

Gemeente Deventer
Team Projecten, Realisatie & Ontwikkeling
t.a.v. Mevrouw H.K. de Vos
Postbus 5000
7400 GC DEVENTER
Per email; hk.de.vos@deventer.nl

Datum:
Deventer, 6 februari 2019

Onze ref:
TPD/DvdB

Betreft: Taxatie 22 kavels Spijkvoorderenk Deventer

Geachte mevrouw De Vos,
Beste Liza,

Deze korte rapportage betreft een vervolg op de door mij eerder uitgebrachte taxatie van bovengenoemde kavels d.d. 9 maart 2018. Er is vanuit de Gemeente Deventer gevraagd naar een actualisering van genoemd rapport op het prijspeil 1 januari 2019. De 22 kavels zullen niet individueel, maar in de vorm van één uniforme prijs worden gewaardeerd.

Het afgelopen jaar heeft opnieuw een sterke prijsstijging laten zien, in alle segmenten van de markt. Vanwege de locatie, in de Vijfhoek, heb ik mij gericht op prijsontwikkelingen in dit plangebied. Omdat in het te taxeren gebied twee-onder-één kapwoningen en vrijstaande woningen voorzien zijn, is met name voor deze woningen gekeken naar de marktsituatie.

In de bijlages zijn de (grillige) prijsontwikkelingen zichtbaar. Voor de tweekappers bedraagt de prijsstijging maar liefst 6,1% in 1 jaar. Voor de vrijstaande woningen is een nog grotere stijging zichtbaar, maar liefst 13,5%. Wel moeten we hierbij bedenken dat het om de totale aankoopprijs gaat, d.w.z. woning én onderliggende grond.

Toch nog een tweetal significante zaken. In de hele vijfhoek zijn in het jaar 2018 45 twee-onder-één kapwoningen verkocht met een vanaf prijs van € 241.500,-. Die cijfers waren in 2017; 54 respectievelijk vanaf € 198.000,-. De "minimumprijs" is dus behoorlijk hoger in 2018. Voor de vrijstaande woningen is het aantal 25 in 2018 en 61 in 2017. De markt is dus aanzienlijk krupper geworden. Ook bij dit type woning is de vanaf prijs behoorlijk gestegen. In 2018 was deze € 375.000,-, terwijl in 2017 die prijs rond de € 325.000,- lag.

Die schaarste in het aanbod is thans nog steeds van kracht. Er staan op dit moment in de Vijfhoek "slechts" 15 tweekappers te koop en 20 vrijstaande woningen. In een normale c.q. gezonde markt zijn dit veelvoud van deze aantallen. Nog steeds een verkopersmarkt dus.

Wel tekent zich een ander gevaar af. Prijsstijgingen, niet alleen van de woningen, maar ook van aanneemsommen. De bouwkosten hebben de afgelopen jaren een enorme vaart genomen en liggen tussen de 20% en 30% boven de afgelopen twee jaar. Dit is een reëel gevaar niet alleen in de projectbouw, maar zeker ook in de vrije sectorbouw. Dat gegeven staat nog los van de vraag of er überhaupt nog aannemers te vinden zijn die kunnen bouwen binnen een redelijke termijn. Dit is een gegeven waar in de afzet van kavels ook rekening mee moet worden gehouden.

Naar het zich laat aanzien zijn er in voornoemd plangebied een tiental kavels voor vrijstaande woningen en twaalf voor tweekappers. Omdat de prijsontwikkelingen voor beide woningtypes op 6,1% resp. 13,5% liggen lijkt een prijsstijging van circa 30% van die cijfers (als grondquote) van 2% resp. 4% redelijk voor de hand te liggen. Uitgaande van een gemiddelde van die twee percentages, zijnde 3%, ligt de nieuwe vierkante meterprijs op € 290,- (exclusief B.T.W.)

Met vriendelijke groet,
Thoma Post Makelaars



Dick van der Burg
NVM-Makelaar

Wonen Prijsontwikkeling

VOER DE GEGEVENS IN VAN DE LAATSTE VERKOOP

laatste verkoopperiode: 2017-Q4
 laatste verkoopprijs: 450000
 gemeente: Deventer
 postcode: 7425
 woningtype: Woonhuis
 segment: Type: vrijstaande woningen Oppervlakte >= 155

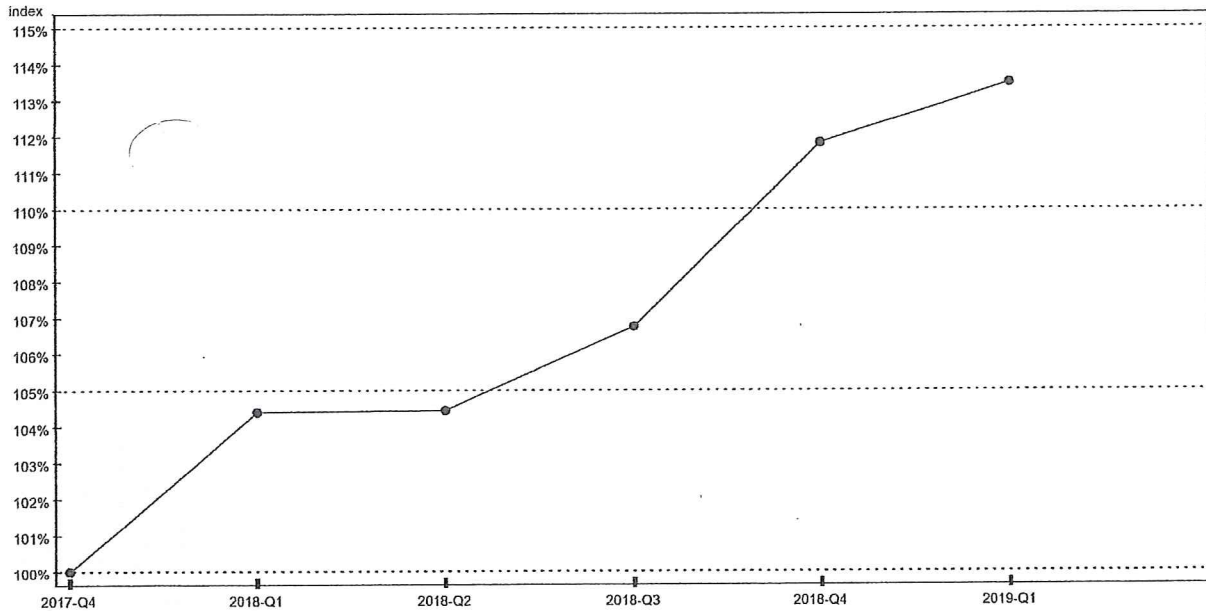
BEREKEN

EXCEL/PRINT

RESULTATEN:

Ten opzichte van 2017-Q4 is de index met 13,5% gestegen. De gecorrigeerde laatste verkoopprijs bedraagt nu € 510.700.

NVM-Wonen Prijsontwikkeling - 7425, Woonhuis, Type: vrijstaande woningen Oppervlakte >= 155



periode	index	prijs
2017-Q4	100,0%	€ 450.000
2018-Q1	104,4%	€ 469.800
2018-Q2	104,4%	€ 470.000
2018-Q3	106,7%	€ 480.300
2018-Q4	111,8%	€ 503.200
2019-Q1	113,5%	€ 510.700

Wonen Prijsontwikkeling

VOER DE GEGEVENS IN VAN DE LAATSTE VERKOOP

laatste verkoopperiode:	2017-Q4
laatste verkoopprijs:	300000
gemeente:	Deventer
postcode:	7425
woningtype:	Woonhuis
segment:	Type: twee-onder-een-kapwoningen Oppervlakte >= 130

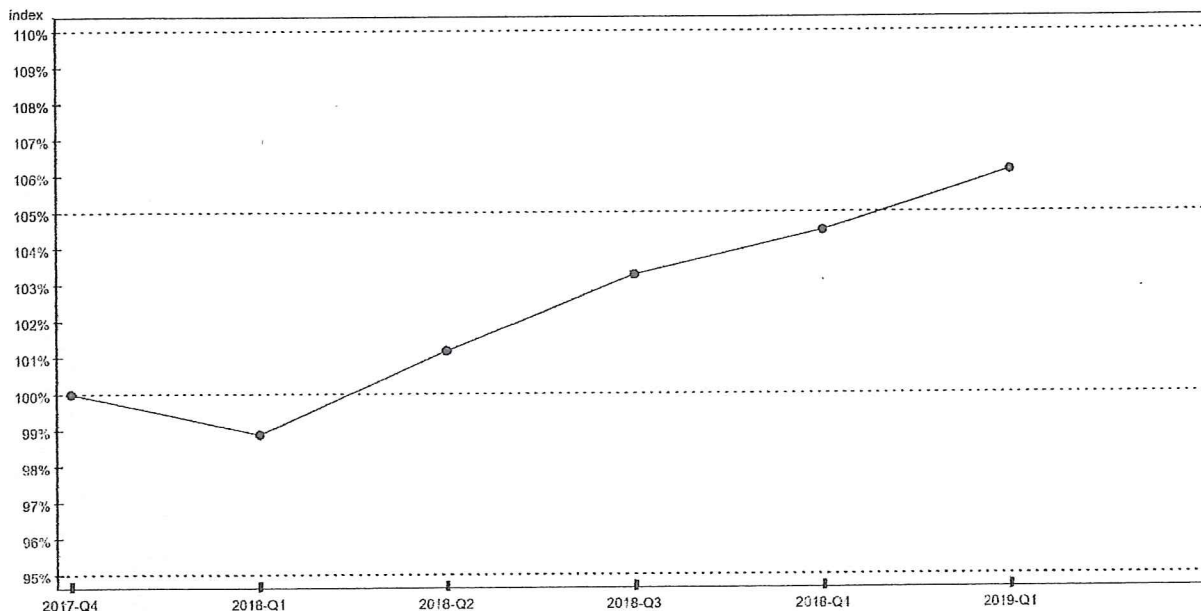
BEREKEN

EXCEL/PRINT

RESULTATEN:

Ten opzichte van 2017-Q4 is de index met 6,1% gestegen. De gecorrigeerde laatste verkoopprijs bedraagt nu € 318.400.

NVM-Wonen Prijsontwikkeling - 7425, Woonhuis, Type: twee-onder-een-kapwoningen Oppervlakte >= 130



periode	index	prijs
2017-Q4	100,0%	€ 300.000
2018-Q1	98,9%	€ 296.600
2018-Q2	101,2%	€ 303.500
2018-Q3	103,3%	€ 309.800
2018-Q4	104,5%	€ 313.400
2019-Q1	106,1%	€ 318.400