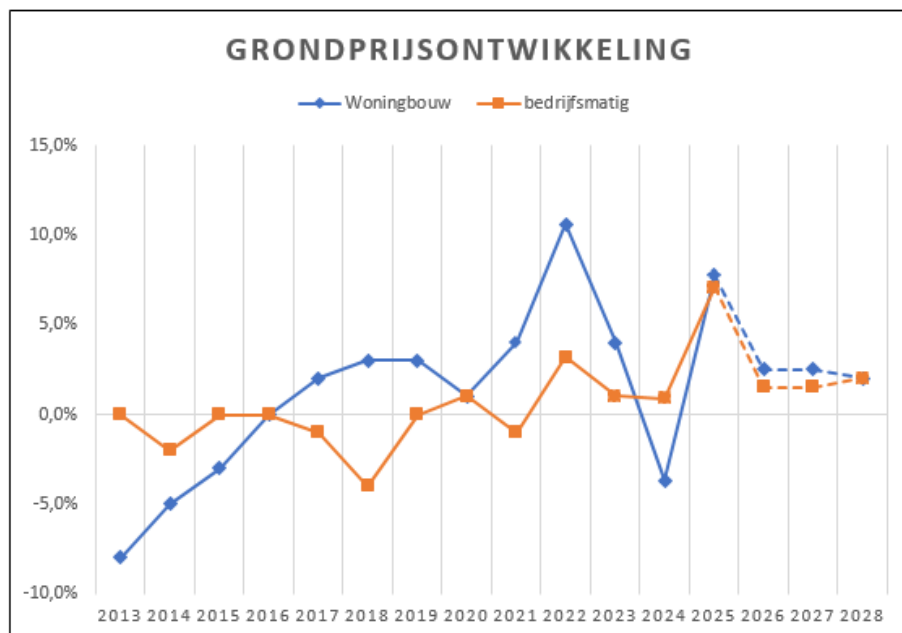


Grondprijzen 2025

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

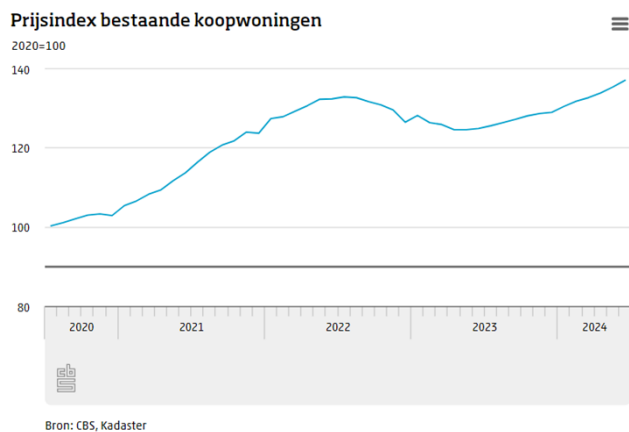


In augustus en september 2024 heeft een uitgebreide taxatie plaatsgevonden van woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en kantoorlocaties. De grondprijzen voor 2025 die hieruit zijn voortgekomen zijn in deze notitie opgenomen. In bovenstaande grafiek is tevens de grondprijsontwikkeling voor zowel woningbouw als bedrijfsmatige uitgifte geschetst vanaf 2013 met een prognose tot en met 2028.

Woningbouw

Woningbouw commercieel

De woningmarkt heeft de afgelopen jaren opmerkelijke schommelingen doorgemaakt. Van extreme waardeinstijgingen en hoge verkoopprijzen in 2021 en deels 2022, naar een afname van verkopen en stagnatie in 2022 en 2023, gevolgd door opnieuw stijgende prijzen en verkopen in 2024 volgens het CBS en het Kadaster, weergegeven in onderstaande afbeelding.



Door deze schommelingen is het moeilijker te voorspellen hoe de markt zich zal ontwikkelen. We zien nog steeds een duidelijk verschil tussen de kavels die door de gemeente worden aangeboden en de projectmatige bouwinitiatieven, die recentelijk afnamen maar nu weer voorzichtig herstellen.

Informatie algemene woningmarkt

Uit het marktoverzicht van NVM¹ 2^e kwartaal 2024 blijkt dat er vele veranderingen zijn op de bestaande woningmarkt ten opzichte van één jaar geleden, waaronder de volgende:

In het tweede kwartaal van 2024 is de gemiddelde verkoopprijs van woningen in Twente gestegen naar € 468.000, wat een stijging van 13,6% betekent ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2023. Het aantal verkochte woningen is licht gestegen, met 35.139 verkochte woningen, een toename van 3% ten opzichte van het voorgaande jaar. Tegelijkertijd is het aantal te koop staande woningen gedaald, door de toenemende vraag.

In het tweede kwartaal van 2024 stonden er 28.239 woningen te koop, wat een daling van 9% is ten opzichte van het voorgaande jaar. De gemiddelde verkooptijd van woningen is 27 dagen, wat aangeeft dat woningen relatief snel verkocht worden. Deze stijgingen en trends zijn ook van toepassing binnen Enschede.

Bovendien is de hypotheekrente in 2024 verder gedaald, wat bijdraagt aan de stijging van de huizenprijzen, blijkt uit de woningmarktmonitor². Echter, blijft dit een momentopname in 2024 en een vergelijk met 2023. De verwachting voor het laatste kwartaal van 2024 en 2025 zijn dat de woningmarkt verder zal stijgen. De verwachting is dat de woningmarkt in Enschede verder blijft stijgen van ongeveer 5- tot 6% volgens de woningmarktmonitor 2024². Dit omdat men verwacht de inkomens blijven stijgen en de hypotheekrente zal dalen.

De bouwkosten zijn de laatste jaren flink gestegen toch blijkt uit de cijfers van het CBS dat de bouwkosten in 2024 stagneren en zelfs licht dalen³. Dit komt dan hoofdzakelijk door de dalingen in materiaalkosten. Door de stijgende prijzen van bestaande woningen en het stagneren van de bouwkosten zullen nieuwbouwwoningen weer interessanter worden voor kopers maar een keerzijde is dat de grondprijzen zullen stijgen.

Hypotheekrente blijft (na de stijging in 2022) voorzichtig dalen. De hypotheeker geeft in haar persbericht weer dat er een trend is dat de hypotheekrente langzaam weer daalt en dat woningkopers steeds vaker kiezen voor een korte rentevaste periode⁵. Woningkopers krijgen met een korte rentevast periode een lagere hypotheekrente waardoor men meer financiering kan aanvragen. Daarnaast zijn de cao lonen het afgelopen jaar gestegen en worden bij twee verdieners beide salarissen voor 100% meegenomen. Door deze combinaties kunnen woningkopers meer financieren en dus ook meer betalen voor een woning. Ook hebben woningkopers die al in het bezit zijn van een woning vaak overwaarde. Uit onderzoek van RTL⁶ blijkt dat in mei 2024 de gemiddelde overwaarde € 211.000,- is. Deze overwaarde gebruiken kopers bij de aankoop van een volgende woning. Deze overwaarde drijft mede de prijzen op waardoor starters het zeer moeilijk hebben.

Samenvattend blijkt dat woningprijzen aanzienlijk stijgen. De hypotheekrentes dalen, woningkopers sluiten kortlopende rentevaste periodes af en hebben een hoger salaris waardoor men meer kan financieren. Woningkopers die eigenaar zijn van een woning hebben veel overwaarde. Deze factoren gecombineerd stelt woningkopers in staat om (te) veel te betalen voor een woning. Daarin tegen zijn de bouwkosten stabiel gebleven waardoor ook nieuwbouwwoningen weer aantrekkelijk worden voor kopers. Waar je zag dat woningkopers vooral projectmatige nieuwbouw de laatste twee jaren links lieten liggen.

¹: NVM, (2024, juli). *Marktoverzicht kwartaal 2 regio Twente*. nvm.nl/wonen/marktinformatie.

²: ABN, (2024, januari). *Woningmarktmonitor 2024*.

³: CBS, (2024, juli). *Inputprijsindex bouwkosten*.

⁴: CBS, (2024, juli). *Koopwoning in juni bijna 10 procent duurder dan jaar eerder*.

⁵: De hypotheeker, (2024, juni). *Al 22 procent meer hypotheekaanvragen met rentevaste periode tot 15 jaar in 2024*.

⁶: RTL, (2024, juni). *Overwaarde huizen naar recordhoogte, starters gedupeerd*.

Particuliere kaveluitgifte

De kavelprijzen voor 2025 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. btw
Janninkkwartier	€ 547,-
Zeggelt*	€ 717,- / € 761,-
Vaneker *	€ 276,- / € 381,-
Brunink	€ 381,- / € 392,-
Leuriks Oost*	€ 352,- / € 412,-

(prijzen in €, excl. btw)

* 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 op leegwaarde worden bepaald aan de hand van een specifiek bouwplan op een specifieke locatie waarbij ten alle tijden een minimale grondprijs geldt zoals is weergegeven in onderstaande tabel: grondprijzen sociale woningbouw, met de benamingen minimale grondprijs per kavel/appartement. Om meer flexibiliteit te bieden en de kansen voor betaalbare huurwoningen voor specifieke doelgroepen te faciliteren kan afgeweken worden van de minimale grondprijs.

Op deze minimale grondprijs is een korting van toepassing voor woningen die vallen binnen de 1^e of 2^e aftoppingsgrens en woningen die qua huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens zullen worden verhuurd. Aanvullend is een onderscheidt gemaakt voor de omvang van de kavels en gebruiksoppervlakte van appartementen. In onderstaande tabel zijn de grenzen voor aftopping en kwaliteitskorting van 2024 opgenomen, in 2025 gelden de prijzen die vastgesteld worden voor 2025. Alle prijzen in dit artikel en tabel gelden enkel voor toegelaten instellingen dan wel woningcorporaties.

Grondgebonden woningen								
Brandbreedte	% korting	<75 m2 grond	75 < 99 m ²	100 < 125 m ²	126 < 150 m ²	151 < 175 m ²	175 < 200 m ²	
Grondoppervlak kavel m ²		75	99	125	150	175	200	
Minimale grondprijs per kavel		€ 17.120	€ 22.738	€ 28.355	€ 31.565	€ 35.845	€ 40.125	
2de aftoppingsgrens (€ 697,07)	2,5%	€ 16.692	€ 22.169	€ 27.646	€ 30.776	€ 34.949	€ 39.122	
1ste aftoppingsgrens (€ 650,43)	7,5%	€ 15.836	€ 21.032	€ 26.228	€ 29.198	€ 33.157	€ 37.116	
Kwaliteitskorting (€ 454,47)	15,0%	€ 14.552	€ 19.327	€ 24.102	€ 26.830	€ 30.468	€ 34.106	
Appartementen								
Bandbreedte	% korting	< 40 m2 gbo	40 < 60 gbo	61 < 80 gbo	81 < 100 gbo	101 < 125 gbo	126 < 150 gbo	
Oppervlak m ² gbo		40	60	80	100	125	150	
Minimale grondprijs per appartement		€ 12.840	€ 17.655	€ 23.540	€ 26.750	€ 32.100	€ 37.718	
2de aftoppingsgrens (€ 697,07)	2,5%	€ 12.519	€ 17.214	€ 22.952	€ 26.081	€ 31.298	€ 36.775	
1ste aftoppingsgrens (€ 650,43)	7,5%	€ 11.877	€ 16.331	€ 21.775	€ 24.744	€ 29.693	€ 34.889	
Kwaliteitskorting (€ 454,47)	15,0%	€ 10.914	€ 15.007	€ 20.009	€ 22.738	€ 27.285	€ 32.060	

(prijzen in €, excl. btw)

Bijlage grondprijzen 2025, tabel 1: grondprijzen sociale woningbouw.

Daarnaast blijft de mogelijkheid om voor studentenwoningen en kamerverhuur maatwerk te leveren.

Nabetaling- en instandhoudingsregeling:

Bovenstaande grondprijzen liggen onder de gemiddelde kostprijs die de gemeente maakt om dergelijke bouw kavels te verwerven, ontwikkelen en ook onder de marktconforme

verkoopprijs. Woningen kunnen bij eventuele latere verkoop tegen de dan actuele marktwaarde worden verkocht. Het is daarom reëel om voor deze woningen in de verkoopovereenkomst van de gronden een nabetalingsregeling op te nemen, die inwerking zal treden op het moment dat een woning verkocht en daarmee onttrokken zal gaan worden aan de sociale voorraad. Ook is het verstandig instandhouding afspraken ten aanzien van de huurcategorie te maken in de verkoopovereenkomst van de gronden. Zodat na een mutatie van de huurcategorie de huurprijs niet boven de dan geldende kwaliteitskortingsgrens of aftoppingsgrens zal uitkomen. Mochten de huurprijzen toch wijzigen ten opzichte van de overeengekomen afspraken nadat de gronden verkocht zijn dient een nabetalingsregeling overeengekomen te worden. De omvang van de nabetaling is maatwerk afhankelijk van de huurverhoging. Indien er geen contractuele afspraken zijn over kortingen op de grondprijs zal altijd uitgegaan worden van de minimale grondprijs.

Bedrijventerreinen

Bedrijfskavels

Het aanbod van bedrijfskavels is en blijft beperkt, zowel qua grondvoorraad welke uitgeefbaar is door de gemeente als op de bestaande bedrijfsruimtemarkt. Merkbaar is dat ook de bestaande voorraad bedrijfsruimte verder opdroogt en het opnameniveau op de bestaande markt dus verder toeneemt. Hierdoor zien wij prijsstijgingen op de bestaande bedrijfsruimtemarkt. Verder is van belang voor de verdere ontwikkeling van de bedrijfsruimtemarkt dat de bouwkosten stabiliseren en de financieringslasten voor nieuwe leningen (rentetarieven) het afgelopen jaren flink zijn toegenomen maar nu meer voorzichtig afnemen. Voor 2025 wordt economische groei voorzien. De gemeente is één van de weinige ontwikkelaars van nieuwe bedrijventerreinen. Als gevolg van de gunstige marktontwikkelingen in de laatste jaren droogt ons eigen kavelaanbod voor bedrijven op. Daarbij moet ook worden bedacht dat het resterende aanbod aan bedrijfskavels voor nieuwbouw over het algemeen kwalitatief van wat mindere kwaliteit is. De bedrijventerreinen zijn dit jaar extern getaxeerd door een gecertificeerd bedrijfstaxateur. Nadat de basisprijs is bepaald volgt 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 blijkt uit de taxaties dat de prijzen voor 2025 stijgen.

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

Gebiedsnaam	Bandbreedte 2025
Bedrijvenpark Josink Es	€180,- / €190,-
Euregio Bedrijvenpark *	€ 165,-
B&S Park Science deel **	€155,- / € 215,-
Zuiderval/Eeftink 2e rij	€ 160,-
Havengebied	€ 155,- / € 165,-
Usseler Es Oostkrans	€ 145,- / € 250,-
Roombeek: Brouwerij**	€ 140,- / € 180,-

(prijzen in €, excl. btw)

* Het bouwen van een (dienst)woning is **niet** meer mogelijk.

** Indien de fsi groter is dan 1, zal de prijs op basis van bvo (bvo * m² prijs) worden vastgesteld.

Erfpacht

Conform artikel 1.8 sub a. van de Algemene erfpachtvoorwaarden 2021 (Aev 2021) stelt het college van B&W het canonpercentage bij uitgifte in erfpacht vast op basis van marktconforme uitgangspunten. In beginsel geldt hierbij de regel dat het canonpercentage gelijkstaat aan de omslagrente zoals de gemeente die hanteert op de datum het aangaan van de overeenkomst, verhoogd met een risico-opslag van 1%. Daarbij geldt als voorwaarde dat

de canon nooit lager zal zijn dan 2,5% van de grondwaarde van de onroerende zaak. In artikel 1.8 sub a. staat tevens vermeld dat, wanneer de canon wordt bepaald op basis van een andere waarderingsgrondslag, in de bijzondere erfpachtvoorwaarden wordt omschreven wat die grondslag is. Voor het jaar 2025 wordt de omslagrente vastgesteld op 1,5%. Verhoogd met een risico-opslag van 1 % resulteert dat in een canonpercentage voor uitgaven in erfpacht in 2025 van 2,5%. Gezien de stijging van de kapitaalmarktrente in de afgelopen periode moet worden vastgesteld dat daarmee niet meer wordt voldaan aan de basisregel, dat uitgifte plaatsvindt op basis van marktconforme uitgangspunten.

Voor 2025 zal daarom een andere waarderingsgrondslag worden toegepast en worden vermeld in de op de overeenkomst van toepassing zijnde bijzondere erfpachtvoorwaarden. Daarbij wordt aansluiting gezocht met de actuele rente op de kapitaalmarkt en wel door toepassing van het per 2 september 2024 geldende rentepercentage voor 10-jaars rente voor Nederlandse staatsleningen, verhoogd met 1% risico-opslag. Dit rentepercentage bedroeg 2,63% (uitgangspunt 2 september 2024), zodat het canonpercentage na verhoging met 1% risico-opslag, uit komt op 3,63% en geldt voor geheel 2025.

Met deze vaststelling van de grondprijzen voor 2025 wordt tevens vastgesteld dat in de bijzondere erfpachtvoorwaarden van de te sluiten erfpachtovereenkomsten, behoudens uitzonderingen, zal worden vastgelegd dat de 10-jaarlijkse canonherziening zoals bedoeld in artikel 1.8 lid d. van de Aev 2021, in afwijking van het gestelde in artikel 1.11 lid b. van de Aev 2021, zal plaatsvinden door toepassing van het per 1 januari van het jaar van herziening geldende rentepercentage voor 10-jaars rente voor Nederlandse staatsleningen, verhoogd met 1% risico-opslag. Daarbij blijft onverminderd van kracht dat canon nooit lager zal zijn dan 2,5% van de grondwaarde van de onroerende zaak.

Kantoren

Er is nog steeds weinig beweging in deze markt zeker als het gaat om nieuwbouw initiatieven in onze gemeente. Ondanks de dalende rentes blijven nieuwe ontwikkelingen niet haalbare omdat niet voldaan wordt aan de rendementseisen voor beleggers, stijgende bouw- en materiaal kosten en de onzekere situatie in de wereld zijn hier onder meer debet aan. Wel zie je sinds 2024 een stijging in vraag en prijzen binnen de bestaande kantorenmarkt. Hierdoor zijn de prijzen voor deze kavels gemiddeld ook gelijk gebleven, een enkele kavel is zelfs gedaald in prijs. In de bestaande markt is in Overijssel het aanbod weliswaar substantieel gedaald maar vooral ook vanwege het onttrekken van kantoren (transformatie) aan de voorraad.

Voorts zien we dat een grote groep kantoorgebruikers nog worstelt met hun toekomstplannen wat betreft hun huisvesting. Ze hebben veelal nog geen keuze gemaakt over eventuele krimp in ruimtegebruik of het investeren in huisvesting. Veel organisaties zitten bovendien nog vast aan doorlopende huurcontracten. Ook hebben na de Coronaperiode thuiswerken (gedeeltelijk) omarmt, ook medewerkers verwachten dit van hun werkgever. Dit heeft invloed op de benodigde kantoorruimtes. Kleinere bedrijven die al eerder zijn teruggekeerd naar kantoor maken gemakkelijker een beslissing over hun huisvestingssituatie, met name kleinschalige bedrijven met een technologische en innovatieve component. Al met al is op dit moment geen aanleiding om de grondprijzen voor kantoren op dit moment flink te wijzigen, daarom is over het grote geheel een gelijkblijvende trend waarneembaar, een enkele kavel is iets lager gewaardeerd

Voor kantoren op de Brouwerij geldt de prijs zoals vermeld bij het onderdeel bedrijventerreinen. Het project Kennispark 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 Kennispark) geldt een kantoorprijs bandbreedte van € 200,- tot en met € 215,- per m² bvo excl. btw. De kavels Zuiderval 1^e rij zijn eerder al afgewaardeerd naar een niveau van € 230,- per m² bvo excl. btw.

Overige bestemmingen commercieel

Detailhandel / Horeca

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

Maatschappelijke bestemming

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

Zend- en ontvanginstallaties (nutsvoorzieningen)

Voor zend- en ontvanginstallaties geldt een marktconforme retributie van minimaal

- | | |
|---|----------------------------------|
| • Opstalpunt tot en met 30m ² oppervlakte: | € 6.000 per jaar per opstalpunt; |
| • Toeslag voor elke m ² extra: | € 50,- per jaar; |
| • Toeslag hoogte (vanaf 40m ¹): | € 1.000,- per jaar; |
| • Toeslag extra provider: | € 1.500,- per jaar. |

Deze prijzen worden 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. Het recht van opstal vereist maatwerk en wordt per situatie bepaald en vastgelegd. De kosten met betrekking tot het vestigen van het recht van opstal zijn voor de verzoeker dan wel aanbieder van de mast.

Zonnepanelen.

Voor gronden waarop zonnepanelen kunnen worden gerealiseerd is de pacht/huurprijs/retributie afhankelijk van ligging, grootte, aansluitkosten en daaraan gekoppeld het rendement dat een initiatiefnemer kan realiseren. De prijs wordt op maat berekend maar bedraagt altijd tenminste € 6.000,- per hectare per jaar.

Warmte-koudeopslag (WKO).

WKO-installaties zijn geen onderdeel van de openbare energievoorziening en worden ook niet beschouwd als nutsvoorzieningen. Ze worden niet door nutsbedrijven geëxploiteerd. Deze installaties dienen uitsluitend één of meerdere gebouwen en zijn vergelijkbaar met collectieve ketel-, cv- of airco-installaties. Een WKO-installatie dient als vervanging voor de meer traditionele installaties voor verwarming of koeling. Dergelijke installaties en boringen nemen ruimte in beslag. Wij, als gemeente, wensen dat deze installaties en boringen op eigen terrein van de ontwikkeling of de gebouwen plaatsvinden.

Indien er geen mogelijkheden zijn en de gemeente heeft schriftelijk toestemming gegeven om gemeentelijke gronden te gebruiken voor een WKO-installatie of bijbehorende voorzieningen, dan zullen de waarden van deze gronden die noodzakelijk zijn voor de WKO-installatie berekend worden op basis van de residuele grondwaarde van de ontwikkeling of de gebouwen waarvoor de WKO-installatie noodzakelijk is, oftewel het gehele complex. Hierbij geldt een minimale waarde van € 200,- per m² exclusief btw. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen een open of gesloten systeem. Bij eventuele bronnen die geboord worden op of in eigendommen van de gemeente, zullen de buitenste veiligheids-/afstandscirkels tussen de bronnen, evenals de gronden tussen deze cirkels, aangemerkt worden als het plangebied waarover de waarde berekend zal worden.

Onder een WKO-installatie wordt minimaal verstaan: (ondergrondse) bronnen, boringen, vaak verwarmings-, koel- en elektrotechnische installaties, pompen, warmtewisselaars en overdrachtsstations, evenals bijbehorende kabels en leidingen en alle overige infrastructuur.

Overige bestemmingen niet-commercieel

Onderstaande basisrichtprijzen 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 2025:

Sportbestemmingen en overige recreatieve doeleinden (grootschalig)	Kostprijs-georiënteerd
Openbaar/snippergroen*, ouder dan 10 jaar.	€ 115,- per m², kosten koper tot en met 100m² voor alle aanvullende m², per geval taxeren.
Openbaar/snippergroen*, jonger dan 10 jaar.	Indien kavel afgelopen 5 jaar is uitgegeven voor nieuwbouw, dan huidige kavelprijs per m².
Incidentele restgronden	Per geval te taxeren
Overige nutsvoorzieningen	Per geval te taxeren, met een minimum bedrag van € 150,- per m² excl. btw, kosten koper.
Interne overdrachten Intern naar GPO	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 GPO worden overgeboekt en conform de BBV regels geactiveerd worden op de balans tegen de boekwaarde, tenzij de huidige marktwaarde lager ligt.
Openbare ruimte	Tegen € 1,--

(Prijzen in €, excl. btw.)