

## Nieuwbouw Wijnruitstraat 196 WAALWIJK

Waalwijk 15 mei 2020

Geachte heer Pullens (beste Kees),

Op uw verzoek hebben wij de locatie 'Wijnruitstraat 196' te Waalwijk bestudeerd voor de toekomstige ontwikkeling van een appartementengebouw voor de realisatie van 18 appartementen en 29 parkeerplaatsen.

### **De woningmarkt**

Ondanks de onrustige tijden waarin we sinds enkele maanden zitten (corona), blijft de woningmarkt onverminderd goed. In de eerste weken dat de maatregelen van het RIVM werden ingevoerd, was het wat rustiger met bezichtigingen en nieuw aanbod. Echter werd er nog steeds verkocht. Nu de maatregelen versoepeld worden, zien we weer meer en meer bezichtigingen in de agenda's. Huizenprijzen zijn niet gedaald en de vraag is zoals deze was; veel hoger dan het aanbod. Het is zodoende echt een verkopersmarkt, waarbij de verkoper het voor het zeggen heeft.

De lage rentestand speelt hier zeker in mee. Het feit dat er de afgelopen maanden geen terugval is geweest op de woningmarkt, sterkt het vertrouwen dat dit ook niet zal gebeuren in de komende periode. Een nieuwbouwproject zoals gepland heeft dan zeker een goede kans van slagen in de huidige woningmarkt.

### **Marktcijfers wijk Bloemenoord**

De wijk Bloemenoord is een gewilde wijk, waar veelal starters ook graag hun eerste huis kopen. De bewoners blijven lang in de wijk wonen en maken zodoende ook vaak binnen de wijk een stap, als meer ruimte wenselijk is.

Appartementen worden echter niet aangeboden in de wijk. Binnen een straal van 500 meter van de onderhavige locatie zijn de afgelopen 24 maanden in totaal 105 grondgebonden woningen verkocht en slechts 1 appartement(-srecht).

Dit onderschrijft de enorme vraag naar appartementen in de wijk; diegene die naar een appartement wil verhuizen, heeft nagenoeg geen keuze (enkel het Bloemenoordplein, een sterk verouderd complex met maisonnettes) en moet uit de wijk vertrekken.





### **Locatie**

De locatie is gesitueerd in de kern van de wijk Bloemenoord. Alle wenselijke voorzieningen (winkels/openbaar vervoer) zijn binnen bereik en de gunstige ligging van Waalwijk zelf werkt ook mee.

Daarnaast ligt de locatie fraai aan het water in een groene omgeving. De locatie is zelf zo fraai, dat het niet ondenkbaar is dat er meerdere kopers gevonden gaan worden uit de (villa)wijk Meerdijk die tegen Bloemenoord gelegen is. Ook in die wijk is geen aanbod in de appartementen sfeer te vinden.

### **Doelgroepen**

De voornaamste doelgroep voor deze appartementen zijn Mediores 55 + en senioren 65 +. Het aantal mediores en senioren neemt sterk toe. Het aantal zal blijven stijgen en zoals aangegeven wil de bewoner in Bloemenoord graag in de wijk blijven wonen, maar het enige aanbod zijn maisonnettes die dan weer niet levensloopbestendig zijn.

Wij verwachten dat de kopers van het geplande project zoals gezegd grotendeels komen uit de wijk zelf. Het overgrote deel van het aanbod qua appartementen in Waalwijk is in het centrum gelegen. Veelal in een weinig groene omgeving. Zodoende zullen ook kopers gevonden worden uit andere delen van Waalwijk, of zelfs van buiten de gemeente.

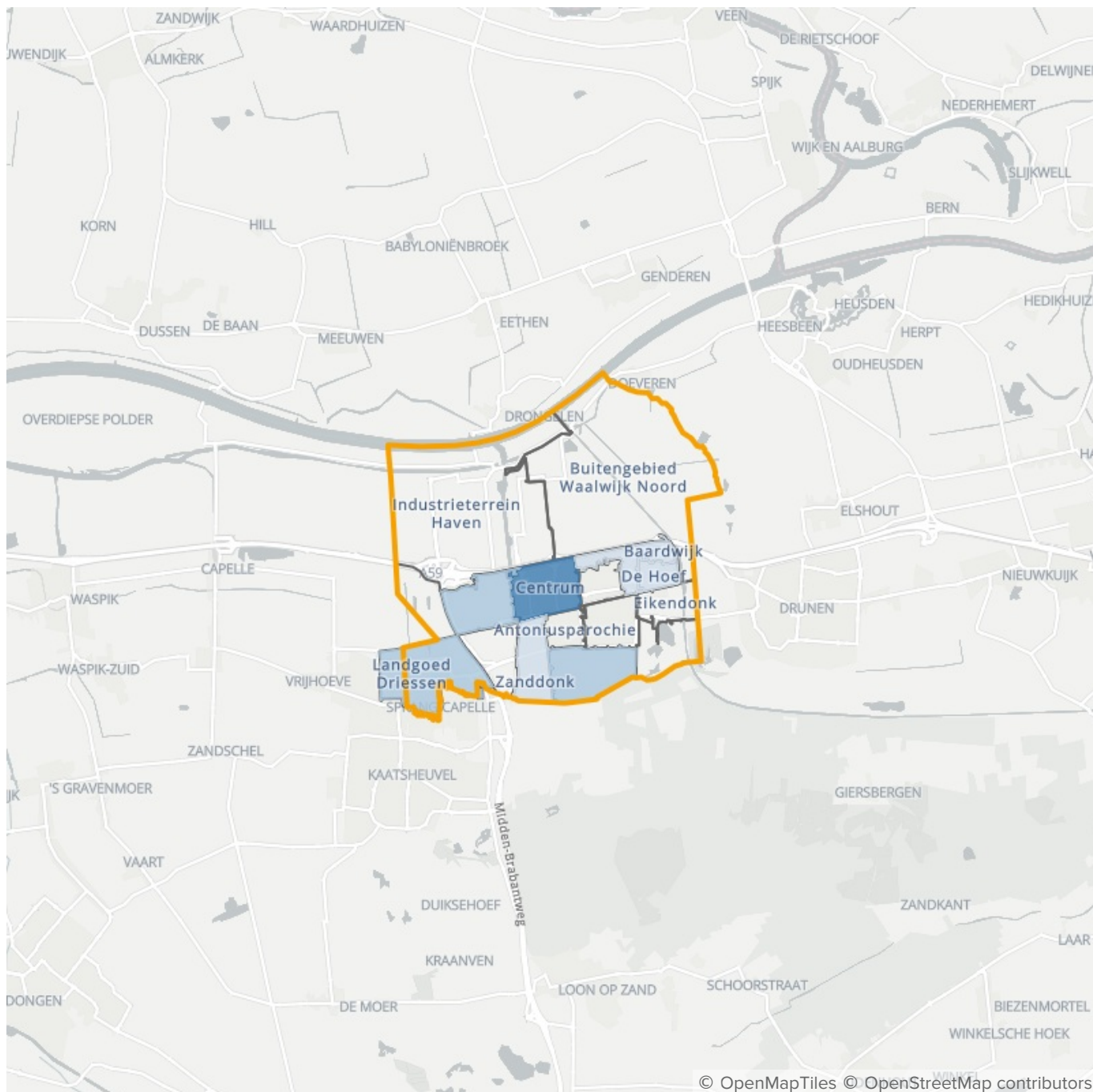
De bijgevoegde vraagscan onderbouwd hetgeen hierboven omschreven. Indien hier nog vragen over zijn, dan ben ik uiteraard bereid om een en ander verder toe te lichten.

Hopende jullie hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en met vriendelijke groet,

**Remco Olden Lommers Makelaars**

Remco Olden

Directeur/RMT



# Vraagscan

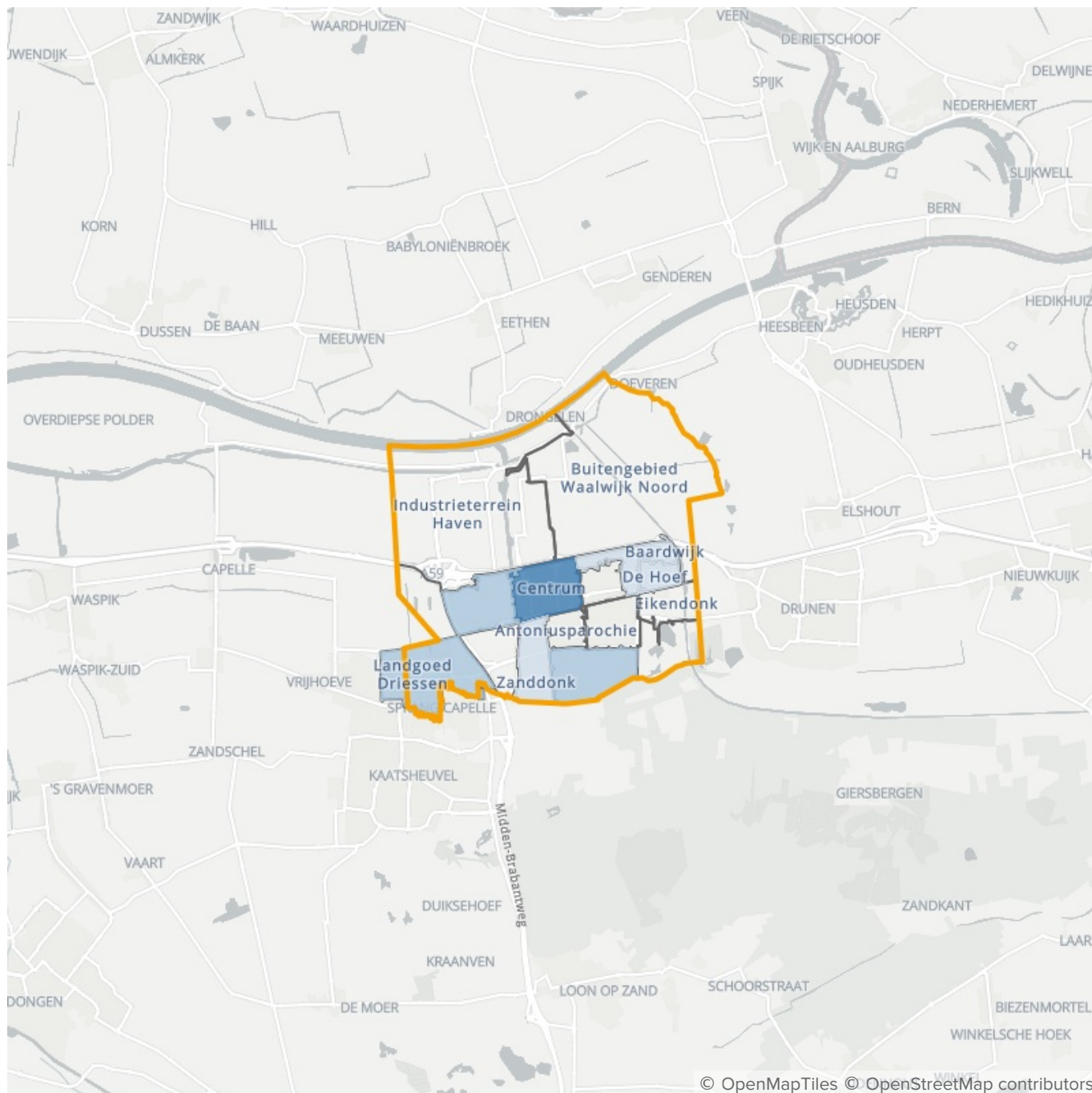
Scan voor Waalwijk: koop • appartement

€250.000 - €400.000

13 mei 2020

# 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.



© OpenMapTiles © OpenStreetMap contributors



# Waalwijk

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

 **62 serieuze zoekers**

## Het aantal mensen dat vergelijkbare appartementen heeft bekeken in de laatste 4 maanden

Veel bezoekers kijken regelmatig op funda maar overwegen niet om direct een woning te kopen. Om de serieuze zoeker van deze 'funzoeker' te onderscheiden, analyseert funda het gedrag van serieuze zoekers per buurt. Er wordt onder meer gekeken naar hoe gericht iemand zoekt, hoe vaak een gebruiker terugkeert naar een bepaald object, of hij/zij het object bewaart, en of er eventueel contact wordt opgenomen via het contactformulier. De Vraagscan gebruikt op basis van dit nauwkeurig in beeld gebrachte zoekgedrag alleen serieuze zoekers bij het samenstellen van data.

 **5 te koop**

## Het aantal vergelijkbare appartementen dat nu te koop staat

Het getoonde getal omvat alle appartementen die op dit moment worden aangeboden op funda - binnen de gevraagde omgeving en binnen de opgegeven selectiecriteria.

 **5 verkocht**

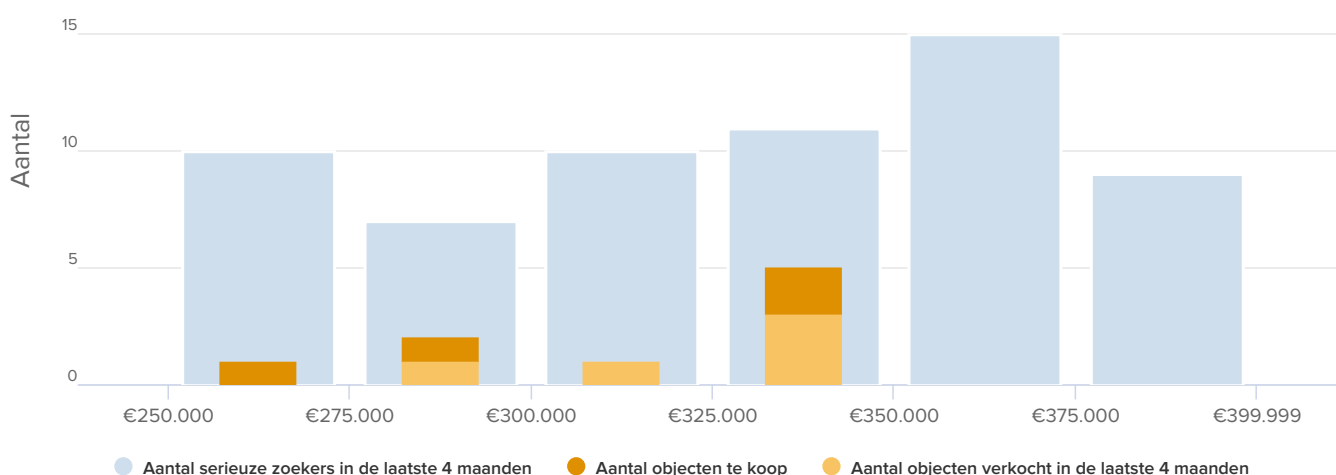
## Het aantal vergelijkbare appartementen dat de laatste 4 maanden is verkocht

Het getoonde getal omvat alle appartementen die de afgelopen 4 maanden verkocht zijn, nadat ze werden aangeboden via funda - binnen de gevraagde omgeving en binnen de opgegeven selectiecriteria.

# Verdeling van het aantal serieuze zoekers binnen deze plaats

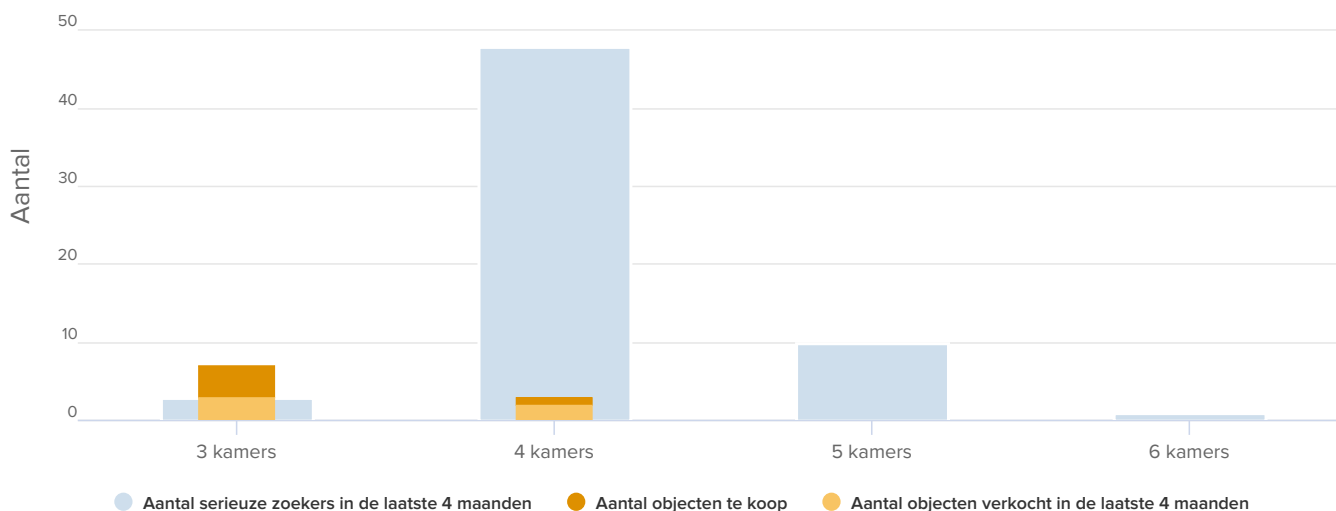
## Serieuze zoekers per prijsklasse

Welke prijsklasse heeft de voorkeur onder deze serieuze zoekers?



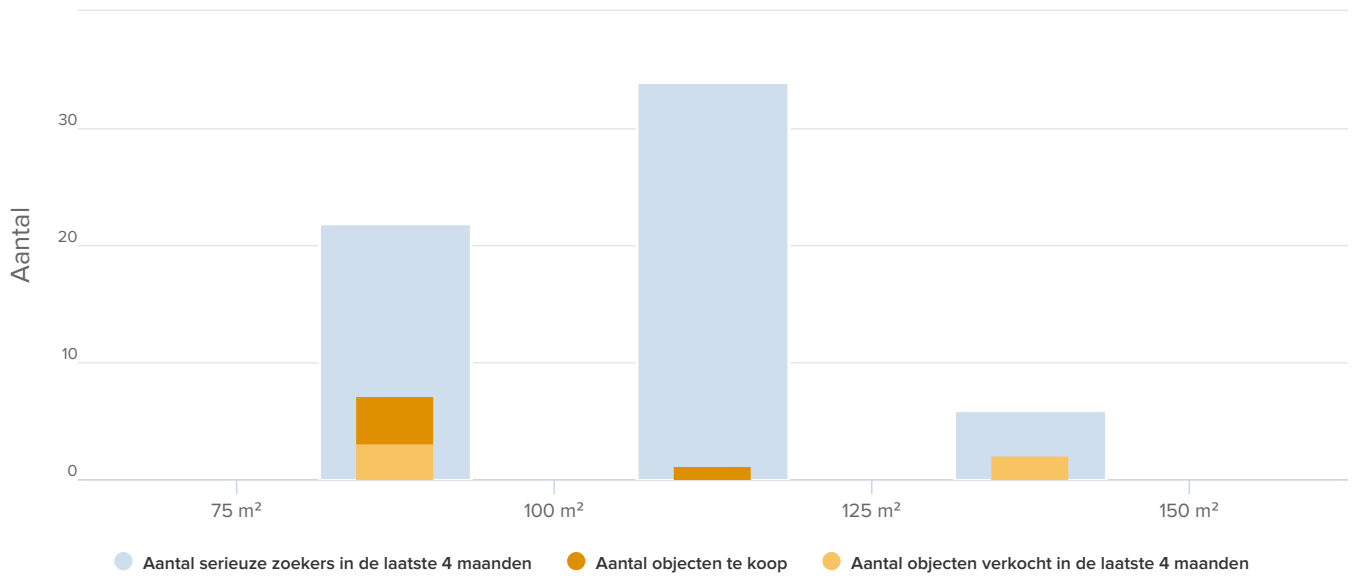
## Serieuze zoekers per aantal kamers

Welk aantal kamers heeft de voorkeur?



## Serieuze zoekers per gebruiksoppervlakte wonen

Welke gebruiksoppervlakte wonen heeft de voorkeur?



# Uw makelaar

Remco Olden Lommers Makelaars

Uw makelaar uit de regio met de hoogste klanttevredenheidsscore van een 9.6!

**Bezoek- en postadres**

Hertog Janstraat 1 e  
5141KJ Waalwijk

**Telefoon**

0416-675252

**E-mail**

waalwijk@lommersmakelaars.nl

**Website**

www.olden.nl



NVM makelaar

Indien informatie uit dit document wordt gebruikt in andere externe communicatie, dient u funda te vermelden als bron.  
Aan de informatie in dit document kunt u geen rechten ontleen. Funda staat niet in voor de juistheid en volledigheid van informatie in dit document. U bent zelf verantwoordelijk en aansprakelijk voor het gebruik van deze informatie.