

Inleiding

Ons kantoor is benaderd met het verzoek een memo te schrijven naar de behoefte van koopappartementen specifiek in het prijssegment hoger dan €300.000,- in de plaats Moergestel / Gemeente Oisterwijk.

Dit verzoek is gedaan door PPO Projectontwikkeling welke momenteel in gesprek is met de Gemeente Oisterwijk om op locatie Raadhuisstraat te Moergestel, 15 appartementen te ontwikkelen. Deze 15 appartementen zullen bestaan uit 6 middel dure (200-300k) en 9 dure koopappartementen (+300k).

Feiten

- De Gemeente Oisterwijk (Oisterwijk, Moergestel, Heukelom en Haaren) heeft 26.551 inwoners waarvan 5.966 in de plaats Moergestel woonachtig zijn.
- 3.300 mensen in de plaats Moergestel zijn 45 jaar of ouder waarvan 1.420 senioren.
- In Moergestel is de verhouding 76% koopwoningen/ 24% huurwoningen waarvan 15% huur-coöperatie.
- In de Gemeente Oisterwijk bestaat 19% uit meergezinswoningen. (Appartementen)
- In 2019 was de gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Moergestel € 337.483,-
- In 2021 is de prijs van een gemiddelde koopwoning in Moergestel €482.345,-. De gemiddelde m2 prijs bedraagt € 3219,-.
- Nederland vergrijst in rap tempo (Tussen 1970 en 2019 van 1.3mio naar 3.3mio mensen ouder dan 65jaar). In 2041 is de voorspelling dat er 4.7mio senioren zijn.
- Verhoudingsgewijs is het gemiddeld vermogen in groep senioren het grootst. (CBS)
- Ouderen willen graag gelijkvloers wonen. (levensloopbestendig)

Argumentatie Makelaarskantoor Jurgens & van Bemmelen

Ons kantoor heeft landelijk de afgelopen 4 jaar ruim 700 transacties gedaan waarvan het 160x een appartement betrof.

Specifiek voor het referentiegebied (omgeving Tilburg/Oisterwijk) betreffen het 62 appartementen. In 47 van de gevallen betrof het een middelduur appartement en 15x een duur appartement.

Ontvanger: Gemeente Oisterwijk

Auteur: Jurgens & Van Bemmelen B.V.

Telefoonnummer: 013 529 13 11

Onderwerp: memo t.b.v. segmentatie appartementen +300k

Datum: 22-07-2021



De dure appartementen zijn zonder uitzondering gekocht door senioren. Deze appartementen bieden een gelijkwaardig comfort als de luxe eengezinswoning in combinatie met levensloopbestendig wonen. Dat spreekt deze categorie aan.

Bij de verkoop van deze appartementen hebben wij gewerkt met een wachtlijst en is de woning doormiddel van inschrijving verkocht. Dat geeft een bovengemiddelde interesse aan.

In algemeenheid merken wij binnen het kantoor dat de vraag naar levensloopbestendige woning binnen stads- en dorpscentra bovengemiddeld groot is.

Bij de categorie 45+ speelt de aankoopprijs van +300K geen obstakel. Deze mensen hebben verhoudingsgewijs het meeste vermogen. Dit komt doordat de eigen woning een forse overwaarde heeft en mensen deze kunnen inbrengen.

Dure appartement zorgen daarbij voor doorstroming op de woningmarkt. Mensen willen naar ons idee graag een comfortabele eengezinswoning verlaten mits daarvoor gelijkwaardige voorzieningen staan in combinatie met levensloopbestendig wonen.

Het vrijkomen van deze eengezinswoningen zorgt op haar beurt voor vrijkomen van starterswoningen. Doorstroming in optima forma!

Conclusie:

Gemeente Oisterwijk/ Moergestel doet er verstandig aan medewerking te verlenen aan het ontwikkelen van dure appartementen (+300K). De toenemende vergrijzing vergroot de vraag naar levensloopbestendige woningen met relevante voorzieningen.

De vrijgekomen eengezinswoningen leiden tot doorstroming waardoor uiteindelijk starters meer kansen hebben tot de woningmarkt binnen de gemeente.

Bronnen:

- Allecijfers.nl – met brondata van het Centraal Bureau voor de Statistiek
- Funda.nl – informatie Moergestel
- CBS.nl – Bevolking Kerncijfers
- Oisterwijk.nl

Ontvanger: Gemeente Oisterwijk

Auteur: Jurgens & Van Bemmelen B.V.

Telefoonnummer: 013 529 13 11

Onderwerp: memo t.b.v. segmentatie appartementen +300k

Datum: 22-07-2021

