V.O.F Bovenkamp
De Brand 30
3823 LK Amersfoort

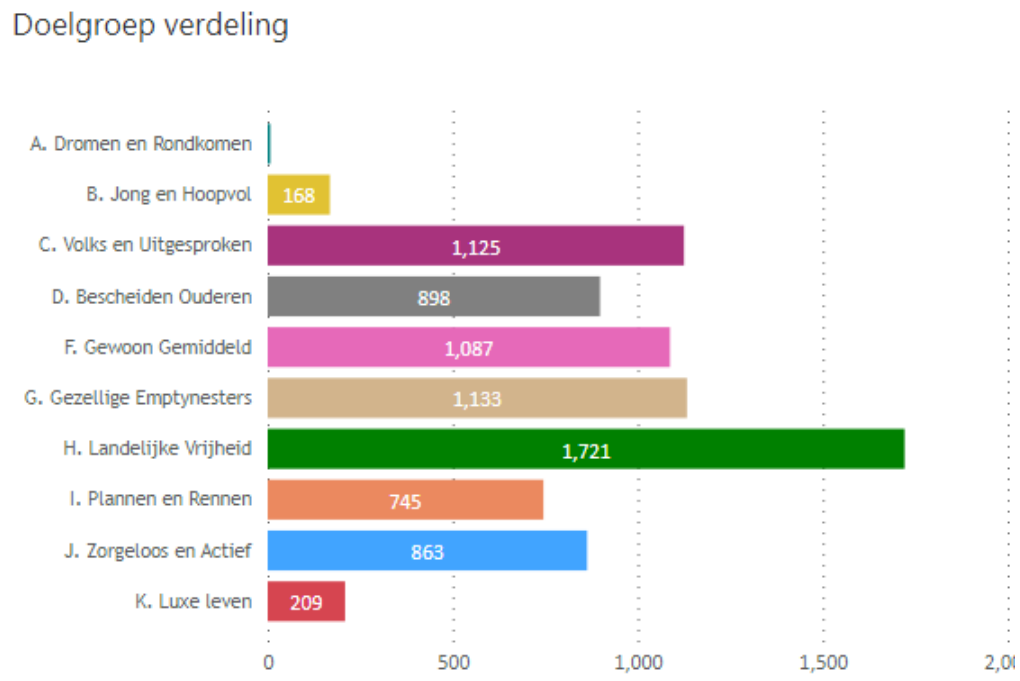
Marktonderzoek appartementen Heerde

Datum
13.10.2023

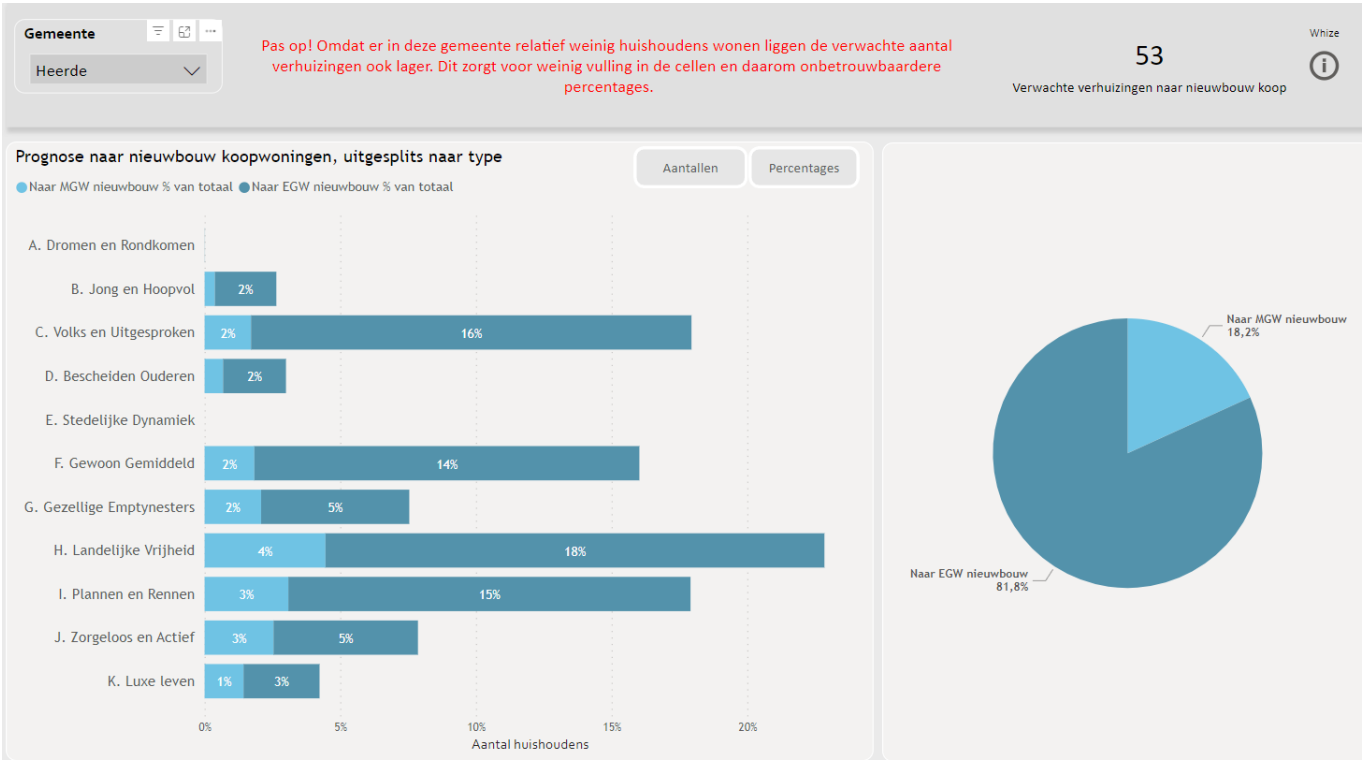
In deze memo wordt ingegaan op de verwachtte afzetmogelijkheden voor appartementen in Bovenkamp III, zowel voor de koop als de sociale huur. In dat kader zijn er ook gesprekken gevoerd met de beoogde woningcorporatie Triada. Centrale vraag is of er gegeven de vraag behoefte is aan het ontwikkelen van een 6-7 laags appartementencomplex in Bovenkamp III. Op dit moment bestaat de woningvoorraad in gemeente Heerde uit circa 8.200 woningen. Hiervan betreft 17% meergezinswoningen ofwel appartementen en 83% eengezinswoningen. Concreet bestaat de bestaande woningvoorraad daarmee uit circa 1.390 appartementen en 6.800 eengezinswoningen.

Sociale huur
Allereerst worden de kansen omtrent het realiseren van appartementen voor de sociale huur inzichtelijk gemaakt. Vanuit haar huidige woningportefeuille en doelgroepen strategie heeft Triada kenbaar gemaakt enkel aanvullende appartementen te willen afnemen in het centrum van Heerde. Dit vanuit de noodzaak voor de doelgroep van appartementen om nabij voorzieningen te wonen. Om die reden ziet Triada geen kansen voor het afnemen van sociale huurappartementen in Bovenkamp III.

Koop
Om de kansen voor vrije sector appartementen inzichtelijk te maken is gebruik gemaakt van verschillende bronnen die BPD en van Wijnen tot haar beschikking hebben.
In Heerde zijn de doelgroepen Landelijke Vrijheid, Gezellige Emptynesters, Volks en Uitgesproken en Gewoon Gemiddeld het grootst. Van deze doelgroepen is het grootste deel van de verhuisgeneigden over het algemeen opzoek naar grondgebonden woningen i.p.v. appartementen. Volks en Uitgesproken is ook een prominente doelgroep maar deze zijn over het algemeen te vinden in de (sociale-) huurwoningen van Triada.



Deze vraag naar voornamelijk grondgebondenwoningen volgt ook uit de prognose voor nieuwbouw koopwoningen in de gemeente Heerde. Hieronder is deze prognose gepresenteerd waarbij deze per doelgroep is uitgesplitst naar eengezinswoningen (Grondgebonden) en meergezinswoningen (appartementen). Hierbij valt op dat er in Heerde naar verwachting ruimte is voor de realisatie van 53 nieuwbouw koopwoningen per jaar. Er is met name behoefte aan eengezinswoningen (ruim 80%) en beperkt naar appartementen (kleine 20%). Op basis hiervan kan gesteld worden dat er in Heerde vraag is naar ongeveer 10 nieuwbouw koopappartementen per jaar. Momenteel zijn er nabij het centrum van gemeente Heerde op de Stationsstraat (De Gulden Ploeg) en de Zwolseweg (Beukenhof) kleinschalige nieuwbouwprojecten met appartementen in ontwikkeling. Zo ver onze informatie strekt zijn er nog circa 10 van deze appartementen beschikbaar. Opvallend is dat er in gemeente Heerde in de bestaande bouw slechts 5 appartementen te koop staan, normaliter is het aanbod bestaande bouw (veel) groter dan het aandeel nieuwbouw. Te meer omdat er wel 1.390 bestaande appartementen onderdeel van de woningvoorraad vormen. Het feit dat het aanbod in de nieuwbouw groter is dan in de bestaande bouw onderstreept de beperkte vraag naar koopappartementen in gemeente Heerde. Er is een risico voor een aanbodoverschot indien er nog meer appartementen worden toegevoegd.
De doelgroep voor appartementen zijn met name starters in de doelgroep Gewoon Gemiddeld en Plannen en Rennen en senioren uit voornamelijk de doelgroepen Zorgeloos en Actief, Gezellige Emptynesters en Bescheiden Ouderen. Beide doelgroepen hebben met elkaar gemeen dat zij over het algemeen dichtbij de voorzieningen willen wonen. De vraag naar nieuwbouw koopappartementen concentreert zich daarbij met name in het centrum.



Hierbij moet in ogenschouw worden genomen dat een 6-7 laags complex al gauw uit minimaal 30 appartementen bestaat. Op basis van bovenstaande inzichten in de vraag, zowel voor de sociale huur als koop, kan daarmee geconcludeerd kan worden dat de afzetmarkt voor appartementen in Bovenkamp III, onder meer vanwege de locatie, te laag is om een appartementencomplex voor de koop te ontwikkelen. Zoals eerder aangegeven zijn appartementen, op basis van de behoeften van de doelgroep, beter passend voor het centrum van Heerde.