Informatieavond Wonen 28 april 2021

GEMEENTE BEUNINGEN

Nieuwbouwmarkt: van aanbod- naar vraaggestuurd!

- Locatie-analyse
  - Huidige woningvoorraad
  - Huidige bewoners
- Recente nieuwbouw in gemeente Beuningen
- Verhuisbewegingen naar koopwoningen
- Actuele woningmarkt bestaande bouw
  - Krapte indicator, Nu te koop, Verkocht afgelopen 12 maanden, Prijs per m2, Verkooptijd, Verkocht boven vraagprijs, Vijvermodellen
- 10 punten plan Wonen Beuningen
- Kansrijke doelgroepen
- Onderzoek NVM naar nieuwbouwkopers
- Nieuwe woonproducten voor de toekomst?
- Conclusies en aanbevelingen

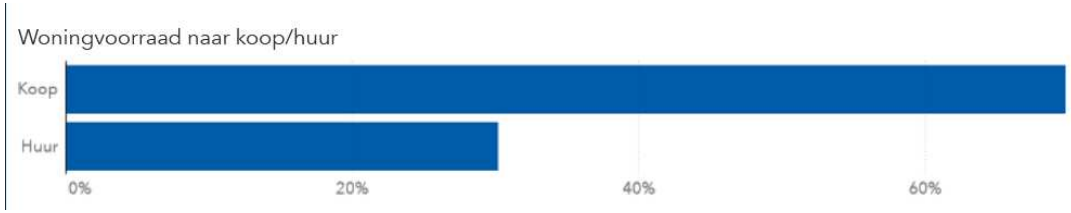
Huub van Rumund
Hans Janssen Garantiemakelaars

Informatieavond Wonen 28 april 2021

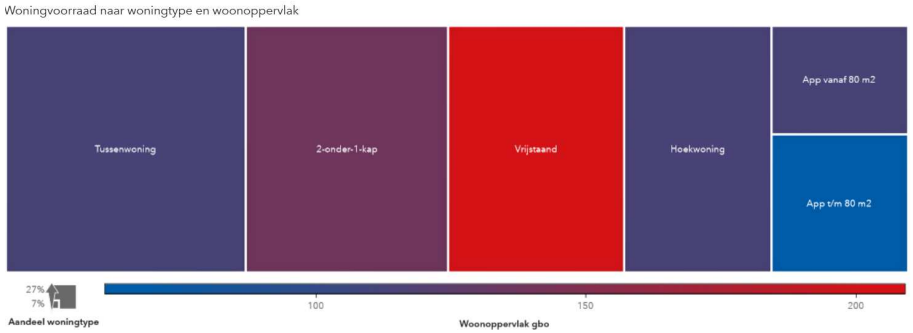
GEMEENTE BEUNINGEN

Huidige woningvoorraad

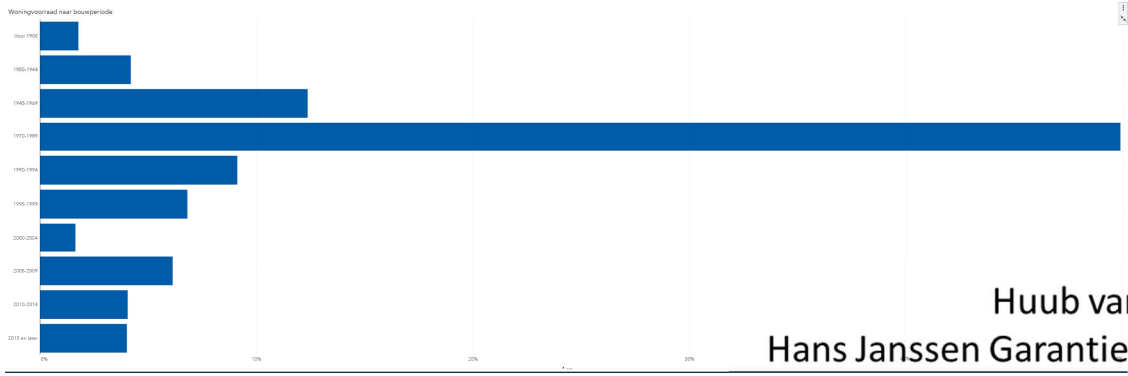
Eigendom woning	Aandeel koop huur	Aantal koop huur
Koop	70%	7.699
Huur	30%	3.331



Woningtype	Aandeel woningtype	Woonopp. gbo	Aantal woningtype
2-onder-1-kap	22%	138	2.474
App t/m 80 m2	8%	61	937
App vanaf 80 m2	7%	111	736
Hoekwoning	16%	112	1.798
Tussenwoning	27%	111	2.933
Vrijstaand	20%	209	2.152



Bouwperiode	Aandeel bouwperiode	Aantal bouwperiode
Voor 1900	2%	196
1900-1944	4%	463
1945-1969	12%	1.363
1970-1989	50%	5.500
1990-1994	9%	1.005
1995-1999	7%	751
2000-2004	2%	181
2005-2009	6%	676
2010-2014	4%	447
2015 en later	4%	443



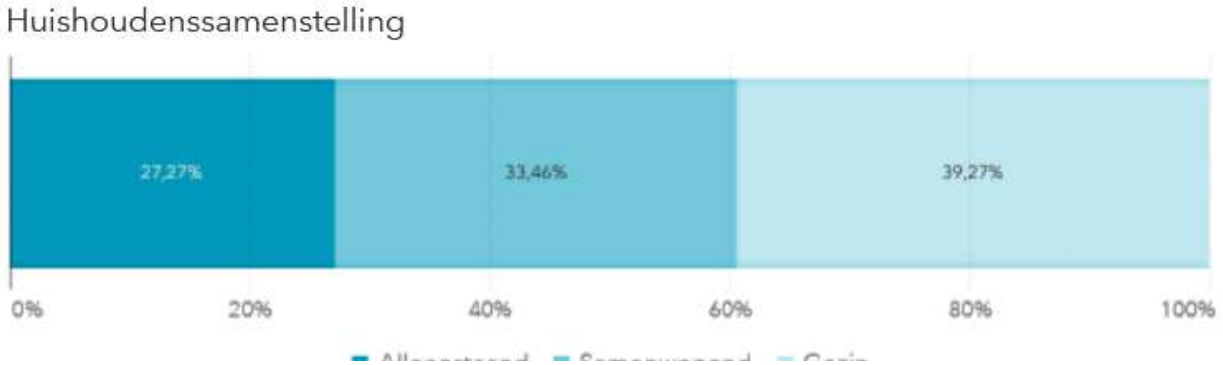
Huub van Rumund
Hans Janssen Garantiemakelaars

Informatieavond Wonen 28 april 2021

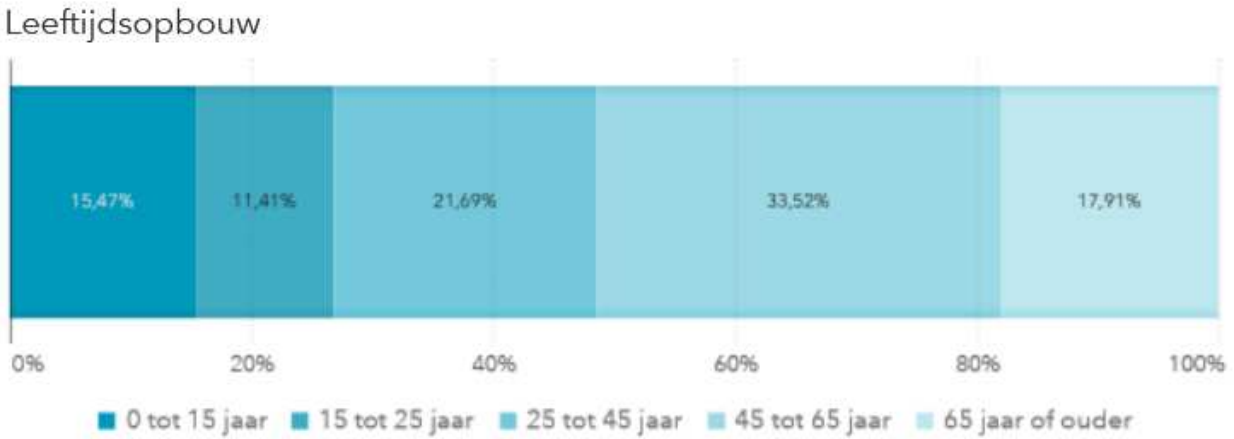
GEMEENTE BEUNINGEN

Huidige bewoners

Alleenstaand	Samenwonend	Gezin
2.885	3.540	4.155



0 tot 15 jaar	3.890	15%
15 tot 25 jaar	2.870	11%
25 tot 45 jaar	5.455	22%
45 tot 65 jaar	8.430	34%
65 jaar of ouder	4.505	18%
	25.150	



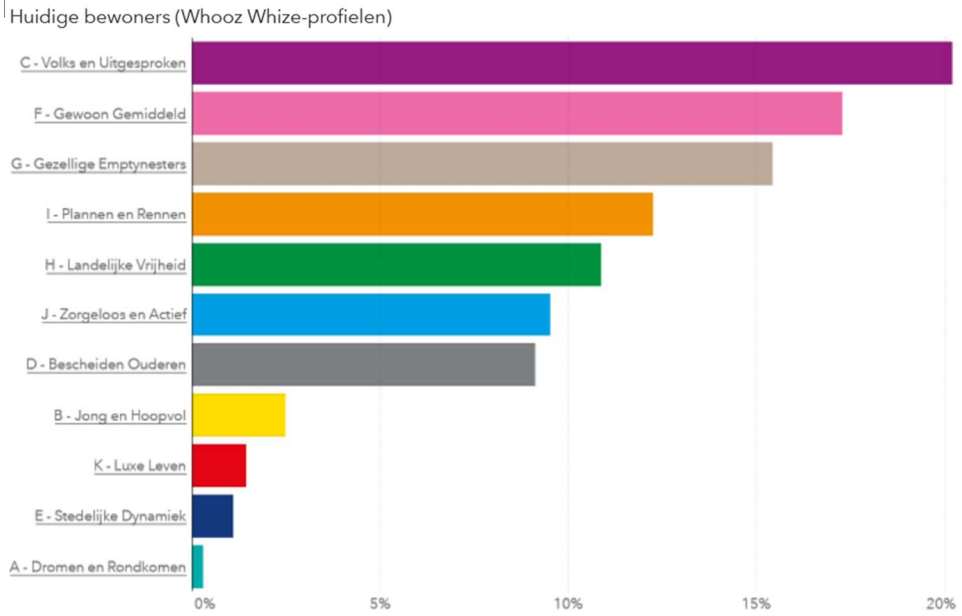
Huub van Rumund
Hans Janssen Garantiemakelaars

Informatieavond Wonen 28 april 2021

GEMEENTE BEUNINGEN

Huidige bewoners

Huishoudensgroep	Omschrijving	Aantal	Aandeel
C - Volks en Uitgesproken	Tot 60 jaar | lage tot gemiddelde welstand | zonder kinderen	2227	20%
F - Gewoon Gemiddeld	30-60 jaar | gemiddelde welstand | met kinderen	1905	17%
G - Gezellige Emptynesters	60+ jaar | gemiddelde welstand | zonder kinderen	1701	15%
I - Plannen en Rennen	30-55 jaar | hoge welstand | met kinderen | hoog opgeleid	1351	12%
H - Landelijke Vrijheid	50-80 jaar | gemiddeld tot hoge welstand | met of zonder kinderen	1199	11%
J - Zorgeloos en Actief	50+ jaar | hoge welstand | zonder kinderen | hoog opgeleid	1050	10%
D - Bescheiden Ouderen	65+ jaar | lage welstand | geen kinderen	1006	9%
B - Jong en Hoopvol	Tot 40 jaar | lage welstand | hoger opgeleid | geen kinderen	275	2%
K - Luxe Leven	45-75 jaar | zeer hoge welstand | hoog opgeleid	160	1%
E - Stedelijke Dynamiek	Tot 50 jaar | gemiddelde welstand | hoog opgeleid	122	1%
A - Dromen en Rondkomen	30-50 jaar | lage welstand | cultureel divers	34	0%
		11030	



Aantal woningen per hectare: **11**

Afstand tot grote supermarkt: **1,1** kilometer

Aantal scholen binnen 3 km: **5**

Gemiddelde huishoudensgrootte: **2,4**

Aantal auto's per huishouden: **1,3**

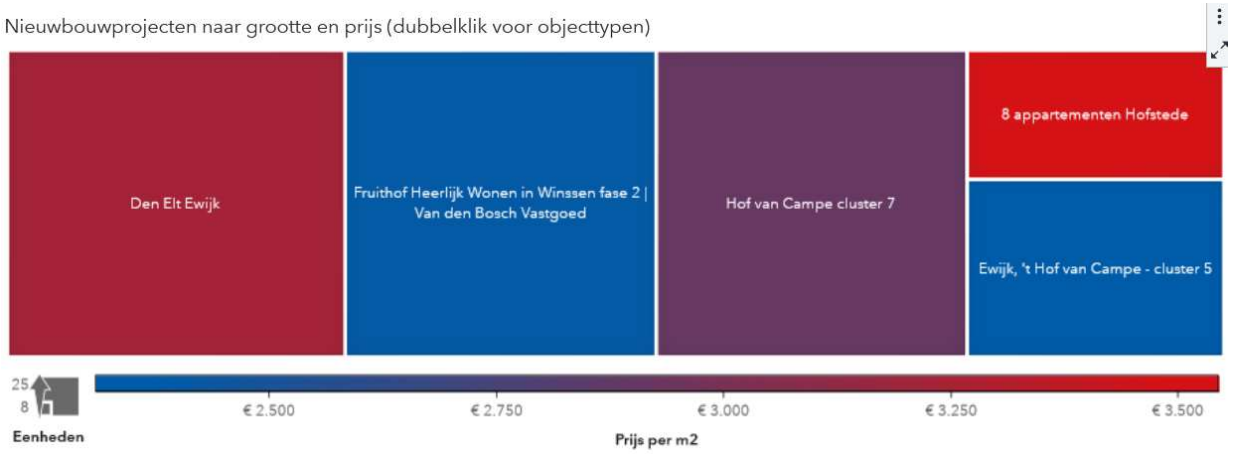
Huub van Rumund

Hans Janssen Garantiemakelaars

Informatieavond Wonen 28 april 2021

GEMEENTE BEUNINGEN

Recente nieuwbouwwoningen



Projectnaam koopwoningen	Eenheden	Prijs per m2	Prijs vanaf	Prijs tot	Verkocht
8 appartementen Hofstede	8	€3.544	€350.000	€485.000	100%
Den Elt Ewijk	25	€3.264	€419.900	€669.900	in optie
Hof van Campe cluster 7	23	€2.906	€289.500	€479.500	100%
Fruithof Heerlijk Wonen in Winssen fase 2 | Van den Bosch Vastgoed	23	€2.336	€199.900	€549.500	100%
Ewijk, 't Hof van Campe - cluster 5	11	€2.310	€232.500	€575.000	100%

Woningtypen	Prijs per m2	Aantal
Tussen	€2.373	21
Hoek	€3.029	12
Tweekap	€3.048	35
Vrijstaand	€3.003	14
Appartement	€3.544	8

Projectnaam huurwoningen	Eenheden	Prijs per m2	Prijs vanaf	Prijs tot
MorgenWonen Ewijk	20	€9	€1.065	€1.120

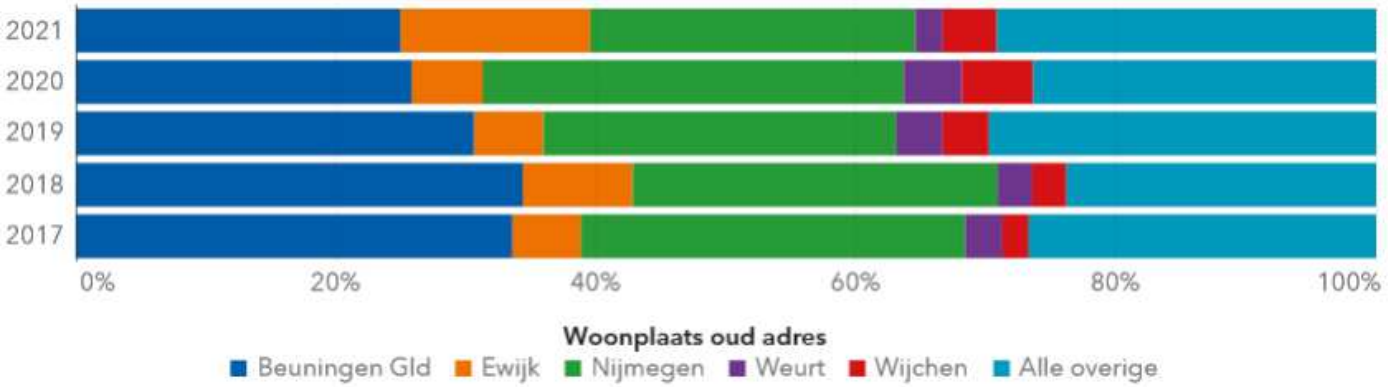
Huub van Rumund
Hans Janssen Garantiemakelaars

Informatieavond Wonen 28 april 2021

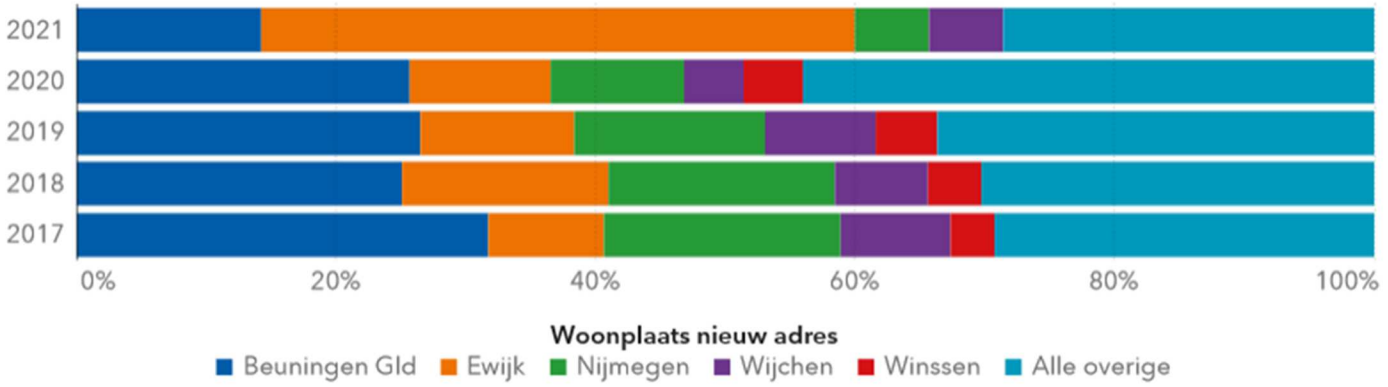
GEMEENTE BEUNINGEN

Verhuisbewegingen naar koopwoningen

Verhuisd *naar* geselecteerde gebied vanuit:



Verhuisd *uit* geselecteerde gebied naar:



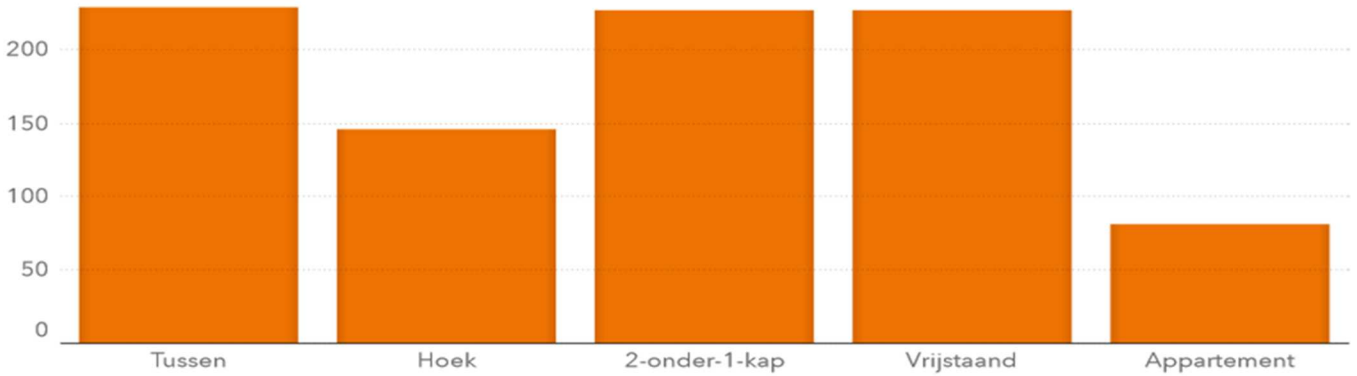
Huub van Rumund
Hans Janssen Garantiemakelaars

Informatieavond Wonen 28 april 2021

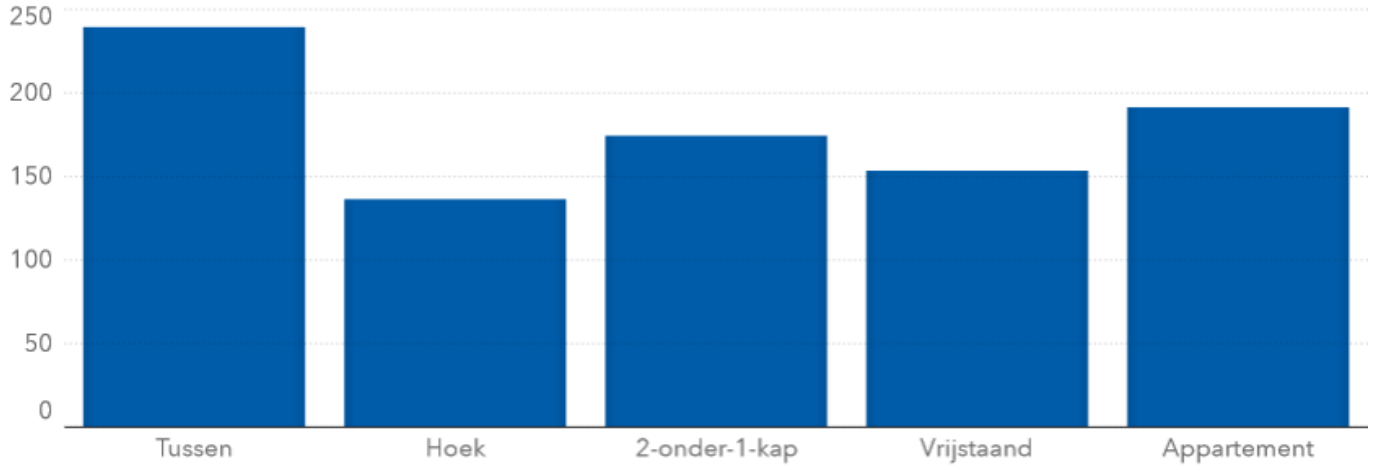
GEMEENTE BEUNINGEN

Verhuisbewegingen naar koopwoningen

Verhuisd *naar:*



Verhuisd *vanuit:*

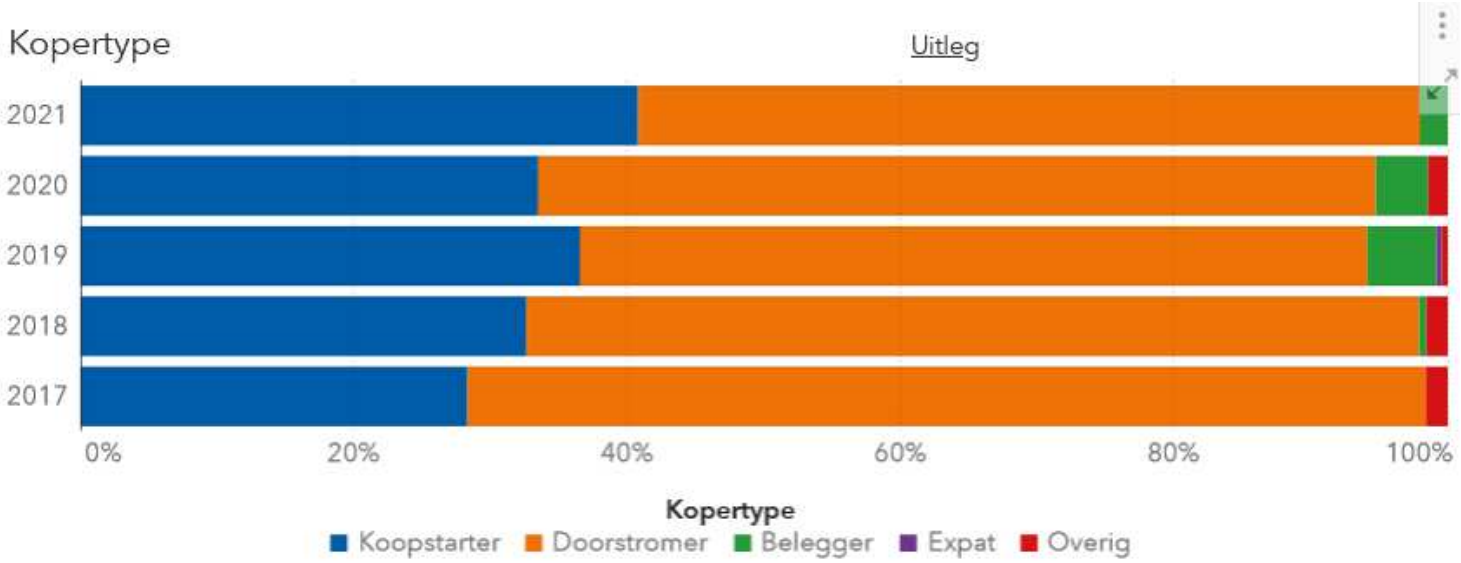


Huub van Rumund
Hans Janssen Garantiemakelaars

Informatieavond Wonen 28 april 2021

GEMEENTE BEUNINGEN

Verhuisbewegingen naar koopwoningen

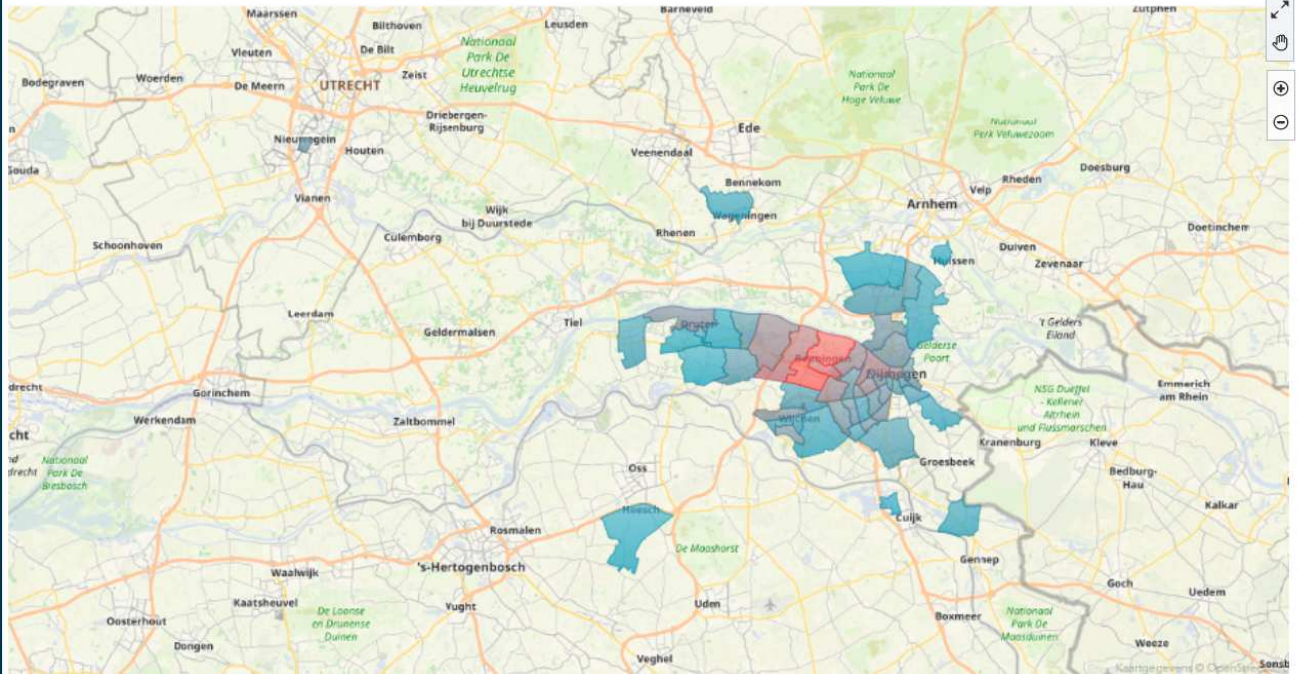


Huub van Rumund
Hans Janssen Garantiemakelaars

Informatieavond Wonen 28 april 2021

GEMEENTE BEUNINGEN

Waar kwamen de kopers/huurders vandaan?



Verhuisbewegingen 2: naar woonplaats van herkomst

Woonplaats oud adres	Gemeente oud adres	Aantal verhuizingen	Aandeel in alle verhuiz...	Transactieprijs nieuw huis	Transactieprijs m2 nieuw huis
Beuningen Gld	Beuningen	396	33%	€ 292.500	€ 2.131
Nijmegen	Nijmegen	327	28%	€ 285.000	€ 2.115
Ewijk	Beuningen	75	6%	€ 272.500	€ 2.042
Wijchen	Wijchen	45	4%	€ 304.500	€ 2.244
Weurt	Beuningen	36	3%	€ 350.750	€ 2.247
Winssen	Beuningen	32	3%	€ 251.250	€ 1.974
Druten	Druten	23	2%	€ 277.000	€ 2.174
Lent	Nijmegen	14	1%	€ 304.500	€ 2.055
Arnhem	Arnhem	13	1%	€ 350.000	€ 1.927
Deest	Druten	9	1%	€ 239.500	€ 1.959
Elst	Overbetuwe	9	1%	€ 355.000	€ 2.164
Bergharen	Wijchen	8	1%	€ 329.250	€ 2.009
Malden	Heumen	6	1%	€ 309.750	€ 1.786
Beneden-Leeuwen	West Maas en Waal	5	0%	€ 460.000	€ 2.754
Cuijk	Cuijk	5	0%	€ 242.018	€ 2.086
Utrecht	Utrecht	5	0%	€ 334.500	€ 1.931
Bemmel	Lingewaard	4	0%	€ 266.250	€ 2.118
Berg en Dal	Berg en Dal	4	0%	€ 311.500	€ 1.932
Eindhoven	Eindhoven	4	0%	€ 359.500	€ 1.878
		Aantal: 1.184	Totaal: 100%	Mediaan: € 291.750	Mediaan: € 2.115

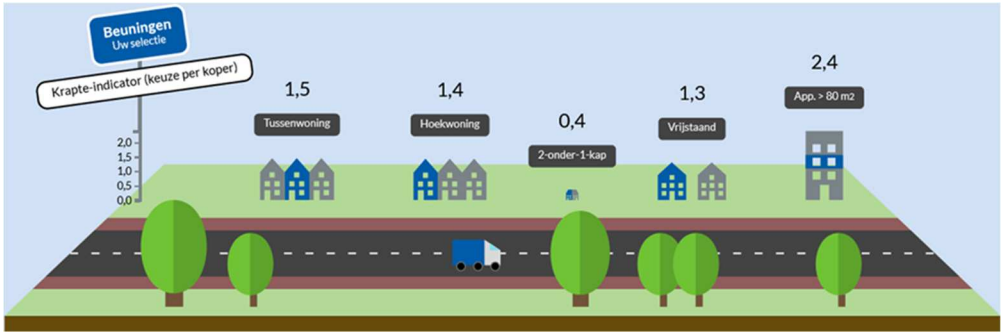
< Per jaar | Woonplaats | Wijk | Woningtype

Huub van Rumund
Hans Janssen Garantiemakelaars

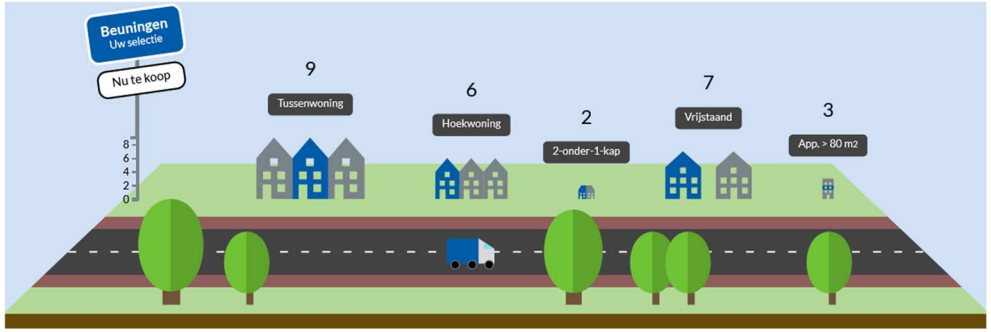
Informatieavond Wonen 28 april 2021

Actuele woningmarkt bestaande bouw

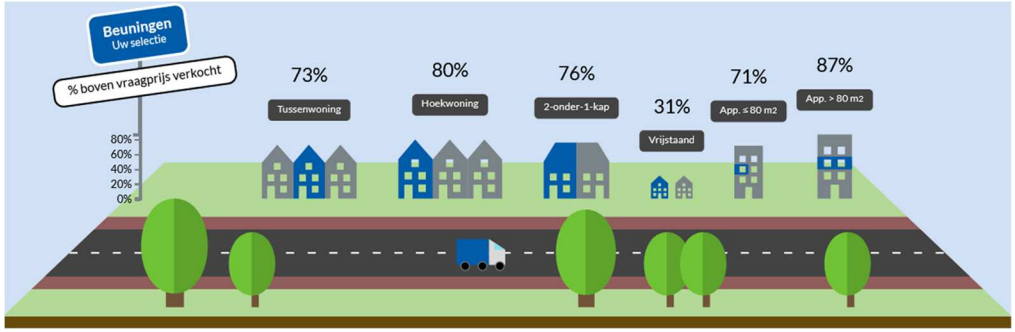
Krapte indicator



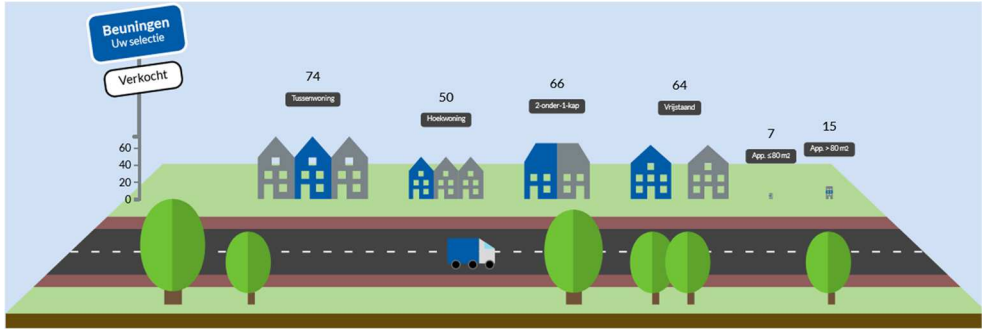
Nu te koop



Verkocht boven vraagprijs



Verkocht afgelopen 12 maanden



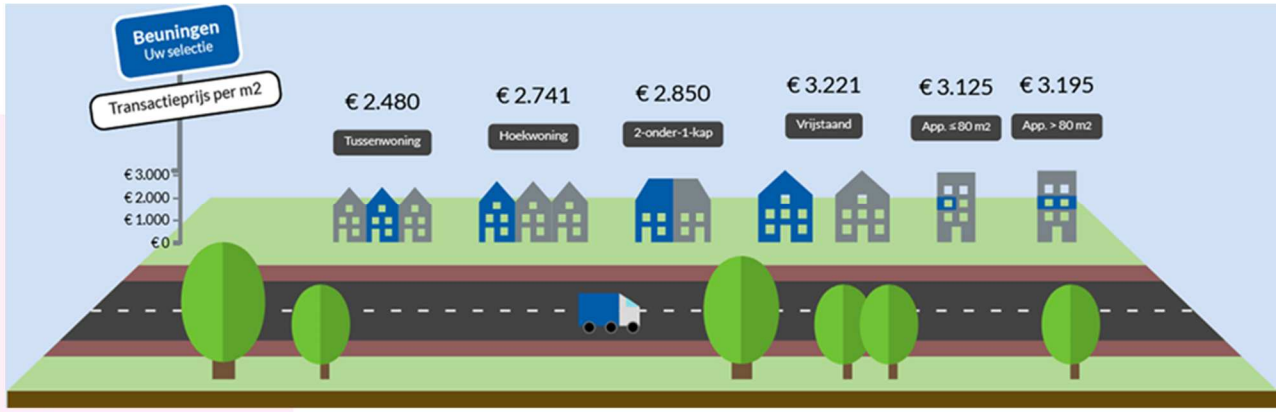
Huub van Rumund
Hans Janssen Garantiemakelaars

Informatieavond Wonen 28 april 2021

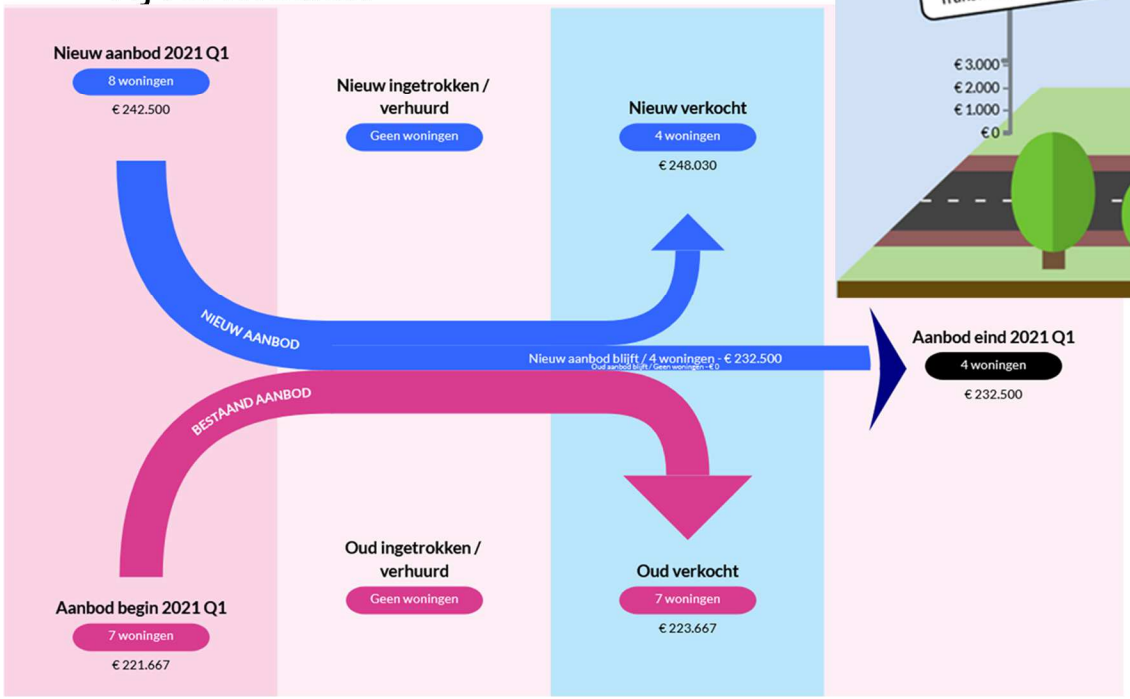
GEMEENTE BEUNINGEN

Actuele woningmarkt bestaande bouw

Transactieprijs per m²



Vijvermodel:



Huub van Rumund
Hans Janssen Garantiemakelaars

Informatieavond Wonen 28 april 2021

GEMEENTE BEUNINGEN

10 puntenplan Wonen voor komende 10 jaar ……

Prijsklassen:

- 30% betaalbaar:
  - Huur tot € 700
  - Koop tot € 250.000
- 70% duurder
  - Huur van € 700 tot € 1.200
  - Koop > € 250.000

Alle woningtypen voor alle doelgroepen:

- Grondgebonden en appartementen ‘hoog’-bouw
- Van ‘tiny’ tot Knarrenhof
- Voor 1 en 2 persoonshuishoudens, gezinnen,
- Voor jongeren, senioren en zorgbehoevenden
- Gemengde wijken

Ruimte & Lucht:

- Dorps wonen met ca. 30 woningen per ha
- Hoogbouw (10%) nabij kern tot 50 woningen per ha
- Benodigde ruimte ca. 90ha

Huub van Rumund
Hans Janssen Garantiemakelaars

Informatieavond Wonen 28 april 2021

GEMEENTE BEUNINGEN

Spreiding:

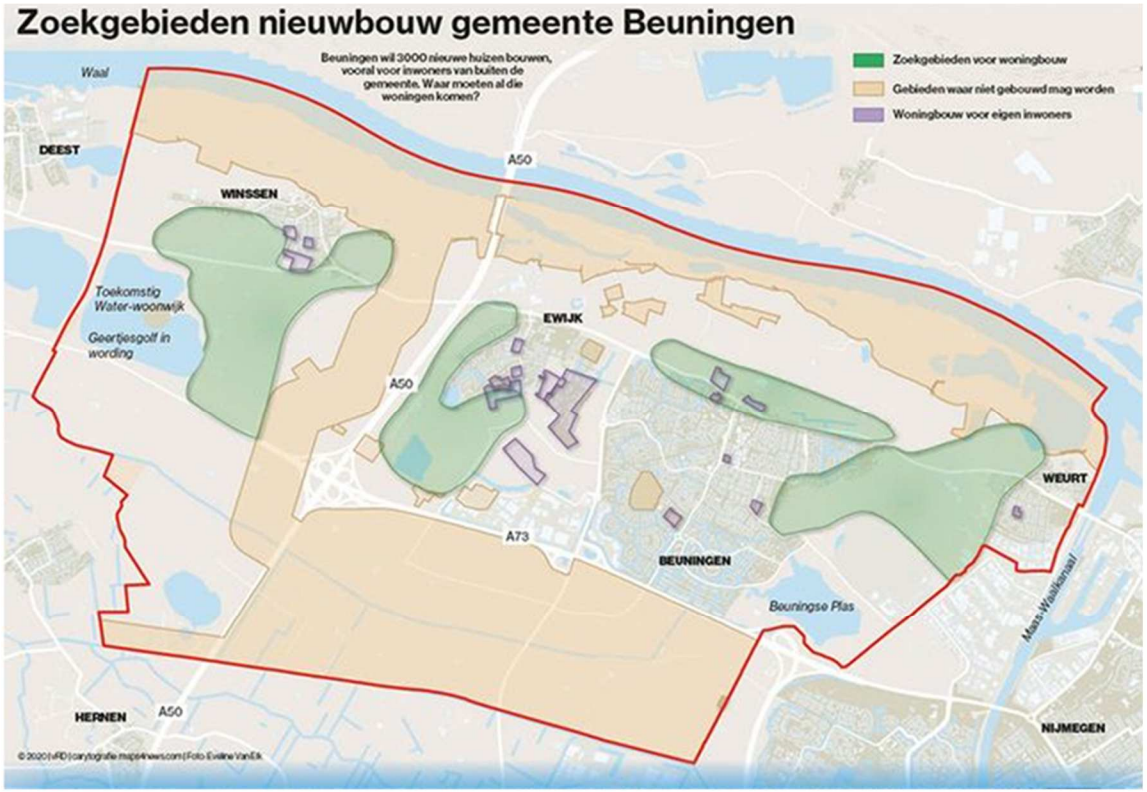
- Weurt 20%
- Beuningen 30%
- Ewijk 30%
- Winssen 20%

Bebouwing in ‘oeverwallen’ten noorden van Van Heemstraweg in Beuningen en Ewijk ???

Dorpsvriendelijk

- Stedenbouwkundige structuur
- Clusters van max 100 woningen
- Mix in architectuur, typen, doelgroep

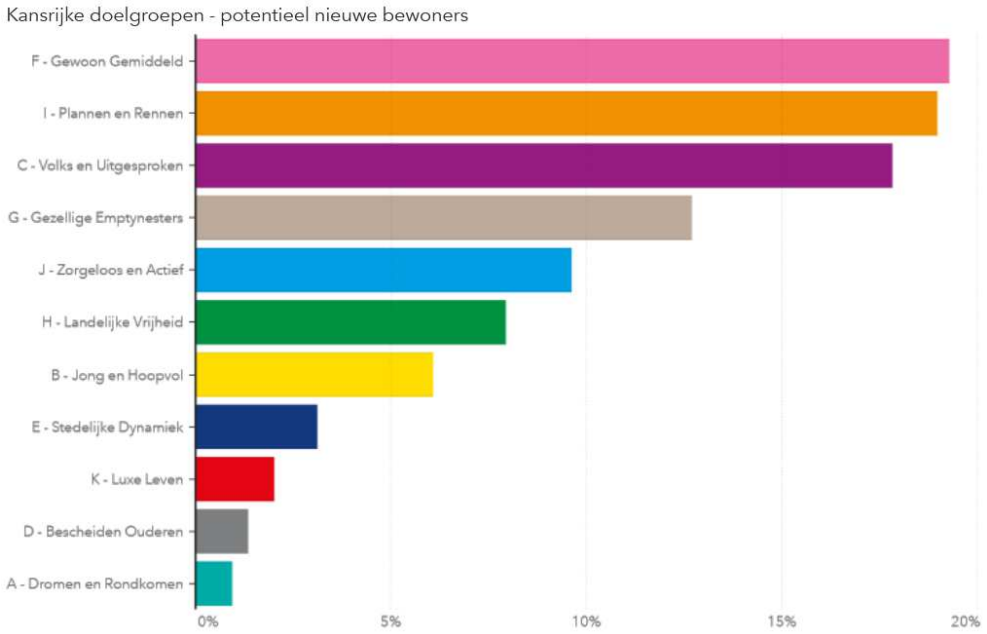
Landschapsvriendelijk
Duurzaam
Groen
Veilig



Huub van Rumund
Hans Janssen Garantiemakelaars

Informatieavond Wonen 28 april 2021

Kansrijke doelgroepen nieuwbouw koopwoningen



Huishoudensgroep	Marktpotentie voor 5 jaar in aantal woningen	Aandeel
F - Gewoon Gemiddeld	73	19%
I - Plannen en Rennen	72	19%
C - Volks en Uitgesproken	68	18%
G - Gezellige Emptynesters	48	13%
J - Zorgeloos en Actief	37	10%
H - Landelijke Vrijheid	30	8%
B - Jong en Hoopvol	23	6%
E - Stedelijke Dynamiek	12	3%
K - Luxe Leven	8	2%
D - Bescheiden Ouderen	5	1%
A - Dromen en Rondkomen	4	1%
	380	

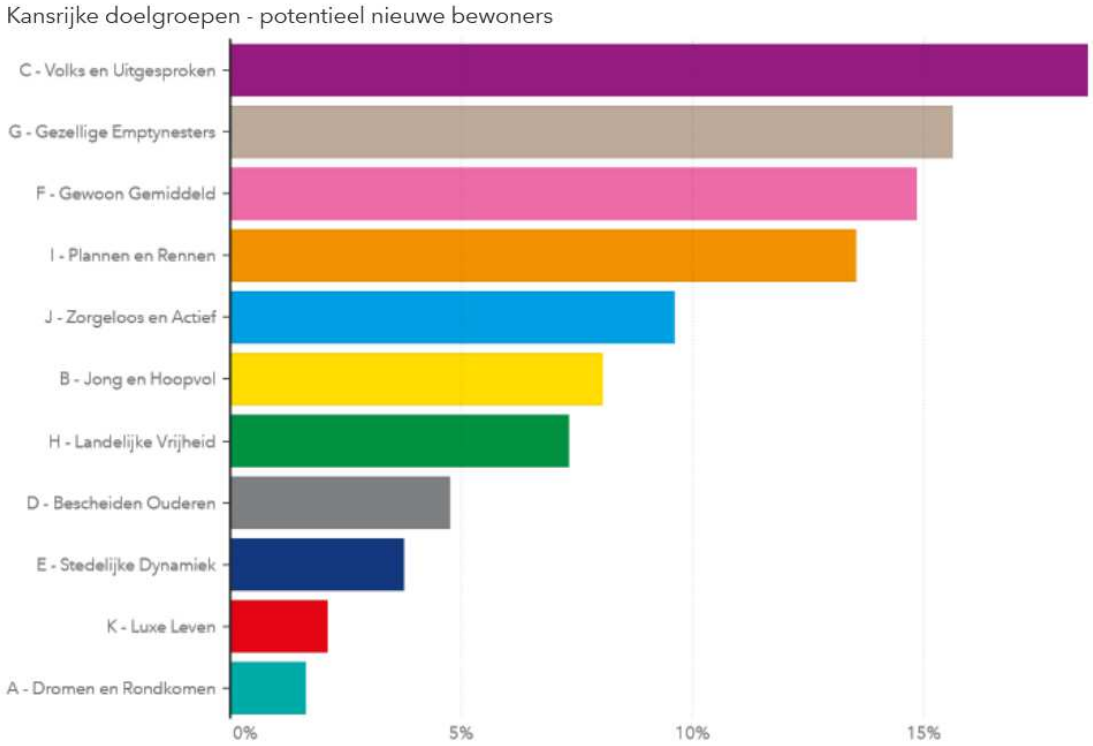
Woningtype	Marktpotentie voor 5 jaar in aantal woningen	Gemiddeld woonopp woningtypen
Rij- hoekwoning	158	114
(Half)vrijstaand	184	141
App t/m 80 m2	16	64
App vanaf 80 m2	23	103
	380	

Huub van Rumund
Hans Janssen Garantiemakelaars

Informatieavond Wonen 28 april 2021

GEMEENTE BEUNINGEN

Kansrijke doelgroepen nieuwbouw vrije sector huurwoningen



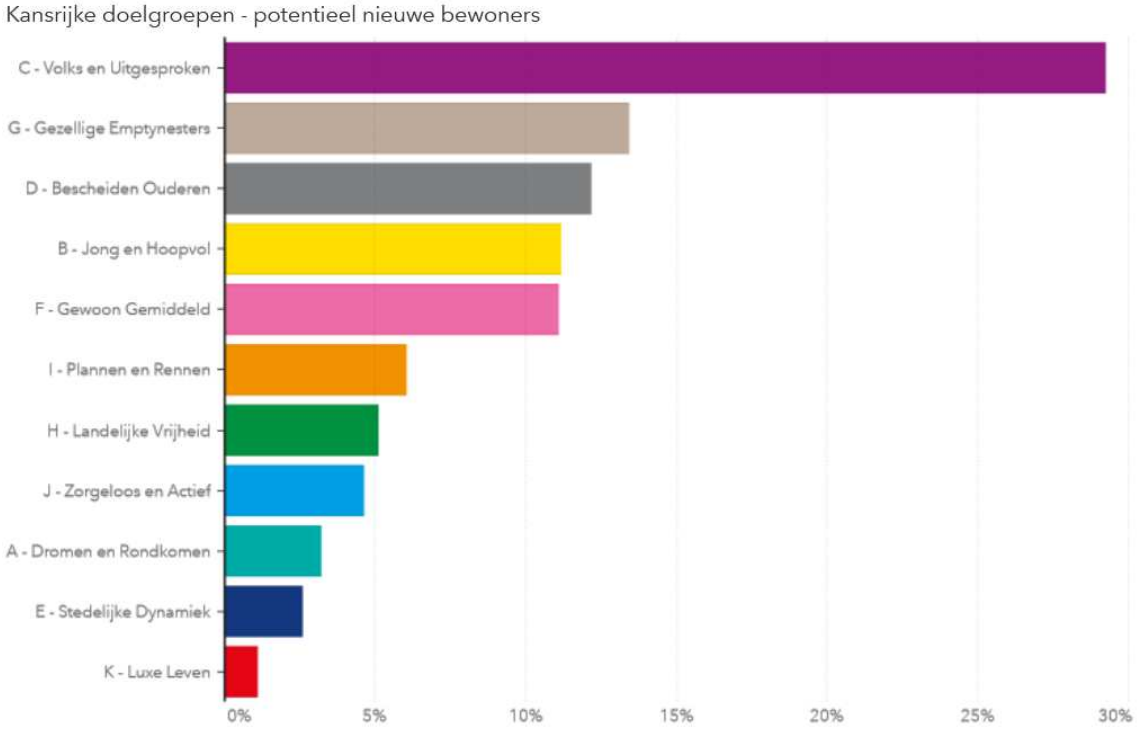
Huishoudensgroep	Marktpotentie voor 5 jaar in aantal woningen	Aandeel
C - Volks en Uitgesproken	15	19%
G - Gezellige Emptynesters	13	16%
F - Gewoon Gemiddeld	12	15%
I - Plannen en Rennen	11	14%
J - Zorgeloos en Actief	8	10%
B - Jong en Hoopvol	6	8%
H - Landelijke Vrijheid	6	7%
D - Bescheiden Ouderen	4	5%
E - Stedelijke Dynamiek	3	4%
K - Luxe Leven	2	2%
A - Dromen en Rondkomen	1	2%
	80	

Huub van Rumund
Hans Janssen Garantiemakelaars

Informatieavond Wonen 28 april 2021

GEMEENTE BEUNINGEN

Kansrijke doelgroepen nieuwbouw sociale huurwoningen



Huishoudensgroep	Marktpotentie voor 5 jaar in aantal woningen	Aandeel
C - Volks en Uitgesproken	33	29%
G - Gezellige Emptynesters	15	13%
D - Bescheiden Ouderen	14	12%
B - Jong en Hoopvol	13	11%
F - Gewoon Gemiddeld	12	11%
I - Plannen en Rennen	7	6%
H - Landelijke Vrijheid	6	5%
J - Zorgeloos en Actief	5	5%
A - Dromen en Rondkomen	4	3%
E - Stedelijke Dynamiek	3	3%
K - Luxe Leven	1	1%
	112	

Huub van Rumund
Hans Janssen Garantiemakelaars

Informatieavond Wonen 28 april 2021

GEMEENTE BEUNINGEN

- Berekende marktpotentie:

Financieringscategorie	Marktpotentie voor 5 jaar in aantal woningen	Aandeel
Koop	380	66%
Huur vrije sector	80	14%
Sociale huur	112	20%
Totaal	572	

Huub van Rumund
Hans Janssen Garantiemakelaars

Informatieavond Wonen 28 april 2021

GEMEENTE BEUNINGEN

Onderwerpen

- Wie zijn de kopers van nieuwbouwwoningen?
- Waar komen ze vandaan?
- Is daar de afgelopen jaren een verandering in opgetreden?



Kopers van nieuwbouwwoningen

NVM kwartaalcijfers 2021-Q1

NVM Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2021. NVM in coproductie met brainbay

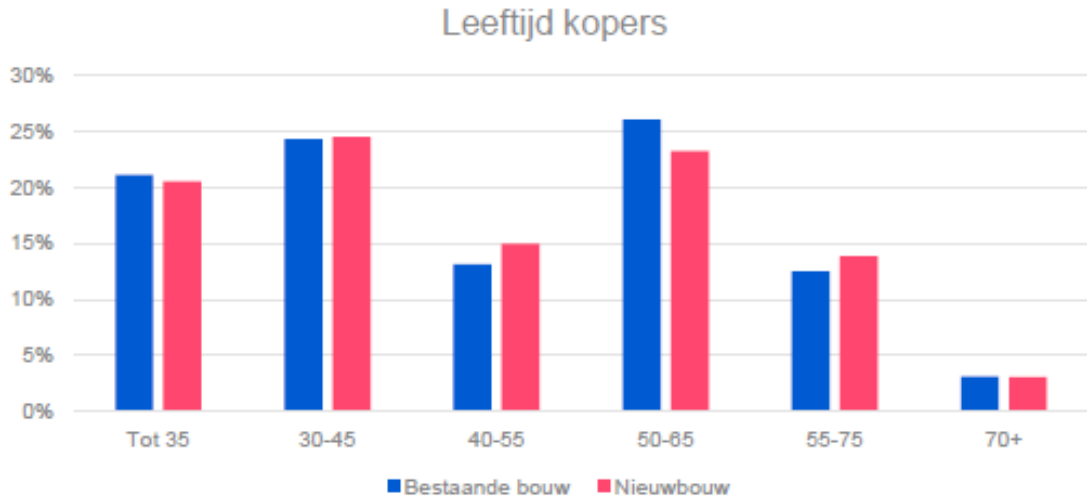
Huub van Rumund
Hans Janssen Garantiemakelaars

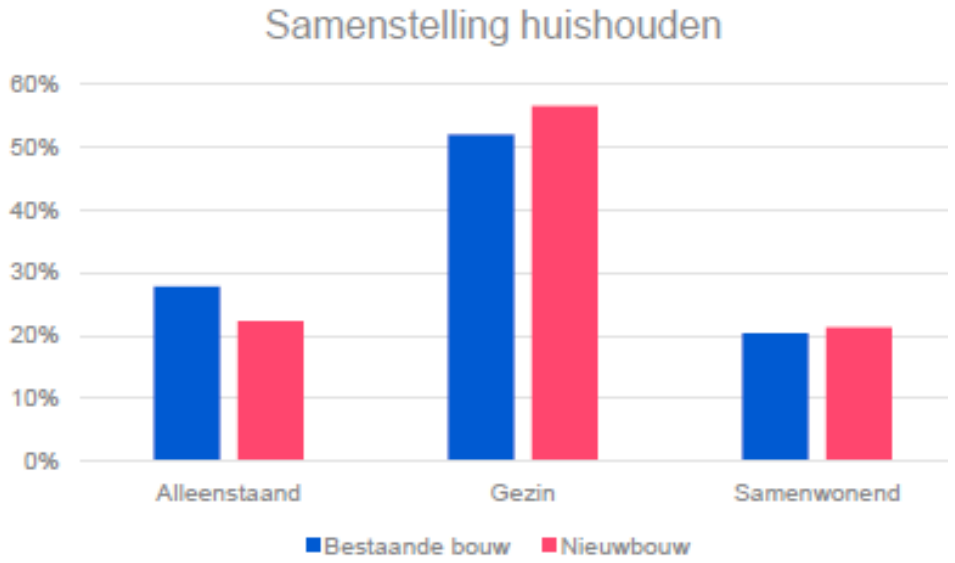
Informatieavond Wonen 28 april 2021

GEMEENTE BEUNINGEN

- De nieuwbouwmarkt is vooral aanbod gestuurd
- De doelgroepen van kopers worden dus bepaald door het aanbod
- Van 50-60% kennen we de kopers, hun oude adres en ook type huishouden etc.

- Wie zijn dan de kopers?





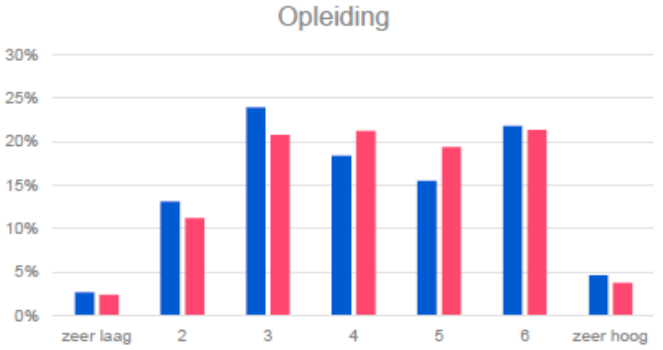
Huub van Rumund
Hans Janssen Garantiemakelaars

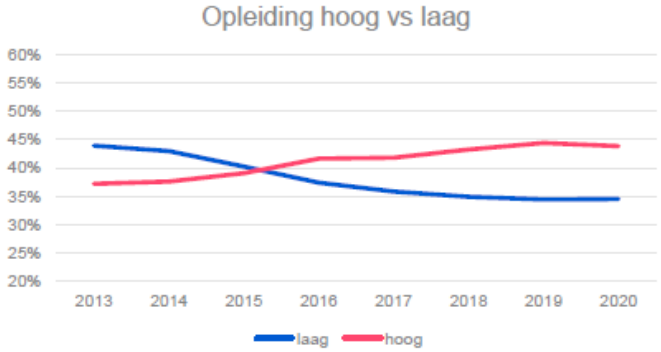
Informatieavond Wonen 28 april 2021

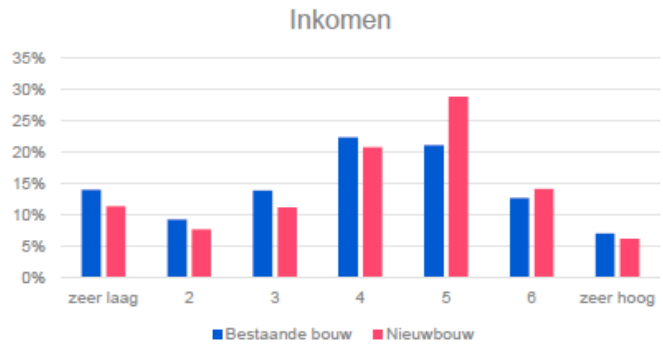
GEMEENTE BEUNINGEN

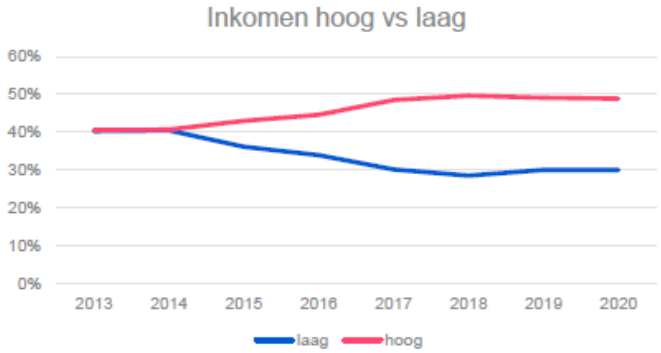
Wie zijn de kopers? Hogere opleiding en hoger inkomen

Kopers van nieuwbouwwoningen zijn tegenwoordig vaker hoger opgeleid en hebben vaker een hoog inkomen. De verhoudingen zijn wel flink veranderd door de jaren heen.









Huub van Rumund
Hans Janssen Garantiemakelaars

Informatieavond Wonen 28 april 2021

GEMEENTE BEUNINGEN

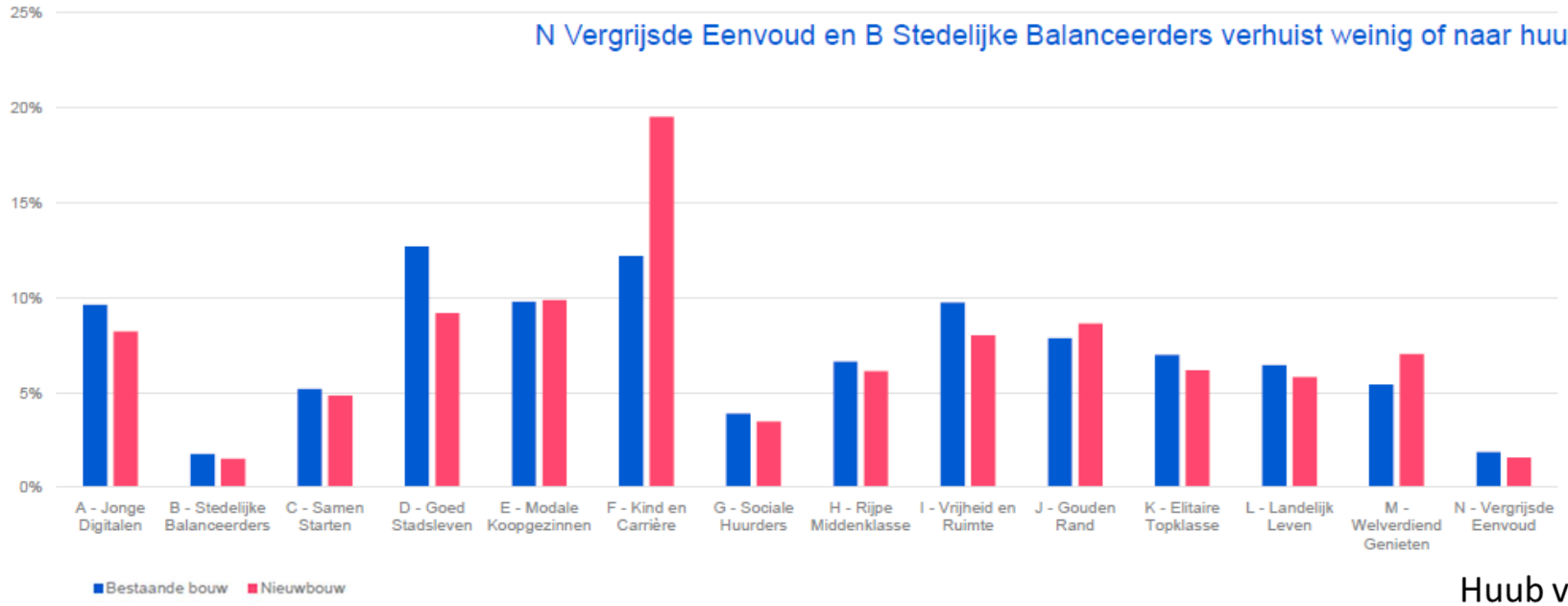
Wie zijn de kopers, naar huishoudenstype

Hieronder de verdeling van huishoudenstypen voor kopers van bestaande bouw vs nieuwbouw. Kind en carrière is de grootste groep nieuwbouwkopers.

F Kind en Carrière groeit de afgelopen jaren, net als E Modale Koopgezinnen.

A Jonge Digitalen, C Samen Starten en G Sociale Huurders zijn sterk gedaald.

N Vergrijsde Eenvoud en B Stedelijke Balanceerders verhuist weinig of naar huur



Huub van Rumund
Hans Janssen Garantiemakelaars

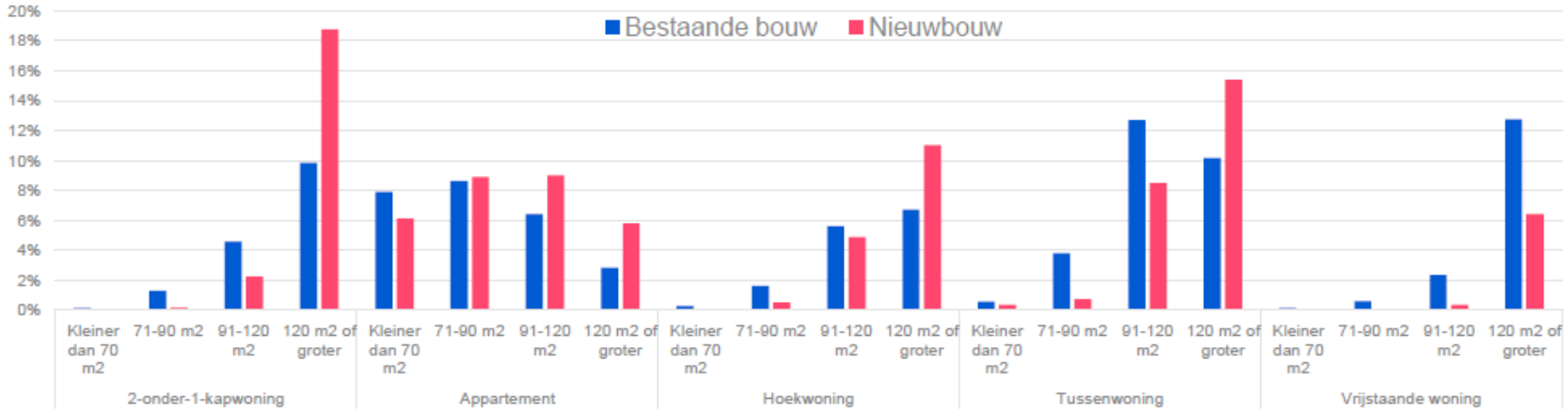
Informatieavond Wonen 28 april 2021

GEMEENTE BEUNINGEN

Nieuwbouwkoper betrekt grotere woning

Voor elk woningtype geldt dat nieuwbouwkopers vooral de grotere woningen kopen.

Behalve bij appartementen, daar is de verdeling naar oppervlakte redelijk gelijk verdeeld.



Huub van Rumund
Hans Janssen Garantiemakelaars

Informatieavond Wonen 28 april 2021

GEMEENTE BEUNINGEN

Wie zijn de kopers? Wat voor woning kopen ze?

Het kopen van een nieuwbouwwoning betekent vaak een stap vooruit in de wooncarrière. Appartement bezitters verhuizen het meest naar een flink duurdere tussenwoning.

Mensen uit een tussenwoning kopen vaak een tweekapper van gemiddeld ruim een ton duurder.

Bewoners van een vrijstaande woning (waarschijnlijk relatief vaak ouderen) doen vaak een stap terug. 45% koopt gemiddeld flink goedkoper appartement.

Oude woning	Nieuwe woning		Verkoopprijs oude woning	Aankoopprijs nieuwe woning	Verschil
Appartement	Tussenwoning	35%	€ 281.110	€ 365.685	€ 84.575
	Appartement	32%	€ 389.649	€ 410.253	€ 20.604
Tussenwoning	Tweekapper	28%	€ 337.878	€ 453.391	€ 115.514
	Tussenwoning	27%	€ 323.335	€ 361.410	€ 38.075
Vrijstaand	Appartement	45%	€ 563.477	€ 439.803	€ - 123.674
	Tussenwoning	17%	€ 490.102	€ 323.088	€ - 167.014

Huub van Rumund
Hans Janssen Garantiemakelaars

Informatieavond Wonen 28 april 2021

GEMEENTE BEUNINGEN

Wie zijn de kopers? Samenvattend

- Nieuwbouw in steeds hogere mate het domein van huishoudens met hogere inkomen en hogere opleiding
- Prijsniveau nieuwbouwwoning door hogere kwaliteit en duurzaamheidseisen is hoog
- Nieuwbouw grotendeels aanbodgestuurd, niet voor alle doelgroepen worden (koop)woningen gebouwd.

NVM Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2021. NVM in coproductie met brainbay



Huub van Rumund
Hans Janssen Garantiemakelaars

Informatieavond Wonen 28 april 2021

GEMEENTE BEUNINGEN

Wie zijn de kopers? Samenvattend

- Overheid aan zet om woningtekort het hoofd te bieden
- Voor wie bouw je, wat bouw je en welke bewoners wil je krijgen/houden?
- Makelaars hebben de cijfers en lokale kennis en kunnen adviseren
- Keuzevrijheid consument staat voorop.



NVM

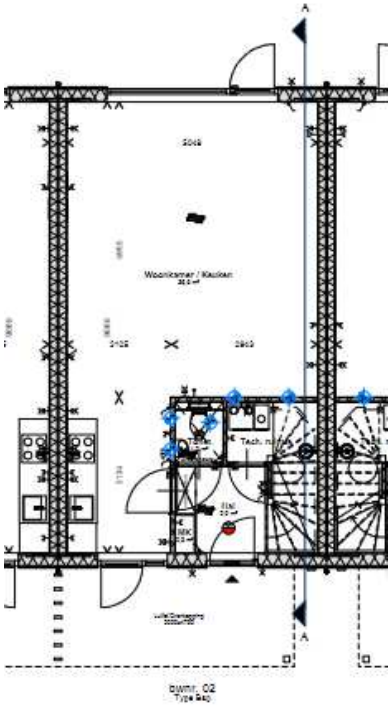
NVM Woningmarktcijfers 1e kwartaal 2021. NVM in coproductie met brainbay

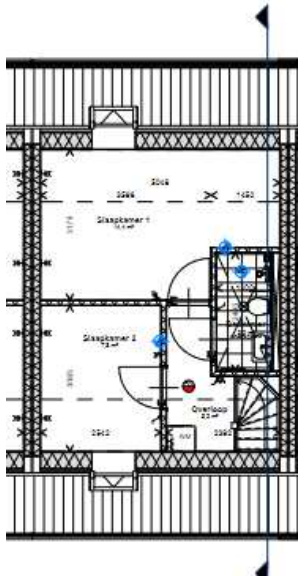
Huub van Rumund
Hans Janssen Garantiemakelaars

Informatieavond Wonen 28 april 2021

GEMEENTE BEUNINGEN







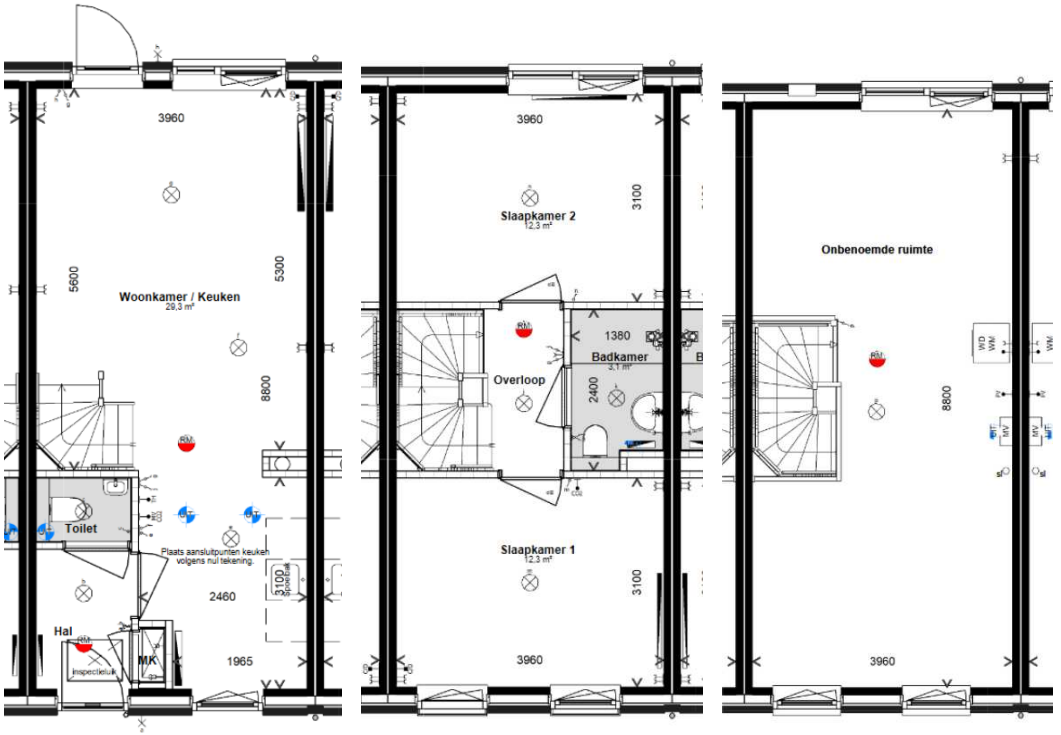
Tussenwoning:
Maatvoering: 5400 x 9700
GBO: 76m²
Kavel: 135m²
Koopsom von: € 209.500 (Overasselt)
Incl. keuken, sanitair en tegelwerk
Ook zeer geschikt voor sociale / middeldure huur
Voor doorstroming van senioren uit eengezinswoningen

Huub van Rumund
Hans Janssen Garantiemakelaars

Informatieavond Wonen 28 april 2021

GEMEENTE BEUNINGEN





Tussenwoning:
Maatvoering: 4200 x 9400
GBO: 105m²
Kavel: 95m²
Koopsom von: € 200.000 (Nijmgen, Lent)
Incl. keuken, sanitair en tegelwerk
Zeer geschikt voor koopstarters / middeldure huur

Huub van Rumund
Hans Janssen Garantiemakelaars

Informatieavond Wonen 28 april 2021

GEMEENTE BEUNINGEN

Nieuwbouwmarkt: van aanbod- naar vraaggestuurd!

- Ga in gesprek en werk samen met professionele partners (co-makers)
- Onderzoek de (werkelijke) reële vraagzijde van de markt rekening houdend met betaalbaarheid en mogelijke kansen op doorstroming
- Formuleer haalbare doelstellingen qua planning, producten en financiën
- Maak gebruik van bestaande concepten (invloed op tempo en middelen)
- Flexibele bestemmingsplannen (minder afhankelijk van marktomstandigheden)

Huub van Rumund
Hans Janssen Garantiemakelaars

Informatieavond Wonen 28 april 2021

GEMEENTE BEUNINGEN

Nieuwbouwmarkt: van aanbod- naar vraaggestuurd!

Gelegenheid voor vragen en discussie

Graag bereid tot nadere informatie.
Dank voor jullie aandacht!

Huub van Rumund
Hans Janssen Garantiemakelaars