

Gemeenteraad van Hengelo
Postbus 18
7550AA Hengelo

Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp Grondprijsnotitie Gemeente Hengelo 2025	Zaaknummer 3843812	Uw kenmerk	Datum 17 december 2024
--	------------------------------	-------------------	----------------------------------

Geachte leden van de raad,

Jaarlijks worden door het college de te hanteren uitgifteprijzen, voor het daarop volgende jaar vastgesteld.

Particuliere woningbouwkavels

Hieronder wordt ook begrepen de kavels voor de woonwagenstandplaatsen in de koop en de grondprijs voor sociale woningbouwkavels. De verkoopprijzen van de bestaande woningmarkt blijven stijgen. Ook het aantal verkochte woningen in de nieuwbouwmarkt trekt aan. Het aanbod neemt toe. De m²-prijs stijgt licht.

De bouwkosten zijn met 4% licht gestegen. Dit komt met name door de sterk gestegen loonkosten.

Bij het bepalen van de kavelprijs is vooral aansluiting gezocht bij de ontwikkeling van de nieuwbouwwoningen. Rekening houdend met de ingezette positieve lijn is besloten om de kavels in de verschillende projecten met 3% te laten stijgen.

Bedrijventerreinen:

Voor de verschillende bedrijventerreinen hebben we er voor gekozen om de m²-prijs gelijk te houden met 2024. Bij Westermaat de Veldkamp is de 'Groene Wig' toegevoegd.

Op de verschillende bedrijfslocaties zijn we bijna door ons kavelvoorraad heen. Wat op zich een prijsopdrijvend effect heeft. Wel is het nog steeds zo dat de bouwkosten onverminderd hoog zijn, waardoor nieuwbouw moeilijk kan concurreren met bestaande bouw. Op Westermaat Campus is een kavel binnen de bestaande bandbreedte licht in prijs verhoogd.

Voor de Groene Wig hebben we in 2022 een afzonderlijke taxatie laten uitvoeren. Het college van Borne heeft (als eigenaar) in maart 2024 de verkoopcriteria met de getaxeerde waarde vastgesteld voor de openbare verkoop van de Groene Wig, die gestart is op 5 april jl. Op dit moment zijn meerdere belangstellenden samen bezig om de Groene Wig verder te ontwikkelen.

Financiën:

We zijn er bij de herzieningen van 2024 vanuit gegaan dat er geen prijsstijgingen zouden zijn voor de kavels voor woningbouw in 2025. Voor de uitgegeven opties van Meander Noord gelden de prijzen van 2024 (en daar rekenen we met 0% prijsstijging). De overige kavels stijgen nu met 3%, waardoor de reserve grondexploitaties verbetert met € 0,6 miljoen.

Bij de bedrijventerreinen zijn we er bij de herzieningen vanuit gegaan dat Westermaat Campus en het Gezondheidspark niet zouden stijgen in prijs. In deze grondprijsnotitie gaan we uit van gelijkblijvende prijzen voor deze projecten, waardoor er geen wijzigingen in de reserve zijn. Omdat bij de overige bedrijventerreinen de kavels in optie zijn (op 1 kavel na), heeft dit voorstel nauwelijks gevolgen (min 12 mille) voor de reserve grondexploitatie.

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

GRONDPRIJZEN NOTITIE GEMEENTE HENGELO 2025



d.d. december 2024

INHOUDSOPGAVE

<u>Hoofdstuk</u>	<u>Blz.</u>
1.	Inleiding..... 3
2.	Geldigheidsduur grondprijzen..... 4
2.1	Verhoging grondprijzen..... 4
2.2	Verlaging grondprijzen..... 4
3.	Optierente..... 5
3.1	Vrije sector woningbouw..... 5
3.2	Bedrijventerreinen..... 5
4.	Grondgebonden woningen..... 6
4.1	Rekenmethode..... 6
4.2	Beoordeling marktsituatie..... 6
4.3	Grondprijzen..... 7
4.4	Grondprijzen afzonderlijke projecten..... 7
4.5	Korte terugblik en vooruitblik afzonderlijke projecten..... 8
4.6	Woonwagendstandplaatsen in de koop..... 8
5.	Gestapelde bouw..... 9
5.1	Rekenmethode..... 9
6.	Sociale woningbouw..... 10
6.1	Randvoorwaarden..... 10
7.	Bedrijventerreinen en kantoren..... 12
7.1	Rekenmethode kantorenlocaties..... 12
7.2	Rekenmethode bedrijventerreinen..... 12
7.3	Beoordeling Marktsituatie..... 12
7.4	Grondprijzen afzonderlijke Bedrijventerreinen..... 12
7.5	Interne Levering..... 13
8.	Commerciële voorzieningen..... 14
8.1	Winkels..... 14
8.2	Zendmasten..... 14
8.3	Nutsbedrijven..... 14
8.4	Netbeheerder..... 14
8.5	Overige commerciële voorzieningen..... 14
9.	Niet Commerciële voorzieningen..... 15
10.	Snippergroen en reststroken..... 16
10.1	Termijnbetalingen..... 16

1 Inleiding

Jaarlijks worden de te hanteren grondprijzen vastgesteld. Het doel van deze notitie is om de grondprijzen vast te stellen van bouwgrond voor woningbouw (inclusief woonwagens en sociale woningbouw), bedrijventerreinen, kantoren, commerciële en niet commerciële voorzieningen en snippergroen. Alle genoemde prijzen zijn exclusief belastingen, tenzij anders vermeld. Deze grondprijzennotitie heeft geen betrekking op grondprijzen die in het kader van de afwikkeling van een bouwclaim aan een marktpartij in rekening wordt gebracht.

Deze notitie is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2 en 3 zijn algemeen van aard. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de geldigheidsduur van grondprijzen: Hoe gaan we om met een verhoging of verlaging van de grondprijs? Daarna wordt in hoofdstuk 3 kort ingegaan op de optierente, bij zowel woningbouw als bedrijventerreinen. Vanaf hoofdstuk 4 zullen per hoofdstuk de verschillende functies van de grond met de daarbij behorende grondprijzen aan de orde komen.

2. Geldigheidsduur grondprijzen

Gronden die in optie worden genomen of die (op)nieuw in de verkoop komen, zullen voor de in dat jaar geldende grondprijs worden aangeboden. Dit geldt ook als een kavel terug komt bij de gemeente en aangeboden wordt aan een reserve kandidaat die hier achter staat.

2.1 Verhoging grondprijs

Als grondprijzen worden verhoogd per 1 januari, dan gelden deze voor alle nieuwe optieverzoeken.

Bij de kavels voor grondgebonden woningen geldt het moment dat het optieverzoek schriftelijk bij ons is binnengekomen bepalend is voor de op te nemen grondprijs. Het kavel moet dan wel direct beschikbaar zijn.

Voor kavels voor bedrijven geldt eveneens dat voor de grondprijs bepalend is, het jaar waarin het optieverzoek schriftelijk wordt gedaan.

Zodra de optieovereenkomst tot stand is gekomen, zal de hierin genoemde grondprijs achtereenvolgens worden overgenomen in de verkoopovereenkomst en de verkoopakte. Dit geldt ook als voorafgaand aan de aktepassering een verhoging van de grondprijs heeft plaatsgevonden. Een belangrijke voorwaarde hierbij is dat de aspirant-koper zich houdt aan de termijnen zoals opgenomen in de verschillende overeenkomsten. Zodra één van deze termijnen is overschreden, geldt de actuele grondprijs.

2.2 Verlaging grondprijs

Een verlaagde grondprijs zal altijd worden doorgevoerd in een optieovereenkomst of koopovereenkomst, totdat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend.

Bovengenoemde regels gelden niet indien in een reeds gesloten (optie- en/of verkoop) overeenkomst anders is bepaald.

3 Optierente

3.1 Vrije sector woningbouw

Bij de particuliere bouwkvavels wordt gewerkt met een optieovereenkomst die een totale looptijd heeft van 30 weken, bestaande uit 3 optieperiodes van 10 weken.

De eerste optieperiode van 10 weken betreft een kosteloze optie;

Over de tweede optieperiode van 10 weken wordt een rente van 4% betaald.

Wordt tot aankoop overgegaan dan is deze tweede optieperiode kosteloos.

Wordt de optie binnen deze optieperiode opgezegd, dan is rente verschuldigd over het daadwerkelijk aantal dagen. Deze wordt achteraf in rekening gebracht.

Over de derde optieperiode van 10 weken wordt een rente van 4% betaald.

Bij aankoop wordt deze achteraf op de nota van afrekening van de notaris in rekening gebracht.

Wordt de optie binnen deze optieperiode opgezegd, of mocht de aankoop worden ontbonden, dan is rente verschuldigd over zowel de tweede optieperiode als het verstreken aantal dagen in de derde optieperiode.

Er is gekozen voor een optievergoeding om te voorkomen dat niet serieuze kandidaten langer dan nodig een bouwkvavel bezet houden. Hierdoor hoeven belangstellenden die als reserve achter een kvavel staan, niet langer dan nodig te wachten.

Bij collectief particulier opdrachtgeverschap, of particulier opdrachtgeverschap waarbij afstemming met burens noodzakelijk is, kan een optietermijn van 30 weken onvoldoende zijn. In deze gevallen zal een oplossing op maat worden gemaakt.

3.2 Bedrijventerreinen

Bij bedrijventerreinen wordt gewerkt met 2 optieperiodes. Er wordt gerekend met een rente van 6% op jaarbasis (dus 0,5% per maand). Een deel van een gebruikte maand wordt gezien als een gehele maand.

De eerste optieperiode heeft een looptijd van maximaal 6 maanden.

Wordt de optie binnen deze eerste optieperiode opgezegd, dan is optierente verschuldigd over het aantal gebruikte maanden. Deze wordt achteraf in rekening gebracht.

Als tot aankoop wordt overgegaan is deze eerste optieperiode kosteloos.

De optant kan gebruik maken van een verlengde optieperiode van maximaal 6 maanden.

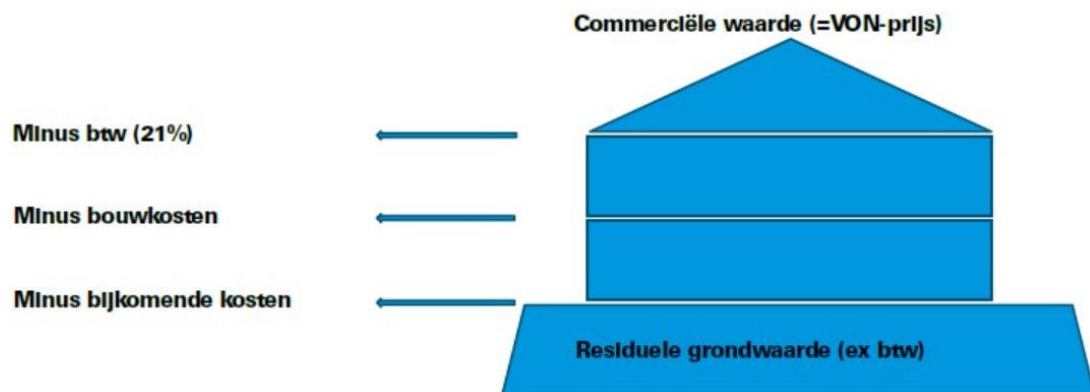
Wordt de optie alsnog in deze verlengde optieperiode opgezegd, dan is zowel over de eerste als de verlengde optieperiode optierente verschuldigd over het gebruikte aantal maanden. Deze wordt achteraf in rekening gebracht.

Wordt binnen deze verlengde optieperiode tot aankoop overgegaan dan is alleen over de verlengde optieperiode optierente verschuldigd. Deze wordt bij aktepassering in rekening gebracht.

4 Grondgebonden woningen

4.1 Rekenmethode

Voor kavels voor grondgebonden woningen is het uitgangspunt dat voor de verschillende woningbouwlocaties de m²-prijzen normatief residueel worden doorgerekend. Hierbij wordt de grondwaarde bepaald door de stichtingskosten (bouwkosten + bijkomende kosten) af te trekken van de VON-prijs.



Bron Stec 2020

Differentiatie in prijs

In Hengelo kunnen vergelijkbare kavels sterk in prijs verschillen door de ligging. Hierbij is niet alleen de geografische ligging (verschillende projecten ten opzichte van elkaar) bepalend, maar ook binnen een project kunnen de grondprijzen verschillen. Binnen de projecten kunnen grondprijzen een opslag van maximaal 10% en een afslag van maximaal 10% krijgen. Afhankelijk van onder andere de vormgeving van het kavel, uitzicht vanaf de kavel, de privacy en zonligging.

4.2 **Beoordeling marktsituatie**

Zoals hierboven al is aangegeven wordt de grondwaarde bepaald door de stichtingskosten (bouwkosten + bijkomende kosten) en de VON-prijs. Hieronder zal kort worden ingegaan hoe de markt zich op dit moment aan het ontwikkelen is.

Stichtingskosten (bouwkosten):

Tussen september 2023 en september 2024 zijn de bouwkosten voor nieuwbouwwoningen met 4% gestegen. Dit heeft te maken met de sterk gestegen loonkosten (Bron: CBS)

VON-prijs:

Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen bestaande woningen en nieuwbouw woningen. Beide type zullen hieronder kort worden besproken.

De verkoopprijs van bestaande woningen ligt in het 3e kwartaal van 2024 landelijk gezien 11,1% hoger dan in het derde kwartaal van 2023. Voor Overijssel is dit 10,6%. En kijkend naar vrijstaande woningen is dit landelijk 8,1%. (Bron: CBS)

De verkoopprijs van nieuwbouw woningen ligt in het 3e kwartaal van 2024 0,2% hoger dan in het derde kwartaal van 2023. Kijkend naar de vrijstaande woningen is dit zelfs -4,2% (Bron: CBS)

Hierbij moet wel worden opgemerkt dat er meer kleinere woningen worden gebouwd. Kijkend naar de m²-prijs is deze ten opzichte van het derde kwartaal van 2023 met 3,7% gestegen. En wanneer je alleen kijkt naar de m²-prijs onder vrijstaande woningen is deze met (slechts) 0,3% gedaald. (Bron: NVM)

Aantal verkochte nieuwbouwwoningen (Bron:NVM)

Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen in het derde kwartaal van dit jaar ten opzichte van het tweede kwartaal gedaald. Volgens NVM is een terugval aan het eind van de zomer normaal.

Omdat de voorgaande 3 kwartalen wel een positief beeld hebben laten zien is er een stijging van 26,7% ten opzichte van een jaar eerder. Kijkend naar alleen de vrijstaande woningen is dit zelfs 63% meer dan een jaar geleden.

Vanuit de markt is er voldoende belangstelling voor een nieuwbouwwoning. Duurzaamheid, en dan met name de lagere energiekosten zijn voor consumenten een belangrijke reden om voor nieuwbouw te kiezen.

Het aantal nieuwbouwwoningen wat op de markt wordt gebracht trekt wel aan. Maar er komt nog te weinig nieuwbouw op de markt om de verkoopcijfers flink te laten stijgen.

Kijkend met een residuele blik:

Als met de gegevens op de vorige pagina de kavelprijs residueel wordt doorgerekend en je kijkt hierbij naar de transactieprizen in de bestaande bouw zou de grondwaarde tussen de 16,3% (landelijke cijfers vrijstaande woningen) en de 25% (landelijke cijfers alle type woningen) kunnen stijgen. Dit omdat de verkoopprijzen harder zijn gestegen dan de bouwkosten.

Als met de gegevens op de vorige pagina de kavelprijs residueel wordt doorgerekend en je kijkt hierbij naar de transactieprizen bij de nieuwbouwwoningen zou de grondwaarde voor vrijstaande woningen met 8,9% dalen en voor alle type woningen met 3,1% stijgen. Dit omdat de verkoopprijzen van nieuwbouwwoningen niet of minimaal zijn gestegen.

Overige aspecten die van invloed zijn op de grondwaarde:

Vanuit de markt is er veel belangstelling voor nieuwbouwwoningen. De vraag naar nieuwbouwwoningen is groot. Het aanbod stijgt, maar het aanbod vrijstaande woningen is nog steeds laag.

Dit zien we ook terug bij de verkoop van de vrije bouw kavels in Meander Noord. 63 van de 64 kavels waren binnen 1 week in optie. Deze belangstelling is ongekend.

Sinds de zomer is de hypotheekrente zeer licht aan het dalen. Het blijven voorspellingen, maar de verwachting is dat deze trend zich voortzet. De lagere hypotheekrentes verlagen niet alleen de maandlasten bij een gelijk hypotheekbedrag, maar zorgen er ook voor dat mensen iets meer kunnen lenen.

4.3 Grondprijzen 2025

Kijkend naar de cijfers geeft vooral de bestaande woningmarkt aanleiding om de kavelprizen aanzienlijk naar boven bij te stellen. Bij de nieuwbouw zien we dat nog niet terug.

Maar ook bij nieuwbouwwoningen zijn de verwachtingen positief. Vanuit de markt is er voldoende belangstelling voor nieuwbouwwoningen. Het aantal transacties neemt toe en de verwachting is dat op middellang termijn de nieuwbouwproductie weer toe zal nemen. De rente gaat waarschijnlijk verder dalen en de bouwkosten zijn aan het stabiliseren.

Bij het bepalen van de kavelprijs is vooral aansluiting gezocht bij de ontwikkeling van de nieuwbouwwoningen. Rekening houdend met de ingezette positieve lijn is er voor gekozen om de kavels in de verschillende projecten met 3% te laten stijgen. Hierbij wordt aangesloten bij de 3,1% stijging van alle nieuwbouwwoningen. Een daling van de kavelprijs door alleen te kijken naar de vrijstaande nieuwbouwwoningen is gezien de markt niet reëel.

4.4 Grondprijzen afzonderlijke projecten

Grondprijzen woningbouw 2025

Locatie/Project	Oppervlakte	m ² -prijs 2024	m ² -prijs 2025
Dalmeden	tot 500	€ 450,00	€ 463,50
	500 tot 800	€ 450,00 - € 402,00	€ 463,50 - € 414,00
	800 tot 1000	€ 402,00 - € 386,00	€ 414,00 - € 397,50
	1000 tot 1400	€ 386,00 - € 368,00	€ 397,50 - € 379,00
	> 1400	< €368,00	< €379,00
Broek Noord	vrijstaand	€ 355,00 - € 400,00	€ 365,50 - € 412,00
Marskant	stadsvilla's	€ 415,00	€ 427,50
	Stadswoningen	€ 405,00	€ 417,00
Willem de Clerqstraat	vrijstaand	€ 330,00 - € 350,00	€ 340,00 - € 360,00

4.5 Korte terugblik en vooruitblik afzonderlijke projecten

Hieronder beschrijven we in een notendop de verwachtingen voor het komende jaar.

Dalmeden:

Na de zomervakantie zijn er 64 kavels in Meander Noord in de verkoop gegaan (fase 1). Het gaat hierbij om kavels tussen de 500 en net boven de 1.000 m². Vooraf was al duidelijk dat er belangstelling voor deze kavels is. Maar dat we 63 van de 64 kavels binnen 1 week in optie hadden was buiten verwachting.

Als het merendeel van deze kavels daadwerkelijk is verkocht zal fase 2 van Meander Noord in de verkoop gaan. Dit zijn nog eens 43 kavels.

Broek Noord

In Broek Noord zijn nog 3 bouwkavels onder optie, waarvan 1 bouwkavel binnenkort wordt verkocht. Na verkoop van deze 3 kavels is plan Broek (Noord/aan het Pad), voor wat betreft de verkoop van kavels met particulier opdrachtgeverschap, voltooid.

Marskant:

Voor de kavels voor het realiseren van een stadsvilla is ruim voldoende belangstelling. Van de 10 kavels zijn er ondertussen 7 verkocht. De andere 3 zijn in optie.

Voor de kavels voor het realiseren van een stadswoning is de belangstelling ook aangetrokken. Op blok 1 hebben op dit moment 2 bouwers concrete plannen om nog voor de zomer te starten met de bouw. Daarnaast hebben we op blok 1 nog 5 belangstellenden en op blok 2 nog 2 belangstellenden.

Willem de Clercqstraat:

Na gedeeltelijke sloop van Machinefabriek Vos ontstaat er aan de Willem de Clercqstraat één bouwkavel voor het realiseren van een particuliere vrijstaande woning.

Begin 2025 zal er gestart worden met de asbestsanering, sloop en bodemsanering. De verwachting is dat deze werkzaamheden rond maart/april afgerond zullen zijn. Daarna kan tot verkoop van het kavel worden overgegaan.

4.6 Woonwagenstandplaatsen in de koop

Aan het Bartelinkslaantje hebben we op dit moment 3 woonwagenstandplaatsen in het koopsegment liggen. Vanuit één familie is er belangstelling om deze 3 kavels te kopen.

Bij het bepalen van de hoogte van de grond onder deze woonwagens is al eerder besloten om 70% van de gemiddelde marktwaarde binnen onze gemeente te hanteren.

Nu alle kavels met 3% zullen stijgen, zal ook de gemiddelde marktwaarde met 3% stijgen. In 2024 is uitgegaan van een m²-prijs van € 361,50. 70% hiervan is € 253,-.

Er wordt een kleine marge naar zowel beneden als naar boven aangehouden. In onderstaande tabel de grondprijs onder een woonwagen in het koopsegment.

Grondprijs onder een woonwagen in het koopsegment

type	m ² -prijs 2025
woonwagen koop	€243,00 - €263,00

5. Gestapelde woningbouw

5.1 Rekenmethode

Voor de gestapelde bouw is het uitgangspunt om per project door middel van de residuele grondwaarde systematiek de grondwaarde te bepalen. Bij het hanteren van deze methode is de omvang van de stichtingskosten (bouw- en bijkomende kosten) een belangrijke indicator.

Aangezien vooral het bepalen van de bouwkosten een ingewikkelde en specifieke aangelegenheid is, zal indien nodig gebruik worden gemaakt van bureaus met deskundigheid in het bepalen van de bouwkosten. Waar nodig zal een makelaarskantoor worden ingeschakeld voor het bepalen van de Vrij-Op-Naam prijzen (VON-prijzen).

6 Sociale woningbouw

De grondprijzen voor sociale woningbouw kavels zijn gebaseerd op de residuele methode. Dat is de methode waarmee het beste de actuele en marktconforme grondwaardes benaderd kunnen worden. Kort gezegd gaat deze methode uit van het bepalen van de exploitatiewaarde/beleggerswaarde of investeringswaarde van het vastgoed voor de eigenaar (de woningcorporatie) gebaseerd op uitgangspunten die horen bij de exploitatie in de sociale huur. Van deze vastgoedwaarde worden de kosten om het vastgoed te realiseren afgetrokken (de bouw- en bijkomende kosten, oftewel de stichtingskosten). Dat wat resteert, het residu, is de actuele en marktconforme grondwaarde (of grondprijs).

Deze grondprijs is ook van toepassing op woonwagendplaatsen voor woonwagens binnen het sociale huursegment.

Woningcorporaties hanteren 3 verschillende huurprijsklassen te weten: eerste aftoppingsgrens, tweede aftoppingsgrens en liberalisatiegrens. De hoogte van deze huurprijsklassen wordt jaarlijks voor geheel Nederland door het Rijk vastgesteld. Voor 2025 is de eerste en de tweede aftoppingsgrens met 5% gestegen en de liberalisatiegrens met 2,3%.

Voor een duidelijke en eenvoudige grondprijs hanteren we één prijs onafhankelijk van het type sociale woning die er komt. Dit is het gemiddelde van de 3 verschillende huurprijsklassen.

Je ziet hier dezelfde tendens als bij de particuliere vrije bouw kavels. Door de gestegen opbrengsten van de huur zal de investeringswaarde van het vastgoed licht stijgen. Maar ook de woningcorporatie heeft te maken met gestegen bouwkosten. Kijkend naar de markt is er ruimte voor een lichte prijsstijging. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de particuliere bouw kavels en zullen ook de sociale woningbouw kavels met 3% in prijs stijgen.

Voor appartementen (oftewel gestapelde bouw) binnen de sociale huur hanteren we een afslag van 10% ten opzichte van de grondgebonden woningen.

In onderstaande tabel staan zowel de grondprijs van zowel de grondgebonden huurwoningen als de gestapelde bouw.

Grondprijzen sociale woningbouw kavels

Woningtype	kavelprijs 2025
Grondgebonden	€ 20.600,00
Gestapeld	€ 18.540,00

6.1 Randvoorwaarden:

Bij het hanteren van deze kavelprijzen hanteren we wel de volgende randvoorwaarden:

a: Oppervlakte kavel maximaal 140 m²

b: Woningen van goede kwaliteit

c: Minimaal 50 jaar behoren tot de sociale huurwoningvoorraad.

a. Oppervlakte van maximaal 140 m²

Voor de grond onder sociale huurwoningen wordt een oppervlakte van maximaal 140 m² aangehouden. Afhankelijk van de inrichting van het plangebied kan het in sommige gevallen onze voorkeur hebben dat het oppervlakte van hoekwoningen net boven deze grens van 140 m² zit, waarbij eventuele rest strookjes groen worden meeverkocht.

Omdat voor woonwagens andere uitgangspunten gelden, zoals bijvoorbeeld een andere parkeernorm, geldt dit maximum van 140 m² niet voor het oppervlakte van een woonwagendplaats.

b. Woningen van goede kwaliteit

Bij de residuele berekening is gerekend met een goede bouw- en afwerkingsniveau en een groter woonoppervlakte dan standaard. Bij de eerste aftoppingsgrens is dit minimaal 80 m² (norm minimaal 77 m²), bij de tweede aftoppingsgrens is dit minimaal 85 m² (norm minimaal 77 m²) en bij de liberalisatiegrens is dit minimaal 90 m² (norm minimaal 88 m²).

Dit omdat we het belangrijk vinden dat er binnen het sociale huursegment woningen van goede kwaliteit (zowel qua bouw/afwerking als qua woonoppervlak) worden toegevoegd.

Om te zorgen dat deze woningen van goede kwaliteit er ook komen zal bij de verkoop van grond per project afspraken met de corporatie worden gemaakt over de te realiseren bouwkwaliteit en woonoppervlakte.

c. *Minimaal 50 jaar behoren tot de sociale huurwoningvoorraad.*

Op dit moment is er een tekort aan sociale huurwoningen. We hebben er dan ook belang bij dat de nieuw te bouw sociale huurwoningen, zolang als reëel mogelijk is, behouden blijven voor de huurmarkt. Daarom is er voor gekozen om bij de residuele berekening er van uit te gaan dat de sociale huurwoning minimaal de eerste 50 jaar als sociale huurwoning verhuurd zal worden. Daarna mag de woning worden verkocht of uitgepond. Dit uitgangspunt zorgt er voor dat de verkoopwaarde van de grond lager uitvalt.

We kunnen we nu niet hard eisen dat geen enkele woning (of complex) voor de exploitatieperiode verkocht of uitgepond mag worden. Dit omdat we nu niet 50 jaar vooruit kunnen kijken. Er kunnen vele redenen zijn waarom er toch voor gekozen wordt om een individuele woning of een complex te verkopen of uit te ponden.

Mocht deze situatie zich voordoen dan zal nabetaling worden gevraagd. De hoogte van deze nabetaling is vooraf moeilijk in harde getallen vast te leggen. Daarom zal bij de verkoop van de grond in de verkoopovereenkomst een bepaling worden opgenomen dat, bij verkoop van de woningen binnen 50 jaar in overleg met de woningbouwcorporatie, een nabetaling op basis van de dan daadwerkelijk gerealiseerde verkoopprijs wordt gedaan.

7 Bedrijventerreinen en kantoren

Voor zowel bedrijventerreinen als kantoorlocaties geldt dat de grondprijzen afhankelijk zijn van een aantal factoren. Met name factoren als locatie/licging, het niveau van beeldkwaliteitseisen, de bouwmogelijkheden en algemene uitstraling van de locatie zijn bepalend voor de uiteindelijke grondprijs. Verder moet gedacht worden aan de bereikbaarheid met zowel de auto als het openbaar vervoer en de parkeermogelijkheden.

7.1 Rekenmethode kantorenlocaties

De grondprijs wordt vastgesteld volgens de residuele grondwaardemethode op basis van de maximale bouwmogelijkheden. In een vroeg stadium van een kantoorontwikkeling zal een grondwaardebepaling worden gedaan aan de hand van de feitelijke gegevens van die betreffende ontwikkeling, om zodoende de grondprijs voor die betreffende ontwikkeling te kunnen vaststellen. De grondwaardebepaling moet, voor ondertekening koopovereenkomst, worden geactualiseerd indien de tijd tussen de grondwaardebepaling en het tekenen van de koopovereenkomst langer is dan één jaar.

7.2 Rekenmethode bedrijventerreinen

De marktwaarde wordt uitgedrukt in de huurprijs per m² en het bruto aanvangsrendement: het aantal te verhuren meters wordt vermenigvuldigd met de verhuurprijs per m² en vervolgens gedeeld door het bruto aanvangsrendement. Door de stichtingskosten van de marktwaarde af te trekken, wordt de residuele waarde berekend.

Hoogbouw

Bij bouwplannen van 3 verdiepingen of meer met een functiegebruik conform bestemmingsplan (exclusief parkeren) kan de gemeente besluiten om de kavelprijs door een erkende taxateur residueel te laten doorrekenen. Hierbij vormt de kavelprijs de basis, en is de minimumverkoopprijs. Uit de berekening moet blijken of de extra lagen waarde toevoegen. Hiertoe wijzen gemeente en koper gezamenlijk één taxateur aan.

7.3 Beoordeling marktsituatie

De vraag van bedrijven naar bouwgrond voor nieuwbouw is de laatste jaren in Hengelo toegenomen en deze vraag blijft onverminderd hoog. De vraag komt met name hier uit de regio van bedrijven die hier al gevestigd zijn, maar een volgende stap willen zetten. Echter is de vraag vele malen hoger dan het aanbod dat Hengelo heeft. Door deze toegenomen vraag is de verwachting dat binnen afzienbare periode de laatste kavels op reguliere bedrijventerreinen uitgegeven zijn.

7.4 Grondprijzen afzonderlijke bedrijventerreinen

Binnen de bedrijventerreinen wordt gewerkt met gedifferentieerde grondprijzen.

In de onderstaande tabel staan de grondprijzen in een bandbreedte per m² voor 2025 vermeld voor de verschillende bedrijventerreinen. Hierbij zijn de bandbreedtes gelijk aan 2024. Wel worden binnen deze bandbreedte enkele kavels in prijs naar boven bijgesteld.

Verder heeft er een taxatie van de Groene Wig plaatsgevonden. Deze is aan de tabel toegevoegd.

Grondprijzen bedrijventerreinen 2025, per m²

Locatie/Project	nadere aanduiding	m ² -prijs 2024	m ² -prijs 2025
Westermaat Campus	Hoogwaardig-regulier	€ 200,00 - € 225,00	€ 200,00 - € 225,00
	Hoogwaardig	€ 265,00 - € 275,00	€ 265,00 - € 275,00
Gezondheidspark	Hoogwaardig	€ 205,00 - € 220,00	€ 205,00 - € 220,00
Kanaalzone	West	€ 145,00 - € 150,00	€ 145,00 - € 150,00
Westermaat De Veldkamp		€ 155,00 - € 200,00	€ 155,00 - € 200,00
	Groene Wig		€ 140,00 - € 145,00

Westermaat Campus:

Bij de categorie regulier-gemengd hebben we alle kavels verkocht. Deze categorie kan er daarom uit. We hebben op dit moment nog 8 kavels in de verkoop. Voor sommige kavels zijn we reeds in gesprek met een partij.

Gezondheidspark:

Het afgelopen jaar hebben we 2 kavels verkocht. Voor enkele kavels zijn we in gesprek met een partij.

Kanaalzone:

Er ligt ten westen van de Laan Hart van Zuid één bedrijfskavel. Voor dit kavel hebben we een belangstellende.

Westermaat De Veldkamp:

Voor de Groene Wig (kavels 34 en 35) hebben we in 2022 een afzonderlijke taxatie laten uitvoeren. Het college van Borne heeft (als eigenaar) in maart 2024 de verkoopcriteria met de getaxeerde waarde vastgesteld voor de openbare verkoop van de Groene Wig, die gestart is op 5 april jl. Op dit moment zijn meerdere belangstellenden samen bezig om de Groene Wig verder te ontwikkelen.

7.5 Interne Levering

Bij alle interne leveringen, met uitzondering van erfpachten, wordt de grondprijs bepaald door de boekwaarde of lagere verkeerswaarde.

8 Commerciële voorzieningen

Hierbij gaat het om commerciële (medische) voorzieningen zoals apotheken, sportscholen, winkels, telecommunicatievoorzieningen (zendmasten) et cetera.

De grondprijs is afhankelijk van de toekomstige bestemming c.q. functie die wordt opgericht en geëxploiteerd.

8.1 Winkels

De grondprijs wordt vastgesteld volgens de zogenoemde residuele grondwaardemethode en volgt op deze wijze de marktontwikkelingen. In een vroeg stadium van een ontwikkeling zal een grondwaardebepaling worden gedaan aan de hand van de feitelijke gegevens van die betreffende ontwikkeling, om zodoende de grondprijs voor die betreffende ontwikkeling te kunnen vaststellen. De grondwaardebepaling moet worden geactualiseerd indien de tijd tussen de grondwaardebepaling en het tekenen van de koopovereenkomst langer is dan één jaar.

8.2 Zendmasten

De aanbieders van telecommunicatievoorzieningen zijn commerciële dienstverleners en de voorzieningen maken een zeer belangrijk onderdeel uit van hun netwerken die een hoge commerciële waarde vertegenwoordigen. Gezien het veelal tijdelijke karakter van het gebruik van telecommunicatievoorzieningen wordt met de dienstverleners een recht van opstal aangegaan. Dit recht van opstal wordt aangegaan voor de minimaal benodigde oppervlakte ten behoeve van plaatsing van de zendmast. Jaarlijks dient een vaste retributie te worden betaald. Ook eventuele medegebruikers betalen een jaarlijkse vaste retributie.

Voor 2025 zullen de prijzen evenals de woningbouw met 3% stijgen. Dat betekent dat voor 2025 de jaarlijkse retributie wordt verhoogd van € 6.650,00 naar € 6.850,00 per zendmast (van ca. 40 meter hoog). Bij site-sharing wordt per medegebruiker de retributie verhoogd van € 1.300,00 per jaar naar € 1.340,00 per jaar.

8.3 Nutsbedrijven

Ook voor de nutsvoorzieningen zullen de prijzen ten opzichten van 2024 met 3% stijgen. Dat betekent dat voor 2025 de grondprijs van € 258,00 per m² naar € 265,00 per m² gaat.

Om de kosten van de betreffende grondtransactie te kunnen dekken wordt een minimumprijs per transactie gehanteerd van € 2.884,00. Ook dit is een stijging van 3%

8.4 Netbeheerder

Netbeheerders zijn op grond van de elektriciteitswet 1998 verplicht iedereen die daarom verzoekt aan te sluiten op het net en het transport uit te voeren. Een netbeheerder is een neutrale partij, zonder commerciële belangen.

Om deze reden worden voor netbeheerders andere prijzen gehanteerd dan voor nutsbedrijven. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de prijzen zoals we die ook hanteren voor snippergroen.

Voor 2025 wordt een prijs gehanteerd van € 97,50 per m².

8.5 Overige commerciële voorzieningen

Gezien het groot aantal bestemmingen die hier onder vallen is een eenduidige grondprijs vooraf moeilijk vast te stellen. Om deze reden zal per geval de grondprijs worden bepaald.

9 Niet commerciële voorzieningen

Hierbij gaat het om bouwgrond voor voorzieningen in de sociaal-culturele sfeer, zorginstellingen, onderwijs, welzijn, niet commerciële medische voorzieningen et cetera. Veelal betreft het functies met maatschappelijke doeleinden die tevens passen in het realiseren van gemeentelijke beleidsdoelstellingen en waar de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt.

Gezien het groot aantal bestemmingen die hier onder vallen is een eenduidige grondprijs vooraf moeilijk vast te stellen. Om deze reden zal per geval de grondprijs worden bepaald.

10 Snippergroen en reststroken

Voor snippergroen (of eventuele reststrookjes) wordt een vaste prijs per m² gehanteerd. De prijs voor snippergroen heeft een directe relatie met de prijs voor woningbouwkavels. Nu de prijs voor woningbouwkavels licht stijgt zal ook de prijs voor snippergroen licht stijgen. Voor 2025 wordt een snippergroenprijs gehanteerd van € 97,50 per m². Deze is € 2,50 hoger dan de prijs van 2024.

10.1 Termijnbetalingen

Het is mogelijk om de aankoop van snippergroen in termijnen te betalen, waarbij de totale koopsom binnen maximaal 3 jaar betaald moet worden. Dit gebeurt op verzoek van de kopende partij.

Indien overgegaan wordt tot termijnbetalingen worden de volgende twee voorwaarden gehanteerd:

- Er worden maximaal 3 nota's per verkoop verzonden. Hiervoor wordt eenmalig € 15,00 administratiekosten in rekening gebracht.
- Over het termijnbedrag wordt de gemeentelijke omslagrente per jaar gerekend.