



Inveniam BV
t.a.v. de heren B. Ophoff & R. van Es
Oostwal 171
5341 KM OSS

Zaltbommel, 28 oktober 2014

Betreft: woningbehoefte te Ammerzoden
Referentie: plan Ammerzoden Noord

Geachte heren Ophoff en Van Es,

Naar aanleiding van ons telefonisch contact van 24 oktober jl., hebben wij als kantoor het genoegen om de woningmarkt in Ammerzoden voor u in kaart te brengen.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende marktinstrumenten, namelijk;

- Funda marktverkenner
- Database van de NVM
- Lokale kennis als makelaarskantoor
- Een van onze collega's is geboren en getogen in Ammerzoden.

Wij vertrouwen erop u hiermee van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,

Jack van Kessel, Nanne-Geert Smit en Joost van den Oord
Van Kessel & Smit woningmakelaardij

Bijlage: marktverkenning en woningbehoefte in Ammerzoden



Marktverkenning woningbehoefte in Ammerzoden

Aanleiding

Inveniam Plan & Gebiedsontwikkeling is eigenaar van de gronden in Ammerzoden Noord en is voornemens om hier in Fase I ca. 63 woningen te realiseren in een gevarieerd woningbouwprogramma.



De gemeente Maasdriel heeft voorrang gegeven aan de woningbouwplannen in Ammerzoden Noord en daarbij zijn de overige plannen tijdelijk on-hold gezet. Het woningbouwplan voor Ammerzoden Noord is gezamenlijk met de gemeente Maasdriel verder uitgewerkt en zal op korte in procedure gebracht worden.

Als mogelijke aanvulling in het Bestemmingsplan, op de onderbouwing van de woningbehoefte in Ammerzoden, hebben wij een marktverkenning naar de woningbehoefte in Ammerzoden uitgevoerd.

Algemeen

De afgelopen jaren is er weinig tot bijna niets gebouwd in Ammerzoden, waardoor o.a. veel jongeren weggetrokken zijn naar omliggende dorpen. Dit komt de leefbaarheid en het voorzieningenniveau van Ammerzoden niet ten goede. Veel van de jongeren willen terugkeren naar Ammerzoden en in het algemeen is er veel vraag naar nieuwbouw in Ammerzoden.

Marktverkenning

Om deze woningvraag goed te onderbouwen is een marktverkenning naar de woningbehoefte van Ammerzoden uitgevoerd. Bij dit onderzoek is gebruik gemaakt van "Funda Marktverkenner". Om de resultaten van dit onderzoek goed te kunnen interpreteren dient vooraf goed begrepen te worden wat de basis en oorsprong van "Funda Marktverkenner" is. Dit systeem is een anonieme database welke 1 op 1 gekoppeld is aan het zoekgedrag van geïnteresseerden op Funda.nl.



Omdat aantoonbaar 90% van de kopers zich voorafgaand aan de aankoop eerst oriënteert op Funda.nl is de betrouwbaarheid van deze onderzoeksresultaten bijzonder hoog en ook zonder tussenkomst van de mensenhand tot stand gekomen.

Binnen de onderzoekomgeving kan geselecteerd worden op “alle zoekers” of “specifieke zoekers”. Bij “alle zoekers” wordt slechts gekeken naar iedereen die ooit het woord Ammerzoden in een zoekfunctie heeft gebruikt en kort op panden in Ammerzoden heeft gekeken.

Bij “specifieke of serieuze zoekers” wordt uitsluitend gekeken naar zoekers die een eigen zoekprofiel hebben aangemaakt op Funda.nl, waarbij Ammerzoden als gewenst woonadres is gekozen. Tevens is bij deze groep de eis dat ze minimaal enkele malen een brochure van concreet staande objecten hebben gedownload, doorklikken naar de Makelaarspagina van die objecten in Ammerzoden en minimaal enkele malen per week dit zoekgedrag vertonen.

Uitgangspunt bij dit onderzoek is uitsluitend de “specifieke of serieuze zoekers”, om zo tot een zo juist mogelijk beeld te komen van daadwerkelijk woningzoekenden met specifieke data van de zoekgegevens van de gemeten kandidaten. Inzichtelijk wordt gemaakt de specifieke aantallen mensen die op zoek zijn naar een woning in Ammerzoden, de woningen die momenteel te koop staan en de individuele zoekwensen van deze mensen.

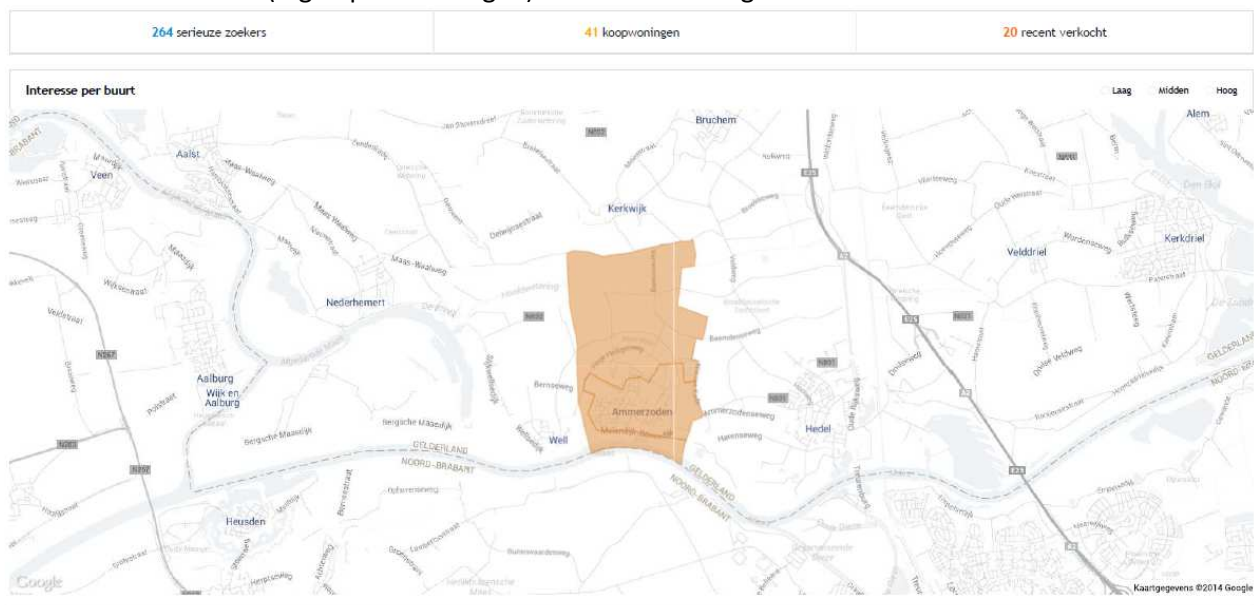
Resultaten Marktverkenning Ammerzoden

Toelichting aantal serieuze zoekers

Onderstaande kaart geeft de Funda zoeklocatie aan voor het gebied Ammerzoden met het aantal serieuze zoekers, het aantal koopwoningen en de recent verkochte woningen.

Hieruit blijkt het volgende:

- Aantal serieuze zoekers 264
- Aantal beschikbare woningen (per datum rapportage) 41
- Aantal recent (afgelopen 365 dagen) verkochte woningen 20

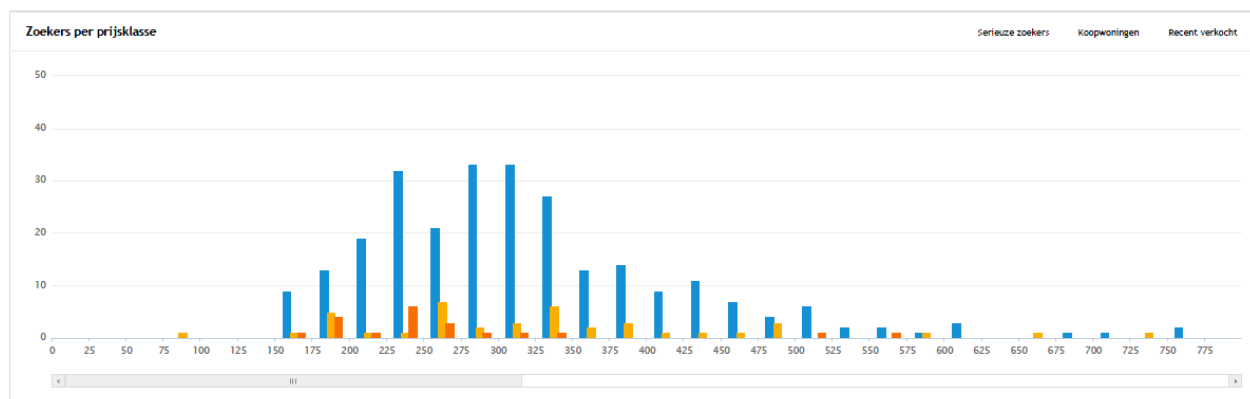




Toelichting zoekers per prijsklasse

Onderstaande kaart geeft Funda serieuze zoekers aan in Ammerzoden per prijsklasse. Hieruit blijkt het volgende:

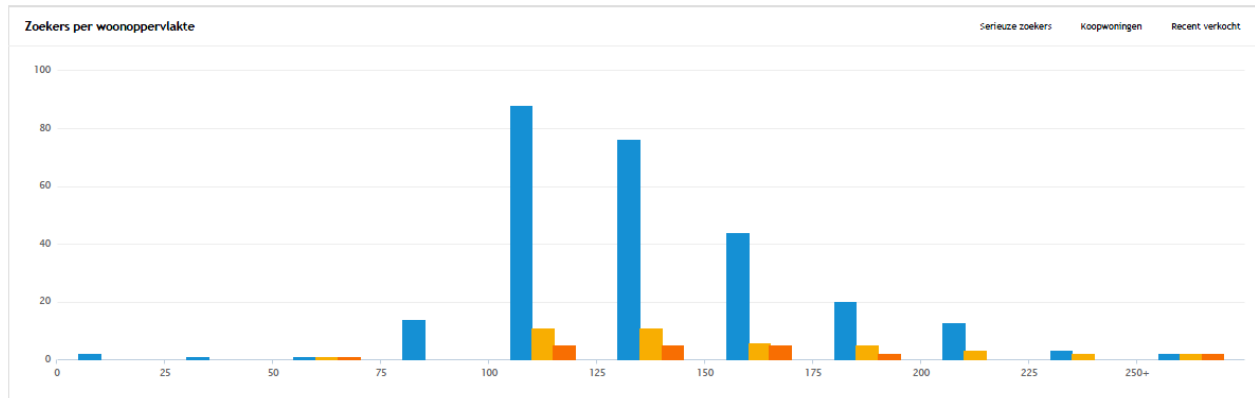
- In de prijsklasse € 175.000 - € 225.000
 - zijn 32 serieuze zoekers
 - 6 woningen momenteel te koop
- In de prijsklasse € 225.000 - € 300.000
 - zijn 86 serieuze zoekers
 - 10 woningen momenteel te koop
- In de prijsklasse € 300.000 - € 400.000
 - zijn 88 serieuze zoekers
 - 15 woningen momenteel te koop
- In de prijsklasse € 400.000 - € 500.000
 - zijn 31 serieuze zoekers
 - 6 woningen momenteel te koop
 -



Toelichting zoekers per woonoppervlakte

Onderstaande kaart geeft Funda serieuze zoekers aan in Ammerzoden per woonoppervlakte. Hieruit blijkt het volgende:

- Ca. 88 mensen wensen een woning met een woonoppervlak tussen de 100-125 m² GBO, terwijl er maar 11 woningen momenteel aangeboden worden
- Ca. 78 mensen wensen een woning met een woonoppervlak tussen de 125-150 m² GBO, terwijl er maar 11 woningen momenteel aangeboden worden
- Ca. 44 mensen wensen een woning met een woonoppervlak tussen de 150-175 m² GBO, terwijl er maar 5 woningen momenteel aangeboden worden
- Ca. 20 mensen wensen een woning met een woonoppervlak tussen de 175-200 m² GBO, terwijl er maar 4 woningen momenteel aangeboden worden

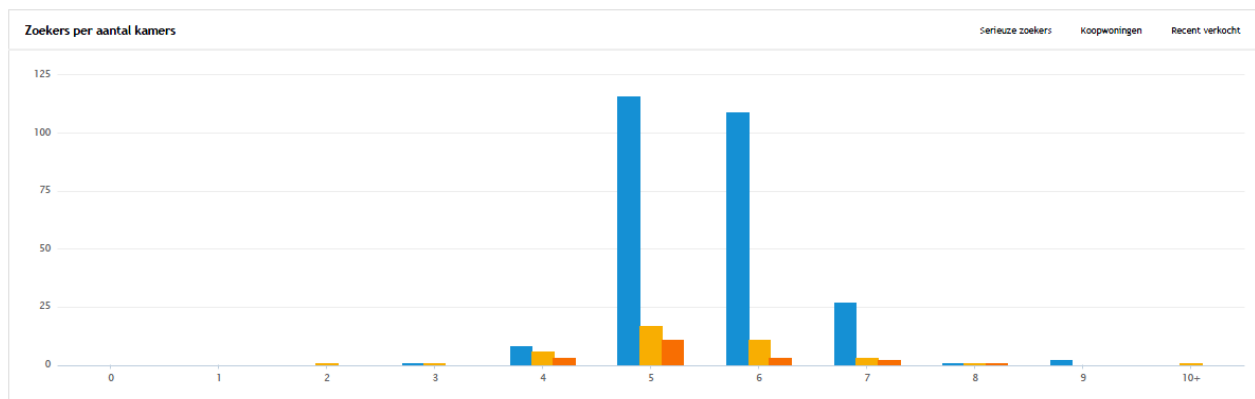


Toelichting zoekers per aantal kamers

Onderstaande kaart geeft Funda serieuze zoekers aan in Ammerzoden per aantal kamers (woonkamer en slaapkamers).

Hieruit blijkt het volgende:

- Het merendeel van de serieuze zoekers willen een woning met 5 of 6 kamers
- Dit komt neer op een woning met 4 a 5 slaapkamers
- Bij de ontwikkeling van de woningen kan hiermee rekening gehouden worden bijvoorbeeld met de mogelijkheid van slapen op de zolderverdieping.



Conclusie Marktverkenning

Uit de grafieken en bijbehorende cijfermatige analyse valt meteen op dat de vraag vrijwel niet aansluit bij het aanbod in de bestaande woningmarkt.

Zo zijn er 264 serieuze zoekers voor een woning in Ammerzoden en het huidige aanbod betreft slechts 41 woningen.

Indien we op basis van de gegevens in prijsklasse een onderscheid maken in woningtypen kunnen we het volgende concluderen:

- De (rij) eengezinswoningen (starters) vallen in de prijsklasse € 175.000 - € 225.000, waarbij er 32 serieuze zoekers en er slechts 6 woningen momenteel worden aangeboden.
- De tweekappers en / of seniorenwoningen vallen in de prijsklasse € 225.000 - € 300.000, waarbij er 86 serieuze zoekers zijn en er slechts 10 woningen momenteel worden aangeboden.
- Vrijstaande woningen vallen in de prijsklasse € 300.000 - € 500.000, waarbij er 119 serieuze zoekers zijn en er slechts 21 woningen momenteel worden aangeboden.



Dit komt overeen met het gewenste woonoppervlak, waarbij 230 serieuze zoekers een woning zoeken met een woonoppervlak tussen de 100-200 m² GBO, terwijl er momenteel maar 31 woningen worden aangeboden.

Met dit onderzoek is aangetoond dat de behoefte aan woningbouw in Ammerzoden groot is en het aanbod ver beneden peil is. Uit de grafieken blijkt dat er een evenwichtige vraag is naar vrijwel het gehele spectrum van de onroerendgoedmarkt in Ammerzoden.

Deze woningbehoefte kan worden vervuld met de beoogde 63 woningen in het plan Ammerzoden Noord. Een gevarieerd woningbouwprogramma kan inspelen op alle doelgroepen en woningzoekenden in Ammerzoden. Bij de ontwikkeling van de woningen kan rekening gehouden worden met de bovenstaande woonwensen en zoekcriteria. Hiermee kan voor Ammerzoden een plan ontwikkeld worden passend in deze tijd en afgestemd op de woningbehoefte.





Woningbehoefte in Ammerzoden:

Momenteel staan er 43 woningen te koop in Ammerzoden: (bron Funda)

De vraag is in hoeverre het nieuwe woningbouwplan Ammerzoden Noord concurrerend is voor de bestaande te koop staande woningen.

Hieronder zullen wij kort de te koop staande woningen per type beschrijven:

Nieuwbouw in Ammerzoden:

	<p>Pasnagelhof ☆ 5324 DG Ammerzoden 📍 🏠 168 m² / 414 m² · 5 kamers Woonaccent makelaars De Meierij bv</p>	€ 495.000 v.o.n. 🏠
	<p>Pasnagelhof ☆ 5324 DG Ammerzoden 📍 🏠 128 m² / 258 m² · 2 kamers Woonaccent makelaars De Meierij bv</p>	€ 296.500 v.o.n. 🏠
		
	<p>Pasnagelhof ☆ 5324 DG Ammerzoden 📍 🏠 150 m² / 322 m² · 6 kamers Woonaccent makelaars De Meierij bv</p>	€ 369.500 v.o.n. 🏠

Zoals te zien zijn er weinig nieuwbouw woningen in Ammerzoden. Dit terwijl de vraag vanuit de markt juist hoger is naar nieuwbouw. Het betreffen hier nieuwbouw woningen in de typen vrijstaand en tweekappers. De aangeboden tweekapper heeft reeds een begane grond programma gericht op levensloop bestendig.

Juist om niet concurrerend te zijn is bij Ammerzoden Noord gekozen voor een flexibel woningbouw programma. De zelfbouw behoefte in Ammerzoden is vrij groot, dus worden de vrijstaande woningen aangeboden als bouwkaavel, waarop kopers hun eigen woning kunnen realiseren. Voor een gedeelte van de tweekappers bestaat deze mogelijkheid ook.

Daarmee wordt er een gat gevuld in de bestaande woningmarkt. Bouwkavels zijn er op dit moment niet in Ammerzoden, vandaar dat dit niet gezien kan worden als concurrerend, maar juist aanvullend op het huidige aanbod.



Vrijstaande woningen:

In totaal staan 24 vrijstaande woningen te koop in de prijscategorie tussen ca. € 300.000 - € 600.000. Zoals reeds aangegeven worden in Ammerzoden Noord geen vrijstaande woningen gerealiseerd, maar alleen bouwkavels.

Tweekappers:

In totaal staan ca. 11 tweekappers te koop in de prijscategorie tussen ca. € 250.000 - € 300.000. Juist om de concurrerende werking van de nieuwbouw tegen te gaan, bestaat de mogelijkheid om de tweekappers in een andere vorm aan te bieden. Bijvoorbeeld kan een deel van de tweekappers ook aangeboden worden als bouwkavel, waarop kopers samen met hun burens hun eigen woningen kunnen realiseren. Andere doelgroep die juist hiermee bediend kan worden zijn senioren, met de mogelijkheid van seniorenwoningen met een begane grond programma. Hiermee kunnen meerdere doelgroepen bediend worden en zal dit juist elkaar aanvullen.

Rijwoningen:

In totaal staan slechts 4 rijwoningen te koop in Ammerzoden. Uit een marktverkenning, advies van makelaars en een informatieavond komt juist de vraag vanuit starters naar voren voor een eengezinswoning. Deze doelgroep wordt momenteel niet bediend en trekken daardoor juist weg. Juist om de levendigheid van Ammerzoden en de jeugd te behouden is gekozen voor een hoog aantal starters / eengezinswoningen. De jeugd heeft meer keus en is niet genoodzaakt om te vertrekken. Dit is juist 1 van de belangrijkste voordelen van Ammerzoden Noord.

Conclusie nieuwbouwplan Ammerzoden Noord:

Ammerzoden Noord is door Inveniam verworven met een gevarieerd woningbouwprogramma en bijpassende verkoopprijzen die passen in deze tijd. Juist omdat er de afgelopen jaren nauwelijks is gebouwd in Ammerzoden is er veel vraag naar nieuwbouw. Veel van de jongeren zijn weggetrokken naar omliggende dorpen. Terwijl veel van de jongeren eigenlijk willen blijven wonen in Ammerzoden of zelfs weer terugkeren.

De jeugd is juist belangrijk om te behouden voor Ammerzoden en zo het voorzieningenniveau en de levendigheid van het dorp te behouden.

Het plan en het woningbouwprogramma kan juist als aanvulling gezien worden op het huidige aanbod en speelt in op wensen en eisen van uit de markt.

Zoals bijzondere doelgroepen als starters met betaalbare woningen, bouwkavels voor het zelf bouwen van een vrijstaande woning of tweekapper, senioren woningen met een begane grond programma en levensloopbestendig.

Met het nieuwbouwplan Ammerzoden Noord wordt de bestaande vraag naar nieuwbouw uitstekend ingevuld.