

Deskundigenadvies

Grondprijsadvies woningbouwproject Selissen

Opdrachtgever

Gemeente Boxtel

Kenmerk

1061.228-D1d1/me/s

Deskundigen

F.H. (Frederik) de Bruijne

G. (Gerben) Schol

Datum

11 februari 2019

Status

Definitief



Titel	: Deskundigenadvies Grondprijisadvies woningbouwproject Selissen
Opdrachtgever	: Gemeente Boxtel
Kenmerk	: 1061.228-D1d1
Deskundigen	: drs.ing. F.H. de Bruijne MRICS RT : G. Schol BBA RT
Datum	: 11 februari 2019
Status	: Definitief

Gloudemans
Hintham 117c
5246 AE Rosmalen
Postbus 455
5240 AL Rosmalen
T 073 641 33 12
F 073 643 03 98
I gloudemans.nl

Inhoudsopgave

1.	Opdracht	4
1.1.	Opdrachtgever	4
1.2.	Opdrachtnemer	4
1.3.	Deskundigen	4
1.4.	Opdrachtverstrekking	5
1.5.	Onafhankelijkheid	5
1.6.	Doel van het advies	5
1.7.	Type advies	5
1.8.	Te waarden belang	5
1.9.	Waarderingsgrondslag	6
1.10.	Stukken	6
1.11.	Peildatum	6
1.12.	Aansprakelijkheid	6
1.13.	Conformiteit RICS/EVS/NRVT	6
1.14.	Maatschappelijk vertrouwen	7
1.15.	Publicatie	7
1.16.	Van toepassing zijnde tuchtrecht	7
1.17.	Algemene voorwaarden	7
2.	Algemene en bijzondere uitgangspunten	8
2.1.	Algemeen	8
2.2.	Onderzoeksgebied	8
2.3.	Gebruik van de onroerende zaak	9
2.4.	Bodem- en waterverontreinigingen	9
2.5.	Bestemming van de onroerende zaak	9
2.6.	Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten	9
2.7.	Valuta en omzetbelasting	9
2.8.	Bijzondere uitgangspunten	9
3.	Marktanalyse woningbouw	10
3.1.	Algemene marktontwikkelingen	10
3.2.	Kansen en belemmeringen woningmarkt 2019	14
3.3.	Beschouwing ontwikkeling gemeente Boxtel	17
4.	Analyse uitgifteprijs bouw kavels	19
4.1.	Algemeen	19
4.2.	Gestandaardiseerde woningcategorieën	19
4.3.	Referentieonderzoek	21
4.4.	Residuele waardeberekening	25
4.5.	Uitgangspunten residuele waardeberekening	25
5.	Advies	28
5.1.	Grondwaarde	28
5.2.	Fasering uitgifte	31
5.3.	Overig	31
6.	Bijlagen	32

1. Opdracht

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Boxtel
Contactpersoon	De heer J. Meeuwesen
Adres	Postbus 10000
Postcode	5280 DA
Plaats	BOXTEL
Telefoon	0411 655 911
E-mail	j.meeuwesen@mijngemeentedichtbij.nl

1.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer G. Schol
Adres	Postbus 455
Postcode	5240 AL
Plaats	ROSMALLEN
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	gschol@gloudemans.nl

1.3. Deskundigen

Deskundigen	drs.ing. F.H. de Bruijne MRICS RT, beëdigd rentmeester NVR / taxateur 6251677 (RICS Valuation Scheme), RT500618610 (NRVT, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed), D0209 (LRGD), Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM) en Register DOBS
--------------------	--

G. Schol BBA RT, taxateur / planeconoom
RT444602150 (NRVT, Kamer Wonen, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed)
en Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM)

De deskundigen verklaren over voldoende kennis, ervaring en lokale bekendheid te beschikken om de onderhavige opdracht te kunnen verrichten.

1.4. Opdrachtverstrekking

Op 17 juli 2018 heeft opdrachtgever schriftelijk opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhoudige opdracht. Op 6 februari 2019 is verzocht het prijspeil van de onderhoudige opdracht te actualiseren naar prijspeil 1-1-2019 en twee woningcategorieën toe te voegen (sociale huur appartementen en middeldure koopappartementen). Bij deze opdrachtverstrekking zijn geen nadere instructies verleend.

1.5. Onafhankelijkheid

- a. Deskundigen verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de deskundigen die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de deskundigen in twijfel moet worden getrokken.
- b. Deskundigen verklaren niet betrokken te zijn bij aan- of verkoop van de onroerende zaak.
- c. Deskundigen verklaren dat het honorarium voor onderhoudige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van de waarde van onderhoudige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Gloudemans het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen een minimaal aandeel vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Gloudemans niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.

1.6. Doel van het advies

Dit deskundigenadvies zal worden gebruikt ter voorlichting van opdrachtgever in verband met de bepaling van de opbrengsten in de exploitatieopzet als onderdeel van het exploitatieplan Selissen in de gemeente Boxtel. Het advies wordt uitgesplitst naar een aantal woningtypes (uitgiftecategorieën) in de koop- en huursector binnen de segmenten sociaal, goedkoop, middelduur en duur. Per afzonderlijk woningtype dient de marktconforme grondprijs te worden bepaald. De marktconforme grondprijs betreft een uitgifteprijs per m² kavel op prijspeil 1-1-2019.

1.7. Type advies

Het advies betreft een advies waarbij geen opname van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden. Er heeft wel een volledig juridisch en planologisch onderzoek plaatsgevonden naar de feiten en omstandigheden die relevant zijn voor de waardering, behoudens daar waar anders in dit advies is vermeld.

1.8. Te waarden belang

Het te waarden belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak vrij van: huur en gebruik, een recht van erfpacht, pacht, recht van opstal, appartementsrecht etc.

1.9. Waarderingsgrondslag

In dit advies hanteren deskundigen het begrip **marktwaarde**. Hierbij is aangesloten bij de definitie conform het Red Book van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), te weten:

"Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang."

1.10. Stukken

De deskundigen hebben kennisgenomen en zijn uitgegaan van de volgende stukken:

- a. Uitgiftecategorieën Exploitatieplan Selissen d.d. 7 februari 2019
- b. Bijlage 5 behorende bij anterieure overeenkomst d.d. 29 januari 2018
- c. Exploitatieplan Selissen: Bijlage – Kaart woningcategorieën d.d. 17 juli 2018
- d. Plankaart Voorontwerpbestemmingsplan Selissen d.d. maart 2018 (IDN: NL.IMRO.0757.BP09selissen-VOW1)
- e. Selissen, Boxtel: 4^e verkavelingsplan d.d. 7 november 2018
- f. Exploitatieplan Selissen: Bijlage 4 – Ruimtegebruikskaart d.d. 4 februari 2019
- g. informatie op www.bodemloket.nl
- h. informatie op www.bagviewer.nl

1.11. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de waarde. De peildatum die van belang is voor dit advies is **1-1-2019**.

De opinie van de waarde is alleen geldig op de voornoemde peildatum. Gebeurtenissen die na de inspectiedatum en peildatum hebben plaatsgevonden zijn niet in dit advies betrokken.

1.12. Aansprakelijkheid

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, zoals overeengekomen in de opdrachtbevestiging.

1.13. Conformiteit RICS/EVS/NRVT

Dit advies voldoet aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book d.d. juli 2017, alsmede de EVS. De deskundigen verklaren dat zij op de hoogte zijn van en dat zij hebben gehandeld overeenkomstig deze taxatiestandaard. Daarnaast zijn de fundamentele beginselen, zoals opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT van toepassing.

1.14. Maatschappelijk vertrouwen

Op basis van het “Reglement Definities NRVt” is onderhavig advies geen professionele taxatiedienst. Om te voorkomen dat er onbedoeld maatschappelijk vertrouwen aan het advies wordt ontleend hebben de deskundigen gebruiks- en publicatiebeperkingen opgenomen (zie ook paragraaf 1.15). Gelet op het gegeven dat er geen sprake is van een professionele taxatiedienst mag dit advies niet gebruikt worden ten behoeve van jaarverslaglegging en kredietverlening.

1.15. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit deskundigenadvies is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans. Opdrachtgever is ermee bekend dat het advies tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVt kan worden ingezien. Er kan alleen toestemming voor publicatie worden verleend indien daarbij wordt geborgd dat er geen maatschappelijk vertrouwen aan het advies wordt verleend. Tevens dient opdrachtgever te voorkomen dat door het verstrekken dan wel delen van het advies concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen.

1.16. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de deskundigen is het Tuchtrect van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de deskundigen zijn aangesloten (zie hiervoor de certificeringen zoals genoemd in paragraaf 1.3).

1.17. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Gloudemans is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2015.

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1. Algemeen

Door de gemeente Boxtel is verzocht de uitgifteprijs te bepalen voor woningbouwkavels, uitgesplitst naar een aantal woningtypes binnen de segmenten sociaal, goedkoop, middelduur en duur. In dit rapport zal allereerst op regionaal en lokaal niveau een marktonderzoek worden verricht naar de uitgifteprijs van de verschillende woningbouwcategorieën (hoofdstuk 3) waarna vervolgens een referentieonderzoek naar bouwkavels binnen de gemeente Boxtel en omgeving wordt uitgevoerd (hoofdstuk 4).

Voor zowel het marktonderzoek als het referentieonderzoek geldt dat deze wordt beperkt tot de woningbouwcategorieën zoals opgenomen in het Exploitatieplan Selissen d.d. 7 februari 2018, te weten:

- Rijwoning sociale huur;
- Rijwoning sociale koop (tot € 217.500,00 VON);
- Rijwoning goedkope huur (huur tot € 1.000,00 per maand);
- Rijwoning goedkope koop (€ 217.500,00 tot € 250.000,00 VON);
- Rijwoning middeldure huur (huur vanaf € 1.000,00 per maand);
- Rijwoning middeldure koop (€ 250.000,00 tot € 325.000,00 VON);
- Twee-onder-één-kap middeldure koop (€ 250.000,00 tot € 325.000,00 VON);
- Twee-onder-één-kap dure koop (vanaf € 325.000,00 VON);
- Vrijstaand dure koop (vanaf € 325.000,00 VON), en
- Vrije kavels;
- Appartementen sociale huur;
- Appartementen middelduren koop (€ 250.000,00 tot € 325.000 VON).

Door de deskundigen is als uitgangspunt genomen dat de bouwkavels vrij van overdrachtsbelasting (vrij-op-naam), maar wel met btw, verkocht zullen gaan worden aan een eigenaar-gebruiker. In voorkomende gevallen waarbij van dit uitgangspunt wordt afgeweken wordt geadviseerd een maatwerktaxatie te laten verrichten.

2.2. Onderzoeksgebied

Marktanalyse

In het kader van onderhavige opdracht is voor de marktanalyse op regioniveau gebruik gemaakt van het marktinformatiesysteem van de Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM)¹. Om een representatief beeld te krijgen van de vastgoedmarkt op regioniveau is daarbij gekeken naar de NVM-regio 63, 's-Hertogenbosch en omgeving. Deze regio beslaat de gemeenten (en plaatsen) Maasdriel, Zaltbommel, Boxtel, Haaren, 's-Hertogenbosch, Heusden, Schijndel, Sint-Michielsgestel en Vught.

Referentieonderzoek

Voor een prijsvergelijking met de omliggende gemeenten is voor onderhavig advies op transactieniveau een analyse aan de hand van referentietransacties uitgevoerd binnen de dorpen Boxtel, Liempde, Lennisheuvel, en Haaren.

¹ De transacties door niet NVM-makelaars blijven derhalve in dit onderzoek buiten beschouwing.

2.3. Gebruik van de onroerende zaak

In het kader van onderhavige opdracht wordt als uitgangspunt genomen dat de gronden door de gemeente in technisch en juridisch bouwrijpe staat, vrij van huur, gebruik en/of andere aanspraken daarop zullen worden geleverd. Tevens wordt ervan uitgegaan dat het openbare gebied woonrijp is dan wel wordt gemaakt.

2.4. Bodem- en waterverontreinigingen

Als uitgangspunt voor de onderhavige opdracht geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het voorgenomen gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

Daar het een algemeen grondprijadvies betreft is er geen nader (bureau)onderzoek verricht naar de juistheid van bovengenoemd standpunt.

2.5. Bestemming van de onroerende zaak

In het kader van onderhavige opdracht wordt als uitgangspunt genomen dat onderhavige percelen juridisch bouwrijp zijn en dat voorts – na het verkrijgen van een omgevingsvergunning – tot het oprichten van bebouwing kan worden overgegaan.

2.6. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten

In het kader van onderhavige opdracht wordt als uitgangspunt genomen dat geen sprake is van eventuele met de onroerende zaken verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd, die een negatieve invloed op de waarde (kunnen) hebben.

2.7. Valuta en omzetbelasting

Alle in het advies genoemde bedragen zijn in euro's exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

2.8. Bijzondere uitgangspunten

In het kader van de opdracht zijn geen bijzondere uitgangspunten overeengekomen, waarmee bij onderhavig advies rekening dient te worden gehouden.

3. Marktanalyse woningbouw

3.1. Algemene marktontwikkelingen

Om inzicht te krijgen in de marktontwikkeling is gekeken naar de marktontwikkeling gedurende de afgelopen vier kwartalen. Beschouwd wordt hoe het aantal transacties, de transactieprijzen en de doorlooptijd zich tussen het vierde kwartaal 2017 en het vierde kwartaal 2018 (voorlopig) heeft ontwikkeld.

Om een goed beeld te krijgen van de marktstemming is, alvorens in te zoomen op de bouwgrondprijzen, onderzoek verricht naar de ontwikkelingen op de woningmarkt binnen de regio 's-Hertogenbosch e.o.'. Hierbij is gebruikgemaakt van het marktinformatiesysteem van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM)². Achtereenvolgens is gekeken naar de ontwikkeling van:

- het aantal gerealiseerde transacties;
- de gerealiseerde transactieprijzen;
- de looptijd van de te koop staande woningen;
- het woningaanbod.

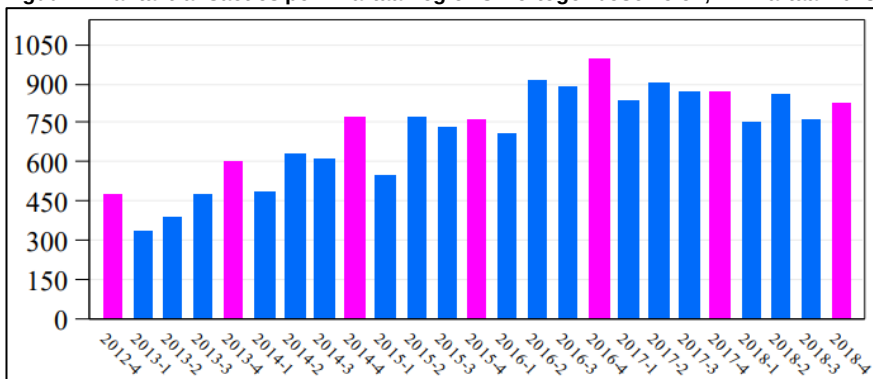
Het aantal gerealiseerde transacties

Uit de tabel 1 blijkt dat het aantal gerealiseerde transacties in het vierde kwartaal 2018 ten opzichte van het vierde kwartaal 2017 met 4,5% is afgenomen. Uit onderstaande figuur 1 volgt dat deze lichte afname vanaf het derde kwartaal van 2016 zichtbaar is.

Tabel 1: Aantal transacties per kwartaal regio 's-Hertogenbosch e.o.', 4^e kwartaal 2018, NVM Data & Research

	2017-4	2018-3	2018-4*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	231	190	228	20,2	-1,1
hoekwoning	120	107	102	-4,9	-15,2
2-onder-1-kap	176	137	162	17,9	-8,2
vrijstaand	155	152	163	7,3	5,2
appartement	183	174	172	-1,3	-6,1
totaal	865	760	826	8,7	-4,5

Figuur 1: Aantal transacties per kwartaal regio 's-Hertogenbosch e.o.', 4^e kwartaal 2018, NVM Data & Research



² De gebruikte tabellen en grafieken betreffen de voortschrijdende kwartaalcijfers.

Gerealiseerde transactiepreizen per m²

Uit tabel 2 blijkt dat de gemiddelde verkoopprijs per m² van woningen in de regio 's-Hertogenbosch e.o.' in 2018 ten opzichte van 2017 met 5,4 % is toegenomen.

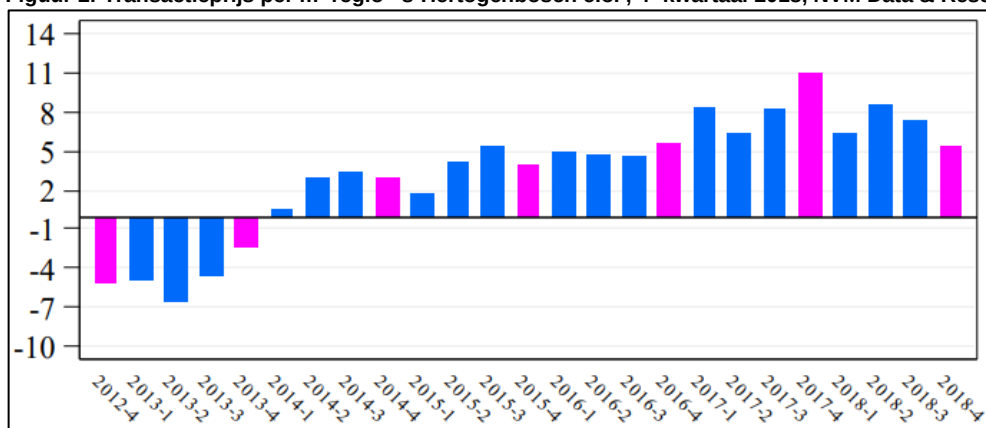
Tabel 2: Transactieprijs per m² regio 's-Hertogenbosch e.o.', 4^e kwartaal 2018, NVM Data & Research

	2017-4	2018-3	2018-4*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	2138	2217	2191	-1,2	2,5
hoekwoning	2169	2342	2409	2,9	11,1
2-onder-1-kap	2411	2558	2529	-1,1	4,9
vrijstaand	2691	2786	2835	1,7	5,3
appartement	2760	2821	2887	3,1	6,1
totaal	2423	2541	2549	0,9	5,4

* =voorlopig

Uit de onderstaande figuur 2 blijkt dat de prijsontwikkeling van medio 2012 tot het eerste kwartaal 2014 negatief is. Vanaf het tweede kwartaal 2015 is weer een (voorzichtige) opwaartse trend ingezet.

Figuur 2: Transactieprijs per m² regio 's-Hertogenbosch e.o.', 4^e kwartaal 2018, NVM Data & Research

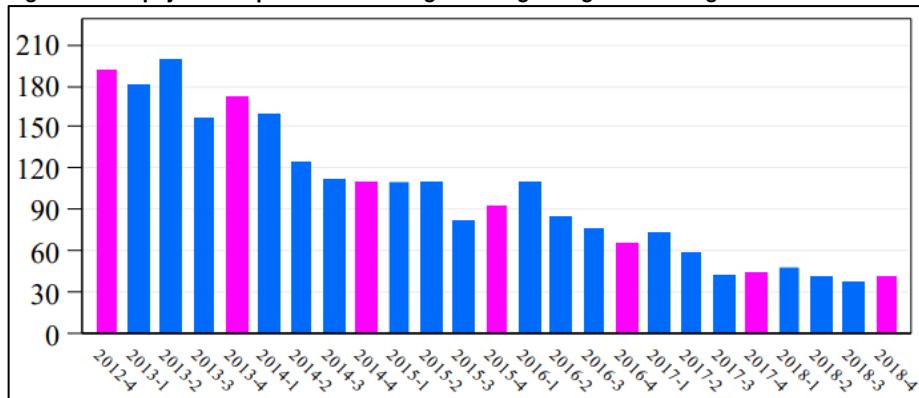


Looptijd te koop staande woningen

De ontwikkeling van de looptijd van de te koop staande woningen in regio 's-Hertogenbosch e.o.' heeft een duidelijke piek gehad in de jaren 2012, 2013 en begin 2014, waarna de verkooptijd geleidelijk verder is teruggelopen. Onderstaande figuur 3 geeft dit verloop weer. Uit tabel 3 blijkt dat de doorlooptijd in het vierde kwartaal 2018 gemiddeld 41 dagen bedraagt. In vergelijking; landelijk bedraagt deze 39 dagen, in de aangrenzende regio's Oss e.o. 76, regio Uden e.o. 78 en de regio Tilburg Oirschot gemiddeld 52 dagen.

Hieruit volgt dat de looptijd binnen de regio 's-Hertogenbosch e.o. nagenoeg gelijk is aan het landelijk gemiddelde maar dat de regio 's-Hertogenbosch e.o. ten opzichte van aangrenzende regio's (met uitzondering van regio Tilburg Oirschot) beter presteert.

Figuur 3: Looptijd te koop staande woningen in dagen regio 's-Hertogenbosch' e.o.'



Tabel 3: Looptijd te koop staande woningen in dagen regio 's-Hertogenbosch' e.o.'

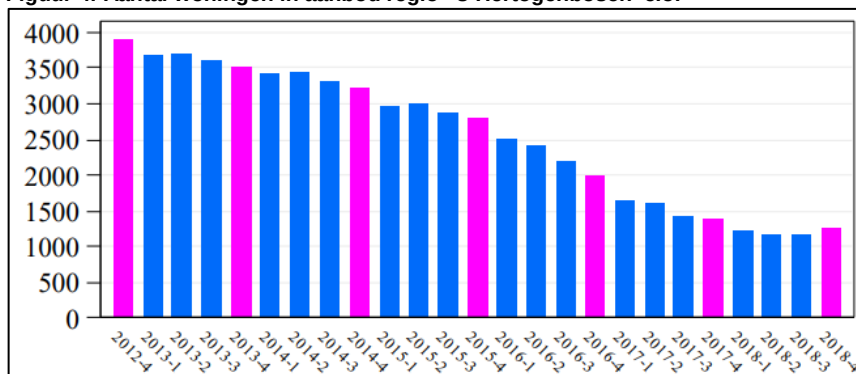
	2017-4	2018-3	2018-4*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	32	23	31	39,3	-1,4
hoekwoning	34	35	33	-7,5	-2,8
2-onder-1-kap	40	38	28	-26,2	-29,0
vrijstaand	103	69	82	19,4	-20,7
appartement	23	26	31	19,5	34,6
totaal	45	37	41	12,5	-3,2

* =voorlopig

Woningaanbod

Uit figuur 4 blijkt dat het aantal woningen in aanbod in de regio 's-Hertogenbosch e.o. afneemt. Deze ontwikkeling is sinds het vierde kwartaal van 2012 zichtbaar. De afname is rond het vierde kwartaal van 2015 versterkt. Het aantal woningen in aanbod is in 2018 ten opzichte van 2017 aanzienlijk afgenomen met gemiddeld 8,8%. Uit tabel 4 blijkt dat deze afname het minst sterk is in de woningcategorieën appartementen en hoekwoningen.

Figuur 4: Aantal woningen in aanbod regio 's-Hertogenbosch' e.o.'



Tabel 4: Aantal woningen in aanbod regio 's-Hertogenbosch' e.o.'

	2017-4	2018-3	2018-4	%kw.	%-jr.
tussenwoning	213	192	200	4,2	-6,1
hoekwoning	134	105	135	28,6	0,7
2-onder-1-kap	204	160	196	22,5	-3,9
vrijstaand	642	525	537	2,3	-16,4
appartement	204	176	206	17,0	1,0
totaal	1397	1158	1274	10,0	-8,8

Deelconclusie algemene marktontwikkelingen

Op basis van het voorgaande kan in zijn algemeenheid geconcludeerd worden dat in de periode vierde kwartaal 2017 tot en met het vierde kwartaal 2018:

- het aantal transacties in de regio 's-Hertogenbosch e.o. gemiddeld met 4,5% is afgenomen ten opzichte van het 4^e kwartaal 2017;
- de gerealiseerde transactieprijzen per m² met gemiddeld 7,1% zijn gestegen;
- de looptijd gemiddeld 41 dagen bedraagt en daarbij nagenoeg gelijk is aan het landelijk gemiddelde (39 dagen), ten opzichte van omliggende regio's presteert regio 's-Hertogenbosch e.o. beter;
- het aantal woningen in aanbod neemt af, behalve voor appartementen en hoekwoningen.

Wanneer naar de marktontwikkeling in 2018 wordt gekeken, lijkt de stijging van de gemiddelde verkoopprijs aan te houden terwijl het aantal woningtransacties afneemt. Als gevolg van een beperkt aanbod stijgt de druk op de woningmarkt. Dit is een landelijke ontwikkeling die ook in de regio 's-Hertogenbosch e.o. terug is te zien.

In onderstaande tabel 5 zijn de geanalyseerde aspecten weergegeven per woningcategorie.

Tabel 5: Marktgegevens regio 's-Hertogenbosch e.o.' vierde kwartaal 2018 t.o.v. vierde kwartaal 2017

Tweede kwartaal 2018	Aantal transacties	Gerealiseerde transactieprijzen per m²	Verkooptijd	Aanbod
Tussenwoningen	- 1,1%	+ 5,9%	- 1,4%	- 6,1%
Hoekwoningen	- 15,2%	+ 5,7%	- 2,8%	+ 0,7%
Twee-onder-één-kapwoningen	- 8,2%	+ 1,3%	- 29,0%	- 3,9%
Vrijstaande woningen	+ 5,2%	+ 8,5%	- 20,7%	- 16,4%
Appartementen	- 6,1 %	+ 13,8 %	+ 34,5%	+ 1,0%
Totaal	- 4,5%	+ 7,1%	- 3,2%	- 8,8%

3.2. Kansen en belemmeringen woningmarkt 2019

Afsluitend aan de marktbeschouwing wordt gekeken naar de landelijke tendens en kort gekeken naar de kansen en bedreigingen voor de woningmarkt in het jaar 2019.

Door het CPB heeft in zijn juniraming de navolgende cijfers en vooruitzichten afgegeven:

“De Nederlandse economie blijft zich gunstig ontwikkelen. De lichte terugval in het eerste kwartaal van dit jaar is naar verwachting van tijdelijke aard. Indicatoren zoals het producentenvertrouwen zijn in de afgelopen maanden wat afgenomen, maar liggen nog steeds ver boven hun langjarig gemiddelde, wat duidt op voortdurend krachtige groei. De hoogconjunctuur houdt aan door de solide groei van de relevante wereldhandel, expansief begrotingsbeleid, ruim monetair beleid en een onstuimige woningmarkt. Aantrekkende werkgelegenheid, hoger beschikbaar inkomen, meer consumptie en meer investeringen hebben daarbij een positieve onderlinge dynamiek. De economische groei bedraagt naar verwachting 2,9% in 2018 en 2,7% in 2019, na 3,2% vorig jaar. Daarmee ligt de piek in de economische groei al achter ons.

De mondiale economie doet het goed, maar de neerwaartse politieke risico's zijn wel toegenomen. De politieke ontwikkelingen in Italië, de Brexit en het verloop van het conflict met Amerika over internationale handel zijn van direct belang voor de Nederlandse economie. Het effect van de tot nu toe ingevoerde handelsbeperkingen op de mondiale groei is verwaarloosbaar. Escalatie zou echter vérstrekkende gevolgen kunnen hebben en kan leiden tot forse bbp-verliezen op lange termijn.

De werkloosheid daalt verder, tot het laagste niveau sinds 2001. De hoogconjunctuur brengt een krachtige stijging van de werkgelegenheid met zich mee. Als gevolg daarvan daalt de werkloosheid scherp, van 4,9% in 2017 tot 3,4% in 2019. Tegelijkertijd neemt de inflatie toe, van 1,3% in 2017 tot 1,5% in 2018 en 2,3% in 2019. Naast de loonkostenstijging dragen hogere olieprijsen en een verhoging van de indirecte belastingen hieraan bij. Door de krapte op de arbeidsmarkt en hogere inflatie loopt de contractloonstijging op, van 1,6% in 2017 tot 2,1% in 2018 en 3,1% in 2019.”

De overheid houdt een overschot op de begroting. De hoogconjunctuur is goed voor het overschot terwijl het expansieve begrotingsbeleid het overschot dempt. Het begrotingssaldo komt naar verwachting uit op 0,6% bbp in 2018 en 0,9% bbp in 2019, na 1,1% bbp in 2017.”³

De Woningmarktmonitor van ABN-AMRO⁴ verwacht dat het aantal woningverkoppen in 2019 verder zal afnemen met 5% waarmee voor het tweede jaar op rij het aantal transacties fors afneemt. Het aantal transacties neemt af doordat er te weinig woningen beschikbaar zijn. Dit fenomeen deed zich als eerste voor in de randstad maar is nu landelijk zichtbaar;

- o Het vertrouwen in de woningmarkt is dan ook licht gedaald;
- o Er is een groot tekort ontstaan aan woningen;
- o De woningmarktkrapte drijft de prijzen verder omhoog.

ABN-AMRO constateert dat de woningmarkt erg krap is en de krapte op korte termijn niet kan worden opgelost. Er is tot 2035 een tekort aan 1 miljoen woningen. Daarnaast vinden starters steeds lastiger een woning, wat terug is te zien in het aandeel jongeren dat met 2,9% is afgenomen. Dit wordt deels veroorzaakt door de gestegen huizenprijzen en deels door de strengere hypotheekregels die voorschrijven dat eigen geld moet worden ingebracht bij aankoop van een woning.

³ <https://www.cpb.nl/publicatie/juniraming-2018-economische-vooruitzichten-2018-en-2019>

⁴ ABN-AMRO Woningmarktmonitor, 27 september 2018

Door het tekort worden de huizenprijzen verder opgestuwd wat terug te zien is in de recente prijsontwikkeling. De gemiddelde prijs van een bestaande koopwoning lag in augustus 2018 9,3% hoger dan een jaar eerder. Ook voor 2019 wordt een gemiddelde prijsstijging van 7% verwacht.

Op 11 oktober 2018 is door de NVM⁵ de noodklok geluid voor de woningmarkt. In hun persbericht pleiten zij ervoor dat de rijksoverheid ingrijpt om gemeenten en provincies te stimuleren meer woningbouwprojecten op te starten. De NVM roept de rijksoverheid op de regie te pakken.

Volgens de NVM komen steeds meer bevolkingsgroepen langs de kant te staan. De NVM geeft aan dat de woningmarktcijfers een zorgelijk beeld laten zien. Zij geven aan dat:

"In het derde kwartaal van 2018 hebben NVM-makelaars bijna 12% minder woningen verkocht. Het is het vijfde achtereenvolgende kwartaal dat het aantal transacties lager uitkomt in vergelijking met het jaar ervoor. In totaal verkochten de NVM-makelaars ruim 36.000 woningen, 4.700 minder dan een jaar eerder. Het afgelopen jaar registreerde de NVM ruim 151.000 transacties van bestaande koopwoningen bij haar makelaars. Het aantal transacties voor de gehele markt kwam uit op 216.000. De transactieprijs van woningen is het afgelopen kwartaal gestegen tot een recordniveau van 292.000 euro. Vergeleken met een jaar eerder is dat een stijging van 10,3%. Woningen werden in het derde kwartaal 2018 gemiddeld binnen 40 dagen verkocht. Dat is 15 dagen minder dan een jaar geleden. Jaarsma: "Sinds 2000 is de verkooptijd niet zo kort geweest."

Daarnaast wisselde ruim een derde van de woningen het voorbije kwartaal boven de vraagprijs van eigenaar. De vraagprijs ligt bijna 11% boven het niveau van een jaar geleden. "Er zijn mensen die afhaken, omdat ze niet verder opgejaagd willen worden in deze 'prijzengekte', maar er zijn ook mensen die om uiteenlopende redenen per se een woning willen en bereid zijn daarvoor ver te gaan", aldus de NVM-voorzitter.

Het woningaanbod is in een jaar tijd met ruim 30% gedaald. Halverwege het derde kwartaal 2018 stonden bij NVM-makelaars 44.300 woningen te koop (totale bestaande koopwoningmarkt 63.500). "Dat is slechts 1% van ons totale woningbestand", stelt Jaarsma. "Dit lage aanbod voldoet absoluut niet aan de grote en nog steeds aanhoudende vraag vanuit de markt." De looptijd van de in aanbod staande koopwoningen is verder afgenomen tot 168 dagen. 28% van de woningen staat een jaar of langer te koop. Een potentiële koper had het afgelopen kwartaal nog slechte keuze uit minder dan 4 woningen (3,7). Met name in de stedelijke gebieden, waar appartementen en tussenwoningen een groot deel van de woningmarkt uitmaken, is de enorme krapte evident. In landelijke gebieden, waar de duurdere woningtypen meer vertegenwoordigd zijn, heeft de consument nog wel wat te kiezen. De trend van afnemend aanbod en stijgende prijzen is echter ook hier aan de orde.

In het derde kwartaal 2018 zijn 6.600 nieuwbouwwoningen door NVM-makelaars verkocht. Dat is 12% minder dan hetzelfde kwartaal een jaar eerder. De prijs van een verkochte nieuwbouwwoning is in een jaar tijd met ruim 16% toegenomen tot gemiddeld 355.000 euro".

⁵ <https://leden.nvm.nl/actueel/nieuws/2018/oktober/marktcijferswonen>

Factoren met bevorderende werking op de woningmarkt:

1. Door gestegen woningprijzen loopt de restschuldproblematiek verder terug. Per heden staan nog ongeveer 200.000 huizen onder water. Tijdens de crisis was dit op het hoogtepunt 1,3 miljoen.
2. Er is een tekort aan huurwoningen in het middensegment. Het gevolg hiervan is dat huren buiten de sociale huur alleen mogelijk is in hogere huurklassen, waarvan de huurstijging bovendien groot is. Dit heeft tot gevolg dat de lasten van een huurwoning hoger zijn dan die van een vergelijkbare koopwoning door de relatief lage hypotheektarieven, met als gevolg extra druk op de koopwoningmarkt.
3. Het energielabel stimuleert de huizenprijzen. Een hoger label zorgt voor een hogere verkoopprijs aldus de ABN-AMRO. De conclusie is dat de verkoopprijs per vierkante meter gemiddeld 2% hoger ligt bij één labelstap verschil, 2,8% bij twee labelstappen verschil en 3,6% bij drie labelstappen verschil.
4. Vanaf 1 januari 2019 stijgt de grens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) van € 265.000 naar € 290.000 (plus 9,4 procent). Daarnaast stijgt de NHG-grens voor woningen waarin wordt geïnvesteerd in energiebesparende voorzieningen naar maximaal € 307.400. Voor de grote steden en veel andere delen van de Randstad heeft dit vermoedelijk weinig effect; woningen zijn er vaak al duurder dan de NHG-grens. Maar in regio's waar dit nog niet het geval is, zijn nu nog meer huizen te koop tegen de lagere hypotheekrente die kopers dankzij de garantie bij banken krijgen. Dat kan in die regio's voor een verdere opwaartse prijsdruk zorgen.

Factoren met remmende werking op de woningmarkt:

1. De wereldeconomie kan verder worden beïnvloed door de internationale politieke conflicten die er per heden zijn. Dit kan tot resultaat hebben dat de rente op gaat lopen en de economie verder wordt afgeremd.
2. Er zijn steeds meer beleggers en expats op de woningmarkt actief waardoor de krapte verder toeneemt en huizen steeds minder bereikbaar worden.
3. Het consumentenvertrouwen in de woningmarkt is aan het dalen. Inmiddels is de groep die negatief aankijkt tegen de woningmarkt groter dan de groep die positief is over de woningmarkt. Steeds meer consumenten vinden het geen goed moment om nog een huis te kopen.
4. Het verder aanscherpen van de Loan-to-Value afgelopen januari 2018 naar 100% van de waarde van de woning heeft een negatief effect op de woningmarkt, met name voor starters daar er een startkapitaal nu noodzakelijk is om een woning te kunnen aankopen.

Voor de volledigheid vermelden de deskundigen dat de voornoemde ontwikkelingen gebaseerd zijn op landelijke cijfers en dus niet specifiek zien op de gemeente Boxtel of directe omgeving.

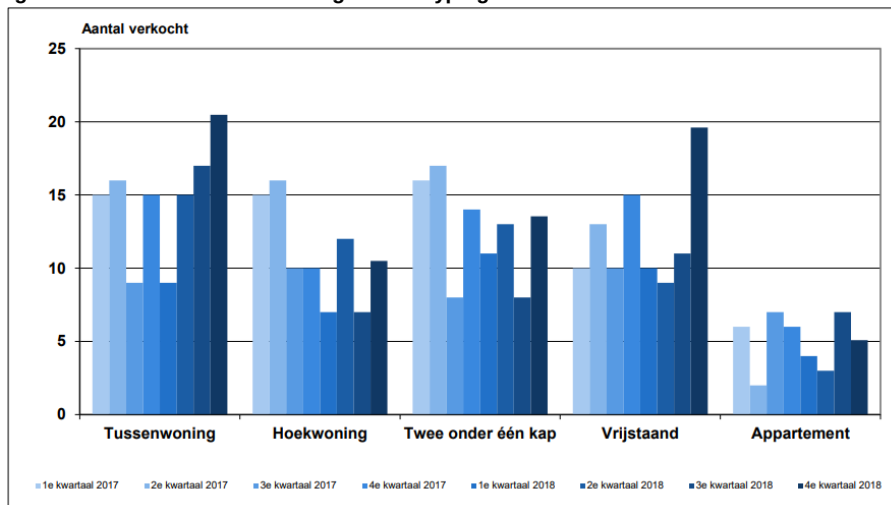
Gelet op de cijfers van regio 's-Hertogenbosch e.o. ten opzichte van de landelijke cijfers zal de verwachte prijsstijging en de krapte minder hoog en snel zijn dan landelijk. De NVM-regio 's-Hertogenbosch e.o. omvat, naast een aantal dorpen, ook de stad 's-Hertogenbosch. Deze stad is van grote invloed op de data van de regio 's-Hertogenbosch e.o., waardoor de cijfers een vertekend beeld zouden kunnen geven voor Boxtel. In de navolgende paragraaf 3.3 wordt om die reden de gemeente Boxtel nader beschouwd.

3.3. Beschouwing ontwikkeling gemeente Boxtel

In het vierde kwartaal van 2018 zijn binnen de gemeente Boxtel 69 transacties gerealiseerd. Dit is een lichte stijging ten opzichte van het vierde kwartaal van 2017, 60 transacties.

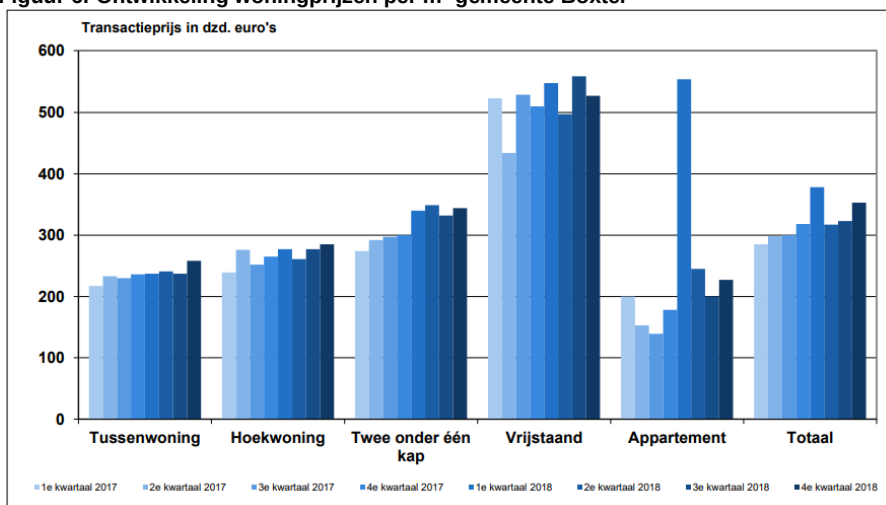
Figuur 5 illustreert welke woningtypen van het eerste kwartaal van 2017 tot en met het vierde kwartaal van 2018 zijn verkocht. Wanneer het vierde kwartaal van 2017 met het vierde kwartaal van 2018 wordt vergeleken valt op dat het aantal verkochte woningtypen tussenwoning, hoekwoning en vrijstaand is toegenomen, terwijl het aantal verkochte twee-onder-één-kap-woningen redelijk stabiel is gebleven en het aantal verkochte appartementen is afgenomen.

Figuur 5: Aantal verkochte woningen naar type gemeente Boxtel



De gemiddelde woningprijs in de gemeente Bortel ligt in het vierde kwartaal van 2018 hoger dan het vierde kwartaal van 2017. Dit betreft een trendmatige stijging van de gemiddelde woningprijs die reeds vanaf het derde kwartaal van 2014 zichtbaar is. Figuur 6 laat zien dat deze trendmatige stijging op nagenoeg alle woningcategorieën van toepassing is.

Figuur 6: Ontwikkeling woningprijzen per m² gemeente Bortel



De looptijd van de te koop staande woningen in de gemeente Boxtel loopt geleidelijk verder terug. In het vierde kwartaal van 2018 bedraagt deze doorlooptijd gemiddeld 42 dagen. Dit is samen met het derde kwartaal van 2018 de kortste doorlooptijd sinds 2003, en is vergelijkbaar met de gemiddelde doorlooptijd van de NVM-regio 's-Hertogenbosch e.o. (41 dagen) en het landelijk gemiddelde (39 dagen).

4. Analyse uitgifteprijzen bouwkvavels

4.1. Algemeen

Nu de algemene marktontwikkelingen in kaart zijn gebracht, wordt nader ingegaan op de verkoopwaarde van bouwkvavels voor woningbouw. Om de grondprijs voor woningbouwkvavels te bepalen is een referentieonderzoek uitgevoerd om via de comparatieve methode de grondwaarde te bepalen. Als periode voor het referentieonderzoek is 1 januari 2017 tot en met 1 januari 2019 aangehouden.

Om een goed en breed referentieonderzoek uit te kunnen voeren is naast het onderzoek naar verkochte woningbouwkvavels tevens onderzoek gedaan naar (nieuwbouw) rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementen om op basis van de residuele waardemethodiek middels gestandaardiseerde woningen normatief de grondwaarde te bepalen. In paragraaf 4.3 zijn deze nader uitgewerkt.

4.2. Gestandaardiseerde woningcategoríeën

Ten behoeve van het grondprijadvies is voor het benaderen van de grondwaarde op basis van gestandaardiseerde woningcategoríeën normatief residueel gerekend. De voornoemde categoríeën betreffen de navolgende:

- Rijwoning sociale huur
- Rijwoning sociale koop (tot € 217.500,00 VON)
- Rijwoning goedkope huur (huur tot € 1.000,00 per maand)
- Rijwoning goedkope koop (€ 217.500,00 tot € 250.000,00 VON)
- Rijwoning middeldure huur (huur vanaf € 1.000,00 per maand)
- Rijwoning middeldure koop (€ 250.000,00 tot € 325.000,00 VON)
- Twee-onder-één-kap middeldure koop (€ 250.000,00 tot € 325.000,00 VON)
- Twee-onder-één-kap dure koop (vanaf € 325.000,00 VON)
- Vrije kvavels
- Appartementen sociale huur
- Appartementen middeldure koop (€ 250.000,- tot € 325.000,- VON)

Voor vrijstaande woningen (duur, vanaf € 325.000,00 VON) en de vrije kvavels is ervoor gekozen de grondwaarde per vierkante meter kavel comparatief te bepalen. Hier is voor gekozen daar de residuele waardemethode, gezien de invloed van afwerkingsniveau, constructie en vorm van de kavel een vertekend beeld kan geven voor deze laatste twee categoríeën.

Door de deskundigen zijn de bovengenoemde categoríeën vertaald in 'standaard' woningen met een basis afwerkingsniveau. Hierdoor ontstaat een uniform beeld op basis waarvan een gemiddelde grondprijs voor deze gemiddelde woningen kan worden bepaald. Uitgangspunt hierbij is projectmatige bouw, waarbij geen zwaardere/aanvullende kwaliteitseisen door de gemeente worden gesteld. Er is geen sprake van voor de locatie speciaal ontworpen woningen. In onderstaande subparagrafen zijn de gestandaardiseerde woningen nader omschreven.

Sociale rijwoning (huur/koop)

Kenmerken:

- Schakeling van een aantal woningen
- Schuin pannendak met kleine dakramen
- Simpele detaillering en metselwerk in gevel
- Grote mate van repetitie
- Woonoppervlakte: 100 m²
- Perceeloppervlakte: 124 m²

**Goedkope rijwoning (huur/koop)**

Kenmerken als middeldure twee-onder-één-kap, aanvullend:

- Minder tussenwoningen tussen twee hoekwoningen dan bij sociale rijwoning
- Woonoppervlakte: 115 m²
- Perceeloppervlakte: 417 m²

Middeldure rijwoning (huur/koop)

Kenmerken als middeldure twee-onder-één-kap, aanvullend:

- Minder tussenwoningen tussen twee hoekwoningen dan bij sociale rijwoning
- Woonoppervlakte: 140 m²
- Perceeloppervlakte: 508 m²

Middeldure twee-onder-één-kap

Kenmerken:

- Twee-onder-één-kap in een rij geschakeld
- Eigen oprit met gaage
- Schuin dak met pannenbekleding
- Drie bouwlagen
- Woonoppervlakte: 115 m²
- Perceeloppervlakte: 273 m²



Dure twee-onder-één-kap

Kenmerken als middeldure twee-onder-één-kap, aanvullend:

- Woonoppervlakte: 170 m²
- Perceeloppervlakte: 341 m²

Sociale huur appartementen

Kenmerken:

- Kleine buitenruimte
- Sobere detaillering
- Eenvoudige materialen en centrale installatietechniek
- Woonoppervlakte: 70 m²

Middeldure koop appartementen

Kenmerken:

- Gemiddeld afwerkingsniveau
- Decentrale CO2 gestuurde ventilatie en individuele warmtepomp
- Gemiddelde buitenruimte
- Parkeerplaats openbaar gebied
- Woonoppervlakte: 90 m²

4.3. Referentieonderzoek

Zoals eerder aangegeven wordt bij het bepalen van de uitgifteprijsen zowel de comparatieve methode als de residuele methode gehanteerd. Ten behoeve van beide methodieken heeft een referentieonderzoek plaatsgevonden naar transacties van bouwkevels ten behoeve van vrijstaande woningen en is een referentieonderzoek uitgevoerd naar transactieprijsen van (nieuwbouw) rijwoningen/hoekwoningen en twee-onder-één-kapwoningen.

Bouwkevels t.b.v. vrijstaande woningen

Onderstaand is een referentieonderzoek weergegeven naar de transacties van bouwkevels t.b.v. vrijstaande woningen in de periode 1 januari 2017 tot en met juli 2018 binnen de dorpen Boxtel, Liempde en Lennisheuvel. Vervolgens is de prijs per m² berekend naar analogie van een bij de waardering van gronden dikwijls gehanteerde waarderingsmethodiek. Deze methodiek gaat bij de waardering van gronden uit van een zogenaamd degressief stelsel, waarbij de waarde trapsgewijs relatief afneemt naar gelang de oppervlakte van de (bouw)kevel toeneemt.

In het kader van onderhavig deskundigenadvies is gekozen voor een trapsgewijze relatieve afname per 500 m², waarbij van elke daarop volgende 500 m² de prijs wordt gehalveerd. Dit betekent dat de 1^e 500 m² een grondprijs van 100% kennen, de daarop volgende 500 m² een grondprijs van 50%, de daarop volgende 500 m² een grondprijs van 25% en zo verder.

Uitzondering hierop vormen kevels met zeer ruime bebouwingsmogelijkheden. Deze betreffen woningen van meer dan 750 m² en/of met een bouwvlak groter dan 150 m². Hiervoor geldt dat de 1^e 750 m² een grondprijs van 100% kennen, waarna vervolgens per 500 m² wordt gestaffeld.

Onderstaande referentietransacties betreffen in het Kadaster geregistreerde transacties met bijbehorende transactieprijsen. De gevonden transacties zijn op basis van het voornoemde degressief stelsel terug herleid naar een grondprijs voor de eerste 500 m². Tevens zijn de transactieprijsen gecorrigeerd voor overdrachtsbelasting dan wel btw.

Straat	Plaats	Transactie prijs gecorrigeerd voor k.k. en btw	Transactie prijs per m ² gestaffeld	Perceel oppervlak	Datum
Brederodeweg	BOXTEL	€ 138.326	€ 247,67	617	20-02-2017
Breukelsestraat 38A	BOXTEL	€ 144.711	€ 344,55	420	02-02-2017
Molenwijkseweg 102 7A	BOXTEL	€ 198.347	€ 315,59	757	09-01-2017
Molenwijkseweg 102 7B	BOXTEL	€ 198.347	€ 315,59	757	08-01-2017
Molenwijkseweg 201 V3A	BOXTEL	€ 206.198	€ 328,34	756	08-08-2017
Molenwijkseweg 102 3B	BOXTEL	€ 206.198	€ 328,34	756	08-08-2017
Munselse Hoeve	BOXTEL	€ 255.372	€ 411,89	740	13-06-2017
Koningsvaren V10	BOXTEL	€ 326.446	€ 351,77	1.106	17-11-2017
Koningsvaren	BOXTEL	€ 411.157	€ 385,25	1.519	02-02-2018
Halderheiweg 3b	BOXTEL	€ 326.446	€ 303,60	1.551	02-09-2018
Halderheiweg 3c	BOXTEL	€ 351.240	€ 326,58	1.552	26-09-2018
Koningsvaren 26	BOXTEL	€ 444.215	€ 406,51	1.621	11-10-2018
Gemiddelde			€ 338,81		

Huidig aanbod bouw kavels

Op 7 februari 2019 wordt op www.funda.nl één bouw kavel te koop aangeboden. Onderstaand is een overzicht van de te koop staande bouw kavels weergegeven.

Straat	Plaats	Vraagprijs gecorrigeerd voor btw	vraagprijs per m ² gecorrigeerd	Perceel oppervlak
Lennisheuvel	BOXTEL	€ 338.793	€ 274	2.475
De Vorst	BOXTEL	€ 289.421	€ 266	1.600
Mijlstraat	BOXTEL	€ 297.934	€ 340	1.000
De Roond	BOXTEL	€ 421.364	€ 350	2.500

Daarnaast biedt de gemeente Boxtel momenteel ook bouw kavels te koop aan in het woningbouwproject Munselse Hoeve te Boxtel, er is nog één bouw kavel te koop. De uitgifteprijs bedraagt € 350,00 exclusief btw. Het betreft één kavel met een oppervlakte van 672 m².

Transacties bestaande woningen

Voor het referentieonderzoek naar bestaande woningen is gekeken naar referenties van rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en appartementen in de periode 1 januari 2017 tot en met 1 januari 2019 binnen de dorpen Boxtel, Liempde, Lennisheuvel en Haaren.

Omdat er in de gemeente Boxtel slechts een beperkt aantal transacties voor nieuwbouwwoningen beschikbaar zijn, hebben deskundige tevens gekeken naar transacties voor relatief nieuwe bestaande woningen (bouwjaar vanaf 2010). Deze referenties van niet nieuwbouwwoningen hebben taxateurs gecorrigeerd met een vast bedrag aan aanpassingskosten. Deze correctie bedraagt voor de rijwoningen € 15.000,00 en voor de twee-onder-een-kapwoningen € 25.000,00.

Onderstaande referentietransacties betreffen in het Kadaster geregistreerde transacties met bijbehorende transactie prijzen.

De gemiddelde transactieprijs per m² woonoppervlakte (incl. correctie voor geen nieuwbouw) bedraagt voor rijwoningen circa € 2.200,00, voor twee-onder-een-kapwoningen circa € 2.500,00 en voor de appartementen circa € 2.600,00.

Rijwoningen						
Straat	Plaats	Transactie prijs v.o.n.	Transactie prijs/m ² (incl. correctie voor geen nieuwbouw)	Woon oppervlak	Perceel oppervlak	Datum
Frans Staalstraat 40	BOXTEL	€ 247.200	€ 2.344	96	80	18-07-2017
Achterberghstraat 35	BOXTEL	€ 252.350	€ 2.170	106	100	06-10-2017
Molenstraat 55b	BOXTEL	€ 277.585	€ 2.157	118	114	31-05-2018
Samen bouwen in Haaren, Leypad (tussen)	HAAREN	€ 187.500	€ 1.705	110	109	27-07-2017
Samen bouwen in Haaren, Leypad (hoek)	HAAREN	€ 217.500	€ 1.925	113	160	27-07-2017
Varen 17	HAAREN	€ 246.170	€ 1.750	128	202	24-01-2017
Hogenbergseweg 34	LIEMPDE	€ 164.543	€ 2.129	68	87	12-03-2017
Hogenbergseweg 32	LIEMPDE	€ 185.400	€ 2.500	66	88	24-10-2017
Frans Staalstraat 42	BOXTEL	€ 246.685	€ 2.291	98	93	29-06-2017
Baanderherenweg 81	BOXTEL	€ 303.850	€ 2.311	125	144	06-07-2018
Achterberghstraat 17	BOXTEL	€ 293.550	€ 2.321	120	103	20-09-2018
Pierre Janssenstraat 3	BOXTEL	€ 298.700	€ 2.101	135	128	30-11-2018
Gemiddelde			€ 2.183			

Twee-onder-één kap woningen						
Straat	Plaats	Transactie prijs v.o.n.	Transactie prijs/m ² (incl. correctie voor geen nieuwbouw)	Woon oppervlak	Perceel oppervlak	Datum
Bouwnummer 5	BOXTEL	€ 399.000	€ 2.448	163	500	18-07-2017
Lisdodde 4	BOXTEL	€ 476.890	€ 2.878	157	280	06-10-2017
Bouwnummer 6	BOXTEL	€ 399.000	€ 2.333	171	402	27-07-2017
Haerenshof 2	BOXTEL	€ 370.800	€ 3.015	123	175	27-07-2017
Heideweg 5	HAAREN	€ 335.000	€ 2.094	160	202	24-01-2017
Zonnegoud 2	BOXTEL	€ 448.050	€ 2.164	201	355	04-10-2018
Gemiddelde			€ 2.479			

Appartementen						
Straat	Plaats	Transactie prijs v.o.n.	Transactie prijs/m ² (incl. correctie voor geen nieuwbouw)	Woon oppervlak	Datum	
Mgr.Bekkersstraat 107	BOXTEL	€ 136.475	€ 2.531	48	03-04-2017	
Mgr.Bekkersstraat 119	BOXTEL	€ 136.475	€ 2.531	48	03-04-2017	
Mgr.Bekkersstraat 121	BOXTEL	€ 144.200	€ 2.349	55	03-04-2017	
De Bernhardstaete1b	BOXTEL	€ 162.225	€ 2.726	54	06-12-2017	
De Bernhardstaete1a	BOXTEL	€ 160.680	€ 2.698	54	24-09-2018	
De Bernhardstaete1	BOXTEL	€ 157.796	€ 2.596	55	15-09-2017	

Mgr.Bekkersstraat 129	BOXTEL	€ 172.525	€ 2.917	54	13-10-2018
Baanderherenweg 51	BOXTEL	€ 181.666	€ 2.033	82	01-03-2017
Princenlant 170	BOXTEL	€ 319.300	€ 3.203	95	01-02-2018
Gemiddelde			€ 2.620		

Huurtransacties

Een viertal uitgiftecategorieën betreft huurwoningen: (1) Rijwoning sociale huur; (2) Rijwoning goedkope huur tot € 1.000 / maand; (3) Rijwoning middeldure huur vanaf € 1.000,00 per maand; (4) appartementen sociale huur. Ten behoeve van de twee uitgiftecategorieën in de vrije sector is een referentieonderzoek naar huurtransacties uitgevoerd. De twee sociale uitgiftecategorieën zijn hierin niet meegenomen, omdat hiervoor een bij wet vastgesteld maximum geldt van € 710,68 per maand.

Onderstaande referentietransacties betreffen transacties met een huurprijs vanaf € 800,00 per maand in de periode vanaf 1-1-2017 te Boxtel. Opvallend is dat er geen referentietransacties van woningen met een huurprijs vanaf € 1.000,00 beschikbaar zijn. Daarnaast moet worden opgemerkt dat de gevonden referenties geen nieuwbouwwoningen betreffen. Het bouwjaar van de referenties is opgenomen in onderstaande tabel.

Straat	Plaats	Transactie huur / maand	Huur / m² woonoppervlak	Woon oppervlak	Bouwjaar	Datum
Corpus 59	BOXTEL	€ 806	€ 6,95	116	1981-1990	06-09-2017
Corpus 64	BOXTEL	€ 811	€ 6,99	116	1981-1990	06-09-2017
Armmeesters 3	BOXTEL	€ 816	€ 7,03	116	1981-1990	04-09-2017
Armmeesters 13	BOXTEL	€ 825	€ 7,11	116	1981-1990	04-09-2017
Corpus 68	BOXTEL	€ 826	€ 7,12	116	1981-1990	06-09-2017
Armmeesters 4	BOXTEL	€ 831	€ 7,16	116	1981-1990	04-09-2017
Gezworenen 5	BOXTEL	€ 831	€ 7,16	116	1981-1990	15-09-2017
Armmeesters 7	BOXTEL	€ 831	€ 7,16	116	1981-1990	15-03-2018
Gezworenen 3	BOXTEL	€ 846	€ 7,29	116	1981-1990	27-11-2017
Corpus 66	BOXTEL	€ 851	€ 7,34	116	1981-1990	07-12-2017
Gezworenen 5	BOXTEL	€ 851	€ 7,34	116	1981-1990	31-01-2018
Armmeesters 2	BOXTEL	€ 872	€ 7,52	116	1981-1990	27-12-2017
Annastraat 218	BOXTEL	€ 877	€ 7,56	116	1981-1990	10-04-2017
Corpus 70	BOXTEL	€ 887	€ 7,65	116	1981-1990	01-12-2017
Armmeesters 18	BOXTEL	€ 907	€ 7,82	116	1981-1990	21-06-2018
Berliozstraat 17	BOXTEL	€ 950	€ 7,92	120	1974	01-03-2018
Morgenstond 51	BOXTEL	€1.000	€ 8,33	120	2008	31-07-2017
Annastraat 208	BOXTEL	€ 851	€ 7,34	116	1981-1990	04-10-2018
Armmeesters 16	BOXTEL	€ 851	€ 7,34	116	1981-1990	28-11-2018
Corpus 65	BOXTEL	€ 871	€ 7,51	116	-	19-10-2018
Armmeesters 10	BOXTEL	€ 907	€ 7,82	116	1981-1990	21-06-2018
Gemiddelde			€ 7.40			

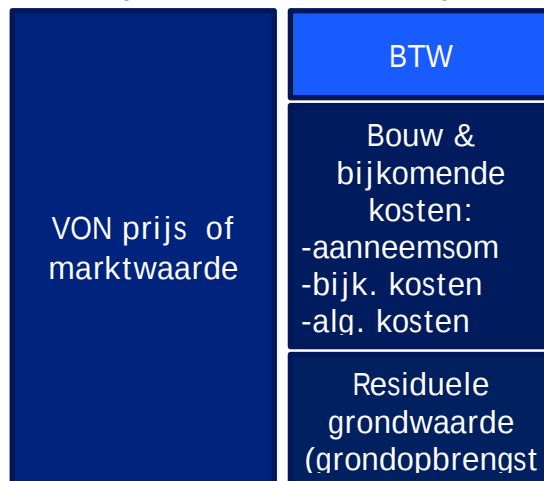
4.4. Residuele waardeberekening

De residuele waardebepalingsmethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebeoordeling van gronden met een mogelijkheid tot projectontwikkeling en/of bebouwing.

De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Door de stichtingskosten exclusief de prijs van de grond in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van grond, althans de prijs die men maximaal mag besteden bij verwerving van de grond.

Bij de residuele waardebepalingsmethode worden derhalve drie bestanddelen onderscheiden: de waarde van de grond in onbebouwde staat (WG), de productiekosten (Po) en de waarde van het samenstellen grond en opstellen nadat het vastgoedobject gereed is (W). De residuele waardebepalingsmethode kan als volgt worden samengevat: $W - Po = WG$. In figuur 6 is een en ander nader verbeeld.

Residuele grondwaarde nieuwbouwwoning



4.5. Uitgangspunten residuele waardeberekening

In de praktijk werken gemeente en vastgoedpartijen veelal met een genormeerde residuele methode. Hierbij maakt de gemeente op basis van een marktanalyse op voorhand een inschatting van de commerciële waarde van de woningen, afhankelijk van het programma. Dit wordt vervolgens verminderd met genormeerde bouw- en bijkomende kosten op basis van referentieprojecten en kengetallen. Ook de gemeente Boxtel wenst op basis van de genormeerde residuele methode de uitgiftepreizen benaderen, waarbij de comparatieve methode als toetsing wordt gebruikt.

Voor het bepalen van de residuele grondwaarde zijn op basis van de in paragraaf 4.2 benoemde woningcategorieën de stichtingskosten voor deze categorieën woningen bepaald. De stichtingskosten zijn bepaald aan de hand van ervaringscijfers binnen vergelijkbare projecten, beschikbare kengetallen en vakliteratuur zoals onder andere het bouwkostenkompas 2018 en de BDB index.

Door BDB is in een publicatie uit april 2018 ten aanzien van de bouwkosten het navolgende artikel gepubliceerd:

“De stijging van de bouwkosten zet voorlopig in razend tempo door. Kenniscentrum BDB verwacht dat de prijzen zeker stijgen tot 2020 met als kantelpunt 2022. “Dit jaar stijgen de kosten alweer met 7,5 procent.”

Afgelopen jaar zijn de bouwkosten met 7,5 procent gestegen en dit jaar zal de stijging weer op zo'n percentage uitkomen, voorspelt Ted Peek, general manager bij BDB. Structureel gaat het om 2,5 procent aan prijsstijgingen in cao-lonen en materialen en conjunctureel komt daar nog eens 5 procent bovenop omdat de vraag alsmaar toeneemt en het aanbod daarin achter blijft.

De piek in de kosten moet nog komen

De trend van de stijgende kosten in min of meer gelijke mate voor de gehele bouw. Peek signaleert daarbij geen unieke ontwikkeling, maar ziet vooral de duidelijke conjuncturele schommeling die na een aantal jaar de andere kant op meandert. Na zeven magere jaren volgen weer zeven vette jaren: van een markt met overcapaciteit en duikgedrag naar een overspannen markt met kieskeurige bouwers die meer kunnen vragen.

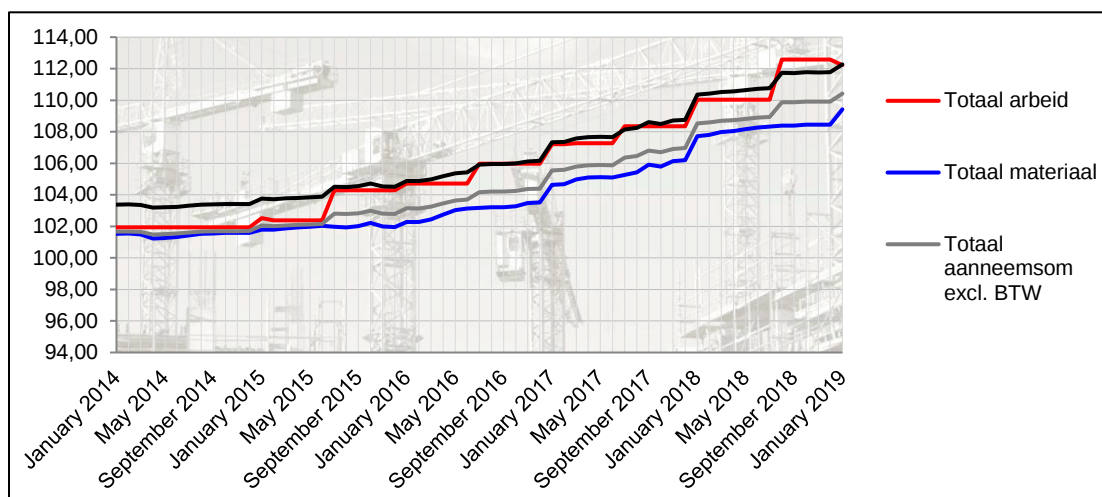
Pieken komen in 2019/2020

Ted Peek: Kosten stijgen dit jaar weer met gemiddeld 7,5 procent "Projecten met te hoge risico's zullen als eerste terzijde worden geschoven. Bouwers kunnen weer kiezen en kiezen logischerwijs voor projecten met een relatief hoge marge en een gunstig risicoprofiel. We gaan nu naar een periode waarin opdrachtgevers blij zullen zijn met een of twee inschrijvingen. Zo krap zal het nog worden."

Het kenniscentrum voorspelt dat de hoogste prijspieken in 2019/2020 komen. Daarna volgt rond 2022 weer een kantelpunt van hoog naar laag conjunctuur. Aanbestedingen zullen ook vaker mislukken of onder druk komen te staan, verwacht Peek."

Zeer recent is door het NRC in samenwerking met BDB op 28 januari 2019 een artikel gepubliceerd over de stijging van de bouwkosten, over de bouwkostenstijging in 2018 is onderstaande opgenomen:

"De bouwkosten stegen in 2018 heel hard, met 8,5 procent. Het jaar ervoor deden ze dat ook al, met 7,5 procent, berekende bouwkostendataleverancier BDB. En in 2019 zullen ze volgens BDB nog verder oplopen, hoewel iets minder snel dan nu. Bouwkosten zijn alle kosten om iets gebouwd te krijgen, zoals bakstenen, dakpannen, werkuren en tekeningen. Zo zijn de prijzen van breedplaatvloeren volgens vakblad Cobouw het afgelopen jaar met 5 tot 10 procent gestegen."



Figuur 7: BDB maandcijfers januari 2019 woningen nieuwbouw

De bovenstaande figuur betreft de stijging van de bouwkosten vanaf 2012. Zoals hierboven te zien is zijn de kosten de afgelopen 5 jaar met circa 8,6% gestegen. Hierin is het marktsentiment echter nog niet meegenomen.

De totale kostenstijging voor het jaar 2018 is 8,5% volgens BDB(dus inclusief marktwerking). Feit is dat de bouwkosten (flink) stijgen en dat de krapte in de markt alleen maar verder zal toenemen komende jaren, waarmee de bouwkosten komende jaren naar verwachting verder zullen stijgen.

De bijbehorende vrij-op-naamprijzen zijn bepaald op basis van het referentieonderzoek als opgenomen in paragraaf 4.3, alsook op basis van te koop staande woningen. Daar de referentietransacties in vergelijking met de gestandaardiseerde en basis afgewerkte woningen meer luxe zijn afgewerkt, alsook reeds zijn voorzien van een volledig aangelegde tuin, zijn lagere vrij-op-naamprijzen gehanteerd in de normatieve residuele waarde berekening.

Voor wat betreft de vrij-op-naamprijzen van de uitgifte categorieën in de vrije huursector (goedkope rijwoning en middeldure rijwoning) is ter controle tevens een BAR-berekening uitgevoerd. Bij een BAR-berekening wordt middels eens inkomstenbenadering gekeken naar uit de toekomstige exploitatie voortvloeien. De bijbehorende formule luidt als volgt:

$$\text{Bruto Aanvang Rendement (BAR)} = \text{huuropbrengst per jaar} / \text{waarde}$$

Gezien het lage risicoprofiel van investeringen in woningen rekenen deskundigen met een BAR van 4,5%. Onderstaande tabel geeft de uitkomst van de controleberekening weer, waarbij de vrij-op-naamprijs van de koopwoning van dezelfde uitgiftecategorie is te vergelijken met de huurwaarde.

Uitgiftecategorie	v.o.n. prijs koop	Huurwaarde / maand
Goedkope rijwoning (tot € 1.000/maand)	€ 245.500,00	€ 905,63
Goedkope rijwoning (vanaf € 1.000/maand)	€ 308.000.00	€ 1.155,00

Op basis van voornoemde uitgangspunten is vervolgens de residuele waardeberekening opgesteld. De berekening is als bijlage 1 aan dit rapport gevoegd.

5. Advies

5.1. Grondwaarde

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de geadviseerde grondwaarde voor de uitgifte van bouw kavels. Het grondprijadvies zal nader uitgesplitst worden naar de categorieën:

- Sociale rijwoning (sociale huur)
- Sociale rijwoning (sociale koop)
- Goedkope rijwoning (koop/huur)
- Middeldure rijwoning (koop/huur)
- Middeldure twee-onder-één-kap (koop)
- Dure twee-onder-één-kap (koop)
- Vrijstaand duur (koop)
- Vrije kavels
- Sociale appartementen (huur)
- Middeldure appartementen (koop)

Het grondprijadvies per categorie is gebaseerd op de marktanalyse (hoofdstuk 3) alsook het referentieonderzoek (hoofdstuk 4).

Deskundigen vermelden nadrukkelijk dat voor onderstaande gemiddelde uitgifteprijsen uit is gegaan van bouw kavels met voldoende courante kavelvormen en oppervlaktes. Deskundigen adviseren nadrukkelijk om bij de uiteindelijke prijsbepaling specifiek op kavelniveau de uit te geven kavels te beoordelen op ligging en vorm, alvorens tot een uitgifteprijs per kavel te komen. Afhankelijk van voornoemde kenmerken kan de basiswaarde met maximaal 10% worden verhoogd.

In een voorkomend geval kan er ook aanleiding bestaan om deze basiswaarde met maximaal 10% te verlagen.

Het grondprijadvies is gebaseerd op de in paragraaf 4.2 benoemde woningcategorieën. Voor gevallen waarin wordt afgeweken van de benoemde categorieën wordt geadviseerd een maatwerktaxatie te laten opstellen.

Sociale huurwoningen, rijwoning en appartement

Het bepalen van de grondprijs voor sociale woningbouw is doorgaans een beleidsmatige afweging van de gemeente en minder een op basis van taxatie gebaseerde uitgifteprijs. Een en ander is namelijk zeer afhankelijk van de huurprijsstelling, termijn van beschikbaarstelling voor sociale bewoning en te hanteren exploitatietermijnen. Gemeenten hanteren voor de grondprijs van een sociale huurwoning doorgaans een vast bedrag. De deskundigen hebben de grondprijs voor sociale huurwoningen dan ook niet residueel doorgerekend, maar adviseren een vaste prijs per woning.

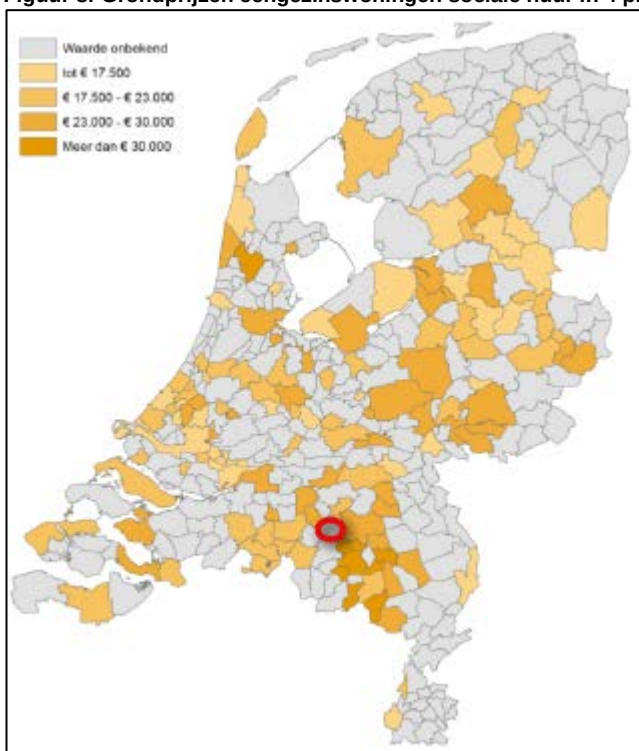
De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) stelt⁶ dat de grondprijs voor sociale huurwoningen niet samenhangt met de druk op de woningmarkt. Dit is te verklaren doordat de huurprijsgrenzen landelijk gelijk zijn en doordat circa 33% van de Nederlandse gemeenten een antispesulatiebeding hanteert in geval van verkoop binnen 10 à 25 jaar.

⁶ VNG, Analyse Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen, 31 juli 2017 en; ABF Research, Rapport "Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen" in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 18 mei 2017.

Gemiddeld vragen gemeenten een grondprijs van € 20.200,00 voor een eengezinswoning, waaronder een rijwoning valt. De bandbreedte ligt tussen de circa € 15.000,00 en € 30.000,00 voor een eengezinswoning. Figuur 8 geeft een overzicht van de grondprijzen per sociale eengezinshuurwoning (exclusief btw, prijspeil 2017) per gemeente waarvan gegevens openbaar zijn. Hieruit kan worden opgemaakt dat de grondprijzen van een sociale huurwoning in de gemeenten rondom Boxtel aan de bovenkant van deze bandbreedte ligt (vanaf € 17.500,00 tot meer dan € 30.000,00).

Met inachtneming van bovenstaande geldt dat ten behoeve van Sociale rijwoning (huur) een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 25.000,00 per woning**.

Figuur 8: Grondprijzen eengezinswoningen sociale huur in 4 prijsklassen (Boxtel rood aangeduid)



Voor een meergezinswoning vragen gemeenten gemiddeld een grondprijs van € 16.700,00. De bandbreedte ligt tussen de € 12.500,00 en de € 25.000,00. Uit figuur 8 kan afgeleid worden dat de grondprijzen van de gemeenten rondom Boxtel voor sociale huurwoningen (eengezinswoningen) zich in het midden tot bovenkant van de bandbreedte bevinden.

Met inachtneming van bovenstaande geldt dat ten behoeve van Sociale appartementen (huur) een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 20.000,00 per woning**.

Sociale rijwoning koop

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerd markanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouwkvavels ten behoeve van Sociale rijwoningen (koop) een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 460,00 per m²**. Deskundigen gaan er hierbij vanuit dat de kvavels voldoende courant van vorm en ligging zijn.

Goedkope rijwoning koop / huur

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerd markanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouw kavels ten behoeve van Goedkope rijwoning (koop) een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 380,00 per m²**.

Voor reguliere courante bouw kavels ten behoeve van Goedkope rijwoning (huur) wordt een basisuitgifteprijs van **€ 405,00 per m²** geadviseerd.

Deskundigen gaan er hierbij vanuit dat de kavels voldoende courant van vorm en ligging zijn.

Middeldure rijwoning koop / huur

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerd markanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouw kavels ten behoeve van Middeldure rijwoning (koop) een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 415,00 per m²**.

Voor reguliere courante bouw kavels ten behoeve van Middeldure rijwoning (huur) wordt een basisuitgifteprijs van **€ 370,00 per m²** geadviseerd.

Deskundigen gaan er hierbij vanuit dat de kavels voldoende courant van vorm en ligging zijn.

Middeldure twee-onder-één-kapwoningen

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerd markanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouw kavels ten behoeve van Middeldure twee-onder-één-kapwoningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 385,00 per m²**. Deskundigen gaan er hierbij vanuit dat de kavels voldoende courant van vorm en ligging zijn.

Dure twee-onder-één-kapwoningen koop

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerd markanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouw kavels ten behoeve van Dure twee-onder-één-kapwoningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 350,00 per m²**. Deskundigen gaan er hierbij van uit dat de kavels voldoende courant van vorm en ligging zijn.

Vrijstaande woningen en vrije kavels

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerde markanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouw kavels ten behoeve van Vrijstaande woningen en Vrije kavels een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 350,00 per m²**. Deskundigen gaan er hierbij vanuit dat de kavels voldoende courant van vorm en ligging zijn.

Tevens wordt geadviseerd een degressief stelsel toe te passen op de geadviseerde uitgifteprijs voor wat betreft de kavelgrootte van de percelen. Deze methodiek gaat er bij de waardering van gronden vanuit dat de waarde trapsgewijs relatief afneemt naar gelang de oppervlakte van de (bouw)kavel toeneemt. Deskundigen adviseren een trapsgewijze relatieve afname per 500 m², waarbij van elke daarop volgende 500 m² de prijs wordt gehalveerd. Dit betekent dat de 1^e 500 m² een grondprijs van 100% kennen, de daarop volgende 500 m² een grondprijs van 50%, de daarop volgende 500 m² een grondprijs van 25% en zo verder.

Voor bouw kavels met ruime bebouwingsmogelijkheden (inhoud van de woning groter dan 750 m³ en/of een bouwvlak van meer dan 150 m²) adviseren deskundigen een eerste trap van 750 m², waarna het degressief stelsel daaropvolgend wederom elke 500 m² afneemt.

Rekenvoorbeeld

Voor wat betreft kavel voor een vrijstaande woning met een kaveloppervlakte van 529 m² (gemiddelde kaveloppervlakte in exploitatieplan Selissen) bedraagt de grondprijs met toepassing van een degressief stelsel als volgt:

- Als uitgangspunt geldt dat de bebouwingsmogelijkheden niet ruim zijn (< 750 m³ en/of < 150 m² bouwvlak);
- Oppervlakte = $500 + (503-500) / 2 = 514,5 \text{ m}^2$
- Grondprijs = $514,5 * € 350,00 = € 180.075,00$

Voor wat betreft een vrije kavel met een kaveloppervlakte van 1.305 m² (gemiddelde kaveloppervlakte in exploitatieplan Selissen) bedraagt de grondprijs met toepassing van een degressief stelsel als volgt:

- Als uitgangspunt geldt dat de bebouwingsmogelijkheden ruim zijn (>750 m³ en/of >150 m² bouwvlak);
- Oppervlakte = $750 + 500 / 2 + 65 / 4 = 1.016,25 \text{ m}^2$
- Grondprijs = $1.016,25 * € 350,00 = € 355.687,50$

Middeldure appartementen koop

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerd markanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouw kavels ten behoeve van middeldure appartementen (koop) een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 360,00 per m²**. Deskundigen gaan er hierbij van uit dat de kavels voldoende courant van vorm en ligging zijn.

5.2. Fasering uitgifte

Uiteraard is van belang om bij de uitgifte van de bouw kavels een op de markt afgestemde fasering te hanteren. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met de spreiding c.q. woningdifferentiatie van de aan te bieden kavels. Geadviseerd wordt om de kavels gedoseerd in de markt te positioneren. Gezien het vorenstaande wordt uitdrukkelijk aangeraden om de lokale woningmarkt continu te monitoren, waarbij vooral prioriteit dient te worden gegeven aan de monitoring van de kwalitatieve vraag. Met de kennis van de situatie op de lokale woningmarkt, alsmede de ontwikkelingen op het gebied van demografie en economie kan vanuit de aanbodzijde tijdig worden ingespeeld op een veranderende vraag.

5.3. Overig

De deskundigen adviseren om de bovengenoemde uitgifteprijzen tenminste jaarlijks onafhankelijk te laten toetsen en waar nodig bij te stellen. Bij grote economische wijzigingen zal de frequentie van toetsing kunnen worden opgevoerd.

6. Bijlagen

1. Specificatie van de waardering

BIJLAGE 1

Residuele grondwaardeberekening

Dossier	Grondprijadvies Selissen
Datum	11-2-2019
Versie	1061.228-R1d1
Status	Definitief

Residuele grondwaarde	Type woning	Type woning	Type woning	Type woning	Type woning	Type woning	Type woning	Type woning
Programma								
Prijscategorie	Sociaal Koop	Goedkoop Huur	Goedkoop Koop	Middelduur Huur	Middelduur Koop	Middelduur Koop	Duur Koop	Middelduur Koop
Huur- of koopwoning	Rijwoning	Rijwoning	Rijwoning	Rijwoning	Rijwoning	2 ^1 kap	2 ^1 kap	Appartementen
Type								
Aantal	55	11	33	41	73	44	51	28
m2 gbo	100	115	115	140	140	155	170	90
vormfactor	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,78
m2 bvo	125	144	144	175	175	194	213	115
m3	363	417	417	508	508	562	616	335
m2 kavel	2,9	126	158	170	189	277	334	n.v.t.
Marktwaarde								
VON-prijs (incl. btw)	tot 217.500 € 226.200,00	tot 1.000 / maand € 239.200,00	217.500-250.000 € 251.160,00	vanaf 1.000 / maand € 305.760,00	250.000 - 325.000 € 327.600,00	250.000 - 325.000 € 419.120,00	vanaf 325.000 € 459.680,00	vanaf 325.000 € 238.500,00
per m2 gbo	€ 2.262,00	€ 2.080,00	€ 2.184,00	€ 2.184,00	€ 2.340,00	€ 2.704,00	€ 2.704,00	€ 2.650,00
VON-prijs (excl. btw)	21%	€ 186.942,15	€ 197.685,95	€ 207.570,25	€ 252.694,21	€ 270.743,80	€ 346.380,17	€ 379.900,83
€ 197.107,44								
Stichtingskosten								
Bouwkosten	€ 98.437,50	€ 113.203,13	€ 113.203,13	€ 147.000,00	€ 147.000,00	€ 183.093,75	€ 200.812,50	€ 121.153,85
per m2 bvo	€ 787,50	€ 787,50	€ 787,50	€ 840,00	€ 840,00	€ 945,00	€ 945,00	€ 1.050,00
per m3	€ 271,55	€ 271,55	€ 271,55	€ 289,66	€ 289,66	€ 325,86	€ 325,86	€ 362,07
Bijkomende kosten	13%	€ 12.796,88	€ 14.716,41	€ 14.716,41	€ 19.110,00	€ 19.110,00	€ 23.802,19	€ 26.105,63
per m2 bvo	€ 102,38	€ 102,38	€ 102,38	€ 109,20	€ 109,20	€ 122,85	€ 122,85	€ 136,50
per m3	€ 35,30	€ 35,30	€ 35,30	€ 37,66	€ 37,66	€ 42,36	€ 42,36	€ 47,07
Algemene kosten	4%	€ 7.477,69	€ 7.907,44	€ 8.302,81	€ 10.107,77	€ 10.829,75	€ 13.855,21	€ 15.196,03
per m2 bvo	€ 59,82	€ 55,01	€ 57,76	€ 57,76	€ 61,88	€ 71,51	€ 71,51	€ 68,33
per m3	€ 20,63	€ 18,97	€ 19,92	€ 19,92	€ 21,34	€ 24,66	€ 24,66	€ 23,56
Winst & Risico	5%	€ 9.347,11	€ 9.884,30	€ 10.378,51	€ 12.634,71	€ 13.537,19	€ 17.319,01	€ 18.995,04
per m2 bvo	€ 74,78	€ 68,76	€ 72,20	€ 72,20	€ 77,36	€ 89,39	€ 89,39	€ 85,41
per m3	€ 25,79	€ 23,71	€ 24,90	€ 24,90	€ 26,67	€ 30,82	€ 30,82	€ 29,45
Financieringskosten	€ 940,29	€ 1.062,66	€ 1.073,33	€ 1.375,58	€ 1.395,08	€ 1.747,51	€ 1.916,62	€ 1.121,67
Bouwtijd (maanden)	12	12	12	12	12	12	12	12
Bouwrente	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Voorverkoop (percentage)	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
Rente over bouwkosten	€ 584,83	€ 672,56	€ 672,56	€ 873,35	€ 873,35	€ 1.087,79	€ 1.193,06	€ 719,80
Rente over bijk. kst, AK, W&R	€ 355,46	€ 390,10	€ 400,77	€ 502,23	€ 521,72	€ 659,72	€ 723,56	€ 401,88
Bijkomende kosten, totaal	€ 30.562	€ 33.571	€ 34.471	€ 43.228	€ 44.872	€ 56.724	€ 62.213	€ 34.611
per m2 bvo	€ 244	€ 234	€ 240	€ 247	€ 256	€ 293	€ 293	€ 300
per m3	€ 84	€ 81	€ 83	€ 85	€ 88	€ 101	€ 101	€ 103
% bijkomende kosten van bouwkosten	31%	30%	30%	29%	31%	31%	31%	29%
Stichtingskosten (excl. btw)	€ 128.999,46	€ 146.773,92	€ 147.674,19	€ 190.228,06	€ 191.872,02	€ 239.817,66	€ 263.025,82	€ 155.765,19
per m2 bvo	€ 1.032,00	€ 1.021,04	€ 1.027,30	€ 1.087,02	€ 1.096,41	€ 1.237,77	€ 1.237,77	€ 1.349,96
per m3	€ 355,86	€ 352,08	€ 354,24	€ 374,83	€ 378,07	€ 426,82	€ 426,82	€ 465,51
Stichtingskosten (incl. btw)	21%	nvt	€ 177.596,45	nvt	€ 230.175,95	nvt	nvt	nvt
Per woning								
Grondwaarde (incl. btw)	nvt	€ 61.603,55	nvt	€ 75.584,05	nvt	nvt	nvt	nvt
Grondwaarde (excl. btw)	€ 57.942,69	€ 50.912,03	€ 59.896,06	€ 62.466,15	€ 78.871,78	€ 106.562,50	€ 116.875,01	€ 41.342,25
quote	31%	26%	29%	25%	29%	31%	31%	21%
per m2 kavel	€ 459,86	€ 404,06	€ 379,09	€ 367,45	€ 417,31	€ 384,70	€ 349,93	n.v.t.
per m2 bvo	€ 460,00	€ 405,00	€ 380,00	€ 370,00	€ 415,00	€ 385,00	€ 350,00	n.v.t.
n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	€ 358,30
n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	€ 360,00
Totaal grondwaarde (excl. btw)	€ 3.186.847,75	€ 560.032,30	€ 1.976.570,06	€ 2.561.112,30	€ 5.757.640,24	€ 4.688.750,21	€ 5.960.625,27	€ 1.157.583,02