

Gemeente Heiloo
De heer M. Stijkel
Postbus 1
850 AA Heiloo

Heemstede, 6 januari 2024

Betreft: Marktontwikkeling.

Geachte heer Stijkel,

September jl. hebben wij een taxatierapport betreffende de inbrengwaarde van het plangebied Zuiderloo opgesteld. Tevens is er een taxatierapport opgesteld inzake de residuele grondwaarde van het beoogde programma binnen dit gebied. Beide taxatierapporten hebben als peildatum 1 juli 2023. U heeft gevraagd of er tussen heden (dagtekening van deze brief) en de peildatum sprake is geweest van een gewijzigde markt, waarmee de getaxeerde waardes niet meer actueel zouden zijn.

Wij hebben een analyse gemaakt op basis van de data die beschikbaar is binnen de NVM/Brainbay, het betreft een analyse van nieuwbouw over het derde kwartaal van 2023 over heel Nederland, deze rapportage zenden we bijgaand mee. Er is ten tijde van het schrijven van deze brief nog geen analyse van nieuwbouw over het vierde kwartaal van 2023 beschikbaar.

Uit de analyse blijkt dat er weinig nieuw aanbod op de markt komt en dat de verkoop van nieuwbouw moeizaam verloopt, al zit de verkoop sinds het tweede kwartaal van 2023 in de lift. Verder blijkt dat de verkoopprijzen van nieuwbouwwoningen in genoemde periode relatief stabiel zijn gebleven.

De transactieprijs per m² voor bestaande woningen in Heiloo laat in het derde kwartaal van 2023 een stijging van 4,4 % zien, de transactieprijs laat een stijging van 6,6% zien. Hierbij moet in ogenschouw worden genomen dat deze prijzen zijn gebaseerd op een relatief klein aantal transacties (te weten 78). Dit maakt dat enkele bijzondere transacties relatief veel invloed hebben op de cijfers. Zo zijn er in de genoemde periode opvallend veel 2-onder-1-kapwoningen verkocht; 18 ten opzichte van 14 over beide voorgaande kwartalen. Ook verschilt de prijsontwikkeling per woningcategorie aanzienlijk: de transactiepreisen voor hoekwoningen is tegenomen met 14%, die van de 2-onder-1-kapwoningen is afgenomen, met -2%. Ook hier moet opgemerkt worden dat er nog geen rapportage over het vierde kwartaal beschikbaar is.

Er kan dan ook geconcludeerd worden dat er, op basis van de marktgegevens van transacties van bestaande woningen in Heiloo, sprake is van een stijging van de transactiepreisen. Het marktoverzicht van Heiloo 3^e kwartaal 2023 zenden we tevens in de bijlage mee.

We hebben gekeken naar de verkoop- en vraagprijzen van nieuwbouwwoningen binnen de gemeente Heiloo die recent zijn verkocht. Hieruit blijkt dat de vraagprijzen per m2 van het nieuwbouw project Groots zich in een vergelijkbare bandbreedte bevinden als de door ons gehanteerde waardes per m2. In december 2023 zijn er nog een viertal vrijstaande nieuwbouwwoningen in het plan Liguster afgemeld, deze woningen zijn verkocht tegen de vraagprijs.

Wij concluderen dat de transactieprijzen van bestaande woningen binnen Heiloo een (lichte) prijsstijging indiceren. Uit het landelijke beeld van transactieprijzen en nieuwbouw blijkt echter dat deze in het derde kwartaal ongewijzigd zijn gebleven. Uit de marktcijfers van nieuwbouw in Heiloo komt een gelijk beeld naar voren.

Ten aanzien van de getaxeerde complexwaarde merken wij het volgend op. De complexwaarde is getaxeerd op basis van referentietransacties van gronden met een ontwikkelpotentie. De prijsontwikkeling van dergelijke gronden volgt de woningmarkt met een aanzienlijke vertraging. De prijzen komen tot stand door aanzienlijk meer factoren dan de thans geldende woningwaarde. Taxateur heeft geen marktontwikkeling gezien waarbij de gronden met een ontwikkelpotentie significant is gewijzigd. Taxateur heeft in en om Heiloo gezocht naar relevante referenties, hij heeft deze niet gevonden.

Al met al concluderen wij dan ook dat er geen aanleiding is om op basis van de marktontwikkeling het taxatierapport aan te passen. Mocht er al sprake zijn van een prijs/waardewijziging dan valt deze binnen de geldende taxatieonzekerheid.

In het vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



Tiede de Boer
Rentmeester NVR en Beëdigd NVM taxateur

Bijlage:

- Analyse nieuwbouw 3^e kwartaal 2023
- Marktoverzicht Heiloo 3^e kwartaal 2023