

Sopar Makelaars o.g. b.v.
Nieuwstraat 74-78, 1441 CN Purmerend
Telefoon: 0299-420097; Fax: 0299-434409
E-mail: info@sopar.nl - Internet: www.sopar.nl
K.v.K.: Noordwest-Holland 36004715
BTW nummer: 8117.25.807.B.01
Bankrekening: ING Bank: 65.24.57.525
IBAN: NL16INGB0652457525
BIC: INGBNL2A
Makelaars leden NVM en MVA:
M.G.A. Jonk, P.J.J. Visser, J. Kuperus,
M. van Rijn, J.J.H. Velkers



vastgoedcert
gecertificeerd

Inveniam plan & gebiedsontwikkeling b.v.
t.a.v. de heren B. Ophoff & R. van Es
Oostwal 171
5341 KM Oss

Purmerend, 18-9-2014

Betreft: Marktverkenning woningbehoefte Middellie
Plan: Bufferwoningen Middellie

Geachte heren Ophoff en Van Es,

Hierna volgt mijn marktonderzoek naar de woningbehoefte in Middellie. Bij mijn onderzoek maak ik gebruik van de "Funda Marktverkenner". Om de resultaten van die onderzoek goed te kunnen interpreteren dient vooraf goed te worden begrepen wat de basis en oorsprong van de "Funda Marktverkenner" is. Dit systeem is een anonieme database welke 1 op 1 gekoppeld is aan het zoekgedrag van geïnteresseerden op Funda.nl. Omdat aantoonbaar 90% van de koper zich voorafgaand aan de aankoop eerst oriënteert op Funda.nl is de betrouwbaarheid van deze onderzoeksresultaten bijzonder hoog en ook zonder tussenkomst van een mensenhand tot stand gekomen. Binnen de onderzoeksomgeving kan ik selecteren op "alle zoekers" of "specifieke zoekers". Bij "alle zoekers" wordt slechts gekeken naar iedereen die ooit het woord middellie in een zoekfunctie gebruikte en kort op panden in Middellie keek. Bij "specifieke zoekers" is uitsluitend gekeken naar zoekers die eigen zoekprofielen aanmaakten op Funda.nl waarbij Middellie als gewenst woonadres werd gekozen. Tevens is bij deze groep de eis dat ze minimaal enkele malen een brochure van concreet te koop staande objecten downloaden, doorklikken naar de Makelaarspagina van die panden in Middellie en minimaal enkele malen per week dit zoekgedrag vertonen. Uitgangspunt bij dit onderzoek was zoals u zult begrijpen uitsluitend "specifieke zoekers", om tot een zo juist mogelijk beeld te komen. Anders was het ook niet mogelijk geweest om dermate specifieke data te leveren van de zoekgegevens van de gemeten kandidaten.

Aanleiding van dit onderzoek:

De bouwlocatie in Middellie is aangewezen als ontwikkellocatie voor Middellie. Conform opgave door Inveniam is de Gemeenteraad hiermee akkoord en heeft men besloten om voor deze locatie een globaal Bestemmingsplan op te stellen. Onderdeel van dit plan is het vaststellen van het nut en de noodzaak van de daadwerkelijke woonbehoefte in Middellie.

Globale inventarisatie op basis van ingeschreven woningzoekenden bij ons kantoor:

Momenteel zijn bij Sopar Makelaars 675 mensen ingeschreven die graag op de hoogte willen worden gehouden voor nieuwbouwplannen in de gehele gemeente Zeevang. Dit zijn mensen in alle prijsklassen en typen woningen.

Natuurlijk willen die mensen niet allemaal in Middelie wonen. Daarom is dit getal nader verkend door gebruik te maken van de bij ons bekende geanonimiseerde zoekprofielen van serieuze zoekers, welke zich op Funda.nl met al hun woonwensen anonimiseerde kenbaar hebben gemaakt. Hierbij is uiteraard onderscheid gemaakt naar mensen die zo nu en dan eens kijken op Funda.nl en naar mensen die met regelmaat checken of er een woning naar hun gading in het zoekgebied te koop komt, of zij die zelfs een specifiek zoekprofiel op Funda achter laten.

Naast de specifieke aantallen mensen die zoeken in Middelie en de woningen die te koop staan in Middelie, houden wij rekening met de individuele zoekwensen van al deze mensen.

Google Maps luchtfoto van het plangebied:

Het plangebied onderscheidt zich van de omgeving door het dorps karakter met fraaie vergezichten en ligging nabij regionale verzorgingsgebieden zoals Edam-Volendam, Purmerend en Hoorn.



Toelichting bij kaart en staafdiagram 1:

Onderstaande kaart geeft de Funda zoeklocatie aan voor het gebied Middelie met het aantal serieuze zoeker, het aantal koopwoningen en de recent verkochte woningen. Het gaat hier om de volgende getallen:

- | | |
|--|-----------|
| • Aantal serieuze woningzoekers: | 384 |
| • Aantal beschikbare koopwoningen (per datum rapportage): | 14 |
| • Aantal recent (de afgelopen 365 dagen) verkochte woningen: | 3 |
| • Verdeling prijsklassen en aantallen geïnteresseerden: | Zie tabel |

Toelichting bij kaart en staafdiagram 2:

- 258 mensen zoeken een eengezinswoning, terwijl het aanbod slechts 3 is
- 36 mensen zoeken een Herenhuis, Landhuis of Villa, terwijl het aanbod daarvan slechts 1 is.
- 37 mensen zoeken een woonboerderij, terwijl het aanbod daarvan 7 is.
- Het aantal kamers (slaapkamers en woonkamer) ligt tussen de 4 en 8.
- Het gewenste woonoppervlakte in vierkante meters GBO gemeten volgens de NEN 2580 ligt minimaal op 100 m2 en maximaal op 250 m2 GBO.

9

Kaart en staafdiagram 1:

18-9-2014

Marktverkenner [funda desk]

Marktverkenner

Koop Middelle

Serieuze zoekers

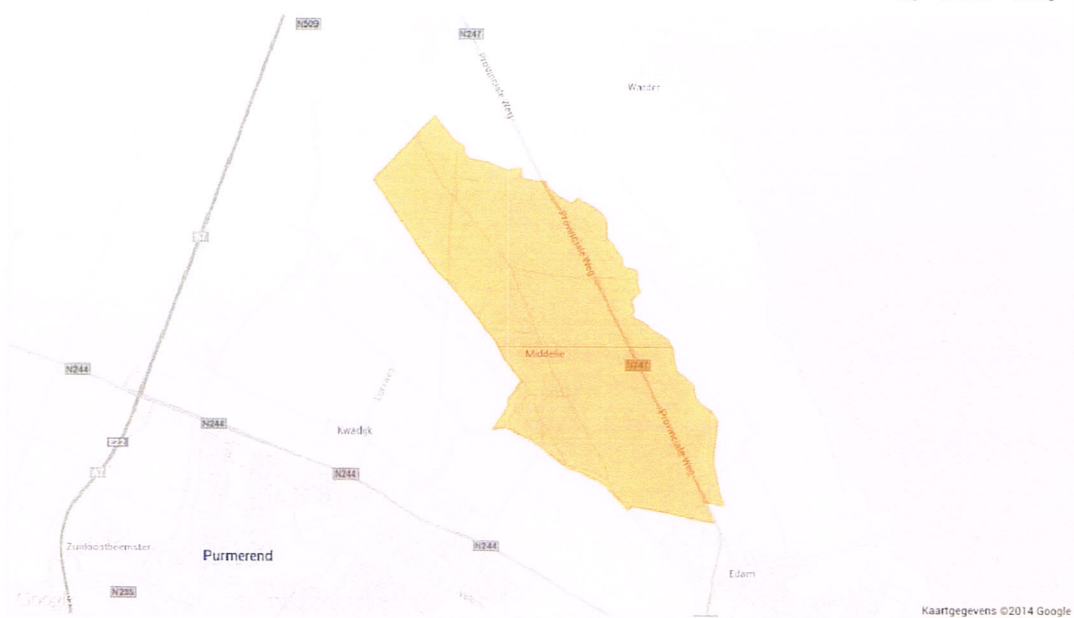
€ 0 - € 2.000.000

384 serieuze zoekers

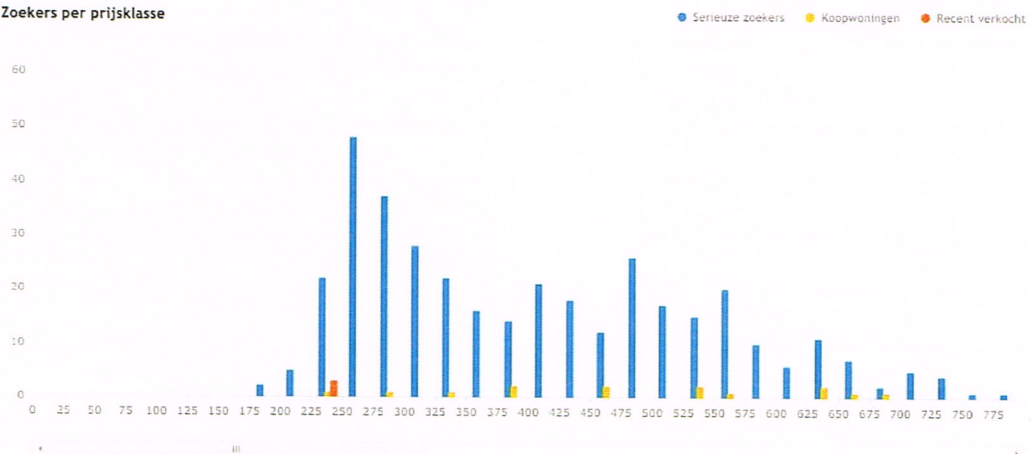
14 koopwoningen

3 recent verkocht

Interesse per buurt



Zoekers per prijsklasse



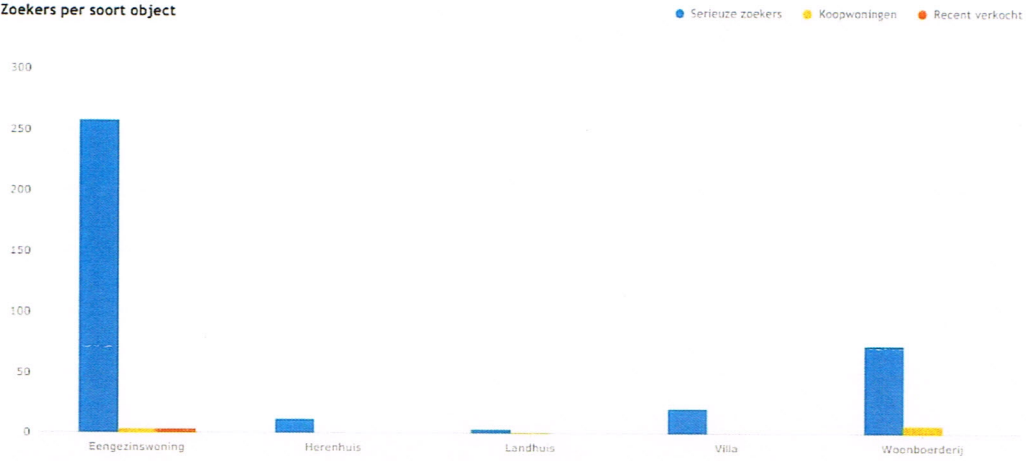
Q

Kaart en staafdiagram 2:

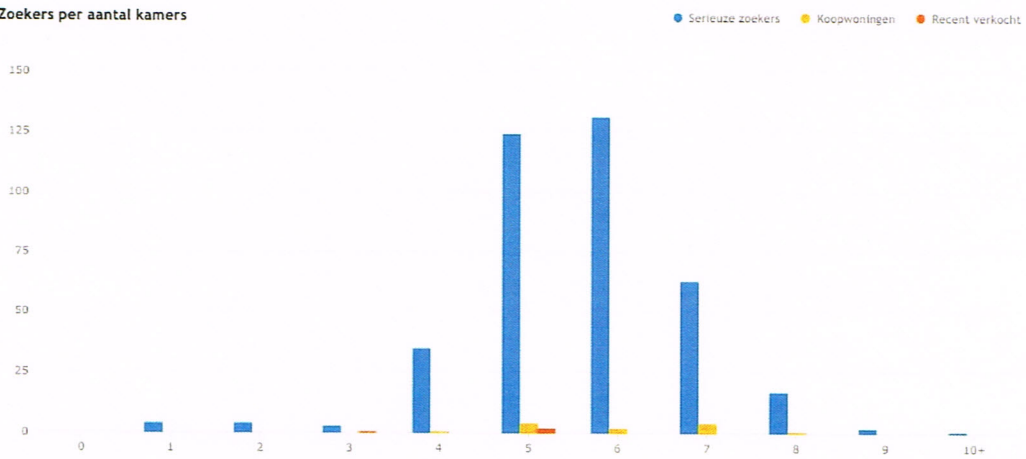
18-9-2014

Markverkenner [funda desk]

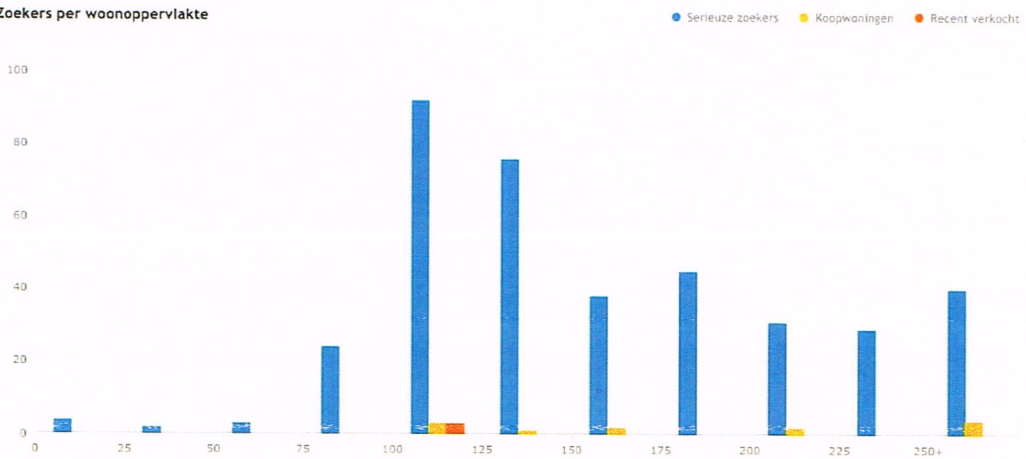
zoekers per soort object



zoekers per aantal kamers



zoekers per woonoppervlakte



(Handwritten signature)

Conclusie:

Uit de grafieken en de bijbehorende cijfermatige analyse valt meteen op dat de vraag vrijwel niet aansluit bij het aanbod in de bestande woningmarkt. Vaak ligt dit tegenwoordig in het feit dat kopers niet meer bereid zijn te investeren in zgn. 2e-, of 3e hands onroerend goed. De financierbaarheid speelt daarbij ook een prominente rol van betekenis. Zo zijn verbouwingen aan bestaand onroerend goed vaak niet of nog maar heel moeilijk mee te financieren bij de aankoop van een woning, terwijl het betaande onroerend goed nog wel maximaal geprijsd is. Uit de grafieken blijkt ook dat er een evenwichtige vraag naar vrijwel het gehele spectrum van de onroerendgoedmarkt is in Middelie. Het zwaartepunt projecteert zich echter op de gezinswoningen en woonboerderijen.

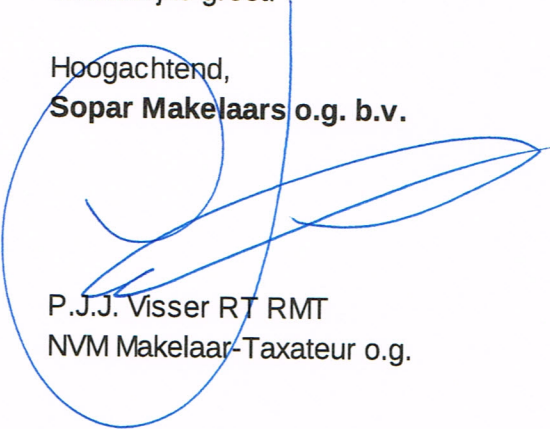
Met dit onderzoek is aangetoond dat de behoefte aan woningbouw in Middelie groot is en het aanbod aan vooral gezinswoningen ver beneden peil is met een factor 384 : 14. Dit betekent dat de druk op de woningmarkt in Middelie hoog is met het oog op gezinshuizen.

Deze woningbehoefte kan worden vervuld met de beoogde 36 woningen zoals vermeld in het bijgevoegde woningprogramma. Toch blijft ook hier de juiste prijsstelling de basis van het succes.

Ik vertrouw erop u hiermee thans voldoende te hebben geïnformeerd en teken met vriendelijke groet.

Hoogachtend,

Sopar Makelaars o.g. b.v.



P.J.J. Visser RT RMT
NVM Makelaar-Taxateur o.g.



Programma:

- 14 EG woningen
- 12 Tweekappers (ca. 235m²)
- 10 Vrijstaande woningen (ca. 340m²)
- 36 woningen

Stedenbouwkundige schets - bufferwoningen
36 woningen *Middelie*

Schets RVE
24-02-2014