op € 100.

2.6 Grondwaarde voor sociale huurwoningen in Dalfsen ligt gemiddeld op € 15.400 per woning exclusief btw

We adviseren u in Dalfsen voor de grondprijzen voor sociale huurwoningen te rekenen met residuele grondwaarden voor sociale huurwoningen. De waarde ligt gemiddeld op € 15.400 voor een kavel, afhankelijk van het woningtype. Dit is gebaseerd op het gemiddelde van 3 berekende scenario's (en nieuwbouw conform bouwbesluit). Als peildatum hanteren we 1 juli 2018. In onderstaande tabel leest u de residuele grondwaarden voor een gemiddelde rijwoning. In paragraaf 2.10 leest u de onderbouwing voor de geadviseerde grondwaarden.

Tabel 4: Gemiddelde residuele grondwaarde sociale huurwoning Dalfsen

Type woning	Woonoppervlak in m ² gbo	Kaveloppervlak / BVO in m ²	Huurprijs per maand	Grondwaarde ex btw
Rijwoning (sociale huur)	95 m ²	105 m ²	€ 597,30	€ 15.400

Bron: Stec Groep (2018). Prijspeil juli 2018. Residuele waarde en residuele waarde per m² zijn respectievelijk afgerond op honderd- en vijftallen.

2.7 Uitgangspunten voor residuele grondwaardeberekening

Voor het bepalen van de grondwaarde hanteren we de residuele benadering. De grondwaarde is hierbij de resultante van de beleggingswaarde (zie volgende pagina voor uitleg van het begrip 'beleggingswaarde') minus de stichtingskosten (zie voorbeeldberekening hieronder). De gehanteerde uitgangspunten hiervoor beschrijven we in dit rapport. We berekenden een uitpond- en een 10 en 50-jaars exploitersscenario door, conform de meest recente vereisten in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' (eind 2017). Het gemiddelde van deze scenario's leidt tot de marktwaarde van de grond.

In het uitpondscenario gaan we uit van uitponden vanaf jaar 1 (verkoop woningen bij mutatie, met mutatiepercentage van 8,9%).

VOORBEELDBEREKENING RESIDUELE GRONDWAARDE HUURWONINGEN

beleggingswaarde	121.000	
btw	21.000	-/-
inkomsten corporatie	100.000	
bouwkosten (excl btw)	80.000	-/-
grondwaarde (excl btw)	20.000	
btw grond	4.200	
grondwaarde (incl. btw)	24.200	

Beleggingswaarde ligt gemiddeld op € 151.900 inclusief btw

Uitgangspunt voor de opbrengstenkant van de residuele berekening zijn de beleggingswaarden. We hanteren een beleggingswaarde van gemiddeld € 151.900 inclusief btw. De beleggingswaarde is de netto contante waarde van alle kasstromen voortkomend uit de verhuur van de woning (zie tabel 2).

Huurinkomsten, verkoopopbrengsten door uitponden en de eindwaarde van de belegging vormen samen de inkomende kasstromen. Uitgaande kasstromen zijn onder andere kosten voor beheer, onderhoud en belastingen. We lichten alle in- en uitgaande kasstromen hieronder toe:

- De **huurinkomsten** liggen in lijn met de aftoppingsgrenzen van 2018. Voor de rijwoningen hanteren we de 2^e aftoppingsgrens, ten opzichte van de marktconforme huurwaarde is dit relatief laag (dit drukt de grondwaarde). Bij de huurinkomsten houden we geen rekening met servicekosten (bij appartementen). Eventuele servicekosten kunnen 1 op 1 worden verrekend met de beheerkosten en hebben derhalve geen invloed op de grondwaarde.
- De **disconteringsvoet** is de door ons als marktconform ingeschatte disconteringsvoet. De disconteringsvoet zoals benoemd in het Handboek staat tussen haakjes vermeld in onderstaande tabel. De reden dat we afwijken van de disconteringsvoeten in het Handboek is dat we deze erg vinden afwijken van de huidige rentestand en het risico dat woningcorporaties lopen met investeringen.
- Voor de **onderhoudskosten** wijken we af van het Handboek. De onderhoudskosten in het Handboek (tussen haakjes in de tabel) liggen gemiddeld circa 25% hoger dan wat wij marktconform vinden.
- De **beheerkosten** liggen in lijn met de richtlijnen vanuit het Handboek.
- De hoogte van de **verhuurdersheffing** is onzeker voor de periode na 2023. We hanteren daarom het gemiddelde heffingspercentage van de periode 2018-2023 voor de gehele beschouwingsperiode: 0,588% van de WOZ-waarde.
- Voor de **uitpondwaarde** van de woningen baseren we ons op vraag- en transactiepreizen van Funda (zie bijlage). Daarbij doen we op- en afslagen voor woningkwaliteit (afwerkingsniveau, bestaande bouw/nieuwbouw), locatie (nabijheid voorzieningen, kwaliteit van de leefomgeving) en transactiedatum.
- De **leegwaarde-ratio** bepaalt de eindwaarde van het complex aan het einde van de beschouwingsperiode. De leegwaarde-ratio geeft de verhouding aan tussen de waarde bij complexgewijze verkoop (in verhuurde staat) versus de leegwaarde. In de scenario's 10 jaar doorexpluiten en uitponden wordt de eindwaarde van de woningen in 10 jaar berekend en netto contant gemaakt naar nu. Voor het scenario 50 jaar doorexpluiten gebeurt dit na 50 jaar.

Tabel 5: Uitgangspunten kasstromen sociale huurwoningen in Dalfsen (gemiddelden 3 scenario's)

Type woning	Huur p.m.	Disconteringsvoet	Leegwaarde %	Onderhoud p.j.*	Beheer p.j.	Verhuurderheffing jaar 1	Verkoopwaarde bij uitponden jaar 1	Beleggingswaarde (incl btw)
Rijwoning (sociale huur)	€ 597	5,58% (6,56%)	85%	€ 850 (€ 850)	€ 410	€ 970	€ 166.300	€ 151.900

Bron: Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (2017). Stec Groep (2018). Cijfers zijn afgerond op honderd- en vijftallen.
*Bedrag/percentage tussen haakjes is het bedrag/percentage dat wordt aangehouden in het Handboek.

Alle inkomsten- en kostencomponenten in het kasstromenmodel worden geïndexeerd. Voor de indexatie van alle kostencomponenten en de huurinkomsten houden we 1,9% aan. Dat is de gemiddelde inflatie zoals geraamd door het Handboek voor de komende 15 jaar. Voor de leegwaarde geldt een gemiddelde indexatie van 2,2% voor de komende 15 jaar (ook conform het Handboek). We schatten deze percentages in als realistisch.

De beleggingswaarden variëren per scenario. Dit heeft te maken met twee factoren:

- Uitpoundwaarden zijn bij hoogconjunctuur doorgaans relatief hoog ten opzichte van de huurwaarden. Dit resulteert in hogere inkomsten bij een uitpondscenario, een hogere beleggingswaarde en dus hogere residuele grondwaarden.
- De disconteringsvoet in een uitpondscenario is hoger dan in een doorexploiteer-scenario. Een 'aangebroken' complex (deels uitgepond) is een riskantere belegging dan een intact complex. Dit drukt de hoogte van de kasstroom in een uitpondscenario weer iets naar beneden.

Stichtingskosten inclusief btw bedragen gemiddeld € 133.300

De kostenkant van de residuele berekening bestaat uit bouw- en bijkomende kosten (samen de stichtingskosten). De stichtingskosten exclusief btw voor de sociale huurwoningen ramen we op € 110.200 per m² bvo exclusief btw. De bouwkosten en vormfactoren baseren we op referenties uit het Bouwkostenkompas en eigen expertise. Overige uitgangspunten zijn: 28% bijkomende kosten en 21% btw.

Tabel 6: Stichtingskosten woningen in Dalfsen

Type	Gbo	Vorm-Factor	Bouw-kosten/ m ² BVO excl. btw	Bijkomend/ m ² BVO (28%) excl. btw	Totaal/ m ² BVO excl. btw	Totale stichtingskosten	
						Excl. btw	Incl. btw
Rijwoning (sociale huur)	95 m ²	85%	€ 770	€ 215	€ 985	€ 110.200	€ 133.300

Bron: Bouwkostenkompas 2018, Stec Groep (2018). Prijspeil juli 2018. Cijfers zijn afgerond op honderd- en vijftallen.

In onderstaande tabel leest u de residuele berekening af (netto kasstroom minus stichtingskosten). Hieruit volgt de residuele grondwaarde.

Tabel 7: Residuele 'som' voor sociale huurwoningen in Dalfsen (gemiddelde 3 scenario's)

Type woning	Beleggings-waarde incl. btw	Totale stichtingskosten incl. btw	Residuele grondwaarde		
			Inclusief btw	Exclusief btw	Exclusief btw per m ²
Rijwoning (sociale huur)	€ 151.900	€ 133.300	€ 18.600	€ 15.400	€ 145

Bron: Stec Groep (2018). Prijspeil juli 2018. Cijfers zijn afgerond op honderd- en vijftallen. Afronding vond plaats na berekening, hierdoor kunnen verschillen ontstaan.

2.8 Effect duurzame woningbouw op grondprijs gemeente.

Nieuwbouwwoningen worden, onder druk van Europese doelstellingen en de invloed van de Nederlandse overheid, steeds duurzamer. Het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen heeft invloed op de bouwkosten, woningwaarde en dus ook de grondprijs. In deze paragraaf gaan we in op de meerkosten en -opbrengsten bij extra duurzaamheidsmaatregelen. Uiteraard is het mogelijk om naast de genoemde maatregelen ook andere duurzaamheidseisen te stellen aan een project.

STEEDS MEER NIEUWBOUWWONINGEN ZONDER GASAANSLUITING

Gasloos bouwen is een van de maatregelen om aan de lagere EPC normering te voldoen. In toenemende mate worden nieuwbouwwoningen zonder gasaansluiting opgeleverd. In plaats van een reguliere cv-ketel worden de woningen dan verwarmd door aardwarmte of een luchtwarmtepomp.

Redenen voor de ontwikkelaar en de consument om te kiezen voor een gasloze woning zijn de actualiteit in Groningen (aardbevingen), de wens om te verduurzamen, mogelijke kostenbesparingen (nog niet met gasloos bouwen) en de toenemende druk vanuit de overheid.

Zo streeft de Nederlandse overheid er naar om binnen enkele jaren alleen nog nieuwbouwwoningen te realiseren zonder dat deze aangesloten zijn op het gasnet. Om dit te faciliteren is per 1 juli 2018 de wettelijke verplichting om nieuwbouwwoningen aan te sluiten op het gasnet komen te vervallen.

Bron: 'Aardgasvrije nieuwbouw in stroomversnelling', duurzaamheidsnieuws.nl (februari 2018)

Aanscherping van standaard EPC waarde naar 0,2 in 2020

Voor ons advies geldt EPC 0,4 – de wettelijke standaard bij nieuwbouw – als uitgangspunt. Vanaf 2020 geldt de BENG-norm (Bijna Energieneutraal Gebouw, met een EPC 0,2) echter als het wettelijke minimum. Dit zal na 2020 worden aangescherpt naar EPC 0-woningen. De bouwkosten van een EPC 0-woning liggen volgens bouwkostenkompas, afhankelijk van onder andere woningtype, 10-15% hoger dan voor reguliere nieuwbouw (met EPC 0,4).

Kosten duurzaamheidsmaatregelen woningbouw bedragen minimaal € 18.500 per woning

De investering in een duurzame installatie liggen momenteel een stuk hoger dan een reguliere cv-ketel, zie onderstaande tabel. Voor een volledig elektrische warmtepomp en de extra isolatiemaatregelen is een gemiddeld huishouden al snel € 18.500 kwijt. De investering voor een 'nul-op-de-meterwoning' ligt fors hoger omdat er extra duurzaamheidsmaatregelen genomen moeten worden om naast de gebruikte energie voor het koelen en verwarmen van de woning, ook de door de bewoners gebruikte energie moet worden opgewekt.

Tabel 8: Kosten van installatie voor het opwekken van warmte / koude per type bestaande woning.

	Regulier (gas)	Warmtepomp (bodem)	Warmtepomp (lucht)	Houtpelletketel	Warmte koude opslag (WKO)
Rijwoning					
EPC 0,4	€ 5.300	€ 8.400	€ 6.900	€ 11.900	€ 9.700
BENG	€ 11.400	€ 11.800	€ 11.600	€ 15.800	€ 13.100
Appartement					
EPC 0,4	€ 4.600	€ 7.700	€ 6.600	n.v.t.	€ 9.000
BENG	€ 16.100	€ 16.900	€ 17.200	n.v.t.	€ 18.200
2-1 kap woning					
EPC 0,4	€ 5.800	€ 10.400	€ 8.400	€ 14.600	€ 11.200
BENG	€ 21.400	€ 22.300	€ 21.900	€ 26.600	€ 23.300
Vrijstaande woning					
EPC 0,4	€ 6.400	€ 12.100	€ 9.600	€ 15.400	€ 12.400
BENG	€ 33.000	€ 34.700	€ 35.200	€ 37.900	€ 34.800

Bron: 'Onderzoek residuele grondwaarde aardgasvrije en duurzame woningen' DWA (maart 2018), PAS bv, BSP, DWA (2018).

*Genoemde bedragen zijn exclusief BTW en inclusief ISDE-subsidie.

In bovenstaande tabel zijn de kosten voor verschillende duurzame installaties afgezet tegen een reguliere gas gestookte cv-ketel, waarbij onderscheid is gemaakt naar EPC 0,4 en een BENG-woning (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Deze gegevens zijn afkomstig uit het onderzoek van DWA naar de residuele grondwaarden van aardgasvrije en duurzame woningen. De tabel moet zo gelezen worden dat de kosten

voor een vrijstaande woning met EPC 0,4 met een gasgestookt installatie in de referentie € 6.400 bedragen. Ook zijn de totale kosten voor andere installaties ter vergelijking opgenomen.

Terugverdientijd tussen de 7 en 14 jaar op basis van maximaal geoptimaliseerde voorspellingen

De terugverdientijd van een warmtepomp ligt tussen de 7 en 14 jaar². Voor zonnepanelen ligt de terugverdientijd volgens berekeningen van de consumentenbond op gemiddeld 7 jaar³. Dit alles wel op basis van maximaal geoptimaliseerde voorspellingen. Door bijvoorbeeld natte zomers, warme winters of een niet optimale ligging van zonnepanelen gaat het rendement snel achteruit. Het rendement van investeringen in duurzaamheid/ duurzaamheidstoepassingen bij nieuwbouwwoningen ligt enerzijds hoger omdat er tijdens het bouwen eenvoudig rekening mee gehouden kan worden om deze op de meest optimale manier te installeren. In (slecht geïsoleerde) bestaande bouw zorgen noodzakelijke aanpassingen voor een grotere kostenpost en daarmee een lager rendement. Hier zijn veel consumenten zich niet van bewust, of worden hierover niet goed geïnformeerd. Anderzijds zijn nieuwbouwwoningen vaak al veel energiezuiniger dan bestaande oudere woningen, waardoor de energiebesparing en het duurzaamheidseffect kleiner is bij extra investeringen / maatregelen.

Duurzame woningbouw: vrijwel geen effect op de grondwaarde

Uit onderzoek naar de effecten van duurzame woningbouw op de residuele grondwaarde komt naar voren dat duurzaam bouwen vrijwel geen (negatief) effect heeft op de grondwaarde (PAS bv, BSP en DWA, 2018). Vanuit consumenten is er een grote interesse voor duurzaamheid en men is bereid hier meer voor te betalen, onafhankelijk van leeftijd, provincie of mate van verhuiscapaciteit. Dit blijkt uit verschillende onderzoeken, van onder andere DWA & PAS BV (2018), AM (2018), BPD (2017) en Motivaction (2013) Ook tonen onderzoeken van onder andere het Kadaster aan dat een energiezuinige woning gemiddeld meer waard is dan een niet-energiezuinige woning. Gemiddeld gesproken ligt de transactieprijs van een woning met een gunstig A en B-label € 6.500 hoger ten opzichte van het gemiddelde D-label (bron: TIAS 2017, TIAS 2015, Aedes 2014, kadaster 2014). Woningen met een G of F-label zitten hier juist weer € 12.500 gemiddeld onder.

De hogere kosten / investering in de duurzame maatregel, kan op basis van een besparing op de energierekening worden terugverdiend. Deze benadering heet ook wel de TCO-benadering, Total Cost of Ownership-benadering.

Ook zijn hypotheekverstrekkers steeds meer geneigd om (aanvullende) financiering te verstrekken. De investering in duurzaamheid, en daarmee de hogere stichtingskosten, heeft zo geen effect op de door de gemeente gehanteerde grondprijzen voor woningbouw.

² Verbouwkosten.nl (februari 2018)

³ Consumentenbond (februari 2018)

3 Woningmarkt-ontwikkelingen

3.1 Hanteer de komende jaren een vaste grondprijs per m²

De te verwachten ontwikkeling van de grondprijzen is uitgezet in onderstaande tabel. We verwachten voor de VON prijs stijgingen van 4% in 2018 en 3% in 2019, en de stichtingskosten 5% in de komende jaren. Beide indicatoren hebben een effect op de residuele grondwaarde. Zie de hierna volgende paragrafen voor de onderbouwing van deze indexering. Wij rekenen dit (indicatief) door voor de 3 verschillende woningtypen in de kern Dalfsen.

Tabel 9: Geïndexeerde grondprijzen per m² kavel voor woningbouwlocaties in Dalfsen

Projectlocatie	Type	Gbo m ²	Kavel	Prijs per m ² kavel (excl. btw)		
				2018	2019	2020
Dalfsen	Rijwoningen	110 - 125 m ²	140 - 160 m ²	€ 235	€ 235	€ 225
	2-1 Kap	130 - 150 m ²	275 - 350 m ²	€ 255	€ 260	€ 255
	Vrijstaand (zelfbouw)	150 - 180 m ²	400 - 600 m ²	€ 310	€ 320	€ 320

Bron: Stec Groep (2018). Kolom 5 afgerond op € 5.

Op basis van de doorgerekende indicatieve grondwaarden voor 2018, 2019 en 2020, verwachten we een beperkte prijsontwikkeling, zodat u uw prijzen gedurende deze jaren (naar verwachting) constant kunt houden. We adviseren u wel de prijsontwikkeling van nieuwbouwwoningen en de stichtingskosten goed te monitoren.

3.2 Ga voor de ontwikkeling van VON-waarden uit van 2 - 4 % de komende twee jaar

De prijsontwikkeling in Dalfsen schommelde in de afgelopen jaren tussen de 2 en 6% (bron: NVM), en vertoonde daarmee over meerdere jaren gezien een relatief sterk stijgende lijn. Tegen het einde van 2017 lag de prijsontwikkeling in Dalfsen met 6,1% onder het landelijk gemiddelde van gemiddeld 8,5% in dat jaar. Voor 2018 verwachten we op basis van prognoses een (indicatieve) stijging van 4% en voor 2019 wordt dit naar verwachting ongeveer 3%. In 2020 vlakt de groei naar verwachting verder af. In onderstaande tabel ziet u de bronnen waar we ons voor deze vooruitzichten op hebben gebaseerd.

Tabel 10: Historische en geprognosticeerde VON-prijzen woningen Dalfsen en Nederland

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
VON-prijzen woningen Dalfsen (indicatief)	2,1% (bestaande bouw)	3,1% (bestaande bouw)	6,1% (bestaande bouw)	4%	3%	2-3%
VON-prijzen woningen NL	3,3% (bestaande bouw)	6,2% (bestaande bouw)	8,5% (bestaande bouw)	5-8%	5-7%	4-6 %
Op basis van	NVM, CBS	NVM, CBS	NVM, CBS	Rabobank, ING, ABN AMRO, DNB	Rabobank, ABN AMRO, DNB	Aanhoudende afvlakking groei VON-prijzen

Bron: NVM (2018), NEPROM (ministerie van financiën, 2018), CBS (2018), Rabobank (2017), ING (2018), ABN AMRO (2018), DNB (2017).

Tabel 11: Indexering VON-prijs/waardeniveau projectbouwwoningen Dalfsen

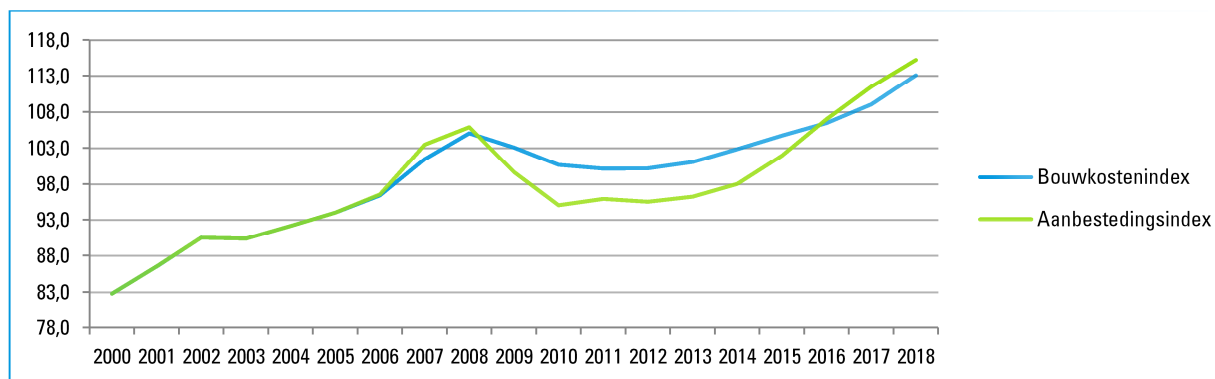
Project	Type	Gbo m ²	Kavel	VON / m ² gbo	VON totaal (excl. btw)		
					2018	2019 (+4%)	2020 (+3%)
Dalfsen	Rijwoningen	110 m ²	140 m ²	€ 1.840	€ 167.300	€ 174.000	€ 179.200
	2-1 Kap	130 m ²	275 m ²	€ 2.300	€ 247.100	€ 257.000	€ 264.700
	Vrijstaand (zelfbouw)	150 m ²	400 m ²	€ 2.750	€ 340.900	€ 354.500	€ 365.200

Bron: Stec Groep (2018). kolom 5 afgerond op € 5, kolom 6 en 7 op € 100.

3.3 Ga voor de stichtingskosten uit van circa 5% stijging

De stichtingskosten zijn het afgelopen jaar sterk gestegen. Onderstaande figuur toont de ontwikkeling van de bouw- en aanbestedingsindex. Beide indexen zijn gedurende de crisis op de woningmarkt gedaald, maar zitten inmiddels (sinds 2016) weer op het niveau van 2008. Sinds vorig jaar stegen de directe bouwkosten (arbeid en materialen) met 3 tot 6%. Net als in de hoogconjunctuur van voor de crisis ligt nu ook de aanbestedingsindex – de feitelijke prijs waarvoor werk wordt aangenomen door bouwers – weer hoger dan de bouwkostenindex. Dit is een teken van druk op de markt. In de crisisperiode was de onderhandelingspositie van ontwikkelaars en zelfbouwers sterk, wat de aanneemsom drukte. Daardoor gingen aannemers meer uitbesteden en met componentenbouw en andere innovatieve bouwprocessen en methodes werken. Door de toegenomen druk op de woningbouw is de onderhandelingspositie van aannemers inmiddels versterkt waardoor de aanneemsommen en daarmee de totale stichtingskosten weer hoger liggen. We verwachten voor de aankomende jaren, zeker als de druk op de nieuwbouwsector nog blijft, een stijging van 5% van de stichtingskosten gedurende 2018 en 5% gedurende 2019.

Figuur 2: Ontwikkeling bouwkosten en aanbestedingsindex 2000 - 2018 (2007 = 100)



Bron: bouwkostenindex.nl (2018), bewerking Stec Groep (2018).

Tabel 12: Indexering stichtingskosten (bouw- en bijkomend exclusief btw) woningen particulier opdrachtgeverschap Dalfsen

Type woning	Gbo m ²	Vorm-factor	Bvo m ²	Bouw-kosten/m ² bvo	Bijkomend/m ² bvo (25%)	Totale stichtingskosten (excl. btw)		
						2018	2019 (+5%)	2020 (+5%)
Rijwoningen	110 m ²	85%	130 - 145 m ²	€ 810	€ 225	€ 134.200	€ 140.900	€ 148.000
2-1 Kap	130 m ²	80%	165 - 190 m ²	€ 850	€ 240	€ 176.800	€ 185.600	€ 194.900
Vrijstaand (zelfbouw)	150 m ²	80%	190 - 225 m ²	€ 900	€ 250	€ 216.000	€ 226.800	€ 238.100

Bron: Bouwkostenkompas (2018), Stec Groep (2018). Kolom 4 t/m 7 afgerond op vijftallen, kolom 8 op € 100.

3.4 Woningbouwproductie stabiel, sterke dynamiek woningmarkt

Woningbouwproductie afgelopen jaren relatief stabiel, met nieuwbouwpiek in 2012

Onderstaande tabel bevat gegevens over de voorraad woningen en de mutaties daarin, zoals nieuwbouw en sloop. De gegevens zijn afkomstig van het CBS, die hun gegevens afleiden uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). De cijfers over het jaar 2018 zijn voorlopig. We zien een relatief stabiele woningbouwproductie met een piek in de toevoeging van het aantal nieuwbouwwoningen in 2012 en een piek in het aantal overige toevoegingen (o.a. transformatie) in 2014.

Tabel 13: Mutaties woningvoorraad gemeente Dalfsen 2012 - 1e kwartaal 2018

Mutaties	2012	2013	2014	2015	2016	2017	1e kw 2018
Beginstand voorraad	10.869	11.022	11.134	11.238	11.391	11.444	11.511
Nieuwbouw	160	102	81	152	65	74	26
Overige toevoeging	8	45	69	42	27	33	10
Sloop	13	18	14	11	14	17	1
Overige onttrekking	5	17	33	30	25	23	6
Correctie	3	0	1	0	0	0	0
Saldo voorraad	153	112	104	153	53	67	29
Eindstand voorraad	11.022	11.134	11.238	11.391	11.444	11.511	11.540

Bron: CBS (2017), bewerking Stec Groep (2018)

Sterke dynamiek woningmarkt

Onderstaande tabel geeft het aantal te koop staande en verkochte woningen per woningtype weer. We zien vooral weinig aanbod en veel verkochte woningen bij rijwoningen. Vrijstaande woningen worden veel aangeboden maar het aandeel verkocht is verhoudingsgewijs laag. De verhouding tussen het aantal te koop staande en verkochte woningen geeft een goede indicatie van de dynamiek. Deze ratio is het laagste (= sterke dynamiek) voor rijwoningen en het hoogste (= zwakke dynamiek) voor appartementen, zie onderstaande tabel.

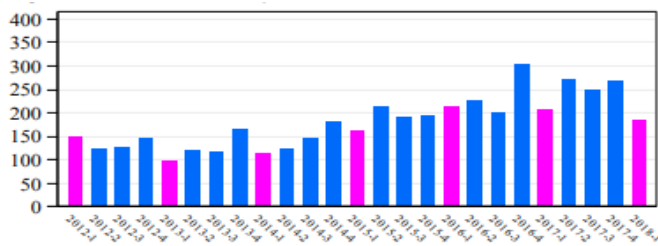
Tabel 14: Te koop staande en verkochte aantal woningen per type, gemeente Dalfsen

Woningtype	Te koop	Aandeel	Verkocht	Aandeel	Totaal	Aandeel	Ratio*
Appartement	35	18%	16	5%	51	10%	2,19
Rijwoning	15	8%	77	23%	92	17%	0,19
2-1 kap	25	13%	105	31%	130	24%	0,24
Vrijstaand	119	61%	140	41%	259	49%	0,85
Totaal	194	100%	338	100%	532	100%	0,57

Bron: Funda.nl (juni 2018), bewerking Stec Groep (2018). Verkocht in afgelopen jaar. *ratio: verhouding te koop staande ten opzichte van verkochte woningen.

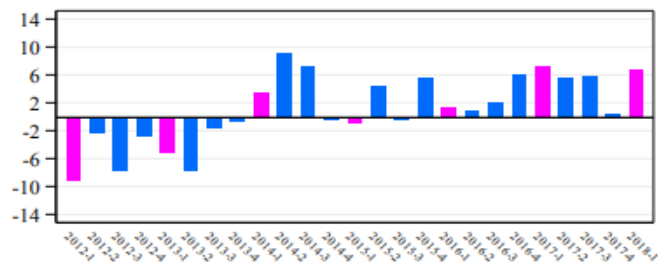
Ook onderstaande NVM-gegevens (onderstaande figuren, regio Hardenberg e.o.) tonen een sterke dynamiek op de woningmarkt. We zien een toenemend aantal transacties per kwartaal, een sterke daling in de verkooptijd (uitgedrukt in dagen) en een positieve ontwikkeling in de transactieprijs (per m²) de afgelopen kwartalen.

Figuur 3: Aantal transacties per kwartaal periode Q1 2012 - Q1 2018



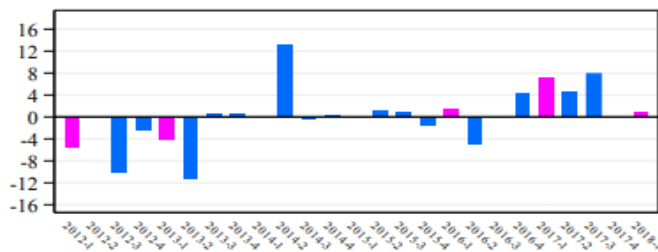
Bron: NVM woningmarktgegevens regio Hardenberg e.o. (april 2018)

Figuur 4: Ontwikkeling van de transactieprijs t.o.v. een jaar eerder, per kwartaal over de periode Q1 2012 - Q1 2018



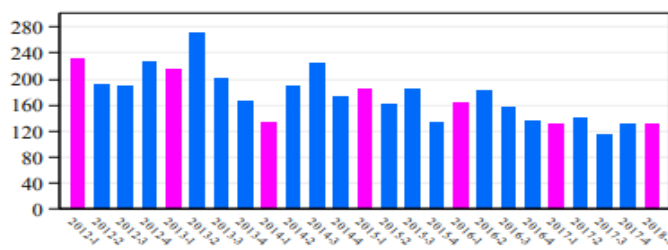
Bron: NVM woningmarktgegevens regio Hardenberg e.o. (april 2018)

Figuur 5: Ontwikkeling van de m² transactieprijs t.o.v. een jaar eerder, per kwartaal over de periode Q1 2012 - Q1 2018



Bron: NVM woningmarktgegevens regio Hardenberg e.o. (april 2018)

Figuur 6: Gemiddelde verkooptijd woning (in dagen), per kwartaal over de periode Q1 2012 - Q1 2018



Bron: NVM woningmarktgegevens regio Hardenberg e.o. (april 2018)

3.5 Residuele grondwaarden wonen in lijn met regionale grondprijzen

Comparatieve analyse: huidige grondprijzen komen grofweg overeen met die in omliggende gemeenten

De berekende residuele grondprijzen van € 190 tot € 310 liggen in lijn met de huidige vraagprijzen voor woningbouw in omringende gemeenten. Wel hanteren deze andere gemeenten net andere uitgangspunten of woningtypen, waardoor een exacte vergelijking moeilijk is. (Zie tabel A8 in Bijlage A).

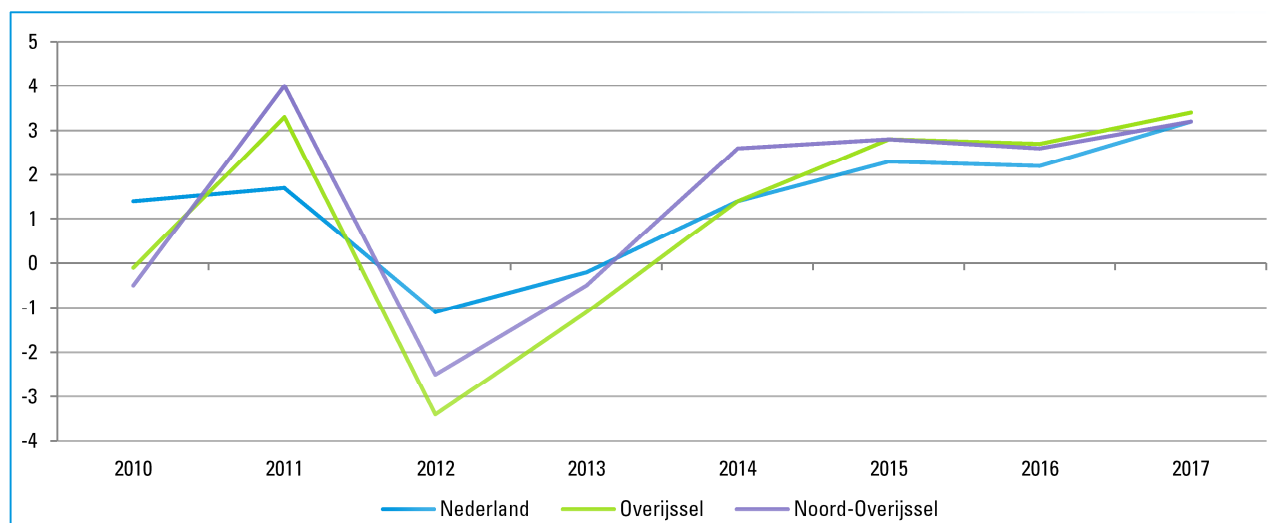
4 Prijsadviezen bedrijventerreinen

4.1 Bedrijventerreinenmarkt in de lift

Noord-Overijssel en regio Zwolle presteren economisch goed

De economie in Noord-Overijssel groeit al vier jaar op rij en presteert daarmee economisch gezien uitstekend. Onlangs concludeerde het CBS dat Noord-Overijssel één van de snelst groeiende regio's buiten de Randstad is geweest in de afgelopen twintig jaar, waar het gaat om economie, werkgelegenheid en bevolking.

Figuur 7: Economische groei naar regio (volumemutaties bbp, in %)



Bron: CBS, 2018.

Opname bedrijfsruimtemarkt stijgt, aanbod neemt af

De economische hoogconjunctuur werkt ook door op de bedrijfsruimtemarkt. De opname van bedrijfsruimte in regio Zwolle stijgt al drie jaar op rij (bron: Cushman & Wakefield, 2018 & Dynamis, 2018). De sterke dynamiek leidt tot een toenemende druk op de bedrijfsruimtemarkt, en leidt ook tot een afname van het beschikbare aanbod aan bedrijfsruimte. Volgens Cushman & Wakefield is de aanbod-voorradratio (indicatie leegstand), in een bredere regio van onder andere Zwolle en Deventer, in 2017 gedaald naar 3,5%. Daarmee is er sprake van een gezonde marktspanning in de bestaande bedrijfsruimtemarkt.

Uitgifte bedrijventerreinen in de regio trekt aan

De registratie van uitgifte van bedrijventerreinen (via het landelijke IBIS) loopt een jaar achter. Daardoor beschikken we niet over het meest actuele inzicht in de uitgiftecijfers van de regio. Wel zien we in de markt dat de uitgifte van bedrijventerreinen duidelijk in de lift zit, ook in Noord-Overijssel. Op diverse terreinen in de regio is de verkoop van bedrijfskavels aanzienlijk toegenomen, denk aan terreinen als Rollepaal in Hardenberg, Hessenpoort in Zwolle, De Rotbrink in Ommen en Bedrijvenpark A1 in Deventer. Het zijn logischerwijs de regionale bedrijventerreinen die een groot deel van de vraag opvangen, met name vanuit logistieke en industriële bedrijven. Maar ook op bedrijventerreinen met een meer lokaal profiel is een

stijging in uitgifte zichtbaar. Zo ook op uw eigen bedrijventerrein De Grift, waar in recente jaren verschillende kavels zijn verkocht.

Gezien de huidige economische hoogconjunctuur en de economische groeiverwachtingen voor de aankomende jaren, verwachten we dat de uitgifte van bedrijventerreinen voorlopig op een hoog niveau zal blijven.

4.2 Reken voor Dalfsen met een grondprijs tussen € 75 en € 120 per m², ex btw

Residueel rekenen leidt tot marktconforme prijzen

De residuele benadering legt een relatie tussen de waarde van de grond en de daarop te realiseren bestemming. Residueel rekenen legt hiermee een directe relatie tussen de commerciële waarde, de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarden van een onroerend goed object. Door de commerciële waarde te verminderen met de bouwkosten en bijkomende kosten, resteert de waarde van de grond.

Met de residuele waarde methode kan, afhankelijk van de marktomstandigheden en de gewenste bestemming, de verdien capaciteit van een stuk grond vastgesteld worden. Deze methode doet beter recht aan verschillen in commerciële waarde voor specifieke typen vastgoed op bedrijventerreinen of specifieke bedrijventerreinen (hoogwaardig). Dit geldt vooral voor bedrijfsruimte met een relatief hoge commerciële waarde, zoals bedrijfsverzamelgebouwen, logistieke hallen en bedrijfsruimte met een flink aandeel kantoorvloer.

Ontwikkeling parameters zorgen voor positief effect op grondprijs

De berekening is gemaakt op basis van actuele transactiepreisen en afgeleide commerciële waarden van bedrijfspanden in de regio en op vergelijkbare bedrijventerreinen. In de analyse zijn ook marktconforme parameters voor bouw- en bijkomende kosten en vormfactoren gehanteerd. In Bijlage B staan de locatieprofielen van de terreinen en een overzicht van de (ontwikkeling van) grondprijsparameters.

Tabel 15: Residuele grondprijsberekening bedrijventerreinen Dalfsen

Reguliere bedrijvigheid	
Huurniveau	€ 47,50 - € 52,50 per m ² bvo per jaar
Vormfactor	95%
Bruto aanvangsrendement	7,8% - 8,0%
Bouw- en bijkomende kosten	€ 490 - € 520
Grondprijs	€ 75 - € 120

Dit zijn de residuele grondwaarden wanneer uitgegaan wordt van een FSI=1 (Floor Space Index). Door te rekenen met een FSI van 1 in het grondprijsbeleid, wordt intensief en zorgvuldig ruimtegebruik gestimuleerd.

Kijken we naar de verschillende grondprijsparameters dan zien we dat de huurprijzen voor bedrijfsruimte al enkele jaren stabiel zijn. Gezien de huidige marktdruk verwachten we dat deze minimaal gelijk zullen blijven en mogelijk nog licht zullen stijgen. Het bruto aanvangsrendement is in recente jaren gedaald. Beide ontwikkelingen hebben een positief effect op de grondprijs. De stijging van bouwkosten heeft daarnaast een licht drukkend effect op de grondprijzen. We komen tot een residuele grondprijs van € 75 tot € 120 voor bedrijventerreinen in Dalfsen.

Differentieer naar type vastgoed en locatie: De Grift € 85 tot € 120, Stappenbelt € 75 tot € 110

Momenteel hanteert u een vraagprijs van € 76 voor reguliere bedrijfskavels en € 107 voor zichtlocaties. U differentieert dus wel naar zicht en niet-zicht, maar maakt verder geen onderscheid tussen locaties. Wij constateren dat er wel verschillen zijn in de markttechnische kwaliteiten van uw beschikbare locaties, De Grift en Stappenbelt. Dit zit met name in de bereikbaarheid van de terreinen. De Grift ligt aan de N377 en is

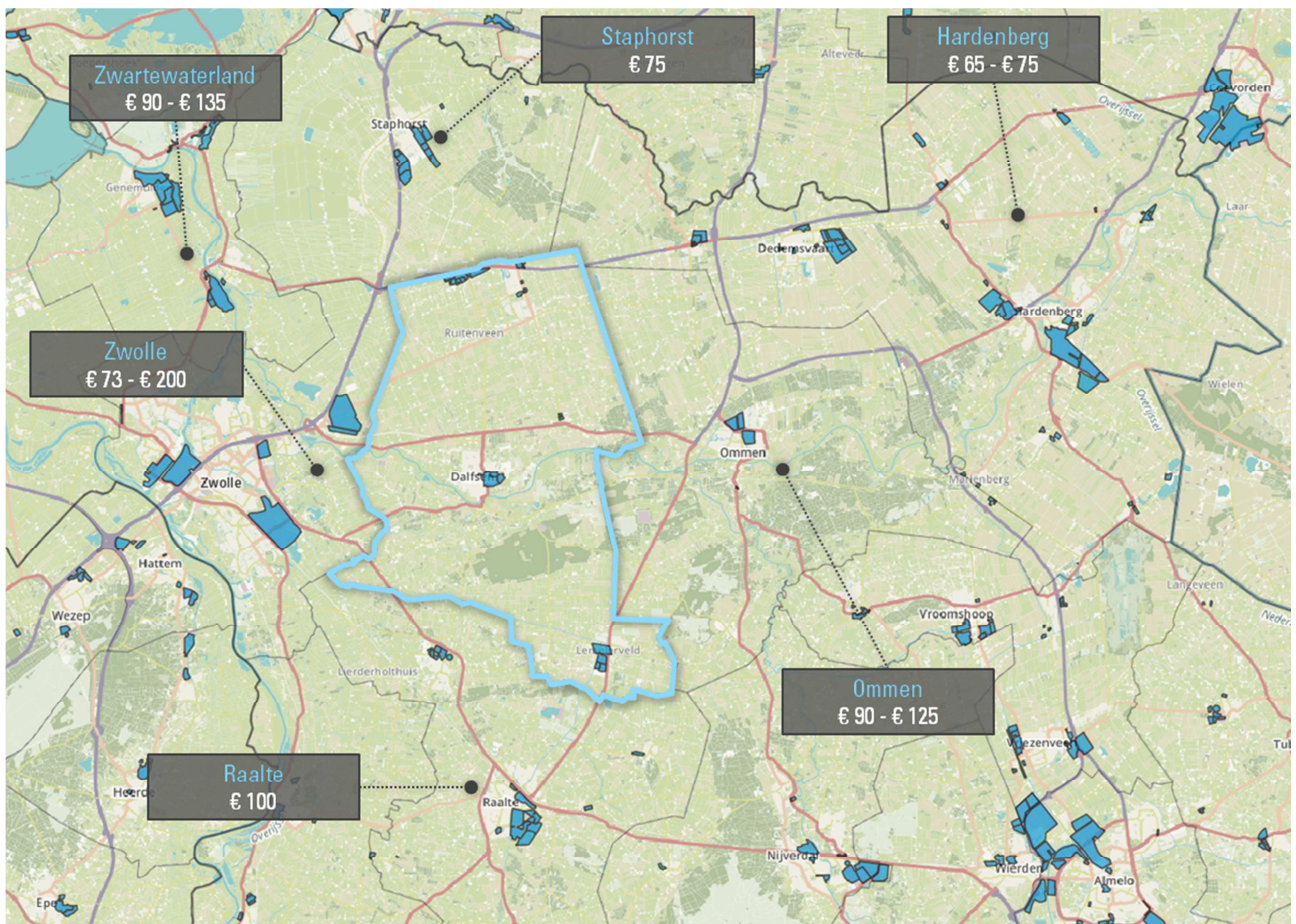
via deze weg binnen circa 5 minuten vanaf de snelweg A28 te bereiken. Stappenbelt/'t Febriek is gelegen langs de N348 en daarmee prima ontsloten via het regionale wegennet, maar ligt wel op ruime afstand van snelwegen. De ligging en autobereikbaarheid van De Grift beoordelen we daarmee als beter dan die van Stappenbelt. We adviseren u dan ook om in uw grondprijzen te differentiëren naar locatie. We zien daarbij de onderkant van de bandbreedte van de residuele grondprijzen (€ 75) als absolute ondergrens voor kavels op Stappenbelt en de bovenkant van de bandbreedte (€ 120) als bovengrens voor de beste (zicht)locaties op De Grift.

4.3 Residuele grondwaarden in lijn met regionale grondprijzen

Comparatieve analyse: huidige grondprijzen aan onderkant van comparatieve prijzen

De berekende residuele grondprijzen van € 75 tot € 120 liggen in lijn met de huidige vraagprijzen voor bedrijventerreinen in omliggende gemeenten. We zien dat met name in de noordelijker gelegen gemeenten, en bijvoorbeeld ook in Drenthe, de grondprijzen op een wat lager niveau liggen dan in de gemeenten ten zuiden en westen van Dalfsen.

Figuur 8: Comparatieve grondprijzen bedrijventerreinen (bandbreedte)



Bron: Gemeentelijke websites, grondprijsbrieven en grondnota's, 2017/2018

In gemeenten Staphorst en Hardenberg ligt de grondprijs rond € 65 tot € 75. In gemeenten als Zwartewaterland, Zwolle en Raalte liggen grondprijzen voor reguliere bedrijfskavels rond € 90 tot € 120 (met een uitzondering voor Marslanden Zuid, waar € 73 wordt gevraagd). U zit uw huidige grondprijs van € 76 dan ook aan de onderkant van de bandbreedte van de comparatieve grondprijzen. Voor een locatie als De Grift vinden we, gezien de markttechnische kwaliteiten van de locatie (goede ligging en bereikbaarheid,

courante kavels), de huidige grondprijzen dan ook aan de lage kant. We adviseren u voor deze locatie op te schuiven in de bandbreedte van de residueel berekende grondprijzen.

4.4 Reken voor woon-werkkavels naar rato van het gebruik/functie de totaalprijs

We adviseren u om op de woon-werkkavels binnen uw gemeente een grondprijs te hanteren die recht doet aan de gebruiksfuncties en de omvang daarvan binnen de kavelgrenzen. Reken voor het woongedeelte met de marktconforme prijs voor woonkavels en voor het deel van de kavel waarvoor u verwacht dat daar bedrijfsactiviteiten zullen plaatsvinden, de kavelprijs voor bedrijventerreinen. Binnen de kavelpaspoorten kunt u hier mee sturen op gebruik (en op totaalprijs) van de kavel.

Bijlage A: Onderbouwing grondprijzen wonen

Projectprofielen wonen

Profiel Dalfsen

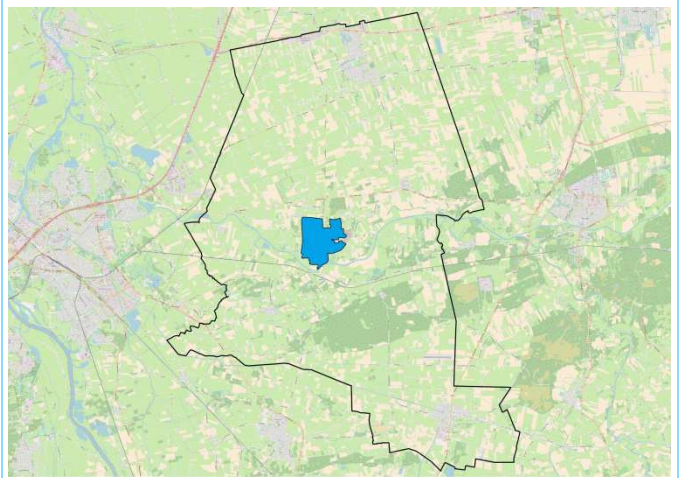
- Dalfsen is de hoofdplaats van de gelijknamige gemeente.
- Circa 7.400 inwoners.
- Woningtypen: vrijstaand, twee-onder-één-kap, rijwoningen en patiowoningen, appartementen.

Sterke punten

- Goede autobereikbaarheid, de A28 is in circa 10 minuten te bereiken.
- Goede OV bereikbaarheid: 3 buslijnen en een treinstation.
- Landelijke uitstraling. In de nabijheid van groen en water.
- Ligging: gelegen aan de Vecht.
- Meeste winkelvoorzieningen binnen de gemeente. Daarnaast ook de meeste andere voorzieningen zoals zorg, horeca, verenigingen et cetera.

Minder sterke punten

- Het treinstation ligt gevoelsmatig relatief ver van de kern Dalfsen. Dit door de solitaire ligging aan de overzijde van de Vecht.



Profiel Oudleusen

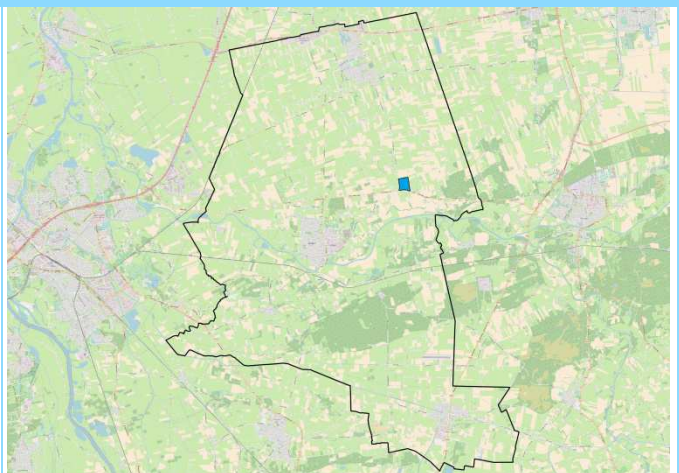
- Circa 500 inwoners.
- Woningtypen: vrijstaand, twee-onder-één-kap, rijwoningen en patiowoningen.

Sterke punten

- Goede autobereikbaarheid, de A28 is in circa 10 minuten te bereiken.
- Landelijke gelegen.
- Busverbinding met Dalfsen / Zwolle.

Minder sterke punten

- Beperkt aantal voorzieningen.



Profiel Nieuwleusen

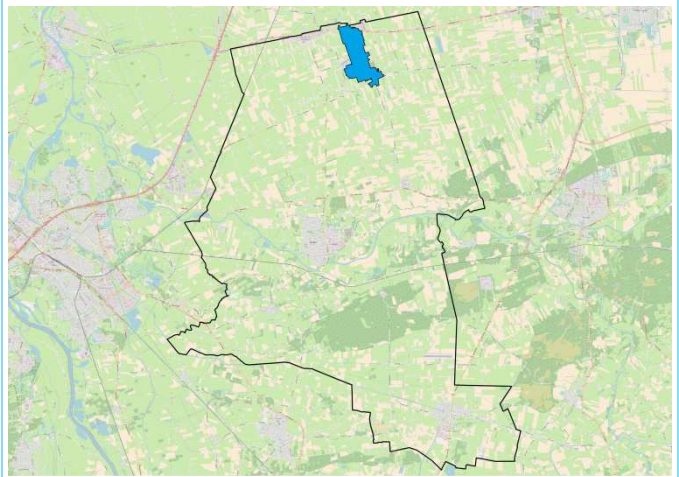
- Circa 7.200 inwoners.
- Woningtypen: vrijstaand, twee-onder-één-kap, rijwoningen en patiowoningen, appartementen.

Sterke punten

- Goede autobereikbaarheid, de A28 is in circa 10 minuten te bereiken.
- Twee winkelkernen, daardoor groot winkelaanbod.

Minder sterke punten

- Matige OV-bereikbaarheid, busverbinding met Zwolle. Station Zwolle in circa 30 minuten met de bus te bereiken.



Profiel Lemelerveld

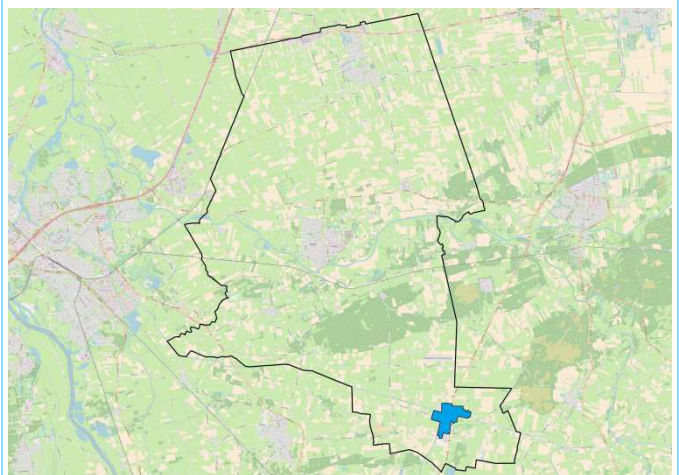
- Circa 4.700 inwoners.
- Woningtypen: vrijstaand, twee-onder-één-kap, rijwoningen en patiowoningen, appartementen.

Sterke punten

- Beschikt over een eigen voorzieningencentrum.
- Rust en ruimte.

Minder sterke punten

- Matige OV-bereikbaarheid, busverbinding met Dalfsen. Daardoor is Zwolle binnen 40 minuten te bereiken.
- Matige auto bereikbaarheid. Zwolle is binnen 25 á 30 minuten te bereiken via de N35



Profiel Hoonhorst

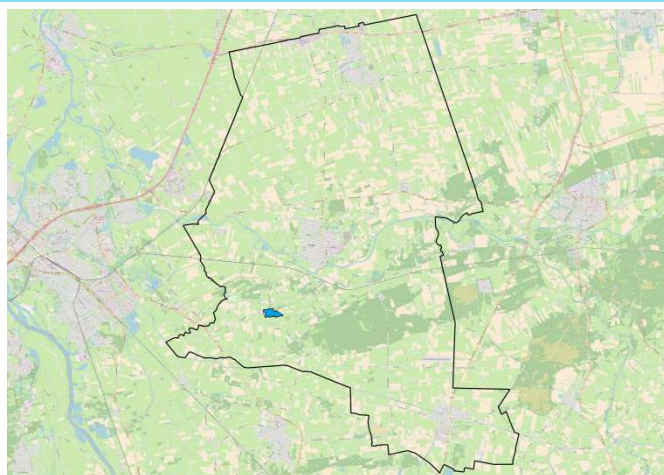
- Circa 620 inwoners.
- Woningtypen: vrijstaand, twee-onder-één-kap, rijwoningen en patiowoningen.

Sterke punten

- Landelijke ligging.
- Goede auto bereikbaarheid. Centrum van Zwolle is binnen 15 á 20 minuten te bereiken via de N35.

Minder sterke punten

- Matige OV-bereikbaarheid, busverbinding met Dalfsen/ Zwolle / Ommen. Daardoor is Zwolle binnen 30 minuten te bereiken.
- Beperkt aantal voorzieningen.



Transacties en referenties woningmarkt

Tabel A1: Referenties NVM Q2 2017 - Q1 2018 Dalfsen totaal

Woningtype	Aantal transacties	Transactieprijs m ² mediaan	Gemiddelde woonoppervlakte (m ²)	Gemiddelde perceeloppervlakte (m ²)
Appartement	2	€ 1.630	142 m ²	-
Tussenwoning	20	€ 1.750	116 m ²	172 m ²
Hoekwoning	10	€ 1.880	117 m ²	757 m ²
2-1-kap	69	€ 1.740	142 m ²	839 m ²
Vrijstaand	94	€ 2.120	182 m ²	2.512 m ²
Totaal	195	€ 1.890	157 m ²	1.564 m ²

Bron: NVM (juni 2018). Cijfers kolom 3 afgerond op tientallen.

Tabel A2: Referenties NVM Q2 2017 - Q1 2018 buurt Dalfsen (kern, postcode 8245)

Woningtype	Aantal transacties	Transactieprijs m ² mediaan	Gemiddelde woonoppervlakte (m ²)	Gemiddelde perceeloppervlakte (m ²)
Appartement	-	-	-	-
Tussenwoning	15	€ 1.780	116 m ²	178 m ²
Hoekwoning	5	€ 1.930	119 m ²	238 m ²
2-1-kap	21	€ 2.010	146 m ²	357 m ²
Vrijstaand	14	€ 2.360	164 m ²	597 m ²
Totaal	55	€ 1.980	140 m ²	358 m ²

Bron: NVM (juni 2018). Cijfers kolom 3 afgerond op tientallen.

Tabel A3: Referenties NVM Q2 2017 - Q1 2018 buurt Nieuwleusen

Woningtype	Aantal transacties	Transactieprijs m ² mediaan	Gemiddelde woonoppervlakte (m ²)	Gemiddelde perceeloppervlakte (m ²)
Appartement	1	€ 1.950	183 m ²	-
Tussenwoning	2	€ 1.490	111 m ²	150 m ²
Hoekwoning	1	€ 1.830	101 m ²	186 m ²
2-1-kap	27	€ 1.570	138 m ²	332 m ²
Vrijstaand	22	€ 1.920	139 m ²	628 m ²
Totaal	53	€ 1.710	137 m ²	439 m ²

Bron: NVM (juni 2018). Cijfers kolom 3 afgerond op tientallen.

Tabel A4: Referenties NVM Q2 2017 - Q1 2018 Lemelerveld

Woningtype	Aantal transacties	Transactieprijs m ² mediaan	Gemiddelde woonoppervlakte (m ²)	Gemiddelde perceeloppervlakte (m ²)
Appartement	1	€ 1.310	100 m ²	-
Tussenwoning	3	€ 1.420	120 m ²	155 m ²
Hoekwoning	2	€ 1.430	107 m ²	245 m ²
2-1-kap	10	€ 1.660	153 m ²	618 m ²
Vrijstaand	19	€ 1.820	183 m ²	3.250 m ²
Totaal	35	€ 1.680	162 m ²	1.968 m ²









Bron: NVM (juni 2018). Cijfers kolom 3 afgerond op tientallen.




Tabel A5: Huidig aanbod grondgebonden koopwoningen Dalfsen

Oppervlak (m ² gbo)	Aantal cases	Gemiddelde vraagprijs (€/m ² gbo)	Gemiddelde woonoppervlakte
101-110 m ²	8	€ 2.590	108 m ²
111-120 m ²	7	€ 3.140	117 m ²
121-130 m ²	14	€ 2.180	126 m ²
131-140 m ²	22	€ 2.670	136 m ²
141-150 m ²	7	€ 2.190	145 m ²
151-160 m ²	8	€ 2.120	158 m ²
161-170 m ²	2	€ 3.580	164 m ²
171-180 m ²	8	€ 2.390	175 m ²
181-190 m ²	2	€ 2.430	185 m ²
meer dan 190 m ²	52	€ 2.350	237 m ²

Bron: Huizenzoeker.nl (juni 2018), bewerking Stec Groep (2018). Kolom 3 afgerond op € 10.

Tabel A6: Referentiewoningen Dalfsen

Adres	Status	Bouw- jaar	Woon- oppervlak	Kavel- oppervlak	Vraag-/transactie- prijs	Prijs/m ²
Schildersweg 32, Dalfsen 	Verkocht	2007	174 m ²	400 m ²	€ 452.000 k.k.	€ 2.600 k.k.
Geerdinkserf 2, Dalfsen 	Verkocht	2000	176 m ²	350 m ²	€ 360.000 k.k.	€ 2.050 k.k.
Bronforel 2, Nieuwleusen 	Verkocht	2013	115 m ²	158 m ²	€ 239.000 k.k.	€ 2.080 k.k.
Burgemeester van Sandickstraat 33, Nieuwleusen 	Te koop	2002	257 m ²	709 m ²	€ 525.000 k.k.	€ 2.040 k.k.
Wiedenland 8, Nieuwleusen 	Verkocht	2008	159 m ²	401 m ²	€ 305.000 k.k.	€ 1.920 k.k.
Stekelbaars 4, Nieuwleusen 	Verkocht	2011	120 m ²	145 m ²	€ 227.000 k.k.	€ 1.900 k.k.
Haven 28, Lemelerveld 	Verkocht	2005	165 m ²	605 m ²	€ 390.000 k.k.	€ 1.940 k.k.
R. Koetsierstraat 12 B, Lemelerveld 	Te koop	2007	150 m ²	449 m ²	€ 399.000 k.k.	€ 2.660 k.k.

 <p>Mölnhoek, Lemelerveld</p>	Te koop	2018	109 m ²	173 m ²	€ 234.000 v.o.n.	€ 2.230 v.o.n.
 <p>Hooilanden 23, Lemelerveld</p>	Verkocht o.v.	2009	122 m ²	155 m ²	€ 199.500 k.k.	€ 1.640 k.k.
 <p>Esakkers 36, Hoonhorst</p>	Verkocht	2012	162 m ²	260 m ²	€ 315.000 k.k.	€ 1.940 k.k.

Bron: Funda.nl (juni 2018), bewerking Stec Groep (2018). Kolom 6 afgerond op € 100, kolom 7 afgerond op gehele getallen.

TOELICHTING OP TABEL A7: STICHTINGSKOSTEN REFERENTIEWONINGTYPE

Onderstaande tabel toont de stichtingskosten per type woning zoals deze in dit onderzoek zijn gehanteerd. Om de stichtingskosten van een woning te bepalen is onder andere gebruik gemaakt van het Bouwkostenkompas. Op basis van verschillende referentiewoningen uit het bouwkostenkompas, interne expertise en externe expertise zijn de voor dit onderzoek gehanteerde stichtingskosten per type woning vastgesteld.

De keuze voor een plat dak of een puntdak, hoger bouwen, de aanwezigheid van een parkeerkelder of garage, en een hogere EPC-normering hebben allemaal invloed op de hoogte van de stichtingskosten van een woning. De stichtingskosten per type woning zoals gehanteerd in dit onderzoek betreffen een gemiddelde.

Tabel A7: Stichtingskosten referentiewoningtype

Referentiewoningen	
Type	Gehanteerde stichtingskosten
Rijwoning	Bouwkosten : € 810 per m ² bvo Bijkomende kosten: 28% = € 225 per m ² bvo Totaal stichtingskosten: € 1.035 per m ² bvo Vormfactor = verhouding woonoppervlak / bruto-oppervlak Vormfactor = 85%
Seriematig 3 laags (schuin dak)	Seriematig 3 laags (plat dak)
	

Type		Gehanteerde stichtingskosten
2-1 kap		Bouwkosten : € 850 per m ² bvo Bijkomende kosten: 28% = € 240 per m ² bvo Totaal stichtingskosten: € 1.090 per m ² bvo Vormfactor = verhouding woonoppervlak / bruto-oppervlak Vormfactor = 80%
Twee onder één kap (schuin dak, garage, geschakeld)	Twee onder één kap (plat dak)	
		
Type		Gehanteerde stichtingskosten
Vrijstaand		Bouwkosten : € 900 per m ² bvo Bijkomende kosten: 28% = € 250 per m ² bvo Totaal stichtingskosten: € 1.150 per m ² bvo Vormfactor = verhouding woonoppervlak / bruto-oppervlak Vormfactor = 80%
Vrijstaande cataloguswoning (2 laags)	Herenhuis (schuin dak)	Stedelijke villa (schuin dak)
		

Bron: Bouwkostenkompas, gesprekken met bouwkundige bureaus, bewerking Stec Groep, juni 2018

Tabel A8: Referenties grondprijzen omliggende gemeenten

Gemeente/Project	Aantal/Type	Prijzen/Oppervlakte	Methode
Kampen	Sociale huur	Grondgebonden woningen: € 150 per m ² , excl. btw. Appartementen: € 7.000 - € 26.667, excl. btw. Per m ² € 225 - € 333, (afhankelijk van oppervlakte en aantal bouwlagen). Prijspeil 2017.	Vaste prijs per m ²
	Projectbouw	Grondgebonden woningen: gemiddelde kavelprijs € 25.000 - € 90.000 excl. btw, afhankelijk van VON-prijzen (tussen € 150.000 en € 350.000). VON-prijzen vanaf € 350.000 hebben geen maximale prijs. Appartementen: worden vastgesteld door een extern taxatiebureau, maar zijn nooit lager dan sociale huur, dus € 225 - € 333 per m ² . Prijspeil 2017.	Residuele waarde
	Kavels voor zelfbouw	Minimale prijs van € 250 per m ² , excl. btw. Prijsdifferentiatie, waardoor kavels duurder kunnen worden (door o.a. ligging en bouw mogelijkheden). Prijspeil 2017.	Comparatieve methode
Oldenbroek	Sociale huur en koop	Grondgebonden: € 170 per per m ² . Prijspeil 2018.	Vaste grondprijs
	Projectbouw	Grondprijs per m ² voor grondgebonden woningen varieert tussen € 225 en € 240, excl. btw. Prijspeil 2018.	Vaste prijs per m ²
	Kavels voor zelfbouw	Grondprijs per m ² € 250 excl. btw. tot 500 m ² . Het deel tussen 500 - 750 m ² is € 150 excl. btw. per m ² . Alles boven de 750 m ² is € 75 excl. btw. per m ² . Prijspeil 2018.	Vaste prijs per m ²
Zwolle	Sociale huur	Grondgebonden en appartementen € 125 per m ² ex btw, k.k. Prijspeil 2018.	Vaste prijs per m ²
	Appartementen	Maatwerk.	Residuele waarde
	Projectbouw	€ 220 tot € 500 per m ² ex btw, k.k. Prijspeil 2018.	Vaste prijs per kavel
	Kavels voor zelfbouw	Tot 750m ² : € 220 tot € 500 ex btw, k.k. per m ² ledere meter tussen 750 en 1.500 m ² : € 200 tot € 235 ex btw, k.k. ledere meter vanaf 1.500 m ² : € 95 tot € 135 ex btw, k.k. Prijspeil 2018.	Vaste prijs per kavel
Ommen	Sociale huur	Vaste kavelprijs van € 15.000 bij kavel van 150 m ² ex btw, k.k.: € 150 per m ² , excl. btw. Indien kavel groter dan 150 m ² : extra m ² tegen een marktconforme grondprijs volgens de residuele methodiek voor rijwoningen. Bij verkoop van woning binnen 1 tot 5 jaar naheffing van € 4.000 ex btw en binnen 6 tot 10 jaar € 2.000 ex btw. Prijspeil 2018.	Vaste prijs per kavel
	Projectbouw / Kavels voor zelfbouw	Appartement: Op basis van contractafspraken Rijwoning: €150 tot € 210 ex btw, k.k. Twee onder een kap € 150 tot € 240 ex btw, k.k. Vrijstaand: € 137 tot 290 ex btw, k.k. Prijspeil 2018.	Residuele waarde

Olst-Wijhe	Sociale huur en koop	Sociale huur: € 135 per m ² excl. btw. Sociale koop: vanaf € 190 per m ² excl. btw.	Vaste prijs per m ²
	Projectbouw / Kavels voor zelfbouw	€ 195 tot € 235 per m ² excl. btw. Kavels groter dan 750 m ² Eerste 750 m ² : € 220 per m ² excl. btw. Resterende m ² : € 140 per m ² excl. btw.	Vaste prijs per m ²
Zwartewaterland	Sociale huur	N.n.b.	Vaste kavelprijs op basis van comparatieve methode
	Projectbouw	€ 230 per m ² excl. btw.	Comparatieve en genormeerd residuele methode
	Zelfbouw	€ 250 tot € 300 per m ² excl. btw ledere meter boven de 600 m ² : 150 per m ² excl. btw.	Comparatieve en genormeerd residuele methode

Bron: grondprijsnota's en brieven van gemeenten (2018), Nota grondprijzen 2017 gemeente Kampen, nota grondprijsbeleid 2017-2018 gemeente Oldenbroek (2017), Grondprijzennota 2018 Zwolle (2018), Grondprijnsbrief Ommen 2018 (2018), Grondprijzenbrief 2018 Olst-Wijhe (2018), Grondprijzenbrief 2018 gemeente Zwartewaterland (2018)

Bijlage B: Onderbouwing grondprijzen bedrijventerreinen

Locatieprofielen De Grift en Stappenbelt ('t Fabriek)

We hebben de belangrijkste kenmerken van De Grift en Stappenbelt (met name de beschikbare kavels) op een rij gezet. Hiermee vormen we een beeld van de markttechnische kwaliteiten van de beschikbare locaties.

Tabel B1: Locatieprofiel De Grift

Locatieprofiel De Grift					
 Ligging					
	 Bereikbaarheid	Auto	Circa 5 km vanaf A28		
Water		N.v.t.			
Spoor		N.v.t.			
Openbaar vervoer		Bushalte Rollecaten Brug			
 Bestemmingsplan	Milieu categorie	T/m 3.1			
	Bouwhoogte	Op beschikbare percelen tot 7,5 meter. Overige delen terrein 8 tot 11 meter			
	Bebouwingspercentage	Maximaal 80%			
 Type / profiel					
	Regulier/gemengd	Logistiek	HMC	Kadegebonden/Nat	PDV / ABC
 Verschijningsvorm	 Functioneel		 Modern		 Hoogwaardig
	 Omvang & kavels	20,0 hectare bruto 14,6 hectare netto (betreft alleen Uitbreiding De Grift)		<ul style="list-style-type: none"> • Circa 12,3 hectare beschikbaar • Kavels van circa 1.000 m² tot 38.000 m² beschikbaar • Zichtlocaties N377 beschikbaar 	

Tabel B2: Locatieprofiel Stappenbelt ('t Feabriek)

Locatieprofiel deelgebied Stappenbelt ('t Feabriek)					
 Ligging					
	 Bereikbaarheid		Auto Water Spoor Openbaar vervoer	Ligging aan N348. Binnen 8 km op N35 richting Zwolle. Ontwikkeling nieuwe ontsluitingsweg en nieuwe aansluiting op provinciale weg N348. N.v.t. N.v.t. Meerdere bushaltes op terrein	
 Bestemmingsplan	Milieucategorie		2 t/m 3.2		
	Bouwhoogte		Maximaal 8 tot 11 meter		
	Bebouwingspercentage		Maximaal 80%		
 Type / profiel					
	Regulier/gemengd	Logistiek	HMC	Kadegebonden/Nat	PDV / ABC
 Verschijningsvorm	 Functioneel		 Modern		 Hoogwaardig
	 Omvang & kavels			1,2 hectare netto <ul style="list-style-type: none"> • Circa 3 hectare beschikbaar • Kavels van circa 4.400 m² en 7.400 m² beschikbaar • Geen zichtlocaties beschikbaar 	

Ontwikkeling grondprijsparemeters: huurprijzen, BAR en stichtingskosten

Huurprijzen

Algemeen beeld: huurprijsniveau van € 25 tot € 50 per m² voor bestaand vastgoed

We zien dat de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt profiteert van de huidige economische hoogconjunctuur. De combinatie van een hoger consumentenvertrouwen en een economische groei resulteert in een grotere dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt. De opname van bedrijfsruimte nam in 2017 opnieuw toe, met name gedreven door groei in de logistieke sector. Het aanbod nam mede daardoor licht af. Voor de regio Zwolle, Deventer en Apeldoorn lag de gemiddelde huurprijs (van alle bedrijfsruimten en terreinen) in 2017 tussen € 25 en € 50 per m² (Cushman & Wakefield, Nederland Compleet, januari 2018). De gemiddelde huurprijs daalde in deze regio van € 42 in 2012 naar € 36 in 2017. In de afgelopen drie jaar bleef de gemiddelde huurprijs in de regio gelijk. Gezien de ontwikkelingen van de Nederlandse economie is de verwachting dat huurprijzen minimaal op een gelijk niveau zullen blijven.

Nauwelijks transacties in Dalfsen voor een betrouwbaar beeld van lokale huurprijzen

In de gebruikelijke databases voor vastgoedtransacties (o.a. Vastgoeddata.nl, Vastgoedjournaal Transactiedatabase) zijn voor de gemeente Dalfsen nauwelijks transacties te vinden van bedrijfsmatig vastgoed. Het gaat om vijf transacties sinds 2012. Van slechts twee van deze transacties is de huurprijs bekend. Wanneer we naar transacties in een wat bredere regio kijken (Zwolle, Raalte, Staphorst) dan zien we dat het algemene beeld van huurprijzen op basis van marktrapportages (€ 25 - € 50 per m²) bevestigd wordt voor bedrijfsruimtes vanaf 500 m². De gemiddelde gerealiseerde huurprijs voor bedrijfsruimte groter dan 500 m² in de omgeving Dalfsen-Zwolle-Raalte-Staphorst is € 35 tot 40 in de laatste vijf jaar. Let op: het betreft een verzameling van alle transacties in de bedrijfsruimtemarkt. Het gaat dus om zowel oude, moderne, functionele, hoogwaardige en nieuwe ruimten, maar ook lokale, regionale en bovenregionale terreinen. Nieuw vastgoed kent uiteraard hogere huurprijzen. We zien dat voor relatief nieuw en modern vastgoed de prijzen tussen € 45 en € 55 liggen.

Er worden op dit moment zo'n 20 bestaande bedrijfsruimten te huur aangeboden in gemeente Dalfsen via Funda in Business. Vraagprijzen lopen uiteen van € 25 voor zeer laagwaardig vastgoed tot zo'n € 80 per m² voor kleinschalige bedrijfsunits. De gemiddelde vraagprijs is € 53 per m². Ook hier gaat het om een verzameling van nieuw en oud, klein en groot, en van een eenvoudige loods tot een hoogwaardige bedrijfsruimte.

Op basis van voorgaande analyse gaan we uit van een huurprijs voor reguliere bedrijvigheid tussen € 45 tot € 55 voor gemeente Dalfsen.

Bruto aanvangsrendementen (BAR) en beleggingswaarde

Het exacte Bruto Aanvangsrendement (BAR) is afhankelijk van vele factoren, zoals het specifieke vastgoedtype (onder andere ook bepaald door de factor duurzaamheid).

De economie heeft invloed op het BAR. Het BAR is de afgelopen jaren gedaald na een forse stijging in de crisisjaren (als gevolg van een groter risico op leegstand en dalende prijzen). Voor nieuwbouw op goede, aantrekkelijke locaties vertoont het BAR inmiddels een sterk dalende tendens. Sinds 2015 is het BAR bijvoorbeeld met circa 1,5 tot ruim 3% gedaald in Oost-Nederland. Het BAR voor de beste locaties in Oost-Nederland lag in 2017 tussen 5,5 en 8,75%. Voor bestaand vastgoed op modale locaties is sinds ultimo 2015 ook een licht dalende tendens zichtbaar. Het BAR voor overige locaties in Oost-Nederland lag in 2017 tussen 7,5 en 11%.

Landsdeel	Locatie	2015		2016		2017	
		van	tot	van	tot	van	tot
Oost	Beste locaties	7,00	11,00	6,25	10,00	5,50	8,75
Oost	Overige locaties	9,75	13,00	8,50	11,00	7,50	11,00

Op basis van bovenstaande inzichten en onze bureau-expertise en kennis van de regionale bedrijfsruimtemarkt gaan we voor reguliere bedrijvigheid in Dalfsen uit van een aanvangsrendement van 7,8 en 8%.

THEORETISCHE BENADERING BRUTO AANVANGSRENDEMENTEN

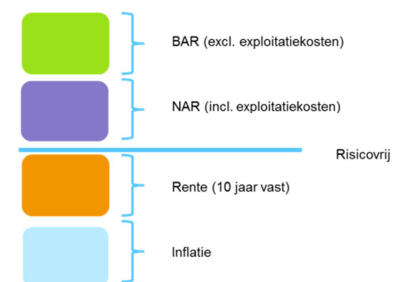
Het bruto aanvangsrendement is de verhouding tussen de huurwaarde van een vastgoedobject en de totale investering die nodig is geweest om het vastgoedobject te realiseren.

$BAR = \text{markthuurl} / \text{totale investering}$

Een BAR geeft aan hoe risicovol de investering is, hoe hoger de BAR hoe risicovoller, hoe lager de BAR hoe risicoarmer de investering. Daarnaast houdt de BAR verband met inflatie en met de rente. Vanuit een investeerder geredeneerd maakt hij de afweging om in vastgoed te investeren onder meer door:

- deze te vergelijken met het rendement op alternatieve investeringen (sparen, aandelen);
- een risico inschatting van de investering te maken waarbij lokale marktomstandigheden in sterke mate bepalend zijn;
- het groeiperspectief in te schatten.

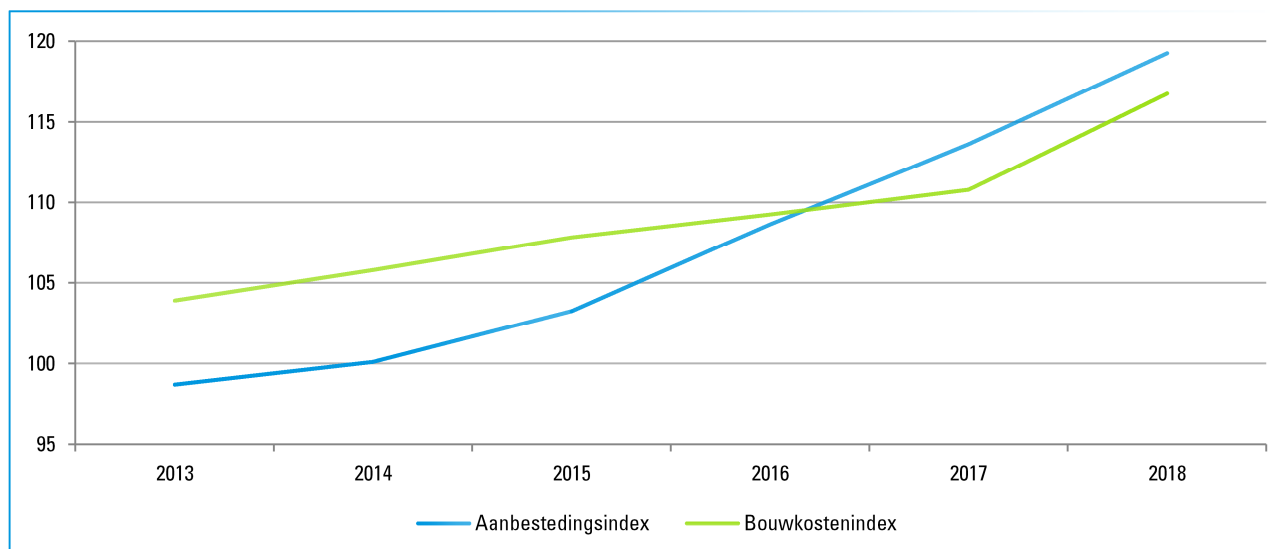
Van inflatie naar BAR



Bouw- en stichtingskosten

De bouwkosten- en aanbestedingsindex zijn vanaf 2012 gestaag gestegen. Tot 2016 lag de aanbestedingsindex nog onder de bouwkostenindex. Zolang dit het geval is, werken vraag en aanbod op de aannemingsmarkt prijs verlagend. In onderstaand figuur is te zien dat de aanbestedingsindex vanaf 2015 sterk is gestegen en in 2016 de bouwkostenindex heeft oversteegen. Aanbestedingsvoordelen zijn daarmee gemiddeld genomen verdwenen, en bouwkosten zijn in recente jaren dan ook gestegen.

Figuur B1: Ontwikkeling bouwkosten utiliteitsbouw sinds 2010 (2007=100)



Bron: Bouwkostenkompas, 2018

De bouwkosten voor onze residuele grondwaarde berekening baseren we op Bouwkostenkompas en onze eerdere adviestrajecten. Uit diverse adviestrajecten weten we inmiddels dat de inschatting van de bouwkosten van Bouwkostenkompas aan de bovenkant van de markt liggen. Voor Dalfsen gaan we uit van

stichtingskosten (bouw- en bijkomende kosten) in een bandbreedte van € 490 tot € 520 per m² voor reguliere bedrijfspanden. De prijsrange geeft de kwaliteit van het te realiseren vastgoed weer: van functioneel tot modern.

Figuur B2: Impressie referentieobjecten reguliere bedrijfsruimte



Comparatieve grondprijzen bedrijventerreinen

Bij de comparatieve analyse van grondprijzen kijken we naar bedrijventerreinen die vergelijkbaar zijn met De Grift en Stappenbelt ('t Febriek), in de directe omgeving (omliggende gemeenten) van Dalfsen. We kijken daarbij vooral naar bedrijventerreinen met een regulier, lokaal en daarmee een vergelijkbaar profiel.

Tabel B3: Comparatieve grondprijzen bedrijventerreinen

Gemeente	Kern	Bedrijventerrein	Grondprijs(range)
Hardenberg	n.v.t.	Alle terreinen	€ 65 - € 75
Hattem	Hattem	Netelhorst	€ 95 - € 150
Ommen	Ommen	Rotbrink	€ 90 - € 125
Olst-Wijhe	n.v.t.	Alle terreinen	€ 100 - € 140
Raalte	n.v.t.	Alle terreinen	€ 100
Staphorst	n.v.t.	Alle terreinen	€ 75
Zwartewaterland	Zwartsluis	Kranerweerd	€ 90 - € 98
Zwartewaterland	Hasselt	Waterfront	€ 125 - € 135
Zwolle	Zwolle	Marslanden Zuid	€ 72,50
Zwolle	Zwolle	Hessenpoort	€ 127 - € 200
Zwolle	Zwolle	Scholtensteeg	€ 130

Bron: Gemeentelijke websites, grondprijsbrieven, grondnota's