

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	Nota van Uitgangspunten 2024 en Grondprijzen 2024
Portefeuillehouder	-	drs. R.W.J. van Leeuwen (wethouder)
Domein	-	Ruimte
Contactpersoon	-	Henry Polman
Contactgegevens	-	h.polman@dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van
Behandeling in raadsvergadering van

13 februari 2024
11 maart 2024

Kernboodschap:

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

Het collegebesluit 'Nota van Uitgangspunten 2024 inclusief grondprijzen' en de bijbehorende Nota van Uitgangspunten 2024.

Toelichting:

Jaarlijks wordt tegen het eind van het kalenderjaar de Nota van Uitgangspunten vastgesteld.

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

Voor 2024 heeft ons college ervoor gekozen de kavelprijzen niet te verhogen. Enerzijds vanuit marktanalyses, anderzijds vanuit inzicht in de eigen markt. Inzicht in de eigen markt laat zien dat de kavels in de vrije sector wel gekozen worden, maar ook weer teruggegeven worden. Veelal als gevolg van de stijgende hypotheekrentes, waardoor de burger minder kan lenen. Ook stijging van de bouwkosten, waardoor nieuwbouw duurder wordt dan aanvankelijk gepland en de prijzen in de bestaande woningmarkt die achterblijven ten opzichte van de stijgende bouwkosten, zorgen ervoor dat de doorstroming minder loopt.

De landelijke analyses van o.a. de Stec-groep en de NVM voorspellen voor het komende jaar een consolidatie of lichte daling van de grondprijzen. In 2024 zullen er binnen de gemeente circa 25 kavels worden uitgegeven, waarvan het merendeel zich bevindt binnen de sociale sector en lage koop. Op grond van deze gezamenlijke analyse hebben wij er voor gekozen voor 2024 de kavelprijzen niet te verhogen.

De Nota van Uitgangspunten vormt uitgangspunt voor de Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2024, welke in de eerste helft van 2024 in uw raad zal worden behandeld.

In uw vergadering van 27 november heeft u een motie aangenomen waarin u ons verzoekt een voorstel te doen over herziening van (stedenbouwkundige en financiële) uitgangspunten zoals

- verdeling woonprogramma (sociale/vrije sector)
- parameters bij grondexploitaties
- meervoudig gebruik van grond
- bouwhoogtes en woningdichtheid (aantal woningen per oppervlak)
- systematiek van waterbergingen
- anders inrichten van parkeren en/of het beleid rondom parkeernormen.

Aangezien deze motie vele vakdisciplines omvat, verwachten wij de uitwerking van deze motie in de Nota van Uitgangspunten 2025 te kunnen verwerken.

Hierna treft u nog een aantal tabellen aan waarin de grondprijzen staan vermeld, conform de bijgevoegde 'Nota van Uitgangspunten 2024'.

Kern	Sociale huur		Appartement (GBO)				Rijwoning				2 [^] 1 kap		Vrijstaand	
			60m ²		90m ²		Sociale koop		Vrije sector		2023	2024	2023	2024
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024				
Dalfsen	€ 140	€ 140	€ 290	€ 290	€ 270	€ 270	€ 230	€ 230	€ 255	€ 255	€ 300	€ 300	€ 330	€ 330
Nieuwleusen	€ 140	€ 140	€ 255	€ 255	€ 235	€ 235	€ 220	€ 220	€ 245	€ 245	€ 265	€ 265	€ 295	€ 295
Lemelerveld	€ 140	€ 140	€ 240	€ 240	€ 220	€ 220	€ 205	€ 205	€ 230	€ 230	€ 255	€ 255	€ 280	€ 280
Hoonhorst	€ 140	€ 140	€ 175	€ 175	€ 150	€ 150	€ 195	€ 195	€ 220	€ 220	€ 245	€ 245	€ 270	€ 270
Oudleusen	€ 140	€ 140	€ 175	€ 175	€ 150	€ 150	€ 195	€ 195	€ 220	€ 220	€ 245	€ 245	€ 270	€ 270

Grondprijzen woningbouw per m² (excl. BTW)

Kern	Bedrijventerrein			
	Regulier		Zichtlocatie	
	2023	2024	2023	2024
Dalfsen en Nieuwleusen	€ 84	€ 84	€ 121	€ 121
Lemelerveld	€ 80	€ 80	€ 115	€ 115

Grondprijzen bedrijventerreinen per m² (excl. BTW)

Situering ten opzichte van voorgevelrooilijn			
Voor		Achter	
2023	2024	2023	2024
€ 55	€ 55	€ 95	€ 95

Prijzen snippergroen per m² (excl. BTW)

Bijlage 1: Nota van Uitgangspunten 2024.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris
H.J. van der Woude



Nota van Uitgangspunten

MPG 2024

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	ALGEMEEN.....	3
1.2	ONTWIKKELINGEN.....	4
2	PROGRAMMATISCHE UITGANGSPUNTEN	5
2.1	WONINGBOUWPROGRAMMA	5
2.2	BEDRIJFSLOCATIES.....	5
3	REKENPARAMETERS	6
3.1	KOSTEN- EN OPBRENGSTENONTWIKKELING.....	6
3.2	RENTETOEREKENING	7
3.3	DISCONTERINGSVOET	7
4	VERKOOPPRIJZEN	8
4.1	ONTWIKKELINGEN.....	8
4.2	VERKOOPPRIJZEN WONINGBOUW	9
4.3	VERKOOPPRIJZEN BEDRIJVENTERREINEN.....	9
4.4	VERKOOPPRIJZEN SNIPPERGROEN	10
5	AF TE SLUITEN PROJECTEN	10
	REFERENTIES	11

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Jaarlijks stelt het college de uitgangspunten voor de Meerjaren Prognose Grondexploitaties vast. Hierin worden kaders bepaald voor de actualisaties van grondexploitaties, gebaseerd op het meest recente portefeuillebeeld. Een aantal grondexploitaties zit in een afrondende fase. De woningen of terreinen binnen de betreffende locaties zijn voor een groot deel verkocht en het openbaar gebied wordt woonrijp gemaakt. Om ook in de toekomst de vraag naar nieuwe woningbouw- en bedrijventerreinlocaties te blijven voorzien, worden nieuwe locaties voorbereid en ontwikkeld. Deze locaties, inclusief grondexploitaties, worden naar verwachting in 2024 aan de gemeenteraad voorgelegd. Deze nota belicht de programmeringsschatting, parameters voor grondexploitatieberekeningen en grondprijzen voor uitgaven in 2024.

Eind 2023 zijn de volgende grondexploitatie onderhanden:

Industrielocaties

- De Grift III
- 't Febriek Zuid II

Woningbouwlocaties

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

Voor 2024 staat de vaststelling van de volgende grondexploitaties gepland:

- Oosterdalfsen Noord
- Koele II
- Waterinkweg

Bij de woningbouw en de bedrijventerreinen zien we tot op heden (november 2023) de effecten van de stijgende rente en oplopende bouwkosten als gevolg van de instabiliteit in de wereld merkbaar worden. De woningbehoefte en daarmee de druk op de woningmarkt wat betreft de goedkopere prijsklassen is en blijft groot. De financierbaarheid van vastgoed staat onder druk. De vooruitzichten voor woningkopers om een betaalbare woning te kunnen kopen en financieren en voor ontwikkelaars en bouwers om een betaalbare woning te kunnen realiseren zijn daarmee een stuk onzekerder geworden.

In 2021 is in opdracht van de gemeente een grondprijzenonderzoek gedaan door het bureau STEC. De hieruit gedistilleerde grondprijzen zijn ook, net als vorig jaar hetzelfde gehouden. Dit komt onder andere doordat de VON-prijzen van zowel de woningbouw als commercieel vastgoed licht zijn gedaald ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Ook is rekening gehouden met recente economische ontwikkelingen zoals bouwkostenstijgingen en hypotheekrenteontwikkelingen. Verdere toelichtingen hierop zijn verderop in de nota van uitgangspunten opgenomen.

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

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

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

In de volgende paragraaf wordt toegelicht welke aspecten een ingrijpend effect hebben op de bouwkosten, hypotheekrente, woningprijzen, grondprijzen en het tempo waarin gebouwd kan worden. Voor de grondexploitaties kan dit betekenen dat het uitgiftetempo (verkoop van bouwrijpe grond) omlaag gaat. Als gevolg van de stijgende bouwkosten in relatie tot de maximale leencapaciteit komen de grondprijzen mogelijk ook onder druk. Hierdoor is het mogelijk dat opbrengsten later binnenkomen en wellicht lager uitvallen. In de grondexploitaties vormt dit een potentieel risico. Daarbij hebben de hogere kosten voor de civieltechnische werken al wel een direct nadelige invloed op de kosten van het bouw- en woonrijp maken. Met deze ontwikkeling wordt in de grondexploitaties per 01-01-2024 al rekening gehouden.

Het zijn daarbij vooral de langlopende en nieuw vast te stellen grondexploitaties die rekening moeten houden met de financiële effecten van bovengenoemde factoren.

1.2 Ontwikkelingen

Door aanhoudende spanningen in Oekraïne en recentelijk ook in het Midden-Oosten blijven er schommelingen in de economische ontwikkelingen die direct betrekking hebben op gebiedsontwikkeling. Te denken valt aan stijgende hypotheekrentes, waardoor de burger minder kan lenen, maar ook aan stijgende bouwkosten, waardoor nieuwbouw duurder wordt dan aanvankelijk gepland. Deze stagnatie zien we voornamelijk in het segment van de vrije sector, zowel landelijk als binnen de gemeente. Ook bevindt de Nederlandse economie zich in een technische recessie. Van een technische recessie wordt gesproken als bijvoorbeeld het eerste kwartaal van twee op een volgende kwartalen er een krimp is van 3% en het tweede kwartaal een groei van 0,1%. Voor komend jaar wordt een beperkte groei verwacht van het Bruto Binnenlands Product (BBP). De recente groei kwam voornamelijk uit de inhaalgroei na COVID-19. Hogere prijzen en stijgende rentetarieven oefenen druk uit. Hoewel de inflatie relatief hoog is geweest, wordt een koopkrachtdaling getemperd door een krappe arbeidsmarkt, hogere lonen en overheidssteun. De CPI (Consumentenprijsindex), een belangrijke inflatie-indicator, is tot ca. 2,2% gedaald in het derde kwartaal.

Door stikstofproblematiek is de werkvoorraad in de GWW-sector (Grond- Weg- en Waterbouw) over een langere periode gedaald. Het afgelopen kwartaal toont echter een stabilisatie in zowel materiaal- als personeelskosten. Kosten voor woningbouw stabiliseren door het stilvallen van nieuwbouwprojecten, waardoor prijsverhogende effecten van tekorten aan bouw materiaal, personeel en de gevolgen van de oorlog in Oekraïne verminderd zijn. De vraag naar (geschikte) woningen blijft hoog, maar in de afgelopen twaalf maanden is er een afvlakking waargenomen in kooprijzen op de woningmarkt, mogelijk door beperkte leencapaciteit, wereldwijde onzekerheden en het bereiken van een mogelijk plafond voor wat consumenten kunnen en willen betalen.

Ook veranderingen van de regelgeving rondom de huurbepanking in de vrije sector vanaf juli 2024 zullen een merkbaar effect hebben op de prijsontwikkeling. Onder andere door afschaffing van de markttoets krijgen corporaties weer een rol in de middenhuur. Er zal nog vaker in de huursector gebouwd dienen te worden wat een drukkend effect zal opleveren op de (residuele) grondwaarde.

De schommelingen in prijsbeïnvloedende ontwikkelingen aan zowel kosten als opbrengsten lijken derhalve gestabiliseerd. En ondanks dat economische en maatschappelijke onzekerheid door beperkte economische groei en internationale ontwikkelingen aanwezig blijft, wordt er in 2024 een verdere stabilisering verwacht (Metafoor, 2023b). Verwacht wordt dat de bouwkosten in alle sectoren minder hard stijgen dan de afgelopen twee jaar en dat de woningmarkt naar verwachting weer aantrekt. Hierdoor zou er volgend jaar kunnen worden overwogen te grondprijzen te herzien. Voor nu komt dit echter nog te vroeg.

Landelijk gebied

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

Bijkomend gevolg van deze opgaven en transities is dat jurisprudentie zich constant ontwikkelt en hiermee beleid inhaalt. Denk hierbij aan de uitspraak van de Raad van State over de Programmatische aanpak stikstof (PAS) of, iets recenter, de uitspraak van de Raad van State op 2 november 2022 over de zogenoemde bouwvrijstelling. De Raad van State heeft geoordeeld dat de bouwvrijstelling niet gebruikt mag worden bij bouwprojecten. Deze was bedoeld om urgente maatschappelijke opgaven mogelijk te maken, zoals warmtenetten en woningbouw. De uitspraak heeft mogelijk effect op de prijzen en het tempo waarin gebouwd kan worden en of woningbouwprojecten hierdoor vertraagd worden bijvoorbeeld door de nabijheid van Natura 2000 gebieden bij ontwikkellocaties. Vooral nog lijkt dit effect voor de gemeente Dalfsen relatief klein, maar er wordt niet uitgesloten dat nieuwe jurisprudentie nieuwe gevolgen kan hebben.

2 PROGRAMMATISCHE UITGANGSPUNTEN

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

2.1 Woningbouwprogramma

Eind 2019 is de [woonvisie van gemeente Dalfsen 2019-2024](#) vastgesteld, waarvoor in 2024 een nieuwe visie wordt opgesteld. Belangrijke voornemens uit deze woonvisie die betrekking hebben op de nieuwbouw woningen zijn:

- Nieuwbouw van betaalbare huurwoningen.
- Bij de provincie pleiten voor ruimere bouw mogelijkheden.
- Toevoegen van 600 woningen in de periode 2020 t/m 2024. Deze woningen worden op de volgende twee manieren onderverdeeld:
 - o Naar prijsklasse: 50% sociale sector en 50% vrije sector;
 - o Naar woningtype: 50% appartementen en 50% eengezinswoningen.
- Een belangrijk deel van het bouwprogramma bestaat uit (geclusterde) nultredenwoningen, zoals patiowoningen en appartementen met lift. Voor zover het om sociale huurwoningen gaat verwacht de gemeente dat de woningcorporaties deze maatregel realiseren.
- Realiseren van gemengde woonwijken door gerichte toevoegingen.
- Stimuleren van toekomstbestendige en aardgasvrije nieuwbouw. Op nieuwbouwlocaties zorgt de gemeente voor de randvoorwaarden voor CO₂-neutraal bouwen.
- De gemeente zoekt actief naar een aanvullende bouwlocatie in of nabij de kernen Dalfsen en Lemelerveld om de beoogde toevoeging van 600 woningen te kunnen realiseren

2.2 Bedrijfslocaties

In 2023 is de uitbreiding van bedrijventerrein 't Febriek Zuid II door de raad vastgesteld en dit terrein wordt nu bouwrijp gemaakt. In november 2023 heeft een loting voor de kavels plaatsgevonden.

3 REKENPARAMETERS

Bij het opstellen van de actualisaties van de grondexploitaties worden kosten (investeringen) en opbrengsten (grondverkopen) in de tijd uitgezet. Voor het berekenen van deze kosten en opbrengsten in de exploitaties is het belangrijk om rekening te houden met de marktontwikkelingen betreffende zowel de kosten als de opbrengsten evenals de inflatie. In deze paragraaf volgt een toelichting op de parameters. Hierbij komen de korte, middellange en langere termijn aan de orde. Dit is van belang omdat de exploitaties veelal meerdere jaren beslaan.

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

De kosten en opbrengsten worden in de MPG 2024 geactualiseerd naar prijspeil 1-1-2024. Waar in vorig jaar behoudend rekening werd gehouden met een kostenstijging van 5% voor 2023, bleek de stijging in het afgelopen jaar gemiddeld rond de 3,5% te liggen. Op basis van het huidige economisch klimaat wordt voor 2024 een kostenstijging voorzien van 2,5%. Deze verlaging komt voort uit het feit dat de ontwikkelingen die zorgen voor kostenstijgingen in de loop van 2023 zijn gestabiliseerd.

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

Omschrijving	2024	2025	2026	2027 en verder
Kosten	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Opbrengsten	0,00%	1,00%	2,00%	2,00%
Rente	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Discontovoet	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Tabel 1 Parameters grondexploitatie 2023

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

3.1 Kosten- en opbrengstenontwikkeling

Ontwikkeling kosten GWW

De kosten voor het woon-en bouwrijp maken, zijn een groot onderdeel in de kostenopbouw in grondexploitaties. Dit wordt ook wel omschreven als werkzaamheden Grond-, Weg- en Waterbouw. De kosten zijn nu ten opzichte van een jaar geleden (eind 2022) ca. 3% hoger. Voor 2024 is de verwachting dat de kosten nog steeds blijven stijgen, maar minder hard dan in 2023 (Stadkwadraat, 2023). De verwachte bandbreedte ligt tussen de 0% en 3%. Op basis hiervan is het realistisch om voor de komende 2 jaar uit te gaan van een kostenstijging van 2,5% per jaar.

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

Voor de grondexploitatie zijn deze percentages gunstig, doordat ze in 2023 minder sterk toenemen dan gedacht.

Ontwikkeling grondopbrengsten

In 2021 is in opdracht van de gemeente een grondprijzen onderzoek gedaan door STEC. Dit onderzoek is ook voor de prijzen voor 2024 nog als onderlegger gebruikt. In 2024 zal, mede in het kader van de actualisatie van het Grondbeleid, een nieuw onderzoek plaatsvinden naar de grondprijzen. In paragraaf 4.2 wordt een voorstel gedaan voor de grondprijzen voor 2024.

De grondprijs in Dalfsen is gebaseerd op de residuele grondwaarde systematiek. Voor de inschatting van de toekomstige ontwikkeling van de grondprijzen (vanaf 2024) is het nodig om te kijken naar 3 aspecten:

1. de marktontwikkeling van de vraagprijzen en vrij-op-naamprijzen;
2. de bouwkosten voor vastgoed;
3. verkooptijd van een woning/kavel.

Samenvattend is voor 2024 geen grondprijsstijging voorzien. Vooralsnog wordt voor 2025 voorzichtig positief uitgegaan van een percentage van 1%. Vanaf 2026 wordt een stijging van 2% per jaar voorgesteld.

3.2 Rentetoerekening

Naast de kosten van het bouw- en woonrijp maken, is er in een grondexploitatie ook sprake van rentekosten. Het Besluit Begroting Verantwoording (BBV) geeft aan voor de rentetoerekening aan te sluiten bij de fiscale grondslagen. Dat betekent dat alleen de daadwerkelijke rente toegerekend kan worden en dat er geen rente over het eigen vermogen mag worden toegerekend.

In de begroting 2024 wordt de rente toegerekend op basis van het verwachte gemiddelde rentepercentage over het begrotingsjaar. Het gehanteerde rentepercentage voor de doorrekeningen in de grondexploitaties bedraagt 1%.

De regelgeving stelt dat voor de meerjaren exploitatie alleen een aanpassing doorgevoerd moet worden (jaarlijkse aanpassingen mogen wel) als het werkelijke percentage meer dan 0,5% afwijkt van het gehanteerde percentage. De daadwerkelijke rente in Dalfsen valt binnen deze bandbreedte en heeft daarmee geen aanpassing ten opzichte van 2023.

3.3 Disconteringsvoet

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

4 VERKOOPPRIJZEN

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

In de nota grondbeleid staat het volgende:

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

4.1 Ontwikkelingen

De afgelopen jaren (2018-2022) heeft de gemeente op basis van de residuele waardebevestigingen de grondprijzen per m² voor woningbouw naar een marktconform niveau gebracht. Daarbij is rekening gehouden met alle ontwikkelingen welke van invloed zijn op de grondwaarde. De bepaalde grondprijzen liggen in lijn met de vraagprijzen voor woningbouw in omliggende gemeenten.

Verleden jaar is besloten om de grondprijzen te bevriezen voor 2023. De ontwikkelingen op de woningmarkt, zowel nationaal als regionaal gezien, in 2023 hebben tot eenzelfde besluit voor 2024 geleid. Over de gehele linie zijn woningprijzen licht gedaald dan wel gelijk gebleven ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar (NVM, 2023a; CBS, 2023). Gecombineerd met gestegen materiaal- en loonkosten in de bouw (o.a. Metafoor, 2023b) en terughoudendheid van kopers, bouwers en ontwikkelaars door de gestegen rentes zijn de randvoorwaarden momenteel niet aanwezig om de grondprijzen te verhogen. Aangezien de kostencomponenten de laatste maanden zijn gestabiliseerd en de woningprijzen maar licht zijn gedaald is er echter ook niet voor gekozen om de grondprijzen te verlagen. Hieronder zijn nog een aantal prijsdrukkende en -verhogende trends uiteengezet om extra inzicht te geven in de invloeden op de grondprijzen en keuze om deze voor dit jaar te bevriezen.

De volgende aspecten hebben een prijsdrukkend effect:

- Het consumentenvertrouwen blijft laag, al is deze de laatste maanden gestabiliseerd (Metafoor, 2023a).
- De prijsontwikkeling van bestaande bouw heeft regionaal en in Dalfsen het afgelopen jaar een dalende trend doorgemaakt. Het laatste kwartaal zijn de prijzen wel gestabiliseerd, maar licht gedaald ten opzichte van dezelfde periode in 2022 (NVM, 2023a; NVM, 2023b)
- De hypotheekrente is vanaf medio 2022 significant gestegen. In 2023 is het percentage gestabiliseerd en daarmee ten opzichte van voorgaande jaren relatief hoog. Hierdoor kunnen kopers minder lenen en is zowel het financiële risico als ook de rentelast veel hoger. Het is daarom voor toekomstige kopers een onzekere markt en met name voor starters staat de financiële bereikbaarheid van een (goedkope) woning onder druk. Daarmee komt ook de doorstroming op de woningmarkt onder druk.
- De bouwkosten zijn begin 2023 nog 2-3% gestegen ten opzichte van vorig jaar. Het laatste halfjaar zijn ze gestabiliseerd. Dit is een ander plaatje dan in 2022, waar de bouwkosten sterk zijn gestegen. Zonder stijgende woningprijzen zorgt dit voor een prijsdrukkend effect (o.a. Bouwkostenkompas, 2023; CBS, 2023).
- Het krapcijfer op de woningmarkt is toegenomen. Dit betekent dat woningzoekenden meer keuze hebben.
- De nasleep van corona en de start van de oorlog in Oekraïne drukken niet zo erg op de economische ontwikkelingen als in 2022. Echter, hoewel veel prijsdrukkende ontwikkelingen lijken te stabiliseren, bevindt Nederland zich in een technische recessie en is er op korte termijn geen sprake van herstel.
- Nieuwbouwprojecten worden steeds vaker uitgesteld of vallen stil. Ook in Dalfsen zijn een aantal ontwikkelingen nog niet vastgesteld waarvan de verwachting was dat wel zou gebeuren. Dit zou een prijsverhogend effect kunnen hebben op de woningprijzen gezien er minder nieuw aanbod bijkomt, maar heeft geen prijsverhogend effect op de grondprijzen.

De volgende factoren hebben een prijsverhogend effect:

- Een aantal beoogde, opvolgende locaties zijn op dit moment nog niet beschikbaar en voor uitgifte gereed. Deze plannen wordt naar verwachting in 2024 vastgesteld en gestart met bouwrijp maken en waar mogelijk met gronduitgifte.
- Energieprijzen en het inflatiecijfer zijn gedaald. Dit zorgt ervoor dat woningzoekenden meer geld overhouden. Echter, dit effect is nog niet terug te zien in de woningprijzen.
- De woningtypologieën tussenwoning, hoekwoning en 2[^]1 kap kennen zowel nationaal als regionaal gezien een behoudend of lichte daling van de vierkante meter prijs. Voor deze typologieën zal deze positieve ontwikkeling mogelijk kunnen leiden tot een aanpassing van de grondprijs gedurende 2024.
- De aanbestedingsindex ligt sinds begin 2023 onder de bouwkostenindex. Dit houdt in dat de aanbestedingskosten lager liggen dan de bouwkosten die vooraf zijn geschat. Van 2021 tot 2023 was er juist sprake van het omgekeerde, waarbij de aanbestedingskosten dus hoger lagen dan de vooraf gerekende bouwkosten. Deze veranderde dynamiek komt doordat er meer concurrentie is tussen aannemers. Een verklaring hiervan zou het stilvallen van nieuwbouwprojecten kunnen zijn. Deze verandering in dynamiek zorgt ervoor dat de realistische kosten dalen en er residueel meer overblijft voor de grondprijzen.
- De krapte op de woningmarkt blijkt weer toe te nemen (Metafoor, 2023c). Dit heeft te maken met een stijging van de lonen in het afgelopen jaar als reactie op de hoge inflatie. Hierdoor hebben woningzoekenden meer leencapaciteit.
- De rentes zijn gestabiliseerd en de kans is aanwezig dat in 2024 de centrale banken zullen overgaan tot renteverlagingen (Metafoor, 2023b).

4.2 Verkooprijzen woningbouw

De voorgestelde grondprijzen zullen vanwege het handhaven van de grondprijzen van 2023 een negatief effect hebben op de uitkomsten in de grondexploitaties, voor zover de prijzen nog niet zijn vastgelegd. Dit heeft te maken met het gelijk blijven van de opbrengsten en stijgende kosten. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de grondprijzen per m² in de verschillende kernen binnen de gemeente Dalfsen.

Kern	Sociale huur		Appartement (GBO)				Rijwoning				2 [^] 1 kap		Vrijstaand	
			60m ²		90m ²		Sociale koop		Vrije sector		2023	2024	2023	2024
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024				
Dalfsen	€ 140	€ 140	€ 290	€ 290	€ 270	€ 270	€ 230	€ 230	€ 255	€ 255	€ 300	€ 300	€ 330	€ 330
Nieuwleusen	€ 140	€ 140	€ 255	€ 255	€ 235	€ 235	€ 220	€ 220	€ 245	€ 245	€ 265	€ 265	€ 295	€ 295
Lemelerveld	€ 140	€ 140	€ 240	€ 240	€ 220	€ 220	€ 205	€ 205	€ 230	€ 230	€ 255	€ 255	€ 280	€ 280
Hoonhorst	€ 140	€ 140	€ 175	€ 175	€ 150	€ 150	€ 195	€ 195	€ 220	€ 220	€ 245	€ 245	€ 270	€ 270
Oudleusen	€ 140	€ 140	€ 175	€ 175	€ 150	€ 150	€ 195	€ 195	€ 220	€ 220	€ 245	€ 245	€ 270	€ 270

Tabel 2 Grondprijzen woningbouw per m² (excl. BTW)

4.3 Verkooprijzen bedrijventerreinen

In 2021 heeft STEC eveneens onderzoek gedaan naar de residuele grondwaarde voor de industriële locaties en bedrijventerreinen. Bij het bepalen heeft STEC gebruik gemaakt van actuele transactie-prijzen en 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. Deze analyse kwam op een bandbreedte voor de grondprijs tussen de € 80 en € 130 per m² kavel. Dit is in lijn met de grondprijzen in omliggende gemeenten.

Dalfsen heeft op dit moment geen bedrijfskavels beschikbaar om uit te geven. In 2023 is de uitbreiding van bedrijventerrein 't Febriek Zuid II door de raad vastgesteld en dit terrein wordt nu bouwrijp gemaakt. Er is in november 2023 voor dit terrein een loting voor de kavels geweest. Hiervoor zijn de kavelprijzen voor 2023 gehanteerd, waardoor kavelprijsaanpassing een vrijwel nihil effect zal hebben op de opbrengsten. De regionale en nationale vraag naar bedrijventerreinen is wat gekanteld ten opzichte van een aantal jaar geleden. De vraag is groter dan het aanbod, zo blijkt uit de Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen Regio West-Overijssel 2023-2026. Dit geldt voor bedrijventerreinen in alle segmenten. Gezien de andere economische ontwikkelingen is voor nu wel gekozen om de grondprijzen voor 2024 gelijk te houden aan die van 2023.

Kern	Bedrijventerrein			
	Regulier		Zichtlocatie	
	2023	2024	2023	2024
Dalfsen en Nieuwleusen	€ 84	€ 84	€ 121	€ 121
Lemelerveld	€ 80	€ 80	€ 115	€ 115

Tabel 3 Grondprijzen bedrijventerreinen per m² (excl. BTW)

Woon/werklocaties:

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

4.4 Verkooprijzen snippergroen

Eind 2021 zijn de grondprijzen voor snippergroen voor 2022 herijkt. Waarbij de volgende prijzen zijn vastgesteld. Er is geen aanleiding om de prijzen aan te passen voor 2024. In 2024 wordt de Nota Grondbeleid geactualiseerd. Een onderdeel daarbij is ook hoe om te gaan met groenprijzen, vandaar geen aanpassing dit jaar van de prijzen.

Situering ten opzichte van voorgevelrooilijn			
Voor		Achter	
2023	2024	2023	2024
€ 55	€ 55	€ 95	€ 95

Tabel 4 Grondprijzen snippergroen per m² (excl. BTW)

5 AF TE SLUITEN PROJECTEN

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

Bij afsluiting wordt bekeken welk deel van het resultaat gereserveerd moet worden voor de afrondende werkzaamheden welke ten laste gebracht worden van de restcomplexen. In de loop van 2024 bereiken de volgende complexen het stadium waarin ze waarschijnlijk kunnen worden afgesloten:

- De Grift III
- Agnietencollege
- De Wieken
- Nieuwe Landen
- Nieuwe Landen II

Referenties

- ❖ Bouwkostenkompas. (2023, december 1). *Indexcijfers*. Opgehaald van Bouwkostenkompas.nl.
- ❖ CBS. (2023, oktober 23). *Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex, regio (COROP)*. Opgehaald van CBS.nl.
- ❖ Metafoor. (2023a). *Kwartaalbericht Grondexploitaties Q3 2023*. Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling.
- ❖ Metafoor. (2023b). *Outlook Grondexploitaties 2024*. Metafoor.
- ❖ NVM. (2023a). *Marktoverzicht Noord-Overijssel Q3*. NVM; Brainbay.
- ❖ NVM. (2023b). *Regionale analyse: COROP-regio Noord-Overijssel Q3*. NVM; Brainbay.
- ❖ Rabobank. (2023, september 12). *Huizenprijzen stabiliseren eerder dan verwacht, voor 2024 prijsstijging voorzien*. Opgehaald van Rabobank.nl.
- ❖ Stadkwadraat. (2023). *Prognose parameters gebiedsontwikkeling*. Stadkwadraat.
- ❖ Stadkwadraat; Fakton. (2023). *Tegenwind in gebiedsontwikkeling*. Stadkwadraat; Fakton.
- ❖ Wim Vos Advies. (2022). *Woningbehoefteonderzoek 2022-2026*. Dalfsen: Gemeente Dalfsen.