

DE SMEDERIJ

HAZERSWOUDE-RIJNDIJK

GEMEENTE ALPHEN AAN DEN RIJN

Alphen aan den Rijn, 12 april 2018

Geachte heren Vertegaal en Mooij,

Op uw verzoek hebben wij de locatie 'Vertegaal' te Hazerswoude-Rijndijk bestudeerd voor de toekomstige ontwikkeling van een appartementengebouw project De Smederij voor de realisatie van 21 appartementen en 2 commerciële ruimten.

De woningmarkt

In de huidige woningmarkt, waarin door de positieve economische ontwikkelingen en de lage rentestand de verkopen steeds goed tot stand komen, heeft een nieuwbouwproject in de Randstad uitstekende kans van slagen. De prijs/kwaliteit verhouding moet uiteraard optimaal zijn en ook de randvoorwaarden moeten beantwoorden aan de hoge eisen die de tegenwoordig kritische consument stelt.

Kortom: het gaat goed op de woningmarkt. De koopwoningmarkt heeft momenteel de wind behoorlijk in de rug.

Marktcijfers Hazerswoude-Rijndijk en Hazerswoude-Dorp

De NVM krapte-indicator geeft een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft. Het geeft de verhouding weer tussen het aantal woningen in het aanbod en het aantal verkochte woningen. Het is een indicator om de dynamiek van lokale markten in kaart te brengen. Een krapte-indicator van 5-6 geeft een evenwichtige markt. Onder de 5 is er sprake van een verkopersmarkt. Bij een indicator van 7 of meer is er sprake van een kopersmarkt.

Hierbij het beeld van de voor onderhavige locatie relevante woningtypes:

Woningtype	Hazerswoude	Nederland
Tussenwoning	2,4	2,9
Hoekwoning	3,6	3,7
2-onder-1-kapwoning	1,5	4,5
Appartement t/m 80 m ²	--	2,3
Appartement vanaf 80 m ²	--	3,2

De cijfers voor de krapte indicator van appartementen in Hazerswoude-Rijndijk zijn nauwelijks voorhanden, gezien het feit dat er geen of nauwelijks aanbod is van appartementen op de markt. De markt voor appartementen is krap, zowel in het koop- als in het huursegment van de markt. Er is sprake van echte verkopersmarkten.

Op dit moment zijn er vanaf 1 januari 2017 totaal ca. 174 woningen verkocht in Hazerswoude-Dorp en Hazerswoude Rijndijk , waarvan 28 appartementen.

Tot nu toe zijn er vanaf 1 januari 2017 in Hazerswoude-Dorp 73 woningen aangemeld, waarvan 5 appartementen, in Hazerswoude Rijndijk zijn 78 woningen aangemeld waarvan 10 appartementen.

Momenteel zijn in Hazerswoude-Rijndijk 10 woningen beschikbaar, geen appartementen.

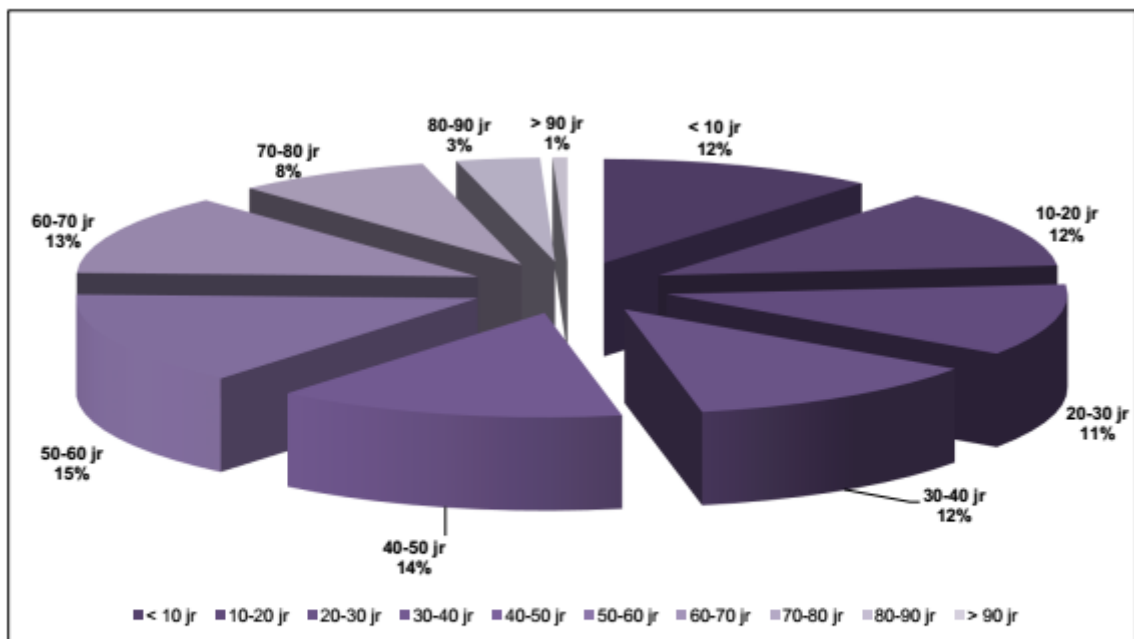
In Hazerswoude-Dorp zijn 16 woningen en 1 appartement beschikbaar.

Ook het segment goedkope en middeldure eengezinswoningen is een zeer gering aanbod.

In het segment goedkope en middel dure appartementen is geen aanbod.

Gemeente Alphen aan den Rijn:

Bevolkingsopbouw



Toelichting:

De opbouw van de bevolking naar leeftijdsklasse is van belang omdat deze mede bepalend is voor de (gewenste) woningvoorraad. De woonbehoeftes zijn voor een belangrijk deel afhankelijk van de leeftijd. De komende 15 jaar zal het aantal bewoners van 70 jaar of ouder landelijk met 43% toenemen. De groep 50 tot 60-jarigen is nu het grootst. Deze groep zal naar verwachting echter het sterkst afnemen tot 2030 (15%).

Stand per 1 januari 2017

Locatie en diversiteit van woningtypen

De locatie is gesitueerd in de kern van Hazerswoude-Rijndijk.

Deze locatie heeft als sterke punt onder meer de heel centrale ligging nabij het centrum van Hazerswoude-Rijndijk met winkels, scholen en sportvoorzieningen en de N11.

Een zwak punt is de huidige omgevingsbeleving aan de achterzijde van het winkelcentrum met de parkeerplaats die nu niet een aantrekkelijk straatbeeld biedt.

De vergrijzing in Nederland neemt flink toe en in Hazerswoude-Rijndijk en de totale gemeente Alphen aan den Rijn neemt de vergrijzing boven gemiddeld toe. Deze doelgroep medioren en senioren wil graag levensloopbestendig wonen, dus wonen in een appartement met een goed terras met een goede zonligging en een aantrekkelijk uitzicht.

De centrale ligging bij onder meer de winkels en openbaar vervoer maken de locatie heel geschikt voor dit woningprogramma.

Met dit woonprogramma bieden we de medioren en senioren in Hazerswoude-Rijndijk de mogelijkheid om binnen het eigen dorp door te stromen naar een passende woning.

Met de toevoeging van fraaie drie- en vierkamerappartementen wordt aan de woningvoorraad van Hazerswoude-Rijndijk woningen met toekomstwaarde toegevoegd.

Op basis van recente cijfers is het verwachte woningtekort op jaarbasis 30.000 woningen, aldus hoogleraar woningmarkt Peter Boelhouwer van de TU Delft. Ook Maxim Verhagen van Bouwend Nederland verwacht de komende jaren een enorme krapte op de woningmarkt. Een substantieel deel van dit tekort zal zich voordoen in de Randstad.

Het appartementengebouw krijgt een aantrekkelijke architectuur met een parkeergarage op maaiveld, zeer passend bij de woonwensen en de financiële mogelijkheden van de kritische consument, wat zal leiden tot een succesvolle woningbouwontwikkeling.

Doelgroepen

Het is van essentieel belang dat we vooraf goed in beeld hebben wie onze doelgroepen zijn, waar ze vandaan komen en hoe we ze kunnen bereiken.

De voornaamste doelgroep voor deze appartementen zijn:

Medioren 55 + en senioren 65 +

Het aantal medioren en senioren neemt sterk toe. Het aantal zal in Nederland de komende jaren snel stijgen en zoals hiervoor al opgemerkt groeit deze doelgroep in Alphen aan den Rijn boven gemiddeld. Derhalve zal de behoefte aan passende woningen ook stijgen.

De moderne medior en senior is vitaal, is relatief sportief, heeft een actief sociaal leven, heeft veel vrije tijd en hobby's.

Doelgroep medior/senior, wil:

- appartement met bij voorkeur 2 tot 3 slaapkamers.
- een eigen parkeerplaats in bij voorkeur de eigen parkeergarage
- bij appartement een ruim zonnig balkon, bij voorkeur over de breedte van de woning en minimaal 2.50 m. diep

Alleenstaanden, in alle leeftijden

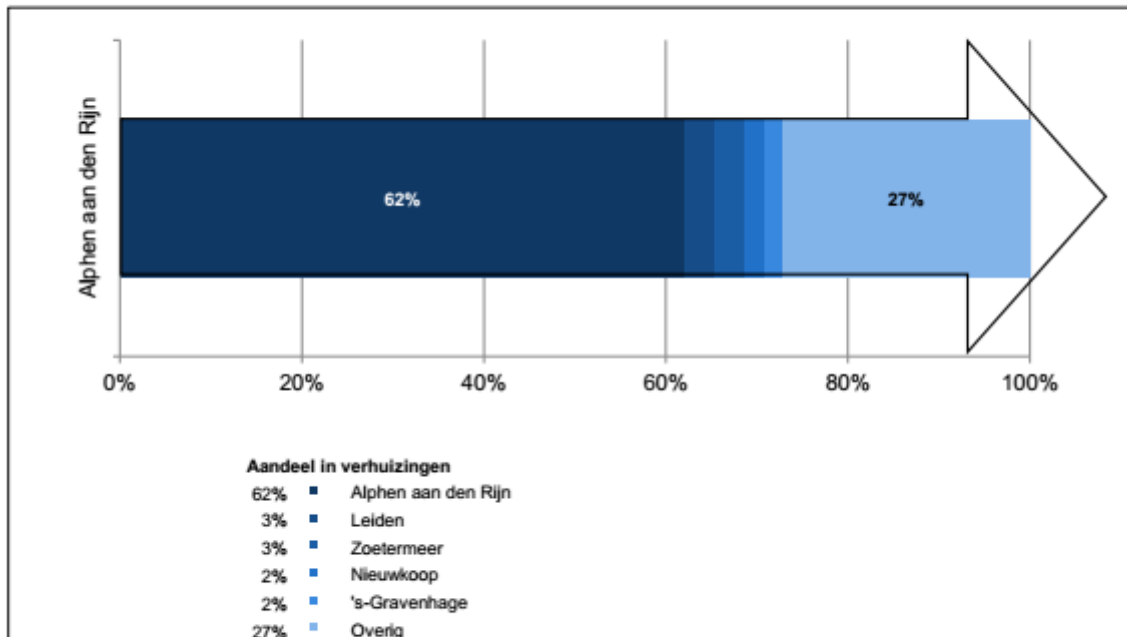
Geografische spreiding van onze doelgroepen en hoe ze te bereiken

Alphen aan den Rijn is per 1 januari 2014 gefuseerd met de buurgemeenten Boskoop en Rijnwoude.

Tot de gemeente Alphen aan den Rijn behoren Aarlanderveen, Alphen aan den Rijn, Hazerswoude-Rijndijk, Hazerswoude-Dorp, Koudekerk aan den Rijn, Benthuizen en Boskoop.

Gemeente Alphen aan den Rijn

Verhuizingen vanuit Alphen aan den Rijn naar..

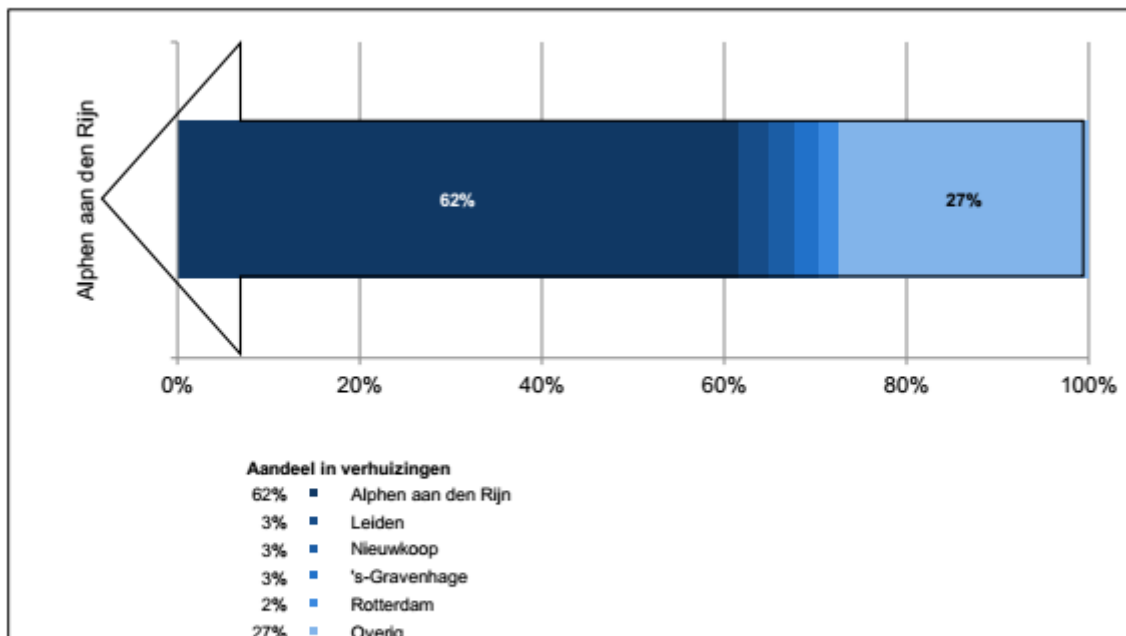


Toelichting:

Waar verhuizen mensen uit de gemeente naartoe? De grootste groep verhuist binnen de eigen gemeente. Bovenstaande figuur geeft weer naar welke gemeenten men nog meer verhuist.

* Cijfers betreffen jaar 2015, zowel huurders als kopers

Verhuizingen naar Alphen aan den Rijn vanuit..

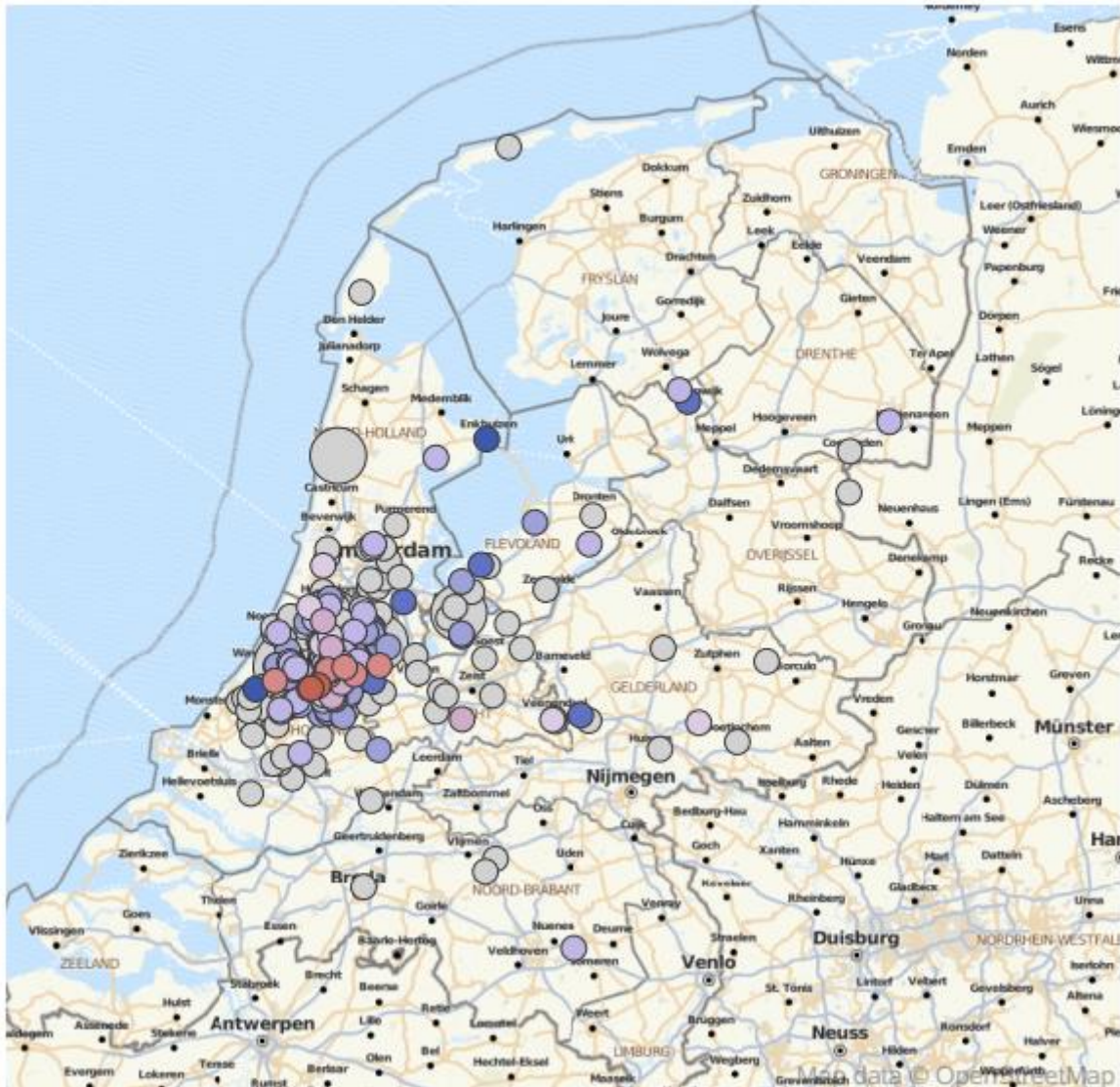


Toelichting:

Waar komen de mensen die de gemeente binnenkomen vandaan? Vrijwel altijd is ook hier de grootste groep afkomstig uit de gemeente zelf.

* Cijfers betreffen jaar 2015, zowel huurders als kopers

De locaties waar de instroom van de gemeente Alphen aan den Rijn vandaan komt:



De kopers uit Hazerswoude kennen de omgevingsfactoren en pluspunten van wonen in Hazerswoude. Zij zullen vooral geïnteresseerd zijn in hoe het project en de woningen eruit gaan zien. Is de woning mooi, is het ruim, hoe is de tuin, voldoet het aan de wensen van levensloopbestendig wonen en/of gaan we erop vooruit ten opzichte van onze huidige woning.

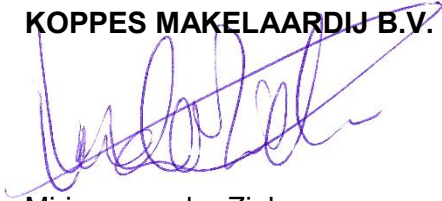
De kopers van buiten de gemeente vinden deze factoren ook heel erg belangrijk. Zij komen echter niet uit de directe omgeving maar uit naburige (grote) gemeenten en uit steden waar het kopen van een nieuwbouwwoning moeilijk of te duur is. Deze kopers zijn daarnaast dan ook heel geïnteresseerd in Hazerswoude zelf. Hoe zijn de winkelveorzieningen, waar en wat zijn de sportaccommodaties, waar zijn de scholen voor de kinderen en hoe snel ben ik op mijn werk.

Wij verwachten dat de kopers van het project De Smederij zoals gezegd grotendeels komen uit Hazerswoude-Rijndijk, Koudekerk aan den Rijn en daarnaast voor het grootste deel uit de gemeenten Alphen aan den Rijn, Zoeterwoude, Leiden, Leiderdorp en Voorschoten.

Natuurlijk ben ik graag bereid in een persoonlijk gesprek ons enthousiasme over dit project en onze adviezen en visie nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

KOPPES MAKELAARDIJ B.V.



Mirjam van der Ziel
Directeur/RMT