

NOTITIE

versie 11-2-2019

Aan : Gemeente Boxtel

Betreft: : Indexatie geadviseerde uitgifteprijsen

Opgesteld door : G. Schol

Gloudemans heeft in opdracht van de gemeente Boxtel in juli 2018 een grondprijسادvies gegeven voor het project Selissen en in januari 2019 is dit rapport geactualiseerd. Dit project is een woningbouwontwikkeling aan de noordzijde van de kern Boxtel. In dit project wordt een mix voorzien van rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementen.

Aanvullend is verzocht een advies te geven inzake de opbrengstenstijging die de gemeente dient te hanteren voor de uitgifteprijsen tot aan het moment van uitgifte.

Analyse prijsontwikkeling

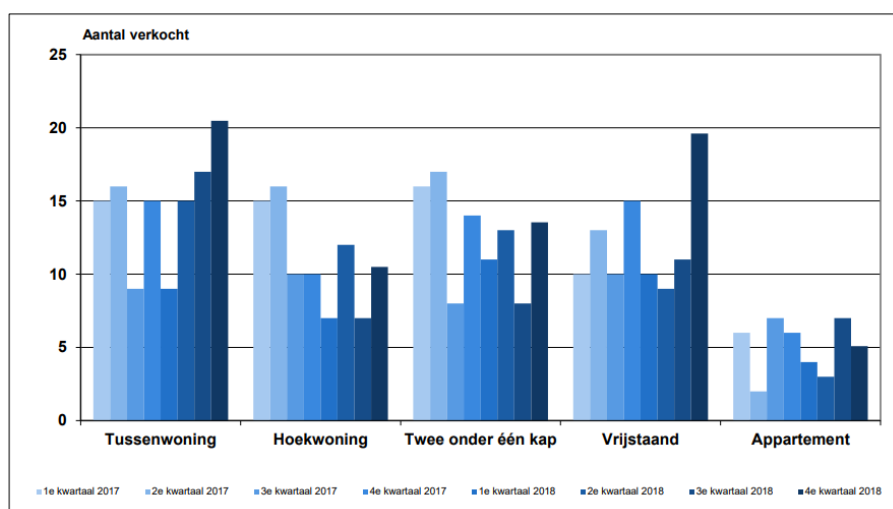
Om tot een advies over deze indexatie te komen is kort een analyse uitgevoerd van de prijsontwikkeling van de opbrengsten en de kosten in de vastgoedexploitatie.

De gemeente Boxtel ligt in de NVM regio 63, Den Bosch en omstreken. De transactieprijsen zijn in deze regio het afgelopen jaar met gemiddeld 9,9% gestegen zoals uit onderstaande tabel blijkt.

	2017-4	2018-3	2018-4	%kw.	%-jr.
tussenwoning	257	272	275	1,0	7,0
hoekwoning	301	289	298	3,2	-0,9
2-onder-1-kap	348	368	371	1,0	6,7
vrijstaand	595	613	645	5,4	8,6
appartement	251	281	319	14,0	26,7
totaal	429	442	455	5,2	9,9

Bron: Aanbodcijfers NVM-Regio Den Bosch e.o. 4^e kwartaal 2018 door NVM Data & Research d.d. 10 januari 2019.

In de gemeente Boxtel stijgen de transactieprijsen ook flink, zoals uit onderstaand figuur blijkt.



Bron: Woningmarktrapport, 4^e kwartaal 2018 gemeente Boxtel door NVM Data & Research verkregen op 8 februari 2019

Kijken we vervolgens naar de bouwkosten dan blijken deze conform de BDB index te zijn gestegen met gemiddeld 5%.

Als beide stijgingen worden doorgerekend in de geraamde uitgifteprijzen dan zou dit een gemiddelde stijging van de grondprijs met zich meebrengen van 10%.

Verwachting toekomst

Voor de komende jaren is de verwachting dat de stijging van de verkoopprijzen zal afvlakken, dit terwijl de bouwkosten als gevolg van krapte op de bouwmarkt nog zal voortduren. Daarnaast worden de duurzaamheidseisen van nieuwbouwwoningen de komende jaren verder aangescherpt wat op korte termijn een extra stijging van de bouwkosten met zich mee zal brengen.

Als komend jaar de opbrengstenstijging afvlakt, maar de stijging van de bouwkosten aanhoudt dan wordt de invloed op de grondprijs al snel teniet gedaan. De invloed op de grondprijs is voor het project Selissen doorgerekend. Elke 1% opbrengstenstijging resulteert in een 3% stijging van de grondprijs, elke kostenstijging daarentegen resulteert in een 2% grondprijzdaling. Mocht de stijging van de verkoopprijzen afvlakken naar 3% gemiddeld voor volgend jaar met een aanhoudende stijging van 4% van de kosten dan stijgt de grondprijs nog maar gemiddeld met 1%.

Daar de laatste jaren in de gemeente Boxtel er slechts een zeer beperkt aanbod van nieuwbouwwoningen is geweest zal er op korte termijn mogelijk een grotere vraag aanwezig zijn, waardoor de verkopen binnen het project Selissen een snelle start kunnen maken. Tegelijkertijd zal de economische groei ook afvlakken waardoor de verwachtingen op de langere termijn gematigder zijn.

Advies

Voor het project Selissen wordt derhalve de navolgende opbrengstenstijging geadviseerd:

jaar	stijging
2019/2020	2,5%
2021/2022	2,0%
2023/2024	1,5%

Geadviseerd wordt om jaarlijks de opbrengstenstijgingen te evalueren en waar nodig aan te passen.