

Woningmarktonderzoek Rosmalen

ten behoeve van programmering Annenborch

Opdrachtgever: Hurks Vastgoed B.V.

Rotterdam, 12 september 2012



Woningmarktonderzoek Rosmalen

ten behoeve van programmering Annenborch

Eindrapport

Opdrachtgever: Hurks Vastgoed B.V.

Jair de Paauw
Ewoud Dekker

Rotterdam, 12 september 2012

Over Ecorys

Met ons werk willen we een zinvolle bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's. Wij bieden wereldwijd onderzoek, advies en projectmanagement en zijn gespecialiseerd in economische, maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling. We richten ons met name op complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken en bieden opdrachtgevers in de publieke, private en not-for-profit sectoren een uniek perspectief en hoogwaardige oplossingen. We zijn trots op onze 80-jarige bedrijfsgeschiedenis. Onze belangrijkste werkgebieden zijn: economie en concurrentiekracht; regio's, steden en vastgoed; energie en water; transport en mobiliteit; sociaal beleid, bestuur, onderwijs, en gezondheidszorg. Wij hechten grote waarde aan onze onafhankelijkheid, integriteit en samenwerkingspartners. Ecorys-medewerkers zijn betrokken experts met ruime ervaring in de academische wereld en adviespraktijk, die hun kennis en best practices binnen het bedrijf en met internationale samenwerkingspartners delen.

Ecorys Nederland voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100% groene stroom, kopen we onze CO₂-uitstoot af, stimuleren we het OV-gebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO₂-voetafdruk sinds 2007 met ca. 80% afgenomen.

ECORYS Nederland BV
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Achtergrond	5
1.2	Vraagstelling	5
2	Locatieanalyse	6
3	Vraaganalyse	9
3.1	Marktgebied	9
3.2	Demografie	10
3.3	Vraag	11
3.4	Conclusies vraaganalyse	15
4	Concurrentieanalyse	16
4.1	Woningvoorraad en -beleid	16
4.2	Bestaand aanbod	18
4.3	Nieuwbouwaanbod	19
4.4	Referenties	21
4.5	Conclusies concurrentieanalyse	22
5	Positionering en prijsstelling	25
5.1	Positionering Annenborch	25
5.2	Prijsstelling Annenborch	27
6	Programmering en afzetverwachting	29
7	Conclusies en aanbevelingen	31
	Bijlage 1: Toelichting theoretische vraag	33
	Bijlage 2: Planvoorraad gemeente	34
	Bijlage 3: Nieuwbouw aanbod Rosmalen	35
	Bijlage 4: Nieuwbouwaanbod omgeving	36
	Bijlage 5: Huuraanbod Rosmalen	37

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

Nabij het centrum van de kern Rosmalen heeft Hurks Vastgoed B.V. de locatie van het voormalige woonzorgcentrum Annenborch verworven. Hurks is voornemens de locatie te herontwikkelen, waarbij de bestemming wonen blijft gehandhaafd. Hurks heeft Ecorys gevraagd voorafgaande aan de planuitwerking de behoefte naar woningen vanuit de markt in kaart te brengen. De verworven inzichten naar doelgroep, product, prijssegment en afzetbaarheid zijn gebruikt voor de uitwerking van het woningbouwprogramma en -concept van de Annenborch-locatie.

1.2 Vraagstelling

Uit het voorgaande is de volgende centrale vraagstelling geformuleerd:

Welk kwantitatief en kwalitatief woningprogramma is, vanuit de markt beredeneerd, haalbaar op de planlocatie de Annenborch?

Hierin komen de volgende deelvragen aan de orde:

- Wat is het marktgebied voor woningbouwontwikkeling op de planlocatie?
- Wat is de concurrentiepositie van de planlocatie ten opzichte van andere woningbouwlocaties in het marktgebied?
- Hoe kan de planlocatie onderscheidend gepositioneerd worden ten opzichte van de overige woningbouwontwikkelingen in het marktgebied?
- Wat is het optimale woningbouwprogramma voor deze locatie naar:
 - doelgroepen;
 - type woningen;
 - grootte;
 - prijzen;
 - afzetsnelheid / fasering.

De analyses in deze rapportage zijn zoveel mogelijk op het lagere schaalniveau van de kern Rosmalen gemaakt. Waar er alleen gegevens op gemeenteniveau beschikbaar zijn (gemeente 's-Hertogenbosch), worden deze toegepast.

2 Locatieanalyse

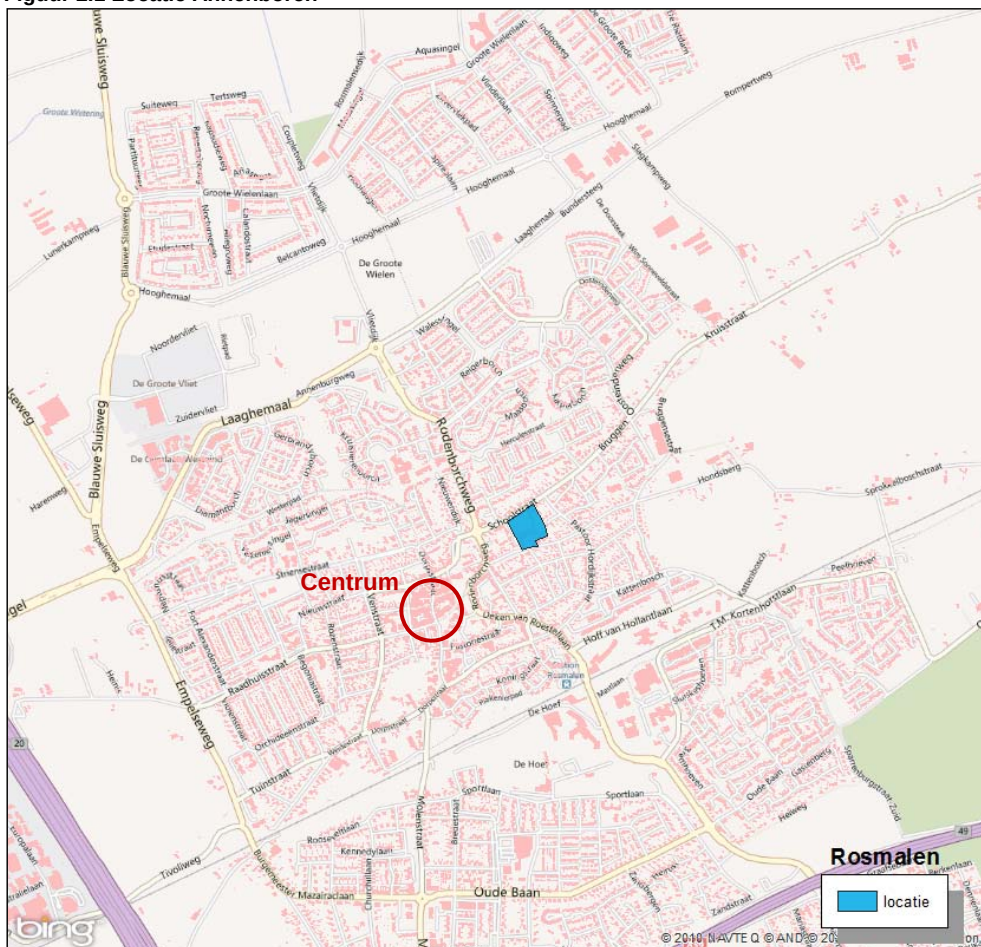
Rosmalen

Rosmalen is een voormalige gemeente en is sinds 1996 onderdeel van de gemeente 's-Hertogenbosch. De voormalige gemeente Rosmalen kan grofweg in drieën worden gedeeld: Rosmalen Noord, Rosmalen Zuid en de uitleglocatie De Groote Wielen. De delen Rosmalen Noord en Zuid worden van elkaar gescheiden door de spoorlijn 's-Hertogenbosch -Nijmegen. Van oudsher was Rosmalen Zuid het chiquere deel van Rosmalen. Hoewel dit in de loop der jaren deels is vervaagd, heeft Rosmalen Zuid nog steeds een aantrekkelijker imago. Het centrum van Rosmalen ligt echter ten noorden van de spoorlijn en daarmee in Rosmalen Noord. De Groote Wielen ligt eveneens in het noorden van de kern en betreft de uitbreidingswijk voor de gehele gemeente 's-Hertogenbosch. Hierdoor ligt deze wijk gevoelsmatig buiten de (woon)beleving van de gemiddelde Rosmalenaar.

Locatie Annenborch

Het voormalige woonzorgcentrum Annenborch ligt in het noorden van de kern en is gelegen net ten noordoosten van het centrum in de wijk Hondenberg. Annenborch kan worden getypeerd als een inbreidingslocatie en wordt omringd door bebouwing. Op de locatie is ruimtelijk gezien ruimte voor ongeveer 40 grondgebonden woningen. Indien meergezinswoningen worden gebouwd, kan het aantal woningen worden verruimd.

Figuur 2.1 Locatie Annenborch



Bron: Bing, bewerking Ecorys.

Hondsberg is een typische woonwijk met een rustig karakter. Aan de westkant van Annenborch ligt woonzorgcentrum 't Smidshofke (sociale sector), de overige zijdes betreffen veelal grondgebonden vrijstaande en 2-onder-1-kap woningen. In vergelijking met andere buurten in Rosmalen Noord is Hondsberg het meest overeenkomstig met het Rosmalense gemiddelde qua type woningen en woning waarde. Hondsberg is hiermee een gemiddelde afspiegeling van Rosmalen. Qua voorzieningenniveau leunt Hondsberg sterk op het centrum, hierdoor heeft de buurt ondanks haar primaire woonfunctie een redelijk aantal eigen winkels (13) met name in de non-food sector. In de buurten verder gelegen van het centrum is de solitaire woonfunctie sterker aanwezig.

Figuur 2.2 Impressies directe omgeving Annenborch



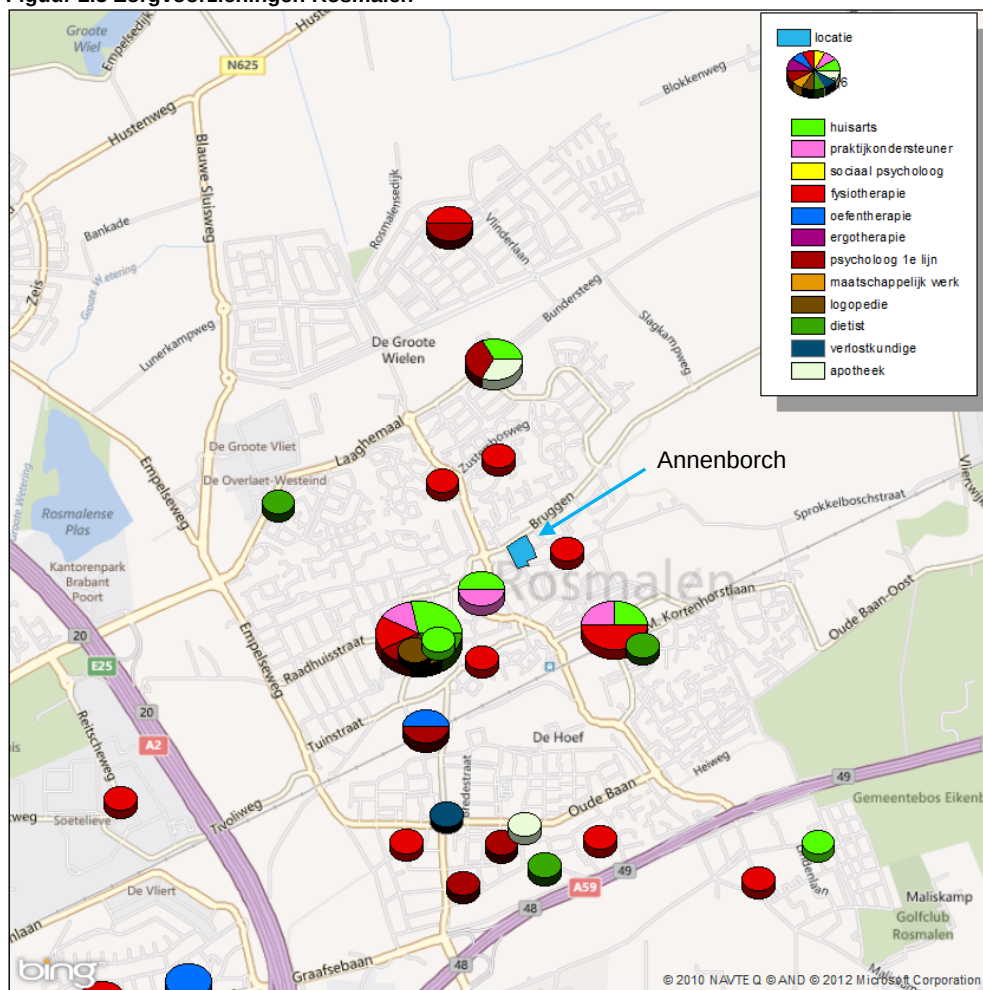
Bron: Ecorys.

Voorzieningenniveau

Zoals aangegeven ligt de planlocatie nabij het centrum van Rosmalen op circa 10 minuten loopafstand. Het centrum van Rosmalen heeft een winkelaanbod dat voorziet in de dagelijkse boodschappen en heeft daarnaast een beperkt niet-dagelijks winkelaanbod, zoals enkele kledingzaken. Op drukke winkeldagen kan er parkeerdruk ontstaan, wat tot gevolg heeft dat auto's worden geparkeerd in de straten rondom het centrum, zo ook bij Annenborch. Op termijn krijgt de uitbreidingswijk De Groote Wielen een eigen wijkwinkelcentrum waarin eveneens zorg- en recreatieve voorzieningen worden gerealiseerd. Voor recreatief winkelen en recreatieve voorzieningen is men vooral aangewezen op 's-Hertogenbosch. Rosmalen heeft elf basisscholen, waarvan de dichtstbijzijnde op circa 5 minuten looptafstand (RKB Den Krommenhoek), en één middelbare school.

In Figuur 2.3 is te zien dat de meeste zorgvoorzieningen zijn geclusterd in het centrum van Rosmalen. Daarnaast is een tweetal kleinere zorgclusters gelegen in De Groote Wielen en bij de Hazelaar. De overige zorgvoorzieningen liggen verspreid over de kern. Annenborch is zoals te zien gunstig gelegen ten opzichte van twee van de drie grotere zorgclusters en diverse andere zorgvoorzieningen.

Figuur 2.3 Zorgvoorzieningen Rosmalen



Bron: Bing, bewerking Ecorys.

Bereikbaarheid

Direct aan Annenborch grenzend, ligt een bushalte, die 1x per 2 uur wordt aangedaan door de buurtbus. Voor het overige openbaar vervoer kan gebruik worden gemaakt van het regionale busnetwerk en het NS-station, dat op ongeveer 10 minuten loopafstand is gelegen. Met de auto is Rosmalen goed bereikbaar vanuit de regio door de eigen afritten op de A2 en A59.

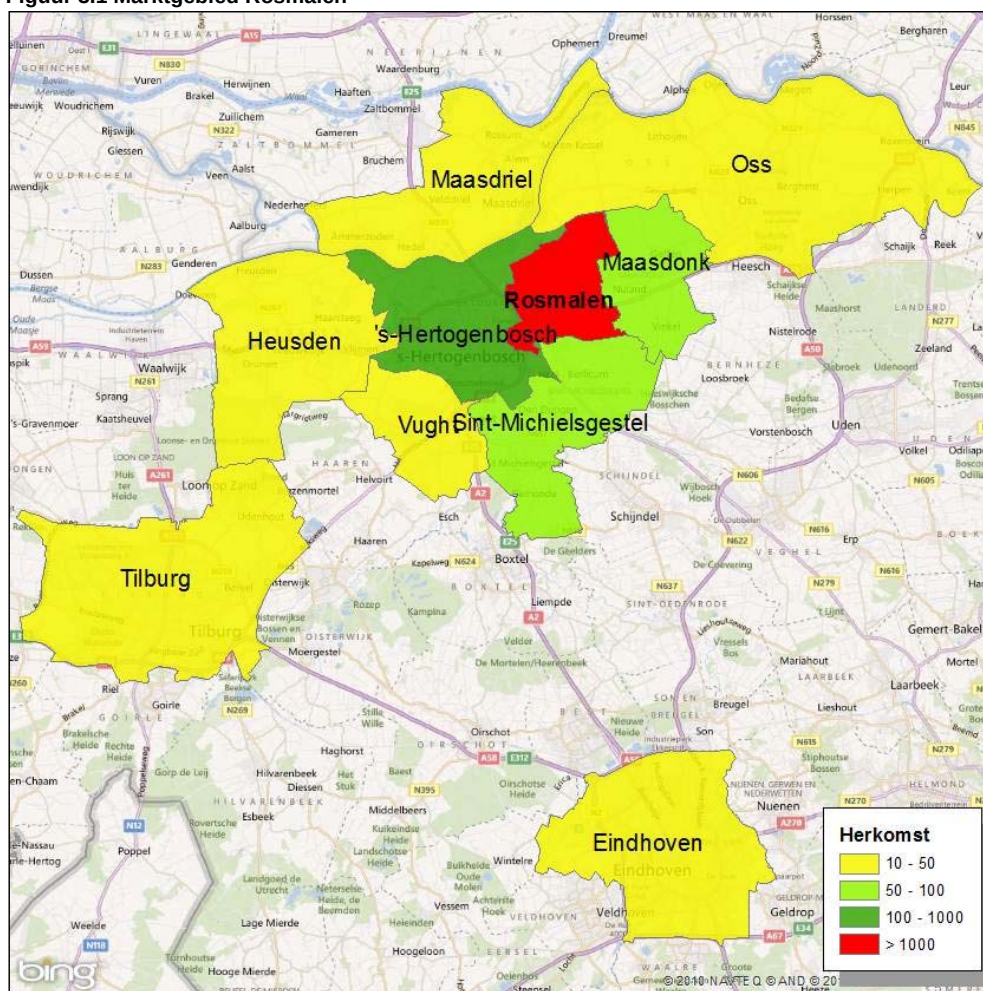
Sterke punten	Zwakke punten
- Inbreidingslocatie en daarmee onderdeel van de bestaande stedelijke structuur - Omgeving veelal grondgebonden vrijstaande en 2-onder-1-kap woningen - Nabijheid centrumvoorzieningen - Nabijheid zorgvoorzieningen - Autobereikbaarheid	- Imago van Rosmalen Noord iets minder goed dan Rosmalen Zuid - Bereikbaarheid openbaar vervoer - Mogelijke parkeeroverlast vanuit centrum

3 Vraaganalyse

3.1 Marktgebied

De omvang van het marktgebied is bepaald door de herkomst van kopers te analyseren. Ondanks de gemeentelijke herindeling functioneert Rosmalen woontechnisch gezien hoofdzakelijk als een onafhankelijke kern. Het primaire marktgebied van Rosmalen is daarmee de eigen kern. De bovenlokale instroom is voornamelijk afkomstig uit 's-Hertogenbosch, Maasdonk, Sint-Michielsgestel en in mindere mate Vught en richt zich grotendeels op De Groote Wielen. De uitstroom is tevens op deze kernen gericht, waarbij wordt opgemerkt dat het migratiesaldo van Rosmalen positief is.

Figuur 3.1 Marktgebied Rosmalen



Bron: Kadaster, bewerking Ecorys.

3.2 Demografie

Huidig beeld

De bevolkings- en huishoudenssamenstelling van Rosmalen kan worden getypeerd als gezin georiënteerd. In tabel 3.1 is te zien dat met name de bevolkingsgroepen tot 15 jaar, 25 tot 45 jaar en 45 tot 65 jaar sterk vertegenwoordigd zijn. Dit is terug te zien in de hogere gemiddelde huishoudgrootte en het aantal gezinnen in Rosmalen.

Tabel 3.1 Bevolking- en huishoudenssamenstelling Rosmalen

Plaats	Inw.	0-15	15-25	25-45	45-65	> 65	HH	1 pers	2 pers.	Gezin	HH Grootte
Rosmalen-Zuid	9.170	17%	10%	20%	34%	18%	3.475	24%	37%	39%	2,4
Rosmalen-Noord	12.810	18%	12%	22%	32%	15%	5.170	26%	31%	43%	2,5
De Groote Wielen	5.805	30%	6%	49%	13%	2%	2.165	20%	27%	53%	2,7
Rosmalen	27.785	22%	9%	30%	26%	12%	10.810	23%	32%	45%	2,5
Den Bosch	140.785	17%	12%	30%	27%	14%	65.930	40%	29%	32%	2,1
Nederland	16.655.800	17%	12%	27%	28%	16%	7.473.440	37%	29%	34%	2,2

Bron: CBS (2012).

Inkomen

Het inkomensniveau van Rosmalen is relatief hoog. Het gemiddelde besteedbare inkomen per huishouden in Rosmalen ligt met € 39.000 zowel hoger als het gemeentelijke en landelijke gemiddelde (beide € 33.300). Binnen de kern is tevens een verschil te zien, waarbij het niveau in Rosmalen Zuid (€ 42.500) en De Groote Wielen (€ 44.600) hoger liggen dan het niveau in het noorden van de kern (€ 37.000).

Prognose

De gemeente 's Hertogenbosch heeft in 2009 haar eigen bevolkingsontwikkeling tot en met 2030 op wijkniveau geprognostiseerd. Rosmalen groeit door de uitbreiding op De Groote Wielen. De bevolking zal tot en met 2015 met 5 procent toenemen tot 29.235 inwoners (+1.450). De groei wordt veroorzaakt door zowel een positief geboortesaldo als een positief migratiesaldo. Dit laatste wordt met name veroorzaakt door De Groote Wielen wat verantwoordelijk is voor vrijwel de gehele groei. Het inwoneraantal van de kern Rosmalen blijft op hetzelfde niveau omdat Rosmalen Noord licht daalt (-93) terwijl de bevolking in -Zuid met nagenoeg het zelfde aantal groeit (100). Indien de productie in De Groote Wielen zal uitblijven zal dit de bevolkingsgroei temperen omdat deze deels gebaseerd is op de planvoorraad.

In tabel 3.2 is te zien dat de bevolkingsgroei zich met name manifesteert in de leeftijdscategorie 65 jaar en ouder, maar deze zal groei zal achter kunnen blijven indien de Groote Wielen vertraging oploopt. Echter, ook het aantal inwoners in de leeftijd 20 tot en met 65 jaar zal toenemen.

Het aantal huishoudens neemt tot en met 2015 als totaal met 761 toe tot 11.571 (+7%).

Tabel 3.2 Inwonersprognose Rosmalen

	Rosmalen Zuid		Rosmalen Noord		Groote Wielen		Rosmalen	
	2015	Ontw.	2015	Ontw.	2015	Ontw.	2015	Ontw.
Bevolking	9.270	100	12.717	-93	7.248	1.443	29.235	1.450
< 20 jaar	22%	-2%	24%	-1%	31%	-2%	7.338	60
20-65 jaar	57%	0%	59%	0%	63%	-2%	17.353	722
> 65 jaar	21%	2%	17%	1%	6%	4%	4.543	667
Huishoudens	3.593	118	5.191	21	2.788	623	11.571	761
Woningbezetting	2,6	0,2	2,5	0,0	2,6	-0,1	2,5	0,0
Alleenstaanden	22%	-2%	27%	1%	18%	-2%	6.778	387

Bron: Bevolkingsprognose gemeente 's-Hertogenbosch, bewerking Ecorys (2012).

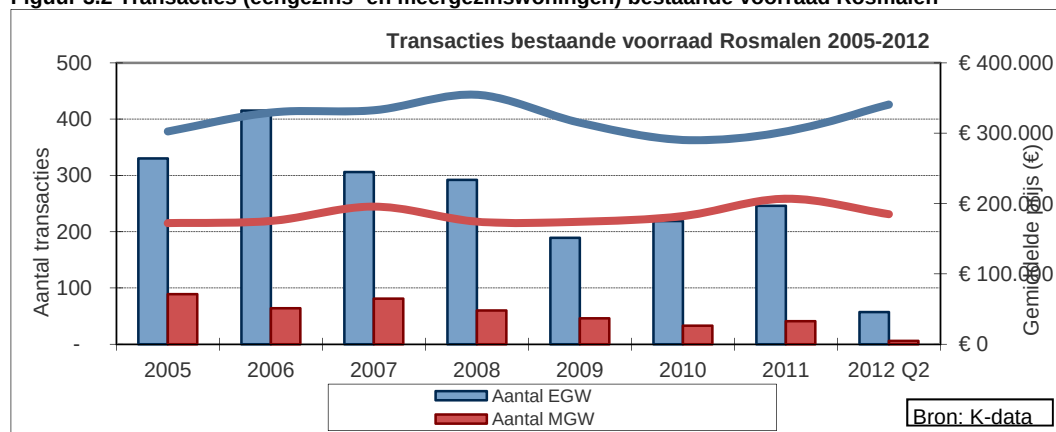
3.3 Vraag

Gerealiseerde vraag bestaande woningen

De gerealiseerde vraag naar koopwoningen in Rosmalen is inzichtelijk gemaakt door middel van het aantal transacties die hebben plaatsgevonden in de bestaande bouw. Uit figuur 3.2 is op te maken dat er sprake is van een dalende trend in het aantal transacties van zowel eengezinswoningen (grondgebonden) en meergezinswoningen. Het gemiddelde aantal transacties lag over de periode 2003-2011 bij eengezinswoningen op 285 per jaar en bij meergezinswoningen op 59 per jaar. De gemiddelden lagen in de post crisisjaren (2009-2011) bij zowel eengezinswoningen met 218 transacties per jaar (-24%) als meergezinswoningen met 40 transacties per jaar (-33%) aanzienlijk lager.

Wat betreft de gemiddelde verkoopprijs is te zien dat de prijs sterk fluctueert in de afgelopen jaren. Zo ligt de gemiddelde verkoopprijs van eengezinswoningen in 2012 ruim hoger dan de gemiddelde verkoopprijs in de 2009, 2010 en 2011. Voor de meergezinswoningen is te zien dat de verkoopprijs in 2012 juist lager is dan in 2011.

Figuur 3.2 Transacties (eengezins- en meergezinswoningen) bestaande voorraad Rosmalen



Bron: Kadaster (2012).

Voor de periode is kan er op basis van NVM gegevens dieper worden ingezoomd op de verkochte typologieën bij de eengezinswoningen transacties in Rosmalen Zuid en - Noord. Hieruit komt naar voren dat circa de helft een tussenwoning betreft, 30 procent een tweekapper en 23 procent een hoekwoning. Hoeveel vrijstaande woningen er zijn verkocht is niet bekend.

Tabel 3.3 transacties bestaande voorraad Rosmalen Noord en – Zuid naar type 2009-2012 Q1)

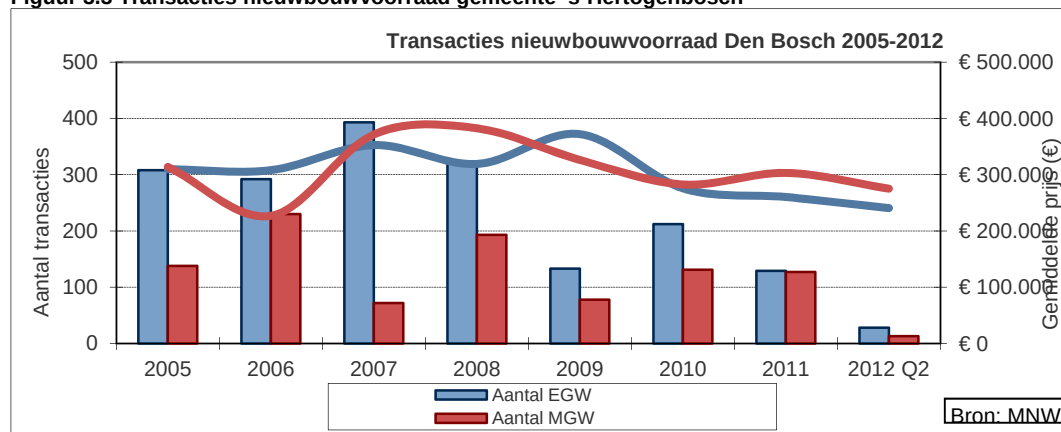
Type	Aantal	Absoluut	per m²	Aandeel
Tussen	288	€ 229.372	€ 1.897	48%
Hoek	135	€ 251.553	€ 2.001	22%
2 [^] 1kap	177	€ 324.922	€ 2.240	30%

Bron: NVM

Gerealiseerde vraag nieuwbouw woningen

De Monitor Nieuwe Woningen publiceert jaarlijks het aantal transacties van de nieuwbouwvoorraad, maar doet dit alleen op gemeenteniveau. Daarom zijn voor een indicatie van de gerealiseerde nieuwbouwvraag in Rosmalen de cijfers van de gemeente 's-Hertogenbosch gebruikt. Rosmalen heeft in de afgelopen jaren ongeveer 44 procent van de gemeentelijke nieuwbouwproductie gerealiseerd, ongeveer 88% van de Rosmalense productie heeft plaatsgevonden in De Groote Wielen.

De ingezette daling van de nieuwbouwtransacties in de gemeente 's-Hertogenbosch is duidelijk zichtbaar in figuur 3.3. Zowel het aantal transacties als de gemiddelde verkoopprijzen zijn bij eengezins- en meergezinswoningen dalende sinds 2008. Waar het transactieniveau tot en met 2008 op gemiddeld 243 lag, ligt het niveau vanaf 2009 op gemiddeld 135 transacties per jaar. Dit betekent een daling van 45 procent. Ook de prijs is dalende vanaf 2009. Lag de gemiddelde transactieprijs tot en met 2008 nog rond € 323.000, gemiddeld in de jaren 2009-2011 betrof dit € 302.000, ofwel een daling van 7 procent.

Figuur 3.3 Transacties nieuwbouwvoorraad gemeente 's-Hertogenbosch

Bron: Monitor Nieuwe Woningen (2012).

In deze periode zijn in de gemeente 's-Hertogenbosch 3.700 nieuwe koopwoningen gereed-gekomen (528 per jaar). Het fors lager liggende aantal transacties voor dezelfde periode duidt op een aanbodoverschot.

Theoretische vraag nieuwbouwwoningen

Op basis van de inkomenssituatie in Rosmalen en de uitkomsten van WoON 2009 van de regio, is een inschatting gemaakt van de theoretische jaarlijkse vraag naar nieuwe woningen in Rosmalen. Dit betreft een model waarin het jaarlijks vraagpotentieel, gebaseerd op een aantal aannames, voor nieuwbouwwoningen in Rosmalen wordt berekend. In de berekening is rekening gehouden met een feitelijke gerealiseerde bovenlokale instroom van 24 procent (zie toelichting in bijlage 1).

De weergegeven getallen geven *niet* de effectieve vraag weer, maar moeten worden gehanteerd als een bandbreedte van het aanwezige vraagreservoir voor nieuwbouwwoningen. De exacte vraag wordt beïnvloed door een veelvoud aan factoren zoals macro-economische factoren (financieringsmogelijkheden, de economische groei, et cetera), het sentiment dat leeft in de markt (o.a. discussie rondom de hypotheekrenteaftrek) en er moet een match zijn tussen de gevraagde en aangeboden woningen. Zo moet in gedachten worden gehouden dat alle onderdelen in het project moeten kloppen: kwalitatief goede, onderscheidende woningen in een kwalitatief hoogwaardige omgeving die als een '(woon)bestemming' wordt gezien. Aan hoe meer randvoorwaarden wordt voldaan, des te aannemelijker het is dat de vraag zich richting de bovenkant van de bandbreedte zal begeven.

In de huidige marktsituatie valt, vanwege het vele aanbod in de bestaande voorraad, de effectieve vraag veel lager uit dan de theoretische vraag. Om tot een beredeneerde inschatting te komen volgt Ecorys twee lijnen. Enerzijds wordt op basis van de afname tussen 2005 en 2011 in het aantal geproduceerde woningen (scenario 1) de vraag benaderd. Anderzijds wordt de theoretische vraag onder normale marktomstandigheden gecorrigeerd naar de gemiddelde afname tussen 2005 en 2011 in het aantal gerealiseerde transacties (bestaand en nieuwbouw) van gemiddeld 17 procent (scenario 2).

Theoretische vraag koopwoningen

De theoretische vraag naar koopwoningen is in tabel 3.3 weergegeven, waarbij onderscheidt is gemaakt naar eengezins- en meergezinswoningen en verschillende prijsklassen. Hoewel de bandbreedte als totaal nogal ruim lijkt, is dit het gevolg van de accumulatie van de bandbreedtes per typologie en prijsklasse van de woningen.

Uit tabel 3.4 is op te maken dat, gecorrigeerd naar de afname in de productie (scenario 1), een gemiddelde indicatieve theoretische vraag is van ongeveer 50 eengezinskoopwoningen in 2013. De vraag loopt tot en met 2015 op tot gemiddeld 55 woningen per jaar. In het scenario gecorrigeerd naar de afname in het aantal transacties (scenario 2) is er sprake van een vraag naar 110 eengezinskoopwoningen in 2013 oplopend tot 120 eengezinskoopwoningen in 2015. De jaarlijkse vraag naar eengezinskoopwoningen is redelijk evenredig verdeeld over de verschillende prijsklassen. Op basis van de relatief hogere inkomens is er een lichte nadruk in de duurdere categorieën (36%).

De theoretische vraag naar meergezinskoopwoningen in Rosmalen is beperkt en is vrijwel alleen aanwezig in de goedkope en betaalbare segmenten. In 2013 varieert de vraag naar meergezinskoopwoningen tussen 15 en 20 woningen. Tot 2015 blijft de vraag vanwege de schaalomvang van Rosmalen gelijk op een bandbreedte van 15 tot 20 woningen. Bij de meergezinskoopwoningen gaat de vraag vooral uit naar de betaalbare categorie (90%).

In 2016 en verder verwacht Ecorys dat de markt zich weer heeft gestabiliseerd en wordt er uitgegaan van de gemiddelde theoretische vraag onder normale marktomstandigheden. De gemiddelde vraag naar eengezinskoopwoningen ligt dan rond 120 in totaal. De vraag naar meergezinskoopwoningen ligt vanaf 2016 gemiddeld op 20 per jaar.

Tabel 3.4 Theoretische vraag nieuwbouw koopwoningen Rosmalen

		2013		2014		2015		2016 e.v.
Eengezinswoning		1	2	1	2	1	2	Gem.
1	Voorkeur < 180.000 (MGE)	15	35	15	35	20	35	35
2	Voorkeur € 180.000 - 211.000	5	15	5	15	5	15	15
3	Voorkeur € 211.000 - 245.000	5	15	5	15	5	15	15
4	Voorkeur € 245.000 - 290.000	5	15	5	15	5	15	15
5	Voorkeur € 290.000 - 375.000	10	15	10	15	10	20	20
6	Voorkeur > € 375.000	10	15	10	15	10	20	20
	Totaal theoretische vraag EGW	50	110	50	110	55	120	120
Meergezinswoning		1	2	1	2	1	2	Gem.
1	Voorkeur < 180.000 (MGE)	10	15	10	15	10	15	15
2	Voorkeur € 180.000 - 211.000	<5		<5		<5		<5
3	Voorkeur € 211.000 - 245.000	<5		<5		<5		<5
4	Voorkeur € 245.000 - 290.000	<5		<5		<5		<5
5	Voorkeur € 290.000 - 375.000	<5		<5		<5		<5
6	Voorkeur > € 375.000	<5		<5		<5		<5
	Totaal theoretische vraag MGW	15	20	15	20	15	20	20
	Totaal theoretische vraag koop	65	140	65	140	70	140	140

Bron: berekening Ecorys (2012).

Theoretische vraag huurwoningen

De vraag naar (sociale) huurwoningen blijft min of meer constant als gevolg van de aanhoudende vraagdruk op de huurmarkt. Verder heeft de voortgaande huishoudensontwikkeling tot gevolg dat een deel van de vraag naar koopwoningen zich verplaatst naar huurwoningen. Uit tabel 3.5 blijkt dat de vraag op gemiddeld 25 eengezinshuurwoningen en 45 meergezinshuurwoningen per jaar ligt. De nadruk ligt met 52 procent op de sociale sector (tot € 520) en met 19 procent op de betaalbare sector (€ 520- 650). Circa 29 procent van de huurvraag betreft huurwoningen in de vrije sector.

Tabel 3.5 Theoretische vraag nieuwbouw huurwoningen Rosmalen

		Prijs (€)	Gem. vraag/jaar	Aandeel
1	Eengezins sociaal	< 520	10	15%
2	Eengezins goedkoop	520 – 650	< 5	nvt
3	Eengezins betaalbaar	650 - 740	5	10%
4	Eengezins midden	740 - 870	< 5	nvt
5	Eengezins duur	870 - 1.010	< 5	nvt
6	Eengezins extra duur	> 1.010	5	10%
Eengezinswoning totaal			25	34%
1	Appartement sociaal	< 520	25	37%
2	Appartement goedkoop	520 – 650	15	19%
3	Appartement betaalbaar	650 - 740	5	10%
4	Appartement midden	740 - 870	< 5	nvt
5	Appartement duur	870 - 1.010	< 5	nvt
6	Appartement extra duur	> 1.010	< 5	nvt
Meergezinswoningen			45	66%
Huur Totaal			70	100%

Bron: berekening Ecorys (2012).

3.4 Conclusies vraaganalyse

Marktgebied

- Het marktgebied bestaat primair uit de kern Rosmalen en de gemeente 's-Hertogenbosch. De secundaire markt bestaat uit de gemeenten Maasdonk, Sint Michielsgestel en Vught.
- De bovenlokale instroom is 24 procent, vestigingen voornamelijk in De Groote Wielen.

Demografie

- Groei aantal inwoners (+944).
- Groei aantal huishoudens(+764) tot en met 2015.
- Groei met name voorzien bij senioren (65+).
- Lichte groei (+60) voorzien bij jongeren (tot 20 jaar).
- De groei word vooral gerealiseerd in De Groote Wielen en is sterk afhankelijk van de productie.

Gerealiseerde verkoop bestaande en nieuwe woningen

- Gemiddeld worden er in Rosmalen per jaar 285 bestaande eengezinswoningen en 59 bestaande meergezinswoningen verkocht.
- De nieuwbouwtransacties voor de gemeente liggen op gemiddeld 255 eengezinswoningen en 138 meergezinswoningen per jaar.

Theoretische vraag nieuwbouw Rosmalen

- Eengezinskoopwoningen: jaarlijkse indicatieve vraag tussen 50 en 110 woningen in 2013 oplopend tot gemiddeld 120 woningen in 2016 (normaal scenario).
- Meergezinskoopwoningen: jaarlijkse indicatieve vraag tussen 15 en 20 woningen.
- Vraag naar koopwoningen is evenredig verdeeld over de verschillende prijscategorieën.
- Eengezinshuurwoningen: gemiddeld 25 woningen per jaar.
- Meergezinshuurwoningen: gemiddeld 45 woningen per jaar.
- Vraag uit zich met name in de sociale en betaalbare huurcategorieën.

4 Concurrentieanalyse

4.1 Woningvoorraad en -beleid

Samenstelling woningvoorraad

De woningvoorraad in Rosmalen bestaat voor 85 procent uit eengezinswoningen en voor 15 procent uit meergezinswoningen. Ongeveer driekwart van de voorraad is een koopwoning en ongeveer de helft is gebouwd tussen 1945 en 2000. Een kwart van de voorraad betreft een recent gebouwde woning (na 2000), deze woningen zijn voornamelijk gelegen op de uitleglocatie De Groote Wielen. Het aandeel sociaal (20%) is lager dan het gemeentelijk gemiddelde (38%). In vergelijking met de gemeente 's-Hertogenbosch ligt de nadruk van de woningvoorraad in Rosmalen op het eengezins- en koopsegment.

Tabel 4.1 Woningvoorraad Rosmalen

	Rosmalen Zuid	Rosmalen Noord	De Groote Wielen	Rosmalen	's-Hertogenbosch
Eengezinswoning	88%	82%	84%	85%	61%
Meergezinswoning	12%	18%	16%	15%	39%
Koop	80%	73%	69%	74%	56%
Huur (vrije sector)	4%	8%	5%	5%	6%
Huur (sociaal)	16%	20%	27%	20%	38%
< 1945	4%	4%	0%	3%	10%
1945-1970	18%	19%	0%	18%	27%
1970-2000	68%	75%	0%	57%	40%
>2000	18%	2%	100%	23%	11%
Gem. waarde	€ 378.444	€ 302.456	€ 315.565	€ 329.565	€ 256.210
Totaal	3.566	5.182	2.347	11.095	63.552

Bron: buurtmonitor Den Bosch (2012).

Wat betreft de gemiddelde waarde van de woningen ligt dit voor Rosmalen (€ 329.565) boven het gemeentelijke gemiddelde (€ 256.210). Binnen Rosmalen zijn woningen in Rosmalen Zuid het meeste waard (€ 378.444), gevolgd door De Groote Wielen (€ 315.565). De woningen in Rosmalen Noord (€ 302.456) hebben gemiddeld een lagere waarde dan Rosmalen Zuid en De Groote Wielen.

Recente productie

Rosmalen heeft de afgelopen zeven jaar een nieuwbouwproductie gehad van gemiddeld 376 woningen per jaar. De nieuwbouwproductie bestond voornamelijk uit eengezins koopwoningen in de uitbreidingswijk De Groote Wielen (88%).

Nota Wonen (2012)

De Woonvisie van de gemeente 's-Hertogenbosch heeft vier speerpunten van beleid:

1. Voldoende woningen: er wordt voor de komende jaren ingezet op een woningproductie met een bandbreedte van 500 tot 800 per jaar, met een (na te streven) gemiddelde van 700 woningen per jaar.
2. Betaalbare woningen: minimaal 25 procent van de nieuwbouw moet in het sociale segment plaatsvinden.
3. Passend wonen: de gemeente wil voorzien in de groeiende behoefte aan woonzorg-arrangementen.
4. In sterke vitale buurten: de gemeente zet in op woonkwaliteit op woning- en buurtniveau.

De gemeentelijke wens, verwoord in de speerpunten 2 en 3, hebben de meeste invloed op Annenborch. Vanuit de gemeente beredeneerd zal het programma op de Annenborch-locatie moeten voldoen aan minimaal 25 procent sociale woningbouw en woningbouw dat (deels) is gericht op ouderen.

Planvoorraad

In Rosmalen staan tot 2015 ruim 843 nieuwbouwwoningen gepland (exclusief Annenborch). Op jaarbasis komt dit neer op 281 nieuwbouwwoningen. Het merendeel vindt plaats in De Groote Wielen waar, verdeeld over zeven deelplannen, 668 woningen staan gepland. Hier betreft het veelal eengezinswoningen in het middeldure en dure segment. In overig Rosmalen (Noord en Zuid) staan tot 2015 circa 175 woningen gepland. De voornaamste ontwikkellocatie betreft het Centrumplan-Zuid¹ van Forum Invest (71 woningen) met zowel eengezins als meergezins koopwoningen in het middeldure en dure segment. Dit plan is vooralsnog onzeker omdat marktpartijen vraagtekens zetten bij de haalbaarheid van het grote aantal appartementen (51). De voornaamste ontwikkeling in Rosmalen Zuid is De Hoef. Hier worden op voormalige sportvelden 232 voornamelijk meergezinswoningen in combinatie met zorgvoorzieningen ontwikkeld. Hier is onder meer nieuw Annenborch gevestigd (zie bijlage 2).

De nadruk van de productie in Rosmalen Noord en Zuid richt zich op ouderen, 89 procent van de productie (exclusief De Groote Wielen) betreft een nultredenwoning. Dit betreft in alle gevallen een appartement. Het aandeel sociaal in heel Rosmalen (inclusief De Groote Wielen) blijft met 14 procent achter bij de gemeentelijke doelstelling.

In de gehele gemeente 's-Hertogenbosch staan tot en met 2015 ruim 3.700 woningen geprogrammeerd. Naast De Groote Wielen liggen de voornaamste ontwikkellocaties in de binnenstad (GZG-locatie) en 's-Hertogenbosch West (o.a. Boschveld en Paleiskwartier). Dit zijn locaties met een ander profiel (centrumstedelijk en herstructurering) dan Annenborch en derhalve geen directe concurrent. Met 25 procent sociaal voldoet de totale planproductie van de gemeente 's-Hertogenbosch aan de gemeentelijk doelstelling ten opzichte van betaalbaarheid. Het gemeentelijke woningbouwprogramma voldoet aan zowel de sociale- als zorgdoelstellingen. Uitgangspunt is dat er geen compensatie op de Annenborch plaats te vinden.

Regionale planvoorraad

Regionaal gezien zijn, op basis van migratiestromen, de planvoorraden van de gemeente Maasdonk (Nuland) en Sint Michielsgestel (Berlicum) van invloed. De kern Nuland heeft twee projecten in de planning: Nuland-Oost en de Groene Schil. Nuland-Oost is een uitleglocatie aan de rand van het dorp met in totaal 275 voornamelijk eengezinswoningen die gefaseerd in de periode 2014-2025 ontwikkeld zullen worden. Op jaarbasis komt dit neer op 25 woningen per jaar. De Groene Schil biedt ruimte voor 60 tot 70 woningen. Omdat het hier om particuliere initiatieven gaat is er nog geen planning.

Zowel Nuland-Oost als de Groene Schil hebben vanwege de ligging (rand dorp/uitleglocatie) en positionering (eigen kern) een ander profiel en zijn derhalve indirect concurrerend voor Annenborch.

Voor de gemeente Sint Michielsgestel is vanwege de verhuisdynamiek de planvoorraad van het dorp Berlicum het meest interessant voor Annenborch. Berlicum worden tussen 2012 en 2025 in totaal 340 woningen aan de voorraad toegevoegd (26 per jaar). De nadruk van de productie ligt op

¹ Op 5 september 2012 heeft Forum Invest de eerste fase van het Centrumplan Zuid verkocht aan een particuliere belegger.

koopwoningen (240) en qua doelgroep oudere doorstromers uit het eigen dorp. Hiermee is deze planvoorraad niet direct concurrerend voor Annenborch.

4.2 Bestaand aanbod

In totaal staan per juli 2012 circa 550 bestaande woningen te koop in de Rosmalen, waarvan 37 in De Groote Wielen (7%). In de directe omgeving van Annenborch, de wijk Hondenberg, staan 27 voornamelijk vrijstaande woningen te koop.

Het totale bestaande aanbod in Rosmalen wordt gedomineerd door ruime woningen. Achtereenvolgens zijn de meest voorkomende typologieën vrijstaande woningen (28%), gevolgd door tweekappers (24%), appartementen (21%), rijwoningen (17%) en hoekwoningen (10%). Het betreft over het algemeen woningen met een groot woonoppervlak. Hierdoor liggen de vraagprijzen in vergelijking met de gemiddelde gerealiseerde transactieprizen (figuur 4.2) hoog. De vraagprijs voor een bestaande meergezinskoopwoning is gemiddeld € 2.528 per m². Een tussenwoning heeft een gemiddelde prijs per m² van € 2.136 en een hoekwoning € 2.274. Tweekappers en vrijstaande woningen, het grootste gedeelte van het bestaande aanbod, hebben een prijs per m² van respectievelijk € 2.398 en € 3.348 (zie tabel 4.2). De meeste woningen beschikken over een parkeergelegenheid op eigen terrein in de vorm van een garage of carport. Bij de kleinere rijwoningen en appartementen is er vaker sprake van parkeren op straat, de grotere en duurdere varianten van deze woningtypen hebben een gemeenschappelijk parkeerterrein.

Tabel 4.2 Bestaand aanbod Rosmalentotaal

Type	Aantal	Vraagprijs KK	GBO	Prijs/m ²
Appartement	115	€ 222.894	78	€ 2.528
Tussen	94	€ 261.385	115	€ 2.136
Hoek	55	€ 277.371	115	€ 2.274
2 [^] 1kap	133	€ 363.096	152	€ 2.398
Vrijstaand	152	€ 645.211	175	€ 3.348
Totaal	549			

Bron: Funda (juli 2012).

De woningprijzen in De Groote Wielen liggen gemiddeld hoger dan in overig Rosmalen (Zuid en Noord). De verschillen in prijsstelling tussen de kern Rosmalen en de Grote Wielen is in absolute zin het sterkst aanwezig bij de tussen- en hoekwoningen. De absolute prijzen van twee-onder-een-kapwoningen zijn vergelijkbaar, maar in Rosmalen krijgt men meer woonoppervlakte per woning waardoor de prijs per m² hier lager ligt dan in De Groote Wielen.

Tabel 4.3 Bestaand aanbod Groote Wielen

Type	Aantal	Vraagprijs KK	GBO	Prijs/m ²
Appartement	-	-	-	-
Tussen	22	€ 324.940	137	€ 2.389
Hoek	9	€ 358.327	142	€ 2.556
2 [^] 1kap	5	€ 365.400	143	€ 2.566
Vrijstaand	1	€ 745.000	275	€ 2.709
Totaal	37			

Bron: Funda (juli 2012).

Gezien het relatief grote aantal woningen dat te koop staat in de bestaande bouw en de constatering dat Rosmalen primair een lokale markt is, zal de bestaande voorraad een sterk

concurrerende werking op Annenborch hebben. Vanwege deze kwantitatieve concurrentie zal Annenborch zich vooral op kwalitatief niveau moeten onderscheiden. Dit geldt zowel op woningniveau (prijs-kwaliteitverhouding) als woonomgeving (van Annenborch een gewild woonmilieu maken).

4.3 Nieuwbouwaanbod

Lokaal koopaanbod

Het nieuwbouwaanbod in Rosmalen is op dit moment (juli 2012) ruim en bevindt zich hoofdzakelijk op twee locaties. In het centrum van Rosmalen worden een tweetal appartementencomplexen aangeboden met in totaal 21 appartementen. In De Groote Wielen worden verdeeld over 7 (deel) projecten, 350 nieuwbouw woningen in verschillende typologieën aangeboden. Daarnaast wordt de eerste fase van De Hoef in Rosmalen Zuid te koop aangeboden (zie bijlage 3).

Tabel 4.4 Nieuwbouwaanbod Rosmalen

Type	Project aantal	Beschikbaar	Vraagprijs VON (gem)	GBO (gem.)	Prijs/ m ² (gem.)	Kavel (gem.)
Appartement	113	21	€ 247-430.690	99-162	€ 2.575-2.655	Nvt
Tussen	101	10	€ 280-295.446	127-132	€ 2.219-2.333	163-178
Hoek	10	0	€ 272-291.700	153	€ 1.870-1.983	172-258
2 [^] 1kap	90	54	€ 351-466.100	161-185	€ 2.096-2.436	255-381
Vrijstaand	30	11	€ 352-543.667	196-206	€ 1.819-2.558	246-429
Kavels ²	12	12	€ 210-440.000	Nvt	€ 488-500	430
Totaal	356	108				

Bron: Niki, Funda, diverse makelaars.

De prijzen per m² voor nieuwe eengezinswoningen liggen gemiddeld rond € 2.200. Het betreft allen woningen in De Groote Wielen. De gemiddelde prijs per m² voor nieuwe meergezinswoningen in Rosmalen ligt rond € 2.600 per m². In paragraaf 4.4 zal verder worden ingegaan op de projecten.

Regionaal koopaanbod

Voor het regionale aanbod is gekeken naar het nieuwbouwaanbod in 's-Hertogenbosch en in de gemeenten waarmee Rosmalen een sterke verhuisdynamiek heeft, te weten Sint Michielsgestel, Maasdonk en Vught. Het herstructureringsaanbod in 's-Hertogenbosch is buiten beschouwing gelaten.

Kwalitatief gezien is het aanbod divers, de consument heeft de keuze uit zeer stedelijk en groen-stedelijk, beide in 's-Hertogenbosch, en (centrum)dorps in de kernen Den Dungen (Maasdonk), Sint Michielsgestel en Vught. De meer dorps georiënteerde projecten zijn gezien de omgevingskenmerken het meest vergelijkbaar voor Annenborch. In totaal worden op dit moment ongeveer 533 nieuwbouwwoningen te koop aangeboden in het marktgebied van Rosmalen (zie bijlage 4).

Numeriek bevindt het grootste deel van het eengezinsaanbod zich met name in 's-Hertogenbosch (Carolus) en Vught (Stadhouderspark en de Brigantijn). Kwalitatief zijn de projecten ParkHagen (Sint Michielsgestel) en Jacobskamp (Den Dungen) vanwege het dorpse woonmilieu beter vergelijkbaar met Annenborch. In de eengezins sfeer wordt het aanbod, net als in Rosmalen, gedomineerd door tweekappers (53) Tevens worden veel meergezinskoopwoningen aangeboden (352), grotendeels gelegen in het project Carolus (285).

² De aangeboden kavels hebben uitsluitend betrekking op de kavelprijs exclusief woning.

Tabel 4.5 Nieuwbouwaanbod marktgebied

Type	Project aantal	Beschik- baar	Vraagprijs VON (gem)	GBO (gem.)	Prijs/m ² (gem.)	Kavel (gem.)
Appartement	382	352	€ 185-410.000	66-133	€ 2.808-3.056	Nvt
Tussen	40	36	€ 285-318.815	123-129	€ 2.332-2.475	126-158
Hoek	30	28	€ 318-381.750	137-159	€ 2.371-2.428	150-226
2 [^] 1kap	88	53	€ 445-528.443	156-178	€ 2.961-2.985	335-508
Vrijstaand	30	23	€ 658-765.000	221-224	€ 3.009-3.161	454-551
Kavels	25	19	€ 492-672.150	Nvt	€ 630-676	742- 1.088
Totaal	595	511				

Bron: Niki, Funda, diverse makelaars.

Het gemiddelde absolute prijsniveau varieert van € 285.000 voor een rijwoning tot € 765.000 voor een vrijstaande woning. De prijs per m² ligt gemiddeld tussen € 2.332 per m² GBO voor een rijwoning en € 3.161 per m² GBO voor een vrijstaande woning. De gemiddelde woonoppervlakte ligt tussen 123 en 224 m² GBO. Vrije kavels worden aangeboden met een oppervlakte van 742 tot 1.088 m² en een vraagprijs van € 630 tot € 676 per m² (tabel 4.4). De bandbreedte in prijzen per m² bij appartementen ligt tussen € 2.808 en € 3.056. De prijzen in Rosmalen liggen lager dan in het regionale aanbod. Dit ligt aan het feit dat het regionale aanbod voor een groot deel bestaat nieuwbouwprojecten op exclusievere locaties.

Huuraanbod

Het huuraanbod in Rosmalen bestaat grotendeels uit eengezinswoningen. Het merendeel dateert uit de jaren '70 en '80. Nieuwer aanbod is er in De Groote Wielen, verdeeld over zes projecten worden hier 126 grondgebonden woningen verhuurd (rij- en hoekwoningen). Daarnaast zijn er in De Groote Wielen de appartementencomplexen de Muze en Broeklands Boulevard. Broeklands Boulevard is een oorspronkelijk koopproject uit 2010 dat na een matige afzet in de koopsector, voor de helft is verhuurd in de vrije sector (zie bijlage 5).

Tabel 4.6 Huuraanbod (vrije sector) Rosmalen

Type	Locatie	Project aantal	Beschik- baar	Vraagprijs (gem)	GBO (gem.)	Prijs/m ² (gem.)
Meergezinswoning	Rosmalen	2	2	€ 819	85	€ 9,6
Eengezinswoning	Rosmalen	196	5	€ 835	103	€ 8,2
Meergezinswoning	Groote Wielen	57	1	€ 881	92	€ 9,6
Eengezinswoning	Groote Wielen	126	3	€ 951	115	€ 8,4
Totaal		381	11			

Bron: Funda, diverse verhuurders.

Gemiddeld hebben de eengezinshuurwoningen in Rosmalen (Noord en Zuid) een woonoppervlak van 103 m² en betreft de absolute huurprijs € 835, per m² is dit € 8,2. Bij de meergezinswoningen is het gemiddelde woonoppervlak 85 m² en is de huurprijs € 819, per m² is de huurprijs € 9,6.

Het huurprijsniveau in De Groote Wielen ligt hoger, een eengezinshuurwoning is gemiddeld € 951 en een meergezinshuurwoning € 881. Per m² is de prijsstelling voor een eengezinshuurwoning tevens hoger met € 8,4 per m², terwijl de prijs per m² van een meergezinshuurwoning in De Groote Wielen ook rond € 9,6 per m² ligt (zie bijlage 5).

De verhuurbaarheid in Rosmalen is goed. Vrijwel alle complexen zijn voor oplevering verhuurd en huurders zijn tevreden waardoor de mutatiegraad laag ligt. Hoewel er niet word gewerkt met

wachtlijsten zijn te huur staande woningen weer verhuurd voordat de oude bewoners er uit zijn. Het absolute huurplafond ligt rond € 1.000.

4.4 Referenties

Ten aanzien van de afzetbaarheid van het nieuwbouwaanbod is gesproken met de verkopende makelaars van nieuwbouwprojecten in Rosmalen en de regio.

De Groote Wielen, Rosmalen



Op dit moment worden drie projecten in het deelplan de Hoven in De Groote Wielen aangeboden. Het gaat om de Rozenhof (76 woningen), de Opera (74 woningen) en de Vrije Zijde (31 woningen). De projecten hebben veel overeenkomsten. Zo zijn het alle drie projecten met eengezinswoningen en een verscheidenheid aan woningtypen (rij, hoek, tweekappers en vrijstaande woningen). Stedenbouwkundig betreft het traditionele ontwerpen in een jaren '30 sfeer. Hierdoor zijn het vooral ruime woningen met een bijbehorend hoge prijsstelling. Indien alles klopt aan de woning (indeling, afwerking en ligging) is een hoge prijsstelling haalbaar. Echter indien een of twee elementen niet naar wens zijn, dan verkoopt de woning gelijk niet. Zo verkopen de tweekappers, ondanks prijs-correctie, van de Vrije Zijde niet omdat deze tegenover de hoogspanningslijn liggen. De tweekappers die hier niet aan liggen zijn wel verkocht, net als de goedkopere rijwoningen die ook uitzicht hebben op de hoogspanningslijn.

In de Rozenhof zijn de aan de groenstrook gelegen tweekappers verkocht, maar verkopen de woningen in het binnengebied weer niet omdat deze naast blokken sociale huurwoningen liggen. In de Opera wordt een blok rijwoningen herontwikkeld omdat deze een ongunstige plattegrond (te smal) en een tuin op het noorden hebben. De rijwoningen in de Opera waren aanvankelijk te hoog geprijsd. Na een prijscorrectie van -€15.000 zijn ze deels alsnog verkocht. De herkomst van de bewoners zijn vooral huishoudens uit 's-Hertogenbosch en terugkerende Brabanders.

Rosmalen centrum



In het centrum van Rosmalen worden twee projecten met meergezinswoningen te koop aangeboden: de Hoge Raedt (11) en Villa Marquant (10). Beide projecten zijn gelegen aan het centrale dorpsplein naast de winkel- en horecavoorzieningen en liggen niet ver van de Annenborch-locatie. Qua prijsstelling ontlopen beide projecten elkaar weinig (rond € 3.000,- per m²). De appartementen in de Hoge Raedt zijn kleiner waardoor absoluut gezien Villa Marquant duurder is. De afzet verloopt moeizaam omdat de markt voor meergezinswoningen in Rosmalen beperkt is. De

Hoge Raedt is inmiddels voor 70 procent verkocht, terwijl alle appartementen in Villa Marquant nog beschikbaar zijn. Vanwege de kleinschaligheid, de hoogwaardige afwerking en ligging in het centrum verwachten de verkopende makelaars dat de afzetperiode te overzien valt.

Andere projecten met meergezinswoningen in Rosmalen zijn De Hoef in Rosmalen Zuid en Broekland Boulevard in De Groote Wielen. De afzet van De Hoef verloopt vanwege de relatief lage prijsstelling (€ 2.400 per m²) en de combinatie met zorg en overige voorzieningen eveneens naar wens. Broekland Boulevard daarentegen loopt slecht. De afzet wordt beperkt door de te kleine woonoppervlaktes (80 m²) en het feit dat De Groote Wielen geen locatie is voor meergezinswoningen vanwege het ontbreken van voorzieningen. Uiteindelijk is, nadat na 1 jaar pas de helft was verkocht, de andere helft verhuurt in de vrije sector.

ParkHagen, Sint Michielsgestel



ParkHagen is gelegen aan de rand van Sint Michielsgestel en bestaat uit 69 eengezinswoningen (rij, tweekap en vrijstaand) en vier vrije kavels. ParkHagen is een kleinschalige groene woonbuurt aan de dorpsrand van Sint-Michielsgestel. Door de ruime en groene opzet in combinatie met traditionele architectuur (jaren '20) vormt ParkHagen de overgang tussen het dorp en het buitengebied. Om de positionering op gezinnen te benadrukken beschikt ParkHagen over een eigen park in het midden van het project. Qua prijsstelling ligt ParkHagen aan de bovenkant van de bandbreedte. Omdat zowel de woningen als het woonmilieu kwalitatief aan de woonwensen voldoen is de eerste fase inmiddels verkocht. Deze fase (46 woningen) startte in 2011 en had daarmee enigszins geluk met de timing, net voor de tweede economische dip, waardoor de woningen, ondanks de hoge prijsstelling, naar wens zijn verkocht.

De tweede fase is in maart 2012 gestart en verloopt trager. De nieuwe bewoners zijn grotendeels doorstromers uit Sint Michielsgestel. Daarnaast is er sprake van dezelfde bovenlokale instroom als in De Groote Wielen: huishoudens uit 's-Hertogenbosch en remigrerende Brabanders.

4.5 Conclusies concurrentieanalyse

Bestaand aanbod

- De bestaande woningvoorraad van Rosmalen wordt gedomineerd door grondgebonden koopwoningen. Tweekappers en vrijstaande woningen zijn vertegenwoordigd met gezamenlijk 52 procent.
- Het aanbod in de bestaande voorraad is ruim en daarmee in toenemende mate concurrerend voor de nieuwbouw.
- De prijzen per m² variëren van gemiddeld € 2.136 voor een tussenwoning tot € 3.348 voor een vrijstaande woning.

Toekomstig aanbod

- De planvoorraad van Rosmalen bevindt zich hoofdzakelijk in De Groote Wielen.
- De belangrijkste concurrerende nieuwbouwlocaties in kwantitatieve zin in Rosmalen zijn De Hoef en het Centrumplan. Beide plannen betreffen meergezinswoningen, waarbij De Hoef zich op senioren richt vanwege de aanwezige ouderenvoorzieningen. Het Centrumplan is op dit moment allerm minst zeker vanwege het te hoge aantal meergezinswoningen.
- Het planaanbod in de regio varieert van stedelijk/groenstedelijk in 's-Hertogenbosch tot kleine uitleglocaties voor eengezinswoningen in de dorpen. De locaties richten zich grotendeels op doorstromers vanuit de bestaande voorraad. Hoewel er enkel plannen zijn gericht op starters en senioren, is het concurrentieniveau voor deze doelgroepen het laagst. De prijsstelling is over het algemeen hoog. Hierdoor ligt de marktruimte voor de korte termijn in het betaalbare en middensegment.
- In het huidige woningbouwprogramma wordt voldoende rekening gehouden met de sociale en zorg-doelstellingen, waardoor het programma van Annenborch niet noodzakelijkerwijs aan deze voorwaarden hoeft te voldoen.

Nieuwbouwaanbod

- Het nieuwbouwaanbod in Rosmalen bestaat enerzijds uit eengezinswoningen in De Groote Wielen (met name tweekappers). Anderzijds zijn er projecten met meergezinswoningen in het centrum en De Hoef (zorg).
- Het concurrentieniveau voor grondgebonden nieuwbouw in Rosmalen (Exclusief De Groote Wielen) is laag, waardoor een grondgebonden programmering op Annenborch een groot concurrerend voordeel kan zijn
- In vergelijking met het regionale nieuwbouwaanbod is het aanbod in de gemeente Rosmalen per m² lager geprijsd. Ook het regionale nieuwbouwaanbod bestaat voor een groot deel uit ruime eengezinswoningen.
- Het vrije sector huuraanbod in Rosmalen betreft met name eengezinswoningen. De prijs per m² ligt bij eengezinshuurwoningen rond € 8,3 per m² en bij meergezinshuurwoningen rond € 9,7 per m².
- De verhuurbaarheid van zowel huurwoningen als -appartementen in Rosmalen is goed. Het prijsplafon ligt absoluut rond € 1.000.
- Parkeren gebeurt grotendeels op eigen grond bij de middeldure en dure woningen. Goedkope en kleinere woningen in het middeldure segment hebben een gemeenschappelijke parkeer-voorziening achter het woonblok of op straat.

Referenties

- Ondanks dat er geen sprake is van overaanbod op de Rosmalense nieuwbouwmarkt, zorgt de huidige economische crisis en vooral de aanhoudende onzekerheid voor een moeizame afzet van nieuwbouwwoningen.
- Marktervaringen uit De Groote Wielen leren dat met name bij de duurdere woningen alles moet kloppen. Een stevige prijsstelling is enkel mogelijk als naast de indeling en afwerking van de woning, ook de ligging ten opzichte van de zon, privé en openbaar groen en de directe omgeving volledig naar wens zijn.
- De toegepaste stedenbouwkundige stijl in het marktgebied is gebaseerd op de architectuur van de jaren '30. Annenborch zou een eigen stijl of een andere traditionele stijl kunnen bieden om echt een alternatief ander te bieden.
- De Groote Wielen is vooral een bovenlokale markt in het duurdere segment. De lokale markt is meer gericht op gevarieerde grondgebonden woningen met een scherpere prijsstelling.
- Oudere doelgroepen richtten zich eerder op De Hoef en het Centrum vanwege het voorzieningenniveau.

- De huishoudens in de Annenborch zullen hoofdzakelijk uit Rosmalen afkomstig zijn. Regionaal kan Annenborch een alternatief zijn voor De Groote Wielen voor remigranten met een verleden in Rosmalen, door vergelijkbare woningen in een minder projectmatige setting aan te bieden (meer variatie). Door de hogere dichtheden en kleinere woningen kan het woonmilieu in Annenborch voortborduren op de huidige dorpse structuur. Zo wordt er een onderscheidend product aangeboden dat goed aansluit op de directe omgeving. Kleinschaliger ten opzichte van De Groote Wielen en aantrekkelijker voor kleinere huishoudens uit Rosmalen (kleiner GBO en kavel en daarmee lagere absolute prijs).

5 Positionering en prijsstelling

Aan de hand van de concurrentieanalyse kan de positionering van Annenborch en de marktconforme prijs worden bepaald. De sterke en minder sterke punten uit de locatie- en plananalyse worden uitgebreid met de kansen en bedreigingen die naar voren zijn gekomen in de vraag- en aanbodanalyses in de SWOT-analyse. Dit leidt tot een prijs-kwaliteitverhouding die voor de woningen in Annenborch kan worden aangehouden om concurrerend te zijn in de markt.

Tabel 5.1 SWOT-analyse Annenborch

Sterke punten	Zwakke punten
• Inbreidingslocatie en onderdeel van de bestaande structuur • Omgeving met ruime grondgebonden woningen • Nabijheid centrumvoorzieningen • Nabijheid zorgvoorzieningen • Autobereikbaarheid	• Imago van Rosmalen Noord iets minder goed dan Rosmalen Zuid • Bereikbaarheid openbaar vervoer • Mogelijke parkeeroverlast vanuit centrum
Kansen	Bedreigingen
• Grondgebonden woningen met een gunstige prijsstelling tov Rosmalen Zuid en De Groote Wielen • Dorpse setting • Lokale doorstromers • Afwijkende vormgeving en architectuur (tov het massaal toegepaste jaren '30)	• Ontwikkeling Centrumplan Zuid (indien grondgebonden)

5.1 Positionering Annenborch

Doelgroepen

Over het algemeen geldt dat Ecorys Annenborch ziet als een interessante nieuwbouwlocatie, met name in het licht van de lokale markt. Er is sprake van een sterke kwantitatieve concurrentie op lokaal (De Groote Wielen) en regionaal niveau. Hierdoor zal Annenborch vooral voor de eigen lokale bevolking ontwikkeld moeten worden. Vanuit de huishoudensanalyse en -prognose blijkt dat Rosmalen een jonge gemeente is, maar vergrijst. De Groote Wielen richt zich sterk op gezinnen, met name met oudere kinderen, terwijl De Hoef zich nadrukkelijk in het seniorensegment positioneert. Voor Annenborch lijken daarmee de lokale doorstromers die financieel nog niet in staat zijn de stap naar Rosmalen Zuid of de Grote Wielen te maken, de meest kansrijke doelgroepen. Deze doelgroepen variëren van starters tot jonge gezinnen en daarnaast oudere tweepersoonshuishoudens. Zij kunnen gemêleerd gehuisvest worden in een project via kleinere woningen, al dan niet levensloopbestendig. Dergelijke woningen zijn nog ondervertegenwoordigd in de nieuwbouwprojecten en plannen, die vooral uit ruime en daardoor duurdere woningen bestaan.

Conceptueel

De directe omgeving van Annenborch is authentiek dorps, bestaande uit eengezinswoningen, dat ten opzichte van uitleglocaties een minder georganiseerd karakter heeft. Op uitleglocaties wordt de dorps sfeer vaak vormgegeven door ruim opgezette vergelijkbare woningen en een strakke verkaveling. In de directe omgeving van Annenborch zijn de woningen zeer verschillend in woon-

en kaveloppervlak, typologie en architectuur. Daarnaast verspringen de gevels vaak waardoor het 'rommelige' van het dorpse naar voren komt.

Iedere woning is daardoor uniek en de woning is herkenbaar als een huis en niet aan het huisnummer. De kleinschaligheid van Annenborch, maximaal 40 grondgebonden woningen, biedt de mogelijkheid een echt dorps milieu te creëren met gevarieerde woningen die allen een eigen gezicht hebben. In een stedelijke context wordt dit al toegepast zoals in Brandevoort in Helmond. Annenborch kan hiervan de dorpse variant zijn. Zo zet Annenborch zich af tegen het grootschalige van De Groote Wielen en kan door het aanbieden van kleinere woningen (rij- en hoekwoning en kleine tweekappers) tevens aantrekkelijker worden geprijsd.

Stedenbouwkundig

Qua stedenbouwkundige setting laat het project ParkHagen in Sint Michielsgestel zich het best vergelijken met de beoogde positionering van Annenborch. Om het beschreven concept stedenbouwkundig vorm te geven kan gedacht worden aan de volgende elementen:

- kleinschalig;
- grondgebonden, variërend van rij- en hoekwoningen (3/4kappers) tot kleinere tweekappers (tweelaags om dorpse uitstraling te handhaven);
- een eigen gezicht door middel van herkenbare traditionele architectuur, eventueel afwijkend van de jaren '30 stijl dat grootschalig wordt toegepast in de regio;
- eigen parkeerruimte voor de bewoners: vanwege de ligging nabij het centrum kan op zaterdagen parkeeroverlast ontstaan;
- voorkomen van onlogische plattegronden en onaantrekkelijke tuinligging;
- hoogwaardige openbare ruimte: vanwege de ligging nabij het centrum behoeft Annenborch geen eigen buurtpark, maar het stratenpatroon kan wel als zodanig worden ingericht.

Figuur 5.1 Voorbeelden vormgeving Annenborch

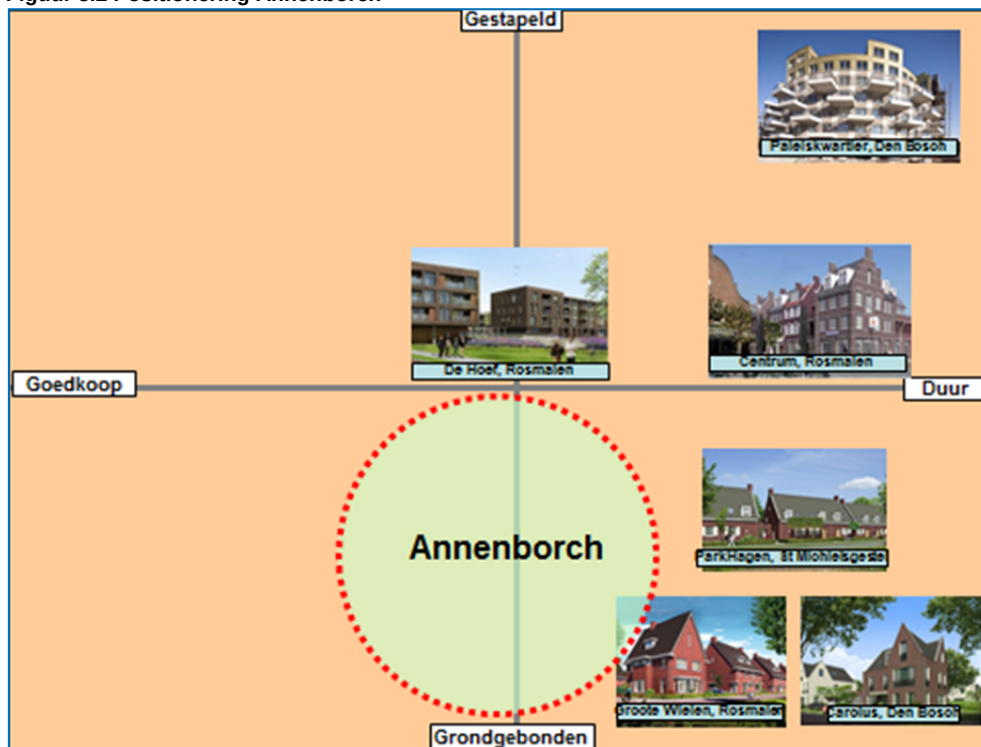


5.2 Prijsstelling Annenborch

Op basis van het vorige hoofdstuk en bovenstaande kunnen de prijsniveaus van de verschillende typen woningen in Annenborch worden bepaald. Naast het bieden van kwaliteit op het niveau van de woning en woonomgeving moet Annenborch ook in de prijsstelling positief afwijken van de concurrentie.

De prijsstelling in Rosmalen betreft met name het duurdere segment. Hoewel Annenborch als een goede locatie wordt gezien, is deze locatie niet dermate goed dat de prijsstelling op basis hiervan hoger kan zijn dan het overige aanbod in De Groote Wielen, het Centrum en De Hoef. Omdat Annenborch wel degelijk als een goede locatie wordt gezien, is het eveneens niet noodzakelijk de woningen in het goedkope segment te positioneren. Door het aanbieden van kleinere woningen ten opzichte van De Groote Wielen kan met een vergelijkbare prijs per m² een lagere absolute prijsstelling worden behaald zodat Annenborch zich kan onderscheiden op zowel het geboden woonproduct als de prijsstelling. Zodoende wordt Annenborch bereikbaar voor de beoogde doelgroepen (starters, jonge gezinnen en (vroeg)senioren) die de woningen in De Groote Wielen (nog) niet kunnen betalen. Derhalve wordt de onderkant van de gemiddelde bandbreedte in Rosmalen als leidraad gebruikt in het bepalen van de prijsstelling.

Figuur 5.2 Positionering Annenborch



Voor de op de Annenborch-locatie te realiseren woningtypen (rij- en hoekwoningen en tweekappers) ligt de gemiddelde prijs rond € 2.200 per vierkante meter GBO. Eengezinshuurwoningen kunnen een prijsniveau hebben van ongeveer € 8,3 per vierkante meter GBO.

Daarbij geldt uiteraard wel dat de prijs sterk afhankelijk is van onder andere de volgende specifieke (woning)kenmerken:

- typologie;
- positionering;
- bereikbaarheid;
- ligging op de Annenborch-locatie;
- openbare ruimte;
- indeling;
- kwaliteit afwerking.

Tabel 5.2 Marktconform prijsniveau Annenborch

Typologie	Bandbreedte		Bandbreedte prijs/m ²		Bandbreedte prijs absoluut	
Koop	GBO		GBO		(von)	
Rij	105	125	€ 1.900	€ 2.100	€ 199.500	€ 237.500
Hoek	110	135	€ 2.100	€ 2.200	€ 242.000	€ 283.500
Tweekap/geschakeld	125	140	€ 2.200	€ 2.300	€ 287.500	€ 308.000
Huur	Bandbreedte		Bandbreedte prijs/m ²		Bandbreedte huurprijs absoluut	
	GBO		GBO			
Egw-rij	100	115	€ 8,2	€ 8,3	€ 830	€ 943
Egw-gesch.	120	130	€ 8,1	€ 8,2	€ 984	€ 1.053

Bron: berekening Ecorys.

6 Programmering en afzetverwachting

Om het woningbouwprogramma voor de Annenborch-locatie te bepalen, is achtereenvolgens gekeken naar de gerealiseerde vraag, de theoretische vraag, het aanbod (bestaand en nieuwbouw) en de toekomstige planvoorraad.

Vraag en marktaandeel

De theoretische vraag naar koopwoningen in Rosmalen in tabel 3.4 hoofdstuk 3 liggen tussen circa 10 en 30 per jaar voor de gehanteerde prijsklassen van rij- en hoekwoningen (prijsklasse 2 en 3) en circa 10 tot 15 per jaar voor de tweekappers (prijsklasse 5). Ecorys verwacht dat eengezinswoningen op de Annenborch-locatie, vanwege de ligging nabij het centrum en weinig concurrerende grondgebonden projecten in Rosmalen Noord, in staat moeten zijn 50 procent van de in Rosmalen geuite marktvraag te kunnen aanspreken. De ligging nabij het centrum verschilt wezenlijk van de andere nieuwbouwlocaties in Rosmalen (De Groote Wielen, De Hoef), waar bovendien meer woningen in het dure segment worden gepositioneerd.

De verwachte jaarlijkse vraag voor rijwoningen wordt op basis van zowel de theoretische vraag als de feitelijk gerealiseerde nieuwbouwtransacties, op zes geschat, voor hoekwoningen eveneens op zes en voor de tweekappers op negen. Dit komt overeen met de jaarlijkse afzet van grondgebonden woningen in De Groote Wielen, waar ieder deelproject met 15-20 woningen circa twee jaar nodig had om volledig verkocht te zijn en valt binnen het theoretische kader. De vraag naar huurwoningen ligt theoretisch op gezamenlijk tien woningen per jaar (vijf in het prijsklasse 5 € 870 tot € 1.010,- en vijf in prijsklasse 6 vanaf € 1.010), maar deze wordt op basis van de huidige verhuurervaringen hoger geschat.

Programma

Op basis van de marktervaringen, de prijs-kwaliteitverhouding in de regio en planvoorraad van de gemeente Rosmalen, ziet Ecorys de meeste kansen voor Annenborch als een buurt met eengezinswoningen met kleinere woonoppervlakken en daarmee een scherpe prijsstelling. De bijbehorende woningtypen zijn rij- en hoekwoningen en tweekappers, waarbij gestreefd moet worden de rijwoningen maximaal als drie-of vierkappers te positioneren om de dorpse uitstraling te garanderen.

Het indicatieve programma is bepaald vanuit de insteek met een zo kort mogelijke afzettermijn. Hierbij zijn er twee financieringsopties, de koop- en huursector. Indien er voor een afwijkende samenstelling wordt gekozen, zoals meer koopwoningen ten koste van het aantal huurwoningen, zal de afzettermijn langer duren. In tabel 6.1 is een indicatief programma voor Annenborch weergegeven naar typologie, segment en aantallen per jaar.

Tabel 6.1 Indicatief woningbouwprogramma Annenborch, Rosmalen

Koopwoning	GBO	Prijsklasse*	Doelgroepen	Aantal p.j. (afgerond)	Aandeel
Rijwoning	105-120	€ 199.500 -228.000	Starters, gezinnen, senioren	6	15%
Hoekwoning	110-125	€ 242.000-262.500	Starters, gezinnen, senioren	6	15%
Tweekapper/geschakeld	125-140	€ 287.500-308.000	Starters, gezinnen, senioren	9	23%
Huurwoning	GBO	Prijsklasse*	Doelgroepen	Aantal p.j. (afgerond)	Aandeel
EGW-rijwoning	100-110	€ 830-934	Starters, senioren	13	33%
EGW-geschakeld	120-130	€ 984-1.053	Starters, senioren	6	15%
Totaal				40	100%

Bron: Ecorys.

Fasering en afzetverwachting

Met het gegeven programma van 21 eengezins koopwoningen en 19 eengezinshuurwoningen moet theoretisch een afzettermijn van een jaar haalbaar zijn. Echter de markt is op dit moment grillig en onvoorspelbaar. Derhalve adviseert Ecorys een ontwikkeling en afzettermijn van minimaal twee jaar in acht te nemen.

7 Conclusies en aanbevelingen

Op basis van de markstudie kunnen de volgende conclusies getrokken worden ten aanzien van een marktconform woningbouwprogramma op de Annenborch-locatie.

Doelgroepen

- Lokale doorstromers die woningen in De Groote Wielen en Rosmalen Zuid (nog) niet kunnen betalen, bestaande uit:
 - starters;
 - (jonge) gezinnen;
 - (vroeg)senioren.

Positionering

- dorps;
- onderdeel van Rosmalen/nabij centrum;
- gevarieerde grondgebonden woningen met een kleiner woonoppervlak dan concurrerende projecten in De Groote Wielen

Type woningen

- rijwoning/hoekwoning (bij voorkeur blokken met maximaal 3/5 woningen);
- tweekappers.

Groote en prijsstelling

Koopwoning	Aantal	GBO	Prijsstelling per m²	Prijsstelling absoluut
Rijwoning	6	105-120	€ 1.900 – 2.100	€ 199.500 - 228.000
Hoekwoning	6	110-125	€ 2.100 – 2.200	€ 242.000 – 262.500
Tweekapper/geschakeld	9	125-140	€ 2.200 – 2.300	€ 287.500 – 308.000
Huurwoning	Aantal	GBO	Prijsstelling per m²	Prijsstelling
EGW-rijwoning	13	100-110	€ 8,2 - 8,3	€ 830 - 943
EGW-geschakelde woning	6	120-130	€ 8,1 - 8,2	€ 984– 1.053
Totaal	40			

Afzetsnelheid/fasering

- Bij de gegeven differentiatie is een afzettermijn van 1-2 jaar mogelijk. Bij een andere samenstelling wordt de afzettermijn langer;

Aanbevelingen

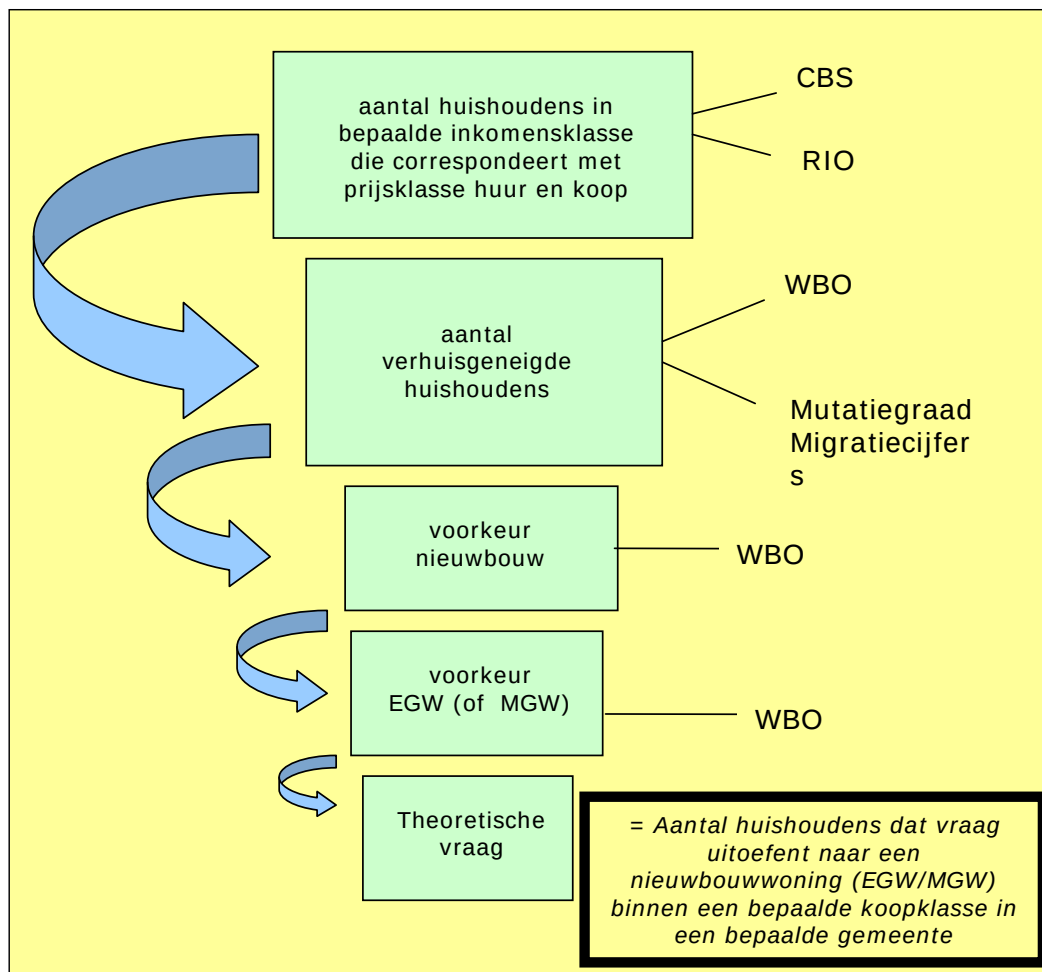
Ten aanzien van het gegeven indicatieve programma worden de volgende kwalitatieve aanvullingen gedaan:

- Het zoveel mogelijk toepassen van authentieke dorpse elementen zodat Annenborch stedenbouwkundig past bij de omgeving en zich differentieert als woonmilieu van De Groote Wielen.
Omdat niet iedere woning een tuin op het zuiden kan hebben, kan de toepassing van een kleine tuin/buitenruimte aan de voorzijde van woningen met een tuin op het noorden een alternatief naast de tuin met een ongunstige bezonning zijn. Dit versterkt tevens de dorpse setting.

- Hoewel de jaren '30 sfeer nog steeds populair is, wordt deze vormgeving grootschalig toegepast in het nieuwbouwaanbod. Om ook visueel onderscheidend te zijn, draagt een ander type vormgeving bij aan het differentiërende karakter van Annenborch.
- Houd de consument al vanaf de sloop van Annenborch op de hoogte door hen te informeren en eventueel te betrekken, zo kan latente vraag en interesse worden aangewakkerd en kan dit de afzet bevorderen.

Bijlage 1: Toelichting theoretische vraag

Het model van de theoretische vraagberekening geeft een indicatieve schatting van de lokale vraag naar nieuwbouwwoningen. De berekening wordt gemaakt op basis van CBS inkomensgegevens en parameters voor verhuiscapaciteit en woonvoorkeuren uit het vierjaarlijkse Woningbehoefte Onderzoek (WBO) van het ministerie van VROM. De inkomensklassen zijn gerelateerd aan de prijsklassen waarin de woningvraag wordt geuit. Oftewel: de vraag naar een woning in een bepaalde prijsklasse is gerelateerd aan het inkomen. Onderstaand schema geeft de essentie van het model met de te gebruiken bronnen kort weer.



Bijlage 2: Planvoorraad gemeente ‘

	Bruto woningbouwcapaciteit 2012 t/m 2015											Bruto cap. vanaf 2016		
	Totale capaciteit tot en met 2015	Prijsklasse					Woningtype		Ouderen / bijz.			Totale capaciteit na 2015	Woningtype	
		sociaal	duurdere huur	goedkoop	middelduur	duur	Grond-gebonden	Gestapeld	multitrede-woningen	woningen met zorg	Zorgeenheden			
Woningbouwcapaciteit per wijk														
Binnenstad	248	33	24	0	108	83	56	192	172	0	0	842	295	547
Zuidoost	304	161	0	49	33	61	163	141	110	0	34	76	76	0
Graafsepoort	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	100	100	0
Munte/Vliert	216	34	60	0	56	66	70	146	146	0	0	120	60	60
Rosmalen-Zuid	60	0	20	0	6	34	8	52	52	0	0	311	266	45
Rosmalen-Noord	115	18	4	0	30	63	20	95	95	18	0	32	32	0
De Groote Wielen	668	96	26	0	300	246	604	64	40	0	0	3.094	2.838	256
Empel	14	14	0	0	0	0	4	10	0	14	0	94	64	30
Noord	442	150	0	60	132	100	322	120	85	0	0	408	230	178
Maaspoort	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	12	0
West	1.576	425	256	163	573	159	488	1.088	841	140	0	1.424	320	1.104
Engelen	70	0	0	0	0	70	70	0	0	0	0	30	30	0
Totaal gemeente	3.713	931	390	272	1.238	882	1.805	1.908	1.541	172	34	6.543	4.323	2.220
Harde / zachte plancapaciteit														
Harde plancapaciteit	1.681	339	170	89	447	636	732	949	843	32	34	735	502	233
Zachte plancapaciteit	2.032	592	220	183	791	246	1.073	959	698	140	0	5.808	3.821	1.987
Harde plancapaciteit: Onherroepelijk	1.105	158	130	0	331	486	616	489	469	18	0	644	411	233
Harde plancapaciteit: Vastgesteld	576	181	40	89	116	150	116	460	374	14	34	91	91	0
Zachte plancapaciteit: Ontw erp	857	211	46	38	336	226	563	294	322	0	0	1.969	1.274	695
Zachte plancapaciteit: Planologische voorbereiding	1.044	308	130	145	443	18	510	534	325	60	0	1.606	502	1.104
Zachte plancapaciteit: Potentiële capaciteit	131	73	44	0	12	2	0	131	51	80	0	2.233	2.045	188
Totaal gemeente	3.713	931	390	272	1.238	882	1.805	1.908	1.541	172	34	6.543	4.323	2.220
Inbreiding / herstructurering / uitbreiding														
Inbreiding	622	123	84	0	190	225	278	344	334	14	0	1.392	859	533
Herstructurering	2.239	660	280	254	748	297	791	1.448	1.115	158	0	1.876	445	1.431
Uitbreiding	852	148	26	18	300	360	736	116	92	0	34	3.275	3.019	256
Totaal gemeente	3.713	931	390	272	1.238	882	1.805	1.908	1.541	172	34	6.543	4.323	2.220

Bron: gemeente 's-Hertogenbosch.

Bijlage 3: Nieuwbouw aanbod Rosmalen

Wijk	Project	Type	aantal	Beschikbaar	von prijs	GBO	prijs/m²	kavel				
Grondgebonden					min	max	min	max				
Rosmalen Noord	de Hooghe Raedt	appartement	11	3	€ 222.000	€ 367.000	70	131	€ 3.171	€ 2.802	nvt	nvt
Rosmalen Noord	Villa Marquant	appartement	10	10	€ 300.000	€ 599.000	114	208	€ 2.632	€ 2.880	nvt	nvt
de Hoef	Het hofgebouw	appartement	51	8	€ 269.000	€ 416.000	119	154	€ 2.261	€ 2.701		
Groote Wielen	Broekland Boulevard	appartement	41	0	€ 215.000	€ 425.000	77	170	€ 2.792	€ 2.500	nvt	nvt
			113	21	€ 247.575	€ 430.690	99	162	€ 2.575	€ 2.654		
Groote Wielen	Mossasingel	egw	24	2	€ 329.000		155		€ 2.123		245	
Groote Wielen	Vrije Zijde	rij	10	0	€ 225.000	€ 242.000	130		€ 1.731	€ 1.862	165	190
Groote Wielen	De Opera	rij	41	7	€ 241.000	€ 259.000	115		€ 2.096	€ 2.252	129	266
Groote Wielen	Promenade	rij	26	1	€ 317.500	€ 342.500	118	140	€ 2.691	€ 2.446	140	200
			101	10	€ 280.020	€ 295.446	127	132	€ 2.219	€ 2.233	163	178
Groote Wielen	Vrije Zijde	hoek	6	0	€ 269.000	€ 299.500	178		€ 1.511	€ 1.683	198	327
Groote Wielen	De Opera	hoek	4	0	€ 277.000	€ 280.000	115		€ 2.409	€ 2.435	132	155
			10	0	€ 272.200	€ 291.700	153	0	€ 1.870	€ 1.983	172	258
Groote Wielen	Vrije Zijde	2^1kap	15	15	€ 296.500	€ 329.000	145	180	€ 2.045	€ 1.828	262	283
Groote Wielen	Rozenhof	2^1kap	48	22	€ 359.500	€ 527.000	186	221	€ 1.933	€ 2.385	272	419
Groote Wielen	De Opera	2^1kap	17	7	€ 315.000	€ 404.000	124		€ 2.540	€ 3.258	193	338
Groote Wielen	De Opera	geschakeld	10	10	€ 455.000	€ 485.000	125		€ 2.200	€ 2.200	269	419
			90	54	€ 351.206	€ 466.100	161	185	€ 2.096	€ 2.436	255	381
Groote Wielen	Rozenhof	vrijstaand	28	10	€ 349.000	€ 547.500	201	221	€ 1.736	€ 2.477	248	442
Groote Wielen	De Opera	vrijstaand	2	1	€ 395.000	€ 490.000	133		€ 2.970	€ 3.684	212	246
			30	11	€ 352.067	€ 543.667	196	206	€ 1.819	€ 2.558	246	429
Groote Wielen	Broekland	kavels	12	12	€ 210.000	€ 440.000	nvt	nvt	€ 488	€ 500	430	880
			12	12								

Bijlage 4: Nieuwbouwaanbod omgeving

Plaats	Project	Type	aantal	Beschikbaar	van prijs		GBO		prijs/m²		kavel	
Grondgebonden					min	max	min	max	min	max		
Den Bosch	Carolus	appartement	285	285	€ 170.000	€ 350.000	63	120	€ 2.698	€ 2.917	nvt	nvt
Den Bosch	de Croon	appartement	22	6	€ 149.995	€ 517.500	49	141	€ 3.061	€ 3.670	nvt	nvt
Oss	De Reders Fabrikteur	appartement	12	12	€ 372.000	€ 439.000	131	144	€ 2.840	€ 3.049	nvt	nvt
Vught	Parc Glorieux	appartement	32	32	€ 216.000	€ 565.000	69	158	€ 3.130	€ 3.576	nvt	nvt
Vught	Vughtse Hart	appartement	31	17	€ 250.000	€ 715.000	76	212	€ 3.289	€ 3.373	nvt	nvt
			382	352	€ 185.539	€ 410.073	66	133	€ 2.808	€ 3.056	nvt	nvt
Den Bosch	Carolus	rij	10	10	€ 349.000	€ 400.000	165	168	€ 2.115	€ 2.381	133	185
Vught	de Brigantijn	rij	16	12	€ 284.350	€ 309.350	116		€ 2.451	€ 2.667	120	146
Den Dungen	Jacobskamp	rij	6	6	€ 199.000	€ 202.500	104		€ 1.913	€ 1.947	119	127
Sint Michielsgestel	ParkHagen	rij	4	4	€ 185.000	€ 258.000	71	113	€ 2.606	€ 2.283	110	168
Vught	Stadhouderspark	rij	4	4	€ 357.200	€ 389.000	130	133	€ 2.748	€ 2.925	161	172
			40	36	€ 285.060	€ 318.815	123	129	€ 2.332	€ 2.475	126	158
Den Bosch	Carolus	hoek	14	14	€ 349.000	€ 460.000	164	202	€ 2.128	€ 2.277	133	238
Vught	de Brigantijn	hoek	6	4	€ 290.200	€ 333.750	116	134	€ 2.502	€ 2.491	133	215
Den Dungen	Jacobskamp	hoek	4	4	€ 325.000		110	113	€ 2.955	€ 2.876	174	229
Sint Michielsgestel	ParkHagen	hoek	6	6	€ 273.000	€ 285.000	113		€ 2.416		189	208
			30	28	€ 318.840	€ 381.750	137	159	€ 2.371	€ 2.428	150	226
Den Bosch	Carolus	2^1kap	26	26	€ 520.000	€ 552.000	199	200	€ 2.613	€ 2.760	292	301
Den Dungen	Jacobskamp	2^1kap	6	6	€ 309.000	€ 332.500	132	148	€ 2.341	€ 2.247	232	233
Sint Michielsgestel	ParkHagen	2^1kap	22	0	€ 509.000	€ 565.000	188		€ 2.707	€ 3.005	502	853
Vught	Stadhouderspark	2^1kap	10	10	€ 385.000	€ 719.000	110	216	€ 3.500	€ 3.329	144	451
Den Bosch	Dalienwaard Haverleij	geschakeld	24	11	€ 367.500	€ 439.000	105	135	€ 3.500	€ 3.252		
			88	53	€ 445.932	€ 528.443	156	178	€ 2.961	€ 2.985	335	508
Den Bosch	Carolus	vrijstaand	16	16	€ 725.000	€ 850.000	246		€ 2.947		396	539
Den Dungen	Jacobskamp	vrijstaand	1	1	€ 359.000		143		€ 2.510		239	
Sint Michielsgestel	ParkHagen	vrijstaand	9	2	€ 625.000	€ 699.000	215	225	€ 2.907	€ 3.107	719	783
Vught	Stadhouderspark	vrijstaand	4	4	€ 545.000	€ 675.000	151	157	€ 3.609	€ 4.299	144	156
			30	23	€ 658.800	€ 765.000	221	224	€ 3.009	€ 3.161	454	551
Den Bosch	Boskavels Haverleij	Kavels	12	6	€ 470.000	€ 600.000	nvt	nvt	€ 566	€ 500	830	1.200
Vught	Stadhouderspark	kavels	13	13	€ 513.750	€ 738.750	nvt	nvt	€ 777	€ 750	661	985
			25	19	€ 492.750	€ 672.150	nvt	nvt	€ 676	€ 630	742	1.088

Bijlage 5: Huuraanbod Rosmalen

Wijk	Project	Type	aantal	Beschikbaar	Huurprijs		GBO		prijs/m²	
					min	max	min	max	min	max
Noord	Valkenierssingel/Wildstraat	2^1kap	21	1	€ 900	€ 950	110	110	€ 8,2	€ 8,6
Noord	Houtvesterstraat eo	2^1kap	39	1	€ 900	€ 950	100	110	€ 9,0	€ 8,6
Zuid	Bischof Bekkenslaan	bungalow	14	0	€ 909	€ 925	90	100	€ 10,1	€ 9,3
Noord	Alverborch	egw	40	0	€ 765	€ 865	109	112	€ 7,0	€ 7,7
Noord	Lambertusterp 10	egw	1	1	€ 850		90		€ 9,4	
Zuid	Vliertjeshoeven 7	egw	1	1	€ 1.860		280		€ 6,6	
Zuid	Tilekeshoeven	egw	80	1	€ 700	€ 800	90	100	€ 7,8	€ 8,0
			196	5	€ 796	€ 874	99	106	€ 8,1	€ 8,2
Groote Wielen	Eendrachtwerf	egw	26	0	€ 850	€ 900	95	100	€ 8,9	€ 9,0
Groote Wielen	Vlinderlaan e.w	egw	36	1	€ 890	€ 1.100	90	110	€ 9,9	€ 10,0
Groote Wielen	Majeurhof	egw	24	1	€ 850	€ 964	115	132	€ 7,4	€ 7,3
Groote Wielen	Hooiwagen eo	egw	20	0	€ 964	€ 985	140	141	€ 6,9	€ 7,0
Groote Wielen	Keisnijder 14	egw	20	1	€ 1.000		132		€ 7,6	
			126	3	€ 903	€ 999	110	121	€ 8,4	€ 8,4
Zuid	Vliertwijksestraat	app	2	2	€ 819		85		€ 9,6	
Groote Wielen	Coupletweg	app	36	1	€ 815	€ 925	89	110	€ 8,8	€ 8,4
Groote Wielen	Broeklands Boulavrd	app	21	0	€ 900		80		€ 11,3	
			59	3	€ 846	€ 916	86	99	€ 9,7	€ 9,5



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas