# Wvg locaties

Behoefte onderzoek Schijndel & Sint-Oedenrode

MEIERIJSTAD

# Inhoudsopgave


1) Inleiding
2) Demografie
3) Doelgroepen
4) Woningvoorraad
5) Woningmarkt
6) Samenvatting & Aanbevelingen
7) Nieuwe Woonvormen
8) Doelgroepen verordening
9) Gestandaardiseerde woningtypen

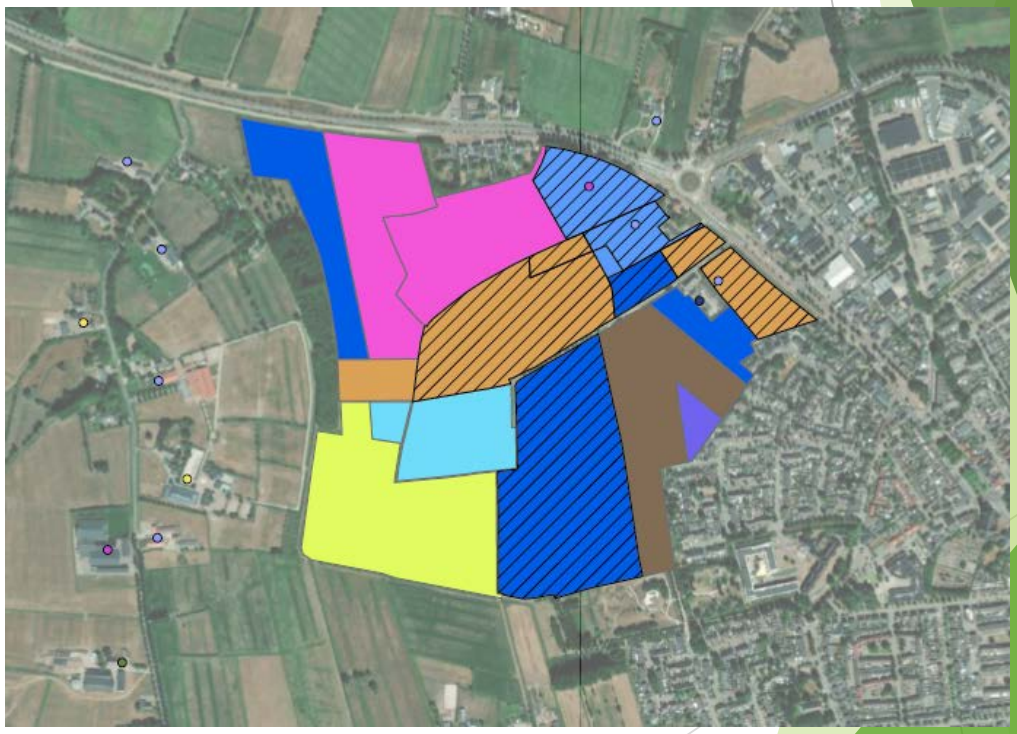
# 1. Inleiding Schijndel

## Aanleiding

De gemeente Meierijstad  is bezig met de herontwikkeling van een deel van het buitengebied van Schijndel. Deze marktanalyse gaat nader in op de woningbehoefte binnen Schijndel.

## Doel

De marktanalyse geeft inzicht in welke woningtypen in het buitengebied van Schijndel ontwikkeld moeten worden om te voldoen aan de vraag uit de lokale markt. Hierbij wordt gekeken naar de huidige vraag, het aanbod en de toekomstige woningbouwbehoefte.

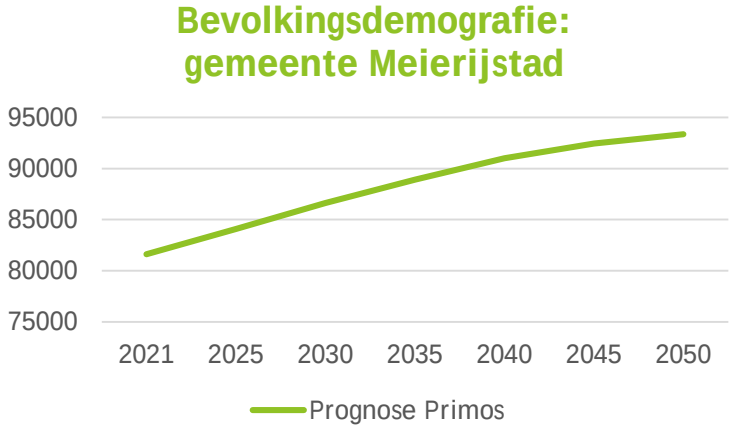


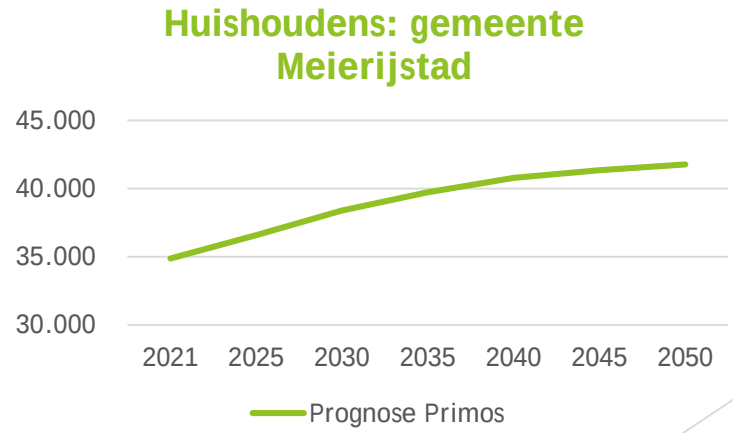
# 2. Demografie gemeente Meierijstad

## Ontwikkeling bevolking

Om te onderzoeken naar welk woningtype behoefte is, is in eerste instantie gekeken naar de bevolkingsgroei in de gemeente Meierijstad in de komende jaren. Uit de prognose van Primos (2021) blijkt dat het aantal inwoners in de gemeente Meierijstad tot 2050 groeit met 11,4% (11.740 inwoners).

Naast de groei van de bevolking is gekeken naar de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Op basis van cijfers van Primos groeit het aantal huishoudens met 35 % (ca. 4.250 huishoudens) tot 2050. De grote van de huishoudens neemt af. Huidig is deze ratio 2,34 personen per huishouden en aan de hand van de verwachtingen voor 2050 zou dit een ratio van 2,23 personen per huishouden zijn.



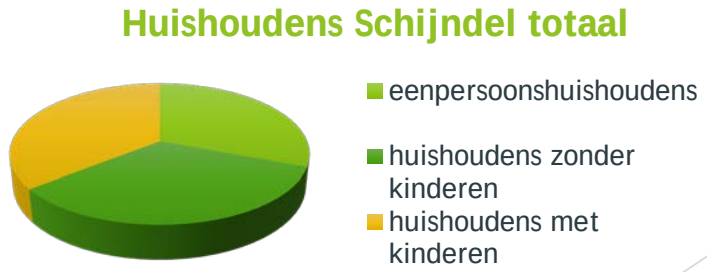




*Bron: Primos Prognose 2021*

# 2. Demografie Schijndel

## Huishoudenssamenstelling

Het cirkeldiagram heeft de huishoudenssamenstelling weer van Schijndel. In Schijndel is het aandeel van de verschillende huishoudenssamenstellingen nagenoeg gelijk, namelijk 31% eenpersoonshuishoudens, 34% huishoudens zonder kinderen en 35% huishoudens met kinderen.




*Bron: CBS, Regionale prognose 2017-2040; bevolking, intervallen, regio-indeling 2020*

# 2. Demografie Schijndel

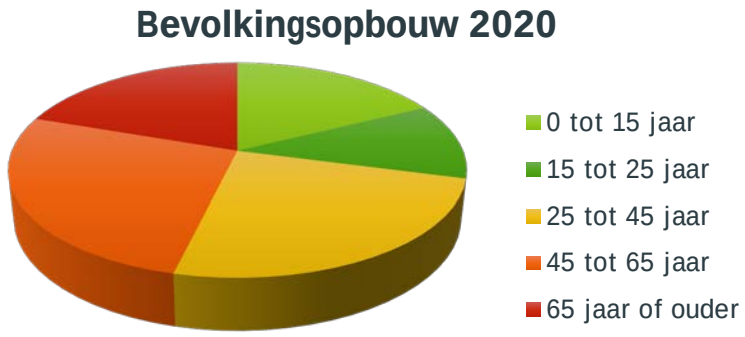
## Bevolkingsopbouw

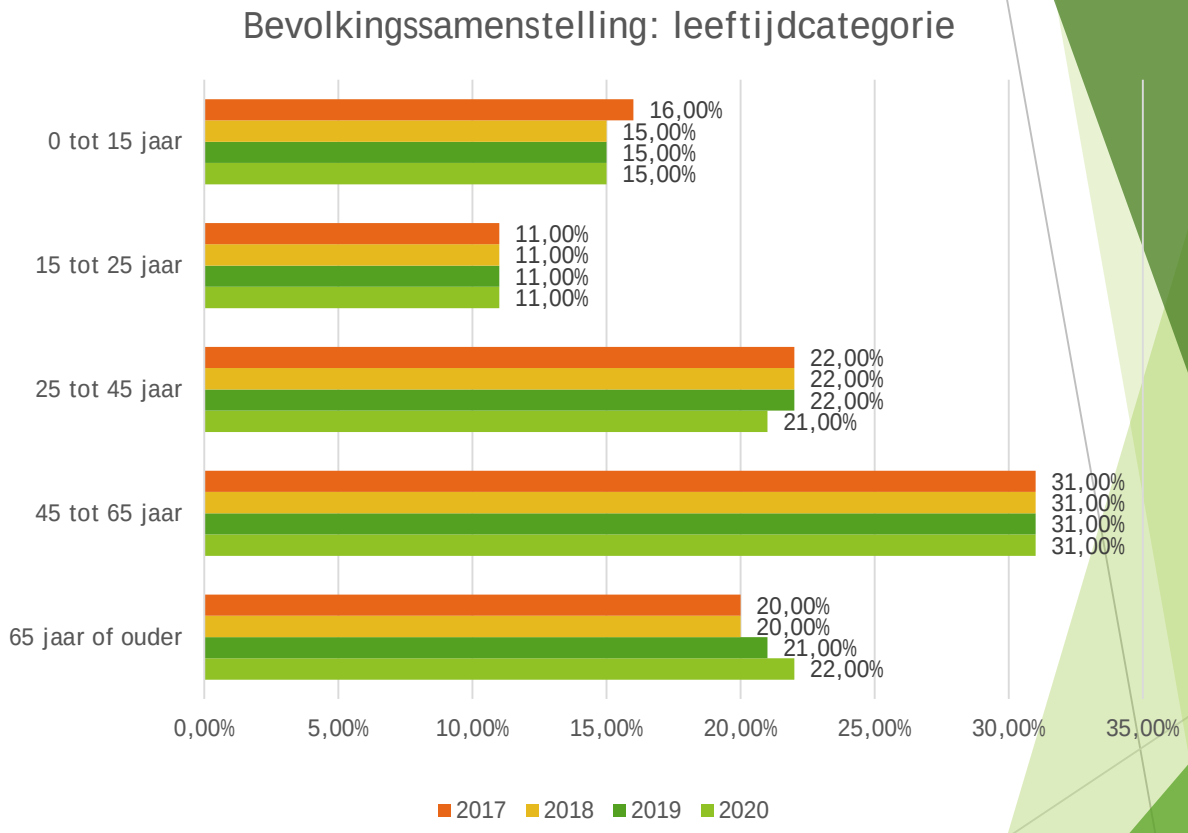
Uit de cijfers van het CBS blijkt dat ca. 22% van de inwoners van Schijndel 65 jaar of ouder is.

Uit de prognose van de bevolkingsgroei in de gemeente Meijerijstad blijkt dat dit aandeel groeit.

## Analyse

In de gemeente Meijerijstad is de komende 20 jaar sprake van een groei van de bevolking. Er is sprake van meer grote huishoudens, waardoor er minder huishoudens zijn. Wel neemt de grootte van de huishoudens af. Ook is er sprake van vergrijzing.




*Bron: CBS, Regionale prognose 2017-2040; bevolking, intervallen, regio-indeling 2015*

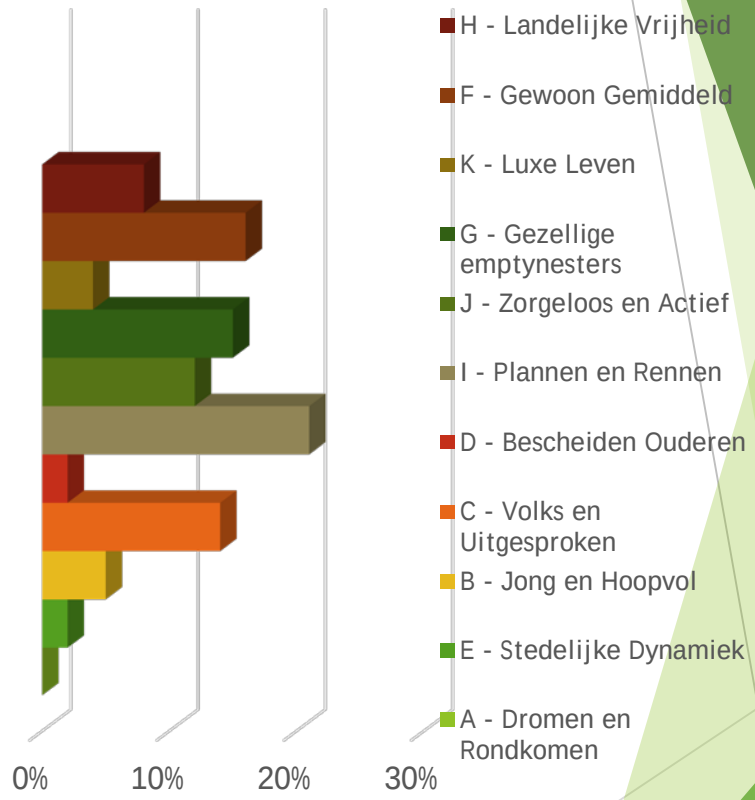
# 3. Doelgroepen Schijndel

## Huidige Doelgroepen

Naast de bevolkingsontwikkeling is ook gekeken naar de samenstelling van de bevolking. Aan de hand van de Whooz Whize-profielen van de NVM is gekeken naar de huidige doelgroepen in Schijndel. Bij de Whooz Whize-profielen worden huishoudens gegroepeerd op basis van gemeenschappelijke kenmerken, voorkeuren en gedrag.

De doelgroep die het sterkst vertegenwoordigd is in Schijndel is ‘Plannen en Rennen’ (21%). Ook de doelgroepen ‘Gewoon Gemiddeld’ (16%), ‘Gezellige Emptynesters’ (15%), ‘Volks en Uitgesproken’ (14%) en ‘Zorgeloos en Actief’ (12%) zijn goed vertegenwoordigd in Schijndel. Conform de Whooz Whize-profielen wonen mensen van het profiel ‘Plannen en Rennen’ vooral in relatief nieuwe, gekochte rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen of een vrijstaande woning van gemiddeld net geen 4 ton en verhuizen zij regelmatig. De doelgroepen ‘Gewoon Gemiddeld’ en ‘Gezellige Emptynesters’ wonen voornamelijk in een gekochte rijwoning of soms in een hoekwoning of twee-onder-een-kapwoning met een gemiddelde oppervlakte van 120 m². De mensen in de doelgroep ‘Volks en Uitgesproken’ zijn voornamelijk huurders van met name goedkopere rijwoningen in de sociale woningbouw met een gemiddeld of beneden gemiddeld woonoppervlak. De doelgroep ‘Zorgeloos en Actief’ woont in een ruimere koopwoning, zijnde een rijwoning, twee-onder-een-kapwoning of soms een vrijstaande woning, met een gemiddelde oppervlakte van 135 m².

**Aandeel huidige huishoudens**

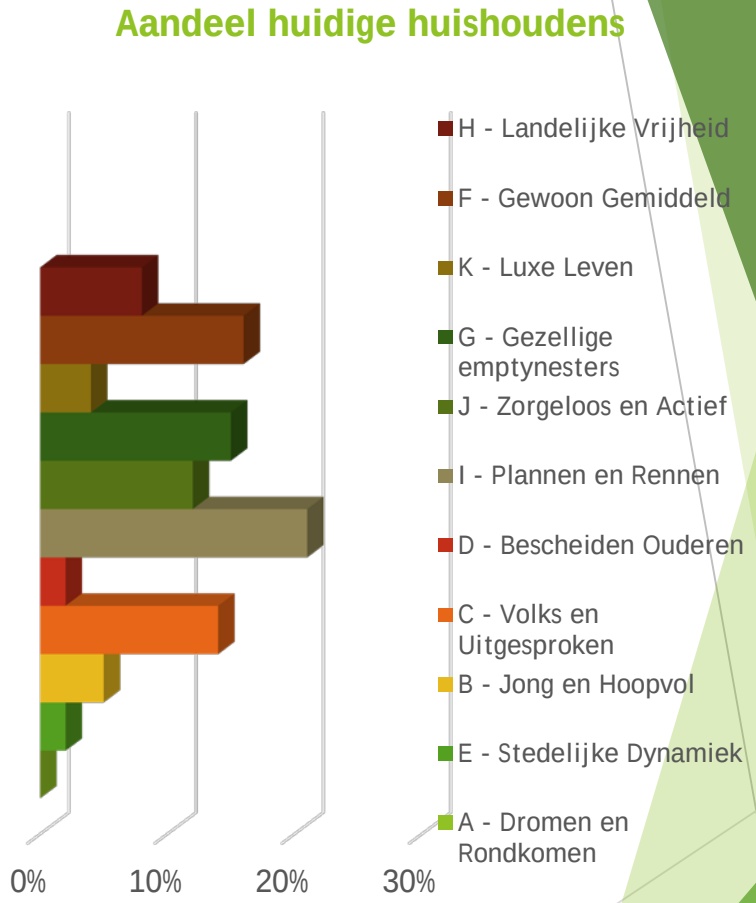



*Bron: NVM, data.brainbay, wonen nieuwbouwadvies pro*

# 3. Doelgroepen Schijndel

## Analyse

Op basis van de doelgroepenanalyse heeft met name het woningtype rijwoning een grote potentie in Schijndel. Ook twee-onder-een-kapwoningen of vrijstaande woningen behoren tot de mogelijkheden. De doelgroepen zijn voornamelijk op zoek naar koopwoningen. Enkel de doelgroep ‘Volk en Uitgesproken’ is op zoek naar goedkopere huurwoningen. Uit de analyse komt naar voren dat met name de realisatie van rijwoningen (zowel koop als huur) van belang is om in de vraag van de verschillende doelgroepen te voorzien.




*Bron: NVM, data.brainbay, wonen nieuwbouwadvies pro*

# 4. Woningvoorraad Schijndel

## Woningtypen

Om te onderzoeken in hoeverre de woningvoorraad aansluit bij de woningbehoefte is gekeken naar de huidige voorraad. Het aandeel van de vrijstaande woningen (24%), twee-onder-een-kapwoningen (23%) en tussenwoningen (23%) is het grootst en nagenoeg gelijk. Het aandeel appartementen groter dan 80 m² (8%) is het kleinst.*

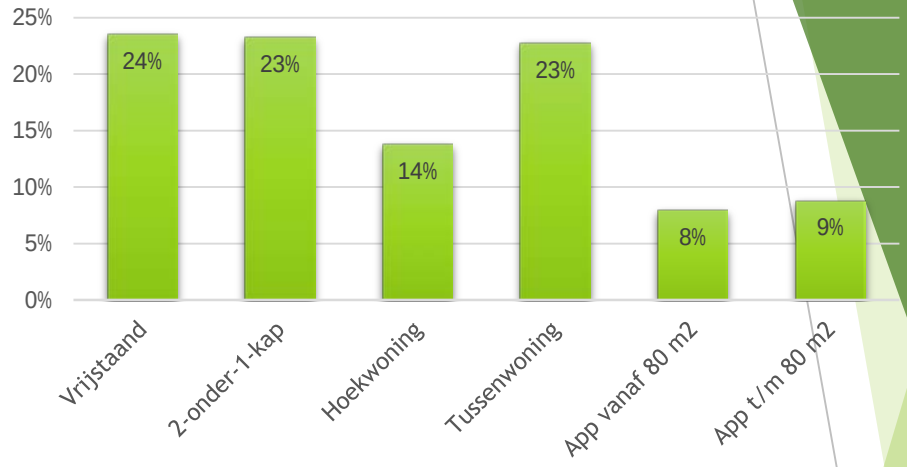
De verdeling koop huur in Schijndel is: 66% koop ten opzichte van 34% huur.

## Analyse

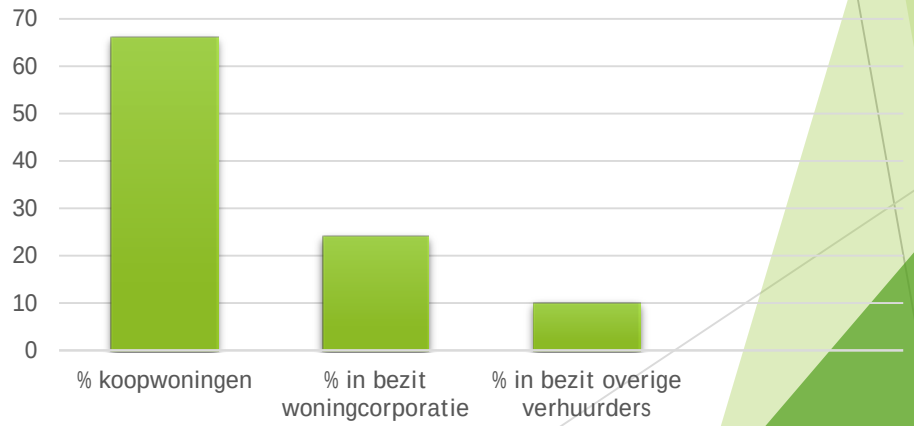
De woningvoorraad binnen Schijndel bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en tussenwoningen. Dit is ook wat naar voren kwam uit de doelgroepen analyse. De conclusie is dat de bestaande woningvoorraad nauw aansluit bij de doelgroepen binnen de buurt.

** Op basis van de beschikbare cijfers kan geen uitsplitsing worden gemaakt naar kleinere appartementen (bijv. tussen kleiner dan 60 m² en van 60 – 80 m²)*

**Woningtype verdeling**




**Verdeling koop-huur**




*Bron: NVM, data.brainbay, wonen nieuwbouwadvies pro*

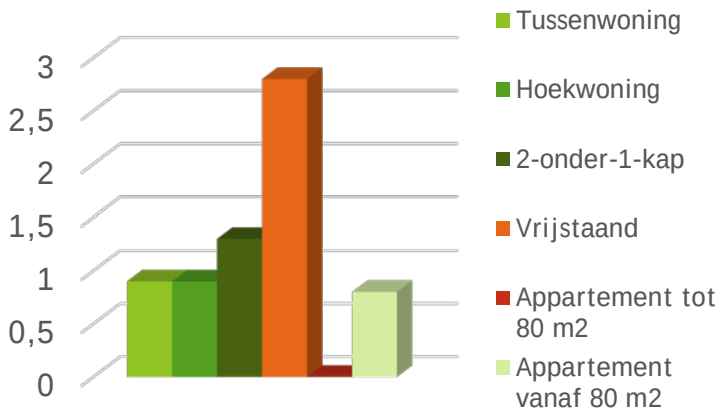
# 5. Woningmarkt Schijndel

## Verkochte woningen

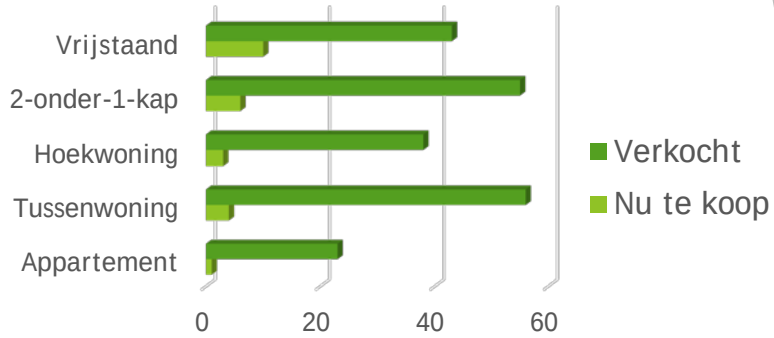
In Schijndel zijn de afgelopen 12 maanden 215 woningen verkocht en worden op dit moment 24 woningen aangeboden. Er worden op dit moment geen appartementen tot en met 80 m² aangeboden. De krapte-indicator van de NVM geeft weer uit hoeveel woningen een koper kan kiezen en toont aan wat voor markt er is. Het meest in balans is de markt voor vrijstaande woningen (krapte-indicator van 2,8) en het minst in balans is de markt voor appartementen tot 80 m² (krapte indicator van 0).

De categorieën met de laagste verkooptijd zijn tussenwoningen. De verkooptijd van de verschillende woningtypen ligt echter dicht bij elkaar.

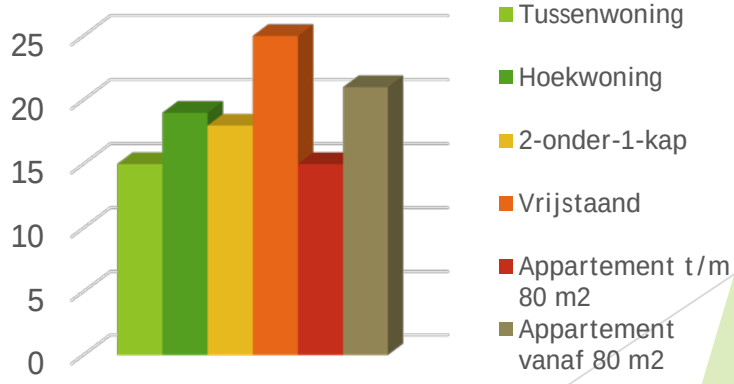
### Krapte-indicator per woningtype




### Verkocht en te koop per woningtype




### Verkooptijd per woningtype




*Bron: NVM, data.brainbay, wonen nieuwbouwadvies pro*

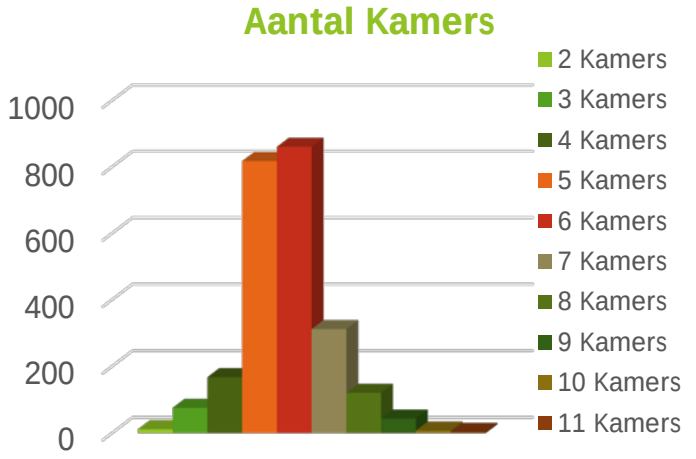
# 5. Woningmarkt Schijndel

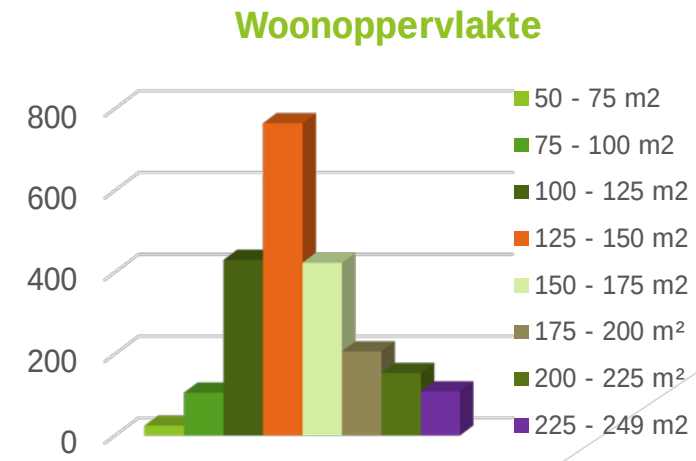
## Vraag naar Kamers en Woonoppervlakte

In de tabellen hiernaast weergegeven is een analyse gemaakt door Funda Desk. Deze analyse geeft het aantal serieuze zoekers* weer in Schijndel. Deze tabellen laten zien waar serieuze zoekers/kopers naar op zoek zijn. In de buurt is te zien dat men voornamelijk zoekt naar woningen met 5 of 6 kamers. Ook wordt duidelijk dat de meeste mensen op zoek zijn naar woningen tussen de 100 m² en 200 m² woonoppervlakte. Hierbij is de ruime meerderheid op zoek naar een woonoppervlakte tussen de 125 m² en 150 m².

Deze bevindingen sluiten aan bij de eerder gevonden conclusies van de doelgroepen analyse en woningvoorraad analyse.

** Elementen die bepalen of iemand een (serieuze) zoeker in de vraagscan is: (i) hoe gericht iemand zoekt; (ii) hoe vaak een zoeker terugkeert naar een bepaald object; (iii) of de zoeker het object bewaart; (iv) of de zoeker contact opneemt via het contactformulier.*




*Bron: Funda, Fundadesk, vraagscan*

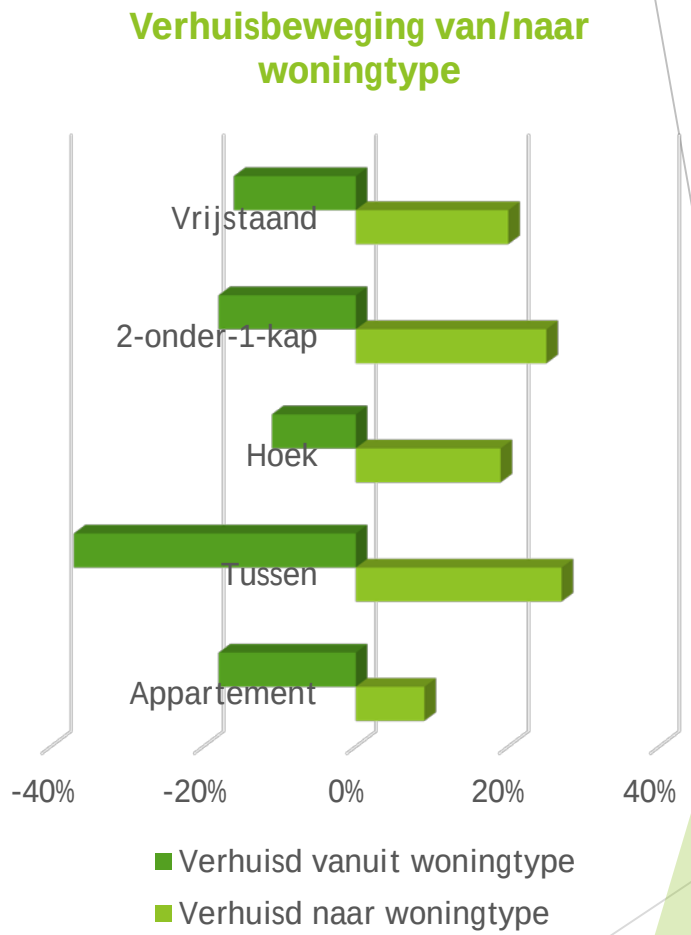
# 5. Woningmarkt Schijndel

## Verhuizen van/naar type woning

Tot slot is ook gekeken naar de verhuizingen van en naar welk woningtype. In de grafiek die hier rechts is opgenomen staan de verhuizingen uit het jaar 2021. Uit de grafiek blijkt dat er meer mensen verhuizen uit hun tussenwoning of appartement dan dat er mensen naar deze typen toe verhuizen. Tegelijkertijd laat de grafiek zien dat er meer mensen naar tussenwoningen of twee-onder-een-kapwoning dan naar elk ander type woning.

## Analyse

Merendeel van de verkochte woningen in Schijndel zijn twee-onder-een-kapwoningen en tussenwoningen. De verkooptijd van een twee-onder-een-kapwoning ligt iets hoger dan de verkooptijd van een tussenwoning. Het aanbod van de vrijstaande woningen is het grootst en dat van de appartementen het kleinst. Funda Desk geeft aan dat er een grote vraag is naar woningen met 5 of 6 kamers met een grootte van 125 m² tot en met 150 m². De analyse van verhuisbewegingen laat met name de interesse in tussenwoningen en twee-onder-een-kapwoningen zien. Ook sluit de analyse aan bij de analyse van de (toekomstige) demografie en de doelgroepenanalyse.




*Bron: NVM, data.brainbay, wonen nieuwbouwadvies pro*

# 6. Samenvatting & Aanbevelingen

**Samenvatting analyses**

Demografie:

- Meer meerpersoonshuishoudens (met of zonder kinderen) dan eenpersoonshuishoudens
- Veel mensen in de leeftijd 45 tot 65, toekomstige vergrijzing

Doelgroepen: o.b.v. Whooz Whize

- Plannen en Rennen op zoek naar relatief nieuwe, gekochte rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen of vrijstaande woningen
- Gewoon Gemiddeld en Gezellig Emptynesters op zoek naar rijwoningen en in sommige gevallen twee-onder-een-kapwoningen
- Volks en Uitgesproken voornamelijk huurders van goedkope rijwoningen
- Zorgeloos en Actief op zoek naar ruimere koopwoningen, zijnde rijwoningen of soms twee-onder-een-kapwoningen

Woningvoorraad:

- Weinig appartementen en hoekwoningen
- Voornamelijk koopwoningen (76%)

Woningmarkt:

- Twee-onder-een-kapwoningen en tussenwoningen zijn het meest verkocht
- Twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen worden het meest aangeboden
- Vrijstaande woningen hebben de langste verkooptijd
- Vraag naar 5 of 6 kamer woningen met een oppervlakte bandbreedte van 125 tot 150 m²
- Meeste verhuisbewegingen naar tussenwoningen of twee-onder-een-kapwoningen

**Aanbevelingen**

Nieuwe ontwikkelingen zouden aansluiten moeten zoeken bij de vraag naar tussenwoningen, twee-onder-een-kapwoningen met 5 of 6 kamers en een woonoppervlak tussen de 125 m² en 150 m² en goedkope koopwoningen.

Vanwege het feit dat er in Schijndel vraag is naar zowel huur- als koopwoningen, is het van belang om op beide categorieën te richten. De grootste vraag ligt echter wel bij de koopwoningen.

Tot slot wordt opgemerkt dat in onderhavige analyse enkel kooptransacties en geen huurtransacties zijn opgenomen.

# 6. Samenvatting & Aanbevelingen

| Segment | Prijssegment | Indicatief aantal | Percentage excl experimenteerruimte |
|---|---|---|---|
| Goedkope koop | 50% max 190.000 VON en 50% max 243.000 VON | | 5%<br>10% |
| Middeldure koop | Max € 355.000 VON | | 25% |
| Dure koop | | | 20% |
| Sociale huur | Maandhuur max € 763 | | 25% |
| Middeldure huur | Maandhuur max € 1.050 | | 15% |
| Dure huur | | | |
| Reservering experimenteerruimte | Nieuwe woonvormen voor bv senioren, ecodorp | 50-75 | |
| | | | |
| Totaal | | 650 | 100% |

# 1. Inleiding Sint-Oedenrode

## Aanleiding

De gemeente Meierijstad  is bezig met de herontwikkeling van een deel van het buitengebied van Sint-Oedenrode. Deze marktanalyse gaat nader in op de woningbehoefte binnen Sint-Oedenrode.

## Doel

De marktanalyse geeft inzicht in welke woningtypen in het buitengebied van Sint-Oedenrode ontwikkeld moeten worden om te voldoen aan de vraag uit de lokale markt. Hierbij wordt gekeken naar de huidige vraag, het aanbod en de toekomstige woningbouwbehoefte.

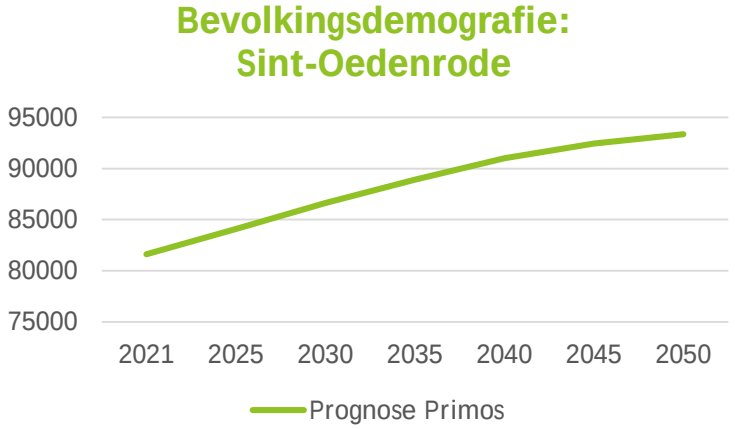


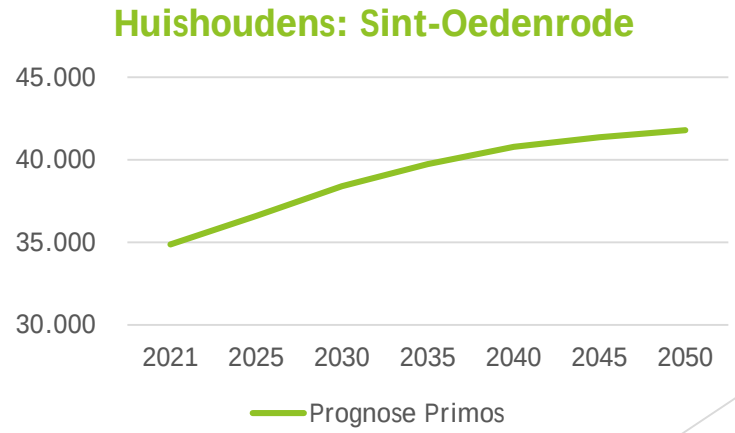
# 2. Demografie gemeente Meierijstad

## Ontwikkeling bevolking

Om te onderzoeken naar welk woningtype behoefte is, is in eerste instantie gekeken naar de bevolkingsgroei in de gemeente Meierijstad in de komende jaren. Uit de prognose van Primos (2021) blijkt dat het aantal inwoners in de gemeente Meierijstad tot 2050 groeit met 11,4% (11.740 inwoners).

Naast de groei van de bevolking is gekeken naar de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Op basis van cijfers van Primos groeit het aantal huishoudens met 35 % (ca. 4.250 huishoudens) tot 2050. De grote van de huishoudens blijft ongeveer gelijk. Huidig is deze ratio 2,34 personen per huishouden en aan de hand van de verwachtingen voor 2050 zou dit een ratio van 2,23 personen per huishouden zijn.




*Bron: Primos Prognose 2021*

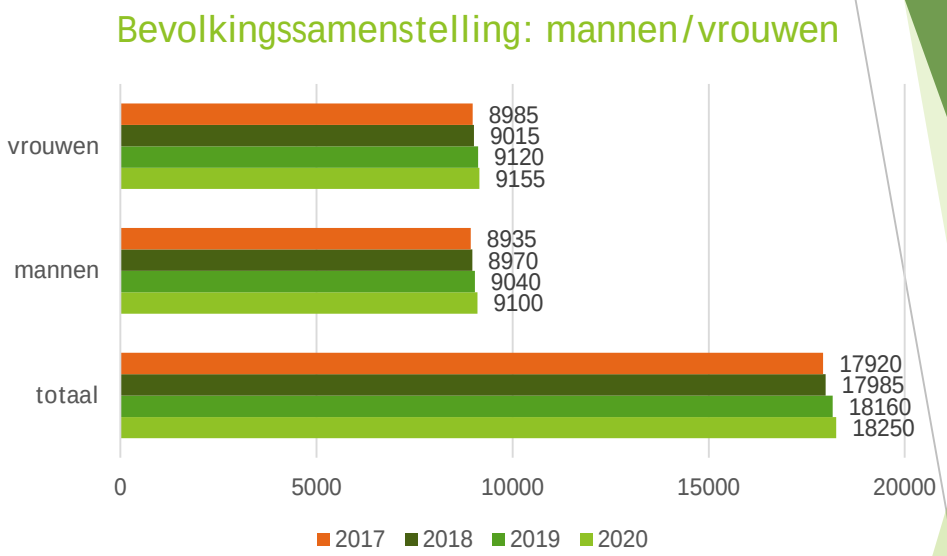
# 2. Demografie Sint-Oedenrode

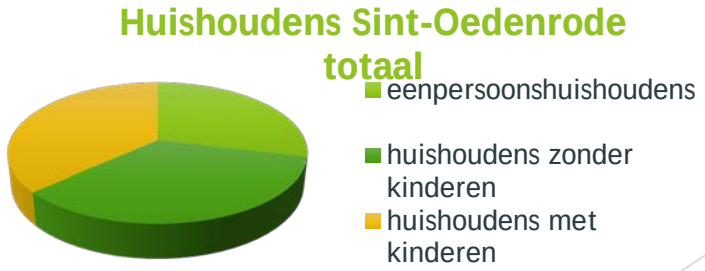
## Bevolkingssamenstelling

Om de behoefte te onderzoeken van Sint-Oedenrode is het van belang om gedetailleerder te kijken naar de demografie. De bevolkingssamenstelling laat zien dat de verhouding man/vrouw bijna gelijk is en dat het aantal inwoners in Sint-Oedenrode gering is gestegen. Ten opzichte van 2017 is het aantal inwoners gestegen met 1,8%.

## Huishoudenssamenstelling

Het cirkeldiagram geeft de huishoudenssamenstelling weer van Sint-Oedenrode. In Sint-Oedenrode is het aandeel van de huishoudens zonder kinderen en huishoudens met kinderen nagenoeg gelijk, namelijk 35% respectievelijk 37%. Het aandeel van de eenpersoonshuishoudens ligt iets lager, namelijk 29%.




*Bron: CBS, Regionale prognose 2017-2040; bevolking, intervallen, regio-indeling 2020*

# 2. Demografie Sint-Oedenrode

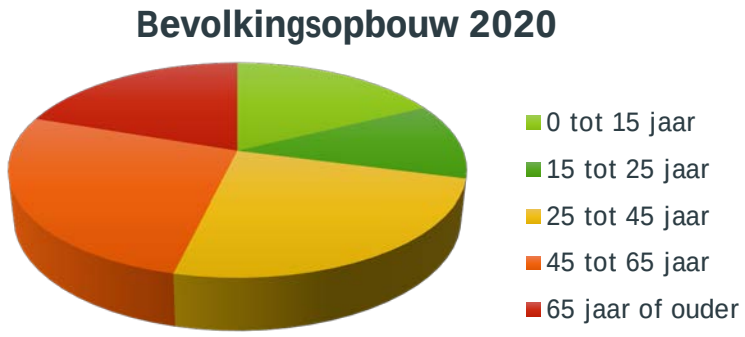
## Bevolkingsopbouw

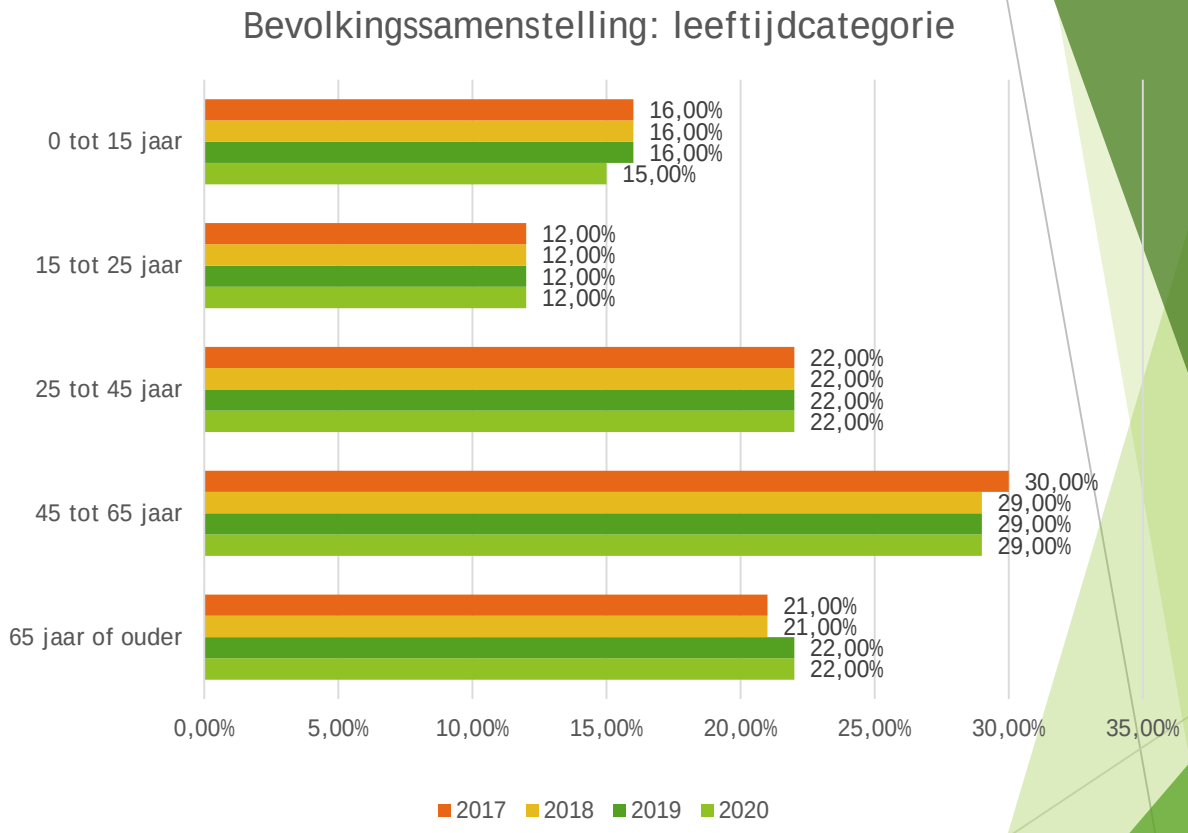
Uit de cijfers van het CBS blijkt dat op dit moment ca. 22% van de inwoners van Sint-Oedenrode 65 jaar of ouder is.

Uit de prognose van de bevolkingsgroei in de gemeente Meijerijstad blijkt dat dit aandeel groeit.

## Analyse

In de gemeente Meijerijstad is de komende 20 jaar sprake van een groei van de bevolking. Er is sprake van meer grote huishoudens, waardoor er minder huishoudens zijn. Wel neemt de grootte van de huishoudens af. Ook is er sprake van vergrijzing.




*Bron: CBS, Regionale prognose 2017-2040; bevolking, intervallen, regio-indeling 2015*

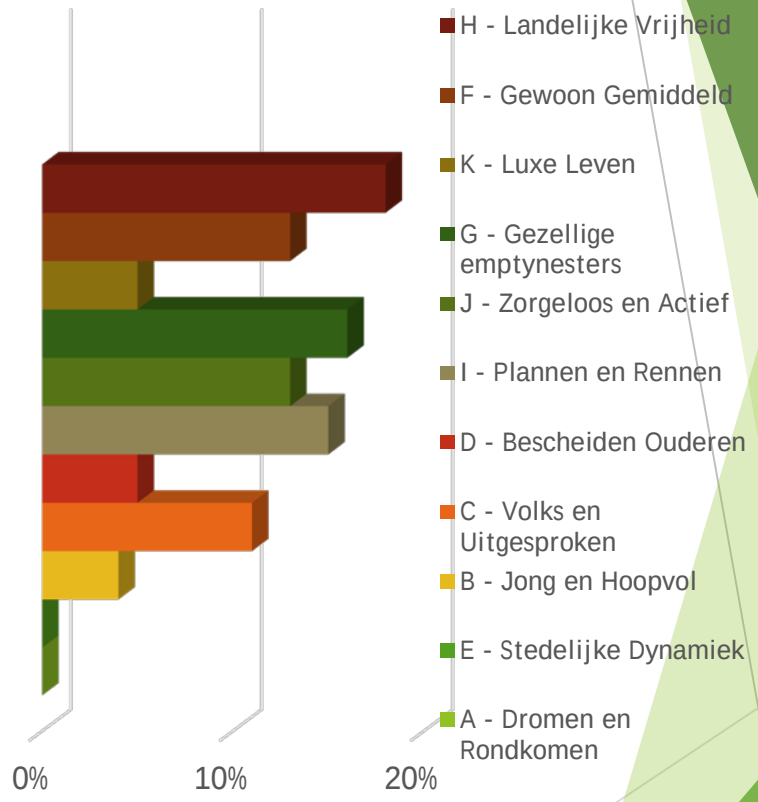
# 3. Doelgroepen Sint-Oedenrode

## Huidige Doelgroepen

Naast de bevolkingsontwikkeling is ook gekeken naar de samenstelling van de bevolking. Aan de hand van de Whooz Whize-profielen van de NVM is gekeken naar de huidige doelgroepen in Sint-Oedenrode. Bij de Whooz Whize-profielen worden huishoudens gegroepeerd op basis van gemeenschappelijke kenmerken, voorkeuren en gedrag.

De doelgroepen die het sterkst vertegenwoordigd zijn in Sint-Oedenrode zijn: 'Landelijke Vrijheid'(18%), 'Gezellige Emptynesters' (16%) en 'Plannen en Rennen' (15%). Conform de Whooz Whize-profielen wonen mensen van het profiel 'Landelijke Vrijheid' veelal in een vrijstaande koopwoning met veel grond. De mensen van 'Gezellige Emptynesters' wonen voornamelijk in rijwoningen en in sommige gevallen in een twee-onder-een-kapwoning. 'Plannen en Rennen' verhuist regelmatig en woont vooral in relatief nieuwe, gekochte rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen of een vrijstaande woning van gemiddeld net geen 4 ton.

**Aandeel huidige huishoudens**



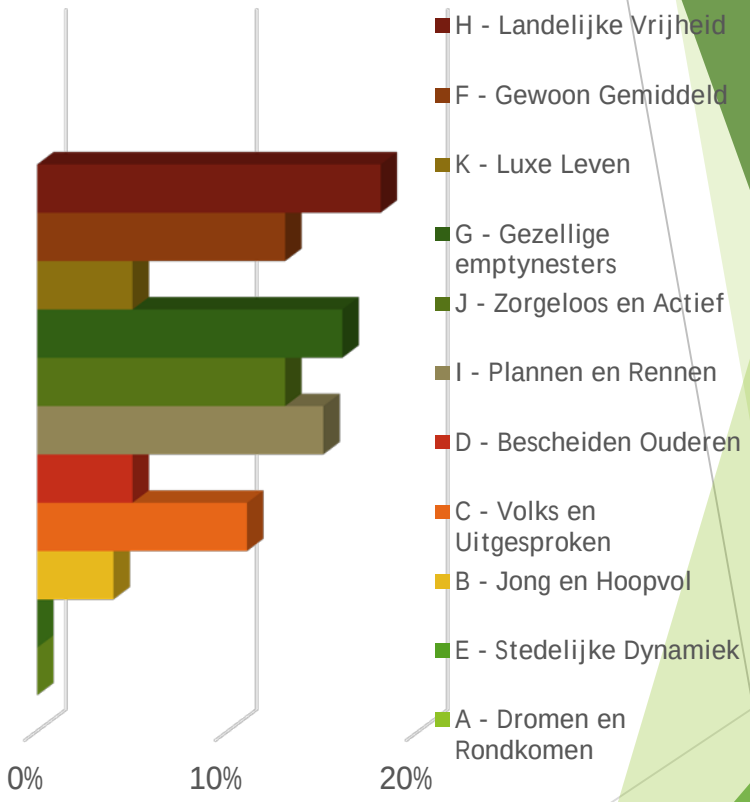

*Bron: NVM, data.brainbay, wonen nieuwbouwadvies pro*

# 3. Doelgroepen Sint-Oedenrode

## Analyse

Op basis van de doelgroepenanalyse hebben met name de woningtypen rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen een grote potentie in Sint-Oedenrode. De doelgroepen zijn voornamelijk op zoek naar koopwoningen. Uit de analyse komt naar voren dat een mix van verschillende woningtypen van belang is om in de vraag van de verschillende doelgroepen te voorzien.

**Aandeel huidige huishoudens**




*Bron: NVM, data.brainbay, wonen nieuwbouwadvies pro*

# 4. Woningvoorraad Sint-Oedenrode

## Woningtypen

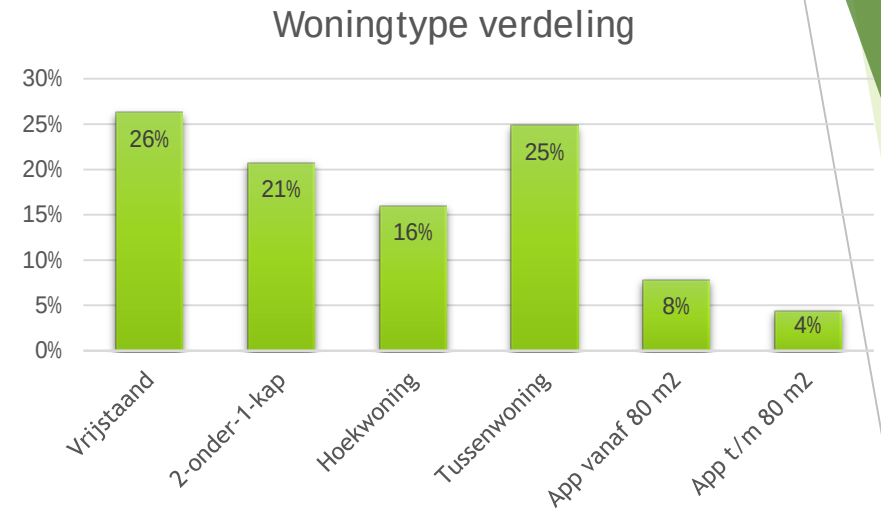
Om te onderzoeken in hoeverre de woningvoorraad aansluit bij de woningbehoefte is gekeken naar de huidige voorraad. Het aandeel van de vrijstaande woningen is in Sint-Oedenrode is het grootst. De verdeling van de woningvoorraad is als volgt: 26% vrijstaande woningen, 21% twee-onder-een-kapwoningen, 16% hoekwoningen, 25% tussenwoningen, 8% appartementen groter dan 80 m² en 4% appartementen kleiner dan 80 m².*

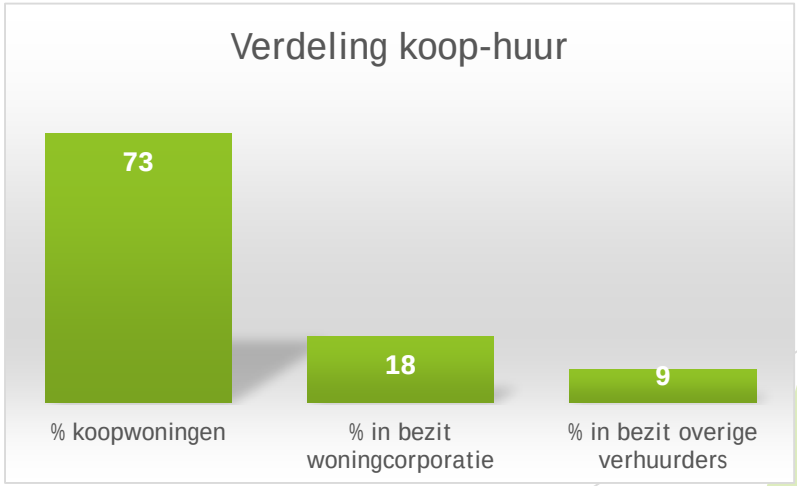
De verdeling koop huur in Sint-Oedenrode is: 73% koop ten opzichte van 27% huur. Van de huurwoningen is 18% in bezit van een woningcorporatie, 9% van overige verhuurders.

## Analyse

De woningvoorraad binnen Sint-Oedenrode bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en tussenwoningen. Dit is ook wat naar voren kwam uit de doelgroepen analyse. De conclusie is dat de bestaande woningvoorraad nauw aansluit bij de doelgroepen binnen de buurt.

** Op basis van de beschikbare cijfers kan geen uitsplitsing worden gemaakt naar kleinere appartementen (bijv. tussen kleiner dan 60 m² en van 60 – 80 m²)*




*Bron: NVM, data.brainbay, wonen nieuwbouwadvies pro*

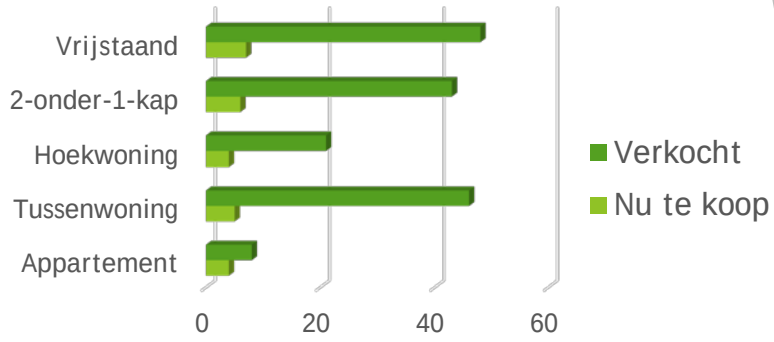
# 5. Woningmarkt Sint-Oedenrode

## Verkochte woningen

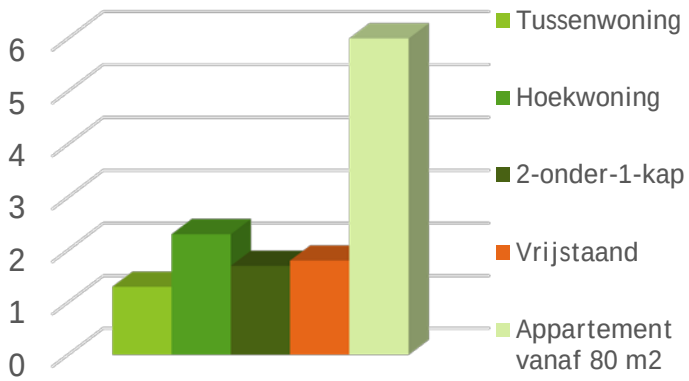
In Sint-Oedenrode zijn de afgelopen 12 maanden 170 woningen verkocht en worden op dit moment 26 woningen aangeboden. Er worden op dit moment geen appartementen tot en met 80 m² aangeboden. De krapte-indicator van de NVM geeft weer uit hoeveel woningen een koper kan kiezen en toont aan wat voor markt er is. Het meest in balans is de markt voor appartementen vanaf 80 m² (krapte-indicator van 6,0) en het minst in balans is de markt voor appartementen t/m 80 m² (krapte indicator van 0).

De categorieën met de laagste verkooptijd zijn appartementen en tussenwoningen.

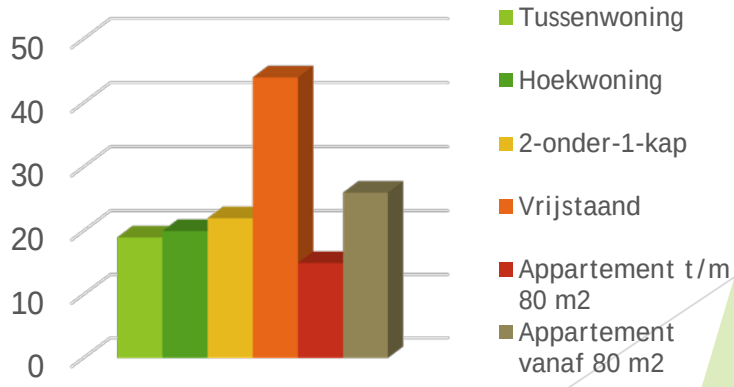
### Verkocht en te koop per woningtype




### Krapte-indicator per woningtype




### Verkooptijd per woningtype




*Bron: NVM, data.brainbay, wonen nieuwbouwadvies pro*

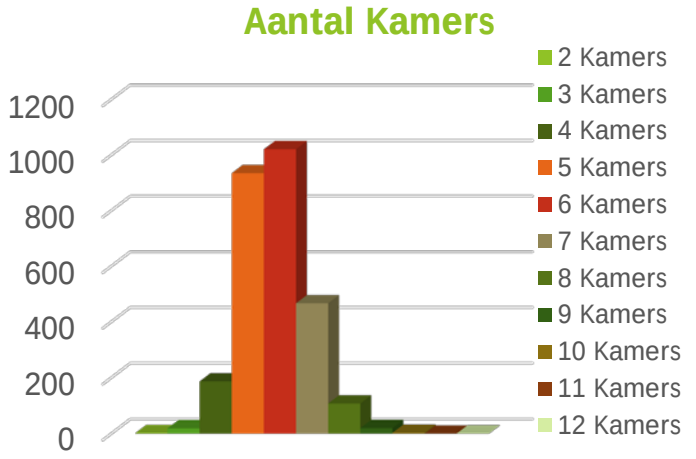
# 5. Woningmarkt Sint-Oedenrode

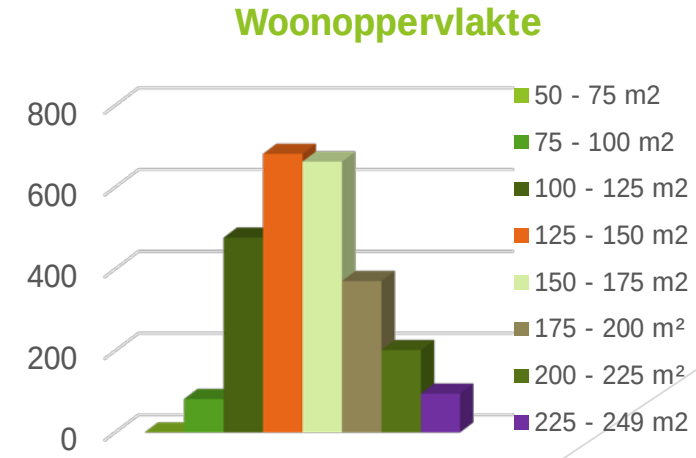
## Vraag naar Kamers en Woonoppervlakte

In de tabellen hiernaast weergegeven is een analyse gemaakt door Funda Desk. Deze analyse geeft het aantal serieuze zoekers* weer in Sint-Oedenrode. Deze tabellen laten zien waar serieuze zoekers/kopers naar op zoek zijn. In de buurt is te zien dat men voornamelijk zoekt naar woningen met 5 of 6 kamers. Ook wordt duidelijk dat de meeste mensen op zoek zijn naar woningen tussen de 100 m² en 200 m² woonoppervlakte. Hierbij is de ruime meerderheid op zoek naar een woonoppervlakte tussen de 125 m² en 175 m².

Deze bevindingen sluiten aan bij de eerder gevonden conclusies van de doelgroepen analyse en woningvoorraad analyse.

** Elementen die bepalen of iemand een (serieuze) zoeker in de vraagscan is: (i) hoe gericht iemand zoekt; (ii) hoe vaak een zoeker terugkeert naar een bepaald object; (iii) of de zoeker het object bewaart; (iv) of de zoeker contact opneemt via het contactformulier.*




*Bron: Funda, Fundadesk, vraagscan*

# 5. Woningmarkt Sint-Oedenrode

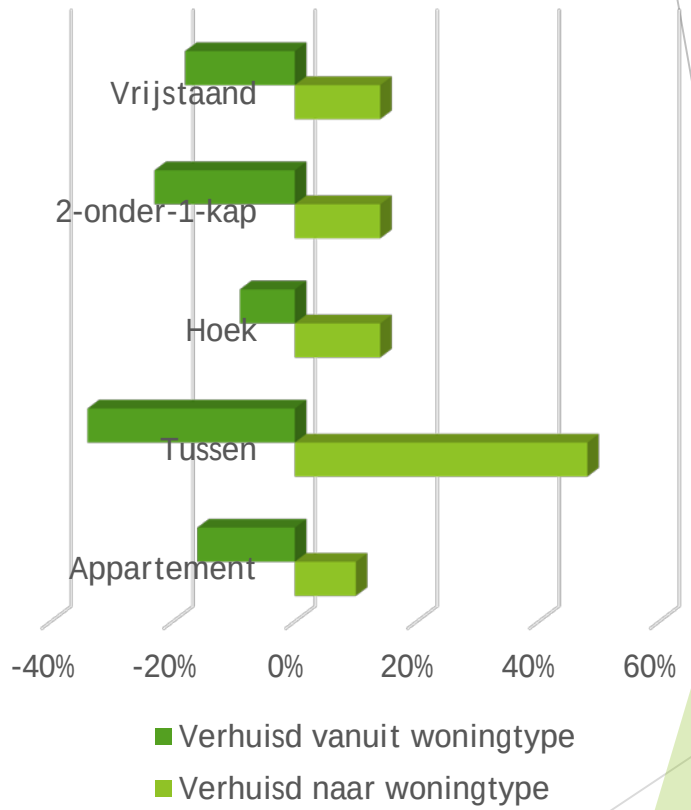
## Verhuizen van/naar type woning

Tot slot is ook gekeken naar de verhuizingen van en naar welk woningtype. In de grafiek die hier rechts is opgenomen staan de verhuizingen uit het jaar 2021. Uit de grafiek blijkt dat er meer mensen verhuizen uit hun twee-onder-een-kapwoning, vrijstaande woning of appartement dan dat er mensen naar deze typen toe verhuizen. Tegelijkertijd laat de grafiek zien dat er meer mensen naar tussenwoningen dan naar elk ander type woning.

## Analyse

Merendeel van de verkochte woningen in Sint-Oedenrode zijn vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en tussenwoningen. De verkooptijd van een vrijstaande woning ligt hoger dan bij twee-onder-een-kapwoningen en tussenwoningen. Het aanbod van de verschillende woningtypen is nagenoeg gelijk. Funda Desk geeft aan dat er een grote vraag is naar woningen met 5 of 6 kamers met een grootte van 125 m² tot en met 175 m². De analyse van verhuisbewegingen laat met name een interesse in de tussenwoningen zien. Ook sluit de analyse van de woningmarkt aan bij de analyse van de (toekomstige) demografie en de doelgroepenanalyse.

**Verhuisbeweging van/naar woningtype**




*Bron: NVM, data.brainbay, wonen nieuwbouwadvies pro*

# 6. Samenvatting & Aanbevelingen

**Samenvatting analyses**

Demografie:

- Meer meerpersoonshuishoudens (met of zonder kinderen) dan eenpersoonshuishoudens
- Veel mensen in de leeftijd 45 tot 65, toekomstige vergrijzing

Doelgroepen: o.b.v. Whooz Whize

- Landelijk en vrijheid op zoek naar vrijstaande woningen met veel grond
- Gezellig Emptynesters op zoek naar rijwoningen en in sommige gevallen twee-onder-een-kapwoningen
- Plannen en rennen op zoek naar relatief nieuwe rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen of vrijstaande woningen

Woningvoorraad:

- Weinig appartementen (totaal 12%)
- Voornamelijk koopwoningen (81%)

Woningmarkt:

- Merendeel verkocht/aangeboden zijn vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en tussenwoningen
- Vrijstaande woningen hebben een langere verkooptijd
- Vraag naar 5 of 6 kamer woningen met een oppervlakte bandbreedte van 100 tot 200 m²
- Meeste verhuisbewegingen naar tussenwoningen

**Aanbevelingen**

Nieuwe ontwikkelingen zouden aansluiting moeten zoeken bij de vraag naar tussenwoningen, goedkope koopwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen met 5 of 6 kamers en een woonoppervlak tussen de 100 m² en 200 m².

De vraag naar koopwoningen is, ondanks de grote wachtlijsten bij woningcorporaties, groter dan de vraag naar huurwoningen. Belangrijk is om voldoende aandacht te geven aan (betaalbare) koopwoningen.

Tot slot wordt opgemerkt dat in onderhavige analyse enkel kooptransacties en geen huurtransacties zijn opgenomen.

# 6. Samenvatting & Aanbevelingen

| Segment | Prijssegment | Indicatief aantal | Percentage excl experimenteerruimte |
|---|---|---|---|
| Goedkope koop | 50% max 190.000 VON en 50% max 243.000 VON | | 5%<br>10% |
| Middeldure koop | Max € 355.000 VON | | 25% |
| Dure koop | | | 20% |
| Sociale huur | Maandhuur max € 763 | | 25% |
| Middeldure huur | Maandhuur max € 1.050 | | 15% |
| Dure huur | | | |
| Reservering experimenteerruimte | Nieuwe woonvormen voor bv senioren, ecodorp | 40-65 | |
| | | | |
| Totaal | | 550 | 100% |

# 7. Nieuwe woonvormen

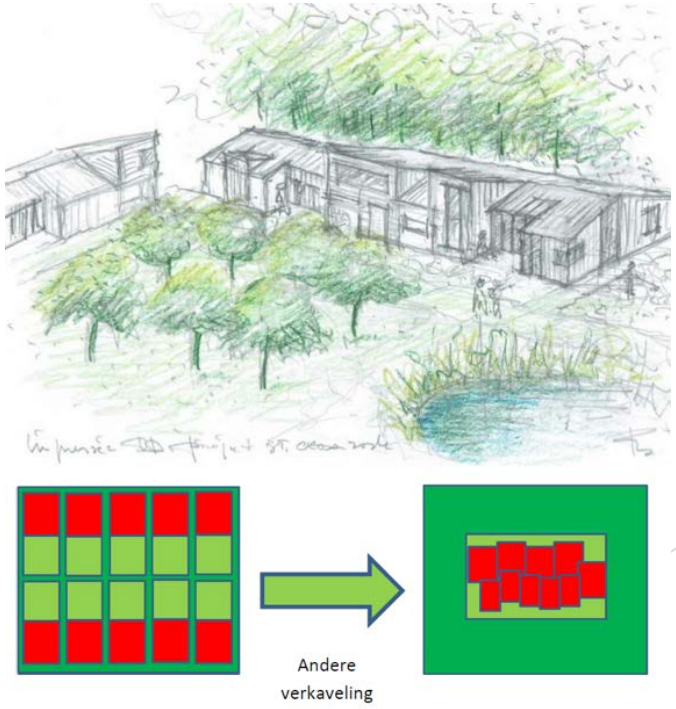
College van Burgemeester en Wethouders:

- Ingestemd met zowel de voorgestelde werkwijze als de geselecteerde projecten uit de pilot ‘vernieuwende woonvormen’.

De volgende woonvorm zou mogelijk zijn binnen plangebied:

- Domus Divergens
- Mogelijkheden binnen goedkoop en middelduur





# 7. Nieuwe woonvormen

College van Burgemeester en Wethouders:

- Ingestemd met zowel de voorgestelde werkwijze als de geselecteerde projecten uit de pilot ‘vernieuwende woonvormen’.

De volgende woonvorm zou mogelijk zijn binnen plangebied:

- Groen-grijs Rooi
- Mogelijkheden binnen

Goedkoop, middelduur

en duur.









# 8. Doelgroepen verordening

**Doelgroepen**

- Als doelgroep voor sociale huurwoningen wordt aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal de DAEB-norm.
- Als doelgroep voor sociale koopwoningen wordt aangemerkt huishoudens met een maximaal gezamenlijk huishoudeninkomen tot 1,5 keer de DAEB-norm.

Instandhouding:

- sociale huurwoningen een termijn van ten minste 25 jaren na eerste ingebruikname.
- Middeldure huurwoningen een termijn van ten minste 15 jaren na eerste ingebruikname.
- Sociale koopwoningen een termijn van ten minste 10 jaren na eerste ingebruikname.

Meldingsverplichting:

- De verhuurder dien gedurende de instandhoudingstermijn jaarlijks een rapportage te overleggen waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de verplichtingen uit de verordening.
- Verkopende partij dient gedurende de instandhoudingstermijn een rapportage te overleggen waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de verplichtingen uit de verordening.

**DAEB-norm**

Tot de belangrijkste doelgroep voor sociale huurwoningen behoren huishoudens met een inkomen tot maximaal de DAEB-norm (tot € 40.765,- prijspeil 1-1-2022). Toewijzing vindt plaats conform de landelijke Regels van toewijzing naar inkomen. Bijbehorende inkomensgrenzen worden jaarlijks bij ministeriële regeling vastgesteld. Door de DAEB-norm toe te passen wordt de Wettelijke lijn gevolgd en wordt de prijsgrens automatisch ieder jaar aangepast.

De koopprijsgrens sociale koop is in Meierijstad in 2022 maximaal €243.000. De gemeente Meierijstad kiest er voor om het DAEB inkomen te vermenigvuldigen met 1,5 om te verwijzen naar een wettelijke norm. Zodat prijswijzigingen niet telkens resulteren in het aanpassen van de verordening. Voor 2022 betekent 1,5 x DAEB norm een maximaal bruto jaarinkomen van €61.148,-.

# 9.Gestandaardiseerde woningcategorieën

**Berekenen grondwaarde (financiële haalbaarheid)**

- gestandaardiseerde woningcategorieën,
  - obv behoefte onderzoek, referentietransacties en marktonderzoek.
- normatief residueel gerekend

Gestandaardiseerde woningcategorieën:

- Vrijstaande woningen / vrije kavels
- Twee-onder-één-kapwoningen
- Hoekwoningen
- Rijwoningen
- Geschakelde woningen
- Rug aan Rug woningen
- Levensloopbestendig c.q. senioren
- Gestapelde woningbouw (appartementen)
- Beneden/bovenwoningen

# ‘Standaard’ woningen

- Basis afwerkingsniveau
- Uniform beeld op basis waarvan gemiddelde grondprijs kan worden bepaald
- Projectmatige bouw, geen zwaardere / aanvullende kwaliteitseisen (waaronder duurzaamheidseisen)
- Geen voor de locatie speciaal ontworpen woningen
- Wel referentietransacties geraadpleegd om de grootte per type woningen en de daarbij behorende kavels te adviseren

# Vrije kavels / vrijstaande woningen





**Kenmerken:**

- Uniforme prijs (grondprijs) voor vrije kavels / projectmatige vrijstaande woningbouw
- Grondprijsadvies 2022: € 360,00 voor A-kernen
- Bandbreedte oppervlakte: minimaal 650 tot maximaal 1.000 m²
- Verhouding uit te geven particulier vrijekavel vs. projectmatig vrijstaand?
- Verhouding vierkante meters m.b.t. projectmatig vs. vrije kavel?

# Twee-onder-één-kapwoningen





## Kenmerken:

- 3 bouwlagen – hellend dak
- Vaste trap naar 2e verdieping
- Woonoppervlakte circa 125 m²
- Twee-onder-één-kap perceel circa 270 m²
- Grondprijsadvies 2022: € 447,50 voor A-kernen

# Hoekwoning





**Kenmerken:**

- 2 à 3 bouwlagen
- (Vaste trap naar 2e verdieping)
- Woonoppervlakte 70-130 m² (60 m² voor (€ 180.000), 70 á 80 m² (€ 230.000), circa € 3.000 per m2)
- Hoekwoning perceel 200 à 230 m² (100 à 110 voor goedkope koop)
- Hellende daken met pannendak
- Hoekwoning met beperkte strook grond naast de woning en de mogelijkheid van eigen oprit (3 meter breed) en garage.
- Grondprijsadvies 2022: € 435,00 voor A-kernen (€ 230,00 per m² sociaal)

# Rijwoningen/rijwoning 4,2m beuk





**Kenmerken:**

- 2 à 3 bouwlagen - Hellende daken met pannendak
- (Vaste trap naar 2e verdieping)
- Woonoppervlakte 120 m² (60 m² voor (€ 180.000), 70 á 80 m² (€ 230.000), circa € 3.000 per m2)
- Rijwoning perceel 130 à 140 m² (100 à 110 voor goedkope koop)
- Rij 4,2m beuk: woonoppervlakte 87 m², perceeloppervlakte 115 m²
- Uitgangspunt een rij met 2 hoekwoningen en 4 tussenwoningen
- Grondprijsadvies 2022: € 525,00 voor A-kernen (€ 230,00 per m² sociaal)

# Geschakelde woningen





**Kenmerken:**

- 2 à 3 bouwlagen
- Woonoppervlakte 105-125 m²
- Perceeloppervlakte circa 220-240 m²
- Uitgangspunt is geschakeld d.m.v. garage of andere tussenruimte
- Voorstel: grondprijsadvies 2022: € 435,00 voor A-kernen (Hoekwoning)

# Rug-aan-rugwoningen





**Kenmerken:**

- 2 bouwlagen met hellende daken
- Woonoppervlakte 93 m² (85 tot 95) (60 m² voor 180.000, 75 m² voor 230.000)
- Perceeloppervlakte 100 m²
- Uitgangspunt een rij van 6 woningen die tevens aan de achterzijde zijn geschakeld
- Grondprijsadvies 2022: € 427,50 voor A-kernen

# Levensloopbestendige woning (patio/senior)





**Kenmerken:**

- 1 of 2 bouwlagen
- Woonoppervlakte 110 m²
- Perceeloppervlakte  circa 220 m²
- Uitgangspunt is alle voorzieningen op begane grond
- Voorstel uitgifteprijs: € 400,00  per m²

# Gestapeld





**Kenmerken:**

- Appartementen in verschillende klassen (goedkoop, middelduur en duur)
- Goedkoop: Woonoppervlakte 50 tot 60 m² (o.b.v. goedkoop 180.000 of 230.000)
- Middelduur: Woonoppervlakte 75 tot 80 m² (o.b.v. middelduur 330.000)
- Duur: Woonoppervlakte 120 tot 150 m²
- Voorstel 80% á 85% grondgebonden en 20% á 15% gestapeld
- Grondprijsadvies 2022: € 25.000,00  per wooneenheid sociaal - goedekoop (overig o.b.v. Residueel)

# Beneden-/ bovenwoning





**Kenmerken:**

- Wooneenheden in verschillende klassen (sociaal huur, middeldure huur, goedkoop en middelduur koop)
- Goedkoop: Woonoppervlakte 55 tot 75 m² (o.b.v. goedkoop 180.000 of 230.000)
- Middelduur: Woonoppervlakte 75 tot 95 m² (o.b.v. middelduur 330.000)
- Grondprijsadvies 2021: € 230,00  per m2 sociaal huur
- Grondprijsadvies 2022: € 525,00  per m2 goedkoop en middelduur