

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

ACTUALISATIE GRONDPRIJZEN GEMEENTE TUBBERGEN

ADVIES

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

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

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

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	5
4. Huidige situatie in de gemeente Tubbergen en omliggende gemeenten.....	6
4.1. Gemeente Tubbergen	6
4.2. Gemeente Almelo	7
4.3. Gemeente Dinkelland	8
4.4. Gemeente Losser	9
4.5. Gemeente Twenterand	10
4.6. Gemeente Wierden.....	10
5. Verhoudingen tussen gemeente Tubbergen en omliggende gemeenten	12
5.1. Vergelijking kaveluitgifteprijs woningbouw	12
5.2. Vergelijking kaveluitgifteprijs bedrijventerrein.....	12
5.3. Vergelijking uitgifteprijs groen- en reststroken	13
6. Wijzigingen opdrachtformulering	14
7. Motivering Mariaparochie-Harbrinkhoek bij grotere kernen	14
8. Kostenvergelijking nieuwbouw versus aankoop bestaande woning	14
9. Toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt en voor kaveluitgifteprijs	18
9.1. Recente ontwikkelingen.....	18
9.2. Toekomstverwachting	20
10. Conclusies.....	21
11. Bijlage.....	22

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

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De huidige kaveluitgifteprijsen van de gemeente Tubbergen zijn tot en met 31 december 2020 vastgesteld. Aan de vaststelling door de gemeenteraad ligt een onafhankelijk advies over de vrije sector kaveluitgifteprijsen ten grondslag. Voor 2021 verzoekt de gemeente Tubbergen aan ondergetekenden om onderstaande opdracht uit te voeren.

1.2. Opdracht

De gemeente Tubbergen heeft bij brief d.d. 29 september 2020 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 kaveluitgifteprijsen in omliggende en vergelijkbare gemeenten, zoals Twenterand, Almelo, Dinkelland, Losser en Wierden. Geef in het overzicht ook de verschillende woningbouwcategorieën weer.
- Geef aan hoe de geldende kaveluitgifteprijsen van de gemeente Tubbergen zich verhouden tot de geldende kaveluitgifteprijsen in de omliggende en vergelijkbare gemeenten.
- Geef een financiële vergelijking tussen het bouwen van een vrijstaande woning op een gemeentelijke bouwkael en een te kopen soortgelijke woning. Doe dit eenmaal voor de grotere kernen en eenmaal voor de kleinere kernen.
- Voldoet de huidige opzet van de gemeentelijke kaveluitgifteprijsen (één voor de grotere kernen en één voor de kleinere kernen) nog aan het gemeentelijke uitgangspunt: marktconforme prijsen in alle kernen?
- Geef (indien de huidige opzet van de gemeentelijke kaveluitgifteprijsen 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 kaveluitgifteprijsen voor het kalenderjaar 2021.
- 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 kaveluitgifteprijsen 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 bouwkvavels achterwege wordt gelaten. Dit mede vanwege het feit dat alle grotere bouwkvavels in optie zijn dan wel verkocht zijn. Bovendien heeft de gemeenteraad vorig jaar bij amendement besloten om de staffeling van de grotere bouwkvavels 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-Hypotheke-Verzekeringen), om

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

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 29 september 2020 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.

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
- L. Woertman, Register Taxateur, gecertificeerd NVM-Makelaar, verbonden aan Weusthuis Makelaardij Tubbergen B.V., Nassaustraet 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 oktober 2020 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 2021;

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

- 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 2020, 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 2020” 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 Almelo, Dinkelland, Losser, Twenterand en Wierden. Niet alle gemeenten maken onderscheid tussen verschillende woning categorieën, en tussen de gemeenten die dat wel doen, zijn er verschillen in indeling voor de onderscheiden woning categorieën. Per gemeente wordt dit aangegeven.

4.1. Gemeente Tubbergen

Woningbouw

De kaveluitgifte prijzen voor de woningbouw zijn tot 31 december 2020 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;

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 €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 in haar Grondprijzennotitie 2020 - 2024 de volgende te indexeren bedragen:

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

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 2020 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: basis is €5.000 + €175 voor alle meerdere m²s.

4.3. Gemeente Dinkelland

Woningbouw

De gemeente Dinkelland hanteert voor 2020 de volgende bedragen:

- Ootmarsum, Brookhuis: €240,- per m² (alle kavels onder optie of verkocht);
- Denekamp, Pierik fase 2, vrijstaand: € 235,- per m² (alle kavels onder optie of verkocht);
- Weerselo, Het Spikkert fase 1, vrijstaand: €200,- per m² (alle kavels onder optie of verkocht);
- Weerselo, Het Spikkert fase 2, vrijstaand en 2[^]1 kap: €225 per m² (alle kavels onder optie of verkocht);
- Noord Deurningen, Noord Deurningen III, vrijstaand en 2[^]1 kap: €180,- per m²;
- Tilligte, vrijstaand: €180,- per m² (alle kavels onder optie of verkocht);

Bedrijventerrein

Binnen de gemeente Dinkelland worden in 2020 de volgende uitgifteprijsen gehanteerd:

- Echelpoel III: €90,- per m² (alle kavels onder optie of verkocht);
- De Mors IV: €75,- per m²;
- Sombeek IV: €85,- per m² (alle kavels onder optie of verkocht).

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

Groen- en reststroken

In 2020 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.

4.4. Gemeente Losser

Woningbouw

De gemeente Losser hanteert voor 2020 verschillende kaveluitgifteprijsen per type woning en er gelden verschillende kaveluitgifteprijsen voor de kernen Losser en Overdinkel. De genoemde prijzen zijn mondeling doorgegeven door mevrouw K. Zissler-Damhuis.

Losser:

Vrijstaand : € 289 ,- excl. btw

2-onder-1-kap: € 286,- excl. btw

Rijwoningen: € 240,- excl. btw

Staffeling vindt plaats boven de 450 m². Voor de kavels boven 450 m² wordt een korting berekend van €50,- per m².

Overdinkel:

Vrijstaand : € 226 ,- excl. btw

2-onder-1-kap: € 220,- excl. btw

Rijwoningen: € 214 excl. btw

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

Bedrijventerrein

Binnen de gemeente Losser wordt momenteel, in 2020, 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 2020, €75,- per m² als één uniforme prijs van voor groen- en reststroken gehanteerd.

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

4.5. Gemeente Twenterand

Woningbouw

De gemeente Twenterand hanteert voor 2020 de volgende bedragen:

- Westerhaar: €150,- per m² voor vrijstaande woningen en voor 2-onder-1-kap. Deze prijs geldt tot 21-12-2020 mits aktepassering plaatsvindt voor 1-1-2021. Voor 2021 gaan de prijzen van Kruidenwijk weer naar het oude niveau van €210,- per m² voor vrijstaande woningen, 2-onder-1-kap- en rijenwoningen.
- 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-onder-een-kapwoningen en geschakelde woningen.

De ambtenaar gaf op 1 oktober 2020 telefonisch aan: *"verder zijn er geen wijzigingen voor woningbouwprijzen te verwachten"*.

Bedrijventerrein

Binnen de gemeente Twenterand worden in 2020 uitgifteprijzen tussen de €70,- en €105,- per m² gehanteerd. De prijs is afhankelijk van het wel of niet op een zichtlocatie liggen. De ambtenaar gaf op 1 oktober 2020 aan: *"De uitgifte in Oosterweilanden loopt goed en de verwachting is dat de uitgifteprijs voor 2021 met €5 per m² worden verhoogd"*.

Groen- en reststroken

Binnen de gemeente Twenterand wordt thans, in 2020, €51,75 per m² voor stroken vóór de voorgevelgrens en €72,50 per m² voor groen- en reststroken na de voorgevelgrens als uniforme prijzen voor groen- en reststroken gehanteerd.

4.6. Gemeente Wierden

Woningbouw

De gemeente Wierden hanteert voor 2020 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.

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

- 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 (eind 2020/begin 2021). Projectontwikkelaars realiseren in Zuidbroek DG2, voor behoorlijk grote (480 m² – 580 m²) vrije kavels, forse grondprijzen van rond de €335,- exclusief btw per m². De betreffende gemeenteambtenaar gaf op 30 september 2020 per mail aan dat de gemeente deze prijs niet hanteert, daar voor verhoging van de uitgifteprijs er eerst politieke besluitvorming nodig is.
- 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 in 2020 de volgende uitgifteprijzen gehanteerd:

- Weuste Noord: €80,- per m². Deze prijs geldt ook in 2021.
- Elsmoat: De gemeente heeft nog één woon/werkkavel à €195.000 exclusief btw en kosten koper van 991 m² in de verkoop. Deze is in optie. De verwachting is dat in 2021 de gemeente geen kavels meer te koop heeft in de Elsmoat. In Fase 2 van de Elsmoat verkoopt de projectontwikkelaar de kavels waar de projectontwikkelaar ook de vastgoedrealisatie verzorgt.

Groen- en reststroken

De gemeente Wierden hanteert voor 2021 waarschijnlijk €60,- per m² als uniforme prijs voor groen- en reststroken, net als in 2020.

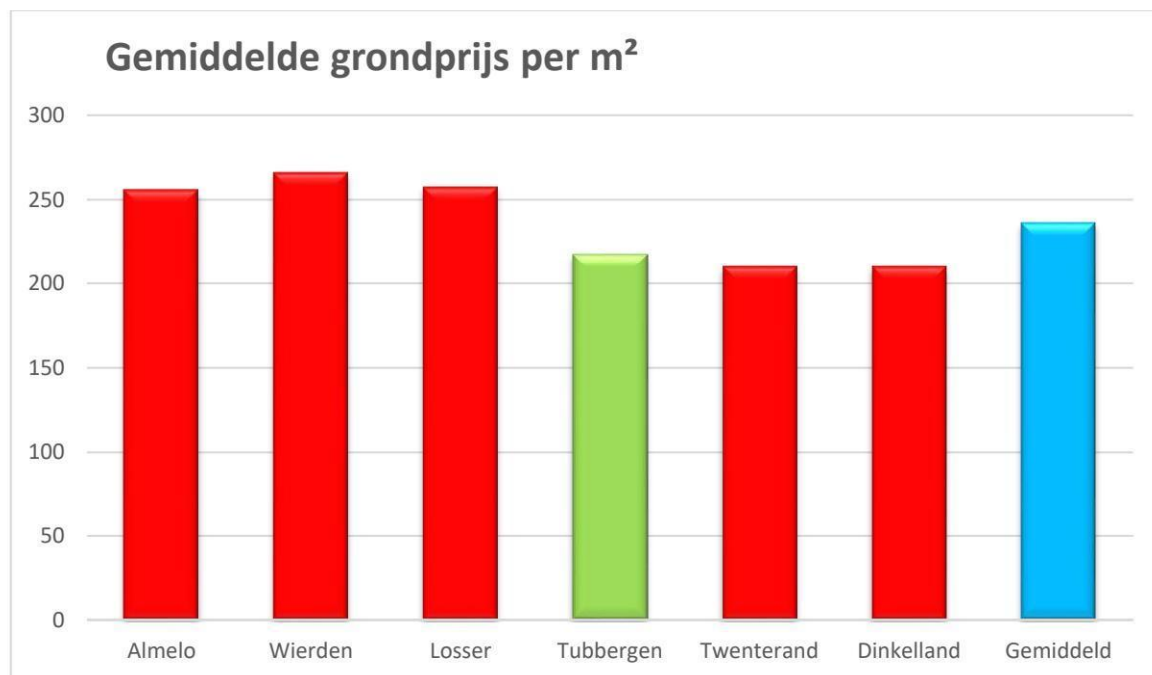
HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.
WEUSTHUIS Makelaardij Tubbergen B.V.
DETERINK Financiële Diensten B.V. Tubbergen

5. Verhoudingen tussen gemeente Tubbergen en omliggende gemeenten

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

5.1. *Vergelijking kaveluitgifteprijsen woningbouw*

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



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

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

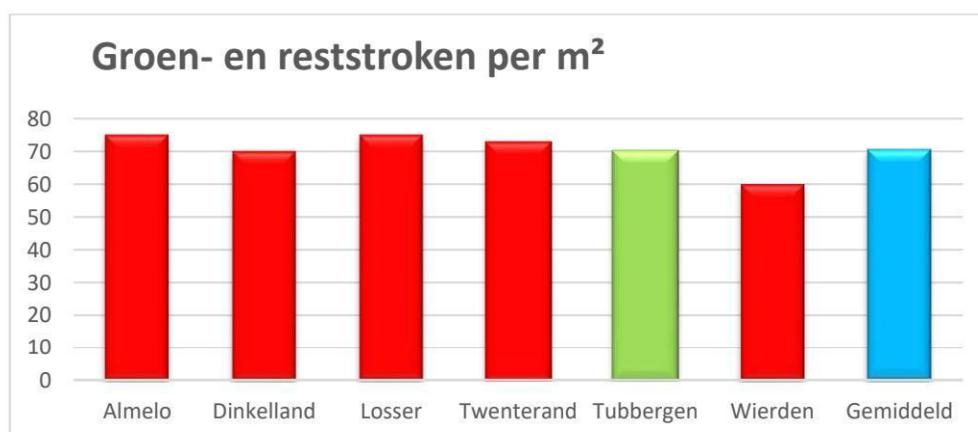
HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.
WEUSTHUIS Makelaardij Tubbergen B.V.
DETERINK Financiële Diensten B.V. Tubbergen



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 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 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.

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

6. Wijzigingen opdrachtformulering

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 wij 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 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 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 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.

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

Voor de bepaling van de bouwkosten is gebruik gemaakt van de uitgave “(Her)bouwkosten woningen Taxatieboekjes 2020” 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:	29	€371.116,-	1980	553 m ³	511 m ²
De kleine kernen:	12	€392.333,-	1990	686 m ³	481 m ²

Uitgangspunten berekening vergelijking:

Parameter	“grote kernen”	“kleine kernen”
Bouwkosten vrijstaande woning	€550,- per m ³ excl. 21% btw	€550,- 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	511 m ²	481 m ²
Gemiddelde woninginhoud	553 m ³	686 m ³
Gemiddelde transactieprijs bestaande bouw	€371.116,-	€ 392.333,-
Kosten koper bij bestaande bouw	2,5%	2,5%
Bouwjaar	1980	1990
Gemiddelde revitaliseringskosten (verbouwingen)	€55.000,-	€50.000,-

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	511 m ² x €235,- excl. 21% btw	€ 120.085,- excl. btw
Woning	553 m ³ x €550,- excl. 21% btw	€ 305.541,- excl. btw
Totaal		€ 424.235,- excl. btw
		€ 513.324,35 incl. btw

Investering bij aankoop bestaande bouw:

Transactieprijs	€ 371.116,- k.k.
Kosten koper (overdrachtsbelasting 2% + notaris 0,5%)	€ 9.278,-
Totale aankoopkosten	€ 380.394,-
Revitaliseringkosten (verbouwing)	€ 55.000,-
Totaal	€ 435.394,-

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,- à €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, maar minder dan de kosten van nieuwbouw. Ten opzichte van de berekening van vorig jaar is het verschil in nieuw bouwen en het kopen van een bestaande woning afgenomen.

Om een goede concurrentiepositie tussen de 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.

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	481 m ² x €200,- excl. 21% btw	€ 96.200,- excl. btw
Woning	686 m ³ x €550,- excl. 21% btw	<u>€ 377.300,- excl. btw</u>
Totaal		€ 473.500,- excl. btw
		€ 572.935,- incl. btw

Investering bij aankoop bestaande bouw:

Transactiebedrag	€ 392.333,-
Kosten koper (overdrachtsbelasting 2% + notaris 0,5%)	<u>€ 9.808,-</u>
Totale aankoopkosten	€ 402.141,-
Revitaliseringskosten (verbouwing)	<u>€ 50.000,-</u>
Totaal	€ 452.141,-

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 €35.000,- à €40.000,-.

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 m³ per woning het afgelopen jaar in de grote kernen een stuk lager ligt dan de gemiddelde m³ in de kleine kernen.

De hogere eisen die worden gesteld in het bouwbesluit en de hogere eisen van kopers aan nieuwbouwwoningen zorgt voor een hogere bouw prijs 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 verkochte woningen in de kleine kernen zijn gemiddeld genomen jonger 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 de 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 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 ondergetekenden gebruik van diverse bronnen.

9.1. Recente ontwikkelingen

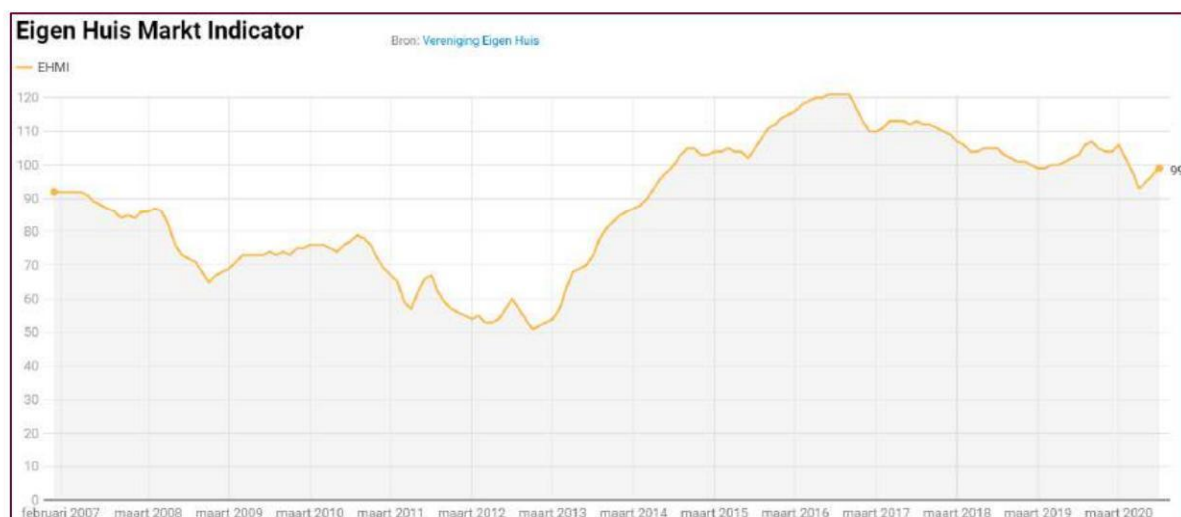
De woningmarkt functioneert thans goed.

NVM Data & Research geeft in haar voortschrijdend halfjaar transactiecijfers voor Almelo-Tubbergen over het tweede kwartaal van 2020 aan dat het aantal woningtransacties met 0,4% is toegenomen ten opzichte van een jaar eerder. De gemiddelde prijs ligt nu 10,9% hoger dan een jaar geleden en de gemiddelde verkooptijd is in het afgelopen jaar afgenomen van 29 dagen naar 26 dagen.

De gemiddelde transactieprijs voor alle woningen was in het tweede kwartaal van 2020 €280.750,-.

Steeds minder consumenten geloven dat de coronacrisis de woningmarkt negatief beïnvloedt.

De Eigen Huis Marktindicator steeg in september met twee punten naar een score van 99; nog 1 punt onder de neutraalwaarde van 100. Nog maar 8% van de ondervraagden meent dat de huizenprijzen zullen dalen en 32% voorziet een rentestijging. In juni lagen door de coronacrisis deze percentages nog op respectievelijk 20% en 44%. 37% van de ondervraagden vindt het nu een slecht moment om een huis te kopen. Niet alleen de economische gevolgen van corona, maar juist ook de woning-schaarste en de hoge prijzen dragen aan dit sentiment bij. 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.



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

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 eerste kwartaal van 2020 zijn er landelijk 8.600 nieuwbouwwoningen en bouwkvavels via NVM-makelaars verkocht. Dat is 7% meer dan dezelfde periode een jaar geleden. Tegelijkertijd daalde het aantal nieuwbouwwoningen en bouwkvavels dat te koop is gezet met 6% ten opzichte van vorig jaar. Regionaal zijn er grote verschillen. Bron: <https://www.nvm.nl/media/zvtphatr/bijlage-i-analyse-woningmarkt-1e-kwartaal-2020.pdf>.

De hypotheekrente is sinds juni 2020 heel stabiel en ligt gemiddeld op 1,60%. Deze rente is het gemiddelde van de drie grote hypotheekaanbieders (ING, Rabobank en ABN Amro) bij een rentevaste periode van 10 jaar voor een hypotheek met NHG. Door de lage rente sluiten veel mensen een hypotheek af met een lange rentevaste periode of sluiten mensen hun bestaande hypotheek over. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen lag in het eerste kwartaal van 2020 op ongeveer 12.500. Dit zijn de meest recente gegevens, afkomstig van de Monitor Nieuwe Woningen (MNW). Hierbij is uitgegaan van een marktaandeel van 60% om de totaalmarkt te berekenen. Het cijfer is daarmee indicatief. Bron: <https://www.eigenhuis.nl/woningmarkt#/>. Hoewel het aantal verkopen volgens deze gegevens klein is, gezien het grote woningtekort, is de verkoop van nieuwbouwwoningen niet gedaald door de coronacrisis.

Momenteel staat een woning in de gemeente Tubbergen met een prijsniveau van circa €270.000,- gemiddeld 1 maand te koop. Drie 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.

Bedrijventerrein

Volgens de Vastgoedrapportage Twente 2020 is er in 2019 in Twente 52 hectare bedrijventerrein uitgegeven; vergeleken met het jaar ervoor is dat een toename van 18 hectare. Na een aantal stabiele jaren, waarin tussen 12 en 15 hectare per jaar werd uitgegeven, nam de uitgifte van bedrijventerreinen in 2018 en 2019 flink toe. Dertien Twentse gemeenten hebben het afgelopen jaar grond uitgegeven. Alleen Losser gaf geen grond uit. In de gemeenten Twenterand en Almelo werd het meeste bedrijventerrein uitgegeven, namelijk respectievelijk 12,6 en 12,1 hectare. Eind 2019 hebben de veertien Twentse gemeenten samen circa 306 hectare grond in voorraad voor directe uitgifte beschikbaar. Particulieren hebben circa 35 hectare beschikbaar. De grondprijs van de direct uitgeefbare bedrijventerreinen in Almelo en Enschede varieert van €100,- tot €155,- per m². De Oldenzaalse grondprijs varieert van €135,- tot €165,- per m². Die bedragen liggen in dezelfde orde van grootte als die van Westermaat de Veldkamp (Borne): €155,- tot €180,- per m². De overige gemeenten hanteren grondprijzen variërend van €67,- tot €150,- per m².

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

9.2. Toekomstverwachting

De huizenprijzen en het vertrouwen in de woningmarkt zijn iets gestegen. Het is waarschijnlijk dat de huizenprijzen in 2021 iets gaan dalen. 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 8 september 2020 staat:

- de Rabobank verwacht in 2021 een landelijke prijsdaling van 0,8% voor woningen. De Rabobank verwacht voor 2022 en 2023 weer een stijging van de woningprijzen. Rabobank verwacht voor 2021, 2022 en 2023 geen lagere woningprijzen dan er in het 4^e kwartaal van 2019 gerealiseerd werden.
- de Rabobank verwacht dat er in 2021 landelijk minder woningen verkocht zullen worden dan in 2020: 220.000 verkochte woningen in 2020 en 190.000 in 2021.
- terwijl macro-economische cijfers historische dieptepunten laten zien als gevolg van de Coronacrisis, stoomt de Nederlandse huizenmarkt nog hard door.
- de Rabobank verwacht dat de arbeidsmarktpositie van potentiële huizenkopers uiteindelijk als gevolg van de Coronacrisis wordt geraakt en daarmee ook de huizenmarkt.
- de opdracht om zoveel mogelijk thuis te blijven weerhield huizenzoekers er het afgelopen half jaar niet van om op huizenjacht te gaan.
- baan- en inkomensverlies, of de angst hiervoor, is het voornaamste kanaal waarlangs de Coronacrisis de huizenmarkt zal raken. Rabobank is pessimistisch over de vooruitzichten voor de werkloosheid.
- het aandeel kopers in de leeftijdsgroep onder de 35 jaar is stijgende. Aannemelijk is dat dit voor een groot deel starters zijn.
- circa 35% vindt het een slechte tijd om een huis te kopen, 15% vindt het een gunstige tijd en de rest antwoordt neutraal op de vraag. Dit is iets beter dan vorig jaar.

In het Themabericht Prinsjesdag van Rabobank 17 september 2020 staat:

- veelbelovend is het extra geld en de sterkere Rijksregie voor de woningbouw. Dat is goed om het grote tekort aan huizen in te lopen en om de middeninkomens aan een betaalbaar huis te helpen.
- er wordt geld vrijgemaakt om de huren te verlagen voor financieel kwetsbare huurders. Dit is zeer positief in deze tijd van grote huurstijgingen en economische woelige tijden.
- de aangekondigde 0% overdrachtsbelasting voor koopstarters tussen 18 en 35 jaar lijkt vooral symboolpolitiek, want het vergroot hun kansen op een betaalbaar huis niet wezenlijk.

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

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. Een beperkte stijging van de kavelprijzen in zowel de grotere als kleinere kernen is gelet op de vraag en het aanbod van bouw kavels 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.

Woningbouw

Ondergetekenden adviseren voor woningbouw kavels tot en met 700 m² in 2021 de volgende kaveluitgifte prijzen te hanteren:

- Voor de grote kernen Tubbergen, Albergen en Geesteren, evenals voor het nabij Almelo gelegen Mariaparochie-Harbrinkhoek: €245,- per m². Dit bedrag is iets hoger dan het advies in 2020.
- Voor de kleinere kernen Vasse, Reutum, Mander, Hezingen, Haarle, Fleringen, Langeveen en Manderveen: €210,- per m². Ook dit bedrag is iets hoger dan het advies uit 2020.

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 €122,50 per m² voor het meerdere boven 700 m² voor de grote kernen respectievelijk €105,- 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.

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

Aldus naar beste kennis en wetenschap opgemaakt in de maand oktober 2020 en ondertekend door:



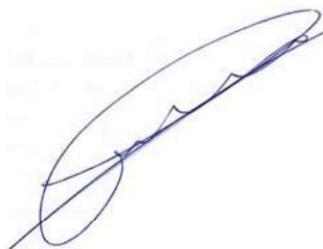
ing. R.B.M. Vehof RT RM

HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.

Datum

6 november 2020

Nijverdal



L. Woertman RM/RT

Weusthuis Makelaardij Tubbergen B.V.

Datum

6 november 2020

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 2020 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 2021 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.

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 2021 voor 90% mee bij de berekening van de maximale hypotheek. Nu is dit nog 80%. Deze verruiming zorgt voor een fors hogere hypotheek. Als een koper nu bijvoorbeeld maximaal €300.000 kan lenen, dan ligt de maximale hypotheek in 2021 tussen €10.000 en €12.000 hoger. In 2021 weegt een studielening minder zwaar op een hypotheek. Vanaf nu wordt de wegingsfactor elk jaar opnieuw bepaald, waarbij rekening wordt gehouden met de gemiddelde rente op studieleningen over laatste 5 jaar. Voor een ex-student met een studielening van €10.000 betekent dit dat volgend jaar ongeveer €3.000 meer geleend kan worden. Echter is dit geheel afhankelijk van de persoonlijke situatie waarin de aanvrager zich bevindt.

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 meefinancierd 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 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 €103.643.

Op 21 september 2020 verscheen het volgende nieuwsbericht: De Nationale-Hypotheek-Garantie-grens wordt in 2021 verhoogd tot €325.000. Nu ligt hij nog op €310.000. Woningeigenaren die energiebesparende maatregelen nemen kunnen 6% extra lenen met NHG-garantie. Voor hen komt de grens op €344.500 te liggen. Het heeft een aantal voordelen om een hypotheek met NHG af te sluiten:

- Het Waarborgfonds scheldt je restschuld kwijt als je je huis gedwongen moet verkopen en je daar zelf geen schuld aan hebt.
- Geldverstrekkers lopen dankzij die garantie minder risico met een lagere hypotheekrente als gevolg.

De hypotheekrenteaftrek voor de hoogste belastingschaal wordt ieder jaar afgebouwd. In 2021 kan iemand met een inkomen uit de hoogste belastingschijf zijn hypotheekrente voor 43% aftrekken en in 2022 nog 40%. In 2023 zal nog één keer een verlaging worden doorgevoerd, waardoor de hypotheekrente definitief aftrekbaar wordt tegen maximaal 37,07%. Dit percentage komt overeen met het tarief van de eerste belastingschijf.

In 2021 daalt het percentage in de eerste schijf van de inkomstenbelasting van 37,35% naar 37,10%. Hierdoor betaal je minder belasting over je inkomen tot €68.507 en houd je dus netto meer over.

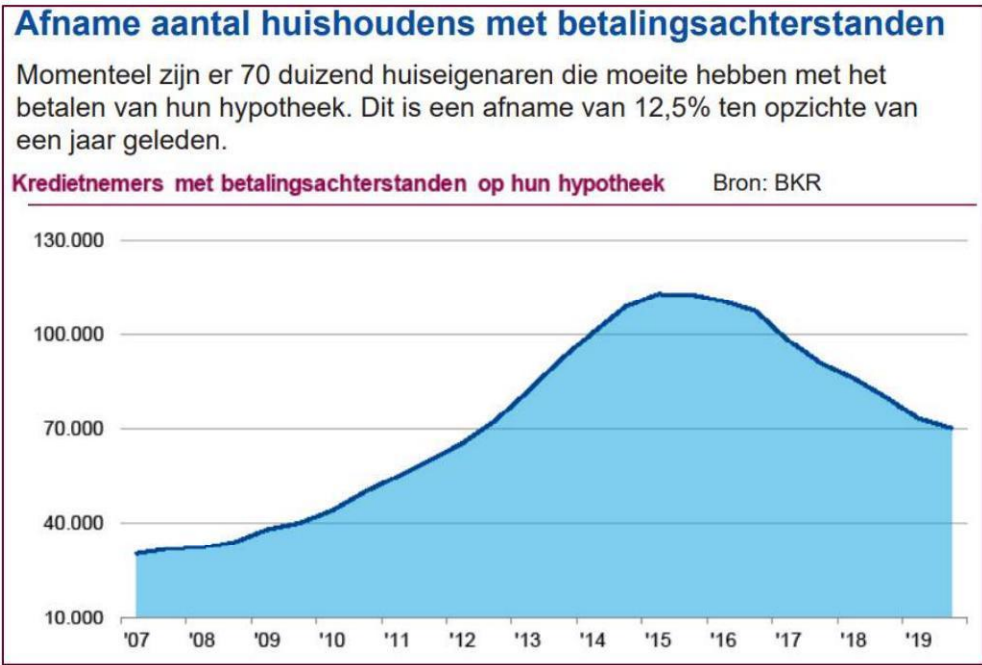
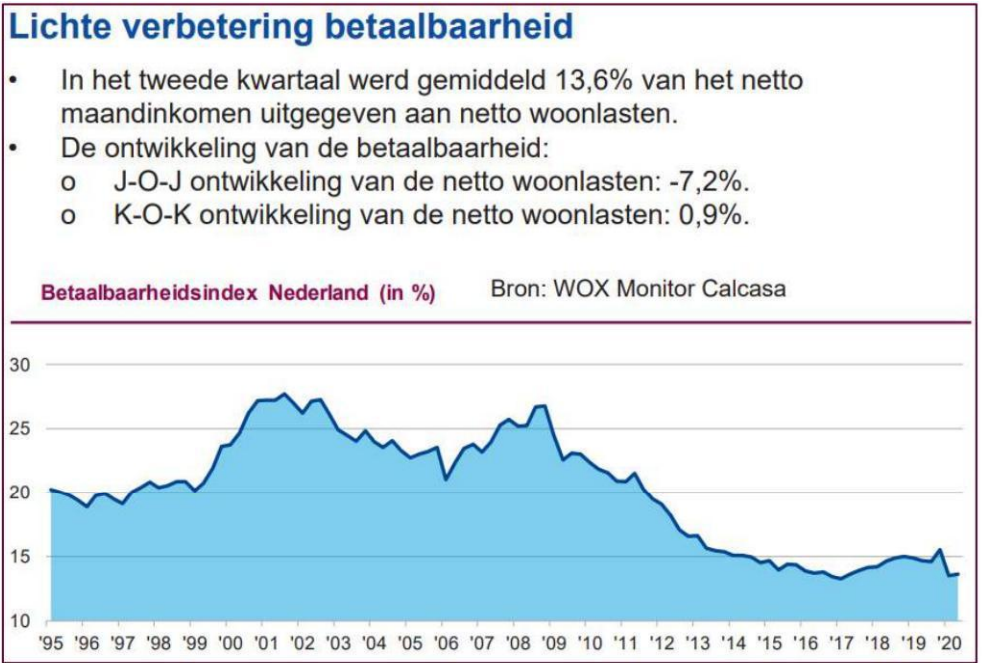
Voor de bijtelling van het eigenwoningforfait geldt de tariefsverlaging niet. Voor deze bijtelling geldt een maximaal tarief van 49,5%.

Het eigenwoningforfait voor woningen tot €1.090.000 gaat iets omlaag. Woningbezitters die geen of een lage hypotheekschuld hebben, krijgen te maken met een (hogere) 'aflosboete'.

Eigenwoningforfait: bewoners van een woonhuis met een WOZ-waarde van €75.000 tot €1.110.000 gaan in 2021 iets minder belasting betalen over de waarde van hun woning. De bijtelling bedraagt 0,5% over de WOZ-waarde in plaats van 0,6%.

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. Zoals het wetsvoorstel beoogd, echter moet dit nog worden goedgekeurd.

Calcasa schrijft in het tweede kwartaal 2020 onder meer het volgende:



De hypotheekrente is reeds jaren laag.



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.

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 2020