

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	Nota van Uitgangspunten Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2025
Portefeuillehouder	-	R.W.J. van Leeuwen (wethouder)
Domein	-	Ruimte
Contactpersoon	-	Henry Polman
Contactgegevens	-	h.polman@dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van
Behandeling in raadsvergadering van

17 december 2024
20 januari 2025

Kernboodschap:

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van:

Het collegebesluit 'Nota van Uitgangspunten voor de Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2025 en de daarin opgenomen vastgestelde grondprijzen voor 2025.

Toelichting:

Jaarlijks wordt tegen het eind van het kalenderjaar de Nota van Uitgangspunten Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) vastgesteld.

Deze nota is de basis voor de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) en wordt tevens gebruikt voor de vaststelling van de grondprijzen voor kavels in het komende jaar.

Voor 2025 heeft het college gekozen een actualisatie van de grondprijzen door te voeren. Enerzijds vanuit marktanalyses, anderzijds vanuit inzicht in de eigen markt. Inzicht in de eigen markt laat zien dat de kavels in de vrije sector wel gekozen worden, maar ook weer teruggegeven worden. Reden voor het college om hier een kleine verhoging toe te passen op basis van indexering. Aan de andere kant blijkt, zoals ook reeds in de werkconferentie 'Woningbouw & Grondexploitaties' van 14 november is aangegeven, dat de onderliggende grondprijzen voor de betaalbare woningen ruimte bieden om deze naar meer marktconforme waarden bij te stellen.

De landelijke analyses van o.a. de De Nederlandse bank, ING en ABNAMro voorspellen voor het komende jaar een consolidatie of lichte daling van de renteprijzen. Op grond van interne navraag en deze gezamenlijke analyses heeft het college er voor gekozen voor 2025 de grondprijzen naar meer marktconforme waarden aan te passen. Voor de toe te passen grondprijzen per kern verwijzen we u naar de bijgevoegde 'Nota van Uitgangspunten voor de Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2025'

De Nota van Uitgangspunten is de basis voor de actualisatie van de Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2025, welke in de eerste helft van 2025 aan uw raad zal worden aangeboden ter behandeling en vaststelling.

Bijlage 1: Nota van Uitgangspunten voor de Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2025.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester
Rikus Jager

de gemeentesecretaris
Henry van der Woude



Nota van Uitgangspunten

MPG 2025

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Ontwikkelingen	4
1.3	Ontwikkeling grondprijzen	5
2	PROGRAMMATISCHE UITGANGSPUNTEN	5
2.1	Woningbouwprogramma	5
2.2	Bedrijfslocaties	5
3	REKENPARAMETERS	6
3.1	Kosten- en opbrengstenontwikkeling	6
3.2	Rentetoerekening	7
3.3	Disconteringsvoet	7
4	VERKOOPPRIJZEN	8
4.1	Aanpassing grondprijzen woningbouw	8
4.2	Verkoopprijzen woningbouw	9
4.3	Verkoopprijzen bedrijventerreinen	9
4.4	Verkoopprijzen snippergroen	10
5	AF TE SLUITEN PROJECTEN	10
	REFERENTIES	11

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Jaarlijks stelt het college de uitgangspunten voor de Meerjaren Prognose Grondexploitaties vast. Hierin worden kaders bepaald voor de actualisaties van grondexploitaties, gebaseerd op het meest recente portefeuillebeeld. Een aantal grondexploitaties zit in een afrondende fase. De woningen of terreinen binnen de betreffende locaties zijn voor een groot deel verkocht en het openbaar gebied is woonrijp gemaakt. Om ook in de toekomst de vraag naar nieuwe woningbouw- en bedrijventerreinlocaties te blijven voorzien, worden nieuwe locaties voorbereid en ontwikkeld. Deze nota van uitgangspunten belicht de programmeringsschatting, parameters voor grondexploitatieberekeningen en grondprijzen voor uitgaven in 2025.

Eind 2024 zijn de volgende grondexploitatie onderhanden:

Industrielocaties

- De Grift III
- 't Febriek Zuid II

Woningbouwlocaties

- De Gerner Marke
- Oosterdalfsen
- Westerbouwlanden Noord
- Agnietencollege
- De Wieken
- De Nieuwe landen I
- De Nieuwe landen II
- Muldersweg
- Muldersweg II
- Oosterdalfsen Noord
- Koele II
- Waterinkweg

Voor 2025 staan er geen vaststellingen van de nieuwe grondexploitaties gepland. Wel zijn Palthelanden (Nieuwleusen) en Het Engelland (Dalfsen) in voorbereiding en deze zullen in de komende jaren worden vastgesteld.

Economische ontwikkelingen die effect hebben op de grondexploitaties hebben in het afgelopen jaar voor een ander beeld gezorgd dan een jaar geleden verwacht werd. De inflatie is gedaald en de verwachting is dat dit in 2025 verder zal dalen tot het streefcijfer van 2%. Dit heeft onder andere invloed op de beleidsrente van de ECB en daarmee de hypotheekrente. We zien deze rentefactoren stabiliseren en verwachten dat ze komend jaar nog verder zullen dalen of stabiel blijven op het huidige niveau.

Aan de andere kant blijft de vraag naar (betaalbare) woningen onverminderd groot. Dit heeft ervoor gezorgd dat de woningprijzen in de regio sterk zijn gestegen. De bouwkosten zijn het afgelopen jaar iets gestegen, dit komt met name door loonstijgingen in de sector.

In het coalitiedocument 2022-2026 “Veel te doen in Dalfsen” is aandacht voor de krapte op de woningmarkt en hierin is het volgende opgenomen:

Er is een sterke vraag naar woningen, ook in onze gemeente. We vinden dat iedereen een plek moet hebben om te kunnen wonen. We willen daarom meer en sneller gaan bouwen. Hierbij richten we ons met name op starters en senioren, waarbij de focus ligt op de eigen inwoners. De veranderende vraag naar woningen en woonvormen hebben we in beeld door bij herhaling de behoefte van onze inwoners te peilen. Deze behoefte vertalen we in de daadwerkelijke plannen en welke type woningen gebouwd gaan worden. Hiermee proberen we de mogelijkheden tot doorstroming te bevorderen. We merken dat ook in Dalfsen de woningprijzen snel zijn gestegen. We zien dat het daardoor voor starters en jonge gezinnen moeilijk is een betaalbare woning te vinden. We zoeken daarom naar andere manieren die de prijs van wonen kunnen beïnvloeden. Zo willen we kijken naar de kavelprijzen en gaan we maatregelen nemen om starters en minder-kapitaalkrachtige inwoners tegemoet te komen. Een mogelijkheid zou kunnen zijn het verpachten van gronden, met een tarief afhankelijk van het inkomen of eventueel het verhogen van de starterslening

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

In de volgende paragraaf wordt toegelicht welke aspecten een effect hebben op de bouwkosten, hypotheekrente, woningprijzen, grondprijzen en het tempo waarin gebouwd kan worden. Voor de grondexploitaties kan dit betekenen dat het uitgiftetempo (verkoop van bouwrijpe grond) wijzigt. Het is mogelijk dat opbrengsten eerder of later binnenkomen en wellicht hoger of lager uitvallen. In de grondexploitaties vormt dit een potentieel voordeel of risico. Met deze ontwikkelingen en risico's wordt in de grondexploitaties per 01-01-2025 rekening gehouden.

Het zijn daarbij vooral de langlopende en nieuw vastgestelde grondexploitaties waarbinnen rekening moeten worden gehouden met de financiële effecten van bovengenoemde kansen en risico's.

1.2 Ontwikkelingen

In 2024 kende de Nederlandse economie een lichte groei van 0,8% die zich doorzet in een voorspelde toename van 1,3% in 2025 (ING Research, 2024). Internationale invloeden die de afgelopen jaren van invloed waren op macro-economische factoren lijken zich wat te hebben gestabiliseerd, al blijven er geopolitieke spanningen in Oekraïne en het Midden-Oosten. De inflatie daalde in de loop van 2024 tot 2,8% en is in oktober 2024 weer iets opgelopen naar 3,5% (CBS, 2024). Over de gehele linie is het inflatiecijfer aardig stabiel, gedreven door stabilisatie van energieprijzen en voedselkosten. De verwachting is dat deze in 2025 weer verder zal afnemen (DNB, 2024). De rente van de Europese Centrale Bank (ECB) is sinds de zomer van 2024 een aantal keer verlaagd. Dit heeft al invloed op de hypotheekrente en de verwachting is dat deze verder gaat dalen (ABN Amro, 2024).

Deze daling, evenals stijgende lonen, verbetert de leencapaciteit van huishoudens, maar de doorstroming op de woningmarkt blijft beperkt door woningaanbod dat steeds beperkter lijkt te worden (Metafoor, 2024). Dit heeft er ook voor gezorgd dat de woningprijzen sterk zijn gestegen, in de regio Noord-Overijssel met gemiddeld 14,9% (Q3 2023 – Q3 2024) (NVM, 2024). De verwachting is dat door een aanhoudend gebrek aan aanbod, een dalende rente en een zelfversterkend effect door overbieden de woningwaarden in 2025 verder zullen toenemen, al zal de stijgende trend percentageel afvlakken. Ook de vraag naar nieuwbouwwoningen blijft groot en door schaarste op de bestaande markt is de verwachting dat dit een opwaartse prijsdruk zal hebben. Om nieuwbouwwoningen betaalbaar te houden, is er een trend te zien dat er kleinere woningen op eveneens kleinere kavels worden gerealiseerd. Een trend die ook te zien is in de huursector door het reguleren van het middenhuursegment.

Voor bedrijfskavels is er vooral sprake van een grote vraag en schaars aanbod bij grote kavels, vooral op toplocaties. De prijzen voor dit type kavel zijn dus sterk gestegen, waarbij prijzen voor kleinere kavels op midden- en basislocaties stabiel blijven of een lichte groei laten zien.

De kosten in de Grond-, Weg- en Waterbouw-sector (GWW) stijgen door aanhoudende personeelskrapte en hogere loonkosten. In 2024 lag deze stijging tussen de 1,9% en 3,3%, afhankelijk van de bron (BDB, 2024; Bouwkostenkompas, 2024). Gemeenten verwachten in 2026 en 2027 voor 80% begrotingstekorten, wat investeringen in infrastructuur beperkt. Ondanks dalende aanbestedingsconcurrentie door personeelsgebrek, blijft de vraag naar renovaties en klimaatbestendige infrastructuur groot. Materiaalkosten blijven stabiel, maar stijgingen worden verwacht door valutaverschillen en energieprijzen. Personeels- en plankosten blijven boven het ECB-

inflatiegemiddelde (2%), mede door looneisen van 7% in 2025 en aanhoudende arbeidsmarktcrapte (Metafoor, 2024).

1.3 Ontwikkeling grondprijzen

Vanaf 2022 zijn in de gemeente Dalfts en voorzichtigheidshalve de grondprijzen gelijk gehouden. Door verandering in vraag en aanbod en cumulatieve marktontwikkelingen sluiten de grondprijzen van 2024 daardoor niet meer aan bij de huidige markt. Gekozen is daarom om voor woonkavels met een iets gewijzigde indeling en opbouw van grondprijzen, de aansluiting weer te vinden. Voor bedrijfskavels en snippergroen is gekozen om de grondprijzen te indexeren. Deze nota gaat verder in op de ontwikkelingen en de achtergrond van de keuzes voor de grondprijzen en rekenparameters voor de grondexploitaties. Samen met de hierboven geschetste algemene ontwikkelingen in de woningmarkt vertalen zich door in geprognostiseerde stijging van grondprijzen, zeker in 2025.

De ontwikkelingen in prijsbeïnvloedende factoren zijn vooral zichtbaar aan de opbrengstenkant bij woningbouw (met name tussen- en hoekwoningen) en grootschalige bedrijventerreinen. Aan de kostenkant lijken de schommelingen van voorgaande jaren gestabiliseerd. De verwachting is dat deze trend zich doorzet in 2025 en in zekere mate in 2026. Op basis van de ontwikkelingen van het afgelopen jaar, is overwogen om voor alle type uit te geven gronden de grondprijzen te actualiseren.

Landelijk gebied

In het landelijk gebied spelen verschillende opgaven en transities. Denk aan de woningbouwopgave, de energietransitie, klimaatadaptatie, de agrarische transitie om extensiever te boeren (voortkomend uit natuurdoelen en kaderrichtlijn water (KRW) opgaven), etc. Sommige opgaven kunnen samengaan. Duurzame energieopwekking of agrarisch natuurbeheer kan bijvoorbeeld een nieuw verdienmodel van een agrarische ondernemer zijn. Maar soms conflicteren deze opgaven en transities. Ze vragen namelijk allemaal om ruimte en grond. Deze gronddruk kan een prijsopdrijvende werking hebben. Deze werking wordt op dit moment al gemerkt bij de verwerving van gronden.

2 PROGRAMMATISCHE UITGANGSPUNTEN

Periodiek wordt onderzoek gedaan naar de behoefte aan bouwgrond binnen gemeente Dalfts en. In 2022 is een woningbehoefteonderzoek en een vraagonderzoek voor de industrielocaties uitgevoerd. Uit de onderzoeken blijkt dat voor beiden de vraag toeneemt, maar ook dat er nog veel onzekerheid in deze voorspellingen zit.

2.1 Woningbouwprogramma

In 2024 is het Volkshuisvestingsprogramma 2025-2029 vastgesteld. Dit document vervangt de eerdere woonvisie en beschrijft de doelen op het gebied van wonen en woningbouw. Hierin worden de volgende doelen benoemd:

1. Bouw van 900 woningen t/m 2030
2. Bouw van woningen waar de grootste behoefte aan is: betaalbaar en iets kleiner. In percentages en typering doorvertaald naar:
 - o 15% van onze nieuwbouw is sociale koop; bedoeld op starters
 - o We bouwen iets kleinere woningen dan voorheen om ze betaalbaar te houden
 - o 30% van onze nieuwbouw bestaat uit sociale huur
 - o We bouwen minimaal 220 nulredenwoningen voor senioren t/m 2030
3. Bestaande woningen en vastgoed beter benutten
4. Ouderen kunnen op een prettige manier blijven wonen
5. De juiste woningen voor aandachtsgroepen
6. We versterken de kwaliteit van onze woonomgeving

Verdere uitwerking van de doelen en kaders is te vinden in het [Volkshuisvestingsprogramma 2025-2029](#).

2.2 Bedrijfslocaties

In 2024 is bedrijventerrein 't Febriek Zuid II bouwrijp gemaakt. De eerste kavels zijn uitgegeven. Ook is ten westen van de Dedemsweg het voorkeursrecht gevestigd, met als doel op deze locatie te komen tot een bedrijventerrein voor de kern Dalfts en. Voor het bedrijventerrein De Grift III geldt dat hier geen kavels meer zijn uit te geven. In 2025 worden de laatste werkzaamheden op civieltechnisch gebied afgerond.

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 marktontwikkelingen betreffende zowel de kosten als de opbrengsten evenals de inflatie. In deze paragraaf volgt een toelichting op de parameters. Hierbij komen de korte, middellange en langere termijn aan de orde. Dit is van belang omdat de exploitaties veelal meerdere jaren beslaan.

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

De kosten en opbrengsten worden in de MPG 2025 geactualiseerd naar prijspeil 1-1-2025. De werkelijke stijging van kosten in 2024 lag in lijn met de voorspelde kostenstijging van 2,5%. Op basis van het huidige economisch klimaat wordt voor 2025 een kostenstijging voorzien van 3,5%. Deze verhoging komt voort uit het feit dat stijgende lonen en personeelskrapte een blijvende rol zullen spelen en materiaalkosten ook weer zullen stijgen.

De ontwikkelingen die van invloed zijn op de grondopbrengsten voor woningbouw hebben een sterke ontwikkeling doormaakt, in tegenstelling tot de verwachting van 0% (eind 2023). Woningwaardes hebben een sterkere groei doormaakt dan de bouwkosten. De ontwikkelingen zijn van weerslag op de grondprijzen, welke nu zijn geactualiseerd.

Onderstaande tabel geeft de parameters weer waarmee in de grondexploitaties gerekend wordt bij de actualisatie per 1-1-2024. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de korte, middellange en langere termijn. In de volgende sub paragrafen wordt een toelichting gegeven op de voorgestelde parameters.

Omschrijving	2025	2026	2027	2028 en verder
Kosten	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%
Opbrengsten	3,50%	2,50%	2,00%	2,00%
Rente	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Discontovoet	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Tabel 1 Parameters grondexploitatie 2025

Ter onderbouwing van de voorgestelde parameters is gebruik gemaakt van analyses en prognoses door bureaus die veel grondexploitaties opstellen (Urban Reality, Stadkwadraat, Metafoor). Ook is gebruik gemaakt van publicaties door banken en beleggers (o.a. ABM AMRO en ING). Ook de analyses van de NVM zijn geraadpleegd. Daarnaast zijn ook de indexcijfers van het CBS, Bouwkostenkompas en BDB meegewogen in de analyse.

3.1 Kosten- en opbrengstenontwikkeling

Ontwikkeling kosten GWW

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken, zijn een groot onderdeel in de kostenopbouw in grondexploitaties. Dit wordt ook wel omschreven als werkzaamheden Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW). De kosten zijn nu ten opzichte van een jaar geleden (eind 2023) circa 3% hoger, met name door stijgende loonkosten. Voor 2025 is de verwachting dat de kosten blijven stijgen, met blijvend stijgende loonkosten en een toename in materiaalprijzen. De verwachte bandbreedte ligt tussen de 3% en 6% (Metafoor, 2024). Op basis hiervan is het realistisch om komend jaar uit te gaan van een kostenstijging van 3,5%. Voor 2026 is uitgegaan van 3% en de jaren erna 2,5%.

De lange termijn effecten zijn namelijk lastig te bepalen, mede doordat het complex is om een inschatting te geven over de ontwikkelingen met betrekking tot aanhoudende veranderingen van energiekosten, materiaaltekort en stikstof etc. Op de langere termijn is de verwachting dat de kosten zich bewegen richting het langjarig gemiddelde van de inflatie (2%). Gezien de aanhoudende prijsstijgingen is het voorstel om voorsnog ook voor de langere termijn 2,5% kostenstijging aan te houden.

Ontwikkeling grondopbrengsten

Dit jaar is er voor de gehele gemeente Dalfsen een marktonderzoek gedaan. Op basis van deze gegevens, vergelijkingen en andere gegevens is er voor gekozen om de grondprijzen naar meer marktconforme bedragen te brengen. De onderbouwing en keuzes zijn verder uiteengezet in paragraaf 4.1.

Voor komend jaar is de verwachting dat de woningprijzen sterker zullen stijgen dan de bouwkosten. Voor bedrijventerreinen is de ontwikkeling lastig te bepalen, aangezien dit sterk locatiegebonden is en afhangt van de kavelgrootte. Over de gehele linie is de verwachting dat de grondopbrengsten binnen de grondexploitaties met 3,5% zullen stijgen in 2025.

3.2 Rentetoerekening

Naast de kosten van het bouw- en woonrijp maken, is er in een grondexploitatie ook sprake van rentekosten. Het Besluit Begroting Verantwoording (BBV) geeft aan voor de rentetoerekening aan te 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 wordt de rente toegerekend op basis van het verwachte gemiddelde rentepercentage over het begrotingsjaar. Het gehanteerde rentepercentage voor de doorrekeningen in de grondexploitaties bedraagt 1%.

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. De daadwerkelijke rente in Dalfsen valt binnen deze bandbreedte en heeft daarmee geen aanpassing ten opzichte van vorig jaar.

3.3 Disconteringsvoet

De grondexploitaties kennen een meerjarige doorlooptijd. Om de contante waarde van de toekomstige kasstromen te berekenen, wordt gebruik gemaakt van de disconteringsvoet. Dit is het percentage waartegen de eindwaarden contant worden gemaakt naar startwaarde. In de doorrekeningen van de grondexploitaties is rekening gehouden met een disconteringsvoet van 2%. Het BBV stelt dat een gemeente alleen een grondexploitatie met een tekort contant dient te maken voor het bepalen van het weerstandsvermogen.

4 VERKOOPPRIJZEN

De gemeente Dalfsen geeft bouwrijpe grond uit tegen marktconforme prijzen. Op basis van de marktomstandigheden worden de verkoopprijzen per m² per segment/woningtype/bedrijventerrein jaarlijks vastgesteld. Hierbij worden de verwachte toekomstige prijsontwikkelingen, bouwkosten en de economische ontwikkelingen en meegenomen bij de uiteindelijke bepaling van de verkoopprijzen.

In de nota grondbeleid staat het volgende:

De verkoopprijzen voor bouwgrond voor bedrijventerreinen en woningbouw worden elk jaar vastgesteld door het college en ter informatie met de gemeenteraad gedeeld. In de nota grondbeleid is opgenomen dat zichtlocaties, bedrijfswoningen en andere bijzondere omgevingsfactoren (bijvoorbeeld aan het water gelegen) aanleiding kunnen geven tot prijsdifferentiatie. Het college is bevoegd om waar dit voor de markt noodzakelijk is de prijzen aan te passen. De grondprijzen zijn per kern verschillend.

4.1 Aanpassing grondprijzen woningbouw

De grondprijzen binnen de gemeente Dalfsen zijn, onder invloed van de destijds erg onzekere economische ontwikkelingen, in 2022 het laatst gewijzigd. De afgelopen jaren (2023 en 2024) is vanwege deze onzekere economische ontwikkelingen voorzichtigheidshalve gekozen om de grondprijzen gelijk te houden. Nu de grote schommelingen in inflatie en een stijgende rente voorbij lijken te zijn en de woningmarkt zich weer sterk ontwikkelt, zijn de grondprijzen opnieuw tegen het licht gehouden. Hieruit wordt geconcludeerd dat de grondprijzen voor 2025 gewijzigd en voor een aantal categorieën ook geactualiseerd kunnen worden. Daarmee ontstaat een betere aansluiting bij de algemene Nederlandse prijstrends en specifiek bij de regionale woningmarkt. Via een aantal wegen is verkend hoe deze aansluiting het best te realiseren is. Dit heeft in de regel geleid tot een relatief gelijkblijvende kavelprijs met echter een aanpassing in de kavelgroottes naar kleinere kavels en een daarop aansluitende hogere grondprijs per vierkante meter. Ook zijn er extra woningcategorieën toegevoegd.

Er is een marktanalyse gedaan voor de gehele gemeente. Woningmarktgegevens vanuit Funda en OPENRED zijn gebruikt om de actuele woningprijzen op te halen en zo de grondwaarde/opbrengstenkant in kaart te brengen. Ook zijn er NVM rapportages gebruikt om de verkooptijd en de omvang en het percentage van het overbieden per woningtype mee te kunnen nemen. Aan de kostenkant zijn de realisatiekosten (bouwkosten en bijkomende kosten) gebaseerd op het Bouwkostenkompas, OPENRED en beschikbare projectinformatie. Op basis van deze informatie is de grondprijs per woningtype residueel doorgerekend. Dit houdt in dat de realisatiekosten van de vrij op naam prijs wordt afgetrokken.

Uit deze residuele berekening blijkt dat er eind 2024 onder eigenlijk alle woningtypen in de gemeente Dalfsen een hogere kavelprijs zou kunnen liggen dan resulteert uit de begin 2024 vastgestelde grondprijzen. Zeker voor de rij- en hoekwoningen ligt de vierkante meter prijs aanzienlijk hoger. Dit geldt voor zowel sociale koop, betaalbare koop en vrije sector.

Vanuit projectinformatie en tenders uit omliggende gemeentes is eenzelfde trend te zien. Met name voor (rij)woningen met kleinere kavels is er sprake van een aanzienlijk hogere marktwaarde voor de vierkante meter kavelprijs. Dit geeft aan dat de markt potentie biedt om ook in de eigen gemeente hogere prijzen te vragen voor vergelijkbare producten.

Woonsegment en overwaarde

Het voorstel voor hogere grondprijzen hangt dus samen met een kleinere kavel. De trend naar kleinere kavels speelt in op de toenemende vraag naar betaalbare woningen. Door de prijs per vierkante meter te verhogen, blijft de grondopbrengst per kavel op niveau. Dit zorgt niet alleen voor een efficiëntere grondbenutting, maar ook blijft het product aantrekkelijk binnen het beoogde marktsegment (betaalbare koop) door een kwalitatieve invulling die overwaarde voorkomt. Dit betekent dat het risico van speculatie of onrealistische waardestijgingen zoveel mogelijk wordt tegengegaan, wat gunstig is voor starters en doorstromers. Ook zorgt het ervoor dat de bouwkosten per woning wat lager komen te liggen, wat ook weer zorgt voor een woning die beter in het juiste segment past. Dit alles zorgt er ook voor dat de gemeente geen grondprijzen hanteert waarbij de eerste koper of de bouwer wordt bevoordeeld en dat de gemeente zichzelf niet tekort doet als het gaat om de waarde die wordt gecreëerd uit woningrealisatie.

Om weer aansluiting te vinden bij het grondprijzen niveau van de huidige woningmarkt, is het voorstel om de grondprijzen te wijzigen en extra categorieën toe te voegen. Het voorstel hangt ook samen met de vraag in de markt naar kleinere kavels. Zeker voor rij- en hoekwoningen is er een veel hogere prijs per vierkante meter kavel te zien dan volgens de huidige grondprijzen wordt gevraagd. Vandaar dat hier de grootste prijsstijging per vierkante meter te zien is. Het voorstel is er op berust om in te

spelen op de balans tussen betaalbaar wonen en marktontwikkelingen en daarmee het segment betaalbare woningen ook voor de langere termijn te waarborgen. Het is dan ook niet zo dat het voorstel enkel voortvloeit uit de wens om aan te sluiten bij een recente kortdurende tendens in de woningmarkt waarin de prijzen sterk zijn gestegen, het is tevens een wijze waarop we de woningmarkt voor betaalbare woningen voor de komende jaren willen bestendigen. Voor appartementen zal de bepaling van de grondprijs in beginsel aansluiten bij de wijze waarop de grondprijzen voor de grondgebonden woningen worden bepaald. Met dien verstande dat er per specifieke ontwikkeling een residuele grondwaarde zal worden berekend en deze zal worden getoetst aan de marktconforme waarde.

4.2 Verkooprijzen woningbouw

Tabel 2 geeft de geactualiseerde prijzen voor 2025 evenals de prijzen van 2024 weer. Buiten wijzigingen in de grondprijzen, zijn er een aantal categorieën toegevoegd om met het te realiseren woningaanbod beter aan te sluiten bij de marktvraag.

Deze grondprijzen zijn van toepassing bij particuliere uitgifte. Bij projectmatige uitgifte dienen deze grondprijzen als richtlijn, maar zal er per project nog een residuele doorrekening plaatsvinden.

Kern	Sociale huur			Appartement				
		GG*	MGW*	60m ²	90m ²	70 m ²	80 m ²	> 80 m ²
	m ² kavel	m ² kavel	woning	m ² GO	m ² GO	m ² GO	m ² GO	m ² GO
	2024	2025	2025	2024	2024	2025	2025	2025
Dalfsen	€ 140	€ 150	€ 13.200	€ 290	€ 270	€ 415	€ 510	€ 510
Nieuwleusen	€ 140	€ 150	€ 13.200	€ 255	€ 235	€ 385	€ 485	€ 485
Lemelerveld	€ 140	€ 150	€ 13.200	€ 240	€ 220	€ 355	€ 445	€ 445
Hoonhorst	€ 140	€ 150	€ 13.200	€ 175	€ 150	€ 275	€ 355	€ 355
Oudleusen	€ 140	€ 150	€ 13.200	€ 175	€ 150	€ 275	€ 355	€ 355

Kern	Rijwoning					2^1 kap		Vrijstaand		
	Sociale koop		Betaalbare koop		Vrije sector					
			tot €355k	tot €405k						
	m ² kavel	m ² kavel	m ² kavel	m ² kavel	m ² kavel	m ² kavel	m ² kavel	m ² kavel	m ² kavel	m ² kavel
2024	2025	2025	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	
Dalfsen	€ 230	€ 260	€ 290	€ 300	€ 255	€ 310	€ 300	€ 330	€ 330	€ 340
Nieuwleusen	€ 220	€ 250	€ 280	€ 290	€ 245	€ 300	€ 265	€ 310	€ 295	€ 325
Lemelerveld	€ 205	€ 235	€ 265	€ 275	€ 230	€ 285	€ 255	€ 290	€ 280	€ 300
Hoonhorst	€ 195	€ 225	€ 255	€ 265	€ 220	€ 275	€ 245	€ 280	€ 270	€ 290
Oudleusen	€ 195	€ 225	€ 255	€ 265	€ 220	€ 275	€ 245	€ 280	€ 270	€ 290

Tabel 2 Grondprijzen woningbouw per m² (excl. BTW)

4.3 Verkooprijzen bedrijventerreinen

In het verleden heeft STEC onderzoek gedaan naar de residuele grondwaarde voor de industrielocaties en bedrijventerreinen. 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 marktconforme parameters voor bouw- en bijkomende kosten en vormfactoren gehanteerd. Deze analyse kwam op een bandbreedte voor de grondprijs tussen de € 80 en € 130 per m² kavel.

In de kern Dalfsen zijn op dit moment geen bedrijfskavels beschikbaar om uit te geven.

Om hier op termijn echter wel weer invulling aan te geven is ten westen van de Dedemsweg het voorkeursrecht gevestigd, met als doel op deze locatie te komen tot een bedrijventerrein.

In 2023 is de uitbreiding van bedrijventerrein 't Fabriek Zuid II door de raad vastgesteld. In 2024 het is het plangebied woonrijp gemaakt en zijn de eerste kavels uitgegeven.

Voor het bedrijventerrein De Grift III geldt dat hier per eind 2024 geen kavels meer zijn uit te geven. In 2025 worden de laatste werkzaamheden op civieltechnisch gebied afgerond.

De regionale en nationale vraag naar bedrijventerreinen is de afgelopen periode wat gekanteld ten opzichte van een aantal jaar geleden. De vraag is op dit moment groter dan het aanbod, zo blijkt uit de Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen Regio West-Overijssel 2023-2026. Dit geldt voor bedrijventerreinen in alle segmenten. In aansluiting op de andere economische ontwikkelingen is voor komend jaar gekozen om de grondprijzen van 2024 te indexeren met 5%. In deze stijging is rekening gehouden met de interne index van Dalfsen, kavelprijzen van omliggende gemeentes en het feit dat er de afgelopen jaren geen indexering heeft plaatsgevonden.

Kern	Bedrijventerrein			
	Regulier		Zichtlocatie	
	2024	2025	2024	2025
Dalfsen en Nieuwleusen	€ 84	€ 88	€ 121	€ 127
Lemelerveld	€ 80	€ 84	€ 115	€ 121

Tabel 3 Grondprijzen bedrijventerreinen per m² (excl. BTW)

Woon/werklocaties:

Bij kleine woon-werk locaties is de grondprijs wonen van toepassing op de woonbestemming van de kavel en wordt voor het deel bedrijfsbestemming de grondprijs voor bedrijventerrein gehanteerd. Hiermee is de combinatie van de bestemmingen de basis voor het berekenen van de grondprijs. De uitkomsten van deze berekeningsmethode sluit aan op de prijzen zoals deze in de markt gehanteerd worden.

4.4 Verkooprijzen snippergroen

Eind 2021 zijn de grondprijzen voor snippergroen voor 2022 herijkt. Waarbij de volgende prijzen zijn vastgesteld. Ook deze grondprijzen worden op basis van de economische ontwikkelingen en het feit dat er de afgelopen jaren geen indexatie heeft plaatsgevonden met circa 5% geïndexeerd.

Situering ten opzichte van voorgevelrooilijn			
Voor		Achter	
2024	2025	2024	2025
€ 55	€ 60	€ 95	€ 100

Tabel 4 Grondprijzen snippergroen per m² (excl. BTW)

5 AF TE SLUITEN PROJECTEN

Een project wordt definitief afgesloten als alle verkopen zijn gedaan en (nagenoeg) alle woonrijpkosten zijn gemaakt. Omdat er soms nog wat afrondende of kleine onvoorziene uitgaven (nog wat maaiwerk, herstelwerk etc.) kunnen komen, worden deze kosten van openbare ruimte nog één jaar na afronding van het project ten laste van het project gebracht. De kosten komen ten laste van de grondexploitatie.

Bij afsluiting wordt bekeken welk deel van het resultaat gereserveerd moet worden voor de afrondende werkzaamheden welke ten laste gebracht worden van de restcomplexen. Na dit boekjaar kunnen de volgende grondexploitaties gesloten worden:

- Agnietencollege
- De Wieken
- Nieuwe Landen
- Nieuwe Landen II

REFERENTIES

- ❖ ABN AMRO. (2024). *Hypotheekrente verwachting*. Opgehaald van ABN AMRO: <https://www.abnamro.nl/nl/privé/hypotheeken/actuele-hypotheekrente/voorspelling-ontwikkeling-hypotheekrente.html>
- ❖ BDB. (2024). *Prijswontwikkeling GWW*. Opgehaald van BDB: <https://www.bdb.nl/default.aspx>
- ❖ Bouwkostenkompas. (2024). *Indexcijfers*. Opgehaald van Bouwkostenkompas: <https://www.bouwkostenkompas.nl/nl/indexcijfers/GWW>
- ❖ CBS. (2024). *Hoe hoog is de inflatie in Nederland?* Opgehaald van CBS: <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-economie/inflatie>
- ❖ Centraal Planbureau. (2024). *Macro Economische Verkenning 2025*. CPB.
- ❖ DNB. (2024). *De stand van onze economie*. Opgehaald van DNB: <https://www.dnb.nl/actuele-economische-vraagstukken/de-stand-van-onze-economie/>
- ❖ ING. (2024). *Outlook Nederland 2025: groei van achter de dijken*. Opgehaald van ING: <https://www.ing.nl/zakelijk/economie/nederland/outlook-nederlandse-economie>
- ❖ Metafoor. (2024). *Outlook Grondexploitaties 2025*. Almere: Metafoor RO.
- ❖ NVM. (2024). *Marktoverzicht regio Noord-Overijssel 3e kwartaal 2024*. Utrecht: NVM Brainbay.