

marktadvies en verkoopstrategie

ABC Locatie Amersfoort



Afdeling Marketing
Anita de Graaf
November 2011

Aanleiding marktadvies

In het gebied tussen de Wiekslag en de Leeuwerikstraat tot de locatie van de Lidl aan de Vinkenbaan wordt op de huidige schoollocatie De Windroos een Amersfoortse Brede Combinatieschool gebouwd: ABC-school Liendert. In deze school worden onder andere de basisscholen De Wiekslag en De Windroos, de peuterspeelzaal en kinderopvang gehuisvest. De locatie waar nu de peuterspeelzaal is gevestigd (locatie Pelikaanstraat, Trekvogelweg, Ibisstraat, Wiekslag) komt hierdoor vrij en is er ruimte voor nieuwbouw. Op deze verkaveling zijn 47 eengezinswoningen aangegeven. Aan de afdeling Marketing is gevraagd om te kijken naar de verkaveling, de prijzen, doelgroep en de woningbehoefte.

1. Locatie/Wijk

De wijk Liendert is een echte volkswijk met veel sociale huurwoningen en verouderde portieketageflats. In de wijk Liendert wonen ongeveer 3.500 huishoudens. De wijk wordt nu bewoond door een hoog percentage oudere bewoners en allochtonen (47%). De samenstelling is veel alleenstaanden en eenoudergezinnen. Daarnaast is een deel van de woningen toe aan groot onderhoud en/of comfortverbetering. En ditzelfde geldt voor de woonomgeving (parkeerbehoefte, verouderde voorzieningen/speelplekken etc.)

In Liendert bestaat 66% van de woningen uit een huurwoning. Daarnaast is het percentage meergezinswoningen hoog (65%).

In Liendert is veel doorstroming (130 per 1000 inwoners), veel hoger dan het Amersfoortse gemiddelde (106). Het duidt vaak op onvrede met het wonen in de buurt en op een gebrekkige sociale samenhang. Het aantal woningzoekenden in Liendert is met 15% van alle huishoudens ook veel hoger dan het Amersfoortse gemiddelde van 10%.

De wijk heeft potentie, zeker als er kwalitatief ingegrepen wordt in de woningvoorraad zoals nu met het realiseren van nieuwbouw. De wijk ligt vlakbij het oude centrum van Amersfoort en kent een groene opzet. De ontsluiting is goed richting snelweg en station. Op loopafstand zijn winkels voor dagelijkse voorzieningen en de bus stopt voor de deur.

De betreffende bouwlocatie is omsloten door de een groenstrook, eengezinswoningen, flats (de Horsten) en de Lidl.

Sterke punten van de locatie

- De binnenstad ligt nabij op fietsafstand
- Het is een locatie omsloten door veel groen
- Omgeven door eengezinswoningen
- De locatie ligt dicht bij uitvalswegen
- Er is een goede openbaar vervoer verbinding (treinstation Schothorst op 7 min. loopafstand)
- Winkels voor dagelijkse boodschappen zijn nabij (Wiekslag)

Aandachtspunten

- Huidige uitstraling en imago van de wijk Liendert
- Aanwezigheid de flats (De Horsten)
- Geluidsoverlast door scholen (ABC-locatie)
- 'Gekleurde scholen'

2. Product

Woningbehoefte

De wijk Liendert wordt gekenmerkt door een eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad (34% koopwoningen, 65% flats. Dit zorgt ervoor dat bewoners weinig mogelijkheden hebben tot het maken van wooncarrière binnen de eigen wijk. Dit blijkt ook uit de cijfers over het aantal binnenverhuizingen; mensen trekken weg uit de wijk. Er is weinig aanbod van betaalbare nieuwbouw eengezinswoningen in de bestaande wijk. Hieruit trek je de conclusie dat er wel behoefte is maar niet de mogelijkheid door vooral de aanwezigheid van vele meergezinswoningen.

Grondgebonden rij en hoekwoningen zijn juist in trek bij jonge mensen die de stap van een appartement naar een huis met een tuin willen maken. Tijdens de start verkoop van het project Randenbroek Zuid is door de beoogde doelgroep aangegeven dat er juist behoefte is aan betaalbare nieuwbouw eengezinswoningen. Vooral in een bestaande wijk. Dit is uiteindelijk ook gebleken uit de goede verkoop van het project Randenbroek Zuid.

Het product

Zorg bij de grondgebonden woning voor een goede beukmaat (5,40) waardoor de plattegrond zowel beneden als boven goed is. Let wel op dat de woningen niet té groot worden, waardoor het absolute prijsniveau te hoog wordt. Een woning met een woonoppervlak tussen de 100 en 120 m² met praktische indeling.

Dit zijn 3 slaapkamers, een zolder, schuur/berging en een zonnige tuinligging. De woning moet in de basis bruikbaar zijn voor 2 personen en evt. 1 of 2 kinderen. Biedt mogelijkheden om in een later stadium de woonkamer uit te breiden of de zolder erbij te betrekken. Houd ook rekening met de wensen van de allochtone doelgroep.

3. Doelgroep

De verwachting is dat de ruime meerderheid van de kopers uit Amersfoort zelf zal komen (ter vergelijking: 83% van de huidige kopers van parkweelde 2 komt uit Amersfoort). De doelgroep zal niet uit heel Amersfoort komen maar vooral uit de omliggende wijken zoals Kruiskamp, Schuilenburg en Liendert zelf. Het prijsniveau en de bekendheid van de wijk Liendert zal in belangrijke mate de keuze voor het kopen van deze nieuwbouwwoningen bepalen. Het imago van de wijk is voor mensen die er al wonen positief gekleurd. Maak dus gebruik van ambassadeurs uit de buurt. Zij zijn enthousiast over de buurt en weten de leuke plekken te vinden. Onder overige Amersfoorters staat de wijk als iets zwakker bekend, mede door het hoge aandeel huurwoningen en het aandeel allochtonen. Of de huidige bewoners uit de wijk doorstromen naar een eengezinswoning zal sterk afhangen van het prijsniveau. Het financiële draagvlak onder de huidige bewoners is niet heel groot (€27.000, - gem. inkomen). Omdat de wijk meer allochtonen zal trekken moet er ook gedacht worden aan de wensen van deze doelgroep, zoals bv een gesloten keuken. De huishoudens van de allochtonen zijn vaak groter maar de voorkeur gaat uit naar een 4 kamer woning. De betaalbaarheid is voor deze groep eerste prioriteit.

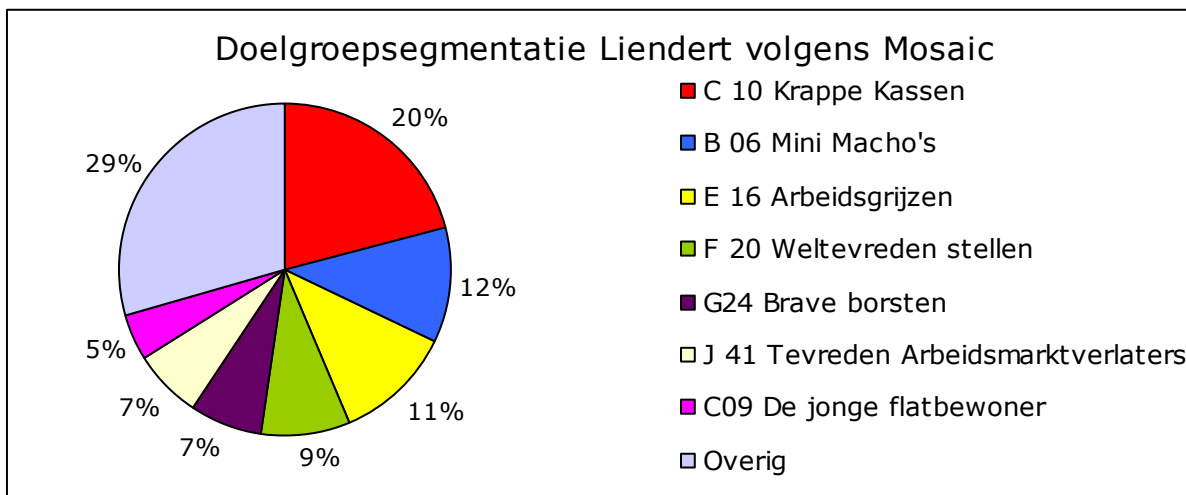
Mogelijke doelgroepen die geïnteresseerd zullen zijn in deze nieuwe woningen, zijn;

- Jonge stellen (starters) die willen gaan samenwonen (erg afhankelijk van hun financiële draagkracht)
- Jonge stellen (doorstomers) vanuit aan appartement of huurwoning op zoek naar een eigen huis met tuin

- Gezinnen met (kleine) kinderen (doorstromers) die hun appartement ontgroeid zijn en graag in een eengezinswoning willen wonen.

Doelgroepsegmentatie

De huidige doelgroep



4. Prijzen

Banken zijn (mede door scherper toezicht) veel strenger in het al dan niet toewijzen van krediet. Ook dit heeft indirect een prijsdrukkend effect.

Huidig prijsniveau bestaande voorraad

Op dit moment staan 47 grondgebonden woningen in het postcodegebied 3815 te koop, waaronder wat uitpoundingswoningen van de Alliantie. In het specifieke gebied rond de nieuwbouwlocatie staan er 10 woningen te koop. Een kleine tussenwoning van ca 100m² wordt al aangeboden tussen de €190.000, - en €215.000, -. Een hoekwoning ligt rond de €225.000, -.



115m² voor €198.000, - k.k.



100m² voor €192.000 k.k.



120m² voor €219.000 k.k.

Prijsadvies

Met het oog op de financiële draagkracht van de benoemde doelgroepen en rekening houdend met de locatie ben ik samen met Woonvast makelaars tot een bandbreedte gekomen voor de woningen met een woonoppervlak van 100 m² en 120 m² van;

Tussenwoningen (rij) gem. 100 m ²	€ 195.000, - tot € 210.000, - (1.950/2.050 per m ²)
Hoekwoningen gem. 120 m ²	€ 220.000, - tot € 235.000, - (1.833/1.958 per m ²)
3 kappers (uitkijkend op groen) 120 m ²	€ 235.000, - tot € 245.000, - (1.958/2.041 per m ²)

De genoemde prijzen zijn voor prijspeil november 2011. Hoe de markt zich verder zal gaan ontwikkelen, en hoe het in 2014 zal zijn, daarover is nog niets te zeggen. Regelmatig het plan laten toetsen aan de markt is aan te raden.

Op de kaart met de verkaveling staan aan de groenstrook de 3 kappers. Ik zou adviseren om de verkaveling aan te passen en de rijtjes van 3 uit te breiden naar 5 woningen, zodat meer woningen gelegen zijn aan de groenstrook met de bestaande bomen. Houdt ook rekening met de verkaveling dat de meeste woningen een zonnige tuinligging krijgen. De langste rijtjes (8 en 9 won) worden dan ingekort.

Afzetsnelheid

Wij verwachten dat 70% van de eengezinswoningen binnen de opschortende voorwaarden van 9 maanden is verkocht. Dit met het gegeven zoals de markt nu 2011 is.

Verkooptransacties

Als bijlage is er een overzicht bijgevoegd over de transacties vanaf 2010.

Hieronder een korte samenvatting van de tussenwoningen;

1^{ste} kwartaal	2010	2011
Tussenwoning	6	5
Transactieprijs	€206.000,- gem.	€194.000,- gem.

2^{de} kwartaal	2010	2011
Tussenwoning	6	7
Transactieprijs	€224.000,- gem.	€ 193.000,- gem.

3^{de} kwartaal	2010	2011
Tussenwoning	5	6
Transactieprijs	€187.000,- gem.	€ 211.000,-

4^{de} kwartaal	2010	2011
Tussenwoning	8	4
Transactieprijs	€222.000,- gem.	€200.000,-

Aanvullende verkoopmiddelen

- voor de doelgroep starters is het interessant om een starterslening aan te bieden waardoor het financiële bereik net iets groter wordt
- een keukencheque of woonbon om te ondersteunen bij de kosten van de inrichting

5. Nieuwbouwprojecten in de omgeving

- Liendertseweg wat op dit moment ook ontwikkeld wordt
- Randenbroek Zuid, op dit moment zijn er 3 velden van Fase 1 in verkoop