

Haarlem, 8 mei 2013

Op verzoek van de heer Otten hebben wij een analyse gemaakt over de haalbaarheid verkoop SpaarneBuiten.

Allereerst een resume van hetgeen gebeurd is op SpaarneBuiten;

De 1^e fase

In 2009 is begonnen met de inschrijving op de 1^e fase. Dit betroffen toen een 67-tal eengezinswoningen en 10 twee-onder-een kapwoningen met garage.

Op deze woningen waren totaal 368 inschrijvingen, oftewel een gigantische overschrijving, zeker op de eengezinswoningen. De twee-onder-een kapwoningen zijn, zeker degene op courante locaties ook vlot verkocht. Op dit moment staan er nog twee te koop, beiden intussen onder optie.

Marktontwikkelingen

Er is in de afgelopen vijf jaar zeer veel onrust geweest op de Nederlandse huizenmarkt, na de bankencrisis, de kredietcrisis en de neergaande (binnenlandse) economie was een prijsdaling uiteindelijk onvermijdelijk.

Vanaf 2007/2008 heeft er gemiddeld een prijsdaling plaatsgevonden van 20% op de bestaande woningen. Misschien nog verontrustender is het feit dat het aantal transacties zo ongeveer gehalveerd zijn. Dit heeft uiteraard ook zijn uitwerking gehad op de lopende nieuwbouwprojecten.

Diverse nieuwbouwprojecten zijn derhalve in zwaar weer terecht gekomen, niet gerealiseerd of met flinke kortingen verkocht. Ook de 1^e fase van SpaarneBuiten heeft hiermee te maken gehad. De laatste drie woningen werden niet verkocht. Ondanks diverse acties, open huizen, tuinaankleding en dergelijke was het pas na een stevige prijsaanpassing in het 2^e kwartaal 2013 dat de eerste van de laatste drie is verkocht. De laatste twee zijn intussen onder optie.

Ook andere nieuwbouwprojecten hebben hiermee te maken. Kijkend naar "onze" regio Zuid-Kennemerland hebben ontwikkelaars en hun makelaars het roer moeten omgooien. Zonder een aangepaste prijstelling verkoopt men niet genoeg om het project van de grond te krijgen.

Recent zijn de projecten Hof van Peltenburg, Deo Neo en Land in Zicht in de verkoop gegaan.

Van het Hof van Peltenburg is 80% verkocht. Deo Neo is grotendeels verkocht of onder optie. Van het project Land in Zicht zijn nagenoeg alle woningen verkocht, enkele appartementen staan nog te koop. Al deze drie projecten zijn een goede referentiekader voor SpaarneBuiten, liggen op goede en unieke locaties, appartementen en woningen door elkaar. Peltenburg en Land in Zicht liggen aan het Spaarne en alle drie zijn geprijsd anno 2013.

Blijkens deze drie goed lopende projecten is er in de regio Zuid-Kennemerland grote behoefte aan nieuwbouw.

Deze drie projecten hebben tevens als voordeel dat er een diversiteit is van bouwen. Van grote, prijzige, vrijstaande woningen tot startersappartementen, huurwoningen en huurappartementen. De combinatie maakt het tot een succes.

Haalbaarheid SpaarneBuiten

Als verkopend makelaar van het project SpaarneBuiten hebben wij de afgelopen jaren alles van dichtbij mee mogen maken.

Regelmatig worden wij gebeld, wordt de maquette bij ons op kantoor bezocht en uiteraard per e-mail vragen gesteld over het project. Met name wanneer de volgende fase van start gaat. Het project leeft nog zeer.

Het is wel verstandig, wanneer het project in de verkoop gaat, enkele zaken te wijzigen ten opzichte van de eerste fase. Ons inziens is het verstandig in kleine fases de verkoop te starten.

Leidend bij het succesvol maken van het project is de prijsstelling van de volgende fase. Daarnaast zal er goed geluisterd moeten worden naar de behoeftes van de markt en waarnodig zal de verkoopstrategie hierop moeten worden aangepast.

De combinatie van onze sterke (economische) regio, de grote behoefte aan nieuwbouw in de regio Zuid-Kennermerland en de unieke locatie van SpaarneBuiten maakt het dat dit een project is wat, zeker binnen een periode van ca. 10 jaar, uitermate succesvol kan worden.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

met vriendelijke groet,

Oolders Omaco Makelaars

de heer R.G. Keuskamp

de heer M.J. Putzes

de heer J.M. Otte

A large, stylized handwritten signature in blue ink is written over the typed names of the real estate agents.