

The background image shows a rural landscape. In the foreground, there is a wooden fence made of horizontal rails and vertical posts, partially obscuring a grassy field. In the middle ground, there are several trees and a few small buildings. In the background, a large church with a prominent square tower and a pointed roof is visible against a clear sky. The entire image has a dark blue overlay.

MARKTANALYSE

WONINGMARKT LEERBROEK

DATUM

juni 2020

OPDRACHTGEVER

De Polder Projectontwikkeling B.V.

SAMENGESTELD DOOR

Hofstede Makelaardij Meerkkerk B.V.



LOCATIE

INLEIDING

Deze marktanalyse is ten behoeve
van de ontwikkelingslocatie
Slagboom Leerbroek

BEVOLKING LEERBROEK

BRON: BRAINBAY.NL (NVM, ABF RESEARCH, WHOOZ)

Aantal inwoners **1.610**

0 tot 15 jaar **23,5 %**

15 tot 25 jaar **16,7 %**

25 tot 45 jaar **20,7 %**

45 tot 65 jaar **22,9 %**

65 jaar of ouder **16,1 %**

Aantal huishoudens **530**

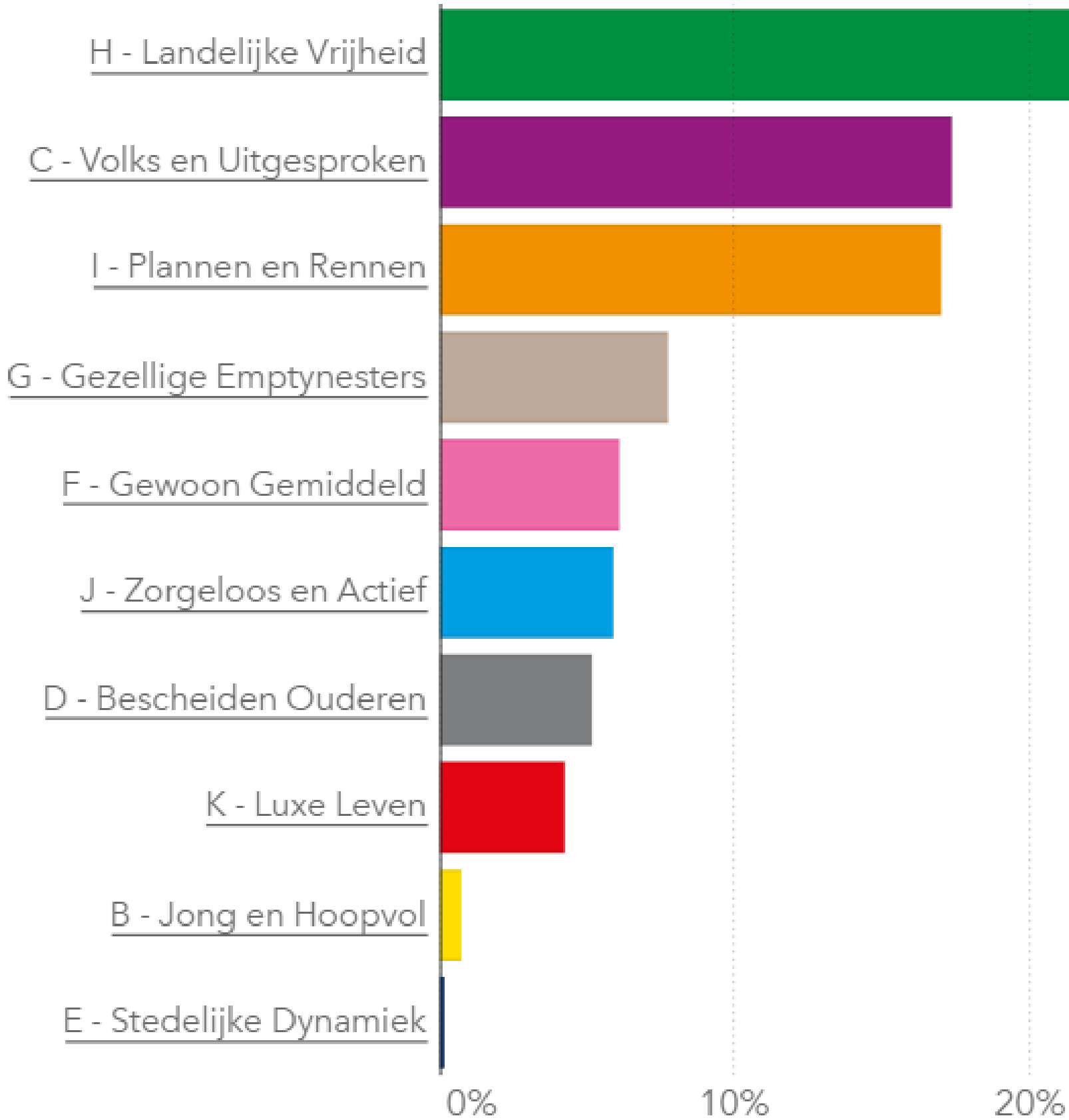
Éénpers. huishoudens **110**

Huishoudens met kinderen **265**

Huishoudens zonder kinderen **155**

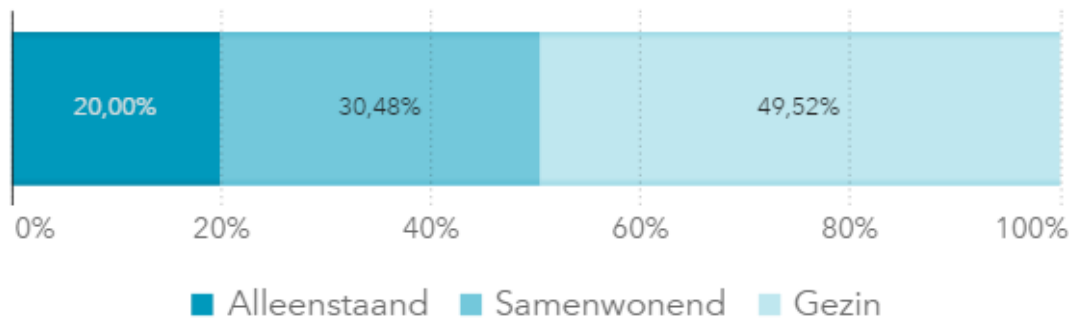
Gem. huishoudensgrootte **3,1**



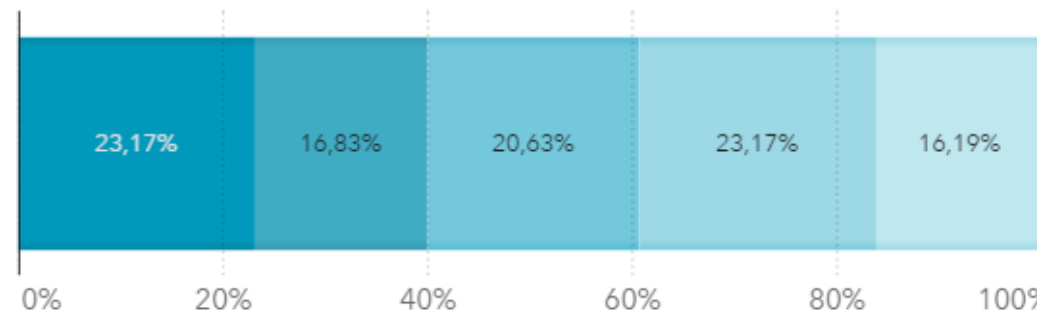


Huishoudensgroep	Omschrijving
B - Jong en Hoopvol	Tot 40 jaar lage welstand hoger opgeleid geen kinderen
C - Volks en Uitgesproken	Tot 60 jaar lage tot gemiddelde welstand zonder kinderen
D - Bescheiden Ouderen	65+ jaar lage welstand geen kinderen
E - Stedelijke Dynamiek	Tot 50 jaar gemiddelde welstand hoog opgeleid
F - Gewoon Gemiddeld	30-60 jaar gemiddelde welstand met kinderen
G - Gezellige Emptynesters	60+ jaar gemiddelde welstand zonder kinderen
H - Landelijke Vrijheid	50-80 jaar gemiddeld tot hoge welstand met of zonder kinderen
I - Plannen en Rennen	30-55 jaar hoge welstand met kinderen hoog opgeleid
J - Zorgeloos en Actief	50+ jaar hoge welstand zonder kinderen hoog opgeleid
K - Luxe Leven	45-75 jaar zeer hoge welstand hoog opgeleid

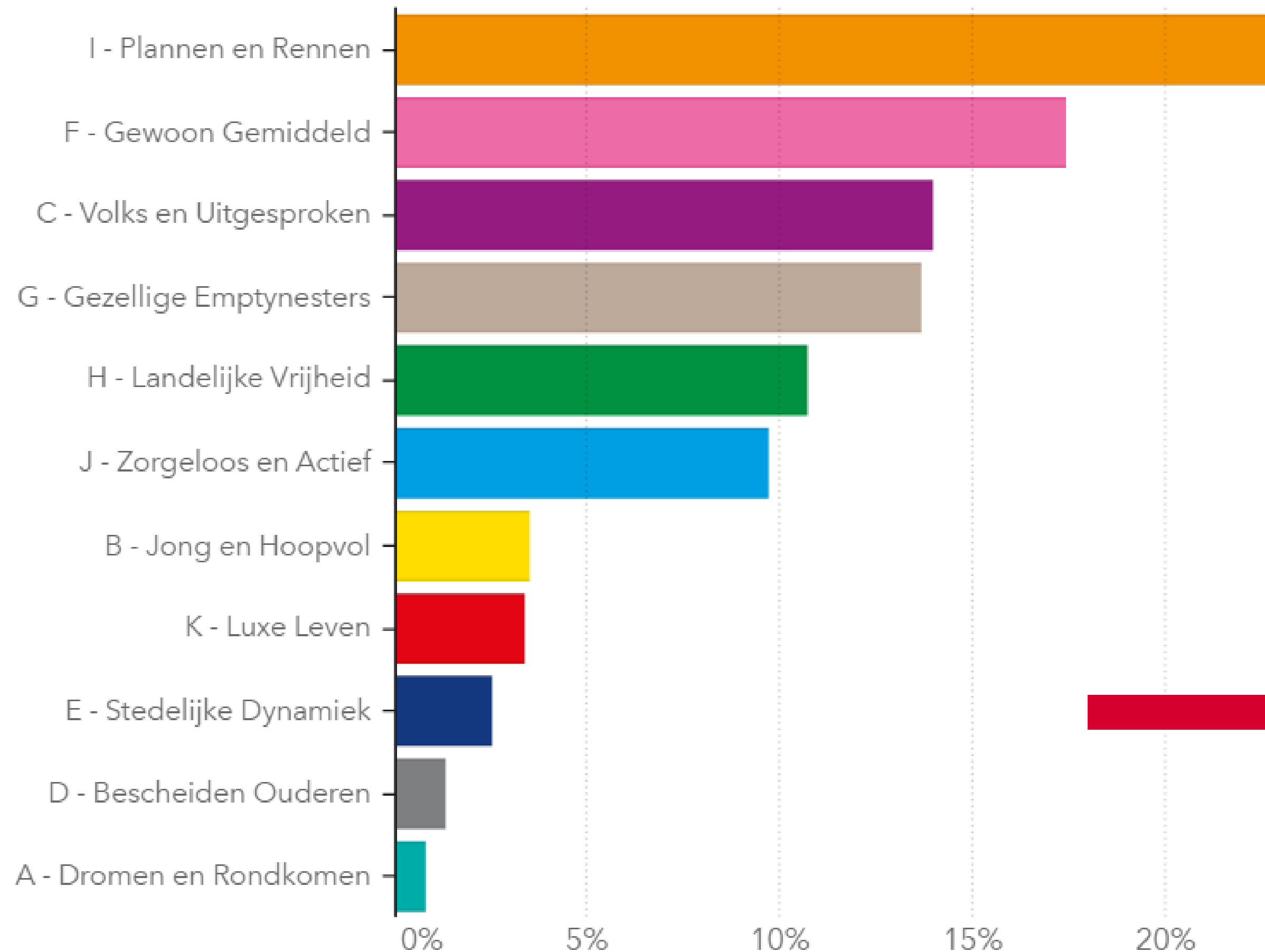
Huishoudenssamenstelling



Leeftijdsofbouw



HUISHOUDENS- GROEPEN



KANSRIJKE DOELGROEPEN NIEUWBOUW

komende 5 jaar

VRAAGSCAN VOLGENS FUNDA.NL

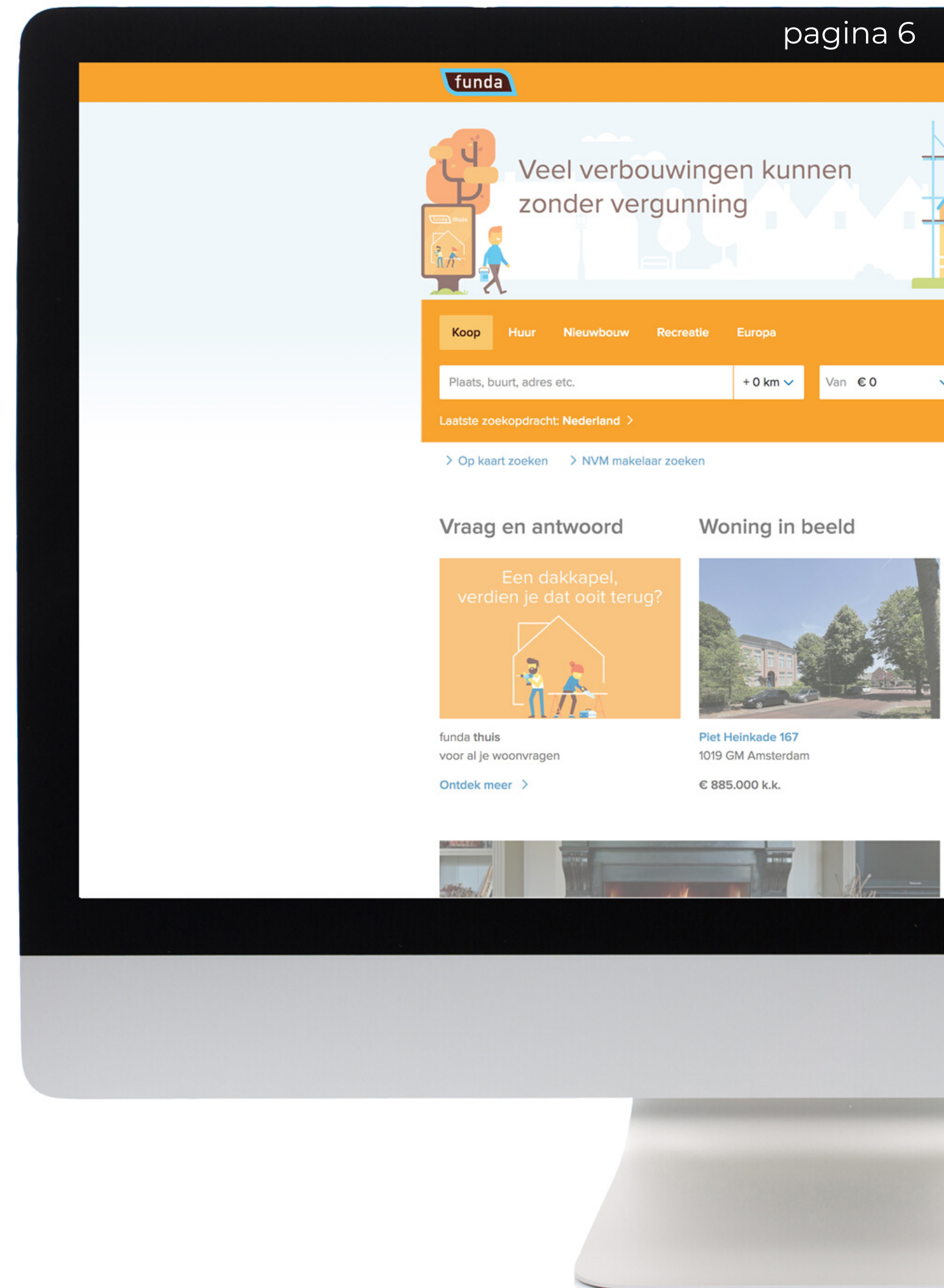
BRON: FUNDA.NL

83 zoekers
per juni 2020

2 te koop
per juni 2020

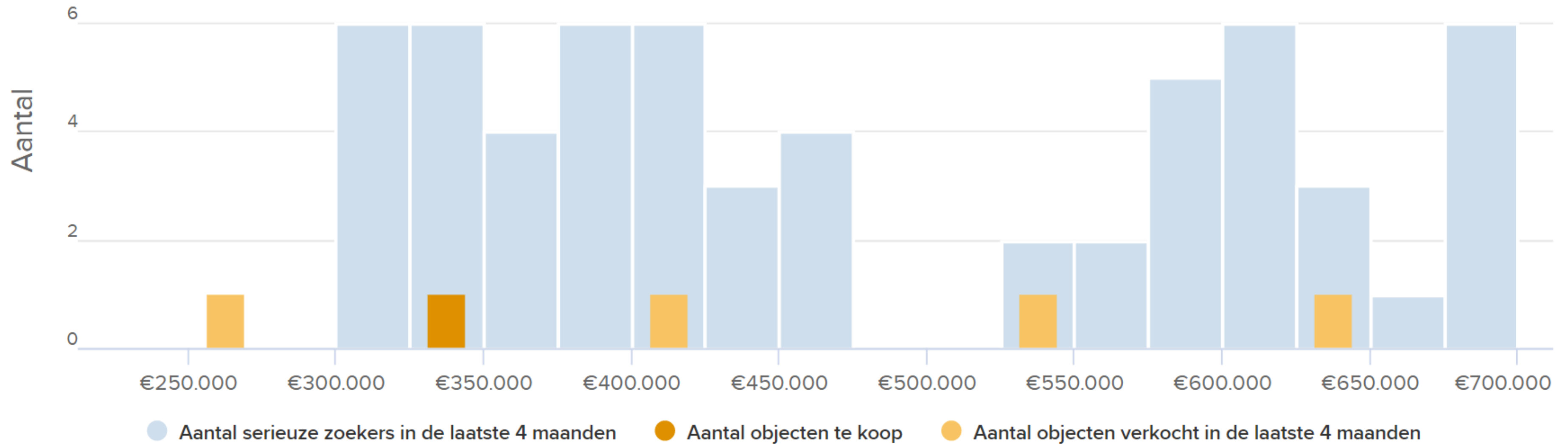
4 verkocht
afgelopen 4 maanden

Funda: De vraagscan gaat in het genereren van data standaard alleen uit van serieuze zoekers. Dat wil zeggen: bezoekers van Funda die met hun gedrag aangeven dat zij overwegen om een woning te kopen.



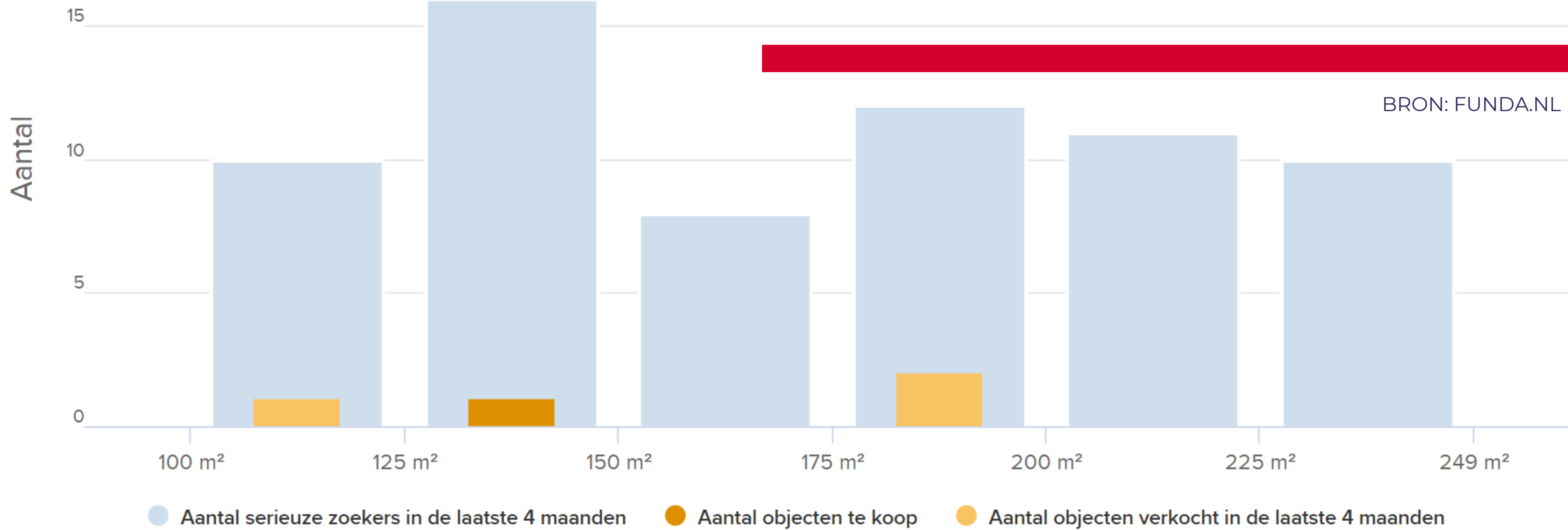
AANTAL ZOEKERS PER PRIJSKLASSE

BRON: FUNDA.NL



Fragment van selectie valt buiten de afgebeelde diagram

AANTAL ZOEKERS PER GEBRUIKSOPP.

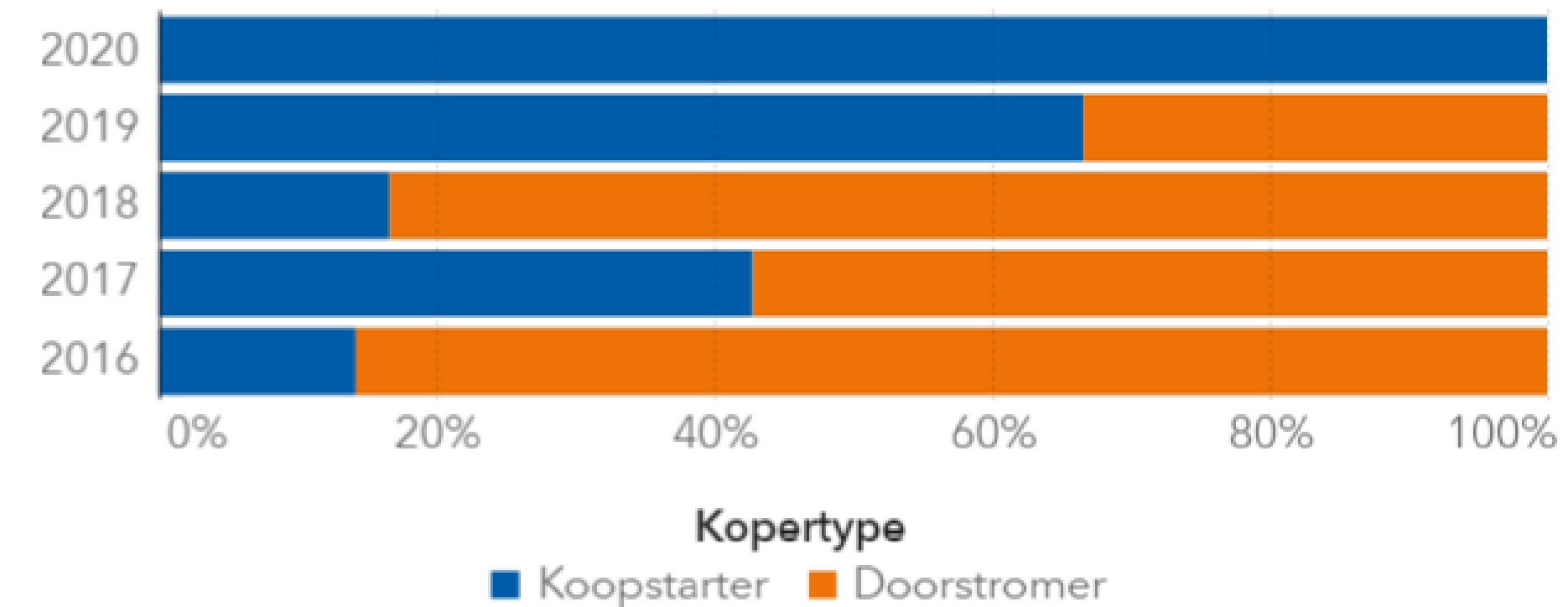


VERHUIZINGEN BESTAANDE BOUW

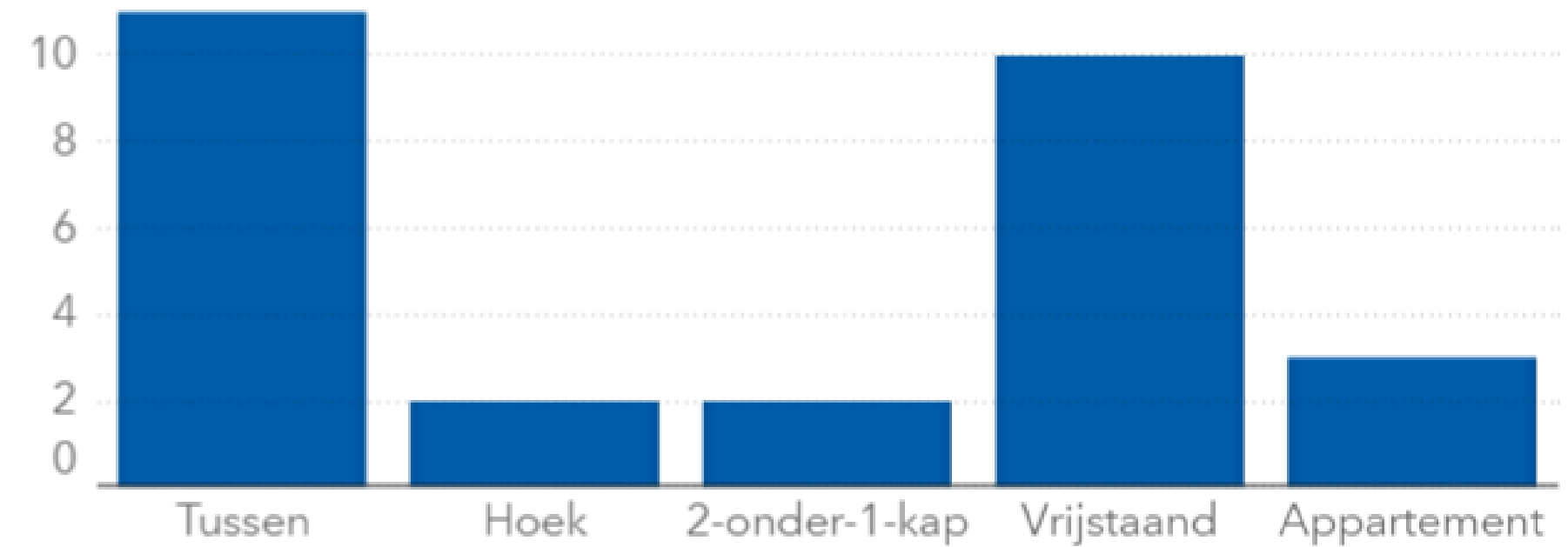
2016 t/m 2020

BRON: BRAINBAY.NL (NVM, ABF RESEARCH, WHOOZ)

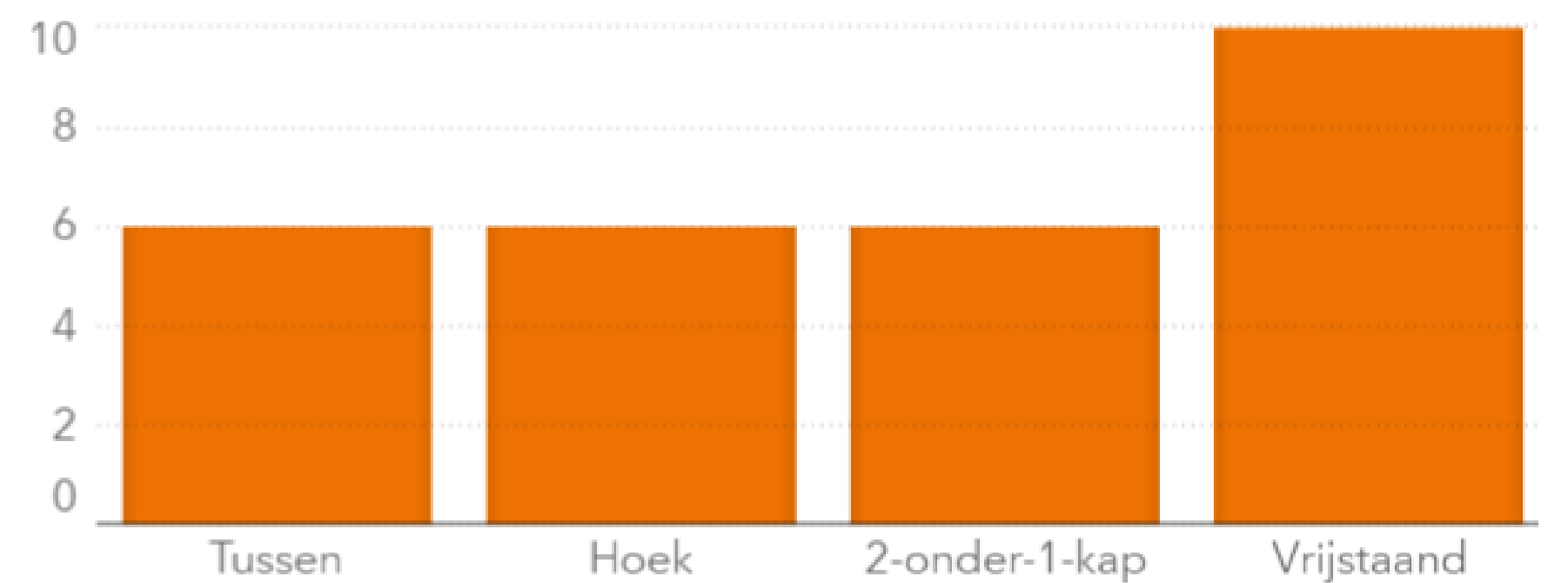
Kopertype



Verhuisd vanuit



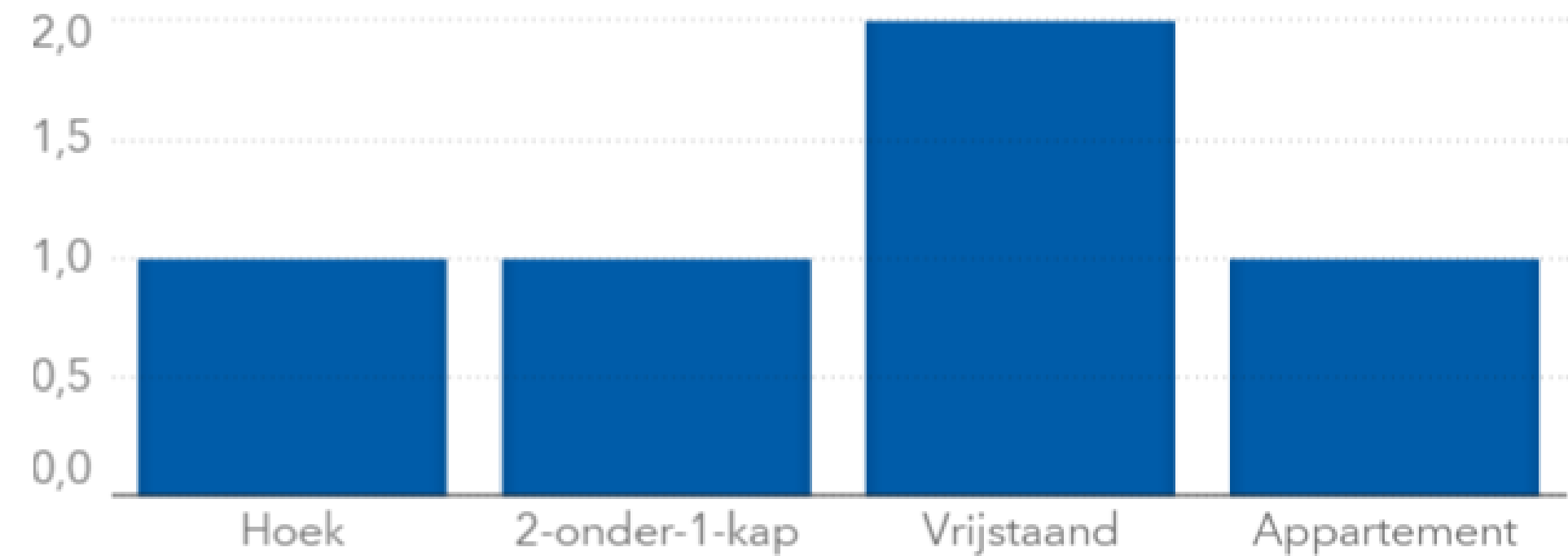
Verhuisd naar



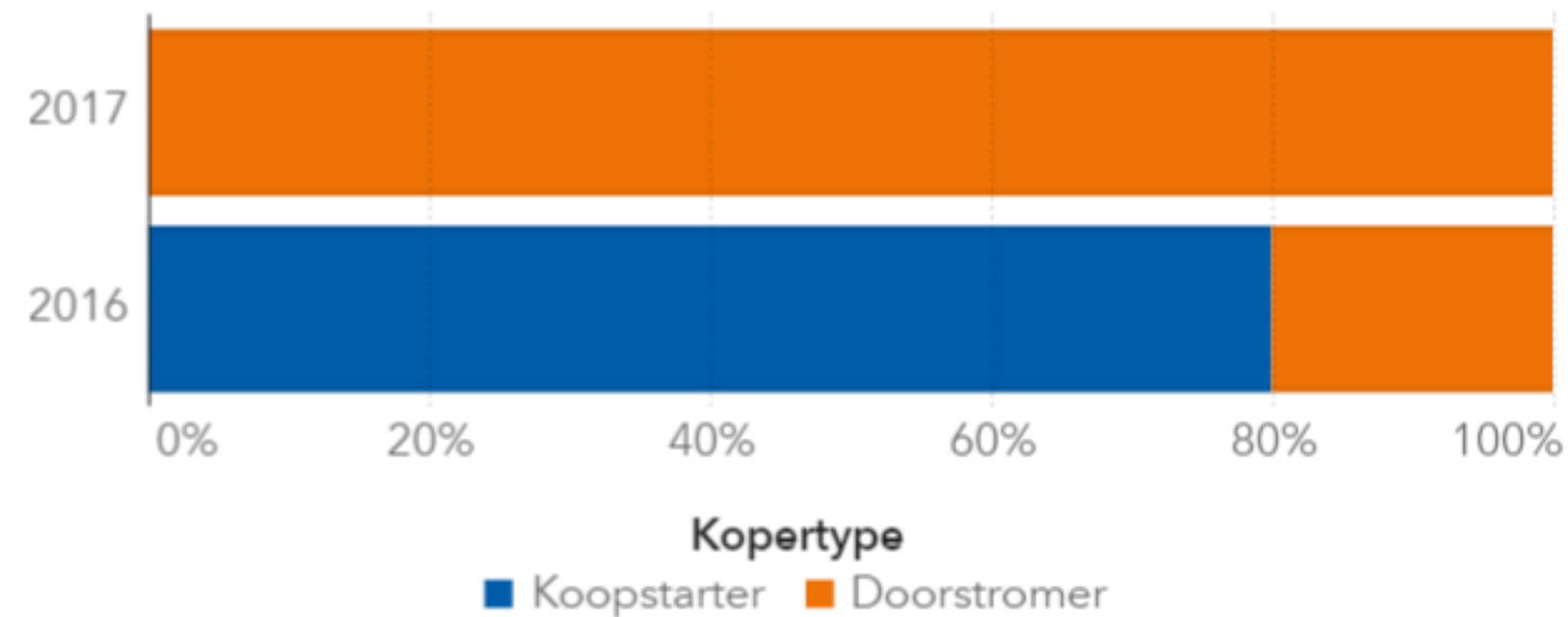
VERHUIZINGEN NIEUWBOUW 2016 t/m 2017

BRON: BRAINBAY.NL (NVM, ABF RESEARCH, WHOOZ 2018)

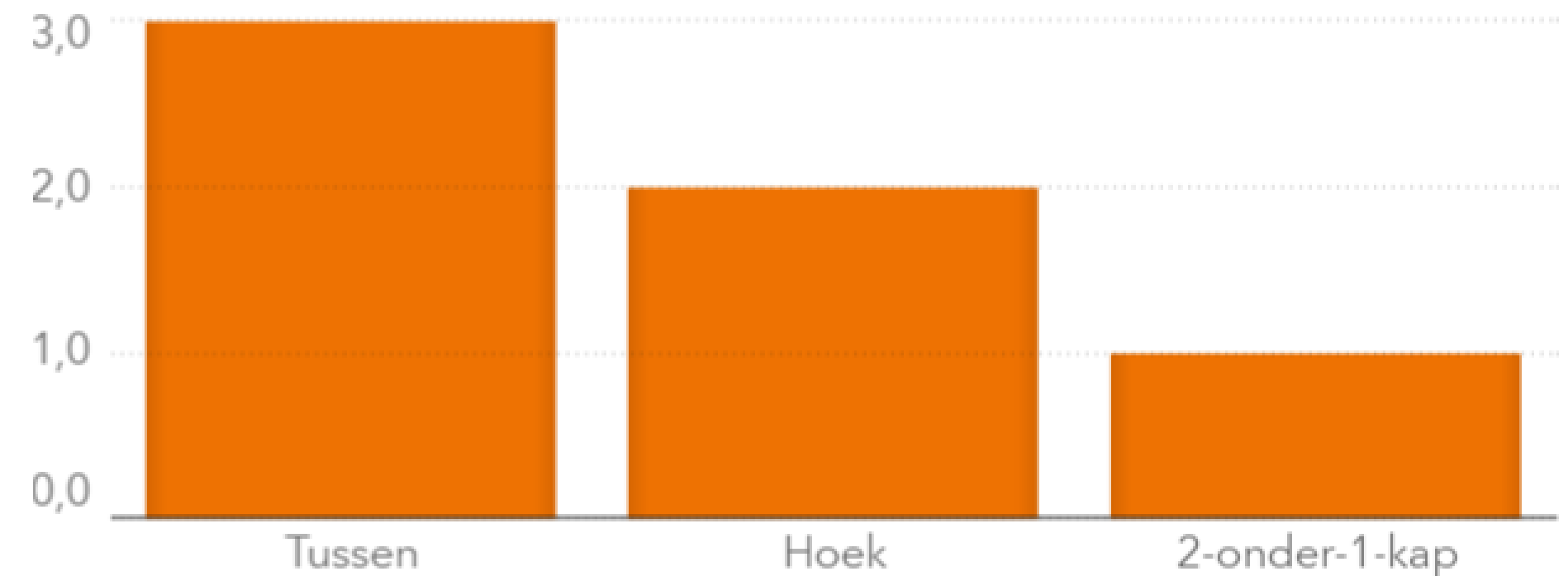
Verhuisd vanuit



Kopertype



Verhuisd naar



GEBOUWD IN LEERBROEK AFGELOPEN 5 JAAR

BRON: BRAINBAY.NL (NVM, ABF RESEARCH, WHOOZ 2018)

33 woningen

60 % appartementen

15 % rij- en hoekwoningen

25 % 2[^]1 kapwoningen



MARKTPOTENTIE IN WONINGEN

Komende 5 jaar

BRON: BRAINBAY.NL (NVM, ABF RESEARCH, WHOOZ 2018)

183 potentiële woningen

89 rijwoningen

81 (half)vrijstaand

4 App. t/m 80 m²

9 App. vanaf 80 m²



ADVIES / CONCLUSIE

In het kader van de regionale afstemming van woningbouw in de regio Alblasserwaard – Vijfheerenlanden, zijn wij benaderd om de actuele vraag en marktpotentie in Leerbreek te onderzoeken.

We hebben daarvoor op 4 onderdelen analyse gedaan:

1. de vraagscan van Funda.nl;
2. de marktpotentie naar woningtypen;
3. onze indruk van de woningmarkt;
4. de bouwproductie van de afgelopen 5 jaar

Samenvattend zien wij goede kansen voor een brede mix van woningtypen, het accent mag liggen op de doorstroming. Met een mix bedoelen we o.a. de woningtypen rijenwoningen, hoekwoningen, 2^{de} kapwoningen en vrijstaande woningen. De locatie is er ons inziens ook geschikt voor: een ruime opzet en een landelijke ligging.

We lichten bovengenoemde 4 onderdelen eruit:

1. De vraagscan van Funda.nl

Er blijkt o.b.v. zoekgedrag een forse vraag in Leerbreek, circa 81 zoekers. Wat opvalt op pagina 7 is dat maar liefst 30% van de zoekers in een prijscategorie tussen € 300.000 en € 425.000,- zoekt. Dit is grotendeels het prijsgebied van de 2^{de} kapwoning en de geschakelde woning. Het is daarom goed dat er veel voor de doorstroming wordt gebouwd in dit plan, 55% van de geprojecteerde woningtypes lenen zich goed voor de doorstroming. Op pagina 8 kunnen we zien dat men een ruim woonoppervlakte zoekt, de grootste groep tussen de 125 en de 150 m² woonoppervlakte. Ook dit is een vraag typerend voor doorstromers.

ADVIES / CONCLUSIE

2. De marktpotentie naar woningtypen

Op pagina 12 zien we dat er een totale marktpotentie is van circa 183 woningen. De verdeling van woningtypen welke berekend is in de marktpotentie, sluit goed aan bij de geprojecteerde woningtypen. Maar liefst 93% van de marktpotentie ligt in de categorieën rijwoning en (half)vrijstaand, 2[^]1 kapwoningen vallen tevens in de categorie half vrijstaand

3. Onze indruk van de woningmarkt

Gezien het zeer beperkte aanbod koopwoningen op dit moment (slechts 4 woningen zijn de afgelopen 4 maanden op de markt geweest en verkocht) en een gebrek aan nieuwbouw in de afgelopen jaren, kunnen we spreken van behoorlijke schaarste op de woningmarkt van Leerbroek. Er staan slechts 2 woningen te koop op het moment dat we dit rapport opstellen. Er is een duidelijk tekort aan kwalitatieve en gangbare gezinswoningen. In Leerbroek is de gemiddelde gezinsgrootte met 3,1 personen per gezin aanmerkelijk groter dan gemiddeld. Belangrijk is dus om bij het ontwerpen van de woningtypen goed in te spelen op de (grotere) gezinnen.

ADVIES / CONCLUSIE

4. De bouwproductie van de afgelopen 5 jaar
Leerbroek kent een bouwproductie in de afgelopen 5 jaar van 33 woningen, zie pagina 11. Dit is een mooi aantal voor een relatief klein dorp, maar de realisatie van de (huur)appartementen “Hof van Leerbroek” geeft hierin een vertekend beeld. Als we dit eruit filteren spreken we over slechts 13 eengezinswoningen, dit betreft 5 rijenwoningen en 8 2¹ kapwoningen.

Concluderend zien we voldoende marktpotentie voor het geprojecteerde aantal woningen en de daarin gekozen mix van woningtypen. Gezien de beperkte omvang van het dorp Leerbroek adviseren wij (wellicht ten overvloede) om te kiezen voor fasering van het plan. Wij adviseren een fasering in minimaal 2 fasen, verdeeld over een periode van 2 tot 3 jaar

WONEN IN DE REGIO

DAAR WETEN WIJ ALLES VAN!



GERCO
DEN OUDSTEN



RUBEN
HET LAM

Hof  stede[®]
M A K E L A A R D I J O. G.

◆ 0183 - 35 99 40

◆ hofstedemeerkerk.nl