

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	Nota van uitgangspunten ten behoeve van het MPG 2022
Portefeuillehouder	-	R.W.J. van Leeuwen (wethouder)
Eenheid	-	Ruimtelijke Ontwikkeling
Contactpersoon	-	Wim-Henk Peggeman
Contactgegevens	-	w.peggeman@dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van
Behandeling in raadsvergadering van

14 december 2021
31 januari 2021

Kernboodschap:

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van de Nota van uitgangspunten ten behoeve van de Meerjarenprognose Grondexploitaties (MPG) 2022

Toelichting:

Jaarlijks worden de uitgangspunten voor de MPG door het college vastgesteld bij het vaststellen van het MPG. Op basis van het advies in het rekenkameronderzoek willen wij deze uitgangspunten voor de actualisatie laten vaststellen door het college. Daarvoor is deze nota van uitgangspunten opgesteld. De door het college vastgestelde uitgangspunten worden gebruikt bij de actualisatie van de grondexploitaties in het MPG 2022. Deze Nota van uitgangspunten is gebaseerd op het meest actuele beeld van de onderliggende portefeuille.

De Nota van uitgangspunten bevat naast de verkoopprijzen van kavels voor woningbouw en bedrijventerreinen, informatie over de uitgangspunten en parameters voor het berekenen van de huidige grondexploitaties voor de MPG 2022. De uitgangspunten zijn gebaseerd op voornemens uit de Woonvisie van gemeente Dalfsen 2019 – 2024 en de vastgestelde kaders in de Nota Grondbeleid.

Grondprijzen woningbouw:

Gezien de vele ontwikkelingen in de markt is er voor 2021 gekozen om STEC te vragen om een advies uit te brengen omtrent de te hanteren grondprijzen. STEC heeft de grondprijzen bepaald op basis van de residuele waarde bepaling. De berekende residuele grondprijzen liggen tussen de € 150 en € 350. Deze prijzen liggen in lijn met de huidige vraagprijzen voor woningbouw in omliggende gemeenten.

We zien in de herijking van de grondprijzen een sterke stijging ten opzichte van 2018 (vorige onderzoek). Dit wordt veroorzaakt doordat de toegepaste indexatie in de afgelopen jaren minder groot was dan de marktontwikkelingen met betrekking tot de kavels, waarbij in het afgelopen jaar een sterke stijging zichtbaar is. Wel is in het voorstel een iets minder grote prijsstijging voorgesteld dan wat door STEC in haar onderzoek op basis van de residuele waarde is bepaald. Aangezien de gemeente voornamelijk zelfbouw kavels verkoopt, komen de voordelen van een 'lagere' grondprijs direct bij de eindgebruiker terecht. In het voorstel is er voor gekozen om bij de lagere segmenten de prijzen minder hard te laten stijgen. Dit is gedaan omdat in dit segment een de doelgroepen zitten die we op basis van onze Woonvisie willen stimuleren. Ook voor het segment van de sociale huur is de prijsstijging beperkt doorgevoerd (beperkt tot indexatie van de prijzen met 3%) om met name de woningbouw in deze sector te blijven stimuleren

Grondprijzen industrielocaties

STEC heeft ook onderzoek gedaan naar de residuele grondwaarde voor de industrielocaties. Bij het bepalen van de waarde heeft STEC gebruik gemaakt van actuele transactieprizen en afgeleide commerciële waarden van bedrijfspanden in de regio en op vergelijkbare bedrijventerreinen.

De berekende residuele grondprijzen van € 80 tot € 130 liggen in lijn met de huidige vraagprijzen voor bedrijventerreinen in omliggende gemeenten. We zien dat met name in de noordelijker gelegen gemeenten de grondprijzen op een wat lager niveau liggen dan in de gemeenten ten zuiden en

westen van Dalfsen. In het voorstel voor de grondprijzen is dan ook rekening gehouden met een beperkte stijging in de grondprijzen.

Financiën:

De uitgangspunten in deze nota worden gebruikt bij het opstellen van de MPG 2022. De financiële en fiscale gevolgen worden meegenomen in de MPG 2022.

Communicatie:

De nieuwe grondprijzen 2022 zullen zoals elk jaar worden gepubliceerd op de website van de gemeente.

Vervolg:

De nieuwe prijzen gelden voor alle nieuwe verkoopcontracten vanaf 1 januari 2022. Voor kavels die al zijn aangeboden vóór 1 januari 2022, blijven de aangeboden prijzen van toepassing. Tenzij dit contractueel anders is vastgelegd.

De uitgangspunten in deze nota worden gebruikt bij het opstellen van de MPG 2022. In de raadsvergadering van april 2022 zal de MPG worden behandeld.

Bijlagen:

- Nota van uitgangspunten ten behoeve van de MPG 2022
- STEC: Actualisatie grondprijzen woningbouwlocaties en bedrijventerreinen Dalfsen

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris
ing. S.A.D.C. van Geffen



Nota van uitgangspunten *ten behoeve van de MPG 2022*



Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	2
1 INLEIDING	3
1.1 ALGEMEEN.....	3
1.2 ONTWIKKELINGEN.....	4
2 PROGRAMMATISCHE UITGANGSPUNTEN	5
2.1 WONINGBOUWPROGRAMMA	5
2.2 BEDRIJFSLOCATIES.....	6
2.3 WOON WERK LOCATIES.....	6
3 REKENPARAMETERS	7
3.1 KOSTEN EN OPBRENGSTENSTIJGING	7
3.2 RENTETOEREKENING	9
3.3 DISCONTERINGSVOET	9
3.4 MAXIMALE EXPLOITATIEDUUR VAN 10 JAAR.....	9
4. VERKOOPPRIJZEN	9
4.1 ONTWIKKELINGEN.....	9
4.2 VERKOOPPRIJZEN WONINGBOUW.....	10
4.3 VERKOOPPRIJZEN BEDRIJVENTERREINEN	11
5 WINSTNAMES	11
5.1 PERCENTAGE OF COMPLETION (POC)	11
5.2 AFGESLOTEN PROJECTEN	12
6 BESCHIKBARE GRONDVOORRADEN	12
6.1 VOORBEREIDINGSKREDIETEN	12
6.2 BESCHIKBARE GRONDPOSITIES.....	13
7 BESCHIKBARE RESERVES EN VOORZIENINGEN	14
7.1 VOORZIENINGEN.....	14
7.2 ALGEMENE RESERVE GRONDEXPLOITATIES	14
BIJLAGE 1 GRONDPRIJZEN 2021 WONINGBOUW	15
BIJLAGE 2 GRONDPRIJZEN 2021 BEDRIJVENTERREINEN	16

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Jaarlijks worden de uitgangspunten voor de Meerjarenbegroting Grondexploitaties door het college vastgesteld in deze nota van uitgangspunten. Met deze nota ontstaan vooraf kaders waarbinnen de actualisaties van de grondexploitaties kunnen worden opgesteld. Deze nota van uitgangspunten is gebaseerd op het meest actuele beeld van de onderliggende portefeuille.

In de afgelopen jaren zijn er veel gronden uitgegeven, een aantal grondexploitaties zit in de afrondende fase. Om in de woningbouwbehoefte te blijven voorzien, is ruimte benodigd om deze groei te kunnen faciliteren. Daarom zullen in de komende tijd nieuwe exploitaties worden ontwikkeld en voorgelegd aan de gemeenteraad. In deze nota van uitgangspunten zal ingegaan worden op de inschatting van de programmering, parameters voor het doorrekenen van de grondexploitaties, te hanteren grondprijzen voor de uitgiftes in 2022, tussentijdse winstname, beschikbare grondvoorraden en de stand van de reserves en voorzieningen.

Eind 2021 zijn de volgende grondexploitatie onderhanden:

Industrielocaties

- De Grift III
- 't Febriek Zuid I
- 't Febriek Stappenbelt

Woningbouwlocaties

- De Gerner Marke (afsluiten in 2021)
- Waterfront
- Oosterdalfsen
- Westerbouwlanden Noord
- Agnietencollege
- De Wieken
- De Nieuwe landen I
- De Nieuwe landen II
- De Koele
- De Koppeling
- Muldersweg

Bij de woningbouw en de bedrijventerreinen worden nog steeds goede verkoopresultaten behaald. Dit betekent dat de vooruitzichten op korte termijn in ieder geval goed te noemen zijn. De druk op de woningmarkt is groot en het aanbod beperkt. De COVID-19 pandemie lijkt zeer beperkte impact te hebben op de woningmarkt, wat waarschijnlijk veroorzaakt wordt door het beperkte aanbod

Prijzen binnen de woningmarkt en op bedrijventerreinen laten nog steeds een sterke stijging zien. Daarom is er in 2021 een grondprijzen onderzoek gedaan door het bureau STEC. De uitkomsten hiervan zijn verderop in de nota van uitgangspunten opgenomen.

De ambities op het gebied van de energietransitie, klimaatadaptatie en circulaire economie zijn belangrijke thema's. Deze ambities moeten binnen de gemeentelijke grondexploitaties hun plek krijgen.

1.2 Ontwikkelingen

Krapte woningmarkt

De woningmarkt kent nog steeds een grote krapte, wat we ook in Dalfsen terug zien. Er is weinig ruimte voor starters op de woningmarkt. In de woonvisie van de gemeente wordt hier aandacht aan geschonken en worden maatregelen getroffen om alle inwoners een eerlijke kans te geven op de woningmarkt. Zo is er bij de uitgifte specifieke aandacht voor starters en wordt gekeken naar het versterken van doorstroom. In 2021 is een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) project gestart voor starters, deze is zeer succesvol geweest. Dit is een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject. Ook in de grondexploitatie de Wieken is veel aandacht voor sociale woningbouw waarmee een bijdrage wordt geleverd in de doelstellingen. In 2020 is het toepassingsbereik van de starterslening uitgebreid met nieuwbouwwoningen. Daarnaast wordt actief gekeken naar ontwikkelingen van nieuwe grondexploitaties in de kern Dalfsen Hoonhorst en Lemelerveld, zodat in de vraag voorzien kan worden. Allemaal maatregelen die er aan bij moeten dragen om de woningmarkt in beweging te houden.

COVID 19

De krapte op de woningmarkt zal er voor zorgen dat druk zal blijven bestaan op de woningmarktprijzen. In het afgelopen jaar hebben we weinig gemerkt van de effecten van COVID op de verkoopbaarheid van onze kavels. Dit was ook al zichtbaar in vorig jaar en lijkt vooralsnog niet te wijzigen. In de begroting 2022 zijn middelen beschikbaar gesteld om een woningbouw onderzoek te laten verrichten. Via dit onderzoek kan gekeken worden naar de effecten van de COVID crisis op de woningbehoefte. Op dit moment is de verwachting dat de COVID crisis een beperkt effect zal hebben op de huidige grondexploitaties, al zullen er wel de nodige voorzichtige aannames gemaakt moeten worden.

Stikstof

In het dossier stikstof is de provincie Overijssel leidend. De gemeente Dalfsen werkt samen met de provincie aan de Gebiedsgerichte Aanpak Stikstof (GGA), gebied Vechtdal. De provincie werkt via de vijf schakels: bronmaatregelen; natuurherstel; vergunningverlening, toezicht en handhaving; verdeling stikstofruimte en de GGA, waarin de verschillende aspecten samenkomen. Met als doelstellingen:

- een robuustere natuur,
- perspectief voor maatschappelijke en economische ontwikkelingen en
- een toekomstbestendig Overijssel door slimme combinaties met andere opgaven.

Het stikstofdossier is sterk in beweging binnen een ingewikkeld politiek krachtenspel in alle bestuurslagen. Dat is niet altijd gemakkelijk. De jurisprudentie ontwikkelt zich regelmatig sneller dan het beleid ontwikkeld kan worden. Binnen dit krachtenspel neemt de provincie Overijssel meer dan haar verantwoordelijkheid maar kan het niet alleen oplossen. De provincie kijkt nadrukkelijk naar het Rijk, dat het voortouw moet nemen in het oplossen van deze crisis.

In de GGA voor het Vechtdal wordt naar het gebied Hardenberg, Ommen en Dalfsen gekeken. Op 1 september 2021 is als eerste document de gebiedsanalyse voor het Vechtdal opgeleverd. Volgende fase is het opstellen van een gebiedsagenda. De maatregelen die in de gebiedsagenda worden opgenomen hebben uiteraard veel impact op de inwoners en bedrijven in het Vechtdal. Deze agenda wordt ter bespreking aan de colleges en raden voorgelegd. De verwachting is dat het maatregelenpakket in de loop van 2022 beschikbaar is.

2 Programmatische uitgangspunten

Periodiek worden onderzoeken gedaan naar de behoefte aan bouwgrond binnen gemeente Dalfsen. In het najaar van 2018 zijn twee onderzoeken gedaan. Het gaat hierbij om een woningmarktonderzoek en een vraagonderzoek voor de industrielocaties. Uit de onderzoeken blijkt dat de vraag toeneemt, maar ook dat er nog veel onzekerheid in deze voorspellingen zit. We zien voor 2021 geen noodzaak om een nieuw onderzoek te doen, mede doordat in de huidige exploitaties een beperkt aanbod beschikbaar is (of gronden reeds zijn uitgegeven), voor nieuwe ontwikkelingen dient voor de bestemmingsplanprocedure altijd onderzoek gedaan worden. Dit komt omdat we zien dat de verkopen redelijk in lijn liggen met de prognose, de vraag voor gronden blijft bestaan en de exploitaties een beperkte looptijd kennen. In de begroting 2022 zijn weer middelen beschikbaar gekomen voor het uitvoeren van nieuwe onderzoeken, daarom zal er in 2022 een nieuw onderzoek worden uitgevoerd.

2.1 Woningbouwprogramma

Eind 2019 is de nieuwe [woonvisie van gemeente Dalfsen 2019-2024](#) vastgesteld. Belangrijke voornemens uit deze woonvisie die betrekking hebben op de nieuwbouw woningen zijn:

- Nieuwbouw van betaalbare huurwoningen.
- Bij de provincie pleiten voor ruimere bouwmogelijkheden.
- Toevoegen van 600 woningen in de periode 2020 t/m 2024. Deze woningen worden op de volgende twee manieren onderverdeeld:
 - o Naar prijsklasse: 50% sociale sector en 50% vrije sector;
 - o Naar woningtype: 50% appartementen en 50% eengezinswoningen.
- Een belangrijk deel van het bouwprogramma bestaat uit (geclusterde) nultredenwoningen, zoals patiowoningen en appartementen met lift. Voor zover het om sociale huurwoningen gaat verwacht de gemeente dat de woningcorporaties deze maatregel realiseren.
- Realiseren van gemengde woonwijken door gerichte toevoegingen.
- Stimuleren van toekomstbestendige en aardgasvrije nieuwbouw. Op nieuwbouwlocaties zorgt de gemeente voor de randvoorwaarden voor CO₂-neutraal bouwen.
- De gemeente zoekt actief naar een aanvullende bouwlocatie in of nabij de kernen Dalfsen en Lemelerveld om de beoogde toevoeging van 600 woningen te kunnen realiseren

Als gevolg van de verwachte toename van het aantal huishoudens in de gemeente zijn er extra woningen nodig. Als die niet in de bestaande voorraad kunnen worden gevonden, bijvoorbeeld door functieverandering, is nieuwbouw nodig. Hierbij is kwaliteit belangrijker dan kwantiteit.

In de woonagenda 2021-2025 is opgenomen dat in Overijssel de focus voor de gemeente tot 2025 zal liggen op de realisatie van de harde plancapaciteit. De gemeente Dalfsen had in 2021 een totale plancapaciteit van 396 woningen aangegeven.

In de programmering van de grondexploitaties zijn voor 2022 112 kavels opgenomen die naar verwachting verkocht gaan worden (meeste uitgiften voor deze kavels zijn al gedaan). Hier zijn de nieuwe ontwikkelingen niet in meegenomen. Denk aan de exploitaties van Oosterdalfsen Noord en de ontwikkeling van Oosterdalfsen Zuid.

De gehanteerde programmering is voorzichtig en gaat voor de fasering voor het boekjaar 2022 voornamelijk uit van concrete afspraken die hierover met afnemers vastliggen. Daarnaast worden uitgiften beperkt door de beperkte uitgifte mogelijkheden in de bestaande exploitaties. Nieuwe mogelijkheden zullen ontstaan via de nog vast te stellen grondexploitaties. Deze nieuwe exploitaties zijn nog niet meegenomen, aangezien de kaders hiervan nog niet door de raad zijn vastgesteld.

Tijdens de afgelopen crisis (2017/2018) is de woningbouwproductie fors gedaald, waardoor er een groot woningtekort is ontstaan. Om dit tekort op te lossen en daarmee de balans op de woningmarkt te doen herstellen, zal een versnelling van de woningbouwproductie nodig zijn. Om hieraan uitvoering te kunnen geven, dient tijdig over voldoende uitgeefbare grond te worden beschikt. In de nieuwe met de provincie opgestelde woonagenda 2021-2025 West-Overijssel zijn hierover afspraken gemaakt. Dalfsen zal tot 2025 de harde plancapaciteit invullen (396 woningen) en tot 2030 ook invulling geven aan de zachte plancapaciteit (op dat moment 266 woningen). Om de verwachte groei tot 2030 te kunnen realiseren is extra plancapaciteit nodig. Gemeente en provincie starten in 2021 een onderzoek naar het uitbreiden van plancapaciteit binnen bekende en nieuwe woningbouwlocaties met 9.000 tot 14.000 woningen.

Voor de lopende grondexploitaties ziet de verwachte programmering er als volgt uit. Deze uitgften hebben betrekking op de lopende plannen, eventuele nieuwe nog vast te stellen plannen zijn geen onderdeel van onderstaande programmering. Als de raad deze nieuwe plannen zal goedkeuren dan worden ze toegevoegd aan de plancapaciteit en de programmering.

Woningbouw (aantal kavels)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Toelichting
Oosterdalfsen	24	2	5				Verkopen 2022 betreft 2 kavels voor de realisatie van 13 woningen en 80 appartementen Verkopen in 2023 hebben betrekking op 5 woon-werk kavels.
Oosterbouwlanden - De Wieken		3					
Agnietencollege	9	3					Restant uitgifte 2020
Westerbouwlanden Noord	13	54	70	32	14	14	
De Nieuwe Landen	1	8					
De Nieuwe Landen II	5	38					15x uitgifte 2021, hier kan er nog 1 of 2 van dit jaar passeren, 1x uitgifte cpo (passeren in 2021)
De Koppeling	1						
De Koele	1						
Muldersweg	5	4	2				
Totaal	59	112	72	32	14	14	

2.2 Bedrijfslocaties

In 2021 zijn er naar verwachting drie actieve grondexploitaties, namelijk bedrijventerrein De Griff III en t Febriek Zuid en Stappenbelt. Voor alle gronden is op dit moment een verkoopbesluit genomen, mogelijk kan het zijn dat bepaalde verkopen pas in 2022 zullen effectueren. Er wordt gekeken naar nieuwe locaties, zoals de Febriek zuid II, deze zal in 2022 worden voorgelegd aan de raad.

2.3 Woon werk locaties

Binnen de gemeente worden af en toe ook woon-werkkavels aangeboden. In de grondexploitaties Oosterdalfsen is ruimte voor vijf woon- werkkavels. Er hebben zich diverse geïnteresseerden gemeld bij de gemeente.

3 Rekenparameters

Bij het opstellen van de actualisaties van de grondexploitaties worden kosten (investeringen) en opbrengsten (grondverkopen) in de tijd uitgezet. Voor het berekenen van deze kosten en opbrengsten in de exploitaties is het belangrijk om rekening te houden met de inflatie. De kosten en opbrengsten voor 2022 worden in het MPG 2021 geactualiseerd, waardoor voor het komende jaar geen extra kosten- en/of opbrengstenstijgingen worden ingerekend. De parameters staan voor het jaar 2022 daarom op 0% (vanaf 2023 wordt wel een stijging toegepast). Het is voor de toekomst wel van belang om rekening te houden met inflatie, omdat de exploitaties over langere tijd lopen.

Elke prognose kent onzekerheden. Veel onzekerheden zijn symmetrisch van aard, de wereldhandel kan sterker of minder sterk groeien, de productiviteitsgroei kan hoger of lager zijn en er kunnen zich meer of minder mensen aanbieden op de arbeidsmarkt. Daarnaast zijn er buitengewone risico's die in de huidige tijd neerwaarts zijn. Denk hierbij aan de effecten van COVID-19.

De marktontwikkelingen hebben veel macro en micro invloeden, waardoor het blijft lastig om voor de tijdsinvloeden een prognose te maken op de langere termijn. Om de parameters te kunnen bepalen brengen we externe analyses samen met de interne kennis van de gerealiseerde producten markt. Dit resulteert in een gedragen en evenwichtig advies in besluitvorming.

3.1 Kosten en opbrengstenstijging

Kostenstijging

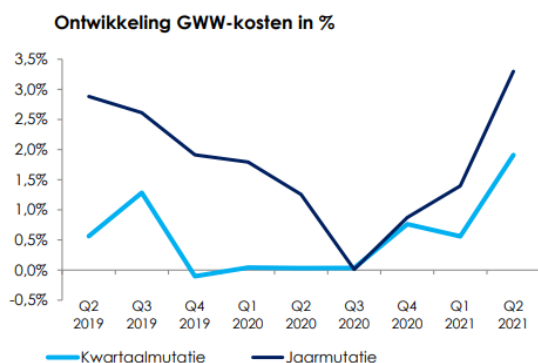
De kosten voor het woon-en bouwrijp maken, zijn een groot onderdeel in de grondexploitaties. Als we kijken naar de ontwikkeling van deze kosten, is zichtbaar dat de prijsstijgingen in deze categorie weer iets stijgen (zie figuur 1)

KOSTEN	Index		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
	Na 1e kwartaal	Na 2e kwartaal	= '21Q1-'21Q2	= '20Q2-'21Q2
BDB Kosten GWW	100,17	102,08	1,91%	3,30%
CBS Inflatie	101,75	102,83	1,06%	2,01%

Figuur 1: Bron: Kwartaalbericht grondexploitaties Q2-2021 van Metafoor

De indexcijfers Grond-, weg- en waterbouw (GWW) van het centraal bureau voor de statistiek¹ geven een indicatie. Voor het bouwrijp maken van grond ligt de index op 4,4% (voorlopig juli 2021) en voor wegen met gesloten verharding ligt de index op 1,4% (voorlopig juli 2021). Voor grond weg-en waterbouw ligt de index op 5,8% (voorlopig juli 2020).

De belangrijkste kostenelementen in de grondexploitaties zijn de grond-, weg-, en wegenbouwkosten (GWW). Metafoor (onderzoeksbureau) publiceert in haar outlook grondexploitaties Q2 2021² dat de kosten ten opzichte van vorig jaar wel iets gestegen zijn, belangrijke oorzaak is de materialen tekorten die er zijn ontstaan en de effecten van Corona en stikstof ebben een negatief effect.



Figuur 2: Bron: Kwartaalbericht grondexploitaties Q2-2021 van Metafoor

¹ <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/84538NED/table?ts=1601378431222>

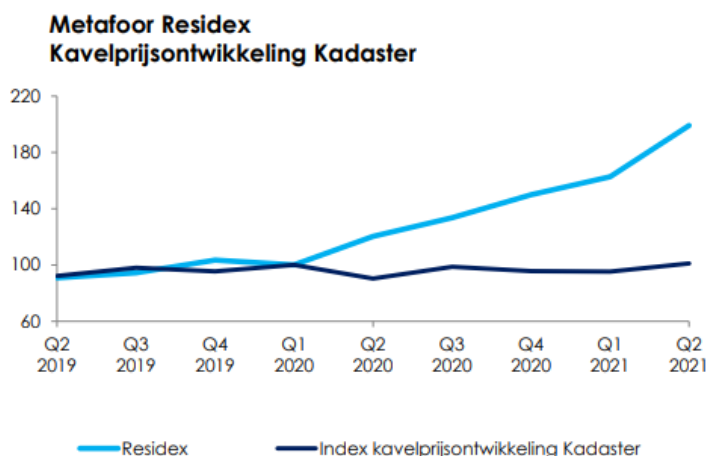
² [Kwartaalbericht-Q2-2021.pdf \(metafoorro.nl\)](#)

Voor de korte termijn kan uit zowel de gegevens van het CBS als de analyse van Metafoor worden geconcludeerd dat er wel rekening gehouden moet worden met kosten stijgingen. Hierdoor zal voor het jaar 2022 geen indexatie worden doorgevoerd. Voor de langere termijn lijkt het wel verstandig om rekening te houden met kostenstijgingen. De lange termijn effecten zijn lastig te bepalen, mede doordat het lastig is te schatten hoelang de ontwikkelingen met betrekking tot materiaal tekort en stikstof etc. zullen aanhouden. Hierdoor lijkt het verstandig om voor de midden lange termijn uit te gaan van een kostenstijging van 3%. Gezien de aanhoudende prijsstijgingen is het voorstel om voor de langere termijn 4% kostenstijging aan te houden.

Opbrengstenstijging

In 2021 is een grondprijzen onderzoek gedaan door STEC. In hun rapport is ook gekeken naar de marktontwikkelingen en de effecten hiervan op de grondprijzen. De prijsontwikkelingen beoordeelt STEC op basis van de residuele grondprijsbepaling. De ontwikkeling van de verkoopprijzen en de bouwkosten worden meegenomen in de inschatting met betrekking tot de grondprijsstijgingen. STEC verwacht voor de VON-prijzen stijgingen van 6% gedurende 2022 en 3% gedurende 2023 (telkens ten opzichte van voorgaande jaar), en de stichtingskosten van respectievelijk 5 en 2% in de komende jaren. Beide indicatoren hebben een effect op de residuele grondwaarde. STEC adviseert om in de grondexploitaties rekening te houden met een grondprijsstijging van 3% per jaar.

Metafoor heeft in haar kwartaalbericht (Q2 2021) ook een analyse gedaan op de gemiddelde prijsstijgingen van bouwkevels. De prijzen stegen in Q2 2021 ten opzichte van het eerste kwartaal met 5,98%. De residuele waarde stijging is nog groter en bedraagt 22,32%.



Kwartaalbericht grondexploitaties Q2-2021 van Metafoor

Op basis van de ontwikkelingen van de kavelprijzen lijkt het verstandig om voor de opbrengsten een jaarlijkse stijging aan te houden. Op basis van de huidige verkopen en ontwikkelingen zien we over alle segmenten dat de prijzen sterk stijgen. Vorig jaar is er onderscheid gemaakt in de kernen, maar gezien de herijking van de prijzen is dit reeds verwerkt in de grondprijzen per 2022 en is een verschillend percentage niet meer nodig. Voor de stijging van de grondprijzen zullen we daarom aansluiten bij het advies van STEC en uitgaan van een stijging van 3% per jaar.

Op basis van bovengenoemde analyse worden de volgende parameters opgenomen in de grondexploitaties. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de lange- en korte termijn.

Parameters	2022	2023	2024	2025 e.v.
Kostenstijging	0,0%	3,0%	3,0%	4,0%
Opbrengstenstijging	0,0%	3,0%	3,0%	3,0%

3.2 Rentetoerekening

Naast de kosten van het bouw- en woonrijp maken, hebben we ook te maken met rente-toerekening. Het BBV heeft aangegeven voor de rentetoerekening aan te willen sluiten bij de fiscale grondslagen. Dat betekent dat alleen de daadwerkelijke rente toegerekend kan worden en dat er geen rente over het eigen vermogen mag worden toegerekend. In de begroting 2022 is gekozen om rente toe te rekenen op basis van het verwachte gemiddelde rentepercentage over het begrotingsjaar. Deze percentages liggen tussen de 0,52% en 0,56%. Het rentepercentage die gehanteerd wordt voor de doorrekeningen in de grondexploitaties bedraagt 1%. Bij de daadwerkelijke toerekening van rentekosten moet het werkelijke percentage worden gehanteerd. De regelgeving stelt dat voor de meerjaren exploitatie alleen een aanpassing doorgevoerd moet worden (jaarlijkse aanpassingen mogen wel) als het werkelijke percentage meer dan 0,5% afwijkt van het gehanteerde percentage. Aangezien deze voor het lopende boekjaar nog niet meer dan 0,5% afwijkt is het percentage nog niet aangepast. In de doorrekeningen wordt uitgegaan van het percentage van 1%. Met deze 1% wordt een kleine risicobuffer ingebouwd die stijgende rente op kan vangen binnen de grondexploitaties.

3.3 Disconteringsvoet

De grondexploitaties kennen een meerjarige doorlooptijd. Om de toekomstige contante waarde van de kasstromen te berekenen, wordt gebruik gemaakt van de disconteringsvoet. Dit is het percentage waartegen de eindwaarden contant worden gemaakt naar startwaarde. Het BBV geeft aan dat de disconteringsvoet moet aansluiten op het meerjarig streefpercentage van Europese Banken voor inflatie. In de doorrekeningen van de grondexploitaties is rekening gehouden met een disconteringsvoet van 2%.

3.4 Maximale exploitatieduur van 10 jaar

Vanuit de BBV richtlijnen mag de looptijd van een grondexploitatie maximaal 10 jaar bedragen. Voor de huidige grondexploitaties geldt dat er geen grondverkoop geraamd zijn op een langere termijn dan 10 jaar. Er wordt voldaan aan deze BBV-richtlijn.

4. Verkooprijzen

4.1 Ontwikkelingen

De gemeente Dalfsen hanteert voor bouwrijpe grond marktconforme prijzen. Op basis van de marktomstandigheden worden de verkoopprijzen vastgesteld. Hierbij wordt de verwachte kostenstijging meegenomen in de bepaling van de verkoopprijzen.

In de nota grondbeleid is het volgende opgenomen: De verkoopprijzen voor bouwgrond voor bedrijventerreinen en woningbouw worden elk jaar vastgesteld door het college en aan de gemeenteraad ter informatie voorgelegd. De gemeente Dalfsen hanteert voor bouwrijpe grond marktconforme prijzen. In de nota grondbeleid is opgenomen dat zichtlocaties, bedrijfswoningen en andere bijzondere omgevingsfactoren (bijvoorbeeld aan het water gelegen) kunnen leiden tot prijsdifferentiatie. Het college is bevoegd om waar dit voor de markt noodzakelijk is de prijzen aan te passen.

De grondprijzen worden jaarlijks aangepast aan de huidige marktomstandigheden. In 2018 heeft de raad ingestemd met prijsdifferentiatie per kern.

Een aantal ontwikkelingen zijn van belang voor de bepaling van de grondprijzen.

- De historisch lage hypotheekrente blijft laag en maakt het aantrekkelijk om juist nu een verhuisbeweging te maken.
- De prijsontwikkeling (bestaande bouw) in Dalfsen schommelde in de afgelopen jaren tussen de 5,5 en 20,8% (bron: NVM), en vertoonde daarmee over meerdere jaren gezien een relatief sterk stijgende lijn. In 2020 en 2021 lag de prijsontwikkeling in Dalfsen iets boven het landelijk gemiddelde van dat jaar. Voor 2022 en 2023 verwacht STEC op basis van prognoses een (indicatieve) stijging van 6,1 en 3,1% voor de bestaande bouw in Dalfsen en een soortgelijke VON-prijsstijging.
- Het consumentenvertrouwen is weer positief (Metafoor, kwartaalbericht grondexploitaties Q2 2021)
- Explosief stijgende bouwkosten door gebrek aan materialen, vakmensen heeft een effect op de bepaling van de grondprijs. Zo gaat AT Osborne uit van een prijsstijging op de korte termijn van 5 tot 10% voor bouwkosten, Metafoor van circa 3% jaarlijkse stijging en het bouwkostenkompas /

BDB-index van circa 6%. STEC verwacht op basis van de analyse van deze variabelen een stijging over 2022 van 5% en over 2023 van 2%. Na 2023 wordt een stijging van 2 tot 3% verwacht.

- Effecten van COVID 19 zijn nog niet zichtbaar, maar de onzekerheid omtrent de ontwikkeling van dit virus en de onzekerheid omtrent de economische gevolgen zullen naar verwachting effect hebben op de verkopen van kavels.
- Landelijk maar ook regionaal stijgt krapte op de woningmarkt. Door de toenemende druk en krapte op de woningmarkt zijn de woningprijzen explosief gestegen, met als gevolg dat er vanuit de steden zich meer mensen oriënteren op woningmarkten in kleinere gemeenten waar de prijzen (beduidend) lager zijn, waaronder in Dalfsen.
- Het gevolg hiervan is dat ook in Dalfsen de woningprijzen de laatste jaren fors zijn gestegen. Meerdere eigenaren van woningen in De Gerner Marke (het plan voorafgaande aan Oosterdalfsen) hebben zich na afloop van de bewoningsverplichting ingeschreven voor bouwgrond in Oosterdalfsen om op deze wijze de meerwaarde te verzilveren en deze te investeren in een duurzame, energiezuinige woning.
- Als gevolg van deze ontwikkeling is het plan Oosterdalfsen dan ook eerder dan (tijdens de vaststelling) verwacht uitgegeven en ontwikkeld. De beoogde, opvolgende locatie is op dit moment nog niet beschikbaar en voor uitgifte gereed. Naar verwachting zal dit in 2023 zijn.
- In de MPG 2021 is rekening gehouden met een prijsstijging van 1%. De consumenten prijsindex³ ligt tussen de 1,4% en 2,7%.

4.2 Verkooprijzen woningbouw

Gezien de vele ontwikkelingen in de markt is er voor 2021 gekozen om STEC te vragen om een advies uit te brengen omtrent de te hanteren grondprijzen. STEC heeft de grondprijzen bepaald op basis van de residuele waarde bepaling. De berekende residuele grondprijzen liggen tussen de € 150 tot € 350. Deze prijzen liggen in lijn met de huidige vraagprijzen voor woningbouw in omringende gemeenten. STEC hanteert net andere uitgangspunten of woningtypen, waardoor een exacte vergelijking moeilijk is.

We zien in de herijking van de grondprijzen een sterke stijging ten opzichte van 2018 (vorige onderzoek). Dit wordt veroorzaakt doordat de toegepaste indexatie in de afgelopen jaren minder groot was dan de marktontwikkelingen met betrekking tot de kavels, waarbij in het afgelopen jaar een sterke stijging zichtbaar is. Wel is in het voorstel een iets minder grote prijsstijging voorgesteld dan wat door STEC in haar onderzoek op basis van de residuele waarde is bepaald. Aangezien in de gemeente voornamelijk zelfbouw kavels verkoopt komen de voordelen van een 'lagere' grondprijs direct bij de eindgebruiker terecht. In het voorstel is er voor gekozen om bij de lagere segmenten de prijzen minder hard te laten stijgen. Dit is gedaan omdat in dit segment een de doelgroepen zitten die we op basis van onze woonvisie willen stimuleren. Ook voor het segment van de sociale huur is de prijsstijging beperkt doorgevoerd (beperkt tot indexatie van de prijzen met 3%) om met name de woningbouw in deze sector te blijven stimuleren.

Zoals weergegeven in bovenstaande ontwikkelingen is in de MPG uitgegaan van een grondprijsstijging van 1%. De voorgestelde grondprijzen zullen daarom een positief effect hebben op de uitkomsten in de grondexploitaties, voor zover de prijzen nog niet zijn vastgelegd.

Woningbouw

In EUR	Appartement (gbo ⁴)		Rijwoning						2 ¹ -kap			Vrijstaand			Sociale huur		
	60 m ²	90 m ²	Sociale koop			Overige rijwoningen			STEC	Dalfsen		STEC	Dalfsen		STEC	Dalfsen	
			STEC	Dalfsen		STEC	Dalfsen			STEC	Dalfsen						
				2021	2022		2021	2022		2021	2022		2021	2022		2021	2022
Dalfsen	290	270	265	201	230	275		255	310	242	300	335	289	330	160	136	140
Nieuwleusen	255	235	250	197	220	260		245	270	237	265	295	283	295	160	136	140
Lemelerveld	240	220	235	192	205	245		230	255	217	255	285	258	280	160	136	140
Hoonhorst	175	150	220	192	195	225		220	245	217	245	270	258	270	160	136	140
Oudleusen	175	150	220	192	195	225		220	255	217	245	280	258	270	160	136	140

³ <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/83131NED/table?ts=1601988781817>

⁴ Gbo= gebruiksoppervlakte

4.3 Verkooprijzen bedrijventerreinen

STEC heeft ook onderzoek gedaan de residuele grondwaarde voor de industrielocaties. Bij het bepalen heeft STEC gebruik gemaakt van actuele transactieprizen 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.

De berekende residuele grondprijzen van € 80 tot € 130 liggen in lijn met de huidige vraagprijzen voor bedrijventerreinen in omliggende gemeenten. We zien dat met name in de noordelijker gelegen gemeenten de grondprijzen op een wat lager niveau liggen dan in de gemeenten ten zuiden en westen van Dalfsen. In het voorstel voor de grondprijzen is dan ook rekening gehouden met een beperkte stijging in de grondprijzen.

Kern	Nieuwleusen en Dalfsen			Lemelerveld		
	2021	2022	Residueel	2021	2022	Residueel
Industrie regulier	€ 82	€ 84	€ 84	€ 79	€ 80	€ 80
Industrie zichtlocatie	€ 118	€ 121	€ 121	€ 113	€ 115	€ 115

Woon/werklocaties:

Bij kleine woon-werk locaties voor het bepalen van de prijs het advies van STEC te volgen en de grondprijs te bepalen door het toepassen van de grondprijs voor woningbouw voor het woongedeelte van de kavel en grondprijs voor de bedrijventerreinen voor het deel van de kavel die wordt aangemerkt voor bedrijfsactiviteiten. De uitkomsten van deze berekeningsmethode sluit aan op de prijzen zoals deze in de markt gehanteerd.

Snippergroen

In 2021 zijn de grondprijzen voor snippergroen weer herijkt. Waarbij de volgende prijzen zijn vastgesteld.

	2021	2022	2023	2024
Voor voorgevelrooilijn	€ 55	€ 55	€ 55	€ 55
Achter voorgevelrooilijn	€ 95	€ 95	€ 95	€ 95

* Voor het te bebouwen gedeelte wordt de bouwgrondprijs minus de openbaar groen prijs (wanneer de strook al in eigendom is) berekend. Hierbij wordt de actuele bouwgrondprijs per kern gehanteerd.

Er is geen aanleiding om deze prijzen op dit moment weer te herijken.

5 Winstnames

5.1 Percentage of completion (POC)

Het nemen van tussentijds winst bij de grondexploitaties is onderdeel van de aanscherping van de BBV richtlijnen in 2016. Voor het bepalen van de tussentijdse winst is aansluiting gezocht bij een algemeen aanvaardbare methodiek (bedrijfsleven, fiscaal), waarbij rekening is gehouden met de bijzondere kenmerken van gemeentelijke grondexploitaties. De POC-methode houdt rekening met de fase waarin de grondexploitatie, zowel wat betreft de opbrengsten als de kosten, verkeert. Daarnaast is deze methode eenvoudig toepasbaar en kan eenduidig worden gehanteerd voor alle positieve grondexploitaties die door gemeenten worden uitgevoerd.

Jaarlijks wordt op basis van het percentage van de voortgang van de grondexploitaties beoordeeld of op de grondexploitaties een tussentijdse winst gerealiseerd moet worden. Bij het bepalen van deze winst worden specifieke project risico's in mindering gebracht. Op het moment dat uit de berekening van de tussentijdse winst blijkt dat in eerdere jaren teveel winst is genomen, moet deze tussentijdse winst teruggedraaid worden. Dit geldt ook bij een complex met nog een positief verwacht resultaat. De tussentijdse winstnames kunnen bij de actualisatie worden bepaald.

De tussentijdse winst wordt conform de nota reserves en voorzieningen direct toegevoegd aan de algemene reserve grondexploitatie. De resultaatnemingen hebben hierdoor geen effect op het resultaat na reserves mutaties. De tussentijdse winst heeft wel een positief effect op het resultaat voor resultaat bestemming.

5.2 Afgesloten projecten

Als alle verkopen zijn gedaan en alle kosten zijn gemaakt, kan een project definitief worden afgesloten. Omdat er soms nog wat kleine onvoorziene uitgaven (nog wat maaierwerk, herstelwerk etc.) kunnen komen, is intern afgesproken dat kosten van openbare ruimte nog één jaar na afronding van het project ten laste van het project gebracht kunnen worden. Dit om zorg te dragen dat ook de afrondende werkzaamheden goed verricht kunnen worden en ten laste komen van de grondexploitaties. Om projecten niet onnodig lang open te houden wordt het complex afgerond en worden eventuele nagekomen kosten ten laste gebracht van de rest complexen. Bij de afsluiting wordt volgens besloten welk deel van de winst nog niet afgestort kan worden ten laste van de algemene reserve grondexploitatie, ter dekking van de afrondende kosten.

In 2021 zullen de volgende complexen worden afgesloten:

- De Gerner Marke

6 Beschikbare grondvoorraden

6.1 Voorbereidingskredieten

Voordat een grondexploitatie start is het nodig om voorbereidingen te treffen en onderzoeken te verrichten naar de haalbaarheid en invulling van de grondexploitatie. Hiervoor wordt bij de raad een voorbereidingskrediet aangevraagd. De kosten zijn op basis van de BBV geclassificeerd onder de immateriële vaste activa (voorbereidingskosten). De voorbereidingskosten kunnen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven. Uit analyse blijkt dat er geen voorbereidingskosten zijn geactiveerd die langer lopen dan 5 jaar. Vanaf 2016 worden voorbereidingskosten actief geboekt op de immateriële vaste activa. In 2021 zijn er geen grondexploitatie vastgesteld door de raad. Dit betekent dat de voorbereidingskosten van € 10.000 uit het boekjaar 2016 voor het 't Gruthuuske en Hoonhorst afgeboekt moeten worden. Daarnaast zal dan beoordeeld moeten worden in hoeverre de kosten nog betrekking hebben op de huidige plannen.

Onderstaand overzicht geeft inzicht in de lopende voorbereidingskosten.

Omschrijving	Startjaar	Beschikbaar krediet	Boekwaarde 31-12-2019	Investing 2020	Naar grond-exploitatie	Totale investering per 31-12-2020
't Febriek Zuid II	2017	100.000	10.228	5.829		16.057
Oosterdalfsen II	2019	250.000	45.567	79.057		124.624
't Gruthuuske	2016	⁵	52.967	34.748		87.715
Kiezebrink	2018	150.000	32.831	78.067		110.898
Bibliotheek	2018	60.000	18.504	26.968		45.472
Hoonhorst	2016	20.000 ⁴	18.638	11.954		30.592
Vitens locatie	2019	50.000		5.391		5.391
Waterinkweg	2021	100.000				
De Koele II	2021	100.000				
Muldersweg II	2021	100.000				
			329.5098	455.050	363.810	420.749

⁵ Deze kredieten stammen uit de overgangperiode en hier zijn op dit moment geen openstaande investeringskredieten voor beschikbaar. De haalbaarheid van de projecten wordt in 2021/2022 beoordeeld en indien nodig zal er een afwaardering op deze projecten plaatsvinden. Op dit moment wordt nog niet aan de vijfjaar termijn voldaan (maximale termijn om te waarderen). Voor Hoonhorst is een aanvullend krediet van 20.000 aangevraagd voor de nog te maken kosten.

6.2 Beschikbare grondposities

In de afgelopen jaren heeft de gemeente een aantal gronden geclassificeerd als nog niet in exploitatie genomen gronden en overige gronden. Niet in exploitatie genomen (bouw)grond is meestal anticiperend of strategisch aangekocht. Bij de aankoop is er nog geen sprake van grondexploitatie, maar er bestaat wel het voornemen om de grond in de (nabije) toekomst te ontwikkelen. De overige gronden zijn voornamelijk ruilgronden of gronden die niet op korte termijn ingezet worden in de exploitaties. Deze gronden worden in de jaarrekening geclassificeerd als materiële vaste activa. Vanaf het boekjaar 2019 is hier een categorie aan toegevoegd, namelijk 'warme gronden'. Er zijn wel een aantal gronden die op korte termijn in exploitatie komen, maar die naar verwachting op dit moment nog niet geclassificeerd kunnen worden als warme gronden, aangezien ze niet aan alle voorwaarden⁶ van warme gronden voldoen. Voor de volledigheid hebben we de gronden die binnenkort in ontwikkeling komen wel apart weergegeven.

Gronden binnenkort in exploitatie	m2	Boekwaarde x € 1	€ per m2
Oosterdalfsen II	187.940	6.404.185	34,08
Kiezebrink	26.472	615.000	23,23
Waterinkweg	18.289	73.156	4,00
Uitbreiding Hoonhorst	1.286	65.525	50,95
Totaal		7.157.866	

Periodiek wordt beoordeeld of er een afwaardering van gronden nodig is. Jaarlijks worden risicoposten beoordeeld en worden gronden met een hoog risico getaxeerd. De laatste taxaties zijn gedaan per 1-1-2020. Uit deze taxaties is gebleken dat er geen afboekingen nodig zijn. Gezien de grondprijsontwikkelingen in 2020 is de verwachting dat de waarde niet gedaald is. Wel zullen een aantal gronden worden getaxeerd (Oosterdalfsen II, Kiezebrink, Uitbreiding Hoonhorst en de gronden in Oosterbouwlanden. De waarde van deze aangekochte gronden is in alle gevallen lager dan de taxatiewaarde. In onderstaande tabel zijn de grondposities en de grondwaarde per m2 opgenomen van de overige gronden.

Overige gronden	m2	Boekwaarde x € 1	€ per m2
t Fabriek Zuid II	45.000	1.091.220	24,25
Vitens locatie	2.530	131.225	51,87
Molenstraat 14	939	-	-
't Gruthuuske	1.349	48.416	35,89
Oosterbouwlanden	59.400	1.517.858	25,55
Nieuwleusen Midden	5.370	-	-
De Meulehoek	1.085	-	-
Paltheweg	122.820	491.280	4,00
Westeinde brandweerkazerne	2.908	-	-
Westeinde	38.155	152.620	4,00
De Grift IV	44.618	178.472	4,00
Pr. Margrietstraat	7.795	126.157	16,18
Zwarteweg	16.415	-	-
Grondwaarde bibliotheek	1.116	35.000	31,36
Totaal		3.772.248	

⁶ Voorwaarden warme gronden:

- de gronden moeten deel uitmaken van een door de gemeenteraad vastgestelde visie of masterplan voor (een) concrete en binnen afzienbare tijd te starten grondexploitatie(s), waarin de gebiedsontwikkeling van totaalplan naar deelgrondexploitaties is vastgelegd;
- de gebiedsontwikkeling mag niet zodanig conflicteren met de uitkomst van de inventarisatie van bedreigingen die de ontwikkeling in de weg kunnen staan, bijvoorbeeld op het gebied van milieu of bereikbaarheid;
- de visie / het masterplan mag niet strijdig zijn met beleid van de provincie en/of rijk;
- er is een betrokkenheid bij de gebiedsontwikkeling van provincie of rijksoverheid;
- het mag alleen gaan om gebiedsontwikkeling voor de bouw van woningen en niet voor bedrijfsterreinen;
- periodiek (minimaal eens in de 2 jaar) worden de gronden getaxeerd tegen de waarde volgens de toekomstige woningbouwbestemming, met inachtneming van de inherente onzekerheden van de ontwikkelmogelijkheden

7 Beschikbare reserves en voorzieningen

7.1 Voorzieningen

Op het moment dat er voor een grondpositie of voor een grondexploitatie een verlies wordt voorzien, wordt voor deze positie een verliesvoorziening getroffen. De verliesvoorziening wordt op de balans in mindering gebracht op de boekwaarde van de gronden. Zo zijn voor de volgende exploitaties voorzieningen getroffen.

	Stand 1-1	Mutatie	Stand 31-12
BT 't Febriek Stappenbelt	-	261.000	261.000
BT 't Febriek Zuid	27.000	28.000	55.000
De Wieken	-	703.000	703.000
	27.000	992.000	1.019.000

7.2 Algemene reserve grondexploitaties

Het voeren van een actief grondbeleid brengt risico's met zich mee. Deze mogelijke risico's worden gedekt door een buffer in de algemene reserve grondexploitaties.

De hoogte van de reserve wordt bepaald op basis van de risico's die gelopen worden, of kosten die nog geclaimd kunnen worden uit de reserve (vennootschapsbelasting). Bij het bepalen van de risico's wordt rekening gehouden dat bij winstgevendende exploitaties de eerste 25% van de winst kan worden ingezet om de risico's van deze exploitatie op te vangen. In de nota reserves en voorzieningen is vastgelegd dat de reserve een ondergrens kent van € 1 miljoen.

Op basis van de huidige risico inschatting is de huidige stand van de reserve € 2,3 miljoen. Bij het opstellen van de MPG zal een herziening van de risicoanalyse plaatsvinden en zal ook beoordeeld worden in hoeverre de huidige reserve toereikend is.

Het verloop van de reserve kan over de afgelopen jaren als volgt worden weergegeven

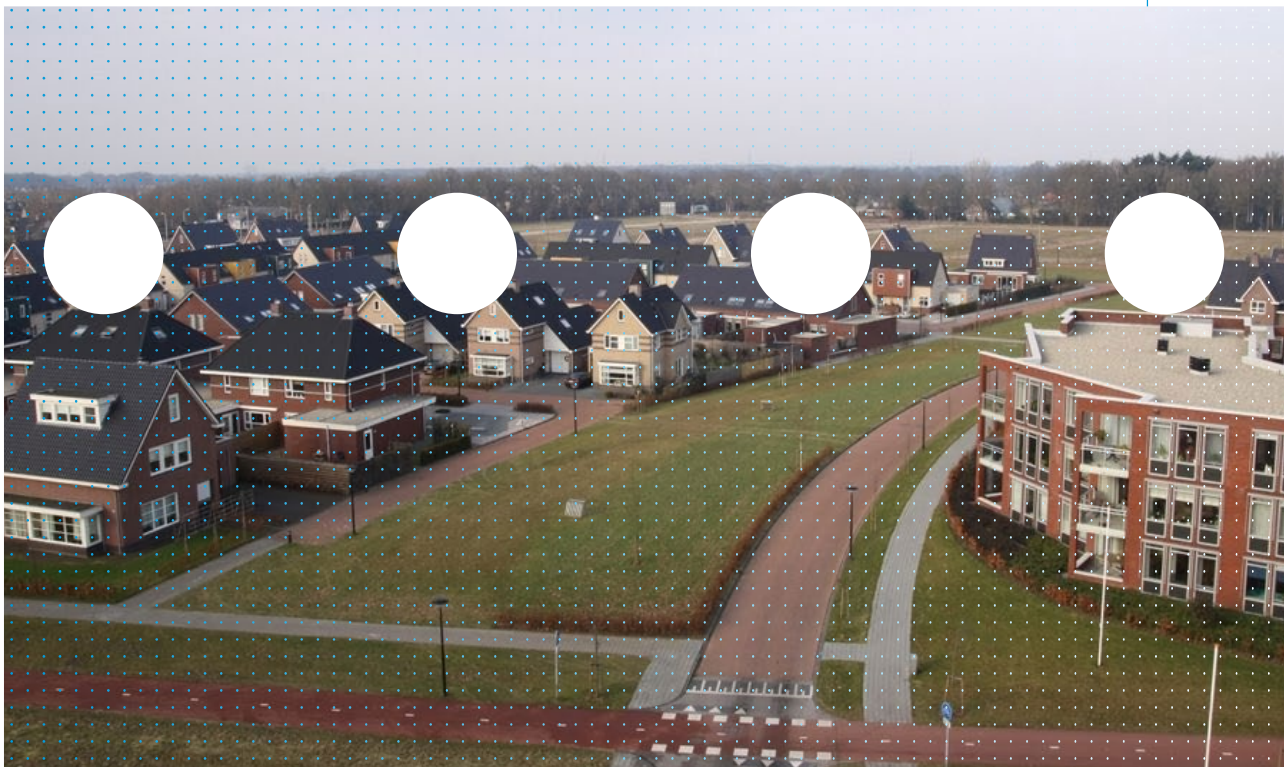
	2017	2018	2019	2020
Netto berekende risico/benodigde stand reserve	2.713.000	2.311.000	2.400.000	2.300.000
Stand algemene reserve grondexploitaties	7.190.000	3.570.000	4.787.000	2.679.000
Bijdrage reserve vrij besteedbaar	4.477.000	1.259.000	2.387.000	379.000

Bijlage 1 Grondprijzen 2021 woningbouw

	Vrijstaand	2^1-kap	Sociaal		Vrije sector huurwoning	Rijwoning	Appartementen
			Huur	Koop			
Dalfsen							
- Dalfsen	€ 289	€ 242	€ 136	€ 201			
- Hoonhorst	€ 258	€ 217	€ 136	€ 192			
- Lemelerveld	€ 258	€ 217	€ 136	€ 192			
- Nieuwleusen	€ 283	€ 237	€ 136	€ 197			
- Oudleusen	€ 258	€ 217	€ 136	€ 192			
Hardenberg			Eerste 150 m ²				
- Hardenberg	€ 190 - 205	€ 185 - 200	€ 15.000			€ 185 - 200	€ 21.000 – 65.000
- Dedemsvaart	€ 185 – 200	€ 180 – 195	€ 15.000			€ 180 - 195	€ 21.000 – 40.000
- Slagharen, Gramsbergen, Balkbrug & Bergentheim	€ 185 – 200	€ 180 – 195	€ 15.000			€ 175 - 190	
- Overige kernen	€ 170 – 185	€ 165 - 180	€ 15.000			€ 165 - 180	
Olst-Wijhe	€ 200 - 245	€ 195 - 240	€ 135	vanaf € 190	€ 200-245		
Ommen			Eerste 150 m ²				
- Ommen Vlierbrink	€ 260*	€ 240	€ 15.000			€ 200	
- Ommen Boerenerven	€ 100 – 260*						
- Ommen, havengebied West	€ 290	€ 260				€ 230	
- Beerzerveld	€ 200	€ 185	€ 15.000				
- Lemele	€ 210	€ 195					
	*(afh. kavelgrootte)						
Raalte			voor eerste 150 m ²				
- Broekland, 't Broeck	€ 240 - € 245	€ 24	18.000,00				20.000,00
- Heeten, Veldegge	€ 245 - € 260	€ 245 - € 260	ov. 125,00 /m ²				(soc. huur)
- Laag Zutthem	€ 250	€ 250					
- Lierderholthuis	€ 250	€ 250					
- Raalte, Franciscushof	€ 260 - € 304	€ 297					
- Raalte, Salland II	€ 270	€ 270					
Staphorst	€ 239,69	€219,01					
Zwolle			€ 125		€ 270 - € 600	maatwerk	
tot 750 m ²	€ 260 - € 600	€ 270 - € 600					
750 - 1500 m ²	€ 210 - € 235	€ 210 - € 235					
vanaf 1500 m ²	€ 100 - € 135	€ 100 - € 135					

Bijlage 2 Grondprijzen 2021 Bedrijventerreinen

Gemeente - Locatie	Prijzen (excl. BTW)
Dalfsen	
- Grift III	
- werklocatie	82
- zichtlocatie	118
- Stappenbelt	
- werklocatie	79
- zichtlocatie	113
Hardenberg	
- Hardenberg Broeklanden	
- (zware) industrie	57 - 60
- Hardenberg Broeklanden de Kop	
- (zware) industrie	60 - 65
- Hardenberg Broeklanden Zuid	
- (zware) industrie	65 - 70
- Balkbrug Katingerveld	
- woonlocatie (woonkavel)	63.000
- werklocatie	73
- Gramsbergen de Steenmaat	
- woonlocatie (woonkavel)	63.000
- werklocatie	60- 65
Olst-Wijhe	
Kantoor- en bedrijfsruimte	90- 125
Ommen	
- Ommen Rotbrink	
- Zichtlocatie	125
- Midden op terrein	100
- Achter op terrein	90
- Kavel + woonkavel	toesl. 45.000
Raalte	
- De Zegge VII	
- Zichtlocatie	125
- Overige locaties	105
Staphorst	
- Bullingerslag	102- 112
- woonlocatie (woonkavel)	toesl. 40.000
- De Esch IV	125
Zwolle	
- Hessenpoort	135 - 215
- Scholtensteeg	135



Actualisatie grondprijzen
woningbouwlocaties en
bedrijventerreinen
Dalftsen

Stec Groep aan gemeente Dalftsen

Erik de Leve en Anneloes Bouma
17 november 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Uw situatie en vragen.....	4
1.2	Onze aanpak	4
1.3	Leeswijzer	4
2	Prijsadviezen wonen	5
2.1	Reken voor woningbouwkavels in Dalfsen op € 150 tot € 350 per m ² , ex btw	5
2.2	De residuele som: opbrengsten minus kosten	6
2.3	VON-prijzen liggen in Dalfsen naar verwachting tussen € 2.225 en € 3.800 per m ² gbo	7
2.4	Werkwijze bepaling VON-opbrengsten per woningtype	7
2.5	Gehanteerde stichtingskosten liggen tussen de € 1.345 en € 1.855 per m ² bvo	8
2.6	Grondwaarde voor sociale huurwoningen in Dalfsen ligt gemiddeld op € 16.800 per woning exclusief btw.....	9
2.7	Uitgangspunten voor residuele grondwaardeberekening sociale huurwoningen	9
3	Woningmarkt-ontwikkelingen	12
3.1	Verwacht een grondwaardestijging van 10% over 2022 en 7% over 2023	12
3.2	Reken op VON-stijging van 3,1 tot 6,1 % per jaar de komende twee jaar	12
3.3	Stijging van de stichtingskosten van 5% over 2022 en 2% over 2023	13
3.4	Woningbouwproductie stabiel, sterke dynamiek woningmarkt	13
3.5	Residuele grondwaarden wonen in lijn met regionale grondprijzen	15
4	Prijsadviezen bedrijventerreinen	16
4.1	Bedrijventerreinenmarkt in Noord-Overijssel in de lift.....	16
4.2	Reken voor Dalfsen met een grondprijs tussen € 80 en € 130 per m ² , ex btw	17
4.3	Residuele grondwaarden in lijn met regionale grondprijzen.....	18
4.4	Reken voor woon-werkkavels naar rato van het gebruik/functie de totaalprijs.....	19
	Bijlage A: Onderbouwing grondprijzen wonen	20
	Projectprofielen wonen	20
	Transacties en referenties woningmarkt	23
	Bijlage B: Onderbouwing grondprijzen bedrijventerreinen	31
	Locatieprofielen De Grift III en 't Febriek Zuid III.....	31

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

1 Inleiding

1.1 Uw situatie en vragen

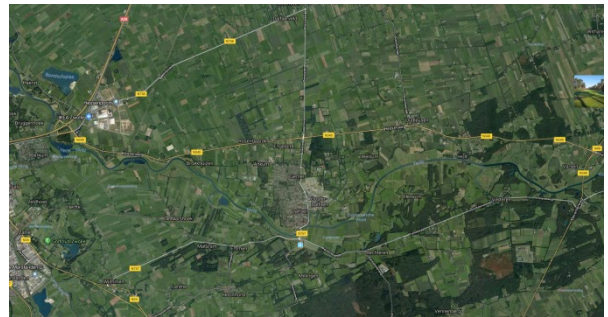
Voor dit jaar wilt u marktconforme grondprijzen hanteren voor woningbouw en bedrijventerreinen en die recht doen aan de kwaliteiten van de verschillende kernen / locaties. Dit wilt u goed onderbouwd en duidelijk uitgelegd hebben in een rapportage. Dit rapport dient als input voor uw gemeentelijke grondprijsbeleid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

Het gaat om gronden voor woningbouw in de 5 kernen binnen de gemeente en op twee bedrijvenlocaties:

- Dalfts
- 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 Dalfts. 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 adviseren u 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 € 150 tot € 350 per m², ex btw

De residuele waarde voor project- en zelfbouw kavels in de gemeente liggen op dit niveau

De aangegeven grondwaarden in deze paragraaf zijn residueel berekend. De residuele grondwaarde-berekening 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 eind 2021 komen we voor deze typen uit op grondwaarden die variëren van € 150 tot € 350 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. Voor de appartementen is de residuele waarde per m² bvo gegeven.

In de tabel staan 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).

Tabel 1: Residuele grondwaarde per m² voor woningbouwlocaties in gemeente Dalfsen, eind 2021

Project	Type	Gbo m ²	Kavel	Residueel totaal (ex btw)	Residueel per m ² (ex btw)
Dalfsen	Appartement	60 m ²	Nvt	€ 29.300	€ 340
	Appartement	90 m ²	Nvt	€ 44.800	€ 350
	Rijwoning	110 m ²	130 m ²	€ 34.700	€ 265
	Rijwoning	125 m ²	145 m ²	€ 40.000	€ 275
	2-1 Kap	130 m ²	250 m ²	€ 77.200	€ 310
	Vrijstaand	150 m ²	400 m ²	€ 133.100	€ 335
Oudleusen	Appartement	60 m ²	Nvt	€ 15.000	€ 175
	Appartement	90 m ²	Nvt	€ 19.200	€ 150
	Rijwoning	110 m ²	130 m ²	€ 28.300	€ 220
	Rijwoning	125 m ²	145 m ²	€ 32.700	€ 225
	2-1 Kap	130 m ²	250 m ²	€ 63.800	€ 255
	Vrijstaand	150 m ²	400 m ²	€ 111.400	€ 280
Nieuwleusen	Appartement	60 m ²	Nvt	€ 21.900	€ 255
	Appartement	90 m ²	Nvt	€ 29.900	€ 235
	Rijwoning	110 m ²	130 m ²	€ 32.400	€ 250
	Rijwoning	125 m ²	145 m ²	€ 37.400	€ 260
	2-1 Kap	130 m ²	250 m ²	€ 67.600	€ 270
	Vrijstaand	150 m ²	400 m ²	€ 117.600	€ 295
Lemelerveld	Appartement	60 m ²	Nvt	€ 20.700	€ 240
	Appartement	90 m ²	Nvt	€ 28.100	€ 220
	Rijwoning	110 m ²	130 m ²	€ 30.600	€ 235
	Rijwoning	125 m ²	145 m ²	€ 35.300	€ 245
	2-1 Kap	130 m ²	250 m ²	€ 63.800	€ 255
	Vrijstaand	150 m ²	400 m ²	€ 114.500	€ 285
Hoonhorst	Appartement	60 m ²	Nvt	€ 15.000	€ 175
	Appartement	90 m ²	Nvt	€ 19.200	€ 150
	Rijwoning	110 m ²	130 m ²	€ 28.300	€ 220
	Rijwoning	125 m ²	145 m ²	€ 32.700	€ 225
	2-1 Kap	130 m ²	250 m ²	€ 61.100	€ 245
	Vrijstaand	150 m ²	400 m ²	€ 108.300	€ 270

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 onderstaand kader 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 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 2.3 (VON-waarden) en 2.5 (stichtingskosten) gaan we hier nader op in.



2.3 VON-prijzen liggen in Dalfsen naar verwachting tussen € 2.225 en € 3.800 per m² gbo

Reken voor de nieuwbouwwoningen op VON-prijzen van € 204.000 tot € 495.000

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

Reken voor nieuwe projectbouwwoningen op de doorgerekende locaties met VON-prijzen van € 2.225 per m² gbo tot € 3.800 per m² gbo, afhankelijk van woningtype en locatie.

Tabel 2: VON-prijsniveau nieuwbouwwoningen gemeente Dalfsen, medio 2021

Project	Type	Gbo m ²	Kavel	VON / m ² gbo	VON totaal (incl. btw)	VON totaal (excl. btw)
Dalfsen	Appartement	60 m ²	Nvt	€ 3.800	€ 228.000	€ 188.400
	Appartement	90 m ²	Nvt	€ 3.700	€ 333.000	€ 275.200
	Rijwoning	110 m ²	130 m ²	€ 2.295	€ 252.450	€ 208.600
	Rijwoning	125 m ²	145 m ²	€ 2.300	€ 287.500	€ 237.600
	2-1 Kap	130 m ²	250 m ²	€ 2.800	€ 364.000	€ 300.800
	Vrijstaand	150 m ²	400 m ²	€ 3.300	€ 495.000	€ 409.100
Oudleusen	Appartement	60 m ²	Nvt	€ 3.400	€ 204.000	€ 168.600
	Appartement	90 m ²	Nvt	€ 3.300	€ 297.000	€ 245.500
	Rijwoning	110 m ²	130 m ²	€ 2.225	€ 244.750	€ 202.300
	Rijwoning	125 m ²	145 m ²	€ 2.230	€ 278.750	€ 230.400
	2-1 Kap	130 m ²	250 m ²	€ 2.675	€ 347.750	€ 287.400
	Vrijstaand	150 m ²	400 m ²	€ 3.125	€ 468.750	€ 387.400
Nieuwleusen	Appartement	60 m ²	Nvt	€ 3.650	€ 219.000	€ 181.000
	Appartement	90 m ²	Nvt	€ 3.500	€ 315.000	€ 260.300
	Rijwoning	110 m ²	130 m ²	€ 2.270	€ 249.700	€ 206.400
	Rijwoning	125 m ²	145 m ²	€ 2.275	€ 284.375	€ 235.000
	2-1 Kap	130 m ²	250 m ²	€ 2.710	€ 352.300	€ 291.200
	Vrijstaand	150 m ²	400 m ²	€ 3.175	€ 476.250	€ 393.600
Lemelerveld	Appartement	60 m ²	Nvt	€ 3.625	€ 217.500	€ 179.800
	Appartement	90 m ²	Nvt	€ 3.475	€ 312.750	€ 258.500
	Rijwoning	110 m ²	130 m ²	€ 2.250	€ 247.500	€ 204.500
	Rijwoning	125 m ²	145 m ²	€ 2.255	€ 281.875	€ 233.000
	2-1 Kap	130 m ²	250 m ²	€ 2.675	€ 347.750	€ 287.400
	Vrijstaand	150 m ²	400 m ²	€ 3.150	€ 472.500	€ 390.500
Hoonhorst	Appartement	60 m ²	Nvt	€ 3.400	€ 204.000	€ 168.600
	Appartement	90 m ²	Nvt	€ 3.300	€ 297.000	€ 245.500
	Rijwoning	110 m ²	130 m ²	€ 2.225	€ 244.750	€ 202.300
	Rijwoning	125 m ²	145 m ²	€ 2.230	€ 278.750	€ 230.400
	2-1 Kap	130 m ²	250 m ²	€ 2.650	€ 344.500	€ 284.700
	Vrijstaand	150 m ²	400 m ²	€ 3.100	€ 465.000	€ 384.300

Bron: Stec Groep (2021). 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 het kadaster, CBS, Funda, NVM en Huizenzoeker. De gehanteerde werkwijze in het kort:

1. Referenties zijn afkomstig uit het huidige bestaande woningaanbod (Huizenzoeker en Funda) en gerealiseerde transactiepreisen van Kadaster over de periode 1-1-2019 tot 31-8-2021.
2. Binnen de beschikbare data uit Jaap en het kadaster (overzicht bijlage A1 t/m A6 en het door gemeente aangeleverde excelbestand met kadasterdata) is specifiek gekeken naar de gegevens (oppervlak, kaveloppervlak, woningtype en vraag- en transactiepreisen) van woningen. Vanwege de druk op de

woningmarkt is beperkt rekening gehouden met een 'nieuwbouwopslag': de druk is zo groot en de prijsstijgingen per maand hoog, dat ook bestaande bouw zeer hoge prijzen kent.

3. Naast deze referentiebronnen is ook gekeken naar prijsniveaus van nieuwbouwprojecten en de verhoudingen tussen de woningtypen onderling en de verhouding tussen de verschillende kernen.
4. Vanwege het beperkt aantal transacties in de kleinere kernen zijn voor de woningtypen in de kleinere kernen zoals appartementen en rijwoningen prijzen vooral bepaald op basis van de verhoudingen tussen de woningtypen en de kernen.

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 woonkern 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 € 1.345 en € 1.855 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 € 1.345 tot € 1.855 per m² bvo realistisch. We hanteren voor iedere locatie dezelfde stichtingskosten per type. We gebruiken per type de (gemiddelde) vormfactoren van 70-85% en we rekenen met bijkomende kosten van 28%. Dit is gebaseerd op bouwkostenkompas, gesprekken met andere bouwkostendeskundigen en op onze eigen bureauexpertise. Bouwkostenkompas zien we als een goede bron om verschillen in bouwkosten tussen woningtypen en gedurende een periode te bepalen. Doorgaans rekent bouwkostenkompas met relatief 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 zelfbouwoningen / woningen in particulier opdrachtgeverschap en projectenbouw.

Tabel 3: Stichtingskosten (bouw- en bijkomend exclusief btw) woningen Dalfsen, oktober 2021

Type woning	Gbo m ²	Vorm-factor	Bvo m ²	Bouw-kosten/m ² bvo	Bijkomend/m ² bvo (28%)	Totaal kosten/ m ² bvo	Totale stichtingskosten (excl. btw)
Appartement	60 m ²	70%	86 m ²	€ 1.450	€ 405	€ 1.855	€ 159.100
Appartement	90 m ²	70%	129 m ²	€ 1.400	€ 390	€ 1.790	€ 230.400
Rijwoning	110 m ²	85%	130 m ²	€ 1.050	€ 295	€ 1.345	€ 173.900
Rijwoning	125 m ²	85%	147 m ²	€ 1.050	€ 295	€ 1.345	€ 197.600
2-1 Kap	130 m ²	80%	163 m ²	€ 1.075	€ 300	€ 1.375	€ 223.600
Vrijstaand	150 m ²	80%	188 m ²	€ 1.150	€ 320	€ 1.470	€ 276.000

Bron: Bouwkostenkompas (2021), Stec Groep (2021). Kolom 4 t/m 7 afgerond op vijf tellen, kolom 8 op € 100.

2.6 Grondwaarde voor sociale huurwoningen in Dalfsen ligt gemiddeld op € 16.800 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 € 16.800 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 november 2021. In onderstaande tabel leest u de residuele grondwaarde 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	95 m ²	105 m ²	€ 678,66	€ 16.800

Bron: Stec Groep (2021). Prijspeil oktober 2021. Residuele waarde en residuele waarde per m² zijn respectievelijk afgerond op honderd- en vijftallen.

2.7 Uitgangspunten voor residuele grondwaardeberekening sociale huurwoningen

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 exploitatie scenario door, deels gebaseerd op uitgangspunten uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' (eind 2020). Daarnaast hanteren we uitgangspunten die woningcorporaties hanteren wanneer zij investeringsbeslissingen nemen. 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 € 216.900 inclusief btw

Uitgangspunt voor de opbrengstenkant van de residuele berekening zijn de beleggingswaarden. We hanteren een beleggingswaarde van gemiddeld € 216.900 inclusief btw. De beleggingswaarde is de netto contante waarde van alle kasstromen voortkomend uit de verhuur van de woning (zie tabel 5).

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 2021. 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. 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 heffingspercentage voor de periode 2022-2024 voor de gehele beschouwingsperiode: 0,462% van de WOZ-waarde.
- Voor de **uitpondwaarde** van de woningen baseren we ons op de bepaalde VON-prijzen voor woningen op basis van Funda, kadaster en projectenwebsites. 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 Gemiddeld (incl btw)
Rijwoning	€ 678,66	4,7% (6,04 - 6,61%)	85%	€ 870 (€ 600 - 1.700)	€ 410	€ 1.010	€ 218.500	€ 216.900

Bron: Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 (2020). Stec Groep (2021). 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 2,5% voor de komende 15 jaar. We schatten deze percentages in als realistisch.

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

- Uitpondwaarden 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 doorexploteer-scenario. Een 'aangebrouwen' complex (deels uitgeponnd) 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 € 196.500

De kostenkant van de residuele berekening bestaat uit bouw- en bijkomende kosten (samen de stichtingskosten). 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	95 m ²	76%	€ 1.015	€ 284	€ 1.299	€ 162.400	€ 196.500

Bron: Bouwkostenkompas 2021, Stec Groep (2021). Prijspeil oktober 2021. 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	€ 216.900	€ 196.500	€ 20.400	€ 16.900	€ 160

Bron: Stec Groep (2021). Prijspeil oktober 2021. Cijfers zijn afgerond op honderd- en vijftallen. Afronding vond plaats na berekening, hierdoor kunnen verschillen ontstaan.

3 Woningmarkt-ontwikkelingen

3.1 Verwacht een grondwaardestijging van 10% over 2022 en 7% over 2023

De te verwachten ontwikkeling van de residuele grondwaardes is uitgezet in onderstaande tabel. Dit is gebaseerd op ontwikkeling van de VON-prijzen van de nieuwbouw en de stichtingskosten de aankomende jaren.

We verwachten voor de VON-prijzen stijgingen van 6% gedurende 2022 en 3% gedurende 2023 (telkens ten opzichte van voorgaande jaar), en de stichtingskosten van respectievelijk 5 en 2% 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 verschillende woningtypen in de kern Dalfsen.

Tabel 8: Geïndexeerde grondprijzen per m² kavel voor woningbouwlocaties in Dalfsen (kern)

Type	Gbo m ²	Kavel	Prijs per m ² kavel (excl. btw)		
			2021	2022	2023
Appartement*	60 m ²	86 m ²	€ 340	€ 380	€ 410
Appartement*	90 m ²	129 m ²	€ 350	€ 385	€ 420
Rijwoningen	110 m ²	130 m ²	€ 265	€ 300	€ 320
Rijwoning	125 m ²	145 m ²	€ 275	€ 305	€ 330
2-1 Kap	130 m ²	250 m ²	€ 310	€ 335	€ 355
Vrijstaand	150 m ²	400 m ²	€ 335	€ 360	€ 380

Bron: Stec Groep (2021). Kolom 5 afgerond op € 5. afronding heeft plaatsgevonden na berekening. * per m² bvo

We adviseren u de prijsontwikkeling van nieuwbouwwoningen en de stichtingskosten goed te monitoren. Ga mogelijk in uw grondexploitaties uit van het voorzichtigheidsbeginsel en reken in de huidige markt met een (gematigde) grondprijsstijging van 3% per jaar.

3.2 Reken op VON-stijging van 3,1 tot 6,1 % per jaar de komende twee jaar

De prijsontwikkeling (bestaande bouw) in Dalfsen schommelde in de afgelopen jaren tussen de 5,5 en 20,8% (bron: NVM), en vertoonde daarmee over meerdere jaren gezien een relatief sterk stijgende lijn. In 2020 en 2021 lag de prijsontwikkeling in Dalfsen iets boven het landelijk gemiddelde van dat jaar. Voor 2022 en 2023 verwachten we op basis van prognoses een (indicatieve) stijging van 6,1 en 3,1% voor de bestaande bouw in Dalfsen en een soortgelijke VON-prijsstijging.

Tabel 9: Historische en geprognosticeerde VON-prijzen woningen Dalfsen en Nederland

Aspect	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
NL (bestaande bouw)	9,9%	10,5%	8,1%	12,1%	19,2%	6,8%	3,5%
Nieuwbouw NL	7,2%	12,7%	11,0%	9,0%	18,9%	6,6%	3,4%
Regio Dalfsen (bestaande bouw) (van Q3-Q3)	5,5%	10,0%	7,5%	10,0%	20,8%	6,1%	3,1%
Nieuwbouw Dalfsen (verwachting)					20,4%	6,0%	3,1%

Bronnen: CBS, NVM, Rabobank, ABN AMRO, ING, DNB NVM

Tabel 10: Indexering VON-prijs/waardeniveau projectbouwoningen Dalfsen (kern)

Type	Gbo m ²	Kavel	VON totaal (excl. btw)		
			2021	2022 (+6%)	2023 (+3%)
Appartement*	60 m ²	86 m ²	€ 228.000	€ 241.700	€ 248.900
Appartement*	90 m ²	129 m ²	€ 333.000	€ 353.000	€ 363.600
Rijwoningen	110 m ²	130 m ²	€ 252.500	€ 267.600	€ 275.600
Rijwoning	125 m ²	145 m ²	€ 287.500	€ 304.800	€ 313.900
2-1 Kap	130 m ²	250 m ²	€ 364.000	€ 385.800	€ 397.400
Vrijstaand	150 m ²	400 m ²	€ 495.000	€ 524.700	€ 540.400

Bron: Stec Groep (2021). kolom 5 afgerond op € 5, kolom 6 en 7 op € 100.

3.3 Stijging van de stichtingskosten van 5% over 2022 en 2% over 2023

Door de wisselende berichten over kostenstijgingen en kostendalingen binnen de bouwmaterialensector is het moeilijk een inschatting te maken van de ontwikkeling van de stichtingskosten. De bouwopgave in Nederland blijft echter. Dit zorgt voor een blijvende vraag voor de aannemers en bouwers, zo is de verwachting. Zo gaat AT Osborne uit van een prijsstijging op de korte termijn van 5 - 10% voor bouwkosten, Metafoor van circa 3% jaarlijkse stijging en het bouwkostenkompas / BDB-index van circa 6%. We verwachten hiermee een stijging over 2022 van 5% en over 2023 van 2%. Na 2023 wordt een stijging van 2 tot 3% verwacht.

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 2021 zijn voorlopig. We zien een relatief stabiele woningbouwproductie met een piek in de toevoeging van het aantal nieuwbouwwoningen in de jaren 2018, 2019 en 2020. De voorlopige cijfers over 2021 geven aan dat het erop lijkt dat deze piek afzwakt.

Tabel 11: Mutaties woningvoorraad gemeente Dalfsen 2014 - 2e kwartaal 2021

Mutaties	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021 t/m augustus*
Beginstand voorraad	11.238	11.391	11.444	11.511	11.722	11.889	12.056
Nieuwbouw	152	65	74	187	182	181	70
Overige toevoeging	42	27	33	54	15	12	23
Sloop	11	14	17	12	14	24	11
Overige onttrekking	30	25	23	13	16	3	17
Correctie	0	0	0	-5	0	1	4
Saldo voorraad	153	53	67	211	167	167	69
Eindstand voorraad	11.391	11.444	11.511	11.722	11.889	12.056	12.125

Bron: CBS (september, 2021), bewerking Stec Groep (2021) *voorlopige cijfers

Sterke dynamiek woningmarkt

De volgende tabel geeft het aantal te koop staande en verkochte woningen per woningtype weer. Er is relatief weinig aanbod aan rijwoningen en 2-1-kapwoningen in verhouding tot het aandeel verkochte woningen. Vrijstaande woningen worden nu relatief veel aangeboden ten opzichte van het aantal transacties in de voorgaande 12 maanden. 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 vrijstaande woningen en het hoogste (= zwakke dynamiek) voor appartementen.

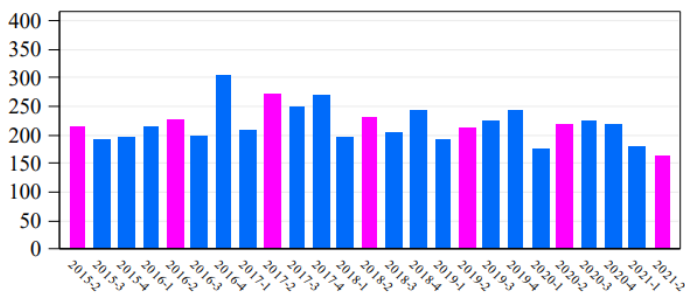
Tabel 12: Te koop staande en verkochte aantal woningen per type, gemeente Dalfsen

Woningtype	Te koop	Aandeel	Verkocht	Aandeel	Totaal	Aandeel	Ratio*
Appartement	3	6%	12	4%	19	5%	0,25
Rijwoning	7	13%	73	24%	80	22%	0,10
2-1 kap	10	19%	88	29%	98	27%	0,11
Vrijstaand	32	62%	132	43%	164	46%	0,24
Totaal	52	100%	305	100%	357	100%	0,17

Bron: Funda.nl (september 2021), bewerking Stec Groep (2021). Verkocht in afgelopen jaar. *ratio: verhouding te koop staande ten opzichte van verkochte woningen.

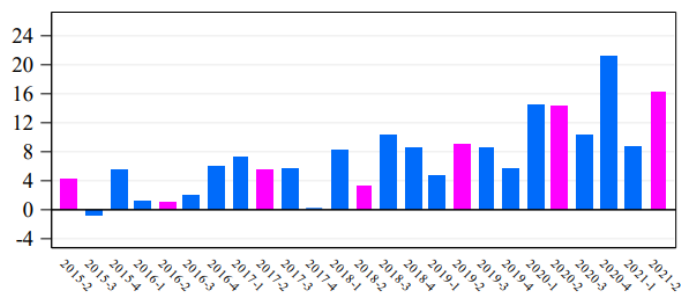
Ook onderstaande NVM-gegevens (onderstaande figuren voor de NVM-regio Hardenberg e.o.) tonen een sterke dynamiek op de woningmarkt. We zien (gemiddeld genomen) een lichte afname in het aantal transacties per kwartaal, een sterke daling in de verkooptijd (uitgedrukt in dagen) en een alsmaar stijgende trend in de transactieprijs (per m²) de afgelopen kwartalen.

Figuur 2: Aantal transacties per kwartaal periode Q2 2015 - Q2 2021



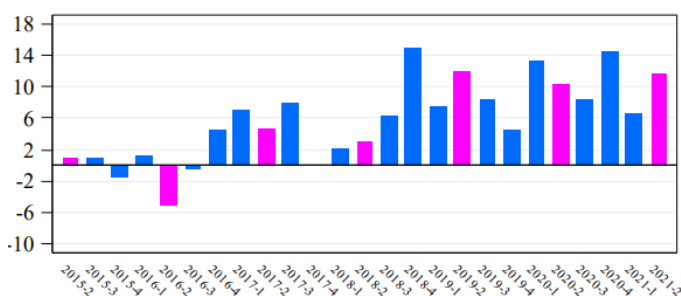
Bron: NVM woningmarktgegevens regio Hardenberg e.o. (juli 2021)

Figuur 3: Ontwikkeling van de transactieprijs t.o.v. een jaar eerder, per kwartaal over de periode Q2 2015 - Q2 2021



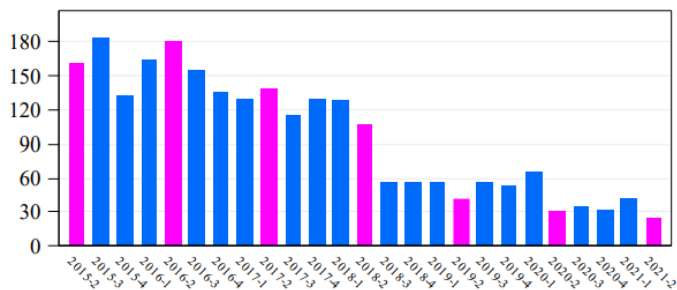
Bron: NVM woningmarktgegevens regio Hardenberg e.o. (juli 2021)

Figuur 4: Ontwikkeling van de m² transactieprijs t.o.v. een jaar eerder, per kwartaal over de periode Q2 2015 - Q2 2021



Bron: NVM woningmarktgegevens regio Hardenberg e.o. (juli 2021)

Figuur 52: Gemiddelde verkooptijd woning (in dagen), per kwartaal over de periode Q2 2015 - Q2 2021



Bron: NVM woningmarktgegevens regio Hardenberg e.o. (juli 2021)

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 € 150 tot € 350 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).

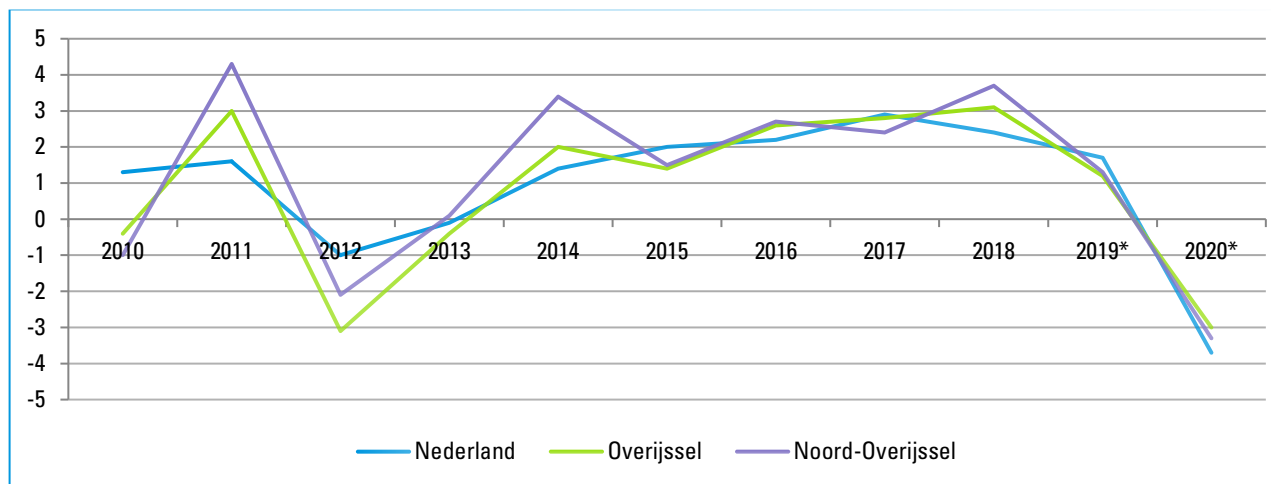
4 Prijsadviezen bedrijventerreinen

4.1 Bedrijventerreinenmarkt in Noord-Overijssel in de lift

Noord-Overijssel en regio Zwolle presteren over het algemeen economisch goed

De economie in Noord-Overijssel heeft in de afgelopen jaren een hoge vlucht genomen. Het CBS concludeerde in 2018 zelfs dat het de snelst groeiende regio buiten de Randstad is geweest in de afgelopen twintig jaar, waar het gaat om economie, werkgelegenheid en bevolking (Groeiers buiten de Randstad 2018, CBS). Dit beeld van groei veranderde echter in 2020, toen de COVID-19 pandemie ook Nederland trof. Deze trendbreuk valt terug te zien in onderstaande figuur.

Figuur 6: Economische groei naar regio (volumemutaties bbp, in percentage)



Bron: CBS, 2021. *voorlopige cijfers

Opname bedrijfsruimtemarkt daalt, aanbod neemt af

De economische hoogconjunctuur op de bedrijfsruimtemarkt in de regio Zwolle zwakt in 2019 na jaren van groei af op een bijzonder hoog niveau. Door de economische stagnatie maakte het opnamevolume een kleine krimp door. De intrede van de coronacrisis heeft in de afgelopen tijd zijn doorwerking gevonden op de bedrijfsruimtemarkt. Ondanks de positieve cijfers van afgelopen jaren, verwacht Dynamis (2020) een krimp op de bedrijfsruimtemarkt als gevolg van het dalende aanbod aan bedrijventerreinen alsmede de effecten die de coronacrisis op de bedrijfsvoering heeft. Deze zullen leiden tot een verminderde ruimtevraag van bedrijven in de regio.

Uitgifte bedrijventerreinen loopt achter op behoefte

De registratie van uitgifte van bedrijventerreinen (via het landelijke IBIS) loopt altijd een jaar achter. Daardoor beschikken we niet over het meest actuele inzicht in de uitgiftelijfers van de regio. Wel zien we in de markt dat de uitgifte van bedrijventerreinen stagneert. Dit zorgt voor een botsende vraag-aanbod verhouding op de bedrijventerreinenmarkt. Concreet voorbeeld hiervoor is de gemeente Dalfsen. In de komende jaren is er een flinke vraag naar extra bedrijfsruimten. De gemeente kan hier niet op inspelen doordat alle ruimte op de bedrijventerreinen nagenoeg is ingenomen en het aanbod bedrijfsruimten dus stukt (Stec, 2021). Deze trend zien we voornamelijk in de regio Noordwest-Overijssel: de vraag naar bedrijfsruimten loopt voor op het aanbod, waardoor de druk op de bedrijfsruimtemarkt toeneemt.

Gezien de huidige verschuivende ontwikkelingen op de bedrijfsruimtemarkt, verwachten we voor de aankomende jaren dat de uitgifte van bedrijventerreinen de vraag niet kan bijbenen en er dus een mismatch ontstaat tussen vraag en aanbod op de bedrijventerreinenmarkt.

4.2 Reken voor Dalfsen met een grondprijs tussen € 80 en € 130 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 13: Residuele grondprijsberekening bedrijventerreinen Dalfsen

Reguliere bedrijvigheid	
Huurniveau	€ 50,00 - € 55,00 per m ² bvo per jaar
Vormfactor	95%
Bruto aanvangsrendement	7,7 - 7,9%
Bouw- en bijkomende kosten	€ 520 - € 550
Grondprijs	€ 80 - € 130

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 stijgen. 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 € 80 tot € 130 voor bedrijventerreinen in Dalfsen.

Differentieer naar type vastgoed en locatie: De Grift € 85 tot € 120, 't Fabriek € 80 tot € 115

Momenteel hanteert u een vraagprijs voor reguliere bedrijfskavels van € 79 in Lemelerveld of € 82 in Nieuwleusen. Voor zichtlocaties vraagt u € 113 in Lemelerveld of € 118 in Nieuwleusen. U differentieert dus naar zicht en niet-zicht locaties en naar locaties. Wij constateren dat er inderdaad verschillen zijn in de markttechnische kwaliteiten van uw beschikbare locaties in de kernen Nieuwleusen, Dalfsen en Lemelerveld. Dit zit met name in de bereikbaarheid van de terreinen. De Grift in Nieuwleusen ligt aan de N377 en is via deze weg binnen circa 5 minuten vanaf de snelweg A28 te bereiken. 't Fabriek Zuid in Lemelerveld 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 bedrijventerreinen in Nieuwleusen beoordelen we daarmee als beter dan de terreinen in de kern Dalfsen en Lemelerveld.

We zien daarbij de onderkant van de bandbreedte van de residuele grondprijzen (€ 80) als absolute ondergrens voor kavels op 't Febriek Zuid en de bovenkant van de bandbreedte (€ 130) als bovengrens voor de beste (zicht)locaties op De Grift. In onderstaande tabel geven wij een advies voor de grondprijs op regulier bedrijventerrein en op zichtlocaties in de drie kernen.

Tabel 8: Advies grondprijs 2022 per kern en type locatie (per m², excl btw)

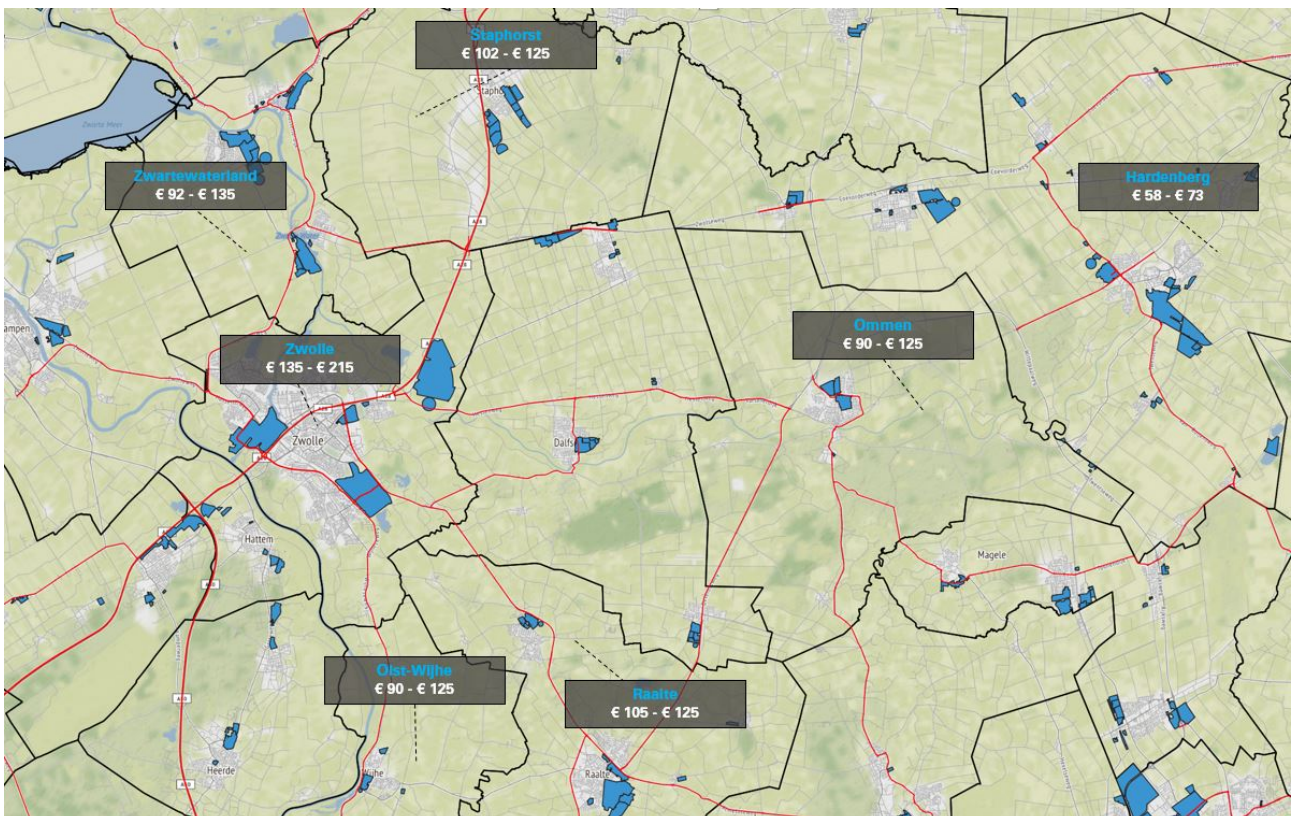
	Nieuwleusen	Dalfsen	Lemelerveld
Regulier bedrijventerrein	€ 84	€ 83	€ 80
Zichtlocatie	€ 121	n.v.t.	€ 115

4.3 Residuele grondwaarden in lijn met regionale grondprijzen

Comparatieve analyse: huidige grondprijzen aan onderkant van comparatieve prijzen

De berekende residuele grondprijzen van € 80 tot € 130 liggen in lijn met de huidige vraagprijzen voor bedrijventerreinen in omliggende gemeenten. We zien dat met name in de noordelijker gelegen gemeenten de grondprijzen op een wat lager niveau liggen dan in de gemeenten ten zuiden en westen van Dalfsen.

Figuur 7: Comparatieve grondprijzen bedrijventerreinen (bandbreedte)



Bron: Gemeentelijke websites, grondprijzbrieven en grondnota's, 2021

In de gemeente Hardenberg ligt de grondprijs rond € 60 tot € 75. In Ommen, Zwartewaterland en Olst-Wijhe zijn nog grondprijzen van onder de honderd euro per vierkante meter beschikbaar. De grondprijzen in deze drie gemeenten en Raalte en Staphorst liggen rond de € 90 tot € 135 euro. In de gemeente Zwolle varieert de grondprijs van € 135 tot € 215.

U zit met uw huidige grondprijs van € 79 tot € 118 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

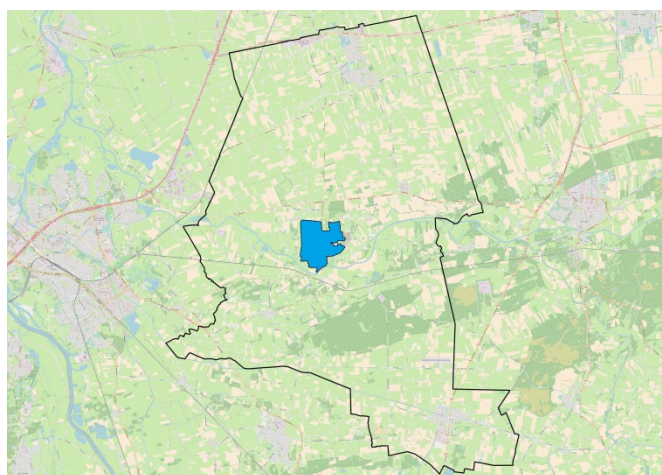
- Dalfsen is de hoofdplaats van de gelijknamige gemeente.
- Circa 14.620 inwoners (inclusief buitengebied).
- Woningtypen: vrijstaand, twee-onder-één-kap, rijwoningen en patiwoningen, appartementen.

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 winkelveorzieningen 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.
- Het Waterfront heeft een positieve bijdrage op de leefbaarheid in de kern Dalfsen.



Profiel Oudleusen

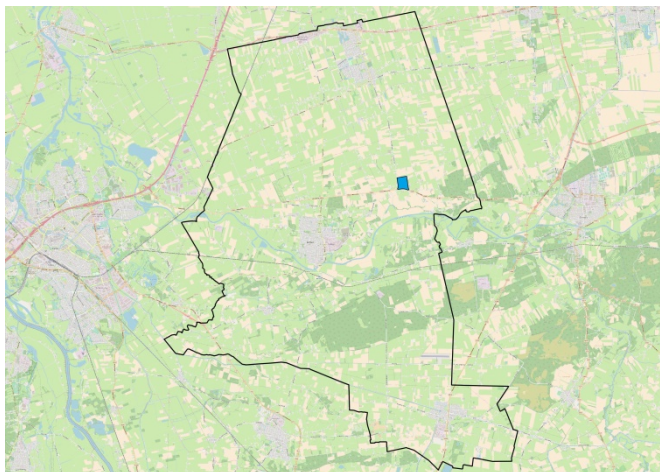
- Circa 550 inwoners.
- Woningtypen: vrijstaand, twee-onder-één-kap, rijwoningen en patiowoningen.

Sterke punten

- Goede autobereikbaarheid, de A28 is in circa 15 minuten te bereiken.
- Landelijke gelegen.
- Busverbinding met Dalfsen / Zwolle.

Minder sterke punten

- Beperkt aantal voorzieningen.



Profiel Nieuwleusen

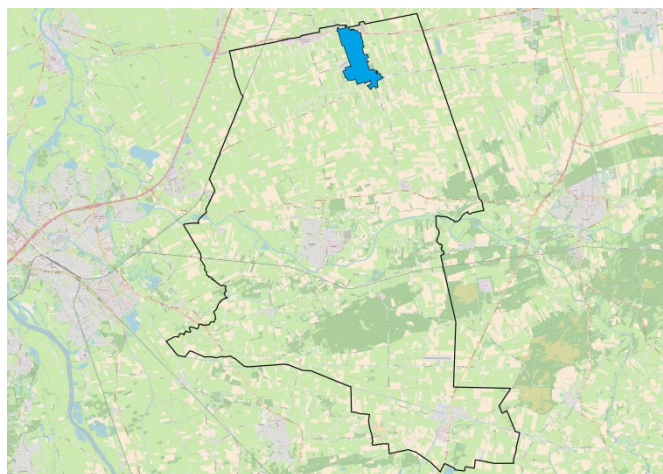
- Circa 9.200 inwoners.
- Woningtypen: vrijstaand, twee-onder-één-kap, rijwoningen en patiowoningen, appartementen.

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

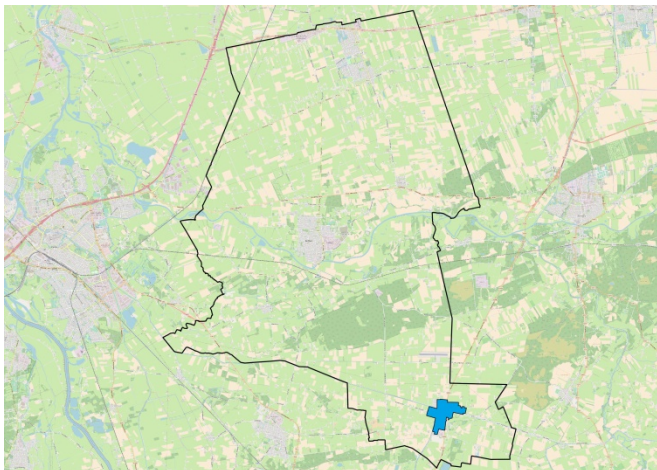
- Circa 4.690 inwoners.
- Woningtypen: vrijstaand, twee-onder-één-kap, rijwoningen en patiwoningen, appartementen.

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

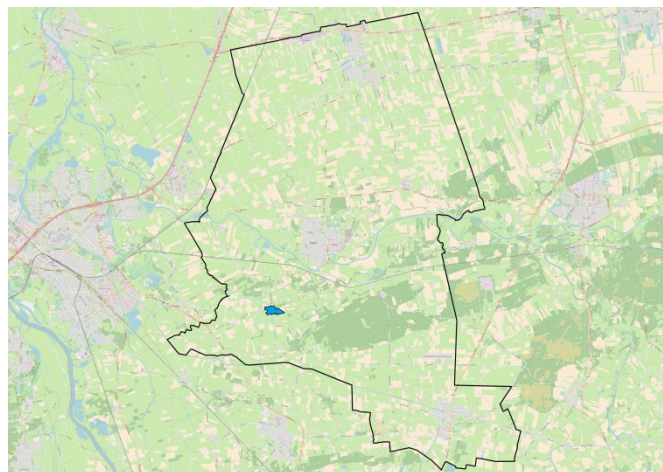
- Circa 730 inwoners.
- Woningtypen: vrijstaand, twee-onder-één-kap, rijwoningen en patiwoning.

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 Dalfsen Q1 2021 - Q3 2021 & gemiddelde transactieprijz 2019, 2020 & 2021

Woningtype	Aantal transacties	Gem. woonoppervlakte (m ²)	Gem. perceeloppervlakte (m ²)	Gem. transactieprijz per m ² gbo 2019	Gem. transactieprijz per m ² gbo 2020	Gem. transactieprijz per m ² gbo 2021*
Appartement	5	118 m ²	-	€ 3.160	€ 3.660	€ 3.550
Tussenwoning	36	132 m ²	212 m ²	€ 2.010	€ 2.210	€ 2.450
Hoekwoning	21	148 m ²	264 m ²	€ 2.510	€ 2.370	€ 2.470
2-1-kap	23	150 m ²	731 m ²	€ 2.350	€ 2.510	€ 2.670
Vrijstaand	51	166 m ²	2.795 m ²	€ 2.800	€ 3.000	€ 3.630
Totaal	136	150 m²	1.001 m²	€ 2.510	€ 2.680	€ 2.910

Bron: Kadaster (oktober 2021). Transactieprijzen afgerond op € 10. *voorlopige cijfers

Tabel A2: Referenties Nieuwleusen Q1 2021 - Q3 2021 & gemiddelde transactieprijz 2019, 2020 & 2021

Woningtype	Aantal transacties	Gem. woonoppervlakte (m ²)	Gem. perceeloppervlakte (m ²)	Gem. transactieprijz per m ² gbo 2019	Gem. transactieprijz per m ² gbo 2020	Gem. transactieprijz per m ² gbo 2021*
Appartement	2	83 m ²	-	€ 2.570	€ 2.630	€ 3.080
Tussenwoning	13	115 m ²	177 m ²	n.b.	€ 2.280	€ 2.210
Hoekwoning	4	94 m ²	200 m ²	€ 2.150	€ 2.360	€ 2.550
2-1-kap	24	142 m ²	305 m ²	€ 2.060	€ 2.120	€ 2.460
Vrijstaand	43	179 m ²	1.243 m ²	€ 2.330	€ 2.430	€ 2.620
Totaal	86	153 m²	481 m²	€ 2.190	€ 2.310	€ 2.520

Bron: Kadaster (oktober 2021). Transactieprijzen afgerond op € 10. *voorlopige cijfers

Tabel A3: Referenties Lemelerveld Q1 2021 - Q3 2021 & gemiddelde transactieprijz 2019, 2020 & 2021

Woningtype	Aantal transacties	Gem. woonoppervlakte (m ²)	Gem. perceeloppervlakte (m ²)	Gem. transactieprijz per m ² gbo 2019	Gem. transactieprijz per m ² gbo 2020	Gem. transactieprijz per m ² gbo 2021*
Appartement	1	156 m ²	-	€ 2.360	€ 2.330	€ 960
Tussenwoning	1	112 m ²	198 m ²	€ 2.640	€ 1.970	€ 2.190
Hoekwoning	4	140 m ²	278 m ²	€ 1.700	€ 2.150	€ 2.160
2-1-kap	4	146 m ²	312 m ²	€ 2.210	€ 2.350	€ 2.680
Vrijstaand	12	146 m ²	2.779 m ²	€ 2.570	€ 2.770	€ 3.240
Totaal	22	143 m²	1.780 m²	€ 2.320	€ 2.500	€ 2.800



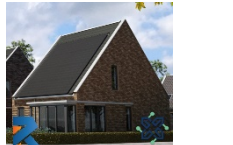

Bron: Kadaster (oktober 2021). Transactieprijzen afgerond op € 10. *voorlopige cijfers




Tabel A4: Huidig aanbod koopwoningen Dalfsen

Woningtype	Aantal cases	Gemiddelde vraagprijs per m ² gbo	Gemiddelde woonoppervlakte m ² gbo
Appartement	1	-	-
Tussenwoning	3	€ 3.290	95 m ²
Hoekwoning	-	-	-
2-1-kap	6	€ 2.900	119 m ²
Vrijstaand	9	€ 3.150	248 m ²
Totaal	19	€ 3.110	154 m²

Bron: Funda (oktober 2021), bewerking Stec Groep (2021). Kolom 3 afgerond op € 10.

Tabel A5: Nieuwbouwprojecten Dalfsen

Adres	Status	Bouw- jaar	Woon- oppervlak	Kavel- oppervlak	Prijs	Prijs/m ²
De Stuw 8, Dalfsen 	Verkocht	2019	120 m ²	500 m ²	€ 690.000 v.o.n.	€ 5.750 v.o.n.
Koninginnenplein 37, Dalfsen 	Verkocht	2019	81 m ²	- m ²	€ 385.000 v.o.n.	€ 4.753 v.o.n.
De Kerkenhoek (Bouwnr. 28), Nieuwleusen 	Verkocht	2021	95 m ²	- m ²	€ 345.000 v.o.n.	€ 3.632 v.o.n.
Het Veen 12, Lemelerveld 	Verkocht	2020	160 m ²	260 m ²	€ 362.500 v.o.n.	€2.266 v.o.n.
Nieuwstraat 27, Lemelerveld 	Verkocht	2020	290 m ²	2.103 m ²	€ 549.990 v.o.n.	€ 1.897 v.o.n.
Lindekamp 1, Dalfsen 	Verkocht	2020	138 m ²	473 m ²	€ 469.950 v.o.n.	€ 3.405 v.o.n.
Woeste Grond 2a, Lemelerveld 	Verkocht	2020	110 m ²	323 m ²	€ 405.500 v.o.n.	€ 3.686 v.o.n.
Burg. Backlaan 2 23, Nieuwleusen 	Verkocht	2021	95 m ²	- m ²	€ 345.000 v.o.n.	€ 3.632 v.o.n.

<p>Het Veen 34, Lemelerveld</p> 	Verkocht	2021	142 m ²	279 m ²	€ 425.000 v.o.n.	€ 2.993 v.o.n.
<p>Stekelbaars 52, Nieuwleusen</p> 	Verkocht	2015	77 m ²	144 m ²	€ 282.500 k.k.	€ 3.669 k.k.
<p>Stekelbaars 78, Nieuwleusen</p> 	Verkocht	2014	118 m ²	142 m ²	€ 291.400 k.k.	€ 2.469 k.k.

Bron: Funda.nl (oktober 2021), bewerking Stec Groep (2021). Kolom 6 afgerond op € 100, kolom 7 afgerond op gehele getallen.




TOELICHTING OP TABEL A6: 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 A6: Stichtingskosten referentiewoningtype

Type	Gehanteerde stichtingskosten
Appartement	Bouwkosten : € 1.400 - 1.450 per m ² bvo Bijkomende kosten: 28% = € 390 - 405 per m ² bvo Totaal stichtingskosten: € 1.790 - 1.855 per m ² bvo Vormfactor = 70%
Appartementenblok (tot 3 lagen) 	Appartementenblok (tot 6 lagen) 
Type	Gehanteerde stichtingskosten
Rijwoning	Bouwkosten : € 1.050 per m ² bvo Bijkomende kosten: 28% = € 295 per m ² bvo Totaal stichtingskosten: € 1.345 per m ² bvo Vormfactor = 85%
Seriematig 3 laags (schuin dak) 	Seriematig 3 laags (plat dak) 
Type	Gehanteerde stichtingskosten
2-1 kap	Bouwkosten : € 1.075 per m ² bvo Bijkomende kosten: 28% = € 300 per m ² bvo Totaal stichtingskosten: € 1.375 per m ² bvo Vormfactor = 80%
Twee onder één kap (schuin dak, garage, geschakeld) 	Twee onder één kap (plat dak) 

Type	Gehanteerde stichtingskosten	
<p>Vrijstaand</p>	<p>Bouwkosten : € 1.150 per m² bvo Bijkomende kosten: 28% = € 320 per m² bvo Totaal stichtingskosten: € 1.470 per m² bvo Vormfactor = 80%</p>	
<p>Vrijstaande cataloguswoning (2 laags)</p> 	<p>Herenhuis (schuin dak)</p> 	<p>Stedelijke villa (schuin dak)</p> 

Bron: Bouwkostenkompas, gesprekken met bouwkundige bureaus, bewerking Stec Groep, oktober 2021

Tabel A7: Referenties grondprijzen omliggende gemeenten

Gemeente/Project	Aantal/Type	Prijzen/Oppervlakte	Methode
Kampen (2021)	Sociale huur	Grondgebonden woningen: € 150 per m ² , excl. btw. Appartementen: € 7.138 - € 20.250, excl. btw. Per m ² € 143 - € 203 (afhankelijk van oppervlakte en aantal bouwlagen).	Vaste prijs per m ²
	Projectbouw	Grondgebonden woningen: gemiddelde kavelprijs € 31.500 - € 114.000 excl. btw, afhankelijk van VON-prijzen (tussen € 225.000 en € 460.000). VON-prijzen vanaf € 460.000 hebben geen maximale prijs. Appartementen: worden vastgesteld door een extern taxatiebureau, maar zijn nooit lager dan sociale huur, dus € 143 - € 203 per m ² .	Residuele waarde
	Kavels voor zelfbouw	Minimale prijs van € 300 per m ² , excl. btw. (voor kavels ≤ 750 m ² , indien groter kan maatwerk van toepassing zijn). Prijsdifferentiatie, waardoor kavels duurder kunnen worden (door o.a. ligging en bouwmogelijkheden). Prijspeil 2021.	Comparatieve methode, maatwerk
Oldebroek (2021)	Sociale huur en koop	Grondgebonden: € 150 per m ² . Appartementen: € 220 per m ² (exclusief stapelingsfactor)	Vaste prijs per m ²
	Projectbouw	Grondprijs per m ² voor grondgebonden woningen varieert per kern tussen € 190 en € 310 excl. btw.	Vaste prijs per m ²
	Kavels voor zelfbouw	Grondprijs per m ² varieert per kern tussen € 260 - € 310 excl. btw.	Vaste prijs per m ²
Zwolle (2021)	Sociale huur	Grondgebonden en sociale huurappartementen € 125 per m ² excl. btw. en k.k.	Vaste prijs per m ²
	Appartementen	Maatwerk.	Residuele waarde
	Projectbouw	Variërend tussen € 270 tot € 600 per m ² excl. btw en k.k.	Vaste prijs per kavel
	Kavels voor zelfbouw	Variërend. Tot 750m ² : € 260 tot € 600 excl. btw en k.k. per m ² Iedere m ² tussen 750 en 1.500 m ² : € 210 tot € 235 excl. btw en k.k. Iedere m ² vanaf 1.500 m ² : € 100 tot € 135 excl. btw en k.k.	Vaste prijs per kavel
Ommen (2021)	Sociale huur	Vaste kavelprijs van € 15.000 bij kavel van 150 m ² excl. btw en 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.	Vaste prijs per kavel
	Projectbouw / Kavels voor zelfbouw	Appartement: Op basis van contractafspraken Rijwoning: € 200 tot € 230 excl. btw en k.k. Twee onder een kap € 185 tot € 260 excl. btw en k.k. Vrijstaand: € 210 tot 290 excl. btw en k.k.	Vaste prijs per kavel
Olst-Wijhe (2021)	Sociale huur en koop	Sociale huur: € 135 per m ² excl. btw. en k.k. Sociale koop: Indien oppervlak < 150 m ² : vanaf € 190 excl. btw. en k.k. Indien oppervlak > 150 m ² : variabel tussen € 190 - € 245 excl. btw en k.k.	Vaste prijs per m ²

	Projectbouw / Kavels voor zelfbouw	Variërend tussen de € 200 tot € 245 per m ² excl. btw en k.k. Appartementen: nader te bepalen door gemeente indien fsi > 1.	Vaste prijs per m ²
Zwartewaterland	Sociale huur	Nog niet bekend omdat er geen zicht is op gronduitgifte ten behoeve van sociale huurwoningen.	Vaste kavelprijs op basis van comparatieve methode
	Projectbouw	Variërend tussen € 236 - € 273 per m ² excl. btw en k.k.	Comparatieve en genormeerd residuele methode
	Zelfbouw	Variërend tussen € 230 en € 278 per m ² excl. btw en k.k. (Verschilt per locatie)	Comparatieve en genormeerd residuele methode

Bron: grondprijsnota's en -brieven van gemeenten (2021). *Afgerond op hele euro's (€).

Tabel A8: Referenties grondprijzen omliggende gemeenten rest- en groenstroken (snipperstroken)

Gemeente/Project	Grondprijs / beleid
Oldebroek (2021)	Uitgifteprijs volgens een vaste prijs per m ² . € 65 per m ² indien het grond zonder bebouwingmogelijkheden betreft. € 130 per m ² indien het grond met bebouwingmogelijkheden betreft.
Olst-Wijhe (2021)	Via de comparatieve methode zijn vaste prijzen bepaald. € 35 per m ² indien grond bezwaard is / niet openbaar bereikbaar is. € 70 per m ² indien het grond zonder bebouwingmogelijkheden betreft. € 150 per m ² indien het grond met bebouwingmogelijkheden betreft.
Ommen (2021)	Vaste prijzen per m ² . € 25 per m ² voor grond gelegen aan voorkant van de woning. € 50 per m ² voor grond gelegen aan de zijkant of achterkant van de woning. Voor percelen groter dan 200 m ² wordt de grondprijs vastgesteld door taxatie.
Zwolle (2021)	Vaste prijzen per m ² . € 100 per m ² indien het grond zonder bebouwingmogelijkheden betreft. Indien met bebouwingmogelijkheid gelden de woningbouw grondprijzen voor vrije verkoop.
Kampen (2021)	Vaste prijzen per m ² op voorwaarde dat wordt voldaan aan de Groenstructuurvisie. € 75 per m ² voor grond zonder bebouwingmogelijkheden. € 300 m ² voor grond met bebouwingmogelijkheden Taxatie wanneer gronduitgifte > 150 m ²

Bron: grondprijsnota's en -brieven van gemeenten (2021).

Tabel A9: Comparatief beeld tiny houses

















Gemeente	Grondprijs / beleid
Alkmaar 2020-2021	Bij de waardebepaling van deze kavels aan individuele kopers wordt in beginsel gebruikt gemaakt van een genormeerd residuele benadering. Indien daar aanleiding toe is wordt de hulp ingeschakeld van een (externe) deskundige partij.
Castricum, 2020	Tuinen, al dan niet gemeenschappelijk, worden verhuurd aan de bewoners van de Tiny Houses. De retributie voor het opstalrecht voor de grond onder het Tiny House bedraagt een percentage van de grondprijs op basis van vrije sector woningen zoals die via taxatie tot stand is gekomen. Het gehanteerde retributiepercentage wordt berekend aan de hand van de gemiddelde rekenrente van de gemeente van de afgelopen drie jaar. De huurprijs van de, al dan niet gemeenschappelijke, tuin en overige gronden die bij de Tiny Houses horen, wordt per project vastgesteld (maatwerk), en is mede afhankelijk van de oppervlakte van de grond en het aantal woningen.
Culemborg, 2020	De gemeente rekent de normale marktprijs voor bouw kavels € 350-400 per m ² (voor het project in Lanxmeer). Er is voor een ander project ene uitzondering gemaakt / korting gegeven, met als eis dat de woningen niet meer dan € 140.000 zouden worden, inclusief de grond.
Halderberge, 2021	€ 265, dezelfde prijs als voor reguliere kavels binnen het project de Herontwikkeling voormalig sportpark Pagnevaart, uit: verslag van de reacties ontwerp stedenbouwkundig plan, behorende bij besluit gemeenteraad 22 april 2021
Heemskerk, 2020 - 2021	Grond voor Tiny Houses is te vergelijken met grond voor vrijstaande koopwoningen. Hiervoor wordt een grondprijs gehanteerd van € 500 per m ² . De huurprijs bedraagt € 25 per m ² per jaar.
Meerijstad (2020)	Gemeente hanteert voor Tiny Houses dezelfde prijzen als voor reguliere vrijstaande woningen.
Uitgeest, 2020	Recht van opstal wordt gevestigd. Dit wordt bepaald door de grondwaarde van vrije sector woningen -die residueel wordt bepaald- te vermenigvuldigen met de gemiddelde rekenrente van de gemeenten van de afgelopen drie jaar. Tuinen, al dan niet gemeenschappelijk, worden verhuurd aan de bewoners van de tiny houses. De huurprijs hiervan wordt per project vastgesteld, en is mede afhankelijk van de oppervlakte van de grond en het aantal woningen.
Wijchen, 2019	Voor sociale koop waarvan de VON-prijs € 120.000 of minder is (bijvoorbeeld tiny houses), geldt een vaste grondprijs per kavel tot 140 m ² te weten € 13.626.

Bijlage B: Onderbouwing grondprijzen bedrijventerreinen


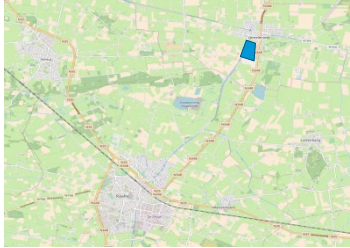















Locatieprofielen De Grift III en 't Febriek Zuid III

We hebben de belangrijkste kenmerken van De Grift III en 't Febriek Zuid III (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 III

Locatieprofiel De Grift III					
 Ligging					
	 Bereikbaarheid	Auto	Circa 5 km vanaf A28		
Water		N.v.t.			
Spoor		N.v.t.			
Openbaar vervoer		Bushalte Rollecater Brug			
 Bestemmingsplan	Milieucategorie	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				
<p>20,0 hectare bruto 14,6 hectare netto <i>(betreft alleen Uitbreiding De Grift)</i></p>					

Tabel B2: Locatieprofiel 't Febriek Zuid II

Locatieprofiel 't Febriek Zuid II					
 Ligging					
	 Bereikbaarheid			Auto Water Spoor Openbaar vervoer	Ligging aan N348. Binnen 8 km op N35 richting Zwolle. Recent ontwikkelde vernieuwde ontsluitingsweg en nieuwe aansluiting op provinciale weg N348. N.v.t. N.v.t. Meerdere bushaltes op terrein
 Bestemmingsplan				Milieucategorie	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				
9,0 hectare bruto 5,5 hectare netto					

Ontwikkeling grondprijsparemeters: huurprijzen, BAR en stichtingskosten

Huurprijzen

Algemeen beeld: landelijk gemiddeld huurprijsniveau van circa € 72 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 neemt al jaren toe, met name gedreven door groei in de logistieke sector. Het aanbod nam mede daardoor licht af. Dit resulteert in een stijging in de gemiddelde huurprijs van alle typen bedrijfstvastgoed van zo'n € 60 in 2016 tot circa € 72 per m² per jaar in 2020 (bron: ABN AMRO, Stand van Vastgoed, 2021). 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 2016. 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 (€ 35 - € 70 per m²) bevestigd wordt voor bedrijfsruimtes. 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 € 50 en € 55 per m² liggen.

Er worden op dit moment (oktober 2021) zo'n 6 bestaande bedrijfsruimten te huur aangeboden in gemeente Dalfsen via Funda in Business. Vraagprijzen lopen uiteen van € 35 voor zeer laagwaardig vastgoed tot zo'n € 70 per m² voor kleinschalige bedrijfsunits. De gemiddelde vraagprijs is € 48 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.

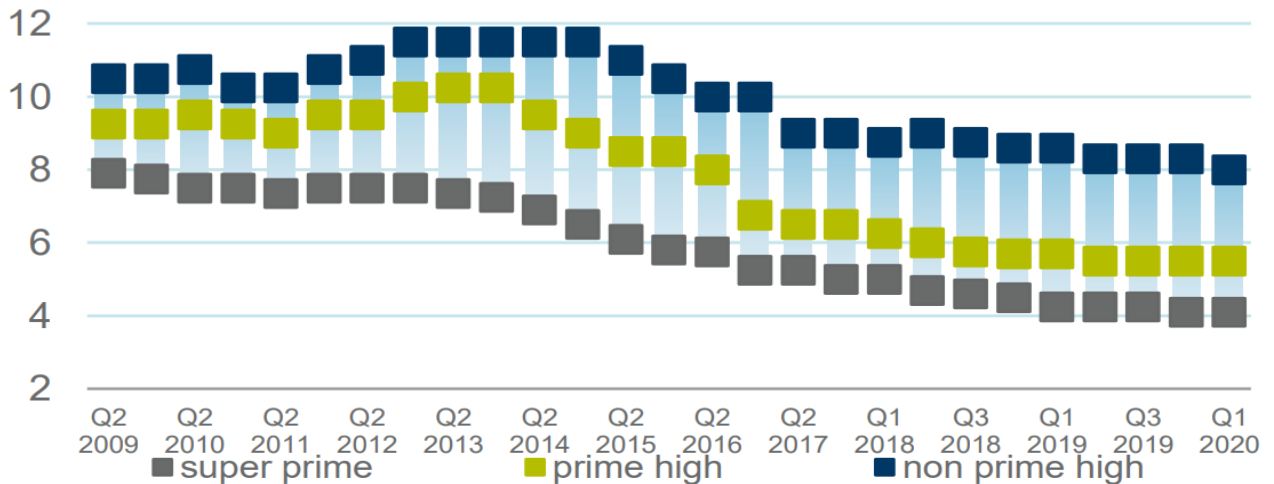
Op basis van voorgaande analyse gaan we uit van een huurprijs voor reguliere bedrijvigheid tussen € 50 tot € 55 voor gemeente Dalfsen.

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.

Figuur B1: Ontwikkeling bruto aanvangsrendement voor industriële bedrijven

INDUSTRIAL YIELD DEVELOPMENT | GIY, excl. Buyers' cost



Bron: Cushman & Wakefield, 2020

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 7,7 en 7,9%.

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 gereedeneerd 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.

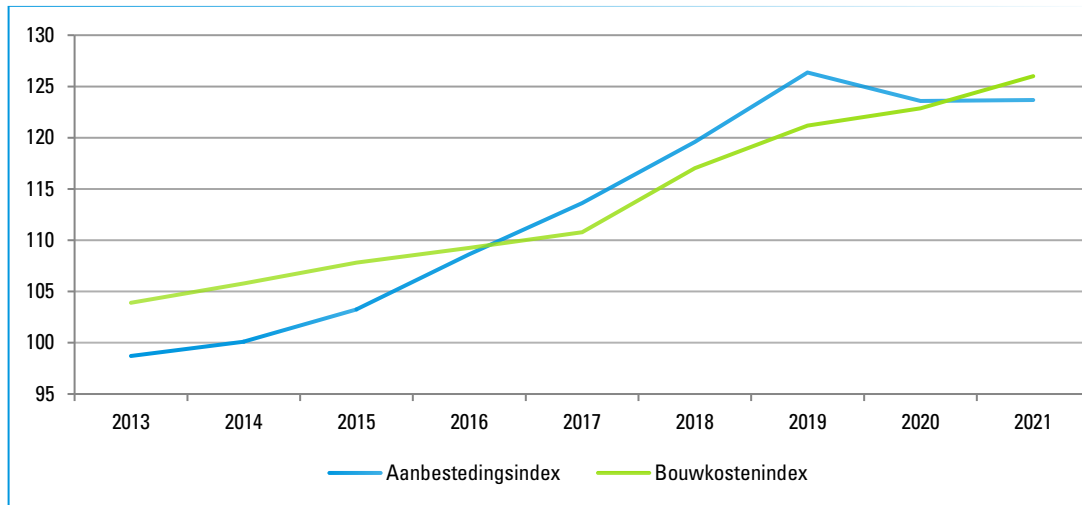
Van inflatie naar BAR



Bouw- en stichtingskosten

De bouwkosten- en aanbestedingsindex zijn vanaf 2013 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 figuur B2 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. In 2020 dook de aanbestedingsindex wederom onder de bouwkostenindex.

Figuur B2: Ontwikkeling bouwkosten utiliteitsbouw sinds 2013 (2007=100)



Bron: Bouwkostenkompas, 2021

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 € 520 tot € 550 per m² voor reguliere bedrijfspanden. De prijsrange geeft de kwaliteit van het te realiseren vastgoed weer: van functioneel tot modern.

Figuur B3: Impressie referentieobjecten reguliere bedrijfsruimte



Comparatieve grondprijzen bedrijventerreinen

Bij de comparatieve analyse van grondprijzen kijken we naar bedrijventerreinen die vergelijkbaar zijn met De Grift en 't Febriek Zuid III, 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	€ 60 - € 73
Ommen	Ommen	Rotbrink	€ 90 - € 125
Olst-Wijhe	n.v.t.	Alle terreinen	€ 90 - € 125
Raalte	Luttenberg	De Zegge	€ 105 - € 125
Staphorst	n.v.t.	Alle terreinen	€ 102 - € 125
Zwartewaterland	Zwartsluis	Kranerweerd	€ 92 - € 100
Zwolle	Zwolle	Hessenpoort	€ 135 - € 215
Zwolle	Zwolle	Scholtensteeg	€ 135

Bron: Gemeentelijke websites en grondprijzbrieven