

Onderbouwing Plan Oosterweg

Het plan omvat in totaal 18 woningen:

4 bestaande boerderijen – te splitsen in:

3x twee-onder-éénkapwoning

1x een rij van drie woningen

Nieuwe woningen:

4x twee-onder-éénkapwoningen

1x vrijstaand

Vraagscan Streek Oost:

In de directe omgeving van het plan zijn op dit moment 116 serieuze woningzoekers actief op de markt, ten opzichte van 1 te koop staande woning en in de afgelopen 4 maanden geen enkele woning verkocht omdat er simpelweg geen aanbod is.

De huidige zoekers hebben de voorkeur voor een prijsklasse tussen € 375.000 en € 550.000, met een royale woning (5 of 6 kamers) en een kavel vanaf 500 m². Bijna alle potentiële kopers geven de voorkeur voor een vrijstaande woning, enkele voor een tweekapper of een tussenwoning. Uiteraard passen bij budget. In een prijsklasse van € 375.000 tot ca € 450.000, zal eerder een tweekapper tot de financiële mogelijkheden behoren.

Gezien de omvang van het plan, moet niet alleen naar dit deelgebied gekeken worden. Aanvullend het beeld van het **dorp Staphorst** in geheel:

In Staphorst zijn 772 serieuze woningzoekers in totaal, ten opzichte van 13 te koop staande woningen (die veelal al verkocht zijn ovb van financiering) en 12 verkochte woningen in de afgelopen 4 maanden. De grootste groep zoekers bevindt zich in een prijsklasse tussen € 300.000 en € 525.000, waarbij ook weer een royale woning met minimaal 5 of 6 kamers gewenst is. De interesse voor perceelgrootte begint vanaf ca 300 m² tot ongeveer 1000 m², met een enkeling in uitloop naar grotere percelen. De groep zoekers naar een tweekapper of rijwoning is hierbij logischerwijs groter, maar nog steeds is het overgrote deel op zoek naar een vrijstaande woning.

Marktpotentie:

Een korte analyse van de bewoners aan Streek Oost laat zien dat het overgrote deel bestaat uit de doelgroep “Landelijke vrijheid”, 50 – 80 jaar, gemiddeld tot hoge welstand, met of zonder kinderen.

Kansrijke doelgroepen komende 5 jaar

Huishoudensgroep	Aandeel	Marktpotentie in aantal woningen ▼	Omschrijving
H - Landelijke Vrijheid	35%	6	50-80 jaar gemiddeld tot hoge welstand met of zonder kinderen
F - Gewoon Gemiddeld	14%	2	30-60 jaar gemiddelde welstand met kinderen
I - Plannen en Rennen	14%	2	30-55 jaar hoge welstand met kinderen hoog opgeleid
G - Gezellige Emptynesters	14%	2	60+ jaar gemiddelde welstand zonder kinderen
C - Volks en Uitgesproken	11%	2	Tot 60 jaar lage tot gemiddelde welstand zonder kinderen
J - Zorgeloos en Actief	6%	1	50+ jaar hoge welstand zonder kinderen hoog opgeleid
D - Bescheiden Ouderen	3%	1	65+ jaar lage welstand geen kinderen
B - Jong en Hoopvol	2%	0	Tot 40 jaar lage welstand hoger opgeleid geen kinderen
K - Luxe Leven	1%	0	45-75 jaar zeer hoge welstand hoog opgeleid
E - Stedelijke Dynamiek	0%	0	Tot 50 jaar gemiddelde welstand hoog opgeleid
A - Dromen en Rondkomen	0%	0	30-50 jaar lage welstand cultureel divers
	Totaal:	100%	Som: 17

Dit is ook de doelgroep waar de meeste potentie ligt voor nieuwe woningen voor de komende 5 jaar, gevolgd door “Gewoon gemiddeld”, 30-60 jaar, gemiddelde welstand, met kinderen en “Plannen en rennen”, 30-50 jaar, hoge welstand, met kinderen, hoogopgeleid.

In totaal komt dit op een groeivraag van 17 woningen in de komende 5 jaar. (specificatie naar woningtype is niet door alle zoekers aangegeven, waardoor een verschil in aantallen ontstaat)

Zie bijgevoegde tabellen:

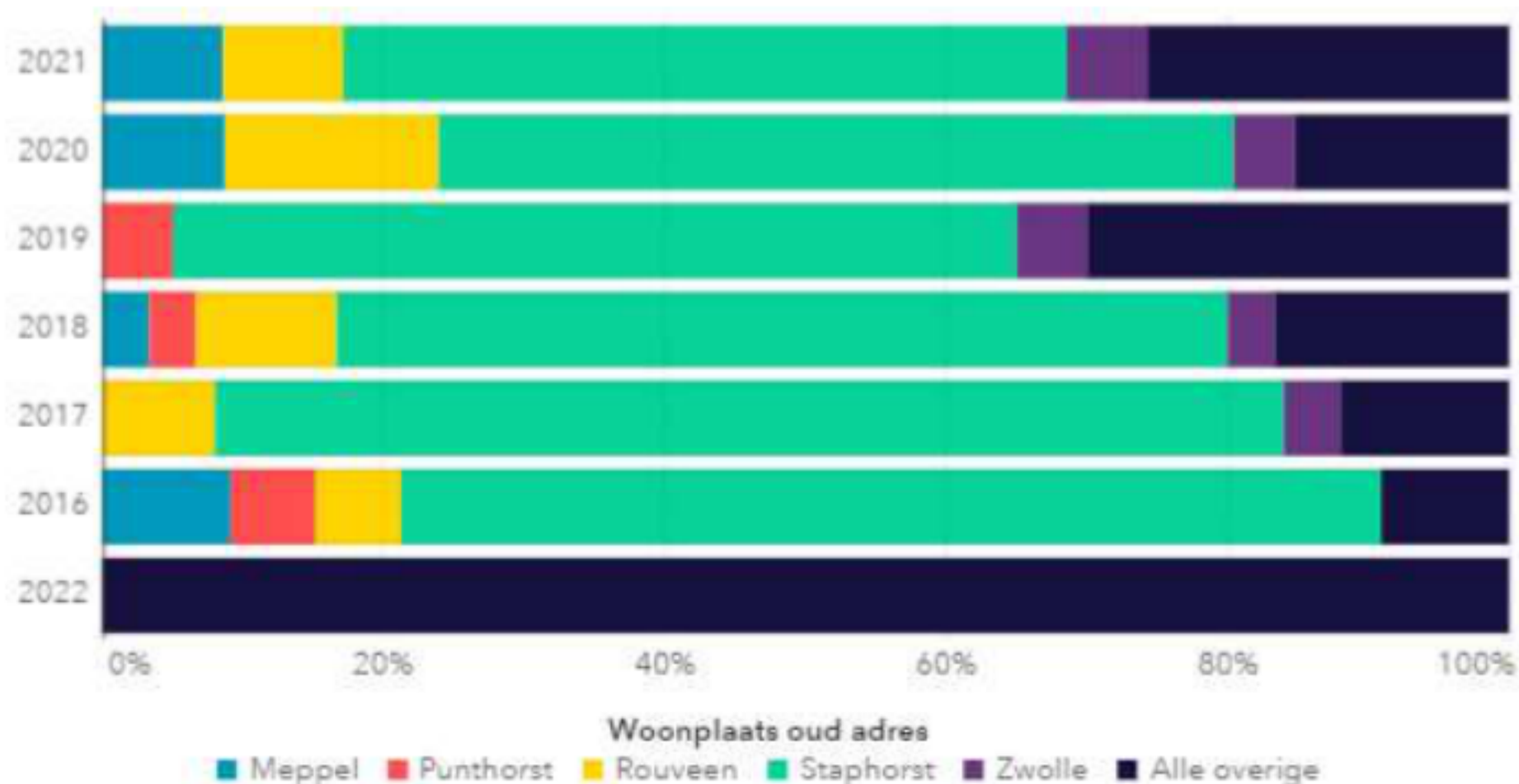
Marktpotentie in woningtypen (5 jaar)

Woningtype	Marktpotentie woningtypen	Gemiddeld woonopp woningtypen
Rijwoning	4	114
(Half)vrijstaand	7	144
App t/m 80 m2	1	99
App vanaf 80 m2	0	67
Alle woningtypen huur	-	-

Maken we die analyse voor geheel Staphorst, dan blijft de grootste doelgroep “Landelijke vrijheid” hetzelfde, gevolgd door “Plannen en Rennen” en daarna “Gewoon gemiddeld”. Voor heel Staphorst is er een potentie in 5 jaar van 100 woningen, waarbij net iets meer dan de helft (half)vrijstaand, ruim een derde rijwoning en de rest overig.

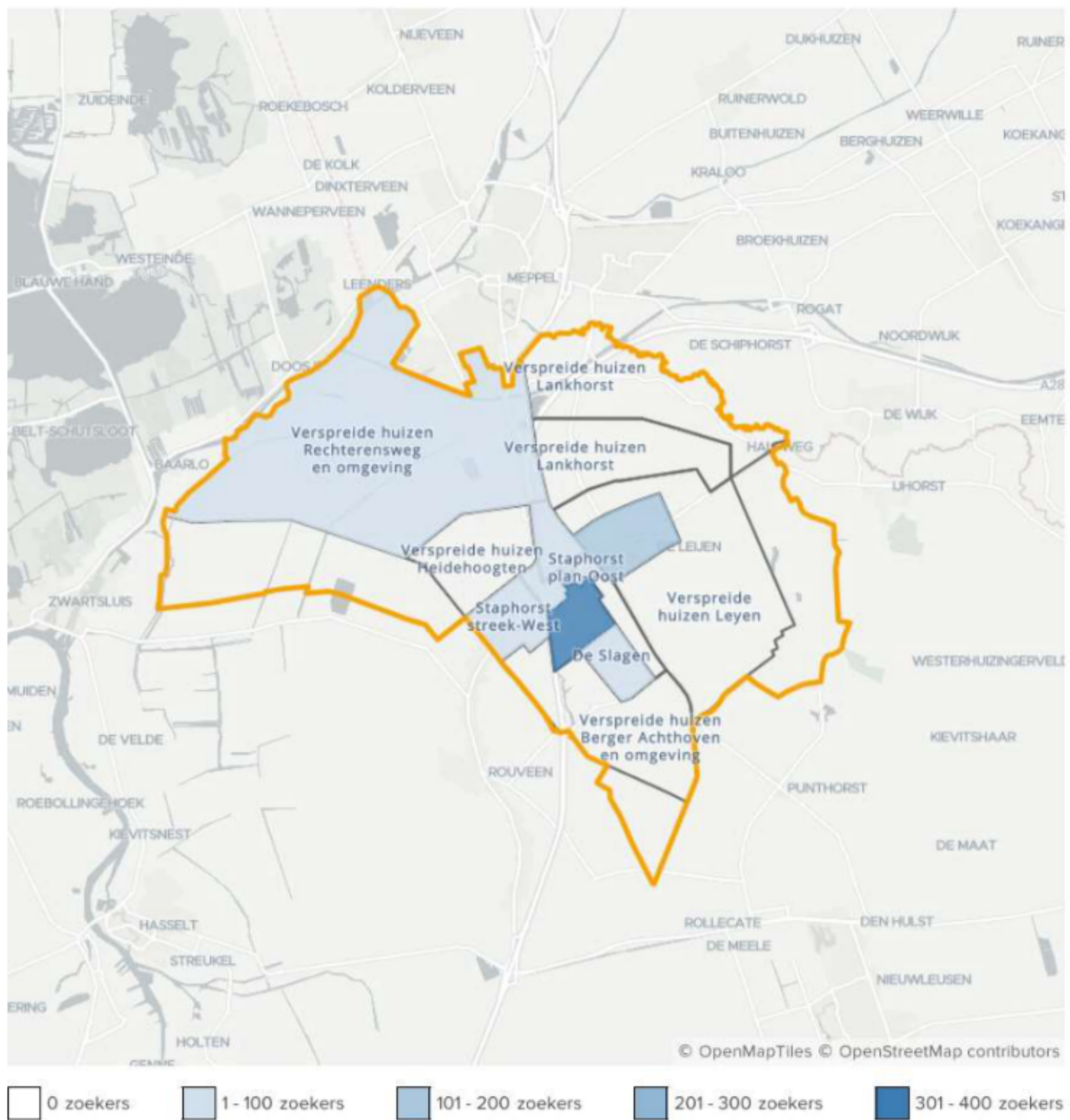
Bij deze analyses hebben we het puur over marktvraag/potentie binnen het eigen dorp, uiteraard zijn er ook altijd verhuisbewegingen uit andere plaatsen binnen de gemeente en daarbuiten. In de afgelopen jaren zijn de meeste verhuisbewegingen binnen Staphorst zelf, of uit Rouveen naar Staphorst, gevolgd door verhuizers vanuit Meppel en Zwolle naar Staphorst.

Waar komt de verhuizer vandaan?

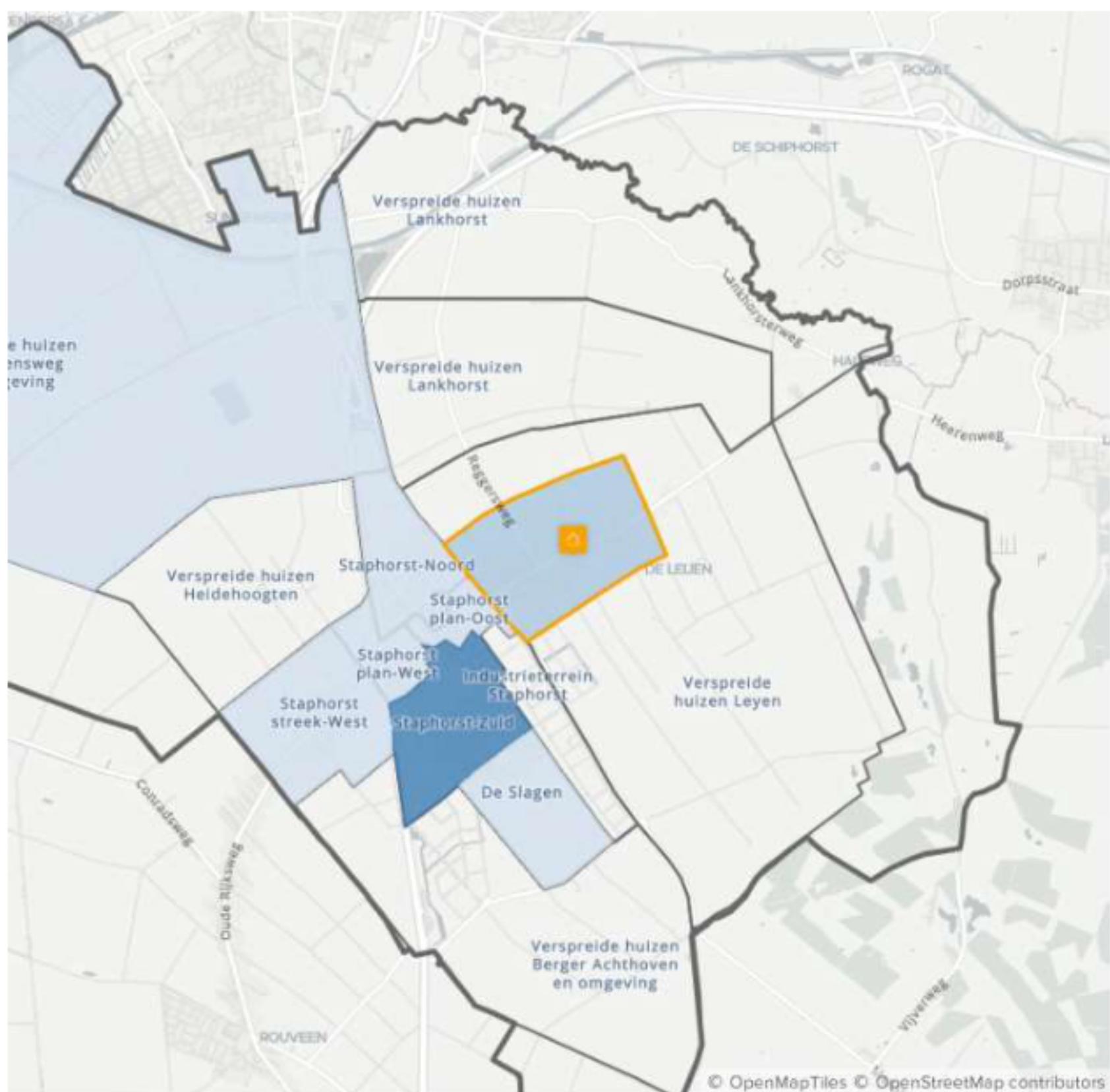


Serieuze zoekers per buurt

Op onderstaande kaart ziet u hoeveel er de afgelopen 4 maanden gezocht is naar vergelijkbare objecten op basis van uw selectiecriteria. Hoe donkerder een gebied, hoe meer er gezocht is.



(vraagscan uit funda)



10 februari 2022 2

Vraagscan voor Gemeenteweg 298 Staphorst: koop • 8 typen woonhuis

Staphorst streek-Oost, Staphorst

Hieronder vindt u een actueel overzicht van de vraag en het aanbod van 8 typen woonhuizen op basis van uw selectiecriteria.



116 serieuze zoekers

(vraagscan uit funda)