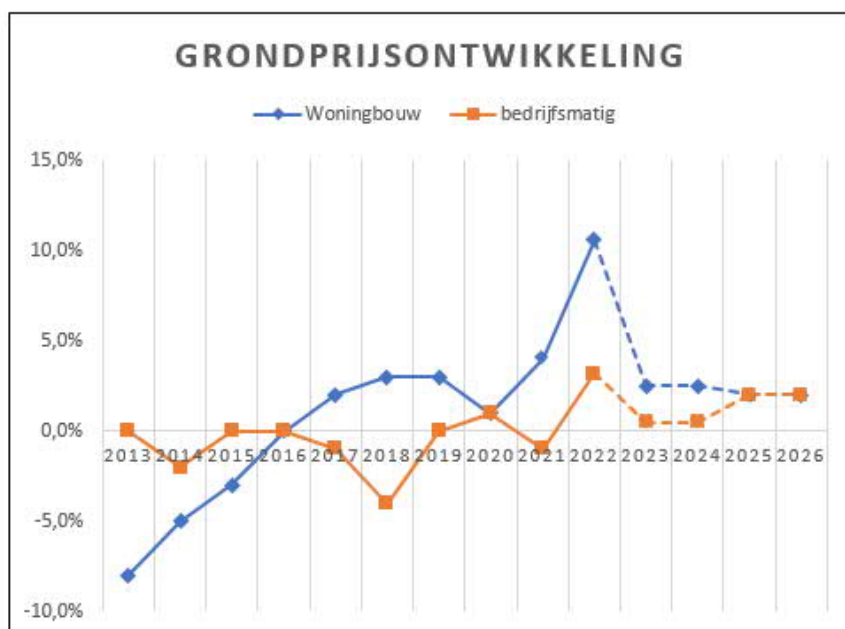


Grondprijzen 2022

Met het vaststellen van de Nota Grondbeleid 2020 is het beleid geworden om elk jaar de grondprijzen voor de projecten in uitgifte te gaan taxeren. Hiermee worden de meest marktconforme prijzen bereikt.



In september 2021 heeft een uitgebreide taxatie plaatsgevonden van woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en kantoorlocaties. De grondprijzen voor 2022 die hieruit zijn voortgekomen zijn in deze notitie opgenomen. In bovenstaande grafiek is tevens de grondprijsontwikkeling voor zowel woningbouw als bedrijfsmatige uitgifte geschetst vanaf 2013 met een prognose tot 2026.

Woningbouw

Woningbouw commercieel

Bij de prijsbepaling van de commerciële woningbouw wordt onderscheid gemaakt in particuliere kaveluitgifte en kavels t.b.v. projectmatige bouw. Het woningaanbod en het aantal verkochte woningen is opnieuw afgenomen. Dit blijkt uit de woningbouwcijfers van het 2^e en 3^e kwartaal van het NVM. In Twente is er sprake van een daling van het aanbod van -44,3% t.o.v. een jaar eerder en is er sprake van een prijsstijging van 14,4% t.o.v. een jaar eerder. De toegenomen schaarste leidt opnieuw tot forse prijsstijgingen en een verder oplopend percentage overbiedingen op de vraagprijs voor woningen. Het is hiermee duidelijk dat de hectiek op de woningmarkt aanhoudt. De omstandigheden zijn hiervoor ook aanwezig; de hypotheekrente is extreem laag, de spaartegoeden groter dan ooit en de economie ontwikkelt zich sterk. Voor de huizenkoper is dat gunstig en schept dit vertrouwen. Deze ontwikkelingen maken ook dat de residuele grondprijs substantieel hoger uitvalt dan vorig jaar.

Particuliere kaveluitgifte

De kavelprijzen voor 2022 komen voort uit de taxaties (genormeerd residueel) die door de afdeling Gebieds- en Projectontwikkeling zijn gemaakt. Hieronder staat de bandbreedte per locatie aangegeven, zijnde de laagste en hoogste prijs in het gebied.

Project	Grondprijs excl. b.t.w.
Boddenkamp *	451
Brunink *	322-338
Driehoek *	208-228
Janninkkwartier *	418-525
Zeggelt *	636-707
Vaneker *	172-357
Leuriks Oost	150-347
Bouwen in de wijk II	
Leliestraat	286
Spiegel (Schipholtstraat	235
Poolmansweg*	248-292
Dr. van Damstraat	509
Zuid Esmarkerrondweg*	177-225
Klein Boekelerveldweg	114

(prijzen in €, excl. b.t.w.)

* Deze bandbreedte ontstaat door enerzijds het hanteren van een staffeling. Dat wil zeggen dat bij grote kavels vanaf een x aantal meters de prijs per m² lager wordt, bij sommige kavels in meerdere staffels. En anderzijds doordat in een aantal projectgebieden een nadere differentiatie plaatsvindt op ligging, bezonning en dergelijke.

Projectmatige bouw

De richtprijzen voor projectmatige woningbouw worden residueel bepaald aan de hand van een specifiek bouwplan op een specifieke locatie.

Prijzen sociale woningbouw

Ook voor sociale woningbouw zullen de grondprijzen residueel worden bepaald aan de hand van een specifiek bouwplan op een specifieke locatie waarbij ten alle tijde een minimale grondprijs geldt van € 20.000,-- per grondgebonden woning (met een maximale kaveloppervlakte van 150 m² per woning) en € 15.000,-- per appartement. Voor studentenwoningen en kamerverhuur kan maatwerk worden geleverd.

Bedrijventerreinen

De vraag naar bedrijfskavels is ten opzichte van vorig jaar verder toegenomen. Vrijwel alle kavels in bezit van de gemeente zijn in optie uitgegeven dan wel in beginsel verkocht. Merkbaar is dat ook de bestaande voorraad bedrijfsruimte opdroogt en het opnameniveau op de bestaande markt dus verder toeneemt. Wel dient in ogenschouw genomen te worden dat het resterende aanbod aan bedrijfskavels voor nieuwbouw over het algemeen kwalitatief van wat mindere kwaliteit is. Voorts zijn de gevolgen van Covid 19 vooralsnog niet nadelig en zijn de macro economische vooruitzichten voor komend jaar positief. De bedrijventerreinen zijn dit jaar opnieuw getaxeerd, conform de genormeerde residuele methode. Nadat de basisprijs genormeerd residueel is bepaald volgt er op blokniveau per plan een differentiatie (naar ligging, bebouwingsmogelijkheden etc.) hetgeen resulteert in de onderstaande bandbreedtes /eindprijzen welke uiteindelijk bepalend zijn voor de grondexploitaties. Gelet op het vorenstaande wordt voorgesteld om de prijzen voor bedrijfsterrein voor 2022 te verhogen. De gemiddelde prijsstijging bedraagt ruim 3%.

Hieronder staat de bandbreedte per locatie aangegeven, zijnde de laagste en hoogste prijs in het gebied.

Gebiedsnaam	Basisprijs	Bandbreedte/Eindprijs 2022
Bedrijvenpark Josink Es	143	141-160
Euregio Bedrijvenpark *	116	121 - 136
Ossenboer (Havengebied)	125	140
Hardick&Seckel	132	142
B&S Park Science deel **	144	154-159
Zuiderval/Eeftink 2e rij	133	156
Roombekerveld***	109	127
Oostkrans/Usseler es	150	140-165
Gasfabriekstraat	119	129
Roombeek: Brouwerij**	121	136-176

(prijzen in €, excl. b.t.w.)

- * Mogelijkheid tot de bouw van een dienstwoning. Hiervoor geldt een prijs van € 200,-- excl. b.t.w. over een perceel gedeelte van 500 m². Voor overige deel geldt de reguliere bedrijfsterreinprijs per m² conform de tabel.
- ** Indien de fsi groter is dan 1, zal separaat op bouwplanniveau de residuele grondwaarde worden getaxeerd en gehanteerd indien deze hoger is dan de m² kavelprijs.
- *** Indien een woning bijgebouwd mag worden bedraagt de grondprijs € 175,-- per m²

Kantoren

Voor kantoren op de Brouwerij geldt de prijs zoals genoemd onder de bedrijventerreinen. Het B&S park voorziet voornamelijk in de uitgifte van science kavels (zie tabel bedrijventerreinen). Daar waar op een science kavel dan wel op de Brouwerij alsnog een kantoorachtige functie wordt gerealiseerd met een Floor Space index (FSI) hoger dan 1 geldt de residuele grondwaarde mits deze hoger is dan de m² kavelprijs. Voor kavels met een kantoorbestemming (bijvoorbeeld bij station Drienerlo) geldt een kantoorprijs van € 200 per m² b.v.o. excl. b.t.w. De kavels Zuiderval 1^e rij zijn vorig jaar al afgewaardeerd naar een niveau van € 230 per m² bvo excl. b.t.w.

De vraag naar nieuwbouwkavels voor kantoren is nog minimaal aangezien beleggers betere rendementen kunnen behalen op de bestaande markt. Verder zal naar verwachting de vraag naar kantoorruimte eerder afnemen door een toename van het hybride werken. Voor komend jaar wordt voorgesteld de uitgifteprijsen voor kantoren te consolideren.

Overige bestemmingen commercieel

Detailhandel / Horeca

De prijzen voor detailhandel / horeca worden bepaald op basis van de genormeerde residuele grondwaardemethode. De daadwerkelijke uitgifteprijsen worden op bouwplanniveau bepaald op het moment dat een uitgifte concreet wordt en bekend is welke functie en oppervlak het betreft.

Maatschappelijke bestemming

De prijzen voor maatschappelijke bestemmingen worden bepaald op basis van de genormeerde residuele grondwaardemethode. De daadwerkelijke uitgifteprijsen worden op bouwplanniveau bepaald op het moment dat een uitgifte concreet wordt en bekend is welke functie en oppervlak het betreft.

Zend- en ontvanginstallaties (nutsvoorzieningen)

Voor zend- en ontvanginstallaties geldt een marktconforme huur van minimaal € 5.000 per jaar per opstalpunt (met oppervlakte tot circa 30 m²). Deze prijs wordt vervolgens contractueel jaarlijks verhoogd op basis van de CPI index. Er wordt voorgesteld om met de

provider een tijdelijke huurovereenkomst aan te gaan eventueel in combinatie met een (tijdelijk) recht van opstal.

Zonnepanelen.

Voor gronden waarop zonnepanelen kunnen worden gerealiseerd is de pacht/huurprijs afhankelijk van ligging, grootte, aansluitkosten en daaraan gekoppeld het rendement dat een initiatiefnemer kan realiseren. De pachtprijs wordt op maat berekend maar bedraagt tenminste € 4.000 per hectare per jaar.

Overige bestemmingen niet-commercieel

Onderstaande basisrichtprijs voor maatschappelijke doeleinden zonder winstoogmerk Voldoet in het algemeen in de praktijk. In voorkomende, bijzondere gevallen zal een residuele prijsbepaling plaats vinden.

Op jaarbasis worden hooguit enkele percelen voor deze doeleinden verkocht.

Richtprijzen voor 2022

Sportbestemmingen en overige recreatieve doeleinden (grootschalig)	Kostprijs-georiënteerd
Openbaar groen	€ 90 per m ² , kosten koper
Incidentele restgronden	Per geval te taxeren
Overige nutsvoorzieningen	Per geval te taxeren
Interne overdrachten - Van VBE naar Grondbedrijf - Openbare ruimte	Voor een project zijn soms ook gronden benodigd die al in eigendom zijn van de gemeente. Denk hierbij bijvoorbeeld aan wegen, groen, sportvelden, of leegkomend gemeentelijk onroerend goed (denk aan scholen en zwembaden). Uitgangspunt is dat deze gronden naar het grondbedrijf worden overgeboekt en conform de BBV-regels geactiveerd worden op de balans tegen de boekwaarde, tenzij de huidige marktwaarde lager ligt. Tegen € 1,--

(Prijzen in €, excl. b.t.w.)