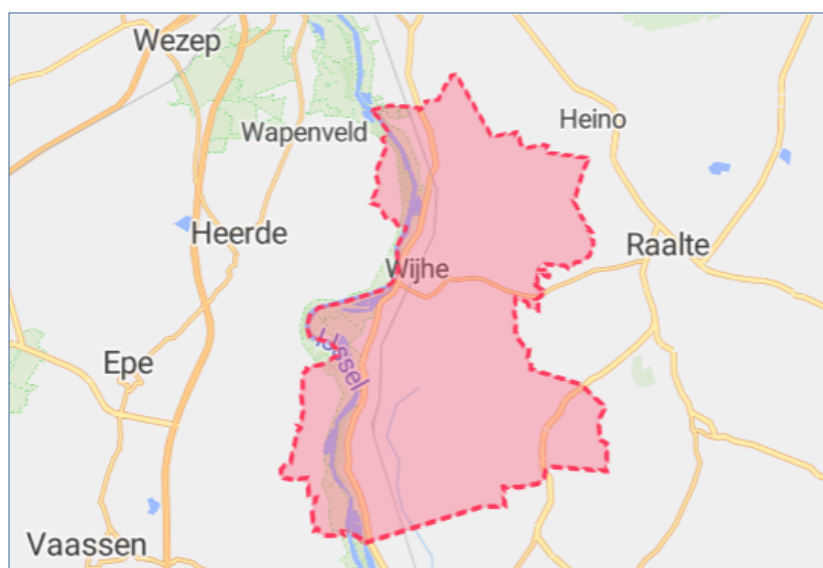


GRONDPRIJZENBRIEF 2023

Gemeente Olst-Wijhe



Inhoudsopgave

	<u>Pagina</u>
Inleiding en samenvatting grondprijzen.....	3 - 5
Hoofdstuk 1. Uitgangspunten grondprijsbepaling	6
Hoofdstuk 2. Grondprijzontwikkelingen.....	7 - 10
2.1. Grondprijzontwikkeling algemeen.....	7 - 8
2.2. Grondprijzontwikkeling woningen Nederland versus regio Zuidwest-Overijssel.....	9 - 10
2.3. (Comparatieve) waardebepaling grondprijzen.....	10
Hoofdstuk 3. Grondprijzen	11 - 18
3.1. Woningbouw.....	11 - 14
3.2. Bedrijven (kantoor- en bedrijfsruimte).....	14 - 15
3.3. Winkel- en horecavoorzieningen.....	15
3.4. Maatschappelijke voorzieningen ¹	15 - 16
3.5. Groen- en reststroken.....	16 - 17
3.6. Overige vormen van uitgifte.....	17 - 18
3.7. Overige uitgiften.....	18
Hoofdstuk 4. Geraadpleegde bronnen.....	19
Bijlagen:	
1. Prijsontwikkeling regio 2 ^e kwartaal 2022 (NVM).....	20 - 21
2. Marktonderzoek grondprijzen in de regio (2022).....	22 - 23

Aansprakelijkheid

Aan de inhoud van deze Grondprijzenbrief is door de gemeente Olst-Wijhe uiterste zorg besteed. De gemeente aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor type- en drukfouten. Voor nadere informatie over de inhoud van de Grondprijzenbrief 2023 en daarin opgenomen grondprijzen voor bepaalde ontwikkelingen dient u zich te wenden tot het team Leefomgeving (Grondzaken) van de gemeente Olst-Wijhe.

Inleiding en samenvatting grondprijzen

Jaarlijks wordt de Grondprijzenbrief geactualiseerd aan de hand van de dan geldende marktomstandigheden. De Grondprijzenbrief 2023 is opgesteld conform de beleidskaders en uitgangspunten verwoord in de door de gemeenteraad vastgestelde Nota Grondbeleid van de gemeente Olst-Wijhe. Het grondprijnsbeleid maakt onderdeel uit van deze nota. De Nota Grondbeleid heeft een looptijd van vier jaar.

In verband met beschikbare personele capaciteit loopt de Nota Grondbeleid 2018 – 2021 door tot ultimo 2022 en deze wordt per 1-1-2023 geactualiseerd met een looptijd van 2023 tot en met 2026.

In het in de Nota Grondbeleid opgenomen grondprijnsbeleid worden beleidskaders en uitgangspunten aangegeven die worden toegepast in de jaarlijks op te stellen Grondprijzenbrief. In de Grondprijzenbrief worden de afzonderlijke grondprijzen (exclusief btw/overdrachtsbelasting en indexering) per uitgiftecategorie vastgesteld. Met dit openbaar beleidsdocument informeert het college van burgemeester en wethouders de gemeenteraad en belanghebbenden op transparante wijze over de hoogte van de gehanteerde grondprijzen.

Status grondprijzenbrief

De Grondprijzenbrief maakt onderdeel uit van het grondprijnsbeleid dat is opgenomen in de Nota Grondbeleid. In de Grondprijzenbrief wordt duidelijk wat het grondprijnsbeleid concreet betekent voor de grondprijzen in de verschillende (gemeentelijke) projecten en overige uitgften. De grondprijzen worden verwerkt in de jaarlijks te actualiseren gemeentelijke grondexploitaties (GREXen), die worden verantwoord in de jaarrekening. In het grondprijnsbeleid is beschreven welke methoden worden gebruikt om de grondprijzen te bepalen. De in deze Grondprijzenbrief vermelde grondprijzen gelden voor het jaar 2023.

Uitgangspunten

Met de volgende uitgangspunten wordt op hoofdlijnen rekening gehouden:

- Tenzij anders vermeld zijn grondprijzen in deze Grondprijzenbrief kosten koper (k.k.) en exclusief btw dan wel overdrachtsbelasting.
- Tenzij anders vermeld is de te verkopen grond bouwrijp en geschikt voor de beoogde bestemming en wordt geleverd in de staat waarin deze zich op het moment van verkoop bevindt.
- Grondprijzen vermeld in bestaande overeenkomsten, welke afwijken van de in deze Grondprijzenbrief genoemde prijzen, worden gerespecteerd (ook bij de actualisatie van de gemeentelijke grondexploitaties).
- Voor gronden waarover prijsafspraken zijn gemaakt maar worden teruggegeven aan de gemeente, gelden nieuwe grondprijzen, conform deze Grondprijzenbrief.
- Bij een aantal grondprijzen wordt rekening gehouden met een bandbreedte, waarin een minimale en maximale grondprijs is opgenomen.
- Voor gronduitgifte waarvoor geen (bandbreedte voor de) grondprijs is aangegeven in deze Grondprijzenbrief en/of onvoldoende expertise binnen de gemeente aanwezig is om de waarde (nader) te bepalen wordt de grond getaxeerd door een gecertificeerd onafhankelijke taxateur.
- De Grondprijzenbrief wordt jaarlijks door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld en ter kennisname aan de raad verstrekt.
- De Grondprijzenbrief is openbaar en wordt jaarlijks gepubliceerd op de gemeentelijke website.

Frequentie vaststelling grondprijzenbrief

De grondprijzen worden jaarlijks voor aanvang van een nieuw kalenderjaar herzien aan de hand van de dan geldende marktomstandigheden. De Grondprijzenbrief is de basis voor de jaarlijkse actualisatie van de grondprijzen in de GREXen zoals deze worden verantwoord in de paragraaf grondbeleid in de Jaarrekening. De jaarlijkse vaststelling van een aantal minimale en vaste grondprijzen en/of bandbreedte waarin de grondprijs zich dient te bevinden is bedoeld om in voorkomende gevallen tot een eenduidige en op een transparante wijze tot waardebepaling van de grondprijzen te komen

Samenvatting grondprijzen 2023

In onderstaande tabel, is een samenvatting van de grondprijzen 2023 opgenomen. Deze worden van kracht per 1-1-2023. Hierbij is rekening gehouden met de hiervoor benoemde uitgangspunten.

Gronduitgifte categorie	Grondprijs per m ² *) (exclusief btw. en k.k.)	Grondprijs per m ² *) (exclusief btw. en k.k.)
	2022	2023
Grondgebonden woningen	n	
Sociale huurwoning, kavel maximaal oppervlakte 150 m ²	€ 135	€ 140
Sociale huurwoning kavel vanaf 150 m ² per m ²	€ 135	€ 145
Markt huurwoning	€ 210 - € 280	€ 240 - € 330
Sociale koopwoning, kavelgrootte maximaal 150 m ² (v.o.n. < € 269.000) < 150 m ² (2022) (v.o.n. < € 294.000) < 150 m ² (2023)	vanaf € 200	vanaf € 200
Sociale koopwoning, kavelgrootte vanaf 150 m ² (v.o.n. > € 269.000 - <€ 325.000) < 150 m ² (2022) (v.o.n. > € 294.000 - <€ 335.000) < 150 m ² (2023)	€ 200 - € 280	€ 200 - € 330
Overige koopwoning vrije sector	€ 210 - € 280	€ 240 - € 330
Niet grondgebonden woningen		
Sociale koopwoning	Nader te bepalen	Nader te bepalen ^{1a)}
Markt huur, overige koop en vrije sector	Nader te bepalen	Nader te bepalen ^{1a)}
Sociale huur	Nader te bepalen	Stapelingsfactor
Woonwagendplaatsen:		
Sociale huur, oppervlakte tot 240 m ²		€ 87,50
Sociale huur, oppervlakte vanaf 240 m ²		€ 200
Verkoop, kavel oppervlakte tot 240 m ²		€ 200
Verkoop, kavel oppervlakte vanaf 240 m ²		€ 200
Bedrijven (kantoor- en bedrijfsruimte)		
Reguliere bedrijvigheid	€ 100 - € 135	€ 100 - € 135
Winkel- en horecavoorziening	Nader te bepalen ¹⁾	Nader te bepalen ¹⁾
Maatschappelijk voorziening MET winstoogmerk (Semi) commercieel	Nader te bepalen ¹⁾	Nader te bepalen ¹⁾
Maatschappelijk voorziening ZONDER winstoogmerk	vanaf € 140	vanaf € 145
Gebruik buitenrecreatie niet-commercieel	Huurprijs ²⁾ gebaseerd op pachtnorm agrarische gronden.	Huurprijs ²⁾ gebaseerd op pachtnorm agrarische gronden.
	Commercieel medegebruik aanvangshuur € 1,45/m ² per jaar (naar rato)	Commercieel medegebruik aanvangshuur € 1,55/m ² per jaar (naar rato)

Groenstroken/ reststroken		
Bij verhuur van grond voor uitbreiding perceel: Grond die bezwaard is/ niet openbaar bereikbaar ³⁾	In principe geen nieuwe verhuringen ⁴⁾	In principe geen nieuwe verhuringen ⁴⁾
Bij verkoop grond voor uitbreiding perceel:		
Categorie A: Grond die bezwaard is/ niet openbaar bereikbaar ⁴⁾	€ 36	€ 40
Categorie B: Grond waar niet op bebouwd mag worden en/of niet leidt tot extra bebouwingsmogelijkheden in het kader van het geldende bestemmingsplan/omgevingsplan	€ 75	€ 82,50 (minimaal € 1.500 per uitbreiding, excl. belasting en k.k., ongeacht het aantal m ²)
Categorie C: Grond die bebouwd mag worden of leidt tot extra bebouwingsmogelijkheid op het totale perceel	€ 144	€ 160 (minimaal € 1.500 per uitbreiding, excl. belasting en k.k., ongeacht het aantal m ²)

Gronduitgifte categorie	Grondprijs per m ² *) (exclusief btw. en k.k.) 2022	Grondprijs per m ² *) (exclusief btw. en k.k.) 2023
Pacht	Pachtprijzenbesluit 2007	Pachtprijzenbesluit 2007
Erfpacht	Nader te bepalen	Nader te bepalen
Retributie opstalrecht per jaar²⁾		4% van de waarde van de ondergrond
Zonnepanelen		Nader te bepalen
GSM-/ Zendmasten		
Retributie: hoogte < 40 m1 per jaar ²⁾		minimaal € 5.000
Retributie: hoogte > 40 m1 per meter per jaar ²⁾		€ 60
Medegebruik: zendmast per gebruiker per jaar ²⁾		€ 1.750
*) tenzij anders vermeld		
1) Gemeente houdt zich het recht voor de grondprijs te berekenen per m ² Bvo indien f.s.i.> 1.		
1a) Gemeente houdt zich het recht voor de grondprijs te berekenen per m ² Bvo indien de f.s.i.> 1 of een stapelingsfactor toe te passen.		
2) Wordt jaarlijks geïndexeerd conform de Consumentenprijsindex van het Centraal Bureau Statistiek (hierna: CBS-CPI).		
3) Niet van toepassing indien openbare toegankelijkheid wordt beperkt door eerdere verkoop van naastliggende) perce(e)l(en).		
4) Uitgangspunt is verkoop van grond. Voor verhuur van grond vindt beoordeling per situatie plaats.		

Leeswijzer:

- Inleiding : hierin wordt de relatie tussen de Nota Grondbeleid en de Grondprijzenbrief en de status en van de benoemde uitgangspunten van de Grondprijzenbrief weergegeven. Tevens is een samenvatting van de grondprijzen voor 2023 opgenomen;
- Hoofdstuk 1 : gaat in op de gehanteerde uitgangspunten voor bepaling van de grondprijzen.
- Hoofdstuk 2 : geeft een analyse en trends aan ten aanzien van grondprijzontwikkelingen.
- Hoofdstuk 3 : is een gedetailleerde weergave van de grondprijzen 2023 voor de gemeente Olst-Wijhe.
- Hoofdstuk 4 : geraadpleegde bronnen.

Hoofdstuk 1 Uitgangspunten grondprijsbepaling

Om de grondprijs te bepalen zijn er verschillende (reken)methodieken zoals de comparatieve¹ oftewel de vergelijkende methode en/of de residuele² methode. In de Nota Grondbeleid is vastgelegd dat de grondprijzen in onze gemeente hoofdzakelijk met de comparatieve oftewel de vergelijkende methode worden bepaald. Daarnaast zijn in de Nota grondbeleid de diverse rekenmethodieken toegelicht.

De redenen dat voor de comparatieve methode is gekozen omdat:

- de systematiek eenvoudig en transparant is;
- er voldoende referentie-uitgiften in onze gemeente en omliggende gemeenten aanwezig zijn die tevens residueel zijn getoetst, residueel bepaald of getaxeerd zijn;
- veelal wordt gewerkt met een bandbreedte waarbinnen de grondprijzen zich dienen te bevinden, waardoor nadere vaststelling van de grondprijs residueel kan worden getoetst.

In de gemeente Olst-Wijhe worden de gronden tegen marktconforme grondprijzen uitgegeven. Bij een marktconform grondprijsbeleid wordt ook rekening gehouden met het economisch draagvlak van een te realiseren bestemming en functie.

Beleidsuitgangspunten grondprijsbepaling

In de vigerende Nota Grondbeleid is een aantal beleidsuitgangspunten benoemd. Voor een nadere toelichting en detaillering van de beleidsuitgangspunten wordt verwezen naar de vigerende Nota Grondbeleid. Voor een aantal uitgiftecategorieën gelden jaarlijks vaste, minimale of een bandbreedte voor de grondprijzen. Bij gestapelde woningbouw behoudt de gemeente zich het recht voor een stapelingsfactor toe te passen of een grondprijs te berekenen per m² Bruto vloeroppervlakte (Bvo) indien de floor space index (f.s.i.) groter is dan 1 (zie onderstaand).

Vloeroppervlakte bestaat uit een deel dat gezamenlijk gebruikte vloeroppervlakte is en een deels dat als woon-, bedrijfsruimte- of kantoorvloeroppervlakte kan worden aangemerkt.
De gebruiksvloeroppervlakte (gvo) is de netto te gebruiken vloeroppervlakte met een minimale stahoogte van 1,5 meter. Hierbij zijn de gezamenlijke ruimten als toilet, gangen, liften et cetera buiten beschouwing gelaten.
Bvo is de oppervlakte van een ruimte (of ruimtes) gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de scheidingsmuren of buitenmuren die de ruimte (of ruimtes) omhullen. Bvo is inclusief de gvo beschikbare ruimte.

Floor space index (f.s.i.): de verhouding tussen het oppervlak uitgedrukt in m² BVO van het gebouwde object en de oppervlakte van de bijbehorende kavel van het gebouwde object.

Voorbeeld grondprijsberekening met toepassing van een fsi:

Voorbeeld: Grondprijsberekening bij fsi > 1	
Kavelgrootte	2.000 m ² grond
Oppervlakte gebouw	2.750 m ² BVO (meerdere verdiepingen)
Grondprijs	€ 200 per m ²
Grondwaarde (fsi < 1)	2.000 m ² grond x € 200 /m ² = € 400.000
Grondwaarde (fsi > 1)	2.750 m ² BVO x € 200 /m ² = € 550.000

Lopende gesprekken

De gemeente Olst-Wijhe respecteert bestaande overeenkomsten en voorbereidende gesprekken om te komen tot kaveluitgifte waarin grondprijzen zijn genoemd welke afwijken van de in deze Grondprijzenbrief 2023 vermelde prijzen. Als lopende gesprekken niet leiden tot daadwerkelijke uitgifte worden de betreffende gronden opnieuw in verkoop, verhuur etc. gebracht, waarbij de Grondprijzenbrief 2023 als uitgangspunt geldt. De Grondprijzenbrief 2023, ingaande per 1-1-2023, is van toepassing op nieuwe verkoopsituaties, overeenkomsten, onderhandelingen en prijsafspraken. Jaarlijks kunnen grondprijzen worden geïndexeerd met een inflatiecorrectie (gekoppeld aan de CBS-CPI-indexcijfers) of als de regionale waardeontwikkeling hierom vraagt aangepast worden aan de marktwaarde boven de geldende index.

Afwijking op Grondprijzenbrief

Het college kan in een uitgiftebesluit, rekening houdend met de regelgeving met betrekking tot Staatssteun, gemotiveerd afwijken van de in deze Grondprijzenbrief vastgestelde grondprijzen. De gemeenteraad wordt hierover geïnformeerd.

¹ Bij comparatieve grondprijsbenadering worden gehanteerde grondprijzen vergeleken met buurgemeenten en gemeenten uit de regio.

² De residuele benadering legt een relatie tussen de waarde van de grond en de daarop te realiseren bebouwing. Residueel rekenen legt hiermee een directe relatie tussen de bouwmogelijkheden, de commerciële waarde, de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarde van een onroerend goedobject. Door de commerciële waarde te verminderen met de bouwkosten en de bijkomende kosten resteert de waarde van de grond.

Hoofdstuk 2 Grondprijsontwikkelingen

2.1 Grondprijsontwikkeling algemeen

Algemeen

Uitgaande van de netto uitgeefbare vierkante meters voor verschillende functies (bedrijven, wonen et cetera) worden de opbrengsten in gemeentelijke projecten op basis van de grondprijsbepaling over meerdere jaren gefaseerd. Hierbij bestaan risico's ten aanzien van vertraging in de planning van gronduitgiften (planningsoptimisme). Ook bestaat er een risico ten aanzien van de grondprijsontwikkeling in de komende jaren. Vertraging is een belangrijk risico, waarbij stijging van de hypotheekrente, de geopolitieke of overige economische ontwikkeling en/of een dalend consumentenvertrouwen een significant resultaatteffect binnen de gemeentelijke grondexploitaties kunnen veroorzaken.

Bij de actualisatie van de grondprijzen wordt rekening gehouden met ervaringen inzake gronduitgiften en prijsontwikkelingen in de afgelopen jaren, de macro-economische vooruitzichten en de geopolitieke situatie. Op korte termijn wordt rekening gehouden met de ontwikkeling van de hypotheekrente en de vraag naar en het aanbod van woningbouw.

Staatssteun

Gemeenten dienen bouwgrond tegen marktconforme grondprijzen te verkopen. In de praktijk is het vaststellen van "de" marktconforme grondprijs geen eenvoudige opgave, omdat deze per locatie en per functie verschilt. Ook is deze afhankelijk van diverse ontwikkelingen (rente, woningmarkt, economische situatie, et cetera). Het blijven monitoren van de haalbaarheid van de vastgestelde grondprijzen is hierbij een vereiste. Een regelmatige onafhankelijke taxatie kan hierbij behulpzaam zijn.

Bij uitgifte van gronden (koop, huur, erfpacht, pacht et cetera) is de marktconforme waardebeoordeling reëel en belangrijk. Dit vanwege de verkoopbaarheid (te dure grond wordt niet uitgegeven) en om het vermoeden van ongeoorloofde staatssteun (uitgifte tegen een te lage prijs) met mogelijke consequenties voor de gemeente te voorkomen. De richtlijnen over staatssteun zijn vastgelegd in "Notion of State aid (2016)" en "Market Economy Operator" opgesteld door de Europese Commissie.

Marktconforme grondprijzen

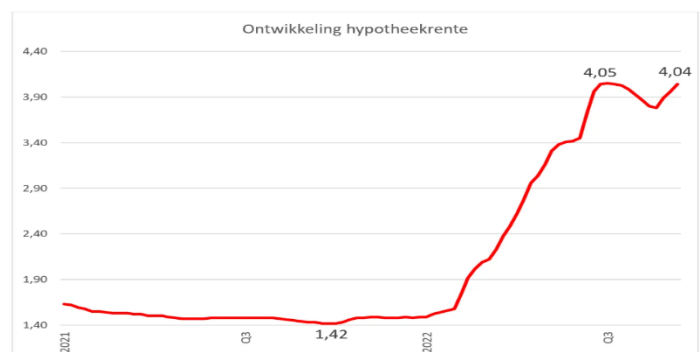
De marktwaarde volgens de International Valuation Standards (IVS) luidt als volgt: *De marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een actief of passief zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.*

Door een tender of bieding komt de marktconforme grondprijs 'op de markt' tot stand. Ook een taxatie van de marktwaarde door een onafhankelijk deskundige leidt tot een marktconforme grondprijs. Tevens kan gebruik worden gemaakt van onder andere de comparatieve- of vergelijkingsmethode en bepaling via de residuele grondwaardemethode.

Het is van belang dat bestuurlijk vastgestelde grondprijzen voor de diverse functies en locaties blijvend worden gemonitord. Een regelmatige onafhankelijke taxatie kan hierbij behulpzaam zijn. Zoals in de Nota Grondbeleid is gesteld kan het college in een uitgiftebesluit gemotiveerd afwijken van de in de Grondprijzenbrief opgenomen grondprijzen of bandbreedte waarin de grondprijzen zich bevinden.

Hypotheekrente

De hypotheekrente is in het 3^e kwartaal 2022 in relatief korte tijd flink gestegen. Op peildatum 7-10-2022 bevindt de hypotheekrente voor een 10-jarige annuïteit, afhankelijk van de hypotheekverstrekker, zich tussen 3,85% en 4,7%. Voor een 30-jarige annuïteitenhypotheek schiet dit percentage al door naar maximaal 5,21% (Moneywise.nl). Het gemiddelde rentepercentage ligt op peildatum 7-10-2022 op 4,04%. Het is momenteel moeilijk in te schatten hoe de hypotheekrente zich zal ontwikkelen. Of de stijgende rente de huizenprijzen zal keren is twijfelachtig. De verwachting van het CBS is dat als gevolg van de hogere hypotheekrente, de woningprijzen in het 3^e kwartaal 2022 zullen afvlakken.



*Het totaal gemiddelde is het gemiddelde van meerdere rentevaste perioden (5, 10, 20 en 30 jaar vast; zowel met als zonder NHG; annuïteiten).

Prijsontwikkeling woningbouw

De RABO- en ING-bank verwachtte *ultimo augustus 2022* dat de gemiddelde woningprijs in 2022 met ongeveer 15 % zal *stijgen*. De NVM geeft in haar 2^e kwartaalbericht 2022 aan dat de gemiddelde prijs landelijk is gestegen naar € 448.000. De NVM concludeert, op basis van de huidige vraag en aanbod, dat de oververhitting op de woningmarkt licht aan het afnemen is.

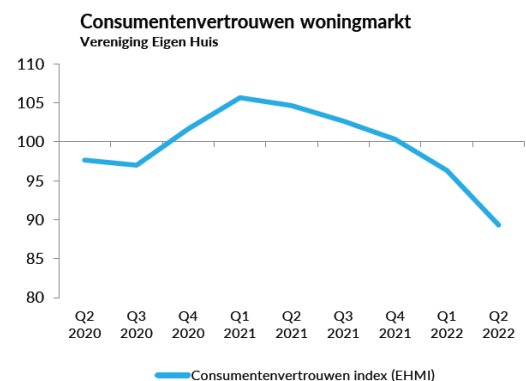
Inmiddels zijn per 6 oktober 2022 nieuwe cijfers bekend gemaakt. De gemiddelde verkoopprijs van een bestaande woning is in het derde kwartaal uitgekomen op € 425.000. Dat is een daling van 5,8 procent ten opzichte van het tweede kwartaal. Volgens de NVM blijkt dat de extreem verhitte markt van het afgelopen anderhalf jaar een keerpunt heeft bereikt. Consumenten zijn bezorgd over de oorlog in Oekraïne, de stijgende energierekening en de torenhoge inflatie. Ook de overbieding van de vraagprijs van woningen neemt af. Voor starters en eenverdieners blijft het nog steeds een moeilijke markt. Vanwege de stijgende hypotheekrente is het voor deze groep lastig om de financiering rond te krijgen. Dat geldt niet voor doorstromers, zij kunnen vaak een deel van hun hypotheek meenemen. Dit geldt voor tweeverdieners en kopers die door hun ouders worden geholpen. De NVM geeft aan dat de prijsdaling die van kwartaal op kwartaal is gemeten relatief bescheiden is ten opzichte van de extreme prijsstijgingen van de afgelopen kwartalen en dat we nog ver verwijderd zijn van een normale markt. Daarvoor is het aanbod, zowel in aantal als soorten woningen, nog zeker niet toereikend. Bron: [Woningprijzen in derde kwartaal gedaald met bijna 6 procent | Economie | NU.nl](#).

Consumentenvertrouwen

Vereniging Eigen Huis heeft in samenwerking met onderzoeksinstituut OTB van de TU Delft de Eigen Huis Marktindicator ontwikkeld. Deze meet, specifiek voor woningbouw, het consumentenvertrouwen in de woningmarkt. Het is niet alleen een kwestie van kunnen kopen, maar vooral ook van willen kopen. Als consumenten geen vertrouwen in de woningmarkt hebben dan zullen zij afzien een voorgenomen aankoop of deze uitstellen.

De neutrale waarde in de Eigen Huis Marktindicator is op 100 gesteld. Het blijkt dat het consumentenvertrouwen in het 2^e kwartaal 2022 is gedaald naar 85. Dit betreft een

driemaandelijks voortschrijdend gemiddelde en betekent dat consumenten in meerderheid negatief gestemd is over hun kansen op de woningmarkt. Dit vertaalt zich in minder hypotheektransacties, vanwege onder andere een aankomende economische recessie, stijgende hypotheekrente en onzekerheden over de hypotheek-voorwaarden. De verwachting is dat niet snel een sterke verbetering optreedt.



Prognose huizenprijzen augustus 2022

De prognose ten aanzien van de huizenprijzen op de huidige markt is in 2022 plotseling gewijzigd. Oorzaken hiervan zijn onder andere de geopolitieke omstandigheden, stijgende energieprijzen, toename inflatie, stijging bouwkosten, vertraging productlevering, onzekerheid over hypotheekvoorwaarden, toename hypotheekrente, tekort aan (betaalbare)woningen. Er bestaan dus veel onduidelijkheden en onzekerheden over ontwikkeling van de woningmarkt, waardoor het consumentenvertrouwen is gedaald naar een historisch dieptepunt en de consumenten zich in een afwachtede modus bevinden.

Commercieel en niet commercieel vastgoed

Naast woningbouw wordt in deze Grondprijzenbrief ingegaan op ontwikkelingen met betrekking tot de diverse vormen van commercieel en niet commercieel vastgoed. De bouw van nieuwe bedrijfsruimten loopt achter op de vraag. Dit wordt veroorzaakt door personeelstekorten in de bouwsector, toenemende bouwkosten (materiaal- en personeelskosten) en een gebrek aan grond. De bouwkosten voor bedrijfsruimten, kantoren en retail vastgoed stegen respectievelijk 12,47%, 8,82% en 11,85% ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar (Bouwkostenindex, 2022). Hiernaast leiden capaciteitstekorten op het elektriciteitsnet ertoe dat nieuwe panden geen aansluiting kunnen krijgen, hetgeen voor verdere vertraging zorgt (NVM, 2022c). Bovenstaande heeft tot gevolg dat zowel de koop- als huurprijzen van bedrijfsruimtes naar verwachting verder stijgen. In het algemeen kan worden gesteld dat het aanbod beperkt is, de vraag groot is en de prijsontwikkeling een stijgende lijn laat zien.

2.2 Grondprijsontwikkeling woningen Nederland versus regio Zuidwest-Overijssel

Landelijk

In onderstaand schema (NVM) is weergegeven hoe de markttrend zich landelijk heeft ontwikkeld in de periode 2^e kwartaal 2021 – 2^e kwartaal 2022.

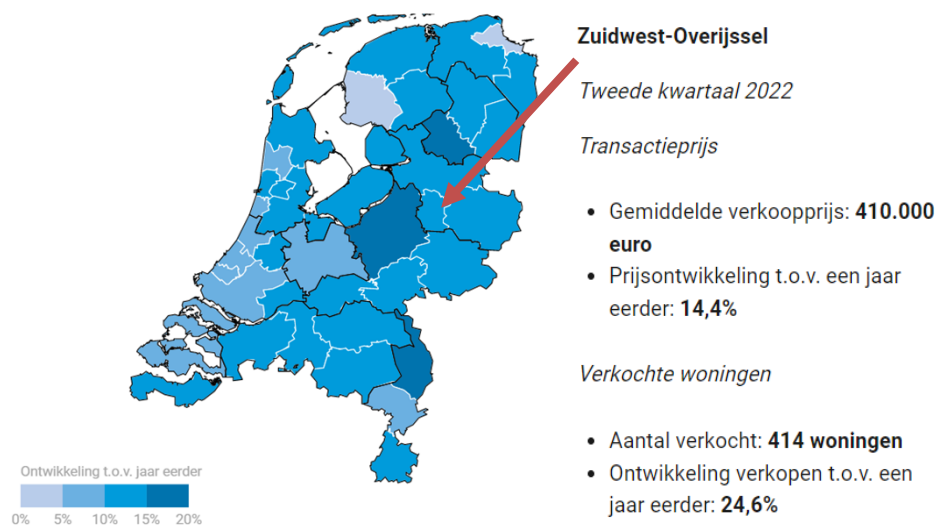
Omschrijving	Eenheid	2022	2021	Plus of min t.o.v. 2 ^e kwartaal 2021
Aantal verkocht	woningen	35.940	36.303	1,0% minder
Aantal te koop	woningen	25.332	17.839	42,0% meer
Gemiddelde verkoopprijs/ transactieprijs		€ 448.000	€ 405.000	10,6% meer
Verkooptijd	dagen	24		
Krapte-indicator *)		2,1	1,3	61,5% meer

*) woningen waaruit men kan kiezen. Landelijk is de krapte-indicator 2,1, voor onze regio komt deze uit op 1,6. Een koper kan kiezen uit 1,6 woning om te kopen. Wanneer de krapte-indicator tussen 5 -10 ligt dan is sprake van een evenwichtige markt.

Uit bovenstaande cijfers blijkt dat de gemiddelde landelijke stijging in bovengenoemde periode ongeveer 10,6% bedraagt. De Rabo- en ING-bank verwachten, op basis van de cijfers per ultimo 2^e kwartaal 2022, over geheel 2022 een stijging van 15,4% (gemiddelde verkoopprijs ongeveer € 466.000).

Regio

De gemeente Olst-Wijhe is door NVM ingedeeld in de regio Raalte e.o. Samen met Deventer vormen deze drie gemeente de regio Zuidwest-Overijssel. In onderstaande figuur is aangegeven wat de stand van zaken is voor de regio Zuidwest.



In onderstaand schema (NVM) zijn de kengetallen van de Regio Zuidwest-Overijssel weergegeven over de periode 2^e kwartaal 2021 – 2^e kwartaal 2022.

Omschrijving	Eenheid	2022	2021	Vershil t.o.v. kwartaal 2021
Aantal verkocht	woningen	414	332	24,7% meer
Aantal te koop	woningen	500	373	34,0% meer
Gemiddelde verkoop-/ transactieprijs		€ 410.000	€ 358.000	14,4% meer
Verkooptijd	dagen	24	22	4,2% meer
Krapte-indicator *)		1,6	1,5	6,7% meer

*) woningen waaruit men kan kiezen. Landelijk is de krapte-indicator 2,1, voor onze regio komt deze uit op 1,6. Een koper kan kiezen uit 1,6 woning om te kopen. Wanneer de krapte-indicator tussen 5 -10 ligt dan is sprake van een evenwichtige markt.

Woningmarktontwikkeling gemeente Olst-Wijhe

Over de periode juli 2021 tot en met juli 2022 heeft NVM maar ook Huispedia gegevens verzameld van de regio Zuidwest-Overijssel en gepubliceerd (**Bijlage 1**).

- **Verkoopduur woningen:** De verkoopduur is gemiddelde 24 dagen hetgeen overeenkomt met het landelijk gemiddelde. Een bod op huis in de regio moet volgens Huispedia en NVM hoger zijn dan de vraagprijs om kans te maken op de woning. In het 2^e kwartaal 2021 werd in onze regio 9,9% boven de vraagprijs geboden, dit percentage is fractioneel verlaagd naar 8,9 % in het 2^e kwartaal 2022. Dit geeft krapte weer in de woningmarkt in onze gemeente.
- **Gemiddelde vierkante meterprijs:** De gemiddelde vierkante meterprijs van woningen in onze regio bedraagt ongeveer € 3.550. Dit is een stijging van 13,4% vergeleken met het 2^e kwartaal 2021 (€ 3.130).
- **Vraag en aanbod:** Starterswoningen zijn in de regio slechts beperkt te vinden. Woningen in het middensegment redelijk beschikbaar. In alle segmenten is een stijgende vraag waar te nemen. Dit geldt met name ook voor het duurdere segment. De vraag naar het duurdere segment heeft voornamelijk te maken door een toename van mensen van buiten de regio die zich in binnen de regio willen vestigen.

2.3 (Comparatieve) waardebepaling grondprijzen

Overeenkomstig de Nota Grondbeleid worden de gemeentelijke grondprijzen voornamelijk met de comparatieve (vergelijgings-)methode bepaald. Daar waar wenselijk worden de comparatief bepaalde grondprijzen residueel getoetst. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om marktconforme grondwaarde te laten bepalen door een gecertificeerd onafhankelijke taxateur.

De comparatieve methode kan voor elke functie/bestemming worden toegepast. Bij deze methode wordt de marktconforme grondprijs bepaald door een vergelijking te maken met vergelijkbare percelen grond in de omgeving/regio. Diverse informatiebronnen waaronder die van gerenommeerde bureaus zoals NVM, Stadskwadraat en Metafoor zijn geraadpleegd. Ook in taxatierapporten van onafhankelijke taxateurs en deskundigen maakt de comparatieve methode vaak onderdeel uit van de taxatie.

In oktober 2022 is een grondprijzenadvies uitgebracht voor de grondprijzen voor woningbouw- en bedrijfslocaties door een onafhankelijk taxatiebureau. Hiermee is de marktconformiteit van de gemeentelijke grondprijzen getoetst. Hiernaast is er een vergelijkend marktonderzoek uitgevoerd op basis van de door regiogemeenten op het internet gepubliceerde grondprijzen voor 2022 (**Bijlage 2**). Het is nog onduidelijk welke grondprijzen de regiogemeenten in 2023 gaan hanteren.

Bandbreedte

Bij uitgifte van gronden ten behoeve van grondgebonden koopwoningen, bouwrijpe vrije sector kavels en bedrijfskavels geldt een bandbreedte met een minimale en een maximale grondprijs per m² uitgeefbare kavel. Hierdoor kan differentiatie in de grondprijzen worden aangebracht en kan beter ingespeeld worden op de ontwikkelingen in de markt.

Bij het differentiëren van grondprijzen wordt onder andere rekening gehouden met de volgende uitgangspunten/kenmerken:

- voor de locatie geldende functie/bestemming;
- ligging, bereikbaarheid, parkeermogelijkheden en het imago van de locatie;
- aanbod in de markt (de mate van – relatieve – schaarste);
- ontsluiting van de locatie;
- aanwezigheid van voorzieningen;
- relatie naar de omgeving en andere functies/ bestemmingen;
- grootte van de kavel en maximaal te realiseren vloeroppervlakte;
- milieucategorisering en toegestane bedrijvigheid;
- verschijningsvorm.

Geconcludeerd kan worden dat de in deze Grondprijzenbrief 2023 vermelde grondprijzen goed in lijn zijn met de regio en als marktconform kunnen worden beschouwd.

Afwijkende grondprijs

Zoals in de Nota Grondbeleid is gesteld kan het college in een uitgiftebesluit gemotiveerd afwijken van de in de Grondprijzenbrief opgenomen grondprijzen of bandbreedte waarin de grondprijzen zich bevinden. Dit kan aan de orde zijn als initiatieven die maatschappelijk gezien wenselijk zijn en waarbij in één keer een grote hoeveelheid grond wordt afgenomen.

Hierbij gelden een aantal voorwaarden, te weten:

1. nauwlettend wordt in de gaten gehouden dat geen ongeoorloofde staatssteun wordt verleend **en**
2. de aangepaste grondprijs wordt voor zover mogelijk getoetst aan marktconformiteit **en**
3. de gemeenteraad wordt hierover geïnformeerd.

Hoofdstuk 3 Grondprijzen

3.1 Woningbouw

Voor de gronden ten behoeve van woningbouw wordt onderscheid gemaakt in:

- 3.1.1. Huurwoningen (sociaal en markt)
- 3.1.2. Koopwoningen (sociaal en markt)
- 3.1.3. Vrije sector kavels

De gehanteerde grondprijzen voor woningbouw zijn naast een grondprijzenadvies van een onafhankelijke gecertificeerde deskundige van oktober 2022 en de informatie van gerenommeerde bureaus gebaseerd op een marktonderzoek in de regio zoals in paragraaf 2.3. ((Comparatieve) waardebeoordeling grondprijzen) is aangegeven.

3.1.1. Huurwoningen

Sociale huurwoning

Definitie sociale woningbouw volgens Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro): een huurwoning is een woning, waarbij de aanvangshuurprijs ligt onder de liberalisatiegrens van € 763,47 als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de Huurtoeslag (met uitzondering van een woning die wordt verhuurd in het kader van het hotel-, pension- en vakantiebestemmingsbedrijf aan personen die in de woning voor een korte periode verblijven) waarvan de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd. De bedoelde huurgrens is de maximale huurprijsgrens (€ 763,47) voor 2022 van de huurtoeslagregeling die jaarlijks door het Rijk wordt vastgesteld en geïndexeerd.

De liberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) is de wettelijk vastgestelde grens die bepaalt of een huurwoning binnen de sociale huur of de vrije sector huur valt. De liberalisatiegrens is in 2022 vastgesteld op € 763,47 (was in 2021 € 752,33). Ligt de huurprijs hoger dan de liberalisatiegrens dan betreft het een vrij sector-huurwoning. Ligt deze lager of op de liberalisatiegrens dan is het een sociale huurwoning. Boven de liberalisatiegrens is er geen recht op huurtoeslag, tenzij de huurder aanspraak kan maken op een verworven recht op huurtoeslag. Het verkrijgen en de hoogte van huurtoeslag is onder andere afhankelijk van het (gezamenlijk) belastbaar inkomen, het (gezamenlijk) vermogen en de hoogte van de huur. Alle woningen met huur hoger dan de liberalisatiegrens vallen onder de "markthuurst" (zie hierna).

Grondprijs sociale huurwoning

Bij de prestatieafspraken voor 2022 met de woningbouwcorporatie is afgesproken dat het college de grondprijzen voor 2022 niet verhoogt en dat bij een voorgenomen verhoging in 2023 hierover een gesprek zal plaatsvinden met de woningbouwcorporatie. In 2022 zijn de grondkosten die aan sociale huurwoningen wordt toegekend onderzocht, heroverwogen en besproken met de woningbouwcorporatie. Afgestemd op de gemiddelde grondprijsstijging voor de andere segmenten zou de grondprijs voor sociale huurwoningen ongeveer € 140/m² uitgeefbaar terrein (grondgebonden) bedragen per 1-1-2023. Op basis van het uitgevoerde onderzoek in de regio (**Bijlage 2**) blijkt dat de voorgestane verhoging naar € 140/m² per 1-1-2023 gerechtvaardigd is. Voor sociale grondgebonden eengezinswoningen in de huursector (huurprijs tot maximaal de liberalisatiegrens) geldt in 2023 een grondprijs van € 140/m² en in 2024 wordt vooralsnog een grondprijs gehanteerd van € 145/m² uitgeefbaar terrein (grondgebonden). Hierbij wordt uitgegaan van een maximale kavelgrootte van 150 m². De meerprijs voor elke m² extra (meer dan 150 m²) bedraagt € 5/m². Voor gestapelde sociale woningbouw (niet-grondgebonden) wordt verwezen naar "*Grondprijs niet grondgebonden woningbouw*".

Markthuurst

Markthuurst is volgens het "Waarderingshandboek" het geschatte huurbedrag waartegen de woning op datum van waardebeoordeling onder marktconforme omstandigheden geschat wordt. In de praktijk vragen woningbouwcorporaties aan hun huurders meestal een huur die lager is dan de (geschatte) markthuurst. De markthuurst is één van de variabelen die de marktwarde in verhuurde staat van een woning bepaalt. Een markthuurst woning is in feite een vrije sector huurwoning. Hierop wordt geen subsidie en of toeslag verstrekt en er gelden geen huur-regulerende bepalingen. Dit betekent dat de huur van een vrije sector huurwoning boven de liberalisatiegrens ligt. Daarom kan geen aanspraak worden gemaakt op een huurtoelage. De grondprijs voor vrije sector huurwoningen is gelijk aan de uitgifteprijs voor vrije sector koopwoningen. Als bij uitgifte van deze grond bijzondere voorwaarden worden gesteld kan hiermee bij prijsvorming rekening worden gehouden (www.huurwoningen.nl). De grondprijs voor vrije sector huurwoningen is gelijk aan de uitgifteprijs voor vrije sector koopwoningen. Als bij uitgifte van deze grond bijzondere voorwaarden worden gesteld kan hiermee bij prijsvorming rekening worden gehouden.

Anti-speculatiebeding algemeen

Een anti-speculatiebeding is volgens Overheid.nl een beding dat opgenomen wordt in het koopcontract om speculatieve handel in onroerend goed (prijsoptrijving) tegen te gaan. In koopovereenkomsten wordt een dergelijk beding opgenomen. Het *Anti-speculatiebeding* is erop gericht om de woningen/woonwagendstandplaatsen (koop en huur) voor een bepaalde doelgroep bereikbaar te houden en/of speculatie, in de eerste jaren van bewoning, tegen te gaan. Dit laatste wordt bewerkstelligd door in het koopcontract de voorwaarde op te nemen dat gedurende een bepaalde termijn de woning niet zonder toestemming van de gemeente verkocht mag worden.

Toepassing anti-speculatiebeding door de gemeente Olst-Wijhe bij sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en woonwagendstandplaatsen

Wanneer de corporatie of derden – hierna te noemen de verhuurder – een sociale huurwoning binnen tien jaar verkoopt, dient zij een aanvulling op de betaalde grondprijs te betalen. De aanvulling op de grondprijs is het verschil tussen de grondprijs voor een vergelijkbare koopwoning bij doorverkoop door de verhuurder en de daadwerkelijke betaalde grondprijs door de verhuurder voor de sociale huurwoning welke geldt op het moment van ondertekening van de koopovereenkomst tussen de gemeente en de verhuurder.

Het aankoopbedrag van gronden door de corporatie (of verhuurder) voor sociale huurwoningen/ woonwagendstandplaatsen wordt jaarlijks geïndexeerd conform de consumentenprijsindices alle huishoudens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (hierna: CBS-CPI) vanaf het moment van aankoop van de grond tot het moment van verkoop. Op het moment van verkoop dient een toets op marktconforme waarde te worden uitgevoerd door de gemeente, zodat de marktconformiteit is gewaarborgd. Door een koppeling te leggen met de marktconforme waarde in de vigerende Grondprijzenbrief op het moment van verkoop door de woningbouwcorporatie (of verhuurder) is de marktconformiteit verzekerd. Uiteraard bestaat de mogelijkheid om een taxatie uit te voeren. Deze bepaling wordt (inclusief het te indexeren bedrag) vastgelegd in de verkoopovereenkomst en de akte van levering.

Een anti-speculatieregeling van tien jaar geldt per 1 januari 2023 ook voor sociale koopwoningen. Hierbij worden in de koopovereenkomst met de ontwikkelende partij afspraken gemaakt waarbij de koper(s) (eigenaar/eigenaren) van de sociale koopwoning door middel van een op te nemen kettingbeding in de koopakte gedurende 10 jaar gebonden is aan de anti-speculatieregeling die van toepassing is. In de algemene gronduitgifte voorwaarden wordt hierop nader ingegaan. Het anti-speculatiebeding is ook van toepassing op woonwagendstandplaatsen (koop en huur).

Markt koop- en huurwoningen

In 2022 was de bandbreedte voor de woningen die niet onder sociale huur vallen € 210 - € 280/ m² uitteefbaar terrein. Per 1-1-2023 geldt een bandbreedte van € 240 - € 330 /m² uitteefbare kavel. Deze prijs geldt voor zowel markt koop- als voor markt huurwoningen.

Grondprijzen huurwoningen (sociaal- en beleggershuurwoningen) 2023

<i>Huurwoningen (sociaal en beleggers)</i>	<i>Grondprijs 2022 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m²</i>	<i>Grondprijs 2023 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m²</i>
<i>Sociale huurwoning kavel maximaal 150 m²</i>	€ 135	€ 140
<i>Sociale huurwoning vanaf 150 m² meerprijs</i>		€ 145
<i>Markt huurwoning (vrije sector → bandbreedte)</i>	€ 210 - € 280	€ 240 - € 330

3.1.2. Koopwoningen

Sociale koopwoning

In de gemeente Olst-Wijhe wordt onder sociale koopwoningen, in het algemeen projectmatige bouw, verstaan grondgebonden eengezinswoningen tot een vrij op naam prijs (v.o.n.-prijs) gerelateerd aan de Nationale Hypotheek Garantie grens (NHG-grens)³. In de *Regeling Starterslening* van onze gemeente wordt hierop nader ingegaan. Begin van ieder jaar vindt opnieuw een beoordeling plaats van de hoogte van de v.o.n.-prijs. Deze wordt aangepast aan de procentuele stijging waarmee de stijging van de NHG-grens heeft plaatsgevonden. De NHG-grens voor 2023 is opgetrokken naar € 405.000 (en inclusief energiebesparende maatregelen € 429.300). Deze was per 2022 € 355.000 (en inclusief energiebesparende maatregelen € 376.300). Dit betekent een stijging van circa 14%. De maximale v.o.n.-prijs voor nieuwe of bestaande sociale

³ Per 1-1-2022 is de kostengrens voor Nationale Hypotheek Garantie (NHG) van € 325.000 naar € 355.000 gestegen. Als energiebesparende maatregelen worden mee gefinancierd dan is de grens 6% hoger namelijk € 376.300 in 2022.

koopwoningen met minimaal een energielabel A is per 1-1-2022 gewijzigd van € 269.000 naar € 294.000. Per 1-1-2023 stijgt dit bedrag naar circa **€ 335.000** waarop de Regeling starterslening van toepassing is.

Grondprijs sociale koopwoning

Voor gronden expliciet aangewezen voor sociale koopwoningen geldt in 2023 een *minimale* grondprijs van € 200 per m². Uitgangspunt is dat een minimale grondwaarde wordt gehanteerd, dit is de ondergrens van de bandbreedte.

Voor woonwagenstandplaatsen, die gelijkgesteld worden met sociale koopwoningen, geldt een grondprijs per m² van € 200/m² en een minimale afname van 240 m² per standplaats. Is de kavel groter dan 240 m² dan geldt een prijs van € 200/m² voor de extra m².

Grondprijzen sociale koopwoningen 2023

Sociale koopwoning v.o.n. < € 335.000 (Stand 2023)	Grondprijs 2022 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m ²	Grondprijs 2023 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m ²
Kavelgrootte maximaal 150 m ² (v.o.n. < € 269.000) 2022 Kavelgrootte maximaal 150 m ² (v.o.n. < € 294.000) 2023	Minimaal € 200	Minimaal € 200
Kavelgrootte vanaf 150 m ² (v.o.n. > € 269.000 - < € 325.000) 2022 Kavelgrootte vanaf 150 m ² (v.o.n. > € 294.000 - < € 335.000) 2023	€ 200 - € 280	€ 200. - € 330
Bij appartementenbouw boven 5 lagen: Gemeente houdt zich het recht voor de grondprijs te berekenen per m ² Bvo indien f.s.i.>1 of door toepassing van de stapelingsfactor		

Grondprijzen woonwagenstandplaats 2023

Huur en koop	Grondprijs 2022 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m ²	Grondprijs 2023 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m ²
Huur via woningbouwvereniging/ huurder, minimaal kavelgrootte 240 m ² *)		€ 87,50
Extra vierkante meters boven de minimale kavel		€ 200
Verkoop aan particulieren, minimale kavel 240 m ² *)		€ 200
Extra vierkante meters		€ 200

*) Anti speculatiebeding van toepassing

Grondgebonden vrije sector koopwoning projectmatig

Voor grondprijzen van de overige grondgebonden eengezinswoningen in de koopsector geldt een bandbreedte per woningbouwsegment. De bandbreedte van de grondprijs is conform de Nota Grondbeleid bepaald op basis van uitgevoerde taxaties dan wel goede referentie-uitgiften, die comparatief zijn bepaald en vaak ook residueel zijn getoetst. De grondprijzen zijn onder andere afhankelijk van woningbouwcategorie, prijsklassen, locatie en ligging. De bandbreedte is ruim gehouden om te kunnen blijven meebewegen met de economische ontwikkelingen. Uitgangspunt is dat een minimale grondwaarde wordt gehanteerd, dit is de ondergrens van de bandbreedte.

Grondprijzen vrije sector koopwoningen projectmatig 2023

Grondgebonden vrije sector koopwoningen (projectmatig)	Grondprijs 2022 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m ²	Grondprijs 2023 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m ²
Bandbreedte	€ 210 - € 280	€ 240 - € 330

Niet grondgebonden woningen

Een grondgebonden woning is een woning waaraan grond is toegekend in de vorm van een kavel. Deze woning wordt een eengezinswoning genoemd omdat er per woning één gezin woonachtig is. Bij niet-grondgebonden woningen (gestapelde woningbouw) is géén sprake van directe toewijzing van een kavel grond aan één woning maar de beschikbare kavel wordt gebruikt om meerdere volledige woningen gestapeld te bouwen in meerdere woonlagen. Dit komt voor in verschillende categoriewoningen. Stapeling heeft consequenties voor de grondprijs die aan de woning wordt toegerekend. Gezamenlijke ruimtes worden gerealiseerd (centrale hal, trappen, liftopgang, galerij of anderszins), hetgeen extra investeringen vergt. Daarom bestaat een verschil in de grondprijs die aan dergelijke woningen worden toegekend ten opzichte van grondgebonden woningen.

Grondprijs niet grondgebonden woningbouw

Floor space index (f.s.i.)

Bij gestapelde woningbouw behoudt het college zich het recht voor een grondprijs te berekenen per m² Bvo indien f.s.i. groter is dan 1 (zie onderstaande toelichting en rekenvoorbeeld) of een stapelingsfactor toe te passen, waarbij de prijs van de grondgebonden woning als basis dient. Taxatie kan onderdeel uitmaken van de vast te stellen grondprijs.

Floor space index (f.s.i.) berekening

Floor space index (f.s.i.) is de verhouding tussen de Bvo van gebouwoppervlakte en de oppervlakte van het grondvlak. Hoe hoger het gebouw des te hoger de f.s.i. De totale grondoppervlakte van het totale perceel (bebouwd en onbebouwd) wordt in de berekening van de f.s.i.-factor betrokken. Parkeren gebeurt op de uitgeefbare kavel en de parkeer ruimte maakt onderdeel uit van de totaal onbebouwde kaveloppervlakte.

Bij (sociale) woningbouw kunnen onderstaande **stapelingsfactoren** worden toegepast:

Rekenvoorbeeld f.s.i.:

Stel: Kavel van 137 m² (rijwoning + voortuin + achtertuin + achterpad) en een bouwvlak van 50 m².

Het gebouw heeft twee lagen (2 x 50 m²) + vliering (50% van 50 m²) = een gebouwoppervlak van 125 m².

F.s.i. = $125 : 137 = 0,91$.

Bestaat het gebouw uit drie lagen dan wordt de f.s.i.: 3 (lagen) x 50 + vliering (50% van 50) = gebouw oppervlak van 175 m². De f.s.i. = $175 : 137 = 1,28$.

Rekenvoorbeeld stapeling woningbouw:

Appartementengebouw (sociale huur) in 4 lagen, 5 woningen per laag met een oppervlakte van 75 m² per woning Bvo.

Totaal 20 woningen met een totale oppervlakte van (20 x 75 m²) = 1.500 m² Bvo (375 m² Bvo per laag).

Grondprijs: 2023 wordt 1.500 m² Bvo x € 140/m² x stapelingsfactor 0,750 (4 lagen) = € 157.500.

Aantal lagen	Stapelingsfactor alle woningbouw
Grondgebonden woning wordt als referentie benoemd	1,000
Stapelning appartement in 2 lagen	0,900
Stapelning appartement in 3 lagen	0,800
Stapelning appartement in 4 lagen	0,750
Stapelning appartement in 5 lagen	0,725
Stapelning appartement in 6 lagen of meer	Nader te bepalen

Mix van verschillende functies

Wanneer één gebouw of bouw perceel meerdere functies en daarmee meerdere uitgifte categorieën bevat (bijvoorbeeld woningen boven maatschappelijke voorzieningen), dan is de uitgifteprijs gelijk aan de rekenkundige mix van deze functies en de daarbij behorende uitgifte categorieën woningen rekening houdend met de stapelingsfactor.

3.1.3. Vrije sector kavels (particulier opdrachtgeverschap)

Bij uitgifte van vrije, bouwrijpe, kavels aan individuele kopers voor particulier opdrachtgeverschap, wordt een bandbreedte bij de grondprijs per m² kaveloppervlakte gehanteerd. Uitgangspunt is dat een minimale grondwaarde wordt gehanteerd, dit is de ondergrens van de bandbreedte. Bij grotere kavels kan vanwege de marktconformiteit een gestaffelde prijsvorming worden gehanteerd. Per uitgifte wordt de specifieke kavelprijs opgenomen op de gemeentelijke website en/of brochure.

Grondprijzen vrije sector kavels 2023 (particulier opdrachtgeverschap)

Vrije sector kavels (particulier opdrachtgeverschap)	Grondprijs 2022 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m ²	Grondprijs 2023 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m ²
Bandbreedte	€ 210 - € 280	€ 240 - € 330

3.2 Bedrijven (kantoor- en bedrijfsruimte)

Kantoorruimte

Definitie kantoorruimte: Een gebouw dat minimaal voor 50% van het bruto vloeroppervlak geschikt en/of bestemd is voor gebruik als kantoorruimte.

Bedrijfsruimte

Definitie bedrijfsruimte: Een gebouw dat minimaal voor 50% van het bruto vloeroppervlak geschikt is en/of bestemd is om te worden gebruikt als bedrijfsruimte, eventuele kantoorruimte moet hieraan ondergeschikt zijn.

Grondprijzen bedrijventerreinen

Voor de grondprijzen bij uitgifte van grond voor kantoor- en bedrijfsruimte wordt uitgegaan van marktconforme prijzen per locatie en kavel. Voor de grondprijzen van kavels voor kantoor- en bedrijfsruimte is een bandbreedte vastgesteld omdat deze grondprijzen sterk worden beïnvloed door ligging, zicht, bereikbaarheid, schaarste, parkeermogelijkheden, toegestane bedrijvigheid en maximaal te realiseren vloeroppervlakte. Bij gestapelde bouw behoudt de gemeente zich het recht voor om een grondprijs te berekenen per m² Bvo als de f.s.i. >1. Kantoren en bedrijven moeten op nieuw uit te geven locaties parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren overeenkomstig het vigerende parkeerbeleid.

Voor de bedrijventerreinen wordt een ondergrens van de bandbreedte aangehouden van € 100/m² en een bovengrens van € 135. Deze bandbreedte is gelijk aan de bandbreedte van de Grondprijzenbrief 2022. Uitgangspunt is dat een minimale grondwaarde wordt gehanteerd, dit is de ondergrens van de bandbreedte. Een recent grondprijzadvies/taxatierapport van een onafhankelijke gecertificeerd deskundige (oktober 2022) wijst uit dat de gehanteerde bandbreedte marktconform is voor deze bedrijventerreinen.

Grondprijzen bedrijventerreinen 2023

<i>Bedrijfsterreinen (bedrijfsruimte inclusief benodigde kantoorruimte)</i>	<i>Grondprijs 2021 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m²</i>	<i>Grondprijs 2022 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m²</i>
Bandbreedte	€ 100 - € 135	€ 100 - € 135

3.3 Winkel- en horecavoorzieningen

Onder winkel- en horecavoorzieningen wordt naast detailhandel ook verstaan baliefuncties en (commerciële) dienstverlening en overige ondersteunende ruimtes. Dit zijn onder andere: reisbureaus, banken, sportscholen, wellness centers/ resorts en zelfstandige commerciële (para)medische praktijken/centra.

De marktconforme grondprijzen per uitgifte worden comparatief of, wanneer het een meer complexe uitgifte betreft, residueel dan wel op basis van taxatie bepaald. De taxatiewaarde wordt dan mede bepaald op basis van de te verwachten (fictieve) huurinkomsten en de te verwachten omzet.

Bij de winkel- en horecavoorzieningen behoudt de gemeente Olst-Wijhe zich het recht voor om een grondprijs te berekenen per m² Bvo wanneer de floor space index (f.s.i.) groter is dan 1.

3.4 Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Onder maatschappelijke voorzieningen worden uitgaven verstaan die een *ideële en/of publieke functie* dienen waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt. Voorbeelden zijn overheidsvoorzieningen zoals brandweerkazerne, politiebureau en onderwijsinstellingen, verzorging- en verpleeginstellingen, (para)medische-, religieuze-, sport- en welzijnsvoorzieningen zoals bibliotheek en buurthuis. Allen zonder winstoogmerk.

De grondprijs per m² voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk is comparatief vastgesteld. Waarbij de minimale grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk is € 145 per m² bedraagt. Als er onvoldoende referentie-uitgaven zijn in onze of omliggende gemeenten en/of dit een meer complexe uitgifte betreft, wordt de grondprijs bepaald op basis van taxatie. Bij bepaling van de grondprijs wordt uitgegaan van parkeren op eigen terrein. Bij maatschappelijke voorzieningen behoudt de gemeente zich het recht voor om een grondprijs te berekenen per m² Bvo als de floor space index (f.s.i.) groter is dan 1.

Grondprijzen maatschappelijke voorziening zonder winstoogmerk 2023

<i>Maatschappelijke voorziening zonder winstoogmerk</i>	<i>Grondprijs 2022 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m²</i>	<i>Grondprijs 2023 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m²</i>
Grondprijzen	Minimaal € 140	Minimaal € 145

Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk

Steeds meer maatschappelijke voorzieningen worden (semi) commercieel geëxploiteerd. Dit is het gevolg van de terugtrekkende overheid en meer marktwerking in het maatschappelijke veld. Hierdoor moeten sommige voorzieningen worden aangemerkt als een onderneming met (gedeeltelijk) winstoogmerk.

Onder specifiek commercieel vastgoed wordt daarom verstaan onroerend goed waarbinnen een *commerciële onderneming wordt bedreven met winstoogmerk*. Vaak is sprake van bebouwing die specifiek geschikt is voor de betreffende functie. Voorbeelden zijn: bioscopen, kinderdagverblijven, klimhallen, apotheek, overige praktijken voor (para)medische voorzieningen, crematoria en overige gezondheidszorg.

Alle overige niet als “maatschappelijk voorziening zonder winstoogmerk” aangemerkt voorzieningen vallen onder deze maatschappelijke voorziening met winstoogmerk.

Voor voorzieningen met een commercieel karakter met winstoogmerk wordt de grondprijs vastgesteld overeenkomstig met de werkwijze beschreven onder bedrijven en/of winkel- en horecavoorzieningen.

Maatschappelijk niet-commercieel gebruik gemeentegronden

Voor het gebruik van sportparken in onze gemeente is de Beheersstichting Sport opgericht en zijn de prijzen geharmoniseerd (stapsgewijs aangepast). De grondprijs maakt onderdeel uit van de tarieven voor het gebruikmaken van de sportaccommodatie(s).

Ander maatschappelijk gebruik van gemeentegronden valt onder de categorie “buitenrecreatie”, niet-commercieel. De aanvangshuurprijs voor deze categorie is gebaseerd op de *pachtnorm die de Grondkamer hanteert voor agrarisch gebruik (grasland)* van gronden. Als sprake is van commercieel medegebruik van deze gronden dan geldt voor de aanvangshuur per m² een percentage van de huurprijs van de grondprijs (conform huur groen- en reststroken) van betreffende gronden, dat naar rato wordt doorberekend.

Maatschappelijke voorzieningen grondprijzen 2023

<i>Maatschappelijke voorziening</i>	<i>Grondprijs 2022 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m²</i>	<i>Grondprijs 2023 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m²</i>
<i>Met winstoogmerk (Semi) commercieel</i>	<i>Nader te bepalen, marktconform werkwijze onder bedrijven en/of winkel- en horecavoorzieningen</i>	<i>Nader te bepalen, marktconform werkwijze onder bedrijven en/of winkel- en horecavoorzieningen</i>
<i>Zonder winstoogmerk, niet-commercieel</i>	<i>Vanaf € € 140/m², comparatief bepaald. Als onvoldoende referentie-uitgiften beschikbaar zijn wordt de grondprijs bepaald op basis van taxatie</i>	<i>Vanaf € 145/m², comparatief bepaald. Als onvoldoende referentie-uitgiften beschikbaar zijn wordt de grondprijs bepaald op basis van taxatie</i>
<i>Gebruik buitenrecreatie niet-commercieel/commercieel medegebruik</i>	<i>Huurprijs*) gebaseerd op pachtnorm van de Grondkamer voor agrarische gronden (grasland). Commercieel medegebruik, minimaal € 1,48/m² of 4% van de grondprijs per jaar</i>	<i>Huurprijs*) gebaseerd op pachtnorm van de Grondkamer voor agrarische gronden (grasland). Commercieel medegebruik, minimaal € 1,55/m² of 4% v.d. (verkoop)grondprijs per jaar</i>

*) Wordt Jaarlijks geactualiseerd

3.5 Groen- en reststroken

In overeenstemming met de vastgestelde beleidsregels voor uitgifte van groenstroken worden de situaties onderscheiden die zijn vermeld in de volgende tabel “*Grondprijzen groenstroken 2023*”. Via de comparatieve methode zijn marktconforme grondprijzen bepaald aan de hand van de geraadpleegde informatiebronnen. Als de situatie daarom vraagt, bijvoorbeeld als het gaat meer dan 100 m², kan de gemeente in afwijking van de vaste grondprijzen de tuinuitbreiding laten taxeren door een gecertificeerd onafhankelijke taxateur om een nieuwe marktconforme waarde te laten bepalen. De grond wordt niet bouwrijp geleverd maar in de staat waarin deze zich bevindt op het moment van uitgifte. Alle bijkomende kosten bij overdracht van de grond zijn voor rekening van de koper. Jaarlijks worden onderstaande grondprijzen geïndexeerd met de in de begroting van de gemeente gehanteerde inflatiecorrectie (gekoppeld aan de CBS-indexcijfers) of indien de regionale waardeontwikkeling hierom vraagt aangepast worden aan de marktwaarde boven de geldende index. In de volgende tabel, tabel “*Grondprijzen groenstroken 2023*”, is voorgaande samengevat.

Grondprijzen groenstroken 2023

Groenstroken/reststroken	<i>Grondprijs 2022 excl. belasting en kosten koper (k.k.) per m²</i>	<i>Grondprijs 2023 excl. belasting en kosten koper (k.k.) per m²</i>
Bij verhuur grond voor uitbreiding perceel:	<i>In principe niet van toepassing, alleen ver- koop indien mogelijk^{*)}</i>	<i>In principe niet van toepassing, alleen ver- koop indien mogelijk^{**)}</i>
Bij verkoop grond voor uitbreiding perceel:		
Categorie A: Grond die bezwaard is/ niet openbaar bereikbaar is *)	€ 36	€ 40
Categorie B: Grond waar niet op gebouwd mag worden of ook niet leidt tot extra bebouwingsmogelijkheid in het kader van het geldende bestemmingsplan	€ 75	€ 82,50 minimaal € 1.500.
Categorie C: Grond die bebouwd mag worden of leidt tot extra bebouwingsmogelijkheid op het totale samengevoegde (bestaand + uitbreiding) perceel	€ 148	€ 160 minimaal € 1.500

^{*)} Dit is niet van toepassing als de openbare toegankelijkheid tijdelijk wordt beperkt door eerdere verkoop van naastliggend perceel.

^{**)} Uitgangspunt is verkoop van gronden. Voor verhuur van grond vindt beoordeling per situatie plaats.

De gehanteerde uitgangspunten voor uitgifte van groen- en reststroken worden beschreven in de vigerende Nota Grondbeleid. Bestaande huurovereenkomsten met betrekking tot groen- en reststroken worden gerespecteerd met de in de huurovereenkomsten vastgelegde voorwaarden.

Het uitgangspunt is verkoop van gronden en in uitzonderlijke gevallen kan sprake zijn van huur. Dit wordt bij aanvraag voor huur van gronden per situatie beoordeeld. Indien betreffende grond niet eerder is verhuurd, bedraagt de aanvangshuurprijs per m² groen- of reststrook jaarlijks een (afgerond) percentage van de marktconforme verkoopprijs gerelateerd de categorie grond (A, B of C in bovenstaande tabel) waar de betreffende grond onder valt. Als een bestaande huurovereenkomst worden verlengd of er is sprake van *nieuwe huurders* wordt het nieuwe huurcontract gebaseerd op de laatst geldende huurprijs plus indexatie. De huurprijs van bestaande contracten wordt jaarlijks geïndexeerd (CBS-CPI, alle huishoudens).

Bij verkoop geldt het uitgangspunt om groen- en reststroken te verkopen als deze als af te stoten groen staan aangemerkt op de door het college vastgestelde plankaarten groenstroken. Gronden waarin kabels en leidingen liggen worden in principe niet verkocht. De gemeente onderzoekt bij een verzoek om een tuinvergroting (verkoop) of in betreffende grond kabels- of leidingen liggen. Deze kosten hiervan worden aan de aanvrager doorberekend. Onder "bezwaarde grond" mag onder andere worden verstaan gronden die vanwege de ligging niet openbaar bereikbaar zijn.

Bij verhuur van aanliggende groen- en reststroken gelden bij huurwoningen/koopwoningen twee voorwaarden, te weten:

1. verhuur is mogelijk als deze gronden al aan de openbaarheid zijn onttrokken (illegaal dan wel met toestemming van de gemeente) en
2. verhuur is mogelijk indien deze gronden eerder waren verhuurd aan de bewoners/eigenaren van de aanliggende woning/perceel.

Het college kan altijd in een uitgiftebesluit gemotiveerd afwijken van in de Grondprijzenbrief opgenomen grondprijzen, bijvoorbeeld bij verkoop van groenstroken waarmee een bijzonder gemeentelijk doel is gediend.

3.6 Overige vormen van uitgifte

Naast het verkopen en verhuren van grond heeft de gemeente ook andere manieren om haar gronden uit te geven aan partijen, zoals uitgifte van grond in erfpacht, het verpachten van grond en het vestigen van een recht van opstal.

3.6.1. Pacht

Pacht is een persoonlijk recht waarbij een eigenaar grond in gebruik geeft aan een agrarisch ondernemer. Pacht valt onder de regels van het pachtrecht en het Pachtprizenbesluit. Om deze reden hebben partijen maar een beperkte vrijheid om zelf afspraken te maken. Pachtovereenkomsten worden getoetst door de Grondkamer, notarieel transport is niet nodig. De verpachting van agrarische gronden vindt plaats tegen een vaste prijs per hectare die jaarlijks per regio door de Grondkamer wordt bepaald of op basis van de marktwerking in het kader van geliberaliseerde pacht. Geliberaliseerde pacht kan alleen bij los land. Deze pachtvorm is flexibeler dan reguliere pacht, omdat er minder wettelijke regels zijn. De kosten van

inschrijving/registratie bij de Grondkamer zijn voor rekening van de pachter en worden doorberekend. De verpachting vindt plaats middels een (jaarlijkse) pachtvereenkomst.

3.6.2. Opstalrecht

Het recht van opstal is een (zakelijk) recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben. Indien een opstalrecht wordt gevestigd op gemeentelijke grond, blijft de gemeente dus eigenaar van de grond. De opstaller is juridisch eigenaar van de opstal. De kosten voor het vestigen van een recht van opstal op gemeentegrond zijn voor rekening van de opstaller en wordt met name binnen onze gemeente gebruikt voor gebouwen van (sport)verenigingen. Voor het hebben van dit recht wordt een jaarlijkse vergoeding (genaamd retributie) in rekening gebracht.

Het gebruiksrecht (opstalrecht) is gebaseerd op 4% van de waarde van de ondergrond en wordt jaarlijks geïndexeerd (CBS-CPI). Als er geen grondwaarde te herleiden is, wordt uitgegaan van de door het ministerie van Economische Zaken vastgestelde gemiddelde grondprijs voor grasland per vierkante meter. Hierbij geldt een minimumbedrag van € 50,- ter dekking van de administratiekosten, welk bedrag jaarlijks wordt geïndexeerd.

3.6.3. Erfpacht

Erfpacht is een zakelijk recht. Het blote eigendom van de grond blijft bij de gemeente. Voor het gebruik van de grond wordt een canon in rekening gebracht. In de erfpachtvereenkomst kunnen verschillende voorwaarden worden opgenomen. Deze voorwaarden zijn bepalend voor de duur van de erfpacht (tijdelijk/eeuwig en daardoor medebepalend voor de waardebepaling van het erfpachtrecht. Als het instrument enkel wordt ingezet ter financieringsondersteuning van de vestigingsmogelijkheden, kan ervoor gekozen worden de mogelijkheid tot omzetting van het erfpachtrecht in koop in de overeenkomst op te nemen. Erfpacht werd in verleden vooral ingezet als instrument om invloed uit te oefenen op het gebruik van grond en als middel om herstructurering te kunnen plegen. Tegenwoordig zie je dat steeds meer gemeenten de nieuwe gronden/bouwkavels voor woningbouw niet meer in erfpacht uitgeven. Hiernaast leveren erfpachtconstructies voor de gemeente ook behoorlijke administratieve lasten op. Onder voorbehoud van goedkeuring door het college, kan erfpacht wel als alternatief ingezet worden voor uitgifte van gronden.

De hoogte van de canon is een afgeleide van de marktconform bepaalde grondwaarde, meer precies de jaarlijkse rentelast die daarover dient te worden berekend. De canon dekt deze last, over de totale looptijd van de erfpacht. Per erfpachtconstructie is maatwerk mogelijk waar het gaat om aanvangstermijn, wijze van indexatie en overige contractuele voorwaarden.

3.6.4. GSM- en zendmasten en zonnepanelen

Ten behoeve van telecommunicatie en dataverkeer worden zendmasten geplaatst. Indien deze, inclusief aansluitingen en aansluitpunten zich op, in of boven gemeentegrond bevinden wordt hiervoor een recht van opstal gevestigd. De retributie behorende bij dit recht van opstal wordt gerelateerd aan de hoogte van de masten. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd conform CBS-CPI. Bovendien wordt er jaarlijks per medegebruiker een bedrag in rekening gebracht. Daarnaast worden de door de gemeente gemaakte kosten eenmalig in rekening gebracht.

Grondprijzen GSM-/zendmasten en zonnepanelen 2023

	Grondprijs 2022 excl. belasting en kosten koper (k.k.)	Grondprijs 2023 excl. belasting en kosten koper (k.k.)
Zonnepanelen		
<i>In verband met de complexe grondprijsbeoordeling</i>		<i>Nader te bepalen</i>
GSM- en zendmasten		
<i>Masten < 40 meter per jaar per mast</i>		<i>Minimaal € 5.000</i>
<i>Masten > 40 meter per jaar per mast per m1</i>		<i>€ 60</i>
Medegebruik zendmast per gebruiker per jaar		€ 1.750

3.7 Overige uitgaven

Ten aanzien van een aantal soorten van uitgaven zijn geen uitgifteprijs bepaald. Als zich aanvragen voordoen voor grondaankopen die niet zijn verwerkt in deze Grondprijzenbrief wordt de grondprijs bepaald op basis van een uitgevoerde taxatie of nader te bepalen grondwaardebepalingsmethode.

Hoofdstuk 4 Geraadpleegde bronnen

- Richtlijn commissie BBV
- Gebiedseconomie | Kostprijsmethode
- deloitte-nl-ps-handboek-grondbeleid-2019.pdf
- Hogere hypotheekrente, wat doet dat met de huizenmarkt? | LevenWonen
- Eigen Huis Marktindicator
- Hypotheekrente 30 jaar vast vergelijken? Rente vanaf 3.78% (hypotheek-rentetarieven.nl)
- Verwachting huizenprijzen 2022 | Huizenmarkt.nl
- Gemeentelijke grondprijs moet marktconform - Stec Groep
- Stec-Groep-rapport-VNG-Wat-is-grond-waard.pdf
- Stijgende rente drukt consumentenvertrouwen - Vereniging Eigen Huis
- Prijsstijging koopwoningen vlak in juni verder af (cbs.nl)
- Alle woningmarktinformatie over gemeente Olst-Wijhe - Huispedia.nl
- Een groot verschil per gemeente: zoveel werd gemiddeld overboden in Ede (indebuurt.nl)
- Overheid.nl
- Nationale Hypotheek Garantie in 2022 - mijntipsenadvies.nl
- Sociale koopwoning, hoe werkt het? - HypotheekBerekenen.nl
- Jaarmutatie consumentenprijsindex; vanaf 1963 (cbs.nl)
- Metafoor ruimtelijke ontwikkeling: kwartaalbericht Q2-2022
- <https://www.nvm.nl/wonen/marktinformatie/>
- Begrippenlijst - Liberalisatiegrens (wonen-zuid.nl)
- Notitie toepassing anti-speculatiebeding (overheid.nl)
- International Valuation Standards 2020 – nrvt.nl
- Markthuur: <https://corporatiestrategie.nl/?s=markthuur>
- Flinke groei woningaanbod en minder extreme prijsstijging | NVM
- Infrasector: Nog beperkte volumekrimp door stikstofproblematiek in 2022 en stabilisatie in 2023 - ING - Kennis over de economie
- Bouwproductie heeft groeipad weer ingeslagen. Beperkte en tijdelijke prijsstijgingen van beton, cement en bakstenen verwacht - ING - Kennis over de economie
- Microsoft Word - 220706 Woningmarktmonitor - juli (ctfassets.net)
- Voorwaarden starterslening gemeente Olst-Wijhe
- Economisch Instituut voor de Bouw: 'vooruitzichten voor de bouw na de coronacrisis' (april 2020). (Kwartaal-, halfjaar- en overige) Rapportages van Metafoor, Stadkwadraat, Rabobank, ING en DNB

Bijlage 1. Prijsontwikkeling regio 2^e kwartaal 2022 (NVM)

IVM Woningmarkt kwartaalcijfers

Zuidwest-Overijssel | 2^e kwartaal 2022

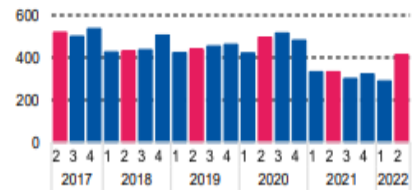
Transactiecijfers

Aantal transacties

het aantal transacties laat zien hoeveel woningen er in een kwartaal zijn verkocht door NVM-makelaars.

Aantal transacties	2021-2	2022-1	2022-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	112	98	134	20%	37%
Hoekwoning	53	56	69	31%	24%
2-onder-1-kap	57	52	77	36%	49%
Vrijstaand	57	44	68	19%	55%
Appartement	53	39	65	23%	67%
Totaal	332	289	414	25%	43%

Aantal transacties

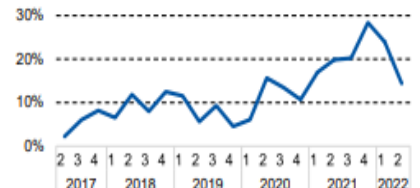


Transactieprijs

De transactieprijs toont de (mediane) verkoopprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen.

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2021-2	2022-1	2022-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	285	315	337	18,3%	7,0%
Hoekwoning	320	372	356	11,3%	-4,3%
2-onder-1-kap	402	473	486	21,1%	2,8%
Vrijstaand	608	643	646	6,2%	0,5%
Appartement	265	315	283	11,6%	-10,6%
Totaal	363	404	410	14,4%	0,4%

Prijsontwikkeling

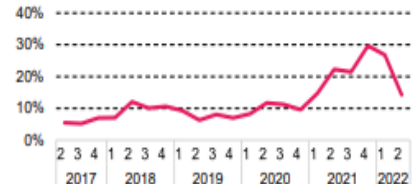


Transactieprijs per m²

De transactieprijs per m² toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen. Hierbij wordt de verkoopprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

Transactieprijs m ² (euro/m2 gbo wonen)	2021-2	2022-1	2022-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	2.780	3.187	3.296	18,6%	3,4%
Hoekwoning	3.115	3.283	3.423	9,9%	4,3%
2-onder-1-kap	3.054	3.595	3.506	14,8%	-2,5%
Vrijstaand	3.716	4.249	4.092	10,1%	-3,7%
Appartement	3.333	3.747	3.680	14,0%	-1,6%
Totaal	3.130	3.516	3.548	14,3%	0,6%

Transactieprijsontwikkeling per m²

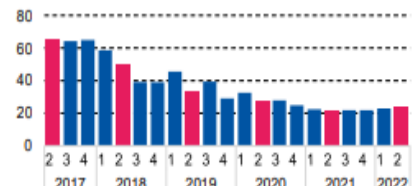


Verkooptijd

De verkooptijd laat de tijd in dagen zien tussen het moment van te koop zetten van de woning en de erkoopdatum. Hierbij is de datum van de volledige ondertekening van de kte bij de makelaar leidend.

Verkooptijd in dagen	2021-2	2022-1	2022-2
Tussenwoning	21	21	22
Hoekwoning	21	22	24
2-onder-1-kap	21	22	23
Vrijstaand	27	27	29
Appartement	22	28	26
Totaal	22	23	24

Verkooptijd in dagen

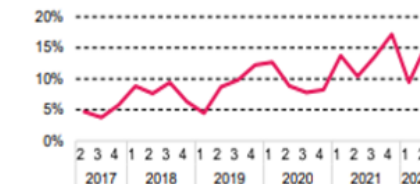


Vraagprijs per m²

De vraagprijs per m² toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen. Hierbij wordt de vraagprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

Vraagprijs per m ² (euro/m2 gbo wonen)	2021-2	2022-1	2022-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	2.594	2.772	3.199	23,3%	15,4%
Hoekwoning	2.690	3.231	3.007	11,8%	-6,9%
2-onder-1-kap	2.787	3.209	3.459	24,1%	7,8%
Vrijstaand	3.426	3.784	3.801	10,9%	0,4%
Appartement	3.094	3.510	3.242	5,5%	-6,2%
Totaal	2.974	3.313	3.366	15,3%	2,9%

Vraagprijsontwikkeling per m²

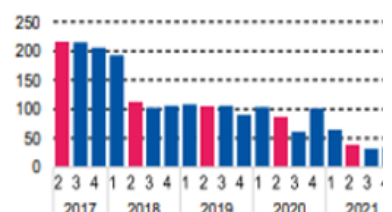


Looptijd aanbod

De looptijd van het aanbod laat zien hoeveel dagen het woningaanbod al te koop staat. Het gaat dan om het verschil in dagen tussen het moment van te koop zetten van de woning en de laatste dag van het kwartaal.

Looptijd aanbod in dagen	2021-2	2022-1	2022-2
Tussenwoning	21	12	15
Hoekwoning	11	22	17
2-onder-1-kap	33	13	23
Vrijstaand	31	29	50
Appartement	96	23	41
Totaal	37	20	29

Looptijd aanbod in dagen



NVM Woningmarkt kwartaalcijfers

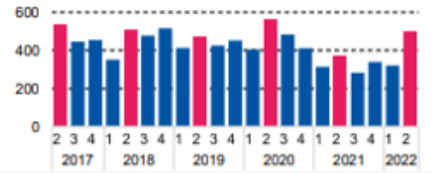
Zuidwest-Overijssel | 2e kwartaal 2022

Aantal te koop gezet

Het aantal te koop gezette woningen laat zien hoeveel woningen er nieuw te koop zijn aangeboden gedurende een kwartaal.

Aantal te koop gezet	2021-2	2022-1	2022-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	115	104	154	34%	48%
Hoekwoning	59	54	95	61%	76%
2-onder-1-kap	62	58	96	55%	66%
Vrijstaand	74	57	85	15%	49%
Appartement	63	48	70	11%	46%
Totaal	373	321	500	34%	56%

Aantal te koop gezet

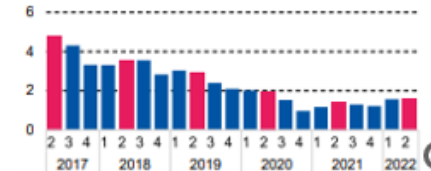


Krapte-indicator

De krapte-indicator geeft een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft. Deze wordt berekend als het aanbod aan het begin van een kwartaal gedeeld door het aantal transacties gedurende het kwartaal.

Krapte-indicator	2021-2	2022-1	2022-2
Tussenwoning	0,9	1,1	1,2
Hoekwoning	1,4	1,0	1,8
2-onder-1-kap	1,3	1,8	1,8
Vrijstaand	2,5	2,7	2,3
Appartement	1,6	2,1	1,3
Totaal	1,5	1,6	1,6

Krapte-indicator

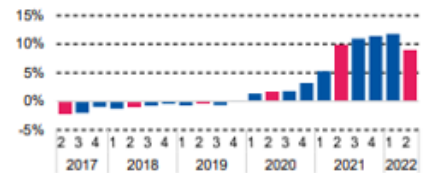


Vraag-verkoopprijsverschil

Het verschil laatste vraag- en transactieprijs laat zien hoeveel procent verschil er zit tussen de laatste vraagprijs van een woning en de uiteindelijke transactieprijs. Een positief verschil betekent dat er meer betaald is dan er voor de woning gevraagd werd.

Vraag-verkoopprijs verschil in %	2021-2	2022-1	2022-2
Tussenwoning	11,5%	13,5%	12,7%
Hoekwoning	12,0%	14,6%	7,3%
2-onder-1-kap	9,8%	10,2%	8,5%
Vrijstaand	5,5%	7,1%	4,4%
Appartement	9,0%	10,8%	7,8%
Totaal	9,9%	11,8%	8,9%

Vraag-verkoopprijs verschil



% Boven vraagprijs verkocht

Het percentage boven de vraagprijs verkocht laat zien hoeveel procent van het totaal aantal verkochte woningen met een verkoopprijs verkocht is die hoger lag dan de laatste vraagprijs.

> vraagprijs verkocht in procenten	2021-2	2022-1	2022-2
Tussenwoning	91%	91%	87%
Hoekwoning	85%	89%	83%
2-onder-1-kap	89%	77%	80%
Vrijstaand	68%	68%	72%
Appartement	79%	85%	75%
Totaal	84%	84%	81%

% boven de vraagprijs verkocht



Bijlage 2. Marktonderzoek grondprijzen in de regio (2022)

Vanwege het comparatieve waardebepaling zijn de grondprijzen van onze gemeente (prijspeil 2022) vergeleken met de gehanteerde grondprijzen door omliggende gemeenten.

Hierbij zijn de volgende uitgangspunten aangehouden:

- Voor zover mogelijk zijn de grondprijsbrieven van de gemeenten geanalyseerd (niet alle gemeenten hebben hun grondprijzenbrief gepubliceerd);
- de grondprijzen worden per m² benoemd tenzij anders aangegeven in het overzicht;
- de grondprijzen zijn exclusief btw 21% of overdrachtsbelasting en exclusief kosten koper tenzij anders vermeld;
- de grondprijzen betreffen gemiddelden;
- daar waar geen grondprijzen in het overzicht zijn opgenomen is geen informatie beschikbaar;
- mogelijke uitgften als detailhandel, kantoren, zonnepaneelvelden en overige niet nader geduide voorzieningen zijn uitgften waarvan de grondprijs nader bepaald wordt.

Op de volgende pagina staat het vergelijkend overzicht. Hieruit kan een aantal conclusies worden getrokken.

1. Vrije sector kavels:

gemeente Olst-Wijhe hanteert in 2022 een prijs met een bandbreedte van € 210 - € 280/m² uitgeefbaar terrein. In vergelijking met de beschouwde gemeenten is de ondergrens van € 210/m² van onze gemeente aan de lage kant. De bovengrens van € 280/m² (prijspeil 2022) ligt redelijk in lijn ten opzichte van de overige gemeenten. De gemiddelde prijs van Deventer en Zwolle ligt hoger dan bij de andere gemeenten.

2. De gemeente Olst-Wijhe hanteert een grondprijs voor grondgebonden sociale huurwoningen van € 135/m² in 2022. Ten opzichte van de andere gemeenten (€ 140) uit het onderzoek is dat laag. Voorgesteld is om per 1-1-2023 het tarief voor grondgebonden sociale woningbouw te verhogen naar € 140.

Per ultimo 2022 (oktober 2022) heeft een taxatie plaatsgevonden. De hierin genoemde grondprijzen zijn marktconform en zijn opgenomen in de Grondprijzenbrief 2023 en in de GREXen waarop dit van toepassing is.

Bij opmaak van de Grondprijzenbrief 2023 is nog onduidelijk in hoeverre de grondprijzen van de onderzochte gemeenten per 1-1-2023 wijzigen.

Vergelijking grondprijzen 2022 met regio										
	Gemeente	Gemeente Dalfsen ' 2021)						gemeente	gemeente	gemeente
opbrengstcategorie	Olst-Wijhe	Dalfsen	Lemelerveld	Nieuwleusen	Oudleusen	Hoonhorst	Gemiddeld	Deventer	Ommen	Zwolle
vrije sector vrijstaand egw		€ 330,00	€ 280,00	€ 295,00	€ 270,00	€ 270,00	€ 289,00	€ 336,00	€ 252,50	Residueel
Vrijstaand /geschakeld tot 750 m²										€ 260 - € 720
Iedere m² tussen 750 en 1500 m²										€ 210 - € 280
Iedere m² vanaf 1500 m²										€ 100- € 160
vrije sector 2^1-kap egw		€ 300,00	€ 255,00	€ 265,00	€ 245,00	€ 245,00	€ 262,00		€ 285,00	€ 270 - € 600
vrije sector rijenwoning egw		€ 255,00	€ 230,00	€ 245,00	€ 220,00	€ 220,00	€ 234,00		€ 232,50	€ 270 - € 600
vrije sector koopwoning en kavel egw	€ 210 - € 280									
vrije sector markt huurwoning egw	€ 210 - € 280									
vrije sector app. mgw 60 m²		€ 290,00	€ 240,00	€ 255,00	€ 175,00	€ 175,00	€ 227,00			Maatwerk
vrije sector app. mgw 90 m²		€ 270,00	€ 220,00	€ 235,00	€ 150,00	€ 150,00	€ 205,00			Maatwerk
Appartemenmten	Maatwerk									
Sociale huur egw	€ 135,00	€ 140,00	€ 140,00	€ 140,00	€ 140,00	€ 140,00	€ 140,00			
Sociale huur egw <150m²								€ 133,33		€ 125,00
Sociale huur egw >150m²								€ 200,00		€ 125,00
Sociale huur egw >150m²									€ 66,67	
Sociale huur egw >150m²									residueel conform rijwoning	
Sociale huur mgw per kavel	Maatwerk							€ 14.000,00		€ 125,00
Sociale koop egw		€ 230,00	€ 205,00	€ 220,00	€ 195,00	€ 195,00	€ 209,00			Residueel
Sociale koop egw <€ 200.000								Residueel, ondergrens € 20.000 SH		
Sociale koop < € 269.000 egw minimaal	€ 200,00									
Sociale koop > € 269.000 egw minimaal	€ 200 - € 280									
Projectmatige bouw <€ 200.000								Residueel, ondergrens € 20.000 SH		Residueel
Experimenteel-/ vernieuwend wonen										Maatwerk
Woonwagenstandplaats <240 m²								€ 83,33		Geen info
voor het meerdere dan 240 m²								€ 200,00		Geen info
Bedr.terrein zicht		€ 121,00	€ 115,00	€ 121,00	€ 115,00	€ 115,00	€ 117,40	€ 188,00	€ 125,00	Maatwerk
Bedr.terrein regulier	€ 100 - € 135	€ 84,00	€ 80,00	€ 84,00	€ 80,00	€ 80,00	€ 81,60	€ 161,00	€ 90,00	Maatwerk
Bedr.terrein										€ 140 - € 220
Groen-/ reststrook vóór de rooilijn		€ 55,00	€ 55,00	€ 55,00	€ 55,00	€ 55,00	€ 55,00	€ 101,80	€ 25,00	Geen info
achter de rooilijn		€ 95,00	€ 95,00	€ 95,00	€ 95,00	€ 95,00	€ 95,00	€ 101,80	€ 50,00	Geen info
Minimale bij verkoop verhuur % van verkoopprijs								€ 1.500,00 4,50%		€ 1.500,00
onbebouwd, geen bebouwing mogelijk	€ 75,00									€ 100,00
bebouwingsmogelijkheid	€ 148,00									woning- bouw prijzen
grond bezwaard, niet openb.bereikbaar	€ 36,00									
Maatschappelijk zonder winst	€ 140,00							€ 140,00	€ 70,00	€ 180,00
Recreatieve voorzieningen bebouwde deel										€ 180,00
onbebouwde deel										€ 35,00
sport bebouwde deel										€ 95,00
sport onbebouwde deel										€ 35,00
sportvelden										€ 7,00
buiten recreatie niet commercieel/medegebruik commercieel, huur	€ 1,45									
Maatschappelijk met winst								Residueel	Taxatie	Residueel
Minimale grondprijs										€ 215,00
verpachting/hectare	Grondkamer							Grondkamer	Grondkamer	Grondkamer
GSM masten <40 m1 per jaar								€ 6.134,00	Geen info	€ 6.000,00
>40 m1 extra boven de 40 m1								€ 91,00	Geen info	Geen info
<65 m² per jaar mastlocatie										€ 6.000,00
>65 m² extra boven per m2										€ 50,00
Nutsvoorzieningen										€ 215,00
Minimale grondprijs										€ 1.500,00