



Uitgifteprijsen woningbouw Twello Noord

Stec Groep aan Gemeente Voorst

Erik de Leve en Arlinde Dul
17 augustus 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Uw situatie en vragen.....	3
1.2	Leeswijzer	3
2	Aantrekkelijke locaties voor ontwikkeling	4
3	Residuele waarde: € 215 - € 565 per m²	6
3.1	Indicatieve VON-opbrengsten liggen tussen de € 2.410 - € 3.500 VON per m ² gbo	6
3.2	Verwachte stichtingskosten bedragen € 1.280 - € 1.759 per m ² BVO	10
3.3	De residuele waarde per woning ligt tussen € 24.200 en € 99.300 ex btw.....	12
4	Comparatief in lijn met residueel	14
	Bijlage A	16

1 Inleiding

1.1 Uw situatie en vragen

U bent, als gemeente Voorst, eigenaar van de grond voor het beoogde woningbouwproject in Twello Noord (locaties Holthuiserstraat en Kruisvoorderweg). Het project is in ontwikkeling en het plan wordt nog uitgewerkt. Daarom hebben we op hoofdlijnen indicatieve grondwaarden berekend voor verschillende woningtypen op de locaties Holthuiserstraat en Kruisvoorderweg.

Om te komen tot de grondwaarde, bepalen we de verkoopopbrengsten van de beoogde woningtypen (de VON-prijzen) en de stichtingskosten (bouwkosten en bijkomende kosten). Om dit te bepalen kijken we naar de marktpotentie van woningbouw op deze beide deellocaties.

1.2 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken onderbouwen we onze bevindingen en geven we u een advies over het potentiële financiële resultaat van de locaties. In hoofdstuk 2 gaan we kort in op de locaties met een SWOT-analyse en locatieprofiel. In hoofdstuk 3 bespreken we de uitgangspunten voor de bepaling van de VON-prijzen en de stichtingskosten en hoofdstuk 4 toont een vergelijking van de resultaten met grondprijzen in omliggende gemeenten (comparatieve methode).

2 Aantrekkelijke locaties voor ontwikkeling

De twee deellocaties van uw project liggen aan de Holthuiserstraat en de Kruisvoorderweg in Twello. Beide zijn gelegen aan de noordkant van Twello. In onderstaande SWOT en locatieprofiel gaan we kort in op de projectlocatie en de directe omgeving. We concluderen op basis van de kenmerken dat de deellocaties aantrekkelijk zijn voor een woningbouwontwikkeling.

Bron: Gemeente Voorst

Figuur 1: Projectlocaties



Tabel 1: SWOT locatie Holthuiserstraat

Sterk	Minder sterk
Treinstation nabij. Drie minuten met de auto naar het station, met de fiets vier minuten en lopen 15 minuten (ruim één kilometer).	Dichtstbijzijnde supermarkt is in het centrum (950 meter). Net als andere winkelveorzieningen. In de Leefbaarometer scoort Twello Noord daarom laag op het voorzieningenniveau.
Goede autobereikbaarheid. Met de auto vijf minuten naar de oprit van de A1 richting Apeldoorn en Enschede. Snel in Deventer via de N344: een snelle verbinding met de auto (10 minuten) met de fiets 15 á 20 minuten. Of zelfs maar 6 minuten met de trein (geen parkeerproblemen). En ook naar Apeldoorn: met de auto 18 minuten naar Centrum Apeldoorn via de N344.	De N344 loopt dicht langs de locatie. Dit kan geluidsoverlast veroorzaken.
Ruim aanbod van sport- en recreatievoorzieningen op fietsafstand van de locatie. In Twello is een overdekt zwembad, een tennisvereniging en meerdere voetbalverenigingen.	Er is geen bushalte grenzend aan het projectgebied. Dichtstbijzijnde bushaltes zijn Twello, Terwoldseweg of Twello, Lindelaan.
Twello heeft drie basisscholen en drie scholen voor voortgezet onderwijs.	
De leefbaarheidsscore in de Leefbaarometer voor de omgeving is hoog. Twello Noord scoort zeer goed, vooral op de onderdelen bewoners en veiligheid.	

Kansen	Bedreigingen
Aan de rand van het project is landelijk gebied waardoor vrij uitzicht.	
Recreatiepark Bussloo ligt in de buurt (andere zijde van de A1). Bereikbaar binnen tien minuten met de auto.	
Vanuit het dorp lopen wandelpaden door het buitengebied . In het buitengebied zijn diverse gemarkeerde wandelroutes. Het is aantrekkelijk om vanaf de locatie een aansluiting te maken op de bestaande wandelpaden	

Tabel 2: SWOT locatie Kruisvoorderweg

Sterk	Minder sterk
Treinstation nabij. Drie minuten met de auto naar station, met de fiets 5 minuten en lopen 20 minuten (anderhalve kilometer).	Dichtstbijzijnde supermarkt is in het centrum (1.500 meter). Net als andere winkelveorzieningen. In de Leefbaarometer scoort Twello Noord daarom laag op het voorzieningenniveau.
Goede autobereikbaarheid. Met de auto is het zes minuten naar de oprit van de A1 richting Apeldoorn en Enschede. Snel in Deventer via de N344: een snelle verbinding met de auto (10 minuten) met de fiets 15 á 20 minuten. Of zelfs maar 6 minuten met de trein (geen parkeerproblemen). En ook naar Apeldoorn: met de auto 19 minuten naar Centrum Apeldoorn via de N344	Er is geen bushalte grenzend aan het projectgebied. Dichtstbijzijnde bushalte is Twello, Lindelaan aan de Rijksstraatweg.
Ruim aanbod van sport- en recreatievoorzieningen op fietsafstand van de locatie. In Twello is een overdekt zwembad, een tennisvereniging en meerdere voetbalverenigingen.	
Twello heeft drie basisscholen en drie scholen voor voortgezet onderwijs.	
De leefbaarheidsscore in de Leefbaarometer voor de omgeving is hoog. Twello Noord scoort zeer goed, vooral op de onderdelen bewoners en veiligheid.	

Kansen	Bedreigingen
Het project is omringd door landelijk gebied wat rust en ruimte geeft.	
Recreatiepark Bussloo ligt in de buurt (andere zijde van de A1). Bereikbaar binnen tien minuten met de auto.	
Vanuit het dorp lopen wandelpaden door het buitengebied . In het buitengebied zijn diverse gemarkeerde wandelroutes. Het is aantrekkelijk om vanaf de locatie een aansluiting te maken op de bestaande wandelpaden.	

Figuur 2: Locatieprofiel Holthuizerstraat en Kruisvoorderweg



Bron: Stec Groep (2021)

3 Residuele waarde: € 215 - € 565 per m²

In dit hoofdstuk gaan we in op de residuele grondwaarde op de locaties Holthuiserstraat en Kruisvoorderweg (hierna: Twello Noord). Hiervoor gaan we eerst in op de indicatieve verkoopopbrengsten van de verschillende woningen, de VON-prijzen. Vervolgens gaan we in op de stichtingskosten van deze woningen, waarna we de residuele waarde kunnen bepalen. We onderbouwen onze adviezen en bevindingen met referenties, zowel in de tekst als in de bijlage. In ons advies houden we ook rekening met de aantrekkelijkheid van de locaties voor woningbouw (zie ook de SWOTS en het locatieprofiel).

3.1 Indicatieve VON-opbrengsten liggen tussen de € 2.410 - € 3.500 VON per m² gbo

Voor de appartementen en de woningen in Twello Noord verwachten we dat in beginsel VON-prijzen per m² gbo van € 2.410 tot € 3.500 haalbaar en realistisch zijn. In onderstaande tabel staan de VON-prijzen die we voor de verschillende woningtypen marktconform achten, per m² gbo en totaal per woning. We hanteren gemiddelde VON-prijzen, ongeacht de exacte ligging en afwerkingsniveau van de woningen en de inrichting van het vastgoed. Dit omdat de ontwerpen nog niet vastliggen.

Tabel 3: Marktconforme VON-prijzen naar type woningen (indicatief)

Type	Omschrijving	GBO	BVO	Perceel	VON prijs	VON prijs (totaal)
Rijwoning	Goedkoop	70 m ²	90 m ²	100 m ²	€ 2.800 /m ²	€ 196.600
Rijwoning	Bereikbaar	135 m ²	180 m ²	140 m ²	€ 2.410 /m ²	€ 325.400
Rijwoning	Bereikbaar	135 m ²	180 m ²	180 m ²	€ 2.410 /m ²	€ 325.400
Rijwoning (hoek)	Middelduur	90 m ²	115 m ²	150 m ²	€ 2.800 /m ²	€ 252.000
Rijwoning (hoek)	Middelduur	168 m ²	215 m ²	200 m ²	€ 2.600 /m ²	€ 436.800
Rijwoning (hoek)	Middelduur	168 m ²	215 m ²	380 m ²	€ 2.800 /m ²	€ 470.400
Benedenwoning	Benedenwoning	62 m ²	74 m ²	151 m ²	€ 3.400 /m ²	€ 211.300
Bovenwoning	Bovenwoning	62 m ²	74 m ²	74 m ²	€ 3.350 /m ²	€ 208.200
Vrijstaand /geschakeld	Compacte woning 1 laag met kap	94 m ²	120 m ²	140 m ²	€ 3.000 /m ²	€ 280.800
Appartement	Appartement	75 m ²	99 m ²	99 m ²	€ 3.500 /m ²	€ 263.300
Appartement	Appartement	95 m ²	125 m ²	125 m ²	€ 3.400 /m ²	€ 323.000
Appartement	Appartement	120 m ²	158 m ²	158 m ²	€ 3.250 /m ²	€ 390.300

Bron: Stec Groep (2021), prijspeil 2021. VON-totaalprijsen zijn afgerond op € 100. Dit kan leiden tot optelverschillen bij narekenen.

UITGANGSPUNTEN/VOORWAARDEN

De VON-prijs per m² hangt sterk af van de exacte ligging van woningen binnen een blok en/of complex. Elementen zoals lichtinval, buitenruimte en uitzicht spelen een belangrijke rol in de precieze prijsstelling. Woningen met meer onbruikbare woonruimte en suboptimale zonligging worden minder goed gewaardeerd. Uitstraling en type materiaal in de afwerking bepalen mede de uiteindelijke VON-prijs.

De algemene verwachting is dat de VON-prijzen – bij een gelijkblijvende marktontwikkeling – verder stijgen. Landelijk gezien is de woningmarkt flink aangetrokken en vooral in de Randstad en binnen de stedelijke gebieden zelfs oververhit. Daarnaast zijn de ontwikkelingen op de woningmarkt sterk van invloed op de opbrengsten (hypotheekrenteaftrek, financieringsnormen die wel of niet worden aangescherpt, hypotheekrentestanden et cetera).

Voor voorgaand prijsadvies baseren we ons zowel op het huidige aanbod in gemeente Voorst op Funda en Jaap.nl (zie tabel 4), regionale transactiecijfers (zie bijlage A1), eerdere transacties in Twello (zie tabel 5 t/m 7), en op nieuwbouwreferentieprojecten die nu worden aangeboden (zie bijlage A2). We houden hierbij rekening met de invloed van de grootte van het perceel (een grote tuin zorgt voor meerwaarde), de wet van de afnemende meeropbrengsten (kleinere woningen hebben doorgaans een hogere prijs per m² gbo / de eerste m² gbo zijn het duurst), de bouwperiode / staat van veroudering, het woningtype en het transactiemoment.

Gemiddelde vraagprijzen bestaande bouw liggen tussen de € 2.659 - € 4.612 per m² gbo

In onderstaande tabel vindt u de gemiddelde vraagprijzen van het totale woningaanbod in gemeente Voorst. Binnen dit aanbod hebben we wel gekeken naar specifieke woningen en woningkenmerken. De gemiddelde vraagprijs per vierkante meter gbo valt hoger uit voor nieuwere woningen. Nieuwbouw heeft over het algemeen een betere bouwkundige staat en is meer ingericht op de wensen en eisen van huidige woonconsumenten. Het daadwerkelijke transactieprinsniveau (verschil tussen vraagprijs en onderhandelingsruimte) is wel sterk afhankelijk van de geboden kwaliteit, marktdruk én de door de verkopers/makelaars gehanteerde verkoopstrategie (een tactisch gekozen lagere aanvangsvraagprijs of een realistischere vraagprijs).

Tabel 4: Huidig aanbod koopwoningen gemeente Voorst (alle bouwperiodes)

Bouwperiode	Type	Aantal	Gemiddelde woonoppervlak (in m ² gbo)	Gemiddelde perceel-oppervlak (in m ²)	Gemiddelde vraagprijs per m ² gbo
Gehele aanbod	Appartement	8	86	-	€ 3.456
	Appartement (incl parkeerkelder)	1	103	-	€ 4.612
	Tussenwoning	6	104	179	€ 2.848
	Hoekwoning	5	119	200	€ 2.977
	Tweekapper	8	132	328	€ 2.976
	Vrijstaande woning	20	166	1.655	€ 3.615
Waarvan gebouwd voor 2000	Appartement	1	133	-	€ 3.383
	Tussenwoning	5	100	182	€ 2.823
	Hoekwoning	4	120	217	€ 2.870
	Tweekapper	6	124	315	€ 3.081
	Vrijstaande woning	16	167	1.763	€ 3.466
Waarvan gebouwd tussen 2000 & 2010	Appartement	-	-	-	-
	Tussenwoning	1	121	163	€ 2.975
	Hoekwoning	1	113	136	€ 3.407
	Tweekapper	2	155	367	€ 2.659
	Vrijstaande woning	2	185	2.074	€ 4.263
Waarvan gebouwd na 2010	Appartement	7	79	-	€ 3.466
	Appartement (incl parkeerkelder)	1	103	-	€ 4.612
	Tussenwoning	-	-	-	-
	Hoekwoning	-	-	-	-
	Tweekapper	-	-	-	-
	Vrijstaande woning	2	141	378	€ 4.158

Bron: Jaap.nl (juli 2021). Bewerking Stec Groep (2021).

Transactieprizen referenties bestaande bouw liggen tussen de € 1.800 - € 4.000 per m² gbo

In onderstaande tabellen vindt u de transactieprizen per vierkante meter gbo van referentiewoningen in de bestaande bouw in de gemeente Voorst. De referentiewoningen zijn woningen die binnen een straal van 1.000m liggen van de projectlocatie, recent zijn verkocht en een beperkte afwijking in gbo's en perceeloppervlak hebben ten opzichte van de standaardwoning in het nieuwbouwplan. De transactieprizen voor bestaande bouw over de periode juli 2019 tot juli 2021 liggen vrijwel allemaal binnen de bandbreedte van € 1.800 - € 4.000 per vierkante meter gbo.

Er zijn twee transacties die boven deze bandbreedte uitkomen. Dit zijn de transacties van de appartementen in Parkflat De Statenhoed, specifiek nummer 20 en nummer 36. Beide appartementen hebben een transactieprijs van € 7.300 per vierkante meter gbo (tabel 7). Dit is opvallend omdat beide woningen voor bijna de dubbele koopsom zijn verkocht in vergelijking met andere appartementen in Parkflat De Statenhoed met hetzelfde woonoppervlak (bijvoorbeeld nummer 40). Gezien de afwijkende transactiepreisen duiden we nummer 20 en 36 als uitschieters en houden we deze buiten de range van de bandbreedte.

Tabel 5: Transactiepreisen vrijstaande woningen periode 2019 tot 2021

Adres	Transactie-datum	Woningtype	GBO (m ²)	Perceel (m ²)	Zakelijkrecht	Bouw-jaar	Prijs per m ² gbo
Adriaen van Ostadestraat 34	4-1-2021	Vrijstaand	136	283	Volledig eigendom	1958	€ 3.300
Johan Willem Frisostraat 26	30-9-2020	Vrijstaand	139	421	Volledig eigendom	1970	€ 2.600
Ravelstraat 1	18-5-2020	Vrijstaand	95	396	EVZ	1985	€ 3.600
Klokkenkampsweg 35	3-7-2019	Vrijstaand	120	420	Volledig eigendom	1930	€ 3.100

Bron: Kadaster (2021). Bewerking: Stec Groep (2021). *Bedragen zijn afgerond op € 100. Afrondingen kunnen leiden tot optelverschillen.

Tabel 6: Transactiepreisen tussen- en hoekwoningen periode 2019 tot 2021

Adres	Transactie-datum	Woningtype	GBO (m ²)	Perceel (m ²)	Zakelijkrecht	Bouw-jaar	Prijs per m ² gbo
Schubertstraat 34	3-5-2021	Tussen	107	173	Volledig eigendom	1984	€ 2.800
Vd Duyn V Maesdamstr 92	15-3-2021	Tussen	117	159	Volledig eigendom	1973	€ 2.600
Heemskerkstraat 87	15-2-2021	Tussen	100	136	Volledig eigendom	1985	€ 2.700
Heemskerkstraat 45	2-2-2021	Tussen	75	139	Volledig eigendom	1985	€ 3.400
Verdistraat 66	18-1-2021	Tussen	104	141	Volledig eigendom	1987	€ 3.000
Schubertstraat 38	1-12-2020	Tussen	122	173	Volledig eigendom	1984	€ 2.500
Groen van Prinstererstr 25	19-11-2020	Tussen	122	172	Volledig eigendom	1972	€ 1.900
Raccordement 61	3-11-2020	Tussen	98	172	Volledig eigendom	2007	€ 3.300
Zoutmanstraat 13	2-11-2020	Tussen	97	151	Volledig eigendom	1965	€ 2.500
Vd Duyn v Maesdamstr 90	2-11-2020	Tussen	115	159	Volledig eigendom	1973	€ 2.700
Karel Doormanstraat 13	30-10-2020	Tussen	85	145	Volledig eigendom	1963	€ 3.400
Schubertstraat 22	7-9-2020	Tussen	109	181	EVZ	1985	€ 2.600
Mozartstraat 169	31-8-2020	Tussen	118	161	Volledig eigendom	1977	€ 2.400
Goeman Borgesiusstraat 48	25-8-2020	Tussen	128	166	Volledig eigendom	1972	€ 2.000
Schaepmanstraat 20	14-8-2020	Tussen	117	157	Volledig eigendom	1971	€ 1.800
Verdistraat 58	16-7-2020	Tussen	110	143	Volledig eigendom	1986	€ 2.400
Schubertstraat 27	8-7-2020	Tussen	87	179	Volledig eigendom	1985	€ 3.500
Vivaldistraat 21	16-6-2020	Tussen	87	134	Volledig eigendom	1986	€ 2.400
Schaepmanstraat 38	20-3-2020	Tussen	114	154	Volledig eigendom	1971	€ 2.000
Vd Duyn van Maesdamstr 61	13-12-2019	Tussen	127	190	Eigendom bel. met B.P.-recht	1972	€ 2.000
Bremstraat 7	5-3-2019	Tussen	105	157	Volledig eigendom	1962	€ 2.400
Raccordement 59	30-11-2020	Hoek	120	140	Volledig eigendom	2007	€ 2.700

Bron: Kadaster (2021). Bewerking: Stec Groep (2021). *Bedragen zijn afgerond op € 100. Afrondingen kunnen leiden tot optelverschillen.

Tabel 7: Transactiepreisen appartementen periode 2019 tot 2021

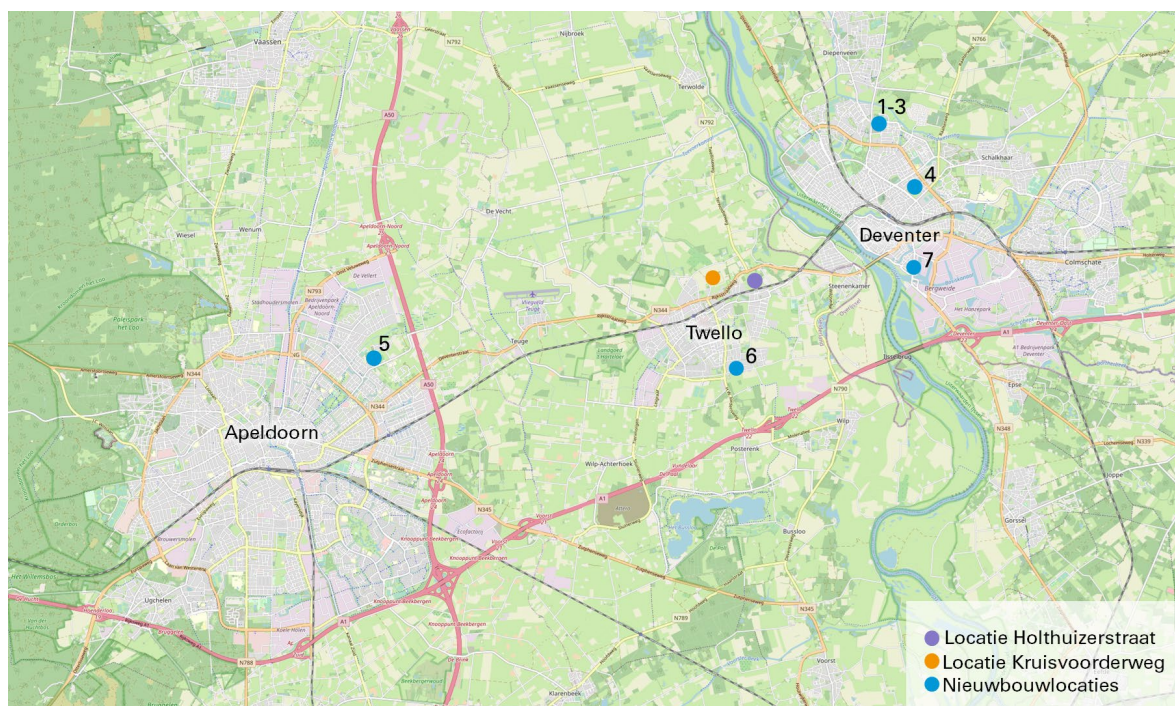
Adres	Transactie- datum	Woningtype	GBO (m ²)	Perceel (m ²)	Zakelijkrecht	Bouw- jaar	Prijs per m ² gbo
Korhoendreef 4	30-6-2021	Appartement	75	-	Volledig eigendom	1995	€ 2.800
De Hamerslag 20	23-06-2021	Appartement	125	-	Volledig eigendom	1998	€ 3.400
Van Ghentstraat 2 B	02-04-2021	Appartement	115	-	Volledig eigendom	1996	€ 2.800
Schoolstraat 35	26-02-2021	Appartement	73	-	Volledig eigendom	1997	€ 2.900
Duistervoordseweg 8 C	02-02-2021	Appartement	61	-	Volledig eigendom	1991	€ 3.200
Parkflat De Statenhoed 40	20-01-2021	Appartement	81	-	Volledig eigendom	1997	€ 4.000
Parkflat De Statenhoed 20	18-12-2020	Appartement	81	-	Volledig eigendom	1997	€ 7.300
Parkflat De Statenhoed 36	18-12-2020	Appartement	81	-	Volledig eigendom	1997	€ 7.300
Binnenweg 1	31-01-2020	Appartement	137	561	Erfpacht	1955	€ 2.800
Parkflat De Statenhoed 32	24-01-2020	Appartement	86	-	Volledig eigendom	1998	€ 4.000
De Hamerslag 6	30-12-2019	Appartement	110	-	Volledig eigendom	1998	€ 3.300
Parkflat De Statenhoed 10	23-12-2019	Appartement	84	-	Volledig eigendom	1997	€ 3.900
Duistervoordseweg 8 C	11-11-2019	Appartement	61	-	Volledig eigendom	1991	€ 2.800
Parkflat De Statenhoed 26	01-11-2019	Appartement	81	-	Volledig eigendom	1997	€ 4.000
Parkflat De Statenhoed 11	16-10-2019	Appartement	106	-	Volledig eigendom	1997	€ 3.700
Parkflat De Statenhoed 27	04-10-2019	Appartement	82	-	Volledig eigendom	1997	€ 4.000
Frans Halsstraat 3 A	01-10-2019	Appartement	128	-	Volledig eigendom	2011	€ 3.200
Frans Halsstraat 5 A	30-08-2019	Appartement	76	-	Volledig eigendom	2010	€ 3.400
Van Ghentstraat 2 C	30-08-2019	Appartement	92	-	Volledig eigendom	1996	€ 2.700
Parkflat De Statenhoed 45	10-07-2019	Appartement	106	-	Volledig eigendom	1997	€ 3.200

Bron: Kadaster (2021). Bewerking: Stec Groep (2021). *Bedragen zijn afgerond op € 100. Afrondingen kunnen leiden tot optelverschillen.

Nieuwbouwwoningen hebben VON-prijzen tussen de € 2.550 - € 4.960 per m² gbo

In onderstaande figuur zijn de locaties van nieuwbouwprojecten weergegeven. In tabel A2 in de bijlage vindt u de woningtypen en eigenschappen van deze nieuwbouwprojecten. De vraagprijzen voor nieuwboukoopwoningen in deze projecten liggen tussen € 2.500 en € 4.960 per vierkante meter gbo.

Figuur 3: Locaties nieuwbouwreferenties in en rondom gemeente Voorst

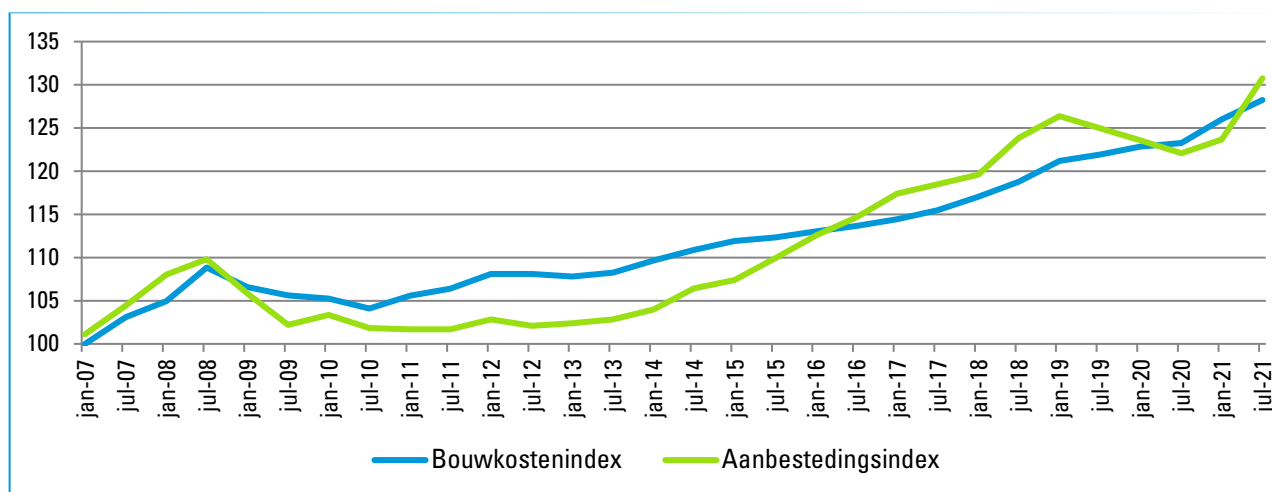


Bron: OpenStreetMap. Bewerking Stec Groep (2021).

3.2 Verwachte stichtingskosten bedragen € 1.280 - € 1.759 per m² BVO

Een andere factor die van invloed is op de grondwaarde is de kosten voor het bouwen van de woningen. De bouwkosten laten een sterke stijging zien, mede door een aanhoudend tekort aan personeel, hogere materiaalkosten en overheidsmaatregelen als gasloos bouwen en verduurzamingseisen.

Figuur 4: Ontwikkeling bouwkostenindex woningbouw



Bron: Bouwkostenkompas (2021).

Voor de woningbouwontwikkeling in Twello Noord rekenen we met bouwkosten van € 1.000 tot € 1.375 per m² BVO. We verwachten dat voor Twello Noord de bijkomende kosten op een percentage van circa 28% liggen.

Tabel 8: Stichtingskosten (=bouw+ bijkomend) per woningtype

Type	Omschrijving	GBO (m2)	Vorm-factor	BVO (m2)	Bouw-kosten	28% Bijk.	Totaal (per m ² gbo)	Totaal (per woning)
Rijwoning	Goedkoop	70	78%	90	€ 1.200	€ 335	€ 1.535	€ 138.200
Rijwoning	Bereikbaar	135	75%	180	€ 1.000	€ 280	€ 1.280	€ 230.400
Rijwoning	Bereikbaar	135	75%	180	€ 1.000	€ 280	€ 1.280	€ 230.400
Rijwoning (hoek)	Middelduur	90	78%	115	€ 1.100	€ 310	€ 1.410	€ 162.500
Rijwoning (hoek)	Middelduur	168	78%	215	€ 1.050	€ 295	€ 1.345	€ 289.500
Rijwoning (hoek)	Middelduur	168	78%	215	€ 1.050	€ 295	€ 1.345	€ 289.500
Benedenwoning	Benedenwoning	62	84%	74	€ 1.374	€ 385	€ 1.760	€ 130.100
Bovenwoning	Bovenwoning	62	84%	74	€ 1.374	€ 385	€ 1.760	€ 130.100
Vrijstaand/geschakeld	Compacte woning 1 laag met kap	94	78%	120	€ 1.050	€ 295	€ 1.345	€ 161.300
Appartement	Appartement	75	76%	99	€ 1.350	€ 380	€ 1.730	€ 171.100
Appartement	Appartement	95	76%	125	€ 1.325	€ 370	€ 1.695	€ 212.000
Appartement	Appartement	120	76%	158	€ 1.300	€ 365	€ 1.665	€ 262.900

Bron: Stec Groep (2021), prijspeil 2021. *Bedragen zijn afgerond op € 5 of € 100. Afrondingen kunnen leiden tot optelverschillen.

In de tabellen hieronder zijn de stichtingskosten opgenomen voor referentietypen uit het Bouwkostenkompas. In de doorrekening gebruiken we deze input, aangevuld/aangescherpt met recente ervaring en onze bureauexpertise. We selecteerden woningen die qua vorm overeenkomen met de huidige schetsen of verwachte woningtypen voor de nieuwbouwwoningen in Twello Noord.

Tabel 9: Gebruikte referentie Bouwkostenkompas en gehanteerde uitgangspunten grondgebonden

Type	Uitgangspunten
Grondgebonden seriematig 3 laags (schuin dak) 	Bouwkosten / BVO: € 1.067 per m ² BVO Vormfactor: 76%
Gehanteerde uitgangspunten voor doorrekening Rijwoning goedkoop	Vormfactor: 78% Bouwkosten/aanneemsom: € 1.200 Bijkomend: 28% Totale stichtingskosten: € 1.535
Gehanteerde uitgangspunten voor doorrekening Rijwoning bereikbaar	Vormfactor: 75% Bouwkosten/aanneemsom: € 1.000 Bijkomend: 28% Totale stichtingskosten: € 1.280
Gehanteerde uitgangspunten voor doorrekening Rijwoning (hoek)	Vormfactor: 78% Bouwkosten/aanneemsom: € 1.050 - € 1.100 Bijkomend: 28% Totale stichtingskosten: € 1.345 - € 1.480

Bron: Bouwkostenkompas (2021), bewerking Stec Groep (2021).

Tabel 10: Gebruikte referentie Bouwkostenkompas en gehanteerde uitgangspunten ben.- bovenwoning

Type	Uitgangspunten
Beneden-bovenwoning (2 laags) 	Bouwkosten / BVO: € 1.351 per m ² BVO Vormfactor: 86%
Gehanteerde uitgangspunten voor doorrekening Benedenwoning	Vormfactor: 84% Bouwkosten/aanneemsom: € 1.375 Bijkomend: 28% Totale stichtingskosten: € 1.760
Gehanteerde uitgangspunten voor doorrekening Bovenwoning	Vormfactor: 84% Bouwkosten/aanneemsom: € 1.375 Bijkomend: 28% Totale stichtingskosten: € 1.760

Bron: Bouwkostenkompas (2021), bewerking Stec Groep (2021).

Tabel 11: Gebruikte referentie Bouwkostenkompas en gehanteerde uitgangspunten compacte woning

Type	Uitgangspunten
Cataloguswoning (2 laags) 	Bouwkosten / BVO: € 1.079 per m ² BVO (scenario laag) Vormfactor: 72%
Gehanteerde uitgangspunten voor doorrekening Compacte woning 1 laag met kap	Vormfactor: 78% (input vanuit gemeente) Bouwkosten/aanneemsom: € 1.050 Bijkomend: 28% Totale stichtingskosten: € 1.345

Bron: Bouwkostenkompas (2021), bewerking Stec Groep (2021).

Tabel 12: Gebruikte referentie Bouwkostenkompas en gehanteerde uitgangspunten appartementen

Type	Uitgangspunten
Woontoren (tot 6 lagen) 	Bouwkosten / BVO: € 1.243 per m ² BVO Vormfactor: 76%
Urban villa (4 span) 	Bouwkosten / BVO: € 1.295 per m ² BVO Vormfactor: 77%
Gehanteerde uitgangspunten voor doorrekening Appartement incl. parkeren op maaiveld	Vormfactor: 76% (input vanuit gemeente) Bouwkosten/aanneemsom: € 1.300 - € 1.350 Bijkomend: 28% Totale stichtingskosten: € 1.665 - € 1.730

Bron: Bouwkostenkompas (2021), bewerking Stec Groep (2021).

We gaan uit van het vigerende Bouwbesluit met de Bijna Energieneutrale (BENG)-eisen per 1-1-2021. Voor de beoogde NOM-woningen (rijwoningen bereikbaar en rijwoningen hoek) zijn de bouwkosten inclusief een opslag van € 50.

3.3 De residuele waarde per woning ligt tussen € 24.200 en € 99.300 ex btw

De residuele grondwaarde is het verschil tussen enerzijds de marktwaarde van het gerealiseerde vastgoed (grond plus opstallen) en anderzijds de totale bouw- en bijkomende kosten (inclusief ontwikkelwinst). Het verschil, het residu, is de waarde die aan de grond kan worden toegerekend. Dit is dus de uiteindelijke grondwaarde exclusief btw. De residuele waarde exclusief btw wordt berekend door de VON-prijs exclusief de btw te verminderen met de stichtingskosten. Voor de tussenwoningen komt de residuele waarde uit op circa € 38.500 (bereikbaar). Hoekwoningen leveren meer op, de residuele waarde van grondgebonden hoekwoningen komt uit op € 45.800 tot € 99.300. De residuele waarde voor beneden-bovenwoningen bedraagt € 42.000 tot € 44.500. De residuele waarde voor vrijstaand/geschakeld levert het meest op: circa € 70.800. Tot slot bedraagt de residuele waarde voor appartementen € 46.600 tot € 59.600. Dit betekenen residuele waarden van € 215 tot € 565 per m² BVO, zie onderstaande tabel. Let op: voor de benedenwoningen geldt een residuele waarde per m² gebaseerd op de kavelomvang, voor de bovenwoningen is deze residuele waarde gebaseerd op het BVO.

Tabel 13: Bepaling residuele grondwaarde per woningtype

Type	Omschrijving	GBO (m2)	BVO (m2)	Per- ceel	VON Totaal (€)	Stichtingskosten (€)	Residuele waarde (ex. btw)	
							(totaal per woning-type)	per m ² BVO/kavel
Rijwoning	Goedkoop	70	90	100	€ 196.600	€ 138.200	€ 24.200	€ 245
Rijwoning	Bereikbaar	135	180	140	€ 325.400	€ 230.400	€ 38.500	€ 275
Rijwoning	Bereikbaar	135	180	180	€ 325.400	€ 230.400	€ 38.500	€ 215
Rijwoning (hoek)	Middelduur	90	115	150	€ 252.000	€ 162.500	€ 45.800	€ 305
Rijwoning (hoek)	Middelduur	168	215	200	€ 436.800	€ 289.500	€ 71.500	€ 360
Rijwoning (hoek)	Middelduur	168	215	380	€ 470.400	€ 289.500	€ 99.300	€ 260
Benedenwoning	Benedenwoning	62	74	151	€ 211.300	€ 130.100	€ 44.500	€ 295
Bovenwoning	Bovenwoning	62	74	74	€ 208.200	€ 130.100	€ 42.000	€ 565
Vrijstaand/ geschakeld	Compacte woning 1 laag met kap	94	120	140	€ 280.800	€ 161.300	€ 70.800	€ 505
Appartement	Appartement	75	99	99	€ 263.300	€ 171.000	€ 46.600	€ 470
Appartement	Appartement	95	125	125	€ 323.000	€ 212.000	€ 54.900	€ 440
Appartement	Appartement	120	158	158	€ 390.300	€ 262.900	€ 59.600	€ 375

Bron: Stec Groep (2021), prijspeil 2021. *Bedragen zijn afgerond op € 5 of € 100. Afrondingen kunnen leiden tot optelverschillen.

4 Comparatief in lijn met residueel

Comparatieve analyse: residuele waarden komen overeen met die in omliggende gemeenten

De berekende residuele grondprijzen liggen in de bandbreedte van € 215 tot € 565 per m². De woningtypen 'rijwoning bereikbaar' (residueel € 215 per m² excl. btw) en 'bovenwoning' en 'vrijstaand/geschakeld' (respectievelijk € 565 en € 505 per m² excl. btw) zorgen voor de uitersten van de bandbreedte (zie tabel 13 hoofdstuk 3). De berekende residuele grondprijzen voor de verschillende woningtypen liggen grotendeels in lijn met de grondprijzen voor dezelfde typen woningen in omliggende gemeenten.

Gemeente Epe en Olst-Wijhe hebben de duidelijkst afgebakende grondprijzen. De prijzen voor Twello Noord liggen vergeleken met de gemeente Olst-Wijhe boven(in) de bandbreedte. Vergeleken met de gemeente Epe liggen de berekende grondprijzen voor rijwoningen in Twello Noord grotendeels onderin de bandbreedte. Voor vrijstaand/gestapeld komen de prijzen overeen. Deze verschillen kunnen verklaard worden doordat gemeente Olst-Wijhe een kleinere gemeente is dan gemeente Voorst en gemeente Epe juist groter.¹ In grotere kernen liggen grondprijzen vaak hoger dan in kleinere kernen (vanwege onder ander het voorzieningenniveau).

Belangrijk om op te merken is dat een exacte vergelijking tussen de berekende residuele waarden voor Twello Noord en de omliggende gemeenten moeilijk is. Dit komt omdat er verschillen bestaan tussen de uitgangspunten die gehanteerd worden per gemeente. Ook zijn niet van alle omliggende gemeenten de bandbreedtes van de grondprijzen bekend.

Tabel 14: Referenties grondprijzen omliggende gemeenten

Gemeente/Project	Type	Prijzen (ex BTW)/Oppervlakte	Grondprijsmethode
Olst-Wijhe Prijspeil 2021	Sociale huur	Grondgebonden eengezinswoningen (maximaal 150 m ² per kavel): € 135 per m ² (k.k.).	Vaste prijs, comparatief bepaald
	Vrije sector huurwoning	€ 200 - € 245 per m ² (k.k.)	Bandbreedte gelijk aan bandbreedte voor vrije kavels
	Sociale koopwoning	Grondgebonden eengezinswoningen tot een v.o.n. prijs van maximaal € 240.000 < 150 m² per kavel: vanaf € 190 per m² (k.k.) > 150 m² per kavel: € 190 - € 245 per m² (k.k.).	Comparatief bepaald
	Vrije sector koopwoning	€ 200 - € 245 per m ² (k.k.)	Bandbreedte o.b.v. taxatie en referentie-uitgiften (comparatief en veelal residueel getoetst)
	Vrije sector kavels (PO)	€ 200 tot € 245 per m ² (k.k.)	Comparatief bepaald, bij grotere kavels mogelijk via gestaffelde prijsvorming. Ook taxatie mogelijk
	Niet-grondgebonden woningen	Extra toeslag mogelijk bij FSI > 1	

¹ Inwonertallen voor de gemeenten zijn als volgt: gemeente Voorst met 24.790 inwoners, gemeente Olst-Wijhe met 18.360 inwoners en gemeente Epe met 33.190 inwoners (Bron: Primos 2021, ABF Research)

Raalte Prijspeil 2020	Sociale huurwoningen	Grondgebonden eengezinswoningen < 150 m² per kavel: € 18.000 per kavel (€ 120/m²) > 150 m² per kavel: € 125 per m² Appartementen: € 20.000 per kavel	Vaste prijs
	Vrije sector huurwoning	-	Residueel bepaald
	Vrije sector kavels (PO)	-	Residueel bepaald per fase
	Projectmatige bouw	-	Residueel of via een biedprocedure
	Collectief Opdrachtgeverschap	-	Residueel bepaald
Epe Prijspeil 2021	Sociale huur	Eengezinswoning: € 21.000 per kavel (€ 125/m ²) Meergezinswoning: € 17.000 per kavel (€ 75/m ²)	Vaste prijs
	Vrije koopsector	Rijwoning 1-laag (met/zonder kap): € 200 - € 450 Rijwoning 2-laags (met/zonder kap): € 200 - € 450 2 [^] 1 kap/geschakeld (met/zonder kap): € 250 - € 575 Vrijstaand: € 250 - € 575 (k.k.) Appartementen: grondprijscorrectie van stapelingsfactor 0,8.	Bandbreedtes residueel bepaald
	Vrije huursector	Als uitgangspunt de prijzen uit de vrije koopsector (zie hierboven). Bij appartementen geldt een grondprijscorrectie van stapelingsfactor 0,8.	Gebaseerd op o.a. locatie, huurniveau, bouwplan en uitpoundingsmogelijkheden
Brummen Prijspeil 2019	Sociale huur	-	Prestatieafspraken
	Sociale koop	-	Grondquote
	Vrije sector	-	Comparatief
	Vrije sector > 1.500 m ²	Eerste 750 m ² : € 250 per m ² Volgende 250 m ² : € 200 per m ² Volgende 500 m ² : € 150 per m ² Volgende 1.000 m ² : € 125 per m ² m ² boven de 2.500 m ² : € 100 per m ²	
Deventer Prijspeil 2021	Sociale huur	Bij maximale kavelgrootte van 150 m ² - Grondgebonden: € 20.000 per woning - Appartementen en beneden-boven woning: € 14.000 per woning > 150 m ² : toeslag van € 200 per m ²	Vaste prijs, taxaties
	Woonwagens	Bij maximale kavelgrootte 240m ² : Grondgebonden: € 20.000 per woning. Bij kavels > 240m ² geldt een toeslag van € 200 per m ²	Vaste prijs, taxaties
	(sociale) koopwoningen	Bij een v.o.n.-prijs tot € 200.000 (incl. BTW) geldt een ondergrens van € 20.000 per woning	Residueel bepaald
	Projectmatige bouw	Bij een v.o.n.-prijs vanaf € 200.000 (incl. BTW) wordt de grondprijs bepaald o.b.v. de ondergrens van € 20.000 per woning	Residueel bepaald
	Kavels particulier opdrachtgeverschap	Spijkvoorderen: € 330 per m ² De Wijtenhorst: € 232 per m ² Eikendal Noord: € 230 - € 255 per m ² Eikendal Zuid: € 330 per m ² Bathmen – Meesterspad: € 278 per m ² Tuinen van Zandweerd: € 330 per m ²	Vaste prijs, per project
Zutphen Prijspeil 2020/21	Sociale huur	Eengezinswoning: € 20.000 per kavel per woning Appartement: € 14.000 per kavel per woning	Comparatief
	Vrije sector huur	-	Normatief residueel
	Koopwoningen projectmatige bouw	-	Normatief residueel
	Vrije sector kavels particulier	Eerste 700 m ² : € 275 - € 480 per m ² Volgende 400 m ² : € 185 - € 210 per m ² Boven 1.100 m ² : € 84 - € 109 per m ²	Comparatief

Bijlage A

Tabel A1: NVM-regio Raalte e.o. marktcijfers Q1 2021 (bestaande bouw)

Aantal transacties

	2020-1	2020-4	2021-1*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	140	151	94	-38,0	-33,1
hoekwoning	69	72	60	-16,9	-13,3
2-onder-1-kap	102	94	67	-29,2	-34,7
vrijstaand	81	105	70	-33,5	-13,8
appartement	41	71	44	-37,9	7,5
totaal	433	493	334	-32,3	-22,9

*=voorlopig

Transactieprijs(in dzd. euro)

	2020-1	2020-4	2021-1*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	222	242	257	6,4	16,1
hoekwoning	252	272	286	5,0	13,2
2-onder-1-kap	321	350	359	2,4	11,7
vrijstaand	473	543	569	4,7	20,3
appartement	-	212	-	-	-
totaal	295	327	347	7,4	17,4

*=voorlopig

Transactieprijs per vierkante meter

	2020-1	2020-4	2021-1*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	2111	2235	2425	8,5	14,9
hoekwoning	2148	2414	2417	0,1	12,6
2-onder-1-kap	2351	2522	2608	3,4	10,9
vrijstaand	2714	3080	3127	1,5	15,2
appartement	-	2606	-	-	-
totaal	2293	2529	2609	4,6	14,6

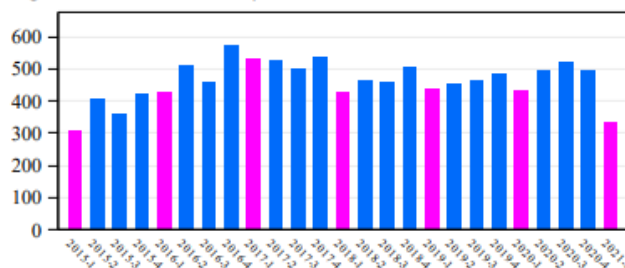
*=voorlopig

Verkooptijd (in dagen)

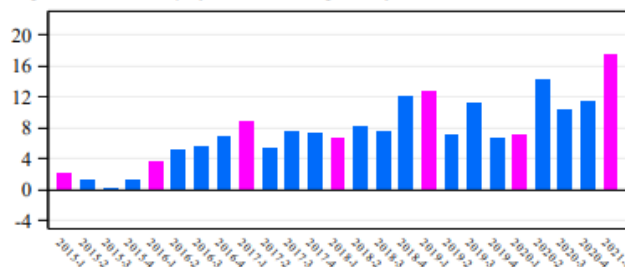
	2020-1	2020-4	2021-1*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	24	21	19	-7,6	-18,6
hoekwoning	24	21	20	-3,2	-16,1
2-onder-1-kap	29	22	21	-2,5	-24,8
vrijstaand	80	46	29	-37,7	-63,8
appartement	-	23	-	-	-
totaal	35	27	23	-8,7	-23,0

*=voorlopig

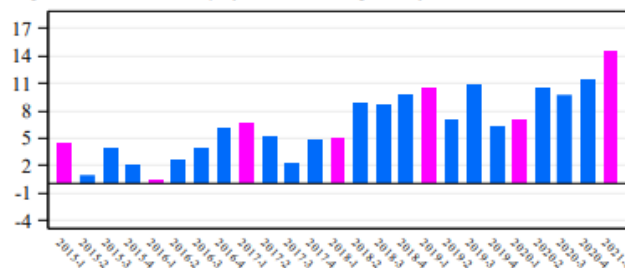
Figuur: Aantal transacties per kwartaal



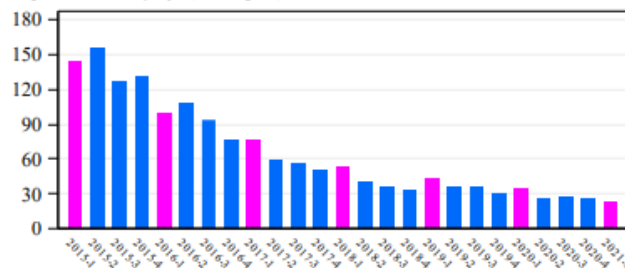
Figuur: Transactieprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder



Figuur: M2-Transactieprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder



Figuur: Verkooptijd (in dagen)



Bron: Transactiecijfers NVM-Regio Raalte e.o. 1e kwartaal 2021, NVM/Brainbay

Tabel A2: Selectie nieuwbouwprojecten Twello en omgeving

Project	Plaats	Kenmerken	Vraag-/huur- prijzen € (v.o.n.)	Vraag- /huurprijzen €/m ² (v.o.n.)
Grondgebonden				
1 Landsherenkwartier – blok 1 	Deventer	Aantal woningen: 9 Woningtype: tussen- en hoekwoningen Woonoppervlak: 135 m ² Perceeloppervlak: 106 m ² Eigendom: koop	€ 355.000 - € 375.000	€ 2.630 - € 2.780
2 Landsherenkwartier – blok 2 	Deventer	Aantal woningen: 5 Woningtype: tussen- en hoekwoningen Woonoppervlak: 135 m ² Perceeloppervlak: 119 tot 139 m ² Eigendom: koop	€ 367.500 - € 385.000	€ 2.720 - € 2.850
3 Landsherenkwartier – blok 13 	Deventer	Aantal woningen: 14 Woningtype: tussen-, hoek- en knikwoningen Woonoppervlak: 111 tot 128 m ² Perceeloppervlak: 105 tot 173 m ² Eigendom: koop	€ 322.500 - € 380.000	€ 2.900 - € 3.114
4 Plan G 	Deventer	Aantal woningen: 223 (58 beschikbaar) Woningtype: tussen- en hoekwoningen Woonoppervlak: 98 tot 177 m ² Perceeloppervlak: - Eigendom: koop	€ 335.000 - € 450.000	€ 3.420 - € 2.540
5 De Stek 	Apeldoorn	Aantal woningen: 29 Woningtype: tussen- en hoekwoningen Woonoppervlak: 75 tot 85 m ² Perceeloppervlak: - Eigendom: koop	€ 295.000 - € 349.000	€ 3.930 - € 4.110
Appartementen				
6 Schakerveld fase 2 	Twello-Zuid	Aantal woningen: 18 Woningtype: appartementen Woonoppervlak: 61 tot 94 m ² Eigendom: koop	€ 215.000 – € 315.000	€ 3.520 - € 3.350
7 STAAL Havenkwartier 	Deventer	Aantal woningen: 20 Woningtype: appartementen Woonoppervlak: 56 tot 112 m ² Perceeloppervlak: balkon of dakterras Eigendom: koop	€ 245.000 - € 555.000	€ 4.380 - € 4.960

Bron: Funda en projectwebsites (juli 2021), bewerking Stec Groep (2021). Prijzen afgerond op € 10.