



Waarde van Water in de stad

Congres Water, Wonen, Ruimte

13 oktober 2011

Ramona van Marwijk – Kadaster

Michiel Pellenbarg – Kadaster

Jan Rouwendal – VU

kadaster
feitelijk verrassend

De waarde van water is:

1. Bij uw waterbedrijf

€0,0014



2. In de winkel

€0,70



3. Op het San Marcoplein

€60,-



De Waarde van Wonen aan Water

Kadaster Ruimte & Advies

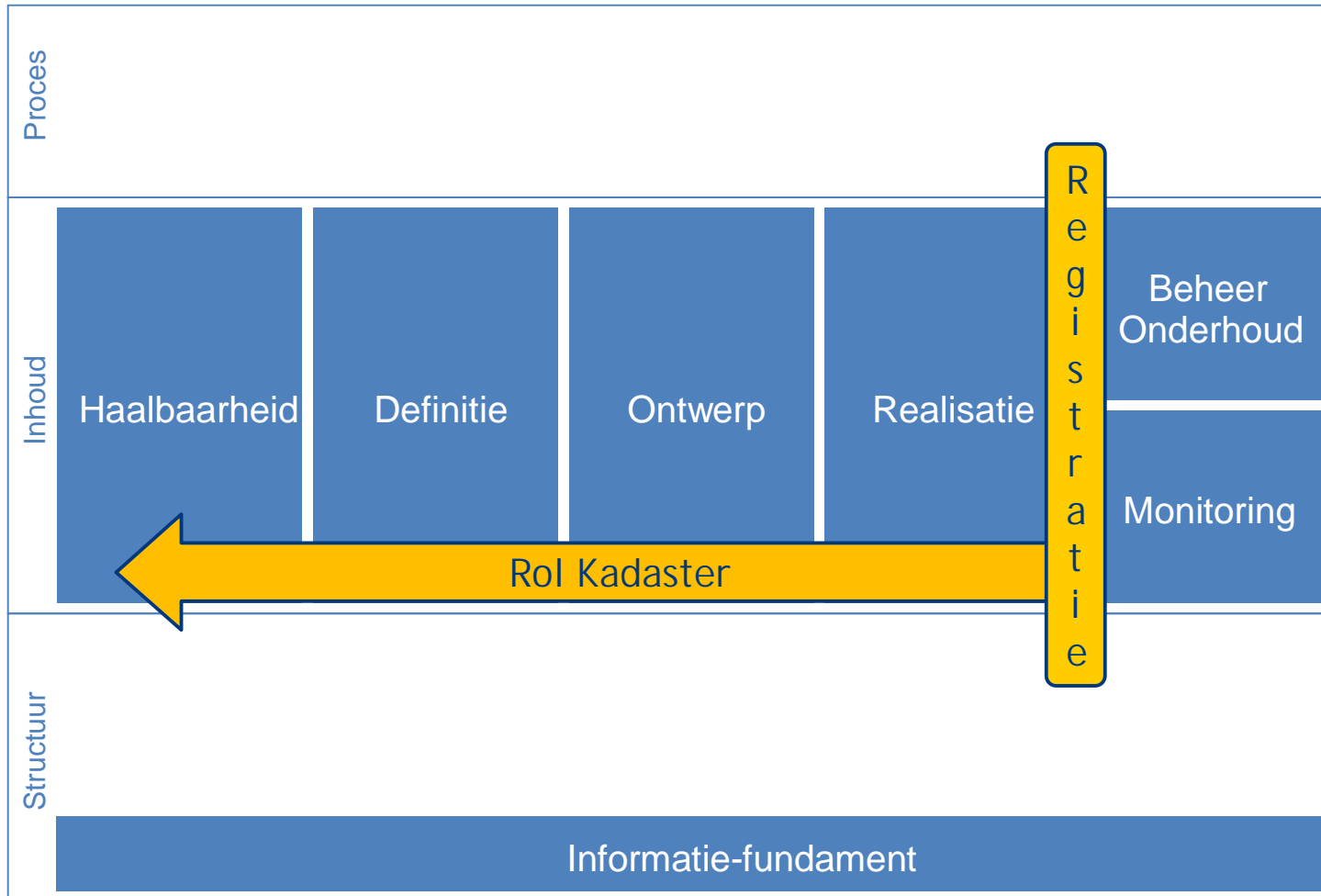
&

Vrije Universiteit Amsterdam

“Onderzoek naar het relatieve prijseffect van waterpartijen in de woonomgeving op de waarde van nieuwbouwwoningen”

→

Het Kadaster



Informatiefundament

§ Basisregistratie Kadaster

- § Eigendom & ligging
- § Transactiegegevens: marktgegevens vastgoed en grond
- § Gebruikers, gebruik en investeringen
- § Trends en ontwikkelingen

§ Overige bronnen Kadaster

- § Topografie (Top10NL ev)
- § BAG: pandgegevens, gebruik en dynamiek
- § RO Online: ruimtelijke plannen, bestemmingen en ruimteclaims
- § WKPB & Klic
- § Samenwerkingsrelaties (oa KvK, Locatus, etc.)

§ Opgave deze optimaal in te zetten

- § Aanhaken op lopende projecten en vraagstukken
- § Nader onderzoeken gebruiksmogelijkheden

De woningmarkt

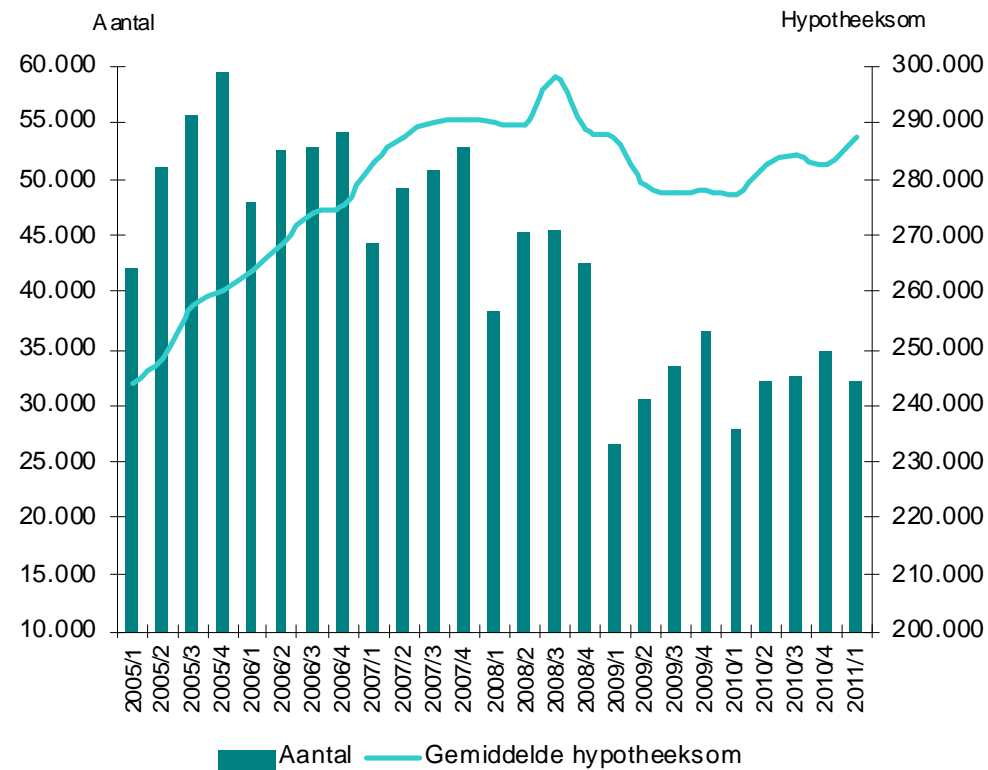
§ Vooral aantallen een fors probleem



	<u>Ontwikkeling koopsom</u>	
	2006-'07 / 2008-'09	2008-'09 / 2010-'11
Nederland	8%	-6%
G37	6%	-4%
G4	10%	-3%
G32	5%	-5%
Randstad	7%	-4%
Intermediair	5%	-6%
Periferie	2%	-3%

De woningmarkt

§ Prijzen nu ook langduriger onder druk



14-10-2011

kadaster

Consequentie: herprogrammeren

Tabel 13: Prijsindex bestaande koopwoningen in Nederland (2005=100)

	Jaar (mei-april)						Index	
	2005-'06	2006-'07	2007-'08	2008-'09	2009-'10	2010-'11	2006-'07/2008-'09	2008-'09/2010-'11
appartement	101	105	111	112	108	107	6%	-5%
tussenwoning	101	106	110	111	107	106	5%	-5%
hoekwoning	101	106	110	111	106	105	5%	-5%
2^1 kap	102	106	110	112	106	105	5%	-6%
vrijstaand	102	107	113	114	107	105	6%	-8%

Tabel 10: Aantal transacties alle woningtypen per prijsklasse G4 (index, mei 2005-april 2006 = 100)

Prijsklasse (2010-'11)	Jaar (mei-april)					
	'05-'06	'06-'07	'07-'08	'08-'09	'09-'10	'10-'11
1 <150.000	100	100	93	76	59	52
2 150.001 - 200.000	100	94	86	76	67	64
3 200.001 - 250.000	100	97	105	69	72	67
4 250.001 - 300.000	100	113	117	95	82	87
5 300.001 - 400.000	100	106	115	95	87	84
6 >400.000	100	109	128	105	88	92
<i>totaal</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>80</i>	<i>70</i>	<i>66</i>

Consequentie: afboeken

Tabel 24: Afboekwaarde onbebouwde grond

	In portefeuille	Aanschafwaarde	Agrarische waarde	Vershil
	m ² s : mei 2011	Betaald + inflatie	Huidige marktprijzen	'Afboekingswaarde'
Zwolle	3.559.031	€ 50.389.481	€ 10.089.265	€ 40.300.216
Haarlemmermeer	2.227.626	€ 51.979.696	€ 11.741.676	€ 40.238.020
Breda	1.693.936	€ 48.166.361	€ 9.168.680	€ 38.997.682
Nijmegen	1.447.378	€ 42.123.345	€ 4.115.260	€ 38.008.085
Apeldoorn	2.282.322	€ 38.802.768	€ 6.593.637	€ 32.209.131
Leeuwarden	2.054.841	€ 28.804.815	€ 6.116.178	€ 22.688.637
Utrecht	978.657	€ 24.750.991	€ 2.960.197	€ 21.790.793
's-Hertogenbosch	2.246.673	€ 29.689.120	€ 9.985.682	€ 19.703.438
Enschede	1.671.938	€ 25.847.782	€ 7.647.360	€ 18.200.422
Almelo	2.222.712	€ 21.274.416	€ 3.661.673	€ 17.612.743
Alkmaar	825.425	€ 17.673.063	€ 2.219.049	€ 15.454.015
Tilburg	2.706.551	€ 25.944.562	€ 11.570.061	€ 14.374.500
Groningen	2.733.590	€ 17.723.674	€ 5.129.338	€ 12.594.336
Hengelo	1.230.139	€ 16.791.267	€ 5.106.384	€ 11.684.883
Sittard-Geleen	438.374	€ 11.454.611	€ 1.435.456	€ 10.019.155
Maastricht	973.979	€ 13.473.312	€ 3.756.801	€ 9.716.511
Almere	2.167.445	€ 14.419.477	€ 4.884.240	€ 9.535.237
Arnhem	442.897	€ 11.641.066	€ 2.248.934	€ 9.392.131
Ede	1.194.206	€ 11.956.263	€ 3.061.892	€ 8.894.371

De opgave – scherper en beter rekenen

§ Opgave

- Er moeten nog wel 500.000 woningen bij
- Verbetering kwaliteit binnenstedelijke woonmilieus

§ Conditie

- Investeringscapaciteit beperkt, ISV valt weg
- De stad moet aantrekkelijker

§ Uitdaging

- Marktconform ontwikkelen
- Zeer nauw aansluiten bij specifieke woonwensen
- Kennen van de opbrengstcapaciteit van investeringen

→ **WONEN AAN WATER**

Waardering van water

§ Veel waardering voor groen en water (Heins 2002; Van Dam et al. 2003; Wassenberg et al. 1994)

§ Een waterrijke wijk kan de verkoopbaarheid en de economische waarde van de woningen verhogen (Stowa 2009)



Woonwensenonderzoek Waddinxveen

(Bouwfonds 2010)

§ Wonen aan water is belangrijk aspect voor aankoop woning

§ Woonwensen belangrijker dan water:

- prijs
- ligging tuin
- parkeren
- locatie
- uitstraling
- woonoppervlakte
- kaveloppervlakte
- aantal slaapkamers
- kindvriendelijke wijk
- garage
- winkels
- groen



<http://www.wonenaandegouwe.nl/downloads/OnderzoeksresultatenAlblas.pdf>

Luttik & Zijlstra (1997): Woongenot heeft een prijs

§ 3000 transacties tussen 1989-1993

§ bouwjaar > 1970

Uitzicht en nabijheid van:

§ Lijnvormig water: +4% tot 5% (Houten en Veenendaal)

§ Vlakvormig water: +5% tot 12% (Zoetermeer, Emmen, Leiden)

Aanwezigheid van:

§ Waterrijk: +5% tot 7% (Bleiswijk, Leiden)

Bervaes & Vreke (2004): De invloed van groen en water op transactiepreizen van woningen

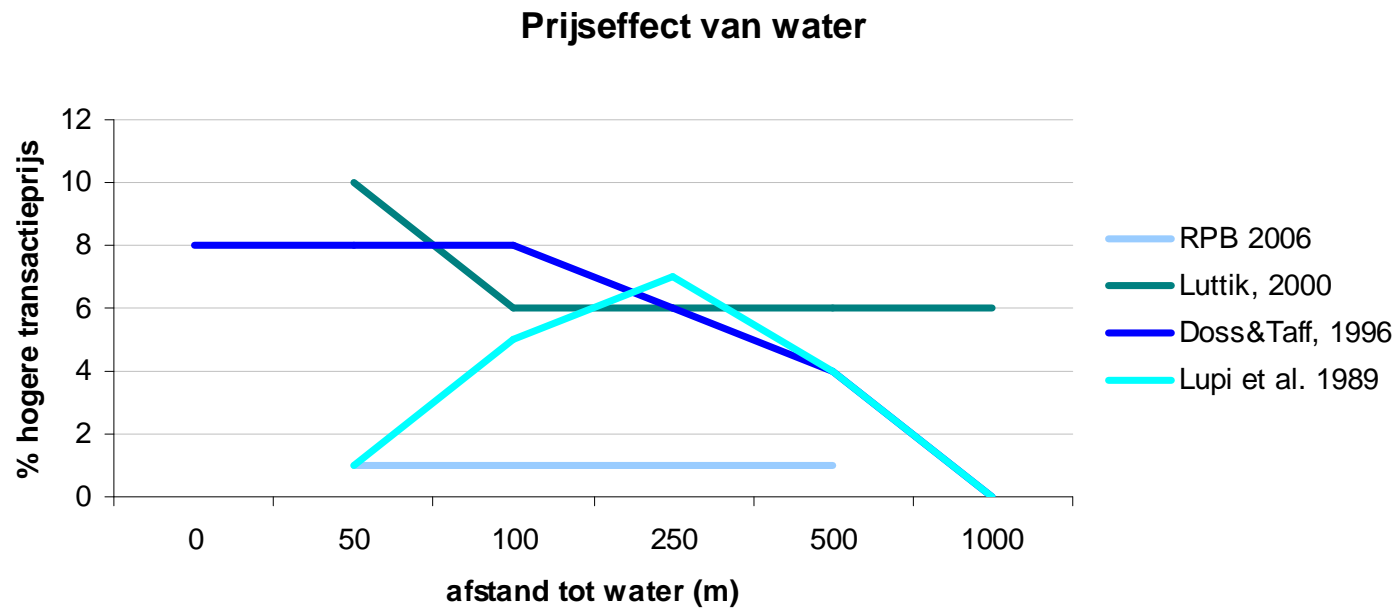
- § Onderzoek in 6 wijken (Apeldoorn, Breda, Leiden, Purmerend, Spijkenisse, Zoetermeer)
- § Grondgebonden woningen met uitzicht op water
- § 3130 transacties in periode 1998-2002
- § Verschillende bouwperiodes (jaren '60-'70-'80)

- § Positief prijseffect van water: +4% tot 25%
- § Gemiddeld (indicatie): 15%
- § Effect uitzicht achterzijde 2x zo hoog als voorzijde

RPB (2006): De prijs van de plek

- § Bouwkundige woningkenmerken (opp, inhoud) bepalen grootste gedeelte van de prijs
- § Sociale en functionele omgevingsfactoren belangrijker dan fysieke omgevingskenmerken
- § Fysieke omgevingskenmerken (zoals water) slechts van bescheiden belang zijn voor de prijsvorming
 - minder groot dan op basis van eerder onderzoek was verwacht
 - groen belangrijker dan water

Afstandseffect?







Brouwer e.a. (2007): De baten van wonen aan water

§ Periode 1995-2005

§ Woningen uit alle bouwjaren

§ Prijseffect water <25 meter

- Maasplassen: 3,6%
- Vechtstreek: 3,8%
- Rijnmond: 5,2%
- Gelderse Poort: 5,8%

Waarde van water bij nieuwbouw

Kadaster & VU (2011)

§ Nieuwbouwwoningen 1998-2011

§ 32 grote steden*

§ Volledig eigendom (geen erfpacht)

§ Grondgebonden woningen

§ N=16.898 transacties

* Den Haag, Den Bosch, Alkmaar, Almelo, Almere, Amersfoort, Apeldoorn, Arnhem, Breda, Delft, Deventer, Dordrecht, Ede, Eindhoven, Emmen, Enschede, Groningen, Haarlemmermeer, Helmond, Hengelo, Leeuwarden, Leiden, Lelystad, Nijmegen, Rotterdam, Schiedam, Tilburg, Venlo, Zaanstad, Zoetermeer, Zwolle

Hoeveel wordt er aan water gebouwd?

Percentage nieuwbouw binnen 25m van water

§ Randstad:	22,1%
§ Intermediaire zone:	18,6%
§ Periferie:	31,7%



kadaster

Welke woningtypen aan water?

	<25m van water	Totaal nieuwbouw
Appartement	3,4%	13,6%
Tussenwoning	52,1%	44,9%
Hoekwoning	15,7%	13,0%
2 [^] 1 kap	7,9%	5,9%
Vrijstaand	12,1%	6,8%

Met name meer vrijstaande woningen aan het water, gevolgd door tussenwoningen.

Opvallend weinig appartementen.

Gemiddelde koopsommen 1998-2011 (€)

	water<25m	overige nieuwbouw	meerwaarde
appartement	251.900	239.150	12.750
tussenwoning	273.270	229.120	44.150
hoekwoning	315.270	255.040	60.230
2 [^] 1 kap	389.830	315.070	74.760
vrijstaand	467.370	425.200	42.170
<i>N=</i>	<i>5.143</i>	<i>18.657</i>	

m² prijzen woningtypen 1998-2011 (€)

	<25m water	overig
appartement	1.728	1.783
tussenwoning	1.983	1.872
hoekwoning	2.116	1.943
2 [^] 1 kap	2.347	2.056
vrijstaand	2.448	2.245

Meerwaarde water <25 meter

	tussenwoning	Hoek, 2 ¹ vrijstaand
Meer <25m	5,4%	8,0%
Watergang<25m	2,1%	5,6%
R ²	.808	.695
N	10.825	6.073

Conclusies

- § Water veel toegepast in nieuwbouw
- § Met name meer vrijstaande en tussenwoningen aan water
- § Positief prijseffect van wonen aan water
- § Effect groter bij hogere segment
- § Bedenk wel dat fysieke woningkenmerken belangrijker zijn mbt prijsvorming



Discussie

§ Is 8% meerwaarde veel?

- *ook ten opzichte van de bouwkosten?*

§ Hebben we ons 'rijk gerekend'?

- *ontwikkelaars gingen in 2007 uit van prijseffect rondom 20%*

Discussie

§ Wordt er te veel aan water gebouwd?

- *als 1 op de 3 huizen nu al aan water wordt gebouwd*

§ Moeten we aan het water juist duur of goedkoop bouwen?

Discussie

§ Komt de waardeestijging op de goede plek terecht?

§ Maken we – ook in het rendement op de investering – optimaal gebruik van water in huidige plannen?