

DWE Potentiescan

Potentiescan Sint Maarten
Datum: 06-09-2022



Nieuwbouw
Makelaars



Inhoudsopgave

Toelichting Potentiescan	3
Demografische informatie	4
Voorzieningen	5
Gehanteerd economisch scenario	6
Gehanteerde huurparameters	6
Voorspelde woningprijzen	7
Onderbouwing woningprijzen	9
Verhuisbewegingen	10
Demografie	10
Marktvraag naar nieuwbouwwoningen	11
Woon aantrekkelijkheid	14
Appendix Marktvraag	15
Appendix Data fundament	16

Toelichting Potentiescan

U hebt een potentiescan ontvangen voor uw ontwikkellocatie, op basis van onder andere omgevingskenmerken, economische scenario's en (eventuele) huurparameters. De potentiescan geeft een datagedreven representatie van de demografie in de omgeving, de huidige markt, de latente woningmarktvraag, de huidige en voorspelde VON-prijzen, beleggingswaarden, markthuren en de marges voor uw project. Verder wordt er rekening gehouden met de bouwkosten en andere bijkomende risico's. Hieronder volgt een toelichting op de potentiescan. Voor een verdere toelichting en eventuele vragen kunt u altijd contact met DWE Nieuwbouw Makelaars opnemen.

Wat is de DWE Potentiescan?

De DWE Potentiescan (via Houzr) wordt door DWE ingezet om voor elke (her)ontwikkeling of transformatie een onafhankelijk advies te krijgen op basis van Big Data & AI. Houzr is een applicatie van het data science bureau Veneficus Real Estate. De DWE Potentiescan geeft een inschatting van de volgende onderdelen:

- Voorspelde en huidige VON prijs*
- Voorspelde en huidige markthuur*
- Latente woningvraag
- Marge/rendement scan
- Product marktfit
- Invloed van voorzieningen op de ontwikkeling

Daarnaast geeft de DWE Potentiescan ook inzicht in:

- Demografische ontwikkeling
- Economische ontwikkeling
- Opbouw van leeftijdsgroepen

**(Let op: dit is een automatisch gegenereerd rapport en betreft een inschatting op basis van Big Data en AI)*

Demografische informatie

De potentiescan is opgesteld voor Sint Maarten. De potentiescan is gebaseerd op een door DWE gekozen demografiescenario, hieronder getoond. De onderstaande gegevens zijn kenmerken van de gekozen woonkern in Sint Maarten.

Demografische informatie (gekozen scenario 'Sint Maarten (woonkern)'):

- Bevolkingsdichtheid: 2.396,0 inwoners per km²
- Gemiddelde huishoudensgrootte: 2,2 personen
- Leeftijd 0 tot 15 jaar: 15,6%
- Leeftijd 15 tot 25 jaar: 11,1%
- Leeftijd 25 tot 45 jaar: 19,4%
- Leeftijd 45 tot 65 jaar: 30,0%
- Leeftijd 65+ jaar: 25,0%
- Eengezinswoningen: 94,0%
- Onbewoond: 2,0%
- Adressendichtheid: 163,0 adressen per km²
- Gemiddeld inkomen per inwoner: €25.500,0
- Oppervlakte water: 5,0%
- Gemiddelde woningwaarde: €245.000,0
- Uitkering: 6,6%
- Huur door woningcorporatie: 23,0%

Demografische gegevens van andere demografische scenario's:

	Buurt	Gewogen buurten	Wijk	Gemeente
Bevolkingsdichtheid (inwoners per km ²)	2.396,0	1.021,8	145,0	277,0
Gemiddelde huishoudensgrootte (personen)	2,2	2,2	2,3	2,2
Leeftijd 0 tot 15 jaar (%)	15,6%	15,5%	13,4%	14,5%
Leeftijd 15 tot 25 jaar (%)	11,1%	11,2%	12,3%	11,9%
Leeftijd 25 tot 45 jaar (%)	19,4%	19,2%	15,5%	19,5%
Leeftijd 45 tot 65 jaar (%)	30,0%	30,1%	31,9%	29,2%
Leeftijd 65+ jaar (%)	25,0%	25,2%	27,1%	24,9
Eengezinswoningen (%)	94,0%	94,1%	95,0%	84,0%
Onbewoond (%)	2,0%	2,1%	3,0%	4,0%
Adressendichtheid (adressen per km ²)	163,0	120,0	128,0	744,0
Gemiddeld inkomen per inwoner (€)	€25.500,0	€25.600,0	€27.700,0	€27.200,0
Oppervlakte water (%)	5,0%	2,7%	0,6%	10,2%
Gemiddelde woningwaarde (€)	€245.000,0	€247.500,0	€310.000,0	€278.000,0
Uitkering (%)	6,6%	6,5%	4,7%	6,5%
Huur door woningcorporatie (%)	23,0%	22,6%	12,0%	22,0%

Voorzieningen

De potentiescan is gegenereerd voor Sint Maarten (woonkern) Schagen. Hieronder staan de voorzieningen met de bijbehorende afstand tot de locatie.

Voorzieningen:

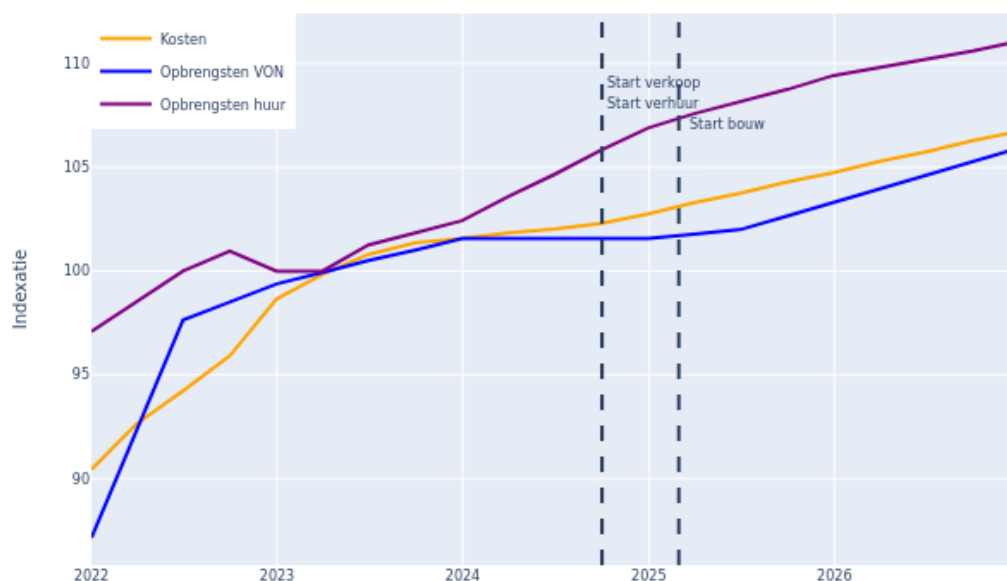
- Dichtstbijzijnde basisschool: 0.36 km
- Dichtstbijzijnde supermarkt: 3.25 km
- Afstand tot horeca: 0.3 km
- Afstand tot belangrijk overstapstation: 18.3 km
- Geluidsoverlast van snelweg: Nee
- Afstand tot kust: 5.73 km
- Afstand tot vaarwegen: 3.1 km
- Afstand tot N-weg of snelweg: 3.13 km
- Afstand tot Natura 2000 gebied: 4.62 km
- Afstand tot centrum Alkmaar: 14.35 km
- Afstand tot centrum Apeldoorn: 102.14 km
- Afstand tot centrum Eindhoven: 154.84 km
- Afstand tot centrum Den Haag: 81.4 km
- Afstand tot centrum Rotterdam: 95.49 km
- Afstand tot centrum Utrecht: 77.77 km

Gehanteerd economisch scenario

De VON- en huurprijzen van het project worden met behulp van economische scenario's geïndexeerd naar de waarden die de prijzen zouden hebben op het moment dat de woningen worden verkocht of verhuurd. De momenten van start bouw en start verkoop zijn:

- Moment start bouw: 2025-03-01
- Moment start verkoop: 2024-10-01

De scenario's die zijn gekozen zijn ING positief scenario juli 2022, Combinatie CPB MEV raming 2023 met WWS effect en Bouwkostenkompas januari 2023. De scenario's zijn hieronder weergegeven.



Toelichting

In dit scenario is er een grotere kans op verder verhitting van de woningmarkt. Lage(re) marktrentes, positieve gestemdheid van woningkopers, beperkte toename van de werkloosheid, hoge economische groei en de afname van de (economische) onzekerheid kunnen een verder verhitting van de woningmarkt bevorderen.

Voor deze informatie houden wij regelmatig meerdere bronnen in de gaten zoals financiële instellingen, onderzoeksbureaus, overheidsinstanties en nieuws uit de vastgoedsector. Hieronder vallen bijvoorbeeld ING, Rabobank, ABN AMRO, het CBS, het CPB, de DNB en het Bouwkostenkompas.

Gehanteerde huurparameters

In deze potentiescan heeft DWE gekozen om de volgende huurparameters te gebruiken:

- Vrije sector huur: Niet geselecteerd
- Middenhuur: Niet geselecteerd
- Sociale huur: Ja, met een BAR van 4.5%

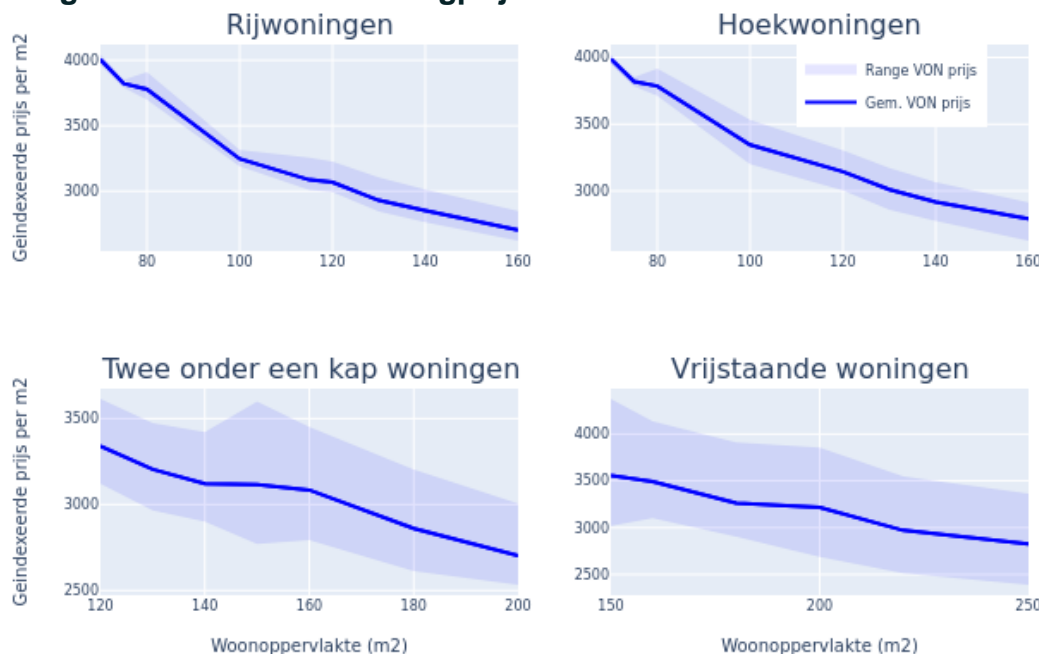
Deze waarden zijn regionale marktgemiddelden die in 2022Q3 zijn gehanteerd en vanuit diverse marktrapportages zijn bepaald.

Voorspelde woningprijzen

Bij de voorspelling van de woningprijzen wordt er gebruik gemaakt van een uitgebreide dataset van woningen die zorgvuldig zijn verzameld.

Daarnaast is er onderzoek gedaan naar welke variabelen significante invloed hebben op de de beleggingswaarden en VON-prijzen, ook wel de verklarende variabelen genoemd. Er wordt gebruik gemaakt van machine learning modellen om de woningprijzen te schatten.

Grondgebonden bouw – Woningprijzen



Hierboven zijn de prijzen van de grondgebonden woningen weergegeven. Hierbij kijkt Houzr naar rij-, hoek-, twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen. De 'range VON-prijs' geeft de bandbreedte van de m²-prijs weer bij een klein of groot kaveloppervlak.

Rijwoning

- De gemiddelde VON prijs van de rijwoningen ligt tussen de €2.576 en €3.969 per vierkante meter.

Hoekwoning

- De gemiddelde VON prijs van de hoekwoningen ligt tussen de €2.581 en €3.948 per vierkante meter.

Twee-onder-een kap woningen

- De gemiddelde VON prijs van de twee-onder-een-kap woningen ligt tussen de €2.488 en €3.550 per vierkante meter.

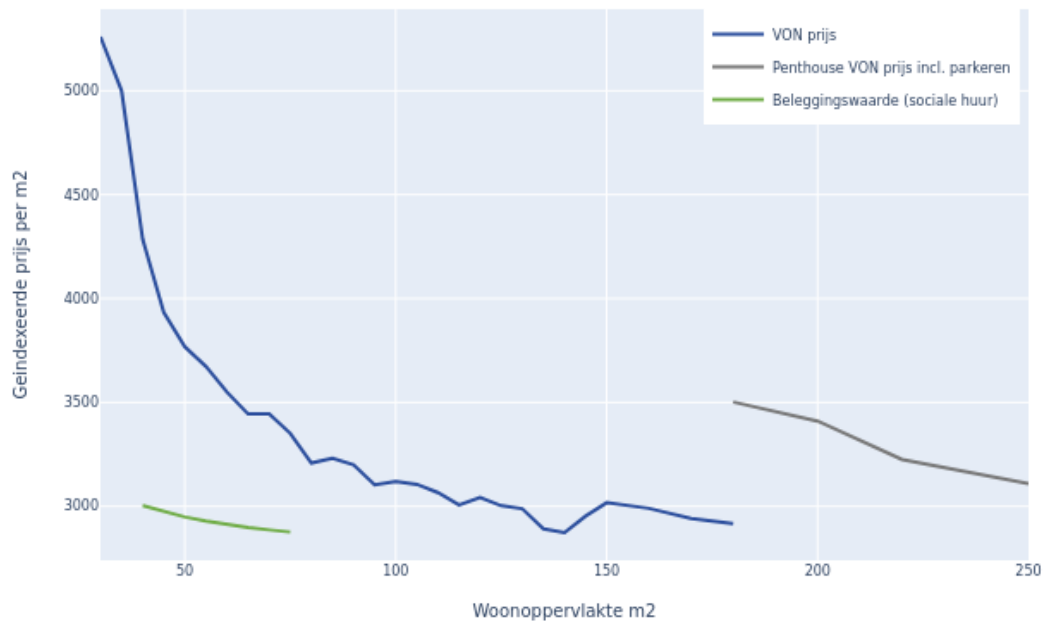
Vrijstaande woningen

- De gemiddelde VON prijs van de vrijstaande woningen ligt tussen de €2.348 en €4.296 per vierkante meter.

**Alle bovenstaande waarden zijn per vierkante meter en inclusief btw.*

Gestapelde bouw – Prijsniveau's

Geïndexeerde prijsniveau's voor appartementen met verschillende GO's



Hierboven zijn de VON prijzen en de beleggingswaarden van de gestapelde woningen weergegeven. Rechtsboven in de legenda ziet u welke kleur welke prijs voorstelt.

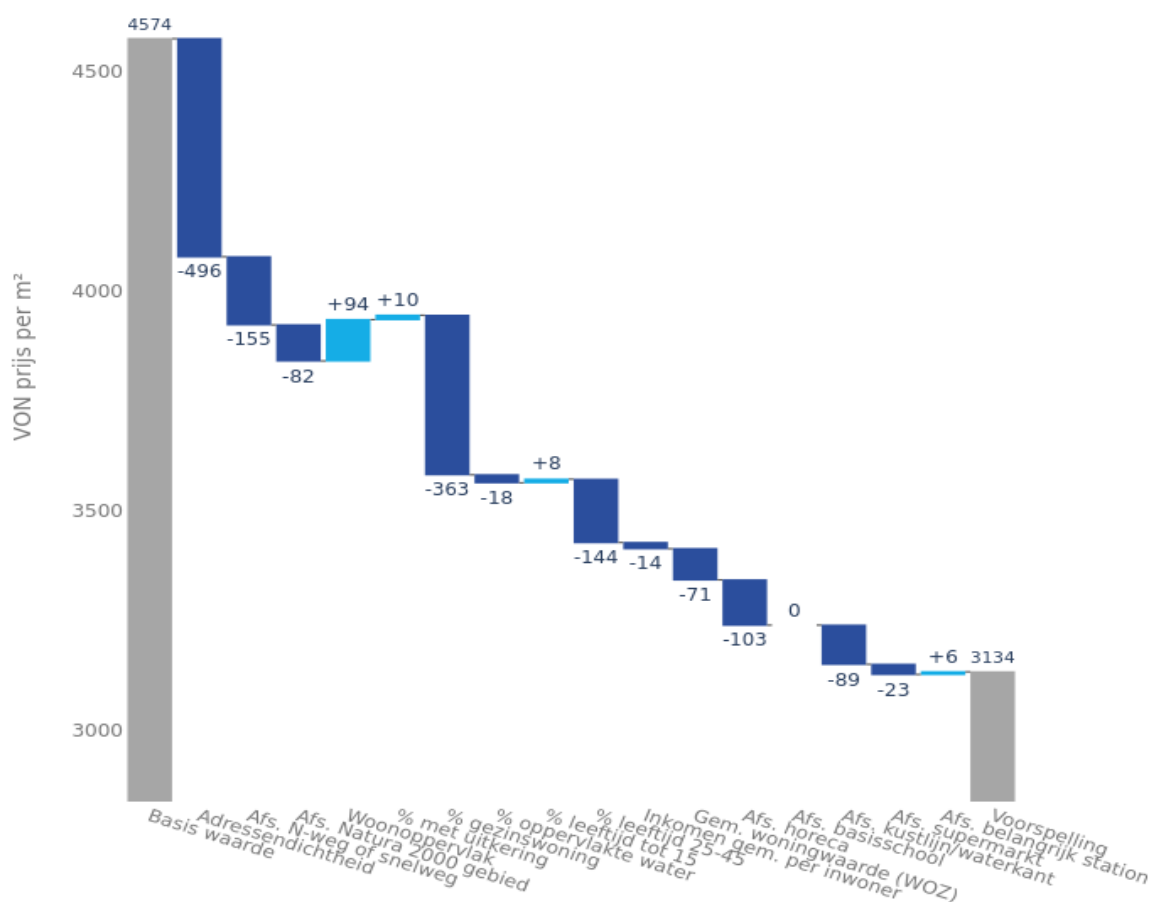
Onderbouwing woningprijzen

De onderbouwing van de schattingen van de woningprijzen kunt u hier vinden.

DWE maakt gebruik van watervalgrafieken waarin de verklarende variabelen worden onderbouwd. Hieronder ziet u een voorbeeld van een watervalgrafiek. Links in het blauw vindt u de startwaarde van de woning volgens het model. Deze is gebaseerd op de locatie van uw project. Vervolgens is er in het groen (positief) of rood (negatief) het effect van de verklarende variabelen weergegeven. Bij het optellen en aftrekken van deze effecten komt de woningprijs van de desbetreffende woning uiteindelijk neer op de het getal bij de rechter blauwe balk.

Op deze pagina staat een voorbeeld van de prijsontwikkeling van de woningprijs van een appartement met een woonoppervlakte van 65 m².

Opbouw van de huidige VON prijs



Verhuisbewegingen

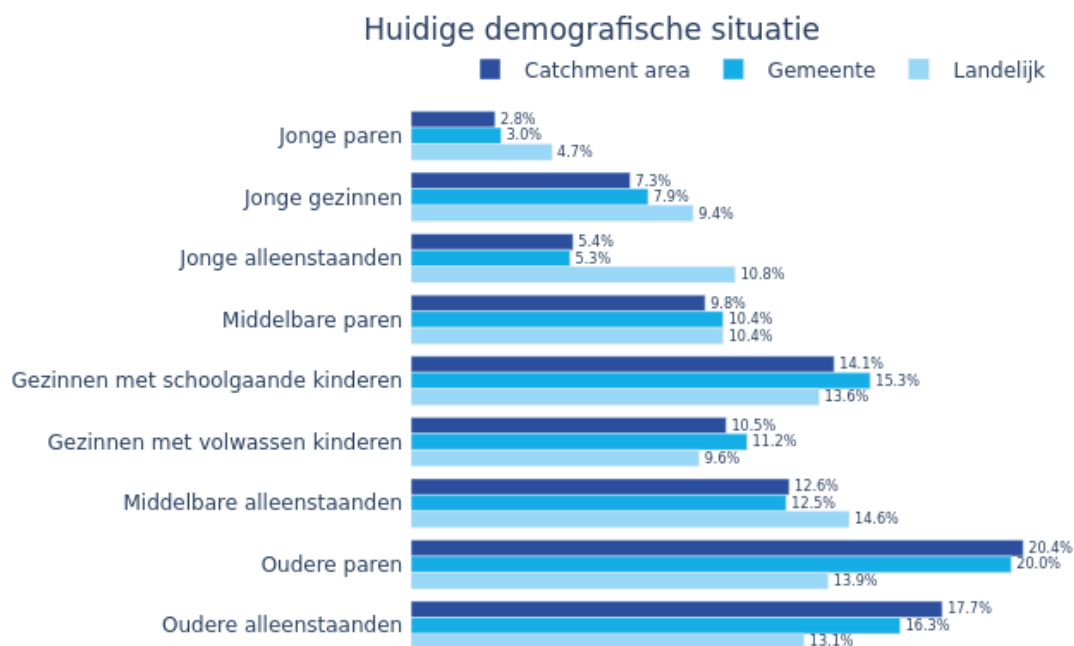
De verhuisbewegingen geven weer hoeveel inwoners van een gemeente bereid zijn om vanuit een andere gemeente naar de gemeente Schagen te verhuizen. De drie gemeenten waaruit de meeste inwoners naar de gemeente Schagen vertrekken zijn:

- Hollands Kroon
- Alkmaar
- Den Helder

Door de verhuisbewegingen in kaart te brengen, is het gemakkelijk om te zien waar potentiële kopers wonen om zo op de juiste plekken marketing te voeren voor het nieuwbouwproject.

De verhuisbewegingengrafiek geeft alleen plekken weer waar het relatieve vertrek of de relatieve vestiging hoog is. Dat wil niet zeggen dat er geen rekening is gehouden met gemeenten waar de verhuisbewegingen wat lager zijn.

Demografie



Hierboven in de grafiek worden de demografische gegevens weergegeven. Hierbij wordt er onderscheid gemaakt tussen de demografie van het catchment area, de gemeente en heel Nederland. Bovenaan in de legenda ziet u welke kleur welk gebied voorstelt.

Marktvraag naar nieuwbouwwoningen

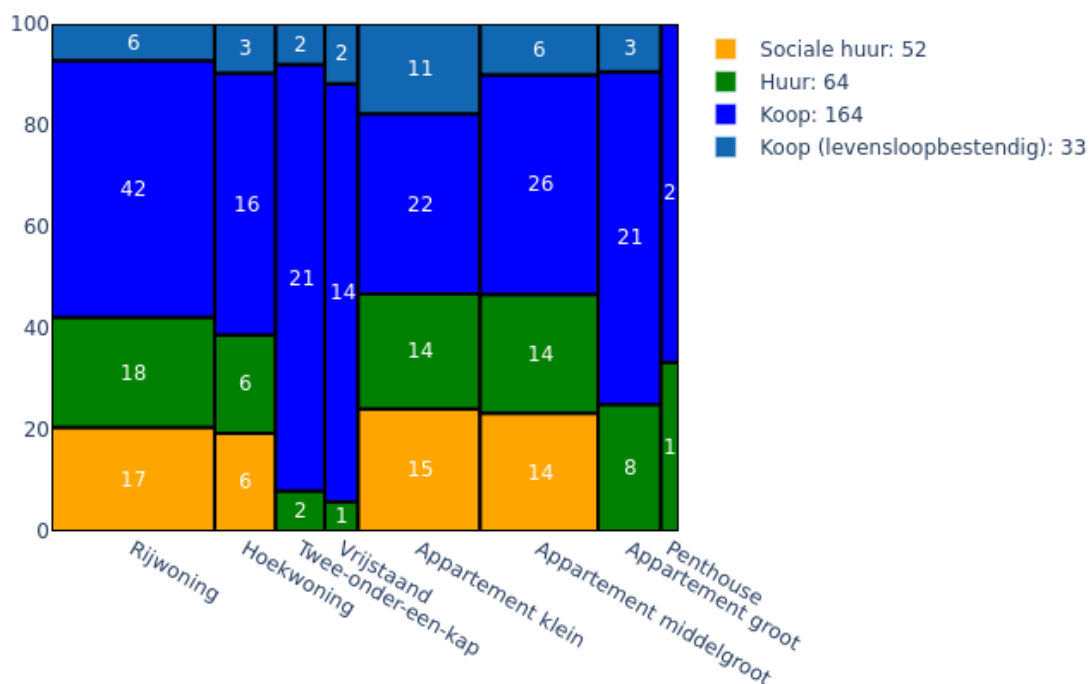
Grondgebonden & gestapeld

Catchment range: 5km

Marktaandeel: 80%

Bouwfases: 3

Totale marktvraag naar nieuwbouw woningen vanuit catchment area binnen 12 maanden



Hierboven is de marktvraag van de woningen weergegeven. De woningvraag is de totale vraag naar nieuwbouwwoningen vanuit alle wijken die in de catchment area zitten. Per woning wordt de vraag onderscheiden tussen koop-, huur-, sociale huur- en levensloopbestendige koopwoningen. Rechtsboven in de legenda ziet u welke kleur welke woningvraag voorstelt. Meer informatie over de methoden kunt u vinden in de Appendix Marktvraag.

Rijwoning

- Koopwoningen: 42
- Huurwoningen: 18
- Sociale huurwoningen: 17
- Levensloopbestendige koopwoningen: 6
- Totaal: 83

Hoekwoning

- Koopwoningen: 16
- Huurwoningen: 6
- Sociale huurwoningen: 6
- Levensloopbestendige koopwoningen: 3
- Totaal: 31

Twee-onder-een-kap woning

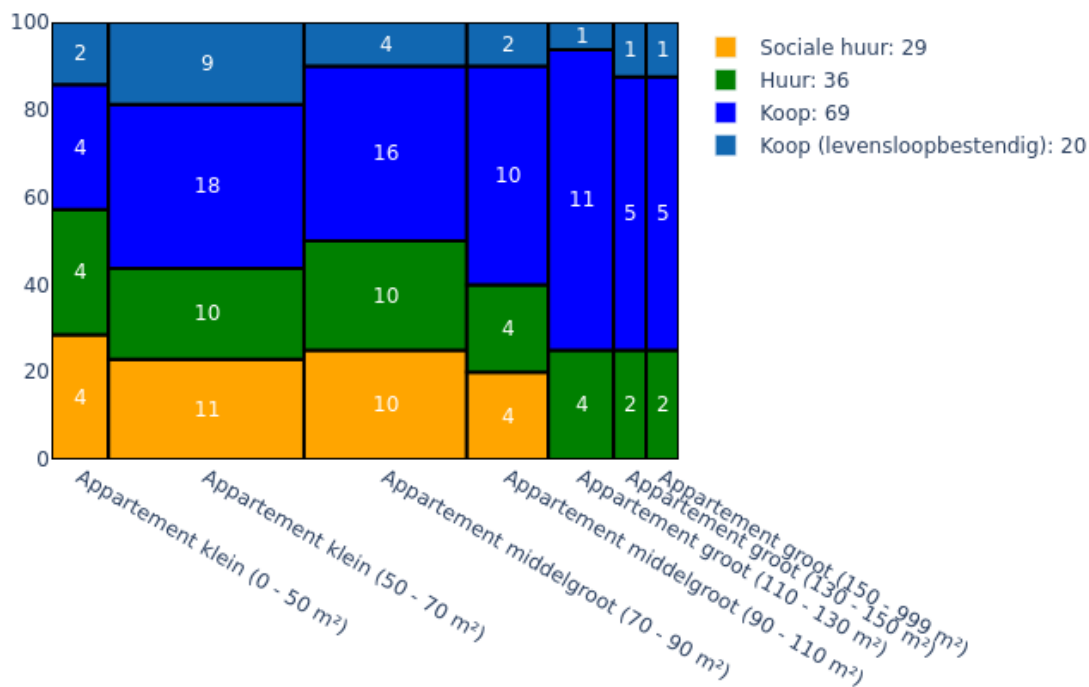
- Koopwoningen: 21
- Huurwoningen: 2
- Sociale huurwoningen: 0
- Levensloopbestendige koopwoningen: 2
- Totaal: 25

Vrijstaande woning

- Koopwoningen: 14
- Huurwoningen: 1
- Sociale huurwoningen: 0
- Levensloopbestendige koopwoningen: 2
- Totaal: 17

Appartementen

Vraag naar nieuwbouw appartementen vanuit catchment area binnen 12 maanden



Naast de totale woningvraag wordt de woningvraag nog verder uitgeplitst onder de gestapelde woningen. De vraag wordt per grootte van de appartementen weergegeven.

Appartement klein (70- vierkante meter)

- Koopwoningen: 22
- Huurwoningen: 14
- Sociale huurwoningen: 15
- Levensloopbestendige koopwoningen: 11
- Totaal: 62

Appartement middelgroot (70-110 vierkante meter)

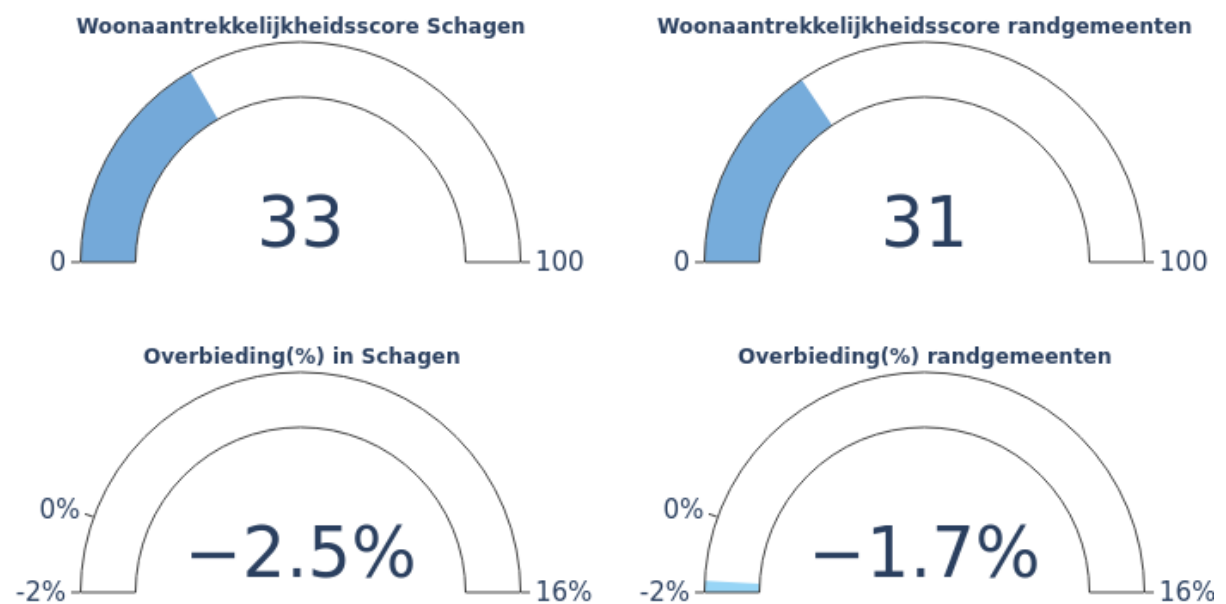
- Koopwoningen: 26
- Huurwoningen: 14
- Sociale huurwoningen: 14
- Levensloopbestendige koopwoningen: 6
- Totaal: 60

Appartement groot (110+ vierkante meter)

- Koopwoningen: 21
- Huurwoningen: 8
- Sociale huurwoningen: 0
- Levensloopbestendige koopwoningen: 3
- Totaal: 32

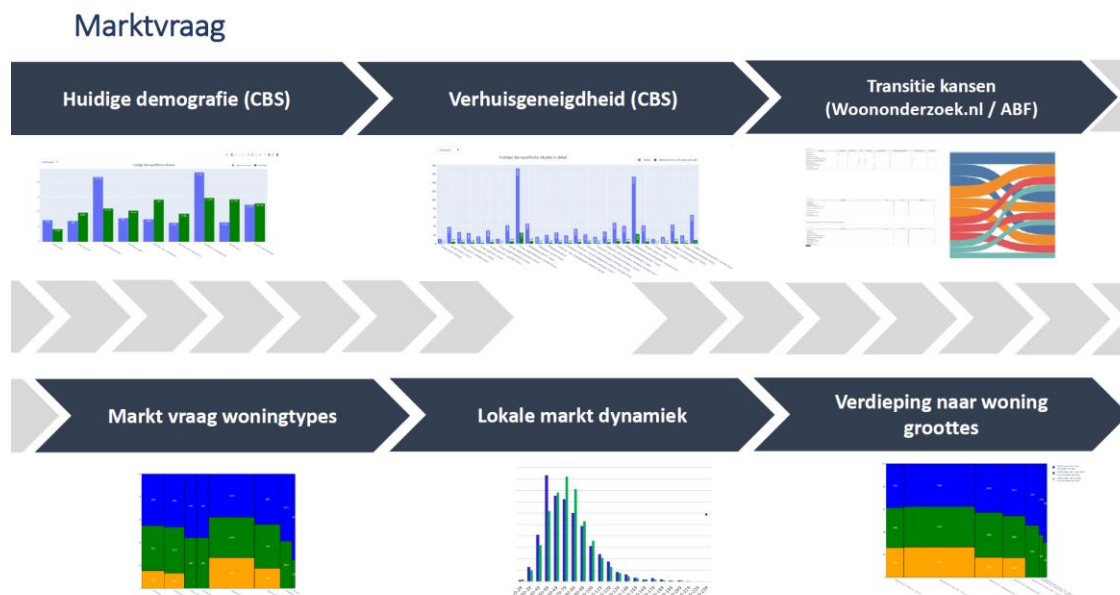
Woon aantrekkelijkheid

De woon aantrekkelijkheid is een score die voortkomt uit een ranglijst van gemeentes die elk jaar wordt gemaakt door bureau Louter. De ranglijst wordt ook door Elsevier weekblad gepubliceerd onder de naam 'Beste gemeenten'. Bij een woon aantrekkelijkheidscore van 100 is de gemeente verkozen tot de meest aantrekkelijke gemeente van Nederland, bij een score van 0 is het verkozen tot de minst aantrekkelijke gemeente. Daarnaast zijn rechts de gemiddelde overbiedingspercentages van de afgelopen vier kwartalen weergegeven.



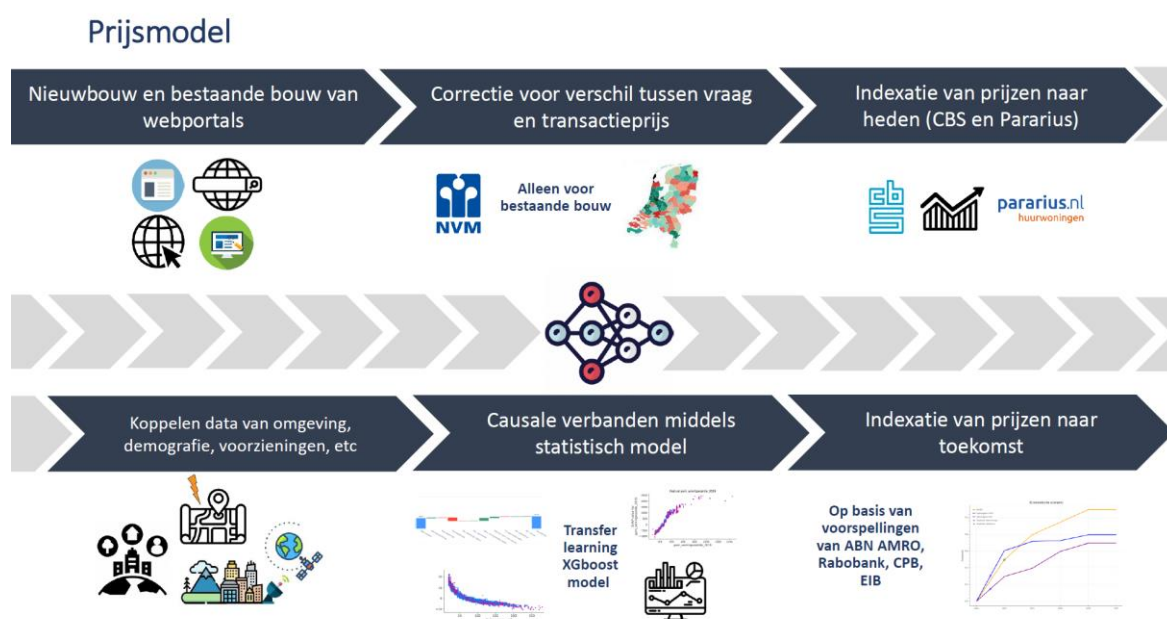
Appendix Marktvraag

In de afbeelding hieronder is te zien met welke bronnen en welke rekenstappen de marktvraaggrafieken tot stand zijn gekomen.



Appendix Prijsmodel

Hieronder wordt getoond welke stappen het VON model doorloopt. Op deze manier komen de VON prijzen tot stand.



Appendix Data fundament

De data die in deze potentiescan zijn meegenomen zijn onder andere:

- Woningkenmerken
- Webscraping van alle bekende woningaanbodportalen
- Energielabels
- Bevolking / Demografie huidig (huishoudens, inkomens, werkgelegenheid)
- Bevolking / Demografie ontwikkeling tot 2050
- Stedelijkheid
- Nieuwbouwprojecten in de buurt
- Voorzieningen (scholen, retail, horeca)
- Omgeving en uitstraling (nabijheid zee, oppervlakte water, groen, parken)
- Doelgroepen / huishoudsegmenten
- Macro-economisch (CPB, Rabobank, DNB, ABN, EIB)
- Bereikbaarheid (OV, stations, snelwegen)
- Geluidsoverlast (vliegvelden, trein, snelweg)
- Stiko parameters
- Criminaliteitscijfers
- Erfpacht canon waardering vanuit gemeente portalen





**Nieuwbouw
Makelaars**

DWE Nieuwbouw Makelaars

A.J. Ernststraat 595 D7
1082 LD Amsterdam
www.dwe-nieuwbouw.nl

+31 88 808 90 00
info@dwe-nieuwbouw.nl