

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 RT RM

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.....	5
1.4. Basis opdracht aanvaarding.....	5
2. Correspondentiegegevens	5
3. Uitgangspunten en overwegingen aangaande het advies	6
4. Huidige situatie in de gemeente Tubbergen en omliggende gemeenten.....	7
4.1. Gemeente Tubbergen	7
4.2. Gemeente Almelo	8
4.3. Gemeente Dinkelland	8
4.4. Gemeente Losser	10
4.5. Gemeente Twenterand.....	11
4.6. Gemeente Wierden.....	12
5. Verhoudingen tussen gemeente Tubbergen en omliggende gemeenten	13
5.1. Vergelijking kaveluitgifteprijs woningbouw	13
5.2. Vergelijking kaveluitgifteprijs bedrijventerrein.....	14
5.3. Vergelijking uitgifteprijs groen- en reststroken	14
6. Wijzigingen opdrachtformulering	15
7. Motivering Mariaparochie-Harbrinkhoek bij grotere kernen	16
8. Kostenvergelijking nieuwbouw versus aankoop bestaande woning	16
9. Toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt en voor kaveluitgifteprijs	20
9.1. Recente ontwikkelingen.....	20
9.2. Toekomstverwachting	21
10. Conclusies.....	23
11. Bijlage.....	24

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De huidige kaveluitgifteprijs van de gemeente Tubbergen zijn tot en met 31 december 2019 vastgesteld. Aan de vaststelling door de gemeenteraad ligt een onafhankelijk advies van de vrije sector kaveluitgifteprijs ten grondslag. Voor 2020 verzoekt de gemeente Tubbergen aan ondergetekenden om onderstaande opdracht uit te voeren.

1.2. Opdracht

De gemeente Tubbergen heeft bij brief d.d. 19 september 2019 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.
- Voldoet de huidige opzet van de gemeentelijke kaveluitgifteprijs (één voor de grotere kernen en één voor de kleinere kernen) nog aan het gemeentelijke uitgangspunt: marktconforme prijzen in alle kernen?
- Geef (indien de huidige opzet van de gemeentelijke kaveluitgifteprijs nog voldoet) 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 2020.
- Geef een uitgebreide motivering voor het plaatsen van Mariaparochie-Harbrinkhoek bij de grotere (in plaats van de kleinere) kernen.
- 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 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 hoofdgebouw
 - II. één prijs voor de groen- en reststroken welke gelegen zijn naast of achter een hoofdgebouw.

Wijzigingen opdrachtformulering:

Ten aanzien van de opdrachtformulering van vorig jaar wenst de gemeente dat de staffeling van de grotere bouwkavels achterwege wordt gelaten. Dit mede vanwege het feit dat alle grotere bouwkavels in optie zijn danwel verkocht zijn. Bovendien heeft de gemeenteraad vorig jaar bij amendement besloten om de staffeling van de grotere bouwkavels achterwege te laten. De gemeenteraad wil graag een antwoord van de taxatiecommissie op de vraag: “voldoet de huidige opzet van de gemeentelijke grondprijzen (één prijs voor de grote kernen en één voor de kleinere kernen) nog aan het gemeentelijke uitgangspunt: marktconforme prijzen in alle kernen?”

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 19 september 2019 per brief verstrekt door teamcoach Fysieke leefomgeving, de heer G.J.A. Kleijssen. 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
- 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 hypotheek 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 2019 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 2020;
- 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 bouwkaavel 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 bouwkaavel 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 bouwkavels 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 2019, gecorrigeerd met een stelpost voor aanpassingen. Voor de bepaling van de bouwkosten voor nieuwbouw is gebruik gemaakt van de uitgave “(Her)bouwkosten woningen Taxatieboekjes 2019” 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 tot 31 december 2019 als volgt vastgesteld.

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

- vrije sector: grondprijs van €235,- per m²;
- kleine kavels (≤ 250 m²): grondprijs van €188,- per m² voor starters op de woningmarkt;
- verkoop bouwgrond (≤ 200 m²) voor de bouw van sociale huurwoningen:
grondprijs van €164,50,- per m²;
- verkoop bouwgrond (divers) voor de bouw van dure huurwoningen:
grondprijs van €235,- per m².

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 (≤ 200 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

Groen- en reststroken aan de voorzijde van de woningen: € 35,- per m² exclusief overdrachtsbelasting.

Groen- en reststroken aan de zijkant en aan de achterkant van de woningen: €70,- per m² exclusief overdrachtsbelasting.

4.2. Gemeente Almelo

Woningbouw

De gemeente Almelo hanteert voor 2019 de volgende bedragen:

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

Ondergetekende Vehof had op 25 september 2019 telefonisch overleg met de betrokken ambtenaar van Almelo. Hij gaf aan dat de prijs van €230,- per m² voor 2020 eerder stijgt dan daalt. Dit is echter aan het bestuur. Als de prijs zal stijgen dan verwacht de ambtenaar dat de stijging niet meer dan €5,- per m² zal bedragen.

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 uitgifteprijsen 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 2019 de volgende bedragen:

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

- Ootmarsum, Brookhuis: €240,- per m²;
- Ootmarsum, Commanderie: €240,- per m²;
- Denekamp, Pierik fase 2, vrijstaand: € 235,- per m²;
- Weerselo, Het Spikkert fase 1, vrijstaand: €200,- per m²;
- Weerselo, Het Spikkert fase 2, vrijstaand en 2[^]1 kap: €225 per m²;
- Noord Deurningen, Noord Deurningen III, vrijstaand en 2[^]1 kap: €180,- per m²;
- Tilligte, vrijstaand: €180,- per m²;
- Saasveld, Diezelkamp, vrijstaand: €200,- per m²;
- Rossum, de Schil, woonwerkkavel: 125m²;

Bedrijventerrein

Binnen de gemeente Dinkelland worden de volgende uitgifteprijsen gehanteerd:

- Echelpoel III: €90,- tot €100,- per m²;
- De Mors IV: €75,- per m²;
- Sombeek IV: €85,- per m².

Groen- en reststroken

Groen- en reststroken aan de voorzijde van de woningen: € 50,- per m² exclusief overdrachtsbelasting.

Groen- en reststroken aan de zijkant en aan de achterkant van de woningen: €70,- per m² exclusief overdrachtsbelasting.

4.4. Gemeente Losser

Woningbouw

De gemeente Losser hanteert voor 2019 verschillende kaveluitgifteprijsen per type woning en er gelden verschillende kaveluitgifteprijsen voor de kernen Losser en Overdinkel. De genoemde prijsen zijn mondeling doorgegeven door mevrouw K. Zissler-Damhuis.

Losser:

Vrijstaand : € 268 ,- excl. BTW

Twee-onder-één-kapper: € 260,- excl. BTW

Rijwoningen: € 237 excl. BTW

Staffeling vindt plaats boven de 450 m². Voor de kavels boven 450 m² bedraagt de prijs € 240,-. Indien een kavel groter is dan 750 m² wordt er een aparte berekening gemaakt.

Overdinkel:

Vrijstaand : € 226 ,- excl. BTW

Twee-onder-één-kapper: € 220,- excl. BTW

Rijwoningen: € 214 excl. BTW

Staffeling vindt plaats boven de 400 m². Voor de kavels boven 400 m² bedraagt de prijs € 233,-. Indien een kavel groter is dan 750 m² wordt er een aparte berekening gemaakt.

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 €75,- per m² als één uniforme prijs van voor groen- en reststroken gehanteerd.

4.5. Gemeente Twenterand

Woningbouw

De gemeente Twenterand hanteert voor 2019 de volgende bedragen:

- Westerhaar: €150,- per m² voor vrijstaande woningen en voor twee-onder-een-kap. Deze prijs geldt tot 21-12-2020 mits aktepassering plaatsvindt voor 1-1-2021. De ambtenaar gaf op 23 september 2019 per mail aan: *"verkopen trekken hier nu zienderogen toe"*.
- 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 uitgifteprijsen 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 €51,75 per m² voor stroken vóór de voorgevelgrens en €72,50 per m² voor groen- en reststroken na de voorgevelgrens als uniforme prijzen van voor groen- en reststroken gehanteerd.

4.6. Gemeente Wierden

Woningbouw

De gemeente Wierden hanteert voor 2019 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 gemeentelijke kavels meer in de verkoop.
- plan Zuidbroek (kern Wierden): geen gemeentelijke kavels meer in de verkoop. Kavelverkoop verloopt via ontwikkelaar, het gaat bijna altijd om verkoop nieuwbouwwoning inclusief grond (dus geen zuivere kavelprijs). Prijsstelling DG3 zal pas plaatsvinden bij vaststelling van de grondexploitatie van dit gebied.
- 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. In 2020 geen zichtlocatie meer in voorraad. Waarschijnlijk in 2020 ook geen niet-zichtlocatie meer in voorraad. Verkoop van de 2e fase Elsmoat gebeurt via de ontwikkelaars 2e fase. Eén ontwikkelaar verkoopt inclusief te ontwikkelen opstal (dus geen zuivere kavelrijzen beschikbaar), de andere ontwikkelaar gaat het overgrote deel van zijn positie voor de eigen bedrijfsvoering gebruiken.

Groen- en reststroken

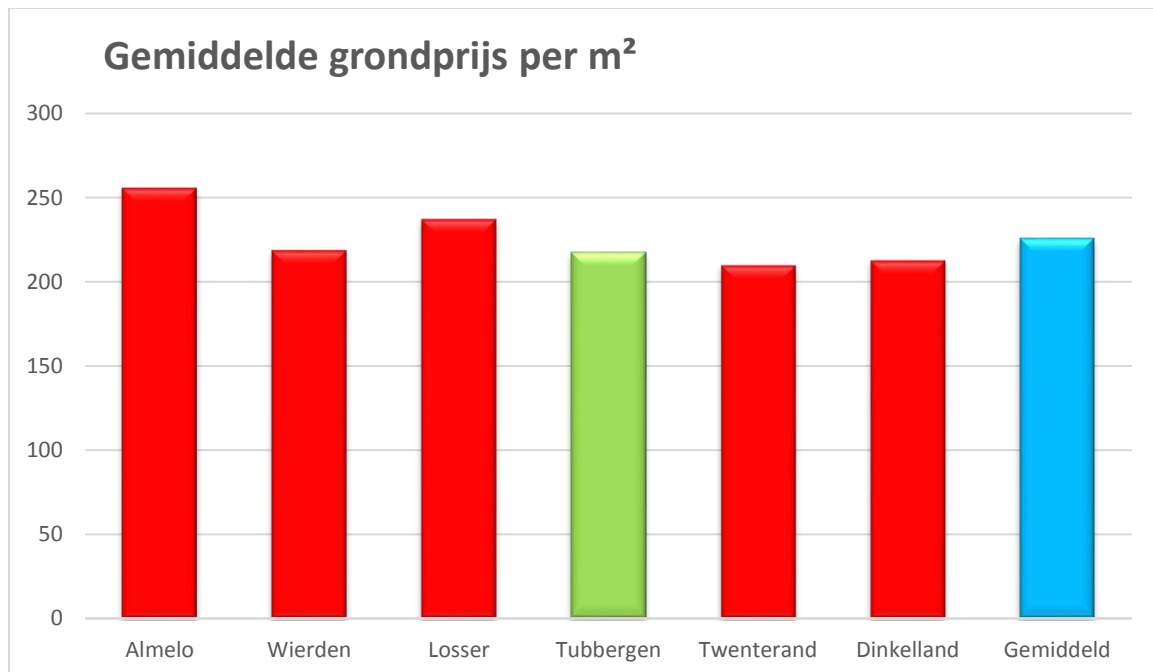
De gemeente Wierden hanteert €60,- per m² als uniforme prijs voor groen- en reststroken.

5. Verhoudingen tussen gemeente Tubbergen en omliggende gemeenten

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

5.1. Vergelijking kaveluitgifteprijs 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.

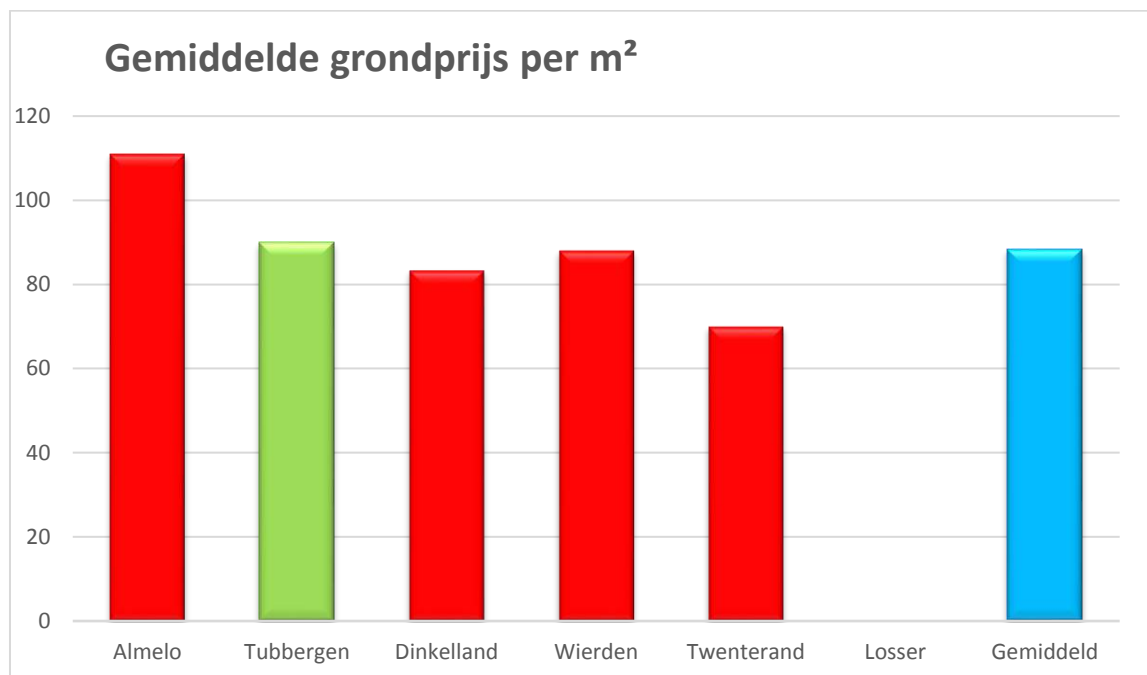


Bovenstaande grafiek geeft de gemiddelde kaveluitgifteprijs voor woningbouw per m² voor Tubbergen en omliggende gemeenten aan. De gemiddelde kaveluitgifteprijs ligt iets hoger dan de gemiddelde prijs per m² in de gemeente Tubbergen. Voor de gemeente Tubbergen drukken de kaveluitgifteprijs in de kleine kernen de gemiddelde kaveluitgifteprijs. Almelo en Losser, grenzend aan de grote steden, hanteren een hogere kaveluitgifteprijs.

De verhoging van de kaveluitgifteprijs voor de grote kernen van gemeente Tubbergen in 2019 sloot goed aan bij de uitgifteprijs van de omliggende gemeenten.

5.2. *Vergelijking kaveluitgifteprijsen bedrijventerrein*

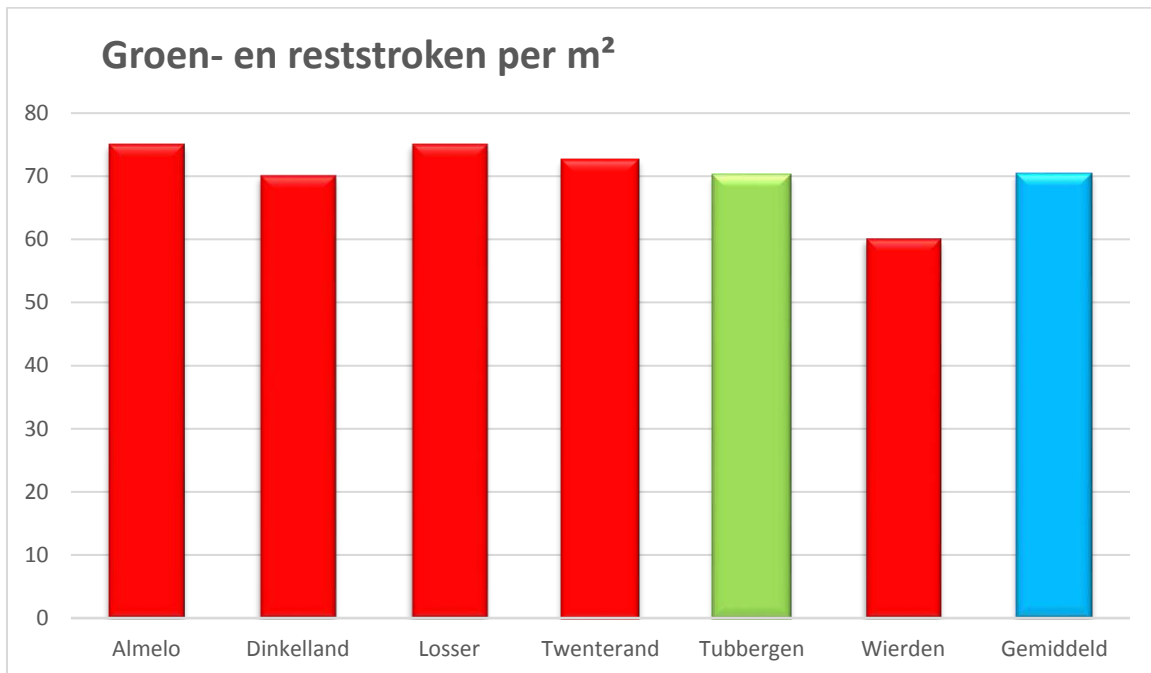
Het merendeel van de gemeenten maakt onderscheid tussen verschillende locaties van de bedrijventerreinen binnen de gemeente. Daarnaast maken enkele gemeenten ook onderscheid in kavelrijzen op basis van wel of geen zichtlocatie en bebouwingspercentages. Uitgangspunt van de vergelijking is de vanaf-kaveluitgifteprijs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



Bovenstaande grafiek geeft de gemiddelde kaveluitgifteprijsen 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. De uitschieter, gemeente Almelo, exploiteert bedrijventerrein XL businesspark.

5.3. *Vergelijking uitgifteprijsen 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 bebouwingsmogelijkheden. Uitgangspunt van de vergelijking is de uitgifteprijs van de gemeenten op basis van de ligging van de groen- en reststroken ten opzichte van het hoofdgebouw. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in voor het hoofdgebouw, naast en/of achter hoofdgebouw, gelegen groen- en reststroken.



In de bovenstaande grafiek is zichtbaar dat de uitgifteprijs in de gemeente Tubbergen op lijn ligt met de gemiddelde uitgifteprijs van de omliggende gemeenten. Kanttekening hierbij is dat er in de omliggende gemeenten verschillende tarieven en criteria worden gehanteerd voor prijs per m². Derhalve is een vergelijking minder goed weer te geven.

6. Wijzigingen opdrachtformulering

Ondergetekenden adviseren dezelfde staffeling als andere jaren. Mochten er weer grotere kavels beschikbaar komen dan is een staffeling taxatietechnisch aan te bevelen. Dat de politiek in Tubbergen hier anders over besluit is voor ondergetekenden geen taxatieweging.

Inzake de vraag of de huidige opzet met één grondprijs voor grote kernen en één voor de kleinere kernen nog voldoet berichten wij als volgt. Iedere kern heeft in theorie zijn eigen marktconforme grondprijs. De verschillen in grondprijs kunnen dan zeer klein zijn. Om niet voor iedere kern een grondprijs te adviseren zijn er twee duidelijke categorieën te onderscheiden; grote en kleinere kernen. Het verschil hiertussen zit hoofdzakelijk in het al dan niet aanwezigheid zijn (of in de nabijheid aanwezig zijn) van voorzieningen zoals scholen, zorg, supermarkten en andere winkel/voorzieningen. De huidige opzet voldoet naar opvatting van ondergetekenden nog steeds.

7. 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 2019 is toegenomen, volgens NVM Data & Research. Het aantal verkochte woningen ligt momenteel op 12 woningen, daarnaast zijn momenteel 6 woningen verkocht onder voorbehoud van financiering. Vorig jaar zijn er in dezelfde periode 8 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.

8. 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. 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 2019” 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:	24	€363.665,-	1985	594 m ³	529 m ²
De kleine kernen:	9	€280.527,-	1975	513 m ³	429 m ²

Uitgangspunten berekening vergelijking:

Parameter	"grote kernen"	"kleine kernen"
Bouwkosten vrijstaande woning	€500,- per m ³ excl. 21% btw	€500,- per m ³ excl. 21% btw
Huidige grondprijs nieuwbouwkavel vrijstaand	€235,- per m ² excl. 21% btw	€200,- per m ² excl. 21% btw
Gemiddeld perceeloppervlak	529 m ²	429 m ²
Gemiddelde woninginhoud	594 m ³	513 m ³
Gemiddelde transactieprijs bestaande bouw	€363.665,-	€ 280.527,-
Kosten koper bij bestaande bouw	2,5%	2,5%
Bouwjaar	1985	1975
Gemiddelde revitaliseringkosten (verbouwingen)	€48.000,-	€52.000,-

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	529 m ² x €235,- excl. 21% btw	€ 124.315,- excl. btw
Woning	594 m ³ x €500,- excl. 21% btw	€ 297.000,- excl. btw
Totaal		€ 421.315,- excl. btw
		€ 509.791,15 incl. btw

Investering bij aankoop bestaande bouw:

Transactieprijs		€ 363.665,- k.k.
Kosten koper (overdrachtsbelasting 2% + notaris 0,5%)		€ <u>9.092,-</u>
Totale aankoopkosten		€ 372.757,-
Revitaliseringkosten (verbouwing)		€ <u>48.000,-</u>
Totaal		€ 420.757,-

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. Het realiseren van een gasloze woning brengt extra kosten met zich mee van circa €35.000-€40.000,-.

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 nog meer toegenomen.

Om een goede concurrentiepositie tussen de bestaande bouw en nieuwbouw te behouden is een het handhaven van de huidige kaveluitgifteprijs te adviseren.

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	429 m ² x €200,- excl. 21% btw	€ 85.800,- excl. btw
Woning	513 m ³ x €500,- excl. 21% btw	€ <u>256.500,-</u> excl. btw
Totaal		€ 342.300,- excl. btw
		€ 414.183,- incl. btw

Investering bij aankoop bestaande bouw:

Transactiebedrag	€ 280.527,-
Kosten koper (overdrachtsbelasting 2% + notaris 0,5%)	€ <u>7.013,-</u>
Totale aankoopkosten	€ 287.540,-
Revitaliseringskosten (verbouwing)	€ <u>52.000,-</u>
Totaal	€ 339.540,-

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. Het realiseren van een gasloze woning brengt extra kosten met zich mee van circa €35.000-€40.000,-.

De revitaliseringskosten in de kleine kernen zijn hoger aangehouden dan de revitaliseringskosten in de grote kernen. De woningen in de kleine kernen zijn gemiddeld genomen ouder dan de woningen in de grote kernen. Daardoor behoeft de gemiddelde woning in een kleine kern meer revitalisatie.

Om een goede concurrentiepositie tussen de bestaande bouw en nieuwbouw te behouden en tevens de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het wonen in de kleine dorpen te behouden, wordt een handhaving van de kaveluitgifteprijs voor de kleine kernen aanbevolen.

9. Toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt en voor kaveluitgifteprijzen

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 2019.

9.1. 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 2019 stonden bij NVM-makelaars in geheel Twente 18% minder woningen te koop vergeleken met het aanbod op 1 juli 2018. 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 2019 aan dat het aantal woningtransacties met 3% is toegenomen ten opzichte van een jaar eerder.

De gemiddelde prijs ligt nu 7,0% hoger dan een jaar geleden en de gemiddelde verkooptijd is in het afgelopen jaar afgenomen van 44 dagen naar 41 dagen. De gemiddelde transactieprijs voor alle woningen was in het tweede kwartaal van 2019 €238.000,-.

Het niveau van het consumentenvertrouwen is ondanks de licht dalende lijn nog positief. 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. Twee jaar geleden 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.

Bedrijventerrein

Volgens de Vastgoedrapportage Twente 2019 is er in 2018 in Twente 34 ha. bedrijventerrein uitgegeven. De uitgifte van grond is het afgelopen jaar enorm gestegen. De gemeente Almelo gaf met 20,6 ha. het meeste grond uit. De Twentse gemeenten hebben samen 379 ha. direct uitgeefbaar bedrijventerrein en particulieren nog eens 52 ha.. De grondprijs van de direct uitgeefbare bedrijventerreinen in Almelo, Enschede en Hengelo varieert van € 100,- tot € 170,- per m². De voorraad (terstond uitgeefbaar en op termijn uitgeefbaar) bedrijventerrein bedroeg in 2017 zo'n 551 ha.. Gemeenten en provincie Overijssel hebben afspraken gemaakt om tot een beter evenwicht tussen vraag en aanbod te komen. In de Vastgoedrapportage Twente 2017 stond een tabel met in totaal 215 ha. aan geplande bedrijventerreinen. In de rapportage 2019 is dat aantal afgenomen tot 'slechts' 31 hectare.

9.2. Toekomstverwachting

De huizenprijzen zijn opnieuw gestegen, maar het vertrouwen in de woningmarkt slinkt. Het is waarschijnlijk dat de huizenprijzen in 2020 nog wat verder zullen stijgen. Van grote invloed is de rentestand. Voor de gemeente Tubbergen voorzien ondergetekenden een grote behoefte aan betaalbare nieuwbouwkavels tot 250 m² voor starters.

In het Rabobank kwartaalbericht 12 augustus 2019 staat:

- De Rabobank verwacht dat in 2020 een landelijke prijsstijging van 4% voor woningen.
- De Rabobank verwacht dat er in 2020 landelijk ongeveer evenveel woningen verkocht zullen worden als in 2019; stabilisatie van het aantal verkopen.
- De bouw van nieuwe woningen blijft achter bij de vraag. Het aantal verleende bouwvergunningen stijgt niet. In 2019 zullen er net zoveel nieuwbouwwoningen worden opgeleverd als in 2018. Het woningtekort wordt hiermee niet kleiner.

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

- Onduidelijk is in hoeverre de stikstofuitspraak van het Europese Hof en de Raad van State de benodigde nieuwbouw gaat belemmeren. Rabobank verwacht een lagere groeiverwachting voor de bouw in 2020.
- Projectontwikkelaars hebben de afgelopen tijd vooral dure woningen gebouwd. Dit zouden ze hebben gedaan om de gestegen bouwkosten te compenseren. De prijzen van nieuwbouwwoningen zijn de afgelopen jaren sneller gestegen dan de prijzen van bestaande huizen. Vermoedelijk komt dit naast de gestegen bouwkosten, ook door hogere grondprijzen, personeelstekorten en duurzaamheidseisen.
- Dat huizenprijzen minder snel groeien komt onder andere doordat de grens van wat nog betaalbaar is bereikt lijkt te zijn. De financieringslasten namen afgelopen jaren sterk toe. Naarmate de betaalbaarheid verder verslechtert, kan dit de vraag naar woningen verminderen wat de opwaartse druk op de huizenprijzen afremt. Een andere reden waarom de huizenprijzen minder rap stijgen heeft te maken met de negatieve stemming op de woningmarkt. Veel mensen vinden het een ongunstige tijd om een woning te kopen. Aan de andere kant wordt de woningmarkt nog altijd geplaagd door krapte, terwijl ook de buitengewoon lage rente voor opwaartse prijsdruk kan zorgen.
- 47% vindt het een slechte tijd om een huis te kopen, 15% vindt het een gunstige tijd en de rest antwoordt neutraal op de vraag.
- Om in 2050 een energie neutrale bebouwde omgeving te hebben, moeten er elk jaar zo'n 200.000 huizen en gebouwen worden verduurzaamd.
- De Nederlandse economie groeit nog altijd, de werkloosheid is minimaal, de nominale loonstijging zit in de plus. Een stijging van het inkomen kan bij gelijkblijvende hypotheeknormen, de vraag naar woningen vergroten. Bovendien gaat het tweede inkomen vanaf 2020 mogelijk voor 80% meetellen bij het vaststellen van de maximale hypotheek blijkens het conceptplan van het Ministerie van Financiën.
- Een harde Brexit, een verdere escalatie van de handelsoorlog tussen China en de Verenigde Staten zouden de economische groei kunnen verlagen met gevolgen voor de huizenmarkt.
- Door de vergrijzing neemt het aantal verhuizingen af.
- Rabobank verwacht over 2020 een inflatie van 1,7% (2,7% in 2019)

In het Themabericht Prinsjesdag van Rabobank 18 september 2019 staat:

- Het kabinet toont daadkracht met de aangekondigde financiële impuls van 2 miljard euro om de woningbouw te stimuleren. De woningmarktpositie van starters en middeninkomens moet versterkt worden in gebieden met een groot tekort aan woningen.
- Hoewel stappen in de goede richting, zijn er flink wat "sleepankers" die roet in het eten kunnen gooien; stikstof, tekort aan bouwvakkers en gemeentemedewerkers die plannen kunnen toetsen en goedkeuren.
- Het grote tekort aan huizen is niet vandaag of morgen opgelost. Tot die tijd is het oppassen met maatregelen die gericht zijn op het stimuleren van de vraag. Denk bijvoorbeeld aan het kwijtschelden van de overdrachtsbelasting voor starters.

10. Conclusies

Bij het waarden 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 niet nodig ten opzichte van de huidige prijzen. Ook de kavelprijs in de grotere kernen kan gelijk blijven, gezien de vraag en het aanbod van bouw kavels. Hierbij is rekening gehouden met de gestegen bouwkosten. Door deze gestegen bouwkosten ontstaat er enigszins een scheefgroei tussen bestaande bouw en nieuwbouw. Om deze scheefgroei niet te versterken wordt aanbevolen de grondprijs niet te verhogen.

Woningbouw

Ondergetekenden adviseren voor woningbouw kavels tot en met 700 m² in 2020 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 advies is gelijk aan 2019.
- Voor de kleinere kernen Vasse, Reutum, Mander, Hezingen, Haarle, Fleringen, Langeveen en Manderveen: €200,- per m². Ook dit is onveranderd ten opzichte van 2019.

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 €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 kaveluitgifte prijs voor bedrijventerreinen te blijven hanteren voor gemeente Tubbergen:

- €90 per m².

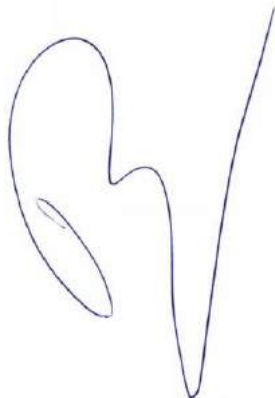
Een verlaging van de grondprijs creëert naar verwachting geen extra vraag. Ondergetekenden nemen aan dat vooral lokale ondernemers zich in gemeente Tubbergen willen vestigen.

Groen- en reststroken

Ondergetekenden adviseren de uitgifte prijzen voor groen- en reststroken te handhaven:

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

Aldus naar beste kennis en wetenschap opgemaakt in de maanden september en oktober 2019 en ondertekend door:



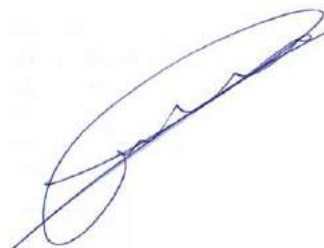
ing. R.B.M. Vehof RT

HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.

Datum

24 oktober 2019

Nijverdal



L. Woertman RM/RT

Weusthuis Makelaardij Tubbergen B.V.

Datum

24 oktober 2019

Tubbergen

11. Bijlage

Advies/memo van 16 oktober van de heer J.G.M. Beernink van Deterink Financiële Diensten B.V.

Bijlage ADVIESMEMO behorende bij Actualisatie grondprijzen 2019 gemeente Tubbergen.

Deze bijlage is bedoeld om uitvoering te geven aan de motie van de fractie GemeenteBelangen/VVD van 10 november 2015. Voorliggend advies dient om zeker te stellen dat de belangen dan de bestaande woning eigenaren in voldoende mate worden betrokken bij de totstandkoming van het taxatierapport, waarvan dit advies als bijlage deel uitmaakt.

De maximale hypotheek is in 2020 even groot als 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, veranderen de hypotheekregels. Sindsdien geldt een aflossingseis, de lening dient ten minste annuïtair in 360 maanden te worden afgelost om recht te houden op hypotheekrenteaftrek. 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.

Het bedrag dat huiseigenaren kunnen lenen, hangt onder andere af van de waarde van het koophuis. In 2020 kunnen huiseigenaren een hypotheek afsluiten tot 100% van de waarde van het huis. 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.

Een koper die zijn huis wil verduurzamen en hiervoor onvoldoende eigen geld heeft, kan een lening afsluiten. Geld lenen voor energiebesparende maatregelen kan op verschillende manieren. Verschillende hypotheekverstrekkers bieden de mogelijkheid energiebesparende maatregelen mee te financieren in de hypotheek; huizenkopers die willen verduurzamen, kunnen tot 106 % van de woningwaarde lenen. Vaak kunnen de volgende energiebesparende maatregelen worden meegefinancierd in de hypotheek: HR-ketel, warmtepomp, zonneboiler, zonnecellen, spouwmuurisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, HR++ beglazing. De bank zet het extra hypotheekbedrag in een depot en controleert of het daadwerkelijk besteed wordt aan energiebesparende maatregelen. Bovendien zal de bank vragen om de aankoopnota's.

Een huizenkoper die wil investeren in energiebesparende maatregelen of die een huis koopt dat al energiezuinig is, die kan bij de meeste geldverstrekkers een hogere hypotheek afsluiten. Dit extra bedrag komt dan bovenop de maximale hypotheek die gebaseerd is op het inkomen van de koper. De mogelijkheden op een rij:

- Voor investeringen in energiebesparing die nog moeten plaatsvinden, kan maximaal €9.000 extra worden geleend.
- Voor een woning met minimaal een energielabel A++ of een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van maximaal 0,6 kan maximaal €9.000 extra worden geleend.

Gaat het om een nul-op-de-meterwoning of een woning met een EPC0 of lager? En is daarbij een zogeheten energieprestatiegarantie afgegeven voor minimaal tien jaar? Dan kan €25.000 extra worden geleend. Vanaf 1 januari 2019 is het mogelijk om voor een woning met EPC0 of lager zonder

energieprestatiegarantie €15.000 extra te lenen. Voor al deze mogelijkheden geldt de eis van een minimaal bruto gezinsinkomen van €33.000. Het extra geleende bedrag wordt buiten de inkomenstoets gehouden.

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 tweede inkomen zwaarder mee. Vanaf 1 januari 2020 gaat het maximale hypotheekbedrag voor tweeverdieners verder omhoog. Het tweede inkomen telt dan voor 80% mee.

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

- De ontvanger (of de partner) 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, verbouwing of een aflossing van de hypotheek. Thans is de vrijstelling €102.010.

Op 9 oktober 2019 verscheen het volgende nieuwsbericht: Nationale Hypotheek Garantie goedkoper en bereikbaarder. “De premie voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) gaat in 2020 omlaag, de kostengrens wordt verhoogd. Daarmee wordt de NHG goedkoper en bereikbaarder voor de kopers van een huis. De besparing op de NHG-premie loopt op tot maximaal €620 en de NHG wordt mogelijk voor woningen in een hogere prijsklasse. De premie voor het nieuwe jaar wordt verlaagd naar 0,7% (was 0,9%) van de totale lening voor de nieuwe woning. Gelijkzeitig gaat de kostengrens voor de aankoop van een huis met NHG omhoog naar 310.000 euro (was 290.000 euro). De kostengrens voor woningen waar energiebesparende voorzieningen worden getroffen gaat naar 328.600 euro.”

Plannen Rutte III

Op dit moment zijn er vier belastingschijven. Het nieuwe kabinet gaat dit makkelijker maken en gaat het terugbrengen naar twee schijven. Dit betekent dat al het inkomen tot €68.507 belast gaat worden voor 37,05% en alles daarboven voor 49,5%. Voor iedereen met een jaarinkomen vanaf €20.142 betekent dit dat hij minder inkomstenbelasting gaat betalen.

Op dit moment wordt de hypotheekrenteaftrek voor de hoogste belastingschaal al met 0,5% per jaar afgebouwd. In 2018 kan iemand met een inkomen uit de hoogste belastingschijf zijn hypotheekrente voor 49,5% aftrekken. Met het schema van de vorige regering betekent dit dat de hypotheekrenteaftrek in 2042 is afgebouwd naar 38%.

De huidige regering wil deze sneller gaan afbouwen. Vanaf 2020 gaat het percentage waartegen hypotheekrente mag worden afgetrokken dalen met 3% per jaar totdat het is afgebouwd naar het basistarief van 37,05% in 2023.

Bovenstaande regeling komt er dus op neer dat men minder hypotheekrente mag gaan aftrekken. Om mensen hiervoor te compenseren, gaat de regering ook het eigenwoningforfait verlagen. De regering gaat het eigenwoningforfait gedeeltelijk verlagen met 0,15%. In 2018 is het eigenwoningforfait voor de meeste woningen (WOZ tussen €75.000 en €1.060.000) gedaald naar 0,7% en dit daalt in 2019 door naar 0,65%.

In de praktijk betekent dit dat je een groter deel van de hypotheekrenteaftrek die je betaalt in een jaar mag gaan aftrekken van je belasting. Het eigenwoningforfait gaat namelijk van de

hypotheekrente af en het restant bedrag mag je aftrekken. Hoe lager het eigenwoningforfait, hoe meer rente je kunt aftrekken.

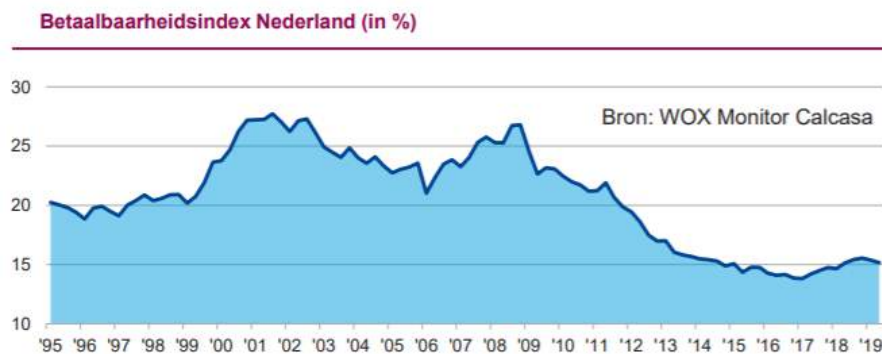
Op dit moment is het zo dat als je minder hypotheekrente betaalt dan de hoogte van het eigenwoningforfait, dat het bedrag van het eigenwoningforfait op € 0,00 wordt gesteld. Je kunt in dit geval geen hypotheekrente aftrekken, echter je hoeft ook geen extra inkomstenbelasting te betalen over de waarde van de woning.

Deze regeling wil de regering langzaam gaan afbouwen. Gedurende 30 jaar gaat de regering deze regeling terugdraaien. Dit betekent concreet na 30 jaar dat als je woning hypotheekvrij is, je wel belasting moet gaan betalen over de waarde van het eigenwoningforfait.

Calcasa schrijft in het tweede kwartaal 2019 onder meer het volgende:

Betaalbaarheidsindex verslechtert licht

- In het eerste kwartaal werd gemiddeld 15,2% van het netto maandinkomen uitgegeven aan netto woonlasten.
- De betaalbaarheid steeg het afgelopen jaar:
 - J-O-J ontwikkeling van de netto woonlasten: +0,2%.
 - K-O-K ontwikkeling van de netto woonlasten: -1,3%.



Deterink Financieel Advies heeft als intermediair samenwerkingsovereenkomsten met meerdere geldverstrekkers en is onafhankelijk in vergelijking van verschillende aanbieders.

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.

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

J.G.M. Beernink
Financieel Specialist

Deterink Financiële Diensten B.V.

Tubbergen, Denekamp en Geesteren

16 oktober 2019