

Woningmarktanalyse - Zoeterwoude-Dorp

September 2022



Henny van Leeuwen

Rijnstaete Makelaardij

Register-Makelaar & Register-Taxateur

Jaap van Oostrum

De Leeuw Makelaardij

Register-Makelaar & Nieuwbouwspecialist

Beste Lorenz,

Naar aanleiding van de mail van donderdag 4 augustus doen wij je onderstaand het gevraagde toekomen.

Wij ontvangen graag marktgegevens inzake vraag en aanbod, transacties, woningcategorieën e.d. wat als onderbouwing kan dienen voor de woonbehoefte in de gemeente Zoeterwoude-Dorp. Dit in combinatie met de woonvisie van de gemeente Zoeterwoude en de regionale vraag en aanpak.

Het beoogde plan Weidelaan bestaat totaal uit 23 woningen, waaronder 5 sociale huur eengezinswoningen, 7 vrijstaande woningen, 6 half-vrijstaande woningen en 4 twee-onder-een-kapwoningen.

Uit de hierna opgemaakte bijlagen komen wij tot de conclusie dat het bovengenoemde plan prima aansluit bij de vraag uit de markt. Je kan opmaken dat er behoefte is aan betaalbare woningen, maar ook is er vraag naar grotere luxe woningen. Dit om de doorstroming op gang te brengen. Zodat de eigenaren van kleine betaalbare gezinswoningen een stap te kunnen laten maken en zo in hun eigen gemeente kunnen blijven wonen. Daarbij wordt dan tevens invulling gegeven aan de krappe markt van betaalbare woningen.

De woningmarkt is een uiterst dynamische markt, dit is dan ook een flexibel document zodat er tijdig kan worden ingespeeld op de actuele marktontwikkelingen.

Met vriendelijke groet,

Henny van Leeuwen

Rijnstaete Makelaardij
Register-Makelaar & Register-Taxateur

Jaap van Oostrum

De Leeuw Makelaardij
Register-Makelaar & Nieuwbouwspecialist

Over Zoeterwoude-Dorp

Zoeterwoude-Dorp heeft afgerond een totale oppervlakte van 132 hectare, waarvan 127 land en 5 water (100 hectare is 1 km²). De gemiddelde dichtheid van adressen is 634 adressen per km². Er wonen 1.860 huishoudens in Zoeterwoude-Dorp en vormt samen met Zoeterwoude-Rijndijk de gemeente Zoeterwoude.

"De kleinste gemeente van Zuid-Holland ligt er mooi bij". En dan bedoelt de burgemeester Fred van Trigt te zeggen, dat hij en de inwoners er trots op zijn als kleinste gemeente zelfstandig te zijn. Die zelfstandigheid wordt mede bewerkstelligd door het afgelopen jaren realiseren van, voor het merendeel, kleinere woningbouwprojecten, voorzieningen waaronder, voor de jongsten een nieuwe brede school, voor ouderen een nieuw verzorgingstehuis en voor alle leeftijden een nieuwe grote supermarkt, sportaccommodaties, etc. Door gebrek aan deze faciliteiten fuseren kleine dorpen vaak tot een grote gemeente, waardoor die individuele dorpen 'leeglopen'. Alleen de oudsten blijven achter. Het worden 'slaapdorpen'. Dit geldt niet voor Zoeterwoude!

Woningbouw in combinatie met genoemde faciliteiten en ook de goede infrastructuur, denk daarbij ook aan de nieuwe Rijnlandroute, is voor veel jonge gezinnen reden om in het groene en sociale Zoeterwoude middenin de randstad te willen wonen. En woont men eenmaal in Zoeterwoude, met name in Zoeterwoude-dorp, dan loop je het risico dat je niet meer weg wilt.

Woningen zijn daarvoor onmisbaar, bestaande woningen van ouderen die naar het verzorgingstehuis verhuizen en nieuwbouwwoningen voor degenen die op Zoeterwoude-dorp willen blijven wonen en zich een luxere woning kunnen permitteren. Daarom is het van belang dat er ook met regelmaat nieuwe woningen bij komen.

Transacties Zoeterwoude-Dorp

Het aantal transacties bestaande bouw in Zoeterwoude-Dorp bedroeg het eerste half jaar van 2022 totaal 24 woningen, voor nieuwbouw is dit aantal slechts 4 woningen.

Bestaande bouw

Adres	Vraagprijs	Transactie-prijs	Transactie-prijs m2	Looptijd	Soort woning	Woonopp. m2	Bouwperiode
Burgemeester Wapstraat 36	€ 237.000	€ 250.500	€ 3.976	20	Galerijflat	63	1971-1980
Paardebloemweg 11	€ 550.000	€ 591.500	€ 4.694	21	Eengezinswoning	126	1981-1990
Keer-weer 25	€ 689.000	€ 725.205	€ 4.649	23	Herenhuis	156	1971-1980
Burgemeester Wapstraat 40	€ 263.000	€ 300.000	€ 4.839	22	Galerijflat	62	1971-1980
Noordbuurtsehof 44	€ 250.000	€ 290.000	€ 5.179	20	Portiekflat	56	2001-2010
Jan van Banningstraat 7	€ 359.000	€ 371.234	€ 5.459	24	Eengezinswoning	68	1945-1959
Woudevort 2	€ 215.000	€ 251.250	€ 7.179	25	Benedenwoning	35	2011-2020
Korte Miening 15	€ 850.000	€ 860.000	€ 3.945	25	Herenhuis	218	1991-2000
Commandeurshof 28	€ 400.000	€ 431.000	€ 4.144	34	Eengezinswoning	104	1960-1970
Burgemeester van Outerensstraat 23	€ 615.000	€ 605.000	€ 4.144	22	Herenhuis	146	1971-1980
Pinksterbloemlaan 118	€ 295.000	€ 320.000	€ 4.638	24	Galerijflat	69	1991-2000
Boterbloemlaan 37	€ 725.000	-	-	68	Eengezinswoning	186	1991-2000
Burgemeester Wapstraat 24	€ 250.000	€ 276.000	€ 4.381	23	Galerijflat	63	1971-1980
Kievit 25	€ 479.500	€ 479.500	€ 3.806	15	Eengezinswoning	126	1971-1980
Stompwijkseweg 11 H	€ 479.000	€ 479.000	€ 4.239	4	Bovenwoning	113	2001-2010
Gans 12	€ 475.000	€ 495.555	€ 3.842	15	Eengezinswoning	129	1971-1980
Stompwijkseweg 12	€ 650.000	€ 659.000	€ 5.492	98	Villa	120	1971-1980
van Swietenstraat 19	€ 450.000	€ 485.000	€ 4.076	15	Eengezinswoning	119	1960-1970
Noordbuurtseweg 41 a	€ 350.000	€ 385.000	€ 4.583	41	Eengezinswoning	84	1500-1905
Ambachtsherenweg 63	€ 499.000	€ 472.500	€ 4.038	58	Eengezinswoning	117	1960-1970
Burgemeester van Outerensstraat 9	€ 495.000	€ 522.500	€ 3.579	31	Herenhuis	146	1971-1980
Burgemeester Brandtstraat 14	€ 425.000	€ 465.500	€ 4.194	33	Eengezinswoning	111	1971-1980

Nieuwbouw

Adres	Vraagprijs	Transactieprijs m2	Looptijd	Soort woning	Woonopp. m2
Edelmunt 0 ong	€ 697.500	€ 5.167	14	Eengezinswoning	135
Appelmunt 0 ong	€ 620.250	€ 4.594	47	Eengezinswoning	135
Dille 0 ong	€ 904.450	€ 4.434	31	Eengezinswoning	204
Guldenroede 0 ong	€ 1.454.800	€ 5.639	31	Villa	258

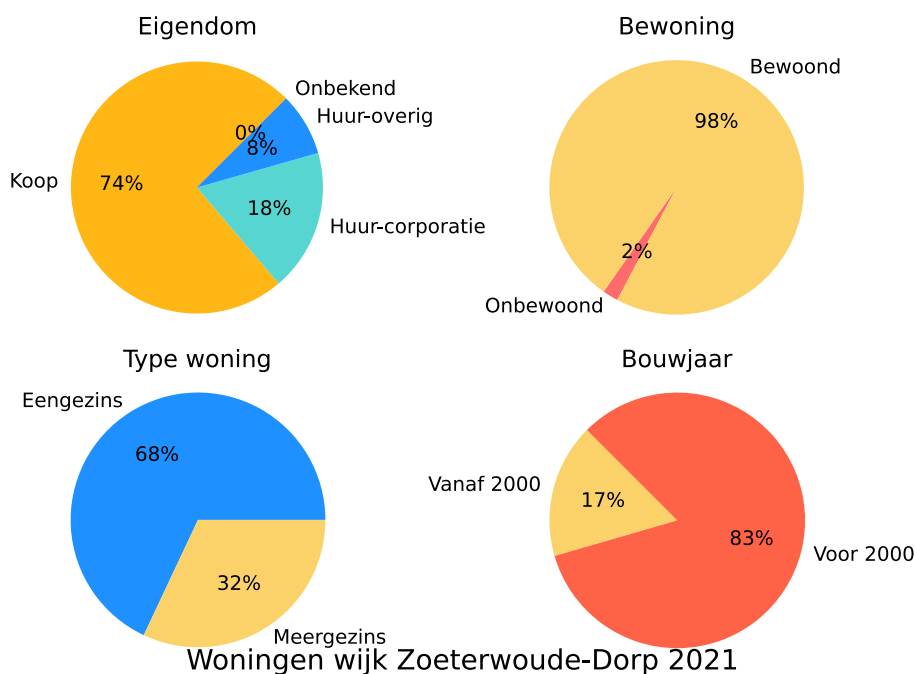
Aanbod Zoeterwoude-Dorp

Het huidige aanbod, met als peildatum 10-8-2022, is totaal 9 woningen, aanbod nieuwbouw is er momenteel niet.

Adres	Vraagprijs	Vraagprijs m2	Soort woning	Woonopp. m2	Bouwperiode
Burgemeester Wapstraat 66	€ 259.000	€ 4.111	Galerijflat	63	1971-1980
Dorpsstraat 3	€ 795.000	€ 5.064	Herenhuis	157	1500-1905
Veldzichtstraat 20	€ 545.000	€ 4.823	Eengezinswoning	113	1960-1970
Pinksterbloemlaan 128	€ 325.000	€ 4.221	Galerijflat	77	1991-2000
Zuidveldt 22	€ 525.000	€ 3.477	Eengezinswoning	151	2001-2010
Kerklaan 3	€ 550.000	€ 6.111	Eengezinswoning	90	1960-1970
Zwaan 2	€ 475.000	€ 3.800	Eengezinswoning	125	1971-1980
Kerklaan 8	€ 225.000	€ 3.516	Benedenwoning	64	1960-1970
Kerklaan 8 A	€ 225.000	€ 4.412	Bovenwoning	51	1960-1970

Woningkenmerken

Zie onderstaande afbeelding met de woningkenmerken in Zoeterwoude-Dorp. Belangrijkste conclusie is dat 83% van het totaal aantal woningen van voor het bouwjaar 2000 zijn. Het bouwjaar van een woning zegt veel over de bouwkwaliteit, maar ook over hoe goed een woning geïsoleerd is. Woningen gebouwd na 2000 kenmerken zich door een goede tot zeer goede isolatie van dak, vloer en gevel en overal HR++ glas (soms triple glas). Op dit moment is 17% van de woningen gebouwd na 2000, de vraag naar duurzaam wonen en de behoefte naar gasloos wonen is bijzonder groot, met name door de recente gasprijs ontwikkelingen. Dit is dan ook één van de voornaamste redenen om in de toekomst duurzame en gasloze nieuwbouwwoningen te ontwikkelen in Zoeterwoude-Dorp.



Bevolkingskenmerken

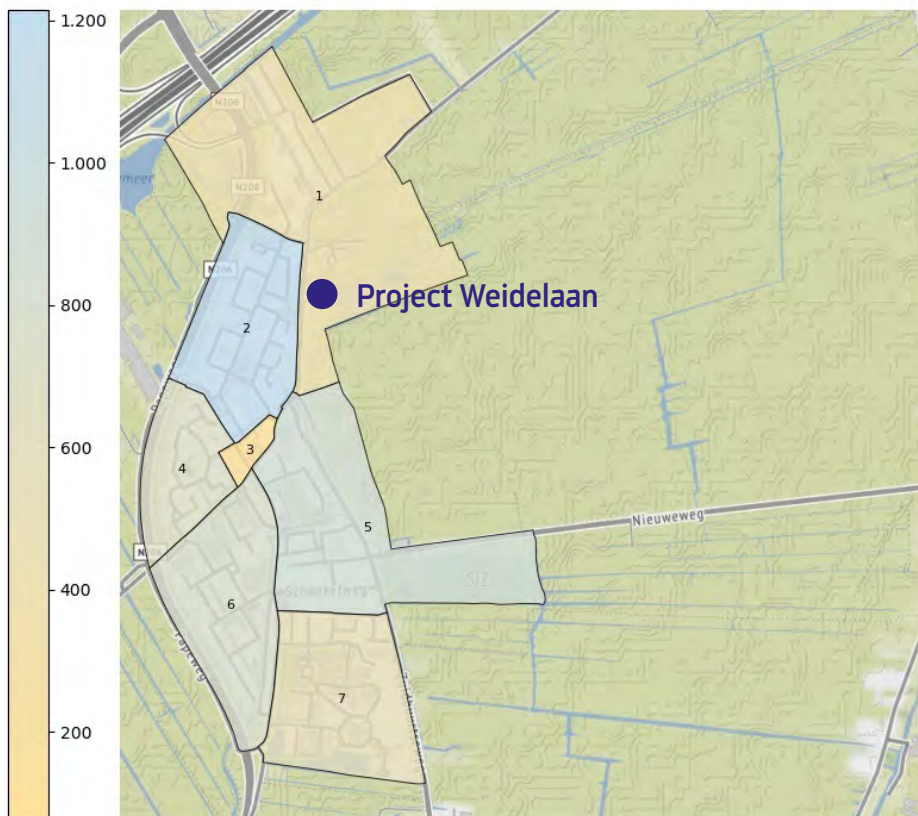
Onderstaande tabel toont de meest recent beschikbare gegevens op het gebied van leeftijden, bevolkingsdichtheid en opleidingsniveau voor de plaats Zoeterwoude-Dorp. Uit de gegevens blijkt dat 52% van de inwoners in een leeftijdsgroep zitten tussen de 25 en 65 jaar. Dit is met name de doelgroep die graag nog een stap willen en kunnen maken naar een nieuwbouwwoning.

Bevolking	Waarde	Eenheid	Jaar
Inwoners	4.565	Aantal	2021
Mannen	2.265	Aantal	2021
Vrouwen	2.295	Aantal	2021
0 tot 15 jaar	610	Aantal	2021
15 tot 25 jaar	520	Aantal	2021
25 tot 45 jaar	915	Aantal	2021
45 tot 65 jaar	1.440	Aantal	2021
65 jaar of ouder	1.080	Aantal	2021
Bevolkingsdichtheid	3.608	Aantal per km ²	2020
Opleidingsniveau laag	930	Aantal	2020
Opleidingsniveau middelbaar	1.510	Aantal	2020
Opleidingsniveau Hoog	1.030	Aantal	2020

De inwonersaantallen worden altijd op vijftallen afgerond, hierdoor kan het voorkomen dat een optelling van subgroepen (zoals inwoners naar geslacht of naar leeftijd) licht afwijkt van het totaal aantal inwoners.

Aantal woningen per wijk - Zoeterwoude

Onderstaande afbeelding toont aan dat er in het gedeelte Dorp Noord (1), waar de ontwikkeling Weidelaan zich bevindt, de minste woningen staan. Om dit wat meer in evenwicht te brengen ten opzichte van andere wijken in Zoeterwoude-Dorp is een ontwikkeling in deze wijk mogelijk gewenst.

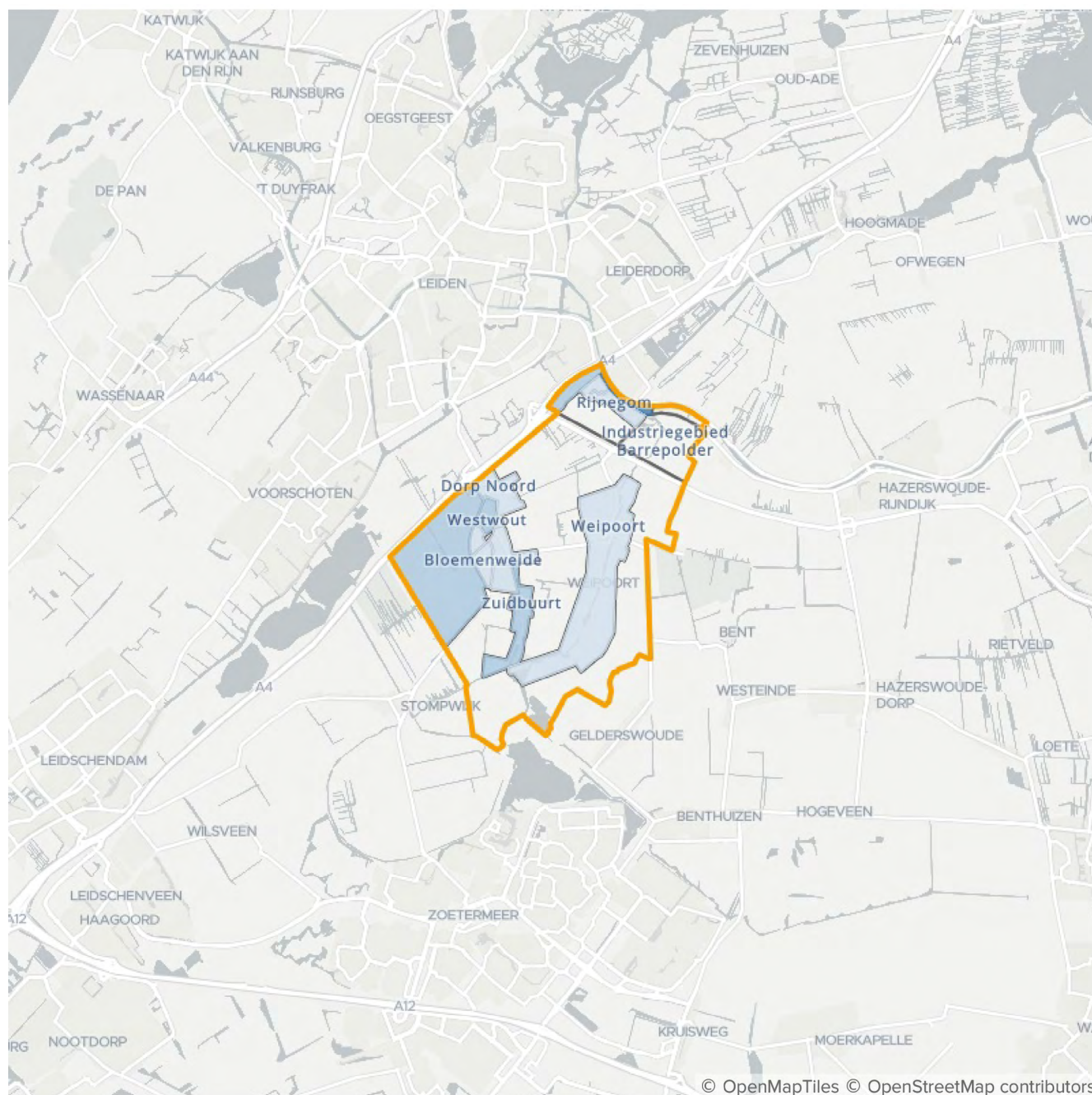


Kaart van de wijk Zoeterwoude-Dorp met het aantal inwoners per buurt in 2021.
© Kaartdata van het CBS & ESRI Nederland, kaartachtergrond van Stamen & OSM.

Kaart van de wijk Zoeterwoude-Dorp met het aantal inwoners per buurt in 2021. De cijfers op de kaart geven de volgende buurten weer: 1: Dorp Noord, 2: Westwout, 3: Dorpskern, 4: Vogelweide, 5: Dorp Zuid, 6: Bloemenweide, 7: Blankaartpark.

Serieuze zoekers per buurt

Op onderstaande kaart zie je hoeveel er de afgelopen 4 maanden gezocht is naar vergelijkbare objecten, woningen en appartementen in de gehele gemeente Zoeterwoude. Hoe donkerder een gebied, hoe meer er gezocht is.



Vraag en aanbod - Gemeente Zoeterwoude

Hieronder vind je een actueel overzicht van de vraag en het aanbod van woonhuizen en appartementen.



1.462 serieuze zoekers

Het aantal mensen dat vergelijkbare woonhuizen en appartementen heeft bekeken in de laatste 4 maanden

Veel bezoekers kijken regelmatig op funda maar overwegen niet om direct een woning te kopen. Om de serieuze zoeker van deze 'funzoeker' te onderscheiden, analyseert funda het gedrag van serieuze zoekers per buurt. Er wordt onder meer gekeken naar hoe gericht iemand zoekt, hoe vaak een gebruiker terugkeert naar een bepaald object, of hij/zij het object bewaart, en of er eventueel contact wordt opgenomen via het contactformulier. De Vraagscan gebruikt op basis van dit nauwkeurig in beeld gebrachte zoekgedrag alleen serieuze zoekers bij het samenstellen van data.



37 te koop

Het aantal vergelijkbare woonhuizen en appartementen dat nu te koop staat

Het getoonde getal omvat alle woonhuizen en appartementen die op dit moment worden aangeboden op funda - binnen de gevraagde omgeving en binnen de opgegeven selectiecriteria.

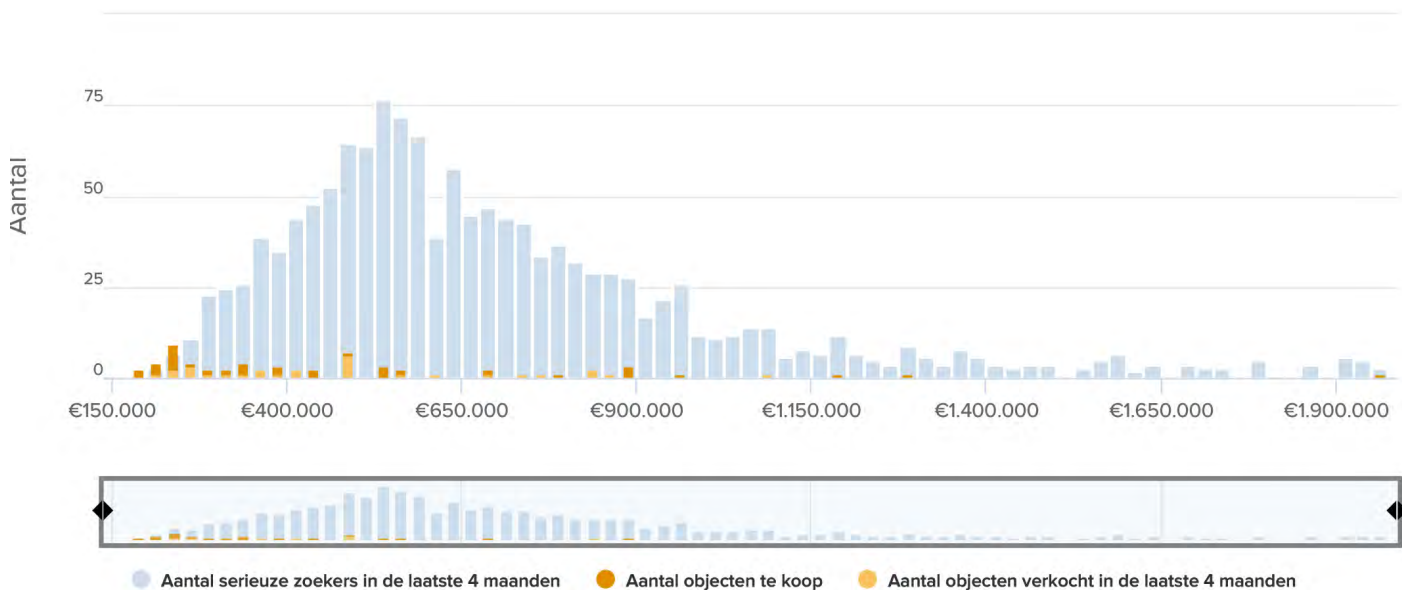


29 verkocht

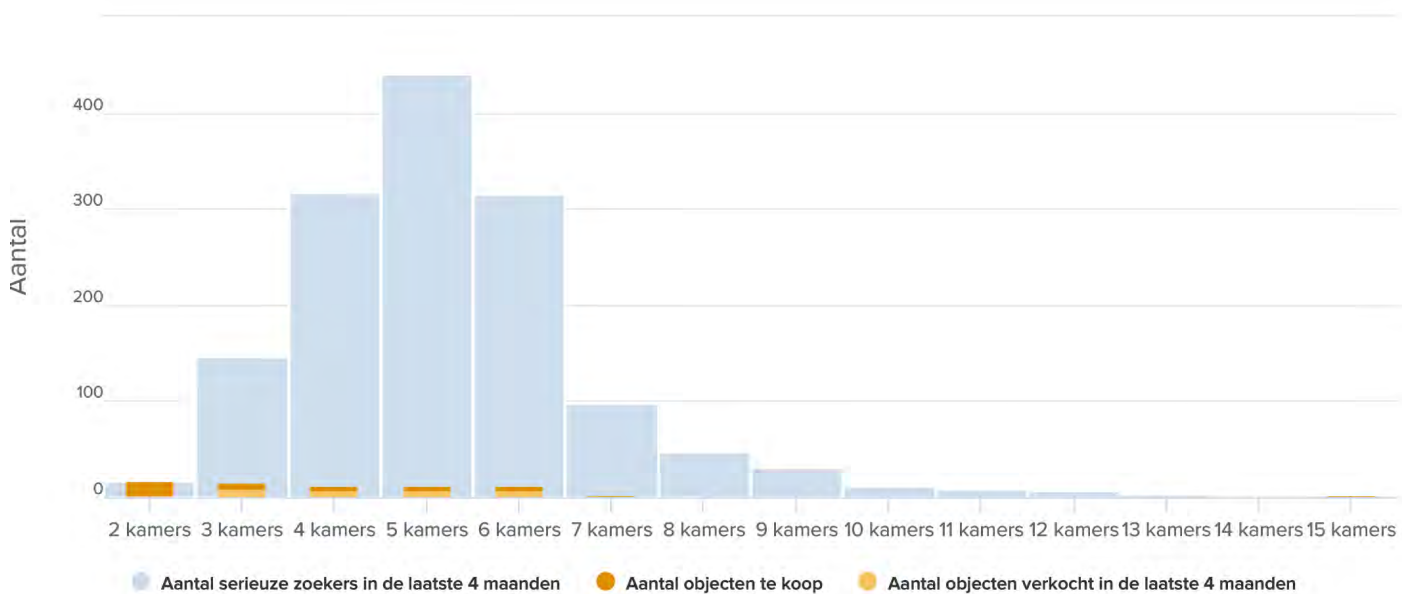
Het aantal vergelijkbare woonhuizen en appartementen dat de laatste 4 maanden is verkocht

Het getoonde getal omvat alle woonhuizen en appartementen die de afgelopen 4 maanden verkocht zijn, nadat ze werden aangeboden via funda - binnen de gevraagde omgeving en binnen de opgegeven selectiecriteria.

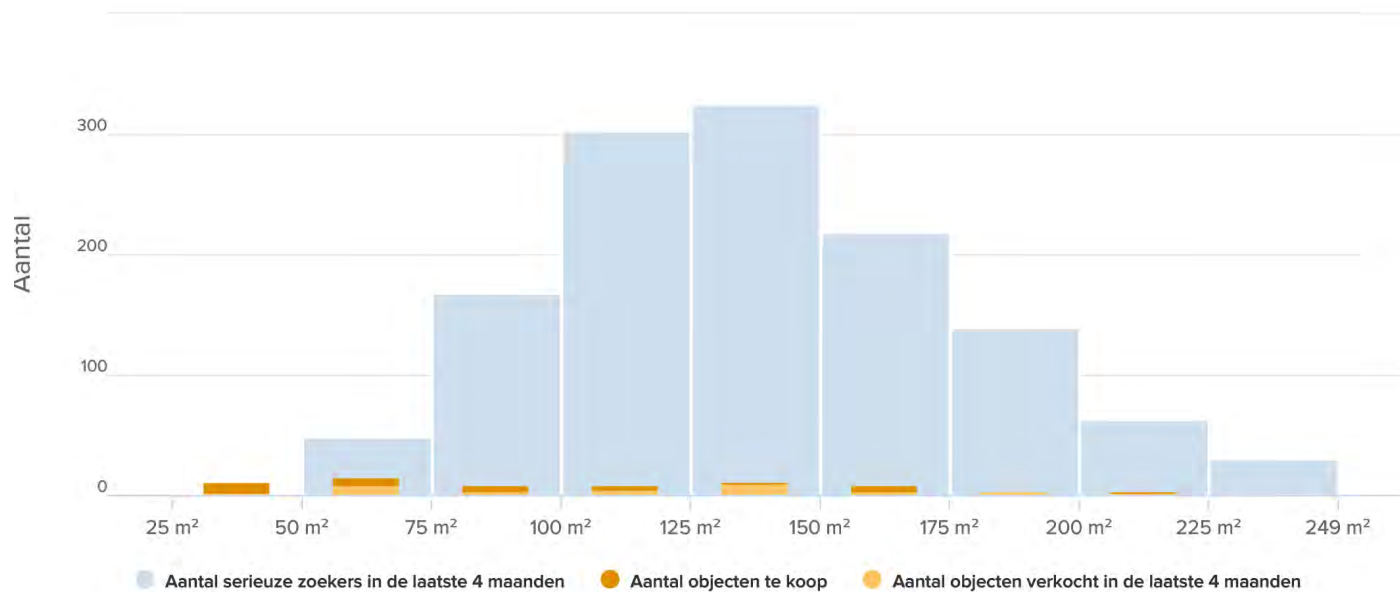
Welke prijsklasse heeft de voorkeur onder deze serieuze zoekers?



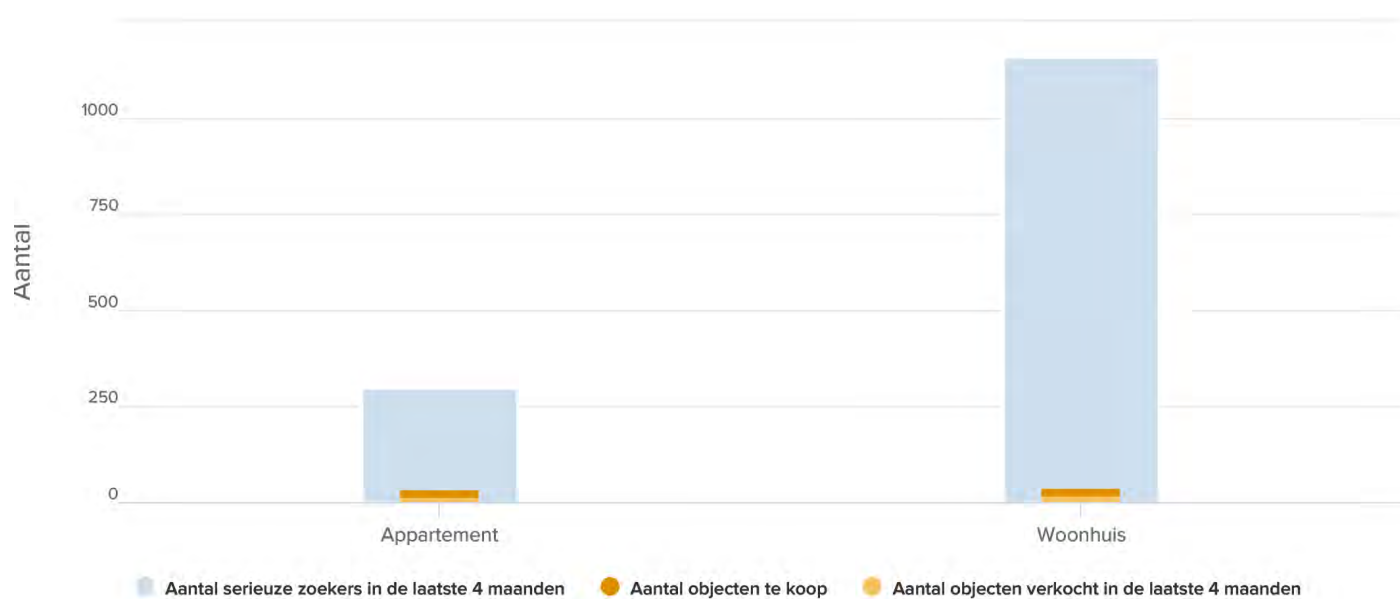
Welk aantal aantal kamers heeft de voorkeur?



Welke gebruiksoppervlakte wonen heeft de voorkeur?



Welke soort woning heeft de voorkeur?



Welk type woonhuis heeft de voorkeur?



