

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 RT

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 het advies.....	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 kaveluitgifteprijs woningbouw	10
5.2. Vergelijking kaveluitgifteprijs bedrijventerrein	11
5.3. Vergelijking uitgifteprijs 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 kaveluitgifteprijs	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 2016 vastgesteld. Aan de vaststelling door de gemeenteraad ligt een onafhankelijk advies van de vrije sector kaveluitgifteprijs ten grondslag. Voor 2017 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 2016 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 bouwkaai en een te kopen soortgelijke woning. Doe dit eenmaal voor de drie grootste kernen en eenmaal voor de kleinere 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 2017.
- 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 bouwkaais, 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 2017 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 Financiële Diensten B.V. Tubbergen

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.

Motie:

De fractie GemeenteBelangen/VVD heeft op 10 november 2015 een motie ingediend waarin het college van burgemeester en wethouders werd opgedragen om bij toekomstige opdrachten inzake de jaarlijkse actualisatie van de grondprijzen een plaatselijk deskundig hypotheekadviseur te betrekken, om zo zeker te stellen dat de belangen van de toekomstige eigenaren van woningen in voldoende mate worden betrokken bij de totstandkoming van het advies.

1.3. Procedure

De opdracht is op 22 september 2016 per brief verstrekt door programmamanager de heer ing. H. Zegeren MBA. Afsproken 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 dit advies 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 Taxateur, beëdigd NVM-Makelaar, verbonden aan Weusthuis Makelaardij Tubbergen B.V., Nassaustraart 9, 7651 TX Tubbergen en
- J. Beernink, adviseur hypotheek te Tubbergen, verbonden aan Deterink Tubbergen B.V., Raadhuisplein 10, 7651 CV Tubbergen.

3. Uitgangspunten en overwegingen aangaande het advies

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 2016 is erin betrokken;
- alle genoemde kavelprijzen zijn exclusief kosten koper en exclusief BTW; gebouwd onroerend goed en groen- en reststroken zijn exclusief kosten koper, tenzij anders vermeld;
- de geadviseerde prijzen gelden per 1 januari 2017;
- 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;
- voor starters op de woningmarkt hanteert de gemeente Tubbergen het volgende doelgroepenbeleid: starters op de woningmarkt kunnen in aanmerking komen voor een starterslening óf aanspraak maken op een korting van 20% op de vrije sector uitgifteprijs; dit laatste wanneer zij een bouw kavel afnemen van maximaal 250 m². Starters kunnen echter niet zowel in aanmerking komen voor een starterslening als voor de korting op de vrije sector kaveluitgifteprijs;
- voor bouw kavels ten behoeve van betaalbare of sociale huurwoningen geldt een korting van 30% op de vrije sector kaveluitgifteprijs;
- bij de vergelijking "bestaand versus nieuwbouw" is uitgegaan van min of meer vergelijkbare verkochte woningen in 2015, gecorrigeerd met een stelpost voor aanpassingen. Voor de bepaling van de bouwkosten voor nieuwbouw is gebruik gemaakt van de uitgave "(Her)bouwkosten woningen Taxatieboekjes 2016" 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 kaveluitgifteprijsen van de gemeente Tubbergen gegeven, die gelden tot de gemeenteraad de nieuwe kaveluitgifteprijsen heeft vastgesteld. Tevens worden de kaveluitgifteprijsen 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 kaveluitgifteprijsen voor de woningbouw zijn bij raadsbesluit d.d. 14 december 2015 tot 31 december 2016 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 voor starters op de woningmarkt
- Verkoop bouwgrond (+/- 175 m²) voor de bouw van sociale huurwoningen: grondprijs van €154,- per m²
- Verkoop bouwgrond (divers) voor de 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 voor starters op de woningmarkt
- Verkoop bouwgrond (+/- 175 m²) voor de bouw van sociale huurwoningen: grondprijs van €140,- per m²
- Verkoop bouwgrond (divers) voor de bouw van dure huurwoningen: grondprijs van €200,- per m².

Bedrijventerrein

Binnen de gemeente Tubbergen worden de volgende uitgifteprijsen 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.

4.2. *Gemeente Almelo*

De gemeente Almelo hanteert voor 2016 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,- 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 per mail d.d. 26 september 2016 geen andere verwachting voor 2017.

4.3. *Gemeente Dinkelland*

De gemeente Dinkelland hanteert voor 2016 de volgende bedragen:

Woningbouw

- Ootmarsum, Brookhuis: €210,- 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: €125,- per m²;
- Lattrop, Kraakenhof/ Noord Deurningen / Tilligte West, vrijstaand: €180,- per m²;
- Saasveld, Diezelkamp vrijstaand: €185,- per m².

Bedrijventerrein

Binnen de gemeente Dinkelland worden de volgende uitgifteprijsen gehanteerd:

- Echelpoel III: €90,- tot €100,- per m²;

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

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

Groen- en reststroken

De gemeente Dinkelland hanteert voor groenstroken vóór de gevelrooilijn: €15,-/m², voor groenstroken aan de zijkant of achterzijde van de woning: €30,-/m² en wanneer er direct bouw mogelijkheden ontstaan: €90,- per m².

4.4. Gemeente Losser

De gemeente Losser hanteert voor 2016 de volgende bedragen:

Woningbouw

- Saller, €155,- tot €245,- per m²
- Geurmeij: €141,- tot €219,- per m²
- Luttermolenveld, €172 tot €214,- per m²
- Lutte Noord, €222,- per m²
- Lutte Zuid, €182,- tot €233,- per m².

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,- tot €225,- per m² voor vrijstaande woningen en €165,- per m² voor twee-onder-een-kap. Vroomshoop: €200,- per m² voor vrijstaande woningen. Voor Den Ham en Vriezenveen heeft de gemeente bijna geen eigen kavels meer.

Bedrijventerrein

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

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

Groen- en reststroken

Binnen de gemeente wordt thans €89,- per m² als één uniforme prijs van voor groen- en reststroken gehanteerd. Vanaf januari 2017 wordt €65,- per m² gehanteerd.

De betreffende ambtenaar van de gemeente Twenterand geeft in zijn mail van 26 september 2016 aan dat de verkopen voor woningbouw boven verwachting lopen en dat de vraag naar bedrijventerrein goed is. De gemeente heeft net een nieuwe nota grondbeleid opgesteld, waarin de rol van de gemeente faciliterend zal zijn bij nieuwe ontwikkelingen. Lopende exploitaties worden nog afgerond.

4.6. Gemeente Wierden

Woningbouw

Voor de kern Hoge Hexel, bouwplan Kleen Esch, gelden de volgende kavelprijzen:

de eerste 350 m²: €225,- per m²,
tussen 350 en 500 m²: €200,- per m²,
meer dan 500 m²: €175,- per m².

Voor het jaar 2016 geldt een kortingsactie van 25%.

Voor de kernen Wierden en Enter geldt voor kavels tot 650 m² de prijs van €250,- per m². Bij kavels groter dan 650 m² wordt een staffeling toegepast.

Voor het plan Zenderink gelden prijzen per kavel, afhankelijk van grootte en ligging. Voor een kavel van 700 m² zijn de uitgifteprijzen €250,- per m², voor een kavel van 1.700 m² wordt een uitgifteprijs van gemiddeld €130,- per m² gevraagd. Dit jaar is een kavel van 1.081 m² verkocht voor een prijs van €245.000 vrij op naam en een kavel van 1.010 m² voor een prijs van €238.000 vrij op naam.

Bedrijventerrein

Binnen de gemeente worden de volgende uitgifteprijzen gehanteerd:

- Weuste Noord: actieprijs 2016 €80,- per m².
- Elsmoat: €115,- of €135,- per m², afhankelijk van de ligging. Bij woon/werkkavels wordt 650 m² voor het woongedeelte gerekend tegen €250,- per m².

Groen- en reststroken

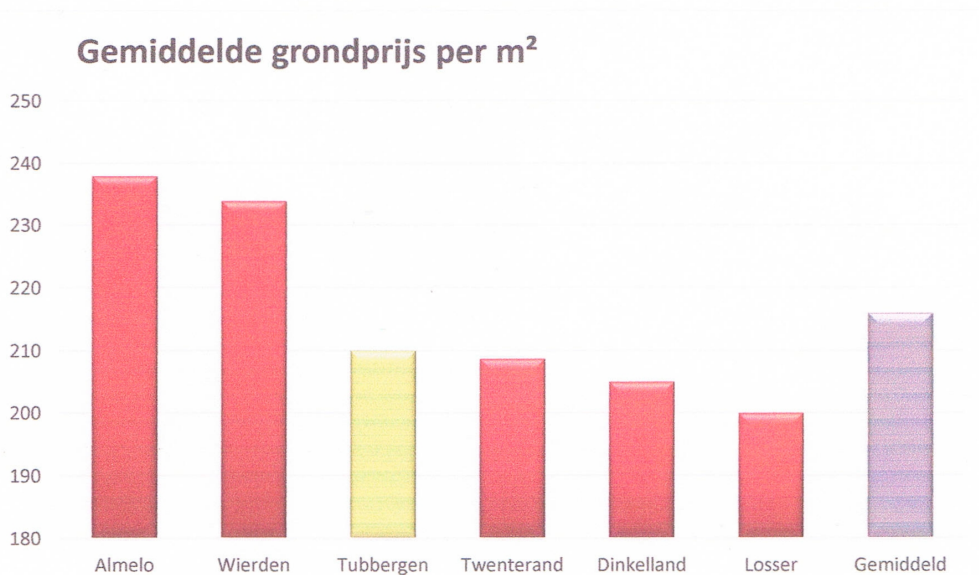
Binnen de gemeente wordt thans €60,- per m² als één uniforme prijs van voor groen- en reststroken gehanteerd. Als basis voor deze prijs gaf de betreffende ambtenaar in zijn mailbericht van 26 september 2016 aan, dat aansluiting is gezocht bij wat omliggende gemeenten als prijs voor deze stroken hanteren.

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

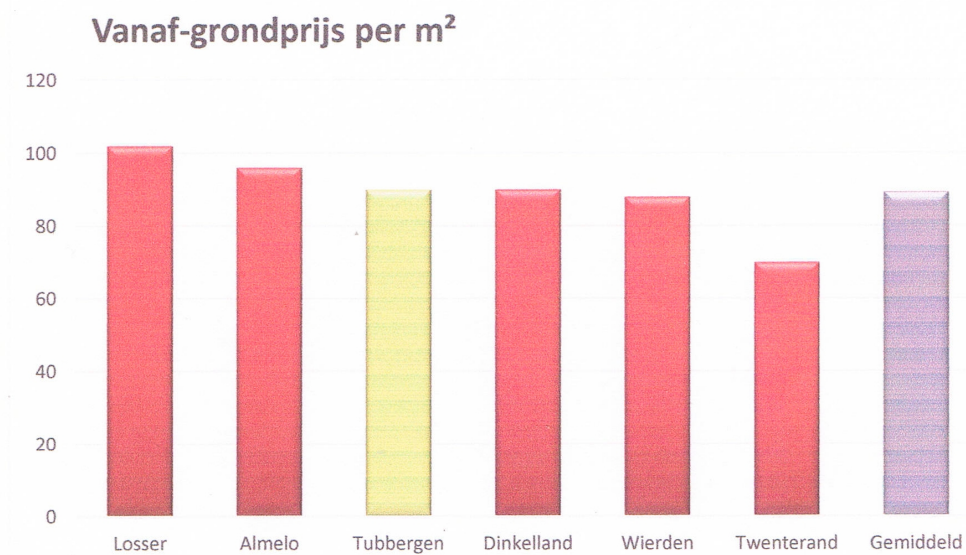
Niet alle gemeenten maken onderscheid tussen verschillende woningcategorieën, en tussen de gemeenten die dat wel doen, zijn er verschillen in indeling voor de onderscheiden woningcategorieën. Uitgangspunt voor vergelijking van de verhoudingen is het bouwen van een vrijstaand woonhuis op een kavel van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



Bovenstaande grafiek geeft de gemiddelde kaveluitgifteprijsen voor woningbouw per m² voor Tubbergen en omliggende gemeenten aan. Als de resultaten van dit jaar worden vergeleken met de resultaten van vorig jaar, dan blijkt dat ook de omliggende gemeente haar kaveluitgifteprijsen nagenoeg niet hebben veranderd. Daaruit kan geconcludeerd worden dat de kaveluitgifteprijsen van de vergeleken gemeenten goed vergelijkbaar blijven. De kaveluitgifteprijs van Tubbergen ligt met €210 per m² ongeveer €6,- lager dan het gemiddelde van €216,- 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.

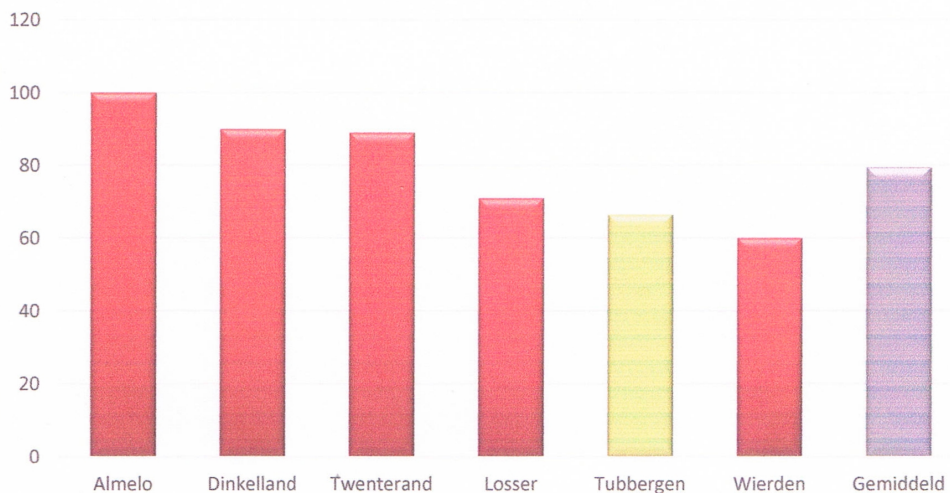


Bovenstaande grafiek geeft de gemiddelde kaveluitgifteprijsen voor bedrijventerrein per m² voor Tubbergen en omliggende gemeenten aan. Vergelijken we de gemiddelde kaveluitgifteprijsen van vorig jaar met de huidige kaveluitgifteprijsen, dan kan geconcludeerd worden dat geen enkele gemeente haar prijzen heeft veranderd. 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.

Groen- en reststroken per m²



Ook uit deze vergelijking tussen de uitgifteprijs van groen- en reststroken van de gemeenten ten opzichte van vorig jaar, blijkt dat er nagenoeg geen aanpassingen hebben plaatsgevonden. Alleen Gemeente Twenterand heeft haar prijzen met € 2,- verhoogd. Vanaf januari 2017 zal de gemeente Twenterand echter haar prijzen naar beneden bijstellen, naar €65,- per m². Uit de vergelijking met de grafiek van vorig jaar, blijkt dat de andere omliggende gemeenten de 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.

Uit NVM data & Research blijkt dat het aantal transacties binnen de bestaande bouw in Mariaparochie-Harbrinkhoek voor 2016 substantieel is gestegen. Het aantal transacties voor 2016 ligt in Mariaparochie-Harbrinkhoek nu al ruim 50 % hoger ten opzichte van geheel 2015. Vergelijken we het met de kernen van Gemeente Tubbergen, dan ligt het aantal transacties voor 2016 op vergelijkbaar niveau met de grotere kernen. Zo zijn in 2016 al meer transacties in Mariaparochie-Harbrinkhoek dan in de kern Tubbergen gerealiseerd.

Mariaparochie-Harbrinkhoek heeft iets minder dan 2.000 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

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

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 aangelegen 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 kaveluitgifteprijsen 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 bouwkael en het kopen van een soortgelijke bestaande vrijstaande woning. Om de financiële vergelijking te kunnen maken, is er een inventarisatie gemaakt van de in 2016 verkochte woningen 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 voor het bouwen van een vrijstaande woning, 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:	20	€281.000,-	1982	594 m ³	476 m ²
De kleine kernen:	8	€299.000,-	1991	652 m ³	488 m ²

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

Uitgangspunten berekening vergelijking:

Parameter	"grote kernen"	"kleine kernen"
Bouwkosten vrijstaande woning	€335,- per m ³ excl. 21% BTW	€335,- 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	476 m ²	448 m ²
Gemiddelde woninginhoud	594 m ³	652 m ³
Gemiddelde transactieprijs bestaande bouw	€281.000,- k.k.	€299.000,- k.k.
Kosten koper bij bestaande bouw	2,5%	2,5%
Bouwjaar	1982	1991
Gemiddelde revitaliseringkosten (verbouwingen)	€35.000,-	€30.000,-

De verkochte woningen in de grote kernen zijn gemiddeld uit bouwjaar 1982 en in de kleine kernen gemiddeld uit bouwjaar 1991. 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 Financiële Diensten B.V. Tubbergen

Grote kernen:

Investering bij nieuwbouw:

Grond	476 m ² x €220,- excl. 21% BTW	€126.711,- incl. BTW
Woning	594 m ³ x €335,- excl. 21% BTW	<u>€240.778,-</u> incl. BTW
Totaal		€367.489,- incl. BTW

Investering bij aankoop bestaande bouw:

Transactieprijs	€281.000,- k.k.
Kosten koper (overdrachtsbelasting + notaris)	<u>€ 7.025,-</u>
Totale aankoopkosten	€288.025,-
Revitaliseringkosten (verbouwing)	<u>€ 35.000,-</u>
Totaal	€323.025,-

Bij de bovenstaande berekening dient te worden opgemerkt, dat het bouwen van een vrijstaande nieuwbouwwoning duurder is geworden. Dit wordt met name veroorzaakt door hogere loonkosten, maar ook door het energiezuiniger bouwen. Desondanks is de totale investering in nieuwbouw ten opzichte van de bestaande bouw bij de grote kernen, goed vergelijkbaar met vorig jaar.

Wij merken vanuit de markt dat kopers steeds kritischer worden ten aanzien van de prijs/kwaliteit verhouding. Daarbij speelt ook het energieverbruik een rol en daarvan afgeleid de afweging tussen energiezuinige nieuwbouw of het kopen van een bestaande, veelal minder energiezuinige woning. Dit wordt versterkt door het verplichte energielabel sinds 2015. Wij merken dat dit een belangrijke rol speelt bij het koopproces voor een nieuwe woning.

Nieuwbouw heeft met de huidige uitgifteprijs en de kritische koper een uitstekende concurrentiepositie. Een lichte stijging 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 Financiële Diensten B.V. Tubbergen

Kleine kernen:

Investering bij nieuwbouw:

Grond	488 m ² x €200,- excl. 21% BTW	€118.096,- incl. BTW
Woning	652 m ³ x €335,- excl. 21% BTW	<u>€278.475,-</u> incl. BTW
Totaal		€396.571,- incl. BTW

Investering bij aankoop bestaande bouw:

Transactiebedrag	€299.000,- k.k.
Kosten koper (overdrachtsbelasting + notaris)	<u>€ 7.475,-</u>
Totale aankoopkosten	€306.475,-
Revitaliseringkosten (verbouwing)	<u>€ 30.000,-</u>
Totaal	€336.475,-

Het resultaat van de bovenstaande berekening geeft een ander beeld ten opzichte van het resultaat van de grotere kernen. Het verschil tussen een investering in een nieuwbouwwoning en een bestaande woning is in vergelijking met de berekening van vorig jaar meer opgelopen. Deels wordt dit veroorzaakt door hogere bouwkosten, echter ook, ondanks het consumentenvertrouwen is gestegen, doordat de bestaande woningmarkt in de kleine kernen nog steeds onder druk staat. Uit de berekening en de ontwikkeling van de bestaande woningmarkt kan worden geconcludeerd dat de concurrentiepositie van nieuwbouw voor de kleine kernen zwakker is geworden. Een lichte daling 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 kijken. Uiteraard is het wel mogelijk een toekomstverwachting te omschrijven, op basis van de recente ontwikkelingen. Hiervoor maken we onder meer gebruik van de Vastgoedrapportage Twente 2016.

8.1. Recente ontwikkelingen

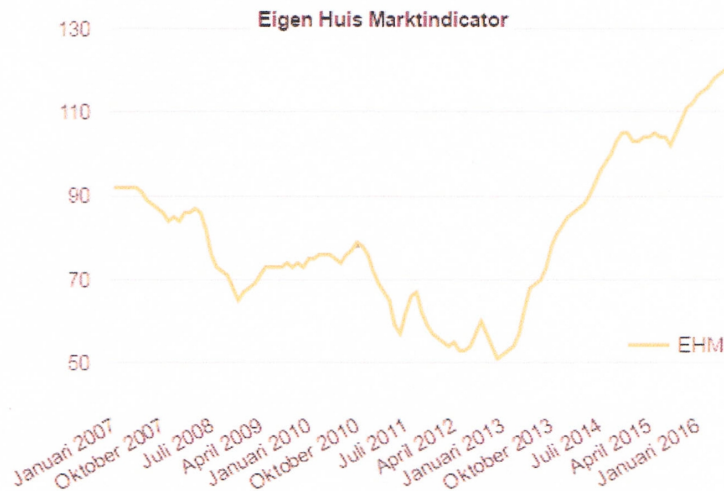
De woningmarkt functioneert thans redelijk goed en er zijn duidelijke tekenen van verdere verbetering. De prijsontwikkeling wordt aan banden gelegd door de aanhoudende beperking van de kredietruimte. De maximale hypotheek die kopers op basis van hun inkomen volgens de Nibudnormen kunnen opnemen, is dit 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 2016 aan dat het aantal woningtransacties met ruim 36% is toegenomen ten opzichte van een jaar eerder. De gemiddelde prijs ligt nu 1,1% hoger dan een jaar geleden en de gemiddelde verkooptijd is in het afgelopen jaar afgenomen van 122 dagen naar 116 dagen. De gemiddelde transactieprijs voor alle woningen was in het tweede kwartaal van 2016 €201.000,-.

Prinsjesdag 2016 heeft, wat betreft de plannen voor 2017 die effect kunnen hebben op de woningmarkt, nauwelijks voor verrassingen gezorgd. De woningverkoop liggen weer op het niveau van voor de crisis en het vertrouwen van huiseigenaren en kopers groeit. Het aantal huishoudens met een restschuld nam af tot 25% eind 2015 (in 2013 was dit 36%). Het kabinet stelt de hypotheekrenteaftrek niet verder te beperken. Dit met het oog op de rust op de woningmarkt en tegen de achtergrond van eerder ingezet beleid. Zo is eerder al aangekondigd dat de maximale hypotheek in 2017 omlaag gaat naar 101% van de woningwaarde, in 2018 zal 100% het maximum zijn. Ook daalt het maximale tarief van de hypotheekrenteaftrek met een half procentpunt naar 50%. Dit raakt alleen huishoudens die in de hoogste belastingschijf zitten. In 2017 betreft dat huishoudens met een bruto jaarinkomen boven de €67.072,-. Het inkomen van de partner mag vanaf 2017 voor 60% meetellen bij de hypotheekaanvraag. In 2016 is dat nog de helft. De eenmalige schenkingsvrijstelling gaat per 1 januari 2017 omhoog van €53.016,- naar € 100.000,-. De ontvanger moet het bedrag besteden aan de eigen woning of aan de aflossing van hypotheek- of restschuld. De leeftijdsgrens voor ontvangers blijft liggen tussen de 18 en 40 jaar. Er hoeft geen sprake te zijn van een ouder-kindrelatie. De schenking mag gespreid worden gedaan (2017, 2018 en 2019).

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

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



De Nationale Hypotheek Garantie grens wordt vanaf januari 2017 weer jaarlijks op 1 januari gekoppeld aan de gemiddelde huizenprijs.

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

In de huidige hypotheekmarkt merken we dat er naast een grote vraag naar starterswoningen (hoek/twee-onder-een-kap) ook veel doorstroming lijkt te zijn van vrijstaande woningen naar nieuwbouwwoningen of nog royalere, vrijstaande woningen. De vraag naar de op deze wijze vrijkomende woningen lijkt ook aan te trekken. De maatstaf voor deze bevindingen zijn de agenda's en werklijsten van de betrokken hypotheekadviseur, Deterink Financiële Diensten.

Bedrijventerrein

Volgens de vastgoedrapportage Twente 2016 is er in 2015 in Twente 14,65 ha. bedrijventerrein uitgegeven; vergeleken met het jaar ervoor een lichte stijging van 2,5%. De uitgifte van grond blijft de laatste jaren redelijk stabiel. De grondprijs van de direct uitgeefbare bedrijventerreinen van de drie grootste steden varieert gemiddeld van €100,- tot €168,- per m². De Twentse gemeenten hebben samen 298 ha. direct uitgeefbaar bedrijventerrein en particulieren nog eens 46 ha..

8.2. Toekomstverwachting

Hoewel het economisch herstel bestendig lijkt, is het onwaarschijnlijk dat de huizenprijzen scherp zullen stijgen. Op de lange termijn kunnen de prijzen van woningen en nieuwbouwkavels geleidelijk verder 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. Om meer jongeren in de kleine kernen te behouden, zouden in de kleine kernen deze kavels financieel nog aantrekkelijker moeten worden. Voor de langere termijn zal dit de leefbaarheid van de kernen ten goede komen.

In het Rabobank kwartaalbericht van 25 augustus 2016 staat:

- de economische groei zet de komende kwartalen in een iets gematigder tempo door.
- het consumentenvertrouwen ligt op een hoog niveau.
- de hypotheekrente blijft naar verwachting laag.
- het aantal transacties stijgt verder.
- de woningprijzen blijven stijgen, in 2017 naar verwacht rond de 5%. De regionale verschillen zijn en blijven fors, maar bijna overal stijgen de prijzen.
- onderliggende factoren hiervoor zijn: de dalende rente, de achterblijvende nieuwbouw, daarmee samenhangend de toenemende krapte en de verbeterde betaalbaarheid.

Voor volgend jaar verwacht de Rabobank een voortzetting van de breed gedragen economische groei: 1¼% BBP-groei. Verder is de werkgelegenheidsgroei gunstig. Mede daardoor daalt de werkloosheid naar zes procent. Het Nederlandse consumentenvertrouwen in augustus 2016 steeg licht met +2 punten en ligt ruim boven het historische gemiddelde. De krappere wordende markt, het achterblijvende nieuwbouwaanbod en de verbeterde betaalbaarheid van koopwoningen zorgen ervoor dat het aantal transacties en de woningprijs ook de komende kwartalen blijven stijgen. In de visie van de Rabobank stijgen de prijzen volgend jaar landelijk rond de 5% gemiddeld.

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

In het tweede kwartaal van 2016 zijn ten opzichte van het tweede kwartaal van 2015 29% meer nieuwe woninghypotheken verstrekt. Deze stijging komt mede door een toename van het aantal transacties. Doordat de omvang van nieuwe hypotheekverstrekkingen groter is dan de aflossingen op hypotheeken loopt de bruto hypotheekschuld weer op. Er wordt ook extra afgelost. De hypotheekrente daalde in het tweede kwartaal verder en blijft naar verwachting laag in 2017. Het afgelopen jaar koos het merendeel van de huizenkopers voor een lange rentevaste periode.

Ondergetekende Beernink heeft als hypotheekadviseur samenwerkingsovereenkomsten met meerdere geldverstrekkers. Hij meent dat de verwachtingen van de Rabobank door vele geldverstrekkers worden gedeeld.

In 2016 is het percentage van het tweede inkomen dat kan worden meegenomen bij de berekening van het financieringslastpercentage verhoogd van 33% naar 50%. Voor 2017 zal 60% van het tweede inkomen mogen worden meegenomen bij de berekening van het financieringslastpercentage. Dit betekent niet dat het tweede inkomen maar voor de 60% meetelt voor de leencapaciteit. Het financieringslastpercentage wordt toegepast op het gehele gezamenlijke huishoudinkomen. Hierdoor ligt de leencapaciteit van een- en tweeverdieners veel dichterbij elkaar dan het percentage van 60% lijkt te suggereren. Naar verwachting zal op termijn het tweede inkomen volledig meetellen, analoog aan de afbouw van de overdraagbaarheid van de algemene heffingskorting. Komende jaren wordt de ontwikkeling van de positie van tweeverdieners gemonitord.

De maximale woningwaarde onder NHG wordt vanaf 2017 jaarlijks gekoppeld aan de gemiddelde woningwaarde op basis van CBS-cijfers over het prijsniveau in juni, juli en augustus van het jaar daarvoor. Voor 2017 betekent dit dat de maximale prijs van een woning die met NHG gefinancierd kan worden, uitkomt op 245.000 euro, waar dat in 2016 nog 231.132 euro is. Deze verhoging is het gevolg van stijgende huizenprijzen. Verder blijft de premie die woningeigenaren eenmalig betalen voor een NHG hypotheek 1%, net als in 2016.

Om de doorstroming op gang te krijgen en te houden, adviseren wij de gemeente Tubbergen het verstrekken van startersleningen te continueren. Dit kan voorkomen dat starters op de woningbouw starten in buurgemeenten of buursteden.

Ondergetekende Beernink geeft aan hiervoor als intermediair tussen starters en de gemeente Tubbergen al eerder voor te hebben gepleit bij de gemeente.

9. Conclusies

Bij het waarderen van de kavelprijzen, evenals 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 en met de in het rapport genoemde overwegingen.

Ondanks het doelgroepenbeleid voor starters is het in delen van Tubbergen voor starters moeilijk om een betaalbare woning te vinden. Verder zien wij dat de toegankelijkheid van de woningmarkt in de kleinere kernen een stimulans kan gebruiken. Daarom stellen wij een lichte verlaging van de grondprijs in de kleine kernen voor, die ook aan starters ten goede kan komen. De kavelprijs in de grotere kernen kan juist licht stijgen.

Woningbouw

Ondergetekenden adviseren voor woningbouw kavels tot en met 700 m² de volgende kaveluitgifteprijs te hanteren:

- Voor de grote kernen Tubbergen, Albergen en Geesteren, evenals voor het nabij Almelo gelegen Mariaparochie-Harbrinkhoek: €230,- per m².
- Voor de kleinere kernen Vasse, Reutum, Mander, Hezingen, Haarle, Fleringen, Langeveen en Manderveen: €195,- per m².

Voor woningbouw kavels boven de 700 m² adviseren ondergetekenden een korting van 50% op de grondprijs te blijven geven voor het meerdere boven 700 m². Dit komt neer op een grondprijs van €115,-/m² voor het meerdere boven 700 m² voor de grote kernen respectievelijk €97,50 per m² voor de kleine kernen.

Bedrijventerrein

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

- € 90 per m².

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

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

Groen- en reststroken

Ondergetekenden adviseren de huidige uitgifteprijs à €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 maanden oktober-november 2016 en ondertekend door:

ing. R.B.M. Vehof RT

HOOGSTATE Taxateurs o/z
en Rentmeesters B.V.

Datum

2 november 2016

Nijverdal

R.J. Bulthuis RT

Weusthuis Makelaardij
Tubbergen B.V.

Datum

2 november 2016

Tubbergen

J. Beernink

Deterink Financiële Diensten B.V.
Tubbergen

Datum

2 november 2016

Tubbergen