

Gemeenteraad van Hengelo
Postbus 18
7550AA Hengelo

Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp	Zaaknummer	Uw kenmerk	Datum
Grondprijzen woningbouw 2022	3343720		5 januari 2022

Geachte heer/mevrouw,

Jaarlijks worden door het college de te hanteren uitgifteprijzen, voor het daarop volgende jaar, in een grondprijzennotitie vastgesteld. Voor de grondprijzen van 2022 hebben we adviesbureau Stec om een advies gevraagd.

We willen u graag consulteren over de grondprijzen voor particuliere woningbouw kavels voor volgend jaar.

Advies van adviesbureau Stec:

Voor kavels voor grondgebonden woningen hebben we het onderzoeksbureau Stec om advies gevraagd. Hierbij heeft Stec voor de verschillende woningbouwlocaties de m²-prijzen normatief residueel doorgerekend. Hierbij wordt de grondwaarde bepaald door de stichtingskosten (bouwkosten + bijkomende kosten) af te trekken van de VON-prijs. De conclusies uit het advies van Stec zijn overgenomen in de bijgevoegde Grondprijzennotitie Gemeente Hengelo 2022.

Wat heeft de woningmarkt het afgelopen jaar gedaan?

In het tweede kwartaal van 2021 waren de VON-prijzen alweer gestegen met maar liefst 20% en 21%, waarmee opnieuw een prijsrecord werd gevestigd. Ook de stichtingskosten zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. De directe bouwkosten (arbeid en materialen) stegen het afgelopen jaar met 1,5% tot 4%. Ook de aanbestedingsindex – de feitelijke prijs waarvoor werk wordt aangenomen door bouwers – ligt hoger dan de bouwkostenindex. Met name in het eerste halfjaar van 2021 zagen we een sterke stijging van de aanbestedingskosten (5,7%), om ze vervolgens in het 3e kwartaal van 2021 weer licht te zien dalen.

Grondprijzen particuliere woningbouw 2022

Kijkend naar het advies van Stec komen we bij de verschillende woningbouwlocaties op aanzienlijke prijsverhogingen uit.

Voor een groot deel heeft dit natuurlijk te maken met de marktontwikkeling in 2021 waarbij de VON-prijzen van bestaande woningen extreem zijn gestegen. Ook de stichtingskosten zijn het afgelopen jaar hard gestegen. Maar niet in dezelfde mate als de woningprijzen. Puur residueel rekenend zal de grondwaarde harder stijgen dan de VON-prijs van bestaande woningen op het moment dat de stijging van de stichtingskosten lager is dan de stijging van de VON-prijzen.

Daar komt bovenop dat we voor de jaren 2020 en 2021 de grondprijzen zeer behoudend in prijs hebben laten stijgen. De verwachting was dat de coronacrisis een negatief effect zou hebben op de marktontwikkeling. Dat het een positieve ontwikkeling zou gaan worden had niemand voorzien. Deze positieve ontwikkeling veroorzaakt nu een forse aanpassing in de grondprijzen omdat onze grondprijzen marktconform moeten zijn.

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres
Burgemeester van der
Dussenplein 1

E-mailadres
gemeente@hengelo.nl
Telefoonnummer
14-074

Concreet betekent dit dat geadviseerd wordt om:

- Voor Broek Noord te kiezen voor een prijsstijging van 26% in verhouding tot de prijzen van vergelijkbare kavels in Broek Oost.
- Voor Dalmeden een prijsstijging van 27% te hanteren. Waarbij voor de laatste kavels die op dit moment reeds in optie zijn, maar nog terug kunnen komen, de kavelprijzen in 2 stappen worden te verhogen. Na vaststelling van de Grondprijsnotitie een prijsstijging van 13% en per 1 juli een prijsstijging van 14%. Dit omdat het hier gaat om belangstellenden die zich al in 2021 als reserves achter deze kavels hebben laten plaatsen. Maar niet de mogelijkheid hadden een optie te nemen, omdat het kavel al in optie is bij een ander.
- Ook de prijzen van Stec met betrekking tot Beckum, De Marskant en de kavel aan de Willem de Clerqstraat over te nemen. Deze kavels moeten eveneens marktconform zijn en liggen in dezelfde lijn als Broek en Dalmeden. Maar omdat op deze locaties op dit moment geen kavels in de verkoop zijn, kan dit niet concreet worden uitgedrukt in een stijgingspercentage.

Waarom marktconform?

Om te beginnen zijn marktconforme prijzen geen keuze maar een verplichting. Gemeenten moeten op de grondmarkt voor de meeste functies zoals bedrijventerreinen, wonen en kantoren, marktconform handelen (Wet markt en Overheid).

Daar komt bij dat de prijsvorming op de woningmarkt nauwelijks wordt beïnvloed door de toevoeging van nieuwe woningen. Nieuwbouw vormt maar een klein deel van het jaarlijkse transactievolume, gemiddeld minder dan één procent. Daardoor is de prijs van nieuwbouw een afgeleide van de prijs van bestaande (koop)woningen. Nieuwbouw is dus prijsvolgend, niet prijszettend.

De ongekende prijsontwikkelingen die zich nu op de woningmarkt voordoen vertalen zich, via het marktmechanisme, 'automatisch' in een fors hogere grondprijzen voor kavels die de gemeente uitgeeft. Wanneer de gemeente zou besluiten om niet 'mee' te gaan met deze ontwikkeling, heeft dat tot gevolg dat de kopers van vrije kavels een bonus ontvangen doordat zij grond van de overheid kunnen kopen beneden de marktprijs.

Voordeel gemeente:

Door de adviezen van Stec over te nemen in de verschillende grondexploitaties ontstaat er een enorm financieel voordeel op de vastgestelde grondexploitaties van de lopende projecten. We verwachten een verbetering van € 12,2 miljoen in de projecten. Deze verbetering komt bij winstgevendende projecten (Dalmeden) jaarlijks gedeeltelijk binnen in de reserve grondexploitaties door de verplichte tussentijdse winstneming. Bij verliesgevendende projecten valt de voorziening lager uit. Dit zal echter pas aan het einde van de looptijd van het project definitief worden. Want het blijft een voorspelling. Het voordeel dat we dit jaar kunnen toevoegen aan de grondexploitaties kan over een onbepaalde tijd mogelijk weer teniet worden gedaan doordat de marktconforme prijs enorm daalt. We moeten rekening houden met het feit dat het grootste marktvoordeel niet in 2021 wordt ontvangen, maar dat deze verkopen en winstnemingen in de komende jaren plaats zullen gaan vinden. Het eventueel oormerken van deze voordelen, moet dan ook met enige terughoudendheid gedaan worden, om tegenvallers in de reserve grondexploitaties te kunnen blijven opvangen.

We zouden heel graag zien dat dit voordeel wordt ingezet bij het realiseren van woningen veelal in binnenstedelijk gebied die bijdragen aan de doelstellingen van onze woningbouwopgave. De gemeentelijke grondexploitaties voor goedkopere woningen in binnenstedelijk gebied zijn veelal verlieslatend. Dat komt omdat het aankopen van grond binnen de stadsgrenzen duurder is dan in agrarisch gebied. Binnenstedelijk moeten vaak ook extra kosten worden gemaakt voor sloop van opstallen en sanering van de bodem. Aan de opbrengstenkant van de grondexploitatie wordt voor bouwkavels van goedkopere woningen minder ontvangen dan wanneer er dure huizen worden

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres

Burgemeester van der
Dussenplein 1

E-mailadres

gemeente@hengelo.nl

Telefoonnummer

14-074

Bladnummer

3

Zaaknummer Uw kenmerk

3343720

ontwikkeld. Voor deze 'onrendabele top' is de gemeente aangewezen op eigen middelen en reserves of bijdragen van andere overheden (Rijk, provincie).

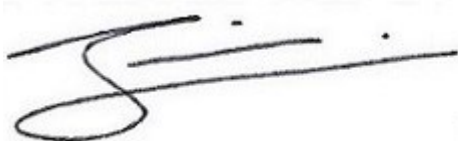
Daarom is het college voornemens om jaarlijks bij de herzieningen van de grondexploitaties (na afweging van de risico's) suggesties te doen voor eventuele oormerking van het ontvangen voordeel veroorzaakt door de enorme prijsstijging.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Hengelo,

de secretaris,

de burgemeester,



De heer J. Eshuis



De heer S.W.J.G Schelberg

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres

Burgemeester van der
Dussenplein 1

E-mailadres

gemeente@hengelo.nl

Telefoonnummer

14-074



Actualisatie grondprijzen 2022 Hengelo

Stec Groep aan gemeente Hengelo

Erik de Leve, David van Doesburg & Job Wevers
23 december 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Uw situatie en vragen.....	3
1.2	Onze aanpak	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Prijsadviezen wonen	4
2.1	Reken met residuele grondwaarden van € 305 tot € 480 per m ²	4
2.2	VON-prijzen liggen tussen € 2.275 en € 4.685 per m ² gbo.....	5
2.3	Stichtingskosten bedragen € 1.255 tot € 1.740 per m ² bvo	6
2.4	Ga voor de VON-prijzen uit van een toename van 3 - 6% in de komende twee jaar.....	7
2.5	Reken met een stijging van de stichtingskosten van circa 4%.....	7
3	Woningmarkt-ontwikkelingen	9
3.1	Woningbouwproductie stabiel, sterke dynamiek woningmarkt	9
3.2	Transactieprizen bestaande bouw liggen in Hengelo tussen € 1.820 en € 3.060 per m ² gbo	10
3.3	VON-prijzen van nieuwbouw liggen in de gemeente Hengelo en omgeving tussen de € 2.331 en € 3.739 per m ² gbo	11
4	Prijsadvies bedrijventerreinen	12
4.1	Marktontwikkeling bedrijventerreinen	12
4.2	Grondprijsadvies bedrijventerreinen	13
4.3	Comparatieve analyse	16
5	Prijsadvies overig	17
	Bijlage A: locatieprofielen wonen	18
	Bijlage B: locatieprofielen bedrijventerreinen	24
	Bijlage C: Transacties	29
	Bijlage D: Referenties	31
	Bijlage E: Stichtingskosten	34
	Bijlage F: Referenties zendmasten en nuts	35

1 Inleiding

1.1 Uw situatie en vragen

In 2017 hebben we u geadviseerd over grondwaarden in Hengelo voor diverse woningtypes in verschillende projecten voor 2018. Sindsdien is er veel veranderd: Covid-19, veranderende wet- en regelgeving, een sterker dan verwacht economisch herstel en een zeer hoge druk op de woningmarkt (inclusief prijsopdrijvend effect). Voor uw grondprijsbeleid wilt u graag een actualisatie van de grondwaarden voor de woningbouw, bedrijventerreinen en enkele specifieke functies. Ons rapport en bevindingen wilt u gebruiken voor de gemeentelijke grondprijzennota voor 2022.

Het gaat om grondopbrengsten, genormeerd residueel bepaald aan de hand van ingeschatte, marktconforme VON-prijzen of commerciële waardes en actuele bouw- en bijkomende kosten. Het betreft nu zowel nieuwe als 'bekende' locaties uit ons vorige onderzoek. Voor de locaties wilt u beschikken over actuele input en marktgegevens: de VON-prijzen, commerciële waardes en huuropbrengsten, de kosten voor bouwmaterialen en arbeid en opslagen/bijkomende kosten.

1.2 Onze aanpak

Allereerst bepalen we reële VON-waarden voor de met u afgestemde woningtypen op de locaties in Hengelo. 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 tot een residuele grondprijs te komen. Aanvullend brengen we recente en te verwachten woningmarktontwikkelingen voor u in beeld. Hetzelfde doen we voor de bedrijvenlocaties. We brengen daarnaast comparatief in beeld wat voor enkele overige functies de grondprijzen zijn die andere gemeenten rekenen.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 geven we eerst onze prijsadviezen voor wonen. 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 woningmarktontwikkelingen (VON-prijsindexering). In hoofdstuk 4 geven we het prijsadvies voor bedrijventerreinen, gevolgd door overige functies in hoofdstuk 5. In de bijlagen vindt u de achtergrondgegevens waar we onze adviezen op hebben gebaseerd.

2 Prijsadviezen wonen

2.1 Reken met residuele grondwaarden van € 305 tot € 480 per m²

De aangegeven grondwaarden in deze paragraaf zijn residueel berekend. De berekening staat weergegeven in onderstaande tabel. Voor eind 2021 komen we voor de verschillende woningtypen uit op grondwaarden die variëren van € 305 tot € 480 per vierkante meter kavel, exclusief btw. De grondwaarde per vierkante meter is afhankelijk van woningtype, kavelgrootte en projectlocatie. In de paragrafen hierna zetten we uiteen hoe we op basis van VON-waarden en stichtingskosten tot deze residuele grondwaarden zijn gekomen.

Tabel 1: residuele grondprijzen per vierkante meter kavel in Hengelo

Projectlocatie	Type	Gbo m ²	Kavel	VON per m ² gbo	Residuele grondwaarde excl. btw	Prijs per m ² kavel (excl. btw)
Dalmeden	Vrijstaand	180 m ²	400 m ²	€ 3.450	€ 188.700	€ 460 – € 480
	Vrijstaand	200 m ²	600 m ²	€ 3.780	€ 263.900	€ 430 – € 450
	Vrijstaand	250 m ²	800 m ²	€ 3.845	€ 344.200	€ 420 – € 440
	Vrijstaand	250 m ²	1.000 m ²	€ 4.160	€ 408.700	€ 400 – € 420
	Vrijstaand	250 m ²	1.200 m ²	€ 4.455	€ 470.000	€ 375 – € 395
	Vrijstaand	280 m ²	1.500 m ²	€ 4.685	€ 580.000	€ 410 – € 430
Het Broek Noord	Vrijstaand	180 m ²	450 m ²	€ 3.450	€ 188.700	€ 410 – € 430
	Vrijstaand	200 m ²	600 m ²	€ 3.635	€ 240.300	€ 390 – € 410
Beckum	Rijwoning	125m ²	130m ²	€ 2.275	€ 50.300	€ 375 – € 395
	Rijwoning	150 m ²	180 m ²	€ 2.350	€ 69.700	€ 375 – € 395
	Drie-onder-een-kap/rijwoning	150 m ²	180 m ²	€ 2.650	€ 66.200	€ 360 – € 380
	Twee-onder-een-kap	170 m ²	280 m ²	€ 2.850	€ 95.700	€ 330 – € 350
	Vrijstaand	180 m ²	600 m ²	€ 3.750	€ 233.300	€ 380 – € 400
	Vrijstaand	200 m ²	600 m ²	€ 3.650	€ 242.700	€ 395 – € 415
Marskant	Herenhuis	210 m ²	150 m ²	€ 2.900	€ 73.400	€ 480 – € 500
	Vrijstaand	200 m ²	500 m ²	€ 3.500	€ 217.900	€ 425 – € 445
Willem de Cleqstraat	Vrijstaand	180 m ²	408 m ²	€ 3.300	€ 166.400	€ 400 – € 420
De Verbinding	Rijwoning	125 m ²	150 m ²	€ 2.450	€ 68.400	€ 445 – € 465
	Twee-onder-een-kap	150 m ²	250 m ²	€ 2.800	€ 78.300	€ 305 – € 325

Bron: Stec Groep (2021). Kolom 5 en 7 zijn afgerond op vijftallen. Kolom 6 is afgerond op honderdtallen.

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 is als volgt: van de VON-prijs (opbrengsten) trekken we de btw af. Daarna trekken we nog de stichtingskosten van de VON-prijs af. De waarde van de grond resteert: het residu of de residuele waarde.

Figuur 1: 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 van de woningen gebruiken we een breed spectrum aan bronnen. In paragraaf 2.2 (VON-waarden) en 2.3 (stichtingskosten) gaan we hier nader op in.

2.2 VON-prijzen liggen tussen € 2.275 en € 4.685 per m² gbo

Uitgangspunt voor de residuele grondwaardebepaling is de marktconforme VON-prijs per woningtype in Hengelo. We komen tot onderstaande VON-prijzen in een marge van € 2.275 tot € 4.685 per m² gbo door rekening te houden met de kwaliteiten van de locaties, de plannen en de woningen zelf.

Tabel 2: VON-prijsniveau Hengelo, oktober 2021

Projectlocatie	Type	Gbo m ²	Kavel	VON per m ² gbo	VON-prijs totaal (incl. btw)	VON-prijs totaal (excl. btw)
Dalmeden	Vrijstaand	180 m ²	400 m ²	€ 3.450	€ 621.000	€ 513.200
	Vrijstaand	200 m ²	600 m ²	€ 3.780	€ 755.600	€ 624.500
	Vrijstaand	250 m ²	800 m ²	€ 3.845	€ 961.800	€ 794.900
	Vrijstaand	250 m ²	1.000 m ²	€ 4.160	€ 1.039.900	€ 859.400
	Vrijstaand	250 m ²	1.200 m ²	€ 4.455	€ 1.114.100	€ 920.700
	Vrijstaand	280 m ²	1.500 m ²	€ 4.685	€ 1.312.400	€ 1.084.600
Het Broek Noord	Vrijstaand	180 m ²	450 m ²	€ 3.450	€ 621.000	€ 513.200
	Vrijstaand	200 m ²	600 m ²	€ 3.635	€ 727.100	€ 600.900
Beckum	Rijwoning	125 m ²	130 m ²	€ 2.275	€ 284.400	€ 235.000
	Rijwoning	150 m ²	180 m ²	€ 2.350	€ 352.500	€ 291.300
	Drie-onder-een-kap/rijwoning	150 m ²	180 m ²	€ 2.650	€ 397.500	€ 328.500
	Twee-onder-een-kap	170 m ²	280 m ²	€ 2.850	€ 484.500	€ 400.400
	Vrijstaand	180 m ²	600 m ²	€ 3.750	€ 675.000	€ 557.900
	Vrijstaand	200 m ²	600 m ²	€ 3.650	€ 730.000	€ 603.300
Marskant	Herenhuis	210 m ²	150 m ²	€ 2.900	€ 609.000	€ 503.300
	Vrijstaand	200 m ²	500 m ²	€ 3.500	€ 700.000	€ 578.500
Willem de Cleqstraat	Vrijstaand	180 m ²	408 m ²	€ 3.300	€ 594.000	€ 490.900
De Verbinding	Rijwoning	125 m ²	150 m ²	€ 2.450	€ 306.300	€ 253.100
	Twee-onder-een-kap	150 m ²	250 m ²	€ 2.800	€ 420.000	€ 347.100

Bron: Stec Groep (2021). Kolom 5 is afgerond op vijftallen. Kolom 6 en 7 zijn afgerond op honderdtallen.

De prijsadviezen zijn tot stand gekomen door een analyse van verschillende gegevensbronnen waaronder CBS, Funda, Jaap, Huizenzoeker, het kadaster en NVM-transactiedata. Hierna volgt de gehanteerde werkwijze in het kort:

1. Referenties zijn afkomstig uit het huidige bestaande woningaanbod (Huizenzoeker, Jaap en Funda) en gerealiseerde transactiepreizen van NVM over de afgelopen twaalf maanden.
2. Binnen de beschikbare data uit Jaap (overzicht bijlage tabel D1) is specifiek gekeken naar de gegevens (oppervlak, kaveloppervlak, woningtype en vraagprijzen).
3. Binnen gegevens van het kadaster is ook gekeken naar specifieke transacties (woninggrootte, kavelgrootte, woningtype, moment van transactie et cetera).

4. We corrigeerden de uitkomsten (uit punt 1, 2 en 3) handmatig om de uitspringers eruit te halen. Dit is gebaseerd op logische overgangen tussen prijsklassen en typen, verschil in kwaliteit tussen locaties en op marktgevoel en bureauexpertise.
5. Voor de vaststelling van de prijzen hebben we ook rekening gehouden met de ontwikkeling in de transactiepreisen op NVM-regioniveau en de transacties van NVM (gemiddelde stijging of daling) voor de specifieke projectgebieden binnen de gemeente Hengelo. De NVM-transactiegegevens (op postcodeniveau) vindt u in bijlage C.
6. Naast deze referentiebronnen is ook gekeken naar prijsniveaus van specifieke referentiewoningen en -projecten en deze zijn ook meegenomen voor de bepaling van ons prijsadvies. Een overzicht van referentiewoningen vindt u in tabel D2 en D3.

2.3 Stichtingskosten bedragen € 1.255 tot € 1.740 per m² bvo

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

Op basis van deze woningtypen en de daarbij bijbehorende woonoppervlakten (zie volgende tabel), vinden we (gemiddelde) stichtingskosten van € 1.255 tot € 1.740 per m² bvo realistisch. We rekenen per type met (gemiddelde) vormfactoren van 80 - 85% en bijkomende kosten van 23,6%. Dit percentage 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 vierkante meter bvo of vormfactoren anders zijn.

Tabel 3: stichtingskosten (bouw- en bijkomend exclusief btw) Hengelo, oktober 2021

Projectlocatie	Type	Gbo m ²	Vorm-factor	Bvo m ²	Bouw-kosten/m ² bvo	Bijkomen d/m ² bvo (23,6%)	Totaal kosten/m ² bvo	Totale stichtings-kosten
Dalmeden	Vrijstaand	180 m ²	80%	225 m ²	€ 1.165	€ 275	€ 1.440	€ 324.500
	Vrijstaand	200 m ²	80%	250 m ²	€ 1.165	€ 275	€ 1.440	€ 360.600
	Vrijstaand	250 m ²	80%	313 m ²	€ 1.165	€ 275	€ 1.440	€ 450.800
	Vrijstaand	250 m ²	80%	313 m ²	€ 1.165	€ 275	€ 1.440	€ 450.800
	Vrijstaand	250 m ²	80%	313 m ²	€ 1.165	€ 275	€ 1.440	€ 450.800
	Vrijstaand	280 m ²	80%	350 m ²	€ 1.165	€ 275	€ 1.440	€ 504.800
Het Broek Noord	Vrijstaand	180 m ²	80%	225 m ²	€ 1.165	€ 275	€ 1.440	€ 324.500
	Vrijstaand	200 m ²	80%	250 m ²	€ 1.165	€ 275	€ 1.440	€ 360.600
Beckum	Rijwoning	125 m ²	80%	147 m ²	€ 1.015	€ 240	€ 1.255	€ 184.700
	Rijwoning	150 m ²	85%	176 m ²	€ 1.015	€ 240	€ 1.255	€ 221.600
	Drie-onder-een-kap/rijwoning	150 m ²	82%	183 m ²	€ 1.160	€ 275	€ 1.435	€ 262.300
	Twee-onder-een-kap	170 m ²	80%	213 m ²	€ 1.160	€ 275	€ 1.435	€ 304.700
	Vrijstaand	180 m ²	80%	225 m ²	€ 1.165	€ 275	€ 1.440	€ 324.500
	Vrijstaand	200 m ²	80%	250 m ²	€ 1.165	€ 275	€ 1.440	€ 360.600
Marskant	Herenhuis	210 m ²	85%	247 m ²	€ 1.410	€ 330	€ 1.740	€ 430.000
	Vrijstaand	200 m ²	80%	250 m ²	€ 1.165	€ 275	€ 1.440	€ 360.600
Willem de Cleqstraat	Vrijstaand	180 m ²	80%	225 m ²	€ 1.165	€ 275	€ 1.440	€ 324.500
De Verbinding	Rijwoning	125 m ²	85%	147 m ²	€ 1.015	€ 240	€ 1.255	€ 184.700
	Twee-onder-een-kap	150 m ²	80%	188 m ²	€ 1.160	€ 275	€ 1.435	€ 268.800

Bron: Bouwkostenkompas (2021), Stec Groep (2021). Kolom 6, 7 en 8 zij afgerond op vijftallen. Kolom 9 is afgerond op honderdtallen.

2.4 Ga voor de VON-prijzen uit van een toename van 3 - 6% in de komende twee jaar

De woningprijsontwikkeling in Hengelo vertoonde de afgelopen jaren een zeer sterk stijgende lijn vergelijkbaar met de prijsstijging op landsniveau. Met name in 2021 zien we (tot en met het 3^e kwartaal) een zeer sterke toename van de prijzen ten opzichte van een jaar eerder (+15,4% op basis van NVM-gegevens).

Volgens verschillende prognoses (zie tabel 8) zet deze stijging de komende jaren door in Nederland. We zien wel dat de toename naar verwachting afvlakt. Onder andere een toenemende hypotheekrente ligt hieraan ten grondslag. Historisch gezien is deze prijsstijging echter nog steeds hoog. De prijsontwikkeling in de gemeente Hengelo was de afgelopen jaren iets beneden gemiddeld. Om die reden schatten we voor de komende twee jaar de prijsontwikkeling in de prognose voor Hengelo licht beneden het landelijke gemiddelde landsniveau. We baseren ons hierbij op de woningprijzen van de bestaande bouw. Doorgaans volgen de prijzen voor nieuwbouw de prijzen van de bestaande bouw (maar ligt de prijs van nieuwbouwwoningen iets hoger vanwege het kwaliteitsverschil met (verouderde) bestaande woningen).

Tabel 4: historische en geprognosticeerde VON-prijzen woningen Hengelo en Nederland

	2019	2020	2021*	2022	2023
Woningprijzen woningen Hengelo	7,7%	6,7%	15,4%	6,0%	3,0%
Woningprijzen woningen Nederland	7,2%	8,6%	17,5%	7,0%	3,5%
Op basis van	CBS	CBS	NVM	ABN AMRO, DNB, ING, Rabobank	DNB, ABN AMRO

Bron: NVM (2021), CBS (2021, cijfers 2019-2020), Rabobank (2021), ING (2021), ABN AMRO (2021), DNB (2021). Afgerond op decimalen.

*Voor de historische prijsontwikkeling van 2021 is de periode 4^e kwartaal 2020 tot en met 3^e kwartaal 2021 gehanteerd.

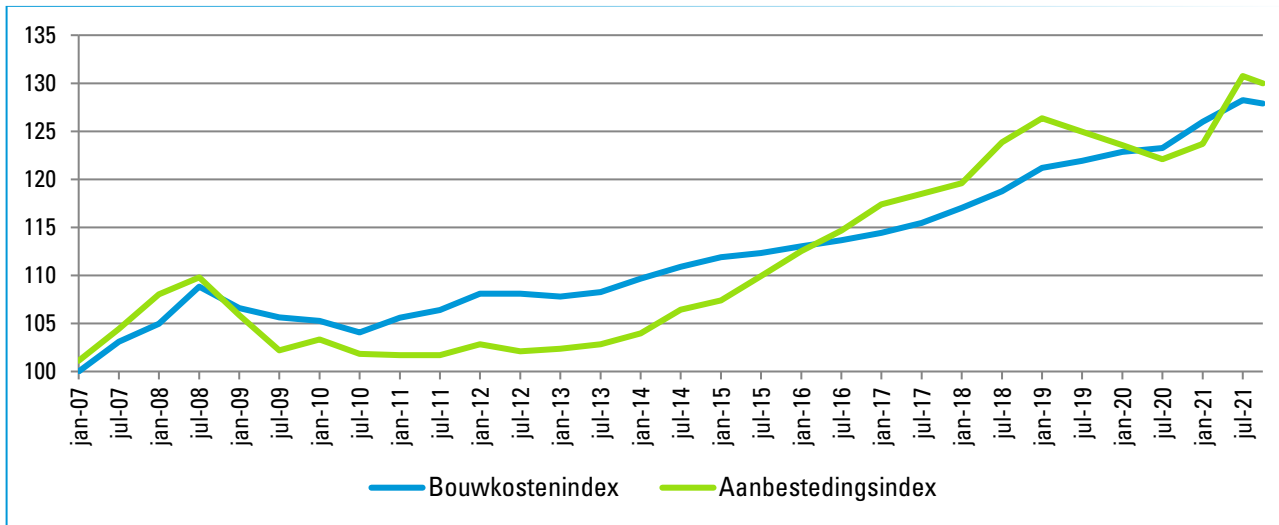
2.5 Reken met een stijging van de stichtingskosten van circa 4%

De stichtingskosten zijn de afgelopen jaren sterk gestegen (zie onderstaande figuur). Beide indexen zijn gedurende de crisis op de woningmarkt gedaald, maar kennen sinds circa 2011 een stijgende lijn. De directe bouwkosten (arbeid en materialen) stegen het afgelopen jaar met 1,5% (oktober 2021 ten opzichte van januari 2021) tot 4% (juli 2021 ten opzichte van juni 2020). Dit verschil komt door een lichte daling van de bouwkosten in het 3^e kwartaal van 2021. De coronacrisis heeft zijn impact gehad op deze kosten. De prijs van bouwmaterialen is door stillegging van de productie namelijk sterk toegenomen. De verwachting was dat tegelijkertijd de woningmarkt zou afkoelen, maar het tegenovergestelde was waar.

Net als in de hoogconjunctuur van voor de crisis ligt nu ook de aanbestedingsindex – de feitelijke prijs waarvoor werk wordt aangenomen door bouwers – weer hoger dan de bouwkostenindex. Dit is een teken van druk op de markt. In de crisisperiode was de onderhandelingspositie van ontwikkelaars en zelfbouwers sterk, wat de aanneemsom drukte. Daardoor gingen aannemers meer met componentenbouw en andere innovatieve bouwprocessen en methodes werken. Door de toegenomen druk op de woningbouw is de onderhandelingspositie van aannemers inmiddels versterkt waardoor de aanneemsommen en daarmee de totale stichtingskosten weer hoger liggen. Met name in het eerste halfjaar van 2021 zagen we een sterke stijging van de aanbestedingskosten (5,7%), om ze vervolgens in het 3^e kwartaal van 2021 weer licht te zien dalen.

Een blijvende schaarste op de woningmarkt, de markt voor materiaal/grondstoffen en strengere regels rond duurzaamheid zullen ook de komende jaren nog hun impact hebben op de stichtingskosten. Om die reden gaan we uit van een toename van 4% voor de komende twee jaar. We verwachten overigens wel een dependend effect door innovaties in de bouw.

Figuur 2: ontwikkeling bouwkosten en aanbestedingsindex 2007 – oktober 2021 (2007 = 100)



Bron: bouwkostenkompas.nl (oktober 2021), bewerking Stec Groep (2021).

3 Woningmarkt-ontwikkelingen

3.1 Woningbouwproductie stabiel, sterke dynamiek woningmarkt

Woningbouwproductie afgelopen jaren relatief stabiel, met piek in 2012

Onderstaande tabel bevat gegevens over de woningvoorraad 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 nog voorlopig en enkel beschikbaar tot en met het 3^e kwartaal. We zien een relatief stabiele woningbouwproductie met een duidelijke piek in het aantal nieuwbouwwoningen in 2019 en een piek in het aantal overige toevoegingen (onder andere transformatie) in 2018. In het meest recente jaar 2021 is de nieuwbouwproductie vergelijkbaar met voorgaande jaren. Door een relatief laag aantal overige toevoegingen en veel overige onttrekkingen valt het saldo van de woningvoorraad wel relatief laag uit.

Tabel 5: mutaties woningvoorraad gemeente Hengelo 2016 - 3e kwartaal 2021

	2016	2017	2018	2019	2020	2021*
Beginstand voorraad	37.888	37.908	38.169	38.373	38.701	38.903
Nieuwbouwwoningen	189	144	134	354	141	134
Overige toevoeging	63	142	152	104	84	40
Sloopwoningen	152	21	77	4	8	9
Overige onttrekking	83	10	7	128	16	50
Correctie	3	6	2	2	1	-2
Saldo voorraad	20	261	204	328	202	113
Eindstand voorraad	37.908	38.169	38.373	38.701	38.903	38.978

Bron: CBS (2021, cijfers 2016-2021). *Voorlopige cijfers en enkel nog beschikbaar tot en met het 3^e kwartaal.

Sterke dynamiek woningmarkt

Onderstaande tabel geeft het aantal te koop staande en verkochte woningen per woningtype weer. We zien vooral veel aanbod en verkochte woningen bij tussenwoningen en Twee-onder-een-kapwoningen. 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 hoekwoningen en juist zeer hoog voor ruime appartementen (meer dan 80 m²).

Tabel 6: te koop staande en verkochte aantal woningen per type, gemeente Hengelo

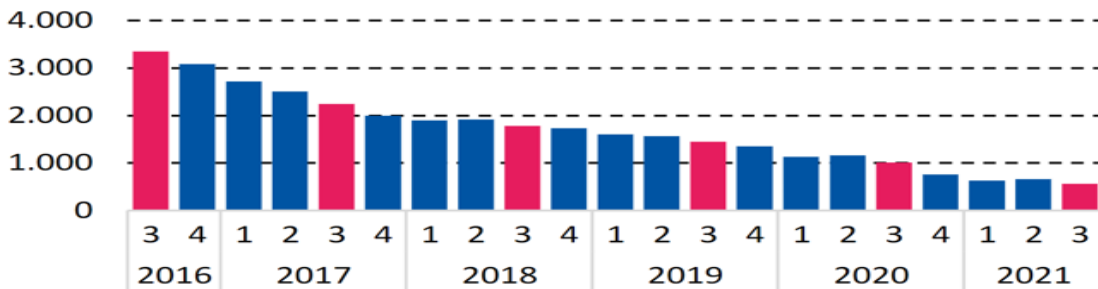
Woningtype	Te koop	Aandeel	Verkocht	Aandeel	Totaal	Aandeel	Ratio*
Tussenwoning	50	19%	266	28%	316	26%	0,19
Hoekwoningen	16	6%	128	14%	144	12%	0,13
Twee-onder-een-kapwoningen	43	16%	269	28%	312	26%	0,16
Vrijstaande woningen	37	14%	170	18%	207	17%	0,22
Appartement t/m 80 m ²	19	7%	40	4%	59	5%	0,48
Appartement vanaf 80 m ²	102	38%	71	8%	173	14%	1,44
Totaal	267	100%	944	100%	1211	100%	0,28

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

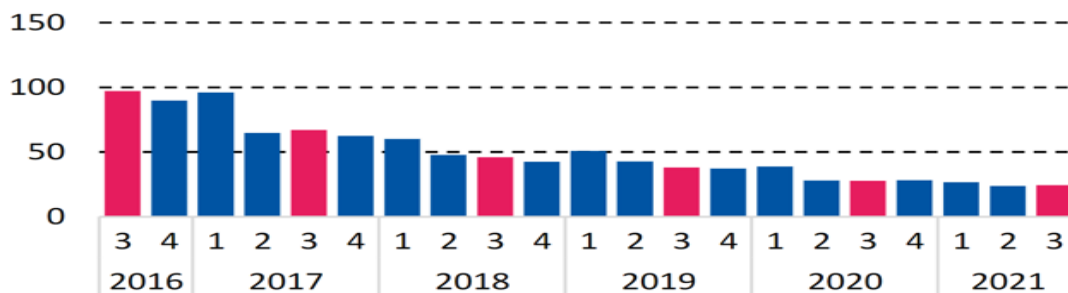
Ook onderstaande NVM-gegevens (onderstaande figuur, COROP-regio Twente) tonen een sterke dynamiek en krapte op de woningmarkt. We zien een afname in te koop staande woningen, een daling in de verkooptijd en een stijging van de transactieprijs (per vierkante meter) in de afgelopen kwartalen.

Figuur 3: NVM-woningmarktgegevens COROP-regio Twente, 3^e kwartaal 2016 – 3^e kwartaal 2021

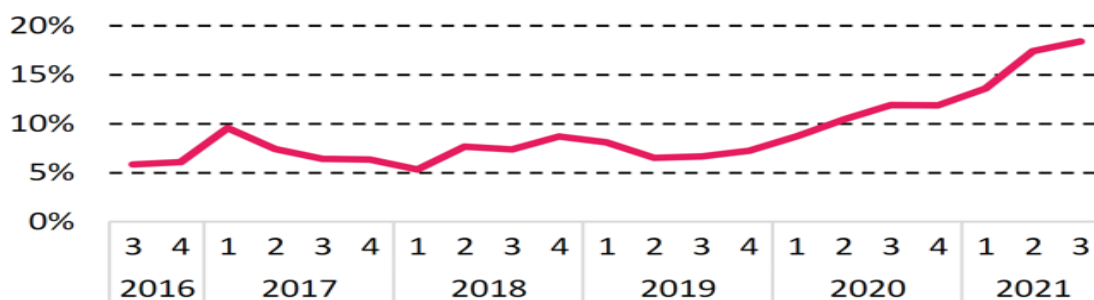
Aantal in aanbod



Verkooptijd in dagen



Vierkante meterprijsontwikkeling



Bron: NVM (oktober 2021), regio Twente

3.2 Transactiepreizen bestaande bouw liggen in Hengelo tussen € 1.820 en € 3.060 per m² gbo

Op basis van NVM-gegevens hebben we de gemiddelde transactiepreizen per vierkante meter voor verschillende woningtypen in beeld gebracht voor de gemeente Hengelo en de diverse postcodegebieden waartoe de projectlocaties behoren. Zie bijlage C. Het valt op dat de transactieprijs met name in postcodegebied 7559 (Dalmeden en Het Broek Noord) relatief hoog ligt ten opzichte van het gemeentelijk gemiddelde. Daarentegen ligt de gemiddelde transactieprijs per vierkante meter gbo in postcodegebied 7553 (Tuindorpschool en De Verbinding) dan weer relatief laag. Hier houden we rekening mee in onze VON-prijzenbepaling. De door ons geschatte VON-prijzen per vierkante meter zijn hoger dan de gemiddelde transactiepreizen uit deze NVM-gegevens. Dit is te verklaren doordat ook veel transacties van verouderde panden plaatsvinden. De prijzen van nieuwbouwwoningen schatten we hoger in.

3.3 VON-prijzen van nieuwbouw liggen in de gemeente Hengelo en omgeving tussen de € 2.331 en € 3.739 per m² gbo

We hebben ook nieuwbouwreferenties in de gemeente en omliggende gemeenten gebruikt, zie tabel D2 en D3. We zien bij deze nieuwbouwwoningen grote verschillen in de prijs per vierkante meter gbo, afhankelijk van het woningtype, bvo, kaveloppervlakte en locatie. Rekening houdend met deze verschillen komen we voor de projectlocaties in dit advies uit op vergelijkbare grondprijzen.

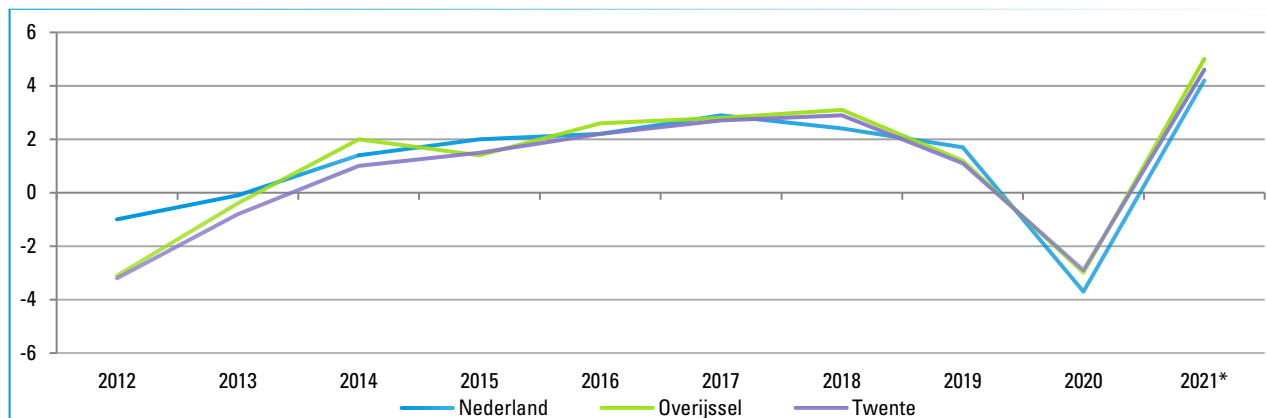
4 Prijsadvies bedrijventerreinen

4.1 Marktontwikkeling bedrijventerreinen

Twente kent sterk economisch herstel na coronacrisis

Sinds 2012 kent de regio Twente een vergelijkbare economische groei als de rest van Overijssel, die een zelfde patroon volgt als de landelijke ontwikkeling. De coronacrisis heeft in Twente een minder sterke impact gehad dan in enkele andere regio's in Nederland, maar ook hier daalde het bbp in 2020 stevig. Inmiddels kent Twente een stevig economisch herstel en is de economie volgens het CBS (2021) zelfs al 1% gegroeid ten opzichte van 2019. Dit is meer dan in de overige Overijsselse regio's. Ook in de economische prognose van de Rabobank (2021) wordt een stevige economische groei over het hele jaar 2021 geschat (ongeveer 4,6%). Dit is een half procent hoger dan het landelijk aandeel.

Figuur 4: economische groei naar regio (volumemutaties bbp, in %)



Bron: CBS (2020), cijfers 2011-2020, Rabobank (2021), bewerking Stec Groep (2021). *Prognose van de Rabobank, nog niet gestoeld op daadwerkelijke cijfers.

Opname bedrijfsruimtemarkt in 2020 relatief laag, in 2021 weer gemiddelde opname verwacht

In de periode 2016-2021 werd in de gemeente Hengelo circa 18% van het totale aantal vierkante meters bedrijfsruimte in de regio Twente opgenomen (Stichting Vastgoedrapportage Twente, 2021). In 2019 lag dit aandeel opvallend hoog met 26% (circa 100.000 m²). Mede hierdoor lag de opname in 2020 juist relatief laag met 13% (33.000 m²). In 2021 lijkt er weer een gemiddelde opname van bedrijfsruimte in Hengelo plaats te vinden. In de eerste helft van 2021 is inmiddels 25.000 m² opgenomen. Het aanbod aan bedrijfsruimte neemt sinds 2016 geleidelijk steeds verder af. Waar in 2016 nog circa 160.000 m² werd aangeboden is dit in de eerste helft van 2021 nog slechts 58.100 m².

Grootste sectoren zijn in herstel, impact coronacrisis nog steeds voelbaar

Het hiervoor geschetste beeld zien we terug als we inzoomen op verschillende bedrijfstakken. Veel sectoren hebben inmiddels weer een hogere toegevoegde waarde dan in het 2e kwartaal van 2019 (vóór de coronacrisis). Voor industriële bedrijven ligt deze groei bijvoorbeeld inmiddels op ongeveer +4%. De sector 'handel, vervoer en horeca' heeft nog een lagere toegevoegde waarde dan in 2019 maar is het afgelopen jaar (2^e kwartaal 2021 ten opzichte van het 2^e kwartaal 2020) het hardst gegroeid van alle sectoren (+15,6%). We zien echter dat bijvoorbeeld het bedrijfsleven in de cultuursector nog lang niet op het oude niveau zit (-30,3%).

4.2 Grondprijzadvies bedrijventerreinen

Reken met grondprijs van € 140 - € 270 per m² exclusief btw, zeer afhankelijk van locatie en type gebouw

In onderstaande tabellen zijn de marktconforme grondprijzen voor kavels op bedrijventerreinen in Hengelo weergegeven. De prijzen zijn residueel berekend. 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 grondprijzbeleid wordt intensief en zorgvuldig ruimtegebruik gestimuleerd.

Tabel 7: residuele grondprijzberekening kavels bedrijventerreinen

Terrein	Type	Huurprijs	Vormfactor	BAR	Stichtingskosten	Residuele grondprijs
Gezondheidspark	Hoogwaardig	€ 66 per m ²	0,9	5,1%	€ 950	€ 205 - € 220
Oosterveld	Standaard	€ 55 per m ²	0,9	5,8%	€ 710	€ 140 - € 150
	Hoogwaardig	€ 60 per m ²	0,9	5,8%	€ 750	€ 165 - € 175
Kanaalzone – Hart van Zuid	Standaard	€ 55 per m ²	0,9	5,8%	€ 710	€ 140 - € 150
Westermaat Campus	Standaard	€ 56 per m ²	0,9	5,6%	€ 720	€ 175 - € 185
	Hoogwaardig	€ 67 per m ²	0,9	5,0%	€ 950	€ 260 - € 270
Westermaat De Veldkamp	Standaard	€ 55 per m ²	0,9	5,5%	€ 730	€ 160 - € 170
	Hoogwaardig	€ 61 per m ²	0,9	5,8%	€ 770	€ 180 - € 190

Bron: Stec Groep (2021).

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.

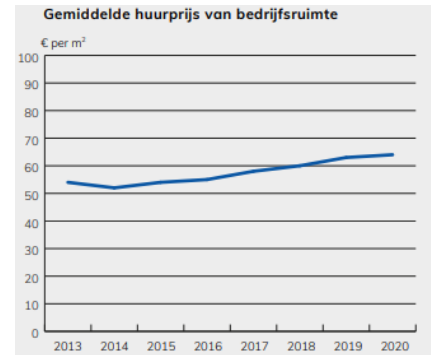
Met de residuele waarde methode kan, afhankelijk van de marktomstandigheden en de gewenste bestemming, de verdien capaciteit van een stuk grond vastgesteld worden. Deze methode doet meer recht aan verschillen in commerciële waarde voor specifieke typen vastgoed op bedrijventerreinen of specifieke bedrijventerreinen.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

De berekening is gemaakt op basis van actuele transactie prijzen en van 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.

Ontwikkeling huurprijzen

De landelijke huurprijzen voor bedrijfsruimten, die al sinds 2014 een stijgende lijn vertonen, gingen ook in 2021 omhoog. De gemiddelde vierkante meter prijs voor bedrijfsruimte ligt (landelijk gezien) rond € 63. Hiermee is de prijs met circa 23% gestegen sinds 2014. Dit is het gevolg van de toenemende schaarste aan geschikt aanbod in specifieke segmenten van de markt en het grotere aandeel nieuwbouw. In het landelijk beeld van de huurprijsontwikkeling vallen uiteraard ook minder courante panden met automatisch een lagere huurprijs. Het is dan ook van belang onderscheid te maken in eersteklas-, minder courant- en ouder vastgoed.

Figuur 5: ontwikkeling huurprijzen bedrijfstvastgoed in Nederland



Bron: NVM, Commercieel vastgoed (2021).

Lokale verdieping huurprijzen

De landelijke huurprijzen geven een indicatie van de huren. Met name de stijging van de huurprijzen is relevant. Voor een goed grondprijzadvies is echter een lokaal beeld noodzakelijk waarbij de gemiddelde huurprijs voor bedrijfstvastgoed per gemeente in beeld is gebracht. Uitgaande van de historische huurprijzen over de afgelopen vijf jaar in de gemeente Hengelo zien we een gemiddelde huurprijs van circa € 55 per m² meter (Bron: Vastgoeddata, 2021).

Voor de actuele huurprijzen maken we gebruik van bronnen zoals Funda in Business, aangevuld met lokale bedrijfsmakelaars. Hieruit blijkt dat momenteel de gemiddelde huurprijs van vastgoed in de gemeente Hengelo tussen de € 55 en € 65 ligt, afhankelijk van het type vastgoed en de ligging hiervan. Hiermee liggen de huurprijzen van bedrijfstvastgoed licht onder het landelijk gemiddelde.

Bruto aanvangsrendementen (BAR) en beleggingswaarde

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

Het BAR voor bedrijfsruimte loopt medio 2021 uiteen van 4% voor eersteklas vastgoed op de beste plekken tot circa 10% voor vastgoed op minder aantrekkelijke logistieke locaties. Het gemiddelde BAR voor bedrijfstvastgoed in Oost-Nederland lag volgens Colliers eind 2020 rond de 6,5%. Het BAR voor Oost-Nederland lag medio 2021 tussen 4,5 en 8,5%. Voor bestaand vastgoed op modale locaties is sinds eind 2015 ook een dalende tendens zichtbaar.

Tabel 8: gemiddeld BAR bedrijfstvastgoed regio Oost-Nederland

Landsdeel	V.o.n. in %	Q2 2021		Q2 2020	
		Van	Tot	Van	Tot
Oost	Beste locaties	4,50	6,75	4,75	7,00
Oost	Overige locaties	5,75	8,00	6,00	8,5

Bron: Colliers (2020).

Op basis van bovenstaande inzichten en onze bureau-expertise en kennis van de regionale bedrijfstruimtemarkt gaan we voor Hengelo uit van een aanvangsrendement tussen 5,0% en 5,8%.

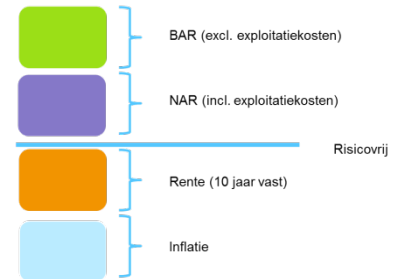
THEORETISCHE BENADERING BRUTO AANVANGSRENDEMENTEN

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

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

Een BAR geeft aan hoe risicovol de investering is. Hoe hoger de BAR hoe risicovoller. Hoe lager de BAR hoe risicoarmer de investering. Daarnaast houdt de BAR verband met inflatie en met de rente. Vanuit een investeerder geredeneerd maakt hij de afweging om in vastgoed te investeren onder meer door (1) deze te vergelijken met het rendement op alternatieve investeringen en (2) een risico-inschatting van de investering te maken waarbij lokale marktomstandigheden in sterke mate bepalend zijn.

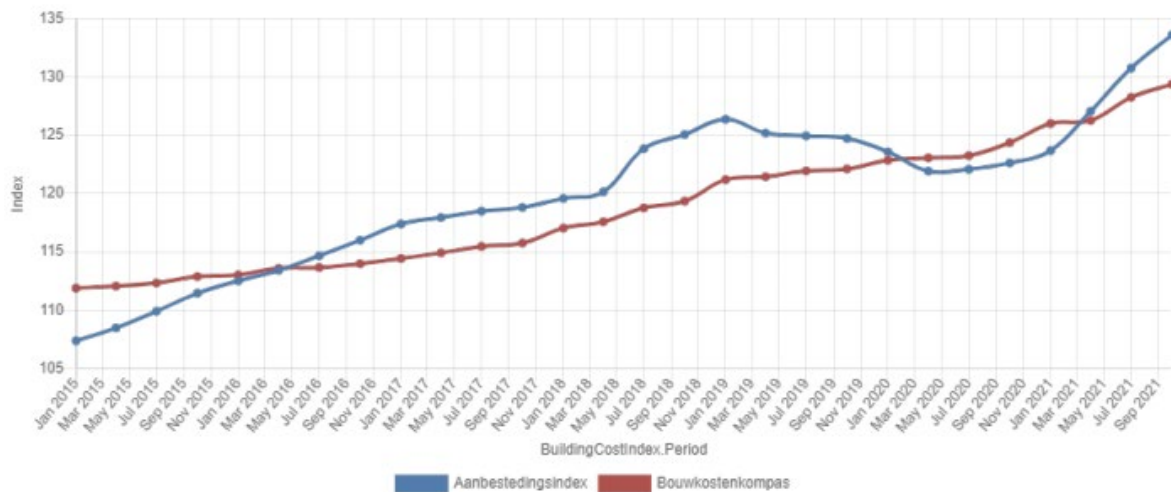
Van inflatie naar BAR



Bouwkosten blijven stijgen, sterke toename door tekort aan bouwmaterialen

De bouwkosten- en aanbestedingsindex stijgen vanaf 2013. In 2016 is de aanbestedingsindex voor het eerst boven de bouwkostenindex uitgekomen. Dat verschil is in enkele daaropvolgende jaren nog groter geweest. Dit betekent dat er inmiddels al enkele jaren sprake is van opwaartse prijsdruk door volle orderportefeuilles bij bouwende partijen. Door het coronavirus is te zien dat de bouwkostenindex in het 2e kwartaal van 2020 weer boven de aanbestedingsindex uitkwam, maar dat deze inmiddels – mede ook door het grote tekort aan bouwmaterialen – weer onder de aanbestedingsindex ligt.

Figuur 6: ontwikkeling bouwkosten voor utiliteitsbouw (2007 = 100)



Bron: Bouwkostenkompas (2021).

Bouwkosten bedrijfstvastgoed met circa 20% gestegen sinds 2015

De stichtingskosten (bouwkosten inclusief bijkomende kosten) van een bedrijfspand (met een basisafwerkingsniveau) in Hengelo bedragen volgens Bouwkostenkompas momenteel zo'n € 750 per m². Voor hoogwaardiger vastgoed ligt de prijs rond de € 900 per m² en voor panden met een lager afwerkingsniveau op € 700 per m². We merken daarbij op dat we in de markt zien dat de door Bouwkostenkompas gehanteerde cijfers vaak aan de hoge kant zijn. Gerealiseerde bouwkosten neigen dan ook vaker naar de kosten die worden weergegeven voor het lage afwerkingsniveau.

Tabel 9: bouwkosten bedrijfspanden en distributiecentra

Type vastgoed	Indicatief beeld	Laag	Basis	Hoog
Bedrijfspannd (<2.000 m ² met kantoor)		€ 710	€ 750	€ 910
Opslagloods (<5.000 m ²)		€ 620	€ 670	€ 790
Distributiecentrum (< 5.000 m ²)		€ 830	€ 920	€ 1.100

Bron: Bouwkostenkompas (2021) en bureauexpertise Stec Groep (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 Hengelo gaan we uit van stichtingskosten (bouw- en bijkomende kosten) in een bandbreedte van € 700 tot € 950 per vierkante meter afhankelijk van het type gebouw.

4.3 Comparatieve analyse

Tenslotte vergelijken we de geadviseerde grondprijzen met omliggende gemeenten in de regio Twente. Te zien is dat de geadviseerde prijzen zich in een hoog segment bevinden van direct uitgeefbaar bedrijventerrein ten opzichte van andere Twentse gemeenten. Dit kan onderbouwd worden aan de hand van de gunstige ligging van de Hengelose bedrijventerreinen en het hoogwaardige type bedrijfsgebouw dat op enkele bedrijventerreinen in Hengelo gerealiseerd wordt.

Tabel 10: Minimale en maximale verkoopprijs bedrijventerrein in overige Twentse gemeenten, 2021

Gemeente	Minimaal	Maximaal
Almelo	€ 100	€ 150
Borne	€ 155	€ 180
Dinkelland	€ 80	€ 100
Enschede	€ 117	€ 169
Haaksbergen	€ 67	€ 150
Hellendoorn	€ 94	€ 135
Hof van Twente	€ 90	€ 120
Oldenzaal	€ 135	€ 165
Rijssen-Holten	€ 105	€ 120
Twenterand	€ 70	€ 125
Wierden	€ 80	€ 135

Bron: Stichting Vastgoedrapportage Twente (2021).

5 Prijsadvies overig

Zendmasten

Voor de bepaling van de grondprijs voor zendmasten gaan we uit van een langdurige overeenkomst voor de vestiging van een recht van opstal (voor tien jaar of langer). Per provider (het is mogelijk meerdere providers gebruik te laten maken van één zendmast) kunt u een jaarlijkse retributie of huurprijs rekenen van € 6.500 tot € 7.000. We adviseren dan ook uw huidige jaarlijkse retributie van € 6.650,00 per zendmast te handhaven voor 2022.

Bij twee units van één provider per zendmast, adviseren we u voor de tweede een tarief van 50% te rekenen van de jaarlijkse retributie (€ 3.250 tot € 3.500). We adviseren u de retributie jaarlijks te indexeren met de CPI van het CBS, waarbij de indexatie van de retributie echter nooit tot een daling van de jaarlijkse afdracht kan leiden: de retributie-indexatie bedraagt minimaal 0%. We baseren ons hiervoor op de grondprijzbrieven en nota's van diverse gemeenten, zie tabel F1.

Overige nutsvoorzieningen

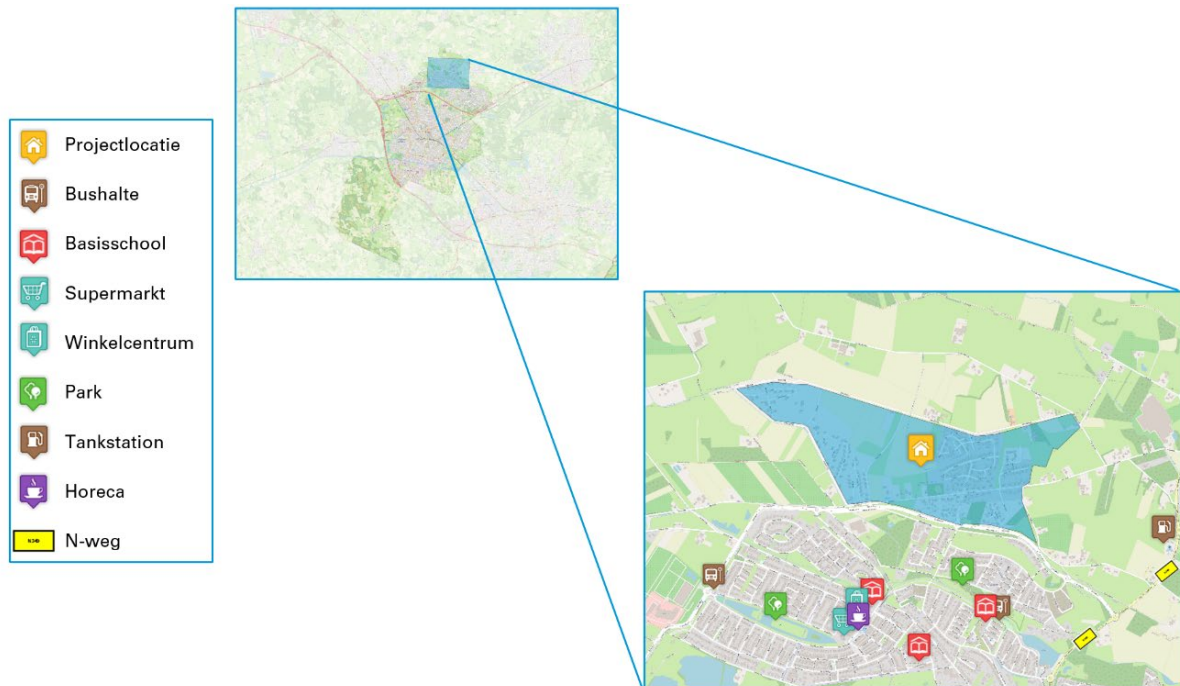
Voor nutsvoorzieningen (transformatorstations, gasreguleerstations, glasvezelstations en overige) kunt u een grondprijs tussen € 200 - € 250 per m² rekenen, exclusief btw en overige bijkomende kosten. Hanteer hierbij een minimumbedrag om de transactiekosten te dekken. We baseren ons hiervoor op de grondprijzbrieven en nota's van diverse gemeenten, zie tabel F2.

In uw huidige grondprijznotitie rekent u een grondprijs van € 258 per m² voor nutsvoorzieningen. Hiermee ligt uw huidige grondprijs boven de grondprijzen die omliggende gemeenten (waarvan een grondprijs bekend is) vragen voor nutsvoorzieningen. We adviseren dan ook uw grondprijzen voor nutsvoorzieningen in 2022 niet te laten stijgen ten opzichte van 2021.

Bijlage A: locatieprofielen wonen

A1. Projectprofiel Dalmeden

Locatie en voorzieningen



SWOT

Sterkten (S)

- **Autobereikbaarheid is goed.** De oprit van de snelweg A1 is in circa zes minuten bereikbaar.
- **Unieke landelijke uitstraling.** De uitleglocatie Dalmeden is omgeven door het groene landschap van de regio Twente waarmee het zich onderscheidt van veel andere wijken in Hengelo.
- **Rust en ruimte.** De ligging aan de rand van de stad zorgt voor een rustige en ruim opgezette woonwijk.

Zwakten (W)

- **Beperkt voorzieningenaanbod.** Voor voorzieningen zijn inwoners van Dalmeden aangewezen op het naastgelegen Deurningen of de wijk Vossenbelt. Ook daar is het voorzieningenaanbod echter redelijk beperkt.
- **OV-bereikbaarheid is matig.** De dichtstbijzijnde bushalte is circa twintig minuten lopen. Het centraal station van Hengelo is pas in 35 minuten te bereiken.

Kansen (O)

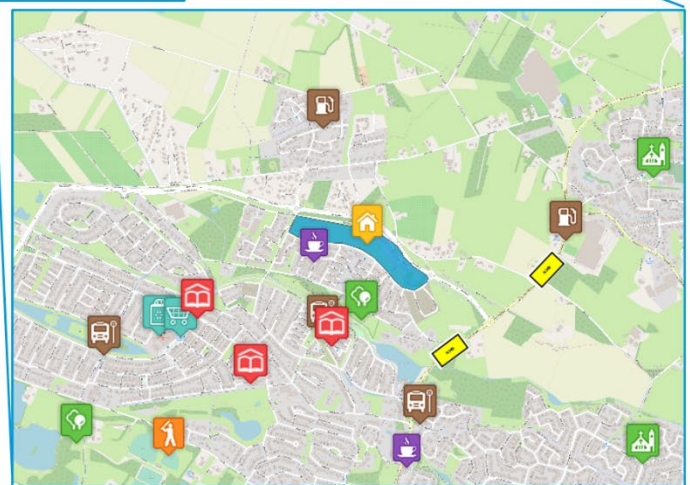
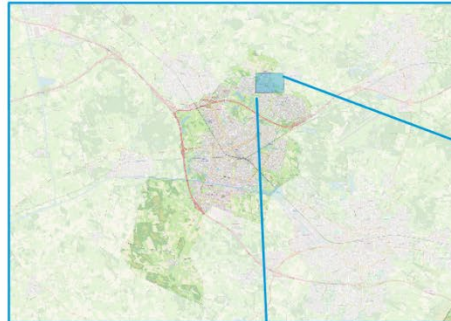
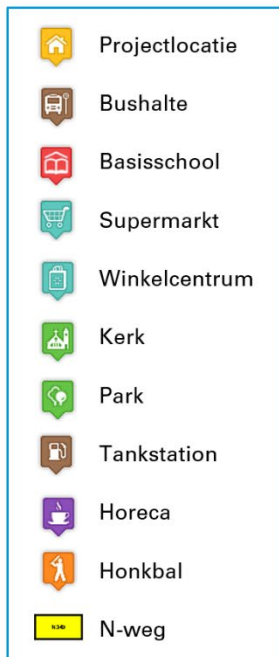
- **Uitleglocatie onderscheidt zich van andere nieuwbouwprojecten in Hengelo.** Met een landelijke uitstraling onderscheidt dit project zich van veel andere nieuwbouwprojecten in Hengelo die grotendeels binnenstedelijk plaatsvinden. Dit zorgt voor een betere concurrentiepositie voor Dalmeden.

Bedreigingen (T)

- **Beperkt voorzieningenaanbod sluit slecht aan op wensen sterk vergrijzende bevolking.** De bevolking van Hengelo vergriest snel. Wanneer ouderen willen verhuizen wensen zij graag dichtbij (zorg)voorzieningen te wonen. In Dalmeden is het voorzieningenaanbod echter nog beperkt. Om ook aan de wensen van deze doelgroep te voldoen is daarom een ruimer voorzieningenaanbod benodigd.

A2. Projectprofiel Het Broek Noord

Locatie en voorzieningen



SWOT

Sterkten (S)

- **Autobereikbaarheid is goed.** De oprit van de snelweg A1 is in circa zes minuten bereikbaar.
- **Ruim aanbod aan basisscholen.** Enkele basisscholen liggen dichtbij de projectlocatie en zijn lopend/met de fiets bereikbaar. De woonwijk Vossenbelt is daarnaast kindvriendelijk opgezet wat zorgt voor een veilige route richting school.
- **Winkelcentrum Slangenbeek is redelijk dichtbij.** Qua verdere voorzieningen zijn inwoners van Het Broek Noord met name aangewezen op het winkelcentrum Slangenbeek. Deze bevindt zich op circa tien minuten lopen.

Zwakten (W)

- **OV-bereikbaarheid is matig.** De dichtstbijzijnde bushalte is vijf minuten lopen, echter is het centraal station van Hengelo pas in circa 25 minuten bereikbaar. De bus gaat tevens maar eenmaal in het half uur.
- **Stedelijke voorzieningen relatief ver weg.** De stedelijke voorzieningen van Hengelo zijn relatief ver weg. Zo is het stadscentrum nog twintig minuten fietsen.

Kansen (O)

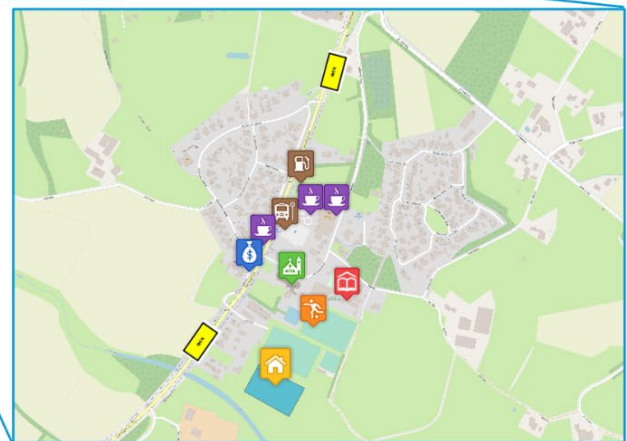
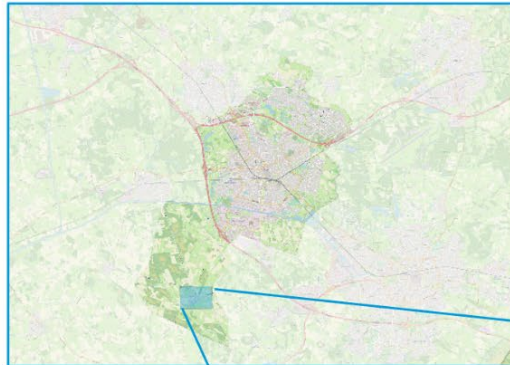
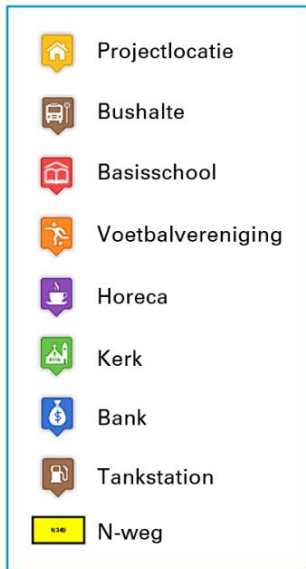
- **Zet in op gezinnen die suburbaan wensen te wonen.** De locatie van Het Broek Noord biedt vooral voordelen voor huishoudens die suburbaan wensen te wonen. De veilige leefomgeving, nabijheid van basisscholen en ruim opgezette projectlocatie bieden vooral kansen om te voorzien in de behoefte van gezinnen.

Bedreigingen (T)

- **Nieuwbouw in Dalmeden is sterk concurrerend met deze locatie.** Ook op de nabijgelegen uitleglocatie Dalmeden wordt de komende jaren veel nieuwbouw gerealiseerd. Hier wordt gedeeltelijk in dezelfde behoeftes voorzien en is daarmee sterk concurrerend met deze projectlocatie.

A3. Projectprofiel Beckum

Locatie en voorzieningen



SWOT

Sterkten (S)

- **Autobereikbaarheid is goed.** De oprit van de snelweg A35 is in circa vijf minuten bereikbaar.
- **Groene en rustige leefomgeving.** De kern Beckum ligt buiten de stedelijke leefomgeving van de stad Hengelo. Hierdoor onderscheidt het zich door de rust, een groene omgeving en een dorps woonklimaat.
- **OV-bereikbaarheid is redelijk.** Ondanks de ligging buiten de stad Hengelo is de OV-bereikbaarheid beter dan van enkele andere projectlocaties. Zo is de dichtstbijzijnde bushalte twee minuten lopen en is het centraal station in circa vijftien minuten bereikbaar. Wel rijdt de bus maar eenmaal per dertig minuten.

Zwakten (W)

- **Voorzieningenaanbod is beperkt.** De kern Beckum kent weinig voorzieningen, zeker in vergelijking met de stad Hengelo. Zo is er bijvoorbeeld geen supermarkt in Beckum. Om toch in de dagelijkse boodschappen te voldoen moet men daarom vijf kilometer rijden (circa vijftien minuten fietsen).
- **Stadscentrum van Hengelo relatief ver weg.** Naast dagelijkse voorzieningen zijn ook de stedelijke voorzieningen van Hengelo (zoals het theater, museum en detailhandel) relatief ver weg. Het stadscentrum van Hengelo is circa dertig minuten fietsen en vijftien minuten rijden.

Kansen (O)

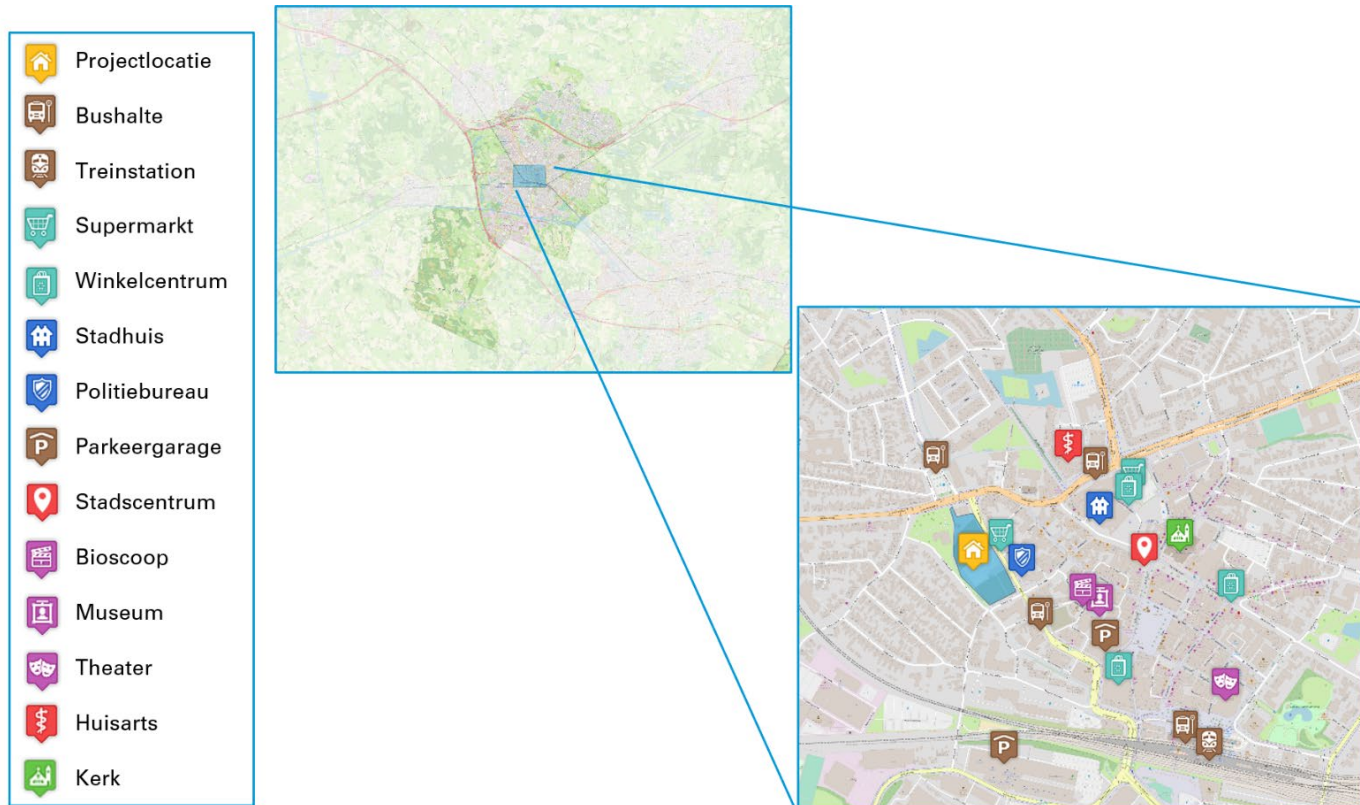
- **Zet in op huishoudens die dorps willen wonen.** De projectlocatie in Beckum onderscheidt zich van overige nieuwbouwprojecten door zijn dorps woonklimaat met een eigen dorpscentrum. Dit kunnen ook uitleglocaties rond Hengelo niet bieden.
- **Projectlocatie biedt kansen voor behouden jongere huishoudens in de eigen kern.** Veel jongeren in Beckum vertrekken door te weinig woningaanbod in de eigen kern. Starterswoningen en levensloopbestendige woningen (die zorgen voor doorstroming in de bestaande voorraad) bieden kansen om deze jongeren te behouden.

Bedreigingen (T)

- **Voorzieningenaanbod in gevaar door vergrijzende bevolking Beckum.** De kern Beckum vergrijsd sterk. Dit heeft invloed op de aanwezige voorzieningen in Beckum. Zo kennen de sportverenigingen, basisschool en horeca een mogelijke terugloop van het aantal leden/gebruikers.

A4. Projectprofiel Marskant

Locatie en voorzieningen



SWOT

Sterkten (S)

- **Autobereikbaarheid is goed.** De oprit van de snelweg A35 is in circa zeven minuten bereikbaar.
- **Ruim aanbod voorzieningen.** Het stadscentrum van Hengelo ligt dicht bij deze projectlocatie. Hierdoor is een ruim aanbod aan dagelijkse- en niet-dagelijkse voorzieningen op loopafstand bereikbaar.
- **OV-bereikbaarheid is goed.** Het centraal station van Hengelo bevindt zich op slechts zes minuten lopen.

Zwakten (W)

- **Basisscholen relatief ver weg.** Ondanks de stedelijke ligging van de projectlocatie zijn basisscholen relatief ver weg. Dit komt met name door de sluiting van de Willemschool in het projectgebied.
- **Drukke leefomgeving.** De omgeving kenmerkt zich door veel stadse drukte en relatief weinig (recreatief) groen in vergelijking met enkele andere projectlocaties.

Kansen (O)

- **Zet in op oudere doelgroepen.** Hengelo vergrijsd sterk de komende jaren. Deze projectlocatie biedt kansen om in de behoefte van ouderen te voorzien. Zij wensen vaker in de nabijheid van (zorg)voorzieningen te wonen. Deze locatie kan hen dat bieden. Zet daarom in op levensloopbestendige producten.

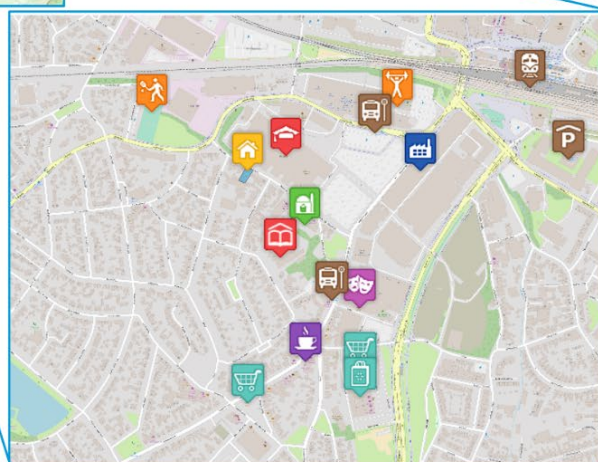
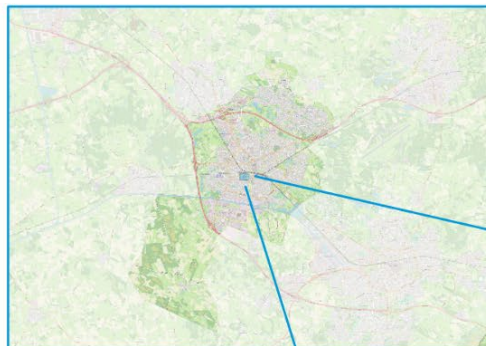
Bedreigingen (T)

- **Winkelleegstand gevaar voor leefbaarheid stadscentrum.** De binnenstad van Hengelo kent een hoge winkelleegstand van bijna 20%. Wanneer onvoldoende maatregelen genomen worden kan dit leiden tot een achteruitgang van de leefbaarheid in het stadscentrum en omliggende buurten.

A5. Projectprofiel Willem de Cleqstraat

Locatie en voorzieningen

	Projectlocatie
	Bushalte
	Treinstation
	Parkeergarage
	Horeca
	Basisschool
	ROC
	Moskee
	Tennisvereniging
	Sportschool
	Supermarkt
	Winkelcentrum
	Theater
	Bedrijventerrein



SWOT

Sterkten (S)

- **Autobereikbaarheid is goed.** De oprit van de snelweg A1 is in circa zes minuten bereikbaar.
- **Ruim aanbod voorzieningen.** Vanaf de projectlocatie is het twaalf minuten lopen naar het stadscentrum met veel dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen. Daarnaast is winkelcentrum Esrein dichtbij gelegen.
- **OV-bereikbaarheid is goed.** Het centraal station van Hengelo bevindt zich op slechts acht minuten lopen.

Zwakten (W)

- **Ligging tegenover ROC van Twente.** De projectlocatie kijkt uit op het ROC van Twente die veel MBO-studenten huisvest. Deze grote stroom aan studenten kan zorgen voor geluids- en parkeeroverlast.
- **Weinig groen in leefomgeving.** De omgeving van de projectlocatie kenmerkt zich door relatief weinig (recreatief) groen in vergelijking met enkele andere projectlocaties.

Kansen (O)

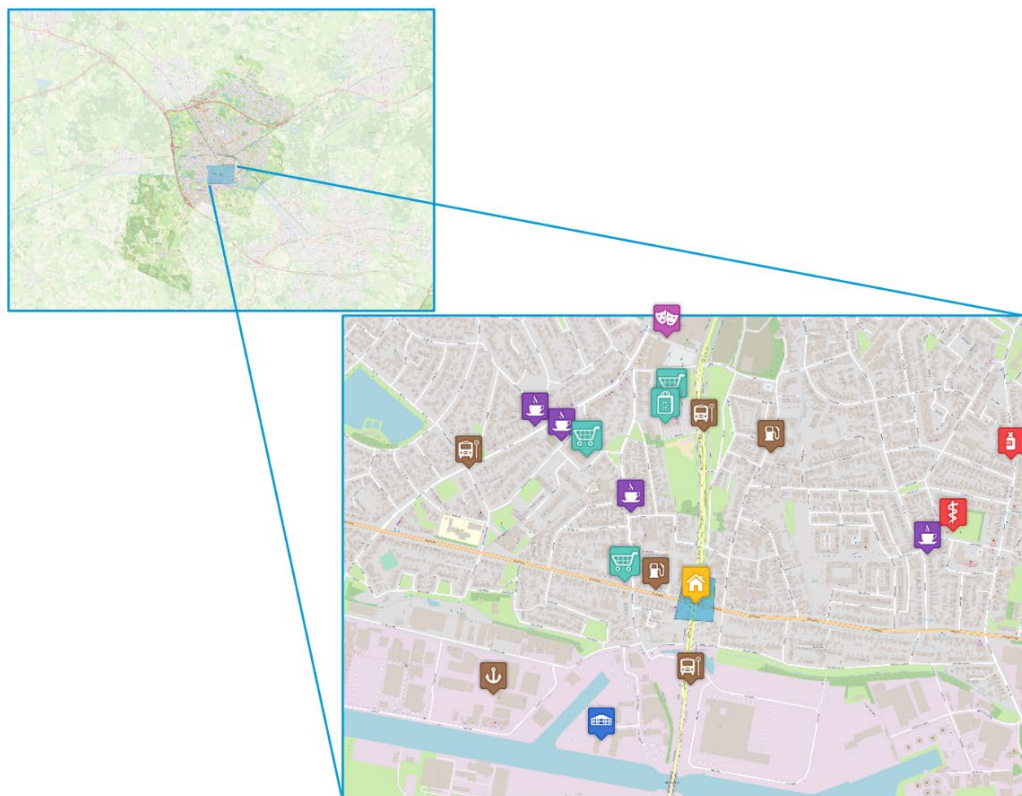
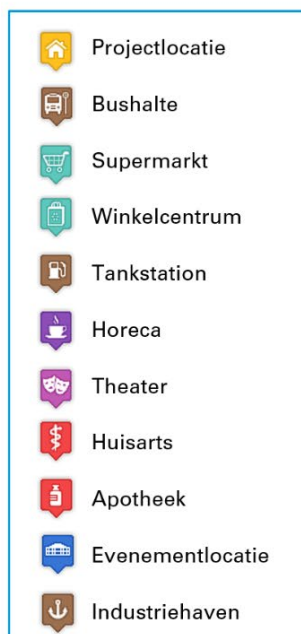
- **Sluit aan bij karakter van Tuindorp 't Lansink.** De projectlocatie bevindt zich in Tuindorp 't Lansink waarvan het grootste deel is aangewezen als bescherm dorpsgezicht. Wanneer men bij deze projectlocatie aansluit op deze bouwstijl kan een brede doelgroep worden aangesproken die graag in deze karakteristieke buurt wil wonen.

Bedreigingen (T)

- **Renovatie moskee kan voor extra overlast zorgen.** De moskee aan dezelfde straat als deze projectlocatie ondergaat een stevige renovatie. Zo wordt het gebouw verhoogd en moet het gebouw ook in meer bezoekers kunnen voorzien. Het hogere aantal bezoekers kan voor extra verkeers-, parkeer- en geluidshinder in de straat zorgen.

A6. Projectprofiel De Verbinding

Locatie en voorzieningen



SWOT

Sterkten (S)

- **Autobereikbaarheid is redelijk.** De oprit van de snelweg A35 is in negen minuten bereikbaar.
- **Voorzieningenaanbod is goed.** Het winkelcentrum Esrein ligt op circa zes minuten lopen vanaf de projectlocatie. Verder bevinden zich nog andere detailhandelszaken op loopafstand vanaf de projectlocatie. Verder bevindt het stadscentrum zich op circa zeven minuten fietsen.

Zwakten (W)

- **Drukke leefomgeving.** De projectlocatie bevindt zich aan de drukke kruising Breemarsweg/Laan Hart van Zuid. Dit kan voor geluidsoverlast en een drukke perceptie van de leefomgeving zorgen.
- **Nabijheid Industrierrein Twentekanaal Noord.** De projectlocatie bevindt zich aan de 'poort' van industrierrein Twentekanaal Noord. Hierdoor kan men overlast van (vracht)verkeer ondervinden.

Kansen (O)









- **Profiteer mee van de grootschalige ontwikkelingen in Hart van Zuid.** Het stadsdeel Hart van Zuid is onderhevig aan veel nieuwe ontwikkelingen waarbij wordt ingezet op vernieuwing met oog voor het industriële verleden. Dit maakt de locatie interessant voor mensen die graag in de stad leven en op zoek zijn naar een eigentijds karakter. Sluit daarom op deze projectlocatie hierop aan om deze doelgroep te kunnen bedienen.

Bedreigingen (T)

- **Ontwikkelingen zorgen voor onduidelijkheid rond toekomstig leefklimaat.** De verwachte ontwikkelingen en daarnaast bestaande drukte van (vracht)verkeer zorgen dat het toekomstige leefklimaat van de projectlocatie nog onduidelijk is. Dit kan mogelijk geïnteresseerden afschrikken.









Bijlage B: locatieprofielen bedrijventerreinen

Gezondheidspark

Gezondheidspark										
Profiel	<ul style="list-style-type: none"> Thematisch bedrijventerrein gericht op gezondheidszorg met hoogwaardige uitstraling 									
Locatie en impressie										
Omvang	Bruto oppervlakte 43 ha					Netto uitgegeven 20 ha				
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Multimodaliteit			 OV-bereikbaarheid			
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Barge	Rail	Niet aanwezig	Bus	Trein	
Bestemmingsplan mogelijkheden	 Milieucategorie			 Bouwhoogte			 Bebouwingspercentage			
	t/m 3.1			Maximaal 32 meter			100%			









Bron: toekomstbestendigheidsonderzoek Stec Groep (2020).

Oosterveld

Oosterveld									
Profiel	<ul style="list-style-type: none"> • Regulier-gemengd bedrijventerrein met nog uitgeefbare kavels • Mix ven regulier-gemengd em hoogwaardig bedrijfsvastgoed • Ondanks ligging langs A1 geen zichtlocatie door groenstrook langs terrein 								
Locatie en impressie									
Omvang	Bruto oppervlakte 27 ha					Netto uitgegeven 9 ha			
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Multimodaliteit			 OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Barge	Rail	Niet aanwezig	Bus	Trein
Bestemmingsplan mogelijkheden	 Milieucategorie			 Bouwhoogte			 Bebouwingspercentage		
	t/m 3.2			Maximaal 24 meter			70%		

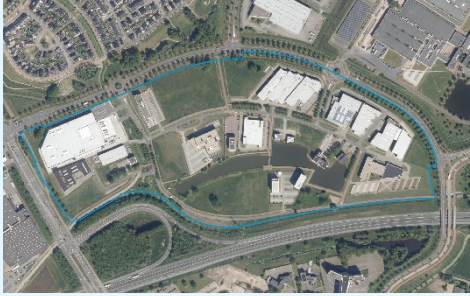







Bron: toekomstbestendigheidsonderzoek Stec Groep (2020).

Twentekanaal Noord (inclusief Kanaalzone – Hart van Zuid)

Twentekanaal Noord										
Profiel	<ul style="list-style-type: none"> Grootschalig watergebonden bedrijventerrein met een functionele uitstraling 									
Locatie en impressie										
Omvang	Bruto oppervlakte 70 ha					Netto uitgegeven 53 ha				
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Multimodaliteit			 OV-bereikbaarheid			
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Barge	Rail	Niet aanwezig	Bus	Trein	
Bestemmingsplan mogelijkheden	 Milieucategorie			 Bouwhoogte			 Bebouwingspercentage			
	t/m 4.1			Maximaal 20 meter			70%			









Bron: toekomstbestendigheidsonderzoek Stec Groep (2020).

Westermaat Campus

Westermaat Campus									
Profiel	<ul style="list-style-type: none"> • Bedrijventerrein voor innovatieve bedrijven in een groene campusomgeving 								
Locatie en impressie									
Omvang	Bruto oppervlakte 30 ha				Netto uitgegeven 17 ha				
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Multimodaliteit			 OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Barge	Rail	Niet aanwezig	Bus	Trein
Bestemmingsplan mogelijkheden	 Milieucategorie			 Bouwhoogte			 Bebouwingspercentage		
	t/m 3.2			Maximal 30 meter			50%		

Bron: toekomstbestendigheidsonderzoek Stec Groep (2020).

Westermaat De Veldkamp

Westermaat De Veldkamp									
Profiel	• Breed opgezet regulier-gemengd bedrijventerrein met nog uitgeefbare kavels								
Locatie en impressie									
Omvang	Bruto oppervlakte 76 ha					Netto uitgegeven 25 ha			
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Multimodaliteit			 OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Barge	Rail	Niet aanwezig	Bus	Trein
Bestemmingsplan mogelijkheden	 Milieucategorie			 Bouwhoogte			 Bebouwingspercentage		
	t/m 4.2			Maximaal 15 meter			n.v.t.		

Bron: toekomstbestendigheidsonderzoek Stec Groep (2020).

Bijlage C: Transacties

Tabel B1: referenties NVM Q4 2020 - Q3 2021 Hengelo totaal

Woningtype	Aantal transacties	Transactieprijs m ² mediaan	Gemiddelde woonoppervlakte (m ²)	Gemiddelde perceeloppervlakte (m ²)
Appartement	101	€ 2.650	86 m ²	-
Tussenwoning	212	€ 2.080	111 m ²	148 m ²
Hoekwoning	149	€ 2.400	113 m ²	200 m ²
Twee-onder-een-kap	274	€ 2.440	122 m ²	243 m ²
Vrijstaande woning	171	€ 2.800	149 m ²	427 m ²
Totaal	907	€ 2.440	119 m ²	249 m ²

Bron: NVM, oktober 2021. Cijfers kolom 3 is afgerond op tientallen.

Tabel B2: referenties NVM Q4 2020 - Q3 2021 postcodegebied 7551 (Marskant)

Woningtype	Aantal transacties	Transactieprijs m ² mediaan	Gemiddelde woonoppervlakte (m ²)	Gemiddelde perceeloppervlakte (m ²)
Appartement	28	€ 2.990	94 m ²	-
Tussenwoning	1	€ 2.170	114 m ²	112 m ²
Hoekwoning	1	€ 2.500	94 m ²	232 m ²
Twee-onder-een-kap	13	€ 2.310	121 m ²	195 m ²
Vrijstaande woning	3	€ 1.870	150 m ²	299 m ²
Totaal	46	€ 2.690	106 m ²	210 m ²

Bron: NVM, oktober 2021. Cijfers kolom 3 is afgerond op tientallen.

Tabel B3: referenties NVM Q4 2020 - Q3 2021 postcodegebied 7553 (Tuindorpschool en De Verbinding)

Woningtype	Aantal transacties	Transactieprijs m ² mediaan	Gemiddelde woonoppervlakte (m ²)	Gemiddelde perceeloppervlakte (m ²)
Appartement	21	€ 2.420	82 m ²	-
Tussenwoning	25	€ 2.150	92 m ²	157 m ²
Hoekwoning	20	€ 2.370	99 m ²	182 m ²
Twee-onder-een-kap	45	€ 2.440	101 m ²	214 m ²
Vrijstaande woning	25	€ 2.470	121 m ²	329 m ²
Totaal	136	€ 2.380	100 m ²	221 m ²

Bron: NVM, oktober 2021. Cijfers kolom 3 is afgerond op tientallen.

Tabel B4: referenties NVM Q4 2020 - Q3 2021 postcodegebied 7554 (Beckum)

Woningtype	Aantal transacties	Transactieprijs m ² mediaan	Gemiddelde woonoppervlakte (m ²)	Gemiddelde perceeloppervlakte (m ²)
Appartement	-	-	-	-
Tussenwoning	-	-	-	-
Hoekwoning	-	-	-	-
Twee-onder-een-kap	2	€ 1.820	158 m ²	280 m ²
Vrijstaande woning	6	€ 2.950	156 m ²	765 m ²
Totaal	8	€ 2.670	156 m ²	644 m ²

Bron: NVM, oktober 2021. Cijfers kolom 3 is afgerond op tientallen.

Tabel B5: referenties NVM Q4 2020 - Q3 2021 postcodegebied 7559 (Dalmeden en Het Broek Noord)

Woningtype	Aantal transacties	Transactieprijs m ² mediaan	Gemiddelde woon- oppervlakte (m ²)	Gemiddelde perceel- oppervlakte (m ²)
Appartement	7	€ 2.830	90	-
Tussenwoning	38	€ 2.250	117	143
Hoekwoning	27	€ 2.580	136	222
Twee-onder-een-kap	27	€ 2.650	140	246
Vrijstaande woning	36	€ 3.060	183	516
Totaal	135	€ 2.640	141	286

Bron: NVM, oktober 2021. Cijfers kolom 3 afgerond op tientallen.

Bijlage D: Referenties

Tabel D1: huidig aanbod grondgebonden koopwoningen van na 2000, Hengelo

Oppervlak (m ² gbo)	Aantal cases	Gemiddelde woonoppervlakte	Gemiddelde vraagprijs (€/m ² gbo)
81-100 m ²	2	90 m ²	€ 3.170
101-120 m ²	2	107 m ²	€ 2.290
121-140 m ²	2	134 m ²	€ 2.880
141-160 m ²	1	155 m ²	€ 3.550
161-180 m ²	1	175 m ²	€ 3.290
Meer dan 180 m ²	2	224 m ²	€ 3.570

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

Tabel D2: referentie nieuwbouwwoningen Hengelo

Adres	Status	Type	Bouwjaar	Woonoppervlak	Kaveloppervlak	Laatste vraagprijs	Prijs/m ²
Aan het Pad fase 1 (Het Broek Noord) 	In voorbereiding	Twee-onder-een-kap	2022	161-168 m ²	288-411 m ²	€ 486.000 - € 510.000 v.o.n.	€ 3.018 - € 3.035 v.o.n.
Aan het Pad fase 1 (Het Broek Noord) 	In voorbereiding	Rijwoning	2022	140-141 m ²	221-427 m ²	€ 360.000 - € 380.000 v.o.n.	€ 2.571 - € 2.695 v.o.n.
Aan het Pad fase 1 (Het Broek Noord) 	In voorbereiding	Rijwoning	2022	124-141 m ²	162-209 m ²	€ 312.500 - € 360.000 v.o.n.	€ 2.520 - € 2.553 v.o.n.
Aan het Pad fase 1 (Het Broek Noord) 	In voorbereiding	Vrijstaand	2022	200 m ²	484-514 m ²	€ 585.000 - € 630.000 v.o.n.	€ 2.925 - € 3.150 v.o.n.
Nieuwe Es (Bouwnr. 2) 	Verkocht onder voorbehoud	Rijwoning	2022	159 m ²	254 m ²	€ 387.500 v.o.n.	€ 2.437 v.o.n.
Nieuwe Es (Bouwnr. 3) 	Verkocht onder voorbehoud	Rijwoning	2022	117 m ²	121 m ²	€ 277.500 v.o.n.	€ 2.851 v.o.n.

<p>Nieuwe Es (Bouwnr. 29)</p> 	Verkocht	Twee-onder-een-kap	2022	177 m ²	335 m ²	€ 412.500 v.o.n.	€ 2.331 v.o.n.
<p>Watertorenpark (Bouwnr. 12)</p> 	Te koop	Rijwoning	2021	200 m ²	94 m ²	€ 510.000 v.o.n.	€ 2.550 v.o.n.
<p>Watertorenpark (Bouwnr. 8)</p> 	Onder optie	Rijwoning	2021	147 m ²	96 m ²	€ 430.000 v.o.n.	€ 2.925 v.o.n.
<p>Bataafse Kamp (Bouwnr. 31)</p> 	Te koop	Rijwoning	2022	145 m ²	- m ²	€ 460.000 v.o.n.	€ 3.172 v.o.n.
<p>Bataafse Kamp (Bouwnr. 1)</p> 	Onder optie	Rijwoning	2022	115 m ²	7.467 m ² *	€ 430.000 v.o.n.	€ 3.739 v.o.n.
<p>Bataafse Kamp (Bouwnr. 32)</p> 	Onder optie	Rijwoning	2022	180 m ²	7.467 m ² *	€ 570.000 v.o.n.	€ 3.167 v.o.n.
<p>De Brouwerij (Bouwnr. 1)</p> 	Verkocht	Rijwoning	2021	113 m ²	120 m ²	€ 309.000 v.o.n.	€ 2.735 v.o.n.
<p>De Brouwerij (Bouwnr. 10)</p> 	Verkocht	Rijwoning	2021	113 m ²	126 m ²	€ 302.500 v.o.n.	€ 2.677 v.o.n.
<p>De Brouwerij (Bouwnr. 21)</p> 	Verkocht onder voorbehoud	Rijwoning	2021	143 m ²	170 m ²	€ 376.500 v.o.n.	€ 2.633 v.o.n.

De Brouwerij (Bouwnr. 29) 	Verkocht	Rijwoning	2021	143 m ²	215 m ²	€ 398.000 v.o.n.	€ 2.783 v.o.n.
Woolder Es (Bouwnr. 24) 	Verkocht	Rijwoning	2020	210 m ²	- m ²	€ 630.000 v.o.n.	€ 3.000 v.o.n.

Bron: Funda.nl (oktober 2021), projectwebsites (2021), bewerking Stec Groep (2021). *perceeloppervlakte is inclusief gedeelde tuin.

Tabel D3: referentie nieuwbouwwoningen omliggende gemeenten

Adres	Status	Type	Bouw-jaar	Woon-oppervlak	Kavel-oppervlak	Laatste vraagprijs	Prijs/m ²
Het Hoikinck (Weerselo) 	Verkoop gestart	Twee-onder-een-kap en vrijstaand	2022	125 – 138 m ²	275 – 509 m ²	€ 385.000 tot € 463.000 v.o.n.	€ 3.080 – 3.355 v.o.n.
Groenrijk (Haaksbergen) 	Verkocht	vrijstaand	2022	158 – 210 m ²	479 – 1.075 m ²	€ 595.000 – 795.000 v.o.n.	€ 3.765 – 3.785 v.o.n.
Canvas (Enschede) 	Te koop	Twee-onder-een-kap	2022	156 - 170 m ²	93 - 206 m ²	€ 419.500 tot € 425.500 v.o.n.	€ 2.505 – 2.690 v.o.n.
Woonmarke De Eik (Haaksbergen) 	Te koop	Twee-onder-een-kap	2021	139 - 143 m ²	297 m ²	€ 380.000 tot € 425.000 v.o.n.	€ 2.735 – 2.970 v.o.n.
Woonmarke De Eik (Haaksbergen) 	Te koop	vrijstaand	2021	158 - 162 m ²	327 - 367 m ²	€ 499.000 tot € 599.000 v.o.n.	€ 3.160 – 3.700 v.o.n.

Bron: Funda.nl (oktober 2021), bewerking Stec Groep (2021).

Bijlage E: Stichtingskosten

Tabel E1: stichtingskosten per referentiewoningtype

Type	Omschrijving	Stichtingskosten
Rijwoning (vierlaags plat dak) 	Schakeling van een aantal identieke woningen. Plat dak met bitumen afwerking. Simpele detaillering en metselwerk gevel, grote mate van repetitie. Gasloos met individuele warmtepomp. Oppervlakte van de woningen circa 140-200 m ² BVO.	Bouwkosten : € 992 – 1.449 per m ² bvo Bijkomende kosten: 23,6% = € 234 - 342 per m ² bvo Totaal stichtingskosten: € 1.226 – 1.791 per m ² bvo
Rijwoning (drielaags schuin dak) 	Schakeling van een aantal identieke woningen. Schuin pannendak met kleine dakramen. Simpele detaillering en metselwerk gevel, grote mate van repetitie. Gasloos met individuele warmtepomp. Oppervlakte van de woningen circa 110-160 m ² BVO.	Bouwkosten : € 894 – 1.340 per m ² bvo Bijkomende kosten: 23,6% = € 211 - 316 per m ² bvo Totaal stichtingskosten: € 1.105 – 1.656 per m ² bvo
Herenhuis (plat dak) 	Door architect ontworpen ruim opgezette woning. Plat dak, enkele badkamer met extra toilet op de begane grond. Veel standaard materialen, houten of aluminium kozijnen. Standaard installatietechniek, gasloos met individuele warmtepomp.	Bouwkosten : € 1.447 – 1.929 per m ² bvo Bijkomende kosten: 23,6% = € 341 - 455 per m ² bvo Totaal stichtingskosten: € 1.788 – 2.384 per m ² bvo
Herenhuis (schuin dak) 	Door architect ontworpen ruim opgezette woning. Schuin dak met keramische pannen. Enkele badkamer met extra toilet op de begane grond. Veel standaard materialen, houten of aluminium kozijnen. Standaard installatietechniek, gasloos met individuele warmtepomp.	Bouwkosten : € 1.285 – 1.629 per m ² bvo Bijkomende kosten: 23,6% = € 303 - 384 per m ² bvo Totaal stichtingskosten: € 1.588 – 2.013 per m ² bvo
2-1-kap (schuin dak) 	Twee identieke, gespiegelde woningen met schuin pannendak. Aan beide kanten is een garage aangebouwd. Enkele badkamer en standaard installatie, metselwerk met houten of kunststof kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp.	Bouwkosten : € 1.082 – 1.533 per m ² bvo Bijkomende kosten: 23,6% = € 255 - 362 per m ² bvo Totaal stichtingskosten: € 1.337 – 1.895 per m ² bvo
2-1-kap (schuin dak, garage geschakeld) 	Twee-onder-een-kapwoningen in een rij geschakeld door de garages. Woning heeft schuin dak met pannenbekleding. Enkele badkamer en standaard installatie, metselwerk met houten of kunststof kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp.	Bouwkosten : € 1.021 – 1.441 per m ² bvo Bijkomende kosten: 23,6% = € 241 - 340 per m ² bvo Totaal stichtingskosten: € 1.262 – 1.781 per m ² bvo
Vrijstaand (drielaags) 	Standaard woning in gestandaardiseerde maatvoering en detaillering. Symmetrische opzet, schuin dak met pannenbedekking. Metselwerk gevel, kunststof kozijnen, veel repetitie in gevelopeningen, standaard installatietechniek. Gasloos met individuele warmtepomp.	Bouwkosten : € 1.060 – 1.396 per m ² bvo Bijkomende kosten: 23,6% = € 250 - 329 per m ² bvo Totaal stichtingskosten: € 1.310 – 1.725 per m ² bvo

Bijlage F: Referenties zendmasten en nuts

Tabel F1: referenties grondprijzen gemeenten – zendmasten

Gemeente	Prijzen/Oppervlakte
Steenwijkerland (2020)	€ 56,50 per m ² exclusief btw, k.k., overige bijkomende kosten
Meppel (2021)	<p>Bij de verkoop van grond ten behoeve van nutsbedrijven is meestal sprake van een beperkt aantal vierkante meters grond. Voor nutsvoorzieningen geldt een prijs van € 100 per m² exclusief btw. Om de kosten van transactie te dekken is per transactie een minimum prijs bepaald van € 1.000 per transactie.</p> <p>Voor het plaatsen van een zendmast of zendapparatuur op gemeentegrond door telecom aanbieders, zoals KPN, T-Mobile, Vodafone en dergelijke, wordt een recht van opstal gevestigd. Voor het plaatsen van een zendmast of zendapparatuur wordt bij het aangaan van een overeenkomst voor het vestigen van een opstalrecht, een retributie in rekening gebracht van € 5.000 per jaar. Hierbij wordt uitgegaan van een contract van twintig jaar en een kavel van maximaal 100 m². Deze retributie wordt jaarlijks geïndexeerd en kan daarnaast eens in de vijf jaar worden herzien. Voor elke volgende provider die door een afhankelijk recht van opstal gebruik maakt van de zendmast is door de opstaller aan de gemeente een extra jaarlijkse retributie verschuldigd van € 500 kosten opstaller. De duur van de overeenkomst voor de vestiging van een recht van opstal is bepaald op (20) twintig jaar, tenzij er redenen zijn om hiervan af te wijken. De ondergronden waarop nu nog zendmasten zijn geplaatst of in de toekomst hiervoor in aanmerking komen, gaan we vooralsnog niet over tot voor verkoop van deze gronden, omdat deze locaties altijd noodzakelijk zullen blijven voor communicatie doeleinden. Wanneer we over zouden gaan tot verkoop zijn we in ieder geval de regie kwijt over deze gronden en zullen dan ook langdurige grondopbrengsten moeten missen.</p>
De Wolden (2021)	<p>Voor het plaatsen en in stand houden van antennemasten wordt een recht van opstal gevestigd. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jaarlijkse huurvergoeding € 5.000. • Uitgaande van een 15-jarig contract en een kavel van maximaal 50 vierkante meter. • Als de kavel > 50 m², geldt voor de meerdere m² een huurbedrag op jaarbasis van € 10 per m². • De kosten van vestigen van het recht van opstal zijn voor de exploitant. • Jaarlijkse indexatie op basis cijfers CPI van het voorgaande jaar.
Weststellingwerf (2021)	De gemeente verkoopt gronden aan nutsbedrijven voor de bouw van een transformatorstation of soortgelijke bouwwerken. De prijzen voor gronden ten behoeve van nutsvoorzieningen of andere (commerciële) werken bedragen € 100 per m ² exclusief eventueel verschuldigde btw.
Hoogeveen (2021)	<p>Voor traforuimten en overige (gebouwde) nutsvoorzieningen geldt, ongeacht de plaats in een plan, een grondprijs van € 210 per m² grond exclusief btw. Mocht het om een verkoop in het buitengebied gaan dan kan, eventueel, met een lagere grondprijs worden gerekend. Om de kosten van de betreffende grondtransactie te kunnen dekken wordt een minimumprijs per transactie gehanteerd van € 1.050 exclusief btw. De kosten van notarieel transport c.a. zijn voor rekening van het betreffende nutsbedrijf.</p> <p>Voor het plaatsen en in stand houden van antennemasten wordt een recht van opstal gevestigd. Hiervoor geldt de navolgende grond- c.q. huurprijs:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jaarlijkse huurvergoeding € 5.300. • Voor iedere medegebruiker (site-sharing) wordt jaarlijks € 1.060 in rekening gebracht. • Uitgaande van een 15 jarig contract en een kavel van maximaal 50 m². • Als de kavel > 50 m² geldt voor de meerdere m² een huurbedrag op jaarbasis van € 10,50 per m². • De kosten van vestigen van het recht van opstal zijn voor de exploitant. • Er vindt jaarlijks indexatie plaats op basis van de CPI van het voorgaande jaar.
Noordenveld (2021)	Voor transformatorhuisjes geldt een prijs van € 100 per m ² . Omdat bij de verkoop van grond ten behoeve van transformatorhuisjes meestal sprake is van verkoop van een klein perceel hanteert de gemeente Noordenveld een minimumprijs per transactie van € 1000 exclusief btw ter dekking van de vaste kosten.

Bron: grondprijsnota's en -brieven van gemeenten (2020 - 2021).

Tabel F2: referenties beleid en prijzen gemeenten voor nutsvoorzieningen

Gemeente	Beleid/prijs
----------	--------------

Breda (2020)	Tot de nutsvoorzieningen behoren de oprichting van traforuimten, gasverdeelstations, waterleidingstations, warmtewaterpompen, warmtewateropwaardeerstation, cv-inrichtingen en wijkstations voor kabel- en telecommunicatierichtingen. Uitgangspunt voor nutsvoorzieningen is dat de grond niet verkocht wordt, maar dat daar een zakelijk recht voor wordt gevestigd. Indien de grond toch wordt verkocht, dan geldt daarvoor een prijs van € 235,- per m ² uitgeefbaar terrein excl. BTW. Hierin hanteert de gemeente een vaste grondprijs
Heusden (2020)	Geen specifiek onderscheid naar type nutsvoorziening. Bij verkoop aan een nutsbedrijf voor nutsvoorzieningen geldt de gemiddelde grondprijs voor bouwkvelds aan bedrijven (€ 148 tot € 244). Voor 2020 bedraagt de verkoopprijs € 197 per m ²
Hoogeveen (2020)	Voor traforuimten en overige (gebouwde) nutsvoorzieningen geldt, ongeacht de plaats in een plan, een grondprijs van € 210,- per vierkante meter grond exclusief btw. Mocht het om een verkoop in het buitengebied gaan dan kan, eventueel, met een lagere grondprijs worden gerekend. Om de kosten van de betreffende grondtransactie te kunnen dekken wordt een minimumprijs per transactie gehanteerd van € 1.050,- exclusief btw. De kosten van notarieel transport c.a. zijn voor rekening van het betreffende nutsbedrijf.
Meppel (2021)	Voor maatschappelijke voorzieningen (met winst oogmerk) geldt een vaste m ² /BVO prijs van € 150,-. Onder commercieel maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan commerciële opleidingsinstituten, sportscholen, particuliere peuterspeelzalen, kinderdagverblijven, voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven e.d.
Almelo (2020)	Onder nutsvoorzieningen worden de gas-, water- en elektriciteitsvoorzieningen verstaan. Omdat deze voorzieningen worden aangeboden door commerciële bedrijven hanteert de gemeente ook hiervoor vaste marktconforme grondprijzen per m ² uitgeefbaar. De grondprijs voor nutsvoorzieningen is € 175 per m ² uitgeefbaar.
Arnhem (2021)	Indien een nutsbedrijf voor speciale voorzieningen, zoals een verdeelstation of een wijkcentrale, grond wil kopen, geeft de gemeente Arnhem de betreffende gronden uit tegen een vaste grondprijs van € 260
Zwolle (2021)	Bij verkoop van grond ten behoeve van nutsbedrijven wordt in 2021 een grondprijs gehanteerd van minimaal € 215,00 per m ² waarbij een minimumprijs per transactie wordt gehanteerd van € 1.000,00. De minimumprijs wordt gehanteerd om de kosten van de betreffende grondtransactie te kunnen dekken.
Weststellingwerf (2021)	De gemeente verkoopt gronden aan nutsbedrijven voor de bouw van een transformatorstation of soortgelijke bouwwerken. De prijzen voor gronden ten behoeve van nutsvoorzieningen of andere (commerciële) werken bedragen € 100 per m ² exclusief eventueel verschuldigde btw

Bron: grondprijsnota's en -brieven van gemeenten (2020 - 2021).