

UPDATE
waardering v.o.n.-prijzen
KONINGSOORD
BERKEL-ENSCHOT

Update waardering v.o.n.-prijzen

Koningsoord, Berkel-Enschot

Gegevens opdrachtgever:

Heijmans Vastgoed
De heer B. Schreurs
Postbus 2
5240 BB Rosmalen

Gegevens makelaar / adviseur:

Van de Water Makelaars
De heer P.L.T. Jacobs
Bredaseweg 368
5037 LG TILBURG

Datum:

10 juni 2021

Inhoudsopgave

-	Inleiding	03
I.	De woningmarkt in Nederland	04
II.	De bestaande woningmarkt in Tilburg en Berkel-Enschot	06
III.	Nieuwbouwontwikkelingen Berkel-Enschot e.o.	08
IV.	Update v.o.n.-prijzen Koningsoord	17
Bijlage	Overzicht transacties projecten Abdijhof en De Hoog Heden.	21

Inleiding

Het gebied Koningsoord in Berkel-Enschot is volop in ontwikkeling. In het verleden en voor het laatst april 2019 is Van de Water Makelaars verzocht voor de te realiseren woningen in Koningsoord de opbrengsten te bepalen. Deze opbrengsten zijn gebruikt om de grondwaarde residueel vast te stellen.

Het is noodzakelijk in het kader van een verrekening tussen de Gemeente Tilburg en Heijmans Vastgoed, om van diverse te ontwikkelen woningen in Koningsoord een actuele waardering te bepalen. In aanvulling op ons eerder verstrekte overzicht geven wij in deze beknopte rapportage een nadere onderbouwing van de uitgangspunten.

Allereerst geven we in hoofdstuk I een beknopte beeld van de actuele marktverhoudingen in Nederland aan de hand van de laatste kwartaalcijfers van de NVM. In hoofdstuk II geven we marktcijfers van de gemeente Tilburg en de plaats Berkel-Enschot. Ook geven we in hoofdstuk III een beschrijving van de nieuwbouwontwikkelingen en –transacties in Berkel-Enschot. In hoofdstuk IV geven we de update van de v.o.n.-prijzen en de gehanteerde uitgangspunten.

I. De woningmarkt in Nederland

Analyse en cijfers NVM

Door de stijgende verkoopaantallen en aanhoudende krapte zijn de woningprijzen afgelopen kwartaal (Q4 2020) sterk gestegen. De verkoopprijs van de gemiddeld verkochte woning komt in het vierde kwartaal uit op 365 duizend euro, een stijging ten opzichte van vorig jaar van 11,6%. Voor het tweede achtereenvolgende kwartaal ligt de prijsontwikkeling in een jaar boven de 11%. 2020 was daarmee een jaar waarin de prijzen ongekend hard zijn gestegen. Halverwege 2019 is de grens van 3 ton voor een gemiddelde woning in Nederland gepasseerd. Nu liggen de prijzen boven de 3,5 ton en wanneer dit groeitempo aanhoudt zou eind volgend jaar de grens van 4 ton gepasseerd kunnen worden. De prijs van vrijstaande woningen steeg het hardst: 14,1% in een jaar tijd. Ook de prijs van de gemiddeld verkochte tussenwoning steeg met 12,6% bovengemiddeld hard. De prijsstijging van appartementen in een jaar tijd bleef net onder de 10%. Opvallend, omdat juist het appartementstype de grootste stijging van de verkoopaantallen laat zien.

In 20 jaar is de prijs per vierkante meter van verkochte woningen niet zo hard gestegen als in het afgelopen jaar. Ten opzichte van een jaar geleden bedraagt de prijsstijging 10,6%. Voor de gemiddeld verkochte woning moet nu meer dan 3 duizend euro per vierkante meter betaald worden. De vierkante meter prijs van tussenwoningen steeg met 11,4% het hardst, die van appartementen met 9,6% het minst hard.

De verkooptijd van de gemiddeld verkochte woning, dus de periode dat een woning in de verkoop heeft gestaan, bedraagt in het vierde kwartaal van 2020 29 dagen. Dat is precies een week korter dan in het vierde kwartaal van 2019. Voor de meeste woningtypen geldt zelfs een nog iets kortere verkooptijd, behalve voor vrijstaande woningen. Daarvoor bedraagt de gemiddelde verkooptijd 46 dagen. Bij slechts 2,3% van alle transacties duurde het langer dan een jaar om de woning verkocht te krijgen. Voor maar liefst 85,8% van de woningen duurde het niet langer dan een kwartaal.

In vrijwel alle regio's in Nederland wordt gemiddeld méér betaald voor een woning dan de vraagprijs. Er zijn maar drie regio's waar de vraagprijs nog hoger ligt dan de uiteindelijke verkoopprijs. Gemiddeld in heel Nederland wordt 2,5% boven de vraagprijs betaald. Voor tussenwoningen wordt zelfs 3,8% meer betaald.

Nieuwbouw

In het vierde kwartaal van 2020 zijn 9.600 nieuwbouwwoningen en - kavels via NVM-makelaars verkocht, een stijging van 15% met het vierde kwartaal van 2019. Zo is het laatste kwartaal van het jaar een passend sluitstuk van een succesvol nieuwbouwjaar. Een deel van de verklaring kan gevonden worden in dat 2020 een correctie was van een tegenvallend 2019. Remde in 2019 de stikstof- en PFAS problematiek de nieuwbouwproductie aanzienlijk, in 2020 was daar nauwelijks sprake meer van. Het resultaat is 20% meer nieuwbouwtransacties dan in 2019. Ruim 35.000 nieuwbouwwoningen en bouw kavels zijn in 2020 via een NVM-makelaar verkocht.

De prijzen stegen 9,2% in een jaar (de vierkante meter prijs met 8,3%) en gemiddeld werd 421.000 euro voor een nieuwbouwhuis betaald. De prijsstijging is weliswaar nog wel fors, maar niet meer zo extreem als in de periode 2017-2019 toen de prijzen gemiddeld 14% in een jaar stegen.

Speerpunt van het rijksbeleid is het verhogen van de bouwproductie naar minimaal 75.000 nieuwbouwwoningen in de periode tot 2025. Twee derde hiervan (50.000) zou koop moeten bedragen om te voldoen aan de woningvraag. Dit aantal is de afgelopen jaren niet gehaald, waardoor het grote woningtekort alleen maar verder is gestegen. Analyse van het nieuwbouwaanbod van NVM-makelaars is een vroege indicator van de toekomstige bouwproductie. Als we de ambitie van 50.000 nieuwbouw-koopwoningen per jaar vertalen naar NVM-cijfers (rekening houdend met het marktaandeel), dan komt dit neer op 35.000 nieuwbouw-koopwoningen via NVM-makelaars per jaar. Voor het eerst sinds lange tijd is deze ambitie in 2020 gehaald. Willen we echter het grote woningtekort terugdringen, dan zal deze trend zich moeten doorzetten.

De vooruitzichten voor 2021 zijn echter niet zo optimistisch. NVM nieuwbouwspecialisten zijn negatief over het nieuwbouwaanbod op de korte termijn. De bouwsector is laat-cyclisch, naar verwachting zullen de negatieve effecten van de coronacrisis pas later voelbaar zijn. Tijdens de coronacrisis zijn veel projecten die pré-corona ontwikkeld zijn in verkoop gegaan of zelfs versneld op de markt gebracht. De ontwikkelsnelheid en de snelheid van besluitvorming is echter sindsdien achteruit gegaan nu projectontwikkelaars en gemeentelijke ambtenaren (deels) vanuit huis werken. Dit komt de bouwproductie niet ten goede. Naar verwachting zullen dan ook minder nieuwbouwwoningen te koop worden gezet in 2021 dan in 2020.

II. De bestaande woningmarkt in Tilburg en Berkel-Enschot

In onderstaande tabellen zijn de cijfers weergegeven met betrekking tot de transacties en het huidige aanbod in de afgelopen 12 maanden in respectievelijk de gemeente Tilburg en de plaats Berkel-Enschot.

Woningmarktcijfers gemeente Tilburg

Woningtypen	Nu te koop	Vraagprijs nu te koop	Vraagprijs per m2	Looptijd aanbod	Woonopp. aanbod
Tussenwoning	104	€275.000	€2.476	20	114
Hoekwoning	51	€325.000	€2.583	29	118
2-onder-1-kap	39	€423.500	€2.961	25	146
Vrijstaand	52	€830.000	€3.690	221	225
Appartement t/m 80 m2	19	€195.000	€3.563	34	63
Appartement vanaf 80 m2	41	€289.000	€3.158	73	98
Woningtypen	Verkocht	Transactieprijs verkocht	Transactieprijs per m2	Verkooptijd	Woonopp. transacties
Tussenwoning	1.353	€266.000	€2.466	18	111
Hoekwoning	510	€306.250	€2.611	20	120
2-onder-1-kap	300	€400.000	€2.773	19	148
Vrijstaand	206	€600.000	€3.256	44	185
Appartement t/m 80 m2	264	€201.000	€3.359	18	64
Appartement vanaf 80 m2	239	€279.500	€2.825	22	96

Woningmarktcijfers plaats Berkel-Enschot

Woningtypen	Nu te koop	Vraagprijs nu te koop	Vraagprijs per m2	Looptijd aanbod	Woonopp. aanbod
Tussenwoning	1	€269.000	€3.128	4	86
Hoekwoning	5	€375.000	€2.929	101	156
2-onder-1-kap	8	€402.000	€3.006	13	134
Vrijstaand	12	€1.125.000	€4.485	244	258
Woningtypen	Verkocht	Transactieprijs verkocht	Transactieprijs per m2	Verkooptijd	Woonopp. transacties
Tussenwoning	38	€288.250	€2.464	22	118
Hoekwoning	33	€362.000	€2.632	18	125
2-onder-1-kap	63	€391.250	€2.752	15	145
Vrijstaand	47	€629.000	€3.333	35	173

In Berkel-Enschot zijn over de afgelopen 12 maanden geen transactiecijfers van bestaande appartementen. Ook zijn er momenteel geen bestaande appartementen te koop in Berkel-Enschot.

Om ook een beeld te geven van de ontwikkelingen van de afgelopen jaren geven we in onderstaande tabellen ook de transactiecijfers weer in respectievelijk de gemeente Tilburg en de plaats Berkel-Enschot over de afgelopen jaren (alle type woningen).

Prijsverloop gemeente Tilburg

Jaar	aantal	transactieprij mediaan	transactieprij verandering jaar	Transactieprij m2 mediaan	Transactieprij m2 verandering jaar
2012	1.141	€ 179.500	-4,20%	€ 1.707	-5,60%
2013	1.098	€ 167.750	-6,50%	€ 1.600	-6,30%
2014	1.390	€ 177.750	6,00%	€ 1.642	2,60%
2015	1.791	€ 179.944	1,20%	€ 1.682	2,50%
2016	2.274	€ 185.450	3,10%	€ 1.766	5,00%
2017	2.396	€ 205.000	10,50%	€ 1.905	7,90%
2018	1.932	€ 225.000	9,80%	€ 2.071	8,70%
2019	1.928	€ 245.000	8,90%	€ 2.218	7,10%
2020	1.959	€ 273.870	11,80%	€ 2.460	10,90%

Prijsverloop plaats Berkel-Enschot

Jaar	aantal	transactieprij mediaan	transactieprij verandering jaar	Transactieprij m2 mediaan	Transactieprij m2 verandering jaar
2012	34	€ 260.750	-2,90%	€ 1.939	-9,50%
2013	41	€ 237.083	-9,10%	€ 1.863	-3,90%
2014	59	€ 242.639	2,30%	€ 1.835	-1,50%
2015	59	€ 288.122	18,70%	€ 1.958	6,70%
2016	80	€ 275.625	-4,30%	€ 1.989	1,60%
2017	105	€ 290.000	5,20%	€ 2.096	5,40%
2018	84	€ 297.400	2,60%	€ 2.289	9,20%
2019	76	€ 351.750	18,30%	€ 2.446	6,80%
2020	81	€ 352.733	0,30%	€ 2.622	7,20%

Het beeld in de gemeente Tilburg sluit aan op het landelijke beeld. Gezien het beperkt aantal transacties in de plaats Berkel-Enschot zien we daar een sterkere fluctuatie in de cijfers.

Bron cijfers hoofdstuk III: NVM-data van alle transacties van makelaars (NVM, VBO en Vatgoedpro).

III. Nieuwbouw ontwikkelingen Berkel-Enschot en omgeving

Overhoeken

In de periode 2009-2025 krijgt Berkel-Enschot er in het gebied Overhoeken ongeveer 2.500 woningen bij. Koningsoord is één van deze Overhoeken. De andere drie deelgebieden van Overhoeken zijn:

- Enschtsebaan;
- Akker-Heikant;
- Hoge Hoek.

Voor de ontwikkeling van de Overhoeken is een stedenbouwkundige visie ontwikkeld. In het stedenbouwkundig plan worden maatschappelijke voorzieningen in de overhoek Koningsoord geconcentreerd.

Enschotsebaan

In de Overhoek Enschtsebaan is ruimte gereserveerd voor ca. 360 woningen, een 8,2 ha. kleinschalig bedrijventerrein en enkele kantoorvilla's. Ook de aansluiting op de Burgemeester Bechtweg is onderdeel van het plan. Het plan kenmerkt zich door een dorpse sfeer. Er komen vooral vrijstaande woningen en tweekappers, met een beperkt aantal rijwoningen. Het merendeel van de woningen zijn koopwoningen. In het gebied zijn 30 bouw kavels beschikbaar voor particulieren die zelf een woning willen (laten) bouwen. De woningbouw in het gebied loopt al vanaf 2009. In deze Overhoek zullen de komende jaren nog ruim 150 woningen gerealiseerd worden. Afgelopen jaar is deze ontwikkeling geïntroduceerd als de uitbreidingswijk Enschtse Tuinen. De verschillende ontwikkelaars hebben onder deze gezamenlijke 'kapstok' elk hun eigen deelplan in ontwikkeling. Dit betreft Het Meester Hof, Bloemenhof en Dorpsgaarde. De eerste bouw kavels zijn eind 2020 in verkoop gebracht. Met de verkoop van de projectmatige woningen in dit gebied wordt binnenkort gestart.



Afbeelding website Enschtse Tuinen

Akker-Heikant

Overhoek Akker-Heikant biedt ruimte aan ongeveer 940 woningen in alle woningcategorieën en reserveringen voor zorg, onderwijs en sport. De realisatie van dit gebied zal voorlopig niet aan bod gaan komen.

Hoge Hoek

De Hoge Hoek ligt verscholen achter de dorpsrand in het platteland. Deze ontwikkeling is inmiddels gerealiseerd. In de Hoge Hoek zijn in totaal 274 woningen gebouwd.

Koningsoord

In de Overhoek Koningsoord is het nieuwe dorpscentrum gerealiseerd voor het huidige Berkel-Enschot en de toe te voegen Overhoeken. De Overhoek Koningsoord wordt een multifunctioneel en levendig dorpshart, met ruimte voor winkels en bedrijvigheid, diverse soorten woningen, sociaal-culturele voorzieningen, sport en recreatie. Ten zuiden van het bestaande klooster van de zusters Trappistinnen is een nieuw winkelcentrum gebouwd met circa 11.000m² commerciële ruimte voor winkels, dienstverlening en horeca .



De omgevingskwaliteit welke gevormd wordt door het karakteristieke kloostergebouw en de 'groene kamers' met de fraaie boompartijen geven de locatie Koningsoord een absolute meerwaarde.

Met betrekking tot de architectuur en uitstraling is het de nadrukkelijke wens van de gemeente dat het nieuwe centrum een dorpse sfeer krijgt. De maximale bouwhoogte in het gehele plan is vier verdiepingen. Het nieuwe winkelcentrum heeft een gevarieerd gevelbeeld, dat bestaat uit allerlei verschillende panden. Voor de woningbouw wordt gezocht naar een gevarieerde en dorpse uitstraling met eigentijdse accenten.

Rond het nieuwe centrum worden circa 711 woningen gebouwd in alle prijsklassen. Ongeveer 63% daarvan zijn grondgebonden eengezinswoningen. Daarnaast zijn appartementen opgenomen in kleinschalige gebouwen in de deelgebieden en boven de winkels.

Dorpshart

Boven het nieuwe Dorpshart zijn appartementen gerealiseerd in de sociale huursector, de vrije huursector en in de koopsector. Inmiddels zijn alle appartementen verkocht en opgeleverd.



Mariënkroon

Het eerste deelgebied van Koningsoord met grondgebonden woningen ligt ten zuiden van het dorps hart en heeft de naam Mariënkroon. In dit deelgebied zijn 33 rijwoningen gerealiseerd voor de vrije huursector en 68 koopwoningen. Deze zijn allemaal reeds opgeleverd.



Abdijhof

In Abdijhof, het tweede deelgebied van Koningsoord komen in totaal 113 woningen. De eerste fase met 32 woningen in de vrije huursector en 29 koopwoningen is afgelopen jaar opgeleverd. Van fase 2 zijn momenteel 49 van de 52 woningen verkocht. Er wordt op korte termijn gestart met de bouw.



De Hoogheden

Nieuwbouwproject De Hoogheden omvat 66 woningen. De woningtypes variëren van rijwoningen tot vrijstaande woningen. De karakteristieke woningen zijn erg divers door het gebruik van verschillende erkers, opbouwen en gevels. De eerste fase wordt momenteel gebouwd, met fase 2 zal op korte termijn gestart worden met de bouw. In dit deelplan zijn momenteel nog 3 woningen onverkocht.



Abdijpoort

Naast Abdijhof komt het project Abdijpoort, 22 luxe appartementen tussen de 100 en 239 m². Momenteel zijn 19 van de 22 appartementen verkocht. In september 2020 zijn ze reeds gestart met de bouw.



Abdijkwartier

Abdijkwartier komt ter noorden van het nieuwe winkelcentrum. Het plan bestaat uit 3 bouwblokken. Bouwblok Noon; 44 appartementen, bouwblok Vespers; 5 grondgebonden woningen en bouwblok Completen; 24 appartementen. De oppervlakte van deze woningen verschillen tussen de 51 m² en 160 m² met prijzen tussen de € 208.000,- en € 623.000,-. De verkoop hiervan is hier net gestart.



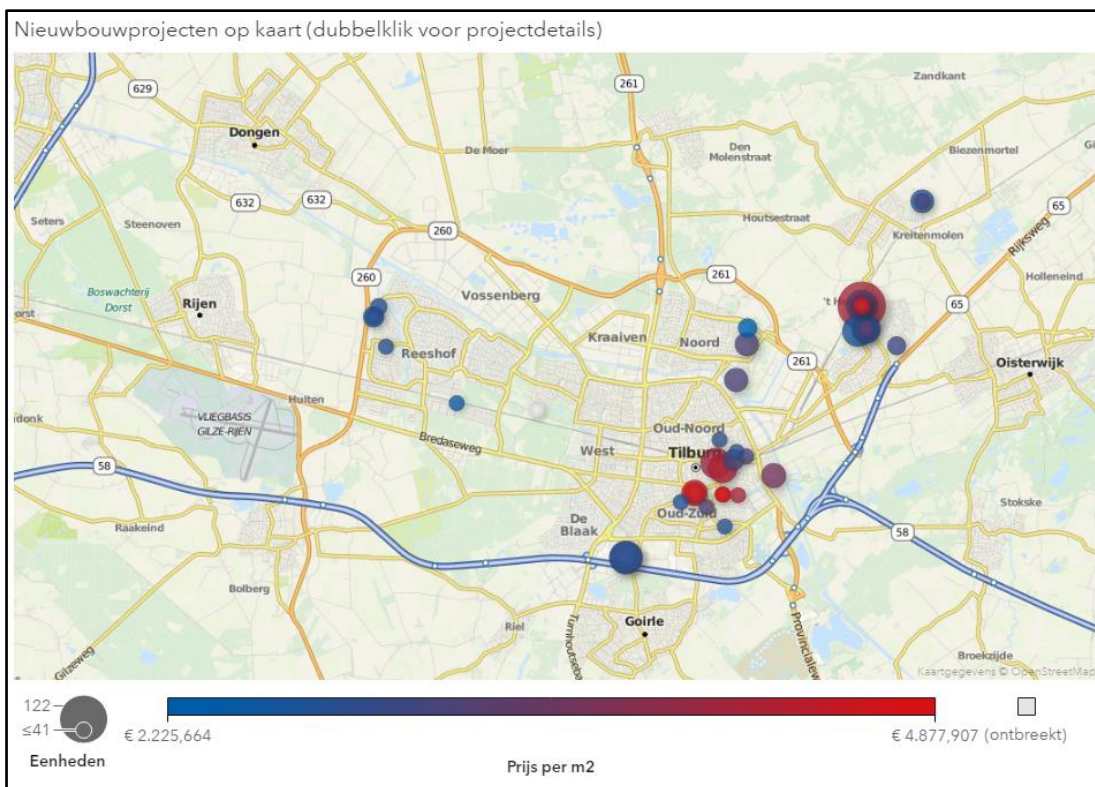
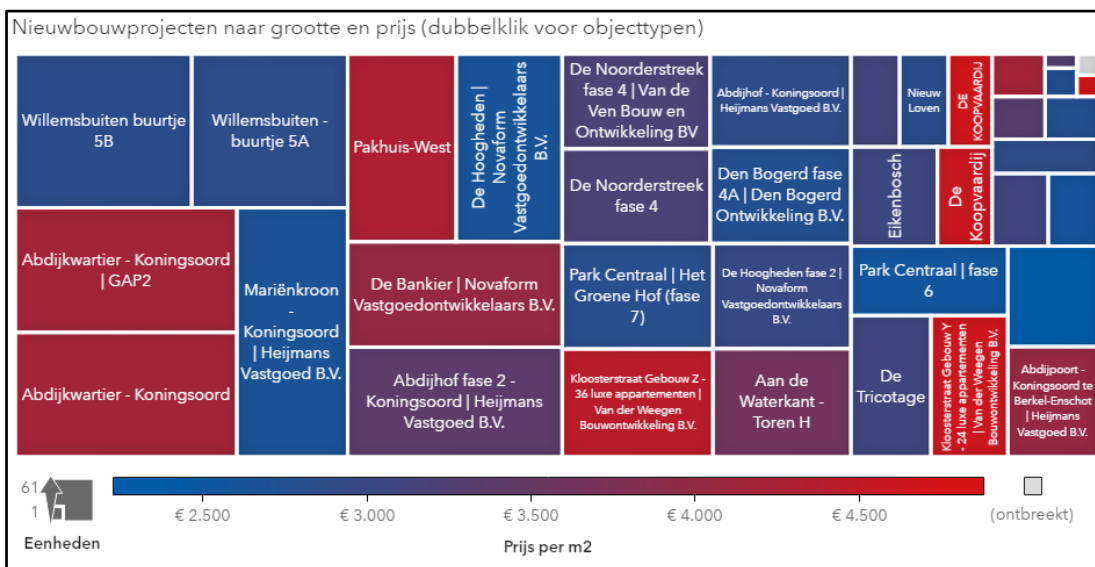
Buitengoed De Nieuwe Warande (Oostkamer)

Aan de rand van Tilburg Noord, ten westen van Berkel-Enschot en ten zuiden van Udenhout ligt Buitengoed De Nieuwe Warande. Hier worden circa 165 bouwkavels ontwikkeld voor vrijstaande woningen. De locatie wordt ruim opgezet met veel groen. Qua architectuur zijn er veel mogelijkheden. Op een groot deel van de kavels kan welstandsvrij gebouwd worden. De kavels variëren in grootte van circa 500m² tot 4.000m². Momenteel is fase 4 in de verkoop, hiervan is nog slechts 1 kavel onverkocht.



Nieuwbouw Tilburg

Tilburg en omgeving kenmerkt zich door een royaal aanbod aan nieuwbouwwoningen. Er valt echt wat te kiezen in Tilburg. Onderstaande afbeeldingen geven een grafische weergave van de actuele projecten.



IV. Update v.o.n.-prijzen Koningsoord

Marktomstandigheden

De ontwikkelingen op de woningmarkt zijn nog steeds zeer gunstig. Er is in Tilburg en specifiek in Berkel-Enschot veel aanbod door de grote nieuwbouwlocaties. Toch zien we in deze regio dat de prijzen de afgelopen jaren fors gestegen zijn. Dit geldt ook zeker voor het nieuwbouwaanbod. De stijging is uiteraard alleen maar mogelijk dankzij de enorme vraag in de markt naar nieuwbouwwoningen. De belangrijkste oorzaak van de sterke prijsstijging is ons inziens de enorme stijging van de bouwkosten. Hier tegenover staat weer wel dat nieuwbouwwoningen 'klaar zijn voor de toekomst'. Veel woonconsumenten zijn bereid voor deze kwaliteit wat meer te betalen. Daarnaast geldt dat ook het aanbod aan bestaande woningen in Berkel-Enschot niet groot is en dat ook voor bestaande woningen de prijzen gestegen zijn.

Concurrerende projecten

Zoals genoemd is er een ruim aanbod aan nieuwbouwwoningen in de omgeving van Tilburg en specifiek in Berkel-Enschot. Elke locatie zal moeten uitgaan van zijn specifieke kwaliteiten. Het gebied Koningsoord kan zeker onderscheidend genoemd worden ten opzicht van de vele andere nieuwbouwprojecten.

De locatie is uniek en heeft bijzondere kwaliteiten. De sfeer van het oude klooster en de voormalige kloostertuinen, de zeer centrale ligging en de realisatie in het gebied van het nieuwe dorpshart met al zijn voorzieningen zijn de meest in het oog springende unieke kwaliteiten. Bij de ontwikkeling van de deelgebieden is ook bij het ontwerpen van de individuele woningen veel aandacht voor kwaliteit en 'karakter'.

V.o.n.-prijzen Koningsoord

Op basis van onze analyse van de markt en de locatie alsmede onze ervaringen bij verkoop van grootschalige nieuwbouwprojecten in de afgelopen jaren hebben wij de update van de prijsstelling bepaald zoals is weergegeven in de tabel op de volgende pagina.

Waardering woningprogramma Koningsoord

Van de Water Makelaars

19- 2-2021

Omschrijving	Gemiddeld perceel	Woonoppervlakte gbo	Gemiddelde koopsom v.o.n.
Rijwoning (tussen)	160	118	€ 325.000,00
Rijwoning (hoek)	220	118	€ 370.000,00
Semi bungalow/Patiowoning	240	120	€ 410.000,00
Tweekapper klein	245	125	€ 435.000,00
Tweekapper groot	300	160	€ 560.000,00
Vrijstaand klein	410	165	€ 600.000,00
Vrijstaand groot	530	165	€ 660.000,00

Onze waardering van de opbrengsten van de te bouwen appartementen in Koningsoord is weergegeven in onderstaande tabel.

Omschrijving	Gemiddeld perceel	Woonoppervlakte gbo	Gemiddelde koopsom v.o.n.
Sociale huur boven WC	n.v.t.	71	€ 225.000,00
Vrije sector koop boven WC	n.v.t.	85	€ 350.000,00
Vrije sector koop boven WC	n.v.t.	100	€ 410.000,00
Middelduur deelgebieden	n.v.t.	95	€ 390.000,00
Duur deelgebieden	n.v.t.	120	€ 510.000,00

Ten aanzien van de in het programma opgenomen woningen zijn we van dezelfde uitgangspunten uitgegaan als in de taxatie van september 2016 en de update van april 2019. Dat zijn:

- Beeldkwaliteit conform het Beeldkwaliteitsplan Koningsoord, herziene versie d.d. 20 januari 2016;
- Verkavelingsopzet conform het voorlopig ontwerp verkaveling d.d. juni 2016;
- Aantallen per woningtype alsmede kaveloppervlakte per woningtype conform opgave opdrachtgever als referentiewoning per type, in het daadwerkelijke plan zal ook per type een nadere differentiatie gerealiseerd moeten worden;
- Woningen met hoogwaardige kwaliteit in uitstraling en architectuur (referentie kwaliteit conform Bedaux de Brouwer Architecten of vergelijkbaar);

- Complete afwerking inclusief keukenopstelling;
- Alle appartementen in de deelgebieden inclusief één eigen parkeervoorziening welke voor de appartementen in de dure sector deels half verdiept worden uitgevoerd, de bewoners van de appartementen boven het winkelcentrum maken gebruik van de openbare parkeergelegenheid bij het winkelcentrum;
- Gefaseerde afzet en realisatie van het totale plan over een periode van 10 tot 12 jaar.

Het beschreven prijsniveau is zeker haalbaar in de huidige markt. Hierbij merken we op dat we nog niet kunnen overzien of de economische gevolgen van de Corona-crisis invloed gaan hebben op het haalbare prijsniveau. Dit zal met name afhangen van het consumentenvertrouwen en de ontwikkeling van de hoogte van de hypotheekrente. De behoefte aan dergelijke woningen in Tilburg en omgeving is groot. De hoge kwaliteit van het product maken dat de woningen zeker courant zijn en dit ook zullen blijven.

Update waardering commerciële en maatschappelijke voorzieningen, n.a.v. het rapport uit 2016

Huurprijs/ Bruto aanvangsrendement winkels Koningsoord

Wij achten op onderhavige locatie een huurprijsniveau voor de kleinere winkels tot circa 100m² van € 220,-- per vierkante meter (vvo) per jaar marktconform. Voor winkels vanaf 100m² tot 250m² achten wij € 200,-- per vierkante (vvo) meter per jaar marktconform en voor de grotere winkels vanaf 250m² € 175,-- per vierkante meter per jaar. Hierbij hanteren wij m²-prijzen op basis van unitgrootte welke als gemiddelden voor het gehele winkelcentrum gehanteerd kunnen worden. Indien units worden ingevuld met dienstverlening of horeca dan zal dit om gering metrages gaan. Daarbij achten wij een huurprijsniveau tussen € 135,- en € 150,- per vierkante meter (vvo) voor dienstverlening en tussen de € 150,- en € 175,- per vierkante meter (vvo) voor horeca per jaar marktconform. Wij achten op onderhavige locatie bruto aanvangs-rendementen van circa 7,50% reëel, dit is exclusief incentives.

Huurprijs/ bruto aanvangsrendement supermarkten Koningsoord

Naast zaken als de verkoopoppervlakte wordt de hoogte van de huurprijs ook bepaald door de geografische ligging en de winkelformule welke zich in de betreffende ruimte zal vestigen. Wij achten op onderhavige locatie een huurprijsniveau tussen de € 160,-- en € 180,-- per vierkante meter (vvo), per jaar marktconform.

Bruto aanvangsrendementen zijn afhankelijk van een aantal aspecten van het onroerend goed. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om locatie en afwerking, maar ook voorwaarden in eventueel lopende huurcontracten. Wij achten op onderhavige locatie bruto aanvangsrendementen van circa 5,5% tot 6,0% reëel, dit is exclusief incentives.

Bijlage:

Overzicht transacties projecten Abdijhof en De Hoog Heden.

Abdijhof - Koningsoord (5057 EA Berkel-Enschot)



Koopaanneemsom: € 315.000,- tot € 445.000,-

Start bouw: 6 december 2019

Verkocht

Aantal bouwtypes: 4
Aantal bouwnummers: 29

Inhoud: 425 - 573 m³
Woonoppervlakte: 118 - 129 m²
Perceeloppervlakte: 111 - 248 m²

Bouwtype Driekapper 540



Koopaanneemsom: € 315.000,- tot € 365.000,-

Start bouw: 21-02-2020

Verkocht

Aantal bouwnummers: 12

Inhoud: 425 - 472 m³
Woonoppervlakte: 118 - 124 m²
Perceeloppervlakte: 111 - 202 m²

Huis	Status	Woon m ²	Inhoud m ³	Kamers	Prijs
Ermelindishof 12 (Bouwnummer 23)	Verkocht	118	447	5	€ 329.460,- v.o.n.
Ermelindishof 11 (Bouwnummer 24)	Verkocht	118	425	5	€ 317.500,- v.o.n.
Ermelindishof 10 (Bouwnummer 25)	Verkocht	118	449	5	€ 365.000,- v.o.n.
Ermelindishof 9 (Bouwnummer 26)	Verkocht	124	472	5	€ 362.624,- v.o.n.
Ermelindishof 8 (Bouwnummer 27)	Verkocht	118	425	5	€ 314.265,- v.o.n.
Ermelindishof 7 (Bouwnummer 28)	Verkocht	118	447	5	€ 324.265,- v.o.n.
Ermelindishof 6 (Bouwnummer 29)	Verkocht	118	447	5	€ 330.000,- v.o.n.
Ermelindishof 5 (Bouwnummer 30)	Verkocht	124	425	5	€ 331.765,- v.o.n.
Ermelindishof 4 (Bouwnummer 31)	Verkocht	118	449	5	€ 350.000,- v.o.n.
Ermelindishof 3 (Bouwnummer 32)	Verkocht	124	472	5	€ 363.199,- v.o.n.
Ermelindishof 2 (Bouwnummer 33)	Verkocht	124	446	5	€ 329.340,- v.o.n.
Ermelindishof 1 (Bouwnummer 34)	Verkocht	118	447	5	€ 327.500,- v.o.n.

Bouwtype Pleinwoning 600



Koopaanneemsom: € 357.500,- tot € 371.000,-

Start bouw: 21-02-2020

Verkocht

Aantal bouwnummers: 6

Inhoud: 472 - 500 m³
Woonoppervlakte: 132 - 145 m²
Perceeloppervlakte: 158 - 170 m²

Huis	Status	Woon m ²	Inhoud m ³	Kamers	Prijs
Godelievestraat 13 (Bouwnummer 54)	Verkocht	132	494	5	€ 369.000,- v.o.n.
Godelievestraat 15 (Bouwnummer 55)	Verkocht	132	472	5	€ 357.500,- v.o.n.
Godelievestraat 17 (Bouwnummer 56)	Verkocht	138	476	5	€ 369.500,- v.o.n.
Godelievestraat 19 (Bouwnummer 57)	Verkocht	138	476	5	€ 370.000,- v.o.n.

Godelievestraat 21 (Bouwnummer 58)	Verkocht	132	472	5	€ 360.000,- v.o.n.
Godelievestraat 23 (Bouwnummer 59)	Verkocht	139	518	5	€ 387.315,- v.o.n.

Bouwtype Tweekapper



Koopaanneemsom: € 417.500,- tot € 445.000,-

Start bouw: 21-02-2020

Verkocht

Aantal bouwnummers: 8

Inhoud: 554 - 618 m³
Woonoppervlakte: 125 - 156 m²
Perceeloppervlakte: 196 - 248 m²

Huis	Status	Woon m ²	Inhoud m ³	Kamers	Prijs
Godelievestraat 1 (Bouwnummer 48)	Verkocht	129	573	5	€ 445.000,- v.o.n.
Godelievestraat 3 (Bouwnummer 49)	Verkocht	125	554	5	€ 427.500,- v.o.n.
Godelievestraat 5 (Bouwnummer 50)	Verkocht	125	554	5	€ 423.151,- v.o.n.
Godelievestraat 7 (Bouwnummer 51)	Verkocht	125	554	5	€ 420.000,- v.o.n.
Godelievestraat 9 (Bouwnummer 52)	Verkocht	146	602	6	€ 472.265,- v.o.n.
Godelievestraat 11 (Bouwnummer 53)	Verkocht	125	554	5	€ 432.500,- v.o.n.
Godelievestraat 25 (Bouwnummer 60)	Verkocht	125	554	5	€ 439.000,- v.o.n.
Godelievestraat 27 (Bouwnummer 61)	Verkocht	146	602	6	€ 479.247,- v.o.n.

Bouwtype Driekapper 570



Koopaanneemsom: € 330.000,- tot € 370.000,-

Start bouw: 21-02-2020

Verkocht

Aantal bouwnummers: 3

Inhoud: 449 - 489 m³
Woonoppervlakte: 125 - 128 m²
Perceeloppervlakte: 147 - 216 m²

Huis	Status	Woon m ²	Inhoud m ³	Kamers	Prijs
Brevierstraat 44 (Bouwnummer 1)	Verkocht	128	489	5	€ 370.000,- v.o.n.
Brevierstraat 42 (Bouwnummer 2)	Verkocht	125	449	5	€ 330.000,- v.o.n.
Brevierstraat 40 (Bouwnummer 3)	Verkocht	125	471	5	€ 359.500,- v.o.n.

De Hoogheden (5056 HD Berkel-Enschot)



Koopaanneesom: € 260.000,- tot € 749.000,-

Status: Beschikbaar

Aantal bouwtypes: 6
Aantal bouwnummers: 39

Inhoud: 387 - 940 m³
Woonopp.: 102 - 235 m²
Perceelopp.: 103 - 526 m²

Bouwtype Twee-onder-een-kapwoningen



Koopaanneesom: € 490.000,- tot € 525.000,-

Status: Beschikbaar

Project: De Hoogheden
Aantal bouwnummers: 6

Perceelopp.: 289 - 332 m²
Woonopp.: 166 - 171 m²
Inhoud: 645 - 666 m³

Kenmerken

Indeling

Aantal kamers: 1 kamer
Aantal woonlagen: 1 woonlaag

Onderhoud

Binnen: Goed tot uitstekend
Buiten: Goed tot uitstekend

Bouw

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning

Buitenruimte

Tuin: Achtertuin en voortuin

Garage

Soort garage: Geen garage

Huis	Status	Woon m ²	Inhoud m ³	Kamers	Prijs
De Hoogheden (Bouwnummer 36)	Verkocht onder voorbehoud	166	645	5	€ 495.000,- v.o.n.
De Hoogheden (Bouwnummer 38)	Verkocht	170	663	5	€ 495.000,- v.o.n.
De Hoogheden (Bouwnummer 34)	Verkocht onder voorbehoud	166	645	5	€ 504.000,- v.o.n.
De Hoogheden (Bouwnummer 35)	Verkocht onder voorbehoud	171	661	5	€ 490.000,- v.o.n.
De Hoogheden (Bouwnummer 37)	Verkocht onder voorbehoud	166	645	5	€ 515.000,- v.o.n.
De Hoogheden (Bouwnummer 39)	Verkocht	171	666	5	€ 525.000,- v.o.n.

Bouwtype Vrijstaande woningen



Koopaanneesom: € 695.000,- tot € 749.000,-

Status: Beschikbaar

Project: De Hoogheden
Aantal bouwnummers: 3

Perceelopp.: 492 - 526 m²
Woonopp.: 207 - 235 m²
Inhoud: 770 - 876 m³

Kenmerken

Indeling

Aantal kamers: 1 kamer
Aantal woonlagen: 1 woonlaag

Onderhoud

Binnen: Goed tot uitstekend
Buiten: Goed tot uitstekend

Bouw

Type: Woonhuis
Soort: Villa, vrijstaande woning

Buitenruimte

Tuin: Achtertuin en voortuin

Garage

Soort garage: Geen garage

Huis	Status	Woon m ²	Inhoud m ³	Kamers	Prijs
De Hoogheden (Bouwnummer 1)	Verkocht onder voorbehoud	207	770	8	€ 695.000,- v.o.n.
De Hoogheden (Bouwnummer 2)	Verkocht	235	876	6	€ 749.000,- v.o.n.
De Hoogheden (Bouwnummer 3)	Verkocht	220	841	7	€ 725.000,- v.o.n.

Bouwtype Herenhuizen



Koopaanneemsom: € 300.000,- tot € 515.000,-

Status: Beschikbaar

Project: De Hoogheden
Aantal bouwnummers: 16

Perceelopp.: 131 - 333 m²
Woonopp.: 125 - 210 m²
Inhoud: 472 - 814 m³

Kenmerken

Indeling

Aantal kamers: 1 kamer
Aantal woonlagen: 1 woonlaag

Bouw

Type: Woonhuis
Soort: Herenhuis, tussenwoning

Onderhoud

Binnen: Goed tot uitstekend
Buiten: Goed tot uitstekend

Buitenruimte

Tuin: Achtertuin en voortuin

Bergruimte

Schuur/berging: Vrijstaand hout

Garage

Soort garage: Geen garage

Huis	Status	Woon m ²	Inhoud m ³	Kamers	Prijs
De Hoogheden (Bouwnummer 5)	Verkocht	125	472	6	€ 300.000,- v.o.n.
De Hoogheden (Bouwnummer 10)	Verkocht	161	617	6	€ 410.000,- v.o.n.
De Hoogheden (Bouwnummer 28)	Verkocht	166	643	6	€ 395.000,- v.o.n.
De Hoogheden (Bouwnummer 32)	Verkocht	169	673	6	€ 439.000,- v.o.n.
De Hoogheden (Bouwnummer 4)	Verkocht	146	559	5	€ 385.000,- v.o.n.
De Hoogheden (Bouwnummer 6)	Verkocht	132	520	5	€ 334.000,- v.o.n.
De Hoogheden (Bouwnummer 7)	Verkocht	159	612	5	€ 427.000,- v.o.n.
De Hoogheden (Bouwnummer 8)	Verkocht	132	520	5	€ 327.500,- v.o.n.
De Hoogheden (Bouwnummer 9)	Verkocht	132	520	5	€ 325.000,- v.o.n.
De Hoogheden (Bouwnummer 11)	Verkocht	132	520	5	€ 319.000,- v.o.n.
De Hoogheden (Bouwnummer 12)	Verkocht	166	615	5	€ 410.000,- v.o.n.
De Hoogheden (Bouwnummer 27)	Verkocht	158	638	5	€ 450.000,- v.o.n.
De Hoogheden (Bouwnummer 29)	Verkocht	166	643	1	€ 395.000,- v.o.n.
De Hoogheden (Bouwnummer 30)	Verkocht	158	638	5	€ 450.000,- v.o.n.
De Hoogheden (Bouwnummer 31)	Verkocht	210	814	6	€ 515.000,- v.o.n.
De Hoogheden (Bouwnummer 33)	Verkocht onder voorbehoud	155	610	5	€ 521.780,- v.o.n.

Bouwtype Hoekwoningen



Koopaanneemsom: € 357.000,- tot € 429.000,-

Status: Beschikbaar

Project: De Hoogheden
Aantal bouwnummers: 4

Perceelopp.: 164 - 205 m²
Woonopp.: 146 - 173 m²
Inhoud: 559 - 670 m³

Kenmerken

Indeling

Aantal kamers: 6 kamers (3 slaapkamers)
Aantal woonlagen: 3 woonlagen

Onderhoud

Binnen: Goed tot uitstekend
Buiten: Goed tot uitstekend

Bouw

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, hoekwoning

Buitenruimte

Tuin: Achtertuin en voortuin

Bergruimte

Schuur/berging: Vrijstaand hout

Garage

Soort garage: Geen garage

Huis	Status	Woon m ²	Inhoud m ³	Kamers	Prijs
De Hoogheden (Bouwnummer 26)	Verkocht	146	559	6	€ 357.000,- v.o.n.
De Hoogheden (Bouwnummer 13)	Verkocht	173	670	5	€ 429.000,- v.o.n.
De Hoogheden (Bouwnummer 20)	Verkocht	146	559	5	€ 369.000,- v.o.n.
De Hoogheden (Bouwnummer 21)	Verkocht	146	559	5	€ 359.000,- v.o.n.

Bouwtype Tussenwoningen



Koopaanneemsom: € 260.000,- tot € 260.000,-

Status: Beschikbaar

Project: De Hoogheden
Aantal bouwnummers: 10

Perceelopp.: 103 - 117 m²
Woonopp.: 102 - 102 m²
Inhoud: 387 - 387 m³

Kenmerken

Indeling

Aantal kamers: 5 kamers (3 slaapkamers)
Aantal woonlagen: 3 woonlagen

Onderhoud

Binnen: Goed tot uitstekend
Buiten: Goed tot uitstekend

Bouw

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning

Buitenruimte

Tuin: Achtertuin en voortuin

Bergruimte

Schuur/berging: Vrijstaand hout

Garage

Soort garage: Geen garage

Huis	Status	Woon m ²	Inhoud m ³	Kamers	Prijs
De Hoogheden (Bouwnummer 14)	Verkocht	102	387	5	€ 260.000,- v.o.n.
De Hoogheden (Bouwnummer 15)	Verkocht	102	387	5	€ 260.000,- v.o.n.
De Hoogheden (Bouwnummer 16)	Verkocht	102	387	5	€ 260.000,- v.o.n.
De Hoogheden (Bouwnummer 17)	Verkocht	102	387	5	€ 260.000,- v.o.n.
De Hoogheden (Bouwnummer 18)	Verkocht	102	387	5	€ 260.000,- v.o.n.
De Hoogheden (Bouwnummer 19)	Verkocht	102	387	5	€ 260.000,- v.o.n.
De Hoogheden (Bouwnummer 22)	Verkocht	102	387	5	€ 260.000,- v.o.n.
De Hoogheden (Bouwnummer 23)	Verkocht	102	387	5	€ 276.560,- v.o.n.
De Hoogheden (Bouwnummer 24)	Verkocht	102	387	5	€ 260.000,- v.o.n.
De Hoogheden (Bouwnummer 25)	Verkocht	102	387	5	€ 260.000,- v.o.n.

Update waardering v.o.n.-prijzen Koningsoord Berkel-Enschot
Datum: 10 juni 2021

Bouwtype Herenhuizen 62 tm 66



Koopaanneemsom: € 300.000,- tot € 445.000,-

Status: Beschikbaar

Project: De Hoogheden
Aantal bouwnummers: 5

Perceelopp.: 148 - 227 m²
Woonopp.: 125 - 175 m²
Inhoud: 472 - 729 m³

Kenmerken

Indeling

Aantal kamers: 6 kamers (3 slaapkamers)
Aantal woonlagen: 3 woonlagen

Onderhoud

Binnen: Goed tot uitstekend
Buiten: Goed tot uitstekend

Bouw

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning

Buitenruimte

Tuin: Achtertuin
Achtertuin: 0 m² (0.01m diep / 0.01m breed)
Ligging tuin: Zuidwest

Garage

Soort garage: Geen garage

Huis	Status	Woon m ²	Inhoud m ³	Kamers	Prijs
De Hoogheden (Bouwnummer 62)	Verkocht	175	729	6	€ 445.000,- v.o.n.
De Hoogheden (Bouwnummer 63)	Verkocht	140	524	6	€ 329.000,- v.o.n.
De Hoogheden (Bouwnummer 64)	Verkocht	132	520	6	€ 344.700,- v.o.n.
De Hoogheden (Bouwnummer 65)	Verkocht	125	472	6	€ 300.000,- v.o.n.
De Hoogheden (Bouwnummer 66)	Verkocht	132	520	6	€ 362.980,- v.o.n.

MEMO

Aan: Heijmans, Buddy Schreurs
Van: Stec groep, Erik de Leve
Datum: 9 juli 2021
Onderwerp: Vastgoed- en grondwaarde programma Koningsoord, concept

Inleiding

U bent bezig met de ontwikkeling van het plan Koningsoord in Tilburg, een combinatie van winkels met woningen. Ten behoeve van uw plannen wenst u een onderbouwing van de grondwaarde van het programma. We gaan hierbij uit van de door u en uw adviseur Van de Water aangeleverde informatie over VON-prijzen, huren en bruto aanvangsrendementen voor de winkels en oppervlakten voor zowel woningen als winkels. In deze memo leest u de onderbouwing van de grondwaarde van het totale programma.

Conclusies

De grondwaarde van het totale programma bedraagt € 77,6 miljoen, inclusief de grondwaarde van de patiowoningen. De 466 eengezinswoningen (inclusief 34 sociale huurwoningen, inclusief de patiowoningen) hebben een grondwaarde van € 46,6 miljoen. De marktappartementen hebben een grondwaarde van € 15,1 miljoen en die in de sociale huursector circa €1,0 miljoen. Ten opzichte van ons vorige rapport (2016) valt dit hoger uit. In dit rapport wordt voor de sociale huurappartementen een hogere stapelingsfactor (0,9 in plaats van 0,75). De circa 11.200 m² bvo aan winkeloppervlak heeft een grondwaarde van € 14,8 miljoen, deze valt hoger uit dan in 2016. Op basis van het rapport van Van de Water is er in deze actualisatie een lagere BAR gehanteerd.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het programma en de bijbehorende grondwaarden.

Tabel 1: Overzicht programma en grondwaarde

	Aantal woningen of m ² bvo	Residuele grondwaarde (€ miljoen)
Eengezinswoningen markt	432 stuks	€ 46,1
Eengezinswoningen sociaal	34 stuks	€ 0,5
Appartementen markt	188 stuks	€ 15,1
Appartementen sociaal	72 stuks	€ 1,0
Totaal woningen	726 stuks	€ 62,7
Winkels	11.200 m ² bvo	€ 14,8
Totale grondwaarde		€ 77,6

Bron: Stec Groep 2021. Bedragen markt woningen afgerond op honderdtallen.

Uitgangspunten

Woningbouwprogramma

Een overzicht van het woningbouwprogramma en de vastgoedexploitatie per type woning staat opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 2: Programma en vastgoedexploitatie woningbouw

Type woning	Aantal	m ² gbo	m ² bvo	VON	Stichtings- kosten	Grondwaarde excl. btw per woning	Opbrengsten grond totaal (excl. btw)
Tussenwoning	124	118	155	€ 325.000	€ 199.100	€ 69.500	€ 8.614.300
Hoekwoning	76	118	155	€ 370.000	€ 199.100	€ 106.700	€ 8.106.200
Semi bungalow/patio	34	120	135	€ 410.000	€ 275.100	€ 63.800	€ 2.168.500
2 [^] 1 Kap klein	38	125	181	€ 435.000	€ 279.400	€ 80.100	€ 3.042.500
2 [^] 1 Kap groot	80	160	232	€ 560.000	€ 357.700	€ 105.100	€ 8.410.300
Vrijstaand klein	39	165	220	€ 600.000	€ 324.200	€ 171.600	€ 6.694.100
Vrijstaand groot	41	165	220	€ 660.000	€ 324.200	€ 221.200	€ 9.070.400
Sociale huur	34	95 m ²	130 m ²			€ 15.000	€ 510.000
Totaal	466						€ 46.616.300

Bron: Stec Groep 2021. Bedragen marktwoningen afgerond op honderdtallen.

Type woning	Aantal	m ² gbo	m ² bvo	VON	Stichtings- kosten (incl. parkeren)	Grondwaarde excl. btw per woning (incl. parkeren)	Opbrengsten grond totaal (excl. btw)
App. soc. huur op wc + pp maaiveld	60	71 m ²				€ 13.500	€ 810.000
App. koop op wc + pp maaiveld	53	85 m ²		€ 350.000	€ 234.400	€ 54.900	€ 2.909.900
App. duur koop op wc + pp maaiveld	13	100 m ²		€ 410.000	€ 273.400	€ 65.400	€ 850.100
App. soc. huur dg + pp maaiveld	12	71 m ²				€ 13.500	€ 162.000
App. middelduur in deelgebieden + pp maaiveld	62	95 m ²		€ 390.000	€ 244.100	€ 78.200	€ 4.846.200
App. duur in dg + pp half verdiept	60	120 m ²		€ 510.000	€ 312.500	€ 109.000	€ 6.539.000
Totaal	260						€ 16.117.200

Bron: Stec Groep 2021. Bedragen marktwoningen afgerond op honderdtallen.

Als bronnen zijn onder meer gehanteerd:

- Update waardering v.o.n.-prijzen Koningsoord, Berkel-Enschot, juli 2021 Van de Water
- Funda in Business, peildatum maart 2021
- Bouwkostenkompas, 2021
- Kader Grondprijzen 2020, gemeente Tilburg

Op basis van bovenstaande gegevens is door Stec per type woning en type commerciële voorziening de residuele grondwaarde bepaald. Deze is bepaald door bij de woningen van de VON-prijs exclusief btw de totale stichtingskosten exclusief btw, af te trekken. Wat resulteert is de residuele grondwaarde exclusief btw. Voor de sociale huurwoningen zijn de voor de gemeente Tilburg geldende grondprijzen voor sociale-goedkope woningen gehanteerd. Voor de sociale appartementen is hierbij een stapelingsfactor van 0,9 gehanteerd, dit betekent dat deze appartementen gemiddeld tot 2 lagen worden gerealiseerd. Dit kan uiteraard nog wijzigen naar aanleiding van het definitief ontwerp, en zal dan worden aangepast conform het gemeentelijke grondprijsbeleid.

Commerciële voorzieningen

Voor de commerciële voorzieningen worden de totale stichtingskosten exclusief btw afgetrokken van de beleggerswaarde van het object. Deze wordt bepaald door de jaarhuur van het object te delen door het bruto aanvangsrendement (bron: Van de Water Makelaars, juli 2021) . Wat resulteert is de residuele grondwaarde exclusief btw.

Onderstaande tabel toont het overzicht van het commerciële programma.

Tabel 3: Programma en vastgoedexploitatie commerciële voorzieningen

Type	m² bvo	m² vvo	Huurprijs/m²	BAR	Beleggingswaarde	Stichtingskosten	Grondwaarde
<100m²	790 m²	730 m²	€ 210	7,60%	€ 2.022.600	€ 995.000	€ 1.027.600
100-250m²	3.360 m²	3.105 m²	€ 200	7,60%	€ 8.176.300	€ 4.220.000	€ 3.956.300
>250m²	1.255 m²	1.160 m²	€ 175	7,60%	€ 2.673.400	€ 1.580.000	€ 1.093.400
Supermarkt	5.400 m²	4.995 m²	€ 170	6,00%	€ 14.152.500	€ 5.470.000	€ 8.682.500
Horeca	245 m²	225 m²	€ 165	7,30%	€ 510.800	€ 310.000	€ 200.800
Dienstverlening	60 m²	55 m²	€ 145	7,30%	€ 111.200	€ 76.000	€ 35.200
Om niet*	120 m²					€ 155.000	€ -155.000
Totaal	11.230 m²	10.270 m²			€ 27.646.800	€ 12.806.000	€ 14.840.800

Bron: Stec Groep 2021. Bedragen afgerond op honderdtallen.*Alle expeditieruimtes en vluchtwegen zijn opgenomen als gebouwd en meegenomen in de betreffende grootteklasse van de hoofdgebruiker. Alles 'om niet' betreft containerruime en technische ruimte.

Impact coronacrisis op commercieel vastgoed bekeken over langere termijn

Waar detailhandelsvastgoed in binnensteden een zwaar jaar achter de rug hebben door de coronacrisis (met een daling van de huurprijzen en een oplopend BAR tot gevolg) is dit niet – of slechts beperkt – het geval bij supermarkten en PDV. Supermarkten hebben een 'normaal' jaar gedraaid in 2020, en bijvoorbeeld keukenzaken of bouwcentra zagen hun omzet juist toenemen. Dit heeft dan ook effect op de verschillende prijsadviezen voor de detailhandel en horeca. Uiteraard is dit niet in lijn met de 'gangbare' grond- en beleggingswaarde voor dit type vastgoed. Gekeken over de langere termijn, zal de BAR voor dit type vastgoed weer dalen, en de huurprijzen stijgen. De hierboven opgestelde vastgoedexploitatie gaat dan ook uit van een lang-jarlijkse periode, waarin de dip in commercieel vastgoed genivelleerd is.