

HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.
WEUSTHUIS Makelaardij Tubbergen B.V
DETERINK Tubbergen B.V.

ACTUALISATIE GRONDPRIJZEN GEMEENTE TUBBERGEN

ADVIES

Uitgebracht aan: Het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Tubbergen (contactpersoon: de heer R. Bos,
ra.bos@tubbergen.nl).

Uitgebracht door: Hoogstate Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.
ing. R.B.M. Vehof RT

en

Weusthuis Makelaardij Tubbergen B.V.,
R.J. Bulthuis RMT

en

Deterink Financiële Diensten B.V. Tubbergen
J.G.M. Beernink (Erkend Financieel Adviseur)

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Opdracht.....	3
1.3. Procedure	4
1.4. Basis opdrachtaanvaarding.....	4
2. Correspondentiegegevens	5
3. Uitgangspunten en overwegingen aangaande de taxatie	5
4. Huidige situatie in de gemeente Tubbergen en omliggende gemeenten	6
4.1. Gemeente Tubbergen.....	6
4.2. Gemeente Almelo.....	7
4.3. Gemeente Dinkelland.....	7
4.4. Gemeente Losser	8
4.5. Gemeente Twenterand.....	8
4.6. Gemeente Wierden.....	9
5. Verhoudingen tussen gemeente Tubbergen en omliggende gemeenten	10
5.1. Vergelijking kaveluitgifteprijsen woningbouw.....	10
5.2. Vergelijking kaveluitgifteprijsen bedrijventerrein	11
5.3. Vergelijking uitgifteprijsen groen- en reststroken.....	11
6. Motivering Mariaparochie-Harbrinkhoek bij grotere kernen.....	12
7. Kostenvergelijking nieuwbouw versus aankoop bestaande woning.....	13
8. Toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt en voor kaveluitgifteprijsen	17
8.1. Recente ontwikkelingen	17
8.2. Toekomstverwachting	19
9. Conclusies	21

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De huidige kaveluitgifteprijs van de gemeente Tubbergen zijn tot en met 31 december 2015 vastgesteld. Aan de vaststelling door de gemeenteraad ligt een onafhankelijke taxatie van de vrije sector kaveluitgifteprijs ten grondslag. Voor 2016 verzoekt de gemeente Tubbergen aan ondergetekenden om de onderstaande opdracht uit te voeren.

1.2. Opdracht

De gemeente Tubbergen heeft bij brief d.d. 22 september 2015 opdracht verstrekt tot het maken van een samenhangende analyse, waarin in ieder geval de volgende aspecten zijn verwerkt:

Woningbouw:

- Geef een overzicht van de geldende kaveluitgifteprijs in omliggende en vergelijkbare gemeenten, zoals Twenterand, Almelo, Dinkelland, Losser en Wierden. Geef in het overzicht ook de verschillende woningbouwcategorieën weer.
- Geef aan hoe de geldende kaveluitgifteprijs van de gemeente Tubbergen zich verhouden tot de geldende kaveluitgifteprijs in de omliggende en vergelijkbare gemeenten.
- Geef een financiële vergelijking tussen het bouwen van een vrijstaande woning op een gemeentelijke bouwkael en een te kopen soortgelijke woning. Doe dit eenmaal voor de drie grootste kernen en eenmaal voor de overige kernen.
- Geef één uniforme vrije sector kaveluitgifteprijs voor de grotere kernen. Geef ook één uniforme vrije sector kaveluitgifteprijs voor de kleinere kernen. Het gaat hierbij om de vrije sector kaveluitgifteprijs voor het kalenderjaar 2016.
- Geef een uitgebreide motivering voor het plaatsen van Mariaparochie-Harbrinkhoek bij de grotere (in plaats van de kleinere) kernen.
- De gemeente hanteert momenteel bij de grotere bouwkaels, de grens ligt bij 700 m², een staffeling van de kaveluitgifteprijs. De gemeente hanteert een percentage van 50% van de vrije sector kaveluitgifteprijs voor de vierkante meters boven de 700 m². Geef aan of deze benadering qua grenswaarde (700 m²) en percentage (50%) ook voor het kalenderjaar 2016 nog correct is.
- Geef aan hoe u de ontwikkelingen op de woningbouwmarkt op de kortere en de langere termijn ziet. Tevens dient aangegeven te worden hoe u de trend van de kaveluitgifteprijs ziet.

HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.
WEUSTHUIS Makelaardij Tubbergen B.V.
DETERINK Tubbergen B.V.

Bedrijventerrein:

- Geef een overzicht van de geldende kaveluitgifteprijsen in omliggende en vergelijkbare gemeenten, zoals Twenterand, Almelo, Dinkelland, Losser en Wierden. Geef in het overzicht ook de verschillende categorieën weer.
- Geef aan hoe de geldende kaveluitgifteprijs van de gemeente Tubbergen zich verhoudt tot de geldende kaveluitgifteprijsen in de omliggende en vergelijkbare gemeenten.
- Geef één uniforme kaveluitgifteprijs voor bedrijventerreinen in de gemeente Tubbergen.

Groen- en reststroken:

- Geef een overzicht van de geldende uitgifteprijsen in omliggende en vergelijkbare gemeenten, zoals Twenterand, Almelo, Dinkelland, Losser en Wierden. Geef in het overzicht ook de verschillende categorieën weer.
- Geef aan hoe de geldende uitgifteprijs van de gemeente Tubbergen zich verhoudt tot de geldende kaveluitgifteprijsen in de omliggende en vergelijkbare gemeenten.
- Geef één uniforme uitgifteprijs voor de groen- en reststroken in de gemeente Tubbergen.

Wijziging ten opzichte van vorig jaar:

Bij toekomstige taxatieopdrachten inzake de jaarlijkse actualisatie van de grondprijzen dient een plaatselijk deskundig hypotheekadviseur betrokken worden, om zeker te stellen dat de belangen van de bestaande woningeigenaren in voldoende mate worden betrokken bij de totstandkoming van het taxatierapport.

1.3. Procedure

De opdracht is op 22 september 2015 per brief verstrekt door programmamanager de heer ing. H. Zegeren MBA. Afgesproken is, dat ondergetekenden eerst in concept zullen rapporteren. Na inhoudelijke reactie van de gemeente Tubbergen op het concept, zal het definitieve rapport worden opgesteld.

1.4. Basis opdrachtaanvaarding

Ondergetekenden aanvaarden voor de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en/of voor een ander doel dan waarvoor de taxatie is uitgebracht.

2. Correspondentiegegevens

Het onderhavige advies is uitgebracht door:

- ing. R.B.M. Vehof, Register Taxateur, beëdigd rentmeester NVR te Ambt Delden, verbonden aan HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V., Lage Esweg 18, 7441 AX Nijverdal en
- R.J. Bulthuis, Register Makelaar Taxateur, beëdigd NVM-Makelaar, verbonden aan Weusthuis Makelaardij Tubbergen B.V., Nassaustraart 9, 7651 TX Tubbergen en
- J. Beernink, adviseur hypotheken te Tubbergen, verbonden aan Deterink Tubbergen B.V., Raadhuisplein 10, 7651 CV Tubbergen.

3. Uitgangspunten en overwegingen aangaande de taxatie

Bij het realiseren van dit rapport zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de stand van zaken met betrekking tot de beschikbare kavels op de nieuwbouwlocaties per oktober 2015 is erin betrokken;
- alle genoemde kavelprijzen zijn exclusief BTW, gebouwd onroerend goed en groen- en reststroken zijn exclusief kosten koper, tenzij anders vermeld;
- de geadviseerde prijzen gelden per 1 januari 2016;
- op de bouw kavels rusten geen bijzondere eisen met betrekking tot volume en architectuur van de te bouwen opstal. De kavels zijn te gebruiken voor woondoeleinden. Er is geen diepgaand planologisch onderzoek verricht;
- op de bouw kavels rusten geen bijzondere rechten, of beperkingen van welke aard ook, die van invloed kunnen zijn op de waardering;
- de sociale en/of economische bindingseis is vervallen, waardoor het iedereen vrij staat om een bouw kavel in de gemeente Tubbergen te verwerven. Wel moet men zich bij de gemeente inschrijven op de lijst van gegadigden voor een bouw kavel in de betreffende kern;
- bij de vergelijking "bestaand versus nieuwbouw" is uitgegaan van min of meer vergelijkbare verkochte woningen in 2014, gecorrigeerd met een stelpost voor aanpassingen. Voor de bepaling van de bouwkosten voor nieuwbouw is gebruik gemaakt van de uitgave "(Her)bouwkosten woningen Taxatieboekjes 2015" en derhalve niet van de mogelijkheid tot uitvoering in eigen beheer.

4. Huidige situatie in de gemeente Tubbergen en omliggende gemeenten

In dit hoofdstuk worden de huidige kaveluitgiftepreisen van de gemeente Tubbergen gegeven, die gelden tot de gemeenteraad de nieuwe kaveluitgiftepreisen heeft vastgesteld. Tevens worden de kaveluitgiftepreisen gegeven voor de omliggende gemeenten Almelo, Dinkelland, Losser, Twenterand en Wierden. Niet alle gemeenten maken onderscheid tussen verschillende woningcategorieën, en tussen de gemeenten die dat wel doen, zijn er verschillen in indeling voor de onderscheiden woningcategorieën. Per gemeente wordt dit aangegeven.

4.1. Gemeente Tubbergen

Woningbouw

De kaveluitgiftepreisen voor de woningbouw zijn bij raadsbesluit d.d. 15 december 2014 tot 31 december 2015 als volgt vastgesteld.

De grotere kernen Tubbergen, Albergen, Geesteren en de kleinere kern Mariaparochie-Harbrinkhoek:

- Vrije sector €220,- per m²
- Kleine kavels (+/- 225 m²) €176,- per m²
- Verkoop bouwgrond (+/- 175 m²) t.b.v. bouw van sociale huurwoningen:
grondprijs van €154,- per m²
- Verkoop bouwgrond (divers) t.b.v. bouw van dure huurwoningen:
grondprijs van €220,- per m².

De overige kleinere kernen:

- Vrije sector €200,- per m²
- Kleine kavels (+/- 225 m²) €160,- per m²
- Verkoop bouwgrond (+/- 175 m²) t.b.v. bouw van sociale huurwoningen:
grondprijs van €140,- per m²
- Verkoop bouwgrond (divers) t.b.v. bouw van dure huurwoningen:
grondprijs van €200,- per m².

Bedrijventerrein

Binnen de gemeente Tubbergen worden de volgende uitgiftepreisen gehanteerd:

- Lutkeberg IV: €90,- per m².

Groen- en reststroken

Binnen de gemeente Tubbergen wordt thans €66,50 per m² als uniforme prijs voor groen- en reststroken gehanteerd.

HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.
WEUSTHUIS Makelaardij Tubbergen B.V.
DETERINK Tubbergen B.V.

4.2. Gemeente Almelo

De gemeente Almelo hanteert voor 2015 de volgende bedragen:

Woningbouw

- tot 1.200 m² €200,- per m² tot €275,- per m²;
- van 1.200 tot 2.000 m² €50,- per m² met minimaal €180,- per m² gemiddeld;
- boven 2.000 m² volledig perceel €180,- per m². De gemeente gaf over deze categorie aan: maatwerk.

Bedrijventerrein

Binnen de gemeente Almelo worden de volgende uitgifteprijsen gehanteerd:

- Dollegoor: €90,- per m² tot €130,- per m²;
- Twente Noord: €100,- tot €130,- per m²;
- Business XL: de kavels op dit bedrijvenpark worden enkel in erfpacht uitgegeven. De basisgrondprijs voor canonbepaling is €118,- tot €130,- per m² voor kavels groter dan 2 ha.. Voor kleinere en incurantere terreinen hanteert Business XL €75,- tot €125,- per m².

Groen- en reststroken

Binnen de gemeente Almelo wordt thans €50,- per m² als prijs gehanteerd voor groen- en reststroken. Indien er bouwmogelijkheden zijn of komen op deze grond, dan is €100,- per m² de prijs.

De betreffende ambtenaar gaf telefonisch aan dat de verwachting voor 2016 is dat de prijzen gelijk blijven.

4.3. Gemeente Dinkelland

De gemeente Dinkelland hanteert voor 2015 de volgende bedragen:

Woningbouw

- Ootmarsum, Brookhuis: €210,- tot €235,- per m²;
- Denekamp, Pierik fase 2 en 3, vrijstaand en 2[^]1 kap: €210,- per m²;
- Weerselo, Reestman Noord, vrijstaand: €200,- per m²;
- Weerselo, Het Spikkert, 2[^]1 kap, vrijstaand: €200,- tot €210,- per m²;
- Deurningen, Deurninger Esch, tussenwoning, 2[^]1 kap, vrijstaand: €240,- tot €260,- per m²;
- Rossum, Schil, vrijstaand: €185,- per m²;
- Lattrop, Kraakenhof/ Noord Deurningen / Tilligte West, vrijstaand: €180,- per m²;
- Saasveld, Diezelkamp vrijstaand: €185,- per m².

HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.
WEUSTHUIS Makelaardij Tubbergen B.V.
DETERINK Tubbergen B.V.

Bedrijventerrein

Binnen de gemeente Dinkelland worden de volgende uitgifteprijsen gehanteerd:

- Echelpoel III: €90,- tot €100,- per m²;
- De Mors IV: €80,- per m²;
- Sombeek IV: €85,- tot €95,- per m².

Groen- en reststroken

De gemeente Dinkelland hanteert voor groenstroken zonder bouwmogelijkheden €30,- per m² en voor groenstroken met bouwmogelijkheden heeft de gemeente als uitgangspunt €90,- per m².

4.4. Gemeente Losser

De gemeente Losser hanteert voor 2015 de volgende bedragen:

Woningbouw

- €
- Saller, €155,- / 245,- per m² (laagste en hoogste prijs in het gebied)
 - Geurmeij: €141,- / €219,- per m² (laagste en hoogste prijs in het gebied)
 - Luttermolenveld, €172 / €214,- per m² (laagste en hoogste prijs in het gebied)
 - Lutte Noord, €222,- per m²
 - Lutte Zuid, €182,- / €233,- per m² (laagste en hoogste prijs in het gebied).

Bedrijventerrein

Binnen de gemeente worden de volgende uitgifteprijsen gehanteerd:

- €102,- per m².

Groen- en reststroken

Binnen de gemeente wordt thans €71,- per m² als één uniforme prijs van voor groen- en reststroken gehanteerd.

4.5. Gemeente Twenterand

Woningbouw

Westerhaar, Vriezenveen (De Weemelanden): €210,- per m² tot €225,- per m² voor vrijstaande woningen en €165,- per m² voor 2[^]1 kap. Vroomshoop: €200,- per m² voor vrijstaande woningen. De korting van 10% zal, zo het nu lijkt, verlengd worden in 2016 en 2017. De uitgifte in Den Ham loopt nog steeds goed, in de overige kernen trekt de vraag naar voornamelijk vrijstaande woningbouwkwavels toe.

HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.
WEUSTHUIS Makelaardij Tubbergen B.V.
DETERINK Tubbergen B.V.

Bedrijventerrein

Binnen de gemeente worden uitgifteprijsen tussen de €70,- per m² tot €105,- per m² gehanteerd. De prijs is afhankelijk van het wel of niet op een zichtlocatie liggen.

Groen- en reststroken

Binnen de gemeente wordt thans €87,- per m² als één uniforme prijs van voor groen- en reststroken gehanteerd. Er wordt momenteel gekeken of deze prijs naar beneden moet worden bijgesteld.

4.6. Gemeente Wierden

Woningbouw

Voor de kern Hoge Hexel, bouwplan Kleen Esch: de eerste 350 m² = €225,- per m², tussen 350 en 500 m² = €200,- per m², meer dan 500 m² = €175,- per m².

Voor de kernen Wierden en Enter geldt de prijs van €250,- per m². Voor het plan Zenderink zijn de uitgifteprijsen €250,- per m² voor een kavel van 700 m². Een kavel van 1.700 m² heeft een uitgifteprijs van gemiddeld €130,- per m². De nu nog effectief in de verkoop staande kavel van 1.081 m² heeft een prijs van €226,85 per m².

Bedrijventerrein

Binnen de gemeente worden de volgende uitgifteprijsen gehanteerd:

- Weuste Noord: €88,- per m². De 10%-stimuleringsmaatregelen zoals bij de woningbouw zijn hierop ook van toepassing.
- Elsmat: €115,- of €135,- per m², afhankelijk van ligging. Bij woon/werkkavels wordt 650 m² voor het woongedeelte gerekend tegen €250,- per m².

Groen- en reststroken

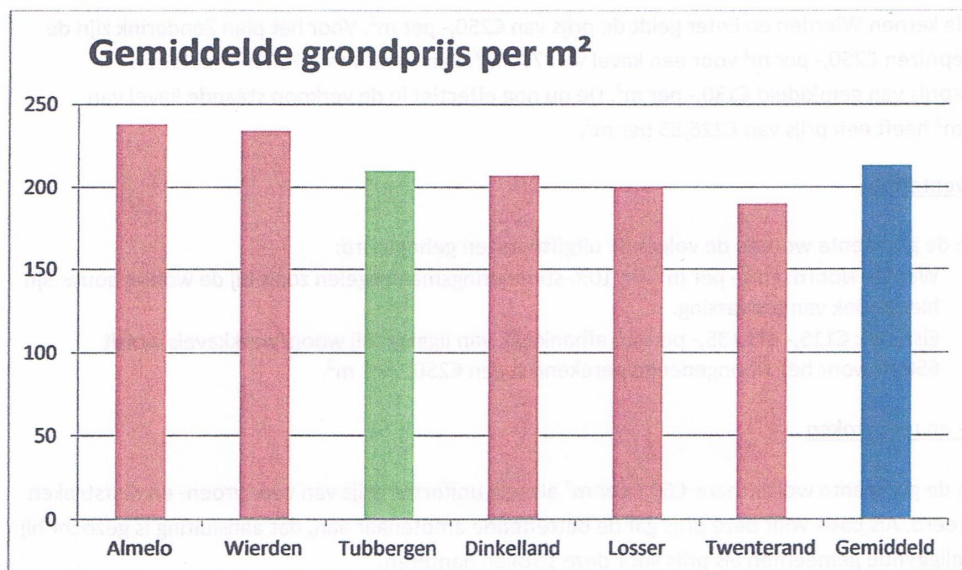
Binnen de gemeente wordt thans €60,- per m² als één uniforme prijs van voor groen- en reststroken gehanteerd. Als basis voor deze prijs gaf de betreffende ambtenaar aan, dat aansluiting is gezocht bij wat omliggende gemeenten als prijs voor deze stroken hanteren.

5. Verhoudingen tussen gemeente Tubbergen en omliggende gemeenten

In dit hoofdstuk worden de verhoudingen van de geldende uitgifteprijsen in omliggende en vergelijkbare gemeenten, zoals Twenterand, Almelo, Dinkelland, Losser en Wierden weergegeven.

5.1. Vergelijking kaveluitgifteprijsen woningbouw

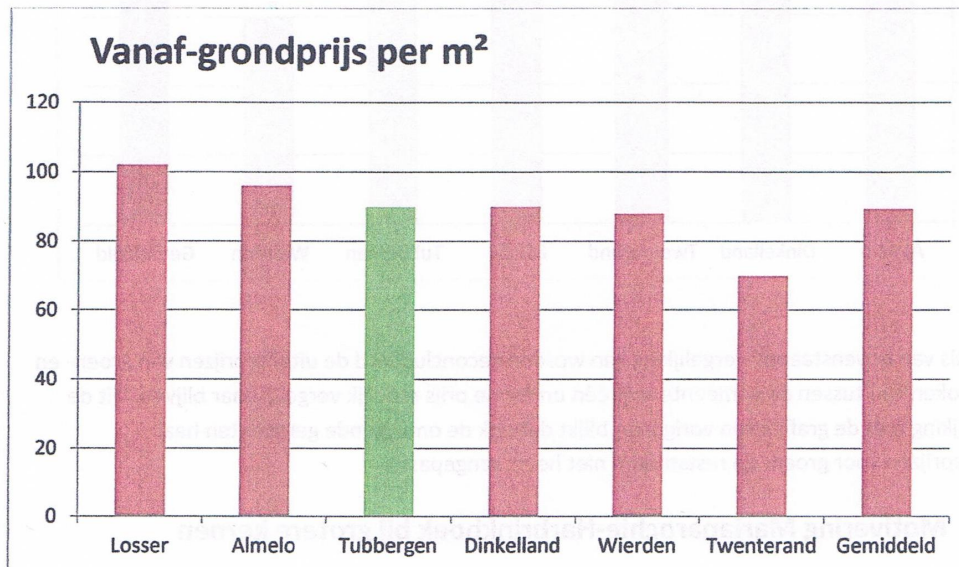
Niet alle gemeenten maken onderscheid tussen verschillende woningcategorieën, en tussen de gemeenten die dat wel doen, zijn er verschillen in indeling voor de onderscheiden woningcategorieën. Uitgangspunt voor vergelijking van de verhoudingen is het bouwen van een vrijstaand woonhuis op een kavel van 500 m².



Bovenstaande grafiek geeft de gemiddelde kaveluitgifteprijsen voor woningbouw per m² voor Tubbergen en omliggende gemeenten aan. Uit de vergelijking met de grafiek van vorig jaar (actualisatie grondprijzen gemeente Tubbergen d.d. 27 oktober 2014) zien we dat kaveluitgifteprijsen in omliggende gemeenten afgelopen jaar nagenoeg onveranderd zijn. Daaruit kan geconcludeerd worden dat de kaveluitgifteprijsen van de vergeleken gemeenten goed vergelijkbaar blijven. De kaveluitgifteprijs van Tubbergen ligt met €210 per m² ongeveer €3,- lager dan het gemiddelde van €213,- per m².

5.2. *Vergelijking kaveluitgifteprijsen bedrijventerrein*

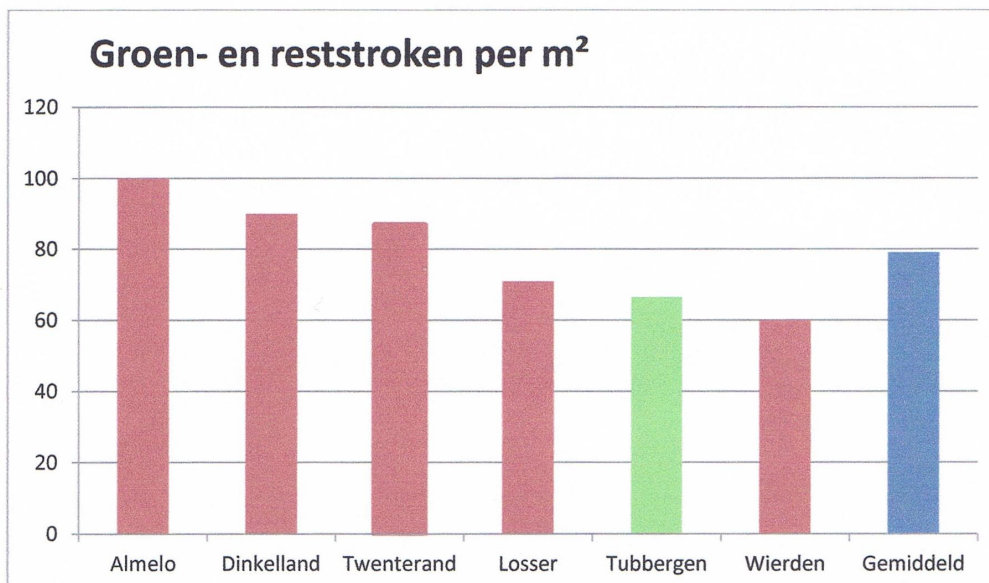
Het merendeel van de gemeenten maakt onderscheid tussen verschillende locaties van de bedrijventerreinen binnen de gemeente. Daarnaast maken enkele gemeenten ook onderscheid in kavelprijzen op basis van wel of geen zichtlocatie en bebouwingspercentages. Uitgangspunt van de vergelijking is de vanaf-kaveluitgifteprijs van de gemeenten.



Bovenstaande grafiek geeft de gemiddelde kaveluitgifteprijsen voor bedrijventerrein per m² voor Tubbergen en omliggende gemeenten aan. Uit de vergelijking met de grafiek van vorig jaar kan worden geconcludeerd dat alleen Gemeente Dinkelland haar vanaf-kaveluitgifteprijs heeft aangepast. De zichtkavels op het industrieterrein Echelpoel III zijn verhoogd met € 10,-, echter zijn de kavels op het industrieterrein De Mors IV verlaagd met € 10,-. De grondprijs van bedrijventerrein in gemeente Tubbergen blijft ten opzichte van de gemiddelde kaveluitgifteprijs van de vergeleken gemeenten op een goed vergelijkbaar niveau.

5.3. *Vergelijking uitgifteprijsen groen- en reststroken*

Het merendeel van de omliggende gemeenten heeft één uniforme prijs van voor groen- en reststroken. Van deze gemeenten maken alleen Almelo en Dinkelland onderscheid op basis van bebouwingsmogelijkheden. Uitgangspunt van de vergelijking is de uitgifteprijs van de gemeenten op basis van bebouwingsmogelijkheden.



Op basis van bovenstaande vergelijking kan worden geconcludeerd dat de uitgifteprijs van groen- en reststroken van de gemeente met één uniforme prijs redelijk vergelijkbaar blijven met die van de omliggende gemeenten. Uit de vergelijking met de grafiek van vorig jaar, blijkt dat ook de omliggende gemeenten hun uitgifteprijs voor groen- en reststroken niet hebben aangepast.

6. Motivering Mariaparochie-Harbrinkhoek bij grotere kernen

In de taxatieopdracht wordt een uitgebreide motivering gevraagd voor het plaatsen van Mariaparochie-Harbrinkhoek bij de grotere kernen in plaats van bij de kleinere kernen.

Mariaparochie-Harbrinkhoek heeft iets minder dan 2000 inwoners en staat daarmee op de vierde plaats qua aantal inwoners per dorpskern van de gemeente Tubbergen. Mariaparochie-Harbrinkhoek wordt onder andere samengenomen met de drie grote kernen, omdat het dorp dichtbij uitvalswegen als A35 en N36 is gelegen; daarnaast zijn de diverse middelbare scholen van Almelo goed bereikbaar. Een andere, belangrijke motivering is dat Mariaparochie-Harbrinkhoek op ongeveer 5 autominuten van het Eskerplein te Almelo is gelegen. Het winkelplein fungeert als grote trekker voor inwoners van Mariaparochie-Harbrinkhoek, maar ook voor de overige dorpen van gemeente Tubbergen. De kaveluitgifteprijs van de gemeente Almelo van het tegen Mariaparochie-Harbrinkhoek aangelegde Almelo Noord-Oost, is voor de eerste 1.200 meter €200,- tot €275,- per m². Gezien de aangehaalde motivering adviseren wij voor Mariaparochie-Harbrinkhoek een vergelijkbare kaveluitgifteprijs te hanteren. Geadviseerd wordt in ieder geval aansluiting te blijven zoeken bij de kaveluitgifteprijs van de grotere kernen.

7. Kostenvergelijking nieuwbouw versus aankoop bestaande woning

In de taxatieopdracht wordt gevraagd om een financiële vergelijking te maken tussen het bouwen van een vrijstaande woning op een gemeentelijke bouwkaavel en het kopen van een soortgelijke, bestaande vrijstaande woning. Om de financiële vergelijking te kunnen maken, is er een inventarisatie gemaakt van de thans op de bestaande woningmarkt beschikbare objecten met een perceeloppervlakte van maximaal 700 m². Vervolgens zijn deze op basis van een aantal zo objectief mogelijke criteria vergeleken met een gemiddelde nieuwbouwwoning met een luxe afwerkingsniveau, vergelijkbaar met het gangbare afwerkingsniveau in de gemeente Tubbergen. In de berekening zijn de bouwkosten zoals genoemd op www.taxaromonline.nl als uitgangspunt genomen.

Resultaat inventarisatie bestaande vrijstaande woningbouw:

Locatie	Aantal verkocht	Gemiddelde transactieprijs	Gemiddeld bouwjaar	Gemiddelde inhoud	Gemiddeld perceeloppervlak
De grote kernen:	19	€251.000,-	1977	534 m ³	496 m ²
De kleine kernen:	5	€295.000,-	1987	667 m ³	510 m ²

HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.
WEUSTHUIS Makelaardij Tubbergen B.V.
DETERINK Tubbergen B.V.

Uitgangspunten berekening vergelijking:

Parameter	"grote kernen"	"kleine kernen"
Bouwkosten vrijstaande woning	€320,- per m ³ excl. 21% BTW	€320,- per m ³ excl. 21% BTW
Huidige grondprijs nieuwbouwkavel vrijstaand	€220,- per m ² excl. 21% BTW	€200,- per m ² excl. 21% BTW
Gemiddeld perceeloppervlak	496 m ²	510 m ²
Gemiddelde woninginhoud	534 m ³	667 m ³
Gemiddelde transactieprijs bestaande bouw	€251.000,-- k.k.	€295.000,-- k.k.
Kosten koper bij bestaande bouw	2,5%	2,5%
Bouwjaar	1977	1987
Gemiddelde revitaliseringkosten (verbouwingen)	€40.000,--	€35.000,--

De verkochte woningen in de grote kernen zijn gemiddeld uit bouwjaar 1977 en in de kleine kernen gemiddeld uit bouwjaar 1987. Dit verklaart, ondanks de kleinere inhoud bij de woningen in de grote kernen, de hogere revitaliseringkosten in de grote kernen.

HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.
WEUSTHUIS Makelaardij Tubbergen B.V.
DETERINK Tubbergen B.V.

Grote kernen:

Investering bij nieuwbouw:

Grond	496 m ² x €220,- excl. 21% BTW	€132.035,-- incl. BTW
Woning	534 m ³ x €320,- excl. 21% BTW	<u>€206.765,-- incl. BTW</u>
Totaal		€338.800,-- incl. BTW

Investering bij aankoop bestaande bouw:

Transactieprijs		€251.000,-- k.k.
Kosten koper (overdrachtsbelasting + notaris)		<u>€ 6.275,--</u>
Totale aankoopkosten		€257.275,--
Revitaliseringkosten (verbouwing)		<u>€ 40.000,--</u>
Totaal		€297.275,--

Op basis van bovenstaande berekening in vergelijking met de berekening in het adviesrapport van vorig jaar, waar het verschil € 37.502,- was, kan worden geconcludeerd dat het handhaven van de kaveluitgifteprijs bij de grote kernen afgelopen jaar op een concurrerend niveau met de bestaande bouw is gebleven. De hogere aankoopsom voor nieuwbouw is met de huidige uitgifteprijs relatief interessant gebleven en heeft minder invloed op de keuze voor nieuwbouw of bestaande bouw. De keuze vindt steeds meer plaats op basis van de standaard voor- en nadelen van nieuwbouw. Deze zijn bijvoorbeeld het risico op dubbele woonlasten, persoonlijke voorkeur, ligging van het object, woonomgeving, duurzaamheid, energiezuinigheid, opleveringstermijn of toekomstig onderhoud. Een handhaving van de kaveluitgifteprijs wordt op basis van bovenstaande conclusie voor de grotere kernen aanbevolen.

HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.
WEUSTHUIS Makelaardij Tubbergen B.V.
DETERINK Tubbergen B.V.

Kleine kernen:

Investering bij nieuwbouw:

Grond	510 m ² x €200,00 excl. 21% BTW	€123.420,-- incl. BTW
Woning	667 m ³ x €320,00 excl. 21% BTW	€258.262,-- incl. BTW
Totaal		€381.682,-- incl. BTW

Investering bij aankoop bestaande bouw:

Transactiebedrag	€295.000,-- k.k.
Kosten koper (overdrachtsbelasting + notaris)	€ 7.375,--
Totale aankoopkosten	€302.375,--
Revitaliseringkosten (verbouwing)	€ 35.000,--
Totaal	€337.375,--

Ook bij de kleine kernen is het resultaat van het handhaven van de kavelprijzen, op basis van bovenstaande berekening in vergelijking met vorig jaar, een minimale verandering in verschil tussen de totale investering van de bestaande bouw en nieuwbouw. Op basis van de vergelijking is het verschil met € 2.362,- opgelopen ten nadele van de bestaande bouw.

Een handhaving van de kaveluitgifteprijs wordt door de bovenstaande conclusie tevens voor de kleinere kernen aanbevolen. Ook in de kleine kernen is nieuwbouw met de huidige uitgifteprijs relatief interessant gebleven en heeft minder invloed op de keuze voor nieuwbouw of bestaande bouw. De keuze vindt steeds meer plaats op basis van de standaard voor- en nadelen van nieuwbouw. Deze zijn bijvoorbeeld het risico op dubbele woonlasten, persoonlijke voorkeur, ligging van het object, woonomgeving, duurzaamheid, energiezuinigheid, opleveringstermijn of toekomstig onderhoud. Een handhaving van de kaveluitgifteprijs wordt op basis van bovenstaande conclusie voor de kleine kernen aanbevolen.

8. Toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt en voor kaveluitgifteprijsen

Het is niet mogelijk in de toekomst te taxeren. Uiteraard is het wel mogelijk een toekomstverwachting te omschrijven, op basis van de recente ontwikkelingen. Hiervoor maken we onder andere gebruik van de Vastgoedrapportage Twente 2015.

8.1. Recente ontwikkelingen

De woningmarkt functioneert thans redelijk goed en er zijn duidelijke tekenen van verdere verbetering. De tijdelijke regeling voor het eenmalig tot €100.000 belastingvrij schenken is thans afgeschaft, maar komt waarschijnlijk in 2017 weer terug. Er staan minder woningen te koop ten opzichte van vorig jaar. De prijsontwikkeling wordt aan banden gelegd door de aanhoudende beperking van de kredietruimte. De maximale hypotheek die kopers op basis van hun inkomen volgens de Nibudnormen kunnen opnemen, is dit jaar opnieuw verlaagd. Ook afgezet tegen de waarde van het huis mogen kopers minder opnemen.

NVM data & Research geeft in haar transactiecijfers Almelo-Tubbergen over het 2^e kwartaal 2015 aan dat het aantal woningtransacties met ruim 16% is toegenomen ten opzichte van een jaar eerder. De gemiddelde prijs ligt nu 1,9% hoger dan een jaar geleden en de gemiddelde verkooptijd is in het afgelopen jaar afgenomen van 139 dagen naar 125 dagen. De gemiddelde transactieprijs voor alle woningen was in het tweede kwartaal van 2015 €194.000.

Huiseigenaren kunnen verscheidene financiële veranderingen in 2016 verwachten. Hieronder vindt u de maatregelen die nu al bekend zijn:

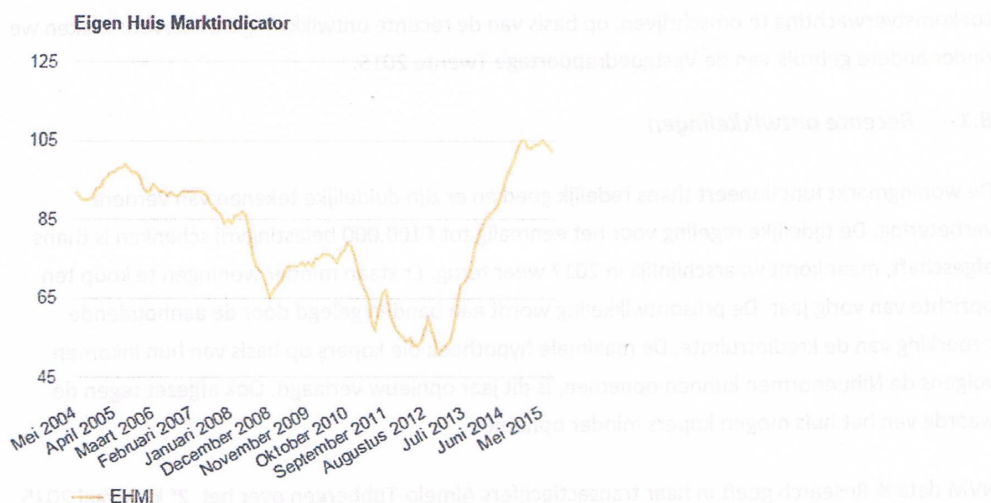
- maximale hypotheek omlaag naar 102% (van de marktwaarde)
- maximum tarief hypotheekrenteaf trek verlaagd naar 50,5%
- schenkingsvrijstelling omhoog (2017)
- NHG-grens daalt naar €225.000 (juli 2016).

Er liggen voorstellen voor meer maatregelen, die in november en december 2015 nog moeten worden goedgekeurd door de Tweede en Eerste Kamer.

Sinds het begin van de crisis in 2008 is het consumentenvertrouwen op de woningmarkt sterk gedaald (naar een laagste waarde van 51 in december 2012). Daarna is de Eigen Huis Marktindicator in twee jaar tijd flink gestegen (naar een hoogste waarde van 105 in november en december 2014). Het herstel van het consumentenvertrouwen is van groot belang voor de woningmarkt. Het is niet alleen een kwestie van kunnen kopen, maar vooral ook van willen kopen. Als consumenten geen vertrouwen hebben in de ontwikkelingen op de woningmarkt, zullen zij een voorgenomen aankoop van een woning uitstellen of er geheel vanaf zien. De Eigen Huis Marktindicator geeft het

HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.
WEUSTHUIS Makelaardij Tubbergen B.V.
DETERINK Tubbergen B.V.

consumentenvertrouwen weer in een bepaald cijfer, waarbij 100 als neutraalwaarde geldt. Het hier weergegeven cijfer betreft een driemaandelijks, voortschrijdend gemiddelde.



Uit de verbeterde resultaten voor starters kunnen we concluderen dat er steeds meer vertrouwen is voor het kopen van een woning. Ondanks alle veranderingen, zoals het verlagen van de Nationale Hypotheek Garantie grens, het verplicht aflossen van de hypotheek in 30 jaar, het verlagen van de hypotheekrente aftrek, het verlagen van de Schenkingsvrijstelling en het jaarlijks verlagen van de Loan-to-Value grens, merken wij steeds meer vraag vanuit de startersmarkt. Deze goede resultaten worden door verschillende factoren veroorzaakt. Momenteel heeft de historische lage hypotheekrente een groot aandeel, maar ook de stimuleringsmaatregelen voor de woningmarkt als de starterslening dragen haar steentje bij voor het verbeteren van de startersmarkt. Het toenemende vertrouwen onder die kopers wordt tevens veroorzaakt door positieve berichten over de verbeterde woningmarkt en de economie. Tegelijkertijd stijgen de huurprijzen, waardoor steeds meer voordelen ontstaan voor het kopen van een woning.

Momenteel staat een woning in Gemeente Tubbergen tot een prijsklasse van €225.000,- ongeveer 4 maanden te koop. Een jaar eerder was het gemiddelde nog ongeveer 5 maanden. Het gemiddelde aanbod voor de starters neemt af. Dit wordt met name veroorzaakt, doordat het nieuwe aanbod achter blijft, waardoor de krapte-indicator is gedaald. De 'krapte-indicator' geeft aan hoeveel keuzemogelijkheden een potentiële koper heeft. Normaal gesproken betreft hetgeen een positieve ontwikkelingen, echter merken wij wel op, dat niet alle vraag vanuit de startersmarkt kan worden beantwoord, waardoor steeds meer starters naar andere gemeenten verhuizen.

In de huidige hypotheekmarkt merken we dat naast starterswoningen (hoek / 2 onder 1 kap) ook doorstroming lijkt te geschieden van vrijstaande woningen naar nieuwbouw- of nog royelere vrijstaande woningen. De vraag naar de op deze wijze vrijkomende woningen lijkt ook aan te trekken,

maatstaf voor deze bevindingen zijn concreet terug te vinden in agenda's en werkljsten betrokken hypotheekadviseur.

Bedrijventerrein

Volgens de vastgoedrapportage Twente 2015 is er in 2014 in Twente 14,3 ha. bedrijventerrein uitgegeven; vergeleken met het jaar ervoor een lichte daling van 1,1%. De uitgifte van grond blijft de laatste jaren redelijk stabiel. De grondprijs van de direct uitgeefbare bedrijventerreinen van de drie grootste steden varieert van €65,- tot €165,- per m². De Twentse gemeenten hebben samen 247 ha. direct uitgeefbaar bedrijventerrein en particulieren nog eens 34 ha.. In Twente is op termijn 283 ha. aan uitgeefbare grond voor bedrijventerreinen aanwezig.

8.2. Toekomstverwachting

Hoewel de signalen van economisch herstel steeds duidelijker worden, is het onwaarschijnlijk dat de huizenprijzen scherp zullen stijgen.

Op de lange termijn kunnen de prijzen van woningen en nieuwbouwkavels weer gaan stijgen, maar op de korte termijn lijkt het nog te vroeg om nieuwbouwkavels te laten stijgen. Van grote invloed is de rentestand. In de visie van ondergetekenden is de eerstkomende tijd een sterke stijging van de woningprijzen en de kaveluitgifteprijzen niet te verwachten. Voor de gemeente Tubbergen voorzien ondergetekenden een grotere behoefte aan betaalbare nieuwbouwkavels voor starters. Voor de langere termijn zal dit de leefbaarheid van de kernen ten goede komen.

In het Rabobank kwartaalbericht van 6 augustus 2015 staat, dat de Nederlandse woningmarkt een sterk eerste half jaar van 2015 kende. De verkopen stegen op jaarbasis met bijna 20% en de huizenprijs steeg met 2,5%. In 2016 zal de markt het hoge niveau van verkochte aantallen vasthouden. De gemiddelde huizenprijs stijgt in 2015 naar verwachting met 2 tot 3½% ten opzichte van 2014. In 2016 verwacht de Rabobank een verdere stijging van gemiddeld 2½ tot 4½%. De Rabobank denkt dat de verbeterde economische situatie, de lage hypotheekrente en het hoge vertrouwen een groter effect hebben dan de groei beperkende factoren, zoals de restschuldproblematiek en de kredietbeperkingen. Ook regio's buiten de Randstad vertonen groei en haken aan bij het landelijke herstel. Rabobank verwacht dat de Nederlandse economie dit en volgend jaar met 2% zal groeien. Voor de woningmarkt is het vooral positief dat de werkgelegenheid aantrekt en de koopkracht verbetert. Door de toenemende vraag naar koopwoningen neemt de ruimte in de markt af en stijgt de gemiddelde huizenprijsindex, naar verwachting met 2 tot 3½% in 2015 en met 2½ tot 4½% in 2016. Hoewel de regionale verschillen in Nederland groot zijn, groeit de woningmarkt in alle provincies. Zo zijn de transactieaantallen en de huizenprijzen in elke provincie op jaarbasis gestegen. In de grote steden stijgen de prijzen wel harder dan in het landelijke gebied. In het eerste kwartaal van 2015 is de totale uitstaande hypotheekschuld met €1,3 miljard toegenomen.

HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.
WEUSTHUIS Makelaardij Tubbergen B.V.
DETERINK Tubbergen B.V.

De Rabobank verwacht dat de totale hypotheekschuld dit en volgend jaar verder zal oplopen, mede door de voorziene toename van nieuwe verstrekkingen. De Rabobank verwacht wel dat huishoudens dit jaar, mede door de lage spaarrente, extra zullen aflossen. Hoewel er lichte opwaartse druk zal ontstaan door de stijging van de kapitaalmarktrentes, verwacht de Rabobank dat de hypotheekrentes in 2015 en 2016 laag blijven.

De stelling van voornoemde geldverstrekker wordt breed gedragen door overige geldverstrekkers. Betrokken hypotheekadviseur, welke met alle overige geldverstrekkers samenwerkingsovereenkomsten heeft, kan dan ook aangeven dat verwachtingen eensluidend zijn.

Wel is het belang van "startersleningen" evident, dit om doorstroming op gang te krijgen en houden en om starters niet te laten starten in buurgemeentes/buursteden! De hoogte van de maximale leensommen zouden eventueel (licht) verlaagd kunnen worden, om zodoende zo veel mogelijk starters te kunnen laten starten.

9. Conclusies

Bij het waarderen van de kavelprijzen, alsmede bij het opmaken van het rapport, is rekening gehouden met de omstandigheden welke op de waarde van invloed kunnen zijn, de ingewonnen en verkregen informatie, alsmede de in het rapport genoemde overwegingen.

Woningbouw

Ondergetekenden adviseren voor woningbouwkavels tot 700 m² de volgende kaveluitgiftepunten te hanteren:

- Voor de grote kernen Tubbergen, Albergen en Geesteren, alsmede voor het nabij Almelo gelegen Mariaparochie-Harbrinkhoek: €220,- per m².
- Voor de kleinere kernen Vasse, Reutum, Mander, Hezingen, Haarle, Fleringen, Langeveen en Manderveen: €200,- per m².

Voor woningbouwkavels boven de 700 m² adviseren ondergetekenden een korting van 50% op de grondprijs tot 700 m². Deze betreft €110,- respectievelijk €100,- per m².

Bedrijventerrein

Ondergetekenden adviseren de volgende uniforme kaveluitgiftepunten bedrijventerreinen te hanteren voor gemeente Tubbergen:

- € 90 per m².

Een verlaging van de grondprijs creëert naar verwachting geen extra vraag. Ondergetekenden nemen aan dat met name lokale ondernemers zich in gemeente Tubbergen willen vestigen.

HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.
WEUSTHUIS Makelaardij Tubbergen B.V.
DETERINK Tubbergen B.V.

Groen- en reststroken

Ondergetekenden adviseren de huidige uitgifteprijs €66,50 per m² als prijs voor groen- en reststroken te blijven hanteren. De huidige uitgifteprijs sluit uitstekend aan bij de uitgifteprijs van groen- en reststroken in omliggende gemeenten.

Aldus naar beste kennis en wetenschap opgemaakt in de maand oktober 2015 en ondertekend door:

ing. R.B.M. Vehof RT

HOOGSTATE Taxateurs o/z
en Rentmeesters B.V.

Datum

23 oktober 2015

Nijverdal

R.J. Bulthuis RMT

Weusthuis Makelaardij
Tubbergen B.V.

Datum

23 oktober 2015

Tubbergen

J.G.M. Beernink (Erkend Financieel
Adviseur)

Deterink Tubbergen B.V.

Datum

23 oktober 2015

Tubbergen