

Onafhankelijke Markttechnisch advies woningbouwprogramma Wilderszijde

Stec Groep aan gemeente Lansingerland

Esther Geuting, Bart Dopper & Luuk Lentferink
3 oktober 2019

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Uw situatie.....	3
1.2	Uw vragen	3
1.3	Onze aanpak	4
1.4	Leeswijzer	4
2	SWOT	5
3	Adviezen over uw woningbouwprogramma	8
3.1	Advies 1: richt u op Lansingerland en Rotterdam als primaire marktgebieden voor ontwikkeling Wilderszijde	8
3.2	Advies 2: doelgroep Lansingerland vraagt om gemixt, harmonieus en autonoom woonmilieu.....	8
3.3	Advies 3: zet in op voldoende differentiatie in woningtypen en eigendomsvormen.....	10
3.4	Advies 4: kies voor een ‘dorps’ verschijningsvorm op ‘suburbane’ plek, met voorzieningen en OV-ontsluiting, faciliteer beperkt autobezit.....	14
3.5	Advies 5: reken met een afzettempo in Wilderszijde van circa 385 woningen per jaar op basis van markt vraag	17
3.6	Advies 6: zet in op prijzen van € 2.950 tot € 3.600 per m ² v.o.n. en huurprijzen tussen de € 9,50 tot € 14,25 per m ²	18
	Onderbouwing	20
	A: Landelijke en regionale woningmarkt	20
	B: Lokale woningmarkt.....	22
	C: Realisatie en geplande nieuwbouw	26
	D: Doelgroepen en leefstijlen.....	29
	E: Vraagruiming	35
	F: Doorstroming	37
	G: Afzetanalyse	39
	H: Prijsstelling	44

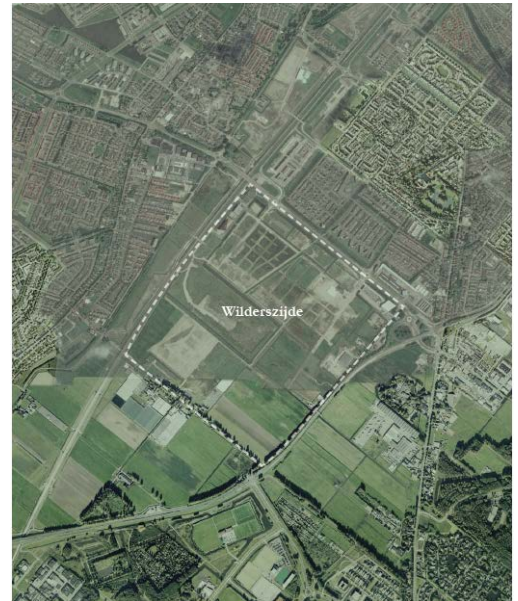
1 Inleiding

1.1 Uw situatie

De gemeente Lansingerland werkt aan de ontwikkeling van woningen in het plan 'Wilderszijde'. Deze locatie is gelegen ten zuidwesten van de kern Bergschenhoek en zuidoostelijk van Berkel en Rodenrijs. Wilderszijde omvat een bruto oppervalk van 133 hectare (netto 97), waar binnen circa 3.000 woningen zijn gepland (32 woningen per hectare). Binnen het plangebied is reeds in enkele deelgebieden gebouwd. Het gaat om 25 vrije kavelwoningen, het gemeentehuis en verschillende (tijdelijke) voorzieningen, zoals een middelbare schoolvoorziening, een sporthal en een moskee.

Context

De ontwikkeling van Wilderszijde ligt ruim 10 jaar na het bestemmingsplan stil. De grond en/of de bouwclaims in Wilderszijde zijn verdeeld over drie ontwikkelcombinaties. Momenteel werkt u aan een Masterplan in aanloop naar een nieuw bestemmingsplan, passend bij de situatie anno nu. Onderdelen van het nieuwe bestemmingsplan zijn onder andere actuele duurzaamheidseisen, meer sociale woningbouw en hogere mobiliteitsstandaarden. U bent op zoek naar een formule voor Wilderszijde waarbij de ontwikkelcombinaties, gemeente en provincie zich gezamenlijk achter het plan kunnen scharen en dat recht doet aan de afspraken in het Regio-akkoord.



Bouwsteen richting Raadsbesluit Masterplan

Vanuit de Woondeal Zuidelijke Randstad is Wilderszijde aangemerkt als versnellingslocatie. Concreet betekent dit dat de provincie en het Rijk in samenwerking met Stec Groep de gemeente ondersteunt bij het versnellen van Wilderszijde. Op 28 november 2019 beslist de gemeenteraad over een aantal beleidsuitgangspunten voor het nieuwe Masterplan. Het woonprogramma is er één van, net als duurzaamheid en mobiliteit. Voor de bouwsteen 'wonen' heeft u een onafhankelijke markttoets op het woonprogramma nodig die u kunt gebruiken ter onderbouwing richting de politiek en andere stakeholders. Separaat worden ook onderzoeken verricht naar mobiliteitsoplossingen en voorzieningen. Stec Groep voert de markttoets uit. Het vertrekpunt van de markttoets is nadrukkelijk de markttechnische situatie, en staat daarmee los van bestuurlijke afspraken en ambities. De markttoets is een beleidsarm advies en vormt input voor het woonprogramma. Voor het uiteindelijke woonprogramma zal een bredere afweging worden gemaakt, waarbij ook financiële, fysieke en politiek-bestuurlijke aspecten een rol kunnen spelen. Bijvoorbeeld: parkeernormen, duurzaamheidswensen, contracten met marktpartijen en regionale woonafspraken. Het spreekt voor zich, dat deze aspecten een nauwe samenhang vertonen.

1.2 Uw vragen

U vraagt ons om voor Wilderszijde in beeld te brengen welke (inkomens) doelgroepen kansrijk zijn voor deze locatie en welke producten daarbij passen. Dit moet resulteren in een concreet woningbouwprogramma voor Wilderszijde. Concreet wilt u weten:

- Wat zijn de kansen en risico's van de gebiedsontwikkeling, specifiek ten aanzien van woningbouw?
- Welke (inkomens) doelgroepen u in potentie aanspreekt met Wilderszijde?
- Welke woontypologieën hieruit voortvloeien, rekening houdend met markt, trends en ontwikkelingen?
- Wat de marktopnamecapaciteit is voor de woningen in de koop, sociale huur, vrijesectorhuur?
- Wat is een marktconforme prijsstelling voor de kansrijke woonproducten? U wilt hierbij inzicht in de VON-waarden en huurprijzen voor de woningen.

- Hoe verhouden de uitkomsten van dit onderzoek zich tot eerdere onderzoeken naar Wilderszijde?

1.3 Onze aanpak

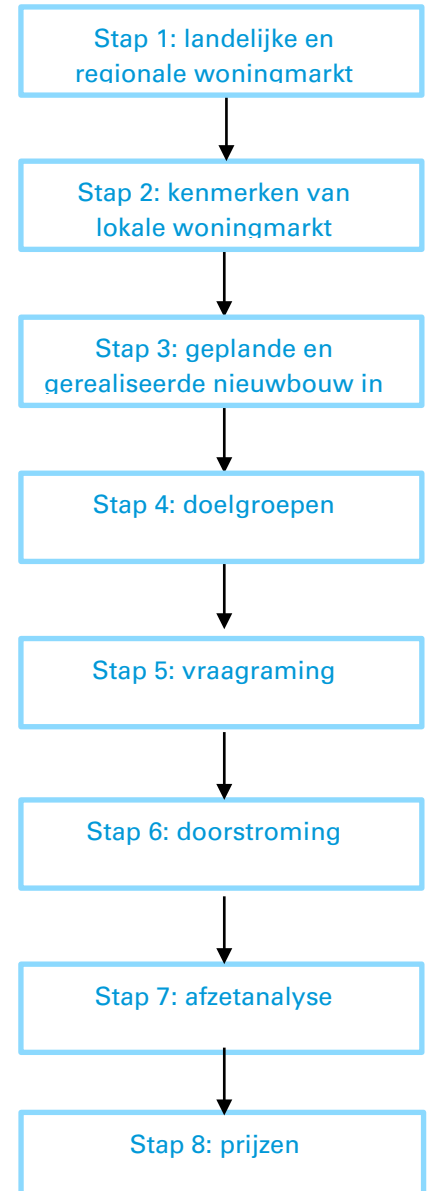
Om uw vragen te beantwoorden hebben we de volgende stappen gezet:

1. In de eerste stap analyseerden we de landelijke en regionale woningmarkt. Met welke marktomstandigheden hebben we op dit moment mee te maken en wat kunnen we in de komende jaren verwachten? Wat zijn de belangrijkste herkomstgemeenten van de naar Lansingerland verhuisde personen?
2. In de tweede stap hebben we de kenmerken van de lokale woningmarkt uitgewerkt. Wat is de positie van de woningmarkt in Lansingerland en binnen de marktregio Rotterdam? Hoe is de woningmarkt in Lansingerland samengesteld?
3. In de derde stap komt de realisatie en de geplande nieuwbouw in de gemeente Lansingerland en Rotterdamse regio aan bod. Hoeveel woningen zijn er de komende jaren gepland en van welke type en in welke prijsklasse?
4. In de vierde stap hebben we alle doelgroepen voor woningen in Wilderszijde uitgewerkt. Wie willen er gaan wonen en wat zijn hun woonwensen?
5. De vijfde stap gaat in op de potentiële jaarlijkse markt vraag. Hoeveel marktruimte is er in Lansingerland en hoeveel woningen zijn er jaarlijks af te zetten?
6. In onze zesde stap onderzochten we de doorstromingseffecten die u kunt verwachten.
7. In de zevende stap legden we de focus op de afzetanalyse voor Wilderszijde in relatie tot het concurrerend aanbod in de gemeente en de regio. Hoe onderscheidt Wilderszijde zich ten opzichte van deze concurrerende projecten en met welke afzetprognose kan er worden gerekend?
8. In de achtste stap van ons werk analyseerden we wat de gemiddelde vraagprijs van woningen in Lansingerland is.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk twee leest u onze adviezen. De onderbouwing voor onze adviezen treft u achterin het rapport. We behandelen achtereenvolgens:

- A: landelijke en regionale woningmarkt;
- B: lokale woningmarkt;
- C: Wilderszijde en concurrerende locaties;
- D: doelgroepen en leefstijlen;
- E: vraagruiming;
- F: doorstroming;
- G: afzetanalyse;
- H: prijsstelling;



2 SWOT

Alvorens in te gaan op onze adviezen starten we met een SWOT analyse van Wilderszijde en Lansingerland als geheel. We vatten daarin de beoordeling van de projectlocatie samen.

Tabel 1: indicatie sterke en minder sterke punten Wilderszijde

Sterk	Minder sterk
<p>Strategische ligging tussen Den Haag, Rotterdam, Delft en Leiden. Dit maakt Lansingerland en specifiek Wilderszijde een goede uitvalsbasis voor forenzen. Bovendien fungeert Lansingerland als belangrijke overloopgemeente voor met name Rotterdam.</p>	<p>Matige OV-bereikbaarheid. De projectlocatie is per ZoRo-bus en Randstadrail bereikbaar, een treinstation ligt niet op fietsafstand. De ZoRo-lijn is een vrijliggende busbaan tussen Randstad Rail Halte Rodenrijs en Zoetermeer centrum. Via een overstap op de Randstad Rail is Rotterdam Centraal in iets meer dan 20 minuten bereikbaar. De ZoRo-buslijn loopt langs de noordwestzijde van Wilderszijde, parallel aan de HSL-verbinding. De haltes liggen relatief ver buiten het projectgebied, waardoor een sprake is van een relatief ongunstige 'last mile'. Zie advies 4.</p>
<p>De projectlocatie kent een goede autobereikbaarheid. Autoverkeer kan via de N209 en de N471 het centrum van Rotterdam binnen 20 minuten bereiken. Via de A13 in is het centrum van Den Haag in circa 30 minuten te bereiken.</p>	<p>Lansingerland ligt onder de aanvliegroute voor Rotterdam-The Hague Airport. Bewoners ervaren hiervan hoogstwaarschijnlijk geluidshinder. In mindere mate zorgt de HSL-verbinding ook voor geluidsoverlast. Zie advies 4.</p>
Kansen	Bedreigingen
<p>Vertramming ZoRo-verbinding verbetert OV-bereikbaarheid Wilderszijde. De ZoRo-verbinding wordt in de investeringsagenda MRDH benoemd om op termijn te transformeren naar een Randstad Rail route tussen station Bleizo en Rotterdam-The Hague Airport. Tevens wordt onderzoek verricht naar een oost-west busverbinding tussen Delft centrum en Rotterdam Alexander, die aan de noordzijde van Wilderszijde aantakt. Zie advies 4.</p>	<p>Overlooptfunctie Lansingerland maakt Wilderszijde relatief conjunctuurgevoelig. Lansingerland is voor circa een kwart van de vestigingen afhankelijk van Rotterdamse huishoudens die onder andere door prijsdruk Rotterdam verlaten. Een omslag naar laagconjunctuur kan daardoor extra effect hebben in Lansingerland. Zie adviezen 1 en 4.</p>
<p>Relatief afgescheiden ligging biedt potentie voor authentiek, zelfstandig woonmilieu. De ontwikkeling betreft een compleet nieuwe woonwijk, door de relatief afgescheiden ligging ten opzichte aangrenzende woonwijken is het mogelijk hier een op zichzelfstaand en onderscheidend (dorps) woonmilieu te creëren. Zie advies 4.</p>	<p>Concurrerend aanbod in de bestaande voorraad en nieuwbouwplannen in de regio. Er is een relatief groot aanbod van nieuwbouwwoningen op suburbane plekken. Zie advies 4 en 5.</p>
<p>Zet in op stevige voorzieningenstructuur met dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen die voorziet in de lokale behoefte. Dit maakt Wilderszijde tot een aantrekkelijk, zelfstandig woonmilieu. Voorzieningen verlagen ook de auto-afhankelijkheid van bewoners, wat kansen biedt voor een lagere parkeernorm (en een intensiever programma).</p> <p>Door de ontwikkeling van circa 3.000+ woningen ontstaat naar verwachting voldoende lokaal draagvlak. Vervolgonderzoek naar het benodigde voorzieningenniveau en uitgaande concurrentie van en naar de winkelkernen in Berkel en Rodenrijs en Bergschenhoek is nodig. Zie advies 4.</p>	<p>Geluidshinder en luchtvervuiling door toekomstige A16 (in combinatie met huidige provinciale wegen N209 en N471). Het nieuw aan te leggen A16-tracé ten zuiden van Wilderszijde geeft naar verwachting geluidsoverlast en verslechtert de luchtkwaliteit. In combinatie met de ligging onder de aanvliegroute van Rotterdam-The Hague Airport heeft dit een negatieve invloed op de leefkwaliteit in Wilderszijde. Zie advies 4.</p>
<p>Verlaging parkeernorm biedt kansen voor intensiever woonprogramma, waarmee u de krapte in de Zuid-Hollandse woningmarkt terugbrengt. Daarnaast biedt het kansen voor opbrengstenverhoging, die u kunt gebruiken om extra investeringen in sociale woningbouw of verduurzaming te financieren. Zie adviezen 1 en 4.</p>	<p>Wegvallen Programma Aanpak Stikstof (PAS) als toestemmingsbasis voor plannen brengt ontwikkeling mogelijk in gevaar. Zie advies 5.</p>

Hieronder vindt u een kort locatieprofiel. Hiermee geven we de ligging en positionering van Wilderszijde binnen Lansingerland aan. Ook geven we inzicht in de voorzieningen in de nabije omgeving.

Figuur 1: locatieprofiel Wilderszijde, Lansingerland



Bron: Stec Groep (2019).

ONDERZOEKEN WILDERSZIJDJE

Er zijn door diverse partijen onderzoeken gedaan naar de projectlocatie Wilderszijde. Waar mogelijk betrekken we de resultaten in deze rapportage. De belangrijkste onderzoeken en resultaten op een rij:

Kwalitatieve Woningbehoefte Wilderszijde Lansingerland (ABF, 2017):

- Het onderzoek geeft aan dat de behoefte – afhankelijk van economische scenario's - uitgaat naar circa 5% tot 10% sociale huur (waarvan tweederde gestapeld), 10% tot 15% vrijesectorhuur (nagenoeg alleen gestapeld) en 75% tot 85% koop (waarvan circa 40% gestapeld en ruim een kwart in het segment tot € 190.000).
- Bijna de helft van de totale behoefte gaat volgens ABF uit naar appartementen, omdat dit woningtype in Lansingerland ondervertegenwoordigd is (17%) en de vraag hiernaar wel toeneemt door vergrijzing.
- Bij de sociale behoefte houdt ABF geen rekening met regionale afspraken. ABF plaatst de kanttekening dat in de sociale huur een cohorteffect optreedt: de sociale doelgroep groeit naar verwachting door vergrijzing. Oudere huishoudens maken een inkomensdaling door als zij met pensioen gaan, maar blijven naar verwachting in hun koopwoning wonen omdat hun lasten ook laag zijn (door een (groten)deels afgeloste hypotheek).

Doelgroepenonderzoek Wilderszijde (BPD, 2018):

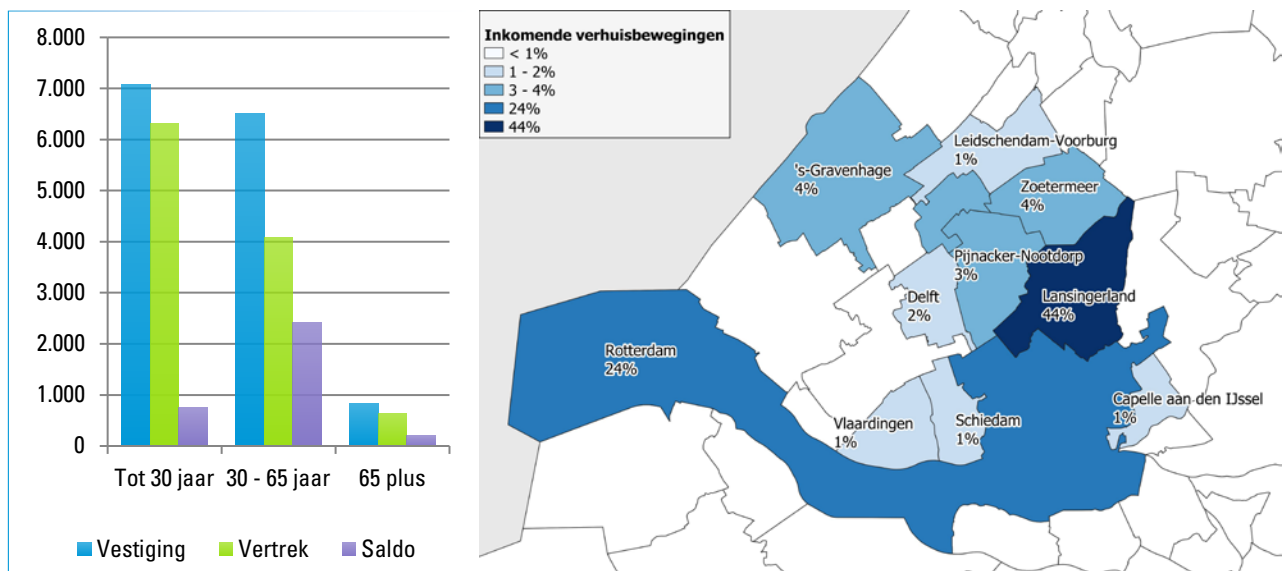
- De kernen in Lansingerland hebben een divers karakter qua leefstijlen. Berkel en Rodenrijs is overwegend 'blauw' (status georiënteerd, individualistisch), Bleijswijk 'groen' (dorps, geborgen) en Bergschenhoek 'geel' (harmonieus, sociaal).
- Voor Wilderszijde voorziet BPD een groen/gele doelgroep als meest kansrijk. Deze doelgroep is op zoek naar een harmonieuze, geborgen leefomgeving met een zekere sociale betrokkenheid. Een dorps en beschut karakter van de wijk, met voldoende ruimte voor ontmoeting, past bij de vraag vanuit de doelgroep.

3 Adviezen over uw woningbouwprogramma

3.1 Advies 1: richt u op Lansingerland en Rotterdam als primaire marktgebieden voor ontwikkeling Wilderszijde

Lansingerland heeft een sterke relatie met Rotterdam. Huishoudens binnen Lansingerland en uitstromende huishoudens vanuit Rotterdam zijn op basis van historische verhuisbewegingen binnen de regio belangrijk als focusdoelgroep voor woningen in Wilderszijde. We zien in Lansingerland een interne verhuisdynamiek waarbij ruim 44% van alle inkomende verhuizingen in Lansingerland verhuizingen van personen betreft die al in Lansingerland woonachtig zijn. Daarmee kenmerkt Lansingerland zich als een zeer open woningmarkt, normaalgesproken ligt het percentage interne verhuisdynamiek op zo'n 60% à 70%. Circa 24% (!) van de vestigingen komt uit Rotterdam (onderbouwing A). Mede door het plantekort in Rotterdam verwachten we dat de toeloop naar Lansingerland de komende jaren groot blijft. Zie ook onderbouwing C met een inventarisatie van planaanbod in de regio.

Figuur 2: vestiging en vertrek personen naar leeftijd, 2011-2017 (links), herkomst verhuisde personen naar Lansingerland, 2011-2017, top 10 herkomstgemeenten (rechts)



Bron: CBS (2018), cijfers 2011-2017. Bewerking Stec Groep (2019).

3.2 Advies 2: doelgroep Lansingerland vraagt om gemixt, harmonieus en autonoom woonmilieu

Lansingerland kenmerkt zich door de ligging ten opzichte van Rotterdam en het type bebouwing als een suburbane locatie. We zien dit terug in het Stec-doelgroepenmodel: ruim 80% (versus 42% landelijk) van de actuele woonvoorkeur in Lansingerland gaat uit naar subuurbaan wonen (zie tabel 2 en bijlage D). Doelgroepen die in Lansingerland willen wonen zijn doorgaans op zoek naar een rustige, harmonieuze en kindvriendelijke woonomgeving. De meesten zijn voor werk en voorzieningen gericht op Rotterdam. De

doelgroep loopt uiteen van meer statusgerichte, individualistische huishoudens, naar huishoudens die op zoek zijn naar sociale cohesie en geborgenheid.

De actuele vraag verandert richting de toekomst. Op middellange en lange termijn verwachten we op basis van het Stec-woningmarktsimulatiemodel (zie figuur 3 en bijlage F voor toelichting op het model) een toename in het aantal benodigde nultredenwoningen. Grotendeels wordt deze opgave veroorzaakt door vergrijzing en extramuralisering van zorg. Oudere huishoudens zijn steeds langer aangewezen op zichzelf, een nultredenwoning dicht bij voorzieningen past dan bij hun behoefte. De overwegend grondgebonden voorraad van Lansingerland is hiervoor in mindere mate geschikt. De opgave in het reguliere grondgebonden segment blijft ook bestaan, vooral door overloop uit Rotterdam, maar loopt terug over de jaren. Het blijven bedienen van deze vraag is minstens zo belangrijk. Om deze mix van doelgroepen op te kunnen vangen is een gedifferentieerd woonmilieu nodig.

Gezien de veranderende opgave in de Lansingerlandse woningmarkt adviseren we u om op deze - van oorsprong suburbane plek - voor een dorps verschijningsvorm te kiezen. In een dorps woonmilieu is de bebouwingsdichtheid hoger, zijn meer voorzieningen aanwezig op loop- en fietsafstand en is gestapelde bouw passend. Wilderszijde kan zodoende functioneren als autonoom woonmilieu: bewoners zijn minder afhankelijk van Rotterdam en omliggende kernen. Bovendien onderscheidt u zich hiermee van het dominante aanbod van ruim opgezette woonmilieus in de bestaande voorraad van Lansingerland en nieuwbouwprojecten in de regio. U komt zodoende tegemoet aan de actuele woningvraag, maar speelt slim in op de woonvraag van de toekomst. Een verdere toelichting op het woonmilieu leest u in advies 4.

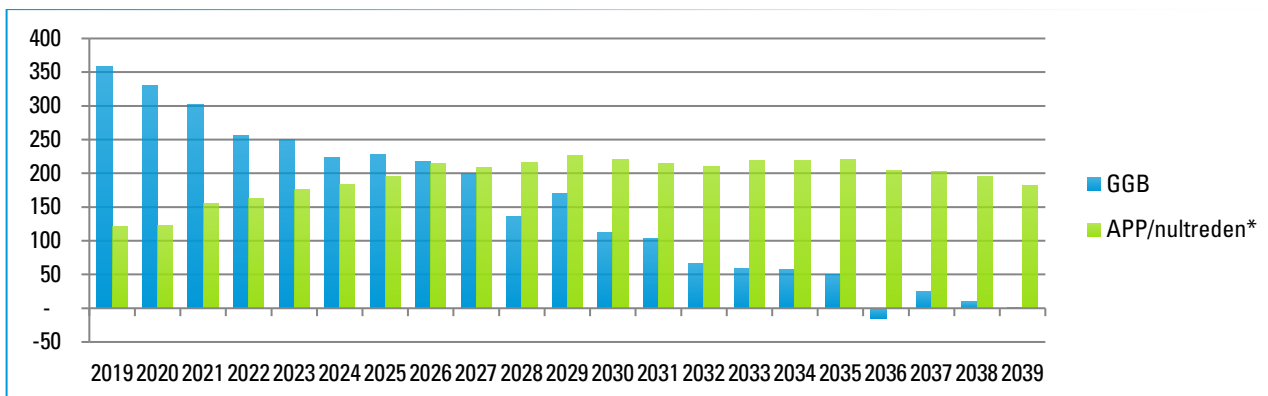
Tabel 2: overzicht Stec-doelgroepen en hun aandeel in de Lansingerlandse marktvraag***

Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen*	Aandeel doelgroep	
				NL	Lansingerland (indicatief)**
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	5%	0%
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden	1%	0%
Yuppies		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	hoog	2%	0%
Geboren en getogen		gezinnen	laag en midden	6%	0%
Stads-elite		gezinnen	hoog	10%	0%
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	6%	0%
Midlife, Mid-City		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	8%	0%
Oudere eenvoud stedelijk		alleenstaanden en stellen 65+	laag	7%	0%
Stedelijk genieten		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	3%	0%
Vroeg Volwassen	Suburbaan	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	2%	0-5%
Veel voor weinig		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	2%	15-20%
Familie doorzon		gezinnen	laag en midden	4%	5-10%
Ruimte en Gemak		gezinnen	hoog	11%	20-25%
Jong geleerd, oud gedaan		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	4%	0-5%
Woonerf Welgestelden		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	7%	5-10%

Suburbane Senioren		alleenstaanden en stellen 65+	laag	7%	5-10%
Ruim(t)egenieters / zilveren rand		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	5%	10-15%
JOLO (JOnge LOkaalgebonden)	Landelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	1%	0%
Blijvers en Terugkeerders		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	1%	0%
Rurale ruimtezoekers gezin		gezinnen	laag	1%	5-10%
Gegoed ruraal gezin		gezinnen	midden en hoog	4%	5-10%
Blijf-in-de-wijkers		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	1%	0-5%
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	2%	0-5%
Landelijke eenvoud		alleenstaanden en stellen 65+	laag	2%	0%
Landelijke luxe		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	1%	0%

Bron: Stec Groep (2019). *Inkomsgrenzen: tot € 36.798 (laag), € 36.798 tot € 47.040 (midden) en € 47.040 + (hoog). ** indicatief op basis van Stec-doelgroepenindeling (zie bijlage D voor toelichting op het model). Reguliere in- en uitstroom van doelgroepen (ook van/naar Rotterdam) zijn verwerkt in het model.

Figuur 3: woningbehoefte over de periode 2019-2039, naar type op basis van het doorstroommodel



Bron: Trendprognose 2019, WoON2015, WoON2018, SysWov 2017, bewerking Stec Groep (2019). *Nultredenwoning: basisfuncties (woonkamer, kleuken, douche, toilet en minimaal 1 slaapkamer) zijn gelijkvloers. Dit kunnen zowel appartementen als grondgebonden nultredenwoningen zijn.

3.3 Advies 3: zet in op voldoende differentiatie in woningtypen en eigendomsvormen

Op basis van onze analyses zien we de komende jaren een forse behoefte aan grondgebonden woningen. Wel neemt tegelijkertijd de vraag naar geschikte woningen voor ouderen. Op basis van onze vraagramingen en het doorstroommodel (onderbouwing hoofdstuk F) zien we als gevolg van vergrijzing de vraag naar appartementen en nultredenwoningen toenemen, zowel in de koop, sociale huur en middenhuur. We adviseren u – uitgaande van de marktvrage op deze plek - een programma met circa 65 tot 75% grondgebonden woningen en 25 tot 35% appartementen. De grondgebonden woningen landen daarbij grotendeels in het koopsegment, de appartementen overwegend in het huursegment. Zie onderstaande tabel. Door een gedifferentieerd programma aan te bieden vergroot u de aantrekkelijkheid van Wilderszijde voor een grotere doelgroep. Lees de volledige onderbouwing voor ons advies in hoofdstuk D. Het adviesprogramma is gebaseerd op marktvrage en staat los van bestuurlijke afspraken en ambities of beleid. Het vormt input voor het definitieve programma, dat tot stand komt door een bredere afweging van meerdere factoren, zoals financiële mogelijkheden en fysieke beperkingen en bestuurlijke afspraken.

Tabel 3: indicatieve verdeling van woningbouwprogramma Wilderszijde

Segment	Aandeel in programma Wilderszijde (indicatieve bandbreedte)*	Verhouding grondgebonden / appartementen*	Vertaling verdeling (richtinggevend) naar aantallen woningen o.b.v. totaalprogramma met 3.000 tot 3.500		
			Grondgebonden (bandbreedte kolom 2 x % kolom 3)	Appartementen (bandbreedte kolom 2 x % kolom 3)	Totaal (bandbreedte kolom 2 x bandbreedte totaal programma)
Sociale huur	20 – 30%	35 / 65%	200 – 350	400 – 700	600 - 1.050
Vrijesectorhuur	10 – 20%	40 / 60%	150 – 300	200 – 400	350 - 700
Koop	60 – 70%	85 / 15%	1.500 – 2.100	300 – 400	1.800 - 2.500
Totaal	100%	70 / 30%	2.100 – 2.450	900 – 1.050	3.000 – 3.500

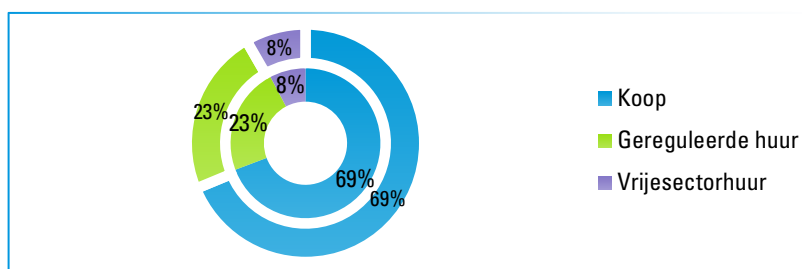
Bron: Stec Groep (2019). Door afronding en vermenigvuldiging van bandbreedtes tellen de totalen niet exact op tot 3.000 tot 3.500. *Op basis van woningvoorkeuren kansrijke huishoudens Wilderszijde (onderbouwing hoofdstuk D).

We merken op dat bovenstaande tabel een groter aandeel huur weergeeft dan aangegeven in het onderzoek dat uitgevoerd is door ABF. Afhankelijk van het gehanteerde scenario gaat ABF uit van een verdeling van circa 5 tot 11% sociale huur en 8 tot 13% vrije sector huur voor Wilderszijde. Vooral het aandeel sociale huur is op basis van onze analyse hoger, zie bovenstaande tabel. Mogelijk komt dit doordat ABF circa een kwart van de koopwoningbehoefte toewijst aan het goedkope segment (tot € 180.000). In de huidige markt achten we het niet realistisch dat koopwoningen duurzaam in dit segment kunnen worden aangeboden. De vraag verschuift daardoor naar het (betaalbare) huursegment. Daarnaast lijkt ABF geen rekening te houden met de relatief beperkte verhuiscapaciteit van scheefhuurders waardoor in de praktijk relatief minder sociale huurwoningen op de markt komen dan theoretisch wenselijk. We weten dit niet zeker, omdat we geen inzicht hebben in de modellen van ABF. Ons model houdt zoveel als mogelijk rekening met de daadwerkelijke woningmarktpraktijk, waardoor mogelijk een grotere behoefte ontstaat.

Waar ABF aangeeft uit te gaan van 50 tot 55% grondgebonden woningen (eengezins) en 45 tot 50% appartementen (meergezins) adviseren wij u voor Wilderszijde uit te gaan van een groter aandeel grondgebonden woningen in het programma (65 tot 75%). Waarbij we adviseren een aanzienlijk deel van de grondgebonden woningen te ontwikkelen als levensloopbestendige nultredenwoning (bijvoorbeeld patiowoningen). Daarmee compenseert het programma voor een relatief kleiner aandeel gestapelde bouw.

Het programma-advies ligt qua eigendomsverdeling in lijn met de huidige voorraad van Lansingerland. Op basis van het programma-advies zouden iets minder dan gemiddeld koopwoningen worden toegevoegd en iets meer dan gemiddeld vrijesectorhuur. De totale sociale huurvoorraad in Lansingerland bereidt u met Wilderszijde absoluut gezien uit, relatief gezien blijft de sociale voorraad op het huidige peil: circa 23%.

Figuur 4: impact Wilderszijde op sociale voorraad in Lansingerland (ring binnen: actueel, ring buiten: actueel + Wilderszijde)



Bron: Lokale Monitor Wonen (2017), bewerking Stec Groep (2019)

Houd in uw programma rekening met betaalbaarheid voor middeninkomens

Houd er rekening mee dat circa de helft van uw kansrijke doelgroep lage en middeninkomens betreft. Zij hebben een inkomen tot respectievelijk € 37.000 en circa € 47.000 (prijspeil 2018). De overige huishoudens hebben een hoger inkomen. Houd hiermee rekening in de prijsvorming van uw woningprogramma. De laagste inkomens landen naar verwachting grotendeels in de sociale huurwoningen. Middeninkomens

landen in de vrijesectorhuur en koop. Echter, met een inkomen tussen de € 37.000 en € 47.000 is een vrijesectorhuur of koopwoning relatief snel onbetaalbaar met de actuele prijsniveaus in Lansingerland.

In de Nota Grondbeleid 2019-2022 beschrijft de gemeente Lansingerland de beperkingen van het toevoegen van goedkope koopwoningen in de huidige markt. Om lage en middeninkomens te bedienen in het koopsegment zijn woningen nodig tussen de € 175.000 en € 225.000 (zie tabel 4). Met de actuele prijsniveaus in Lansingerland zijn dusdanig goedkope woningen beperkt haalbaar in het koopsegment. Bij lage kooprijzen zijn relatief kleine woonoppervlaktes marktconform, gezien de huidige bouwkosten. Dit geeft twee potentiële risico's: (1) de relatief kleine woonoppervlaktes zijn op (middel)lange termijn suboptimaal waardoor in de toekomst afzetrisico's ontstaan en (2) de woningen ontstijgen door de hoge marktdruk naar verwachting snel het goedkope segment (waardoor de toevoeging beleidsmatig niet effectief is). Het alternatief voor de gemeente is om middeninkomens te bedienen door deze woningen te realiseren in het huursegment. De woningen zijn door afspraken over uitpondtermijnen en huurindexatie gemakkelijker te behouden voor de doelgroep.

Gezien de omvang van de doelgroep middeninkomens adviseren we u om het volledige vrijesectorhuurprogramma in te richten met een maximale huurgrens van € 950, rekening houdend met een goede spreiding binnen het segment (van € 720 tot € 950). Maak hierover afspraken met de ontwikkelaars. Ook een deel van de hoge inkomens heeft naar verwachting interesse in een vrijesectorhuurwoning. We adviseren u daarom vrijesectorhuur boven de € 950 per maand deels uitwisselbaar te maken met koop, met een maximum in het totale koopprogramma van zo'n 10-15% (300 tot 500 woningen). Houd in het resterende koopprogramma rekening met voldoende spreiding over de segmenten. Passend bij een dorpse verschijningsvorm is een primaire focus op het middeldure koopsegment (circa € 250.000 tot € 350.000), maar met ook ruimte naar boven en beneden.

Tabel 4: prijsbereik midden en hoge inkomensdoelgroepen

Doelgroep	Indicatief aandeel in markt vraag Wilderszijde	Bovengrens huurwoning	Bovengrens koopwoning	Wat kun je kopen o.b.v. actueel prijsniveau Lansingerland (indicatief)?	Wat kun je huren o.b.v. actueel prijsniveau Lansingerland (indicatief)?
Lage inkomens (< € 37k)	20-30%	Ca. € 720	Ca. € 175.000	Appartement tot zo'n 40 m ²	Sociale huurwoning
Middeninkomens (€ 37-47k)	20-30%	Ca. € 900	Ca. € 225.000	Appartement tussen de 40-60 m ² , grondgebonden woning niet mogelijk	Appartement tussen de 50-70 m ² , grondgebonden woning tot 80 m ²
Hoge inkomens (€ 47-70k)	20-30%	Ca. € 1.350	Ca. € 360.000	Grondgebonden woning tot zo'n 140 m ² , appartement tot zo'n 120-130 m ²	Grondgebonden woning tot zo'n 120 m ² , appartement tot zo'n 100 m ²
Hoge inkomens (€ 70-100k)	15-20%	Ca. € 1.900	Ca. € 575.000	Ruime keuze, nauwelijks beperkingen	Ruime keuze, nauwelijks beperkingen
Hoge inkomens (€ 100k+)	10-15%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Bron: Stec Groep (2019), op basis van WoON(2015 en 2018), CBS (2018) en TR (2019). Leencapaciteit berekend m.b.v. Rabobank hypotheektool, huurcapaciteit berekend m.b.v. landelijk gangbare inkomensnorm (4x de maandhuur).

Advies 3a: Creëer een gedifferentieerd grondgebonden programma voor gezinnen en stellen met lage, middelhoge en hoge inkomens

Wilderszijde is door de ligging aan de rand van de bestaande kernen Bergschenhoek en Berkel en Rodenrijs aantrekkelijk voor suburbaan georiënteerde doelgroepen in ons doelgroepenmodel (zie bijlage D). De grondgebonden koopwoningen en vrijesectorhuurwoningen in Wilderszijde zijn interessant voor gezinnen en stellen met een midden- en hoog inkomen. Sociale huurwoningen zijn juist interessant voor gezinnen en stellen met een laag inkomen. Het zijn voornamelijk suburbaan georiënteerde huishoudens die in Wilderszijde een comfortabele nieuwbouwwoning zoeken in een rustige, harmonieuze en

kindvriendelijke omgeving. De doelgroep focust zich op de sociale verbindingen in de buurt en is relatief minder statusgericht. Een deel van hen is doorgaans sterk georiënteerd op de auto. Verleid hen met een passend voorzieningenniveau op loop- en fietsafstand waarmee u de noodzaak van een (tweede) auto drukt. Hoogwaardige OV-verbindingen versterken het effect.

Tabel 5: doelgroepen voor grondgebonden woningen in Wilderszijde

Doelgroep grondgebonden woningen Wilderszijde	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen
Vroeg Volwassen	Suburbaan	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag
Veel voor weinig		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog
Familie doorzouwen		gezinnen	laag en midden
Ruimtezoekers voor de kinderen		gezinnen	hoog
Jong geleerd, oud gedaan		alleenstaanden & stellen 35 - 64 jaar	laag
Woonerf Welgestelden		alleenstaanden & stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog

Advies 3b: Richt u zich voor appartementen primair op (jonge) alleenstaanden en ouderen

(Jonge) alleenstaanden en oudere huishoudens vanaf 65 jaar geven de voorkeur aan een appartement (of nultreden grondgebonden woning) in Wilderszijde. Jongere huishoudens landden door hun (nog) relatief lage inkomen in de goedkopere koop (starters) appartementen of de sociale huur. De oudere huishoudens zijn vaak relatief vermogender en hebben daardoor veelal een voorkeur voor een appartement in het koopsegment of de vrijesectorhuur. Hun keuze voor een gelijkvloerse woning is het resultaat van een (beoogde) afnemende vitaliteit en het feit dat men zorgeloos wil wonen zonder het onderhoud aan een grondgebonden koopwoning met tuin.

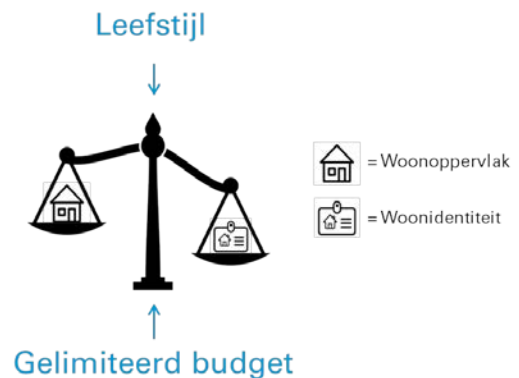
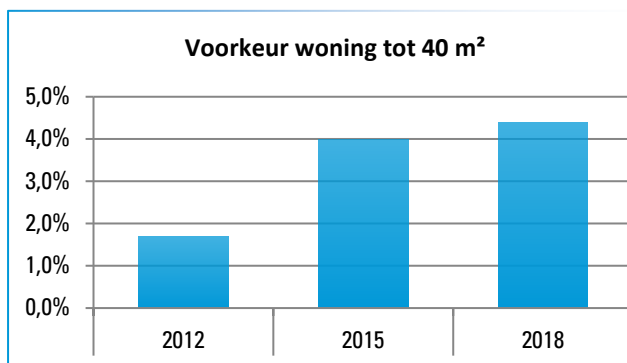
Deze 65-plus doelgroep woont nu nog in een grotere (vrijstaande) woning elders in Lansingerland die niet geschikt is als levensloopbestendige woning. Ze kiezen bij voorkeur voor een nultredenwoning met een geborgen uitstraling in een beschutte omgeving, bij voorkeur op relatief korte (loop)afstand van dagelijkse voorzieningen. Realiseer appartementen voor ouderen daarom bij voorkeur in of rond het voorzieningencentrum. Met kleinschaligheid en onderscheidend vermogen ten opzichte van andere appartementencomplexen in Lansingerland verleidt u hen naar Wilderszijde. Zie ook onderbouwing D.

Tabel 6: doelgroepen voor appartementen woningen in Wilderszijde

Doelgroep appartementen Wilderszijde	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen
Vroeg Volwassen	Suburbaan	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag
Jong geleerd, oud gedaan		alleenstaanden & stellen 35 - 64 jaar	laag
Woonerf Welgestelden		alleenstaanden & stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog
Suburbane senioren		alleenstaanden & stellen 65+	laag
Ruim(t)egenieters / zilveren rand		alleenstaanden & stellen 65+	midden en hoog

BENUT TREND VAN KLEIN(ER) WONEN IN WILDERSZIJD

Landelijk is een trend zichtbaar richting klein(er) wonen: waar sinds WOII tot een aantal jaren geleden steeds groter werd gebouwd, slaat deze ontwikkeling om. De voorkeur voor kleiner wonen neemt landsbreed toe. We zien dat onder andere terug in de groei van het aantal Micro-appartementen (stedelijk) en in mindere mate Tiny Houses (landelijk). Ook gemeenten, provincies en corporaties erkennen de trend: volgens 60% van hen bedienen kleine woningen een structurele vraag in de woningmarkt, blijkt uit onderzoek van Stec Groep.



De vraag naar klein(er) wonen wordt ingegeven door demografische ontwikkelingen – zoals vergrijzing en de toename van het aantal éénpersoonshuishoudens – en veranderende leefstijlkeuzes (voorkeur voor bereikbare plekken, met de nadruk op gebruik in plaats van bezit, (arbeids)flexibiliteit en woonidentiteit). Binnen de kaders van een gelimiteerd budget en leefstijlvoorkeuren verschuift de focus van woonoppervlak naar woonidentiteit (/locatie). Deze verschuiving zien we vooral op plekken waar huishoudens door hoge woningprijzen relatief snel worden geconfronteerd met hun gelimiteerde budget. In ruimere woningmarkten hoeven huishoudens simpelweg geen compromis te maken.

Kansrijk voor Wilderszijde: vertaalt naar Wilderszijde vormt de trend naar klein(er) wonen wezenlijke input voor het woonprogramma. Waar de focus verschuift van vierkante meters naar woonidentiteit, wordt een sterk woonmilieu, met voorzieningen en een eigen identiteit belangrijker. Dat mag in zekere mate ten koste gaan van het aantal vierkante meters woonoppervlak. U kunt overwegen om een (klein) deel van het programma in te richten voor (off-the-grid) Tiny Houses. Tiny Housing betreft een niche markt binnen het klein(er) wonen, maar is kansrijk bij wijze van placemaker en identiteitsversterker. Denk aan circa 10 tot 30 eenheden, aan de randen van de gebiedsontwikkeling.

Houd in uw fasering rekening met de huidige opwaartse prijsdruk (zie ook advies 5). In de huidige markt worden doorgaans relatief kleine woningen ontwikkeld. Als dit leidt tot een aanbodoverschot van (te) kleine woningen op de verkeerde plekken in uw wijk, vormt dit een potentieel risico voor de afzet op lange termijn (bijvoorbeeld bij laagconjunctuur). Leg de nadruk in de huidige hoogconjunctuur op de ontwikkeling van middeldure en dure types.

3.4 Advies 4: kies voor een 'dorps' verschijningsvorm op 'suburbane' plek, met voorzieningen en OV-ontsluiting, faciliteer beperkt autobezit

Dorpse verschijningsvorm aansluitend bij doelgroep en onderscheidend van concurrentie

We adviseren u in Wilderszijde te kiezen voor een dorpse verschijningsvorm van suburbaan wonen. Lansingerland kenmerkt zich door een overwegend 'klassiek suburbane' bouwstijl, passend bij de suburbane ligging ten opzichte van Rotterdam (en Den Haag): grondgebonden woningen met voor- en achtertuinen, ruim opgezet, auto-georiënteerd en met geometrische stratenpatronen. In advies 3 adviseerden u al dat er behoefte is aan meer beschutte, harmonieuze vormen van suburbaan wonen. Gericht op sociale cohesie en ontmoeten. Met een dorpse verschijningsvorm sluit u aan op de

woonbehoefte en onderscheid u zich van de meer ‘klassiek suburbane’ woonvormen in de bestaande voorraad. Dit vergroot de afzetbaarheid van Wilderszijde nu, maar ook in de toekomst. Onderscheidend vermogen maakt de wijk relatief minder gevoelig voor conjunctuurschommelingen. Een dorps woonmilieu biedt tevens de mogelijkheid voor een meer autonoom functionerende wijk: de woningen staan dicht op elkaar, wat meer sociale cohesie in de hand werkt.

Figuur 5: impressie dorps verschijningsvorm



Bron: Op Buuren Maarsse (links en midden), Dorpshart Renswoude (rechts).

Dorps woonmilieu kenmerkt zich door hogere dichtheid, een organische opzet en sociale cohesie

Een dorps woonmilieu onderscheidt zich van een klassiek subuurbaan woonmilieu door een hogere bebouwingsdichtheid (maar met overwegend laagbouw), een gedifferentieerd woonprogramma, organische stratenpatronen en (kleinschalige) voorzieningen in een dorps hart. Het dorps centrum is gezellig en ideaal als ontmoetingsplaats voor mensen uit het dorp. De stedenbouwkundige opzet, met relatief smalle straten en woningen zonder (of met een kleine) voortuin stimuleren ontmoeting. Dit versterkt het gevoel van geborgenheid en de identiteit van Wilderszijde. Een historiserende bouwstijl – op het niveau van de woning en de stedenbouwkundige opzet - kan het gevoel van geborgenheid verder versterken. Denk aan een organisch stratenpatroon en woningen met gedifferentieerde gevels. Beiden geven het gevoel dat de wijk organisch gegroeid is. Deze vorm van nieuwbouw geniet een blijvende populariteit. Woningen met een goed uitgevoerde historische kwaliteiten zijn in regel 10 tot 15% meer waard dan reguliere woningbouw.

Het dorps woonmilieu sluit aan bij de behoefte aan geborgenheid, veiligheid en zekerheid, kenmerkend voor de huidige tijdsgeest en sluit aan bij de woonwensen van kansrijke doelgroepen. Dit komt tot uiting door in te zetten op de kleinschalige en gevarieerde opzet van buurten, straten en complexen. Verspringende rooilijnen, woningen direct gelegen aan autoluwe straten en woonerven, voldoende speelruimte voor de kinderen en goede fietsverbindingen bevorderen dit dorps karakter. Het helpt u daarnaast in de positionering van Wilderszijde als aantrekkelijke woonwijk, zowel voor inwoners van Lansingerland als daarbuiten.

Figuur 6: impressie dorps verschijningsvorm



Bron: fietsstraat in Enschede (links), organische bebouwing in Hoef en Haag Vianen (midden), kinderboerderij Geldrop (rechts).

Figuur 7: impressie historisend stratenpatroon versus 'klassiek suburbaan'



Bron: dorps in Hoef en Haag Vianen (links) en Waterfront Harderwijk (midden) en 'klassiek suburbaan' in Hoge Weide Utrecht (rechts)

Faciliteer beperkt autobezit: creëer (draagvlak voor) voorzieningen en

Een dicht woonmilieu met meer woningen vergroot het draagvlak voor voorzieningen. Te denken valt aan horeca, eerstelijnszorgvoorzieningen, dagelijkse boodschappen, een kinderboerderij of een gezamenlijke moestuin in of aan de rand van het dorp. Deze voorzieningen vergroten de aantrekkelijkheid van Wilderszijde voor de beoogde doelgroep en stimuleren ontmoeting in de wijk. Het maakt Wilderszijde tot een aantrekkelijk woonmilieu voor oudere doelgroepen die op zoek zijn naar een geborgen woonmilieu met sociale contacten en voorzieningen in de buurt. PM: separaat van deze markttoets wordt een onderzoek verricht naar een passend voorzieningenniveau (maatschappelijk en commercieel) in Wilderszijde, waarbij rekening wordt gehouden met de bestaande voorzieningenvoorraad in Lansingerland.

Bijkomend voordeel van een ruim voorzieningenaanbod is dat het (vooral het tweede) autobezit reduceert in de wijk. Bij voldoende voorzieningen op loop- of fietsafstand vervalt de noodzaak voor een tweede (boodschappen)auto grotendeels. Dit geeft u de mogelijkheid om met een lagere parkeernorm te werken, wat de ruimte voor extra woningen (en daarmee ook voorzieningen) en groen vergroot.

Faciliteer beperkt autobezit: zorg voor betere OV-ontsluiting

U brengt het autobezit verder omlaag door te investeren in goede OV-verbindingen. Vertramming van de ZoRo-lijn draagt hieraan bij, omdat dit de verbinding met (metrohalte Berkel en Rodenrijs en) Rotterdam versterkt. Momenteel vormt het HSL-tracé ten westen van Wilderszijde een gevoelsmatige barrière richting de ZoRo-lijn. Versterk de bereikbaarheid van de ZoRo-lijn (of de toekomstige RandstadRail) met goede fietsverbindingen richting de stations. Denk daarbij ook aan een fietsburg of andersoortige overkapping over het HSL-tracé, zodat de fysieke en gevoelsmatige barrière richting de ZoRo-lijn (of toekomstige RandstadRail) wordt beperkt. De huidige relatief ongunstige 'last mile' beperkt u zo tot het minimum. Verbetering van de OV-bereikbaarheid sluit aan bij het principe 'eerst bewegen, dan bouwen' in het nieuwe coalitieakkoord van de provincie Zuid-Holland.

Een ruim voorzieningenaanbod in combinatie met een goede OV-bereikbaarheid (wat beperkt autobezit mogelijk maakt) sluit goed aan bij het programma sociale en middeldure huurwoningen. Huishoudens die huren hebben een bovengemiddelde voorkeur voor voorzieningen op loop-/fietsafstand en reizen met OV.

WONINGBOUWPROGRAMMA VAN 3.000 TOT 3.500 WONINGEN HAALBAAR

Met een programma van circa 3.000 tot 3.500 woningen op 97,4 hectare netto plangebied creëert u een bebouwingsdichtheid van circa 31 tot 36 woningen per hectare netto plangebied. Van de 97,4 hectare netto plangebied is naar schatting circa 50% netto uitgeefbaar. Dit resulteert in een dichtheid van 62 tot 72 woningen per hectare netto uitgeefbaar grondgebied. Genoemde dichtheden sluiten goed aan bij een dorps woonmilieu. Ter referentie: een suburbaan woonmilieu kenmerkt zich door een dichtheid van circa 25 à 30 woningen per netto hectare, een dorps woonmilieu ligt logischerwijs boven dit niveau. Uitgaande van het adviesprogramma in combinatie met een dorps woonmilieu schatten we een programma met meer dan 3.000 woningen (tot circa 3.500) dan ook realistisch.

INFORMEER BEWONERS OVER GELUIDS- EN LUCHTOVERLAST EN NEEM PASSENDE MAATREGELEN

Wilderszijde ligt onder de aanvliegroute van Rotterdam-The Hague Airport en langs de projectlocatie lopen de HSL en in de toekomst de A16. Dit zorgt voor potentiële geluidsoverlast bij bewoners, luchtvervuiling en een verminderde leefkwaliteit. Licht bewoners hier bovenal goed en eerlijk over in voordat zij een woning kopen. Zo voorkomt u zo goed als mogelijk dat verschillen ontstaan tussen perceptie en werkelijkheid. Een negatief sentiment kan de afzetbaarheid beïnvloeden. Zorg daarnaast voor goede (geluids)isolatie van gevels, oriënteer buitenruimtes strategisch en creëer geluidswallen waar nodig om de overlast tot het minimum te beperken.

3.5 Advies 5: reken met een afzettempo in Wilderszijde van circa 385 woningen per jaar op basis van marktvraag

Op basis van onze vraag analyse zien we vanuit de kansrijke doelgroepen voor Wilderszijde (onderbouwning hoofdstuk D) een potentiële jaarlijkse marktvraag van 1.070 tot 1.110 grondgebonden woningen en 465 tot 505 appartementen (zie onderstaande tabel). Het gaat hier om een potentiële vraag, waarbij nog geen rekening is gehouden met concurrerend aanbod van zowel nieuwbouw als in de bestaande voorraad in Lansingerland.

Door de jaarlijkse marktvraag te confronteren met de jaarlijkse toevoeging van nieuwbouw en het aanbod in de bestaande voorraad verwachten wij dat u op basis van de vraag jaarlijks circa 385 woningen kunt afzetten in Wilderszijde. Het gaat om circa 275 grondgebonden woningen en circa 110 appartementen per jaar. Daarmee kunt u de geplande 3.500 woningen in Wilderszijde markttechnisch gezien binnen 9 a 10 jaar afzetten. Gedurende deze periode ligt de haalbaarheid van de afzet soms onder en soms boven de prognose, afhankelijk van onder andere conjunctuurschommelingen. De volledige onderbouwning leest u in de hoofdstukken E en G, waarin we de marktvraag in Lansingerland stapsgewijs 'afpellen'.

Let op, het betreft hier de markttechnisch haalbare afzetsnelheid. In praktijk is de afzetsnelheid ook afhankelijk van aanbodfactoren, zoals capaciteit in de bouwkolom. Deze is beperkt voorspelbaar en is zodoende niet meegenomen in de berekening. Houd er rekening mee dat u in de huidige markt – met capaciteitstekorten in de bouw – niet tot het gewenste aanbodniveau komt. Zeker in de Randstad is de bouwcapaciteit beperkt. Ga hier strategisch mee om in de fasering van uw project (naar woningtypen) en bouwmethoden:

- Zet (op grote schaal) in op conceptbouw om uw afhankelijkheid van bouwers tot het minimum te beperken en te besparen op bouwkosten, de besparing is substantieel. Vooral in de sociale woningbouw is conceptbouw kansrijk om voor minimale kosten passende kwaliteit te bieden (met voldoende woonoppervlak).
- Leg de nadruk bij hoogconjunctuur op de realisatie van de middeldure en duurdere woningen. Het verdienmodel van goedkopere woningen staat bij de huidige bouwkosten relatief snel onder druk. Dit kan leiden tot suboptimale producten waar u later spijt van krijgt, zoals té kleine woningen op de

verkeerde plek. In de middeldure en duurdere segmenten is dit risico relatief beperkter omdat het verdienmodel door hogere de opbrengstenpotentie minder snel onder druk komt te staan.

- Overweeg daarnaast om anticyclisch te bouwen, waarbij u in de jaren met minder druk op de bouwcapaciteit de mogelijk achtergebleven productie compenseert.

Tabel 7: afzetprognose woningen in Wilderszijde

	Aandeel in programma	Aantal woningen in Wilderszijde	Aandeel op totale plancapaciteit en aanbod bestaand	Totale jaarlijkse vraag	Gemiddelde afzet per jaar
Grondgebonden	70%	2.450	25%	1.070 tot 1.110	Circa 275
Appartementen	30%	1.050	23%	465 tot 505	Circa 110
Totale jaarlijkse afzetprognose					Circa 385

Bron: Stec Groep (2019). Cijfers afgerond op 10-tallen.

Fasering: van focus op (duurdere) grondgebonden naar focus op (goedkopere) appartementen

Figuur 3 in advies 2 laat zien dat de vraagdruk gaandeweg de komende jaren verschuift van grondgebonden woningen naar meer gestapelde bouw. Houd hiermee rekening in uw fasering: leg in de eerste jaren de nadruk op het grondgebonden segment en later meer op de appartementen. Dit sluit uiteraard niet uit dat u kunt starten met appartementenbouw rondom de kern van Wilderszijde, maar houd de aantallen relatief beperkt.

DOE EEN VOORTOETS OP STIKTSREGELS

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) kan niet langer als toestemmingsbasis worden gebruikt om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Verken vroegtijdig de situatie met betrekking tot Wilderszijde om vertraging in een later stadium te voorkomen met behulp van een voortoets.

Een voortoets is een ecologisch onderzoek. In een voortoets moet de vraag beantwoord worden of op grond van objectieve gegevens op voorhand kan worden uitgesloten dat een plan of project op zichzelf of in combinatie met andere plannen of projecten significant negatieve effecten kan hebben op gevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Of er sprake is van significant negatieve effecten hangt onder andere af van de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden en de vraag welke gevolgen de toename van de stikstofdepositie heeft voor het bereiken van de instandhoudingsdoelen. De instandhoudingsdoelstellingen zijn te vinden in het aanwijzingsbesluit van het betreffende Natura 2000-gebied en uitgewerkt in het beheerplan voor dat gebied (te raadplegen via deze link). De voortoets bevat onder andere een beschrijving van het plan, de te verwachten effecten op alle relevante natura 2000-gebieden en een analyse of daarbij mogelijk sprake is van significant negatieve effecten.

3.6 Advies 6: zet in op prijzen van € 2.950 tot € 3.600 per m² v.o.n. en huurprijzen tussen de € 9,50 tot € 14,25 per m²

Op basis van onze prijsanalyses (onderbouwing hoofdstuk H) en het concurrerende aanbod in de regio (onderbouwing G) adviseren wij u in te zetten op prijzen uiteenlopend van circa € 2.950 tot € 3.600 per m² v.o.n., afhankelijk van het type woning. We adviseren u in bandbreedtes omdat het uiteindelijke woonproduct dat wordt gerealiseerd nog uitgekristalliseerd moet worden. We gaan derhalve uit van reguliere appartementen en rijwoningen met een standaard nieuwbouw afwerkingsniveau. Luxe woningen op bijzondere plekken hebben mogelijk een afwijkend prijsniveau. Wanneer u uitgaat van deze prijsstelling dan ligt het prijsniveau in Wilderszijde in lijn met concurrerende projecten in vergelijkbare plannen in de regio, waaronder het nabijgelegen Triangel in Waddinxveen, Rond de Brink in Moordrecht en Koningskwartier in Zevenhuizen.

Een goede prijskwaliteitsverhouding ten opzichte van concurrerende nieuwbouwprojecten en de bestaande voorraad is aan te raden. De betaalbaarheid van met name nieuwbouwwoningen staat onder druk, mede door de relatief hoge bouwkosten op dit moment. Met de stijgende woningprijzen stijgt het risico dat potentiële kopers afhaken omdat de woningprijzen hun budget overschrijden. De eerste tekenen hiervan dienen zich aan in actuele nieuwbouwprojecten. Monitor realistische prijsniveaus actief.

Tabel 8: indicatie VON-prijzen Wilderszijde, exclusief parkeren en services

Woonoppervlak (m ² gbo)	VON-prijs (€/m ² gbo)		VON-prijs (€)	
	Minder aantrekkelijk	Aantrekkelijk	Minder aantrekkelijk	Aantrekkelijk
Grondgebonden 80 - 100 m ²	€ 3.150	€ 3.200	€ 256.000	€ 315.000
Grondgebonden 100 - 120 m ²	€ 3.050	€ 3.100	€ 310.000	€ 366.000
Grondgebonden 120 - 140 m ²	€ 2.950	€ 3.000	€ 360.000	€ 413.000
Appartement 50 - 70 m ²	€ 3.800	€ 3.900	€ 195.000	€ 266.000
Appartmeent 70 - 90 m ²	€ 3.650	€ 3.750	€ 263.000	€ 329.000
Appartement 90 - 110 m ²	€ 3.500	€ 3.600	€ 324.000	€ 385.000

Bron: Stec Groep (2019). Prijspeil augustus 2019. Afronding kolom 2 en 3 op € 25, kolom 4 en 5 op € 1.000.

Tabel 9: indicatie huurprijzen Wilderszijde, exclusief parkeren en services

Woonoppervlak (m ² gbo)	Huurprijs (€/m ² gbo per maand)		Huurprijs (€ per maand)	
	Minder aantrekkelijk	Aantrekkelijk	Minder aantrekkelijk	Aantrekkelijk
Grondgebonden 80 - 100 m ²	€ 10,75	€ 11,25	€ 900	€ 1.080
Grondgebonden 100 - 120 m ²	€ 10,00	€ 10,50	€ 1.050	€ 1.200
Grondgebonden 120 - 140 m ²	€ 9,50	€ 9,75	€ 1.170	€ 1.330
Appartement 50 - 70 m ²	€ 13,25	€ 14,25	€ 710	€ 930
Appartmeent 70 - 90 m ²	€ 12,25	€ 13,00	€ 910	€ 1.100
Appartement 90 - 110 m ²	€ 11,25	€ 12,00	€ 1.080	€ 1.240

Bron: Stec Groep (2019). Prijspeil augustus 2019. Afronding kolom 2 en 3 op € 0,25, kolom 4 en 5 op € 10.

Onderbouwing

A: Landelijke en regionale woningmarkt

Alvorens in te gaan op de lokale woningmarkt lichten we de recente ontwikkelingen op de woningmarkt toe, zowel landelijk als regionaal.

Betaalbaarheid nieuwbouwwoning staat onder druk

De woningmarkt liet in het tweede kwartaal van 2019 een positief algemeen beeld zien: er werden meer woningen verkocht, het aanbod van te koop staande woningen is vergroot en de prijzen van bestaande woningen stegen licht. De vraagprijs voor een gemiddeld te koop staande woning bedraagt medio het tweede kwartaal van 2019 circa € 424.000. Hoewel de huidige lage hypotheekrente bijdraagt aan de relatief goede betaalbaarheid van woningen, is het door de toegenomen woningprijzen voor veel huishoudens steeds lastiger om een woning te kopen. Vooral starters en doorstarters op de woningmarkt zijn hiervan de dupe. Een oplopende hypotheekrente zal de betaalbaarheid van woningen verder onder druk zetten.

Opvallend is de grote prijsstijging van nieuwbouw koopwoningen in Nederland in het afgelopen jaar en de daarmee samenhangende afname van het aantal verkopen. De gemiddelde verkoopprijs van een nieuwbouw koopwoning kwam volgens cijfers van de NVM in het tweede kwartaal van 2019 uit op € 387.000. Een toename van 17% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Oorzaak van de prijsstijgingen zijn de hoge grond-, personeel- en bouwkosten en de stapeling van beleidsregels waaronder het gasloos bouwen. Dat nieuwbouwwoningen steeds minder betaalbaar zijn is ook terug te zien in de verkoopcijfers: de verkoop van nieuwbouwwoningen nam ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar af met 13% (NVM kwartaalbericht Q2 2019).

Blijvende druk op woningmarkt (grote steden) in de Randstad

De druk op de woningmarkt blijft voornamelijk in de Randstad groot, met op populaire plekken een grote vraag naar en een achterblijvend aanbod aan woningen. Hierdoor stijgen de woningprijzen in de Randstad sterker dan in andere regio's. Zo behoren de regio's Rotterdam en Utrecht met een vraagprijsstijging van 14% op jaarbasis bij de koplopers in Nederland.

De ING voorspelt een afkoeling van de woningmarkt, met de komende jaren afzwakkende prijsstijgingen. Waar in 2018 op landelijk niveau nog een prijsstijging van ruim 8% gehaald werd, voorziet de ING-bank begin 2019 een groei van 4,5% in 2019 en 2,5% in 2020. De woningmarkt lijkt dus af te koelen.

Randgemeenten winnen hierdoor aan populariteit

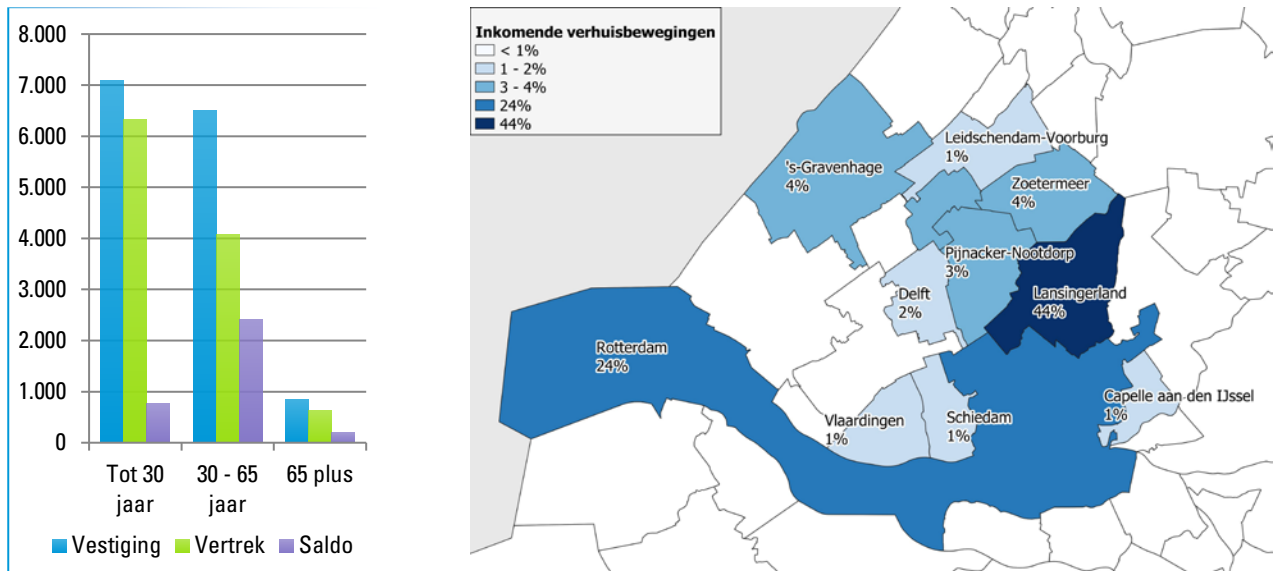
Door de forse prijsstijgingen in de grote steden zoeken kopers steeds vaker naar betaalbare alternatieven in de directe nabijheid van de grote stad of in omliggende steden met goede verbindingen. Gemeente Lansingerland, en daarmee Wilderszijde kan hiervan profiteren. Door de ligging van Lansingerland en dankzij de goede verbindingen met Den Haag en Rotterdam is de stad een interessant vestigingsgebied voor huishoudens die door de flinke prijsstijgingen in de grote steden niet meer landen in Den Haag of Rotterdam. Ze kijken daardoor uit naar een betaalbare nieuwbouwwoning in Wilderszijde, met voldoende ruimte voor de kinderen. Voorwaarde zijn goede verbindingen met deze steden, zowel per auto als met het ov.

Lansingerland kent relatief grote instroom vanuit Rotterdam, Den Haag en aangrenzende gemeenten

Door de verhuisbewegingen naar de gemeente Lansingerland over de afgelopen jaren uiteen te zetten kunnen de voor Lansingerland belangrijkste herkomstgemeenten in beeld worden gebracht. Circa 44% van alle verhuizingen in Lansingerland zijn intern. Tegelijkertijd zien we in de periode 2011-2017 een relatief grote instroom vanuit Rotterdam (24%), Den Haag (4%), Zoetermeer (4%), Pijnacker-Nootdorp (3%) en Delft. Zie onderstaande figuur. Ook vanuit Schiedam, Capelle aan den IJssel, Vlaardingen en

Leidschendam-Voorburg (allen 1%) zien we relatief veel instroom. Zoomen we in op leeftijd, dan valt op dat Lansingerland een groot vestigingsoverschot kent van personen tussen de 30 en 65 jaar.

Figuur A1: vestiging en vertrek personen naar leeftijd, 2011-2017 (links), herkomst verhuiste personen naar Lansingerland, 2011-2017, top 10 herkomstgemeenten (rechts)



Bron: CBS (2018), cijfers 2011-2017. Bewerking Stec Groep (2019).

BELANGRIJKSTE IMPLICATIES VOOR WILDERSZIJDE:

- Landelijke woningmarkt koelt af met afnemende prijsstijgingen tot gevolg.
- Betaalbaarheid nieuwbouwwoningen staat onder druk door forse prijsstijgingen binnen de nieuwbouw. Dit kan een negatief effect hebben op de afzetkansen van nieuwbouwwoningen in Wilderszijde.
- Blijvende druk op woningmarkt (grote steden) in de Randstad. Hierdoor wijken woningzoekenden vaker uit naar meer betaalbare gemeenten. Voorwaarde zijn goede (ov-) verbindingen met de Randstad.
- Lansingerland kent een groot vestigingsoverschot van personen tussen de 30 en 65 jaar.
- Voornamelijk Rotterdam, maar ook Den Haag en aangrenzende gemeenten ten noordwesten en ten zuiden van Lansingerland zijn belangrijke herkomstgemeenten van zich in Lansingerland vestigende personen.

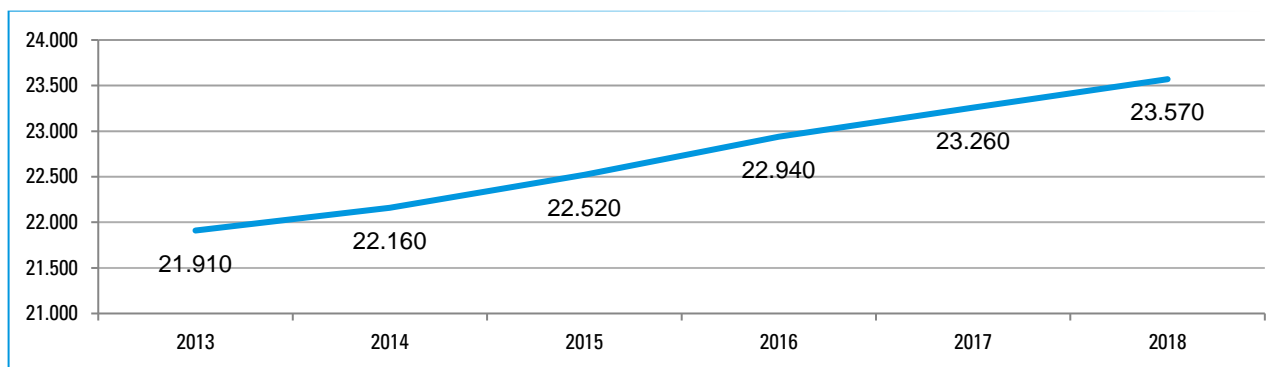
B: Lokale woningmarkt

Hieronder geven we kort de belangrijkste feiten en cijfers over de woningmarkt van Lansingerland en de regio Rotterdam

Woningvoorraad Lansingerland: afgelopen twee jaar een groei van circa 2% per jaar

De woningvoorraad in Lansingerland groeide de afgelopen jaren met gemiddeld 2% (330 woningen) per jaar. Op dit moment telt de woningvoorraad ruim 23.570 woningen, zie onderstaande figuur. Naar verwachting groeit de woningvoorraad de komende jaren op een vergelijkbaar of mogelijk licht hoger tempo door.

Figuur B1: ontwikkeling woningvoorraad Lansingerland, 2013-2018



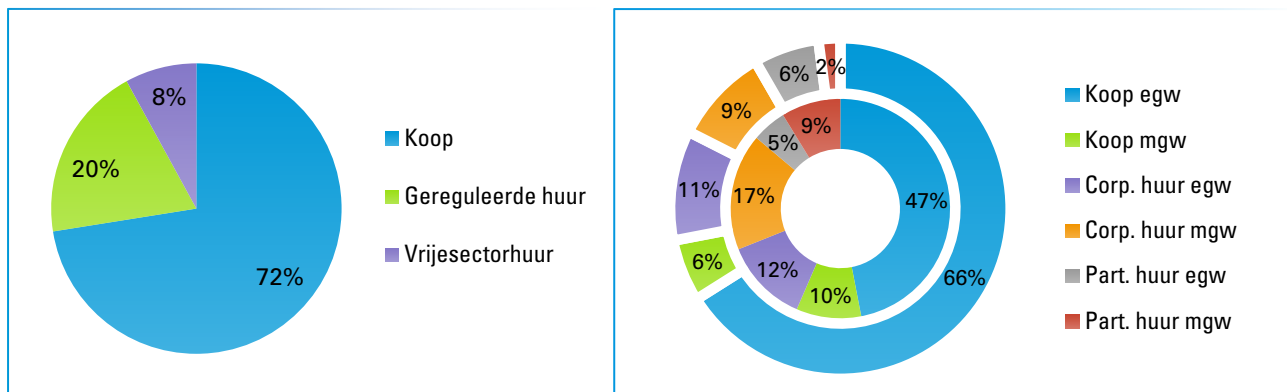
Bron: CBS (2019), Bewerking Stec Groep (2019).

Woningvoorraad gemeente Lansingerland bestaat voor twee derde uit grondgebonden koopwoningen

De gemeente Lansingerland telt in totaal circa 23.565 woningen (peildatum 1 januari 2018, CBS). Van deze woningvoorraad is zo'n 72% een koopwoning. Zo'n 8%¹ is een vrijesectorhuurwoning, met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (€ 720 per maand). Het resterende deel is een sociale huurwoning (met een huurprijs tot € 720 per maand). Zie onderstaand figuur links.

Bij een indeling naar woningtype en eigendomsvorm, dan blijkt dat het aandeel eengezinskoopwoningen (66%) veel groter is dan het landelijk gemiddelde (47%). Zie onderstaand figuur rechts. Het aandeel meergezinswoningen is kleiner (17%) dan gemiddeld in Nederland (31%).

Figuur 8: Woningvoorraad gemeente Lansingerland naar eigendom en prijs (links) en eigendom (rechts, binnenste ring Nederland en buitenste ring gemeente Lansingerland)



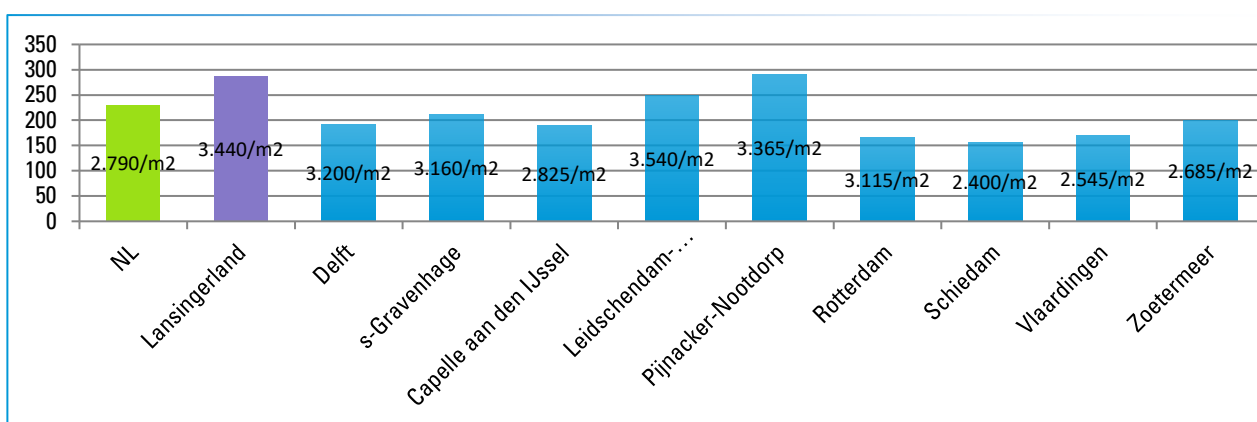
Bron: Lokale Monitor Wonen (2016), Syswov (2017), Bewerking Stec Groep (2018).

¹ Het aandeel vrijehuursector ligt daarmee in Lansingerland iets hoger dan het landelijk gemiddelde (circa 7%).

Gemiddelde woningwaarde Lansingerland hoger dan in marktregio en gemiddeld in Nederland

Een vergelijking van de gemiddelde woningwaarde in Lansingerland (€ 287.000) geeft dat bestaande woningen in Lansingerland gemiddeld genomen een ruim 40% hogere woningwaarde hebben dan de woningen in de marktregio van Wilderszijde². Ten opzichte van Nederland als geheel is de gemiddelde waarde van woningen in Lansingerland een kwart (25%) hoger. Dit duidt op een relatief dure woningvoorraad in Lansingerland. De hogere gemiddelde woningwaarde in Lansingerland maakt het voor woningzoekenden afkomstig van buiten Lansingerland naar verwachting lastiger om in te stromen in de gemeente. In de praktijk zien we dat toch relatief veel huishoudens (vooral gezinnen) vanuit Rotterdam naar Lansingerland verhuizen, vermoedelijk door het relatief grote aanbod van gezinswoningen en de rustigere woonomgeving in Lansingerland in vergelijking met Rotterdam.

Figuur B3: gemiddelde woningwaarde (Y-as) en vraagprijs/m² (labels)



Bron: CBS (2018), Huizenzoeker (aanbod 2019), bewerking Stec Groep (2019).

Aanbod koopwoningmarkt: vooral grondgebonden koopwoningen met koopprijs vanaf € 300.000

Op Funda staan in de gemeente Lansingerland begin augustus 2019 in totaal 388 bestaande grondgebonden woningen te koop. Het afgelopen jaar werden in Lansingerland ruim twee keer zoveel (884) grondgebonden woningen verkocht. Zie ook de tabel hierna. Deze verhouding duidt op een sterke dynamiek van de markt voor koopwoningen: het aanbod is relatief beperkt in vergelijking met het aantal transacties.

Tabel B1: huidig aanbod te koop en verkocht grondgebonden woningen Lansingerland

Koopprijs	Te koop (aantal)	Te koop (aandeel)	Verkocht (aantal)	Verkocht (aandeel)	Totaal (aantal)	Totaal (aandeel)	Dynamiek*
Tot € 175.000	0	0%	1	0%	1	0%	0%
€ 175.000 - 225.000	2	1%	23	3%	25	2%	9%
€ 225.000 - 300.000	33	9%	195	22%	228	18%	17%
€ 300.000 - 400.000	118	30%	332	38%	450	35%	36%
€ 400.000 - 500.000	76	20%	145	16%	221	17%	52%
Vanaf € 500.000	159	41%	188	21%	347	27%	85%
Totaal	388	100%	884	100%	1.272	100%	44%

Bron: Funda (augustus 2019), bewerking Stec Groep (2019). Verkoop afgelopen jaar. *Verhouding te koop staande en verkochte woningen. Lager percentage betekent hogere dynamiek.

Relatief veel woningen in Lansingerland vallen in het duurdere segment. Ruim een kwart van het totaal te koop staande en verkocht aantal grondgebonden woningen heeft een koopprijs boven de € 500.000. De grootste dynamiek zit echter in het segment tot € 300.000, daar worden woningen relatief snel verkocht. In de duurdere segmenten is dit relatief minder het geval. Opvallend is de lage dynamiek in prijsklassen boven de € 400.000. In dit segment worden verhoudingsgewijs veel woningen aangeboden.

² Marktregio op basis van verhuisbewegingen, zie figuur A1.

Meer dynamiek bij appartementen in goedkopere koopklassen in Lansingerland

In het afgelopen jaar werden in Lansingerland circa 132 appartementen aangeboden en verkocht. Circa een derde van het aantal te koop staande en verkocht aantal appartementen heeft een koopprijs tussen € 225.000 en € 300.000. De dynamiek in deze markt is echter klein, gezien het hoge aanbod/transactie-ratio: er is relatief veel aanbod ten opzichte van de vraag. Vooral in het segment vanaf € 400.000 is er sprake van een lage dynamiek. Het aanbod is substantieel (22) terwijl het aantal gerealiseerde verkopen (5) beperkt is. Dit kan betekenen dat het aanbod niet geschikt (verouderd, incurant) is. Zie ook de tabel hierna. Door in Wilderszijde appartementen te ontwikkelen met een prijs tot maximaal € 400.000, en daardoor in het segment waarin een groot deel van de vraag landt, vergroot u de afzetkansen van de appartementen.

Tabel B2: aantal te koop staande en verkochte appartementen in Lansingerland

Koopprijs	Te koop (aantal)	Te koop (aandeel)	Verkocht (aantal)	Verkocht (aandeel)	Totaal (aantal)	Totaal (aandeel)	Dynamiek*
Tot € 175.000	0	0%	4	5%	4	3%	0%
€ 175.000 - 225.000	8	14%	21	28%	29	22%	38%
€ 225.000 - 300.000	19	34%	23	30%	42	32%	83%
€ 300.000 - 400.000	7	13%	23	30%	30	23%	30%
Vanaf € 400.000	22	39%	5	7%	27	20%	440%
Totaal	56	100%	76	100%	132	100%	74%

Bron: Funda (augustus 2019), bewerking Stec Groep (2019). Verkoop afgelopen jaar. *Verhouding te koop staande en verkochte appartementen. Lager percentage betekent hogere dynamiek.

Samenstelling koopwoningmarkt in Lansingerland: vooral grondgebonden woningen.

Het huidige aanbod aan koopwoningen in Lansingerland bestaat grotendeels uit grondgebonden woningen. Zo'n 87% van het huidige aanbod is een grondgebonden woning. Van alle verkochte grondgebonden woningen in Lansingerland was 92% een grondgebonden woning.

Aanbod vrijesectorhuurmarkt: voornamelijk grondgebonden huurwoningen met een huurprijs vanaf € 1.100

Huishoudens die een koopwoning tot € 300.000 kunnen financieren, kunnen ook kiezen voor een huurwoning met een huurprijs tot zo'n € 1.100 per maand. In dit segment is relatief weinig aanbod in Lansingerland (zie onderstaande tabel). De markt voor vrijesectorhuur zit vooral in het segment vanaf € 1.100 per maand. Circa 82% van het totaal aantal te huur staande en verhuurde grondgebonden woningen valt in dit segment.

Tabel B3: huidig aanbod te huur en verhuurd grondgebonden woningen Lansingerland

Huurprijs (per maand)	Te huur (aantal)	Te huur (aandeel)	Verhuurd (aantal)	Verhuurd (aandeel)	Totaal (aantal)	Totaal (aandeel)	Dynamiek*
< € 720	0	0%	0	0%	0	0%	0%
€ 720-800	0	0%	0	0%	0	0%	0%
€ 800-900	3	20%	1	4%	4	10%	300%
€ 900-1.000	2	13%	0	0%	2	5%	0%
€ 1.000-1.100	1	7%	0	0%	1	3%	0%
> € 1.100	9	60%	23	96%	32	82%	39%
Totaal	15	100%	24	100%	39	100%	63%

Bron: Funda (augustus 2019), bewerking Stec Groep (2019). Onbepaalde tijd. exclusief gemeubileerd. Verhuurd afgelopen jaar. *Verhouding te huur staande en verhuurde woningen. Lager percentage betekent hogere dynamiek.

Aanbod appartementen: vooral appartementen vanaf € 1.100

Op Funda staan in de gemeente Lansingerland in augustus 2019 in totaal 3 appartementen te huur. In de periode eind juli 2018 tot eind juli 2019 werden in Lansingerland 3 keer zoveel (9) appartementen verhuurd. Zie ook de tabel hierna. De meeste appartementen worden verhuurd voor een bedrag boven € 1.100. Binnen dit segment zien we ook een redelijk sterke dynamiek van de (vrijesector)huurmarkt voor appartementen (29%): het aanbod is beperkt in vergelijking met het aantal transacties.

Tabel B4: aantal te huur staande en verhuurde appartementen in Lansingerland

Huurprijs (per maand)	Te huur (aantal)	Te huur (aandeel)	Verhuurd (aantal)	Verhuurd (aandeel)	Totaal (aantal)	Totaal (aandeel)	Dynamiek*
< € 720	0	0%	0	0%	0	0%	0%
€ 720-800	0	0%	0	0%	0	0%	0%
€ 800-900	0	0%	0	0%	0	0%	0%
€ 900-1.000	0	0%	1	11%	1	8%	0%
€ 1.000-1.100	1	33%	1	11%	2	17%	100%
> € 1.100	2	67%	7	78%	9	75%	29%
Totaal	3	100%	9	100%	12	100%	33%

Bron: Funda (augustus 2019), bewerking Stec Groep (2019). Onbepaalde tijd. exclusief gemeubileerd. Verhuurd afgelopen jaar.

*Verhouding te huur staande en verhuurde appartementen. Lager percentage betekent hogere dynamiek.

Samenstelling vrijesectorhuurmarkt in Lansingerland: relatief meer grondgebonden bouw

Het huidige aanbod aan vrijesectorhuurwoningen in Lansingerland bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen. Zo'n 83% van het huidige aanbod is een grondgebonden woning. Van alle verhuurde vrijesectorhuurwoningen afgelopen jaar in Lansingerland was 73% een grondgebonden woning. Dit betreft vooral grondgebonden woningen met een huurprijs boven de € 1.100.

BELANGRIJKSTE IMPLICATIES VOOR WILDERSZIJDE:

- De koopmarkt in Lansingerland bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen (circa 75% van de koopmarkt) en kent een hoge dynamiek. Dit is gunstig voor de afzetmogelijkheden van de grondgebonden koopwoningen in Wilderszijde. De meeste transacties zien we in het segment tussen € 300.000 en € 400.000. De dynamiek is juist het hoogst in het segment tot €300.000.
- De gemiddelde woningwaarde in Lansingerland is hoger dan dat van andere gemeenten in de marktregio. Dit maakt het voor woningzoekenden van buiten Lansingerland naar verwachting lastiger om in te stromen in de gemeente.
- De koopmarkt voor appartementen in Lansingerland is vooral gericht op appartementen tussen € 225.000 en € 300.000. De sterkste dynamiek is te vinden in de goedkopere koopprijsklassen en de klasse tussen € 300.000 en € 400.000.
- De vrijesectorhuurmarkt kent relatief meer grondgebonden woningen. Het huidige aanbod bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen. Verder werden het afgelopen jaar meer grondgebonden woningen dan appartementen verhuurd. De hoogste dynamiek is te vinden in de grondgebonden woningen met een huurprijs boven € 1.100. Houdt hierbij wel rekening met het feit dat er amper woningen in het goedkopere segment aangeboden worden.

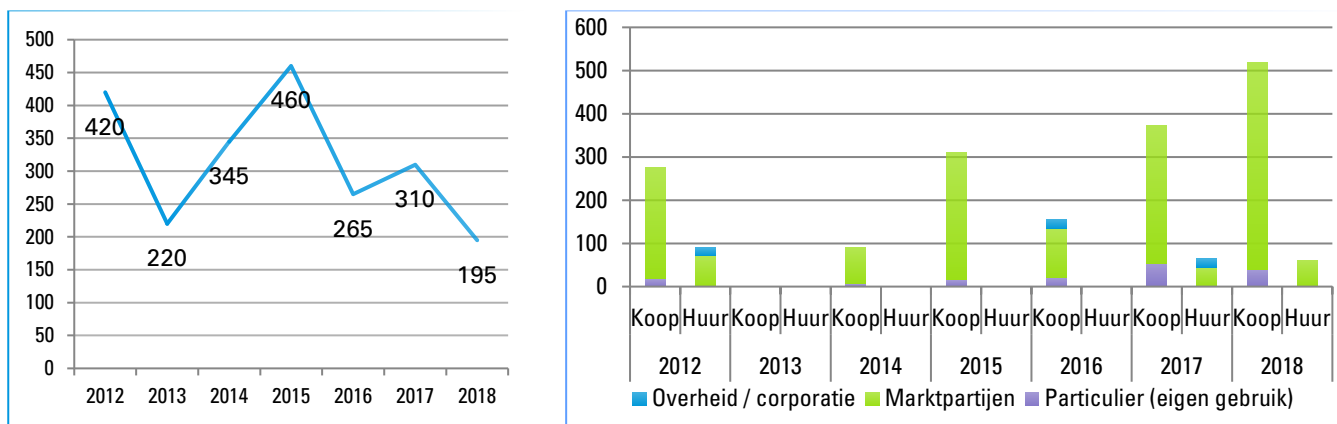
C: Realisatie en geplande nieuwbouw

In dit hoofdstuk gaan we in op de gerealiseerde nieuwbouw in Lansingerland en de geplande nieuwbouw in de gemeente Lansingerland en de regio Rotterdam.

Woningbouwproductie sinds 2015 afgenomen, sterke nadruk op koopsegment

In de gemeente Lansingerland zijn in de periode tussen 2012 en 2018 ongeveer 2.220 woningen opgeleverd, gemiddeld 317 woningen per jaar. Sinds 2015 neemt het gemiddeld aantal opgeleverde woningen jaarlijks af, waarbij de woningbouwproductie in Lansingerland in 2018 het laagste is sinds 2012. Als we kijken naar de afgifte van bouwvergunningen, dan blijkt een sterke nadruk op het koopsegment. In 2018 is zelfs een piek zichtbaar. Het aantal vergunningen voor huurwoningen licht laag in verhouding tot het koopsegment, in 2017 en 2018 nam het aantal wel licht toe.

Figuur C1: gerealiseerde woningen (links), verleende vergunningen woningbouw Lansingerland (rechts)

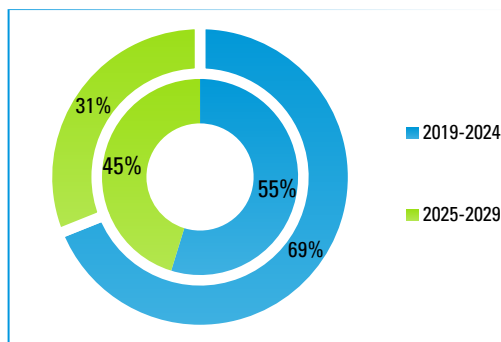


Bron: CBS (2019), Bewerking Stec Groep (2019).

Nieuwbouw: ruim 6.600 geplande woningen tussen 2019 en 2030 in Lansingerland

In de periode 2019 tot 2030 staan er in Lansingerland circa 6.630 woningen gepland. Dit betreft zowel de harde als de zachte plancapaciteit in de gemeente en is inclusief het aantal woningen dat gepland is in Wilderszijde (circa 2.500). Gemiddeld genomen betekent dit een toevoeging van circa 600 woningen per jaar in de gemeente Lansingerland.

Figuur C2: planvoorraad naar fasering. Ring binnen: gemeente Lansingerland, ring buiten: de regio Rotterdam³.



Bron: Plancapaciteit gemeente Lansingerland (juni 2019), plancapaciteit ABF (2019), bewerking Stec Groep (2019).

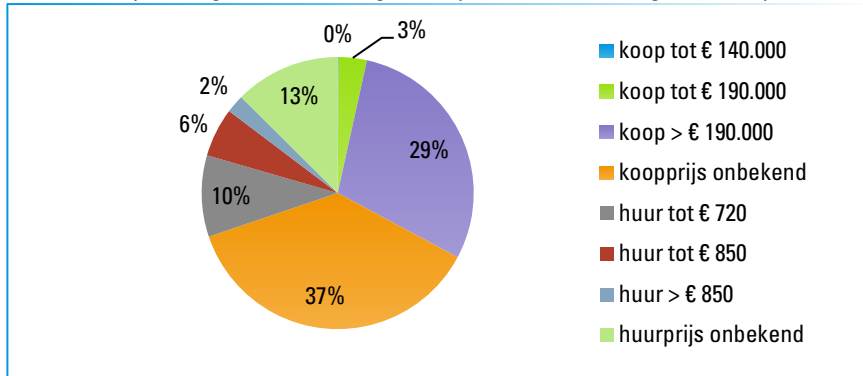
³ Regio Rotterdam: Albrandswaard, Barendrecht, Brielle, Capelle a/d IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen a/d IJssel, Lansingerland, Nissewaard, Maassluis, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen, Westvoorne.

Ruim 70% van woningen binnen planvoorraad Lansingerland betreft een koopwoning

Een uitsplitsing van de woningbouwplannen in Lansingerland geeft dat de nadruk ligt op woningen met een koopprijs vanaf € 190.000. Circa 29% van de gehele planvoorraad in de gemeente behoort tot dit segment. Daarnaast is voor een groot deel koopwoningen de prijsklasse nog niet bekend (37%). In totaliteit bestaat de planvoorraad in Lansingerland voor circa 70% uit koopwoningen, en 30% uit huurwoningen (waarvan 10% sociaal). Het betreft plancapaciteit die in het verleden is vastgesteld. De huidige ambitie van de gemeente is om meer sociale huurwoningen in plannen op te nemen: 20%.

Figuur C3: planvoorraad naar eigendom en prijssegment

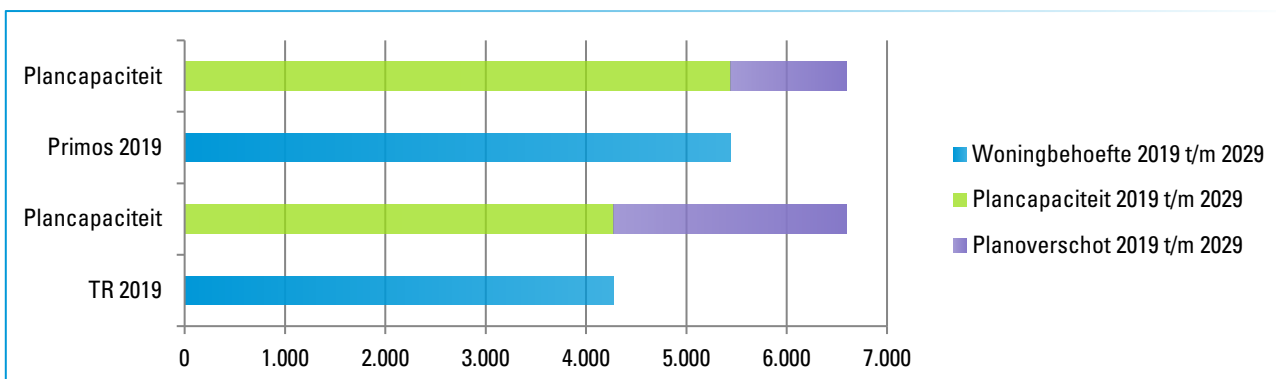
Bron: Plancapaciteit gemeente Lansingerland (juni 2019), bewerking Stec Groep (2019).



Lansingerland: planoverschot van 1.160 tot 2.330 woningen tot 2030

Op basis van de huishoudensprognose tot 2030 voor Lansingerland valt op dat de netto plancapaciteit (hard + zacht) de woningvraag in de gemeente overstijgt. Er is daarmee in Lansingerland sprake van een planoverschot, zie onderstaande figuur. Afhankelijk van de prognose is het planoverschot tot 2030 circa 1.160 (op basis van Primos 2019) tot 2.330 woningen (op basis van de TR 2019 prognose).

Figuur C4: confrontante plancapaciteit en huishoudensprognose Lansingerland



Bron: Plan capaciteit gemeente Lansingerland (juni 2019), TR 2019, Primos 2019, bewerking Stec Groep (2019).

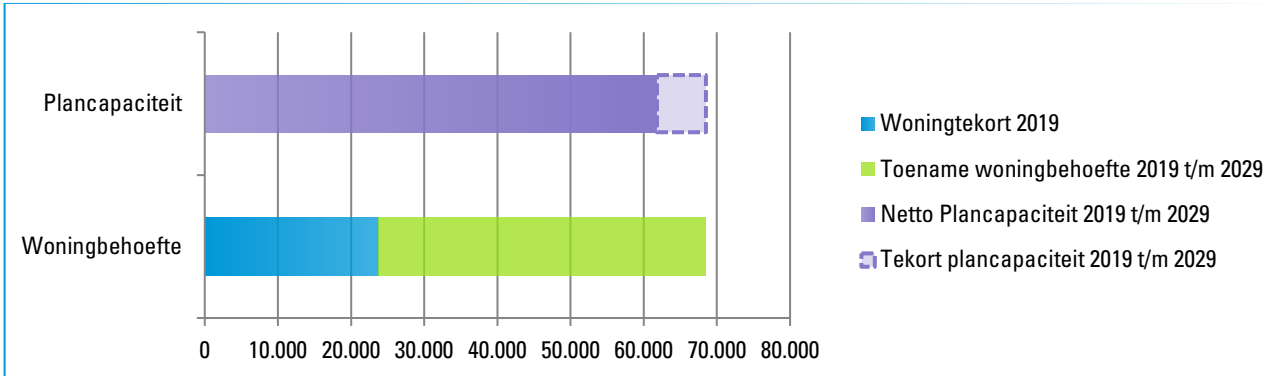
Als we uitgaan van enkel harde plannen (naar schatting maximaal circa 80% van het planaanbod), dan resteert een planoverschot van circa -65 (plantekort) tot 1.105 woningen. Mogelijk valt dit planoverschot lager uit door het uitvallen van projecten of ontwikkelingen die vertraging oplopen.

Tot 2030 een tekort van circa 6.700 woningen in de regio Rotterdam

Door een grotere vraag naar woningen in de Randstad en het achterblijven van de bouwproductie zijn de afgelopen jaren flinke tekorten ontstaan op de woningvoorraad. Zo kent de regio Rotterdam begin 2019 een woningtekort van circa 23.800 woningen. Tezamen met de groeiende regionale woningbehoefte tot 2030 ontstaat een woningbehoefte van circa 68.500 woningen. De plan capaciteit voor de regio voorziet in circa 61.800 woningen tot 2030, waardoor een tekort ontstaat van 6.700 woningen in planvoorraad van de

regio. Ruim 70% van alle plannen in de regio betreft zachte plancapaciteit. Mogelijk dat door uitstel of door uitval van zachte plannen de tekorten tot 2030 verder toenemen.

Figuur C5: confrontatie woningbehoefte en plancapaciteit regio Rotterdam tot 2030

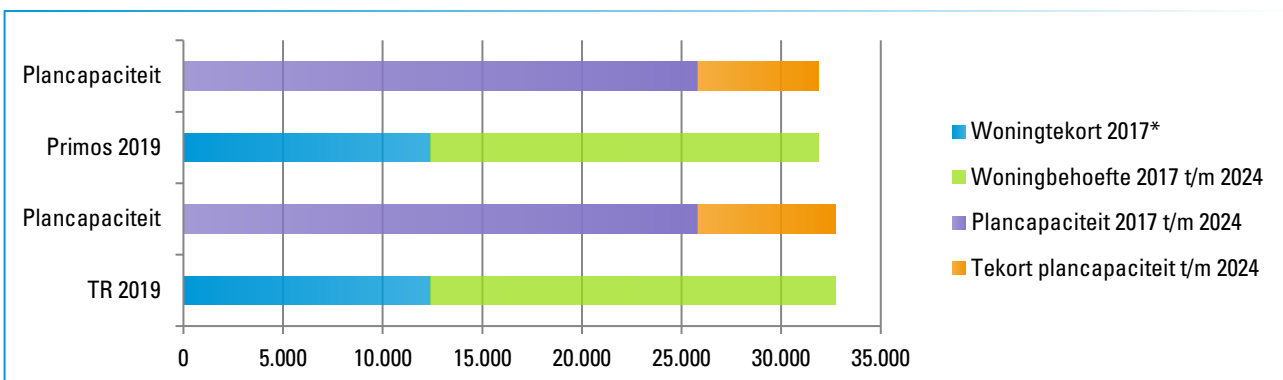


Bron: ABF (2019) op basis van plancapaciteit gemeenten regio Rotterdam, peildatum december 2018. De netto plancapaciteit betreft zowel de harde als de zachte plancapaciteit in de regio Rotterdam voor de periode 2019-2029.

Lansingerland kan deel plantekort in gemeente Rotterdam opvangen

De woningmarkt van Lansingerland kent een grote verbondenheid met de woningmarkt van Rotterdam (zie verhuisbewegingenkaart hoofdstuk A). Circa een kwart van de vestigers in Lansingerland komt uit Rotterdam. Rotterdam kent tot 2025 een tekort aan woningbouwplannen om de vraag in de gemeente op te kunnen vangen. De gemeente Rotterdam heeft voor de periode 2017 t/m 2024 een plancapaciteit van circa 27.800 woningen. Op basis van een gemiddeld woningtekort van 4% en een toename van het aantal huishoudens in de periode 2017 t/m 2024 van 19.500 tot 20.300 huishoudens berekenen we een tekort van circa 6.050 tot 6.950 woningen in de planvoorraad tot 2025.

Figuur C6: confrontatie woningbehoefte en plancapaciteit gemeente Rotterdam tot 2025



Bron: Provincie Zuid Holland (2018), Primos 2019, Trendprognose 2019, CBS (2019), bewerking Stec Groep (2019). *We baseren dit woningtekort op basis van regionale cijfers uit het ABF onderzoek 'inventarisatie plancapaciteit' van mei 2019 en de woningvoorraad in 2017 op basis van het CBS.

Conclusie: de ontwikkeling van Wilderszijde ondervindt beperkte concurrentie van andere plannen binnen Lansingerland of de Rotterdamse regio. Er lijkt weliswaar sprake van een licht planoverschot in Lansingerland, maar daarmee kan worden voorzien in een regionale behoefte (gezien het plantekort aldaar).

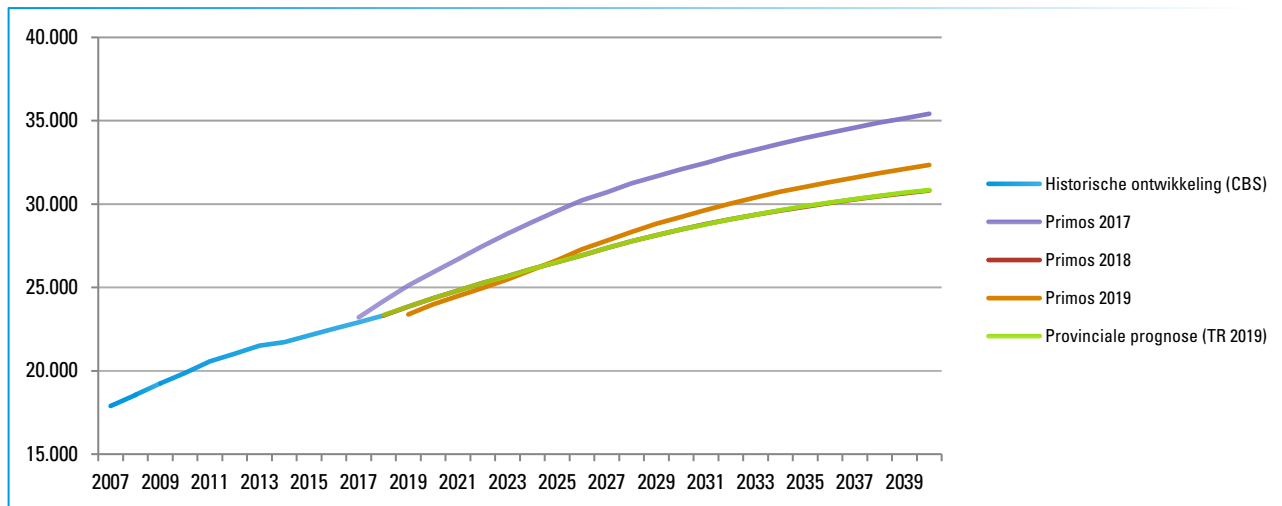
D: Doelgroepen en leefstijlen

In dit hoofdstuk vindt u informatie en analyses over het aantal en samenstelling van huishoudens en huishoudensontwikkeling in de gemeente Lansingerland voor de periode 2019-2029 (10 jaar).

Ontwikkeling huishoudens 2019-2029

Tot 2030 voorspellen diverse prognose nog een toename van het aantal huishoudens, zie onderstaand figuur. Primos2017 laat de sterkste groei zien, +6.540 huishoudens tussen 2019 en 2029. Primos2018 en Primos 2019 (de meest actuele prognose) vallen lager uit, met een toename van respectievelijk +4.270 en +5.440 huishoudens. De provinciale TR 2019 loopt nagenoeg synchroon met Primos 2018 en toont dezelfde groei: +4.270 huishoudens. De afnemende groei in recente prognoses is deels te verklaren doordat de reële huishoudensgroei in 2016 en 2017 lager is gebleken dan dat deze prognoses voorspeld hadden, hierdoor zijn verwachtingen in latere prognoses bijgesteld. De door de provincie Zuid Holland gehanteerde provinciale prognose is gelijk aan de Primos2018.

Figuur D9: Historische huishoudensontwikkeling en diverse prognoses voor gemeente Lansingerland



Bron: CBS (2019), ABF (Primos 2016, 2017, 2018 en 2019). Bewerking Stec Groep (2019).

Lansingerland: Toename aantal gezinnen en vergrijzing

Wanneer we kijken naar de verschillende doelgroepen in de gemeente Lansingerland, dan valt op dat gezinnen in absolute zin de grootste doelgroep zijn. Op dit moment bestaat 47% van de huishoudens uit gezinnen. Hoewel het aantal gezinnen in absolute zin toeneemt (van 11.315 in 2019, naar 12.340 in 2029), neemt het aandeel gezinnen ten opzichte van het totaal aantal huishoudens af naar 44%. Het aantal 55- en 75-plushuishoudens in de gemeente Lansingerland stijgt ook tot 2029, waarbij ook hun aandeel op de totale bevolking toeneemt. Zie onderstaande tabel.

Tabel D10: Stand van doelgroepen en aandeel ten opzichte van totaal Lansingerland

Doelgroepen gemeente Lansingerland	Stand 2019	Aandeel 2019	Stand 2029	Aandeel 2029
Alleenstaanden tot 25 jaar	265	1%	290	1%
Alleenstaanden 25 tot 35 jaar	610	3%	645	2%
Stellen tot 35 jaar	985	4%	1.070	4%
Gezinnen (en een-ouderhuishoudens)	11.315	47%	12.340	44%
Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	2.605	11%	2.565	9%
Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	5.565	23%	7.170	25%
Alleenstaanden en stellen vanaf 75 jaar	2.445	10%	3.905	14%
Overig	70	0%	140	0%
Totaal aantal huishoudens	23.860	100%	28.125	100%

Bron: Trendprognose 2019. Bewerking Stec Groep (2019). Huishoudens per doelgroep afgegrond op vijftallen.

Kansrijke huishoudentypen voor Wilderszijde: voorkeur voor suburbane plekken

In deze paragraaf gaan we in op de kansrijke huishoudentypen voor de appartementen en grondgebonden woningen in Wilderszijde. Om de voor u kansrijke doelgroepen nader in beeld te brengen gebruiken we het Stec-doelgroepenmodel voor wonen (zie onderstaande tabel). Deze indeling van 25 doelgroepen is gebaseerd op het woonmilieu, leeftijd- en samenstelling en het inkomen van het huishoudens, gecombineerd met kwalitatieve kenmerken (leefstijl, woonvoorkeuren, et cetera). We maken hierbij onder ander gebruik van gegevens van het CBS, Trendprognose 2019, WoON2015, WoON2018 en de Lokale Monitor Wonen. Voor elke doelgroep is tevens een profiel opgesteld met een beschrijving van de doelgroep aan de hand van deze kwalitatieve kenmerken en woonwensen.

Tabel D2: overzicht Stec-doelgroepen en hun woonvoorkeuren in Lasningerland

Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen*	Aandeel	
				NL	Lansingerland (indicatief)**
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	5%	0%
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden	1,%	0%
Yuppies		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	hoog	2%	0%
Geboren en getogen		gezinnen	laag en midden	6%	0%
Stads-elite		gezinnen	hoog	10%	0%
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	6%	0%
Midlife, Mid-City		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	8%	0%
Oudere eenvoud stedelijk		alleenstaanden en stellen 65+	laag	7%	0%
Stedelijk genieten		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	3%	0%
Vroeg Volwassen		Suburbaan	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	2%
Veel voor weinig	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar		midden en hoog	2%	15-20%
Familie doorzon	gezinnen		laag en midden	4%	5-10%
Ruimte en Gemak	gezinnen		hoog	11%	20-25%
Jong geleerd, oud gedaan	alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar		laag	4%	0-5%
Woonerf Welgestelden	alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar		midden en hoog	7%	5-10%
Suburbane Senioren	alleenstaanden en stellen 65+		laag	7%	5-10%
Ruim(t)egenieters / zilveren rand	alleenstaanden en stellen 65+		midden en hoog	5%	10-15%
JOLO (JONG LOkaalgebonden)	Landelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	1%	0%
Blijvers en Terugkeerders		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	1%	0%
Rurale ruimtezoekers gezin		gezinnen	laag	1%	5-10%
Gegoed ruraal gezin		gezinnen	midden en hoog	4%	5-10%
Blijf-in-de-wijkers		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	1%	0-5%

Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid	alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	2%	0-5%
Landelijke eenvoud	alleenstaanden en stellen 65+	laag	2%	0%
Landelijke luxe	alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	1%	0%

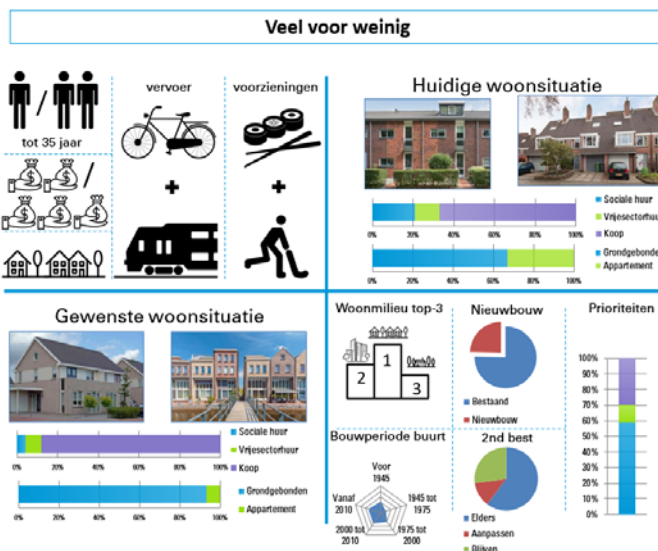
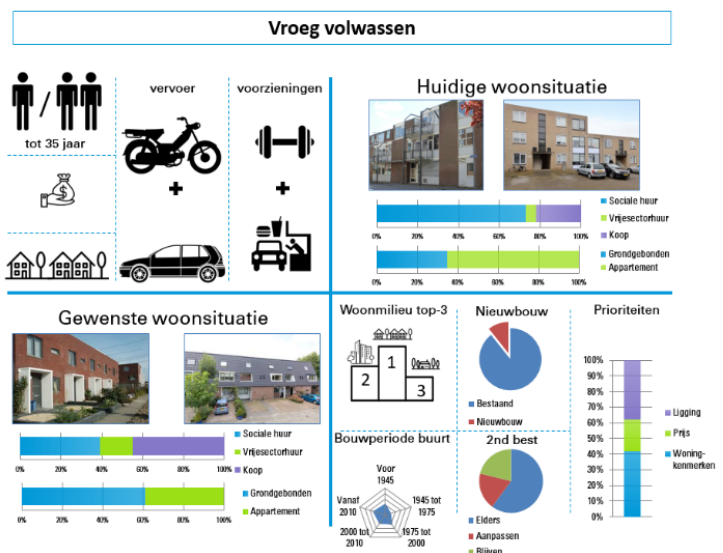
Bron: Stec Groep (2019). *Inkomensgrenzen: tot € 36.798 (laag), € 36.798 tot € 47.040 (midden) en € 47.040 + (hoog). ** indicatief op basis van Stec-doelgroepenindeling.

Op basis van onze analyses, het product en de ligging van Wilderszijde, vinden we primair de doelgroep die is georiënteerd op suburbane plekken kansrijk voor Wilderszijde. Over het algemeen gaat het om een doelgroep die kiest voor het gemak en comfort van nieuwbouw in een groene, sociaal georiënteerde nieuwbouwwijk binnen de invloedssfeer van de stad en voorzieningen.

Kansrijke doelgroepen Wilderszijde

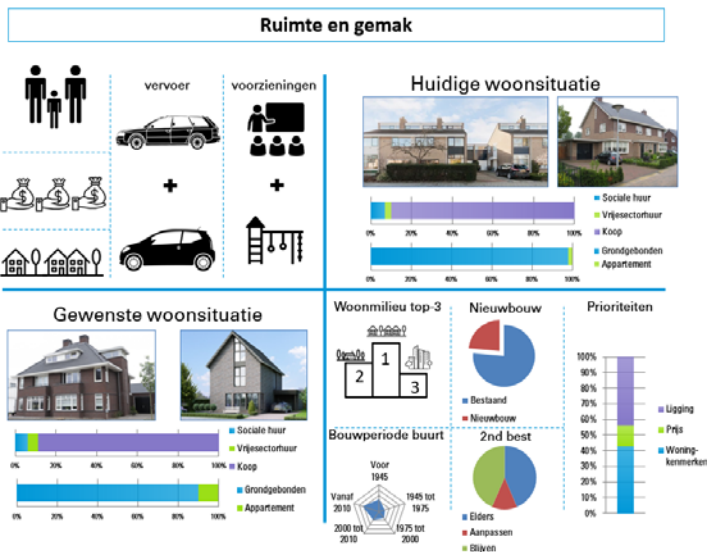
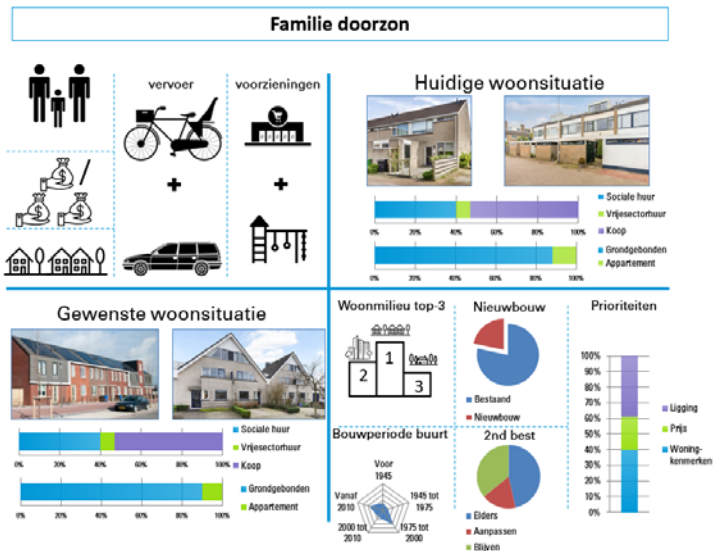
Hieronder lichten we de doelgroepen voor de grondgebonden woningen en appartementen toe, telkens met een bijbehorende algemene profielschets.

De **‘vroeg volwassen’** doelgroep zijn jonge alleenstaanden en stellen met een laag inkomen die uit huis gaan of voor het eerst gaan samenwonen. De voorkeur van deze doelgroep gaat doorgaans uit naar een eengezinswoning, maar door hun beperkte bestedingsruimte zijn ze beperkt in hun woonkeuze. Voor alleenstaanden behoort een appartement ook tot de mogelijkheid. De vroeg volwassen doelgroep landt daardoor in het goedkope koopsegment of de sociale huur. Ze hechten waarde aan het hebben van een eigen auto, zodat werk in de regio goed bereikbaar is.



De **‘veel voor weinig’** doelgroep kiest vooral vanwege de relatieve betaalbaarheid ten opzichte van andere wijken in Lansingerland voor een grondgebonden nieuwbouwwoning in Wilderszijde. Zij maken een rationele afweging: in Wilderszijde krijgen ze meer vierkante meters voor hetzelfde bedrag; ‘value for money’. De ‘veel voor weinig’ doelgroep heeft een grote voorkeur voor een ruime grondgebonden woning. Ze landen daardoor in de grotere (koop) woningen in Wilderszijde, die ze dankzij hun goede financiële positie kunnen veroorloven. U maakt de woningen in Wilderszijde aantrekkelijk voor deze doelgroep door extra in te zetten op duurzaamheid.

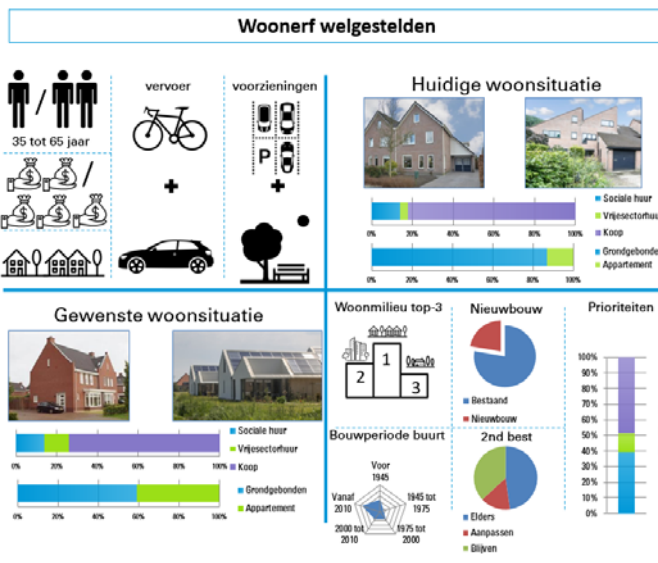
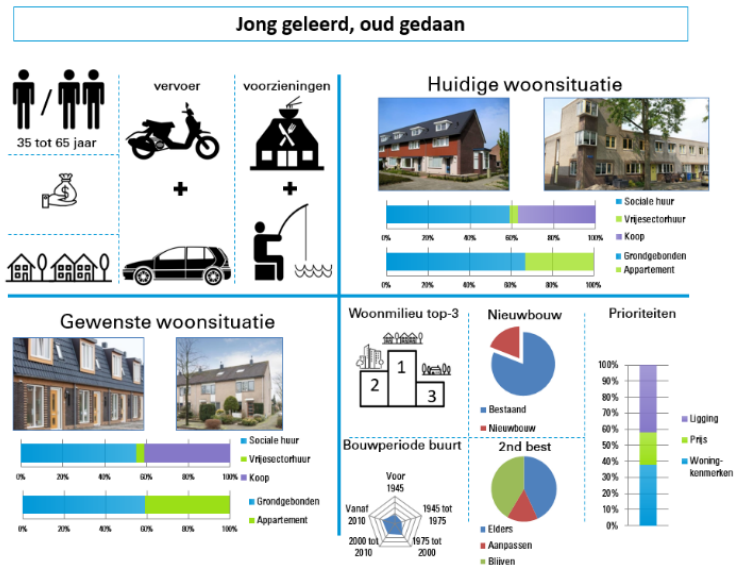
De 'familie doorzon' (gezinnen met een laag en middeninkomen) kiezen voor een grondgebonden koopwoning in Wilderszijde omdat ze een volgende stap willen maken in hun woon carrière. Een deel van de 'familie doorzon' doelgroep woont nu in een sociale huurwoning maar wil naar een koop- of vrijesectorhuurwoning verhuizen, passend bij hun groeiende inkomen. Hun voorkeur gaat uit naar een grondgebonden koopwoning met een tuintje. Daardoor landen ze in de kleinere en daardoor betaalbare gezinswoningen in Wilderszijde. Het zijn auto georiënteerde gezinnen, afkomstig uit de directe omgeving. De aanwezigheid van scholen en andere voorzieningen maakt uw project aantrekkelijk voor deze doelgroep.



De 'ruimtezoekers voor de kinderen'

(gezinnen met een hoog inkomen) die voor een grondgebonden woning in Wilderszijde kiezen zijn gericht op luxe en comfort. Ze kiezen voor een grondgebonden woning met tuin en voldoende ruimte voor de kinderen. Het is een doelgroep die kiest voor karakter en eigenheid en heeft een grote voorkeur voor een koopwoning. Onderscheidende architectuur en een hoog afwerkingsniveau sluiten aan bij de eisen en levensstijl waaraan deze doelgroep haar identiteit ontleent. De buurt waar je woont, en de uitstraling van het huis, en de straat doen ertoe. Belangrijk ook is er te wonen met andere gezinnen die grofweg dezelfde verwachtingen hebben. Het comfort van nieuwbouw maakt dat zij voor Wilderszijde kiezen.

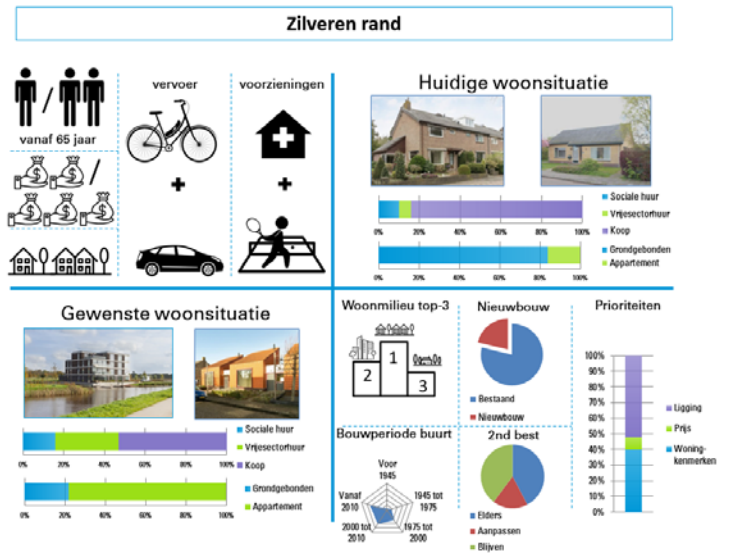
De groep 'Jong geleerd, oud gedaan' zijn alleenstaanden en stellen van middelbare leeftijd met een laag inkomen. Ze zijn door het beperkte budget beperkt in de woonkeuze en tonen daarmee gelijkenis met de groep 'vroeg volwassen'. De 'Jong geleerd, oud gedaan' groep is auto georiënteerd en veelal woonachtig in een sociale huurwoning. Ze hechten veel waarde aan de wijk waarin ze wonen omdat familie en vrienden ook in dezelfde wijk wonen. Ze landen in Wilderszijde omdat ze elders geen sociale huurwoning kunnen bemachtigen, of juist kiezen voor het comfort van een nieuwbouwwoning.



'Woonerf welgestelden' zijn alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar met een midden tot hoog inkomen. Ook voor hen is Wilderszijde een interessante locatie. Het gaat om relatief vermogende huishoudens (vaak tweeverdieners) met een of twee auto's. Zij zijn carrièregericht, suburbaan georiënteerd, en onderscheiden zich daarmee van de meer stedelijk georiënteerde alleenstaanden en stellen in dezelfde leeftijdscategorie. Een ruime woning met het oog op kinderen hebben zij niet nodig. Wel kiezen ze bewust voor de ruimte van een eengezinswoning met tuin, gelegen in een rustige en groene omgeving. In de buurt is het belangrijk dat je kunt sporten, en dat voorzieningen nabij zijn.

Naast hen die kiezen voor een grondgebonden woning, zal een deel van alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar met een midden tot hoog inkomen kiezen voor een appartement. Zij doen dit omdat ze geen omkijken willen hebben naar een tuin en het onderhouden van een grondgebonden woning. Wel geven ze de voorkeur aan appartementen met voldoende buitenruimte, vrij uitzicht en een rustige ligging. Ook zij zijn een auto georiënteerde doelgroep, waardoor voldoende parkeerruimte voor hen van belang is.

De 'ruim(t)e genietters / zilveren rand' zijn alleenstaanden en stellen vanaf 65 jaar met een midden tot hoog inkomen. Ze wonen nu nog in een grote vrijstaande woning die niet geschikt is als levensloopbestendige woning. Deze oudere huishoudens hebben in toenemende mate de voorkeur voor een appartement of gelijkvloerse woning (in het huursegment). Dit als resultaat van een afnemende vitaliteit en het feit dat men zorgeloos wil wonen zonder het onderhoud aan de woning of een tuin. Zij vinden een veilige omgeving en een hoogwaardig afgewerkt, ruim appartement van belang, evenals een goede autobereikbaarheid. De oudere huishoudens zijn doorgaans gesteld op een beschutte omgeving, maar wonen bij voorkeur op loopafstand van dagelijkse voorzieningen.



E: Vraagaming

Om de afzetkansen van Wilderszijde nader in beeld te brengen stellen we een vraagaming op. We confronteren de huishoudenstoe- en afname op basis van de Primos-prognose 2019, de verhuiscapaciteit van bestaande huishoudens op basis van WoON2015 en WoON2018 met de voorkeur voor een huur- of koopappartement. We doen dit op het niveau van de gemeente Lansingerland.

In de tabel hierna vindt u een inschatting van de potentiële vraag naar woningen, uitgesplitst naar huishoudentype. We doen dit wederom op basis van onze Stec-doelgroepen (hoofdstuk D). De aantallen zijn gebaseerd op de omvang, de te verwachten huishoudendynamiek (binnen 1 jaar) en de toe- en afname als gevolg van de demografische ontwikkeling van huishoudens in de periode 2019 tot en met 2029 op basis van de Primos prognose 2019. Een deel van deze huishoudens verkiest een woning in het bestaande aanbod boven nieuwbouw. Onderstaande tabel geeft echter wel een beeld van de totale vraagdruk in de gemeente Lansingerland.

Tabel E1: indicatie potentiële vraag per jaar naar woningen in Lansingerland

Doelgroep	Leeftijd en samenstelling	Inkomen*	Huishoudens 2019**	Ontwikkeling tot 2029**	Jaarlijks verhuisd	Voorkeur voor			Totale jaarlijkse potentiële vraag	
						SH	VSH	Koop	GGB	APP
Vroeg Volwassen	allst. & stel tot 35 jaar	laag	265	285	20 tot 25%	30 tot 35%	15 tot 20%	45 tot 50%	40 tot 50	20 tot 30
Veel voor weinig	allst. & stel tot 35 jaar	midden en hoog	1.280	1.380	20 tot 25%	5 tot 10%	5 tot 10%	85 tot 90%	290 tot 300	20 tot 30
Familie doorzon	gezinnen	laag en midden	1.325	1.445	5 tot 10%	35 tot 40%	10 tot 15%	45 tot 50%	100 tot 110	10 tot 20
Ruimtezoekers voor de kinderen	gezinnen	hoog	7.520	8.200	5 tot 10%	5 tot 10%	0 tot 5%	85 tot 90%	390 tot 400	50 tot 60
Jong geleerd, oude gedaan	allst. & stel 35 - 64 jaar	laag	1.010	1.150	5 tot 10%	60 tot 65%	0 tot 5%	30 tot 35%	30 tot 40	30 tot 40
Woonerf Welgestelden	allst. & stel 35 - 64 jaar	midden en hoog	2.545	2.890	5 tot 10%	10 tot 15%	5 tot 10%	75 tot 80%	100 tot 110	50 tot 60
Suburbane Senioren	allst. & stel 65+	laag	2.110	2.885	0 tot 5%	65 tot 70%	10 tot 15%	20 tot 25%	10 tot 20	110 tot 120
Ruim(t)egenieters / zilveren rand	allst. & stel 65+	midden en hoog	3.546	4.855	0 tot 5%	15 tot 20%	20 tot 25%	55 tot 60%	50 tot 60	150 tot 160
Totaal kansrijke doelgroepen			19.595	23.415					1.010 tot 1.090	440 tot 520
Overige doelgroepen			4.190	4.630					280 tot 300	30 tot 40
Totale potentiële vraag per jaar			23.785	28.045					1.290 tot 1.390	470 tot 560

Bron: TR 2019 en WoON2015, WoON2018. Bewerking Stec Groep (2019). Afronding kolom 4, 5, 10 en 11 op tientallen, kolom 5 t/m 9 op 5%. Hierdoor kunnen optellingen verschillen. *Inkomensgrenzen: tot € 36.798 (laag), € 36.798 tot € 47.040 (midden) en € 47.040 + (hoog). ** indicatief op basis van Stec-doelgroepenindeling.

Potentiële jaarlijkse marktvraag kansrijke doelgroepen Wilderszijde: circa 1.010 tot 1.090 grondgebonden woningen

Voor de periode 2019 tot 2029 (10 jaar) zien we een jaarlijkse potentiële marktvraag in Lansingerland naar circa 1.290 tot 1.390 grondgebonden woningen. Daarvan is een jaarlijkse potentiële marktvraag naar circa 1.010 tot 1.090 woningen afkomstig vanuit de kansrijke doelgroepen voor Wilderszijde.

Potentiële jaarlijkse marktvraag kansrijke doelgroepen Wilderszijde: circa 440 tot 520 appartementen

Voor de periode 2019 tot 2029 (10 jaar) zien we een jaarlijkse potentiële marktvraag in Lansingerland naar circa 470 tot 560 appartementen. Daarvan is een jaarlijkse potentiële marktvraag naar circa 440 tot 520 appartementen afkomstig vanuit de kansrijke doelgroepen voor Wilderszijde.

Let wel, het gaat om een potentiële marktvraag. Dit is de vijver waaruit u vist. Slechts een deel van de verhuisgeneigde huishoudens verhuist daadwerkelijk. Verder moet u huishoudens naar uw project verleiden. U concurreert immers met andere nieuwbouwprojecten in Lansingerland, die ook een deel van de koek afsnoepen. Ook concurreert u met woningen die vrijkomen bij mutatie in de bestaande bouw, hier gaan we in hoofdstuk G op in.

In hoofdstuk C concludeerden we al dat Lansingerland bouwt voor haar eigen behoefte (starters, doorstromers en reguliere instroom) en een 'extra' regionale behoefte. De extra instroom wordt veroorzaakt door plantekorten in de regio. Door het aanbodtekort (in de bestaande voorraad en in plannen) regio-breed concurreert u niet meer dan gemiddeld met nieuwbouwprojecten buiten Lansingerland, zoals Zestienhoven. Er is immers meer vraag dan aanbod, waardoor het aanbod onderling niet (of beperkt) concurreert.

F: Doorstroming

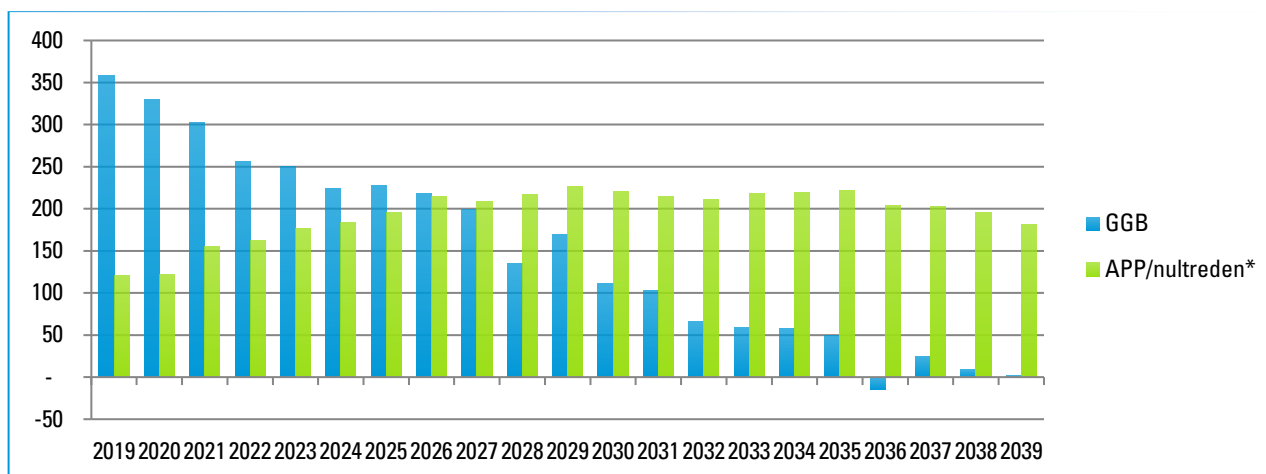
In dit hoofdstuk gaan we in op doorstroming in de woningmarkt in Lansingerland. Hiervoor hanteren we ons eigen Stec Doorstroommodel, waarin we de toekomstige woningmarktbehoefte simuleren. Dit doen we door vrijkomend aanbod met vraag te salderen met als resultaat de netto woningbehoefte.

Komende jaren een forse behoefte aan woningen, zowel grondgebonden als appartementen

In onderstaande figuur simuleren we de woningmarktbehoefte in de komende 21 jaar. Op basis van de huidige woningvoorraad (CBS, SysWov, WoON), huishoudensontwikkeling (Primos) en verhuis- en woonvoorkeuren (WoON) maken we een inschatting van de jaarlijkse vraag en het jaarlijkse aanbod door vrijkomend aanbod. Door vraag en aanbod te salderen ontstaat een beeld van de netto behoefte jaar-op-jaar. Conclusie van het model is dat er de komende jaren een forse behoefte is aan woningen, zowel grondgebonden als appartementen en levensloopbestendige woningen.

Op basis van de prognose van Trendprognose 2019, WoON2015, WoON2018, en Syswov 2017 kan een verwachting worden gegeven voor de komende 21 jaar. Dit doen we op basis van het doorstroommodel. Daarin worden de verschillende prognoses gecombineerd om over een langere termijn uitspraken te kunnen doen. Op basis van het model zien we voor de periode 2019 - 2039 een totale behoefte van circa 3.140 grondgebonden woningen en 4.070 appartementen/nultredenwoningen. Daarbij neemt de vraag naar grondgebonden woningen tot 2040 af, en neemt de vraag naar appartementen en nultredenwoningen⁴ jaarlijks toe. De vraag naar grondgebonden woningen blijft tot 2029 wel dominant.

Figuur F1: woningbehoefte over de periode 2019-2039 uitgesplitst naar woningtype



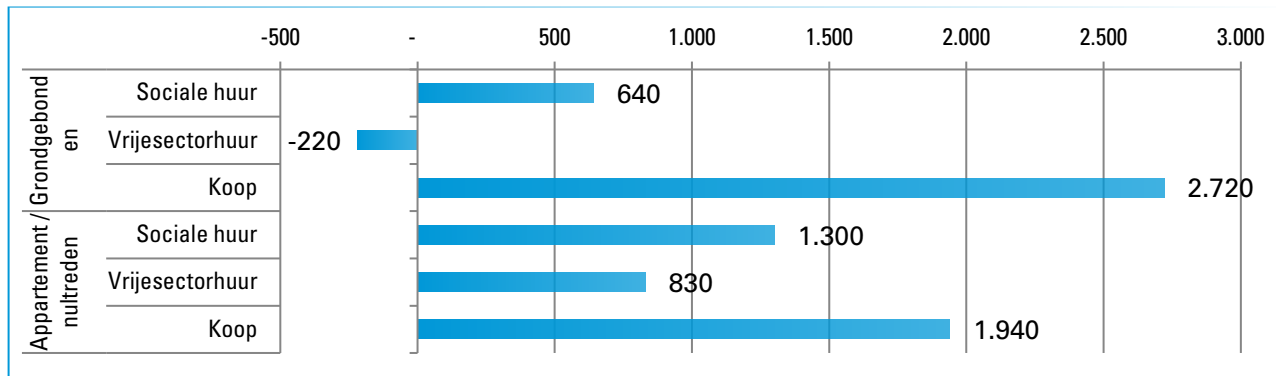
Bron: Trendprognose 2019, WoON2015, WoON2018, SysWov 2017, bewerking Stec Groep (2019). *Nultredenwoning: basisfuncties (woonkamer, kleuken, douche, toilet en minimaal 1 slaapkamer) zijn gelijkvloers. Dit kunnen zowel appartementen als grondgebonden nultredenwoningen zijn.

Opgeteld is de behoefte naar grondgebonden koopwoningen tussen 2019-2040 nog steeds het grootst. Tot 2040 verwachten we een behoefte van ruim 2.720 grondgebonden koopwoningen. Ook is er een grote behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen (640). De behoefte aan grondgebonden woningen in de vrijesectorhuur is negatief. Dit betekent niet dat er geen behoefte zal zijn, maar dat er binnen de huidige voorraad mogelijk al voldoende grondgebonden vrijesectorhuurwoningen aanwezig zijn om aan de vraag te voldoen.

⁴ Nultredenwoning: basisfuncties (woonkamer, kleuken, douche, toilet en minimaal 1 slaapkamer) zijn gelijkvloers. Dit kunnen zowel appartementen als grondgebonden nultredenwoningen zijn. Hierdoor zijn de woningen geschikt voor levensloopbestendige bewoning.

Voor appartementen is er tot 2040 voornamelijk een behoefte aan appartementen in het koopsegment (1.940), maar ook de behoefte aan appartementen in het sociale huursegment en de vrijsectorhuur is groot. Respectievelijk een behoefte van 1.300 om 830 appartementen.

Figuur F2: behoefte voor de periode 2019-2039 uitgesplitst naar type en eigendomsvorm



Bron: TR 2019, WoON2015, WoON2018, SysWov 2017, bewerking Stec Groep (2019).

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, het verhuisgedrag en demografische ontwikkelingen liggen hieraan ten grondslag. Het model simuleert de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen (WoON 2015 en WoON 2018). Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert. We gebruiken bewust een combinatie van WoON2015 en WoON2018 om conjuncturele effecten uit te vlakken.

Het doorstroommodel is een theoretische benadering. De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht. Ook de neemt de betrouwbaarheid van demografische prognoses af naarmate we verder vooruit kijken.

Het doorstroommodel houdt enkel rekening met de woningvoorkeur van inwoners van Lansingerland. De voorkeur van instromende huishoudens van buiten Lansingerland is niet in het model verwerkt. Naar verwachting landen (oudere) huishoudens in Lansingerland vaker in een appartement dan instromende huishoudens uit de grotere marktregio. Deze huishoudens zijn vaker op zoek naar een (betaalbare) grondgebonden woning buiten de grote steden als Rotterdam en Den Haag. Toestroom van deze huishoudens zal de vraag naar grondgebonden woningen in Lansingerland doen toenemen.

BELANGRIJKSTE IMPLICATIES VOOR WILDERSZIJD:

- Vergrijzing van bevolking in Lansingerland zorgt voor toenemende vraag naar appartementen, ten koste van de vraag naar grondgebonden woningen. Dit biedt afzetkansen voor appartementen en levensloopbestendige nultredenwoningen in Wilderszijde.
- Door in Wilderszijde niet alleen koopwoningen maar ook woningen in de sociale huur en vrijsectorhuur te realiseren speelt u optimaal in op de (toekomstige) woningvraag van inwoners van Lansingerland.
- Door instroom van huishoudens uit de grotere marktregio (Rotterdam) kan de vraag naar grondgebonden woningen toenemen.

G: Afzetanalyse

Concurrentiepositie: voldoende marktruimte in Lansingerland om nog circa 70 tot 240 grondgebonden woningen per jaar extra af te zetten

Op basis van onze vraagaming in combinatie met de mutaties in de bestaande voorraad en de toevoeging van nieuwbouw verwachten we voldoende marktruimte om in Lansingerland nog 70 tot 240 extra grondgebonden woningen per jaar af te zetten. Hieronder lichten we dit toe:

- De totale potentiële jaarlijkse vraag naar grondgebonden woningen in Lansingerland is groot, circa 1.010 tot 1.090 woningen per jaar (zie tabel E1). Maar u concurreert bij het bedienen van die vraag met de bestaande voorraad en andere nieuwbouwprojecten.
- We verwachten dat er in geheel Lansingerland tot 2030 circa 3.710 grondgebonden woningen worden toegevoegd. Dit is inclusief de plancapaciteit in Wilderszijde en inclusief het deel onbekend en ambitie. Van al deze plannen betreft maximaal circa 80% harde plancapaciteit; 2.970 grondgebonden woningen. We verwachten op basis van de ambities voor Wilderszijde dat er circa 700 grondgebonden woningen extra worden toegevoegd. Daarmee komt de totale plancapaciteit waarmee we rekenen op 3.670 grondgebonden woningen, zo'n 310 tot 350 woningen per jaar.
- We verwachten dat circa 80% van alle plannen zal landen binnen een suburbaan woonmilieu. Daarmee komt de jaarlijkse toevoeging van grondgebonden woningen in een suburbaan woonmilieu in Lansingerland uit op 280 tot 310 woningen per jaar. We baseren ons hierbij op beschikbare gegevens over de plancapaciteit van de gemeente Lansingerland en de bij ons bekende nieuwbouwprojecten.
- Naast nieuwbouw dient er ook rekening te worden gehouden met de bestaande bouw. Op basis van de Lokale Monitor Wonen zien we circa 960 tot 1.060 mutaties in grondgebonden woningen in de gemeente Lansingerland in het afgelopen jaar. Uitgaande van een verminderde concurrentiepositie van de bestaande voorraad (gezien de betere kwaliteit van een nieuwbouwwoning) en het aandeel woningen in een suburbaan woonmilieu, gaan we ervan uit dat een grondgebonden nieuwbouwwoning met circa 60% van de vrijkomende voorraad in Lansingerland concurreert. De totale concurrentie van grondgebonden woningen in de bestaande bouw komt daarmee uit op zo'n 570 tot 630 grondgebonden woningen per jaar.
- Op basis van de vraag-/aanbodconfrontatie (zie onderstaande tabel) verwachten we voldoende marktruimte om in Lansingerland circa 70 tot 240 grondgebonden woningen per jaar af te zetten (indicatief). Het gaat daarbij om grondgebonden woningen in zowel het koopsegment, de vrijesectorhuur en het sociale huursegment. Houd daarbij rekening met concurrerend aanbod. Reken bij relatief veel tegelijkertijd in de markt komend aanbod met de bovenkant van de bandbreedte (zie volgende paragraaf voor een overzicht van concurrerende projecten en hun oplevermoment).

Tabel G1: jaarlijkse marktvaart versus aanbod grondgebonden woningen in Lansingerland

Jaarlijkse marktruimte voor grondgebonden woningen in Lansingerland					
	Min.	Max.	Concurrerend	Min.	Max.
Totaal jaarlijks aanbod				850	940
Mutaties bestaande voorraad (lokale monitor wonen)	960	1.060	60%	570	630
Toevoeging door nieuwbouw (op basis van plancapaciteit)	310	350	80%	280	310
Totale potentiële jaarlijkse vraag				1.010	1.090
Saldo (marktruimte)				70	240

Bron: Stec Groep (2019). Cijfers afgerond op 10-tallen.

Concurrentiepositie: voldoende marktruimte om in Lansingerland nog circa 10 tot 130 appartementen per jaar extra af te zetten

Op basis van onze vraagraming in combinatie met de mutaties in de bestaande voorraad en de toevoeging van nieuwbouw verwachten we voldoende marktruimte om in Lansingerland nog circa 10 tot 130 appartementen extra per jaar af te zetten. Hieronder lichten we dit toe:

- De totale potentiële jaarlijkse vraag naar appartementen in Lansingerland is groot, circa 440 tot 520 woningen per jaar (zie tabel E1). Maar u concurreert bij het bedienen van die vraag met de bestaande voorraad en andere nieuwbouwprojecten.
- We verwachten dat er in geheel Lansingerland tot 2030 circa 2.920 appartementen worden toegevoegd. Dit is inclusief de plancapaciteit in Wilderszijde en inclusief het deel onbekend en ambitie. Van al deze plannen betreft maximaal circa 80% harde plancapaciteit; 2.330 appartementen. We verwachten op basis van de ambities voor Wilderszijde dat er circa 300 appartementen extra worden toegevoegd. Daarmee komt de totale plancapaciteit waarmee we rekenen op 2.630 appartementen, zo'n 250 tot 280 appartementen per jaar.
- We verwachten dat circa 80% van alle plannen zal landen binnen een suburbaan woonmilieu. Daarmee komt de jaarlijkse toevoeging van appartementen in een suburbaan woonmilieu in Lansingerland uit op 200 tot 220 woningen per jaar. We baseren ons hierbij op beschikbare gegevens over de plancapaciteit van de gemeente Lansingerland en de bij ons bekende nieuwbouwprojecten.
- Naast nieuwbouw dient er ook rekening te worden gehouden met de bestaande bouw. Op basis van de Lokale Monitor Wonen zien we circa 310 tot 350 mutaties in appartementen in de gemeente Lansingerland in het afgelopen jaar. Uitgaande van een verminderde concurrentiepositie van de bestaande voorraad (gezien de betere kwaliteit van een nieuwbouwwoning) en het aandeel woningen in een suburbaan woonmilieu, gaan we ervan uit dat een nieuwbouw appartement met circa 60% van de vrijkomende voorraad in Lansingerland concurreert. De totale concurrentie van appartementen in de bestaande bouw komt daarmee uit op zo'n 190 tot 210 appartementen per jaar.
- Op basis van de vraag-/aanbodconfrontatie (zie onderstaande tabel) verwachten we voldoende marktruimte om in Lansingerland circa 35 tot 115 appartementen per jaar af te zetten (indicatief). Het gaat daarbij om appartementen in zowel het koopsegment, de vrijesectorhuur en het sociale huursegment. Houd daarbij rekening met concurrerend aanbod. Reken bij relatief veel tegelijkertijd in de markt komend aanbod met de bovenkant van de bandbreedte (zie volgende paragraaf voor een overzicht van concurrerende projecten en hun oplevermoment).

Tabel G2: jaarlijkse markt vraag versus aanbod appartementen in Lansingerland

Jaarlijkse marktruimte voor appartementen in Lansingerland					
	Min.	Max.	Concurrerend	Min.	Max.
Totaal jaarlijks aanbod				390	430
Mutaties bestaande voorraad (lokale monitor wonen)	310	350	60%	190	210
Toevoeging door nieuwbouw (op basis van plancapaciteit)	250	280	80%	200	220
Totale potentiële jaarlijkse vraag				440	520
Saldo (marktruimte)				10	130

Bron: Stec Groep (2019). Cijfers afgerond op 10-tallen.

Let op, de analyse in bovenstaande tabellen is indicatief en volgt uit een theoretische benadering. Door conjuncturele veranderingen kan de afzet in de praktijk mee- of tegenvallen.

In hoofdstuk C concludeerden we al dat Lansingerland bouwt voor haar eigen behoefte (starters, doorstromers en reguliere instroom) en een 'extra' regionale behoefte. De extra instroom wordt veroorzaakt door plantekorten in de regio. Door het aanbodtekort (in de bestaande voorraad en in plannen) regio-breed concurreert u niet meer dan gemiddeld met nieuwbouwprojecten buiten Lansingerland, zoals Zestienhoven. Er is immers meer vraag dan aanbod, waardoor het aanbod onderling niet (of beperkt) concurreert. Om die reden confronteren we de vraag in Lansingerland alleen met plannen binnen de gemeentegrenzen en niet met plannen daar buiten.

Afzetprognose Wilderszijde: circa 380 woningen per jaar

Op basis van de confrontatie van de vraagraming en het aanbod in de nieuwbouw als de bestaande voorraad berekenen we een afzettempo van circa 380 woningen per jaar in Wilderszijde, waarvan circa 265 grondgebonden woningen en 115 appartementen per jaar. Daarmee zijn de circa 3.500 geplande woningen in Wilderszijde in 9 a 10 jaar af te zetten.

We gaan daarbij uit van een verdeling van circa 70% grondgebonden woningen (2.450) en 30% appartementen (1.050) in het programma. De geplande 2.450 grondgebonden woningen in Wilderszijde beslaan circa 25% van het totale aanbod aan woningen in Lansingerland, voor appartementen is dat 23%. We verwachten dat een evenredig deel van de totale jaarlijkse vraag in Lansingerland op conto komt van Wilderszijde. Zie ook onderstaande tabel.

Tabel G3: afzetprognose woningen in Wilderszijde

	Aandeel in programma	Aantal woningen in Wilderszijde	Aandeel op totale plancapaciteit en aanbod bestaand	Totale jaarlijkse vraag	Gemiddelde afzet per jaar
Grondgebonden	70%	2.450	25%	1.010 tot 1.090	265
Appartementen	30%	1.050	23%	470 tot 560	115
Totale jaarlijkse afzetprognose					380

Bron: Stec Groep (2019). Cijfers afgerond op 10-tallen.

Concurrerende projecten

In onderstaande tabellen geven we een selectie van een aantal met Wilderszijde concurrerende projecten, zowel in Lansingerland als in de grotere marktregio Rotterdam en daarbuiten.



Tabel G4: Concurrerende projecten in Lansingerland






Project	Kenmerken	Prijsstelling	Concurrentiepositie project beter (+) of slechter (-) ten opzichte van Wilderszijde
<p>Parkzoom, Bergschenhoek</p> 	<p>370 woningen gepland in periode 2019-2030</p> <p>Type: rijwoning, vrijstaand, 2-1 kap, appartementen, beneden en boven woningen (starters)</p> <p>Dorpse opzet met veel groen en water. Kleine tot geen voortuinen, parkeren aan straatzijde of op tussengelegen parkeerhavens. Geen eigen voorzieningen, maar georiënteerd op centrum Bergschenhoek.</p>	<p>Rijwoning € 2.750 – 2.980 per m² v.o.n.</p> <p>BeBo woning € 2.360 – 2.710 per m² v.o.n.</p>	<p>+/-</p>


<p>Westpolder-Bolwerk (Gouden Buurten), Berkel en Roderijs</p> 	<p>Circa 1.400 woningen gepland in periode 2019-2030 Type: rijwoning, vrijstaand, 2-1 kap, appartementen, vrije kavels Waaronder ruim 400 appartementen</p> <p>Westpolder-Bolwerk heeft eigen voorzieningen en is gevarieerd aangelegd met een ruim, dorps en groen karakter.</p>	<p>Rijwoning € 2.810 – 3.510 per m² v.o.n.</p> <p>2-1 kap € 3.250 – € 4.010 per m² v.o.n.</p>	<p>+</p>
<p>Meerpolder, Berkel en Roderijs</p> 	<p>Circa 128 woningen gepland in periode 2019-2030 Type: rijwoning, 2-1 kap, vrijstaand, appartementen, vrije kavels Enkel koopwoningen Ruim opgezette woonwijk, groot aandeel water. parkeren op eigen terrein, weinig functiemening.</p>	<p>Rijwoning € 2.440 – 2.700 per m² v.o.n.</p> <p>2-1 kap € 3.555 – 3.870 per m² v.o.n.</p> <p>Vrijstaand € 4.180 – 4.540 per m² v.o.n.</p>	<p>-</p>

Bron: projectwebsites (2019), bewerking Stec Groep (2019).

Tabel G5: Selectie van concurrerende projecten in en rond Lansingerland met suburbane en dorpse woonmilieu's

Project	Kenmerken	Prijstelling	Concurrentiepositie project beter (+) of slechter (-) ten opzichte van Westergouwe
<p>Esse Zoom, Nieuwekerk aan den IJssel</p> 	<p>Circa 550 woningen in verschillende woonbuurten.</p> <p>Type: vrijstaand, 2-1 kap, rijwoningen. Grote voortuinen maar ook kindvriendelijke straten. Wijk heeft geen eigen voorzieningen.</p>		<p>-</p>
<p>Koningskwartier fase 4, Zevenhuizen</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Rij en hoekwoning 161 tot 168 m²/ € 389.500 tot 465.000 v.o.n. • 2-1 kap woningen 158 tot 172 m²/ € 449.000 tot € 535.000 v.o.n. • Vrijstaand 174 tot 193 m²/ € 565.000 tot 685.000 v.o.n. <p>Project heeft minder goede (ov) verbindingen ten opzichte van Wilderszijde</p>	<p>Rijwoning € 2.420 - 2.770 per m² v.o.n.</p> <p>Twee-onder-een-kapwoning € 2.840 – 3.110 per m² v.o.n.</p> <p>Vrijstaand € 3.250 – 3.550 per m² v.o.n.</p>	<p>-</p>

<p>Rond de Brink fase 3, Moordrecht</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Circa 320 woningen in plan 'Rond de Brink' • Tussenwoningen 123 tot 171 m² / € 287.500 tot € 415.500 <p>Project heeft minder goede (ov) verbindingen ten opzichte van Wilderszijde</p>	<p>Rijwoning € 2.340 - 2.430 per m² v.o.n.</p>	<p>-</p>
<p>Rijswijk Buiten, Rijswijk</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Circa 2.700 woningen. • Nadruk op grondgebonden woningen • Tussenwoning 221 m²/ € 544.200 v.o.n. • 2-1 kap woning 205 m²/ € 606.000 v.o.n. • (Half) vrijstaande woning 212 m²/ 636.000 v.o.n. <p>Heeft stedelijker karakter ten opzichte van Wilderszijde</p>	<p>Tussenwoning € 2.460 per m² v.o.n.</p> <p>Twee-onder-een-kapwoning € 2.960 per m² v.o.n.</p> <p>(Half) vrijstaande woning € 3.000 per m² v.o.n.</p>	<p>+/-</p>
<p>Zuidplas, gemeente Zuidplas</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Circa 9.000 woningen tot 2030, waarvan circa 1.900 tot 2025. • Plan voorziet in circa 5.000 woningen bij bestaande dorpen en een nieuw te bouwen dorp met circa 4.000 woningen. 	<p>n.b.</p>	<p>+/-</p>
<p>Park Harga, Schiedam</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Ruim 500 woningen, zowel rijwoningen, 2-1 kap woningen, vrijstaande woningen en appartementen. 	<p>n.b.</p>	<p>+/-</p>
<p>De Kreek, Den Hoorn</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • 140 woningen, zowel rijwoningen, 2-1 kap woningen, vrijstaande woningen en appartementen. • Verschillende architectuurstijlen • Geen eigen voorzieningen 	<p>n.b.</p>	<p>-</p>

<p>Het Gildehof, Nootdorp</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • 116 woningen, zowel rijwoningen, 2-1 kap woningen, vrijstaande woningen en appartementen. • In historiserende stijl gebouwd. • Geen eigen voorzieningen. 	<p>n.b.</p>	<p>+/-</p>
---	--	-------------	------------

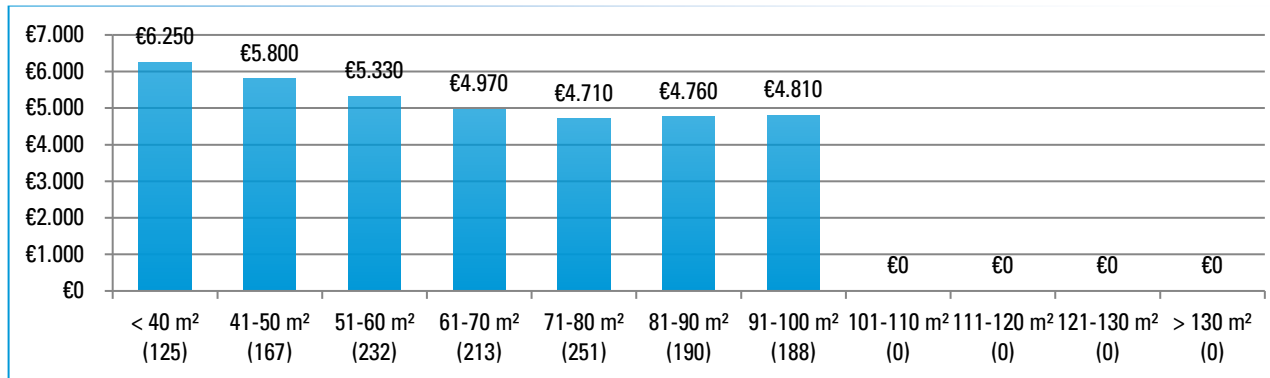
H: Prijsstelling

Hieronder werken we prijsanalyses van de koop- en huurmarkt in de gemeente Lansingerland uit.

Gemiddelde vraagprijs grondgebonden koopwoning ligt tussen € 2.980 en € 3.860 per m² gbo

Op basis van het huidige aanbod van grondgebonden koopwoningen (vanaf 70 m²) in Lansingerland op Huizenzoeker.nl zien we een gemiddelde vraagprijs die ligt tussen de € 2.980 en € 3.860 per m² gbo, zie onderstaande figuur. De vraagprijzen per m² gbo zijn redelijk gelijk tussen de diverse oppervlakteklassen. Het aantal cases per oppervlakteklasse verschilt echter wel flink. Voor woningen vanaf 170 m² ligt de prijs per m² gbo gemiddeld hoger dan de prijs voor kleinere woningen. Voor grondgebonden woningen in Wilderszijde adviseren we vierkante meterprijzen die boven de gemiddelde waarden in Lansingerland liggen. Dit is te verklaren doordat de nieuwbouwkwaliteit van uw project in combinatie met de ligging in Wilderszijde die hogere VON-waarden oplevert dan de gemiddelde vraagprijzen in bestaande bouw in Lansingerland.

Figuur H1: gemiddelde vraagprijs* per m² gbo aanbod grondgebonden koopwoningen Lansingerland

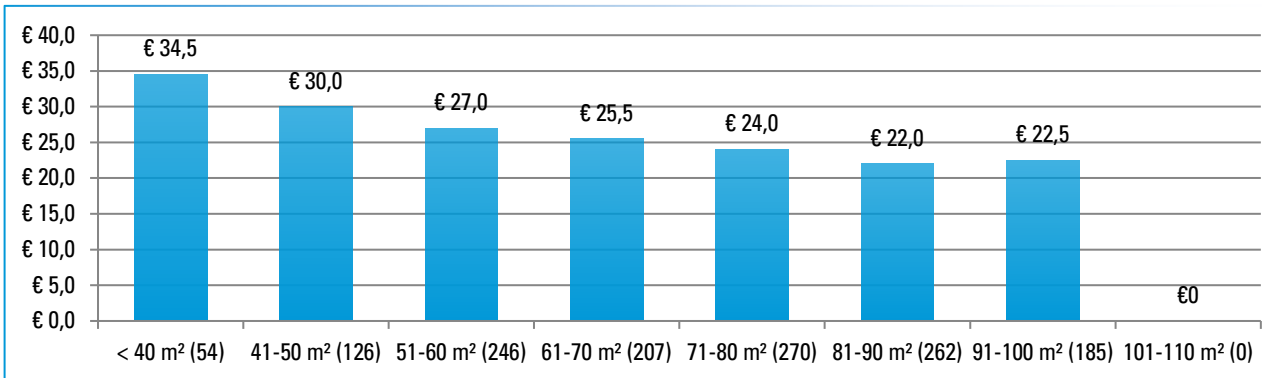


Bron: Huizenzoeker.nl (augustus 2019). Bewerking Stec Groep (2019). Cijfer tussen haakjes geeft aantal cases weer. Prijzen afgerond op € 10. *Exclusief parkeren en services.

Gemiddelde vraagprijs grondgebonden huurwoning ligt tussen € 9,5 en € 19,5 per m² gbo

Op basis van het huidige aanbod van grondgebonden huurwoningen in Lansingerland op Huizenzoeker.nl zien we een gemiddelde huurprijs die ligt tussen de € 9,5 en € 19,5 per m² gbo, zie onderstaande figuur. Door het beperkte aantal cases per oppervlakteklasse fluctueren de prijzen sterk. De huurprijzen die we adviseren voor nieuwbouwwoningen liggen lager dan de huurprijzen die blijken uit Huizenzoeker. Dit heeft er mee te maken dat huurwoningen die worden aangeboden op Huizenzoeker vaak door particulieren worden verhuurd. Zij hanteren doorgaans een relatief hoog risicoprofiel met bijpassende huurprijzen. We verwachten in Wilderszijde vooral investeringen van institutionele beleggers.

Figuur H2: gemiddelde vraagprijs* per m² gbo aanbod grondgebonden huurwoningen Lansingerland

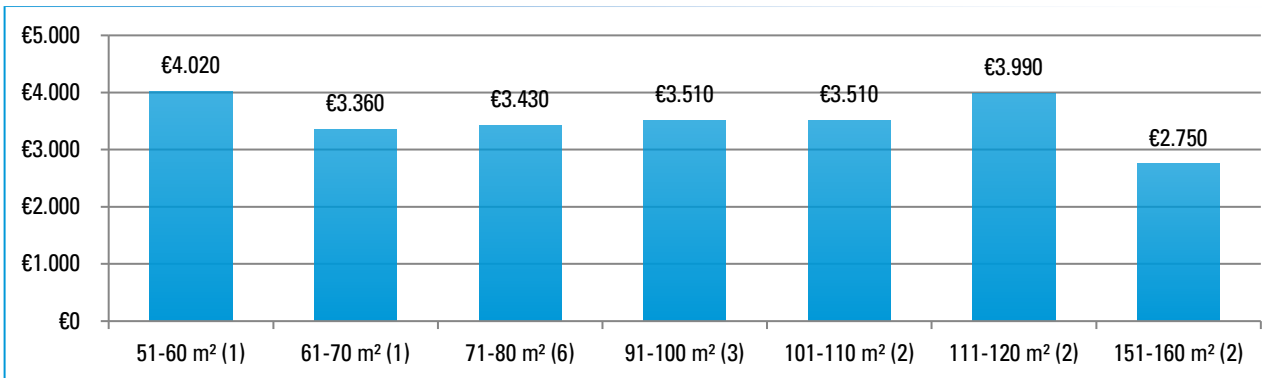


Bron: Huizenzoeker.nl (augustus 2019). Bewerking Stec Groep (2019). Cijfer tussen haakjes geeft aantal cases weer. Prijzen afgerond op € 0,50. *Exclusief parkeren en services.

Gemiddelde vraagprijs koopappartementen in Lansingerland ligt tussen € 2.750 en € 4.020 per m² gbo

Op basis van het huidige aanbod van koopappartementen in Lansingerland op Huizenzoeker.nl zien we een gemiddelde vraagprijs die ligt tussen de € 2.750 en € 4.020 per m² gbo, zie onderstaande figuur. Naarmate het aantal m² gbo toeneemt, daalt doorgaans de gemiddelde vraagprijs. Dit zien we echter niet in Lansingerland, mede door het geringe aantal cases. Voor de appartementen in Wilderszijde adviseren we vierkante meterprijzen die boven de gemiddelde waarden in Lansingerland liggen. Dit is te verklaren doordat de nieuwbouwkwaliteit van uw project in combinatie met de ligging in Lansingerland die hogere VON-waarden oplevert dan de gemiddelde vraagprijzen in bestaande bouw in Lansingerland.

Figuur H3: gemiddelde vraagprijs* per m² gbo huidig aanbod koopappartementen Lansingerland

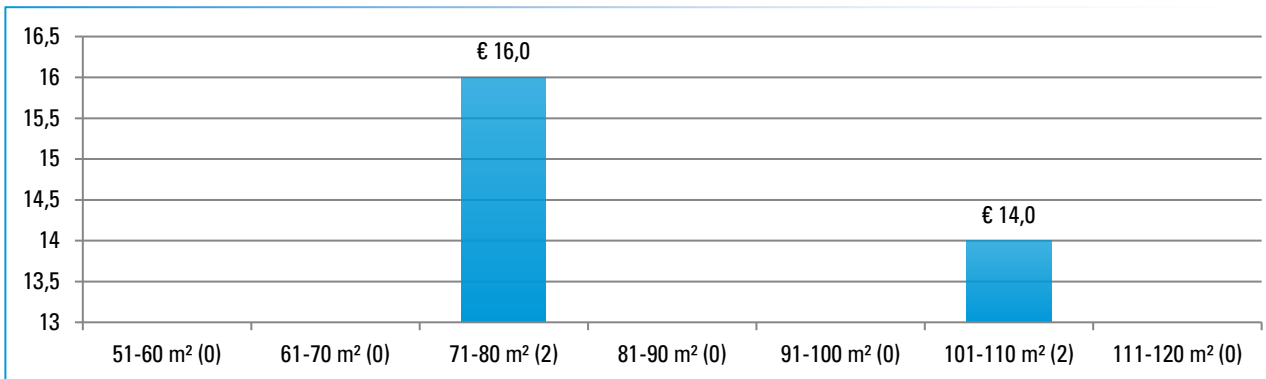


Bron: Huizenzoeker.nl (augustus 2019). Bewerking Stec Groep (2019). Cijfer tussen haakjes geeft aantal cases weer. Prijzen afgerond op € 10. *Exclusief parkeren en services.

Gemiddelde vraagprijs huurappartementen ligt op ruim € 15 per m² gbo, weinig cases in Lansingerland

Op basis van het huidige aanbod van huurappartementen in Lansingerland op Huizenzoeker.nl zien we een gemiddelde huurprijs die ligt op zo'n € 15 per m² gbo. Dit is gebaseerd op slechts 4 cases en daarmee onvoldoende representatief. Huurprijzen op Huizenzoeker liggen doorgaans relatief hoog door veel particulier aanbod. Deze woningen zijn vaak hoger geprijsd, onder andere doordat servicekosten inclusief zijn en deze partijen doorgaans meer risico nemen. De huurprijzen die we adviseren liggen daardoor lager dan de huurprijzen die blijken uit Huizenzoeker.

Figuur H4: gemiddelde vraagprijs* per m² gbo huidig aanbod huurappartementen Lansingerland



Bron: Huizenzoeker.nl (augustus 2019). Bewerking Stec Groep (2019). Cijfer tussen haakjes geeft aantal cases weer. Prijzen afgerond op € 0,50. *Exclusief parkeren en services.

Onderstaand overzicht toont een aantal individuele referenties ter onderbouwing van ons prijsadvies.

Tabel H1: selectie van koopreferenties in Lansingerland

Adres	Type	Transactieprijs of vraagprijs(*)	Woonoppervlak (m ² gbo)	Prijs/m ²
Henk Barnardsingel 12, Berkel en Rodenrijs	Tussenwoning	*€ 400.000 k.k.	132	€ 3.030
Bouwnummer 120, Bergschenhoek	Tussenwoning	€ 240.000 v.o.n.	90	€ 2.670
Bouwnummer 113, Bergschenhoek	Tussenwoning	€ 339.750 v.o.n.	116	€ 2.930
Brandemeerplantsoen 25, Berkel en Rodenrijs	Eindwoning	*€ 409.000 k.k.	120	€ 3.410
Bouwnummer 117, Bergschenhoek	Appartement	€ 192.500 v.o.n.	55	€ 3.500
Bouwnummer 14, Bergschenhoek	Appartement	€ 275.000 v.o.n.	86	€ 3.200
Molenwerfstraat 21, Berkel en Rodenrijs	Appartement	€ 382.500 k.k.	94	€ 4.070

Bron: Funda (2019). Indien transactieprijs onbekend dan laatste vraagprijs weergegeven, aanduiding met *.

Tabel H2: selectie van huurreferenties in Lansingerland

Adres	Type	Huurprijs	Woonoppervlak (m ² gbo)	Prijs/m ²
Veluwemeerplantsoen 1, Berkel en Rodenrijs	Tussenwoning	€ 1.750	142	€ 12,3
Klapwijkse Zoom 8-82 en 45-91, Berkel en Rodenrijs	Tussenwoning	€ 1.080 tot € 1.250	120	€ 9 - € 10,4
Klapwijkse Zoom 79, Berkel en Rodenrijs	Appartement	€ 1.450	76	€ 19,1
Smitshoek 60, Bergschenhoek	Appartement	€ 1.500	83	€ 18,1
De Kruin 7, Bergschenhoek	Appartement	€ 1.450	103	€ 14,1

Bron: Funda (2019). Indien transactieprijs onbekend dan laatste vraagprijs weergegeven, aanduiding met *.