

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 RM

en

Weusthuis Makelaardij Tubbergen B.V.,

L. Woertman RM 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 opdracht aanvaarding.....	5
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	8
4.4. Gemeente Losser	9
4.5. Gemeente Twenterand.....	9
4.6. Gemeente Wierden.....	10
5. Verhoudingen tussen gemeente Tubbergen en omliggende gemeenten	11
5.1. Vergelijking kaveluitgifteprijs woningbouw	11
5.2. Vergelijking kaveluitgifteprijs bedrijventerrein.....	12
5.3. Vergelijking uitgifteprijs groen- en reststroken	13
6. Motivering Mariaparochie-Harbrinkhoek bij grotere kernen	14
7. Kostenvergelijking nieuwbouw versus aankoop bestaande woning	14
8. Toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt en voor kaveluitgifteprijs	18
8.1. Recente ontwikkelingen.....	18
8.2. Toekomstverwachting	20
9. Conclusies.....	21
10. Bijlage.....	22

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De huidige kaveluitgifteprijs van de gemeente Tubbergen zijn tot en met 31 december 2018 vastgesteld. Aan de vaststelling door de gemeenteraad ligt een onafhankelijk advies van de vrije sector kaveluitgifteprijs ten grondslag. Voor 2019 verzoekt de gemeente Tubbergen aan ondergetekenden om de onderstaande opdracht uit te voeren.

1.2. Opdracht

De gemeente Tubbergen heeft bij brief d.d. 13 september 2018 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, Lossler 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 bouwkwel en een te kopen soortgelijke woning. Doe dit eenmaal voor de grotere 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 2019.
- 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 bouwkwels, 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 2019 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.

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 een marktconforme uitgifteprijs voor de groen- en reststroken in de gemeente Tubbergen. Hierbij moet sprake zijn van de volgende differentiatie:
 - I. één prijs voor de groen- en reststroken welke, in zijn geheel, gelegen zijn voor de voorgevel van een woning
 - II. één prijs voor de groen- en reststroken welke gelegen zijn naast of achter een woning.

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. In de opdracht is afgesproken dat de heer Beernink van Deterink Tubbergen (Bank-Hypotheek-Verzekeringen), om uitvoering aan de motie te geven, vanuit zijn expertise een advies/memo zal schrijven dat als bijlage bij het taxatierapport zal worden gevoegd.

1.3. Procedure

De opdracht is op 13 september 2018 per brief verstrekt door programmaregisseur KK, de heer drs. ing. H.J.J. Pronk. 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 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
- L. Woertman, Register Taxateur, gecertificeerd NVM-Makelaar, verbonden aan Weusthuis Makelaardij Tubbergen B.V., Nassaustraat 9, 7651 TX Tubbergen.

De bijlage bij het advies is uitgebracht door:

- J.G.M. Beernink, adviseur hypotheken te Tubbergen, verbonden aan Deterink Financiële Diensten 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 september 2018 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 2019;
- op de bouwkavels 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 bouwkavels 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 bouwkavel in de gemeente Tubbergen te verwerven;

- 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 bouwkvavel 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 bouwkvavels 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 2018, gecorrigeerd met een stelpost voor aanpassingen. Voor de bepaling van de bouwkvosten voor nieuwbouw is gebruik gemaakt van de uitgave “(Her)bouwkvosten woningen Taxatieboekjes 2018” 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 kaveluitgiftepvrijzen van de gemeente Tubbergen gegeven, die gelden tot de gemeenteraad de nieuwe kaveluitgiftepvrijzen heeft vastgesteld. Tevens worden de kaveluitgiftepvrijzen gegeven voor de omliggende gemeenten Almelo, Dinkelland, Losser, Twenterand en Wierden. Niet alle gemeenten maken onderscheid tussen verschillende woningkvategorieën, en tussen de gemeenten die dat wel doen, zijn er verschillen in indeling voor de onderscheiden woningkvategorieën. Per gemeente wordt dit aangegeven.

4.1. Gemeente Tubbergen

Woningbouw

De kaveluitgiftepvrijzen voor de woningbouw zijn tot 31 december 2018 als volgt vastgesteld.

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

- vrije sector: grondpvrij van €220,- per m²;
- kleine kvavels (≤ 250 m²): grondpvrij van €176,- per m² voor starters op de woningmarkt;
- verkoop bouwgrond (+/- 175 m²) voor de bouw van sociale huurwoningen: grondpvrij van €154,- per m²;
- verkoop bouwgrond (divers) voor de bouw van dure huurwoningen: grondpvrij van €220,- per m².

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

De overige kleinere kernen Fleringen, Reutum, Haarle, Vasse, Hezingen, Mander, Manderveen en Langeveen :

- vrije sector: grondprijs van €200,- per m²;
- kleine kavels (≤ 250 m²): grondprijs van €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: grondprijs van €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

Woningbouw

De gemeente Almelo hanteert voor 2018 de volgende bedragen:

- Almelo Noord-Oost: € 230,- per m²;
- Indië: €235,- tot €302,- per m².

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.

De bovenstaande uitgifteprijzen zijn geen vaste prijzen. De gemeente wil meer bedrijventerrein verkopen. Momenteel wordt per aanvraag een passende aanbieding gedaan.

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.

4.3. Gemeente Dinkelland

Woningbouw

De gemeente Dinkelland hanteert voor 2018 de volgende bedragen:

- Ootmarsum, Brookhuis: €235,- per m²;
- Ootmarsum, Commanderie: prijzen nog niet bekend;
- Denekamp, Pierik fase 2, vrijstaand: €225,- t/m 235,- per m²;
- Weerselo, Het Spikkert fase 1, vrijstaand: €200,- tot €210,- per m²;
- Weerselo, Het Spikkert fase 2, vrijstaand en 2[^]1 kap: €220,- t/m €225 per m²;
- Noord Deurningen, Noord Deurningen III, vrijstaand en 2[^]1 kap: €180,- per m²;
- Tilligte, Tilligte West, vrijstaand: €180,- per m²;
- Saasveld, Diezelkamp, vrijstaand: €195,- per m²;
- Rossum, Noord, 2[^]1 kap: €195,- per m²;
- Rossum, de Schil, woonwerkkavel: 125m²;

Bedrijventerrein

Binnen de gemeente Dinkelland worden de volgende uitgifteprijzen gehanteerd:

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

Groen- en reststroken

De gemeente Dinkelland hanteert voor groenstroken zonder bouwmogelijkheden aan de voorzijde/voorgevel €15,- per m² en zijkant/zijgevel en achterzijde/achtergevel €30,- per m². Voor groenstroken met bouwmogelijkheden heeft de gemeente als uitgangspunt €90,- per m².

4.4. Gemeente Losser

Woningbouw

De gemeente Losser hanteert voor 2018 de volgende bedragen:

- Saller: €255,- per m²;
- Geurmeij: €226,- per m²;
- Luttermolenveld: €209,- per m²;

Bedrijventerrein

Binnen de gemeente Losser wordt momenteel geen bedrijventerrein uitgegeven. Volgens verklaring van de gemeente is het niet aannemelijk dat er de komende tijd grond voor bedrijventerreinen worden uitgegeven.

Groen- en reststroken

Binnen de gemeente Losser wordt thans €74,- per m² als één uniforme prijs van voor groen- en reststroken gehanteerd.

4.5. Gemeente Twenterand

Woningbouw

De gemeente Twenterand hanteert voor 2018 de volgende bedragen:

- Westerhaar: €210,- per m² voor vrijstaande woningen en €165,- per m² voor twee-onder-een-kap.
- Vroomshoop: €210,- per m² voor vrijstaande woningen en €185,- per m² voor twee-onder-een-kap.
- Den Ham: € 255,- per m² op een A-locatie (hier zijn nog 4 kavels van te koop), verder €225,- per m² voor vrijstaande woningen en €195 per m² voor twee-onder-een-kapwoningen en geschakelde woningen.

Bedrijventerrein

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

Groen- en reststroken

Binnen de gemeente Twenterand wordt thans €50,90 per m² voor stroken vóór de voorgevelgrens en €71,25 per m² voor groen- en reststroken na de voorgevelgrens als uniforme prijzen van voor groen- en reststroken gehanteerd.

Actuele marktontwikkeling of: aanvullende informatie

De betreffende ambtenaar van de gemeente Twenterand geeft in zijn mailbericht d.d. 17 september 2018 aan dat de vraag voor woningbouw goed is. De gemeente heeft thans helaas geen woningbouwkavels in Vriezenveen. De vraag naar bedrijventerrein is goed. De gemeente staat op het punt om het bedrijventerrein Oosterweilanden in exploitatie te brengen, omdat Almeloseweg Oost zo goed als vol zit.

4.6. Gemeente Wierden

Woningbouw

De gemeente Wierden hanteert voor 2018 de volgende bedragen:

- kern Hoge Hexel, bouwplan Kleen Esch, **vrij op naam**:
 - de eerste 350 m²: €275,- per m²;
 - tussen 350 en 500 m²: €244,- per m²;
 - meer dan 500 m²: €214,- per m².
- plan Zenderink (kern Wierden): geen kavels meer in de verkoop.
- plan Zuidbroek (kern Wierden): €305,- per m² vrij op naam.
- plan Berghorst (kern Enter): geen kavels meer in de verkoop.

Voor losse kavels of gemeentelijke grondposities die geen deel uitmaken van bovengenoemde projectlocaties is de marktconforme grondprijs te bepalen op basis van een taxatierapport.

Bedrijventerrein

Binnen de gemeente Wierden worden de volgende uitgifteprijsen gehanteerd:

- Weuste Noord: €80,- per m².
- Elsmoat: €115,- per m² voor niet-zichtlocaties en €135,- per m² voor zichtlocaties.

Groen- en reststroken

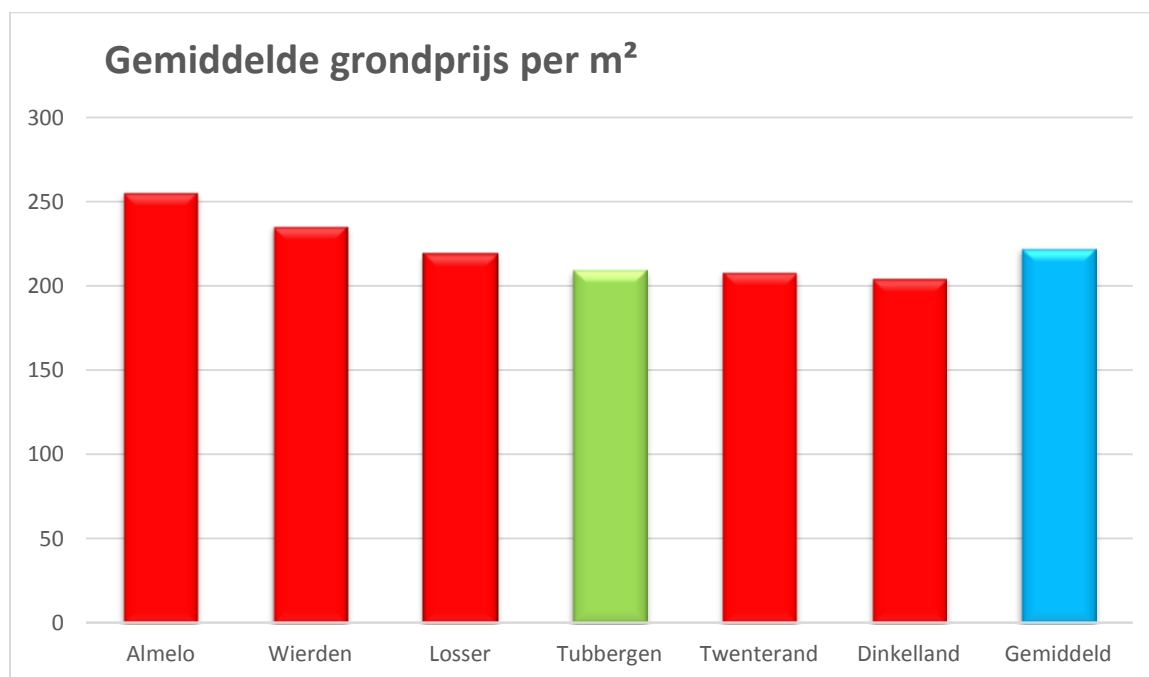
Aangenomen wordt, dat de gemeente Wierden €60,- per m² als uniforme prijs voor groen- en reststroken hanteert, net als in 2017. In haar mailbericht van 24 september 2018 ging de betrokken ambtenaar hier niet op in.

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*

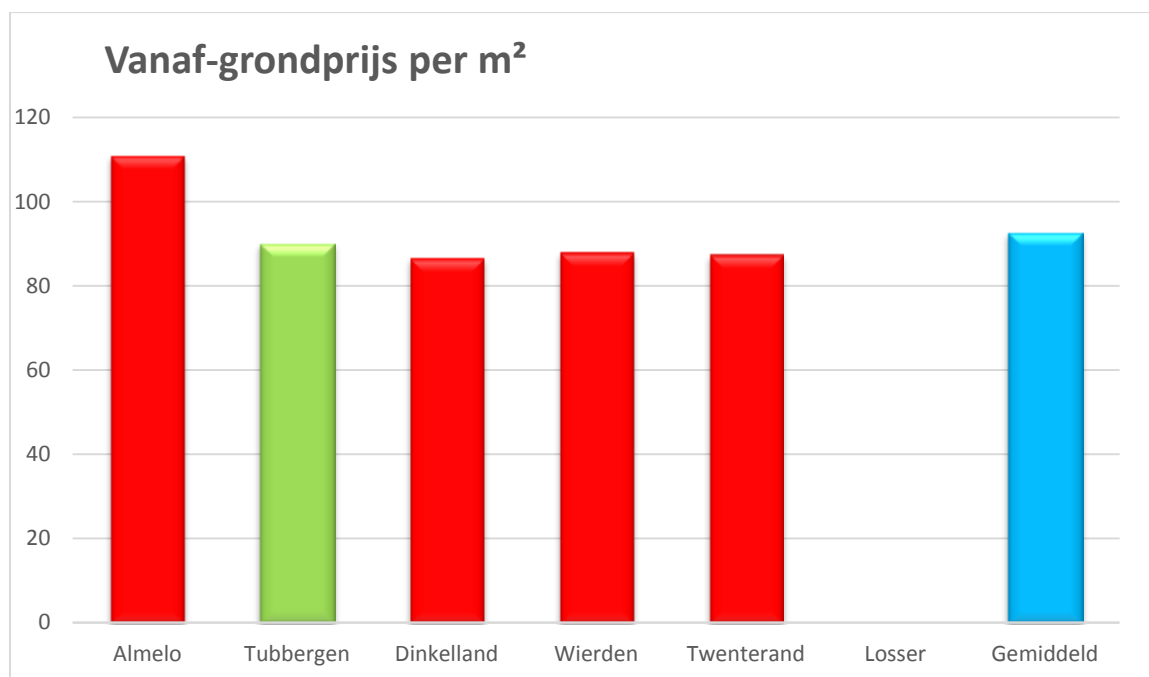
Niet alle gemeenten maken onderscheid tussen verschillende woningcategorieën, en tussen de gemeenten die dat wel doen, zijn er verschillen in indeling voor de onderscheiden woningcategorieën. Uitgangspunt voor vergelijking van de verhoudingen is het bouwen van een vrijstaand woonhuis op een kavel van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



Bovenstaande grafiek geeft de gemiddelde kaveluitgifteprijs voor woningbouw per m² voor Tubbergen en omliggende gemeenten aan. De gemiddelde kaveluitgifteprijs ligt iets lager dan de gemiddelde prijs van vorig jaar. Dit komt doordat de minder courante kavels en kavels in de kleinere kernen zijn overgebleven ten tijde van de waardering. In het afgelopen jaar zijn de meeste kavels verkocht in de grote kernen en daar is nu een klein aantal kavels beschikbaar. De meeste gemeenten hebben de kavelrijzen licht verhoogd. Als gevolg van de verhoging van de meeste gemeenten ligt de gemiddelde kaveluitgifteprijs van gemeente Tubbergen lager dan in de meeste gemeenten. De gemiddelde kaveluitgifteprijs van Tubbergen ligt met €210 per m² ongeveer €12,- lager dan het gemiddelde van de vergeleken gemeenten.

5.2. *Vergelijking kaveluitgifteprijsen bedrijventerrein*

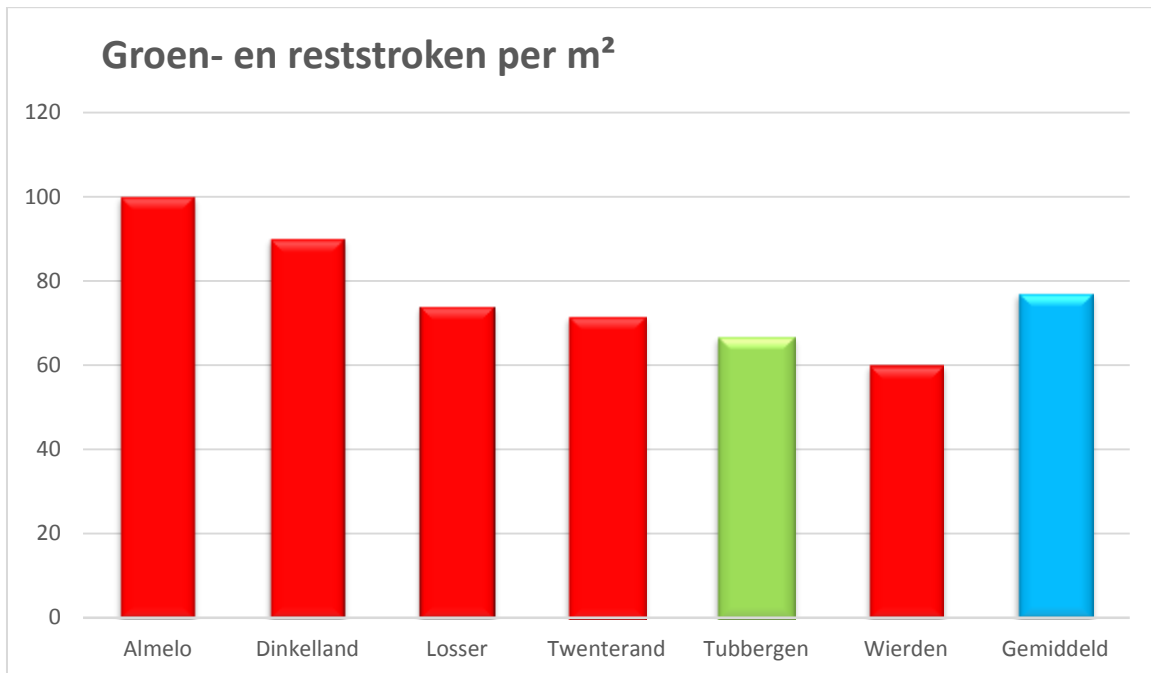
Het merendeel van de gemeenten maakt onderscheid tussen verschillende locaties van de bedrijventerreinen binnen de gemeente. Daarnaast maken enkele gemeenten ook onderscheid in kavelrijzen op basis van wel of geen zichtlocatie en bebouwingspercentages. Uitgangspunt van de vergelijking is de vanaf-kaveluitgifteprijs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



Bovenstaande grafiek geeft de gemiddelde kaveluitgifteprijs voor bedrijventerrein per m² voor Tubbergen en omliggende gemeenten aan. 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 uitgifteprijs groen- en reststroken*

Tussen de omliggende gemeenten zit een verschil in het vaststellen van de uitgifteprijs. Zo hanteren bepaalde gemeente een uniforme prijs van voor groen- en reststroken en bepalen andere gemeenten de prijs op basis van ligging en/of bebouwingmogelijkheden. Uitgangspunt van de vergelijking is de uitgifteprijs van de gemeenten op basis van de ligging van de groen- en reststroken ten opzichte van de woning. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in voor de woning, naast de woning of achter de woning.



In de bovenstaande grafiek is zichtbaar dat de uitgifteprijs in de gemeente Tubbergen onder het gemiddelde van de uitgifte prijs van de gemeenten ligt. Ten opzichte van vorig jaar hebben binnen de gemeenten geen substantiële wijzigingen plaatsgevonden. Het feit dat Tubbergen lager scoort dan de gemiddelde uitgifteprijs van de gemeenten is te verklaren door het feit dat gemeente Tubbergen één tarief hanteert ongeacht de ligging van de groen- en reststroken.

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.

Het aantal transacties binnen de bestaande bouw in Mariaparochie-Harbrinkhoek voor 2018 is afgenomen, volgens NVM Data & Research. Het aantal verkochte woningen ligt momenteel op 8 woningen, daarnaast zijn momenteel 5 woningen verkocht onder voorbehoud van financiering. Vorig jaar zijn er in dezelfde periode 13 woningen verkocht.

Mariaparochie-Harbrinkhoek heeft ongeveer 1900 inwoners en staat wat betreft het aantal inwoners op de vierde plaats, na Tubbergen, Geesteren en Albergen. Mariaparochie-Harbrinkhoek heeft een gunstige ligging ten opzichte van voorzieningen. Zo is in Harbrinkhoek een supermarkt gevestigd en ligt het op ongeveer 5 autominuten van het winkelcentrum Eskerplein in Almelo. Dit winkelcentrum fungeert als grote trekker voor inwoners van Mariaparochie-Harbrinkhoek en ook voor de overige dorpen van gemeente Tubbergen. Tevens zijn de uitvalswegen als de A35 en N36 in de nabije omgeving gelegen en zijn de diverse middelbare scholen van Almelo goed bereikbaar. De kaveluitgifteprijs van het naastgelegen nieuwbouwtterrein Almelo NoordOost is €230,- per m².

Bovenstaande is onze motivering om te adviseren voor Mariaparochie-Harbrinkhoek dezelfde kaveluitgifteprijs als voor de grote kernen van Tubbergen te hanteren.

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 in het afgelopen kalenderjaar 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.

Voor de bepaling van de bouwkosten is gebruik gemaakt van de uitgave “(Her)bouwkosten woningen Taxatieboekjes 2018” en derhalve niet van de mogelijkheid tot uitvoering in eigen beheer.

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

Resultaat inventarisatie bestaande vrijstaande woningbouw:

Locatie	Aantal verkocht	Gemiddelde transactieprijs	Gemiddeld bouwjaar	Gemiddelde inhoud	Gemiddeld perceeloppervlak
De grote kernen:	23	€302.125,-	1980	584 m ³	513 m ²
De kleine kernen:	10	€315.931,-	1997	650 m ³	543 m ²

Uitgangspunten berekening vergelijking:

Parameter	"grote kernen"	"kleine kernen"
Bouwkosten vrijstaande woning	€415,- per m ³ excl. 21% btw	€415,- 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	513 m ²	543 m ²
Gemiddelde woninginhoud	584 m ³	650 m ³
Gemiddelde transactieprijs bestaande bouw	€ 302.125,- k.k.	€ 315.931,- k.k.
Kosten koper bij bestaande bouw	2,5%	2,5%
Bouwjaar	1980	1997
Gemiddelde revitaliseringkosten (verbouwingen)	€40.000,-	€40.000,-

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	513 m ² x €220,- excl. 21% btw	€ 112.860,- excl. btw
Woning	584 m ³ x €415,- excl. 21% btw	€ <u>242.360,-</u> excl. btw
Totaal		€ 355.220,- excl. btw
		€ 429.816,- incl. btw

Investering bij aankoop bestaande bouw:

Transactieprijs	€ 302.125,- k.k.
Kosten koper (overdrachtsbelasting 2 % + notaris)	€ <u>7.553,-</u>
Totale aankoopkosten	€ 309.678,-
Revitaliseringkosten (verbouwing)	€ <u>40.000,-</u>
Totaal	€ 349.678,-

Bij de bovenstaande berekening dient te worden opgemerkt, dat de kosten van het bouwen van een luxe vrijstaande woning zijn gestegen. De stijging van de bouwkosten wordt door diverse factoren veroorzaakt. Met name zijn de prijzen van bouwmaterialen substantieel gestegen, maar ook hogere loonkosten en duurzamer bouwen hebben invloed.

Kopers worden steeds kritischer 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.

Ook de prijzen van koopwoningen in de bestaande bouw zijn gestegen. Ten opzichte van de berekening van vorig jaar is het verschil in nieuw bouwen en het kopen van een bestaande woning toegenomen.

Om een goede concurrentiepositie tussen de bestaande bouw en nieuwbouw te behouden is een lichte stijging van de kavelluitgifteprijs 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	543 m ² x €200,- excl. 21% btw	€ 108.600,- excl. btw
Woning	650 m ³ x €415,- excl. 21% btw	€ <u>269.750,-</u> excl. btw
Totaal		€ 378.350,- excl. btw
		€ 457.804,- incl. btw

Investering bij aankoop bestaande bouw:

Transactiebedrag	€ 315.931,- k.k.
Kosten koper (overdrachtsbelasting + notaris)	€ <u>7.898,-</u>
Totale aankoopkosten	€ 308.033,-
Revitaliseringskosten (verbouwing)	€ <u>40.000,-</u>
Totaal	€ 348.033,-

Ook bij de kleine kernen is het verschil in de investering bij aankoop van bestaande bouw ten opzichte van een nieuw te bouwen woning gestegen. Ook in de kleine kernen heeft dit te maken met de stijgende bouwkosten door onder andere stijgende inkoopkosten voor bouwbedrijven.

De revitaliseringskosten in de kleine kernen zijn gelijk gehouden aan de revitaliseringskosten in de grote kernen. In de kleine kernen is de gemiddelde leeftijd van de verkochte woningen lager dan in de grote kernen. De gemiddelde inhoud van de verkochte woningen in een kleine kern is groter dan in de grote kernen.

Vergelijken we de berekeningen van de grote kernen en kleine kernen, dan is de marge in de kleine kernen groter. Om een goede concurrentiepositie tussen de bestaande bouw en nieuwbouw te behouden, wordt een handhaving van de kaveluitgifteprijs 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 beschrijven, op basis van de recente ontwikkelingen. Hiervoor maken we onder meer gebruik van de Vastgoedrapportage Twente 2018.

8.1. Recente ontwikkelingen

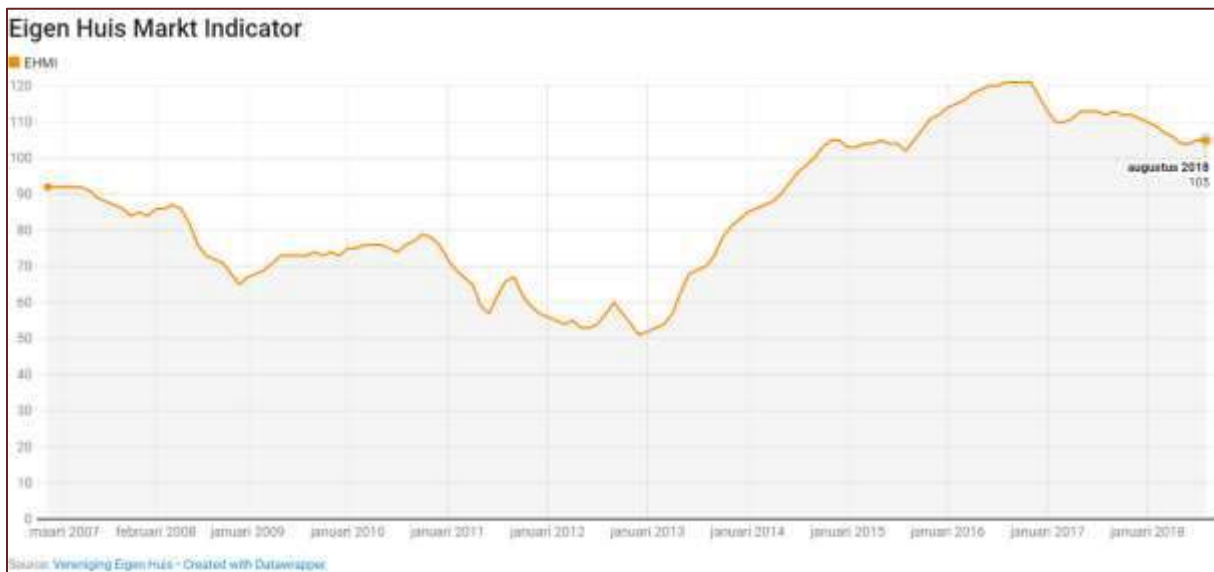
De woningmarkt functioneert thans goed en er zijn tekenen van verdere verbetering. De prijsontwikkeling wordt enigszins aan banden gelegd door de aanhoudende beperking van de kredietruimte.

Op 1 juli 2018 stonden bij NVM-makelaars in geheel Twente 30% minder woningen te koop vergeleken met het aanbod op 1 juli 2017. Het aantal beschikbare woningen kent een dalende trend: er is sprake van krapte, die gepaard gaat met prijsstijgingen.

NVM Data & Research geeft in haar voortschrijdend halfjaar transactiecijfers voor Almelo-Tubbergen over het tweede kwartaal van 2018 aan dat het aantal woningtransacties met 1,1% is afgenomen ten opzichte van een jaar eerder.

De gemiddelde prijs ligt nu 3,0% hoger dan een jaar geleden en de gemiddelde verkooptijd is in het afgelopen jaar afgenomen van 86 dagen naar 45 dagen. De gemiddelde transactieprijs voor alle woningen was in het tweede kwartaal van 2018 €228.000,-.

Het niveau van het consumentenvertrouwen is hoog. 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, dan zullen zij een voorgenomen aankoop van een woning uitstellen of er geheel vanaf zien. De Eigen Huis Marktindicator geeft het consumentenvertrouwen weer in de vorm van een cijfer, waarbij 100 als neutraalwaarde geldt. Het hier weergegeven cijfer betreft een driemaandelijks, voortschrijdend gemiddelde. Vooral uit de lage hypotheekrente putten veel huizenzoekers moed.



Het vertrouwen in de woningmarkt loopt sedert eind 2016 iets terug. Veel Nederlanders vinden dat een koophuis slechter betaalbaar wordt. Doordat er minder huizen te koop staan, komen steeds meer mensen buitenspel te staan.

Momenteel staat een woning in de gemeente Tubbergen op een prijsniveau van circa €250.000,- gemiddeld ruim 1 maand te koop. Een jaar eerder was het gemiddelde nog ruim 2,5 maand. 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 daling van deze krapte-indicator een positieve ontwikkeling. Wij merken echter wel op, dat - ondanks het gemeentelijke doelgroepenbeleid voor starters - niet alle vraag vanuit de startersmarkt kan worden beantwoord.

In de huidige hypotheekmarkt merken we dat er naast een grote vraag naar starterswoningen (hoekwoningen/ twee-onder-een-kapwoningen) ook veel doorstroming lijkt te zijn van vrijstaande woningen naar nieuwbouwwoningen of naar nog royelere, vrijstaande woningen. De vraag naar de op deze wijze vrijkomende woningen is aangetrokken.

Het Kadaster publiceerde in augustus 2018 dat woningbouw kavels in 2018 landelijk 4,5% duurder zijn dan in 2017.

Bedrijventerrein

Volgens de Vastgoedrapportage Twente 2018 is er in 2017 in Twente 13,3 ha. bedrijventerrein uitgegeven. De uitgifte van grond blijft de laatste jaren redelijk stabiel. De gemeente Hof van Twente gaf met 2,44 ha. het meeste grond uit. 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 341 ha. direct uitgeefbaar bedrijventerrein en particulieren nog eens 23 ha..

Het aanbod aan bedrijventerrein is in de komende tien jaar circa 103 ha. groter dan de vraag naar bedrijventerrein.

8.2. Toekomstverwachting

De huizenprijzen zijn opnieuw gestegen, maar het vertrouwen in de woningmarkt slinkt. Het is waarschijnlijk dat de huizenprijzen in 2019 nog wat verder zullen stijgen. Van grote invloed is de rentestand. Voor de gemeente Tubbergen voorzien ondergetekenden een grote behoefte aan betaalbare nieuwbouwkavels voor starters.

In het Rabobank kwartaalbericht van 15 augustus 2018 staat:

- De Rabobank verwacht dat in 2019 er 2% minder huizen verkocht worden dan in 2018. Verder verwacht Rabo een landelijke prijsstijging van 8,7% in 2018 en 7% in 2019 voor woningen.
- Door de hoge prijsstijgingen neemt de totale Nederlandse hypotheekschuld sneller toe, net als het aantal Nederlanders dat (bijna) maximaal leent.
- De hoge prijzen zorgen er mede voor dat het vertrouwen van Nederlanders in de woningmarkt afneemt.
- Inmiddels zeggen meer Nederlanders dat het een ongunstig moment is om te kopen dan een gunstig moment.
- Een eventuele toekomstige rentestijging kan voor een lagere vraag naar koopwoningen zorgen.
- De druk lijkt nog niet snel van de ketel; het aantal nieuwbouwvergunningen is in het eerste halfjaar afgenomen en blijft ruim onder een niveau waarmee de toekomstige huishoudensgroei kan worden bijgebeend.

Een andere trend die doorzet: jongeren bleken in het tweede kwartaal 2018 vaker af te haken – of het af te leggen – in de strijd om een koophuis. Nederlanders onder de 35 jaar waren voor de crisis nog goed voor ruim 55% van de verkopen. Doordat zij vaker zijn gaan studeren, later aan hun carrière beginnen en in die loopbaan minder kans maken op een vast contract, was hun aandeel vorig jaar ingezakt tot 45%. Door een combinatie van vergrijzing en een groter vermogen zijn de wat oudere Nederlanders juist steeds beter vertegenwoordigd. Er is een trend dat kopers dichter bij voorzieningen en werkgelegenheid willen wonen.

Het sentiment dat koophuizen minder betaalbaar en minder bereikbaar zijn geworden, wordt bevestigd door verschillende indicatoren. Kijken we naar de betaalbaarheidsindex van onderzoeksbureau Calcasa, dan wordt duidelijk dat de gemiddelde woonlasten op basis van een annuïteitenhypotheek een groeiend aandeel van het netto inkomen opslokken. De woonquote voor een annuïteitenhypotheek jaar-op-jaar is zo'n 33%. Wel is het zo dat de woonlasten van huiseigenaren nog steeds fors lager liggen dan voor de crisis, toen de verhouding tussen gemiddelde woonuitgaven en het gemiddelde besteedbare inkomen rond de 40% lag. Aldus de Rabobank.

Veel babyboomers zijn in een leeftijdsfase belandt dat hun gezondheid afneemt. Vanaf 2013 zijn de regels voor verzorgings- en verpleegtehuizen aangescherpt en komen hier alleen nog mensen met een zware beperking voor in aanmerking. Voor de rest is een geschikte woning nodig, maar dat is in Overijssel niet altijd even makkelijk. Hier was in 2015 27% van de woningen geschikt voor mensen met een beperking. Het gaat hier bijvoorbeeld om mensen die slecht ter been zijn of chronische gezondheidsklachten hebben. Geschikte woningen zijn dan bijvoorbeeld eengezinswoningen met trapliften, gelijkvloerse flats met een lift, bungalows of een zogenaamde 'nultredenwoning'. Volgens

Fortuna-prognoses moet in 2030 29% van alle woningen geschikt zijn voor mensen met een beperking, om aan de vraag te kunnen voldoen. Voor Overijssel betekent dit een toename van 21.000 woningen, ongeveer 60% van de benodigde netto woningbouw in deze periode.

Omdat de babyboomers welvarender zijn dan eerdere generaties ouderen en vaker dan hun ouders een koopwoning bezitten, willen zij vaker een ouderenwoning kopen in plaats van huren. Dit betekent dat de vraag naar geschikte woningen voor ouderen in de koopsector heel sterk toeneemt, maar dat de vraag in de huursector in vele plaatsen juist wat afneemt. Er is vooral een toename van de vraag naar nultredenwoningen. Dit zijn woningen waarvan de voordeur vanaf de straat is te bereiken zonder drempels over te moeten en binnen in huis woonkamer, slaapkamer, badkamer en keuken verbonden zijn zonder drempels of trappen ertussen.

Deze zijn in Overijssel wel te vinden, maar 34% staat in landelijk gebied, buiten de dorpscentra. Omdat de afstand tot voorzieningen zoals winkels en huisartsen in het buitengebied vaak groot is, zijn deze woningen niet voor alle ouderen met een beperking geschikt. Ook kan de bijhorende grote tuin soms te groot zijn voor ouderen om zelf te onderhouden.

9. Conclusies

Bij het waarderen van de kavelprijzen en bij het opmaken van het rapport is rekening gehouden met de omstandigheden welke op de waarde van invloed kunnen zijn, met 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 nog steeds een stimulans kan gebruiken door het niet verhogen van de grondprijzen. Een verlaging van de grondprijs in de kleine kernen is dus niet nodig ten opzichte van de huidige prijzen. De kavelprijs in de grotere kernen kan licht verder stijgen, gezien het vraag en aanbod van bouw kavels. Hierbij moet men rekening houden met de gestegen bouwkosten waardoor er een scheefgroei kan ontstaan tussen bestaande bouw en nieuwbouw. Het is aan te bevelen de grondprijs niet substantieel te verhogen.

Woningbouw

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

- Voor de grote kernen Tubbergen, Albergen en Geesteren, evenals voor het nabij Almelo gelegen Mariaparochie-Harbrinkhoek: €235,- per m². Dit is een lichte stijging ten opzichte van 2018.
- Voor de kleinere kernen Vasse, Reutum, Mander, Hezingen, Haarle, Fleringen, Langeveen en Manderveen: €200,- per m². Dit is onveranderd ten opzichte van 2018.

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

Voor woningbouwkavels 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 €117,50/m² voor het meerdere boven 700 m² voor de grote kernen respectievelijk €100,- per m² voor de kleine kernen.

Bedrijventerrein

Ondergetekenden adviseren de volgende, uniforme kaveluitgifteprijs voor bedrijventerreinen te blijven 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.

Groen- en reststroken

Ondergetekenden adviseren als uitgifteprijs voor groen- en reststroken het navolgende.

- Groen- en reststroken aan de voorzijde/voorgevel: €35,- per m²
- Groen- en reststroken aan de zijkant/zijgevel en achterzijde/achtergevel: €70,- per m².

Deze uitgifteprijzen sluiten prima aan bij de uitgifteprijs van groen- en reststroken in omliggende gemeenten.

Aldus naar beste kennis en wetenschap opgemaakt in de maanden september en oktober 2018 en ondertekend door:

ing. R.B.M. Vehof RT

HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.

Datum

24 oktober 2018

Nijverdal

L. Woertman RM/RT

Weusthuis Makelaardij Tubbergen B.V.

Datum

24 oktober 2018

Tubbergen

10. Bijlage

Advies/memo van 11 oktober van de heer J.G.M. Beernink van Deterink Financiële Diensten B.V.

Bijlage ADVIESMEMO behorende bij Actualisatie grondprijzen 2019 gemeente Tubbergen.

De maximale hypotheek ging in 2018 omlaag naar 100% van de woningwaarde. De overheid wil de hypotheekschulden van mensen met een koophuis verminderen. Daarom geldt een maximum voor de hoogte van een hypotheek. Dit maximum wordt bepaald door het inkomen en de waarde van een koophuis. Tweeverdieners en huiseigenaren die in hun woning energiebesparende maatregelen nemen, kunnen een iets hogere hypotheek afsluiten. Voor huiseigenaren die na 31 december 2012 een eerste hypotheek afsloten of na deze datum de hypotheek verhoogden, verandert de hypotheekrenteaftrek. Deze eis geldt alleen als de hypotheek minstens annuïtair in maximaal 360 maanden volledig wordt afgelost. Bij een verhoging na 2012 geldt deze eis alleen voor het deel waarmee de hypotheek is verhoogd. Ieder jaar wordt in elk geval op 31 december getoetst of de huiseigenaar in dat jaar voldoet aan de aflossingseis.

Hoeveel huiseigenaren kunnen lenen, hangt onder andere af van de waarde van het koophuis. In 2018 kunnen huiseigenaren een hypotheek afsluiten tot 100% van de waarde van het huis. Ook in 2019 blijft dit gelden. Meer lenen dan het huis waard is kan niet meer. Overige kosten, zoals advies-, notaris of taxatiekosten, zijn niet meer mee te financieren uit de hypotheek.

Naast de waarde van het koophuis gelden regels over de maximale hoogte van de hypotheek ten opzichte van het inkomen. Het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud) adviseert de overheid hoeveel inkomen er maximaal aan hypotheeklasten kan worden besteed. Dit maximum wordt ieder jaar opnieuw bekeken en is wettelijk vastgelegd.

De maximumhoogte van de hypotheek hangt verder af van het rentepercentage en de rentevastperiode. Dit is de periode die met de hypotheekverstrekker is afgesproken waarbinnen de rente niet verandert.

Huiseigenaren die € 33.000 of meer bruto per jaar verdienen kunnen ten opzichte van het inkomen meer lenen als zij:

- Een energiezuinige woning kopen.
- In hun woning energiebesparende maatregelen treffen met de hypotheek. Zoals zonnepanelen, dakisolatie of warmtepompen.

Het maximale extra leenbedrag is € 9.000.

Verbruikt het koophuis door energiebesparende maatregelen in een jaar evenveel energie als het opwekt? Dan is sprake van een NulopdeMeter-woning. Het hypotheekbedrag dat eigenaren van zo'n woning extra kunnen lenen is € 25.000.

De hypotheekverstrekker moet controleren of het volledige extra hypotheekbedrag ook echt besteed wordt aan energiebesparende maatregelen. Daarom zet de hypotheekverstrekker dit extra bedrag in een depot. Bovendien zal de bank vragen om aankoopnota's.

Huiseigenaren mogen voor energiezuinige woningen meer lenen omdat zij minder energielasten hebben. Een hogere hypotheek kan dan toch verantwoord zijn.

Tweeverdieners kunnen vanaf 1 januari 2017 iets meer geld lenen voor de aankoop van een huis. Bij het bepalen van het maximale hypotheekbedrag telt voor tweeverdieners het 2^e inkomen zwaarder mee. Vanaf 1 januari 2018 gaat het maximale hypotheekbedrag voor tweeverdieners verder omhoog. Het 2^e inkomen telt dan voor 70% mee.

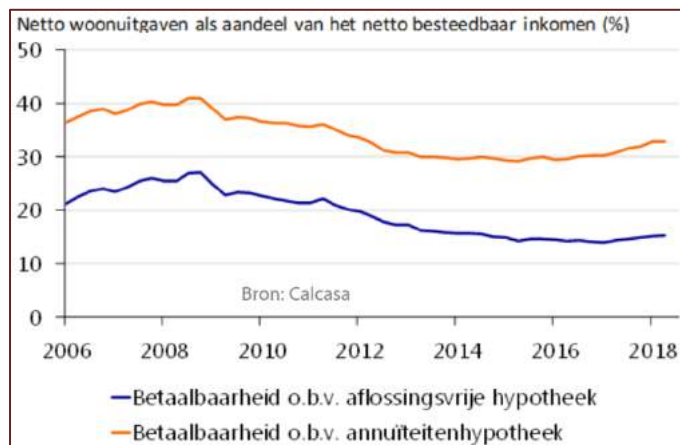
Met de vrijstelling van schenkbelasting kan iedereen tot € 100.000 belastingvrij schenken aan een ander. Hiervoor gelden een aantal voorwaarden:

- De ontvanger moet tussen de 18 en 40 jaar oud zijn.
- De schenking moet worden gebruikt voor het eigen huis van de ontvanger. Bijvoorbeeld voor een aankoop of verbouwing. Of een aflossing van de hypotheek.
Per 2017 is de eis vervallen dat de schenking van een ouder aan een kind moet zijn. En is de vrijstelling verhoogd naar € 100.000.

Recentelijk heeft het Kadaster de gemiddelde koopsom van € 291.444,- over de maanden juni, juli en augustus gepubliceerd. Op basis daarvan heeft Nationale Hypotheek Garantie de kostengrens voor woningen zonder energiebesparende voorzieningen het jaar 2019 vastgesteld op € 290.000,-. Voor woningen met energiebesparende voorzieningen is de kostengrens 6% hoger, namelijk € 307.400,-. De kostengrens zal binnenkort ter goedkeuring worden voorgelegd aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. In 2018 bedroeg de kostengrens nog €265.000.

Rabobank schrijft op 15 augustus onder meer het volgende:

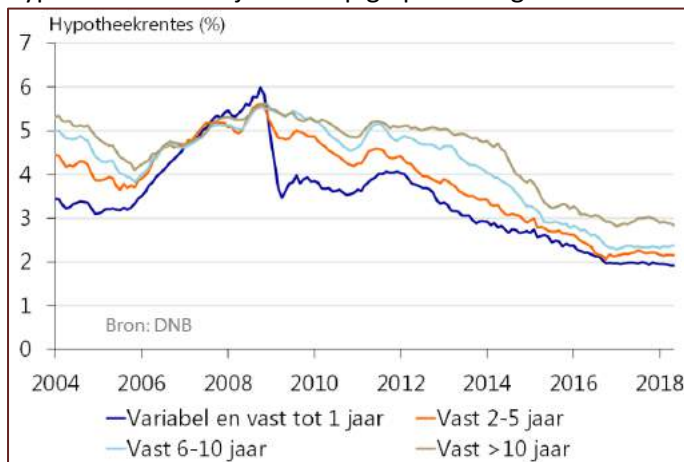
- In 2019 zullen er minder woningen verkocht worden
- In 2019 zullen de prijzen voor woningen landelijk met gemiddeld 7% stijgen
- Door de hoge prijsstijgingen neemt de totale Nederlandse hypotheekschuld sneller toe, net als het aantal Nederlanders dat (bijna) maximaal leent.
- Een eventuele toekomstige rentestijging kan voor een lagere vraag naar koopwoningen zorgen.
- De druk lijkt niet snel van de ketel te gaan; het aantal nieuwbouwvergunningen is in het eerste halfjaar afgenomen en blijft ruim onder het niveau waarmee toekomstige huishoudensgroei kan worden bijgebeend.
- Woonlasten liggen met zo'n 33% thans lager dan voor de financiële crisis (40%)



- De financieringslast voor starters stijgt fors in de laatste jaren.



- Hypotheekrente blijft voorlopig op een laag niveau.



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

Een starterslening is een aanvullende lening op de reguliere hypotheek voor het eerste koophuis van de starter. Deze lening kan het verschil overbruggen tussen de prijs van de woning en de maximaal toegestane hypotheek. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten is verantwoordelijk voor startersleningen. Om de doorstroming op de woningmarkt op gang te krijgen en te houden, adviseert ondergetekende het verstrekken van startersleningen te continueren. Dit kan voorkomen dat starters op de woningmarkt starten in buurgemeenten of buursteden.

Recentelijk heeft een overleg van Deterink bank verzekeringen hypotheek en de gemeente Tubbergen geleid tot een verhoging van de maximale koopsom voor de starterslening.

Als intermediair tussen starters en gemeente Tubbergen is er een constante lobby tussen partijen.

J.G.M. Beernink

Deterink bank verzekeringen hypotheek
Tubbergen, Denekamp en Geesteren

11 oktober 2018