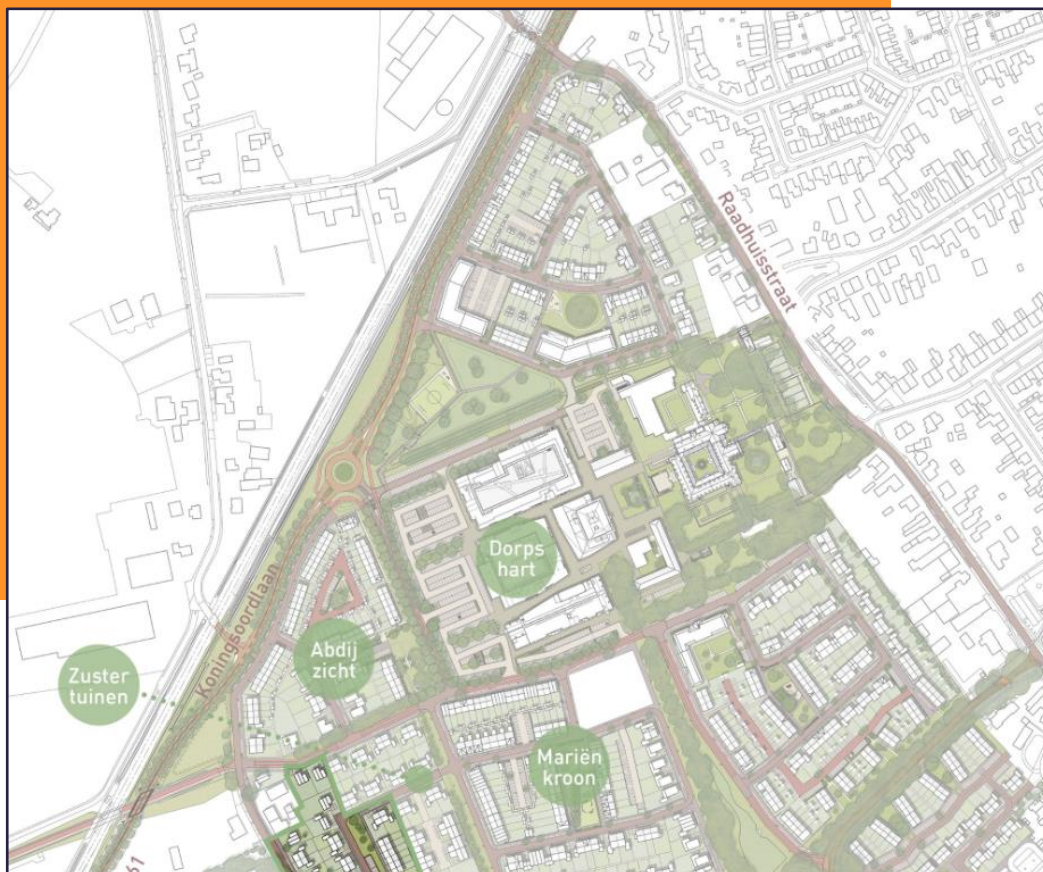




Update waardering v.o.n.-prijzen Koningsoord Berkel-Enschot

Datum: 10 februari 2023 (prijspeil 1 januari 2023)

In opdracht van:

Heijmans Vastgoed

De heer B. Schreurs

Postbus 2

5240 BB Rosmalen

VAN DE
WATER ■

Inhoudsopgave

	Inleiding	03
I.	De woningmarkt in Nederland	04
II.	De bestaande woningmarkt in Tilburg en Berkel-Enschot	08
III.	Nieuwbouwontwikkelingen Berkel-Enschot e.o.	10
IV.	Update v.o.n.-prijzen Koningsoord	17
V.	Bijlage	20

Inleiding

Het gebied Koningsoord in Berkel-Enschot is volop in ontwikkeling. In het verleden en voor het laatst februari 2021 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. Hierbij is verzocht uit te gaan van het prijsniveau per peildatum 1 januari 2023. 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 beknopt 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 nieuwbouwwontwikkelingen 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

NVM-cijfers Q4 2022

Analyse en cijfers

Het aantal woningen dat te koop is aangeboden door NVM-makelaars ligt 14% hoger dan in het 4e kwartaal van 2021. In totaal zijn bijna 42 duizend woningen in aanbod genomen. Vooral van het type vrijstaande woningen zijn er veel meer te koop gezet: een stijging op jaarbasis van 23%. Door de onzekerheid op de woningmarkt kiezen steeds met consumenten ervoor om eerst hun woning te koop aan te bieden, alvorens een nieuwe woning aan te schaffen. Dit terwijl de situatie in de voorgaande jaren juist andersom was. Daarnaast halen woningeigenaren door de onzekerheid vaker een reeds geplande verkoop naar voren. Bijvoorbeeld kopers van een nieuwbouwwoningen die besluiten de huidige woning eerder te verkopen om nog te profiteren van het momentum.

NVM-makelaars hebben 32.500 woningen verkocht in het 4e kwartaal van 2022. Dit is bijna 8% minder dan in het 4^e kwartaal van 2021. Ten opzichte van het 3^e kwartaal van 2022 zijn de aantallen vrijwel stabiel. Dit terwijl normaal gesproken in het 4e kwartaal een stuk meer woningen worden verkocht dan in een 3e kwartaal (+8% over de laatste jaren gemeten). De woningmarkt is traditiegetrouw iets rustiger in het 3e kwartaal, doordat deze periode de zomermaanden juli en augustus bevat. In het 4e kwartaal trekt de markt normaal gesproken weer aan, maar daar is nu geen sprake van. Er zijn 19% minder vrijstaande woningen verkocht dan een jaar geleden. Dit woningtype heeft het moeilijk; er worden er veel van te koop gezet, maar deze worden moeilijk verkocht. De verkoop van tussenwoningen verloopt beter, de daling betrof slechts 4% op jaarbasis.

Omdat meer woningen te koop worden gezet en er minder worden verkocht, stijgt het aantal woningen dat in aanbod staat. Landelijk staan bijna 35 duizend woningen te koop. Vergeleken met vorig kwartaal gaat het om een stijging van ruim 18%. Na het historisch laagtepunt van 2021 is het aanbod momenteel weer terug op het niveau van 3 jaar geleden. Vrijstaande woningen en appartementen maken ieder een kwart van het woningaanbod uit. Tussenwoningen nog eens ruim 20%, hoekwoningen en tweekappers het overige deel. De stijging van het aanbod van deze laatste twee woningtypen was vergeleken met 2021 het grootst. Een andere reden dat het woningaanbod toeneemt ligt in het feit dat woningen steeds langer te koop blijven staan. Vorig jaar stond de gemiddelde woning in aanbod in Nederland 44 dagen te koop, nu is dat al 64 dagen.

De gemiddelde verkoopprijs van de in het 4e kwartaal verkochte woningen bedraagt 407 duizend euro. Dat is 20 duizend euro minder dan vorig kwartaal, omgerekend een prijsdaling van 3,7% op kwartaalbasis. Vorig kwartaal daalden de prijzen nog met 5,4%, de prijsdaling komt dit kwartaal dus wat lager uit. De prijzen van vrijstaande woningen daalden met 5,5% het hardst, die van tussenwoningen met 2,8% het minst hard. De redenen voor de prijsdaling zijn niet veel anders dan vorig kwartaal. De hogere hypotheekrente en oplopende woonlasten (door inflatie en energiekosten) voor huishoudens zorgen voor een verslechterde betaalbaarheid. Het mede hierdoor dalende consumentenvertrouwen zorgt voor terughoudendheid bij kopers, waardoor huizen minder snel verkopen. Voor het eerst in ruim 9 jaar is nu ook sprake van een prijsdaling op jaarbasis. Vergeleken met het 4e kwartaal van 2021 is de gemiddelde verkoopprijs gedaald met 6,4%. Deze lag toen nog op 440 duizend euro. Een daling van meer dan 6% in een jaar tijd is fors, maar moet gezien worden in het perspectief van 5 jaar onafgebroken prijsstijgingen van rond de 10% op jaarbasis en een uitschieter van maar liefst 21% stijging in het voorgaande jaar.

Vorig kwartaal werd bij tweederde van de woningverkopten overboden, de transactieprijs lag hoger dan de vraagprijs. Dit kwartaal wordt bij minder dan de helft van de woningverkopten nog overboden, om precies te zijn bij 45% van de transacties. Bij tussenwoningen en appartementen gebeurt dit nog het vaakst (bijna de helft), bij vrijstaande woningen nog slechts bij eenderde van de transacties. Dit is ook terug te zien in het procentuele vraag-verkoopprijsverschil. Dus het verschil tussen de vraagprijs en de transactieprijs van een woning. Daar zit op dit moment bijna geen verschil meer tussen. Er wordt gemiddeld in Nederland dus ongeveer betaald wat voor een woning gevraagd wordt. Een jaar geleden zat er gemiddeld nog 9% tussen de vraag- en de transactieprijs.

Toch zijn er ook behoorlijk wat positieve zaken te benoemen. Er lijkt sprake te zijn van een stabilisatie van de inflatie en hypotheekrente. Tevens kunnen het energieprijzplafond en de stijging van de lonen gaan zorgen voor meer zekerheid in de markt. Voor de woningkoper zijn de dalende prijzen en de stijging van het woningaanbod ook goed nieuws. Door de betere balans tussen vraag en aanbod hebben kopers meer tijd en ruimte en kan er beter onderhandeld worden over de aankoopprijs.

Nieuwbouw

De verkoop van nieuwbouwwoningen staat onder druk. Door de stijgende kosten kunnen de verkoopprijzen van nieuwbouw niet meebewegen met de prijsdaling in de bestaande bouw, waardoor nieuwe woningen relatief duur zijn geworden. Met als gevolg een sterke terugval van de verkoopcijfers. De belangstellenden voor een nieuwbouwwoning gaan niet meer automatisch over tot aankoop. De lange wachttijd tot oplevering, het bedrag dat de oude woning moet opbrengen en het moment waarop die in verkoop gezet moet worden zorgt voor onzekerheid. De kosten van overbrugging zijn, door de hogere rente, hoog waardoor ook de leencapaciteit voor een nieuwbouwwoning minder wordt. In 2023 zal de politieke aandacht moeten worden verlegd van het aanjagen van extra nieuwbouwprojecten naar het verbeteren van de verkoopbaarheid van de projecten die beschikbaar komen.

In het laatste kwartaal van 2022 lag het aantal nieuwbouwverkoop op een niveau dat voor het laatst zichtbaar was tijdens de kredietcrisis. In totaal hebben NVM-makelaars circa 3.800 nieuwbouwwoningen en circa 300 bouwkavels verkocht. De daling staat niet op zichzelf, maar is al langer gaande. Het is het zevende kwartaal op rij waarin het aantal verkopen afneemt. De oorzaak voor de daling is echter wel veranderd. In 2021 nam het aantal verkopen af door het gebrek aan aanbod. Er waren op dat moment te weinig nieuwbouwwoningen beschikbaar om in de vraag te kunnen voorzien. Momenteel is het aanbod er wel, maar weerhouden onder andere de prijsvorming en onzekerheid de woningzoekers ervan om tot aankoop over te gaan. Terwijl de verkoopprijzen van bestaande woningen meebewegen met het budget van de consument, kunnen de prijzen van nieuwbouwwoningen minder makkelijk fluctueren. Om woningen te kunnen bouwen moet de businesscase van de ontwikkelaar namelijk rendabel zijn. Het prijsverschil tussen bestaande en nieuwe woningen wordt zo steeds groter en dit heeft haar weerslag op de nieuwbouwverkoop. Daarnaast vormt de lange levertijd van nieuwbouwwoningen ook een obstakel in de huidige markt. Een nieuwbouwkoper moet na het ondertekenen van het koopcontract 2 tot 3 jaar wachten op de sleutel. Door het huidige economische en geopolitieke klimaat bestaat er grote onzekerheid over hoe de wereld er tegen die tijd uit zal zien. Een bestaande woning met een ruim kortere looptijd biedt hierdoor veel meer zekerheid voor consumenten die nu tot aankoop willen over gaan.

De mediane verkoopprijs van een nieuwbouwwoning bedraagt 498 duizend euro. Oftewel, bijna de helft van de kopers van nieuwbouwwoningen heeft meer dan een half miljoen betaald. Dit is een ruim prijsverschil met bestaande woningen, waarbij de gemiddelde verkoopprijs 407 duizend euro bedraagt. Het verschil tussen de verkoopprijzen van bestaande en nieuwe woning is alleen maar groter geworden. Het prijsniveau in de nieuwbouw is in de afgelopen maanden namelijk relatief constant gebleven terwijl in de bestaande bouw sprake is van een dalende tendens. Kopers van een nieuwe woning betalen gemiddeld nog 9,6% meer per vierkante meter dan een jaar geleden, terwijl de gemiddelde meterprijs van bestaande woningen in deze periode met 4,1% is afgenomen.

In 2022 zijn in totaal 32.000 nieuwbouwwoningen en bouwkelevs te koop gezet door NVM-makelaars. Dit is het laagste aantal aanmeldingen sinds 2013. In de loop van 2022 is wel een toenemende tendens geregistreerd, echter ligt het aantal aanmeldingen aan het einde van het jaar traditiegetrouw hoger dan aan het begin van het jaar. In de huidige aanwas van nieuwbouw koopwoningen zijn nog geen positieve gevolgen zichtbaar van de toegenomen politieke aandacht voor de woningmarkt. Verschillende factoren, zoals de stikstofcrisis, stijgende bouwkosten, langdurige vergunningstrajecten en tekorten aan personeel, materialen en locaties, liggen ten grondslag aan het uitblijven van de toename van de bouwproductie. Ook al worden er minder nieuwbouwwoningen te koop gezet, door de verminderde verkoop neemt het totale aanbod aan nieuwbouwwoningen toe. In driekwart jaar is het aantal beschikbare woningen verdubbeld. Momenteel staan ruim 18.700 nieuwbouwwoningen en bouwkelevs te koop bij NVM-makelaars. Het hoogste aantal sinds eind 2015. Over de hele breedte van de markt is de combinatie van teruglopende verkoopcijfers en een toenemend aanbod zichtbaar. De tegenovergestelde ontwikkeling van de prijzen van de bestaande bouw en nieuwbouw is namelijk niet beperkt tot een specifiek segment of regio. Zowel ontwikkelingen van grotere landelijke nieuwbouwwoningen als de kleinere binnenstedelijke nieuwbouwappartementen ondervinden de nadelen van de huidige marktontwikkelingen.

De huidige marktontwikkelingen brengen een risico met zich mee. Het stilvallen van de bouwproductie tijdens de kredietcrisis was namelijk een van de redenen voor de woning schaarste van de afgelopen jaren. Het woningtekort is hier ontstaan en kon in de hierop volgende jaren niet meer worden ingelopen. Wanneer de huidige marktontwikkelingen gaan resulteren in projectuitval, ontstaat dezelfde valkuil. Er moet worden voorkomen dat de woningbouw achterblijft bij de woningbehoefte. Niet bouwen zou betekenen dat, als over een aantal jaar de mogelijkheden om tot aankoop te besluiten weer beter zijn, de schaarste nog heviger is en de prijzen ook in de bestaande bouw weer enorm stijgen. Het is daarom van belang om anticyclisch te bouwen. Verder zou de politieke aandacht deels moeten verschuiven van het aanjagen van de bouwproductie naar het verbeteren van de verkoopbaarheid van de projecten die beschikbaar komen.

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 aanbod	Vraagprijs per m2	Looptijd aanbod	Woonopp. aanbod
Tussenwoning	198	€335.000	€3.083	64	113
Hoekwoning	88	€399.500	€3.201	91	129
2-onder-1-kap	77	€500.000	€3.553	54	143
Vrijstaand	82	€849.000	€4.122	117	215
Appartement t/m 80 m2	31	€235.000	€3.753	66	67
Appartement vanaf 80 m2	60	€375.000	€3.571	83	108
Woningtypen	Verkocht	Transactieprijs	Transactieprijs per m2	Verkooptijd	Woonopp. transacties
Tussenwoning	1.052	€330.165	€3.116	23	109
Hoekwoning	399	€380.000	€3.211	24	120
2-onder-1-kap	243	€480.000	€3.500	23	140
Vrijstaand	139	€745.000	€4.063	30	180
Appartement t/m 80 m2	198	€242.150	€4.174	21	62
Appartement vanaf 80 m2	183	€330.000	€3.440	27	95

Woningmarktcijfers plaats Berkel-Enschot

Woningtypen	Nu te koop	Vraagprijs aanbod	Vraagprijs per m2	Looptijd aanbod	Woonopp. aanbod
Tussenwoning	2	€368.750	€3.367	36	110
Hoekwoning	8	€421.250	€3.335	119	130
2-onder-1-kap	11	€469.000	€3.709	35	134
Vrijstaand	17	€850.000	€4.103	146	214
Appartement t/m 80 m2					
Appartement vanaf 80 m2	2	€618.500	€4.450	187	139
Woningtypen	Verkocht	Transactieprijs	Transactieprijs per m2	Verkooptijd	Woonopp. transacties
Tussenwoning	28	€367.000	€3.432	30	111
Hoekwoning	27	€445.000	€3.442	20	122
2-onder-1-kap	64	€483.750	€3.570	19	144
Vrijstaand	40	€727.500	€4.159	31	170
Appartement t/m 80 m2	2	€238.322	€3.843	34	61
Appartement vanaf 80 m2	8	€509.000	€4.426	58	115

Om de actuele marktontwikkeling ook middels de data in beeld te brengen zijn in onderstaande tabellen de cijfers weergegeven met betrekking tot de transacties, transactieprijs en de verkooptijd in de afgelopen 3 maanden in de gemeente Tilburg.

Woningtype	Aantal transacties	Transacties tov jaar eerder	Transacties tov kwartaal eerder
Totaal	378	-3,75%	-8,85%
Appartement	75	14,18%	6,14%
Vrijstaand	26	-6,06%	-6,06%
2-onder-1-kap	37	-10,53%	-21,95%
Hoekwoning	67	-22,42%	-6,26%
Tussenwoning	172	0,83%	-12,47%

Woningtype	Transactieprijs	Transactieprijs tov jaar eerder	Transactieprijs tov kwartaal eerder
Tussenwoning	€327.694	0,73%	1,44%
Hoekwoning	€404.159	6,26%	5,31%
2-onder-1-kap	€500.472	0,36%	7,15%
Vrijstaand	€707.333	-17,16%	-7,69%
Appartement	€275.017	-5,11%	-0,65%
Totaal	€373.998	-0,71%	1,65%

Woningtype	Verkooptijd	Verkooptijd tov jaar eerder	Verkooptijd tov kwartaal eerder
Tussenwoning	26	33,0%	8,2%
Hoekwoning	30	56,8%	20,0%
2-onder-1-kap	27	31,7%	-7,0%
Vrijstaand	46	118,9%	73,3%
Appartement	29	30,5%	36,5%
Totaal	29	41,7%	16,9%

Hieruit kunnen een aantal conclusies getrokken worden. Allereerst dat het aantal transacties afneemt bij grondgebonden woningen, zowel ten opzichte van afgelopen kwartaal als een jaar eerder. Dit gaat samen met een kleine wijziging op de transactiepreisen, echter is er bij de vrijstaande woningen een behoorlijke daling zichtbaar gekeken naar de transactieprijs. Dit sluit aan bij de cijfers van de NVM afgelopen over kwartaal. De afkoelende markt resulteert daarnaast in een oplopende verkooptijd.

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:

- Enschtotsebaan;
- 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 Enschtotsebaan 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. Afgelopen jaren zijn de laatste planontwikkelingen in dit gebied geïntroduceerd als de uitbreidingswijk Enschtotse Tuinen. De verschillende ontwikkelaars hebben onder deze gezamenlijke 'kapstok' elk hun eigen deelplan op de markt gebracht. Dit betreft Het Meester Hof, Bloemenhof en Dorpsgaarde. Met de realisatie van deze woningen komt de voltooiing van de woningbouw in dit gebied in zicht.



Afbeelding website Enschtotse 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 boompertijen 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 dorpshart 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 in 2020 opgeleverd. Fase 2 bestaat uit 52 woningen. Deze woningen zijn het eerste kwartaal van 2022 opgeleverd.



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 is in het vierde kwartaal van 2022 opgeleverd.



Abdijpoort

Naast Abdijhof komt het project Abdijpoort, 22 luxeappartementen tussen de 100 en 239 m². Deze appartementen zijn eind 2021 opgeleverd.



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 complexen zijn inmiddels gerealiseerd of in aanbouw. Er zijn momenteel nog enkele (dure) appartementen beschikbaar.



Buitengoed De Nieuwe Warande (Oostkamer)

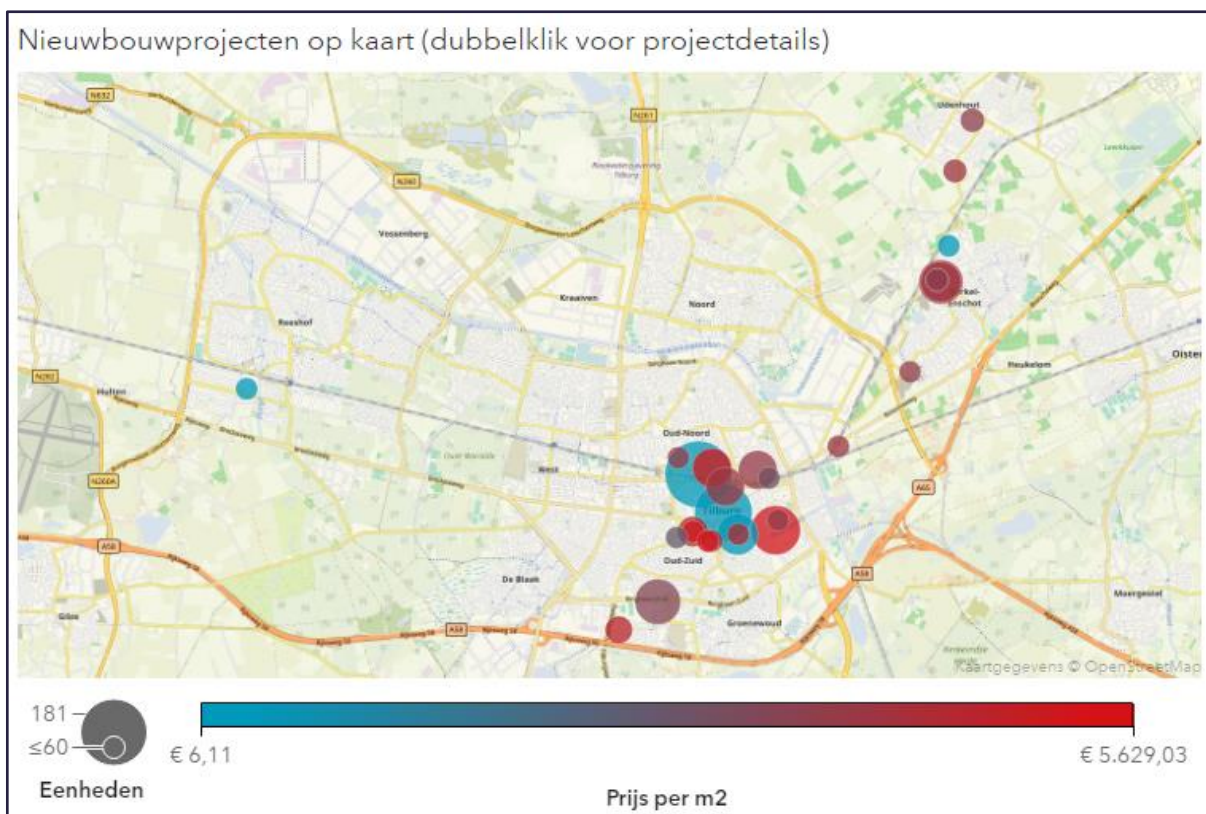
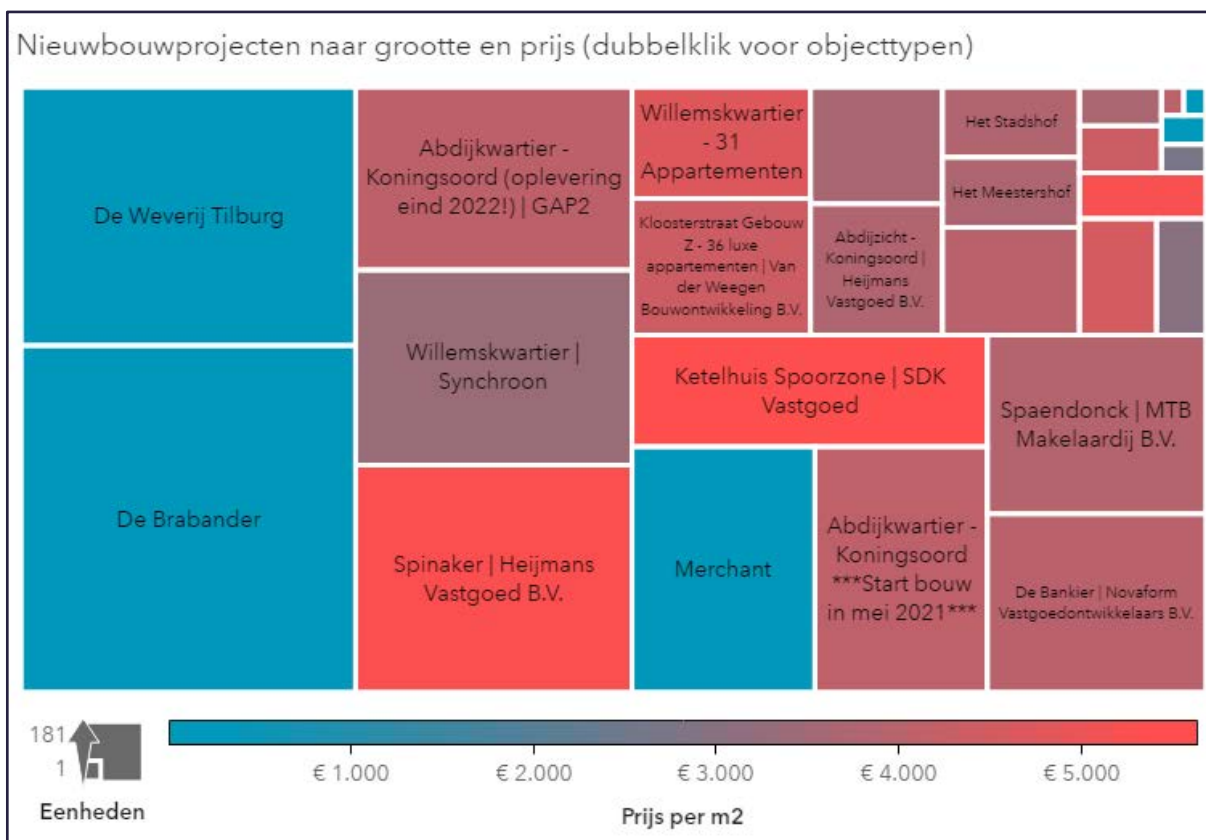
Aan de rand van Tilburg Noord, ten westen van Berkel-Enschot en ten zuiden van Udenhout ligt Buitengoed De Nieuwe Warande. Hier worden circa 165 bouwkavels ontwikkeld voor vrijstaande woningen. De locatie wordt ruim opgezet met veel groen. Qua architectuur zijn er veel mogelijkheden. Op een groot deel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

De verwachting is dat in de loop van 2023 fase 4A zal worden opgestart, deze fase bestaat uit 5 bouwkavels.



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. Een aantal grote nieuwbouwproject (blauw) betreft enkel huurwoningen.



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

Marktomstandigheden

Zoals hierboven reeds vermeld zijn de marktomstandigheden het afgelopen jaar behoorlijk veranderd. Door de gestegen hypotheekrente is het afsluiten van een nieuwe hypotheek een stuk minder aantrekkelijk geworden. Om de invloed van deze stijging inzichtelijk te maken heeft Van de Water Hypotheken de invloed van de gestegen hypotheekrente op de maandlasten en de leencapaciteit in kaart gebracht. Dit overzicht treft u aan in de bijlage.

Door de gestegen hypotheekrente verhuizen er minder consumenten waardoor er meer woningen te koop staan, de prijzen dalen en er veel minder overboden wordt. Bij nieuwbouw zien we dat minder consumenten de stap aan durven omdat ze nieuwbouwwoningen nauwelijks in prijs zijn gedaald. Daarnaast is er onzekerheid wat de huidige woning over 2 á 3 jaar, wanneer de nieuwe woning klaar is, zal opbrengen. Om het stilvallen van toekomstige nieuwbouwprojecten te voorkomen is het van belang dat v.o.n.-prijzen dalen om consumenten over de streep te halen. Hierbij merken wij bij huidige projecten dat het opzoeken van de bovenkant van de v.o.n.-prijzen tot gevolg kan hebben dat er niet tot nauwelijks verkocht wordt. Doordat de inflatie en hypotheekrente de laatste maanden iets gedaald is merken wij langzaam dat consumenten weer meer durven. Deze daling dient zich echter voort te zetten om nieuwbouw aantrekkelijk en betaalbaar te houden.

Concurrerende projecten

Momenteel is er slechts één nieuwbouwproject te koop in Berkel-Enschot namelijk Abdijkwartier. In Abdijkwartier zijn momenteel nog 2 woningen beschikbaar. Het gebied Koningsoord kan zeker onderscheidend genoemd worden ten opzicht van de 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 opgesteld zoals is weergegeven in de tabel op de volgende pagina. Sinds onze laatste waardering in februari 2021, zijn de prijzen eerst ruim een jaar gestegen, waarna ze sinds de zomer van 2022 langzaam zijn gedaald. Onze prijsstelling betreffen realistische en haalbare in de huidige markt. De ontwikkeling van de inflatie en hypotheekrente zal van invloed zijn of deze prijzen bij een startverkoop nog marktconform zijn.

Waardering woningprogramma Koningsoord

Van de Water Makelaars

01-01-2023

Omschrijving	Gemiddeld perceel	Woonoppervlakte gbo	Gemiddelde koopsom v.o.n.
Rijwoning (tussen)	160	118	€ 385.000,00
Rijwoning (hoek)	220	118	€ 425.000,00
Semi bungalow/Patiowoning	240	120	€ 475.000,00
Tweekapper klein	245	125	€ 455.000,00
Tweekapper groot	300	160	€ 585.000,00
Vrijstaand klein	410	165	€ 625.000,00
Vrijstaand groot	530	165	€ 675.000,00

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	€ 245.000,00
Vrije sector koop boven WC	n.v.t.	85	€ 375.000,00
Vrije sector koop boven WC	n.v.t.	100	€ 440.000,00
Middelduur deelgebieden	n.v.t.	95	€ 430.000,00
Duur deelgebieden	n.v.t.	120	€ 540.000,00

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 en februari 2021. 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.

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 100 m² van € 200,-- tot € 210,- per vierkante meter (vvo) per jaar marktconform. Voor winkels vanaf 100 m² tot 250 m² achten wij € 165,-- tot € 185,- per vierkante (vvo) meter per jaar marktconform en voor de grotere winkels vanaf 250 m² € 150,-- tot € 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 geringe 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 aanvangsrendementen van circa 7,50% tot 8% 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 € 165,-- en € 185,-- per vierkante meter (vvo), per jaar marktconform.

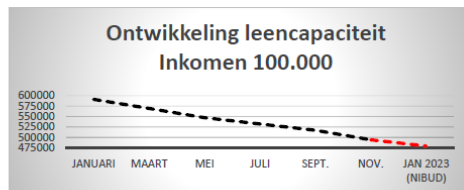
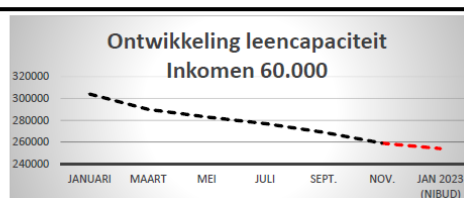
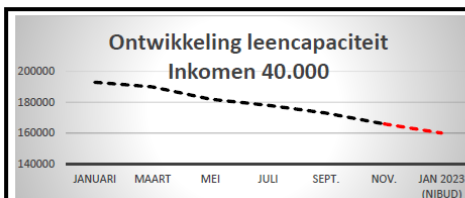
Bruto aanvangsrendementen zijn afhankelijk van een aantal aspecten van het onroerend goed. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om locatie en afwerking, maar ook voorwaarden in eventueel lopende huurcontracten. Wij achten op onderhavige locatie bruto aanvangsrendementen van circa 6% tot 6,5% reëel, dit is exclusief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

V. Bijlage

Gevolgen leencapaciteit en maandlasten door gestegen hypotheekrente. Sinds november is de hypotheekrente ongeveer gelijk gebleven.

Leencapaciteit op basis van inkomen versus: rente% / aflosvorm / woonquote

Gevolgen rente ontwikkeling januari 2022 tot en met november 2022								Oplossing: deel aflossvrij? lagere woonquote, dus :{		Gevolgen aanpassen woonquote door NIBUD per 1 januari 2023		
Maand:	januari	maart	mei	juli	sept	november	november	4,90%	max hyp.	jan-23	max hyp.	max hyp.
Rente:	1,51%	2,51%	3,51%	4,01%	4,25%	4,90%	t.o.v.	ann. i.c.m. 100K	t.o.v.	4,90%	t.o.v.	t.o.v.
Hypotheekvorm:	100% ann.	100% ann.	100% ann.	100% ann.	100% ann.	100% ann.	januari	aflossingsvrij	100% ann.	100% ann.	nov-22	jan-22
Inkomen												
40.000	max. hypotheek	193.000	190.000	182.000	178.000	173.000	166.000	130.000	-36.000	160.000	-6.000	-33.000
	woonquote	20%					26,50%			25,50%		
	maandlast	€ 666					€ 883			€ 850		+ 184
60.000	max. hypotheek	304.000	290.000	283.000	277.000	269.000	259.000	225.000	-34.000	254.000	-5.000	-50.000
	woonquote	21%					27,50%			27,00%		
	maandlast	€ 1.050					€ 1.375			€ 1.350		+ 300
80.000	max. hypotheek	453.000	438.000	415.000	405.000	393.000	383.000	350.000	-33.000	371.000	-12.000	-82.000
	woonquote	23,50%					30%			29,50%		
	maandlast	€ 1.566					€ 2.033			€ 1.967		+ 401
100.000	max. hypotheek	591.000	569.000	547.000	532.000	517.000	494.000	463.000	-31.000	479.000	-15.000	-112.000
	woonquote	24,50%					31,50%			30,50%		
	maandlast	€ 2.041					€ 2.625			€ 2.542		+ 501



Actuele rentestand per 1 november 2022		
LTV	NHG	100%
10 jaar vast	4,45%	4,90%
20 jaar vast	4,65%	5,10%
annuïteit min 0,1% / aflossingsvrij plus 0,1%		

Opgesteld door :

Van de Water Hypotheken

VAN DE WATER

MEMO

Aan: Heijmans, Buddy Schreurs
Van: Stec groep, Erik de Leve
Datum: 20 februari 2023
Onderwerp: Vastgoed- en grondwaarde programma Koningsoord

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 € 69,5 miljoen, inclusief de grondwaarde van de patiowoningen. De 466 eengezinswoningen (inclusief 34 sociale huurwoningen, inclusief de patiowoningen) hebben een grondwaarde van € 44,9 miljoen. De marktappartementen hebben een grondwaarde van € 12,1 miljoen en die in de sociale huursector circa €0,9 miljoen. Ten opzichte van ons vorige rapport (2021) valt dit lager uit. In dit rapport wordt voor de sociale huurappartementen met een stapelingsfactor van 0,9 gerekend, net als in 2021. De circa 11.200 m² bvo aan winkeloppervlak heeft een grondwaarde van € 11,5 miljoen, deze valt lager uit dan in 2021. Op basis van het rapport van Van de Water is er in deze actualisatie een hogere 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	€ 44,5
Eengezinswoningen sociaal*	34 stuks	€ 0,4
Appartementen markt	188 stuks	€ 12,1
Appartementen sociaal*	72 stuks	€ 0,9
Totaal woningen	726 stuks	€ 57,9
Winkels	11.230 m ² bvo	€ 11,5
Totale grondwaarde		€ 69,5

Bron: Stec Groep 2023. Bedragen markt woningen afgerond op honderdtallen.

* grondwaarde sociale huurwoningen is meegenomen obv laagste tarief van gemeente uit het grondprijsbeleid. Volgens WWS-puntentelling komen de sociale huurwoningen echter ruim boven de huurprijsklasse van het laagste segment. Afhankelijk van het percentage maximaal redelijk zal de verhuurder (woningcorporatie) een huur vragen tot gemiddeld 70% van het maximaal redelijke. Dan ligt de huurprijs van de kleinste sociale huurwoning net op of boven die van de laagste klassen van het gemeentelijk grondprijsbeleid. Het is aan gemeente welke grondprijs wordt gerekend.

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	€ 385.000	€ 228.900	€ 89.300	€ 11.067.100
Hoekwoning	76	118	155	€ 425.000	€ 228.900	€ 122.300	€ 9.295.500
Semi bungalow/patio	34	120	135	€ 475.000	€ 313.900	€ 78.600	€ 2.673.700
2 [^] 1 Kap klein	38	125	181	€ 455.000	€ 319.300	€ 56.700	€ 2.154.300
2 [^] 1 Kap groot	80	160	232	€ 585.000	€ 408.800	€ 74.700	€ 5.977.200
Vrijstaand klein	39	165	220	€ 625.000	€ 371.300	€ 145.200	€ 5.663.000
Vrijstaand groot	41	165	220	€ 675.000	€ 371.300	€ 186.500	€ 7.647.700
Sociale huur	34	95 m ²	130 m ²			€ 13.000	€ 442.600
Totaal	466						€ 44.921.100

Bron: Stec Groep 2023. Bedragen marktwoningen afgerond op € 100.

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				13.000	€ 781.000
App. koop op wc + pp maaiveld	53	85 m ²		€ 375.000	€ 262.900	€ 47.000	€ 2.489.400
App. duur koop op wc + pp maaiveld	13	100 m ²		€ 440.000	€ 306.300	€ 57.300	€ 745.300
App. soc. huur dg + pp maaiveld	12	71 m ²				€ 11.700	€ 140.600
App. middelduur in deelgebieden + pp maaiveld	62	95 m ²		€ 430.000	€ 292.700	€ 62.700	€ 3.887.100
App. duur in dg + pp half verdiept	60	120 m ²		€ 540.000	€ 363.700	€ 82.600	€ 4.954.700
Totaal	260						€ 12.998.100

Bron: Stec Groep 2023. Bedragen marktwoningen afgerond op € 100.

Als bronnen zijn onder meer gehanteerd:

- Update waardering v.o.n.-prijzen Koningsoord, Berkel-Enschot, februari 2023 Van de Water
- Bouwkostenkompas, 2023
- Kader Grondprijzen 2023, 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 grondprijnsbeleid.

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, februari 2023) . 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	Stichtings- kosten	Grondwaarde
<100m²	790 m²	730 m²	€ 205	7,80%	€ 1.918.600	€ 1.105.600	€ 813.000
100-250m²	3.360 m²	3.105 m²	€ 175	7,80%	€ 6.966.300	€ 4.702.500	€ 2.263.900
>250m²	1.255 m²	1.160 m²	€ 163	7,80%	€ 2.416.700	€ 1.756.400	€ 660.200
Supermarkt	5.400 m²	4.995 m²	€ 175	6,50%	€ 13.448.100	€ 5.815.600	€ 7.632.500
Horeca	245 m²	225 m²	€ 163	7,50%	€ 487.500	€ 342.900	€ 144.600
Dienstverlening	60 m²	55 m²	€ 143	7,50%	€ 104.500	€ 84.000	€ 20.500
Om niet*	120 m²					€ 167.900	€ -167.900
Totaal	11.230 m²	10.270 m²			€ 25.341.700	€ 13.807.000	€ 11.534.700

Bron: Stec Groep 2022. Bedragen afgerond op € 100.*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.