

# Marktonderzoek

measure

## Barneveld – projectnaam

Auteur:

Datum:

Deze marktscan is een voorbeeld van een Measure marktonderzoek. Het marktonderzoek wordt door projectontwikkelaars gebruikt voor het formuleren van een kansrijk Programma van Eisen of voor het toetsen van een bestaand PVE of prijsniveau. Het Programma van Eisen bestaat doorgaans uit kansrijke woningtypen, bijbehorende prijsniveaus, differentiatie en fasering.

De basis van het advies wordt gevormd door een analyse van het huidige aanbod in de bestaande bouw, transacties van het afgelopen jaar, huidige nieuwbouwprojecten en de planvoorraad. Daarnaast wordt zo nodig gebruik gemaakt van socio-demografische gegevens zoals bevolkings- en huishoudensontwikkelingen en prognoses, migratiebewegingen, woningvoorraad etc. Op basis van deze data worden adviezen gegeven met betrekking tot kansrijke doelgroepen en opnamecapaciteit.

Deze dummy is gebaseerd op een onderzoek voor een locatie in Barneveld. Vanwege de vertrouwelijkheid zijn het programma, de conclusies en het advies weggelaten. De ruwe data in de vorm van grafieken en tabellen is voor het inzicht in het product daarentegen blijven staan.

### Ligging projectlocatie



## Conclusie

---

### ***Conclusie socio-demografie***

Hier worden de conclusies van het socio-demografische onderzoek weergegeven, en wat dit betekent voor een kansrijk programma, doelgroepen en opnamecapaciteit.

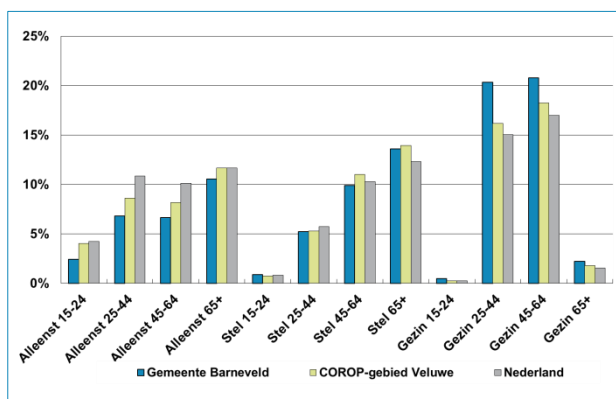
### ***Conclusie marktontwikkelingen***

Hier worden de conclusies met betrekking tot de woningmarkt weergegeven, en wat dit betekent voor kansrijke woningtypes en haalbare opbrengsten. Ook kunnen adviezen worden gegeven met betrekking tot optimalisatie van de verkaveling of de plattegrond.

## Bevolking

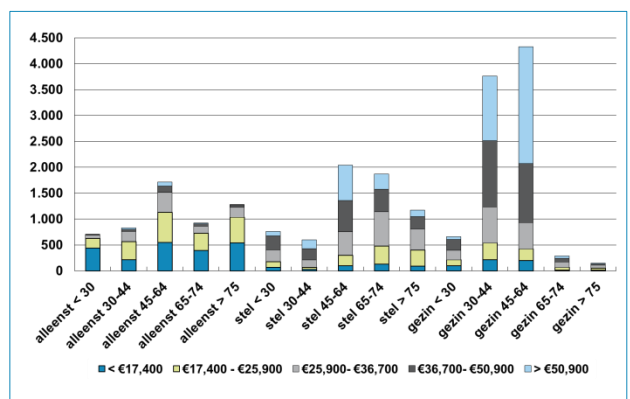
Conclusies m.b.t. huidige huishoudenssamenstelling van Barneveld.

Samenstelling bevolking naar leeftijdsklassen, 2015



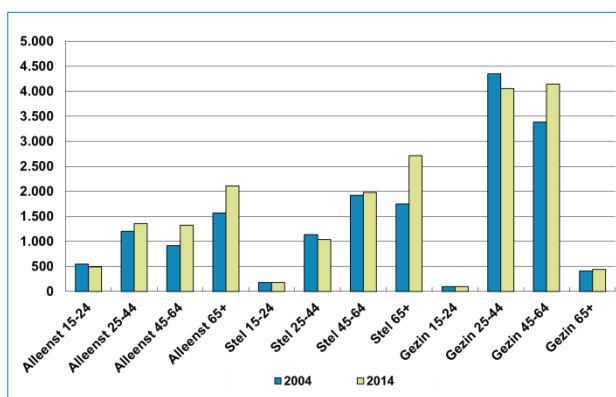
BRON: CBS

Samenstelling huishoudens gemeente naar leeftijd en inkomen, 2015



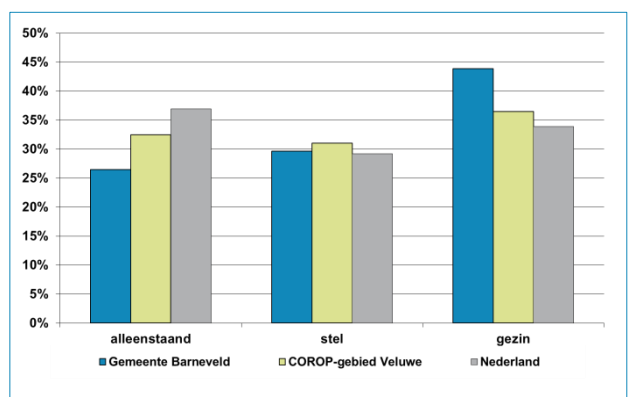
BRON: CBS

Ontwikkeling huishoudens naar leeftijd gemeente



BRON: CBS

Huishoudenssamenstelling vergeleken met Corop en Nederland, 2015

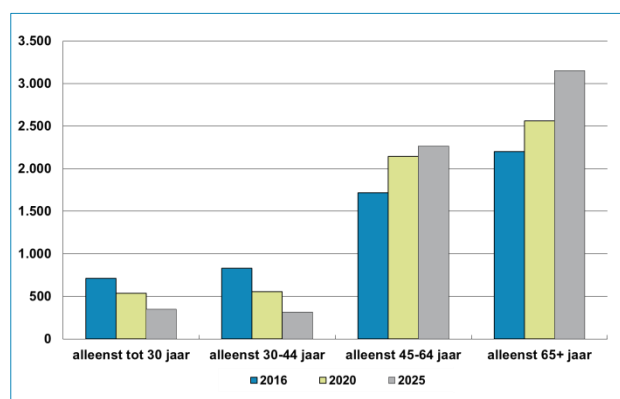


BRON: ABF/Socrates

## Prognose

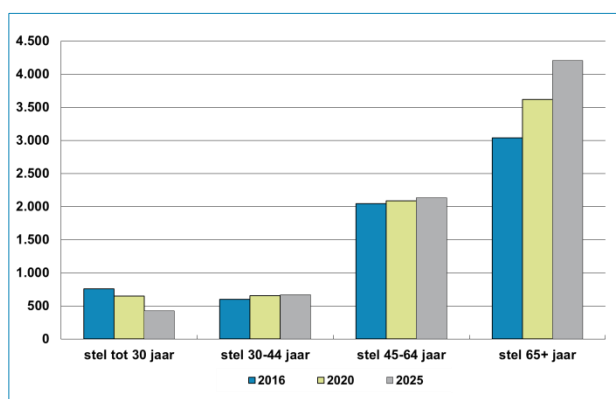
Conclusies m.b.t. ontwikkeling van aantal alleenstaanden, stellen en gezinnen in Barneveld.

### Prognose alleenstaanden naar leeftijdsklassen gemeente



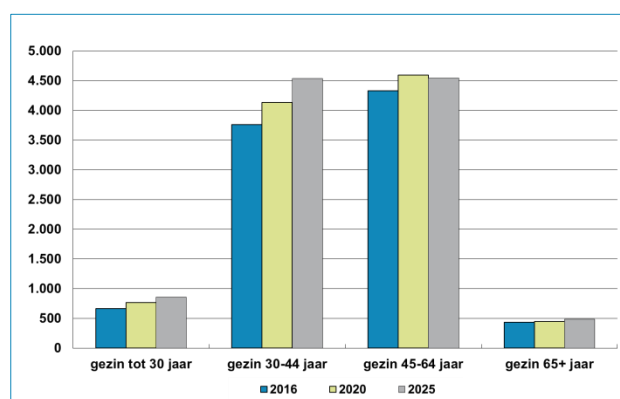
BRON: ABF/Socrates

### Prognose stellen naar leeftijdsklassen gemeente



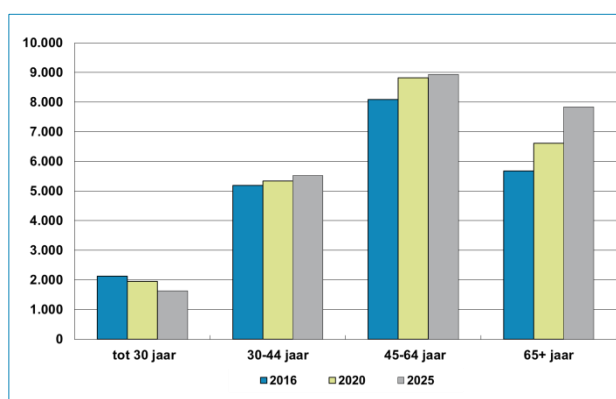
BRON: ABF/Socrates

### Prognose gezinnen naar leeftijdsklassen gemeente



BRON: ABF/Socrates

### Prognose huishoudens naar leeftijdsklassen gemeente

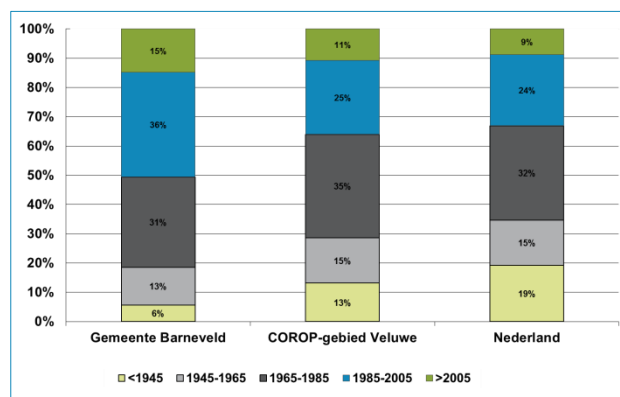


BRON: ABF/Socrates

## Woningvoorraad

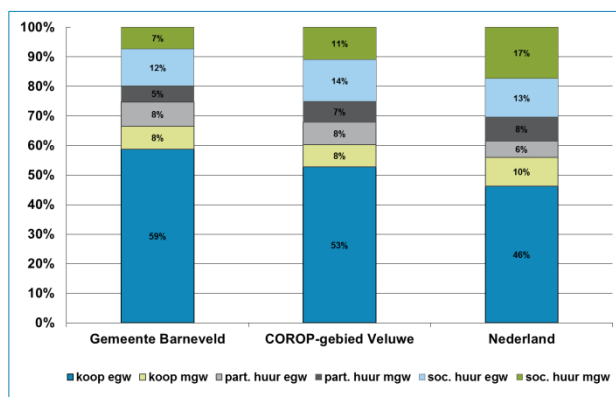
Conclusies m.b.t. ontwikkeling van de woningvoorraad in Barneveld.

### Woningvoorraad naar bouwjaar, 2015



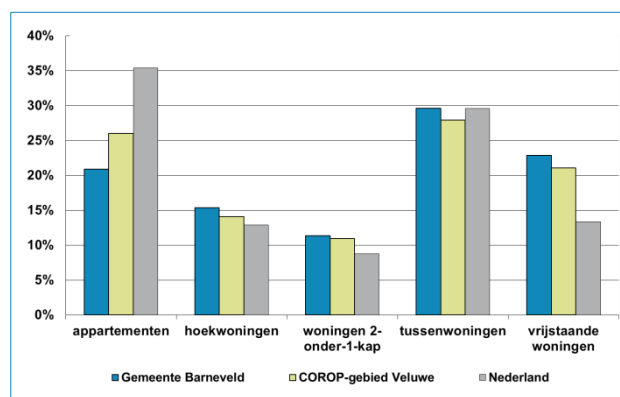
BRON: ABF

### Woningvoorraad naar eigendom en type, 2015



BRON: ABF

### Woningvoorraad naar woningtypen, 2015

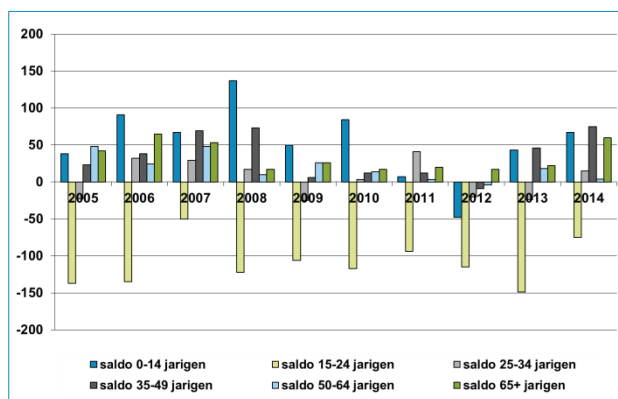


BRON: Kadaster

## Migratie en nieuwbouw

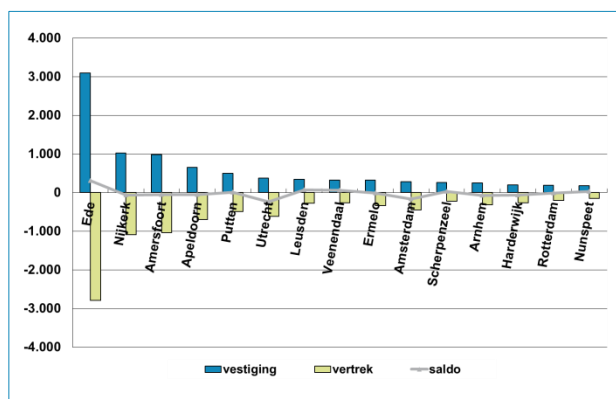
### Conclusies m.b.t. migratie en nieuwbouw in Barneveld.

#### Binnenlands migratiesaldo gemeente naar leeftijd



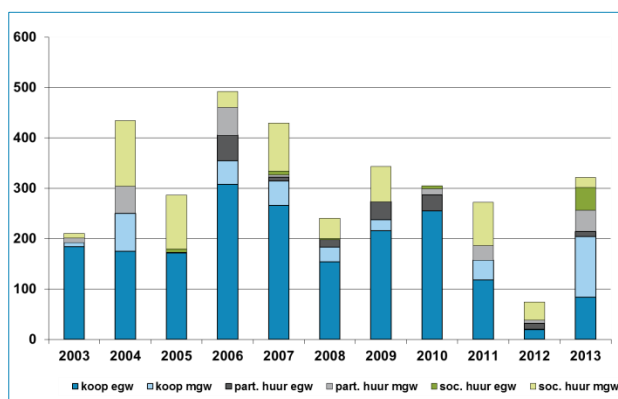
BRON: CBS

#### Migratiesaldo gemeente naar richting (woonplaats), 2005-2015



BRON: CBS

#### Opgeleverde nieuwbouwwoningen gemeente naar woningtypen

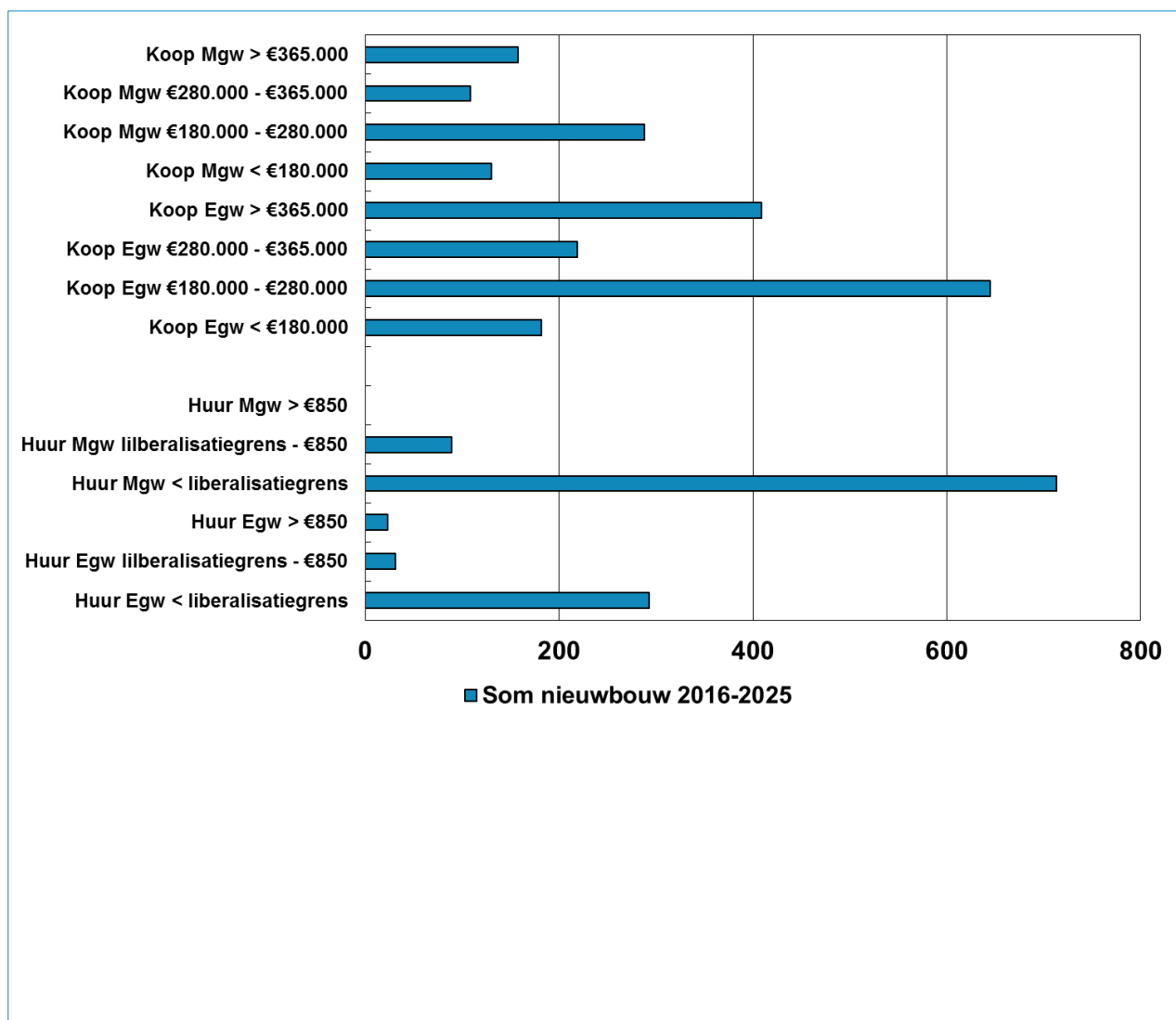


BRON: CBS/ABF

## Prognose woningbehoefte 2016-2025 gemeente Barneveld

Onderstaande tabel toont de totale planvoorraad bij de gemeente uitgesplitst naar marktsegment. Deze data geeft aan wat er de komende jaren nog op de markt gaat komen.

## Prognose woningbehoefte en nieuwbouwbehoefte koopsector en huursector 2015-2030 gemeente



## Aanbod bestaande woningen

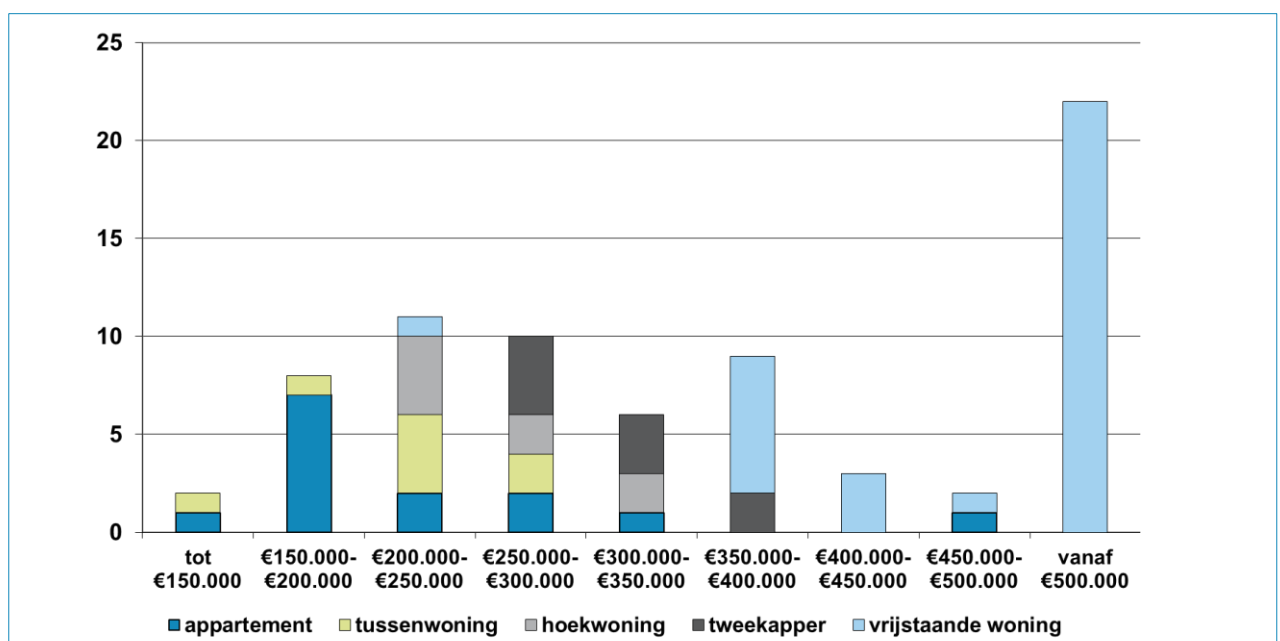
Hier worden de belangrijkste conclusies weergegeven m.b.t. het huidige woningaanbod in de bestaande bouw in Barneveld.

### Prijs- en productkenmerken huidig aanbod bestaande woningen, Barneveld, februari 2016

type	aantal	%	kavel (m2)		woonopp. (m2)		vraagprijs k.k. (€)		€/m2	
			gem.	med.	gem.	med.	gem.	med.	gem.	med.
appartement	14	19%	0	0	81	75	235.357	192.000	3.011	2.992
tussenwoning	8	11%	193	156	110	114	218.656	232.000	2.035	1.897
hoekwoning	8	11%	241	243	118	116	273.000	267.000	2.325	2.357
tweekapper	9	12%	276	257	125	125	321.056	325.000	2.606	2.497
vrijstaande woning	34	47%	2.174	948	174	170	549.618	562.000	3.225	3.040
	73									

BRON: NVM, bewerking AM

### Huidig aanbod bestaande woningen naar prijsklassen (vraagprijzen) en woningtypen, Barneveld, februari 2016



BRON: NVM, bewerking AM



## Prij- en productkenmerken huidig aanbod bestaande woningen naar woonoppervlak, Barneveld, februari 2016

type	woonopp.	aantal	kavel (m2)		woonopp. (m2)		vraagprijs k.k. (€)		€/m2	
			gem.	med.	gem.	med.	gem.	med.	gem.	med.
appartement	tot 50m2	2	0	0	42	42	149.750	149.750	3.617	3.617
	50-65m2	4	0	0	58	58	178.250	179.500	3.100	3.093
	65-80m2	2	0	0	75	75	217.250	217.250	2.897	2.897
	80-95m2	3	0	0	82	82	241.333	250.000	2.927	2.941
	95-110m2	0								
	vanaf 110m2	3	0	0	142	125	374.667	350.000	2.646	2.615
tussenwoning	tot 75m2	1	57	57	69	69	127.500	127.500	1.848	1.848
	75-100m2	3	218	162	88	86	208.417	225.000	2.375	2.439
	100-125m2	0								
	125-150m2	4	208	204	137	135	249.125	259.250	1.827	1.881
	150-175m2	0								
	vanaf 175m2	0								
hoekwoning	tot 75m2	0								
	75-100m2	1	285	285	91	91	225.000	225.000	2.473	2.473
	100-125m2	4	222	215	109	109	248.750	240.000	2.281	2.254
	125-150m2	3	251	230	138	136	321.333	325.000	2.335	2.381
	150-175m2	0								
	vanaf 175m2	0								
tweekapper	tot 75m2	0								
	75-100m2	2	239	239	95	95	277.000	277.000	2.916	2.916
	100-125m2	2	317	317	115	115	295.000	295.000	2.616	2.616
	125-150m2	3	270	257	128	126	325.667	329.000	2.551	2.492
	150-175m2	2	281	281	163	163	384.250	384.250	2.370	2.370
	vanaf 175m2	0								
vrijstaande woning	tot 75m2	0								
	75-100m2	0								
	100-125m2	4	1.251	565	112	113	404.125	402.000	3.648	3.497
	125-150m2	8	4.415	910	137	137	449.250	394.000	3.307	2.809
	150-175m2	5	839	810	156	157	521.100	539.000	3.325	3.593
	vanaf 175m2	17	1.729	1.060	212	202	639.471	649.000	3.058	2.947

BRON: NVM, bewerking AM

## Prij- en productkenmerken huidig aanbod bestaande woningen naar bouwperiode, Barneveld, februari 2016

type	bouwperiode	aantal	kavel (m2)		woonopp. (m2)		vraagprijs k.k. (€)		€/m2	
			gem.	med.	gem.	med.	gem.	med.	gem.	med.
appartement	tot 1945	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1945 tot 1960	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1960 tot 1980	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1980 tot 2000	11	0	0	71	75	206.545	185.000	3.013	2.941
	vanaf 2000	2	0	0	151	151	419.500	419.500	2.829	2.829
tussenwoning	tot 1945									
	1945 tot 1960									
	1960 tot 1980	4	236	219	111	114	230.625	232.000	2.174	2.179
	1980 tot 2000									
	vanaf 2000	3	113	135	100	86	185.917	161.250	1.855	1.848
hoekwoning	tot 1945									
	1945 tot 1960									
	1960 tot 1980	2	230	230	106	106	230.000	230.000	2.215	2.215
	1980 tot 2000	4	234	238	120	121	282.250	293.250	2.364	2.338
	vanaf 2000	1	230	230	147	147	350.000	350.000	2.381	2.381
tweekapper	tot 1945	1	237	237	95	95	289.000	289.000	3.042	3.042
	1945 tot 1960	1	235	235	132	132	329.000	329.000	2.492	2.492
	1960 tot 1980	1	468	468	105	105	325.000	325.000	3.095	3.095
	1980 tot 2000	3	221	240	115	124	276.000	265.000	2.437	2.384
	vanaf 2000	2	281	281	163	163	384.250	384.250	2.370	2.370
vrijstaande woning	tot 1945	9	5.288	1.565	166	150	598.556	549.000	3.767	3.593
	1945 tot 1960	4	971	1.053	185	193	541.500	564.000	2.927	2.802
	1960 tot 1980	10	1.257	941	154	144	481.950	412.000	3.128	3.182
	1980 tot 2000	8	706	656	179	175	521.563	564.000	2.939	2.874
	vanaf 2000	1	790	790	211	211	597.000	597.000	2.829	2.829

BRON: NVM, bewerking AM

## Transacties bestaande woningen

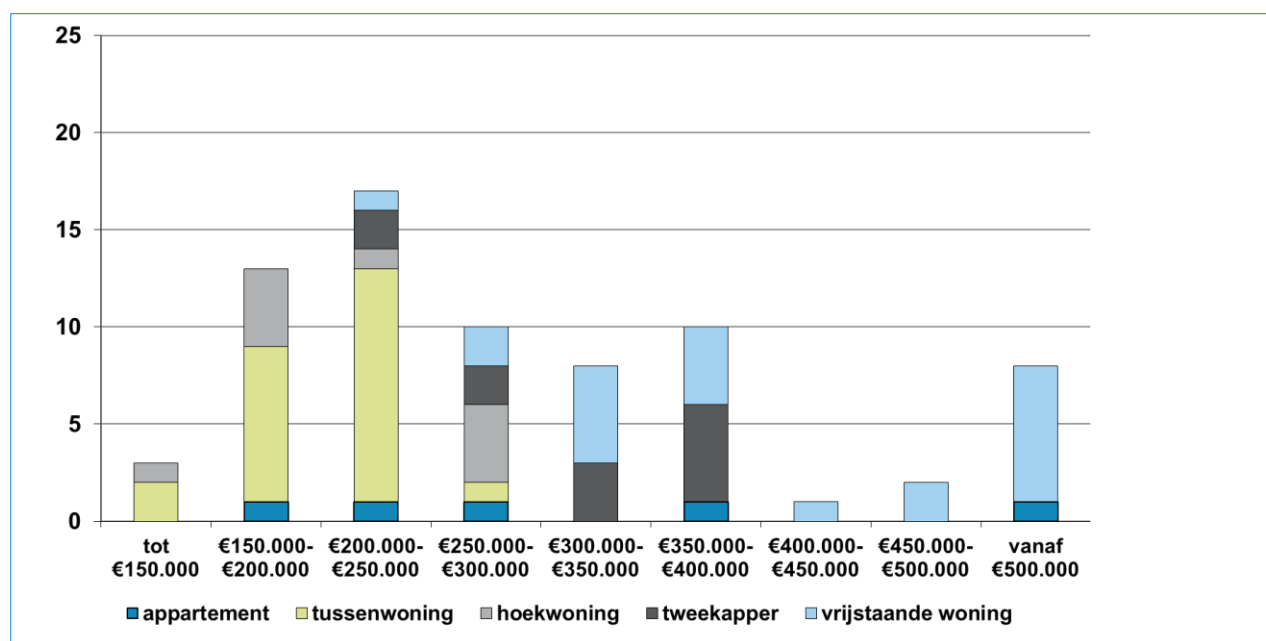
Hier worden de belangrijkste conclusies weergegeven m.b.t. de transacties in de bestaande bouw in Barneveld van het afgelopen jaar.

### Prijs- en productkenmerken verkochte bestaande woningen, Barneveld februari 2015 – februari 2016

type	aantal	%	kavel (m2)		woonopp. (m2)		transactieprijs k.k. (€)		€/m2		looptijd		verschil	
			gem.	med.	gem.	med.	gem.	med.	gem.	med.	gem.	med.	gem.	med.
appartement	5	7%	0	0	107	95	331.500	265.000	3.103	2.579	215	131	7,2	3,6
tussenwoning	23	32%	182	155	109	115	195.821	210.000	1.823	1.849	58	21	2,2	0,5
hoekwoning	10	14%	251	235	105	111	214.275	201.250	2.052	2.058	102	75	4,0	3,8
tweekapper	12	17%	314	297	131	139	317.708	340.000	2.480	2.439	248	158	4,7	5,1
vrijstaande woning	22	31%	3.418	800	169	155	432.705	382.500	2.638	2.555	305	180	8,3	7,8
	72													

BRON: NVM, bewerking AM

### Verkochte bestaande woningen naar prijsklassen (transactiepreizen) en woningtypen, Barneveld februari 2015 – februari 2016



BRON: NVM, bewerking AM

## Prijs- en productkenmerken verkochte bestaande woningen naar woonoppervlak, Barneveld februari 2015 – februari 2016

type	woonopp.	aantal	kavel (m2)		woonopp. (m2)		transactieprijs k.k. (€)		€/m2		looptijd		verschil	
			gem.	med.	gem.	med.	gem.	med.	gem.	med.	gem.	med.	gem.	med.
appartement	tot 50m2													
	50-65m2													
	65-80m2	1	0	0	75	75	167.500	167.500	2.233	2.233	131	131	9,5	9,5
	80-95m2	1	0	0	93	93	265.000	265.000	2.849	2.849	36	36	3,6	3,6
	95-110m2	2	0	0	101	101	412.500	412.500	4.025	4.025	421	421	2,3	2,3
	vanaf 110m2	1	0	0	168	168	400.000	400.000	2.381	2.381	67	67	18,2	18,2
tussenwoning	tot 75m2	3	82	60	70	69	144.125	130.500	2.065	1.891	34	41	0,0	0,0
	75-100m2	3	158	165	87	86	168.333	170.000	1.935	1.966	46	0	0,0	0,0
	100-125m2	11	161	155	113	115	200.636	210.000	1.768	1.800	32	15	1,5	0,5
	125-150m2	6	283	192	130	129	226.583	225.000	1.745	1.744	123	102	5,8	3,7
		vanaf 175m2												
hoekwoning	tot 75m2	1	60	60	69	69	132.750	132.750	1.924	1.924	29	29	0,0	0,0
	75-100m2	3	317	331	84	87	190.833	195.000	2.272	2.270	70	49	3,7	1,2
	100-125m2	2	234	234	111	111	221.250	221.250	1.984	1.984	181	181	3,2	3,2
	125-150m2	4	257	190	127	127	248.750	262.500	1.954	2.052	105	125	5,7	6,9
		vanaf 175m2												
tweekapper	tot 75m2													
	75-100m2	2	341	341	79	79	238.000	238.000	3.028	3.028	806	806	5,4	5,4
	100-125m2	1	297	297	100	100	275.000	275.000	2.750	2.750	164	164	6,8	6,8
	125-150m2	4	327	318	135	134	322.500	346.250	2.395	2.499	169	171	4,6	4,5
	150-175m2	5	296	297	156	155	354.300	355.000	2.275	2.228	105	99	4,1	5,1
	vanaf 175m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0	0,0	
vrijstaande woning	tot 75m2	1	330	330	74	74	220.000	220.000	2.973	2.973	203	203	7,9	7,9
	75-100m2	1	410	410	75	75	277.500	277.500	3.700	3.700	52	52	-0,9	-0,9
	100-125m2	2	2.498	2.498	110	110	336.000	336.000	3.060	3.060	88	88	11,4	11,4
	125-150m2	6	550	486	138	138	346.250	346.250	2.516	2.490	448	238	9,1	9,5
	150-175m2	3	3.425	4.000	157	160	443.333	390.000	2.850	2.438	286	192	6,4	3,2
	vanaf 175m2	9	6.210	1.200	229	220	549.167	540.000	2.400	2.285	304	153	8,8	7,6

BRON: NVM, bewerking AM

## Prijs- en productkenmerken verkochte bestaande woningen naar bouwperiode, Barneveld februari 2015 – februari 2016


type	bouwperiode	aantal	kavel (m2)		woonopp. (m2)		transactieprijs k.k. (€)		€/m2		looptijd		verschil	
			gem.	med.	gem.	med.	gem.	med.	gem.	med.	gem.	med.	gem.	med.
appartement	tot 1945	0												
	1945 tot 1960	0												
	1960 tot 1980	0												
	1980 tot 2000	4	0	0	108	94	269.375	255.000	2.511	2.480	160	99	8,3	6,5
		vanaf 2000	0											
tussenwoning	tot 1945	0												
	1945 tot 1960	0												
	1960 tot 1980	11	172	165	111	112	195.227	207.000	1.767	1.800	38	17	1,9	0,5
	1980 tot 2000	5	145	143	99	106	196.000	175.000	2.005	1.966	30	0	1,1	0,0
		vanaf 2000	6	133	134	109	126	191.896	212.500	1.776	1.778	93	52	1,1
hoekwoning	tot 1945	0												
	1945 tot 1960	1	339	339	78	78	195.000	195.000	2.500	2.500	49	49	0,0	0,0
	1960 tot 1980	7	271	255	112	115	222.071	205.000	2.002	2.045	113	101	4,8	6,4
	1980 tot 2000	1	215	215	125	125	260.500	260.500	2.084	2.084	149	149	6,8	6,8
		vanaf 2000	1	60	60	69	69	132.750	132.750	1.924	1.924	29	29	0,0
tweekapper	tot 1945	0												
	1945 tot 1960	1	440	440	75	75	220.000	220.000	2.933	2.933	1.046	1.046	7,4	7,4
	1960 tot 1980	3	322	275	117	131	274.500	256.000	2.448	2.427	286	264	4,8	5,0
	1980 tot 2000	2	297	297	125	125	297.500	297.500	2.442	2.442	132	132	7,0	7,0
		vanaf 2000	5	280	295	152	155	362.800	362.500	2.406	2.367	146	152	3,3
vrijstaande woning	tot 1945	3	2.065	1.646	173	120	407.333	360.000	2.651	3.000	171	128	14,7	13,1
	1945 tot 1960	2	628	628	111	111	285.000	285.000	2.677	2.677	578	578	9,1	9,1
	1960 tot 1980	6	2.699	871	175	149	411.667	360.000	2.367	2.369	235	203	8,2	7,2
	1980 tot 2000	4	11.515	3.005	173	170	533.125	472.500	3.195	3.499	117	125	4,0	4,6
		vanaf 2000	4	659	623	187	189	463.125	456.250	2.481	2.497	245	241	5,6

BRON: NVM, bewerking AM

## Referenties verkochte woningen omgeving

Onderstaande referenties tonen verkochte woningen in de omgeving. Hiermee worden specifieke producten uitgelicht om te dienen als vergelijkingsmateriaal voor het bepalen van een haalbaar opbrengstenniveau.

## Voorbeelden van verkochte woningen omgeving

	<p>Apeldoornsestraat 2c [centrum]            Woningtype: appartement            Vraagprijs: €275.000            Transactieprijs: €265.000            Woonopp: 93 m<sup>2</sup>            Incl. parkeren            €/m<sup>2</sup>: 2,849            Bouwjaar: 1994            Na 36 dagen verkocht (mei 2015)</p>		<p>Klompensmakerslaan 35 [west]            Woningtype: tweekapper            Vraagprijs: €345.000            Transactieprijs: €320.000            Woonopp: 150 m<sup>2</sup>            Perceelopp: 297 m<sup>2</sup>            €/m<sup>2</sup>: 2,133            Bouwjaar: 1994            Na 99 dagen verkocht (februari 2015)</p>
	<p>Sikkel 3 [Kromme Akker]            Woningtype: tussenwoning            Vraagprijs: € 219.000            Transactieprijs: € 215.000            Woonopp: 129 m<sup>2</sup>            Perceelopp: 132 m<sup>2</sup>            €/m<sup>2</sup>: 1,667            Bouwjaar: 2003            Na 148 dagen verkocht (maart 2015)</p>		<p>Heermoes 18 [Blankensgoed]            Woningtype: tweekapper            Vraagprijs: €384.000            Transactieprijs: €380.000            Woonopp: 155 m<sup>2</sup>            Perceelopp: 300 m<sup>2</sup>            €/m<sup>2</sup>: 2,452            Bouwjaar: 2010            Na 9 dagen verkocht (februari 2015)</p>
	<p>Knookkruid 16 [Blankensgoed]            Woningtype: tussenwoning            Vraagprijs: €259.000            Transactieprijs: €251.000            Woonopp: 136 m<sup>2</sup>            Perceelopp: 147            €/m<sup>2</sup>: 1,849            Bouwjaar: 2008            Na 10 dagen verkocht (dec 2015)</p>		<p>Zicht 26 [Kromme Akker]            Woningtype: tweekapper            Vraagprijs: €389.000            Transactieprijs: €369.000            Woonopp: 168 m<sup>2</sup>            Perceelopp: 295 m<sup>2</sup>            €/m<sup>2</sup>: 2,196            Bouwjaar: 2003            Na 152 dagen verkocht (sep 2015)</p>
	<p>De Steenkamp 57 [noord]            Woningtype: hoekwoning            Vraagprijs: €264.500            Transactieprijs: €264.500            Woonopp: 130 m<sup>2</sup>            Perceelopp: 164 m<sup>2</sup>            €/m<sup>2</sup>: 2,035            Bouwjaar: 1971            Na 9 dagen verkocht (juli 2015)</p>		<p>Koninginnelaan 32 [centrum]            Woningtype: vrijstaand            Vraagprijs: €475.000            Transactieprijs: €452.500            Woonopp: 198 m<sup>2</sup>            Perceelopp: 400 m<sup>2</sup>            €/m<sup>2</sup>: 2,285            Bouwjaar: 2007            Na 0 dagen verkocht (nov 2015)</p>
	<p>Knookkruid 39 [Blankensgoed]            Woningtype: hoekwoning            Vraagprijs: €350.000            Woonopp: 147 m<sup>2</sup>            Perceelopp: 230 m<sup>2</sup>            €/m<sup>2</sup>: 2,380            Bouwjaar: 2010            Nu 150 dagen te koop</p>		<p>Plaggenmeierslaan 45 [west]            Woningtype: vrijstaand            Vraagprijs: €395.000            Transactieprijs: €342.500            Woonopp: 130 m<sup>2</sup>            Perceelopp: 431 m<sup>2</sup>            €/m<sup>2</sup>: 2,635            Bouwjaar: 1981-1990            Na 3 dagen verkocht (dec 2015)</p>

## Nieuwbouwprojecten

---

Op deze pagina wordt het huidige en toekomstige nieuwbouwaanbod in de omgeving besproken. De analyse omvat woningtypes, prijzen, woningaantallen en afzetsnelheid. Ook worden bijzonderheden m.b.t. de verkaveling en/of plattegronden besproken. Een kaart geeft de ligging van de projecten weer.