



TAXATIE UITGIFTEPRIJZEN BOUWGROND WONINGBOUW GEMEENTE DALFSEN

1. Opdrachtschrijving en doel van de taxatie.

Aarnink Makelaars heeft op 13 april 2015 een opdracht van de gemeente Dalftsen ontvangen om een taxatie uit te voeren van uitgifteprijzen voor bouwgrond van woningbouw per kern en per woningtype in de gemeente Dalftsen. De kernen zijn: Dalftsen, Nieuwleusen, Hoonhorst, Lemelerveld en Oudleusen. De woningtypen zijn: vrijstaand, twee-onder-een-kap en rijwoningen.

De gemeente Dalftsen kan deze taxatiewaarden vervolgens gebruiken in haar onderzoek naar de toepassing van prijsdifferentiatie bij bouwgrond voor woningbouwkwavels in de gemeente.

Deze taxatie is uitgevoerd door de heer mr. E. (Etzo) Aarnink RMT, makelaar en taxateur onroerende zaken, lid NVM. Ingeschreven in het register van de Stichting Vastgoedcert, kamer Wonen, certificaat nummer RMT 07-121-3336.

2. Marktbeeld woningmarkt

Omstreeks 2008/2009 is de woningmarkt in een neerwaartse spiraal gekomen met sterk dalende prijzen en sterk afnemende aantallen verkopen. In 2013 is de markt aangetrokken en deze lijn zet zich door in 2014. Het eerste half jaar van 2015 is heel goed te noemen. In Nederland hebben de NVM makelaars in die periode 23% meer huizen verkocht dan een jaar geleden. Ook de verkoopprijzen stijgen licht. De algemene verwachtingen zijn dat de positieve tendens zal doorzetten. Het consumentenvertrouwen, de historisch lage hypotheekrente en een aantrekkelijke economie zijn belangrijke pijlers te noemen. De woningmarkt kent daarbij sterke regionale en plaatselijke verschillen. Algemeen kan gezegd worden dat in grote steden de woningmarkt beter is dan in perifere en plattelandsgebieden.

Ook de nieuwbouwmarkt trekt aan. In het vierde kwartaal van 2014 zijn er ruim 7700 woningen verkocht. Daarmee wordt het niveau van begin 2008 weer benaderd. Daarbij is de gemiddelde prijs van de verkochte nieuwbouwwoningen met 3.3% gestegen ten opzichte van het voorliggende kwartaal (**Bron: marktcijfers NVM d.d. 30 april 2015**). In het 2^e kwartaal is deze lijn doorgezet met meer transacties en licht stijgende prijzen.

Wanneer we de woningmarkt in de gemeente Dalftsen onderzoeken dan zien we eveneens dat er meer woningen verkocht worden. Echter de prijsontwikkeling blijft enigszins achter ten opzichte van de landelijke cijfers.

3. Grondprijzen per kern en woningtype

Huidige grondprijzen zijn in de gemeente Dalfsen:

Vrijstaand € 245 ex btw

2/1 kap € 202,70 ex btw

Rijwoning € 182,50 ex btw

Kern Dalfsen

De kern Dalfsen kenmerkt zich door het prima voorzieningenniveau en haar gunstige ligging ten opzichte van Zwolle. De woningmarkt in Zwolle is beduidend beter dan in Dalfsen, zowel in verkochte aantallen als wel in verkoopprijzen. In augustus staan in Zwolle 1467 woningen te koop en zijn er het afgelopen jaar 1400 woningen verkocht. In Dalfsen staan in augustus 197 woningen te koop en zijn er het afgelopen jaar 113 woningen verkocht. Het aantal verkochte woningen t.o.v. het aanbod is dus beduidend lager dan in Zwolle (bron Funda juli 2015). In het aandeel van de verhuizingen in Dalfsen komt 11% uit Zwolle. Overigens verhuist 50% van de mensen binnen de gemeente Dalfsen (bron NVM).

Vrijstaand

Het gemiddelde prijsniveau van recente transacties ligt tussen de € 300.000,- en € 350.000,-. Mede op grond van de bouwkosten voor vrijstaande huizen acht taxateur een gehanteerde grondprijs van € 250,- marktconform.

2/1 kap

Het gemiddelde prijsniveau van recente transacties ligt tussen de € 260.000,- en € 310.000,-. Daarbij laat de markt zien dat de prijzen van 2/1 kap woningen zich de laatste jaren positief ontwikkelen en er relatief veel 2/1 kap woningen worden verkocht. Taxateur acht dat de thans gehanteerde m2 prijs bijgesteld kan worden naar een niveau van € 223.

Rijwoning

Het gemiddelde prijsniveau van recente transacties ligt tussen de € 175.000,- en € 210.000,-. Op grond van de thans gehanteerde grondprijs alsmede de bouwkosten voor rijwoningen acht taxateur een gehanteerde grondprijs van € 185,- marktconform.

Nieuwleusen

De kern Nieuwleusen heeft het lastig. In augustus 2015 stonden er 137 woonhuizen te koop en zijn er het afgelopen jaar 52 woningen verkocht. Daarnaast is de invloedssfeer vanuit Zwolle kleiner dan in de kern Dalfsen. Dit vertaalt zich naar een lager prijspeil dan de kern Dalfsen.

Vrijstaand

Het gemiddelde prijsniveau van recente transacties ligt tussen de € 250.000,- en € 300.000,- Op grond van de thans geldende grondprijs alsmede de bouwkosten voor een vrijstaande woning acht taxateur de grondprijs aan de hoge kant. Taxateur acht een grondprijs van € 235,- marktconform.

2/1 kap

Het gemiddelde prijsniveau van recente transacties ligt tussen de € 210.000 en € 240.000,- Op grond van de huidige bouwkosten voor een 2/1 kap woning acht taxateur een grondprijs van € 205,- reeel.

Rijwoning

Het gemiddelde prijsniveau van recente transacties bevindt zich tussen de € 150.000,- en € 180.000,- Op grond van de thans gehanteerde grondprijs alsmede de bouwkosten voor een rijwoning acht taxateur een grondprijs € 182,50 marktconform.

Lemelerveld

Vrijstaand

Het gemiddelde prijsniveau van recente transacties ligt tussen de € 230.000,- en € 280.000,- Op grond van de thans geldende grondprijs alsmede de bouwkosten voor een vrijstaande woning acht taxateur de grondprijs aan de hoge kant. Taxateur acht een grondprijs van € 220,- marktconform.

2/1 kap

Het gemiddelde prijsniveau van recente transacties ligt tussen de € 215.000,- en € 250.000,- Op grond van de grondkosten alsmede de bouwkosten voor een 2/1 kapwoning acht taxateur de grondprijs aan de hoge kant. Taxateur acht een grondprijs van € 200,- marktconform.

Rijwoning

Het gemiddelde prijsniveau van recente transacties ligt tussen de € 167.000,- en € 200.000,- op grond van de thans geldende grondprijs alsmede de bouwkosten acht taxateur de grondprijs van € 182,50 marktconform.

Hoonhorst

Hoonhorst is een kleine kern binnen de gemeente Dalfsen. In augustus 2015 stonden er 14 woningen te koop. Wanneer we kijken naar het prijsniveau van de te koop staande woningen en de woningen die verkocht zijn het afgelopen jaar (8 woningen) zien we dat het prijsniveau aansluit bij de kern Dalfsen. Ondanks dat Hoonhorst een minder voorzieningenniveau heeft dan Dalfsen trekt de mooie bosrijke omgeving. De relatieve vele bekende Nederlanders zijn hier een mooi voorbeeld van.

Vrijstaand

Taxateur acht een grondprijs van € 250,-marktconform. Deze grondprijs is dus gelijk aan de grondprijs van Dalfsen.

2/1 kap

Taxateur acht een grondprijs van € 223,- reeel , gelijk aan Dalfsen, marktconform.

Rijwoning

Er is relatief weinig aanbod van rijwoningen in Hoonhorst. Taxateur geeft aan dat de grondprijs naar een niveau van € 185,- kan worden bijgesteld.

Oudleusen

Evenals Hoonhorst is Oudleusen een kleine kern binnen de gemeente. De markt in deze kern lijkt sterk verbonden met Nieuwleusen. De prijzen zijn lager dan in de kern Dalfsen en tevens is de verkoopbaarheid moeilijk. In augustus 2015 stonden er 8 woningen te koop en zijn er het afgelopen jaar 2 woningen verkocht. Oudleusen heeft in vergelijking met Nieuwleusen een minder voorzieningenniveau en daarom waardeert taxateur de prijzen van vrijstaande woningen en 2/1 kapwoningen af.

Vrijstaand

€ 220,-

2/1 kap

€ 200,-

Rijwoning

€ 182,50

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u een nadere toelichting wenst ben ik daar graag toe bereid.


Hoogachtend,

Mr. E. (Etzo) Aarnink RMT

NVM makelaar