

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.,

R.J.J. Groeneveld RT RM

en

Deterink Financiële Diensten B.V. Tubbergen

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

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
1. Inleiding.....	3
1.1. <i>Aanleiding.....</i>	3
1.2. <i>Opdracht.....</i>	3
1.3. <i>Procedure.....</i>	5
1.4. <i>Basis opdracht aanvaarding.....</i>	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. <i>Gemeente Tubbergen</i>	6
4.2. <i>Gemeente Hardenberg</i>	7
4.3. <i>Gemeente Almelo</i>	8
4.4. <i>Gemeente Dinkelland</i>	9
4.5. <i>Gemeente Losser</i>	10
4.6. <i>Gemeente Twenterand.....</i>	10
4.7. <i>Gemeente Wierden.....</i>	11
5. Verhoudingen tussen gemeente Tubbergen en omliggende gemeenten	13
5.1. <i>Vergelijking kaveluitgifteprijs woningbouw</i>	13
5.2. <i>Vergelijking kaveluitgifteprijs bedrijventerrein.....</i>	13
5.3. <i>Vergelijking uitgifteprijs groen- en reststroken</i>	14
6. Wijzigingen opdrachtformulering	15
7. Motivering Mariaparochie-Harbrinkhoek bij grotere kernen	15
8. Kostenvergelijking nieuwbouw versus aankoop bestaande woning	16
9. Toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt en voor kaveluitgifteprijs	19
9.1. <i>Recente ontwikkelingen.....</i>	19
9.2. <i>Toekomstverwachting</i>	22
10. Conclusies.....	23
11. Bijlage.....	24

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De huidige kaveluitgifteprijs van de gemeente Tubbergen zijn tot en met 31 december 2021 vastgesteld. Aan de vaststelling door de gemeenteraad ligt een onafhankelijk advies over de vrije sector kaveluitgifteprijs ten grondslag. Voor 2022 verzoekt de gemeente Tubbergen aan ondergetekenden om onderstaande opdracht uit te voeren.

1.2. Opdracht

De gemeente Tubbergen heeft bij brief d.d. 24 september 2021 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 Hardenberg, Twenterand, Almelo, Dinkelland, Losser en Wierden. Geef in het overzicht ook de verschillende woningbouwcategorieën weer.
- Geef aan hoe de geldende kaveluitgifteprijs van de gemeente Tubbergen zich verhoudt tot de geldende kaveluitgifteprijs in de omliggende en vergelijkbare gemeenten.
- Geef een financiële vergelijking tussen het bouwen van een vrijstaande woning op een gemeentelijke bouwgrond 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 prijs 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 2022.
- **Geef (indien de huidige opzet van de gemeentelijke kaveluitgifteprijs niet meer en/of niet meer volledig voldoet) een nadere differentiatie van de kaveluitgifteprijs die meer recht doet aan de bestaande verschillen tussen de kernen.**
- 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.

Bedrijventerrein:

- Geef een overzicht van de geldende kaveluitgifteprijsen in omliggende en vergelijkbare gemeenten, zoals Hardenberg, 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 Hardenberg, 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.

Wijzigingen opdrachtformulering:

Ten aanzien van de opdrachtformulering van vorig jaar wenst de gemeente thans om bij de vergelijkingen met andere gemeenten nu ook gemeente Hardenberg mee te nemen.

Verder vraagt de gemeente aandacht voor de volgende vraagstelling met betrekking tot de waardering van de woningbouwkaveluitgifteprijsen: "Geef (indien de huidige opzet van de gemeentelijke kaveluitgifteprijsen niet meer en/of niet meer volledig voldoet) een nadere differentiatie van de kaveluitgifteprijsen die meer recht doet aan de bestaande verschillen tussen de kernen."

Motie:

De fractie Gemeente Belangen/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-Hypotheken-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 24 september 2021 per brief verstrekt door de teamcoach Fysieke leefomgeving, de heer G.J.A. Kleijssen. 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. Het taxatierapport betreft geen taxatie in het kader van het NRVT.

2. Correspondentiegegevens

Het onderhavige advies is uitgebracht door:

- ing. R.B.M. Vehof, Register Taxateur, Register Makelaar, beëdigd rentmeester NVR te Ambt Delden, verbonden aan HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V., Lage Esweg 18, 7441 AX Nijverdal en
- R.J.J. Groeneveld, 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 oktober 2021 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 2022;
- op de bouw kavels rusten geen bijzondere eisen met betrekking tot volume en architectuur van de te bouwen opstal. De kavels zijn te gebruiken voor woondoeleinden. Er is geen diepgaand planologisch onderzoek verricht;
- op de bouw kavels rusten geen bijzondere rechten of beperkingen van welke aard ook, die van invloed kunnen zijn op de waardering;
- de sociale en/of economische bindingseis is vervallen, waardoor het iedereen vrij staat om een bouw kavel in de gemeente Tubbergen te verwerven;
- voor starters op de woningmarkt hanteert de gemeente Tubbergen het volgende doelgroepenbeleid: starters op de woningmarkt kunnen in aanmerking komen voor een starterslening óf aanspraak maken op een korting van 20% op de vrije sector uitgifteprijs; dit laatste wanneer zij een bouw kavel afnemen van maximaal 250 m². Starters kunnen echter niet zowel in aanmerking komen voor een starterslening als voor de korting op de vrije sector kaveluitgifteprijs;
- voor bouw kavels ten behoeve van betaalbare of sociale huurwoningen geldt een korting van 30% op de vrije sector kaveluitgifteprijs;
- bij de vergelijking “bestaand versus nieuwbouw” is uitgegaan van min of meer vergelijkbare verkochte woningen in 2021, gecorrigeerd met een stelpost voor aanpassingen. Voor de bepaling van de bouw kosten voor nieuwbouw is gebruik gemaakt van de uitgave “(Her)bouw kosten woningen Taxatieboekjes 2021” 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 kaveluitgifte prijzen van de gemeente Tubbergen gegeven, die gelden tot de gemeenteraad de nieuwe kaveluitgifte prijzen heeft vastgesteld. Tevens worden de kaveluitgifte prijzen gegeven voor de omliggende gemeenten Hardenberg, 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 kaveluitgifte prijzen voor de woningbouw zijn tot 31 december 2021 als volgt vastgesteld.

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

- vrije sector: grondprijs van €245,- per m²;
- verkoop bouwgrond (≤ 200 m²) voor de bouw van sociale huurwoningen: grondprijs van €171,50 per m²;

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

- verkoop bouwgrond (divers) voor de bouw van dure huurwoningen:
grondprijs van €245,- per m².

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

- vrije sector: grondprijs van €210,- per m²;
- kleine kavels (≤ 250 m²): grondprijs van €165,- per m² voor starters op de woningmarkt;
- verkoop bouwgrond (≤ 200 m²) voor de bouw van sociale huurwoningen:
grondprijs van €147,- per m²;
- verkoop bouwgrond (divers) voor de bouw van dure huurwoningen:
grondprijs van €210,- per m².

Bedrijventerrein

Binnen de gemeente Tubbergen worden de volgende uitgifteprijsen gehanteerd:

- 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 Hardenberg

Woningbouw

De gemeente Hardenberg hanteert in haar Grondprijzenbrief 2021 de volgende bedragen:

- Hardenberg, rijenwoningen €185,- tot €200,- per m².
- Hardenberg, 2-onder-1-kap €185,- tot €200,- per m².
- Hardenberg, vrijstaand €190,- tot €205,- per m².
- Dedemsvaart, rijenwoningen €180,- tot €195,- per m².
- Dedemsvaart, 2-onder-1-kap €180,- tot €195,- per m².
- Dedemsvaart, vrijstaand €185,- tot €200,- per m².

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

Slagharen, Gramsbergen, Balkbrug, Bergentheim en overig

- rijenwoningen €175,- tot €190,- per m².
- 2-onder-1-kap €180,- tot €195,- per m².
- vrijstaand €185,- tot €200,- per m².
- overige kernen, rijenwoningen €165,- tot €180,- per m².
- overige kernen, 2-onder-1-kap €165,- tot €180,- per m².
- overige kernen, vrijstaand €170,- tot €185,- per m².

Marsland II

- rij- en tussenwoningen €170,- tot €185,- per m².
- 2-onder-1-kap en hoek €180,- tot €205,- per m².
- vrijstaand €205,- tot €236,- per m².

Bedrijventerrein

Binnen de gemeente Hardenberg worden in 2021 de volgende uitgifteprijsen gehanteerd:

- Broeklanden €57,50 tot €60,- per m².
- Broeklanden de kop €60,- tot €65,- per m².
- Broeklanden Zuid €65,- tot €70,- per m².
- Balkbrug €72,50 per m².
- Gramsbergen €60,- tot €65,- per m².

Groen- en reststroken

Binnen de gemeente Hardenberg wordt tot 200 m² €50,- per m² als prijs gehanteerd voor groen- en reststroken aan de voorzijde van woningen en €90,- per m² aan de zij- en achterkant van woningen. Indien de oppervlakte groter is dan 200 m²: taxatie.

4.3. Gemeente Almelo

Woningbouw

De gemeente Almelo hanteert in haar Grondprijzennotitie 2020 - 2024 de volgende te indexerende bedragen:

- rijenwoningen, 110-150 m² €235,- tot €265,- per m².
- hoekwoningen, 150-200 m² €235,- tot €265,- per m².
- 2-onder-1-kap, 200-300 m² €255,- tot €320,- per m².
- vrijstaand < 900 m² €235,- tot €265,- per m².
- vrijstaand 900 m² – 1.200 m² €175,- per m².
- vrijstaand 1.200 m² – 1.500 m² €125,- per m².
- vrijstaand > 1.500 m² €85,- per m².

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

Bedrijventerrein

Binnen de gemeente Almelo worden in 2021 de volgende uitgifteprijsen gehanteerd:

- enkel-laags gebouw €80,- tot €130,- per m².
- meer-laags gebouw residueel via taxatie.
- erfpacht werkelijke rente (25-jarige lening bij de BNG) + 0,25% administratiekosten en 1,0% risico. Iedere 10 jaar canonpercentage-herziening.

- kantoren residueel.
- grootschalige detailhandel residueel, minimaal €165,- per m².
- winkels residueel.

Groen- en reststroken

Binnen de gemeente Almelo wordt tot 100 m² €50,- per m² als prijs gehanteerd voor groen- en reststroken. Indien de oppervlakte groter is dan 100 m²: €5.000 + €175/m² voor al het meerdere.

4.4. Gemeente Dinkelland

Woningbouw

De gemeente Dinkelland hanteert voor 2021 de volgende bedragen:

Plaats	Plan	Prijs per m ² /kavel excl. BTW
Ootmarsum	Brookhuis	€ 250,-
	Commanderie	€ 285,-
Denekamp		€ 245,- tot € 260,-
Weerselo	Spikkert	€ 210,- tot € 245,-
Deurningen	Deurninger Es	€ 290,-
Tilligte	Tilligte west	€ 190,-
Noord Deurningen	Noord Deurningen	€ 190,-
Saasveld	De Lenne	€ 210,- tot € 220,-

Bedrijventerrein

De gemeente Dinkelland hanteert voor 2021 de volgende bedragen:

Plaats	Plan	Prijs per m ² /kavel excl. btw
Ootmarsum	De Mors IV (bedrijventerrein)	€ 75,-
Denekamp	Sombeek IV (bedrijventerrein) (alle kavels onder optie of verkocht)	€ 85,-
Weerselo	Echelpoel III (bedrijventerrein - overige kavels) (alle kavels onder optie of verkocht)	€ 90,-

Groen- en reststroken

In 2021 gelden in de gemeente Dinkelland de volgende uitgifteprijsen voor 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.

4.5. Gemeente Losser

De gemeente Losser hanteert voor 2021 de volgende bedragen:

Woningbouw

De gemeente Losser hanteert voor 2021 geen verschillende kaveluitgifteprijsen per type woning. De genoemde prijzen zijn mondeling doorgegeven door mevrouw K. Zissler-Damhuis.

Losser:

De Saller te Losser : € 293,- excl btw per m²

Bedrijventerrein

Binnen de gemeente Losser wordt momenteel, in 2021, 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, in 2021, €75,- per m² als één uniforme prijs van voor groen- en reststroken gehanteerd.

4.6. Gemeente Twenterand

De gemeente Twenterand hanteert voor 2021 de volgende bedragen:

Woningbouw

Plan	Oppervlakte per m ²	Prijs per m ² excl. btw
Poorthuis locatie	Vrijstaand	€ 195,-
	Toegangsweg	€ 25,-
Kruidenwijk	Vrijstaand	€ 210,-
	2 [^] 1-kap/rijenwoning	€ 165,-
Zuidmaten Oost	Vrijstaand ligging aan de vijver	€ 255,-
	Vrijstaand overig	€ 225,-

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

	2 ¹ -kap/geschakeld	€ 195,-
	Rijenwoning	€ 172,-
Centrum Vroomshoop	Vrijstaand	€ 210,-
	2 ¹ -kap/geschakeld	€ 195,-
	Sociale woningbouw	€ 165,-
	Appartement (per stuk)	€ 20.000,- per stuk

Bedrijventerrein

Plan	Oppervlakte per m ²	Prijs per m ² excl. btw
Almeloseweg Oost	A-ligging	€ 105,-
	B-ligging	€ 93,-
	C-ligging	€ 88,-
Garstelanden IV (Oost)		€ 85,-
Kroezenhoek		€ 70,-
Oosterweilanden	Pareltjes/zichtlocaties fase 2	€ 110,-
	Overig	€ 100,-

Groen- en reststroken

Binnen de gemeente Twenterand wordt thans, in 2021, €53,45 per m² voor stroken vóór de voorgevelgrens en €75,00 per m² voor groen- en reststroken na de voorgevelgrens als uniforme prijzen voor groen- en reststroken gehanteerd.

4.7. Gemeente Wierden

Woningbouw

De gemeente Wierden hanteert voor 2021 de volgende bedragen:

- kern Hoge Hexel, bouwplan Kleen Esch, voor kavels tussen de 500 m² en 600 m²: circa €300,- per m² **vrij op naam (von)** met eventueel een kleine afronding naar beneden tot minimaal €294,- per m² von als gevolg van ligging en commerciële afronding. De verwachting is dat er in 2022 geen kavels meer in de verkoop zullen zijn.
- plan Zuidbroek (kern Wierden): geen gemeentelijke kavels meer in de verkoop. Kavelverkoop verloopt via de ontwikkelaar, het gaat bijna altijd om de verkoop van een nieuwbouwwoning inclusief grond (dus geen zuivere kavelprijs). Prijsstelling voor het gemeentelijke deel van DG3 zal pas plaatsvinden als bouwrijp maken en in de verkoop brengen van de gemeentelijke kavels aan de orde komt (naar verwachting in 2023). Eerst komen de kavels van de projectontwikkelaars in de verkoop (2021). Een projectontwikkelaar realiseerde in Zuidbroek DG2, voor grote vrije kavels (700 m²), een grondprijs van rond de €330,- exclusief btw per m².
- plan Berghorst (kern Enter): geen kavels meer in de verkoop.

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

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 in 2021 de volgende uitgifteprijsen gehanteerd:

- Weuste Noord: €80,- per m². De verwachting is dat in 2022 geen kavels meer in de verkoop zijn.
- Elsmoat: geen kavels in de verkoop (ook niet meer in de 2^e fase).
- Eén bedrijfskavel in de kern van Wierden is in 2021 verkocht via een inschrijvingsprocedure voor circa €107,- per m² kosten koper.

Groen- en reststroken

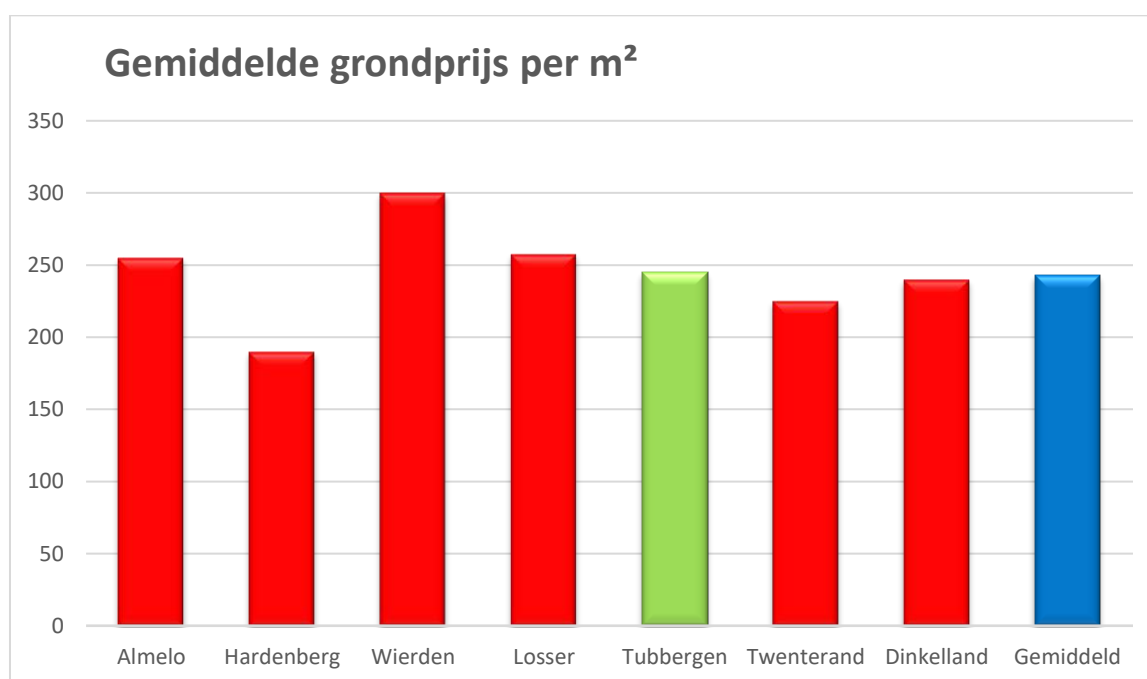
De gemeente Wierden hanteert voor 2021 €65,- per m² als uniforme prijs voor groen- en reststroken.

5. Verhoudingen tussen gemeente Tubbergen en omliggende gemeenten

In dit hoofdstuk worden de verhoudingen van de geldende uitgifteprijs in omliggende en vergelijkbare gemeenten, zoals Hardenberg, 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 $\pm 500 \text{ m}^2$.

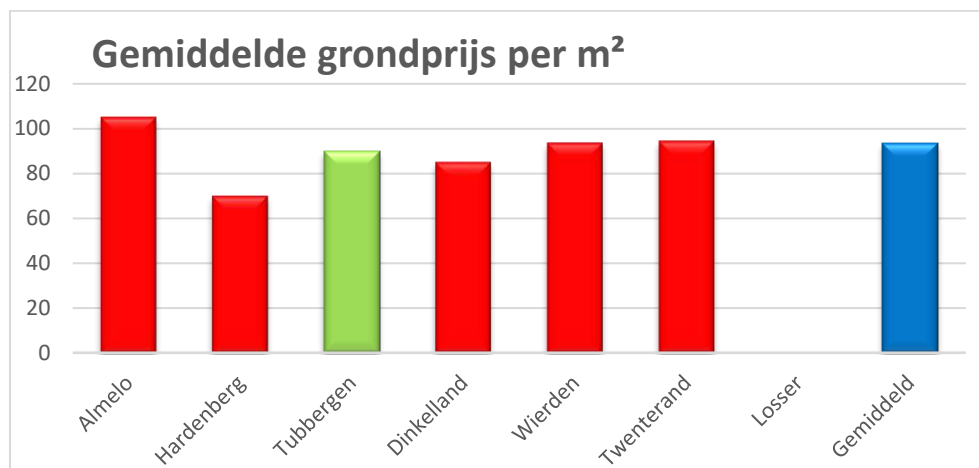


Bovenstaande grafiek geeft de gemiddelde kaveluitgifteprijs voor woningbouw per m² voor Tubbergen en omliggende gemeenten aan. De gemiddelde prijs per m² in de gemeente Tubbergen ligt op vrijwel hetzelfde niveau als de gemiddelde kaveluitgifteprijs van de vergeleken gemeenten (net iets hoger). Voor de gemeente Tubbergen drukken de kaveluitgifteprijs in de kleine kernen de gemiddelde kaveluitgifteprijs. Almelo, Wierden en Losser, grenzend aan de grote steden, hanteren een hogere kaveluitgifteprijs.

5.2. *Vergelijking kaveluitgifteprijs bedrijventerrein*

Het merendeel van de gemeenten maakt onderscheid tussen verschillende locaties van de bedrijventerreinen binnen de gemeente. Daarnaast maken enkele gemeenten ook onderscheid in

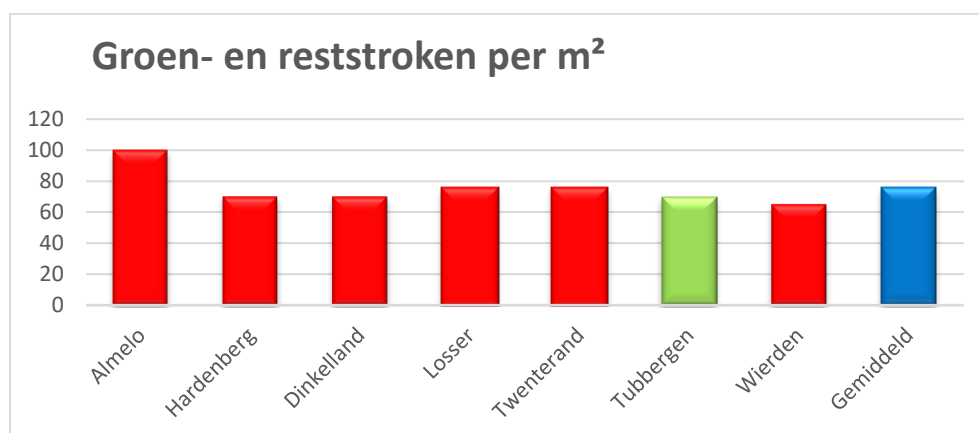
kavelrijzen op basis van wel of geen zichtlocatie en bebouwingspercentages. Uitgangspunt van de vergelijking is de vanaf-kaveluitgifteprijs van de gemeenten.



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; net iets lager. De uitschieter, gemeente Almelo, exploiteert bedrijventerrein XL businesspark.

5.3. *Vergelijking uitgifteprijs groen- en reststroken*

Tussen de omliggende gemeenten bestaan verschillen in het vaststellen van de uitgifteprijs. Zo hanteren bepaalde gemeenten een uniforme prijs 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, en vrij gelegen groen- en reststroken.



In de bovenstaande grafiek is zichtbaar dat de uitgifteprijs in de gemeente Tubbergen redelijk op lijn ligt met de gemiddelde uitgifteprijs van de omliggende gemeenten; iets lager dan het gemiddelde

van de vergeleken 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

In dit advies zijn de in de gemeente Hardenberg gehanteerde uitgifteprijsen nu meegewogen. Ondergetekenden adviseren dezelfde staffeling als andere jaren. Mochten er weer grotere kavels beschikbaar komen, dan is een staffeling taxatie-technisch aan te bevelen. Dat de politiek in Tubbergen hier anders over besluit, is voor ondergetekenden geen taxatieweging. De gemeente Tubbergen kan om politieke redenen besluiten af te wijken van voorliggende taxatie.

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

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 Mariaparochie-Harbrinkhoek op ongeveer 5 autominuten van het winkelcentrum Eskerplein en Schelfhorst in Almelo gelegen. Dit winkelcentrum fungeert als grote trekker voor inwoners van Mariaparochie-Harbrinkhoek en ook voor de overige dorpen van de gemeente Tubbergen. Tevens zijn de uitvalswegen A35 en N36 in de nabije omgeving gelegen en zijn de diverse middelbare scholen van Almelo goed bereikbaar. De kaveluitgifteprijs van het naastgelegen Almelo is voor 2020-2024 vastgesteld op €235,- per m² tot €320,- per m², jaarlijks te indexeren.

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 2021” en derhalve niet van de mogelijkheid tot uitvoering in eigen beheer.

Resultaat inventarisatie bestaande vrijstaande woningbouw:

Locatie	Aantal verkocht	Gemiddelde transactieprijs	Gemiddeld bouwjaar	Gemiddelde inhoud	Gemiddeld perceeloppervlak
De grote kernen:	33	€456.147,-	1978	656 m ³	552 m ²
De kleine kernen:	9	€479.777,-	1993	684 m ³	648 m ²

Uitgangspunten berekening vergelijking:

Parameter	“grote kernen”	“kleine kernen”
Bouwkosten vrijstaande woning	€580,- per m ³ excl. 21% btw	€580,- per m ³ excl. 21% btw
Huidige grondprijs nieuwbouwkaavel vrijstaand	€245,- per m ² excl. 21% btw	€210,- per m ² excl. 21% btw
Gemiddeld perceeloppervlak	552 m ²	648 m ²
Gemiddelde woninginhoud	656 m ³	684 m ³
Gemiddelde transactieprijs bestaande bouw	€456.147,-	€ 479.777,-

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

Kosten koper bij bestaande bouw	2,5%	2,5%
Bouwjaar	1978	1993
Gemiddelde revitaliseringkosten (verbouwingen)	€65.000,-	€60.000,-

Grote kernen:

Investering bij nieuwbouw:

Grond	552 m ² x €245,- excl. 21% btw	€ 135.240,- excl. btw
Woning	656 m ³ x €580,- excl. 21% btw	<u>€ 380.480,- excl. btw</u>
Totaal		€ 515.720,- excl. btw
		€ 624.021,- incl. btw

Investering bij aankoop bestaande bouw:

Transactieprijs	€ 456.147,- k.k.
Kosten koper (overdrachtsbelasting 2% + notaris 0,5%)	<u>€ 11.404,-</u>
Totale aankoopkosten	€ 467.551,-
Revitaliseringkosten (verbouwing)	<u>€ 65.000,-</u>
Totaal	€ 532.551,-

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 €40.000,- à €45.000,-.

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, maar minder dan de kosten van nieuwbouw. Ten opzichte van de berekening van vorig jaar is het verschil tussen nieuw bouwen en het kopen van een bestaande woning toegenomen.

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

Om een goede concurrentiepositie tussen bestaande bouw en nieuwbouw te behouden wordt een lichte verhoging van de huidige kaveluitgifteprijs geadviseerd. Door slechts een lichte verhoging toe te passen blijft nieuwbouw aantrekkelijk en zal er geen scheefgroei in de markt ontstaan, waardoor de markt uiteindelijk beter in balans blijft. Er is wel een grote behoefte aan nieuwbouw en nieuwbouwkavels. De vraag is op dit moment vele malen groter dan het aanbod.

Kleine kernen:

Investering bij nieuwbouw:

Grond	648 m ² x €210,- excl. 21% btw	€ 136.080,- excl. btw
Woning	684 m ³ x €580,- excl. 21% btw	€ <u>396.720,-</u> excl. btw
Totaal		€ 532.800,- excl. btw
		€ 644.688,- incl. btw

Investering bij aankoop bestaande bouw:

Transactiebedrag	€ 479.777,-
Kosten koper (overdrachtsbelasting 2% + notaris 0,5%)	€ <u>11.994,-</u>
Totale aankoopkosten	€ 491.771,-
Revitaliseringskosten (verbouwing)	€ <u>60.000,-</u>
Totaal	€ 551.771,-

In de kleine kernen zijn er ook stijgende bouwkosten door onder andere stijgende inkoopkosten voor bouwbedrijven. Het realiseren van een gasloze woning brengt extra kosten met zich mee van circa €40.000,- à €45.000,-.

Het verschil tussen nieuwbouw en bestaande bouw is dit jaar aanzienlijk hoger dan vorig jaar. Dit komt doordat de gemiddelde perceelgrootte en de gemiddelde inhoud hoger liggen dan de gemiddeldes van vorig jaar. Er zijn het afgelopen jaar veel volumineuze woningen verkocht in de kleine kernen.

De vergelijking die is gemaakt op voorgaande pagina voor de grote kernen geeft een ander beeld, omdat de gemiddelde inhoud per woning het afgelopen jaar in de grote kernen een stuk lager ligt dan de gemiddelde inhoud in de kleine kernen.

De hogere eisen die worden gesteld in het bouwbesluit en de hogere eisen van kopers aan nieuwbouwwoningen zorgen voor een hogere bouwprijs per kuub. Er wordt gekozen voor een luxe afwerkingsniveau met het gebruik van hoogwaardige materialen.

De revitaliseringskosten in de kleine kernen zijn lager aangehouden dan de revitaliseringskosten in de grote kernen. De reden daarvoor is dat verkochte woningen in de kleine kernen gemiddeld genomen jonger zijn dan de woningen in de grote kernen. Daardoor behoeft de gemiddelde verkochte woning in een kleine kern minder revitalisatie.

Uiteraard zal een bestaande woning een veel minder goede energieprestatie-coëfficiënt hebben dan

een nieuw te bouwen woning. Met het oog op de toekomst is dit wel van wezenlijk belang. De energielasten voor nieuwbouwwoningen zijn beduidend lager dan voor bestaande woningen.

Om een goede concurrentiepositie tussen bestaande bouw en nieuwbouw te behouden, maar ook de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het wonen in de kleine dorpen te behouden, wordt een lichte verhoging van de huidige kaveluitgifteprijs geadviseerd.

9. Toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt en voor kaveluitgifteprijs

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 ondergetekenden gebruik van diverse bronnen.

9.1. Recente ontwikkelingen

De woningmarkt functioneert thans matig tot slecht: te weinig aanbod voor de huidige vraag.

NVM Data & Research geeft in haar voortschrijdend halfjaar transactiecijfers voor Almelo-Tubbergen over het tweede kwartaal van 2021 aan dat het aantal woningtransacties met 9,9% is afgenomen ten opzichte van een jaar eerder. De gemiddelde prijs ligt nu 17,9% hoger dan een jaar geleden en de gemiddelde verkooptijd is in het afgelopen jaar afgenomen van 29 dagen naar 24 dagen.

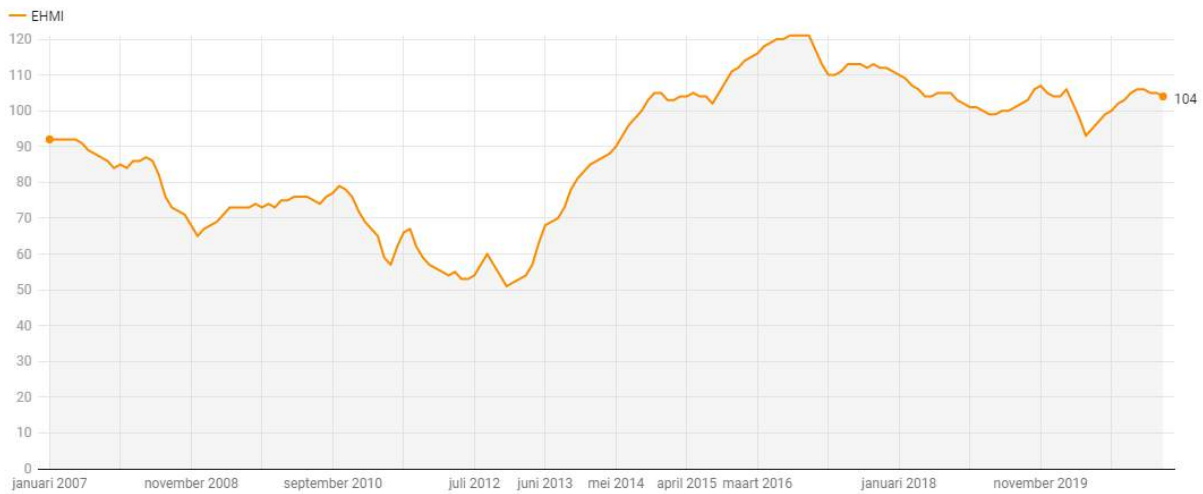
De gemiddelde transactieprijs voor alle woningen was in het tweede kwartaal van 2021 €321.000,- (een stijging ten opzichte van €271.000 in het 2^e kwartaal 2020).

Zes op de tien Nederlanders vindt het een ongunstige tijd om een huis te kopen. Niet eerder waren consumenten daar zo uitgesproken over. Ruim 80% van de Nederlanders voorziet verder stijgende huizenprijzen. Bijna 60% denkt dat de situatie om een huis te kopen eerder verslechtert dan verbetert.

Het algemene consumentenvertrouwen in de woningmarkt blijft met 104 punten positief gestemd. Wel daalde de stemmingsgraadmeter ten opzichte van de vorige peiling met 1 punt, wat een begin van een dalende trend doet vermoeden.

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.

Eigen Huis Markt Indicator



Bron: Vereniging Eigen Huis - Gecreëerd met Datawrapper

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.

In het tweede kwartaal van 2021 zijn er landelijk 9.200 nieuwbouwwoningen en -kavels verkocht, bijna een kwart meer dan vorig jaar. Naar verwachting zal deze trend zich echter niet voortzetten. Nieuwbouw wordt snel verkocht, maar het aanbod blijft achter bij de vraag. De vooruitzichten zijn negatief, naar verwachting zullen zowel het aanbod als de transacties dalen. Het gevolg is een krappe nieuwbouwmarkt met minder dynamiek dan nu. Nieuwbouw is gemiddeld duurder dan bestaande bouw. Voor een belangrijk deel kan dit verklaard worden doordat nieuwbouwwoningen van een hogere kwaliteit zijn dan vergelijkbare woningen in de bestaande bouw. Een andere verklaring is dat de prijsontwikkeling tussen nieuwbouw en bestaand niet altijd in de pas loopt. In de periode 2017-2019 zijn de nieuwbouwprijzen enorm gestegen. Prijsstijgingen van meer dan 10 procent op jaarbasis waren eerder regel dan uitzondering. Ten opzichte van bestaande bouw prees de nieuwbouw zich steeds meer uit de markt. In 2021 is juist een omgekeerde trend van toepassing. Door de enorme krapte op de woningmarkt is de stijging van de woningprijzen in de bestaande bouw juist hoger dan die in de nieuwbouw. De prijsverschillen tussen bestaande bouw en nieuwbouw worden weer kleiner. Dat maakt nieuwbouw echter niet goedkoop, in het tweede kwartaal werd gemiddeld €450.000 euro voor een nieuwbouwwoning betaald. Bron:

<https://www.nvm.nl/wonen/marktinformatie/nieuwbouw/>.

Momenteel staat een woning in de gemeente Tubbergen met een prijsniveau van circa €320.000,- gemiddeld 3,5 week te koop. Drie jaar geleden was het gemiddelde nog ruim 2 maanden. Het gemiddelde aanbod voor de starters neemt af. Dit wordt met name veroorzaakt doordat het nieuwe aanbod achterblijft, waardoor de krapte-indicator is gedaald. De krapte-indicator geeft aan hoeveel keuzemogelijkheden een potentiële koper heeft. Normaal gesproken is 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.

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

Bedrijventerrein

Volgens de Vastgoedrapportage Twente 2021 is er in 2020 in Twente 29,9 hectare bedrijventerrein uitgegeven; vergeleken met het jaar ervoor is dat een afname van 2,5 hectare. In tien Twentse gemeenten is het afgelopen jaar grond uitgegeven. In de gemeente Almelo werd veruit het meeste bedrijventerrein uitgegeven, namelijk 16,9 hectare.

UITGEEFBAAR BEDRIJVENTERREIN (IN HA.) NAAR EIGENDOM EN BESCHIKBAARHEID NAAR TWENTSE GEMEENTE, 2021
 (Bron: IBIS; bewerking Kennispunt Twente, augustus 2021)

	GEMEENTE DIRECT	PARTICULIER DIRECT	TOTAAL DIRECT	GEMEENTE OP TERMIJN	PARTICULIER OP TERMIJN	TOTAAL OP TERMIJN
ALMELO	90,6	2,8	93,4	1,1	0,0	1,1
BORNE	14,6	0,0	14,6	0,0	0,0	0,0
DINKELLAND	2,2	0,0	2,2	0,5	0,0	0,5
ENSCHEDÉ	16,1	98,2	114,3	0,0	0,0	0,0
HAAKSBERGEN	3,8	0,1	3,9	0,0	0,0	0,0
HELLENDOORN	11,0	0,2	11,2	0,0	0,0	0,0
HENGÉLO	21,7	3,1	24,8	0,7	0,0	0,7
HOF VAN TWENTE	1,9	11,0	12,9	3,0	0,0	3,0
LOSSER	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
OLDENZAAL	13,7	0,0	13,7	15,0	0,0	15,0
RIJSSEN-HOLTEN	8,9	0,0	8,9	3,0	0,0	3,0
TUBBERGEN	0,0	0,6	0,6	1,5	0,0	1,5
TWENTERAND	10,2	0,2	10,4	2,6	0,0	2,6
WIÉRDEN	3,9	9,5	13,4	0,0	0,0	0,0
TWENTE	198,6	125,7	324,3	27,3	0,0	27,3

Eind 2020 hebben de veertien Twentse gemeenten samen circa 324 hectare grond in voorraad, die voor directe uitgifte beschikbaar is. Particulieren hadden daarnaast circa 27 hectare beschikbaar. De grondprijs van de direct uitgiftebare bedrijventerreinen varieert als volgt;

MINIMALE EN MAXIMALE VERKOOPPRIJS BEDRIJVENTERREIN IN TWENTSE GEMEENTE IN 2021

(Bron: IBIS; bewerking Kennispunt Twente, augustus 2021)

Nota bene. Voor Losser en Tubbergen zijn geen actuele verkoopprijzen bekend

	MIN.	MAX.
ALMELO	€ 100	€ 150
BORNE	€ 155	€ 180
DINKELLAND	€ 80	€ 100
ENSCHEDÉ	€ 117	€ 169
HAAKSBERGEN	€ 67	€ 150
HELLENDOORN	€ 94	€ 135
HENGÉLO	€ 110	€ 400
HOF VAN TWENTE	€ 90	€ 120
OLDENZAAL	€ 135	€ 165
RIJSSEN-HOLTEN	€ 105	€ 120
TWENTERAND	€ 70	€ 125
WIÉRDEN	€ 80	€ 135

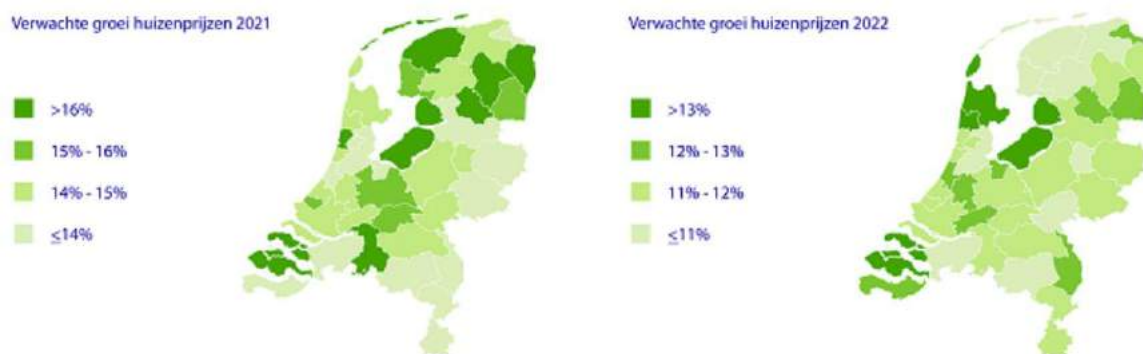
9.2. Toekomstverwachting

De huizenprijzen zijn gestegen en het vertrouwen in de woningmarkt is iets lager, maar nog steeds positief. Het is waarschijnlijk dat de huizenprijzen in 2022 verder stijgen. Van grote invloed blijft de rentestand. Voor de gemeente Tubbergen voorzien ondergetekenden nog steeds een grote behoefte aan betaalbare nieuwbouwkavels tot 250 m² voor starters.

In het Rabobank kwartaalbericht woningmarkt van 13 september 2021 staat:

- de Rabobank verwacht in 2022 een prijsstijging van 11 tot 12% voor woningen in Twente.

Prognose stijging huizenprijzen per COROP-regio in 2021 (links) en 2022 (rechts)



Bron: RaboResearch

- de prijsstijging in 2021 wordt veroorzaakt door de lage rente, gunstige economische vooruitzichten en prijsopdrijvende prikkels.
- de Rabobank verwacht dat er in 2022 landelijk minder woningen verkocht zullen worden dan in 2021: 231.000 verkochte woningen in 2021 en 211.000 in 2022.

In het Themabericht Prinsjesdag van Rabobank 21 september 2021 staat:

- De Nederlandse economie is bijna geheel hersteld van de coronacrisis.
- Politiek Den Haag zou zich nu dan ook vol moeten richten op grote uitdagingen zoals de woningmarkt en energie en klimaat.
- Op de woningmarkt blijven prijsopdrijvende (fiscale) prikkels en belemmeringen voor woningproductie in stand.
- Het gebrek aan locaties waar kan en mag worden gebouwd, is op de lange termijn een van de belangrijkste oorzaken achter de achterblijvende bouwproductie. Vooral de bouw op buitenstedelijke locaties stuit vaak op belemmeringen, met name vanuit provincies.
- Al met al ontbreekt het in deze Miljoenennota aan een langetermijnvisie op zowel de vraag- als de aanbodzijde van de woningmarkt. Samen met de beperkte extra budgettaire middelen die het kabinet voor de woningmarkt vrijspeelt, komt dit in feite neer op stilstand.

Vooruitzichten

Hoewel er veel ambitieuze nieuwbouwplannen in de pijplijn zitten, zijn de vooruitzichten op kortere termijn niet positief. Dit is helaas het resultaat van anderhalf jaar lang coronacrisis en thuiswerken. Ondanks de inzet van overheden en marktpartijen heeft corona de besluitvorming rondom

grootschalige nieuwbouwprojecten vertraagd. Als gevolg hiervan zal op korte termijn minder nieuw aanbod op de markt komen en daarmee zullen de transacties ook tegenvallen. De nieuwbouwmarkt zal nog wel even krap blijven, echter naar verwachting met een lagere dynamiek.

10. 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. Een beperkte stijging van de kavelprijzen in zowel de grotere als kleinere kernen is gelet op de vraag en het aanbod van bouwkavels verantwoord. Hierbij is rekening gehouden met de gestegen bouwkosten. Om te voorkomen dat de vraag naar kavels zich deels vanuit de grote kernen naar de kleine kernen verplaatst, en dus om een gezonde concurrentiepositie te behouden tussen de kernen, wordt geadviseerd om beide kavelprijzen lichtelijk te verhogen. In de grote kernen echter iets meer dan in de kleine kernen.

Woningbouw

Ondergetekenden adviseren voor woningbouwkavels tot en met 700 m² in 2022 de volgende kaveluitgifteprijs te hanteren:

- Voor de grote kernen Tubbergen, Albergen en Geesteren, evenals voor het nabij Almelo gelegen Mariaparochie-Harbrinkhoek: €255,- per m². Dit bedrag is hoger dan het advies voor 2021.
- Voor de kleinere kernen Vasse, Reutum, Mander, Hezingen, Haarle, Fleringen, Langeveen en Manderveen: €215,- per m². Ook dit bedrag is hoger dan het advies voor 2021.

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 €127,50 per m² voor het meerdere boven 700 m² voor de grote kernen, respectievelijk €107,50 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.

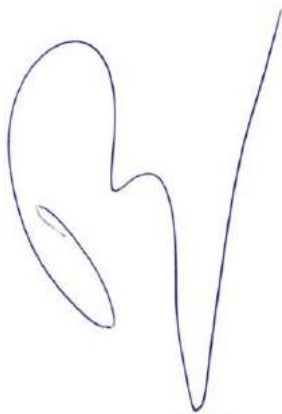
**HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.
WEUSTHUIS Makelaardij Tubbergen B.V.
DETERINK Financiële Diensten B.V. Tubbergen**

Groen- en reststroken

Ondergetekenden adviseren de uitgifteprijs 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 oktober en november 2021 en ondertekend door:



ing. R.B.M. Vehof RT RM

HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.

Datum

4 november 2021

Nijverdal



R.J.J. Groeneveld RM/RT

Weusthuis Makelaardij Tubbergen B.V.

Datum

4 november 2021

Tubbergen

11. Bijlage

- Advies/memo van 28 oktober 2021 van de heer J.G.M. Beernink van Deterink Financiële Diensten B.V.

Bijlage ADVIESMEMO behorende bij Actualisatie grondprijzen 2021 gemeente Tubbergen.

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

De maximale hypotheek is in 2022 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. Meer lenen dan het huis waard is, kan in principe niet meer. Overige kosten, zoals advies-, notaris- of taxatiekosten, zijn niet mee te financieren uit de hypotheek. Dit is t.o.v. van 2021 niet veranderd.

Tweeverdieners en huiseigenaren die in hun woning energiebesparende maatregelen nemen, kunnen een iets hogere hypotheek afsluiten. Tweeverdieners kunnen volgend jaar meer hypotheek krijgen. Het tweede inkomen telt in 2022 voor 90% mee bij de berekening van de maximale hypotheek. Dit is gelijk aan 2021.

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.

- Voor investeringen in energiebesparing die nog moeten plaatsvinden, kan maximaal €9.000 extra worden geleend.

Gaat het om een nul-op-de-meterwoning of een woning met een EPC 0 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 EPC 0 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.

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 €105.302. Hierbij moet worden opgemerkt dat er geluiden zijn dat deze vrijstelling in de nabije toekomst wordt afgeschaft (!) hier is nog geen officiële berichtgeving van, maar dat dit een remmende werking heeft moge duidelijk zijn.

De Nationale-Hypotheek-Garantie-grens wordt in 2022 verhoogd tot €355.000. Nu ligt hij nog op €325.000. Woningeigenaren die energiebesparende maatregelen nemen kunnen 6% extra lenen met NHG-garantie. Voor hen komt de grens op €376.300 te liggen.

Starters (tot 35 jaar) op de woningmarkt hoeven vanaf 1 januari 2021 geen overdrachtsbelasting te betalen. Doorstromers naar een andere woning blijven 2% overdrachtsbelasting betalen.

De bovengenoemde maatregelen hebben helaas niet geleid tot het gewenste effect om starters eenvoudiger toegang te geven tot de woningmarkt. In onze gemeente zijn daarvoor wellicht nog mogelijkheden voor. Met onderstaande voorbeelden proberen wij dit te verduidelijken.

Voorbeeld 1 - Starter

Een starter met de leeftijd van 25 - 30 jr. ligt het gemiddelde inkomen op ca. €36.300,-. Afhankelijk van de gekozen rentevast periode welke van invloed is op de rente, kan tussen de €163.000,- en €169.000,- geleend worden. Daar kan in bepaalde gevallen nog een starterslening bij komen. Stel dat de starterslening €25.000,- bedraagt, dan komen we op een maximale hypotheeksom van €194.000,- euro. Het gat in de begroting dat overblijft dient door de koper uit eigen middelen te worden voldaan.

We kunnen dus concluderen dat een alleenstaande starter in de huidige markt praktisch geen kans maakt op een woning zonder hulp van een schenking of door het in brengen van (veel) spaargeld.

Binnen de gemeente kennen we het doelgroepen beleid waarbij starters op de woningmarkt in aanmerking kunnen komen voor een starterslening óf een korting van 20% op de vrije sector uitgifteprijs, met in achtneming dat de kavel maximaal 250m² bedraagt.

Wanneer we naar een stel kijken die als starter de woningmarkt wil betreden, dan zijn daar de mogelijkheden qua leensom licht beter. Qua toetsinkomen kan er ca. gerekend worden met €59.000,-. Afhankelijk van de gekozen rentevast periode wat van invloed is op de rente, kan tussen de €270.000,- en €290.000,- geleend worden. Daar kan in bepaalde gevallen nog een starterslening bij komen. Stel dat de starterslening €25.000,- bedraagt, dan komen we op een maximale hypotheeksom van €315.000,-

Wij zijn van mening dat een combinatie van beide regelingen meer ruimte geeft voor starters om de markt te betreden, ondanks dat het moeilijk blijft gezien de huidige marktsituatie. Aangezien de starterslening uit een revolverend fonds afkomstig komt dit geld terug, zodat het opnieuw kan worden ingezet voor de starter op de woningmarkt. Wellicht dat dit onderzocht kan worden. Uiteraard begrijpen wij dat niet alleen de grondprijs een rol speelt, maar dat ook de gestegen bouwkosten een nadelig gevolg heeft voor deze groep.

Wanneer we kijken naar doorstromers dan speelt dit probleem niet. Doorstromers hebben voordeel bij het huidige klimaat in de woningmarkt. Door de prijsstijgingen nemen zij overwaarde uit hun oude woning mee naar de nieuwe woning, daarnaast ligt het inkomen van deze groep hoger en hebben zij gemiddeld genomen meer spaargeld waardoor het aankopen van een nieuwe woning in deze overspannen markt voor hen mogelijk blijft.

Hierbij is het wel noodzakelijk dat er doorstroming in de markt blijft. Hierbij moet ons inziens gekeken worden naar de grondprijzen per kern. De prijzen voor de kleine kernen liggen relatief dicht bij de prijzen in de grote kernen, ondanks dat de voorzieningen niet altijd gelijk zijn. De prijzen in de kleine kernen zouden wat ons betreft herzien moeten worden ten overstaande van de grote kernen, omdat deze dicht bij elkaar liggen. Bij komend voordeel is dat deze kernen ook onder starters aantrekkelijk worden gevonden, echter moet dan niet worden ingezet op grote vrijstaande kavels, maar met name tussenwoningen en 2-onder-1 kap woningen. Zodoende kunnen wij de groep starters behouden in de gemeente en hen tegemoetkomen. Het zou mooi zijn dat dit door de gemeente onderzocht gaat worden.

Met name vanwege een lage hypotheekrente is een koopwoning thans voor grote groepen kopers goed betaalbaar. Voor starters blijft het overigens lastig om de woningmarkt te betreden, gezien de gestegen grond- en bouwkosten.

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

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J.G.M. Beernink', with a stylized flourish extending from the end.

J.G.M. Beernink
Financieel Specialist

Deterink Financieel Advies

Tubbergen, Denekamp en Geesteren

28 oktober 2021