



Marktrapportage Poortvliet

Datum	: 24 juli 2023
Opdrachtgever	: Aannemingsbedrijf Fraanje B.V., dhr. K. Weststrate
Opgesteld door	: Faasse & Fermont, Wim Dodmond

Inhoud

1. Omschrijving opdracht	3
2. Projectomschrijving	4
3. Poortvliet, bewoners en locatie	5
4. SWOT analyse	7
5. Analyse huidige woningmarkt	8
6. Vraagscan	9
7. Transacties	12
8. Verhuisbewegingen	12
9. Ontwikkeling bevolking	13
10. Concurrentie	17
11. Advies en koopsommen	18

1. Omschrijving opdracht

Door Aannemingsbedrijf Fraanje B.V. is in Poortvliet een planstudie gemaakt ten behoeve van een eventuele herontwikkelingsgebied, gelegen aan de Paasdijkweg 11 te Poortvliet, ook bekend als locatie Elenbaas. De gemeente heeft daarbij aangegeven bereid te zijn om medewerking te verlenen aan een wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van de huidige bestemming “Bedrijven” te wijzigen naar “Woningbouw” en de huidige bedrijfsvoering te verplaatsen. Om de deze plannen te kunnen realiseren is een onderzoek gestart om de financiële haalbaarheid te toetsen.

Vraagstelling:

- Onderdeel van de onderbouwing van de financiële toetsing is een marktonderzoek naar de mogelijkheden die woningbouw biedt op vermelde locatie. Faasse & Fermont is als kantoor gevraagd om de marktomstandigheden inzichtelijk te maken die mede dient om de planvorming financieel te kunnen beoordelen. De vraagstelling is gericht op een algemene marktanalyse, waarbij inzicht wordt verkregen in de huidige marktsituatie, de verwachte marktsituatie, doelgroepenanalyse en de huidige en toekomstig te verwachten nieuwbouwaanbod en globale prijsstelling van de te realiseren woningen.

2. Projectomschrijving

Voor het betreffende gebied is een planstudie gemaakt ten behoeve van de mogelijke woningbouw. Daarbij is bewust gekozen om variatie aan te brengen om de doelgroepensegmentatie zo breed mogelijk te maken.

De schetsmatige planvorming gaat uit van verschillende woningtypen, uiteenlopend van starter- tot vrijstaande woningen. De indeling in het conceptplan voorziet vooralsnog in:

- 2 vrijstaande woningen
- 6 twee-onder-een-kap-woningen
- 7 eengezins rijwoningen
- 4 levensloopbestendige woningen
- 8 beneden/bovenwoningen
- gebied voor specifieke starterwoningen



3. Poortvliet, bewoners en locatie

Poortvliet is één van de kleinere kernen van de gemeente Tholen en beslaat een totale oppervlakte van ca. 3.136 hectare. Het is zogenaamd ringdorp, ontstaan in de 13e eeuw. Het dorp ligt in een van de oudste bedijkingen en in de grootste polder van het eiland Tholen tussen Tholen-stad en Scherpenisse. Het eiland Tholen wordt aan de boven – en onderzijde omsloten door Natuurpark Oosterschelde. Met name de kernen die direct hieraan zijn gelegen, genieten belangstelling vanuit toeristen. Daar met een actievere

Poortvliet ligt in een poldergebied en is een echt plattelandsdorp. Het dorp beschikt over een beperkt voorzieningenniveau en is hiervoor met name aangewezen op het (klein) stedelijk gebied van Tholen-Stad op zo'n 2 kilometer afstand. In Tholen zijn met name de winkelveorzieningen goed vertegenwoordigd. Daarnaast biedt Bergen op Zoom alle voorzieningen, zoals ook een ziekenhuis op zo'n 10 kilometer.

Basisscholen zijn zowel in Poortvliet beschikbaar als ook op binnen enkele kilometers afstand in Scherpenisse. Voor gezinshuishoudens met jonge kinderen zijn hier dan ook voldoende mogelijkheden. Voor het voortgezet onderwijs zijn bewoners aangewezen op Tholen (Calvin college) of Bergen op Zoom.

Poortvliet heeft net iets meer dan 1.300 inwoners. Een kleine 40% zijn huishoudens met kinderen en betreft de grootste groep. Ten opzichte van het totaal aantal inwoners maakt de groep kinderen tot 15 jaar circa 20% uit de totale bevolking. De jong volwassenen en de groep richting middelbare leeftijd zijn beiden ongeveer even groot met circa 25%. Deze beide groepen samen vertegenwoordigen ca. de helft van de totale bevolking. Binnen deze huishoudens heeft ca. 39% kinderen.

Inwoners

Aantal inwoners	1.325
Stijging inwoners laatste jaar	3%

Leeftijdsopbouw bevolking Poortvliet

jonger dan 15 jaar	260
15 - 24 jaar	160
25 - 44 jaar	330
25 – 64 jaar	350
65 jaar en ouder	225

Gezinssituatie

Ongehuwd	43,6%
Gehuwd	44,7%
Gescheiden	6,8%
Verweduwd	4,9%

Huishoudens

Huishouden met kinderen	38,5%
Huishouden zonder kinderen	32,6%
Eenpersoon huishoudens	29,6%

Inwoners naar afkomst

Westers	85,7%
Westerse migratie achtergrond	8,3%
Niet Westerse migratie achtergrond	6,0%

Voorzieningen

Attent supermarkt	
Kapsalon	
Viswinkel	
Medisch centrum Poortvliet/Scherpenisse	
3 kerken met verschillende grondslagen	
Fietswinkel	
Enkele lokale winkeltjes/ondernemers	
Huisartsenpraktijk	niet dagelijks
Kinderdagverblijf	

Scholen

Afstand

Jenaplanschool (reformatorisch)	Poortvliet	
OBS De Eevliet	Poortvliet	
Basisschool Oosterscheldeschool	Scherpenisse	3,5 km.
Basisschool Groen van Prinsterer	Scherpenisse	3,5 km.

Opleidingsniveau

Laag	34,4
Middelbaar	52,1%
Middelbaar	13,5%

4. SWOT analyse

Sterkten	Zwakten	Kansen	Bedreigingen
Ruimtelijk gebied met dorps karakter.	Laag voorzieningen-niveau	Kwaliteitsverbetering en doorstroming voor zowel ouderen als gezinnen.	Ontwikkelingen en (toekomstig) aanbod omliggende gebieden zoals Tholen.
Naar verhouding veel gezinnen met kinderen en groep doorstromers.	Als dorp weinig aantrekkingskracht op nieuwe bewoners.	Aantrekken van jonge gezinnen en doorstroming ouderen naar levensloopwoning in de doelgroep 50+.	Betaalbaarheid nieuwe woningen voor de doelgroepen.
	Ontsluiting naar de snelweg op ca. 10 km.	Betaalbare woningen in de diverse segmenten.	Onzekerheid huidige woningmarkt.
		Behoud en instandhouding bestaande voorzieningen en daarmee de leefbaarheid	
		Binnen de bestaande markt vrijwel geen aanbod. Krapte op de woningmarkt.	

5. Analyse huidige woningmarkt

Het aantal woningen in Poortvliet bedraagt ca. 730. Hiervan is rond 28% huur en 72% koop. Ruim de helft van de woningen is gebouwd vóór 1970, wat ook verklaart, dat ruim de helft van de woningvoorraad een energielabel heeft lager dan C.

Verder is het aantal vrijstaande woningen ten opzichte van het totaal opvallend. Dit betreft procentueel 36%. Ter plaatse is het aantal appartementen verwaarloosbaar (3%). Rijwoningen maken het overgrote deel uit van de woningvoorraad (45%).

De bewoners met een leeftijd tussen 50 en 80 jaar met een gemiddelde welstand zijn de grootste groep met zo'n 39% gevolgd door de gewoon gemiddelde bewoner met kinderen (21%). Hun leeftijd bevindt zich tussen 30 en 60 jaar en hebben een gemiddelde welstandsniveau.

Het aandeel bewoners met een laag welstandsniveau, veelal zonder kinderen, is ook een relatief groot met 39%.

Bouwjaar woningvoorraad	Aantal
Voor 1900	89
1900- 1944	157
1945 - 1969	154
1970 - 1989	170
1990 - 1994	39
1995 - 1999	22
2000 -2004	27
2005 -2009	24
2010 - 2014	6
2015 - 2019	12
2019 - 2023	21
Woningvoorraad naar type	Aantal
Tussenwoning	178
Hoekwoning	148
2-onder-een-kap	118
Vrijstaand	258
Appartement <80 m2	12
Appartement > 80 m2	7

Conclusie

Vanuit de bestaande woningvoorraad is te verwachten, dat huidige bewoners een kwaliteitsslag maken naar een nieuwe energiezuinige woning. Daarnaast is een groot deel van de bewoners tussen 50 en 80 met een gemiddeld welstandsniveau. Afgezet tegen de huidige woningvoorraad ligt het in de verwachting, dat deze groep veelal woonachtig is in vrijstaande woningen.

6. Vraagscan

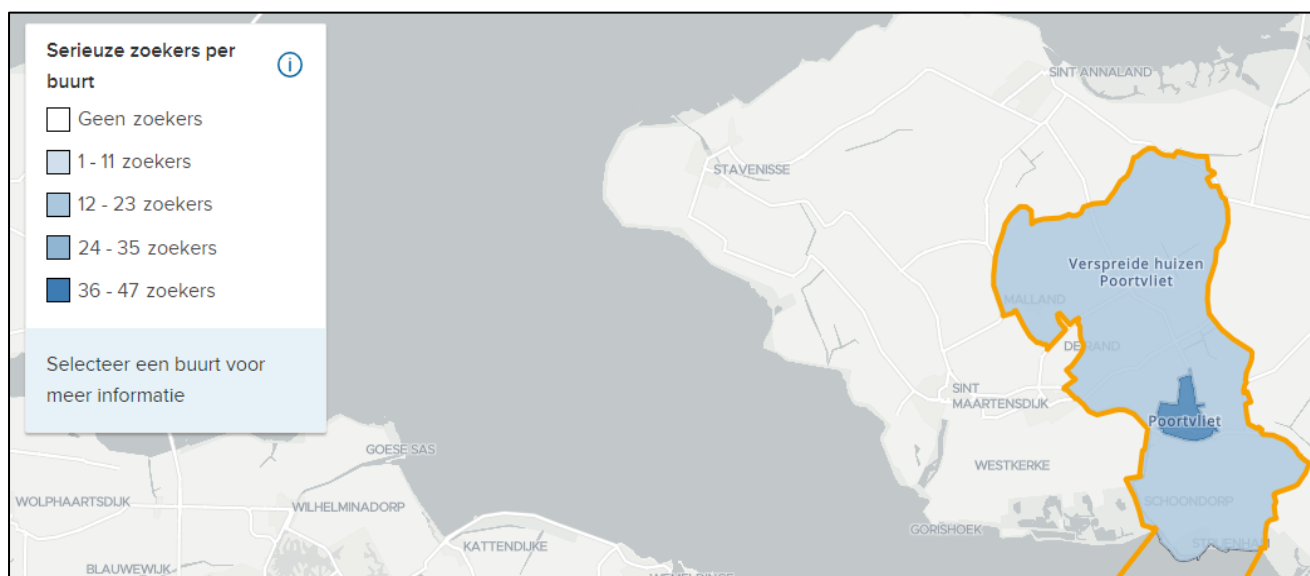
Binnen Funda wordt gebruikt gemaakt van een marktverkenner, die gegevens van (regelmatige) serieuze zoekers verzamelt en die vervolgens in een profiel plaatst. Dit gebeurt over een periode van de laatste 4 maanden, zodat er te allen tijde een actueel overzicht is.

Door Funda wordt dit als volgt beschreven:

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 en gebruiker terugkeert naar een bepaald object, of hij/zij het object bewaart, en of er eventueel contact wordt opgenomen via het contactformulier. Dit nauwkeurig in beeld gebracht zoekgedrag wordt alleen van deze serieuze zoekers gebruikt bij het samenstellen van de data.

Samengevat:



Huidige woningmarkt gebaseerd op laatste jaar

	Aanbod	Transacties	Krapte indicator	Boven vraagprijs	Prijs/m2	Verkooptijd
Tussenwoning		1		83%	€ 2.439	25
Hoekwoning		1		100%	€ 2.793	19
2-1 kap woning		4		50%	€ 2.007	37
Vrijstaand	1	6	1,8	33%	€ 3.680	57
Appartement <80 m2						
Appartement > 80 m2						

Er zijn volgens de marktscan totaal 69 zoekers. Dat betekent op een eigen woningvoorraad van 500 woningen, dat er wel sprake is van enige druk. Diezelfde conclusie kan worden getrokken uit de opbrengstprijzen van de recent verkochte woningen en de snelle verkooptijd. Hoek- en tussenwoningen werden daarbij in ruim 90% van de verkopen verkocht boven de vraagprijs. Ook in het hogere segment is dit terug te zien, echter ligt daarbij het gemiddeld percentage aanzienlijk lager.

Door het minieme aanbod ligt het aantal transacties erg laag. Op dit moment staan er slechts 4 objecten geregistreerd als "te koop". Dit aanbod bestaat uit 3 vrijstaande woningen en 1 kavel bouwgrond. Voor rijwoningen en 2-onder-een-kap-woningen ontbreekt al enige tijd (voldoende) aanbod, waardoor ook getallen als een krapte indicator (= aantal woningen wat voor een zoeker beschikbaar is) dan ook niet beschikbaar.

zoekers in Poortvliet

Aantal zoekers 69

Prijsklasse:

tot € 200.000	11
€ 200.000 - € 300.000	6
€ 300.000 - € 400.000	5
€ 400.000 - € 500.000	5
€ 500.000 - € 550.000	10
€ 550.000 - € 600.000	6
€ 600.000 - € 650.000	11
> € 650.000	11

Aantal kamers:

3 kamers	3
4 kamers	21
5 kamers	25
> 5 kamers	19

Woonoppervlak

tot 100 m2	13
100 - 125 m2	9
125 - 150 m2	12
150 - 175 m2	17
> 175 m2	13

Woningtype:

Tussenwoning	5
Hoekwoning/halfvrijstaand	6
2-1 kap woning	16
Vrijstaand	42
Appartement	2

In Poortvliet blijkt de vraag naar vrijstaande woningen verreweg het grootst (59%). Dit blijkt niet alleen uit de vraag naar het type woning, maar ook de vraag naar grotere woningen vanaf 150 m² woonoppervlak en de gezochte prijsklasse vanaf € 600.000 (33%). Dit past ook in het dorpse karakter.

De vraag naar rijwoningen en 2-onder-een-kap-woningen beslaat een totaal aandeel van 38%. Afgezet naar een verwachte koopsom liggend in de prijsklasse € 300.000 tot € 500.000 zou de potentie daarmee op 10 liggen.

Voor appartementen blijkt nauwelijks interesse te zijn, echter door het ontbreken van aanbod ontstaat er ook geen vraag.

Overzicht	Prijsniveau	Zoekers	Te koop	Verkocht	Gewenst prijsniveau	Gewenst aantal kamers	Gewenst vloer- oppervlak	Uit de
Tussenwoning	tot € 200.000	11	0	1		3	tot 100 m ²	
Tussenwoning	€ 300.000 - € 400.000	7	0	0	€ 300.000 – € 350.000	5	100 - 120 m ²	
Hoekwoning	€ 350.000 - € 400.000	7	0	1	€ 325.000 – € 350.000	5	115 - 125 m ²	
2-onder-1-kap woning	€ 400.000 - € 500.000	16	0	4	€ 400.000 – € 500.000	5 - 6	125 - 150 m ²	
Vrijstaand	> € 600.000	42	3	6	€ 600.000 – € 750.000	5+	150+ m ²	

Conclusie zoekers uit de vraagscan:

7. Transacties

Totaal werden er in de periode juli 2021 tot en met juli 2023 ca. 30 woningen verkocht. Dat is ongeveer 6% van de totale koopwoningen voorraad. Aangezien geen nieuwbouw heeft plaatsgevonden, betreft dit uitsluitend bestaande bouw. Daarvan zijn 21 woningen ouder dan 50 jaar.

Transacties 27-07-2021 t/m 26-07-2023

Gemiddelden	Aantal	Koopsom	Prijs/m2	Boven vraagprijs	Kamers	Verkooptijd
Tussenwoning	10	€ 238.217	€ 2.481	90%	€ 2.439	22
Hoekwoning	7	€ 294.233	€ 2.419	71%	€ 2.793	48
2-1 kap woning	5	€ 315.700	€ 2.548	80%	€ 2.007	34
Vrijstaand	8	€ 511.731	€ 3.519	38%	€ 3.680	53
Appartement	0					

8. Verhuisbewegingen

De aantrekkingskracht op bewoners van elders is zeer beperkt. Gedurende de laatste 5 jaar zijn er 12 huishoudens naar Poortvliet verhuisd, terwijl eenzelfde aantal uit Poortvliet vertrok. Daaruit valt te concluderen, dat bewoners in Poortvliet over het algemeen hier met tevredenheid wonen, maar dat import vanuit andere gemeenten minimaal is.

9. Ontwikkeling bevolking

Door de Provincie Zeeland zijn een tweetal onderzoeken beschikbaar, waaruit cijfers kunnen worden herleid. De gebruikte brondocumenten zijn:

- Provinciale bevolkings- en huishoudensprognose 2022
- Monitor bevolkings- en huishoudensprognose 2022 (stand van zaken 2023)

Prognose 2022

In het brondocument wordt door de Provincie Zeeland gesteld, dat de bevolking de komende jaren nog snel tot geleidelijk zal stijgen tot 400.000 in 20230 en 420.000 in 2040. Deze komt vooral ook door het buitenlands- en binnenlands migratiesaldo, die het sterfteoverschot teniet doet. Door het oplopende sterfteoverschot zal de bevolkingsgroei uiteindelijk wel afnemen.

Woningbehoefte

De verwachting is dat de woningbehoefte uitgedrukt in huishoudengroei blijft groeien in Zeeland, waarbij de jaarlijkse groei steeds lager wordt, van 1600 in 2022 tot 600 per jaar in 2040. In de komende tien jaar zal de behoefte aan woningen netto met ongeveer 14.500 groeien, met name in de woningmarktregio's De Bevelanden en Walcheren. In de andere regio's groeit de woningbehoefte in absolute zin in mindere mate.

De groei van de woningbehoefte komt vooral door de groei van de 80 plus huishoudens (huishouden waarbij de hoofdbewoner 80 jaar of ouder is) en in mindere mate de 60-80 jarige huishoudens. Het aantal huishoudens in de leeftijdsgroep 30-59 jaar laat een kleine groei zijn, de jongere huishoudens blijven in aantal stabiel. De groei van het aantal huishoudens in Zeeland is voor 74% het huishoudentype 'alleenstaand'.

Migratiesaldo Zeeland

Vanaf 2015 is Zeeland gaan groeien met gemiddeld 500 per jaar. De hogere buitenlandse migratie als ook de minder negatieve binnenlandse migratie zijn hiervoor verantwoordelijk.

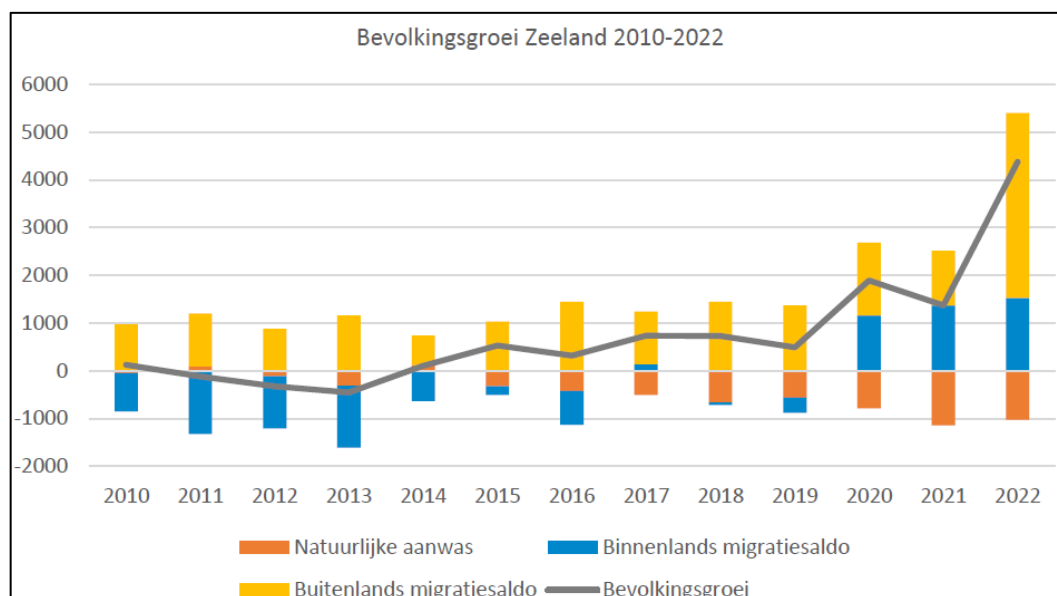
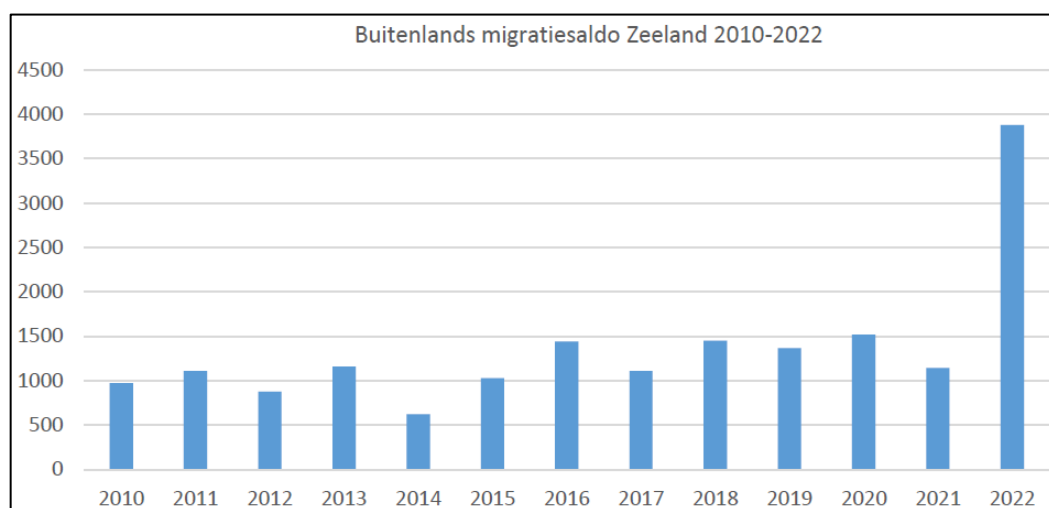
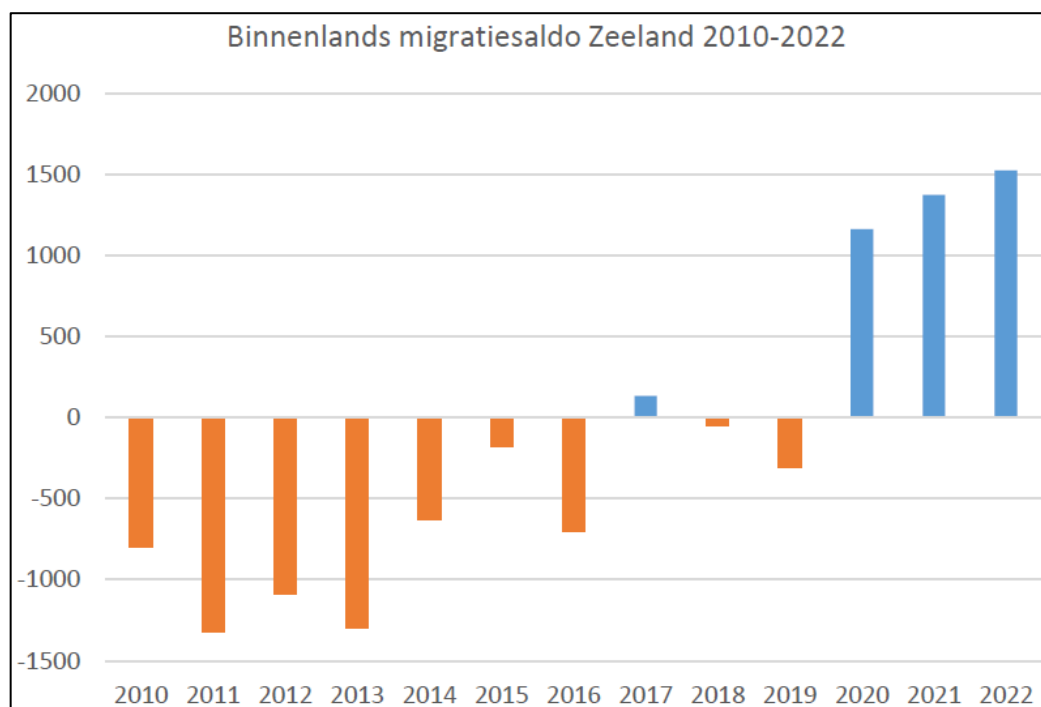
Uit de monitoring dit jaar op basis van de prognose, blijkt dat Zeeland met name vanaf 2020 een positief binnenlands migratiesaldo laat zien. In 2022 bedroeg dit ca. 1.500.

Ook het buitenlands migratiesaldo is in 2022 enorm gestegen tot een kleine 4.000 en heeft verreweg het grootste aandeel in de groei. De natuurlijke aanwas vanuit geboorte/sterftecijfers vertoont juist een afname.

Tholen

Voor alle gemeenten in Zeeland is op basis van de laatste gegevens een stijging te zien in de bevolkingsontwikkeling. Tholen staat daarbij in de top 5 van Zeeuwse gemeenten met de grootste stijging. Wat opvalt is, dat de natuurlijke aanwas (verschil tussen geboorte en sterfte) binnen Tholen samen met de gemeente Reimerswaal het meest positief is. Deze gemeenten blijken voor hun groei niet uitsluitend afhankelijk van binnenlandse of buitenlandse migratie.

Om te kunnen voldoen aan de (toekomstige) vraag naar woningen is in de recent opgestelde Zeeuwse Woondeal 2023-2023, opgenomen, dat de gemeente Tholen een bijdrage levert van 1.640 woningen. Voor Tholen worden daarbij de volgende plannen met eenheden vermeld: Buitenzorg (350), Kon. Julianastraat (87), **Elenbaas (45)**, Poststraat Zuid (28), Vroonstede II (111) en Aan de Kreek (99). Uitvoerbaarheid van de plannen blijven afhankelijk van de marktontwikkelingen.



Gemeenten	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Borsele	7	-104	-11	44	76	28	84	-62	79	29	308
Goes	50	-17	199	54	67	362	17	427	512	356	480
Hulst	-118	-126	-28	12	23	77	52	32	18	-42	63
Kapelle	97	5	45	94	-17	98	65	-94	183	138	27
Middelburg	-245	119	-29	260	146	284	241	266	155	235	766
Noord-Beveland	-13	21	-97	-12	-39	-68	-6	87	180	87	193
Reimerswaal	155	68	131	207	91	199	123	50	167	24	342
Schouwen-Duiveland	-111	-188	-31	-86	30	-78	92	79	215	87	397
Sluis	-6	-66	-73	-108	19	-132	-140	-169	-49	-25	107
Terneuzen	-13	-20	-132	80	-69	-148	149	-151	41	38	484
Tholen	-26	-106	32	-19	106	56	197	-22	329	316	428
Veere	-56	-35	58	34	-60	-33	-32	50	70	-103	200
Vlissingen	-51	-7	41	-34	-57	91	-114	-6	-9	227	580
Zeeland	-330	-456	105	526	316	736	728	487	1891	1367	4375

Bevolkingsontwikkeling per gemeente 2012-2022 (bron: Monitoring Bevolking en Huishouden Provincie Zeeland)

Gemeenten	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Borsele	81	55	70	74	73	40	45	55	49	-3	27
Goes	-83	-89	7	-96	-97	-40	-123	-86	-97	-140	-124
Hulst	-62	-118	-42	-65	-87	-91	-62	-95	-136	-115	-166
Kapelle	47	38	49	25	4	23	6	3	27	17	8
Middelburg	51	67	67	62	25	-22	-54	-7	22	-129	-46
Noord-Beveland	-2	-12	-21	-22	-56	-48	-32	-39	-47	-57	-43
Reimerswaal	173	119	144	179	125	157	118	134	136	86	119
Schouwen-Duiveland	-72	-88	-58	-95	-91	-111	-96	-83	-128	-187	-128
Sluis	-135	-104	-96	-130	-119	-129	-126	-137	-178	-138	-135
Terneuzen	-107	-116	-66	-179	-132	-198	-205	-244	-267	-247	-363
Tholen	80	41	89	55	95	64	72	96	21	83	104
Veere	-10	12	13	-15	-21	-30	-34	-27	-4	-51	-51
Vlissingen	-79	-119	-41	-119	-145	-120	-174	-82	-187	-260	-228
Zeeland	-118	-314	115	-326	-426	-505	-665	-512	-789	-1141	-1026

Natuurlijke aanwas per gemeente 2012-2022 (bron: Monitoring Bevolking en Huishouden Provincie Zeeland)

10. Concurrentie

Overzicht projecten in de directe omgeving:

Projectnaam	Plaats	Woningtype	Koopsom v.a.	Koopsom tot	Aantal	Verkocht
Villa Marehoek	Oud Vossemeer	appartementen	€ 279.000	€ 419.000	15	7
Parkzone fase 5	Sint Maartensdijk	woningen	€ 296.400	€ 350.000	8	3
Smerdiek Vermuydenstraat	Sint Maartensdijk	woningen	€ 257.500	€ 307.500	8	6
Molenvliet	Tholen	woningen	€ 290.000	€ 445.000	12	3
Striene	Sint Annaland	woningen	€ 425.000	€ 510.000	28	9
Marehoek	Oud Vossemeer	appartementen	€ 279.000	€ 419.000	30	12
Wethouder C.J. Moerland	Stavenisse	2-1 kap woningen	€ 329.900	€ 375.000	5	3

Uit bovenstaande referentieprojecten blijkt het prijsniveau in vergelijking met Midden Zeeland relatief laag te liggen. De prijzen per m2 woonoppervlak:

- Rijwoningen in Sint-Maartensdijk : ca. € 2.300
- 2-onder-een-kap levensloop : ca. € 2.800 - € 3.300
- 2-onder-een-kap gezinswoning : ca. € 2.600 - € 3.400

11. Advies en koopsommen

De ontwikkellocatie ligt aan de oostzijde van Poortvliet. In het betreffende gebied zijn meerdere bedrijven actief, echter liggen ongunstig ten opzichte van het woongebied en zijn van negatieve invloed op de leefbaarheid van de gemeenschap. Deze locatie kijkt uit over het oostelijk gelegen agrarisch gebied, terwijl het aan de westelijke zijde een logische plek is die aansluit bij de bestaande woningbouw van het dorp.

- In het dorp zijn de laatste jaren nauwelijks of geen nieuwbouwplannen gerealiseerd. Het dorp groeit en daarmee is de vraag naar woningen verklaart.
- De doelgroepen zijn naar beoordeling van leeftijd divers. Er is ruimte voor starterwoningen, maar ook ruimte voor de doorstromers, zowel in gezinswoningen, maar zeker ook naar levensloopwoningen. De woningen die uit de laatste doelgroep vrijkomen kunnen het gat in de startermarkt vervolgens weer opvullen. Dit leidt vaak ook tot verbetering van de bestaande woningvoorraad.
- De opnamecapaciteit ter plaatse is beperkt, waardoor met fasering van de verkoop en bouw rekening dient te worden gehouden.
- Voor bestaande bewoners die in Poortvliet willen blijven wonen is geen aanbod, waardoor de doorstroming ook geheel is stilgevallen. Deze krapte zorgt ervoor, dat de prijzen wat hoger kunnen liggen dan in omliggende plaatsen, mits woningen in kleine fases in verkoop worden gebracht.

De huidige nieuwbouwmarkt is vanaf het 3^e kwartaal 2022 verslechterd. Door de gestegen bouwrijzen en rente is de betaalbaarheid enorm afgenomen. Om woningen in de huidige markt competitief aan te kunnen bieden, dienen deze zo goedkoop mogelijk te worden aangeboden, zodat deze voor de consument financieel haalbaar zijn. Daarmee wordt de doorstroming op de woningmarkt bevorderd. Als gevolg hiervan zullen ook meer woningen op de markt komen vanuit de bestaande voorraad, die geschikt zijn voor starters en daarmee zou het aantal nieuw te bouwen starterwoningen kunnen worden verlaagd.

De rijwoningen zijn bedoeld voor gezinssituaties. Deze vragen om woningen met voldoende ruimte om een gezin te kunnen stichten. Daarbij is realisatie van voldoende kamers een pre. In de alternatieve opstelling zoals deze is toegevoegd is dan ook meer diversiteit aangebracht in dit type woning. Daarnaast is het woonoppervlak van de twee-onder-een-kap-woningen zowel van de levensloop uitvoering als de gezinswoning hetzelfde. Ook deze zijn bij voorkeur verschillend. Om ook de twee-onder-een-kap gezinswoning voor een grotere doelgroep beschikbaar te maken wordt deze aangeboden met een optionele garage.

Voor de vrijstaande woningen is uitgegaan van een indeling met een “normaal” gezinsprogramma.

Huidige planopzet

Gemiddelden	GBO	Perceel	Inhoud	Koopsom
Startblockwoningen	60	64	180	€ 210.000
Rijwoning LL locatie BeBo 5,4 m.	81	174	285	€ 265.000
Tussenwoning 5,10 meter	92	116	398	€ 269.000
Tussenwoning 5,40 meter	81	168	285	€ 245.000
Hoekwoning	92	200	300	€ 315.000
2-onder-een-kap LL	110	230	590	€ 369.000
2-onder-een-kap met garage	110	230	590	€ 385.000
Vrijstaand	168	416	670	€ 659.000

Advies planopzet met aanpassingen

Gemiddelden	Aantal	GBO	Perceel	Koopsom	
Startblock	8	60	64	€	210.000
Rijwoning locatie BeBo 5,4 m. LL	4	100	174	€	325.000
Rijwoning 5,10 meter	7	95	116	€	275.000
Rijwoning 5,40 meter	4	110	168	€	325.000
2-onder-een-kap LL	2	120	230	€	399.000
2-onder-een-kap zonder garage	4	115	230	€	415.000
Vrijstaand	2	168	416	€	649.000

De koopsommen zijn beoordeeld op basis van de huidige marktsituatie in combinatie met gerealiseerde of in verkoop zijnde projecten. Een overzicht van de verkopen vanuit de bestaande woningmarkt in Poortvliet gedurende de laatste 2 jaar is als aparte bijlage toegevoegd.

Goes, 27 juli 2023

Faasse & Fermont

Bijlage verkochte woningen Poortvliet 2022/2023

Adres	Looptijd	Transactieprijs	Prijs/m2	GBO	Inhoud	Bouwjaar	Perceel
Hoekwoningen							
Deestraat 23	19	€ 310.023	€ 2.793	111	380	2015	185
Deestraat 33	20	€ 341.000	€ 3.018	113	380	2015	188
Molenstraat 36	22	€ 255.164	€ 2.604	98	363	1910	558
Noordstraat 5	43	€ 415.000	€ 2.610	159	577	1915	792
Stoofstraat 2	25	€ 216.000	€ 2.483	87	357	1948	107
Stoofstraat 34	23	€ 200.000	€ 1.786	112	460	1890	123
Zuidstraat 1	129	€ 385.000	€ 1.638	235	942	1950	286
<i>Gemiddelden</i>	48,4	€ 294.233	€ 2.419	131			
Tussenwoningen							
Burgemeet 8	20	€ 240.000	€ 1.983	121	415	1979	155
Burgemeet 9	24	€ 237.000	€ 2.469	96	389	1981	107
Burgemeet 24	22	€ 260.000	€ 2.680	97	339	1993	144
Deestraat 29	32	€ 250.000	€ 3.125	80	318	2015	153
Markt 7	12	€ 265.265	€ 2.174	122	387	1902	261
Noordstraat 36	27	€ 260.036	€ 2.600	100	348	1977	133
Schoolstraat 11	22	€ 290.000	€ 2.180	133	511	1963	259
Smidsstraat 10	15	€ 210.000	€ 1.892	111	300		119
Stoofstraat 32	26	€ 200.000	€ 2.410	83	340	1888	92
Zuidstraat 11	18	€ 231.050	€ 3.301	70	242	1905	110
<i>Gemiddelden</i>	21,6	€ 238.217	€ 2.481	100			
Vrijstaande woningen							
Gaaswijck 11	73	€ 508.000	€ 3.409	149	628	2021	589
Kalfdamseweg 8	49	€ 675.000	€ 2.948	229	703	1925	3160
Korenaar 1	40	€ 580.000	€ 3.694	157	595	2022	415
Bernhardstraat 4	77	€ 323.000	€ 2.991	108	390	1965	410
Noordhoekseweg 1	89	€ 575.000	€ 5.044	114	437	1936	2095
Paasdijkweg 9	45	€ 257.656	€ 2.165	119	469	1964	768
Stoofstraat 9	17	€ 895.000	€ 5.028	178	600	1914	9411
Stoofstraat 60	36	€ 508.000	€ 2.870	177	768	1881	573
<i>Gemiddelden</i>	52,8	€ 511.731	€ 3.519	155			
2-onder-een-kap-woningen							
Gaaswijck 16	43	€ 465.000	€ 3.720	125	540	2020	257
Langestraat 3	42	€ 249.000	€ 2.110	118	435	1912	392
Noordstraat 5	32	€ 400.000	€ 2.516	159	577	1915	792
Stoofstraat 16	23	€ 279.501	€ 2.167	129	440	1920	240
Zuidplantsoen 15	30	€ 185.000	€ 2.229	83	324	1935	188
<i>Gemiddelden</i>	34	€ 315.700	€ 2.548	128			