

MARKTONDERZOEK ZUIDSINGEL FASE 8, KORTENHOEF

1 NOVEMBER 2019



MARKTONDERZOEK ZUIDSINGEL FASE 8, KORTENHOEF

1 NOVEMBER 2019

Status:

Eindrapport

Datum:

1 november 2019

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
info@stedplan.nl

Team Wonen
Drs. Frans Wittenberg
Tim Polman MSc
Sophie Kemp MSc

Voor meer informatie: Sophie Kemp MSc, sk@stedplan.nl

Review:

Drs. Frans Wittenberg

In opdracht van:

VOF Jacobswoud

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2019.W.144

Referentie: Eindrapport 2019.W.144 MO Kortenhoef 011119

Afbeelding voorkant: Gemeente Wijdemeren

INLEIDING	6
1 LOCATIE	7
2 BELEID.....	8
3 DEMOGRAFIE.....	9
4 HUIDIGE WONINGVOORRAAD	12
5 KANSRIJKE DOELGROEPEN	14
6 WONINGMARKT.....	17
7 CONCURREREND AANBOD	22
8 CONCLUSIE EN ADVIES.....	23

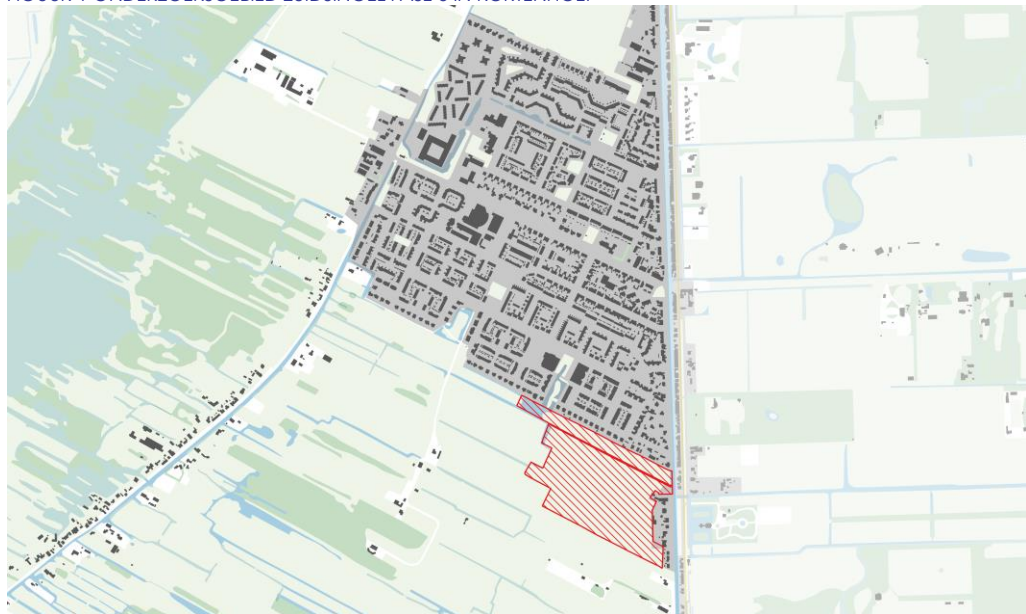
INLEIDING

VOF Jacobswoud is al enkele jaren betrokken bij de ontwikkeling van woningen op de locatie Zuidsingel fase 8 in Kortenhoeve (Figuur 1).

- Het plangebied is circa 8,6 hectare groot. Tussen het plangebied en het al ontwikkelde Zuidsingel fase 7 ligt een perceel van de gemeente van circa 1,9 hectare dat betrokken kan worden bij de ontwikkeling.¹
- De ontwikkeling van natuur en recreatie in de gehele polder Kortenhoeve vergroten de aantrekkelijkheid van het plangebied.

VOF Jacobswoud heeft Bureau Stedelijke Planning gevraagd een marktonderzoek uit te voeren voor een kansrijk woonprogramma voor Zuidsingel fase 8. In deze rapportage geven we inzicht in de aantrekkingskracht en het onderscheidend vermogen van de locatie voor wonen, kansrijke doelgroepen, de huidige woningmarkt en de marktruimte voor woningen in fase 8. We sluiten af met een advies voor een kansrijk programma.

FIGUUR 1 ONDERZOEKSGEBIED ZUIDSINGEL FASE 8 IN KORTENHOEF



Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Kadaster

¹ Sweco (2019), QS Kortenhoeve Zuidsingel fase 8

1 LOCATIE

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Kortenhoef in gemeente Wijdmeren. Kortenhoef is van oudsher een agrarisch lintdorp langs de Kortenhoefse Dijk en het Moleneind. In de 20^e eeuw is langs de Rade tegen het naburige 's-Graveland een tweede kern ontstaan. De tweede kern wordt gekenmerkt door kleinschalige uitbreidingen. Vanaf de jaren '90 is ten zuiden van Kortenhoef de wijk Zuidsingel gebouwd. De ontwikkeling van Zuidsingel fase 8 vormt straks de afronding van de Zuidsingel.

In onderstaande tabel staan de sterke en zwakke punten van de Zuidsingel fase 8.

TABEL 1 STERKE EN ZWAKKE PUNTEN ZUIDSINGEL FASE 8

STERKE PUNTEN	ZWAKKE PUNTEN
Ligging in een groene en waterrijke omgeving. Veel hoogwaardige natuur in de directe omgeving.	De planlocatie ligt enigszins geïsoleerd van de rest van het dorp.
Vanaf de planlocatie heeft men een wijds uitzicht over het polderlandschap.	Matige bereikbaarheid per OV. De dichtstbijzijnde bushalte ligt op negen minuten lopen. Kortenhoef heeft geen eigen treinstation, wel zijn stations in de omgeving bereikbaar per streekbus. De matige OV-verbinding maakt Zuidsingel fase 8 een autolocatie.
Er zijn plannen voor ontwikkeling van natuur en recreatie in project Groenewoud, grenzend aan Zuidsingel fase 8. De Polder Kortenhoef is als geheel aangewezen als NNN-gebied ² en wordt natuur. Uitvoering van deze plannen zou de aantrekkelijkheid van het project vergroten.	In Kortenhoef is een aantal winkels en basisscholen (zie sterke punten). Voor de overige voorzieningen, zoals een middelbare school, treinstation of een uitgebreider winkelaanbod, moeten toekomstige bewoners naar Hilversum. Het centrum van Hilversum ligt op ca. 15 minuten fietsafstand.
Dagelijkse voorzieningen (Albert Heijn, Jumbo, Hema, 3 basisscholen) in het dorp aanwezig. Op loopafstand van de planlocatie zijn een sporthal en basisschool te vinden. Enkele horecavoorzieningen in Kortenhoef en sportpark S.V. 's-Graveland zijn binnen een kwartier te voet te bereiken.	
Kortenhoef heeft een gunstige locatie in de Randstad: per auto (zonder file) zijn de Ring van Utrecht en de Ring van Amsterdam in ca. 20 minuten bereikbaar.	
De leefbaarheid in Kortenhoef wordt gewaardeerd als 'goed'. ³ Daarnaast ervaart men het dorp als veilig.	
Ligging op fietsafstand van de Loosdrechtse Plassen.	

Bron: Bureau Stedelijke Planning

² Natuur netwerk Nederland

³ Bron: Leefbaarometer (2019)

2 BELEID

In dit hoofdstuk staan we kort stil bij het meest relevante gemeentelijke beleid voor Zuidsingel fase 8. Het gemeentelijk beleid voor wonen staat verwoord in de **Woonvisie Wijdmeren 2016-2020**. De **Visie Polder Kortenhoef** is een gebiedsvisie waarin de ontwikkelingen in de polder staan beschreven waaronder de ontwikkeling van Zuidsingel fase 8.

Gemeente Wijdmeren, Woonvisie Wijdmeren 2016-2020

- De woonvisie beoogt dat nieuwbouw strategisch wordt ingezet met oog voor de effecten op de gehele lokale woningmarkt (zoals doorstroming en leefbaarheid) en voor specifieke doelgroepen (zoals jongeren en senioren). Daartoe zet zij onder meer de volgende middelen in:
 - Bij nieuwe woningbouwplannen uitgaan van minimaal 1/3 betaalbare woningen (huur tot € 710; koop tot € 180.000 prijspeil 2016) en 2/5 deel gestapelde bouw. Bij nog beïnvloedbare bestaande woningbouwplannen streven naar minimaal 1/3 betaalbare woningen en 2/5 deel gestapelde bouw, binnen ruimtelijke, financiële en juridische mogelijkheden die daarvoor zijn.
 - Bij eerste verhuur van nieuwbouw prioriteit geven aan starters en doorstromers uit de buurt en dit vastleggen in projectspecifieke toewijzingsregels.
 - In nieuwe bestemmingsplannen het aandeel sociale huur (en wanneer mogelijk ook middeldure huur) vastleggen.
- In de Woonvisie is in het woningbouwprogramma van projectlocatie Zuidsingel fase 8 opgenomen als potentiële locatie van 150 woningen, waarvan 75 woningen in het huursegment en 75 woningen in het koopsegment.

Gemeente Wijdmeren, Visie Polder Kortenhoef (2018)

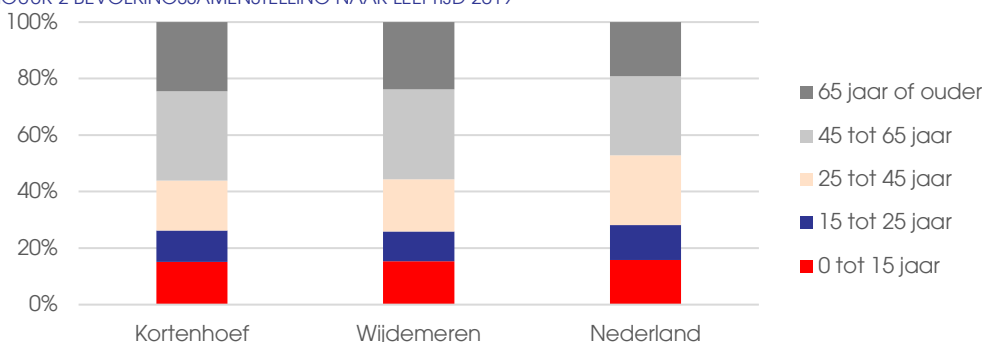
- In de Visie Polder Kortenhoef wordt ook uitgegaan van 150 woningen op locatie Zuidsingel fase 8.
- De Zuidsingel fase 8 dient een compact dorpse uitstraling te krijgen dat in bebouwingsdichtheid aansluit op de kern van Kortenhoef en een overgang vormt naar de polder door architectuur en landschap in samenhang te ontwerpen.
- De bebouwing is representatief maar dorps en afwisselend. De bouwhoogte is twee lagen met een kap, met accenten tot drie lagen met een kap. De Zuidsingel dient voor minimaal 2/5 deel te bestaan uit gestapelde bouw (zoals appartementen, beneden-bovenwoningen). Daarmee ontstaat ruimte om te bouwen voor starters, jonge gezinnen en ouderen.

3 DEMOGRAFIE

In de gemeente Wijdmeren wonen in 2019 ca. 10.535 huishoudens. 28% van deze huishoudens wonen in Kortenhoef (ca. 2.975 huishoudens).

- De bevolking van Kortenhoef is relatief oud. 25% van de bevolking van Kortenhoef is 65 jaar of ouder tegenover 24% in de gehele gemeente Wijdmeren en 19% in Nederland (Figuur 2).

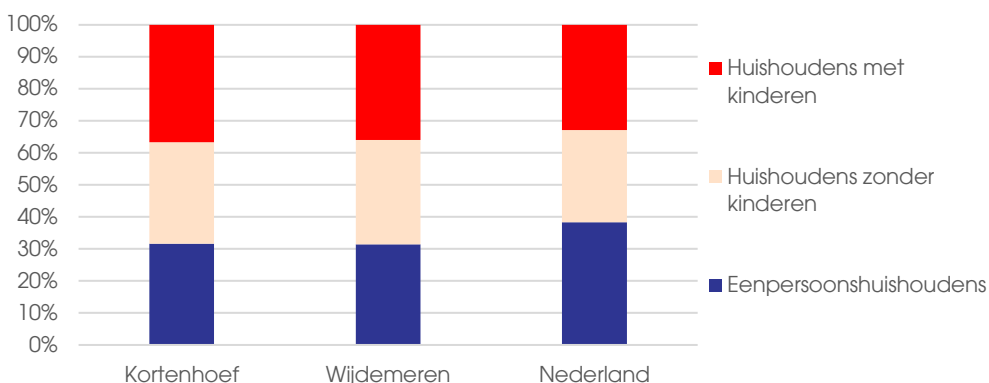
FIGUUR 2 BEVOLKINGSSAMENSTELLING NAAR LEEFTIJD 2019



Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van CBS (2019)

- Verder valt op dat er in Kortenhoef (en heel de gemeenten Wijdmeren) relatief veel gezinnen wonen (huishoudens met kinderen). In Kortenhoef en Wijdmeren bestaat 37% van het totaal aantal huishoudens uit gezinnen tegenover 33% in Nederland (Figuur 3).

FIGUUR 3 HUISHOUDENSSAMENSTELLING NAAR HUISHOUDENSTYPE 2019



Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van CBS (2019)

TOEKOMSTIGE HUISHOUDENSONTWIKKELING >>

Zowel de Primos- als de Pearl-prognose gaan uit van huishoudensgroei in de Wijdmeren tot 2040:

- **Primos** voorspelt tot 2029 een groei van circa 475 huishoudens in gemeente Wijdmeren. Tussen 2029 en 2039 wordt verdere groei van circa 185 huishoudens verwacht. Primos voorspelt voor de kern Kortenhoef tot 2029

een groei van circa 100 huishoudens. Tussen 2029 en 2039 wordt een verdere groei van circa 75 huishoudens voorzien.

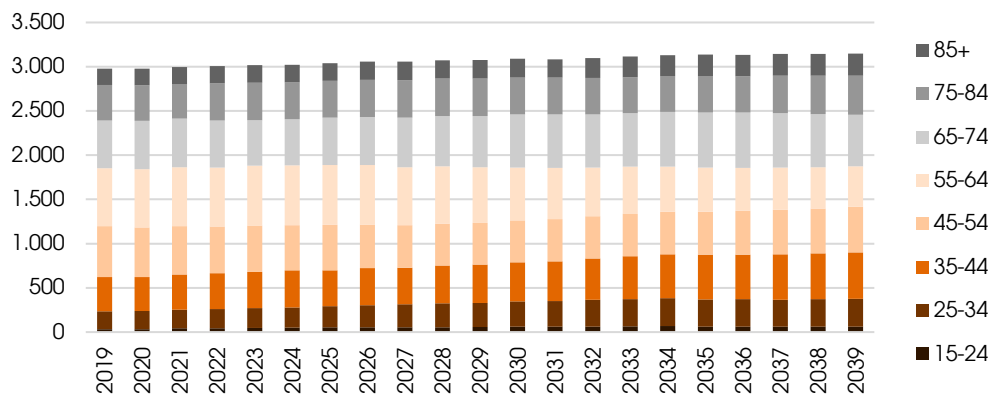
- **Pearl** doet een nog wat positievere voorspelling en verwacht tot 2029 een groei van circa 575 huishoudens en tussen 2029 en 2039 verdere groei van 200 huishoudens in de gemeente Wijdmeren, maar maakt helaas geen uitsplitsing op kernniveau

Om nader zicht te geven in de huishoudensontwikkeling in de Wijdmeren en Kortenhoef, gebruiken we de Primos-prognose. Hiervoor is gekozen omdat Primos een uitsplitsing maakt naar kernniveau en de cijfers nauwkeuriger inzicht geven in de verwachte huishoudensontwikkelingen. Voor de marktruimte gaan we uit van een bandbreedte tussen beide prognoses.

Groei van jonge huishoudens en lichte vergrijzing in Kortenhoef

- De groep huishoudens van 15 tot 45 jaar groeit de komende jaren sterk in Kortenhoef (van 21% in 2019 naar 28% in 2039). In de hele gemeente Wijdmeren blijft deze groep stabiel.
- Deze groep groeit ten koste van het aantal huishoudens tussen 45 en 65 jaar. Deze groep neemt af van 41% naar 31% tussen 2019 en 2039. In de gehele gemeente is een vergelijkbare ontwikkeling zichtbaar.
- Daarnaast vergrijst Kortenhoef licht. Het aandeel 65+'ers groeit van 38% in 2019 naar 40% in 2039. In de gemeente Wijdmeren is de verwachte vergrijzing sterker. Daar stijgt het aandeel 65+'ers van 36% naar 46%.

FIGUUR 4 HUISHOUDENSONTWIKKELING NAAR LEEFTIJD HUISHOUDEN IN KORTENHOEF (2019-2039)



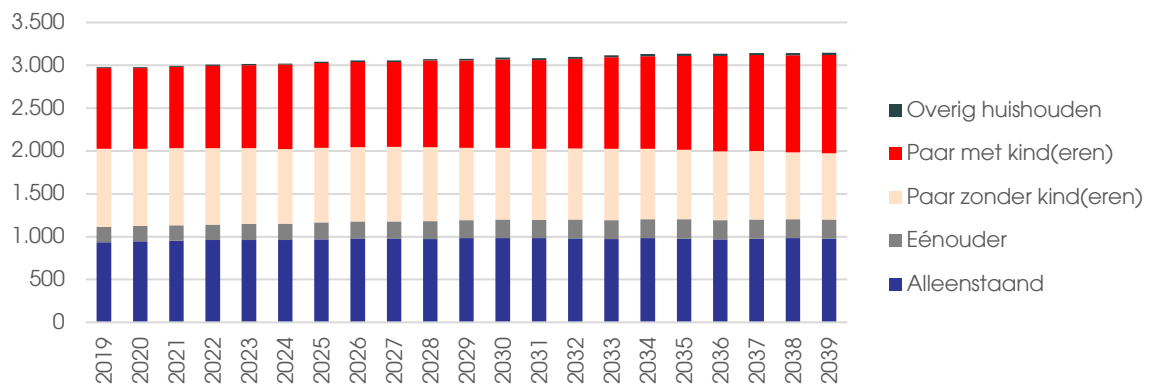
Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van ABF Research

Het aantal gezinnen met kinderen blijft de komende jaren groeien in Kortenhoef

De toename van het aantal jongere huishoudens in Kortenhoef en de toename van het aantal ouderen in Wijdmeren is ook terug te zien in de ontwikkeling van de huishoudenssamenstelling (Figuur 5).

- Opvallend is de groei van gezinnen in Kortenhoef (paren met kinderen). Hiermee onttrekt Kortenhoef zich aan de landelijke en gemeentelijke trend van de daling van het aantal gezinnen. In Kortenhoef is de komende jaren dus nog behoefte aan nieuwe woningen voor gezinnen.
- In de gemeente Wijdmeren is er sprake van stabiliteit tot lichte afname van gezinnen en is een duidelijke toename van het aantal alleenstaande huishoudens te zien.

FIGUUR 5 HUISHOUDENSONTWIKKELING NAAR TYPE HUISHOUDEN IN KORTENHOEF (2019-2039)



Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van ABF Research

VERHUIBEGEVINGEN >>

De gemeente Wijdmeren is per saldo een vestigingsgemeente. De afgelopen jaren (2011-2018) vestigen zich jaarlijks gemiddeld 125 mensen meer in de gemeente dan dat er vertrekken. 37% van de verhuizingen tussen 2011 en 2018 vond plaats binnen de eigen gemeente.

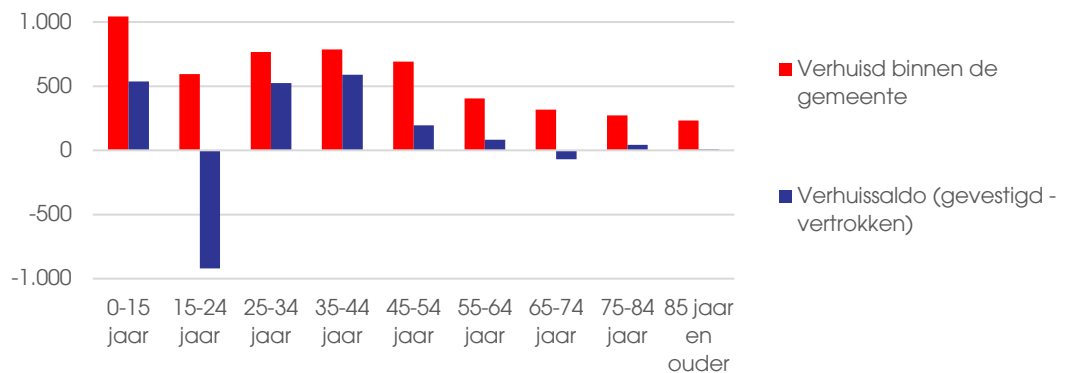
- De verhuisrelatie is bijzonder sterk met buurgemeente Hilversum. Tussen 2011 en 2017 streken 2.745 personen uit Hilversum neer in de gemeente tegenover 2.520 personen die juist vertrokken naar Hilversum.
- Ook vestigen meer mensen uit Amsterdam zich in Wijdmeren. Andere gemeenten met een sterke verhuisrelatie zijn Utrecht en Gooise Meren.

Gemeente Wijdmeren in trek bij gezinnen

In bijna alle leeftijdsklassen vestigen zich meer mensen in Wijdmeren dan er vertrekken.

- Vooral onder 25- tot 34-jarigen en 35- tot 44-jarigen is de instroom groot. Het sterkst is de instroom van 0- tot 15-jarigen. Dit impliceert dat er veel gezinnen met kinderen naar of binnen gemeente Wijdmeren verhuizen.
- De leeftijdsgroep 15 tot 24 jaar laat een sterk negatief verhuissaldo zien. Dit heeft waarschijnlijk te maken met vertrek naar steden voor studie en/of werk.

FIGUUR 6 VERHUIZINGEN NAAR LEEFTIJDGROEP VAN/NAAR GEMEENTE WIJDEMEREN (2011-2017)



Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van CBS (2019)

4 HUIDIGE WONINGVOORRAAD

In Kortenhoef staan 2.950 woningen. Dit is 28% van de totale voorraad in de gemeente Wijdemeren. Kortenhoef is daarmee de grootste kern binnen de gemeente, hierna volgen Loosdrecht en Nederhorst den Berg.

Opvallend aan de woningvoorraad (zie rood gemarkeerde cijfers in Tabel 2):

- In Kortenhoef en Wijdemeren staan relatief veel koopwoningen in vergelijking met het Nederlands gemiddelde.
- Het aandeel appartementen is aanzienlijk kleiner dan het landelijk gemiddelde. Vooral het aandeel koopappartementen in Kortenhoef is erg klein (2%).
- In Kortenhoef staan bovengemiddeld veel woningen gebouwd tussen 1960 en 1999.
- De gemiddelde WOZ-waarde in Kortenhoef is € 303.000, dit ligt onder de gemiddelde WOZ-waarde in de gemeente, maar ruim boven het landelijk gemiddelde.

TABEL 2 KERNGEGEVENS WONINGVOORRAAD KORTENHOEF, WIJDEMEREN EN NEDERLAND GEMIDDELD, 2018

	Kortenhoef	Wijdemeren	Nederland
Koopwoningen (%)	69%	69%	57%
Particuliere huurwoningen (%)	12%	12%	13%
Corporatiehuurwoningen (%)	19%	19%	30%
Eengezinswoningen (%)	84%	84%	65%
Meergezinswoningen (%)	16%	16%	35%
Eengezins koopwoningen (%)	67%	64%	48%
Eengezins huurwoningen (%)	17%	20%	17%
Meergezins koopwoningen (%)	2%	4%	9%
Meergezins huurwoningen (%)	14%	12%	26%
Bouwjaar < 1940 (%)	11%	17%	18%
Bouwjaar 1940 – 1959 (%)	7%	14%	11%
Bouwjaar 1960 – 1979 (%)	38%	33%	29%
Bouwjaar 1980 – 1999 (%)	30%	22%	25%
Bouwjaar 2000 – 2019 (%)	14%	14%	17%
Gemiddelde woninggrootte	116 m²	132 m ²	119 m ²
Gemiddelde WOZ-waarde (2017)	€ 303.000	€ 350.000	€ 230.000

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van CBS (2019); Kadaster (2019)

Woningvoorraad Kortenhoef wordt gekenmerkt door grondgebonden rijwoningen

- De kern Kortenhoef wordt vooral gekenmerkt door rijwoningen (hoek- en tussenwoningen). In totaal bestaat 63% van de woningvoorraad uit dit woningtype (Figuur 7).

- 21% van de voorraad bestaat uit (half)vrijstaande woningen. Deze liggen vooral langs de Kerklaan, Zuidsingel en de randen van het dorp.
- 16% van de voorraad bestaat uit appartementen. Deze liggen voornamelijk in en rond het centrum en de voorzieningen van het dorp.

FIGUUR 7 WONINGTYPEN IN KORTENHOEF IN KAART



Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Kadaster (2019)

5 KANSRIJKE DOELGROEPEN

Om inzicht te krijgen in kansrijke doelgroepen voor de locatie Zuidsingel fase 8 is zowel de toekomstige als huidige vraag van belang. Tabel 3 geeft de huidige omvang, de toekomstige groei en de verhuiscapaciteit⁴ van verschillende typen huishoudens weer. Om zo gericht mogelijk aan te sluiten op de locatie Zuidsingel, hebben we met name gekeken naar de ontwikkeling in Kortenhoef.

TABEL 3 DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELING EN VERHUISGENEIGDHEID NAAR HUISHOUDENSSAMENSTELLING IN KORTENHOEF

HUISHOUDENS-SAMENSTELLING	HUIDIGE OMVANG (%)	OMVANG 2029	OMVANG 2039	VERHUISGENEIGDHEID
Alleen en samen				
< 35 jaar (jongeren)	5%	6%	6%	65%
35 – 55 jaar	9%	7%	8%	45%
55 – 75 jaar (empty-nesters)	29%	27%	23%	30%
> 75 jaar (senioren)	19%	20%	20%	20%
Met kinderen				
Gezinnen	32%	33%	36%	40%
Eenoudergezinnen	6%	7%	7%	65%

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van ABF Research (2019); Ministerie van BZK/CBS (2019)

Op basis van de huishoudensontwikkeling, verhuiscapaciteit en de locatie van Zuidsingel fase 8 aan de rand van de kern, zien wij het meeste potentieel voor de doelgroepen gezinnen, gevolgd door lokale starters en senioren.

- De gezinnen nemen de komende jaren sterk toe in Kortenhoef. Daarbij is deze groep relatief verhuiscapacitair en sluiten hun woonwensen goed aan op de locatie Zuidsingel, zowel voor gezinnen uit Kortenhoef zelf, als voor gezinnen uit de omgeving. De locatie is ook interessant voor (aankomende) gezinnen uit Utrecht of Amsterdam die de stad verlaten voor een grondgebonden woning.
- Gezinnen vormen daarom de belangrijkste en primaire doelgroep.
- Ook de groep één- en tweepersoonshuishoudens jonger dan 35 jaar neemt de komende jaren licht toe. Daarbij is deze groep sterk verhuiscapacitair.
- Ook de 75+’ers nemen de komende jaren licht toe. De verhuiscapaciteit van 75+’ers is laag. Zij zullen vaker pas geneigd zijn te verhuizen wanneer zij intensievere zorg nodig hebben of wanneer de huidige woning niet meer voldoet (te groot om te onderhouden, te veel trappen et cetera). In de gemeente Wijdmeren neemt de groep 75+’ers wel flink toe en daarbij is het huidige woningaanbod in Kortenhoef en Wijdmeren beperkt geschikt om deze vergrijzing op te vangen. Daarom adviseren we om in de woningprogrammering ook met de groep senioren rekening te houden.
- Senioren en jonge één en tweepersoonshuishoudens jonger dan 35 jaar, vormen de secundaire doelgroep voor de woningen in Zuidsingel fase 8.

⁴ Voor de verhuiscapaciteit is uitgegaan van COROP-gebied Het Gooi en Vechtstreek.

Naast deze primaire en secundaire doelgroepen, is het uiteraard ook mogelijk dat andere doelgroepen kiezen voor Zuidsingel fase 8. Wij adviseren echter om de locatie primair en secundair op de hierboven beschreven doelgroepen te richten.

FIGUUR 8 KENMERKEN EN WOONWENSEN VAN KANSRIJKE DOELGROEPEN VOOR ZUIDSINGEL FASE 8



Woonwensen en mismatch met de huidige woningvoorraad

De huidige woningvoorraad bestaat uit veel rijwoningen van gemiddeld 110 m², veelal uit de jaren '60 en '70. Door een meer divers en onderscheidend aanbod te ontwikkelen kunnen senioren en gezinnen doorstromen en komen er ook in de bestaande voorraad meer woningen vrij voor starters en jonge gezinnen.

Autogebruik

Door de ligging in een rustig dorps-landelijke omgeving en de beperkte mogelijkheden wat betreft openbaar vervoer, verwachten we dat de doelgroepen voor Zuidsingel fase 8 bijna allemaal een auto zullen bezitten. Per doelgroep is het

⁵ CBS Statline (2018)

autogebruik echter verschillend. Gezinnen en lokale starters die buiten de gemeente werken gebruiken de auto veelal tijdens de reguliere piekmomenten om naar werk te gaan en kinderen weg te brengen.⁶ Senioren gebruiken de auto echter voor andere doeleinden, zoals boodschappen en bezoeken van vrienden/familie en zullen de auto veel minder gebruiken tijdens de spitsmomenten.

⁶ SCP (2013), Gezinnen onderweg

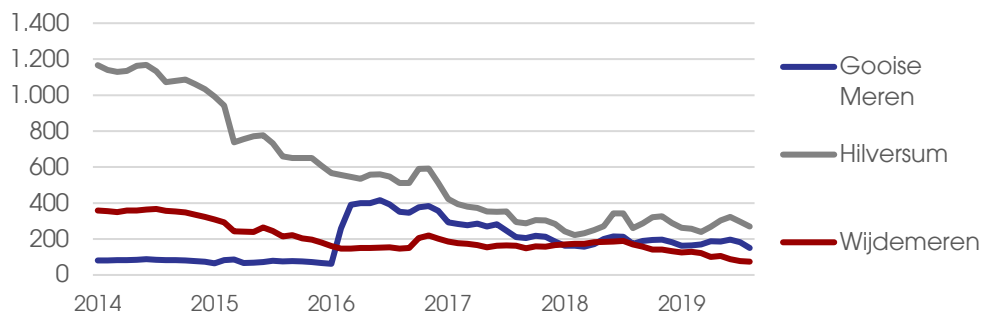
6 WONINGMARKT

KOOPWONINGEN >>

Sterk gedaald aanbod

Wijdmeren kent een zeer krappe woningmarkt. Het te koop staande woningaanbod is beperkt en ligt substantieel lager dan in 2014. Ook in de buurgemeente Hilversum is het aanbod zeer sterk afgenomen.

FIGUUR 9 ONTWIKKELING AANBOD KOOPWONINGEN GOOI- EN VECHTSTREEK, 2014-2019



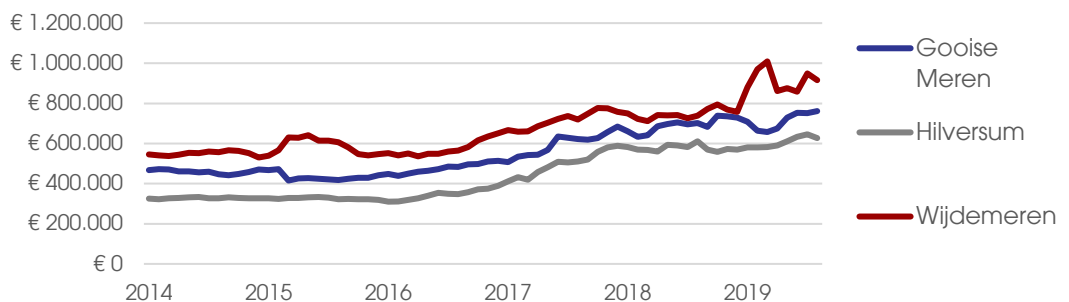
Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Huizenzoeker (2019)

In de gemeente Wijdmeren stonden op 9 september 2019 202 woningen te koop, waarvan 31 in Kortenhoef. In Kortenhoef staat slechts 1,1% van de totale voorraad te koop. Dit duidt op een zeer krappe woningmarkt.

Vraagprijzen

De gemiddelde vraagprijs in Wijdmeren en de regio is sinds 2016 sterk gestegen, al lijkt de laatste maanden een stabilisatie plaats te vinden in Wijdmeren. In vergelijking met de gemeenten Gooise Meren en Hilversum, waar Wijdmeren een sterke verhuisrelatie mee heeft, liggen de vraagprijzen in Wijdmeren van oudsher al een stuk hoger. De laatste kwartalen is dit verschil groter geworden.

FIGUUR 10 GEMIDDELDE VRAAGPRIJS WIJDEMEREN, HILVERSUM EN GOOISE MEREN, 2014-2019



Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Huizenzoeker (2019)

De huidige vraagprijzen in Kortenhoef liggen tussen € 300.000 en € 600.000. Daarmee zijn de gemiddelde vraagprijzen in Kortenhoef relatief gezien lager dan het gemiddelde binnen de gemeente Wijdmeren (Tabel 4).

TABEL 4 GEMIDDELDE VRAAGPRIJZEN NAAR WONINGTYPE 9 SEPTEMBER 2019

WONINGTYPE	KORTENHOEF	WIJDEMEREN
Appartementen	€ 309.500	€ 581.300
2-onder-1-kapwoning	€ 492.500	€ 545.300
Hoekwoning	€ 400.000	€ 419.800
Tussenwoning	€ 383.800	€ 516.400
Vrijstaande woning	€ 992.100	€ 1.360.800

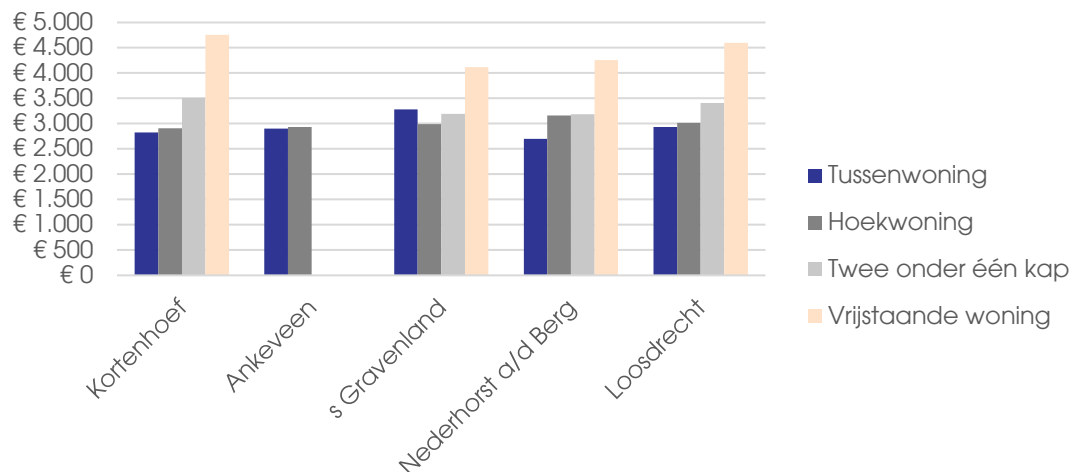
Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Funda (2019)

Transactiepreizen

De lagere vraagprijzen lijken te zijn ingegeven door de gemiddeld kleinere woningen in Kortenhoef. Wanneer we kijken naar de mediane transactieprijs per m² blijkt dat er amper sprake is van lagere prijzen in Kortenhoef in vergelijking met de andere kernen binnen de gemeente.

- Voor tweekap- en vrijstaande woningen liggen de transactiepreizen zelfs hoger dan in de andere kernen.
- Het aanbod aan appartementen is dermate klein dat er weinig vergelijkingsmateriaal is.

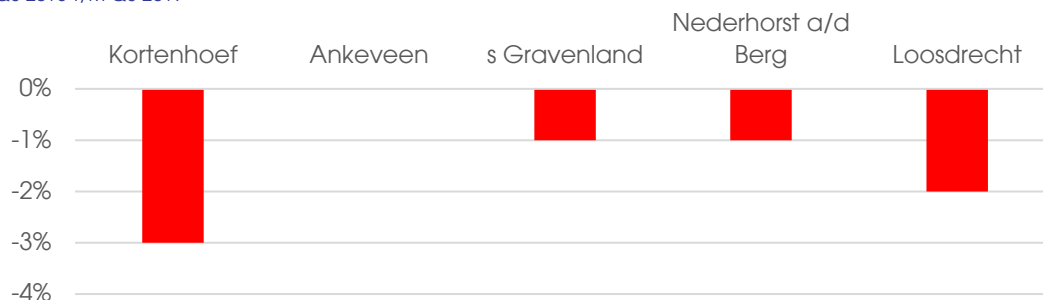
FIGUUR 11 MEDIANE TRANSACTIEPRIJZEN PER M2 IN DE KERNEN VAN GEMEENTE WIJDEMEREN, Q3 2018 T/M Q3 2019



Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van NVM (2019)

Gemiddeld liggen de transactiepreizen in Kortenhoef 3% lager dan de vraagprijs (Figuur 12). In de andere kernen van Wijdmeren is dit verschil kleiner (0 tot -2%).

FIGUUR 12 GEMIDDELD VERSCHIL TUSSEN TRANSACTIEPRIJS EN VRAAGPRIJS IN KERNEN VAN GEMEENTE WIJDEMEREN, Q3 2018 T/M Q3 2019



Bron: NVM (2019)

HUURWONINGEN >>

Om de omvang van de doelgroep sociale huur te berekenen, is inkomen een belangrijk gegeven. De meest recente gegevens over inkomens zijn van 2017. Wij hanteren daarom de inkomens- en huurprijsgrenzen uit 2017. Deze zijn sinds 2017 naar boven bijgesteld.

Toewijzingsregels sociale huursector (corporatie)

Woningcorporaties moeten ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan hun doelgroepen.

- De belangrijkste doelgroep zijn de huishoudens met een inkomen tot € 36.165. Dit is de **primaire doelgroep**. Corporaties moeten jaarlijks minstens 80% van hun woningen aan deze groep toewijzen. Hieronder vallen ook huishoudens die recht hebben op huurtoeslag. Huishoudens met recht op huurtoeslag hebben een inkomen lager dan € 22.200 voor een eenpersoonshuishouden en € 30.150 voor een meerpersoonshuishouden. Deze groep heeft recht op huurtoeslag en moet 'passend' worden toegewezen in een woning met een huurprijs onder de aftoppingsgrens (€ 592 voor één- en tweepersoonshuishoudens, € 635 voor huishoudens van drie personen of meer).
- Corporaties mogen tot 2021 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.165 en € 40.350. Dit is de **secundaire doelgroep**. Dit hoeft echter niet. Corporaties mogen ook alle vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de primaire doelgroep.

Uitgaande van beleid in 2017

Sociale huurders zijn veelal éénpersoonshuishoudens

In Kortenhoef behoort 39% van de huishoudens tot de primaire doelgroep voor de sociale huur. Dit ligt lager dan het Nederlands gemiddelde (48%).

- Het grootste gedeelte van de primaire doelgroep bestaat uit alleenstaande 65+'ers zonder thuiswonende kinderen (33%).
- 23% van de primaire doelgroep bestaat uit eenpersoonshuishoudens tussen de 25 en 65 jaar.

TABEL 5 OMVANG DOELGROEPEN SOCIALE HUUR IN KORTENHOEF EN WIJDEMEREN

DOELGROEP	KORTENHOEF	WIJDEMEREN	NEDERLAND
Primaire doelgroep sociale huur (< € 36.165)	39% (1.150)	38%	48%
Secundaire doelgroep sociale huur (€ 36.165 tot € 40.349)	5% (150)	5%	5%
> € 40.349	56% (1.660)	57%	47%

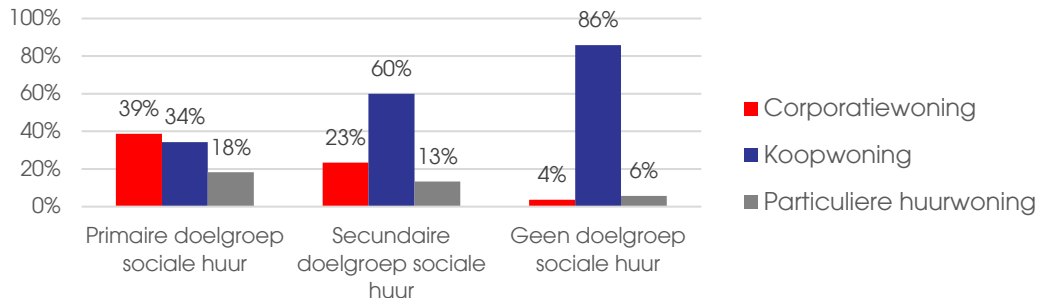
Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Waarstaatjegemeente.nl (2019)

Niet de hele doelgroep woont in een sociale huurwoning

Lang niet de hele doelgroep die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning woont daadwerkelijk in een corporatiewoning.

- Een deel van de doelgroep voor sociale huur woont naar tevredenheid in een koopwoning. In Kortenhoef is dit 34% van de primaire doelgroep en 60% van de secundaire doelgroep. Deze huishoudens komen gezien hun inkomen wel in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar behoren in de praktijk – op basis van de werkelijke vraag – niet tot de doelgroep.
- Van de primaire doelgroep woont 39% in een corporatiewoning. In vergelijking met het landelijk gemiddelde (47%) wonen in Kortenhoef relatief weinig huishoudens in een corporatiewoning.

FIGUUR 13 HUIDIGE WOONSITUATIE VAN DOELGROEPEN SOCIALE HUUR IN KORTENHOEF, 2017



Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Waarstaatjegemeente.nl (2019)

Voorraad corporatiewoningen in Kortenhoef

In totaal staan er circa 555 corporatiewoningen in Kortenhoef. Deze zijn bijna allemaal in bezit van corporatie Het Gooi en Omstreken.

- 97% van de corporatiewoningen heeft een huurprijs onder de liberalisatiegrens.
- 77% van de corporatiewoningen heeft een huurprijs onder de aftoppingsgrens.
- 58% van het corporatiebezit in Kortenhoef is grondgebonden.

Confrontatie doelgroep & voorraad

Wanneer we de huidige bewoners van een corporatiewoning in Kortenhoef die binnen de doelgroep voor sociale huur vallen confronteren met de huidige corporatievoorraad met een huurprijs onder de liberalisatiegrens blijkt het volgende:

- 70 woningen worden waarschijnlijk niet bewoond door iemand die in de primaire of secundaire doelgroep valt (scheefwonen).

- Daarnaast zijn er momenteel 40 huishoudens in Kortenhoef die in de doelgroep vallen, maar in een particuliere huurwoning wonen. Mogelijk heeft deze doelgroep eigenlijk voorkeur voor sociale huur. Op zichzelf is er in Kortenhoef voldoende voorraad om deze huishoudens te voorzien in de sociale huursector.

TABEL 6 CONFRONTATIE VRAAG EN AANBOD CORPORATIEHUUR IN KORTENHOEF

	DOELGROEP IN CORPORATIEWONING	DOELGROEP IN PARTICULIERE HUURWONING	CORPORATIE VOORRAAD	SCHEEFWONEN
2017	485	40	555	70

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Waarstaatjegemeente.nl (2019)

7 CONCURREREND AANBOD

In de gemeente Wijdemerren zijn er harde plannen⁷ voor 327 woningen.⁸

- Deze plannen zijn inmiddels nagenoeg allemaal in aanbouw en zullen naar verwachting in 2020 opgeleverd zijn. Daardoor is na 2020 in de gemeente geen harde plancapaciteit meer beschikbaar.
- In de kern Kortenhoef is geen harde plancapaciteit beschikbaar.

Daarnaast zijn er zachte plannen⁹ voor 967 woningen in de gemeente Wijdemerren. In Kortenhoef zijn er, naast zachte plannen voor woningen in Zuidsingel fase 8 ook plannen voor 69 waterwoningen. Deze woningen zijn voorzien op de locatie Groenewoud in de dure vrijesectorhuur. De locatie Groenewoud is gelegen ten zuiden van de Zuidsingel.

Concurrentie voor Zuidsingel fase 8?

In onderstaande tabel staat de concurrentie voor Zuidsingel fase 8:

TABEL 7 CONCURRERENDE PROJECTEN IN DE GEMEENTE WIJDEMEREN

PROJECT	WONINGEN	WONINGTYPE	PERIODE	PLANSTATUS	LOCATIE	CONCURRENTIE
Groenewoud	69	Grondgebonden waterwoningen	2019>	Zacht	Uitleggebied bij Kortenhoef	+
NederVecht	137	101 grondgebonden 36 appartementen	2019	Hard (woningen zijn al verkocht)	Uitleggebied bij Nederhorst den Berg	-
De Beukenhof	135	Appartementen (voor senioren)	2019-2024	Hard	Inbreiding in Nieuw-Loosdrecht	--
Ter Sype	600	Grondgebonden woningen	2020-2029	Zacht	Uitleggebied bij Nieuw-Loosdrecht	+
Porseleinhaven	39	2 grondgebonden 37 appartementen	2019	Hard (in de verkoop, grotendeels verkocht)	Inbreiding in Oud-Loosdrecht	-

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Provincie Noord-Holland en gemeente Wijdemerren

Wij voorzien de meeste concurrentie van de plannen 'Groenewoud' bij Kortenhoef en Ter Sype in Nieuw-Loosdrecht. Groenewoud ligt naast Zuidsingel fase 8 en heeft een aantrekkelijke ligging in het groen. Ter Sype wordt gebouwd ten zuiden van de kern Nieuw-Loosdrecht in de polder en is qua ligging vergelijkbaar. Dit plan is voornamelijk concurrerend vanwege de grote schaal (600 woningen) in een vergelijkbaar milieu. Beide locaties zijn nog niet opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waardoor het nog niet zeker is of de plannen ook daadwerkelijk zullen worden gerealiseerd. In hoofdstuk 7 gaan we nader in op hoe Zuidsingel zich van deze potentiële concurrentie kan onderscheiden.

⁷ Plannen die zijn opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan

⁸ Gemeente Wijdemerren (2019) Programmabegroting 2020; Provincie Noord-Holland (2019), Plancapaciteit

⁹ Plannen die niet zijn opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan en dus nog geen concrete planstatus hebben.

8 CONCLUSIE EN ADVIES

RUIM VOLDOENDE MARKTRUIMTE VOOR ONTWIKKELING VAN ZUIDSINGEL FASE 8 >>

- Tot 2029 verwachten de Primos en Pearl prognose een groei van 475 tot 575 huishoudens in de gemeente Wijdmeren. Tussen 2029 en 2039 komen daar nog eens 185 tot 200 extra huishoudens bij.
- De huidige harde plancapaciteit in de gemeente Wijdmeren (325) is ontoereikend om deze huishoudensontwikkeling op te vangen.
- Daarbij ligt Zuidsingel fase 8 op een aantrekkelijke locatie en kan de concurrentie vanuit de regio goed aan.

Extra vraag vanuit de Amsterdam en Utrecht

Naast de behoefte vanuit de regio, is ook de grote woningvraag vanuit Amsterdam en Utrecht relevant voor het project Zuidsingel fase 8:

- Veel jonge gezinnen (stellen < 40 jaar met kinderen) verlaten de stad. Sinds 2013 is dit aandeel sterk gestegen. Maar liefst 12% van alle jonge gezinnen in Amsterdam verlaat de stad, veelal voor een kleinere gemeente in de regio. In Utrecht is dit percentage 9%. Het gaat vooral om gezinnen met hogere inkomens.¹⁰
- Het afgelopen jaar kwam dit neer op circa 6.200 Amsterdamse jonge gezinnen en circa 2.500 Utrechtse jonge gezinnen die de stad verlieten.
- De voornaamste redenen om te verhuizen is het gebrek aan beschikbare woningen die voldoen aan hun woonwensen (vaak een grotere grondgebonden woning met meer kamers en een tuin).
- In beide steden is er sprake van een flink woningtekort. Gebaseerd op de huishoudensprognose en de harde plannen ontstaat er in Amsterdam de komende tien jaar een tekort van 14.100 tot 20.230 woningen en in Utrecht een tekort van 9.370 tot 16.510 woningen.¹¹ Daarbij worden er zeer beperkt grondgebonden woningen in deze steden gebouwd en liggen de prijzen erg hoog, waardoor er steeds minder mogelijkheden zijn voor (jonge) gezinnen.
- Door de gunstige ligging en goede bereikbaarheid (per auto) van Amsterdam en Utrecht vanuit Wijdmeren, is de verhuisrelatie tussen deze steden en de Wijdmeren al jaren sterk.
- Op basis van het huidige en toekomstige woningtekort, de trend dat jonge gezinnen de stad verlaten, de aantrekkelijke ligging en omgeving en reeds sterke verhuisrelatie met Amsterdam en Utrecht, zien we kansen voor de Wijdmeren om extra vraag aan te trekken.

¹⁰ CBS (2019), Ruim 1 op de 10 jonge gezinnen verliet Amsterdam in 2018

¹¹ Primos (2019); Pearl (2019); Ministerie van BZK (2019); DNNK (2019)

- Op basis van huidige en historische verhuisbewegingen zien we potentieel voor de Wijdmeren om 0,3% van deze jonge gezinnen aan te trekken.¹² Voorwaarde daarvoor is beschikbaarheid van aantrekkelijk woningprogramma en een aanhoudend krappe woningmarkt.
- Zuidsingel fase 8 is een aantrekkelijke woonlocatie voor gezinnen en daarmee geschikt om deze behoefte op te vangen.

Ruim voldoende marktruimte voor Zuidsingel fase 8

Op basis van bovenstaande is er marktruimte voor de ontwikkeling van circa 390 tot 520 woningen in de gemeente Wijdmeren (Tabel 8). Let wel, de verwachting is dat de harde plannen in de gemeente Wijdmeren in 2020 allemaal zijn opgeleverd, daarmee beschouwen wij dit als een conservatieve inschatting van de marktruimte.

TABEL 8 MARKTRUIMTE IN KORTENHOEF EN WIJDEMEREN TOT 2030

TOT 2030	GEMEENTE WIJDEMEREN
Huishoudensgroei o.b.v. Primos en Pearl	475 tot 575
Extra behoefte vanuit Amsterdam en Utrecht	240 tot 270
Harde plancapaciteit	325
Marktruimte	390 tot 520

POSITIONERING EN PROGRAMMA >>

In de programmering adviseren we de volgende accenten:

- **Grondgebonden woningen:** Leg het zwaartepunt van het programma op grondgebonden koopwoningen in het middeldure segment (Tabel 9). Daarnaast zien we ruimte voor woningen in het hogere segment (ca. 35%). Dit woningtype is aantrekkelijk voor gezinnen, zowel uit de gemeente zelf als vanuit de steden Amsterdam en Utrecht (jonge gezinnen met hogere inkomens). Daarbij is toevoeging van dit segment goed voor de doorstroming en is het aanbod aan luxe en moderne woningen in Kortenhoef relatief beperkt. Grenzend aan het plangebied staan een aantal relatief nieuwe vrijstaande woningen. Hier kunnen deze wat luxere woningen goed op aansluiten. Wel zijn er recent relatief veel dure en luxe woningen gebouwd in omliggende kernen (zoals Loosdrecht en Hilversum). Hierom adviseren we op te passen met overaanbod in dit segment.
- **Ook ruimte voor appartementen:** Om ook in de behoefte van de doelgroepen lokale starters en senioren te voorzien, adviseren we ook een aandeel appartementen in het programma op te nemen (ca. 20%). Zowel in Kortenhoef als in de hele gemeente is het aanbod aan appartementen erg klein. Dit terwijl dit woningtype bij uitstek geschikt is voor senioren. In Kortenhoef is vooral de zeer beperkte voorraad aan koopappartementen opvallend. Zo staat er momenteel slechts 1 appartement te koop.

¹² CBS Statline (2019)

- **Kansen voor koop:** Gezien de woonvoorkeuren zien we vooral ruimte voor een programma in de koopsector op de locatie Zuidsingel fase 8. Zoals blijkt uit hoofdstuk 5 is er ook wel degelijk vraag naar sociale huur in Kortenhoef. Onze globale analyse van de sociale huursector in Kortenhoef laat zien dat er op zichzelf al voldoende sociale huurwoningen zijn om deze behoefte op te vangen, maar dat een deel van de woningen bezet wordt gehouden door scheefhuurders. Het tekort zit dus vooral in een gebrek aan beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Het aandeel sociale huurwoningen voor in het programma is zodoende vooral een politieke beslissing. Daarom adviseren we in gesprek te gaan met de gemeente Wijdemeren over het benodigde aandeel sociale huurwoningen in het project.

TABEL 9 KANSRIJK WONINGPROGRAMMA VOOR ZUIDSINGEL FASE 8

TYPE	AANDEEL	GBO	PRIJSNIVEAUS PER M ²	VRAAGPRIJZEN	DOELGROEP
Rijwoningen I	20%	90 - 110 m ²	€ 2.850 - € 3.000 / m ²	€ 270.000 - € 313.000	Starters & Gezinnen
Rijwoningen II	25%	120 - 150 m ²	€ 3.100 - € 3.300 / m ²	€ 396.000 - € 465.000	Gezinnen
Tweekap	20%	140 - 160 m ²	€ 3.400 - € 3.600 / m ²	€ 504.000 - € 544.000	Gezinnen
Vrijstaand	15%	160 - 180 m ²	€ 3.700 - € 3.900 / m ²	€ 624.000 - € 666.000	Gezinnen
Appartement	20%	65 - 85 m ²	€ 3.500 - € 3.700 / m ²	€ 240.000 - € 298.000	Senioren & Starters

Afzetsnelheid

Voor Zuidsingel 8 verwachten we een jaarlijkse afzet van 50 tot 70. In de eerste jaren zal dit bij een aanhoudend sterke woningmarkt eerder hoger liggen. De voorspoedige afzet is gebaseerd op:

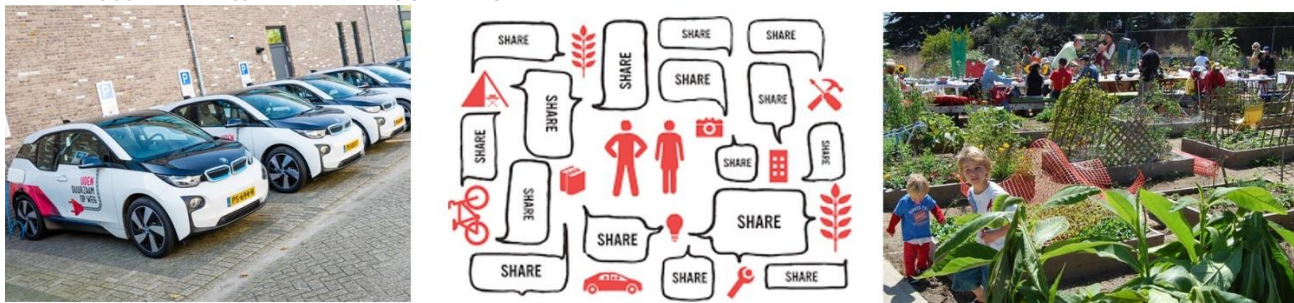
- Sterke huishoudensgroei in de gemeente de komende tien jaar.
- De uitstroom van jonge gezinnen uit Amsterdam en Utrecht die op zoek zijn naar een grondgebonden woning.
- Het beperkte concurrerende aanbod in de gemeente.
- Ook is het te koop staande aanbod in de gemeente zeer laag.
- De voorspoedige verkoop van circa 60 nieuwbouwwoningen in het afgelopen jaar (deels in het luxe segment in projecten in Loosdrecht).

VERNIEUWENDE CONCEPTEN >>

Om zoveel mogelijk vraag aan te trekken is het voor Zuidsingel fase 8 belangrijk om zich van de overige nieuwbouwlocaties, zoals Groenewoud en Ter Sype te onderscheiden.

- **Gemeenschappelijke voorzieningen:** Het delen van voorzieningen rondom de woning is steeds meer in opkomst. Het delen van bepaalde voorzieningen is vanuit duurzaamheids-, financiële en sociale overwegingen vaak aantrekkelijk. Voorbeelden zijn deelauto's in het gebied, een gedeelde moestuin of een gemeenschappelijke schuur met speelgoed, gereedschap, partytenten, statafels et cetera. Buurten in dorpen zijn vaak hechte gemeenschappen waar een dergelijk concept goed toepasbaar is.

FIGUUR 14 IMPRESSIE DELEN VAN VOORZIENINGEN



- **‘Anders’ oud worden:** Naast het langer thuis blijven wonen is er een duidelijke tendens zichtbaar dat ouderen samen willen wonen in woongemeenschappen nieuwe stijl. Belangrijke motieven daarbij zijn omkijken naar elkaar en minder eenzaamheid. Deze woonvormen zijn vaak kleinschalig, waardoor een zekere menging behouden blijft, maar men wel in een omgeving met gelijkgestemden woont. Dergelijke concepten kunnen zowel grondgebonden als in appartementsvorm ontwikkeld worden. Voorbeelden zijn:
 - **Het Knarrenhof**, een woonconcept gebaseerd op de hofjes van vroeger. Het eerste Knarrenhof is ontwikkeld in Zwolle wordt momenteel gebouwd en er zijn concrete plannen voor de ontwikkeling op 14 andere locaties in Nederland.
 - **ParkEntree**, een woonbuurt in Schiedam speciaal voor ouderen volgens principe van ‘Senior Smart Living’. Deel van het concept zijn onder meer een gemeenschappelijke tuin en een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte. De eerste woningen zijn einde vorig jaar opgeleverd.
 - **Het Polder Hofje**, een project in het Noord-Hollandse Anna Paulowna dat onlangs is opgeleverd. In dit ‘dorpje’ kunnen senioren zelfstandig kunnen wonen en als ze het nodig hebben zorg kunnen krijgen.

FIGUUR 15 V.L.N.R. KNARRENHOF (ZWOLLE), PARK ENTREE (SCHIEDAM) EN POLDER HOFJE (ANNA PAULOWNA)



MEERWAARDE VOOR KORTENHOEF >>>

De ontwikkeling van Zuidsingel fase 8 tot woningbouw heeft positieve effecten op Kortenhoef:

- **Voorzieningenstructuur:** de nadruk op grondgebonden woningen voor gezinnen vormt een belangrijke drager voor bestaande voorzieningen. Hoewel

de vergrijzing in Kortenhoef beperkt is ten opzichte van meer landelijke gebieden, is het voor de levendigheid in het dorp, maar ook voor bestaande voorzieningen als scholen, winkels en sportverenigingen van belang dat genoeg draagvlak bestaat in het dorp.

- **Doorstroming:** Kortenhoef bestaat voor 63% uit rijwoningen van gemiddeld 110 m². Met een diverse uitbreidingslocatie bestaande uit vrijstaande, halfvrijstaande en betaalbare kleinschalige rijwoningen en appartementen valt er binnen Kortenhoef meer te kiezen en zijn voor dorpsgebonden starters, gezinnen en senioren meer vestigingsmogelijkheden. Als huishoudens doorstromen naar Zuidsingel fase 8 komt er in Kortenhoef of elders een woning vrij wat ten gunste komt van starters en jonge gezinnen. Daarnaast kan dit bijdragen om het aantal scheefhuurders in de kern terug te dringen. Hiermee wordt de nieuwbouw op Zuidsingel fase 8 strategisch ingezet volgens de Woonvisie Wijdmeren 2016-2020.
- **Jongeren vasthouden:** Door meer betaalbare, kleinschalige woningen en appartementen te ontwikkelen kunnen jongeren die het ouderlijk huis verlaten behouden blijven voor het dorp. Momenteel zijn zij vaak genoodzaakt naar de stad te vertrekken door de hoge vraagprijzen van bestaande woningen. Het vasthouden van jongeren draagt bij aan de leefbaarheid en zorgt voor sfeer en levendigheid. Dit draagt eveneens bij aan het strategisch inzetten van Zuidsingel fase 8 ten gunste van de lokale woningmarkt volgens de Woonvisie Wijdmeren 2016-2020.
- **Ruimtelijke structuur:** De kern Kortenhoef heeft een dorps opzet met gefaseerd ontwikkelde kleinschalige buurtjes. De ontwikkeling van Zuidsingel fase 8 zorgt met een compacte dorps uitstraling in een polderstructuur voor een logische uitbreiding van het dorp in zuidelijke richting in lijn met de Visie Polder Kortenhoef uit 2018. Door een gedifferentieerd programma te realiseren vormt het een logische overgang tussen de bestaande kern (hoge dichtheid) ten noorden van het plangebied en de geplande waterwoningen in Groenewoud (lage dichtheid) ten zuiden van het plangebied.

AANSLUITING VAN HET GEADVISEERDE PROGRAMMA OP BELEID >>

Twee belangrijke beleidsstukken in gemeente Wijdmeren zijn de ‘Woonvisie Wijdmeren 2016-2020’ en de ‘Visie Polder Kortenhoef’. In deze beleidsdocumenten staan een aantal zaken die relevant zijn voor het programma van Zuidsingel fase 8. Hieronder benoemen we deze uitgangspunten en in hoeverre ons geadviseerde programma op basis van de huidige marktsituatie op dit beleid aansluit:

UITGANGSPUNTEN BELEID	AANSLUITING OP ONS PROGRAMMA?
<i>“Nieuwbouw moet daarom altijd strategisch worden ingezet met oog voor de effecten op de gehele lokale woningmarkt (zoals doorstroming en leefbaarheid) en voor specifieke doelgroepen</i>	Het gevarieerde programma voor Zuidsingel fase 8 richt zich op gezinnen, lokale starters en senioren. De grondgebonden woningen spelen in op de behoefte van jonge stellen in Wijdmeren aan een

<p><i>(zoals jongeren en senioren)</i>” (Woonvisie Wijdemereren 2016 – 2020)</p>	<p>gezinswoning. En maken het mogelijk dat huidige bewoners van een kleinere grondgebonden woning doorstromen naar een grotere grondgebonden woning. In beide gevallen is sprake van doorstroming waardoor woningen in de bestaande voorraad beschikbaar komen. De goedkopere woningen zijn bedoeld voor lokale starters en de appartementen primair voor senioren. Tot slot geeft de toename van gezinnen uit Amsterdam en Utrecht een impuls aan de leefbaarheid (winkels, scholen en verenigingsleven).</p>
<p><i>“Bij nog beïnvloedbare bestaande woningbouwplannen streven naar minimaal 1/3 betaalbare woningen (huur tot € 710; koop tot € 180.000 prijspeil 2016)”</i> (Woonvisie Wijdemereren 2016 – 2020)</p>	<p>Uitgaande van een gemiddelde prijsstijgingen vanaf 2016 zou de betaalbaarheidsgrens voor koop verschuiven naar € 235.000. Gezien de huidige markt is deze vraagprijs alleen marktconform voor woningen met een kleiner woonoppervlak dan wij in ons programma hebben geadviseerd.</p>
<p><i>“Bij nog beïnvloedbare bestaande woningbouwplannen streven 2/5 deel gestapelde bouw, binnen ruimtelijke, financiële en juridische mogelijkheden die daar voor zijn”</i> (Woonvisie Wijdemereren 2016 – 2020 & Visie Polder Kortenhoef)</p>	<p>Wij zien ruimte voor een klein aandeel appartementen, voornamelijk gezien de vraag van senioren en in mindere mate voor lokale starters. Omdat de locatie relatief ver van dagelijkse voorzieningen af ligt en gezien de beperkte toename van senioren adviseren we een aandeel van 1/5 te bouwen in plaats van 2/5.</p>