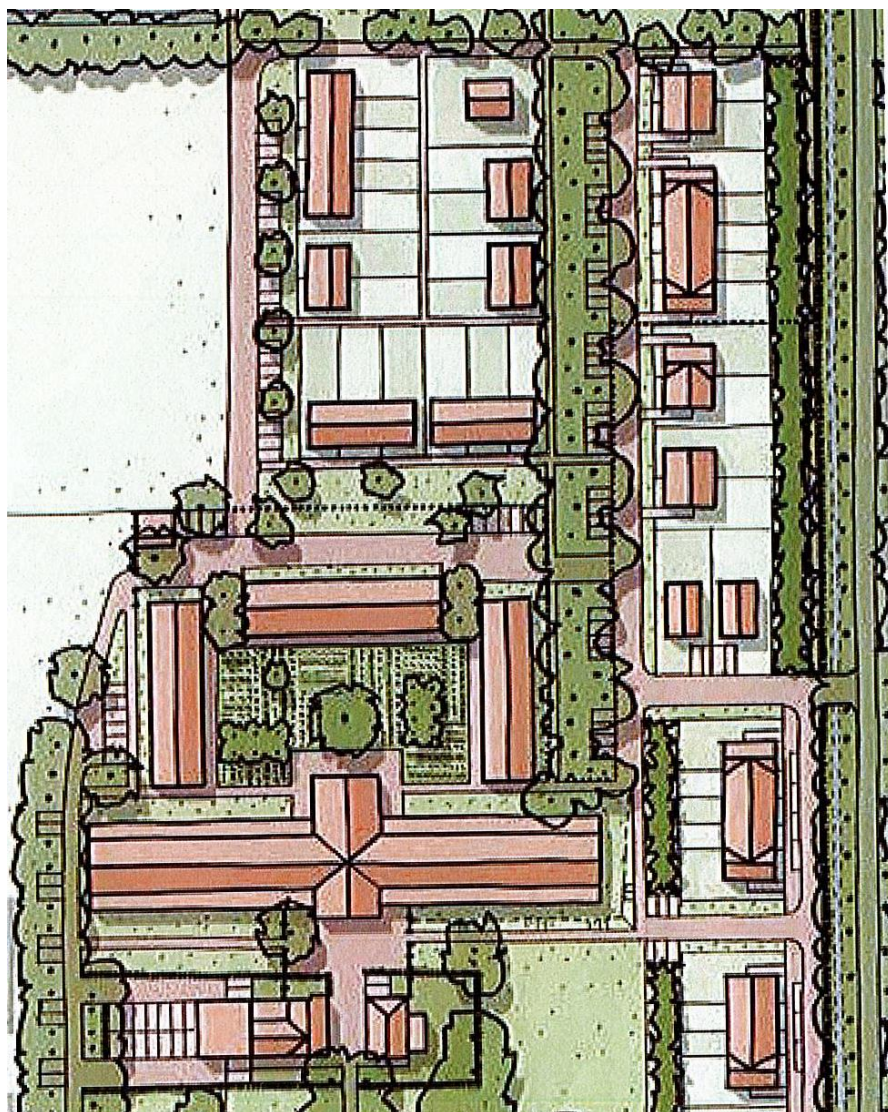




ADVIES

Hof Lindebeek fase 2

STEVENSBEEK



Opdrachtgever
REUVERS BOUW EN ONTWIKKELING

Voorwoord

Allereerst willen wij jullie hartelijk danken voor het vertrouwen in Makelaardij Twan Poels te Cuijk voor het opmaken van dit adviesrapport.

Wij zijn gevraagd inzicht te geven in de marktsituatie van tussen- en hoekwoningen te Stevensbeek (gemeente Sint Anthonis). Met dit advies willen we in kaart brengen wat de marktontwikkelingen zijn van de bovengenoemde type woningen het koopsegment binnen Stevensbeek en de gemeente Sint Anthonis en hoe dit aansluit bij het plan “Hof Lindebeek fase 2”. Dit doen we aan de hand van het analyseren van de krapte-indicator in de bestaande markt, de nieuwbouwmarkt en de doelgroep.

Met vriendelijke groet,

Makelaardij Twan Poels

Erwin Kersten
NVM makelaar

1. Woningmarkt bestaande koopwoningen

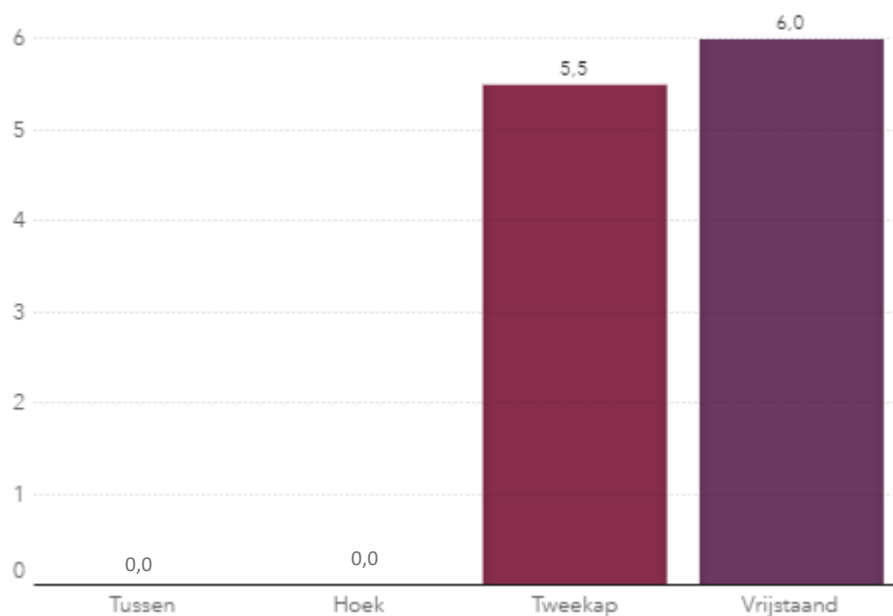
Doel: Hoe goed is de woningmarkt rondom de locatie van het nieuwbouwproject? En welke woningtypen verkopen het best?

- **Hoe lager de krapte-indicator, des te krappere is de markt**
- Staan woningindicatoren op **rood** dan is er sprake van een krappe of overspannen woningmarkt met hoge prijzen, korte verkooptijden en veel verkopen boven de vraagprijs, bij **blauw** juist van een ruime of ontspannen markt.
 - o Wanneer de krapte-indicator onder de 5 komt, is er sprake van een verkopersmarkt.
 - o Wanneer de krapte-indicator tussen de 5 en 10 zit, is er sprake van een evenwichtige markt.
 - o Wanneer de krapte-indicator boven de 10 komt, is er sprake van een kopersmarkt.



Bron: Brainbay Stevensbeek

Krapte-indicator (keuze per koper)



Woningtypen	Nu te koop	Verkocht	Krapte-indicator (keuze per koper)
Tussenwoning	0	1	0
Hoekwoning	0	1	0
2-onder-1-kap	1	2	5,5
Vrijstaand	2	3	6,0

De krapte-indicator voor tussen- en hoekwoningen ligt ruim onder de 5. Dit betekent dat er krapte is betreffende deze type woningen. Momenteel zijn er nauwelijks tot geen (bestaande) tussen- en hoekwoningen te koop in Stevensbeek. Een potentiële koper kan zeer moeilijk in het bezit komen van deze type woningen. Er is sprake van een verkopersmarkt.

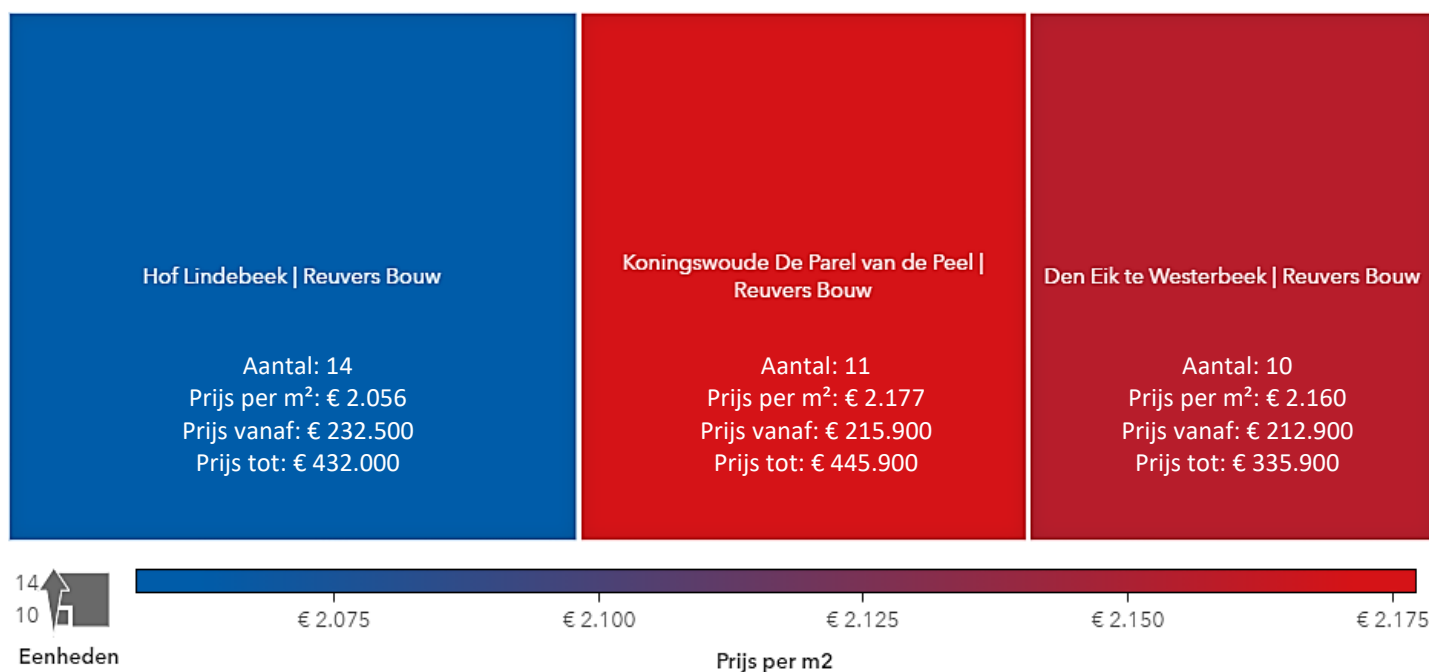
1. Nieuwbouw

Doel: Hoe verhoudt het nieuwbouwproject “Hof Lindebeek fase 2” zich tot andere nieuwbouwprojecten in de gemeente en omgeving?

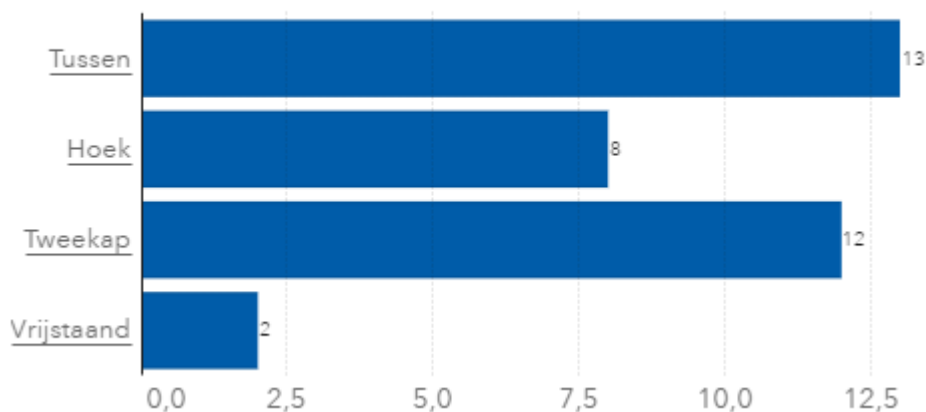


Bron: Brainbay Nieuwbouwprojecten

Nieuwbouwprojecten naar grootte en prijs (dubbelklik voor objecttypen)



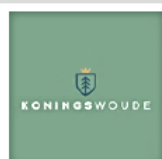
Aantal woningen



Prijs per m2



Bouw nr	Woningtype	Perceeloppervlakte ca. m ²	Perceeloppervlakte exclusief brand- gang ca. m ²	Oppervlakte brand- gang ca. m ²	Woonoppervlakte m ² (GBO)	Inhoud m ³	Prijs v.o.n.
1	Vrijstaande woning	429	429	0	148	659	
2	Eengezinswoning	240	240	0	151	612	€ 309.000,-
3	Eengezinswoning	122	116	6	120	458	
4	Eengezinswoning	122	116	6	120	458	
5	Eengezinswoning	239	227	12	120	567	€ 289.000,-
6	Eengezinswoning	240	228	12	151	612	€ 307.000,-
7	Eengezinswoning	122	116	6	120	458	
8	Eengezinswoning	122	116	6	120	458	
9	Eengezinswoning	122	122	0	120	458	
10	Eengezinswoning	262	262	0	151	612	
11	Vrijstaand geschakelde woning	398	398	0	168	696	€ 399.500,-
12	Vrijstaand geschakelde woning	389	389	0	165	690	€ 397.000,-
13	Twee-onder-een- kapwoning	274	274	0	149	599	€ 337.000,-
14	Twee-onder-een- kapwoning	275	275	0	149	599	€ 337.000,-


KONINGSWOUDE

11 Woningen te Landhorst

Bouw nr	Woningtype	Perceeloppervlakte ca. m ²	Perceeloppervlakte exclusief brand- gang ca. m ²	Oppervlakte brand- gang ca. m ²	Woonoppervlakte m ² (GBO)	Inhoud m ³	Prijs v.o.n.
1	Twee-onder-één- kapwoningen	316	293	23	148	584	€ 329.900,-
2	Twee-onder-één- kapwoningen	313	290	23	148	584	€ 327.900,-
3	Levensloopbestend ige twee-onder-één- kapwoningen	292	271	21	121	555	€ 327.900,-
4	Levensloopbestend ige twee-onder-één- kapwoningen	292	292	0	121	555	€ 329.900,-
5	Levensloopbestend ige vrijstaande woning	550	550	0	152	685	€ 445.900,-
6	Eengezinswoningen	149	149	0	118	474	€ 242.900,-
7	Eengezinswoningen	133	133	0	111	426	
8	Eengezinswoningen	132	125	7	111	426	€ 215.900,-
9	Eengezinswoningen	132	125	7	111	426	€ 215.900,-
10	Eengezinswoningen	132	125	7	111	426	
11	Eengezinswoningen	230	217	13	118	474	€ 256.900,-



DEN EIK

10 Woningen te Westerbeek

Bouw nr	Woningtype	Perceeloppervlakte ca. m ²	Perceeloppervlakte exclusief brandgang ca. m ²	Oppervlakte brandgang ca. m ²	Woonoppervlakte m ² (GBO)	Inhoud m ³	Prijs v.o.n.
1	Levensloopbestendige twee-onder-één-kapwoningen	349	349	0	121	555	€ 329.900,-
2	Levensloopbestendige twee-onder-één-kapwoningen	351	351	0	121	555	€ 329.900,-
3	Twee-onder-één-kapwoningen	331	331	0	148	584	€ 330.900,-
4	Twee-onder-één-kapwoningen	335	335	0	148	584	€ 335.900,-
5	Eengezinswoningen	238	182	56	118	474	€ 249.900,-
6	Eengezinswoningen	135	128	7	111	426	
7	Eengezinswoningen	135	128	7	111	426	
8	Eengezinswoningen	135	128	7	111	426	€ 212.900,-
9	Eengezinswoningen	135	128	7	111	426	
10	Eengezinswoningen	236	236	0	118	474	€ 259.900,-

Van de nieuwbouwprojecten 'Koningsoude' te Landhorst en 'Den Eik' te Westerbeek zijn alle tussen- en hoekwoningen verkocht. De verkoop van deze woningen verliep zeer snel. Diverse geïnteresseerden viste net achter het net. De verkoop van de andere type woningen ging/ gaan moeizamer.

Ook de tussen- en hoekwoningen in het nieuwbouwproject 'Hof Lindebeek' verloopt voorspoediger en sneller dan de andere type woningen in dat project. Met name de tussenwoningen waren zeer geliefd en ook snel allemaal verkocht.

Op basis van het bovenstaande (en de Funda vraagscan) kan er geconcludeerd worden dat er zeker vraag is naar tussen- en hoekwoningen.

4. Doelgroepen

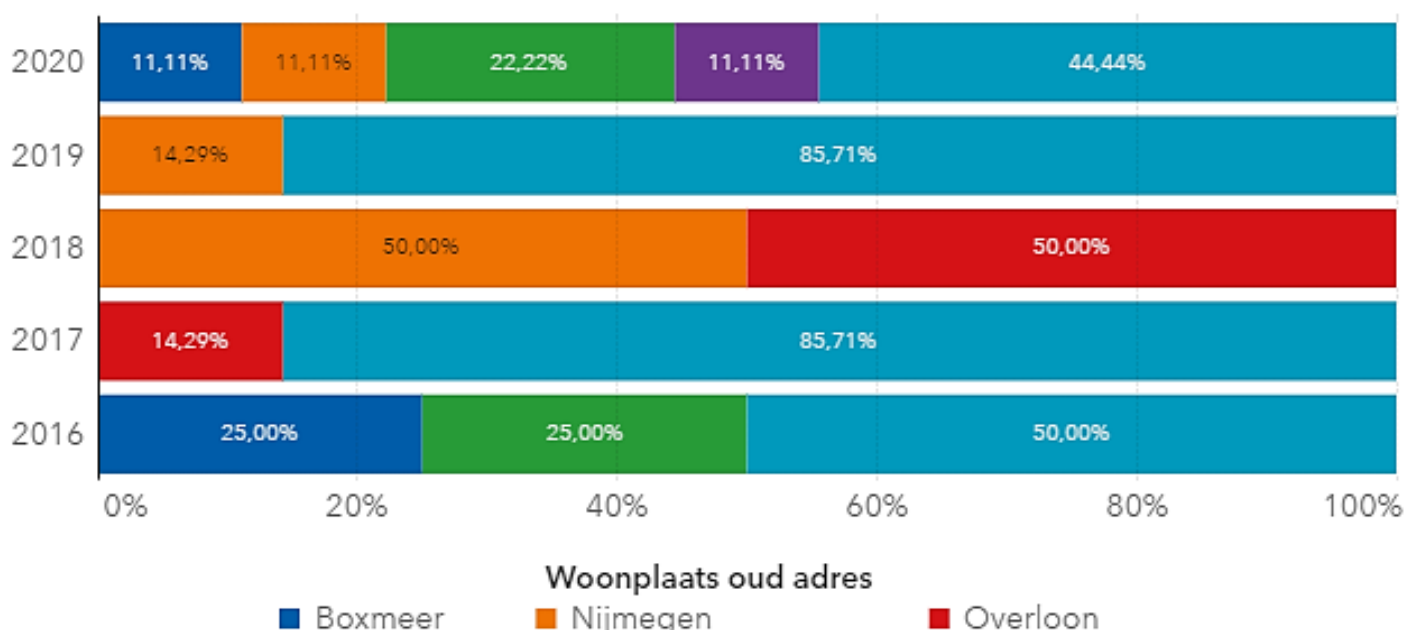
Doel: Waar komen potentiële kopers vandaan? Zijn het starter of doorstromers?

De doelgroep analyse is een inschatting van de toekomstige bewoners en is daarmee een essentieel andere analyse dan die van de bestaande bewoners.

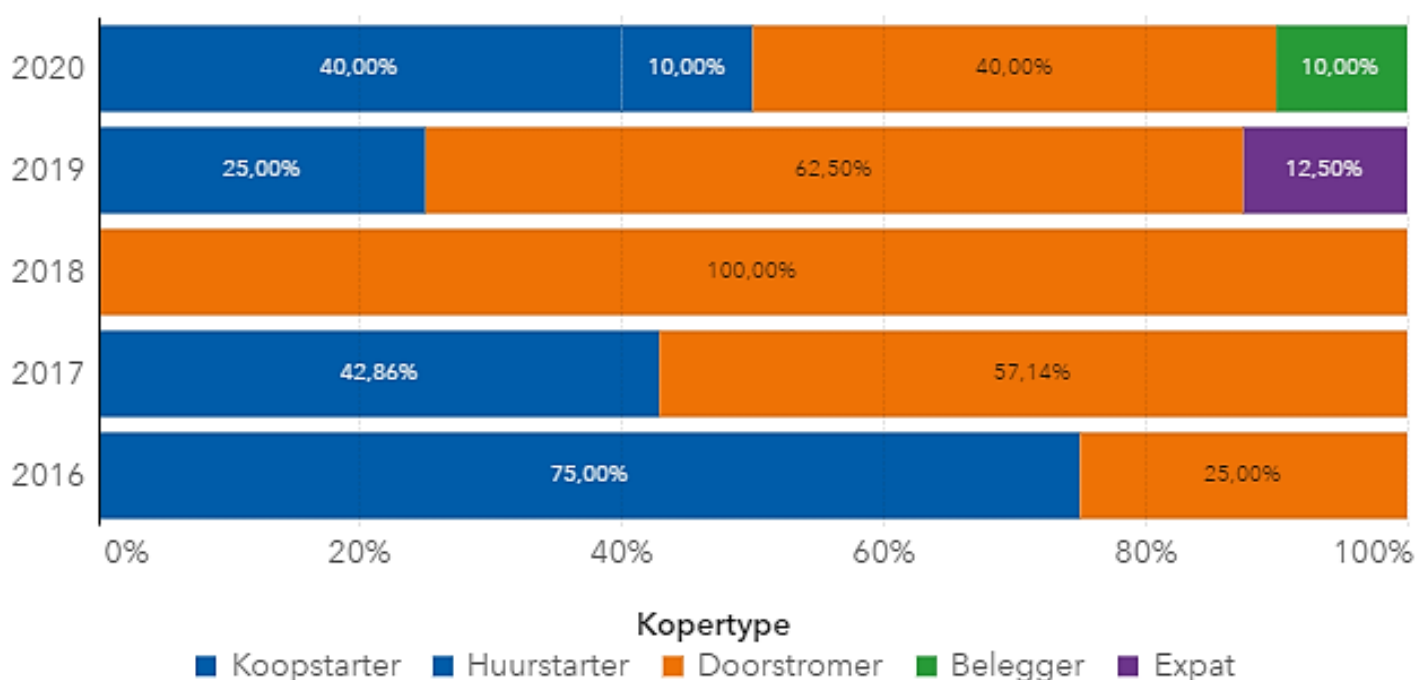


Bron: Brainbay Potentiële kopers en marktpotentie

Waar komt de verhuizer vandaan?



Kopertype



Marktpotentie

Woningtype	Marktpotentie woningtypen	Gemiddeld woonopp woningtypen
Rijwoning	30	110
(Half)vrijstaand	104	141
App t/m 80 m2	1	69
App vanaf 80 m2	4	117

De potentiële koper komt uit gemeente Sint Anthonis, Boxmeer, Nijmegen of Overloon.

De meeste kopers zijn starters of doorstromers.

Op basis van onderzoeksgegevens blijkt dat rij-, hoek en half vrijstaande woningen de meeste potentie hebben.

5. Conclusie

Conclusie

Op basis van voorgaand marktonderzoek kunnen we het volgende concluderen:

- Gezien de krapte-indicator is er een verkopersmarkt van kracht! Er is voornamelijk veel vraag vanuit starters en doorstomers naar tussen-en hoekwoningen. Het advies is dit type woningen aan te gaan bieden tegen een woonoppervlakte van respectievelijk ca. 120 m² en Ca. 240 m².
- De markt kiest voor de combinatie locatie, prijs en kwaliteit. Kwaliteit wordt tot uitdrukking gebracht in het woonprogramma, de architectonische uitstraling en materialisering. Naast het individuele woonproduct adviseren wij ook te denken aan de gemeenschappelijke voorzieningen zoals een mooi ontworpen omgevingsgebied, denk aan een parkachtige omgeving met enkele bankjes etc. waarvan alle bewoners gebruik kunnen maken. Denk ook aan parkeergelegenheid. Tevens adviseren wij om ruime stelposten t.b.v. de badkamer, het sanitair en tegelwerk, alsmede een keukencheque op te nemen.