



MEMO

Aan : Directie Ruimte voor Ruimte
Van : Ruud Beurskens verkoopmanager BPD Ontwikkeling BV
Onderwerp : Memo aanpassing verkaveling locatie Houwakkerpark te Nederweert, 5700050 NE-048
Datum : Memo_02563_5700050_RB
Bijlage(n) : 31-08-2016
Kopie : Aangepaste verkaveling

Huidige situatie

In Houwakkerpark komen in het huidige plan 18 bouw kavels. De afmetingen variëren van 611 m² tot 1.114 m². Het grootste deel van de kavels (14 van de 18) is tussen de 700 m² en 900 m² groot. Daarmee is de differentiatie in het plan heel beperkt (zie onderstaande tabel). De kavels zijn daarmee overwegend "ouderwets" groot.

Huidig plan	Aantal kavels	Percentage	Gem. oppervlakte
Tot 700 m ²	2	11 %	647 m ²
700 m ² tot 900 m ²	14	78 %	789 m ²
> 900 m ²	2	11 %	1.025 m ²
Totaal	18		

Tabel: verdeling kavels huidig plan

Marktomstandigheden

Saelmans Makelaardij heeft een analyse uitgevoerd (mei 2016) naar het aantal verkochte kavels over de afgelopen 12 maanden in Midden-Limburg. Dit waren er in totaal 40 (zie tabel op de volgende pagina) In Weert en Roermond werd het grootste deel van deze kavels verkocht, respectievelijk 37,5 % en 27,5 % van het totaal met een gemiddelde kaveloppervlakte van 690 m² en 656 m². De meeste kavels hebben een oppervlakte tussen de 500 m² en 600 m².

In 2015 heeft Saelmans Makelaardij in opdracht van de gemeente Weert een analyse gemaakt van de kavelverkoop in de eerste twee jaar van Laarveld. Ook uit deze analyse bleek dat kleinere kavels meer in trek waren. Maar liefst 81,5 % van de verkochte kavels was kleiner dan 600 m².

De sterkere vraag naar kleinere kavels voor vrijstaande woningen (projectmatig of zelfbouw) constateren we ook bij de verkopen binnen de Ruimte voor Ruimte projecten in de rest van Limburg en bij de projecten BPD Ontwikkeling in Limburg en Brabant.

Plaats	Verkocht	Percentage	Gem. oppervlakte
Ospel	0	0 %	-
Nederweert	3	7,5 %	448 m ²
Weert	15	37,5 %	690 m ²
Heel	1	2,5 %	555 m ²
Heythuysen	1	2,5 %	968 m ²
Linne	1	2,5 %	1.551 m ²
Maasbracht	1	2,5 %	370 m ²
Neeritter	1	2,5 %	483 m ²
Roermond/Herten	11	27,5 %	656 m ²
Roggel	4	10 %	624 m ²
Susteren	2	5 %	799 m ²
Totaal	40		

Tabel: verkochte kavels en gemiddelde oppervlakte (bron: Funda)*

*) Excessen zijn eruit gehaald. Excessen zijn zeer groot

Aangepaste Verkaveling

In bijgevoegd aangepast plan is door de toevoeging van 2 kavels aan de Oostzijde een grotere differentiatie ontstaan. Het aanbod van kavels tot 700 m² neemt toe ten kosten van het aanbod kavels tussen de 700 m² tot 900 m². De gemiddelde oppervlakte van de kavels onder de 700 m² is 569 m². Zie onderstaande tabel.

Aangepast plan	Aantal kavels	Percentage	Gem. oppervlakte
Tot 700 m ²	8	40 %	569 m ²
700 m ² tot 900 m ²	10	50 %	770 m ²
> 900 m ²	2	10 %	1.025 m ²
Totaal	20		

Tabel: verdeling kavels aangepast plan

Conclusie

Het huidige plan sluit niet aan bij de vraag zoals deze zich manifesteert. Een grotere differentiatie in afmeting om het plan marktconform te maken c.q. beter aan te laten sluiten bij de vraag is noodzakelijk. Met name kavels onder de 700 m² moeten worden toegevoegd. Door de toevoeging van 2 kavels aan de Oostzijde van Houwakkerpark ontstaat de gewenste differentiatie en sluit het aanbod in Houwakkerpark beter aan bij de vraag.