



Woningmarktonderzoek

Waterwonen rivierengebied en

Stadshavens Rotterdam

Uitgevoerd in opdracht van CITG TU Delft

R.W.Goetgeluk

maart 2010 | r2010-0021RG | 10120-WON

ABF RESEARCH

VERWERSDIJK 8 | 2611 NH DELFT | T [015] 27 99 300





Inhoudsopgave



Samenvatting	7
1 Inleiding	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 AOR, de Verstedelijkingsstrategie en de marktpotentie voor wonen	12
1.3 Leeswijzer	12
2 Plan van aanpak	13
2.1 Inleiding	13
2.2 Waterwonen	13
2.3 De toekomstige woningbehoefte	17
2.4 Prijsontwikkeling en afzetsnelheid	19
3 Bouwlocaties rivierengebied	21
3.1 Inleiding	21
3.2 Aanpak	21
3.3 Selectie gebieden	22
4 De woningbehoefte, nieuwbouw en prijzen	25
4.1 Inleiding	25
4.2 Typering gemeente Rotterdam	25
4.3 De toekomst	33
4.4 Afzet en prijs in de nieuwbouw	45
5 Conclusies en vooruitblik	49
5.1 Conclusie	49
5.2 Blik vooruit	49
 Literatuurlijst	 51
 Bijlage 1 Primos en Socrates	 55
Primos	55
Socrates	56
 Bijlage 2 NWM overzicht	 59



Samenvatting

Aanleiding en vragen

Rotterdam, Dordrecht en grote delen van het rivierengebied staan de komende tien jaar voor grote ruimtelijke en industriële investeringen. Deze investeringen zijn gericht op verdere industriële ontwikkeling, vergroting van de havencapaciteit, verbeteren van bereikbaarheid, verstedelijking van onder meer het oude havengebied en verdere stedelijke ontwikkeling langs de as van de rivier.

In een breder verband heeft het bestuurlijk Platform Zuidvleugel – het gebied bestaat uit regio's Leiden, Den Haag, Rotterdam en Dordrecht- in 2008 de Verstedelijkingsstrategie uitgebracht¹. De strategie is gericht op de strategie dat 'werken wonen volgt.' Het richt zich o.a. op het in overeenstemming brengen van vraag en aanbod van woonmilieus in de Zuidvleugel, het ontwikkelen van groenblauwe woonmilieus in de Zuidvleugel en het realiseren van de bouwopgave in binnenstedelijke gebieden. Centrumstedelijke woonmilieus en groenstedelijke woonmilieus moeten groeien.

Een van de problemen bij het ontwikkelen van deze woon- en werkmilieus is dat de gebieden langs de as van de rivier kwetsbaar zijn voor klimaatverandering en zeespiegelstijging. Het voorstel AOR dat de Commissie Veerman heeft opgenomen in zijn advies, heeft als mogelijk voordeel dat het kansen biedt voor waterfrontontwikkeling zonder dat op de buitendijkse locaties 'adaptief' gebouwd *hoeft* te worden.

Het AOR-projectteam heeft ABF-Research gevraagd een verkenning te maken van de marktpotenties voor wonen langs de as van de rivieren:

1. Welke rivierlocaties zijn in potentie commercieel interessant voor waterfrontontwikkeling?
2. In welke de richting kan Rotterdam zich het beste in de buitendijkse gebieden kan ontwikkelen?

Globale aanpak

Met behulp van de bevolkings-, huishoudens- en woningbehoefte modellen Primos en Socartes wordt inzicht verkregen in de marktpotenties van gemeenten binnen de woningmarktgebieden. Het woningmarktgebied is het gebied waarin de meeste mensen verhuizen om woonredenen. Binnen het woningmarktgebied vindt concurrentie tussen gemeenten plaats. Extra vraag naar woonruimte door vestigers die van buiten het woningmarktgebied komen, heeft in de regel meer te maken met de ontwikkeling van de werkgelegenheid².

¹ Zuidvleugelbureau (2010), Verstedelijkingsprogramma Zuidvleugel 2010-2020: verdichten en verruimen in de zuidelijke Randstad. Den Haag.

² Graaff, T. de, F. van Oort & S. Boschman (2008), Woon-werkdynamiek in Nederlandse gemeenten, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

De basis voor de toekomstige woningbehoefte wordt sterk bepaald door sociale en demografische processen als geboorte, sterfte en de huishoudensvorming (samenwonen, scheiden). De nationale bevolkings- en huishoudensprognose van het CBS worden door Primos 2009³ vertaald naar het gemeenteniveau. De uitvoer van Primos is de ontwikkeling van de bevolking en huishoudens naar leeftijd, type, inkomensniveau en het bouwvolume dat bij de voorspelde aantallen huishoudens hoort. Primos levert de kwantitatieve vraag naar woningen. Welke woningen, welke woonmilieus en welke huishoudens daarbij horen is Primos onbekend. De kwalitatieve vraag wordt door Socrates geschat.

Interessante gemeenten, en tentatief daarbinnen wijken (4ppc niveau), zijn gemeenten die een toekomstig vraagoverschot en een beperkte leegstand – deze kunnen nl. naast elkaar bestaan - kennen. Het is daarbij de vraag of er onder die gemeenten en roodblauwe en groenblauwe woonmilieus opduiken. Op het ruimtelijke schaalniveau van de grotere gemeenten, zoals Rotterdam, kan ook inzicht worden verkregen in bouw- en sloopprogramma's. Dat is op het wijkniveau niet goed mogelijk vanwege statistische beperkingen. Wel kan worden aangegeven welke wijken het beter en welke wijken het slechter zullen doen binnen de gemeente.

AOR-scenario's

De macro-economische context wordt bepaald door één van de drie ABF-scenario's welke vorig jaar ontwikkeld zijn om inzicht op de effecten van de crises te krijgen. Momenteel blijkt de variant Basis het meest waarschijnlijk. Uit de tabel blijkt dit scenario afwijkt van wat lange tijd de Trend was. In Basis is een beperkte economische groei die geheel wordt bepaald door de groei van de binnenlandse uitgaven louter en alleen door de bevolkingsgroei.

Macro-economische en woningmarkt verwachtingen in mutaties per jaar voor Nederland voor het Basisscenario (Bron: ABF Research).

Indicatoren Nul Scenario met regionale vrije vestiging			
BNP	1%		
Inkomen per huishouden (reëel)	0%		
Hypotheekrente	5%		
Woonvoorkeuren (t.o.v. trend)	Koop-10%		
<i>Bouwproductie per jaar (t.o.v. Herstelscenario)</i>	<i>Trend-20%</i>	<i>Trend-20%</i>	<i>Trend-30%</i>
Periode	<i>Nieuwbouw</i>	<i>Sloop</i>	<i>Omzetting huur naar koop</i>
2008-2015	62.685	16.857	19.468
2015-2020	63.581	19.643	15.855
2020-2025	67.458	24.572	15.037
2025-2030	58.751	26.320	14.772

Voor AOR is een extra dimensie aan Basis gevoegd: de 2^e Maasvlakte. Dit kan betekenen dat de regio Groot-Rijnmond extra vestiging van buiten de regio krijgt waardoor de druk op de woningmarkt stijgt. ABF forceert hiermee wel een significante trendbreuk voor Groot-Rijnmond. Deze regio en vooral de gemeente Rotterdam, kent al vele jaren een vertrekoverschot van vooral 25-44 jarigen. We noemen deze aangepaste versie Basis+. De twee economische scenario's zijn dus: Basis en Basis+.

Ongeacht de economische veronderstellingen hebben woonconsumenten en beleidsmakers zeggenschap over hoe de vraag en het aanbod op elkaar worden afgestemd. ABF gebruikt twee extremen. De regionale variant stelt dat woonconsumenten kiezen voor de beste prijs-kwaliteitverhouding voor woning en woonmilieu zonder enige binding met de huidige woongemeente. Het beleid gaat bij deze variant uit van vrije vestiging in de regio. Een gevolg van deze veronderstellingen is dat sommige gemeenten winnaars en andere verliezers kunnen zijn. Dit uit zich in verschillen in leegstand en tekorten aan woningen. Het spiegelbeeld van de regionale benadering is de

³ Zie <http://www.vrom.nl/pagina.html?id=42376&o=42116>

gemeentelijke. Nu wordt verondersteld dat woonconsumenten wel degelijk een plaatsgebondenheid kennen, terwijl het beleid streeft naar een gezonde druk op alle gemeentelijke submarkten.

De typering van de scenario's

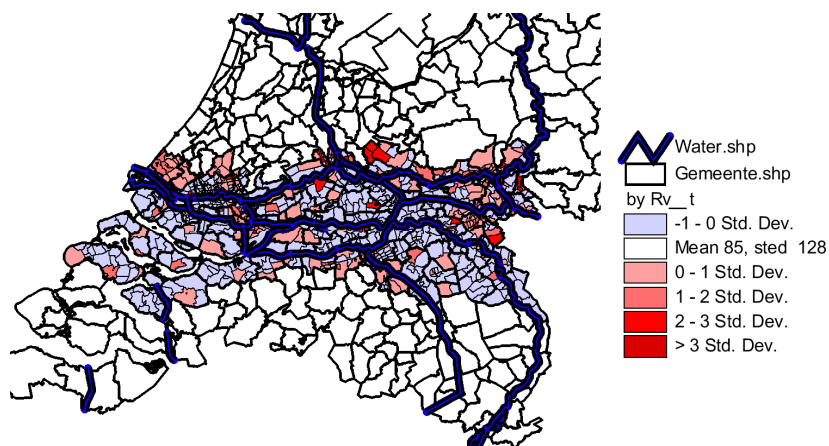
<p>Gemeentelijke allocatie (Bouwwolumes per gemeente) Basis (geen 2^e Maasvlakte: <i>BNP 1%, Inkomen 0%, vestiging is trend</i>)</p>	<p>Regionale allocatie (Vrije vestiging in regio, consument centraal) Basis (geen 2^e Maasvlakte: <i>BNP 1%, Inkomen 0%, vestiging is trend</i>)</p>
<p>Gemeentelijke allocatie (Bouwwolumes per gemeente) Basis + (2^e Maasvlakte: <i>BNP 1%, Inkomen 0%, meer vestiging</i>)</p>	<p>Regionale allocatie (Vrije vestiging in regio, consument centraal) Basis + (2^e Maasvlakte: <i>BNP 1%, Inkomen 0%, meer vestiging</i>)</p>

Vraag 1 Potentiële waterwoonlocaties

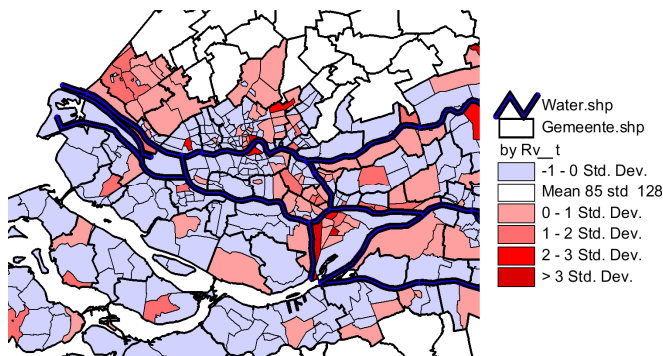
Scenario Basis+/regionaal wordt gebruikt om de 'harde 4ppc' te selecteren. Wat wordt hiermee bedoeld? Uit een vergelijking van de recente afstemming van vraag en aanbod en de vier uitkomsten van Socrates (Basis/regionaal, Basis+/regionaal, Basis/gemeentelijk, Basis+/gemeentelijk) blijkt dat de regionale afstemming niet realistisch is. Plaatsgebondenheid en de beleidsmatige druk op de ketel is reëel. Vergelijken we de vier scenario's dan is het 'doomsenario' Basis/regionaal en het optimistische scenario Basis+/gemeentelijk. Het meest waarschijnlijke scenario is Basis/gemeentelijk en het gewenste is Basis+/gemeentelijk.

Om onszelf niet rijk te rekenen met 'kansrijke' 4ppc wijken kiezen we voor Basis+/regionaal. We weten dan zeker dat de 'kansrijke' 4ppc wijken 'hard' zijn. Er komen drie soorten 4ppc naar voren als attractief: centrumstedelijke gebieden in Rotterdam en Dordrecht, groenstedelijke gebieden in vooral de gemeente Rotterdam en dorpslandelijke gebieden zoals langs de Lek. Dit sluit dus goed aan bij de plannen van de Zuidvleugel.

Rivierlocaties met de absolute restvraag (Bron: Socrates)



Rivierlocaties Rotterdam en Dordrecht met de absolute restvraag (Bron: Socrates)



Vraag 2: Kansen voor Rotterdamse hotspots

Gegeven de aard van de potentiële waterwoonconsument en zijn voorkeuren is het groenstedelijke woonmilieu de grote concurrent voor waterwonen in de oude havens. Capelle a/d IJssel, Krimpen a/d IJssel en Dordrecht zijn de grote concurrenten voor de Rotterdamse Stadshavens. Rotterdam kan in de havens geen grondgebonden woningen leveren, tenzij de gemeente een ander woonbeleid gaat voeren. Er is ook een beperkte vraag voor de meergezinskoopwoning blijkt uit cijfers van Socrates en de NWM. Het prijsniveau ligt tussen de €150.000 en €200.000. Dit segment is relevant voor de koopstarters in de leeftijdsgroep 25-44 jaar.

Overzicht van verwachte absolute bouw- en sloopopgave naar eigendomsverhouding, prijs en type voor Rotterdam (Bron: Socrates)

Periode	Scenario	Economisch Allocatie	Huur			Koop			Nieuw		
			Goedkoop	Middel	Duur	Goedkoop	Middel	Duur	Totaal	Sloop	Netto
2010-2015	Basis+	Gemeentelijk	928	4.462	3.214	1.024	2.632	1.560	13.820	-9.845	3.975
2015-2020	Basis+	Gemeentelijk	1.398	5.736	4.276	1.461	3.199	2.031	18.101	-12.806	5.295

Periode	Scenario	Economisch Allocatie	Type		Koop		Nieuw		
			Eengezins	Meergezins	Eengezins	Meergezins	Totaal	Sloop	Netto
2010-2015	Basis+	Gemeentelijk	1.739	6.865	4.818	398	13.820	-9.845	3.975
2015-2020	Basis+	Gemeentelijk	2.606	8.804	6.082	609	18.101	-12806	5295

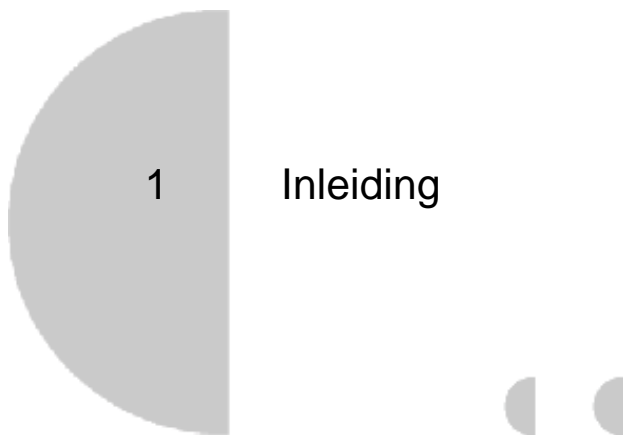
Overzicht van verwachte relatieve bouw- en sloopopgave naar eigendomsverhouding, prijs en type voor Rotterdam (Bron: Socrates)

Periode	Scenario	Economisch Allocatie	Huur			Koop			Nieuw
			Goedkoop	Middel	Duur	Goedkoop	Middel	Duur	Totaal
2010-2015	Basis+	Gemeentelijk	7%	32%	23%	7%	19%	11%	100%
	Basis+	Gemeentelijk	8%	32%	24%	8%	18%	11%	100%

Periode	Scenario	Economisch Allocatie	Type		Koop		Nieuw
			Eengezins	Meergezins	Eengezins	Meergezins	Totaal
2010-2015	Basis+	Gemeentelijk	13%	50%	35%	3%	100%
2015-2020	Basis+	Gemeentelijk	14%	49%	34%	3%	100%

De grote uitdaging blijft echter om het vertrekoverschot van de 30-44 jarigen om te buigen. Uit de analyses en recente onderzoeken blijkt dat het aanbieden van een mooie woning niet leidt tot meer druk op de woningmarkt. De binnenlandse vestiging trekt niet aan omdat in Groot-Rijnmond de strategie 'werken volgt wonen' niet werkt. Er is een brede aanpak nodig van 4 W's: werken, werken, werken en wonen⁴.

⁴ Jan Brouwer & Pieter Kurpershoek (2010), Investeringsstrategie wonen en werken Zuidvleugel. Delft: ABF Research in opdracht van het Bureau Zuidvleugel



1.1 Aanleiding

Kennis voor Klimaat is een onderzoeksprogramma waarin kennis en diensten worden ontwikkeld, die nodig zijn om de investeringen in ruimte en infrastructuur te beoordelen op klimaatbestendigheid en zo nodig aan te passen. Het programma is onder andere gericht op negen gebieden, de zogenaamde 'hotspots'. Eén van de 'hotspots' is Rotterdam. De doelstelling van de hotspot Rotterdam is het gebied klimaatbestendig en tegelijkertijd optimaal aantrekkelijk te maken voor werken en wonen.

De gebieden langs de as van de rivier zijn echter kwetsbaar voor klimaatverandering en zeespiegelstijging vanwege verandering van kansen op en effecten van overstroming vanuit zee en rivier en de invloed daarvan op havenontwikkeling en stedelijke ontwikkeling; veranderingen in het regime van rivierafvoer en rivierwaterstanden en de invloed daarvan op de transportverbinding met het achterland en veranderingen in klimaatgerelateerde condities, randvoorwaarden en processen van belang voor werken, wonen en recreëren in de stedelijke gebieden.

Het is daarom van groot belang dat klimaatverandering goed wordt verwerkt in deze ruimtelijke plannen, zodanig dat de nieuwe investeringen voor haven en wonen klimaatbestendig en daarmee kosteneffectief zijn.

Een inrichtingsalternatief is het verhogen en versterken van de dijken in het gebied. Vooral in verstedelijkte gebieden is het versterken van dijken maatschappelijk onwenselijk en brengt hoge kosten met zich mee. Het plan Afsluitbaar Open Rijnmond (AOR), ontwikkeld door een consortium bestaande uit de TU Delft, is een alternatief dat de Commissie Veerman ook heeft gepresenteerd⁵.

Het voorstel AOR heeft als mogelijk voordeel dat het kansen biedt voor waterfrontontwikkeling zonder dat op alle locaties 'adaptief' hoeft te worden gebouwd. Ook kan de nieuwe afvoerverbinding de ecologische hoofdstructuur versterken en plaatselijk nieuwe hoogwaardige multifunctionele land-waterovergangen opleveren. Stedelijke investeringen langs de as van de rivier en transformatie van de oude industriële en havengerelateerde gebieden bieden in potentie goede kansen. De plannen van AOR moeten daarom ook bestuurlijk aansluiting hebben.

⁵ <http://www.deltacommissie.com/>

1.2 AOR, de Verstedelijkingsstrategie en de marktpotentie voor wonen

Het bestuurlijk Platform Zuidvleugel – het gebied bestaat uit regio's Leiden, Den Haag, Rotterdam en Dordrecht- in 2008 de Verstedelijkingsstrategie 2010-2020 uitgebracht⁶. De strategie is gericht op de strategie dat 'werken wonen volgt.' De totale toevoeging aan de voorraad zou 180.000 woningen moeten bedragen. Het platform geeft aan dat dit aantal conform de Primos 2009 nog actueel is.

De strategie richt zich o.a. op het in overeenstemming brengen van vraag en aanbod van woonmilieus in de Zuidvleugel, het ontwikkelen van groenblauwe woonmilieus in de Zuidvleugel, gebiedsgerichte ontwikkeling die de unieke kernkwaliteit van een gebied versterkt (iconen voor metropolitaans leven) en het realiseren van de bouwopgave in binnenstedelijke gebieden. Centrumstedelijke woonmilieus en groenstedelijke woonmilieus moeten groeien. Terecht merkt het Platform op dat de uitdaging is om de huidige buiten-centrum milieus te transformeren naar groenstedelijke milieus⁷. Relevant voor AOR zijn de thema's: speciaal wonen aan de kust Scheveningen Haven, wonen langs de grote rivier Stadshavens en waterrijk wonen in het landschap Waterrijk wonen.

In dit kader brengt de Stadsregio Rotterdam samen met elk van de regiogemeenten de lokale bouwopgaven in kaart. Het gaat daarbij om de uitwerking van woonmilieus en de ontwikkeling van de woningvoorraad. Rond de zomer worden de convenanten met de regiogemeenten getekend. Inhoudelijk zou de voorraadontwikkeling voor 2020 goed moeten aansluiten op de vraag. De geplande bruto bouwproductie bedraagt dan 65.000 woningen, terwijl de sloop op 30.000 wordt geraamd. Het leeuwendeel van de bouwopgave moet binnenstedelijk plaatsvinden omdat de uitbreiding op de VINEX-uitleglocaties zijn einde kent. Binnenstedelijk bouwen betekent in de regel een bouwprogramma met meergezinswoningen in hoge dichtheden tegen hoge ontwikkelingskosten. Bouwend Nederland, de NVB en de NEPROM waarschuwen nu al met klem dat er te veel appartementen worden gepland in plaats van grondgebonden woningen⁸.

De plannen van AOR zouden dus prima kunnen aansluiten op de Verstedelijkingsstrategie van de Zuidvleugel. Op grond van bovenstaande heeft AOR twee vragen aan ABF Research gesteld:

1. Welke rivierlocaties zijn in potentie commercieel interessant voor waterfront ontwikkeling?
2. In welke de richting kan Rotterdam zich het beste in de buitendijkse gebieden kan ontwikkelen?

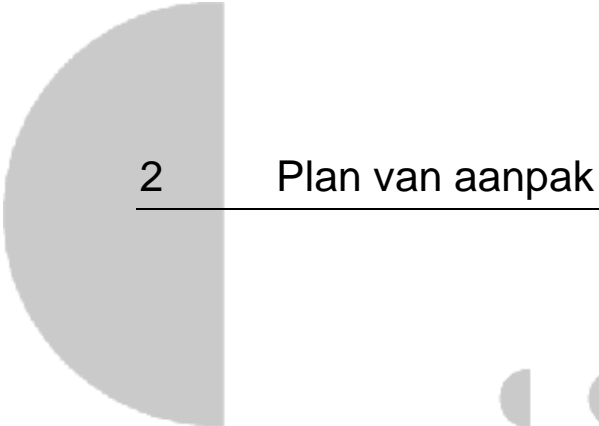
1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op typering van waterwonen en het plan van aanpak om antwoord te geven op beide vragen. Hoofdstuk 3 geeft antwoord op vraag 1. De hoofdstukken 4 gaat in op vraag 2. We sluiten af met een concluderend hoofdstuk.

⁶ http://www.zuidvleugel.nl/Verstedelijkingsstrategie/Strategie_in_het_kort.

⁷ Zuidvleugelbureau (2010), Verstedelijkingsprogramma Zuidvleugel 2010-2020; verdichten en verruimen in de zuidelijke Randstad. Den Haag.

⁸ Factsheet 'Slotbijeekkomst 2009', 11-02-2010, www.stadsregio.info, Factsheet 'Op naar en passend woningaanbod', 23-03-2010, www.stadsregio.info.



2 Plan van aanpak

2.1 Inleiding

Het voorstel AOR heeft als mogelijk voordeel dat op alle locaties niet adaptief hoeft worden gebouwd. Daarnaast kunnen op buitendijksland ook zeer innovatieve vormen van waterstedenbouw, zoals drijvend wonen, worden toegepast. Of wonen bij of op het water kansen heeft hangt af van twee belangrijke factoren. De eerste is of mensen wonen bij of op water waarderen ten opzichte van andere vormen zoals groene woonmilieus. De tweede is of er nu en in de nabije toekomst voldoende woningbehoefte aan dergelijke woningen en woonmilieus is.

2.2 Waterwonen

2.2.1 Definitie

In deze studie wordt waterwonen in enge zin opgevat als elke vorm van wonen waarbij één zijde van de woning rechtstreeks aansluit op water of kan aansluiten (Singelenberg 2008, Goetgeluk 2008). In een ruimere definitie geldt: elke woningen met water in de buurt! Beide definities zijn van belang omdat verschillende studies naar de waterwoonbehoefte en de toevoegde (economische) waarde van water niet altijd helder onderscheid maken tussen mate van nabijheid van water.

Het soort water speelt een rol in de waterwoonbehoefte en de toevoegde waarde. Ten eerste gaat het om het soort water: zee, rivieren/kanalen, meren/plassen, grachten en sloten. De Zuidvleugel maakt dus terecht onderscheid naar type water⁹. Ten tweede gaat het om de ontsluiting van het water; veel water kent geen ontsluiting met vaarwegen. Ten derde gaat het om chemische waterkwaliteit: drinkwater, zwemwater of sierwater. Elk van deze soort heeft een gebruiks- en belevingswaarde en dat uit zich in de waarde en prijs.

De locatie – beter is het woonmilieu - speelt ook een rol in de waardering. In Nederland kennen we stedelijk (IJburg/Amsterdam, Terwijde/Utrecht), Villawijken (Booneiland/Almere), Landelijk (arken en boten/vecht) en recreatief buitendijks (Maasbommel) (De Boer 2010). Uit marktonderzoek is bekend dat 'landelijk wonen' een concept is dat ook 'groenstedelijk' gelokaliseerd kan zijn¹⁰.

⁹ speciaal wonen aan de kust Scheveningen Haven, wonen langs de grote rivier Stadshavens en waterrijk wonen in het landschap Waterrijk wonen.

¹⁰ Hein, S, Van Dam, F. & Goetgeluk, R. (2002), The Pseudo-Countryside as a Compromise between Spatial Planning Goals and Consumers' Preferences. From Built Environment. Volume 28, Number 4, 2002. Pages 311 – 318.

De bouwwijze op en nabij het water is ook onderwerp van discussie. Met bouwwijze wordt bedoeld: op een dijk, op een terp, op palen, permanent drijvend of tijdelijk drijvend (amfibisch). Alle andere kenmerken ten aanzien van het woningtype of woonmilieu zijn niet wezenlijk anders van andere vormen van woningen.

2.2.2 Typering waterbewoners

In Nederland is een beperkt aantal studies over groepen die interesse hebben naar waterwonen. Het onderzoek van (Singelenberg 2008, Goetgeluk 2008) naar waterwonen op basis van conjunct analyse komt tot de volgende typering:

- echtparen en paren met kinderen;
- dominerende leeftijd tussen de 40-45;
- HBO of hoger (60%);
- gemiddeld besteedbare inkomen rond de €3.500/maand.

Het onderzoek van Brouwer et al. (2007) komt tot een vrijwel identieke typologie:

- gemiddelde huishoudensomvang grote dan gemiddeld in Nederland: 2,8;
- dominerende leeftijd tussen de 40-45;
- HBO of hoger (50-72 %);
- gemiddeld besteedbare inkomen rond €3.200.

Beide onderzoeken geven een vergelijkbaar beeld over hun huidige woonsituatie

- huiseigenaren domineren;
- de eengezinswoning domineert;
- de gemiddelde waarde ligt op €315.000;
- huis met een tuin is bijna altijd aanwezig;
- woning met meer dan 3 kamers;
- men woont nu al vaak bij het water (Brouwer et al. 2007) of men is watersporter (Singelenberg 2008, Goetgeluk 2008).

Bovenstaande toont een nadruk op het topsegment voor wonen. Toch kan het ook anders mist een degelijk gebiedsgerichte aanpak bestaat. Het programma van City of Sun in Heerhugowaard toont dit duidelijk aan (Naus 2009). Hier worden starterswoningen voor €150.000 aangeboden.

2.2.3 De waarde van waterwonen voor de woonconsument

Over de betalingsbereidheid en de toegevoegde waarde van water op de vastgoedprijs bestaat veel buitenlands en relatief weinig Nederlands onderzoek. De verklaring is dat in het buitenland de waterveiligheid een belangrijk thema is wat onderzoek oplevert voor verzekeraars. Niet voor niets dat Amerikaanse en Engelse literatuur overvloedig aanwezig zijn.

Er worden grofweg twee methoden gebruikt. De eerste methode schat de meerwaarde van water door de prijzen van woningen op een plek, zoals een 4ppc, te regresseren met de kenmerken van de omgeving op 4ppc (hedonisch prijsmodel). Het gaat om kenmerken als het woningtype, de voorzieningen en dergelijke waarbij sprake is van afstandsverval functie. De data komen van bijvoorbeeld het kadaster, bodemstatistiek en andere bronnen. Hedonische modellen doen aan ruimtelijke patroonherkenning. Zo kan worden uitgerekend wat de waardedaling van een woning is bij een toename van 100 meter grotere afstand tussen de woning en water. Een probleem is dat in deze modellen prijs en waarde identiek zijn, terwijl er niet monetaire waarden zijn die van invloed zijn op het keuzegedrag van mensen. Hedonische modellen dat de keuze een valide expressie van de wens wat

in werkelijkheid niet voor alle woonconsumenten het geval is. In de andere methode – het woningkeuze experiment of conjunct meten - wordt van mensen duidelijk welke waarde en prijs ze toekennen aan verschillende kenmerken van het (water)wonen. De waarde kan worden uitgedrukt in een rapportpunt en de prijs letterlijk in euro's. Het voordeel van het laatste model is dat nieuwe producten kunnen worden getoetst; hedonische prijsmodellen kunnen dit nooit doen.

Een van de eerste Nederlandse hedonische studies is van Luttk (2000, zie Kauko et al. 2009) die op een waarde van 28% komt. Brouwer et al. (2007) merken zeer terecht op dat de studie van Luttk niet duidelijk is wat met de waterkwaliteit wordt bedoeld. In de hedonische studie van het Ruimtelijk Planbureau komt de waarde van water op slechts 1,5% (Visser & van Dam 2007). Witteveen+Bos (zie Brouwer et al. 2007) komen op 5%. Kauko et al. (2009) komen op basis van internationale literatuur uit op maximaal 7,5%, maar ook op -7,9% bij de kans op overstromingen! Daarbij maken zij ook onderscheid tussen soorten water en het effect van de nabijheid van water. Zij waarschuwen dat het klakkeloos toepassen van de uitkomsten in Nederland tot fouten leidt. Op basis van eigen Nederlands onderzoek komen zij op een percentage tussen de 5 en 10%.

Studies die de tweede methode gebruiken zijn die van Singelenberg (2008), Goetgeluk (2008) en Brouwer et al. (2007). Zij komen ook op 5% uit. De auteurs gebruiken een conjuncte meting waarbij a priori wordt verondersteld dat een aantal kenmerken van vooral de woonomgeving geheel voldoen aan de woonwensen van de respondent. Brouwer et al (2007) merken terecht op dat de 5% daarmee een bovengrens is omdat niet extreem is opgelet hoe andere 'kenmerken' van de omgeving meetellen in de prijs. Uit de studies van Goetgeluk (1997) en Heins e.a. (2002) blijkt dat water echter geen harde voorkeur is. Groen is een harde voorkeur en water is voor het leeuwendeel van de woonconsumenten een extra.

Deze studies tonen dat de opvatting dat waterwonen veel waarde oplevert niet klopt. Er staan veel dure woningen bij water, maar dit komt omdat deze plekken tal van andere kenmerken hebben die zeer hoog gewaardeerd worden. Worden modellen gebruikt die al deze andere effecten uitschakelen dan zien we dat het zogenaamde 'deelnut' van water beperkt is. De totale locationele component kan dus vele procenten zijn, maar die van toegevoegde waarde van water zal tussen 1,5 en maximaal 10% liggen, waarbij 5% het meest aannemelijke is. Het ontwikkelen van concurrerende waterwoon locaties vraagt dus om meer dan blauw.

2.2.4 De kosten van waterwonen

In Nederland wordt vaak gerekend met de residuele grondwaardebepaling. Eerst wordt de vrij-op-naam (V.O.N.) prijs bepaald. Vermenigvuldigen we deze prijs met de woningbehoefte dan krijgen we de opbrengst. Van de baten trekken we de lasten af. De lasten zijn: BTW, stichtingskosten (bouwkosten), woonrijp maken (wegen, parkeren e.d.), bouwrijp maken (grondwerk e.d.), plankosten, verwervingskosten en de rentekosten. Het restant is de grondwaarde. Als deze residuele grondwaarde positief is kan deze mindere renderende locaties elders in een plangebied dekken (onrendabele top) of bovenplanse voorzieningen (scholen) financieren. Ook wordt de grondwinst vaak gebruikt om de gemeentelijke reserves aan te vullen. De residuele benadering gokt op waardevermeerdering van het vastgoed. Bij prijsdaling of vraaguitval worden de cijfers rood en ontstaan tekorten zoals bij projecten als de Blauwe Stad (Groningen) of het Wieringermeer.

De Boer (2010) toont in zijn rekenvoorbeeld de vergelijking tussen de opbrengsten en kosten voor een land- en een drijvende waterwoning op buitendijksland (figuur 2.1). Hij gaat uit van 33 woningen per hectare en een bruto-oppervlakte van 300 m². Hij verwerpt de meerprijs van 28% van Luttk en neemt

de bovengrens van Kauko et al. (2009): 10%. Dit is een te positieve kijk op de zaken, maar al meer bij de werkelijkheid dan menige andere berekening.

De gewenste landwoning kost €350.000 wat in lijn ligt met de achtergelaten woning van €315.000 uit de studies van Brouwer et al. (2007), Goetgeluk (2008) en Singelenberg (2008). Met de meerwaarde van 10% wordt de vraagprijs €385.000. De kosten zijn beduidend hoger voor een drijvende waterwoning dan voor de landwoning. Dit wordt verklaard door het dure drijflichaam. De Boer rekent met een betonnen bak à €250/m² (beton of piepschuim zijn vergelijkbaar in prijs) en een heipaal van €60/m. De houtskeletbouw is niet veel goedkoper dan steenbouw. Als de bouw- en woonrijp goedkoper wordt gemaakt dan stijgt de grondprijs naar €158/m².

Figuur 2.1 Rekenvoorbeeld exploitatie (bron: De Boer 2010).

Residuele grondwaarde berekening 			
Voor 1 woning op 300 m ² bruto grond (33 woningen/ha)			
	Referentiewoning		Waterwoning
VON-prijs	€ 350.000	+10%	€ 385.000
BTW	€ 55.882 -		€ 61.471 -
Netto opbrengsten	€ 294.118		€ 323.529
Stichtingskosten	€ 180.000	+ 20%	€ 216.000
B&W-rijp maken	€ 30.000	Sluis, kade, steiger	€ 100.000
Plankosten	€ 5.000		€ 10.000 -
Grondwaarde	€ 79.118		- €2.471
	of € 264/m ²		of - €8/m ²

Geen kosten meegenomen voor aanvaar- of plasbrandbescherming

2.2.5 Conclusie

In Nederland vormen de potentiële waterbewoners een topsegment woonconsumenten. In de veel projecten blijkt dit ook. Het hoeft echter niet zoals City of the Sun in Heerhugowaard toont. Dit vraagt wel een omvangrijke en flexibele planning en vereveningconstructies om onrendabele investeringen te 'subsidiëren' met rendabele delen van een bouwprogramma¹¹.

De toegevoegde waarde van waterwonen ligt rond de 5%. Waterwoningen liggen vaak op locaties die ook hoog scoren op andere kenmerken waardoor de totale waarde hoger is dan 5%. We spreken dan van ontwerpen waar water staat voor ruimte, rust en uitzicht. De Nederlandse waardering voor groen ruimte, rust en uitzicht is echter hoger dan de blauwe variant omdat de groene variant voor de meeste mensen meer gebruikswaarde heeft. Uitzonderingen vormen watersporters.

De kosten van waterwonen in zijn meest innovatieve vorm – drijven – is vaak een dure zaak. Bouwen in uiterwaarden met goedkopere steigers en dergelijke levert een acceptabele residuele grondwaarde. Deze grondwaarde is altijd hoger dan de agrarische waarde van rond de €5 à 10 m² waardoor de belastingopbrengsten voor gemeenten, waterschappen en provincie groeien.

¹¹ In de (sociale) woningbouw spreekt met wel van een onrendabel top. De exploitatie (huren) leveren onvoldoende op om de kosten te dekken. Door de verkoop van woningen of 'overwinsten' op andere delen van een project kan de onrendabele top worden afgedekt.

2.3 De toekomstige woningbehoefte

2.3.1 De woningbehoefte volgens Primos en Socrates

De basis voor de toekomstige woningbehoefte wordt grotendeels bepaald door sociale en demografische processen als geboorte, sterfte en de huishoudensvorming (samenwonen, scheiden). De nationale bevolkings- en huishoudensprognose van het CBS worden met behulp van Primos 2009¹² vertaald naar het gemeenteniveau. De uitvoer van Primos is: de ontwikkeling van de bevolking en huishoudens naar leeftijd, type, inkomensniveau en het bouwvolume dat bij de voorspelde aantallen huishoudens hoort. Primos levert de kwantitatieve vraag naar woningen. Welke woningen, welke woonmilieus en welke huishoudens daarbij horen is Primos onbekend. De kwalitatieve vraag wordt door Socrates geschat.

Socrates start met het inlezen van de Primos-uitvoer. Socrates laat vervolgens alle Primos huishoudens zoeken in het woningmarktgebied. Het woningmarktgebied is het gebied waar de meeste mensen verhuizen zonder verlies in de bereikbaarheid van werk, familie en vrienden¹³. Het woningmarktgebied wordt door ABF geschat op basis van de waargenomen migratiestromen tussen gemeenten. Na de simulatie van vraag en aanbod op de markt reproduceert Socrates op regionaal niveau het aantal huishoudens en de woningbehoefte van Primos. Daarnaast wordt de kwalitatieve woningbehoefte, de kwalitatieve mutatie van de voorraad, de nieuwbouw, sloop en omzettingen en de restvraag en het restaanbod naar woningtypen geleverd op gemeentelijk niveau. Tevens is ook bekend per periode welke huishoudens in welke woningen wonen.

Socrates is een model dat 'harde' registratiegegevens (CBS), de Primos-prognose en 'zachte' steekproefgegevens (WoON) combineert. Uitkomsten op basis van steekproefgegevens hebben altijd een betrouwbaarheidsmarge. Die marge wordt groter als de steekproefomvang afneemt¹⁴. Hoe kleiner een gemeente is hoe geringer de kans is dat WoON respondenten worden benaderd. Voor kleine gemeenten wordt daarom gebruik gemaakt van de ruimere omgeving van de gemeente om voldoende respondenten te hebben. Via weegprocedures worden de randen van de steekproefschatting – het aantal inwoners, huishoudens, type woningen – naadloos afgestemd op de harde randen - het aantal inwoners, huishoudens, type woningen - van de registratiegegevens. In Socrates zijn de harde randen bekend via het CBS, maar wordt de woonruimteverdeling en de woonwensen – de relatie tussen huishoudens- en woningtypen – via het WoON geschat. Deze geschatte regionale verdeling wordt lokaal gemaakt op de harde randen. Deze methode 'iteratief proportioneel fitten' is een zeer gangbare methode. Aangetoond kan worden dat bij een goede regionale selectie de uiteindelijke woonruimteverdeling binnen de gemeente zeer lijkt op de werkelijke¹⁵. Deze combinatie van 'harde' en 'zachte' cijfers maakt de uitkomsten zowel hard als zacht.

Socrates levert ook op 4ppc – in de toekomst op buurniveau - uitkomsten. Dit komt omdat elke 4ppc staat voor een woonmilieu. In Socrates hebben woonconsumenten ook een voorkeur voor

¹² Zie <http://www.vrom.nl/pagina.html?id=42376&o=42116>

¹³ Ham, M. van (2002), Job access, workplace mobility, and occupational achievement. Utrecht: faculteit Geowetenschappen. Dissertate.

¹⁴ Als alle respondenten identiek zijn is de steekproef extreem klein: 1. De steekproefomvang wordt gegeven een bepaalde gewenste fout (kans dat de uitkomst fout is, vaak 5% ofwel een significantie van 95%) en een gewenste nauwkeurigheid (afwijking van de uitkomst) bepaald door de spreiding van de onderzochte variabele in de populatie. Daar we die spreiding meestal niet kennen, gaan we uit van de meest ongunstige situatie: de maximale spreiding. Zo is de maximale spreiding bij de variabele 'Kopen?': 50%. Deze 50% komt overeen met kop of munt bij een eerlijke €€. Aangetoond kan worden dat bij een steekproefomvang van 384 en een significantie van 95% de nauwkeurigheid 5% is. De puntschatting 50% betekent eigenlijk dat elke uitkomst tussen 45% en 55% even waarschijnlijk is.

¹⁵ De selectie van gemeenten rond Amsterdam als basis om deze te persen in regio Rotterdam zou tot een zeer slechte uitkomst leiden. Immers, de woonruimteverdeling rond Amsterdam wijkt erg af van de Rotterdamse regio.

woonmilieus. Dit betekent dat de toegekende vraag en het aanbod verdeeld wordt binnen de gemeente. Met prudentie kan gebruik worden gemaakt van de uitkomsten op 4ppc als indicator welke woonmilieus het beter doen dan anderen.

Op basis van Socrates zijn interessante markten te typeren: een grote huishoudensgroei, een vlotte doorstroming, veel nieuwbouw omdat sloop en omzettingen mogelijk zijn en de combinatie van een grote restvraag en een beperkt restaanbod.

De kern is dat Socrates de concurrentiepositie van een gemeente ten opzichte van de andere gemeenten in de regio voor verschillende scenario's levert. En de prognose is voorwaardelijk; er wordt verondersteld dat beleidsmakers, ontwikkelaars, bouwers, verhuurders en huishoudens gedurende de hele prognoseperiode niet hun keuze aanpassen aan de situatie. Mensen zijn reflexief en passen hun gedrag aan waardoor de toekomst anders zal lopen.

2.3.2 AOR-scenario's

De macro-economische context wordt bepaald door één van de drie ABF-scenario's welke vorig jaar ontwikkeld is om zicht op de effecten van de crises te krijgen. Momenteel blijkt variant Basis het meest waarschijnlijk. Uit de tabel blijkt dit scenario afwijkt van wat lange tijd gebruikelijk was (Trend). In Basis is een beperkte economische groei die geheel wordt bepaald door de groei van de binnenlandse uitgaven als gevolg van de bevolkingsgroei. Er is op huishoudensniveau dus geen inkomensgroei. Naast het inkomenseffect wordt er minder koop gevraagd, minder gebouwd (-20%) en dergelijke.

Tabel 2.1: Macro-economische en woningmarkt verwachtingen in mutaties per jaar voor Nederland voor het Basisscenario (Bron: ABF Research).

Indicatoren Nul Scenario met regionale vrije vestiging			
BNP	1%		
Inkom en per huishouden (reëel)	0%		
Hypotheekrente	5%		
Woonvoorkeuren (t.o.v. trend)	Koop-10%		
<i>Bouwproductie per jaar (t.o.v. Herstelscenario)</i>	<i>Trend-20%</i>	<i>Trend-20%</i>	<i>Trend-30%</i>
Periode	<i>Nieuwbouw</i>	<i>Sloop</i>	<i>Omzetting huur naar koop</i>
2008-2015	62.685	16.857	19.468
2015-2020	63.581	19.643	15.855
2020-2025	67.458	24.572	15.037
2025-2030	58.751	26.320	14.772

Voor AOR is een extra dimensie aan Basis gevoegd: de 2^e Maasvlakte. Dit kan betekenen dat de regio Groot-Rijnmond extra vestiging van buiten de regio krijgt waardoor de druk op de woningmarkt stijgt. ABF forceert hiermee wel een significante trendbreuk voor Groot-Rijnmond. Deze regio en vooral de gemeente Rotterdam, kent al vele jaren een vertrekoverschot van vooral 25-44 jarigen. We noemen deze aangepaste versie Basis+. De twee economische scenario's zijn dus: Basis en Basis+.

Ongeacht de economische veronderstellingen hebben woonconsumenten en beleidsmakers zeggenschap over hoe de vraag en het aanbod op elkaar worden afgestemd. ABF gebruikt twee extremen. De regionale variant stelt dat woonconsumenten kiezen voor de beste prijs-kwaliteitverhouding voor woning en woonmilieu zonder enige binding met de huidige woongemeente. Het beleid gaat bij deze variant uit van vrije vestiging in de regio. Een gevolg van deze veronderstellingen is dat sommige gemeenten winnaars en andere verliezers kunnen zijn. Dit uit zich in verschillen in leegstand en tekorten aan woningen. Het spiegelbeeld van de regionale benadering is de gemeentelijke. Nu wordt verondersteld dat woonconsumenten wel degelijk een plaatsgebondenheid kennen, terwijl het beleid streeft naar een gezonde druk op alle gemeentelijke submarkten.

Figuur 2.2 De typering van de scenario's

<p>Gemeentelijke allocatie (Bouvvolumes per gemeente) Basis (geen 2^e Maasvlakte: <i>BNP 1%, Inkomsten 0%, vestiging is trend</i>)</p>	<p>Regionale allocatie (Vrije vestiging in regio, consument centraal) Basis (geen 2^e Maasvlakte: <i>BNP 1%, Inkomsten 0%, vestiging is trend</i>)</p>
<p>Gemeentelijke allocatie (Bouvvolumes per gemeente) Basis + (2^e Maasvlakte: <i>BNP 1%, Inkomsten 0%, meer vestiging</i>)</p>	<p>Regionale allocatie (Vrije vestiging in regio, consument centraal) Basis + (2^e Maasvlakte: <i>BNP 1%, Inkomsten 0%, meer vestiging</i>)</p>

2.4 Prijsontwikkeling en afzetsnelheid

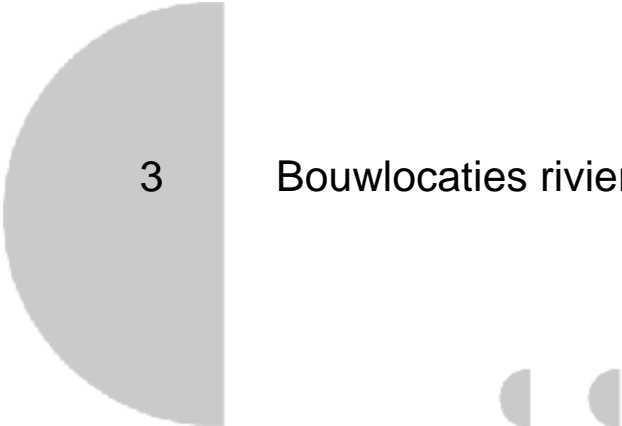
2.4.1 Transactiecijfers van de NVM

Het gaat hier om gegevens het schaalniveau van de NVM-regio Rotterdam. We gebruiken de transactiecijfers per kwartaal op basis van een de voortschrijdende halfjaarcijfers. Afwijkend van de vaak gebruikte gemiddelde prijs, past de NVM de mediane prijs toe. Dit is de prijs waarbij precies de helft van verkochte woningen duurder is. Als de mediane en de gemiddelde prijs bij elkaar liggen dan is sprake van een prijsverdeling die niet wordt bepaald door dure of goedkope uitschieters. De NVM geeft ook verkoopdagen wat een mate voor de afzetsnelheid is. In de bijlage 2 is het laatste kwartaalbericht opgenomen.

2.4.2 Monitor Nieuwe Woningen

Het kadaster en de NVM geven minder inzicht in de markt voor nieuwbouwwoningen. De Monitor Nieuwe Woningen koppelt verschillende onderzoeken die de ontwikkelingen in de woningbouw volgen, trachten te verklaren om zo ook de ontwikkeling te voorspellen. De gegevens zijn vooral afkomstig van het Garantie Instituut Woningbouw aangesloten organisaties. De Monitor wordt gefinancierd door het Ministerie van VROM, de NEPROM, Aedes en de AVBB. De Monitor meet driemaandelijks de fluctuaties op de nieuwbouw koopwoningenmarkt (aanbod, afzet en oplevering). Voor deze studie is steeds de grondgebonden woningen onderscheiden van de appartementen.

We gebruiken vier indicatoren: de gemiddelde verkooptijd, de verkoopportefeuille die geïndexeerd wordt (2005=100), de verkoop die geïndexeerd wordt (2005=100) en de krapte-indicator. Deze geeft inzicht in de verhouding tussen de omvang van de verkoopportefeuille en het aantal verkopen. Een lage waarde van de krapte-indicator duidt op een krappe markt, waarin het aantal te koop staande woningen relatief laag is in verhouding tot het aantal verkopen. De consument heeft in deze situatie relatief weinig keus uit woningen.



3 Bouwlocaties rivierengebied

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staat de selectie van gebieden met een vraagoverschot en een geringe leegstand in het hele rivierengebied centraal. Deze gebieden kunnen als de 'commerciële' onderlaag worden gebruikt voor onder andere 'overstromingsrisico kaarten', en stedenbouwkundige en landschappelijke attractiviteitskaarten. De uitkomsten per 4ppc zijn indicatieve cijfers zoals in hoofdstuk 2 is gesteld.

3.2 Aanpak

De woningmarktgebieden Groot-Rijnmond en de Drechtsteden zijn in hun geheel opgenomen. Vervolgens zijn voor alle andere Nederlandse woningmarktgebieden de 4ppc's die zich nabij de grote rivieren liggen opgenomen.

Na berekeningen met Socrates wordt duidelijk welke 4ppc gebieden een relatieve hoge druk op de woningmarkt kennen. Vanwege een zekere 'randomness' in de allocatie van Socrates op het woonmilieu (zie hoofdstuk 2 en bijlage) moeten de uitkomsten op 4ppc met voorzichtigheid worden betracht. Er moet met andere woorden goed worden gekeken of de locaties 'logisch' zijn (face validity).

Scenario Basis+/regionaal wordt gebruikt. Als we met deze veronderstellingen 4ppc's vinden met een grote druk dan zullen de 4ppc het in de 'gemeentelijke' allocatie van vraag en aanbod het ook goed doen. Basis+, zo blijkt later, levert niet al te veel extra vraag op.

De druk op de markt is met indicator vastgesteld: de restvraag en het restaanbod. De restvraag betreft de niet gehonoreerde vraag; deze verhuisingeneigden stellen hun verhuizing noodgedwongen uit omdat passend aanbod ontbreekt. Restaanbod betekent (denkbeeldige) leegstand. Is dit mogelijk? Ja onder specifieke condities. In demografische krimpgebieden is het restaanbod in zowel de koop- als de huursector groot. Door sterfte en de overgang naar tehuizen komt koopvoorraad op de markt vrij waarvoor geen vraag is. Dit betekent een financiële aderlating voor eigenaar-bewoners en de erfgenamen. In niet-krimpmarkten is een grote leegstand in de koopsector niet mogelijk; kopers kopen pas een woning als hun huidige woning is verkocht. Een groot restaanbod in Socrates is dus een waarschuwing dat de markt moet worden aangepakt. In de huursector komt leegstand veel vaker voor omdat de huurder geen 'pijn' voelt. De leegstand komt bij de verhuurder terecht. Daar de meeste huren

aan maximale prijzen zitten¹⁶, hebben sociale verhuurders met een 'slechte voorraad' in een 'ontspannen markt' het financieel moeilijk.

De restvraag (RV_i) voor een 4ppc (i) wordt vergeleken met de totale restvraag (RV_r) in het hele woningmarktgebied (r=som i). Dit levert een verhoudingsgetal op (percentage). Op identieke wijze is dit gedaan voor het restaanbod. Daarnaast is gekeken naar de totale vraag (V) en aanbod (A) in de 4ppc ten opzichte van de regio. Ook dit levert een verhoudingsgetal op. Vervolgens worden RV gedeeld door V en RA door A.

$$\frac{(RV_i/RV_r)/(V_i/V_r)}{(RA_i/RA_r)/(A_i/A_r)}$$

Uitgaande van regionaal zoekgedrag betekent dit dat als de restvraag groter is dan de vraag er meer druk is dan verwacht in dit 4ppc. Dit cijfer zegt niets zonder het restaanbod. Als het restaanbod omvangrijk is dan werkt de woningmarkt slecht (leegstand).

Interessante gebieden zijn dus gebieden met een grote absolute restvraag in combinatie met een optimale verhouding van beide indexen waarbij ideaal staat voor een hoge relatieve restvraag en een kleine relatief restaanbod. Als de combinatie van beide indexen ideaal is krijgt een 4ppc een 1 en anders een 0. Door deze '0/1' kaart te vermenigvuldigen met de kaart met de absolute restvraag wordt een gewogen absolute restvraag kaart gemaakt. Op deze wijze wordt ook recht gedaan aan de voorzichtigheid die betracht moet worden met de aantallen per 4ppc.

3.3 Selectie gebieden

De figuren 3.1 en 3.3 tonen de absolute restvraag en de figuren 3.2 en 3.4 de gewogen versie. De aandacht moet gaan naar rode gebieden die een hogere absolute restvraag hebben dan het gemiddelde. De afwijking is uitgedrukt in standaarddeviaties. Uit de figuur blijkt ene gemiddelde van 85 woningen in de restvraag met een afwijking van 128. Het feit dat de standaarddeviatie groter is dan het gemiddelde geeft aan dat met prudentie met de aantallen moet worden omgedaan.

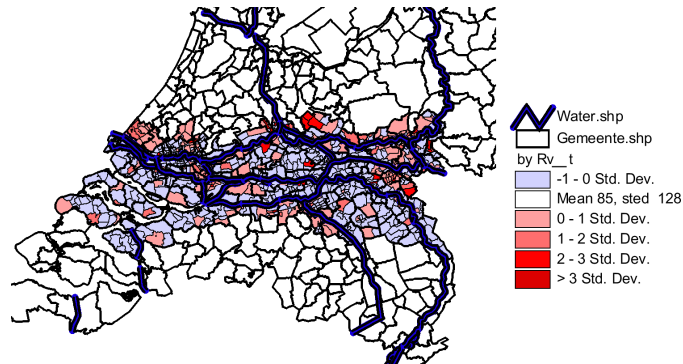
De 'face-validity' is goed: de bestaande en geplande bouwlocaties in Rotterdam en Dordrecht worden ook aangewezen door Socrates. Er komen zeer veel gebieden voor met een zeer beperkte restvraag. Opvallend is dit voor grote delen van Rotterdam in de ongewogen kaart. Met de weging erbij wordt de situatie nog problematischer. En deze 'witte' gebieden zijn 'wereldvreemd.' De gemeenten Dordrecht scoort veel beter.

Er komen drie soorten 4ppc naar voren als attractief: centrumstedelijke gebieden in Rotterdam en Dordrecht, groenstedelijke gebieden in vooral de gemeente Rotterdam en dorpslandelijke gebieden zoals langs de Lek. Dit komt overeen met veel ander onderzoek waarin deze woonmilieus ook hoog scoren.

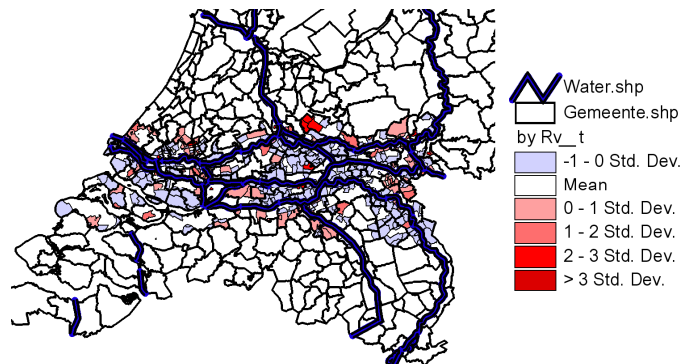
Er is maar wel één grote kanteekening. Als er voldoende middelen en wil is kan de herstructureringsopgave de buiten-centrum woonmilieus omzetten naar groene woonmilieus. Dit betekent dat de huidige witte gebieden een druk zouden kunnen gaan kennen. Dit is wat de Zuidvleugel van plan is. De grote vraag is of er voldoende middelen zijn en of de strategie 'werken volgt wonen' klopt zoals gemeld in hoofdstuk 1.

¹⁶ <http://www.aedesnet.nl/achtergrond,unknown/bbsh/BBSH-introductie.html>

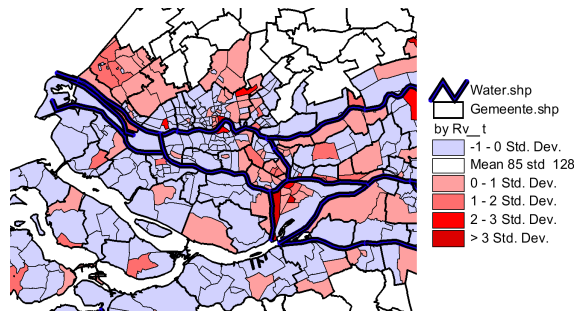
Figuur 3.1 Rivierlocaties met de absolute restvraag (Bron: Socrates)



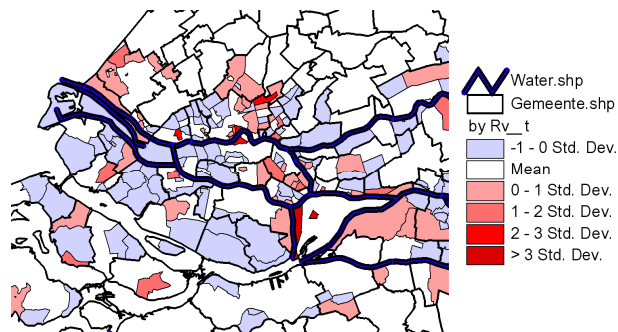
Figuur 3.2 Rivierlocaties met de gewogen absolute restvraag (Bron: Socrates)



Figuur 3.3 Rivierlocaties Rotterdam en Dordrecht met de absolute restvraag (Bron: Socrates)



Figuur 3.4 Rivierlocaties Rotterdam en Dordrecht met de gewogen absolute restvraag (Bron: Socrates)





4 De woningbehoefte, nieuwbouw en prijzen

4.1 Inleiding

We typeren eerst de gemeente Rotterdam en Groot-Rijnmond. Hiervoor gebruiken we voornamelijk CBS-cijfers vanaf 2000 tot 2009. Daarna presenteren we de uitkomsten van Socrates. Vervolgens gaan we in op de prijzen en afzet.

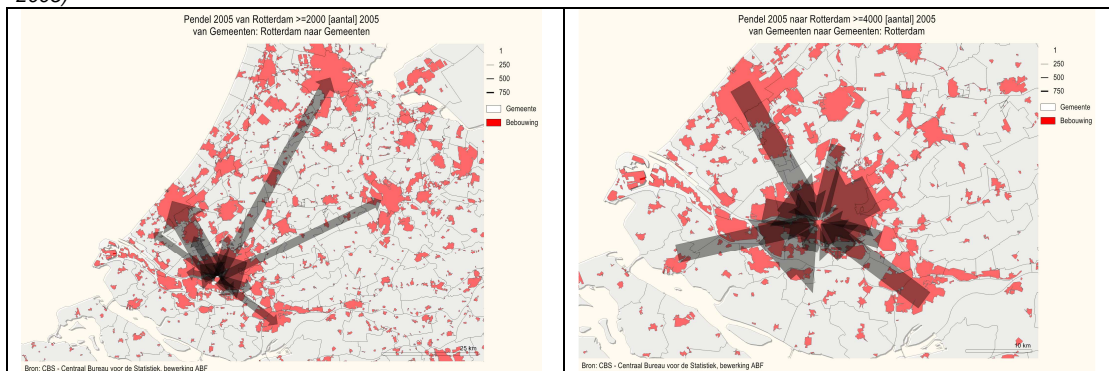
4.2 Typering gemeente Rotterdam

4.2.1 Woningmarktgebied

De Stadsregio Rotterdam maakt deel uit van het woningmarktgebied uit het landelijke Woon onderzoek Nederland 2009 (WoON 2009)¹⁷, de stadsregio Rotterdam (SRR) en het COROP-gebied Groot-Rijnmond (figuur 4.1). Het blijkt dat Groot-Rijnmond vrijwel gelijk is aan het functionele woningmarktgebied 'Rotterdam' dat ABF research periodiek berekent op basis van de migratiestromen (zie hoofdstuk 2, bijlage 1). Dit betekent dat het ruimtelijke schaalniveau van het beleid prima aansluit op het zoekgedrag van woonconsumenten. De verscheidenheid aan soorten woonmilieus binnen het woningmarktgebied is groot (figuur 4.2).

¹⁷ Het Woononderzoek Nederland (WoON) is een onderzoeksmethode om woonwensen en woonomstandigheden in kaart te brengen. Het onderzoek vervangt sinds 2006 het WoningBehoeft Onderzoek (WBO) en de Kwalitatieve Woningregistratie (KWR). Sinds 1964 leverden deze onderzoeken de basisinformatie over wonen. Het WoON geeft inzicht in onder andere de samenstelling van huishoudens, de huisvestingssituatie, de woonwensen, de woning en de woonomgeving. Het WoON heeft een doorlooptijd van drie jaar en is opgedeeld in modules die elk een onderwerp dekken zoals bijvoorbeeld Sociaal-Fysiek, Wonen tussen jong en oud of Energie. Het onderzoek maakt analyses mogelijk voor beantwoording van beleids- en kamervragen, voor beleidsaanbevelingen en voor de ontwikkeling van nieuw beleid (Bron: <http://www.vrom.nl/pagina.html?id=19932>)

Figuur 4.3 het pendelgebied van Rotterdam voor stromen >4000 (links uit Rotterdam, Rechts: naar Rotterdam) (Bron CBS: 2005)



Tabel 4.1 Een selectie van de pendelsaldi voor Rotterdam (bron: CBS 2005)

Gemeente	Pendel Rotterdam		% tov totaal		Inkomende-uitgaande Abs
	Uitgaande	Inkomend	Uitgaande	Inkomend	
Spijkenisse	1900	15000	1%	5%	13100
Hellevoetsluis	200	5700	0%	2%	5500
Vlaardingen	2100	7400	1%	2%	5300
Barendrecht	3000	8200	1%	2%	5200
Schiedam	5500	10200	2%	3%	4700
Dordrecht	2200	6100	1%	2%	3900
Capelle aan den IJssel	8200	11800	4%	4%	3600
Albrandswaard	1600	4900	1%	1%	3300
Ridderkerk	2500	5300	1%	2%	2800
Binnenmaas	500	3100	0%	1%	2600
Krimpen aan den IJssel	900	3400	0%	1%	2500
Lansingerland	2400	4700	1%	1%	2300
Oud-Beijerland	800	3100	0%	1%	2300
Maassluis	400	2600	0%	1%	2200
Brielle	300	2400	0%	1%	2100
Rozenburg	200	2200	0%	1%	2000
Zwijndrecht	1300	3200	1%	1%	1900
Nieuwerkerk aan den IJssel	800	2700	0%	1%	1900
Hendrik-Ido-Ambacht	300	2200	0%	1%	1900
Bernisse	100	1900	0%	1%	1800
Papendrecht	300	1900	0%	1%	1600
Westv oome	100	1700	0%	1%	1600
Cromstrijen	200	1500	0%	0%	1300
Gouda	1100	2300	0%	1%	1200
Breda	900	2100	0%	1%	1200
Nederlek	200	1300	0%	0%	1100
Korendijk	100	1100	0%	0%	1000
Middelhamis	100	1100	0%	0%	1000
Pijnacker-Nootdorp	400	1300	0%	0%	900
Schouwen-Duiveland	100	1000	0%	0%	900
Oostflakkee	0	900	0%	0%	900
Strijen	100	900	0%	0%	800
Roosendaal	300	1000	0%	0%	700
Zoetermeer	1400	2000	1%	1%	600
Leiden	700	1300	0%	0%	600
Moerdijk	600	1200	0%	0%	600
Alblasserdam	400	1000	0%	0%	600
Goedereede	100	700	0%	0%	600
Steenbergen	100	700	0%	0%	600
Bergen op Zoom	200	700	0%	0%	500
Dirksland	0	500	0%	0%	500
Westland	2100	1700	1%	1%	-400
Utrecht	2500	1900	1%	1%	-600
Rijswijk	1300	700	1%	0%	-600
Den Haag	7300	6600	3%	2%	-700
Amsterdam	3300	2600	1%	1%	-700
Haarlemmermeer	1700	500	1%	0%	-1200
Totaal	226.500	329.000	100%	100%	102.500

4.2.2 Bevolking en huishoudens

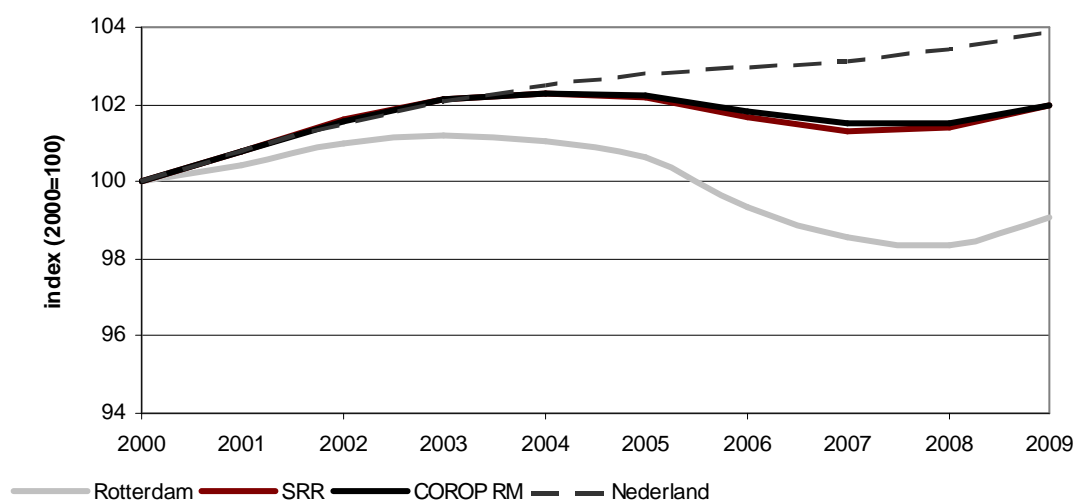
Rotterdam heeft een iets jongere bevolkingsopbouw dan zijn omliggende gebied (tabel 4.2). De bevolkings- en huishoudensontwikkelingen zijn negatiever dan voor de referentiegebieden (figuur 4.4 en 4.5). De samenstelling naar huishoudens is in Rotterdam atypisch voor het woningmarktgebied (figuur 4.6): meer alleenstaanden! De inkomensstructuur en –ontwikkeling duiden op minder koopkracht (figuur 4.7 en tabel 4.3) dan de referentiegebieden.

Op basis van de leeftijdsopbouw en de dynamiek verwachten we een selectieve vestiging naar leeftijd. Figuur 4.8 toont dit: jongeren stromen binnen om te studeren, maar de koopkrachtige vraag – de leeftijdsgroep 25064 jaar - verdwijnt uit Rotterdam. Het probleem is dat dit patroon ook geldt voor de stadsregio en Groot-Rijnmond!

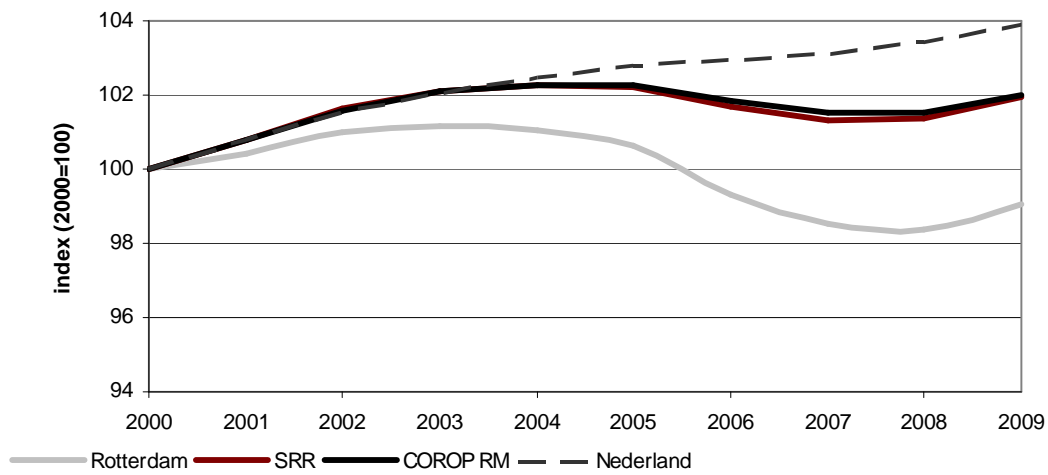
Tabel 4.2 *De leeftijdsopbouw van Rotterdam 2008 vergeleken met het omliggende gebied. (Bron CBS)*

	Rotterdam	SRR	COROP RM	Nederland
< 24 jr	30%	30%	30%	30%
25-44 jr	31%	29%	29%	27%
45-64 jr	24%	26%	27%	28%
65 jr eo	14%	15%	15%	15%
totaal %	100%	100%	100%	100%
totaal abs.	587.100	1.189.800	1.367.000	16.485.800

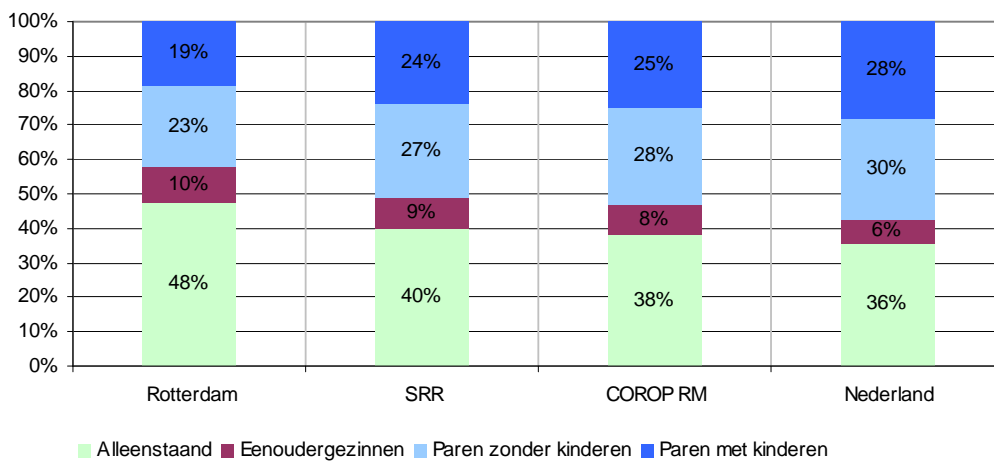
Figuur 4.4 *De geïndexeerde groei van de bevolking van Rotterdam vergeleken met het omliggende gebied (Bron CBS)*



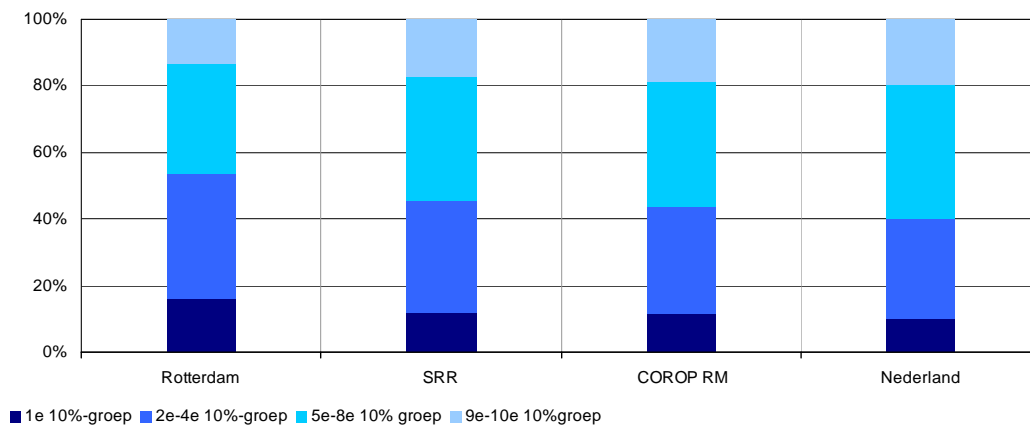
Figuur 4.5 De geïndexeerde groei van de huishoudens van Rotterdam vergeleken met het omliggende gebied (Bron CBS)



Figuur 4.6 De huishoudenssamenstelling van Rotterdam vergeleken met het omliggende gebied 2008 (Bron CBS)



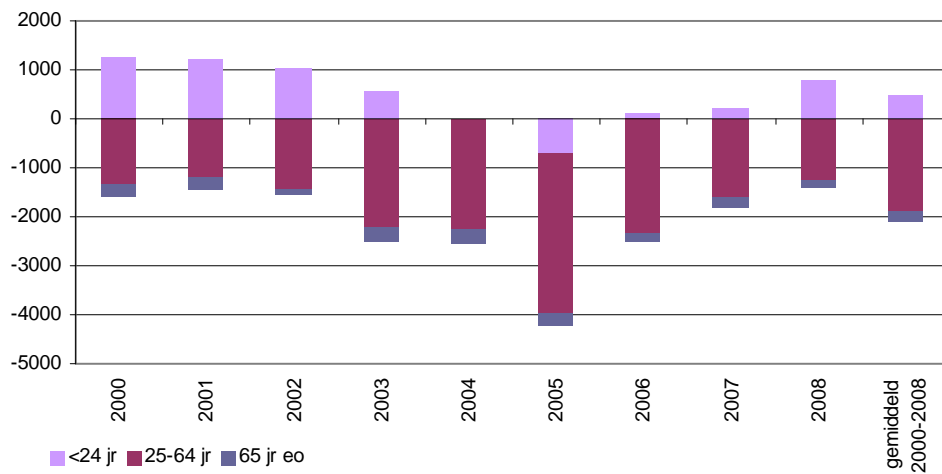
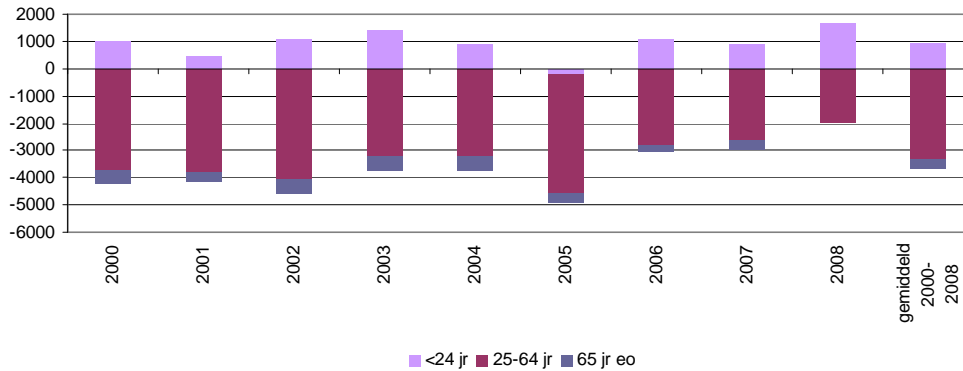
Figuur 4.7 De inkomensverdeling van Rotterdam vergeleken met het omliggende gebied 2005 (Bron CBS)



Tabel 4.3 De ontwikkeling van de inkomensgroei Rotterdam vergeleken met het omliggende gebied. (Bron CBS)

	Rotterdam		SRR		COROP RM		Nederland	
	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
2002	24.400		27.100		27.700		29.200	
2003	24.400	0,0%	27.100	0,0%	27.700	0,0%	29.000	-0,7%
2004	24.600	0,8%	27.200	0,4%	27.700	0,0%	29.000	0,0%
2005	25.500	3,7%	28.200	3,7%	28.800	4,0%	30.000	3,4%
2006	26.600	4,3%	29.400	4,3%	30.100	4,5%	31.300	4,3%
totale groei	€ 2.200	8,8%	€ 2.300	8,3%	€ 2.400	8,5%	€ 2.060	7,1%
gem per jaar	€ 440	2,2%	€ 455	2,1%	€ 480	2,1%	€ 412	1,8%

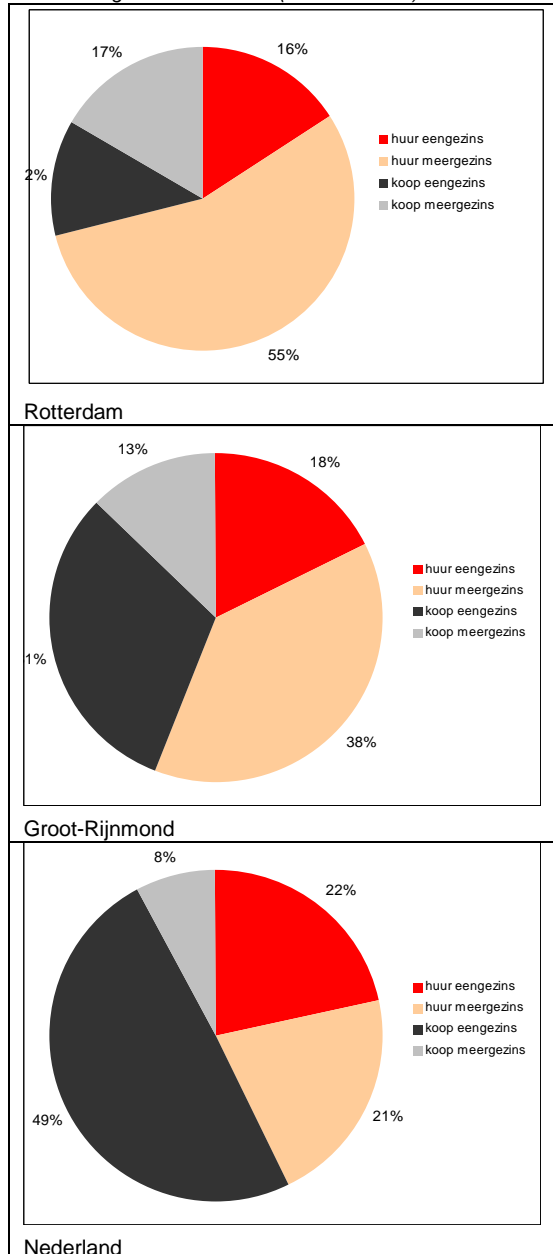
Figuur 4.8 Migratiesaldi van Rotterdam, de SRR en Groot Rijnmond (onder elkaar) (Bron CBS)



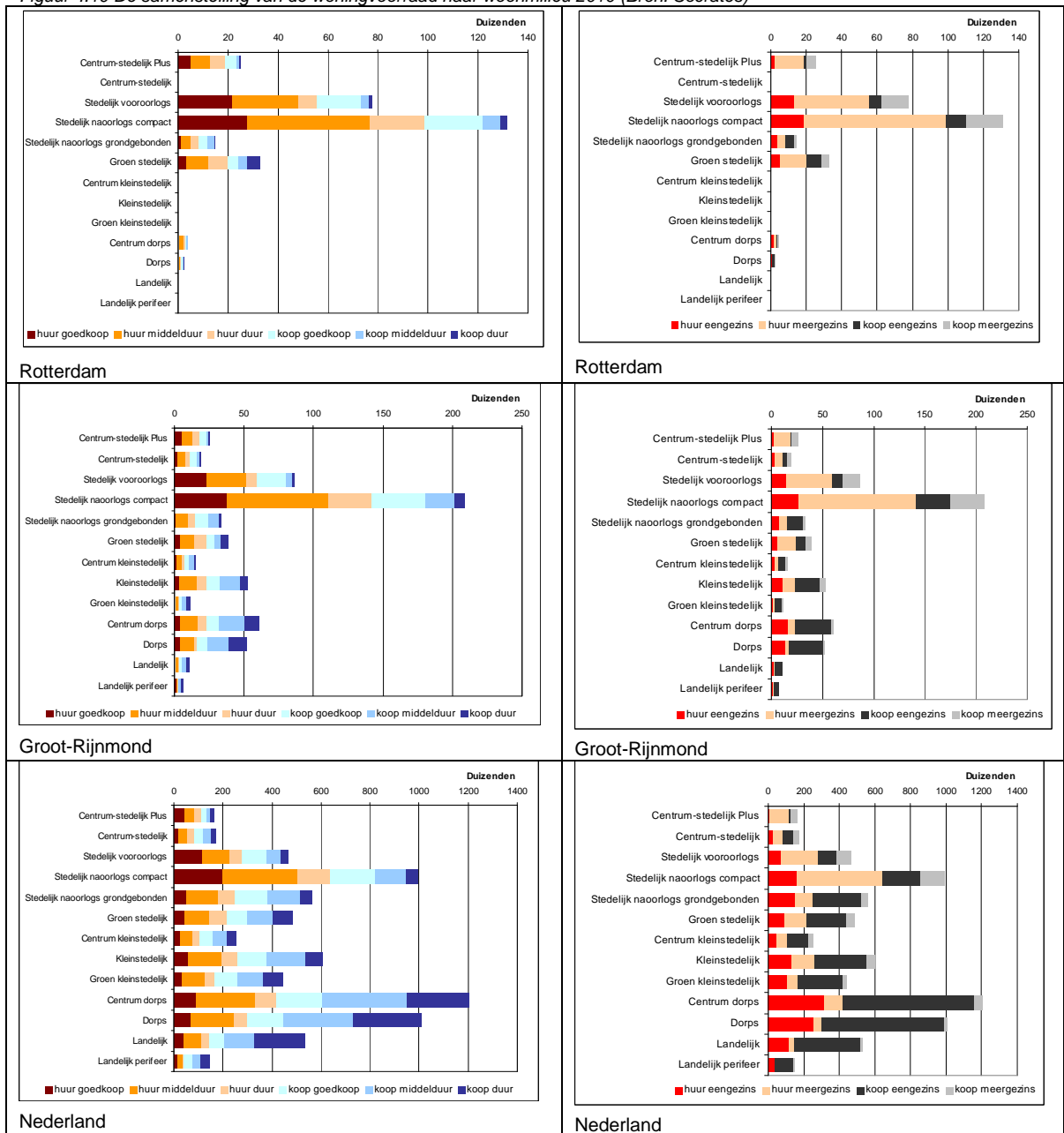
4.2.3 Woningvoorraad

De woningvoorraad van Rotterdam wijkt sterk af Groot-Rijnmond. Gesommeerd over de woonmilieus blijkt de dominantie van de huursector (70%) en meergezinswoning (figuur 4.9). Naar woonmilieu scoren stedelijk voor- en naoorlogs sterk. Dit zijn de buiten-centrum woonmilieus waar de Zuidvleugel de omzetting naar groenstedelijk voor ogen heeft.

Figuur 4.9 De samenstelling van de woningvoorraad in 2010 (Bron:Socrates)



Figuur 4.10 De samenstelling van de woningvoorraad naar woonmilieu 2010 (Bron: Socrates)



4.3 De toekomst

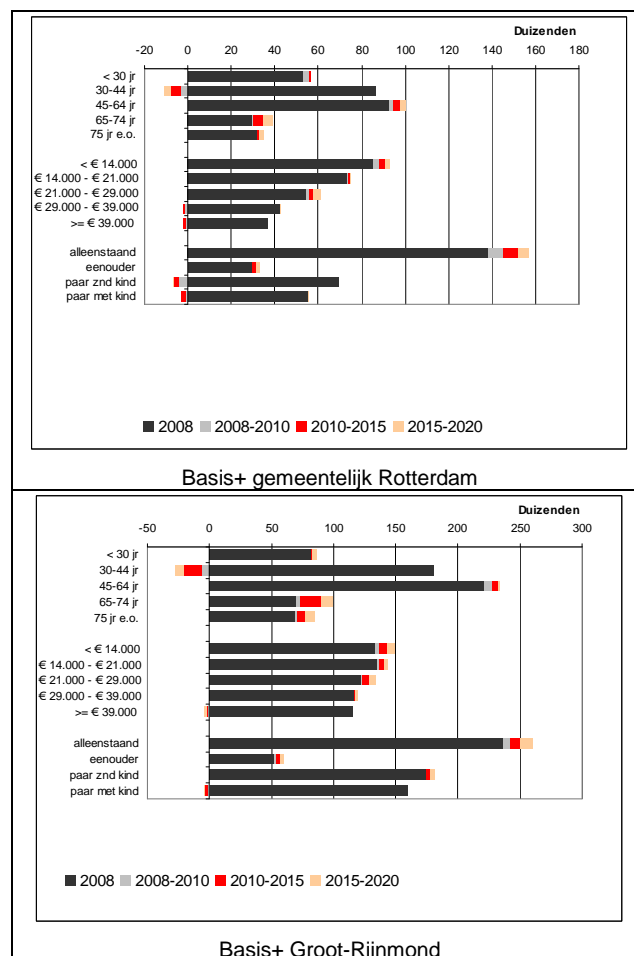
4.3.1 Welk scenario?

Afwijkend van hoofdstuk 3 is nu gekozen voor het scenario Basis+/gemeentelijk dat het meest waarschijnlijk is. We kiezen voor dit scenario omdat we nu uitspraken doen op het gemeentelijke schaalniveau waar de betrouwbaarheid binnen de statistisch aanvaardbare marges blijft. In dit hoofdstuk is het schaalniveau van de gemeente ‘hard’ genoeg.

4.3.2 Huishoudensontwikkeling 2010-2012

Figuur 4.11 toont de structuur van de ontwikkeling in Rotterdam en Groot-Rijnmond. Rotterdam ziet een het aantal alleenstaanden en eenoudergezinnen toenemen. Het aandeel lagere inkomens zal stijgen omdat ondanks het positieve scenario Basis+/gemeentelijk de leeftijdsklasse 30-44 krimpt. Aan hoge inkomens en jonge huishoudens heeft de gemeente juist behoefte. Er is een extreme trendbreuk nodig om. In onze optiek is de woningmarkt daarvoor niet het instrument omdat slechts in bijzondere situaties ‘werken wonen volgt’ (De Graaff e.a. 2008, Brouwer & Kurpershoek 2010). We komen hierop terug in de conclusie.

Figuur 4.11 De huishoudensontwikkeling 2010-2020 Rotterdam (Bron: Socrates)

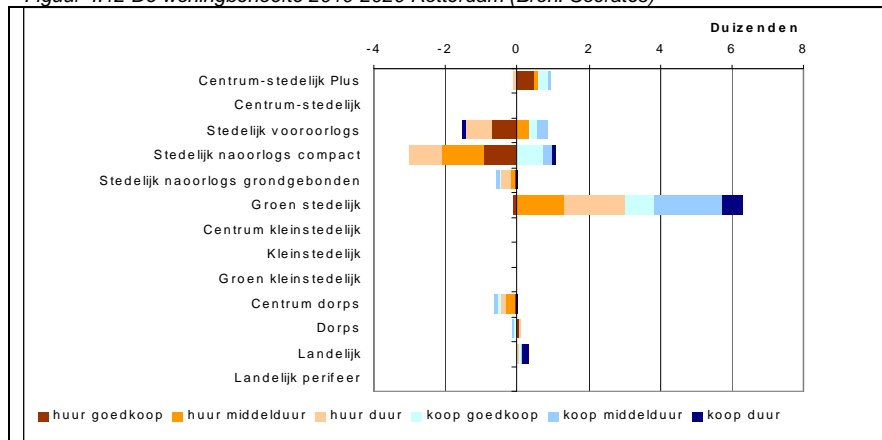


4.3.3 Woningbehoefte per woonmilieu

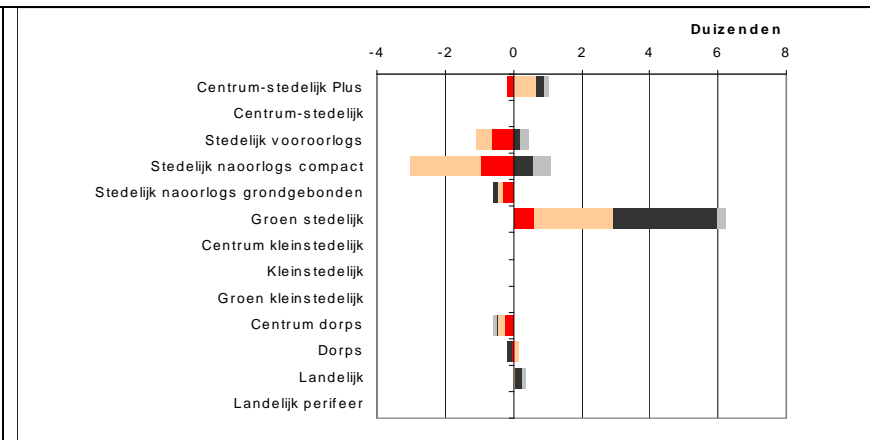
Voor de gemeente Rotterdam stijgt de vraag naar koopwoningen (figuur 4.12). Deze vraag geldt sterk voor de stedelijke voor- en naoorlogs woonmilieus (buiten-centrum), maar de vraag is kwantitatief beperkt. Kwantitatief is de vraag naar koopwoningen het grootste in de groenstedelijke woonmilieus. Nogmaals zij opgemerkt dat als de strategie van de Zuidvleugel loont deze buiten-centrum milieus worden omgevormd tot groene woonmilieus. Ontdichten lijkt strategisch zinvol; de vraag is of het *nu* betaalbaar is.

Uitgezonderd het groenstedelijke woonmilieu domineert de goedkope koopwoning (< €200.000) de vraag. In het Centrum-Stedelijk Plus en het groenstedelijk milieu is de vraag naar huurwoningen ook groot. De behoefte aan de grondgebonden woningen wisselt per woonmilieu. Voor Groot-Rijnmond is de vraag naar de dorpse woonmilieus en de grondgebonden koopwoning sterk (figuur 4.13).

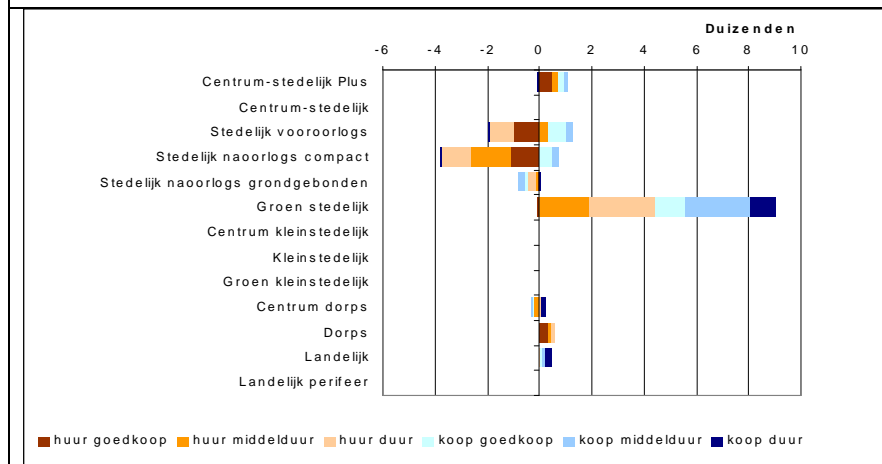
Figuur 4.12 De woningbehoefte 2010-2020 Rotterdam (Bron: Socrates)



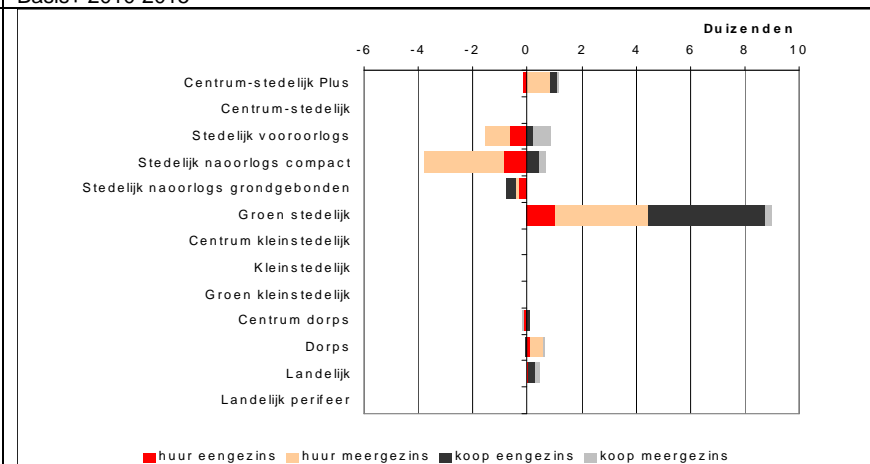
Basis+ 2010-2015



Basis+ 2010-2015

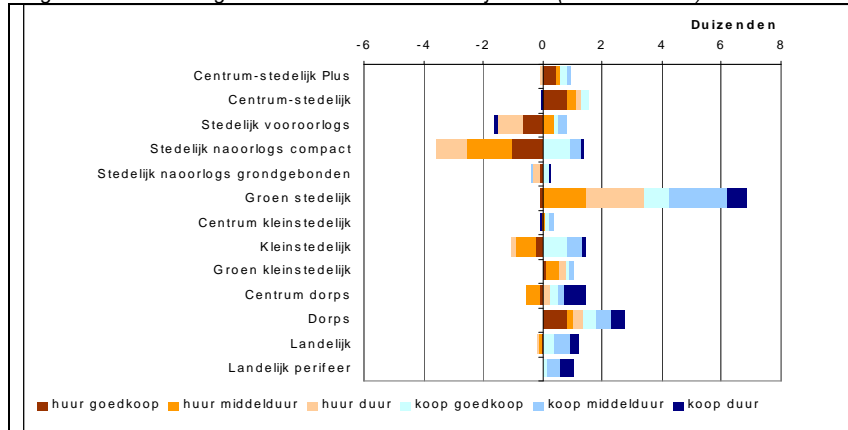


Basis+ 2015-2020

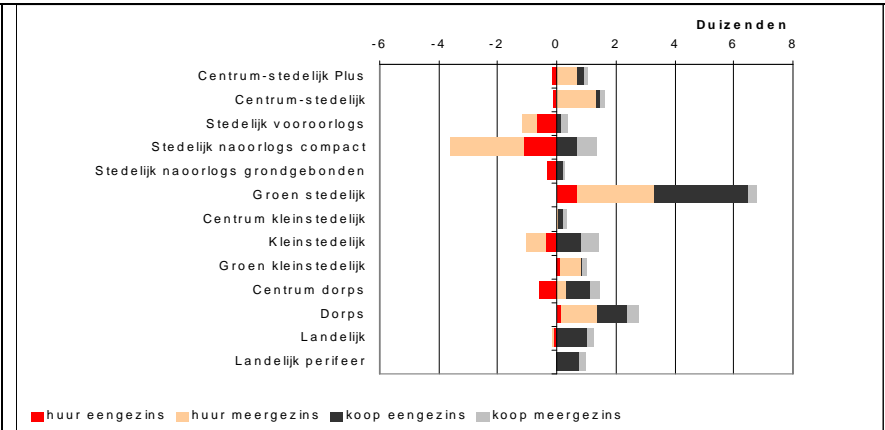


Basis+ 2015-2020

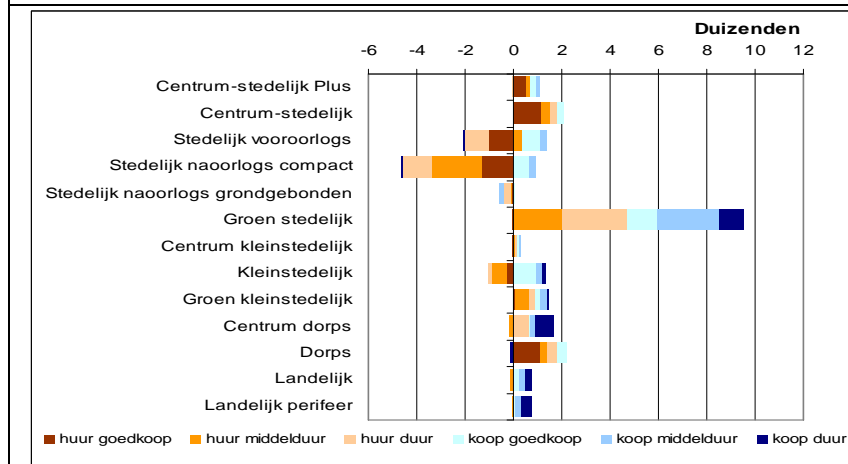
Figuur 4.13 De woningbehoefte 2010-2020 Groot-Rijnmond (Bron: Socrates)



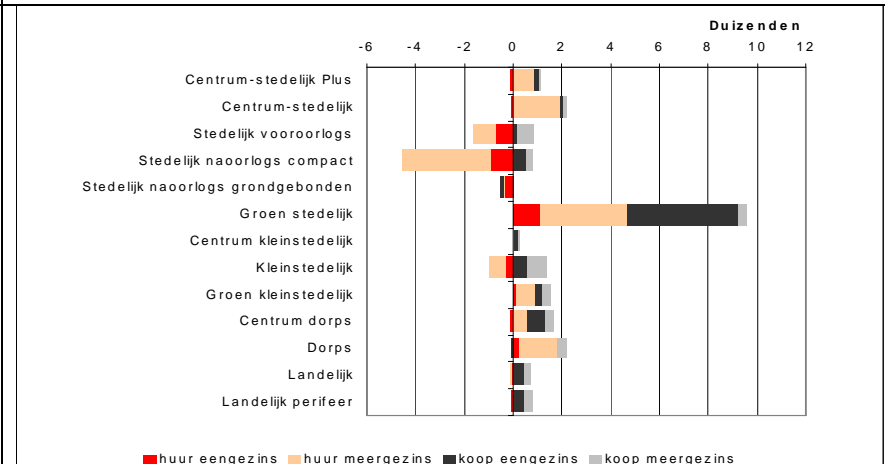
Basis+ 2010-2015



Basis+ 2010-2015



Basis+ 2015-2020

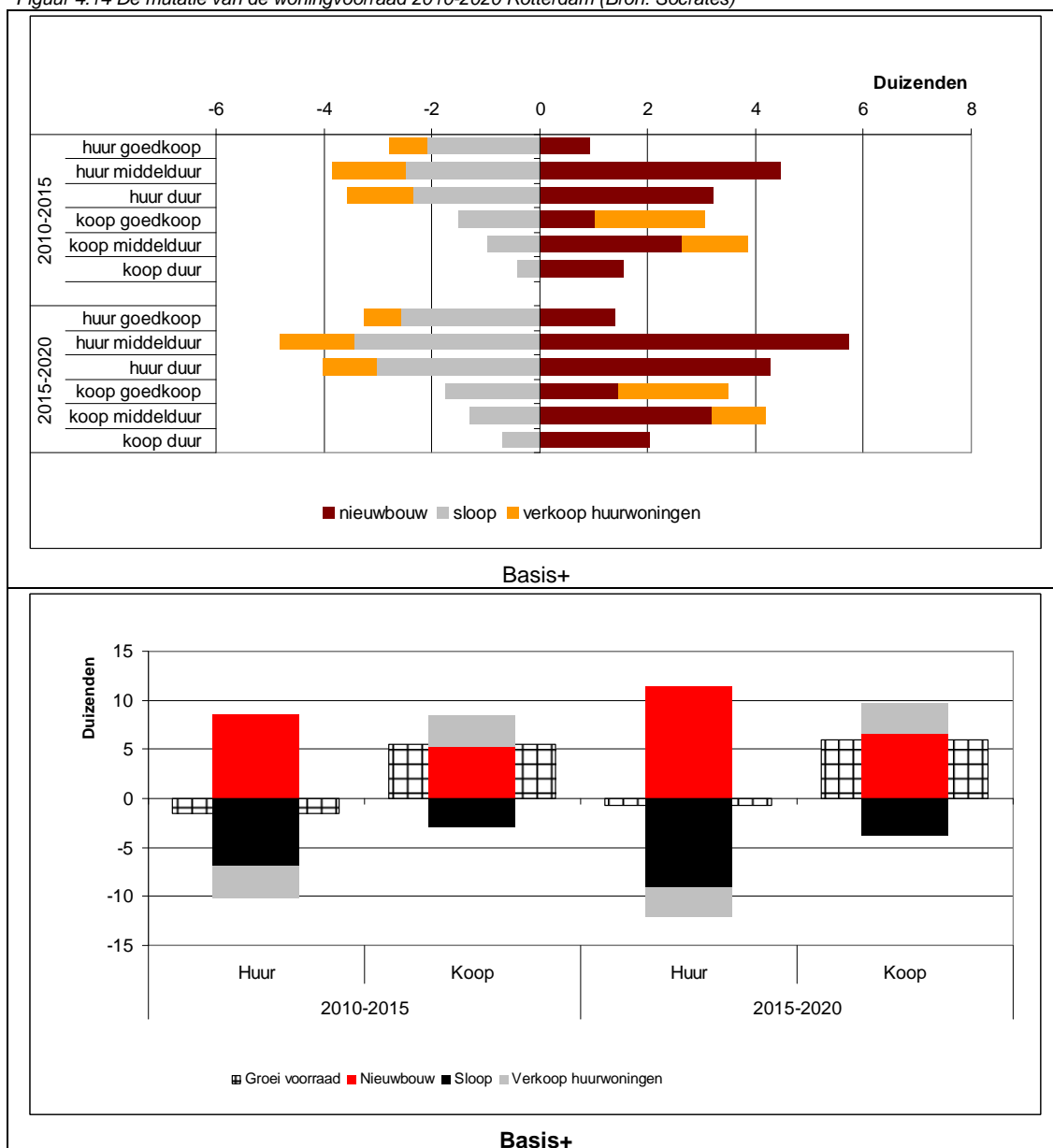


Basis+ 2015-2020

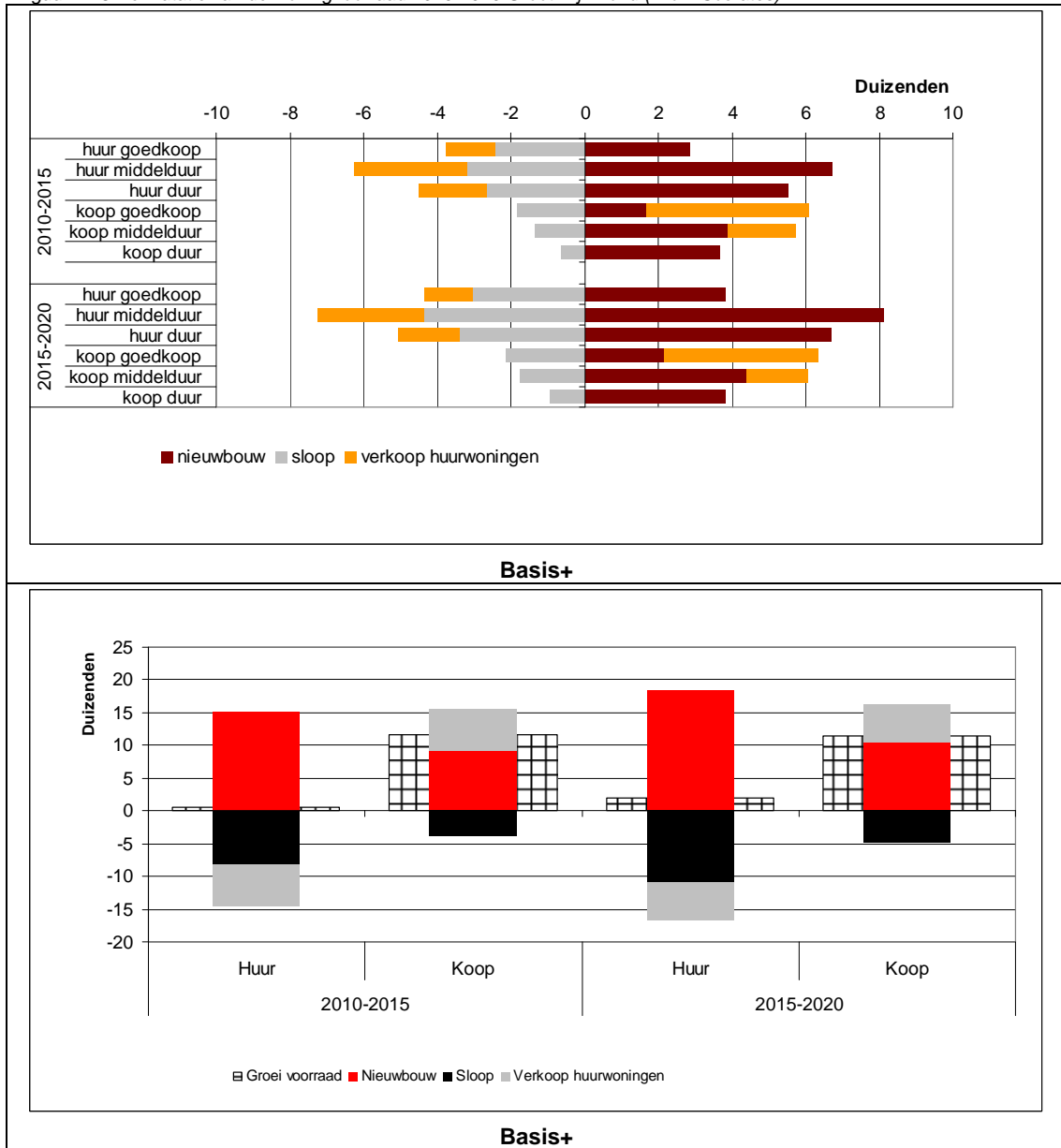
4.3.4 Nieuwbouw, sloop en omzetting

Als alle huishoudens hun woningbehoefte realiseren levert dat effecten op in de vorm van nieuwbouw, sloop en omzettingen van huur naar koop. De figuren 4.14-4.17 tonen de resultaten. Het probleem is de sloopopgave. Bouwen voor de vraag betekent het afwaarderen van grote delen van vooral de huurvoorraad. Deze opgave is in Rotterdam extreem hoog. Voor corporaties is een dergelijke sloopopgave erg kostbaar. Door de crises neemt het indirecte rendement – de waardestijging van de portefeuille – af waardoor onrendabele maar sociaal-maatschappelijke belangrijke investeringen onmogelijk kunnen worden. Socrates toont daarmee het probleem: er moet nu betaald worden voor de wereld van morgen. De juiste woorden van de Zuidvleugel moeten eerst verzilverd worden.

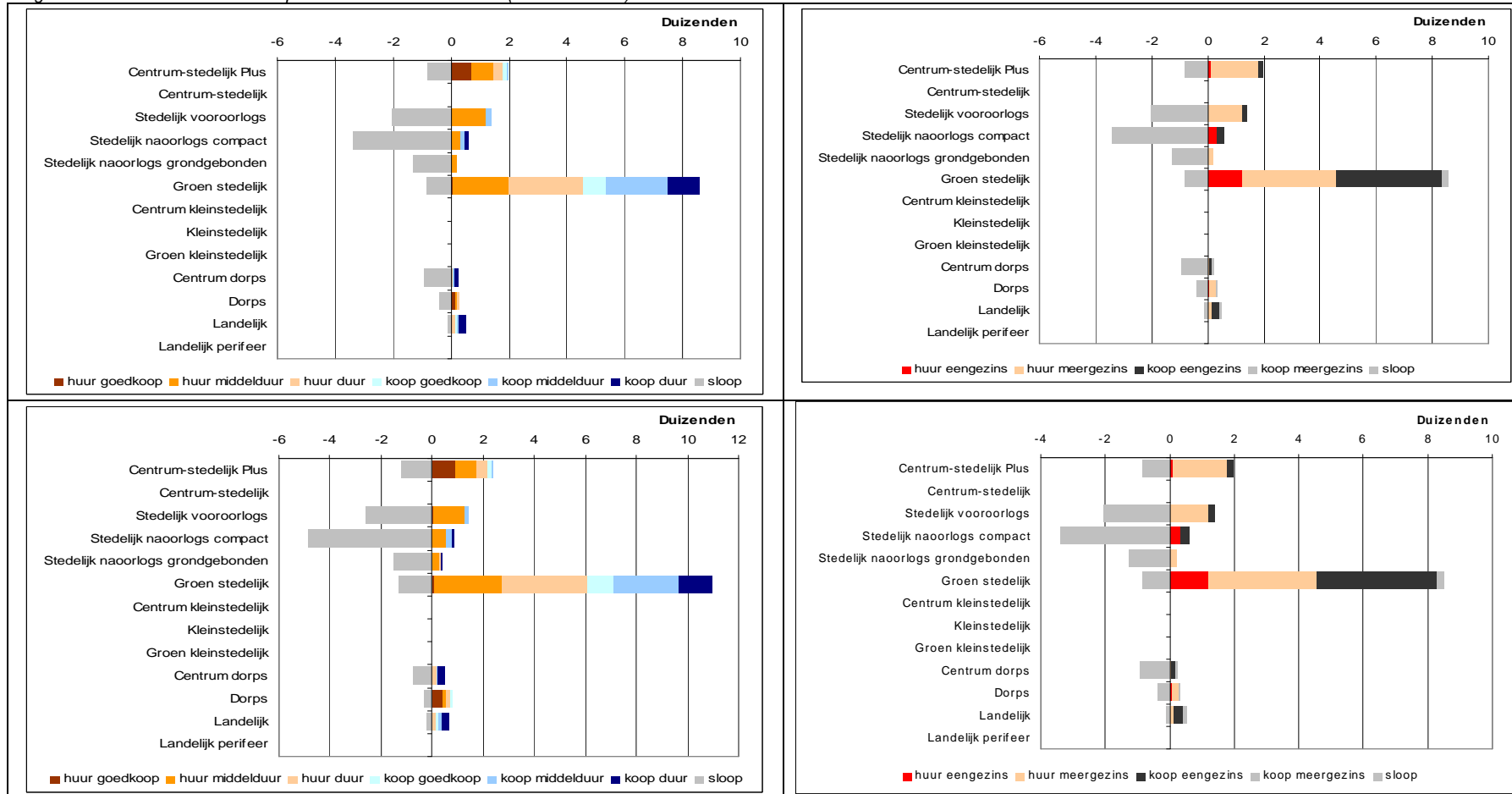
Figuur 4.14 De mutatie van de woningvoorraad 2010-2020 Rotterdam (Bron: Socrates)



Figuur 4.15 De mutatie van de woningvoorraad 2010-2020 Groot-Rijnmond (Bron: Socrates)

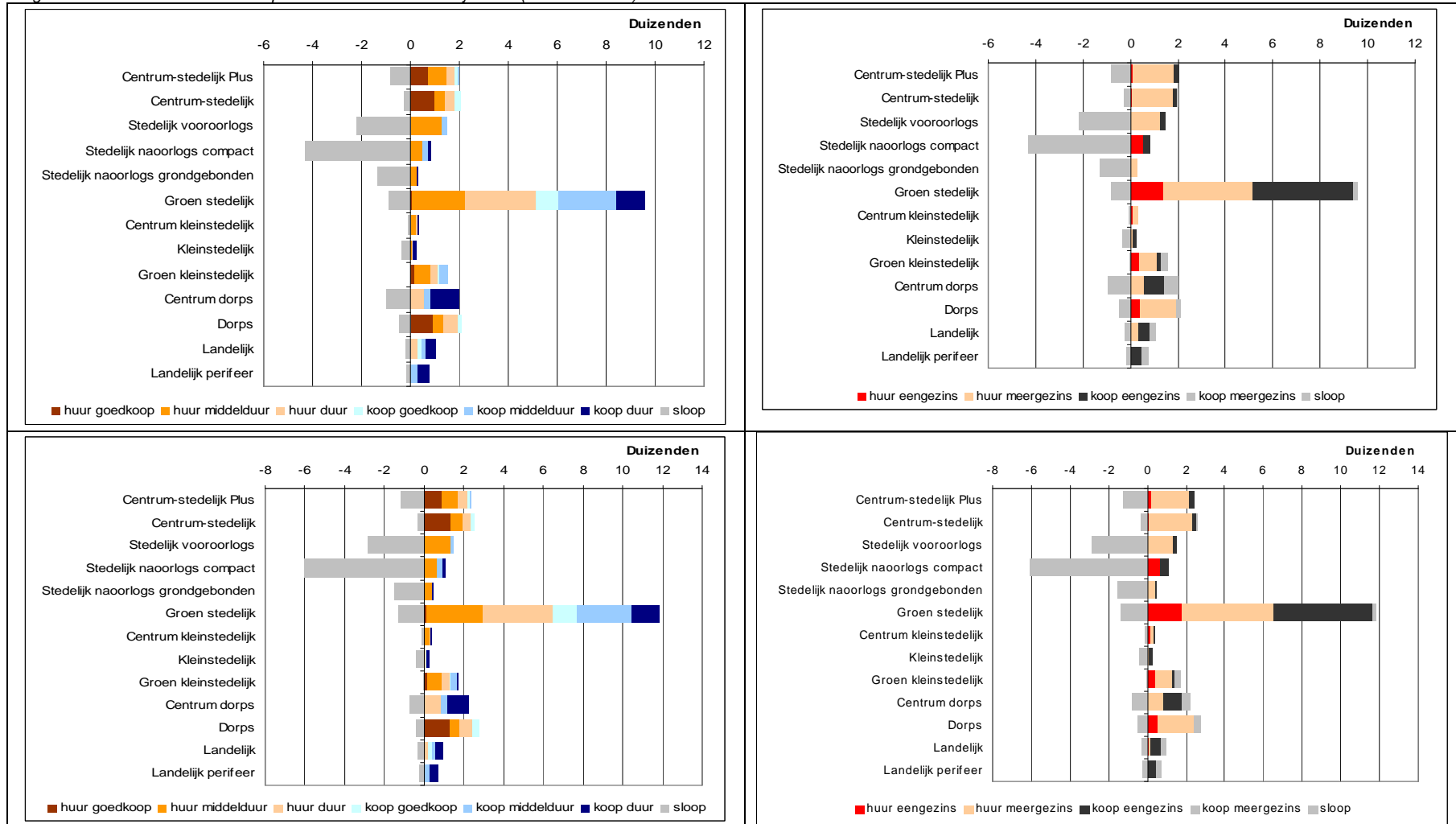


Figuur 4.16. De nieuwbouw en sloop voor 2010-2020 Rotterdam (Bron: Socrates)



WIKKELING

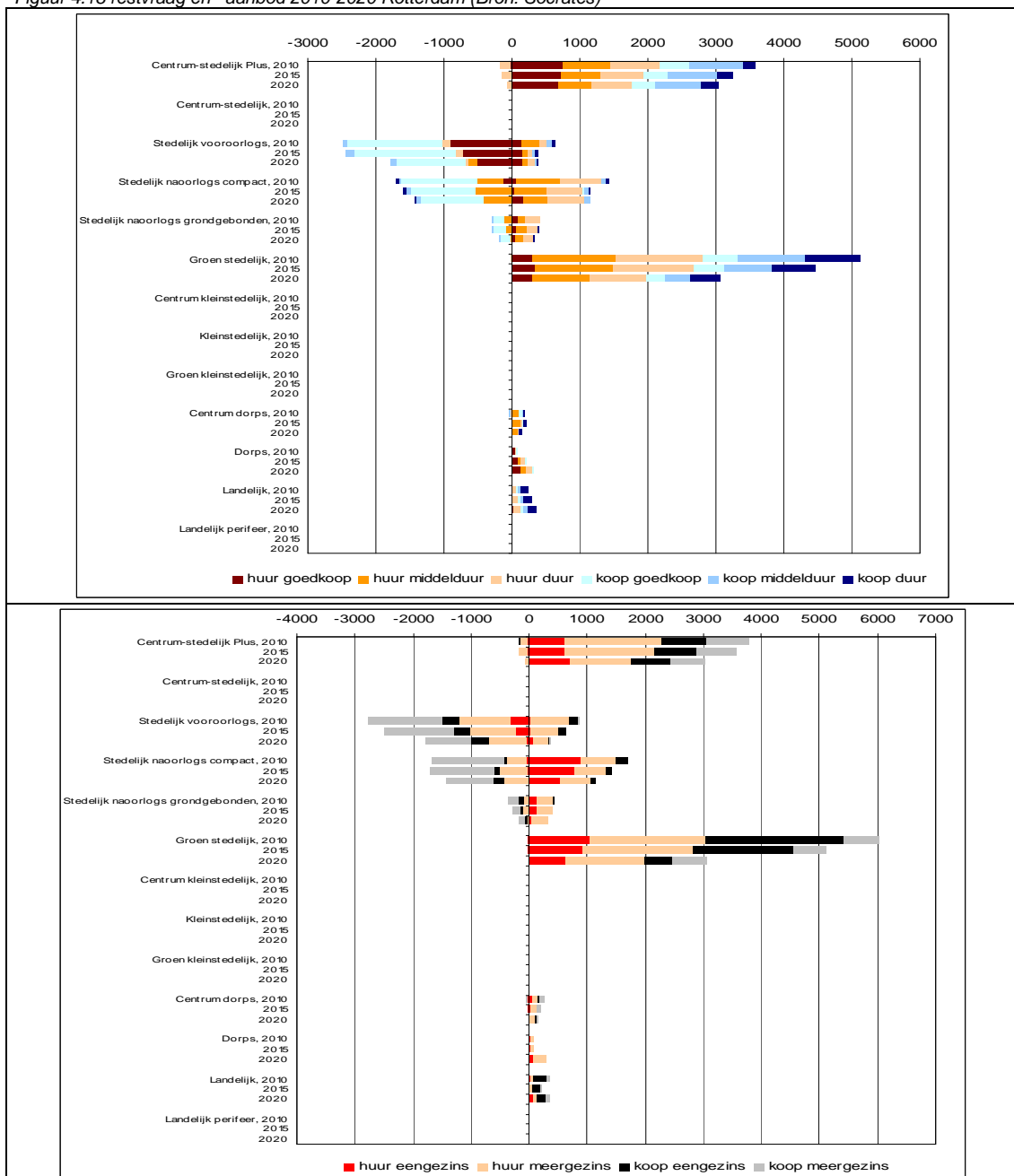
Figuur 4.17. De nieuwbouw en sloop voor 2010-2020 Groot-Rijnmond (Bron: Socrates)



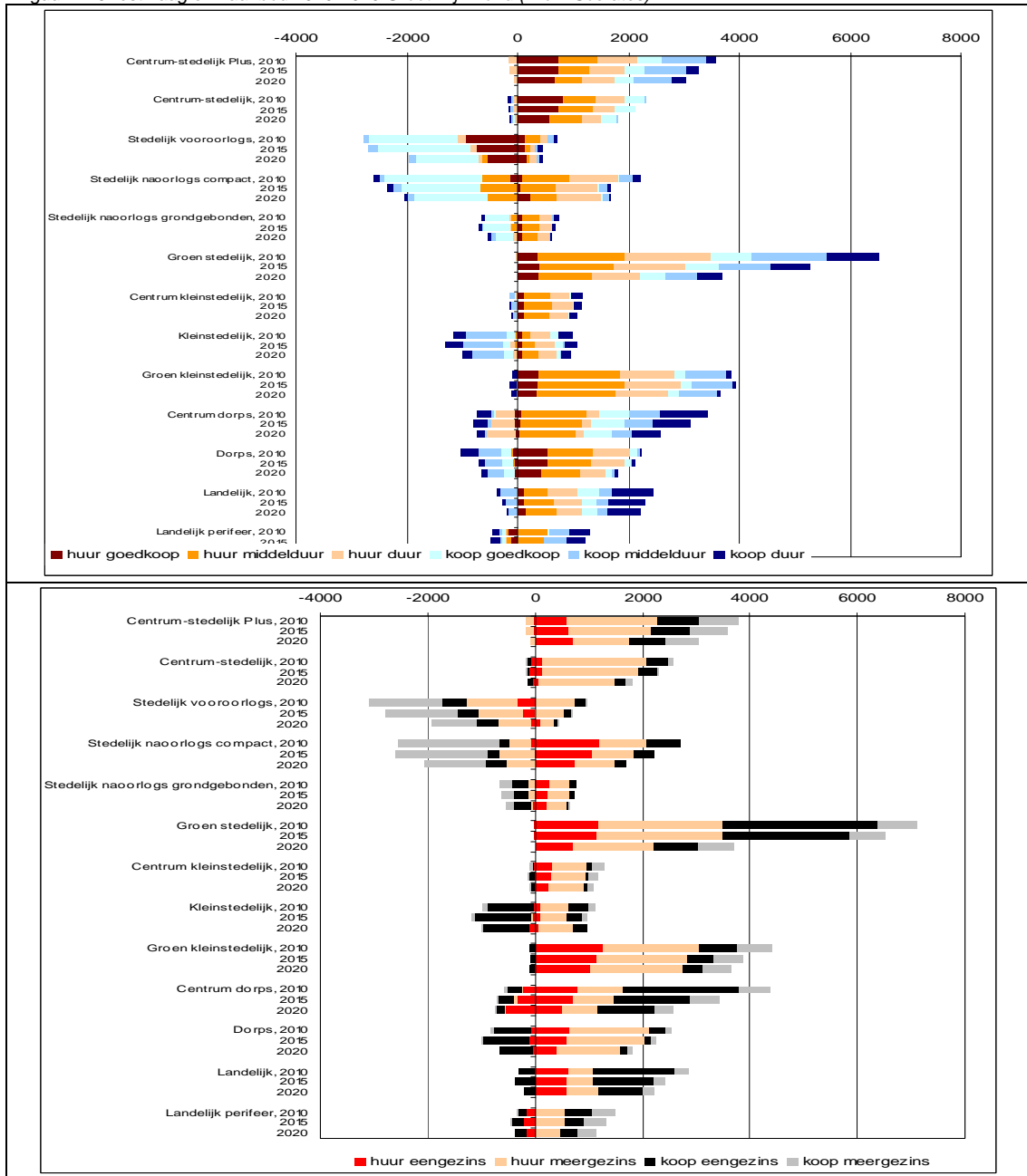
4.3.5 Restvraag en –aanbod per woonmilieu

De laatste indicator betreft de restvraag en het –aanbod. Hoofdstuk 2 meldt dat bouwen met een beperkt risico geldt waar de restvraag groot is en het restaanbod (leegstand) gering is. Figuur 4.18 toont beide indicatoren voor Rotterdam, terwijl figuur 4.19 dit voor Groot-Rijnmond doet. De boodschap is duidelijk: meer groenstedelijk is gewenst en buiten-centrum mag verdwijnen.

Figuur 4.18 restvraag en –aanbod 2010-2020 Rotterdam (Bron: Socrates)



Figuur 4.19 restvraag en -aanbod 2010-2020 Groot-Rijnmond (Bron: Socrates)

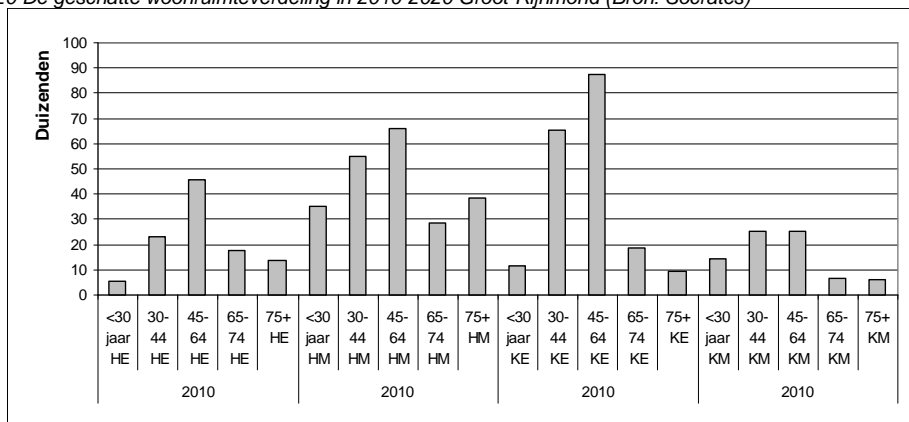


4.3.6 Profiel van de vragers

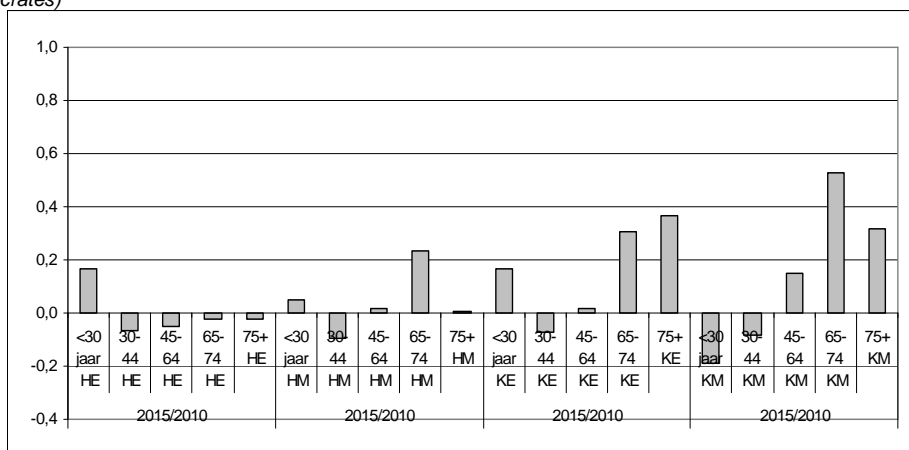
Figuur 4.20 toont de situatie voor 2010, terwijl de figuren 4.21 en 4.22 de dynamiek voor 2015-2010 en 2020-2010¹⁸ weergegeven. We doen dit voor heel Groot-Rijnmond omdat dit het gebied is waar alle vragers met elkaar concurreren.

Figuur 4.20 toont de dominantie van de 45-64 jarigen gevolgd door de 30-44 jarigen. Voor beide leeftijdsgroepen geldt zij het hoogste scores in de huursector en vooral de meergezinswoning. De overige figuren tonen dat in relatieve zin de vergrijzing toeslaat. Voor de koopsector waar waterwonen zich op richt zijn de jongeren (<30) in de grondgebonden koop en de ouderen in de meergezinswoning een doelgroep.

Figuur 4.20 De geschatte woonruimteverdeling in 2010-2020 Groot-Rijnmond (Bron: Socrates)

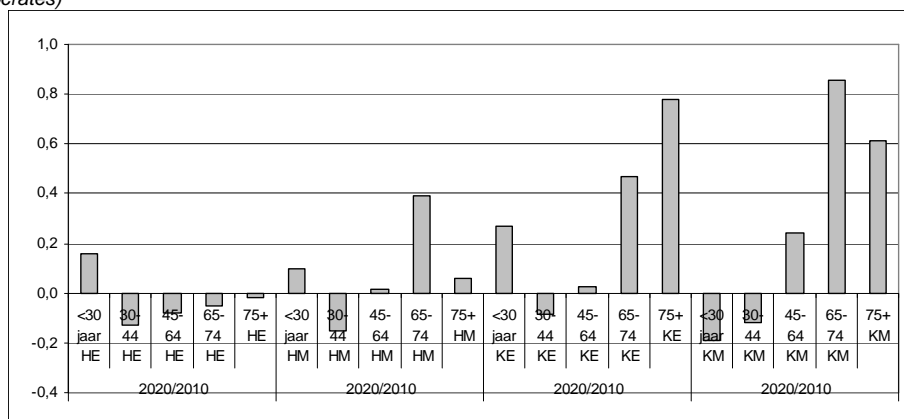


Figuur 4.21 De dynamiek in de woonruimteverdeling uitgedrukt als de verhouding tussen 2015/2010 voor Groot-Rijnmond (Bron: Socrates)



¹⁸ De waarden 2015/2010 en 2020/2010 zijn herschaald door 1 gelijk te stellen aan 0 omwille van de leesbaarheid. Geen verandering tussen 2015 en 2010 betekent dus een 0, een groei >0 en krimp <0.

Figuur 4.22 De dynamiek in de woonruimteverdeling uitgedrukt als de verhouding tussen 2020/2010 voor Groot-Rijnmond (Bron: Socrates)



4.3.7 De nieuwbouw- en sloopopgave

Voor Groot-Rijnmond geldt een nieuwbouwproductie van 78.000 woningen met een sloop van 28.000. Dit betekent dat de nieuwbouw- en sloopopgave (65.000, 30.000) voor de Stadsregio Rotterdam prima klopt.

De bouwopgave voor Rotterdam zit primair in de huursector. Voor waterwonen is vaak de koopsector relevant. Het middeldure segment (€200.000 - €330.000) wordt gevraagd, maar dan wel in de grondgebonden koop. Dat is voor de stadshavens niet meteen geschikt, wel voor locaties die meer groenstedelijk liggen. Voor de meergezinswoningen in de koop is minder belangstelling. De conclusie is dat er dus een beperkte vraag is.

Tabel 4.4 Overzicht van verwachte absolute bouw- en sloopopgave naar eigendomsverhouding, prijs en type voor Rotterdam (Bron: Socrates)

Periode	Scenario		Huur			Koop		Nieuw			
	Economisch	Allocatie	Goedkoop	Middel	Duur	Goedkoop	Middel	Duur	Totaal	Sloop	Netto
2010-2015	Basis+	Gemeentelijk	928	4.462	3.214	1.024	2.632	1.560	13.820	-9.845	3.975
2015-2020	Basis+	Gemeentelijk	1.398	5.736	4.276	1.461	3.199	2.031	18.101	-12.806	5.295

Periode	Scenario		Type		Koop		Nieuw		
	Economisch	Allocatie	Eengezins	Meergezins	Eengezins	Meergezins	Totaal	Sloop	Netto
2010-2015	Basis+	Gemeentelijk	1.739	6.865	4.818	398	13.820	-9.845	3.975
2015-2020	Basis+	Gemeentelijk	2.606	8.804	6.082	609	18.101	-12.806	5.295

Tabel 4.5 Overzicht van verwachte relatieve bouw- en sloopopgave naar eigendomsverhouding, prijs en type voor Rotterdam (Bron: Socrates)

Periode	Scenario		Huur			Koop		Nieuw		
	Economisch	Allocatie	Goedkoop	Middel	Duur	Goedkoop	Middel	Duur	Totaal	
2010-2015	Basis+	Gemeentelijk	7%	32%	23%	7%	19%	11%	100%	
	Basis+	Gemeentelijk	8%	32%	24%	8%	18%	11%	100%	

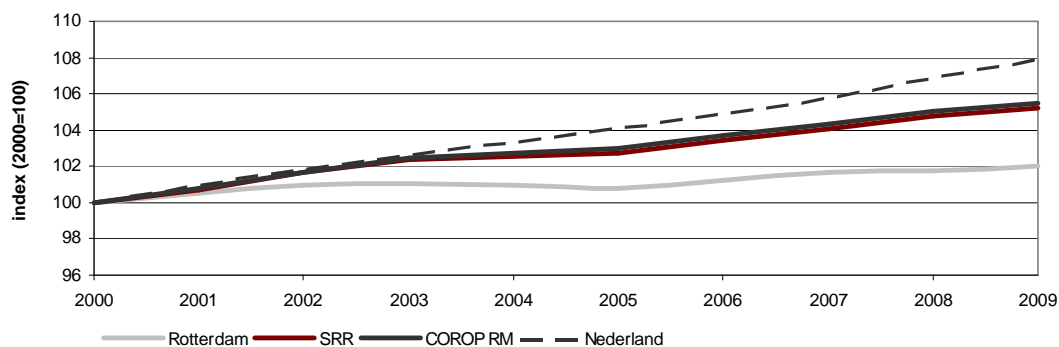
Periode	Scenario		Type		Koop		Nieuw Totaal
	Economisch	Allocatie	Eengezins	Meergezins	Eengezins	Meergezins	
2010-2015	Basis+	Gemeentelijk	13%	50%	35%	3%	100%
2015-2020	Basis+	Gemeentelijk	14%	49%	34%	3%	100%

4.4 Afzet en prijs in de nieuwbouw

4.4.1 Nieuwbouw productie

In het recente verleden was de Rotterdamse nieuwbouwproductie relatief lager ligt dan in de stadsregio, Groot-Rijnmond en vooral Nederland (figuur 4.23 en tabel 4.6). De historische reeks toont dat de bouwproductie per jaar hoger is dan Socrates schat voor de toekomst (1.300 à 1.800). In de toekomst schat Socrates bovendien minder nieuwoopwoningen dan op basis van het verleden geldt. Dat komt deels door de omzettingen van huur naar koop die Socrates projecteert. De verhouding grondgebonden en meergezinswoningen is identiek tussen de reeks en Socrates.

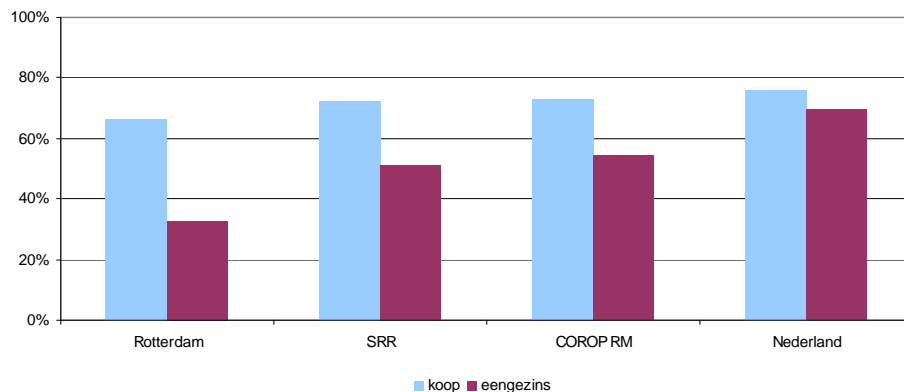
Figuur 4.23 De geïndexeerde groei van de woningvoorraad 2000-2009 (Bron: CBS)



Tabel 4.6 De nieuwbouw per jaar in Rotterdam vergeleken met het omliggende gebied 2000-2008 (Bron: CBS)

	Rotterdam		SRR		COROP RM		Nederland	
	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
2000	2.420		5.870		6.440		70.650	
2001	2.140	0,8%	6.190	1,2%	6.840	1,1%	72.960	1,1%
2002	2.460	0,9%	6.080	1,1%	7.030	1,2%	66.700	1,0%
2003	2.000	0,7%	4.710	0,9%	5.250	0,9%	59.630	0,9%
2004	2.070	0,7%	5.050	0,9%	5.600	0,9%	65.310	1,0%
2005	2.670	0,9%	5.640	1,0%	6.380	1,0%	67.020	1,0%
2006	3.260	1,1%	6.090	1,1%	6.510	1,1%	72.380	1,0%
2007	2.680	0,9%	6.620	1,2%	7.060	1,1%	80.190	1,2%
2008	2.800	1,0%	5.450	1,0%	6.180	1,0%	78.880	1,1%
totale nieuwbouw over 2000-2008	22.510	7,9%	51.700	9,8%	57.290	9,7%	633.730	9,6%
gem per jaar	2.501	0,9%	5.744	1,1%	6.365	1,0%	70.414	1,0%

Figuur 4.23 De nieuwbouw naar type van Rotterdam vergeleken met het omliggende gebied voor de periode 2000-2008 (Bron: CBS)



4.4.2 Afzetsnelheid

Op kwartaalbasis blijkt dat de verkopen niet goed lopen; alleen het koopappartement zit in de plus. Op jaarbasis zien we echter een opleving van de twee-onder-een-kap, de vrijstaande woning en wederom het appartement (tabel 4.7). Dat de markt niet soepel draait blijkt ook uit de toename van het aantal verkopdagen (tabel 4.8). Of dit een korte termijn effect is moet nog blijken; er is alle aanleiding om te veronderstellen dat de 'gouden bouw- en verkooptijden' zich voorlopig niet herhalen. De wereldeconomie herstelt zich langzaam, maar de vraag is hoe structureel het herstel is. Ook geldt dat binnen de oplevende wereldhandel Europa en daarbinnen Nederland minder presteert. Een laatste punt is de vraag wat het nieuwe Kabinetsbeleid wordt betreffende de huur- en koopmarkt.

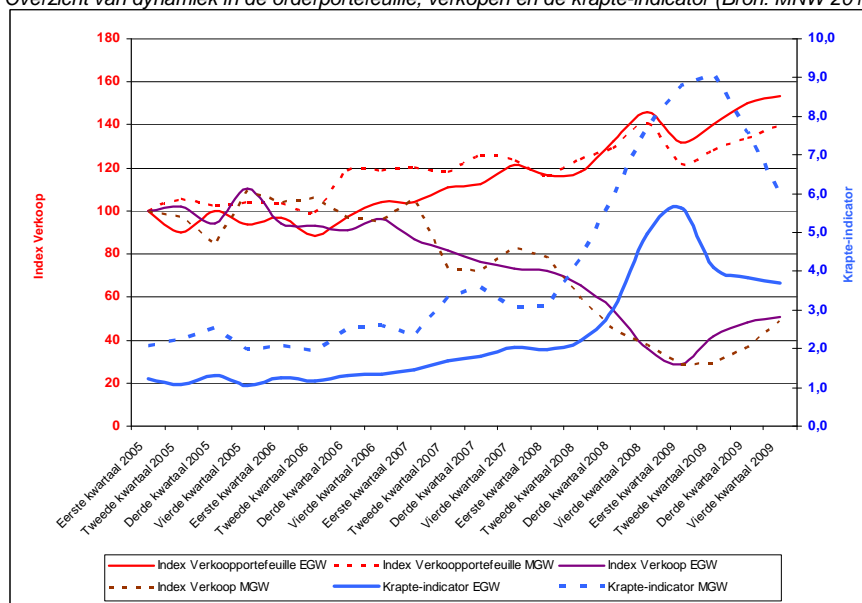
Tabel 4.7 Het absoluut aantal transacties voor Rotterdam naar verschillende bouwtypen (Bron: NWM, Bewerking ABF-Research)¹⁹

	2009-1	2009-4	2010-1	%kw	%-jr
Tussenwoning	699	736	673	-8,6%	-3,7%
Hoekwoning	311	347	309	-11,0%	-0,6%
Twee-onder-een-kap vrijstaand	136	142	138	-2,8%	1,5%
Appartement	1799	1816	1839	1,3%	2,2%
Totaal	3009	3116	3031	-2,7%	0,7%

Tabel 4.8 Het absoluut aantal verkopdagen voor Rotterdam naar verschillende bouwtypen (Bron: NVM, Bewerking ABF-Research)²⁰

	2009-1	2009-4	2010-1	%kw	%-jr
Tussenwoning	113	120	131	9,2%	15,9%
Hoekwoning	108	136	149	9,6%	38,0%
Twee-onder-een-kap vrijstaand	121	156	149	-4,5%	23,1%
Appartement	99	105	109	3,8%	10,1%
Totaal	105	115	121	5,2%	15,2%

Figuur 4.24 Overzicht van dynamiek in de orderportefeuille, verkopen en de krapte-indicator (Bron: MNW 2010)



¹⁹ De cijfers wijken iets af van de oorspronkelijke NVM cijfers (zie bijlage 3).

²⁰ De cijfers wijken iets af van de oorspronkelijke NVM cijfers (zie bijlage 3).

De laatste indicator voor de afzetsnelheid levert de krapte-indicator uit de Monitor Nieuwe Woningen. Deze geeft de verhouding tussen 'te koop' en 'verkocht'. Een lage waarde van de krapte-indicator duidt op krapte.

Het landelijke beeld stemt maar matig hoopvol ondanks de recente verlaging van deze indicator (figuur 4.24). Het aantal verkocht zit eind 2009 op 30% van het peil van het eerste kwartaal van 2005. veel zorgelijke de blijvende groei van orderportefeuille. Er zit enorm veel lucht in de markt. Vanuit de aanbieder gezien was de periode tot begin 2007 ideaal: het aantal verkopen en de orderportefeuille liepen redelijk parallel waardoor druk op de markt bestond en afzetproblemen beperkt waren.

4.4.3 De prijs

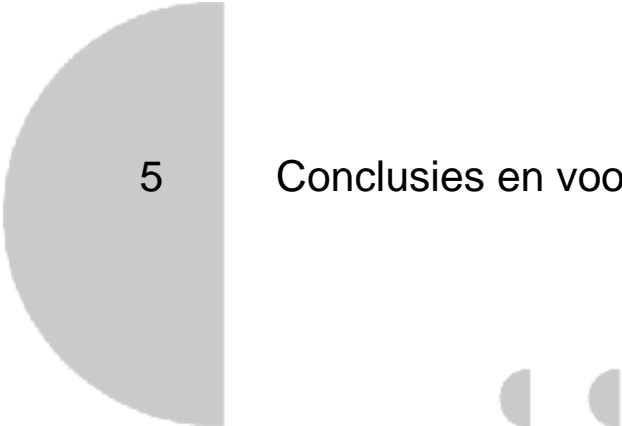
Uit tabel 4.9 blijkt dat de driedeling: goedkoop is een appartement, betaalbaar is de tussen- en hoekwoning en duur zijn de overige typen. Juist voor starters op de koopwoningmarkt is een maximum tot €150.000 (inclusief transactiekosten: 10%) bereikbaar.

Tabel 4.9 De mediane prijs in euro's voor Rotterdam naar verschillende bouwtypen (Bron: NVM, Bewerking ABF-Research)²¹

	2009-1	2009-4	2010-1	%kw	%-jr
Tussenwoning	223	219	217	-0,9%	-2,7%
Hoekwoning	234	237	238	0,4%	1,7%
Twee-onder-een-kap	356	359	359	0,0%	0,8%
vrijstaand	559	462	526	13,9%	-5,9%
Appartement	141	147	144	-2,0%	2,1%
Totaal	188	191	189	-1,0%	0,5%

Op zich is een beperkte vraag voor de meergezinskoop geen probleem mits er maar afzet is. Uit Socrates en de cijfers van de NVM is de vraag naar de goedkopere meergezinswoning relevant. We hebben het over prijzen V.O.N. tussen de €150.000 en €200.000.

²¹ De cijfers wijken iets af van de oorspronkelijke NVM cijfers (zie bijlage 3).



5 Conclusies en vooruitblik

5.1 Conclusie

Het grote probleem voor de gemeente Rotterdam en Groot-Rijnmond is het vertrekoverschot van de 30-44 jarigen. Dit vertrekoverschot is al jaren structureel en betreft de beter opgeleiden. Ondanks het positieve economische scenario Basis+ en een voortzetting van een Rotterdambeleid (Rotterdamwet) groeit deze groep niet in omvang. Op korte en zeker op lange termijn betekent dit minder gezinnen met kinderen, een daling van het opleidingsniveau als de overheid niet ingrijpt, een minder aantrekkelijke vestigingsmarkt voor bedrijven die geschoold personeel zoeken en uiteindelijk ook een daling van de koopkracht. Deze effecten worden groter omdat over 10 jaar de vergrijzing ook in de gemeente Rotterdam en Groot-Rijnmond effecten zullen hebben.

Uit de Socrates berekeningen wordt duidelijk dat buiten-centrum woonmilieus niet gewenst zijn in tegenstelling tot de groenstedelijke. Dat betekent voornamelijk dat de potentiële waterwoningconsument die ook groenstedelijk denkt (hoofdstuk 2) niet direct zal zijn aangetrokken tot de stadshavens. Het zijn veel eerder de jonge starters die metropolitaan willen wonen. Voor hen kan aanbod worden gemaakt in een betaalbare prijsklasse. Op deze termijn zullen deze starters in inkomen stijgen en aan gezinsuitbreiding doen. Het groenstedelijke woonmilieu is dan het alternatief, maar dat wordt niet gevonden op de huidige locaties. Capelle a/s IJssel en Krimpen a/d IJssel zijn dus de concurrenten.

5.2 Blik vooruit

Het bestuurlijk Platform Zuidvleugel heeft de strategie die gericht 'werken volgt wonen.' Het is zeer de vraag of deze 'populaire' uitspraak ook gestaafd kan worden.

De Graaff e.a. (2008) tonen aan dat het mogelijk is onder bepaalde omstandigheden: *“Werkgelegenheid in met name de verzorgende dienstverlening en in mindere mate de zakelijke dienstverlening, volgt de bevolkingsgroei. Tegelijkertijd blijkt de bevolkingsgroei, zij het in mindere mate, de werkgelegenheidsgroei in de verzorgende dienstverlening te volgen. Dit geeft duidelijk het simultane karakter op de arbeidsmarkt aan, alhoewel het erop lijkt dat de werkgelegenheid in met name de verzorgende dienstverlening relatief minder belemmeringen heeft om te migreren dan de bevolking. Anders gezegd, in Nederland is de werkgelegenheid mobieler dan de bevolking. Overigens geldt dit niet voor de industrie en de distributie & handel. Deze blijken veel migratiekosten te hebben, wat waarschijnlijk te wijten is aan de grotere afhankelijkheid van kapitaal voor deze sectoren. (p.88)”*

De logica zou zijn dat als werkgelegenheid binnen (pendel)bereik is een aantrekkelijke woonlocatie mensen bindt. Op basis van de pendelrelaties met de Randstad is de logica dat jonge huishoudens Rotterdam als woonlocatie kiezen. Rotterdam heeft immers voldoende en betaalbaar aanbod. En toch gebeurt dit niet; we zien al jaren een vertrekoverschot uit Rotterdam en iets mindere mate uit Groot-Rijnmond. Er schort dus iets aan de stad en de regio: werkgelegenheid.

Werkgelegenheid wordt gemaakt door ondernemers. Meer inzicht in het locatiekeuzegedrag van ondernemers is relevant. De Graaff e.a. (2008) tonen dat speculeren op 'imago' als locatiekeuzefactor voor bedrijven wel belangrijker is geworden, maar dat de laatste jaren dertig jaar de push- en pull factoren blijven: gebrek aan uitbreidingsruimte, slechte toestand bedrijfsruimte, slechte bereikbaarheid. Deze factoren betekenen echter niet a priori dat buiten de stad de beste locatie worden gevonden. Integendeel; veel werkgelegenheid wordt in wijken gevonden waar ook gewerkt wordt.

Brouwer en Kurpershoek (2010) stellen terecht dat het woonmilieu wordt 'gemaakt' door de daar aanwezige werkgelegenheid. Zij komen tot een methodiek – de plaatswaarde – om tot strategische investeringen te komen. Plaatswaarde is een combinatie van vastgoedwaarde (grond, woningen en gebouwen) en de toegevoegde waarde van economische activiteiten. Zij analyseren voor de 430 4ppc's in de Zuidvleugel de plaatswaarde in de afgelopen 15 jaar. Ruim 60% van die 4ppc zijn echte woonwijken, waar ruim 70% van de bevolking woont en 30% van de werkgelegenheid is! Ruim 10% zijn echte werkwijken waar 30% van de werkgelegenheid is. Een kleine 30% van de 4ppc's zijn echter woonwerkmilieus waar ruim 20% van de bevolking woont en 40% van de werkgelegenheid is te vinden. Deze woonwerkmilieus komen voor aan de rand van de stad, de broedplaatsen aan de rand van centra, tuinbouwcentra en centrumstedelijke gebieden.

Op basis van de dynamiek in de afgelopen 15 jaar komen zij tot overgangen die economisch en beleidsmatig haalbaar waren en dus mogelijk zullen zijn. Die transformaties zijn diverser dan alleen gokken op de 'de broedplaats voor hoger opgeleiden.' De transformatie die beide auteurs opstellen zijn:

- Van woonmilieu naar broedplaatsen en van broedplaatsen naar centrum stedelijk milieu;
- Van woonmilieus naar gemengde milieus en van gemengde milieus naar centra voor industrie en handel en naar centra voor cultuur, onderwijs of zorg;
- Van centra voor cultuur, onderwijs of zorg naar centrum stedelijk milieu;
- centra voor industrie en handel naar centra voor handel en diensten.

Voor de Stadshavens betekent dat de locatie bij uitstek geschikt is voor verschillende vormen van werken. De kern van hun boodschap is dat de bloeiende metropolitaanse woonwijk ook de werkwijk is. De kern is dat lokale middenstand moeten worden ontwikkeld. Het gaat hierbij sterk om de stuwende werkgelegenheid in de zakelijke diensten, de handel en zeer zeker de kleinschalige industrie/nijverheid. De lokale middenstand is in een stad als Rotterdam ruim voorradig. De grootste groep komt niet van de universiteit, maar juist van het VMBO, MBO en HBO. Veel allochtonen Rotterdamers komen uit gezinssituaties waar handel, nijverheid en ondernemerschap bekend zijn.

De boodschap luidt: laat de Stadshavens ook echte havens zijn: werken, recreëren en wonen.



Literatuurlijst



- Boer, S. de (2010), Waterwonen & de waarde van water. Powerpoint Workshop kennis conferentie 14 januari 2010.
- Brouwer, R., S. Hess & V. Linderhoff (2007), De baten van wonen aanwater: een internet keuze experiment. Amsterdam: VU, rapport nummer E07-15
- Bureau Louter (2009), Economische monitor Zuid-Holland 2009. Delft.
- Goetgeluk, R. (1997), Bomen over wonen, woningmarktonderzoek met beslissingsbomen. Utrecht: proefschrift (bij figuur 1 bijlage 1)
- Goetgeluk, R. (2008), Wie Wil Waterwonen.SEV.NL, Consumenten onderzoek onder waterliefhebbers en bewoners uit Gouda en Tiel Voorlopige resultaten internet enquête. Nationaal Congres Waterwonen 23 april 2008.
- Graaff, T. de, F. van Oort & S.Boschman (2008), Woon-werkdynamiek in Nederlandse gemeenten, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Ham, M. van (2002), Job access, workplace mobility, and occupational achievement. Utrecht: faculteit Geowetenschappen. Dissertatie.
- Hein, S, Van Dam, F. & Goetgeluk, R. (2002), The Pseudo-Countryside as a Compromise between Spatial Planning Goals and Consumers' Preferences. From Built Environment. Volume 28, Number 4, 2002. Pages 311 – 318.
- Kauko, T., R. Goetgeluk & H. Priemus (2009), Water in residential environments. Built Environment Vol. 35, no 4. pp. 577-592).
- Naus, M. (2009), Stad van de zon in Heerhugowaard, de natste Vinex-wijk. Amerfoort: Elbamedia, waterwonen 2009, no. 1
- NVM (2010), Actuele woningmarktcijfers: 1^o kwartaal 2010.
- Singelenberg, J. (2008), SEV-ADVIES INZAKE WATERWONEN. Rotterdam: SEV.
- Stadsregio Rotterdam (2009a), Nota van uitgangspunten woonruimteverdeling. <http://www.stadsregio.info/#pagina=2033> (17-12-2009)
- Stadsregio Rotterdam (2009b), Schriftelijke reactie op interactieve sessies woonruimtebemiddeling. <http://www.stadsregio.info/#pagina=2033> (17-12-2009)
- Stadsregio Rotterdam (2010b), factsheet op naar een passend woningaanbod. Overzicht in het kader van de Verstedelijksafspraken 2010-2020. <http://www.stadsregio.info/#pagina=2986> (23-3-2010).
- Visser, P. & F. van Dam (2006), De prijs van de plek, Woonomgeving en woningprijs. Den Haag: Ruimtelijk Planbureau,.
- VROM, NEPROM, AEDES & AVVB(2010), Monitor Nieuwe Woningen. <http://mnw.datawonen.nl/>

- Zuidvleugelbureau (2010), Verstedelijkingsprogramma Zuidvleugel 2010-2020; verdichten en verruimen in de zuidelijke Randstad. Den Haag.



Bijlage 1 Primos en Socrates

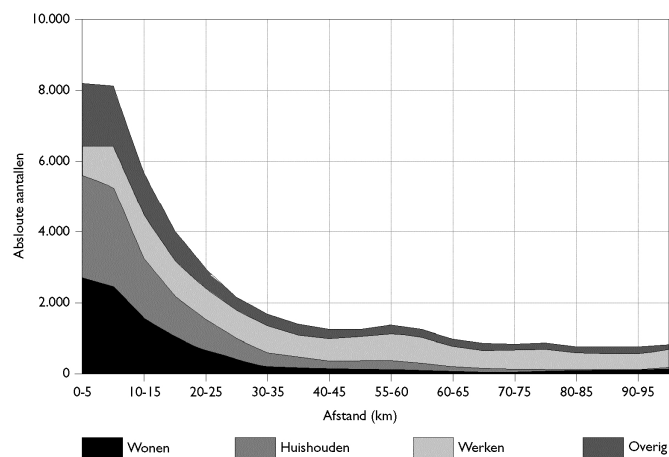


Primos

Primos 2009 verdeelt de nationale bevolking- en huishoudensdynamiek naar het gemeentelijk niveau. Primos levert: de ontwikkeling van de bevolking en huishoudens naar leeftijd, type en inkomensniveau en het bouwvolume dat bij deze aantallen huishoudens hoort. Primos indiceert of het volume van gemeentelijke bouwprogramma 'past.' Dit is mogelijk omdat het gemeentelijke woningbouwprogramma naast de binnenlandse migratie kan zorgen voor extra huishoudensgroei (zie hieronder).

De toekenning van de extra bevolking- en huishoudensdynamiek – vestiging - vindt plaats op basis van samenhang tussen bouwprogramma en migratietrends uit verleden. Het blijkt dat er twee vormen van vestiging zijn: de woningaanbod & huishoudens gebonden (korte afstand) en de werkgebonden (lange afstand) (figuur 1).

Figuur .1: Afstandsverval migratiestromen naar verhuismotief (Goetgeluk 1997)



De 'werkmigrant' kiest eerst het gebied waar het werk of studie binnen (pendel)bereik is en dan pas de gemeente. Werk gaat voor de precieze locatie en het woningtype en – prijs. Na verloop van tijd gaat deze vestiger zijn woonsituatie binnen het gebied optimaliseren. Op dat moment is zijn zoek- en keuzegedrag vergelijkbaar met dat van het woningaanbodgebonden keuzegedrag. In een notendop is

dit de relatie tussen de twee soorten migratie, de betekenis van het bouwprogramma en de verhuismotieven.

Deze relatie heeft twee gevolgen.

- Mensen zoeken in een woningmarktgebied. Dit is het gemiddelde zoekgebied van huishoudens waarbij een verhuizing niet gepaard gaat met het verlies van werk, familie en vrienden ofwel alles blijft binnen bereik. Het gebied valt samen met pendelgebieden rond regionale economische centra. Deze gebieden zijn daarmee ook dynamisch. Vandaar dat ABF regelmatig berekent of deze gebieden van vorm veranderen.
- De stellingen 'wonen volgt werk' en 'werk volgt wonen' lijken beiden waar, maar wel op een verschillend ruimtelijk schaalniveau en complex in de tijd. Regionale vestigingsoverschotten lijken primair afhankelijk van de regionaal economische *structurele* werkgelegenheidspotentie dan van passend woningaanbod. Groeigebieden genereren door deze vestiging noodzakelijkerwijze '*bevolkingsvolgende*' werkgelegenheid zoals winkels, leisure & fun, educatie, gezondheidscentra. Dus nu 'volgt werk wonen.' Als een gebied bovendien een steeds aantrekkelijker arbeidspotentieel krijgt is dat voor de 'structurele' bedrijvigheid weer interessant om zich er in de buurt te vestigen omdat een arbeidsmarkt binnen bereik een vestigingsfactor is. Ook nu geldt dat 'werk wonen volgt'. In economische stagnerende gebieden waar de structurele werkgelegenheid afneemt (mijnbouw, industrie en in de toekomst de 'fossiele brandstof' georiënteerde haven) kan wonen onder heel bijzondere condities de zaak naar het positieve keren. Het beste voorbeeld is de 'Sunbelt' voor rijkere ouderen zoals in Florida (VS). In Nederland is geen enkel bewijs voor een dergelijk 'wonen trekt structurele werkgelegenheid' zoals de Blauwe Stad (Groningen) laat zien.

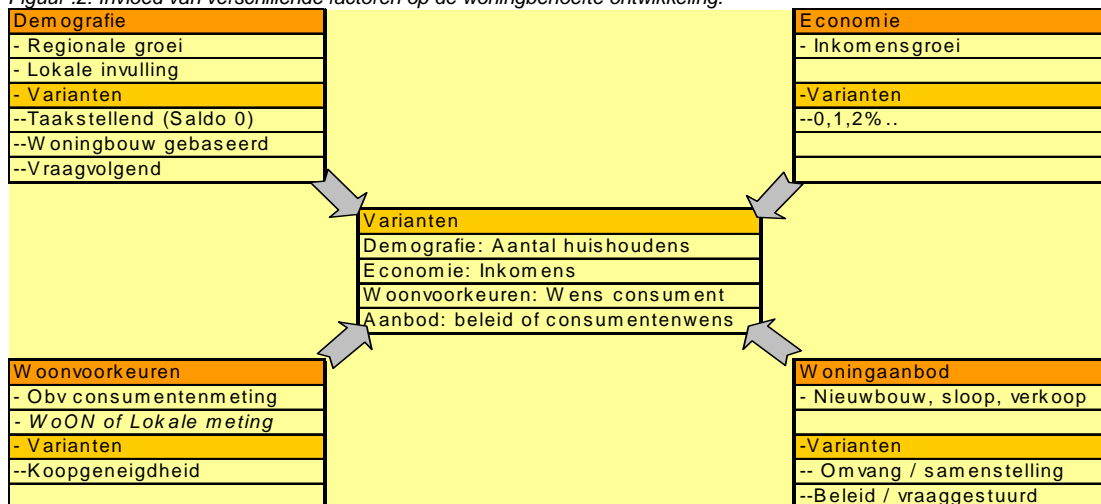
Socrates

Socrates levert de ontwikkeling van het aantal huishoudens naar leeftijd, type en inkomensniveau, de daaruit voortvloeiende ontwikkeling van de kwantitatieve (Primos) en kwalitatieve woningbehoefte, de hier weer uit af te leiden vraag en aanbod op de woningmarkt en de programma's voor nieuwbouw, sloop en omzetting.

Vier dimensies bepalen de woningbehoefte ontwikkeling op termijn bepalen (figuur 2 oranje blokken). De keuze voor een economische variant werkt door op de mogelijkheden om de woonvoorkeuren te realiseren (inkomen) en het woningaanbod (doorstroming, nieuwbouw, sloop, omzetting). ABF heeft vorig jaar de volgende scenario's ontworpen:

- Het **standaard scenario** veronderstelt een vlot herstel van de huidige crisis. Naar verwachting stijgen de inkomens met ongeveer 1% per jaar (het oude niveau). Ook blijft de hypotheekrente ongeveer op het huidige niveau (van 4% per jaar). De toegankelijkheid van de koopsector verandert op langere termijn daardoor niet te zeer. De voorkeuren van de woonconsument blijven dan ook op het niveau zoals gemeten in het WoON 2006.
- In het **basisscenario** wordt rekening gehouden met een blijvend minder gunstige economische ontwikkeling. De inkomens blijven ongeveer gelijk. Verder moet rekening gehouden worden met een oplopende rente (of opslag) voor hypotheeklen waardoor de koopsector minder in trek komt en de wens om te kopen 10% lager ligt dan gemeten in het WoON 2006. Dit scenario wordt in 2010 aannemelijk gewacht en het meest gebruikt.
- In het **terugvalscenario** zijn deze minder gunstige economische elementen nog wat scherper aangezet. De inkomens dalen met ongeveer 1% per jaar. De (opslag op de) hypotheekrente neemt toe en de koopsector komt daardoor nog minder in trek (20% minder voorkeur om te kopen dan gemeten in het WoON 2006).

Figuur .2: Invloed van verschillende factoren op de woningbehoefte ontwikkeling.



Hoe schat Socrates de vraag, het aanbod en de afstemming?

- Woonruimteverdeling (huishoudens in woningen)
 - Het aantal huishoudens naar type wordt ontleend aan de demografische prognoses (Primos). In het model wordt een onderscheid gemaakt naar huishoudentype, leeftijd en inkomen.
 - Het model maakt het model onderscheid in woningtypen op basis van huur/koop, eengezins/appartement, grootte en prijs en Bewoonde Andere Ruimten (BAR: kamerbewoning, inwonend etc.)
 - De woonruimteverdeling is gemaakt op postcodeniveau waarbij van ieder postcodegebied het woonmilieu gekoppeld is.
- Zoekruimte
 - Het zoeken gebeurt in het woningmarktgebied. In tegenstelling tot Primos zijn er geen lekeffecten aan de grenzen van een woningmarktgebied mogelijk: de som van de gemeenten staat vast. Het gebied is identiek aan dat van Primos. Vandaar dat de uitkomsten op woningmarktniveau tussen Primos en Socrates identiek zijn. Dat hoeft niet zo te zijn op gemeentelijk niveau.
- Voorkeuren
 - Elk huishouden heeft een voorkeur voor een bepaald woningtype en elk huishouden heeft een voorkeur voor een woonmilieu. We zouden dit de 'toekomstig' gewenste woonruimteverdeling kunnen noemen. Deze verdeling geeft de kansen voor alle woningtypen per huishoudenssegment.
 - Door de aantallen huishoudens in elk Primos-jaar te vermenigvuldigen met de de kansen wordt de kwalitatieve woningbehoefte voor 2020 berekend.
- Afstemming van vraag en aanbod
 - Socrates stemt vraag en aanbod zes maal per jaar. Het aantal simulaties is dus $6 * N$ jaar. De twee maanden is afgeleid van 2 maanden frictieleegstand.
 - Door er vanuit te gaan dat de nieuwbouw naar soort woning afgestemd wordt op de wensen van de consument, laat het rekenmodel zien hoe de woningmarkt zich ontwikkeld, op basis van de woonvoorkeuren^{22 23}.

²² De nieuwbouwdifferentiatie wordt hierbij afgestemd op de vraag van de consument, het aanbod in de bestaande voorraad evenals de verwachte sloop en verkoop van huurwoningen. De nieuwbouw vormt op die manier het "sluitstuk": een strategische toevoeging aan de voorraad, optimaal afgestemd op de wensen van de consument.

²³ Daarnaast is er de mogelijkheid om met het model al bestaande bouwplannen door te rekenen. In dat geval laat het model zien wat er gebeurt op de woningmarkt uitgaande van een bepaald beleid. Het woningmarkteffect van dat beleid wordt dan geschetst.

- huishoudens passen hun woonwensen aan als het aanbod tekort schiet. De mate waarin en de aard hangt af van hun verhuismotief, hun budget (inkomen, tijd, hun huidige woning) en hun woonwensen. Tabel 1 toont hoe in Socrates huishoudens water bij de wijn doen. Het is een abstractie van de Socrates methode. Hierbij geldt,
 - Elke marktsegment heeft een vraagkans voor bepaalde woningen (A,B,C). ($0,2 * 30$, $0,3 * 30$ en $0,5 * 100$). De vraagkans is dus een uiting van de woonwensen.
 - In ronde 1 is de totale vraag is 100 (Primos) die wordt verdeeld door de vraagkans.
 - Socrates heeft het aanbod op een bepaald tijdstip verdeeld over de woningen A,B en C. In ronde 1 zijn dit 100 woningen.
 - Socrates alloceert de vraag aan het aanbod via een eenvoudige regel.
 - Socrates traceert de restvraag (30) en het restaanbod (30).
 - In ronde 2 wordt de restvraag weer verdeeld over de woningtypen A, B en C via de vraagkans ($0,2 * 30$, $0,3 * 30$ en $0,5 * 30$).
 - Etc.

Tabel 1 Substitutie van woonwensen volgens Socrates (Bron: Goetgeluk 1997)

Start	Vraagkans per type	Type A	Type B	Type C	Totaal
		0,2	0,3	0,5	1,0
Ronde 1	Absolute vraag	20	30	50	100
Aanbod		50	20	30	100
Toekenning		20	20	30	70
Restvraag		0	10	20	30
Restaanbod		30	0	0	30
Ronde 2	Absolute restvraag	6	9	15	30
Restaanbod		30	0	0	30
Toekenning		6	0	0	6
Restvraag 2		0	9	15	24
Restaanbod 2		24	0	0	24

Wat zijn de uitkomsten en hoe moeten ze geïnterpreteerd worden

- Wanneer die behoefte vergeleken wordt met de woningvoorraad van dit moment, levert dat de veranderopgave op die via nieuwbouw, sloop, woningverkopen en beheer ingevuld kan worden. De belangrijkste indicatoren voor Socrates zijn dus: de ontwikkeling van de huishoudens, de woningbehoefte, de mutatie van de voorraad, de nieuwbouw, sloop en omzettingen en de restvraag en het restaanbod.
- Interessante bouwgebieden zijn gebieden met een huishoudensgroei, een vlotte doorstroming, veel nieuwbouw omdat sloop en omzettingen mogelijk zijn en de combinatie van een grote restvraag en een beperkt restaanbod.
- De nieuwbouw is gespiegeld aan de sloop en omzetting. De 'zwakke' schakel is de sloop. Als de sloop naar volume en sector (huur-koop) extreem hoog wordt betekent dit dat deze situatie zich nooit zal voordoen. Geen enkele economisch zinvol handelende verhuurder, eigenaar-bewoner of gemeente zal zonder financiële compensatie aan vermogensvernietiging doen. Socrates toont dus doelbewust een wereld waarin de mens niet ingrijpt c.q. waar de individuele mens rationeel denkt te handelen, terwijl op macroniveau problemen opduiken (Varkenscyclus).



Bijlage 2 NWM overzicht



NVM

Transactiecijfers Rotterdam

1e kwartaal 2010

NVM Data & Research

8-4-2010

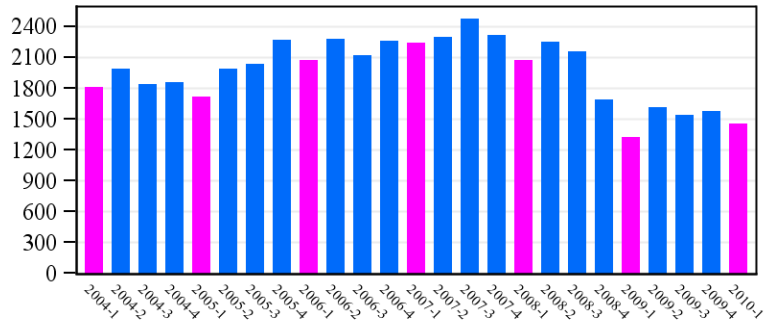
Transacties regio Rotterdam Zuiver Kwartaal

Aantal transacties

	2009-1	2009-4	2010-1*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	310	351	322	-8,2	3,9
hoekwoning	133	169	140	-17,2	5,2
2-onder-1-kap	52	82	56	-31,2	8,4
vrijstaand	18	39	33	-15,0	84,1
appartement	810	935	904	-3,3	11,6
totaal	1323	1576	1456	-7,6	10,0

* =voorlopig

Figuur: Aantal transacties per kwartaal

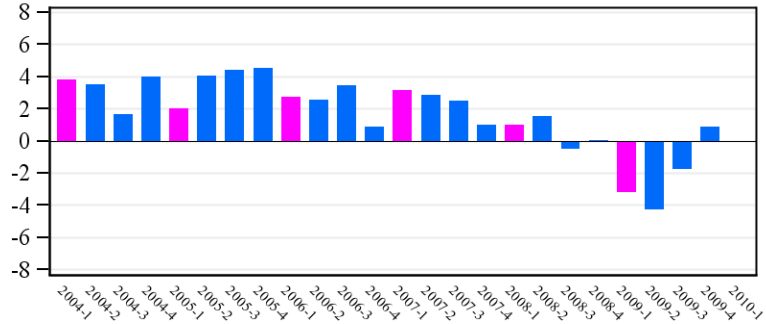


Transactieprijs(in dzd. euro)

	2009-1	2009-4	2010-1*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	219	217	216	-0,2	-1,3
hoekwoning	230	250	228	-9,0	-1,1
2-onder-1-kap	313	375	306	-18,5	-2,2
vrijstaand	-	-	-	-	-
appartement	140	147	142	-3,0	0,8
totaal	181	194	183	-3,0	0,0

* =voorlopig

Figuur: Transactieprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

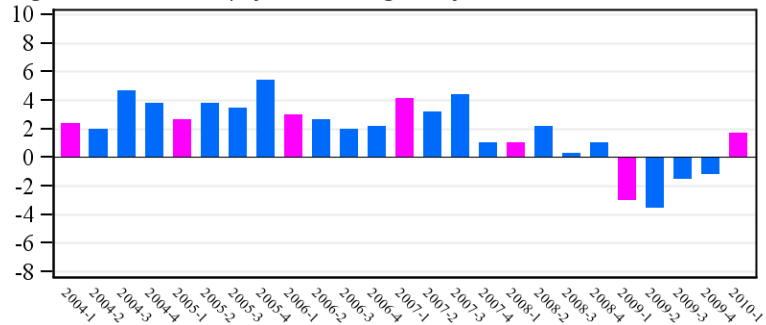


Transactieprijs per vierkante meter

	2009-1	2009-4	2010-1*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	1807	1796	1805	0,5	-0,1
hoekwoning	1897	1907	1884	-1,2	-0,7
2-onder-1-kap	2193	2327	2235	-3,9	1,9
vrijstaand	-	-	-	-	-
appartement	1698	1776	1745	-1,8	2,4
totaal	1776	1847	1818	-1,1	1,7

* =voorlopig

Figuur: M2-Transactieprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

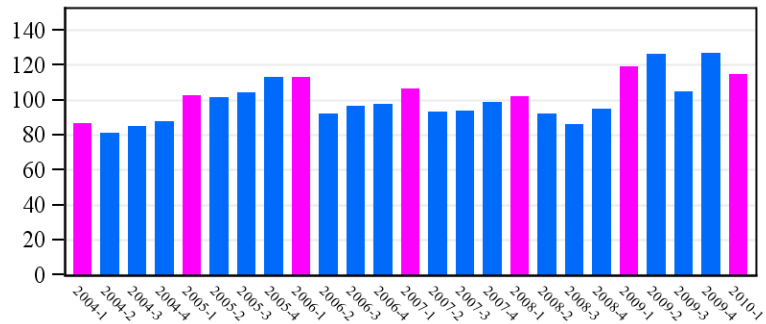


Verkooptijd (in dagen)

	2009-1	2009-4	2010-1*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	118	136	118	-13,3	0,2
hoekwoning	110	150	151	0,1	36,3
2-onder-1-kap	174	173	129	-25,2	-25,7
vrijstaand	-	-	-	-	-
appartement	113	114	104	-8,9	-7,3
totaal	119	127	115	-8,9	-2,7

* =voorlopig

Figuur: Verkooptijd (in dagen)

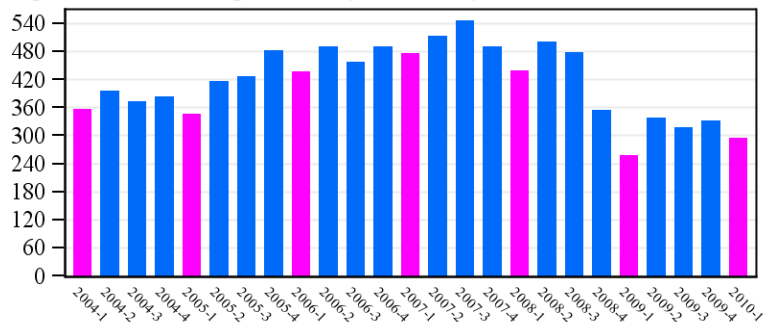


Marktstemmingsindicator (in mln. euro)

	2009-1	2009-4	2010-1*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	72	81	77	-4,1	7,5
hoekwoning	33	47	36	-24,1	7,4
2-onder-1-kap	18	32	18	-42,1	3,4
vrijstaand	-	-	-	-	-
appartement	124	151	141	-6,6	13,9
totaal	258	331	294	-11,1	14,2

* =voorlopig

Figuur: Marktstemmingsindicator (in mln. euro)



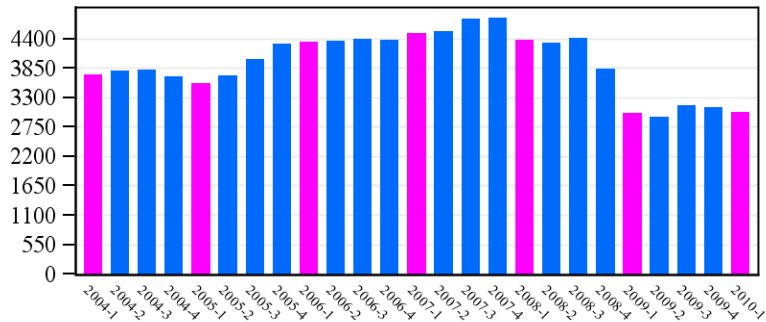
Transacties regio Rotterdam Voortschrijdend Halfjaar

Aantal transacties

	2009-1	2009-4	2010-1*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	699	736	673	-8,5	-3,7
hoekwoning	311	347	309	-11,0	-0,7
2-onder-1-kap	136	142	138	-2,5	1,8
vrijstaand	64	75	72	-3,8	12,7
appartement	1799	1816	1839	1,3	2,2
totaal	3009	3116	3032	-2,7	0,8

* =voorlopig

Figuur: Aantal transacties per kwartaal

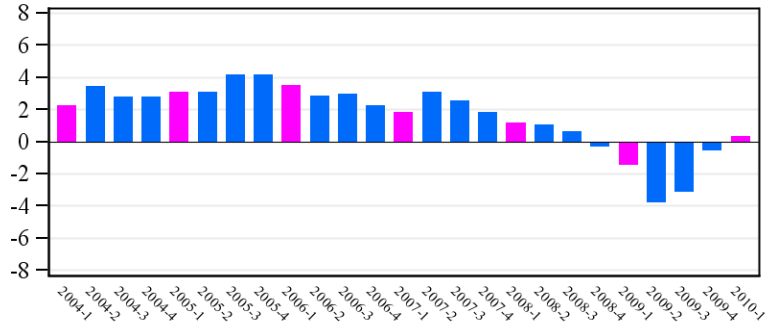


Transactieprijs(in dzd. euro)

	2009-1	2009-4	2010-1*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	223	219	217	-0,7	-2,6
hoekwoning	234	237	238	0,5	1,8
2-onder-1-kap	356	359	359	-0,1	0,7
vrijstaand	559	462	526	14,0	-5,8
appartement	141	147	144	-1,8	1,4
totaal	188	191	189	-0,9	0,3

* =voorlopig

Figuur: Transactieprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

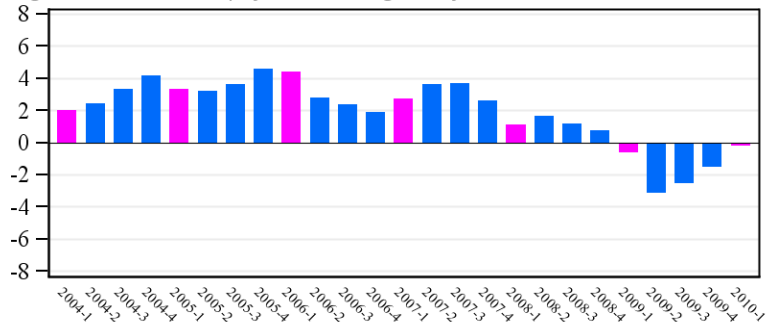


Transactieprijs per vierkante meter

	2009-1	2009-4	2010-1*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	1824	1812	1797	-0,8	-1,4
hoekwoning	1933	1906	1897	-0,5	-1,8
2-onder-1-kap	2236	2315	2305	-0,5	3,1
vrijstaand	2645	2727	2841	4,2	7,4
appartement	1752	1774	1762	-0,8	0,2
totaal	1828	1845	1834	-0,6	-0,1

* =voorlopig

Figuur: M2-Transactieprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

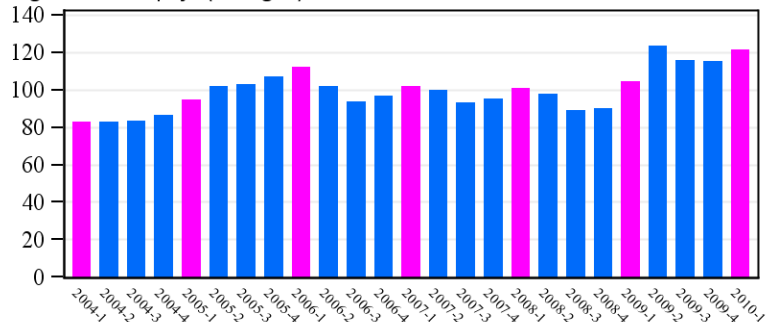


Verkooptijd (in dagen)

	2009-1	2009-4	2010-1*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	113	120	131	9,4	15,9
hoekwoning	108	136	149	9,5	37,7
2-onder-1-kap	121	156	149	-4,1	23,6
vrijstaand	124	141	160	13,9	29,5
appartement	99	105	109	4,8	11,8
totaal	105	115	121	6,2	16,3

* =voorlopig

Figuur: Verkooptijd (in dagen)



Marktstemmingsindicator (in mln. euro)

	2009-1	2009-4	2010-1*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	164	170	159	-6,6	-3,5
hoekwoning	81	93	83	-10,5	3,1
2-onder-1-kap	51	53	50	-4,7	-1,0
vrijstaand	38	42	42	0,3	11,0
appartement	279	291	292	0,4	4,6
totaal	613	648	626	-3,4	2,2

* =voorlopig

Figuur: Marktstemmingsindicator (in mln. euro)

