

# **Concurrentie en keuze op de markt voor nieuwe koopwoningen**

## **Nulmeting en monitoringmodel**

Eindrapport

April 2008

Harry van der Heijden  
Daniëlle Groetelaers  
Roland Goetgeluk  
Cor Lamain

Onderzoeksinstituut OTB  
Postbus 5030  
2600 GA Delft  
T 015 2783005  
F 015 2784422



# Inhoud

<b>Samenvatting</b>	<b>5</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>11</b>
1.1 Aanleiding en vraagstelling	11
1.2 Uitwerking sleutelbegrippen	12
1.2.1 Concurrentie	12
1.2.2 Woningmarktgebieden	13
1.2.3 Prijsklassen en woningtypen: marktsegmenten	14
1.2.4 Ontwikkelingslocaties	15
1.3 Aanpak	15
1.3.1 Het meten van de concurrentie op ontwikkelingslocaties	15
1.3.2 Het meten van de concurrentie tussen ontwikkelingslocaties	16
1.3.3 Het meten van de concurrentie door particulier Opdrachtgeverschap	16
1.3.4 Het opzetten van model voor monitoring	17
<b>2 (Marktselectie in) concurrentie op ontwikkelingslocaties</b>	<b>19</b>
2.1 Inleiding	19
2.2 Achtergrond	19
2.3 Uitgangspunten voor de enquête onder gemeenten	20
2.3.1 Nulmeting en herhaalbaarheid	20
2.3.2 Fasen waarin marktselectie kan plaatsvinden	21
2.3.3 Methodes van marktselectie	22
2.4 Resultaten van de enquête	23
2.4.1 Inleiding	23
2.4.2 Respons	24
2.4.3 Gebruik van methodes van marktselectie	25
2.4.4 Toekomstig gebruik van methodes van marktselectie	29
2.5 Samenvatting	30
<b>3 Keuzemogelijkheden tussen ontwikkelingslocaties</b>	<b>33</b>
3.1 Inleiding	33
3.2 Vraag/aanbod verhoudingen op de markt voor (nieuwe) koopwoningen	33
3.2.1 Vraag/aanbodverhoudingen op de totale koopwoningenmarkt	33
3.2.2 Vraag/aanbodverhoudingen op de markt voor nieuwe koopwoningen	35
3.3 Keuzemogelijkheden tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders in het woningmarktgebied	38
3.4 Samenvatting	42

<b>4 Keuzemogelijkheden voor particulier opdrachtgeverschap</b>	<b>45</b>
4.1 Inleiding	45
4.2 Indicatoren	45
4.3 Samenvatting	47
<b>5 Van nulmeting naar monitor</b>	<b>49</b>
5.1 Inleiding	49
5.2 Monitoren van de ontwikkeling van concurrentie op ontwikkelingslocaties	49
5.3 Monitoren van concurrentie tussen locaties en door particulier opdrachtgeverschap	50
5.4 Tot slot	52
<b>Bijlage 1 Intramax analyse</b>	<b>55</b>
<b>Bijlage 2 Gebruikte databronnen</b>	<b>57</b>
<b>Bijlage 3 Vragenlijst internetenquête</b>	<b>59</b>
<b>Bijlage 4 Rapportage per woningmarktgebied</b>	<b>65</b>

# Samenvatting

## Inleiding

In deze rapportage is in opdracht van het Ministerie van VROM een nulmeting uitgewerkt en uitgevoerd omtrent de mate van concurrentie bij nieuwbouw van woningen. De nulmeting bestaat uit de volgende vier onderdelen:

1. het meten van de concurrentie op ontwikkelingslocaties via de mate waarin methoden van marktselectie worden toegepast;
2. het meten van de concurrentie tussen ontwikkelingslocaties, waarbij volgens het kabinet geldt dat het beschikbaar komen van meer en kleinere bouwlocaties de concurrentie tussen bouwlocaties bevordert;
3. het meten van de concurrentie door particulier opdrachtgeverschap, waarbij volgens het kabinet geldt dat particulier opdrachtgeverschap een meer haalbaar alternatief voor projectmatige bouw zal kunnen gaan vormen;
4. het opzetten van model voor monitoring van de ontwikkeling van concurrentie op en tussen ontwikkelingslocaties en concurrentie door particulier opdrachtgeverschap.

Voor wat betreft het begrip concurrentie wordt aangesloten bij het door het ministerie van VROM voor het onderzoek geformuleerde uitgangspunt dat concurrentie wordt bevordert als de woonconsument op enig moment extra keuzemogelijkheden in een vergelijkbare prijsklasse en van een vergelijkbaar woningtype binnen de voor hem relevante woningmarkt ter beschikking komen.

Het meten van de ontwikkeling van keuzemogelijkheden voor woonconsumenten speelt een belangrijke rol bij vooral het tweede, maar ook het derde onderdeel van de nulmeting. In het eerste deel heeft de concurrentie betrekking op de toepassing van methoden van marktselectie en daarmee op keuzemogelijkheden voor gemeenten.

## Toepassing van methoden van marktselectie

Het gaat bij marktselectie in concurrentie niet zozeer over het vergroten van de keuzemogelijkheden van woonconsumenten. Het toepassen van marktselectie in concurrentie kan wel leiden tot meer innovatieve concepten (ontwerpcompetitie) of een transparante prijsvorming voor uit te geven grond (veiling).

De enige beschikbare bron voor het in beeld brengen van de mate waarin marktselectie in concurrentie wordt toegepast, is de gemeente. Er is daarom een enquête uitgezet onder alle Nederlandse gemeenten. Aan de gemeenten is gevraagd of zij methoden van marktselectie in de periode 2003-2006 hebben toegepast en zo ja, om hoeveel woningen het bij de betreffende locaties ging. Als gemeenten een methode niet hebben toegepast, is gevraagd waarom dat niet is gebeurd. Ook is de gemeenten gevraagd of zij in de toekomst gebruik denken te gaan maken van methoden van marktselectie. Tenslotte is, in verband met het vierde onderdeel van de nulmeting, aan de gemeenten gevraagd of men bereid zou zijn de benodigde informatie in de toekomst op te nemen in de paragraaf grondbeleid van het jaarverslag.

Uit de enquête blijkt dat 73% van de gemeenten die hebben meegewerkt aan het onderzoek in de periode 2003-2006 één of meer keren gebruik heeft gemaakt van een methode van marktselectie. Uit een nabelronde onder een steekproef van gemeenten die

de vragenlijst niet (geheel) hadden ingevuld, bleek dat van deze gemeenten 60% ook een of meer keren een methode van marktselectie had toegepast. De nabelronde geeft dus een vergelijkbaar beeld als de enquête. Op basis hiervan kan verondersteld worden dat 60 à 70% van de Nederlandse gemeenten wel eens gebruik heeft gemaakt van een vorm van marktselectie in de afgelopen vier jaar. Dit percentage zegt overigens niets over de omvang van de projecten waarvoor marktselectie gehanteerd werd of hoe vaak een methode toegepast is. Uit de enquête blijkt dat dit sterk varieert. Het kan gaan om een tiental woningen tot enkele honderden of soms meer dan duizend woningen. Bij veiling worden uitsluitend lage aantallen woningen (minder dan tien) genoemd.

De door gemeenten toegepaste methoden van marktselectie variëren van methoden waarbij in een beginstadium van de locatieontwikkeling een advies aan deskundigen wordt gevraagd, tot methoden waarbij marktpartijen wordt gevraagd een volledig ontwerp te maken voor de planuitwerking en realisatie, inclusief een grondbod (zie ook tabel 1).

**Tabel 1 Aantal gemeenten dat methode van marktselectie hanteert**

Methode van marktselectie	Aantal gemeenten dat methode gebruikt heeft
Ontwerpcompetitie	70
Meervoudige adviesopdracht	72
Meervoudige offerteaanvraag	43
Veiling	7
Meervoudige ontwerp of ontwikkelopdracht voor de planuitwerking en de realisatie	42
Meervoudige ontwerp of ontwikkelopdracht voor de planuitwerking, grondprijs en de realisatie	36
Overige methoden	13

Redenen om geen gebruik te maken van marktselectie hebben vooral te maken met de situatie op de grondmarkt (grond niet in eigendom van de gemeente) en de keuze van gemeenten voor een bepaalde vorm van grondbeleid (afspraken gemaakt met marktpartijen, of zelf aansturen). Voor adviesopdrachten wordt ook wel een bij de gemeente bekend bureau gevraagd. Verder kan een rol spelen dat gemeenten te weinig capaciteit hebben voor, of te weinig ervaring hebben met bepaalde methoden van marktselectie.

De meeste gemeenten geven aan in de toekomst (weer) gebruik te willen maken van een methode van marktselectie.

Er zijn echter wel signalen uit de praktijk dat er nog veel onduidelijkheid bestaat over het toepassen van vormen marktselectie, ondanks (of dankzij?) dat deze praktijk wel groeiend is. Wat geen onderdeel van dit onderzoek was, maar wat wel interessant is om te onderzoeken is hoe processen van marktselectie in de praktijk functioneren: hoe worden ze toegepast door gemeenten, welke criteria worden daarbij gehanteerd en welke knelpunten treden daarbij op.

### **Het meten van de concurrentie tussen ontwikkelingslocaties**

Uitgangspunt bij dit onderdeel van de nulmeting van concurrentie en keuzemogelijkheden op de woningbouwmarkt is dat het beschikbaar komen van meer en kleinere bouwlocaties de concurrentie tussen bouwlocaties bevordert. In de nulmeting is hierbij uitgegaan van het aantal gemeenten en waar mogelijk van het aantal kernen (plaatsen) per onderscheiden woningmarktgebied waarin koopwoningen (in bepaalde marktsegmenten) zijn gerealiseerd. Daarnaast wordt gekeken naar het aantal marktpartijen dat in bepaalde marktsegmenten koopwoningen heeft gerealiseerd binnen een woningmarktgebied. Het gaat hierbij dus niet om keuzemogelijkheden tussen locaties maar om keuzemogelijkheden tussen aanbieders van woningen. Bovendien wordt gekeken naar het

'marktaandeel' van de grootste aanbieder van nieuwe koopwoningen in het totale aanbod van koopwoningen in de verschillende marktsegmenten.

De mate waarin de woonconsument keuzemogelijkheden heeft in eerste instantie afhankelijk is van de mate van (ont)spanning op de voor hem relevante woningmarkt. Als context voor de keuzemogelijkheden tussen nieuwe koopwoningen in verschillende gemeenten en plaatsen kijken we daarom naar de situatie op de totale koopwoningenmarkt en de totale nieuwbouwmarkt in de onderscheiden woningmarktgebieden.

### ***Vraag/aanbodverhoudingen op de totale koopwoningenmarkt en op de markt voor nieuwe koopwoningen***

Om vraag/aanbodverhoudingen op de totale koopwoningenmarkt in beeld te brengen is gebruik gemaakt van de slaagkans. De slaagkans is de kans dat een woningzoekende verhuist binnen een bepaalde periode. Aan de hand van de ontwikkeling van de slaagkansen kunnen op basis van vervolgmetingen de volgende vragen worden beantwoord:

- Zijn keuzemogelijkheden van woonconsumenten op (segmenten van) de koopwoningenmarkt in algemene zin toe- of afgenomen? Met andere woorden, is de spanning op de koopwoningenmarkt toe- of afgenomen?
- Hoe hebben de keuzemogelijkheden van woonconsumenten op (segmenten van) de koopwoningenmarkt in algemene zin zich in een woningmarktgebied ontwikkeld ten opzichte van de rest van Nederland?

Op basis van de nulmeting kan nog geen ontwikkeling worden geschetst van de mate van (ont)spanning op de koopwoningenmarkt in de onderscheiden woningmarktgebieden.

Naast de situatie op de totale koopwoningenmarkt, kan ook specifiek worden gekeken naar de mate van spanning of ontspanning op de markt voor nieuwe koopwoningen. Hiervoor is een indicator gebruikt die is afgeleid van de door de NVM voor de markt van bestaande koopwoningen ontwikkelde 'krapteindicator'.

De indicator geeft de gemiddelde verhouding weer tussen het aantal verkochte nieuwe koopwoningen en het aantal te koop staande nieuwe koopwoningen. Aan de hand van de ontwikkeling van de verhouding tussen de afzet en de verkoopportefeuille kan op basis van vervolgmetingen de volgende vraag worden beantwoord:

- Zijn keuzemogelijkheden van woonconsumenten op (segmenten van) de markt voor nieuwe koopwoningen in algemene zin toe- of afgenomen?

De indicator is niet vergelijkbaar met de hiervoor gepresenteerde slaagkansen, omdat de verhouding tussen de afzet van nieuwe koopwoningen en de verkoopportefeuille niets zegt over de situatie op de totale koopwoningenmarkt. Het aanbod van nieuwe koopwoningen heeft immers de neiging zich aan te passen aan de op de koopwoningenmarkt bestaande vraag/aanbodverhoudingen. In een woningmarktgebied met een ruime, ontspannen woningmarkt kan dus sprake zijn van een beperkte keuze op de markt voor nieuwe koopwoningen. Daar staat immers een grotere keuze tegenover op de markt voor bestaande koopwoningen.

Voor een eerste analyse van de ontwikkeling van vraag/aanbodverhoudingen bij nieuwe koopwoningen, is de ontwikkeling van de indicator voor de periode 2002-2006 vergeleken voor een gebied met een relatief gespannen woningmarkt (Amsterdam) en een gebied met een relatief ontspannen koopwoningenmarkt (Zwolle-Winterswijk). Er blijkt geen duidelijk verschil in de hoogte van de indicator tussen beide woningmarktgebieden.

In de ontwikkeling van de indicator van jaar op jaar blijken zich redelijk grote fluctuaties voor te doen bij de afzonderlijke marktsegmenten. Overwogen kan worden om in de

uiteindelijke monitor alleen gebruik te maken van de indicator voor alle nieuwe koopwoningen, eengezinswoningen en appartementen.

### ***Keuzemogelijkheden tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders in het woningmarktgebied***

Voor wat betreft de ontwikkeling van de keuzemogelijkheden tussen gemeenten en plaatsen wordt per jaar in beeld gebracht:

- Het aandeel gemeenten in een woningmarktgebied met productie van koopwoningen.
- Het aandeel gemeenten in een woningmarktgebied met productie van marktkoopwoningen per marktsegment.
- Het aandeel plaatsen in een woningmarktgebied met productie van koopwoningen.

De ontwikkeling van keuzemogelijkheden tussen verschillende aanbieders van nieuwe marktkoopwoningen, wordt per jaar in beeld gebracht op basis van:

- Het aantal aanbieders dat in een woningmarktgebied nieuwe marktkoopwoningen heeft gerealiseerd, totaal en per marktsegment.
- Het gemiddeld aantal verkochte nieuwe marktkoopwoningen per aanbieder.

Tenslotte wordt gekeken naar keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen vanuit de marktpositie van de grootste aanbieder van nieuwe marktkoopwoningen. Hiervoor wordt per jaar in beeld gebracht:

- Het aandeel van grootste aanbieder van nieuwe marktkoopwoningen in het totaal aantal verkochte (bestaande en nieuwe) woningen.

Aan de hand van de ontwikkeling van keuzemogelijkheden bij nieuwbouw koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders in een woningmarktgebied, kunnen op basis van vervolgmetingen de volgende vragen worden beantwoord:

- Zijn de keuzemogelijkheden voor woonconsumenten toegenomen tussen nieuwe koopwoningen (in verschillende marktsegmenten) in verschillende gemeenten en plaatsen binnen een woningmarktgebied?
- Zijn de keuzemogelijkheden voor woonconsumenten in een woningmarktgebied toegenomen tussen nieuwe koopwoningen (in verschillende marktsegmenten) van verschillende aanbieders?
- Wat is de ontwikkeling van de marktpositie van de grootste aanbieder van nieuwe koopwoningen in de verschillende marktsegmenten op de totale koopwoningenmarkt?

Voor een eerste analyse van de ontwikkeling van keuzemogelijkheden, is de ontwikkeling van deze indicatoren voor de periode 2002-2006 wederom vergeleken voor een gebied met een relatief gespannen woningmarkt (Amsterdam) en een gebied met een relatief ontspannen koopwoningenmarkt (Zwolle-Winterswijk). De keuzemogelijkheden van woonconsumenten tussen gemeenten blijken in het woningmarktgebied Zwolle-Winterswijk groter dan in het woningmarktgebied Amsterdam, vooral wanneer gekeken wordt naar de verschillende marktsegmenten. Voor nagenoeg alle marktsegmenten geldt dat in Zwolle-Winterswijk in de verschillende jaren het aandeel gemeenten met productie van marktkoopwoningen groter was dan in het woningmarktgebied Amsterdam.

Ook wanneer gekeken wordt naar de keuzemogelijkheden tussen verschillende aanbieders, 'scoort' het woningmarktgebied Zwolle-Winterswijk beter dan het woningmarktgebied Amsterdam. Het aantal aanbieders (totaal en voor nagenoeg alle marktsegmenten en alle jaren) is in het woningmarktgebied Zwolle-Winterswijk groter. Dit gaat samen met gemiddeld kleiner aantal woningen per aanbieder.

Het marktaandeel van de grootste aanbieder van nieuwe koopwoningen op de totale koopwoningenmarkt is in het woningmarktgebied Amsterdam enigszins groter dan in Zwolle



Winterswijk, maar komt niet uit boven de 5%. Wanneer wordt gekeken naar de afzonderlijke marktsegmenten, dan blijkt dat het marktaandeel van de grootste aanbieder van nieuwe koopwoningen op de totale markt op kan lopen tot rond de 20%.

### **Het meten van de concurrentie door particulier opdrachtgeverschap**

Het vergroten van de keuzemogelijkheden voor de woonconsument wordt in het Plan van Aanpak van het onderzoek onder meer gekoppeld aan het vergroten van het aandeel woningen dat onder particulier opdrachtgeverschap wordt gerealiseerd, omdat particulier opdrachtgeverschap een alternatief vormt voor projectmatige bouw. Bij particulier opdrachtgeverschap gaat het om opdrachtgevers die woningen (laten) bouwen voor eigen gebruik. Per jaar en per woningmarktgebied zijn in de nulmeting de volgende indicatoren opgenomen:

- Het aantal woningen dat onder particulier opdrachtgeverschap is gerealiseerd;
- Het aandeel particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie;
- Het aantal en aandeel gemeenten met particulier opdrachtgeverschap;
- Het aantal en aandeel plaatsen met particulier opdrachtgeverschap.

Op basis van de ontwikkeling van deze indicatoren kan op basis van vervolgmetingen de volgende vraag worden beantwoord:

- Hoe ontwikkelen de keuzemogelijkheden voor woonconsumenten zich tussen een marktkoopwoning en een woning, gebouwd onder particulier opdrachtgeverschap in een bepaald woningmarktgebied en in de gemeenten binnen dat woningmarktgebied. Met andere woorden, neemt het aandeel toe van particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie in een woningmarktgebied en in de gemeenten en plaatsen binnen dat woningmarktgebied?

De indicatoren voor de ontwikkeling van keuzemogelijkheden tussen marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap zijn voor de periode 2003-2006 geanalyseerd voor twee woningmarktgebieden: een woningmarktgebied met een relatief ontspannen woningmarkt (Zwolle-Winterswijk) en een woningmarktgebied met een relatief gespannen woningmarkt (Amsterdam). Keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap blijken in het woningmarktgebied Zwolle-Winterswijk veel groter dan in het woningmarktgebied Amsterdam: het aantal en aandeel woningen dat is gerealiseerd onder particulier opdrachtgeverschap is in het woningmarktgebied Zwolle-Winterswijk veel groter. Dit grote verschil vinden we niet terug als wordt gekeken naar het aandeel gemeenten en plaatsen waarin woningen onder particulier opdrachtgeverschap worden gerealiseerd. Voor beide woningmarktgebieden geldt dat particulier opdrachtgeverschap jaarlijks voorkomt in het overgroot deel van de gemeenten en in ongeveer de helft van het aantal plaatsen.

### **Het opzetten van een model voor monitoring**

Dit onderzoek betreft een nulmeting. In de toekomst zullen ontwikkelingen op de markt voor nieuwe koopwoningen moeten worden gevolgd. Daarbij is het van belang dat vooraf helder is hoe deze monitoring vorm gegeven zal worden, welke informatie nodig is en hoe deze informatie beschikbaar kan komen.

Voor wat betreft het eerste onderdeel van deze nulmeting, het in kaart brengen van de mate waarin methoden van marktselectie in concurrentie worden toegepast, wordt momenteel niet structureel informatie verzameld. Ten behoeve van de nulmeting is een daarom een enquête gehouden onder gemeenten. Voor de vervolgmeting(en) kan wederom een enquête worden gehouden. Een alternatief is gemeenten te vragen om de benodigde informatie op te nemen in het jaarverslag.

Voor de overige twee onderdelen van de nulmeting, concurrentie tussen locaties en concurrentie door particulier opdrachtgeverschap, is gebruik gemaakt van bestaande informatiebronnen zoals het Woningbehoefteonderzoek (vanaf 2006 WoON), de statistiek Gereedgekomen Woningen (CBS), de Monitor Nieuwe Woningen en het Kadaster. Gezien deze opzet is het monitoren van de ontwikkeling van keuzemogelijkheden redelijk eenvoudig omdat de monitor, evenals de nulmeting, gebaseerd kan worden op bestaande informatiebronnen. Periodiek kan desgewenst de ontwikkeling worden aangeboden aan gemeenten, al dan niet voorzien van een benchmark.

De basis voor een (periodieke) vervolgmeting van de in deze rapportage uitgewerkte en gepresenteerde nulmeting bestaat concreet uit:

- Geactualiseerde gegevens van gemeenten over de toepassing van methoden van marktselectie in concurrentie. De voor de nulmeting verzamelde informatie heeft betrekking op de periode 2003-2006.  
Deze voor een volgende periode (2007-2010) benodigde informatie kan beschikbaar komen via een herhaling van de in 2007 uitgevoerde enquête onder gemeenten of via de paragraaf grondbeleid in de gemeentelijke jaarverslagen. Voor deze laatste optie is het wel nodig dat een groot aantal gemeenten de benodigde informatie daadwerkelijk opnemen in hun jaarverslagen. De resultaten van de enquête zijn hierbij hoopgevend, omdat tweederde van de gemeenten die hebben meegewerkt aan de nulmeting aangeeft deze gegevens wel in het jaarverslag te willen en kunnen opnemen. In overleg met de VNG zal de haalbaarheid getoetst moeten worden.
- Geactualiseerde indicatoren per woningmarktgebied omtrent:
  - Vraag/aanbodverhoudingen op de markt voor (nieuwe) koopwoningen;
  - Keuzemogelijkheden tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders;
  - Keuzemogelijkheden tussen marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap.

Deze indicatoren zijn in de 'rapportages per woningmarktgebied' (zie bijlage 4) weergegeven voor 2002 (vraag/aanbodverhoudingen op de markt voor bestaande koopwoningen) en voor de periode 2003-2006 (overige indicatoren).

Omdat gekozen is voor een periode van vier jaar tussen de metingen, kan aangesloten worden bij het vierjaarlijkse ritme van het WoON (de opvolger van het WBO). Gegevens uit het WoON worden gebruikt om de ontwikkeling van vraag/aanbodverhoudingen op de totale koopwoningenmarkt te schetsen. Bovendien wordt (onder meer) informatie uit het WoON gebruikt om woningmarktgebieden vast te stellen. De overige indicatoren per woningmarktgebied zijn op jaarbasis beschikbaar.

Voor wat betreft de van de gemeenten benodigde informatie is het moment waarop geactualiseerde gegevens beschikbaar komen afhankelijk van de methode waarop gemeenten informatie gaan aanleveren. Als hiervoor het jaarverslag wordt gebruikt, is informatie op jaarbasis beschikbaar. Als er voor een vervolgmeting een enquête moet worden uitgevoerd, kan een periode van vier jaar tussen de enquêtes worden aangehouden. De volgende meting vindt dan plaats in 2011 en heeft betrekking op de periode 2007-2010.

Op basis van deze vervolgmeting kunnen niet alleen alle in de nulmeting opgenomen gegevens en indicatoren worden geactualiseerd, maar kan er ook een analyse worden uitgevoerd over de ontwikkelingen die in de periode 2002-2010 hebben plaatsgevonden op het gebied van concurrentie en keuze op de markt voor nieuwe koopwoningen.

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en vraagstelling

In de Nota Grondbeleid (Tweede Kamer, 2000-2001, 27581, nr. 2) geeft het kabinet aan dat voldoende concurrentie op de ontwikkelingsmarkt belangrijk is om ervoor te zorgen dat het aanbod zo goed mogelijk aansluit bij de vraag en dat kopers van woningen een zo laag mogelijke prijs betalen voor een gegeven kwaliteit. De Nota stelt dat omdat de burger opereert op een marktgebied van beperkte omvang, er sprake kan zijn van (te) beperkte concurrentie en (te) weinig alternatieven.

In het in oktober 2004 verschenen kabinetsstandpunt Concurrentiebevordering op Ontwikkelingslocaties (TK, 27581, nr. 19, herdruk) geeft het kabinet aan dat het gewenst is dat methoden van marktselectie vaker in de afwegingen rond locatieontwikkeling betrokken worden. Daarnaast wordt in het kabinetsstandpunt aangegeven dat het in de Nota Ruimte uiteengezette beleid en de Grondexploitatiewet de concurrentie kunnen bevorderen. De concurrentie tussen bouwlocaties kan worden bevorderd door het beschikbaar komen van meer en kleinere bouwlocaties, de concurrentie op bouwlocaties kan worden bevorderd doordat particulier opdrachtgeverschap een meer haalbaar alternatief voor projectmatige bouw zal kunnen gaan vormen. Bovendien geeft het kabinet aan dat in overleg met betrokkenen gekomen dient te worden tot een nadere inkadering van het begrip concurrentie op ontwikkelingslocaties en tot een nulmeting naar het gebruik van methoden om concurrentie te bevorderen.

Het Ministerie van VROM heeft het Onderzoeksinstituut OTB gevraagd om deze nulmeting uit te voeren. In het door het ministerie opgestelde Plan van Aanpak van het onderzoek is aangegeven dat de nulmeting betrekking dient te hebben op concurrentie op en tussen ontwikkelingslocaties en op concurrentie door particulier opdrachtgeverschap. Daarbij wordt met concurrentie op ontwikkelingslocaties bedoeld op het gebruik van methoden van marktselectie. De meting dient betrekking te hebben op de nieuwbouwmarkt voor koopwoningen in de periode 2003-2006.

De nulmeting dient zodanig te worden opgezet en uitgewerkt dat met een vervolgmeting over vier jaar een kwantitatieve analyse mogelijk wordt. Bij het uitwerken van de nulmeting dient bovendien rekening te worden gehouden met de mogelijkheden voor gemeenten om de bovengenoemde aspecten (deels) zelf te monitoren. Het resultaat daarvan kan onderdeel vormen van een paragraaf grondbeleid die gemeenten in een begroting of jaarverslag opnemen en/of van een daaraan gekoppelde Nota Grondbeleid.

Bij de uitvoering van het onderzoek dient het belang van de woonconsument als uitgangspunt te worden gehanteerd. In dit kader geldt dat ***de concurrentie wordt bevorderd als de woonconsument op enig moment extra keuzemogelijkheden in een vergelijkbare prijsklasse en van een vergelijkbaar woningtype binnen de voor hem relevante woningmarkt ter beschikking komen.***

De uit te voeren nulmeting bestaat volgens het plan van aanpak van VROM uit de volgende vier onderdelen:

5. het meten van de concurrentie op ontwikkelingslocaties via de mate waarin methoden van marktselectie worden toegepast;
6. het meten van de concurrentie tussen ontwikkelingslocaties, waarbij volgens het kabinet geldt dat het beschikbaar komen van meer en kleinere bouwlocaties de concurrentie tussen bouwlocaties bevordert;
7. het meten van de concurrentie door particulier opdrachtgeverschap, waarbij volgens het kabinet geldt dat particulier opdrachtgeverschap een meer haalbaar alternatief voor projectmatige bouw zal kunnen gaan vormen;
8. het opzetten van model voor monitoring van de ontwikkeling van concurrentie op en tussen ontwikkelingslocaties en concurrentie door particulier opdrachtgeverschap.

Deze vier onderdelen worden nader uitgewerkt in de hoofdstukken 2 tot en met 5.

In het vervolg van dit eerste hoofdstuk gaan we nader in op een aantal voor dit onderzoek relevante begrippen. Vervolgens gaan we kort in op de aanpak die is gekozen om de hiervoor genoemde onderdelen van de nulmeting uit te werken.

## **1.2 Uitwerking sleutelbegrippen**

Om de verschillende onderdelen van de nulmeting te kunnen uitwerken is het nodig dat een aantal begrippen nader wordt gedefinieerd. Het gaat daarbij in eerste instantie om het begrip 'concurrentie'. Daarnaast wordt ingegaan op de in het door VROM gekozen uitgangspunt voor het onderzoek genoemde begrippen 'prijsklasse', 'woningtype' en 'de voor de consument relevante woningmarkt'. Tenslotte komt het begrip 'ontwikkelingslocaties' aan de orde.

### **1.2.1 Concurrentie**

Voor wat betreft het begrip concurrentie wordt aangesloten bij het door het ministerie van VROM voor het onderzoek geformuleerde uitgangspunt dat concurrentie wordt bevorderd als de woonconsument op enig moment extra keuzemogelijkheden in een vergelijkbare prijsklasse en van een vergelijkbaar woningtype binnen de voor hem relevante woningmarkt ter beschikking komen.

Het meten van de ontwikkeling van keuzemogelijkheden voor woonconsumenten speelt een belangrijke rol bij vooral het tweede, maar ook het derde onderdeel van de nulmeting. In het eerste deel heeft de concurrentie betrekking op de toepassing van methoden van marktselectie en daarmee op keuzemogelijkheden voor gemeenten (zie paragrafen 1.3.1. en 2.2).

In het tweede deel van de nulmeting gaat het om keuzemogelijkheden voor woonconsumenten tussen nieuwe koopwoningen op verschillende locaties (gemeenten en plaatsen, zie paragraaf 1.2.4) en van verschillende aanbieders. In het derde deel staan keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen (aangeboden door ontwikkelaars en bouwbedrijven) en particulier opdrachtgeverschap centraal.

De mate waarin de woonconsument keuzemogelijkheden heeft kan worden gerelateerd aan de totale koopwoningenmarkt of specifiek aan (het voor de woonconsument relevante deel van) de markt voor nieuwe koopwoningen.

Keuzemogelijkheden op de totale koopwoningenmarkt hangen samen met de mate van spanning of ontspanning op de voor de woonconsument relevante woningmarkt. Daarbij is het totale aanbod van woningen, zowel in de bestaande voorraad als in de nieuwbouw

van belang. In een gespannen markt zijn de keuzemogelijkheden van consumenten beperkt en is er sprake van concurrentie tussen vragers. In een ontspannen markt zijn de keuzemogelijkheden voor consumenten groter en is er concurrentie tussen aanbieders.

Bij de nadere invulling van 'keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen' voor de nulmeting, is ervoor gekozen om in eerste instantie niet uit te gaan van de verhouding tussen vraag en aanbod op de (totale) koopwoningenmarkt, maar wordt vanuit de omvang en aard van de productie van nieuwe koopwoningen gekeken naar keuzemogelijkheden voor woonconsumenten.

Zoals hiervoor al is aangegeven staan in het tweede en derde onderdeel van de nulmeting de keuzemogelijkheden op de nieuwbouwmkt voor koopwoningen centraal. Keuzemogelijkheden op de totale koopwoningenmarkt (bestaande bouw en nieuwbouw) worden hierbij gebruikt als context waarbinnen ingezoomd wordt op de ontwikkeling van keuzemogelijkheden bij de nieuwbouw. Een nadere operationalisatie vindt plaats in de hoofdstukken 3 en 4.

### 1.2.2 Woningmarktgebieden

In het door het ministerie van VROM geformuleerde uitgangspunt voor het tweede en derde deel van de nulmeting gaat het om keuzemogelijkheden voor de woonconsument binnen de voor hem relevante woningmarkt. We beschouwen hierbij, in het verlengde van de door VROM gehanteerde definitie<sup>1</sup>, 'de voor de woonconsument relevante woningmarkt' als een gebied waarbinnen de meeste woonconsumenten zoeken naar woningen op verschillende locaties. De te onderscheiden woningmarktgebieden vormen de basis voor het monitoren van de ontwikkeling van keuzemogelijkheden voor woonconsumenten op de markt voor (nieuwe) koopwoningen.

**Figuur 1: Onderscheiden woningmarktgebieden**



<sup>1</sup> Een woningmarktgebied kan worden beschouwd als het geaggregeerde zoekgebied waarbinnen het leeuwendeel van de woningvragers bereid zijn te verhuizen, zonder dat dit leidt tot onaanvaardbaar verlies van sociale en culturele contacten of verandering van werk (DGVH, 1982).

Hoewel een aanzienlijk deel van de verhuizingen plaatsvindt binnen de gemeentegrenzen, is ervoor gekozen om, conform de door VROM gehanteerde definitie<sup>1</sup>, de woningmarktgebieden ruimer vast te stellen.

Bij het opzetten van de nulmeting en het monitoringmodel wordt primair gekeken naar keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen. Op een laag geografisch schaalniveau verloopt de nieuwbouw schoksgewijs, zeker waar het de afzonderlijke marktsegmenten (zie paragraaf 1.2.3) betreft. Daarmee is op een laag geografisch schaalniveau ook de ontwikkeling van keuzemogelijkheden tussen nieuwe koopwoningen in de verschillende marktsegmenten van jaar op jaar onderhevig aan een grote variatie. Hierdoor is het niet mogelijk om een ontwikkelingsrichting aan te geven. Er is daarom gekozen voor het samenstellen van grotere woningmarktgebieden op basis van feitelijke verhuizingen tussen gemeenten. Hiervoor is gebruik gemaakt van de Intramax-methode. Deze clustermethode neemt alleen feitelijk gerealiseerde verhuizingen tussen gemeenten mee die niet het gevolg zijn van een verandering van werkring of van studie. Omdat de clustering bij de Intramax-analyse stapsgewijs tot stand komt, kan besluitvorming omtrent de vast te stellen woningmarktgebieden plaatsvinden door verschillende stappen (en dus een verschillend aantal woningmarktgebieden) te vergelijken. De intramax analyse is uitgevoerd op basis van het WBO 2002 en de CBS intergemeentelijke migratiestatistiek.

In overleg met de begeleidingscommissie van het onderzoek is besloten om te werken met een indeling van Nederland in 21 woningmarktgebieden. Ruim 75% van de intergemeentelijke verhuizingen (om woonredenen) in Nederland vindt plaats binnen deze woningmarktgebieden. De woningmarktgebieden zijn groot genoeg om analyses mogelijk te maken en niet zodanig groot dat de herkenbaarheid van de onderscheiden woningmarktgebieden verdwijnt. In figuur 1.1 zijn de onderscheiden woningmarktgebieden aangegeven. Meer informatie over deze gebieden en over de intramax analyse is opgenomen in Bijlage 1.

Bedacht dient te worden dat op basis van gerealiseerde verhuizingen vastgestelde woningmarktgebieden dynamisch van karakter zijn. Verhuispatronen kunnen wijzigen, bijvoorbeeld door een toe- of afname van de keuzemogelijkheden van woonconsumenten. Om te voorkomen dat de nulmeting betrekking heeft op een andere definiëring van woningmarktgebieden dan de evaluatie vier jaar later, kan gewerkt worden met een periodieke herijking van de onderscheiden woningmarktgebieden. De bij de nulmeting vastgestelde gebieden worden daarbij gebruikt voor de eerste evaluatieperiode van bijvoorbeeld vier jaar. Vervolgens wordt een nieuwe intramax-analyse uitgevoerd voor de eventueel daarop volgende evaluatieperiode.

### **1.2.3 Prijsklassen en woningtypen: marktsegmenten**

De ontwikkeling van keuzemogelijkheden van woonconsumenten wordt in het door het ministerie van VROM geformuleerde uitgangspunt gekoppeld aan de prijsklasse en het woningtype waarnaar de woonconsument zoekt. Om een en ander overzichtelijk te houden zijn in het kader van het tweede en derde onderdeel van de nulmeting de prijsklassen en woningtypen gecombineerd tot marktsegmenten.

Er wordt gewerkt met zes marktsegmenten: twee woningtypen (eengezinswoningen en appartementen) 'maal' drie prijsklassen (goedkoop, middelduur en duur). De prijsklassengrenzen zijn overgenomen uit de Monitor Nieuwe Woningen. Het gaat hierbij om geïndexeerde prijsklassengrenzen. Dit is nodig om vergelijkingen in de tijd mogelijk te maken.

In de MNW sluiten de indeling naar prijsklassengrenzen en de indexering ervan aan bij ontwikkelingen op de markt van bestaande koopwoningen. Voor 2002 zijn de grenzen bepaald als de gemiddelde verkoopprijs van bestaande woningen volgens het Kadaster

plus en min 20%. Indexering vindt plaats met de gemiddelde prijsstijging in het voorafgaande jaar (opnieuw volgens de cijfers van het Kadaster).

Deze methodiek leidt tot de volgende prijsklassengrenzen voor de periode van 2003 tot en met 2006:

2003:

- goedkope woningen: verkoopprijs tot € 169.000;
- middelduur: verkoopprijs van € 169.000 tot € 254.000;
- duur: verkoopprijs van € 254.000 en meer.

2004:

- goedkope woningen: verkoopprijs tot € 174.000;
- middelduur: verkoopprijs van € 174.000 tot € 261.000;
- duur: verkoopprijs van € 261.000 en meer.

2005:

- goedkope woningen: verkoopprijs tot € 181.000;
- middelduur: verkoopprijs van € 181.000 tot € 271.000;
- duur: verkoopprijs van € 271.000 en meer.

2006:

- goedkope woningen: verkoopprijs tot € 189.000;
- middelduur: verkoopprijs van € 189.000 tot € 284.000;
- duur: verkoopprijs van € 284.000 en meer.

Werken met marktsegmenten kan uiteraard alleen als de beschikbare data zich daarvoor lenen. Zo bevat de statistiek Gereedgekomen Woningen (CBS) geen informatie over prijzen van woningen en kunnen er dus op basis van deze bron geen marktsegmenten worden vastgesteld. In de Monitor Nieuwe Woningen (MNW) is wel informatie over verkoopprijzen van nieuwe marktkoopwoningen aanwezig.

#### **1.2.4 Ontwikkelingslocaties**

In de vraagstelling van het Ministerie van VROM gaat het om het meten van concurrentie op en tussen ontwikkelingslocaties. Er is echter niet een eenduidige definitie van het begrip ontwikkelingslocatie. Bovendien is informatie op het niveau van afzonderlijke locaties (hoe dan ook gedefinieerd) alleen beschikbaar bij gemeenten. Gegevens over de ontwikkeling van de bouw van koopwoningen (per marktsegment) zouden per locatie via een enquête onder gemeenten moeten worden verzameld. Vooral voor de grotere (bouw)gemeenten, waarvoor geldt dat de productie verspreid is over een aantal binnenstedelijke en uitleglocaties, vormt dit een zware belasting met waarschijnlijk negatieve consequenties voor de respons op de enquête.

In overleg met het ministerie van VROM is daarom besloten om voor wat betreft het eerste onderdeel van de nulmeting (concurrentie op ontwikkelingslocaties) de gemeenten te vragen naar de toepassing van methoden van marktselectie op ontwikkelingslocaties, zonder in te gaan op de afbakening van ontwikkelingslocaties. Dit wordt aan de gemeenten overgelaten.

Voor wat betreft het tweede en derde onderdeel van de nulmeting wordt uitgegaan van het aantal gemeenten en waar mogelijk het aantal kernen (plaatsen) per onderscheiden woningmarktgebied waarin koopwoningen in bepaalde marktsegmenten en koopwoningen onder particulier opdrachtgeverschap worden gerealiseerd. Dit is in lijn met het ruimtelijk beleid dat gericht is op het beschikbaar komen van meer en kleinere bouwlocaties, onder meer door het voor gemeenten mogelijk te maken om te bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Bovendien maakt dit het mogelijk om gebruik te maken van bestaande

gegevensbronnen als de statistiek Gereedgekomen Woningen (CBS) en de Monitor Nieuwe Woningen. Deze bestanden bevatten gegevens over nieuwe (koop)woningen op het niveau van de postcode (CBS) en de gemeente (MNW).

### **1.3 Aanpak**

In deze paragraaf wordt in het kort aangegeven welke aanpak is gekozen om de aan het eind van paragraaf 1.1 geformuleerde onderdelen van de nulmeting uit te werken. In de hoofdstukken 2 tot en met 5 wordt op de afzonderlijke onderdelen meer uitgebreid ingegaan en worden de resultaten van de nulmeting gepresenteerd.

#### **1.3.1 Het meten van de concurrentie op ontwikkelingslocaties**

Het ministerie van VROM heeft aangegeven dit onderdeel van de nulmeting te willen toespitsen op de mate waarin methoden van marktselectie in concurrentie worden toegepast.

Het gaat bij marktselectie in concurrentie niet zozeer over het vergroten van de keuzemogelijkheden van woonconsumenten. Ook is uit tot nu toe uitgevoerd onderzoek niet gebleken dat het toepassen van marktselectie in concurrentie leidt tot een betere prijs/kwaliteitsverhouding. Het toepassen van marktselectie in concurrentie kan wel leiden tot meer innovatieve concepten (ontwerpcompetitie) of een transparante prijsvorming voor uit te geven grond (veiling). In paragraaf 2.2 wordt hierop nader ingegaan.

De enige beschikbare bron voor het in beeld brengen van de mate waarin marktselectie in concurrentie wordt toegepast, is de gemeente. Er is daarom een enquête uitgezet onder alle Nederlandse gemeenten. De enquête heeft in eerste instantie betrekking op een inventarisatie van de verschillende methoden die in de praktijk worden toegepast. In de enquête worden verschillende methoden van marktselectie in concurrentie onderscheiden. Aan de gemeenten is gevraagd of zij deze methoden in de periode 2003-2006 hebben toegepast en zo ja, om hoeveel woningen het bij de betreffende locaties ging. Als gemeenten een methode niet hebben toegepast, is gevraagd waarom dat niet is gebeurd. Ook is de gemeenten gevraagd of zij in de toekomst gebruik denken te gaan maken van methoden van marktselectie. Tenslotte is, in verband met het vierde onderdeel van de nulmeting, aan de gemeenten gevraagd of men bereid zou zijn de benodigde informatie in de toekomst op te nemen in de paragraaf grondbeleid van het jaarverslag. De resultaten van de enquête onder gemeenten worden gepresenteerd in Hoofdstuk 2.

#### **1.3.2 Het meten van de concurrentie tussen ontwikkelingslocaties**

Bij dit tweede onderdeel van de nulmeting gaat het om het uitgangspunt van het kabinet dat het beschikbaar komen van meer en kleinere bouwlocaties de concurrentie tussen bouwlocaties bevordert.

In de nulmeting gaat het er dus om om zicht te krijgen op het aantal locaties waarop in de periode 2003-2006 koopwoningen zijn gerealiseerd binnen een woningmarktgebied. Zoals in paragraaf 1.2.4 is uiteengezet, gaan we daarbij niet uit van het aantal ontwikkelingslocaties maar van het aantal gemeenten en waar mogelijk het aantal kernen (plaatsen) per onderscheiden woningmarktgebied waarin koopwoningen (in bepaalde marktsegmenten) zijn gerealiseerd. In hoofdstuk 3 wordt op basis van de CBS statistiek Gereedgekomen Woningen en de Monitor Nieuwe Woningen een aantal indicatoren gepresenteerd waarmee de ontwikkeling van keuzemogelijkheden tussen nieuwe koopwoningen op verschillende 'locaties' (gemeenten en plaatsen) in de onderscheiden woningmarktgebieden kan worden gevolgd.

Daarnaast kijken we met behulp van de Monitor Nieuwe Woningen naar het aantal marktpartijen dat in een bepaalde periode en in bepaalde marktsegmenten koopwoningen



realiseert binnen een woningmarktgebied. Het gaat hierbij dus niet om keuzemogelijkheden tussen locaties maar om keuzemogelijkheden tussen aanbieders van woningen. Daarbij wordt bovendien gekeken naar het 'marktaandeel' van de grootste aanbieder van nieuwe koopwoningen in een bepaald marktsegment in het totale aanbod van koopwoningen (nieuw en bestaand) in dat marktsegment.

Zoals in paragraaf 1.2.1 al is aangegeven, hangen keuzemogelijkheden voor woonconsumenten op de koopwoningenmarkt samen met de mate van spanning of ontspanning op de voor de woonconsument relevante woningmarkt. Daarbij is het totale aanbod van woningen, zowel in de bestaande voorraad als in de nieuwbouw van belang. In een gespannen markt, waarin de vraag het aanbod ruimschoots overtreft, zijn immers de keuzemogelijkheden voor woonconsumenten beperkt. Er worden daarom, als context voor de hiervoor besproken indicatoren, in hoofdstuk 3 ook twee indicatoren gepresenteerd die betrekking hebben op de mate van (ont)spanning op de markt voor (nieuwe) koopwoningen in de onderscheiden woningmarktgebieden.

### **1.3.3 Het meten van de concurrentie door particulier opdrachtgeverschap**

Het vergroten van de keuzemogelijkheden voor de woonconsument wordt in het Plan van Aanpak van het onderzoek onder meer gekoppeld aan het vergroten van het aandeel woningen dat onder particulier opdrachtgeverschap wordt gerealiseerd, omdat particulier opdrachtgeverschap een alternatief vormt voor projectmatige bouw.

Bij particulier opdrachtgeverschap gaat het om opdrachtgevers die woningen (laten) bouwen voor eigen gebruik. Het Ministerie van VROM hanteert voor het particulier opdrachtgeverschap de volgende definitie: woningbouw, waarbij de bewoner de volledige juridische zeggenschap heeft over en verantwoordelijk is voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van zijn woning. Indien meerdere bewoners samen een woongebouw realiseren zijn zij hiervoor georganiseerd in een rechtspersoon zonder winstoogmerk.

Er is in Nederland geen bestaande bron beschikbaar voor het in beeld brengen van het aantal koopwoningen dat onder particulier opdrachtgeverschap wordt gerealiseerd. Wel registreert het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) van alle verleende bouwvergunningen en van alle gereedgekomen woningen de categorie opdrachtgever, waarbij ook de categorie 'overige particulieren' wordt onderscheiden<sup>2</sup>. In combinatie met de eigendoms categorie 'koop', kan met behulp van de CBS-cijfers de omvang van het particulier opdrachtgeverschap bij benadering in beeld worden gebracht<sup>3</sup>.

De CBS informatie over gereedgekomen woningen is op postcodeniveau beschikbaar. Het aantal en aandeel koopwoningen dat via particulier opdrachtgeverschap wordt gerealiseerd kan dus op verschillende geografische schaalniveaus in beeld worden gebracht: woningmarktgebied, gemeente en plaats. In hoofdstuk 4 wordt een aantal indicatoren gepresenteerd waarmee de ontwikkeling van het particulier opdrachtgeverschap in de onderscheiden woningmarktgebieden kan worden gevolgd.

### **1.3.4 Het opzetten van een model voor monitoring**

Dit onderzoek betreft een nulmeting. In de toekomst zullen ontwikkelingen op de markt voor nieuwe koopwoningen moeten worden gevolgd. Daarbij is het van belang dat vooraf

---

<sup>2</sup> Dit geeft een benadering van het particulier opdrachtgeverschap. Naar verwachting kan vanaf 2009 het aantal woningen dat onder particulier opdrachtgeverschap wordt gerealiseerd nauwkeuriger worden vastgesteld (zie hoofdstuk 4).

<sup>3</sup> In het kader van de woningbouwafspraken tussen VROM en de woningbouwregio's en provincies worden alle woningen, gerealiseerd door overige particuliere opdrachtgevers (koop en huur) gerekend tot particulier opdrachtgeverschap.

helder is hoe deze monitoring vorm gegeven zal worden, welke informatie nodig is en hoe deze informatie beschikbaar kan komen.

Voor wat betreft het eerste onderdeel van deze nulmeting, het in kaart brengen van de mate waarin methoden van marktselectie in concurrentie worden toegepast, wordt momenteel niet structureel informatie verzameld. Voor het beschikbaar komen van informatie over door gemeenten toegepaste methoden van marktselectie zijn we dan ook afhankelijk van de gemeenten. Ten behoeve van de nulmeting is een enquête gehouden onder gemeenten. Op de wijze waarop deze informatie voor een volgende meting over vier jaar beschikbaar kan komen, wordt in hoofdstuk 5 nader ingegaan.

Voor de overige twee onderdelen van de nulmeting, concurrentie tussen locaties en concurrentie door particulier opdrachtgeverschap, wordt gebruik gemaakt van bestaande informatiebronnen zoals het Woningbehoeftenonderzoek (vanaf 2006 WoON), de statistiek Gereedgekomen Woningen (CBS) en de Monitor Nieuwe Woningen. Gezien deze opzet is het monitoren van de ontwikkeling van keuzemogelijkheden redelijk eenvoudig omdat de monitor, evenals de nulmeting, gebaseerd kan worden op bestaande informatiebronnen. Periodiek kan desgewenst de ontwikkeling worden aangeboden aan gemeenten, al dan niet voorzien van een benchmark.

## 2 (Marktselectie in) concurrentie op ontwikkelingslocaties

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk gaan we nader in op de eerste onderzoeksvraag: In welke mate wordt door gemeenten gebruik gemaakt van methoden van marktselectie op ontwikkelingslocaties?

In het kader van deze vraag is een schriftelijke (internet) enquête gehouden onder alle Nederlandse gemeenten. In deze enquête is gemeenten gevraagd naar de toepassing van verschillende methoden van marktselectie. Voordat we de resultaten van de enquête presenteren, gaan we eerst in op de achtergrond van (het bevorderen van) marktselectie in concurrentie op ontwikkelingslocaties. Vervolgens wordt in paragraaf 2.3 een aantal uitgangspunten besproken die gehanteerd zijn bij het opstellen van de enquête onder gemeenten. Zo wordt ingegaan op de verschillende fasen in de ontwikkeling van een locatie en de methoden van marktselectie in concurrentie die zijn onderscheiden.

De resultaten van de enquête worden besproken in paragraaf 2.4. In bijlage 3 zijn de enquêtevragen opgenomen. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een aantal conclusies in paragraaf 2.5.

### 2.2 Achtergrond

In de Nota Grondbeleid wordt in eerste instantie gesproken over het vergroten van concurrentie tussen ontwikkelaars. Het kabinet wilde de marktwerking – waar mogelijk – verbeteren om een betere prijs-kwaliteitverhouding op de woningmarkt tot stand te brengen. Het kabinet zegt: "Concurrentie op de woningmarkt, en dan in het bijzonder op de projectontwikkelingsmarkt, is belangrijk om ervoor te zorgen dat het aanbod zo goed mogelijk aansluit bij de vraag én dat kopers van woningen een zo laag mogelijke prijs betalen voor een gegeven kwaliteit, ofwel dat kopers een zo hoog mogelijke kwaliteit krijgen voor een gegeven prijs."<sup>4</sup> In de Nota constateert het kabinet dat er vooral geconcentreerd wordt op grondposities en weinig op plankwaliteit (concurrentie *om* de markt i.p.v. *op* de markt). Omdat grondposities een belangrijke rol spelen, wordt in de Nota Grondbeleid onderscheid gemaakt tussen methoden om concurrentie te bevorderen bij publiek grondbezit en bij privaat grondbezit.

Bij publiek grondbezit kan gebruik worden gemaakt van verschillende methoden waarbij de ontwikkeling gegund wordt aan de partij die het beste voldoet aan vooraf gestelde criteria. Te denken valt aan concessiemodellen, tendersystemen en prijsvragen. Bij privaat grondbezit is dat niet aan de orde en kan concurrentie alleen bevorderd worden door op een of andere manier de ontwikkelingsrechten los te koppelen van de grondeigendom. Het veilen of verhandelen van bouwrechten zou misschien mogelijk zijn, maar daaraan zitten veel juridische haken en ogen.

---

<sup>4</sup> Tweede Kamer, vergaderjaar 2000-2001, 27581, nr.2, p.54.

Naar aanleiding van de Nota Grondbeleid is het onderzoekstraject Concurrentiebevordering op Ontwikkelingslocaties gestart om de gedachten nader uit te werken. In oktober 2004 is naar aanleiding van dit traject een kabinetsstandpunt uitgebracht (TK, 27581, nr.19 herdruk). Voor de situatie van publiek grondbezit is onderzoek gedaan naar de voor- en nadelen van een verplichting tot marktselectie in concurrentie zoals in de Nota Grondbeleid werd voorgesteld voor grond die met de Wet voorkeursrecht gemeenten was verworven. Op verzoek van de Tweede Kamer is dit ook onderzocht voor alle gemeentelijke gronduitgiften. Het Kabinet geeft in zijn standpunt aan niet over te gaan tot invoering van de deze verplichte marktselectie Omdat het dit een te zwaar middel acht. Het Kabinet is wel van mening dat gemeenten veel vaker methoden van marktselectie in concurrentie in hun afwegingen rond locatieontwikkeling kunnen betrekken. De voorkeur gaat uit naar het "met de kracht van argumenten gemeenten overtuigen" van de voordelen van marktselectie. Een van de overwegingen hierbij was het ontbreken van voldoende inzicht in de mate en vorm van toepassing van marktselectie op dit moment. Het Kabinet stelde daarom voor een nulmeting te verrichten naar de toepassing van marktselectie in concurrentie op dit moment alsmede onderzoek te doen naar de mate waarin toepassing van marktselectie op locaties, in vergelijking met locaties die niet via deze weg ontwikkeld worden, beter aansluit op de consumentenvoorkeuren. Voor de situatie van privaat grondbezit werd in het kabinetsstandpunt aangegeven dat het zelfrealisatiebeginsel moest worden gehandhaafd en dat dus de ontwikkelingsrechten niet losgekoppeld konden worden van het grondeigendom. Het Kabinet beriep zich hierbij op het EVRM. Dit deel van het standpunt werd door de Tweede Kamer niet geaccepteerd, waarop de Minister van VROM toezegde hier nog nader onderzoek naar te doen. De resultaten van dit onderzoek zijn in de brief aan de Tweede Kamer van juni 2006 neergelegd (TK, 27581, nr. 26 herdruk). Als onderdeel daarvan is tevens het toegezegde onderzoek naar de veronderstelde betere aansluiting op de consumentenvoorkeuren van marktselectie op locaties verricht. In de brief gaat de minister in op de discussie over zelfrealisatie, concurrentie en kwaliteit. Terecht wordt de vraag gesteld of consumenten waarvoor de woningen die in concurrentie gerealiseerd zijn voor wat betreft hun voorkeuren en de prijs-kwaliteitverhouding beter af zijn dan consumenten waarvoor dat niet het geval is. Uit het onderzoek komen geen overtuigende bewijzen naar voren dat dit zo is. Het zelfrealisatierecht zal dan ook niet om die reden afgeschaft worden. De diepgaand onderzochte problematiek rond het EVRM leidde het kabinet daarbij opnieuw tot de conclusie dat het zelfrealisatiebeginsel moest worden gehandhaafd. De wens om meer marktselectie in concurrentie toe te passen blijft echter wel bestaan. Niet zozeer om redenen van verbetering van de prijs/kwaliteitsverhouding, maar bijvoorbeeld omdat daarmee innovatieve concepten naar voren kunnen komen indien sprake is van bijvoorbeeld een ontwerpcompetitie en via een veiling kan bijvoorbeeld transparante prijsvorming voor uit te geven grond ontstaan.

## **2.3 Uitgangspunten voor de enquête onder gemeenten**

### **2.3.1 Nulmeting en herhaalbaarheid**

Het onderzoek is een nulmeting die over vier jaar herhaald moet kunnen worden om uitspraken te kunnen doen over de toename of afname van het gebruik van marktselectie. Om de enquête op deze manier inzetbaar te kunnen maken, moet een aantal uitgangspunten nader gedefinieerd worden.

Allereerst is dat de periode waarnaar gekeken wordt en hoe je het gebruik van methoden daaraan relateert. We zijn uitgegaan van het enquêteren over een periode van vier jaar. Hoe je die periode ook kiest, je ontkomt niet aan willekeurigheid van de tijdspanne. Of projecten nu een korte of lange looptijd hebben, een groot deel zal niet precies

aanvangen en afgerond worden binnen de gekozen enquêteperiode. Over het algemeen hebben woningbouwprojecten vanaf de eerste planvorming tot en met de daadwerkelijke bouw van woningen een doorlooptijd die langer is dan vier jaar. Deze projecten vallen dus zeker in meer enquêteperioden. Hoe bepaal je in dat geval of en hoe een project wel of niet moet worden meegenomen in de enquête? Een methode zou kunnen zijn dat een project meetelt als in de periode waarover geënuêteerd wordt een methode van marktselectie is toegepast. Het is echter denkbaar dat voor een zelfde project op verschillende momenten in de tijd marktselectie wordt toegepast, bijvoorbeeld in de ontwerpfase en bij de uitgifte van grond? In dat geval is het terecht dat een project meerdere keren in de enquête en misschien zelfs in verschillende perioden terug komt. Het is heel lastig om overlap in de verschillende perioden volledig uit te bannen. Daar komt bij dat een ingewikkelde vraagstelling kan leiden tot een lagere respons en het heeft een negatief effect op de validiteit van de ingewonnen gegevens.

Om iets te kunnen zeggen over toe- of afname van het gebruik van methoden van marktselectie, moet onderscheid gemaakt worden naar absolute en relatieve toe of afname. In eerste instantie kan bijvoorbeeld gekeken worden naar het aantal gemeenten dat iets doet aan marktselectie. Over vier jaar kan dat getal toe- of afgenomen zijn. Deze gegevens zijn goed te inventariseren en vergelijken, maar zeggen niets over de omvang van het gebruik in oppervlak of aantal woningen. Als gevraagd wordt naar omvang van het gebruik, bijvoorbeeld in aantallen woningen, dan kan over vier jaar op basis van dezelfde vraag iets gezegd worden over absolute toe- of afname. Om iets over de relatieve toe- of afname te kunnen zeggen moet een link worden gelegd met de totale bouwopgave.

Voor het opstellen van de enquêtevragen hebben we de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Bij de vragen over welke methoden wel eens zijn toegepast, is steeds een methode omschreven – zie paragraaf 2.3.3 – waarna gevraagd is of de methode gebruikt is. Er is ook ruimte gelaten voor andere methoden (categorie 'overig' + toelichting).
- Bij een 'nee'- antwoord is doorgevraagd naar de reden waarom geen gebruik is gemaakt van de methode(n). Voor deze vraag is een lijstje van mogelijkheden gegeven. Hierin komen grondposities en de gehanteerde ontwikkelingsmodellen aan de orde.
- Bij een 'ja'-antwoord op de eerste vraag is doorgevraagd naar de omvang: het globale aantal woningen waar het om gaat. Deze vraag zal niet altijd goed te beantwoorden zijn en moet daarom gezien worden als 'extra informatie'.

### **2.3.2 Fasen waarin marktselectie kan plaatsvinden**

Het proces van de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties vanaf de planvorming tot het bouwen van woningen kan gesplitst worden in drie fasen, waarvoor marktselectie gehanteerd kan worden. Het gaat om de fase waarin de plannen ontwikkeld worden, het bouw- en woonrijp maken en de gronduitgifte van bouwrijpe grond. Marktselectie in concurrentie kan betrekking hebben op 1 van deze fasen of op meerdere. In dit onderzoek gaat het om marktselectie op vrijwillige basis, dus aanbestedingsplichtige werken worden buiten beschouwing gelaten.

#### **Planontwikkeling**

In de eerste fase van het proces wordt begonnen met het uitwerken van plannen. Hiermee worden niet de formele planvormen zoals een structuurplan of bestemmingsplan bedoeld, maar de plannen waarin een visie wordt gegeven op de ontwikkeling van het gebied en de uitwerking in bijvoorbeeld een stedenbouwkundig plan.

De ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan kan in concurrentie uitgevoerd worden, eventueel inclusief andere stappen in het proces.

### **Bouw- en woonrijp maken**

Een volgend moment waarop concurrentie bevorderd kan worden, is het proces van bouw- en woonrijp maken. Tijdens deze fase kunnen gemeenten in ieder geval al in aanraking komen met de verplichting tot het uitzetten in concurrentie, omdat de overheid verplicht is openbaar aan te besteden voor de uitvoering van werken t.b.v. (semi)publieke sector, die een bepaald bedrag overschrijden. Verplichte openbare aanbesteding bevordert dus concurrentie, maar wordt niet meegenomen in dit onderzoek. Alle 'vrijwillige' vormen van marktselectie worden wel meegenomen. Te denken valt aan vormen van een meervoudige offerteaanvraag of een meervoudige ontwikkelopdracht.

### **Gronduitgifte**

De derde fase waarin concurrentie aan de orde kan zijn, is de fase waarin de grond wordt uitgegeven. De uitgifte van grond kan gekoppeld worden aan een vorm van marktselectie en er kunnen aan de uitgifte voorwaarden gesteld worden die keuzemogelijkheden van de consument vergroten.

Relevant voor alle fasen op de achtergrond is de grondverwerving. Gemeenten kunnen een actief verwervingsbeleid voeren met als uitgangspunt de ontwikkelingen op de verworven gronden in concurrentie uit te zetten. Actieve grondverwerving is niet direct een concurrentiebevorderende methode, maar draagt daar wel aan bij. Dit komt in de enquête tot uitdrukking in de vraag waarom een methode wel of niet toegepast is.

### **2.3.3 Methoden van marktselectie**

In het onderzoek is voor de definities van verschillende methoden van marktselectie aangesloten bij omschrijvingen uit de Reiswijzer Marktpartijen & Gebiedsontwikkeling van het Ministerie van VROM (2007).

In de enquête is onderscheid gemaakt naar zes verschillende methoden:

- Ontwerpcompetitie
- Meervoudige adviesopdracht
- Meervoudige offerteaanvraag
- Veiling
- Meervoudige ontwerp of ontwikkelopdracht voor de planuitwerking en de realisatie
- Meervoudige ontwerp of ontwikkelopdracht voor de planuitwerking, grondprijs en de realisatie

In de enquête is verder nog ruimte gelaten aan gemeenten voor het aangeven van eventuele andere methoden van marktselectie.

### **Ontwerpcompetitie**

Bij een ontwerpcompetitie zet de gemeente een prijsvraag uit, waaraan 'iedereen' mee kan doen of wordt een meervoudige opdracht uitgezet onder een geselecteerd gezelschap van marktpartijen. Het ontwerp heeft betrekking op een stedenbouwkundig plan of visie, en/of op de architectuur van de woningen. Architecten, stedenbouwkundigen en/of landschapsarchitecten zijn over het algemeen de marktpartijen die benaderd worden. Het winnende ontwerp zal bij de verdere ontwikkeling van de locatie gebruikt worden. Die ontwikkeling kan door de gemeente ter hand worden genomen, maar dat hoeft niet. Na een ontwerpcompetitie kunnen dus nog andere vormen van marktselectie gehanteerd worden.

### **Meervoudige adviesopdracht**

Bij een meervoudige adviesopdracht selecteert de gemeente uit een beperkte groep marktpartijen een partij voor het tegen betaling geven van een advies. Dit kunnen bijvoorbeeld adviesbureaus, architecten of stedenbouwkundige bureaus zijn. Het advies

kan bijvoorbeeld betrekking hebben op de haalbaarheid van het plan of de verdere planuitwerking.

De marktselectie heeft dus betrekking op een adviserende rol in het project. Dat neemt niet weg dat de marktpartijen die geselecteerd worden ook actief bij andere onderdelen van het project betrokken kunnen zijn of worden, bijvoorbeeld door een andere vorm van marktselectie.

### **Meervoudige offerteaanvraag**

Bij een meervoudige offerteaanvraag voor een grondbod wordt een aantal marktpartijen gevraagd om voor eigen rekening en risico een prijsaanbieding te doen voor het afnemen van de grond en het vervolgens in uitvoering nemen van de ontwikkeling. Randvoorwaarden voor de ontwikkeling zijn opgenomen in een vooraf gemaakt Programma van Eisen.

Een veiling (bij opbod) is een vorm van een meervoudige offerteaanvraag, maar dan zonder vaststaand kwaliteitskader/Programma van Eisen.

### **Meervoudige ontwerp- of ontwikkelopdracht**

Bij een meervoudige ontwerp of ontwikkelopdracht voor de planuitwerking en de realisatie gaat het om de selectie van marktpartij op basis van een vooraf gemaakt Programma van Eisen én een financieel kader. Partijen dienen binnen dezelfde randvoorwaarden en grondprijs een ontwerp in voor de uitvoering, die worden beoordeeld op kwaliteit.

Bij een meervoudige ontwerp of ontwikkelopdracht voor de planuitwerking, grondprijs en de realisatie gaat het om de selectie van marktpartij op basis van een vooraf gemaakt Programma van Eisen zonder een financieel kader. Partijen dienen binnen dezelfde randvoorwaarden een ontwerp in voor de uitvoering en ze doen een grondbod. De partijen worden beoordeeld op prijs en kwaliteit.

Het verschil tussen deze twee methoden zit hem in het wel of niet moeten/hoeven doen van een grondbod.

## **2.4 Resultaten van de enquête**

### **2.4.1 Inleiding**

Voordat inhoudelijk wordt ingegaan op de resultaten van de enquête onder gemeenten, besteden we eerst aandacht aan de respons en de representativiteit daarvan. Dit is van belang in het kader van een vervolgmeting over vier jaar. Vervolgens wordt ingegaan op het gebruik door gemeenten van de verschillende vormen van marktselectie.

### **2.4.2 Respons en representativiteit**

Op 1 januari 2007 telde Nederland 443 gemeenten. Al deze gemeenten zijn gebeld om namen en e-mailadressen van contactpersonen voor de enquête te verzamelen. In totaal 30 gemeenten gaven aan niet te willen meewerken aan het onderzoek en nog eens 12 gemeenten werden niet bereikt.

Om te testen of de enquêtevragen duidelijk waren, zijn vooraf 5 gemeenten benaderd om de enquête in te vullen en kritisch naar de vragen te kijken. Na deze test is de enquête uitgezet onder 401 gemeenten <sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> Voor de enquête is gebruik gemaakt van het programma NetQuestionnaires waarmee enquêtes gemaakt en uitgezet kunnen worden via een internetomgeving. Alle gemeenten hebben een e-mail ontvangen met daarin uitleg over de enquête en een persoonlijke link naar de enquêtevragen. Om de juiste personen te bereiken binnen de gemeenten is eerst een belronde gehouden om e-mailadressen te verzamelen van contactpersonen bij die gemeenten.

De enquête is uitgezet in mei 2007 en in juni en juli zijn herinneringsmails gestuurd. Eind augustus 2007 bleken 145 van de 401 gemeenten (36,2%) de enquête volledig ingevuld te hebben. Nog eens 37 gemeenten waren begonnen met invullen, maar hadden niet alle vragen ingevuld<sup>6</sup>.

**Tabel 2.1 Respons**

	Absoluut	Percentage
Totaal aantal gemeenten	443	
Niet bereikt via e-mail	12	
Werken niet mee aan enquête	30	
	401	
Enquête volledig ingevuld	145	36,2%
Begonnen, nog niet afgemaakt	37	9,2%

In tabel 2.2 is weergegeven hoe de response verdeeld is over de vier landsdelen (Noord, Zuid, Oost en West). Hieruit blijkt dat de response redelijk vergelijkbaar is in alle regio's. In tabel 2.3 is aangegeven hoe de response verdeeld is over de verschillende grootteklassen van gemeenten. Ook die verdeling is redelijk. Het percentage grote gemeenten dat de enquête invulde ligt wat lager dan het gemiddelde.

**Tabel 2.2 Aantal gemeenten dat enquête heeft ingevuld per regio (en percentage ten opzichte van het aantal gemeenten dat de enquête had kunnen invullen).**

Regio	Aantal gemeenten ingevuld	Totaal aantal gemeenten
Noord (Groningen, Friesland, Drenthe)	21 (35%)	60
Oost (Overijssel, Gelderland)	26 (34%)	77
Zuid (Limburg, Noord-Brabant, Zeeland)	42 (39%)	109
West (Noord- en Zuid-Holland, Utrecht, Flevoland)	56 (36%)	155

**Tabel 2.3 Aantal gemeenten dat enquête heeft ingevuld per grootteklasse.**

Grootteklasse	Aantal gemeenten ingevuld	Totaal aantal gemeenten
0 – 20.000 inwoners	61 (36%)	169
20.000 – 50.000 inwoners	68 (39%)	175
50.000 – 100.000 inwoners	10 (30%)	33
meer dan 100.000 inwoners	06 (25%)	24

Een respons van 36,2% is redelijk te noemen, vooral gezien het feit dat de enquête door heeft gelopen in de vakantieperiode. Voor het generaliseren van de resultaten is deze respons echter wel aan de lage kant. Mogelijk is de respons beïnvloed door het wel of niet hebben van een bouwopgave en het wel of niet gebruiken van methoden van marktselectie. Ook kan de respons beïnvloed zijn door het wel of niet makkelijk voor handen hebben van de gevraagde informatie.

<sup>6</sup> Gemeenten die wel begonnen zijn, maar de enquête niet hebben afgerond, hebben soms wel een aantal vragen beantwoord. Er is gekozen om die antwoorden niet mee te nemen bij de resultaten, om onduidelijkheid te voorkomen en omdat niet bekend is waarom die gemeenten de enquête niet volledig ingevuld hebben.



Om een beter beeld te krijgen van de mate waarin de respons representatief is voor alle gemeenten zijn steekproefsgewijs 25 gemeenten nagebeld die de enquête niet hadden ingevuld, of wel waren begonnen maar hem niet af hadden gemaakt. Aan die gemeenten werd gevraagd waarom ze de enquête niet hebben ingevuld en of ze de laatste vier jaar wel eens een vorm van marktselectie gehanteerd hebben.

De meeste gemeenten hebben de enquête niet ingevuld, omdat ze daar geen tijd voor hadden (20). Drie gemeenten gaven aan dat er geen duidelijke reden was, of dat de enquête nooit was aangekomen, één gemeente vond de vragen te moeilijk en één gemeente dacht dat de enquête niet van toepassing was, omdat ze geen bouwopgave hebben. Op de vraag of er wel eens een methode van marktselectie gehanteerd is geven 15 gemeenten aan dat dit zo is. Dat is 60% van de nagebelde gemeenten.

### 2.4.3 Gebruik van methoden van marktselectie

Van de 145 gemeenten die de enquête invulden, geven er vijf aan dat ze in de periode van 1-1-2003 tot 1-1-2007 geen projecten voor de ontwikkeling van nieuwe woningbouw in planvorming of uitvoeringsfase gehad hebben. Er is dan dus ook geen sprake geweest van het gebruik van methoden van marktselectie. De overige 140 gemeenten hebben wel projecten in de planvormings- of uitvoeringsfase gehad en hebben dus mogelijk een of meer methoden van marktselectie gebruikt.

**Tabel 2.4 Aantal gemeenten dat methode van marktselectie hanteert**

Methode van marktselectie	Aantal gemeenten dat methode gebruikt heeft
Ontwerpcompetitie	70
Meervoudige adviesopdracht	72
Meervoudige offerteaanvraag	43
Veiling	7
Meervoudige ontwerp of ontwikkelopdracht voor de planuitwerking en de realisatie	42
Meervoudige ontwerp of ontwikkelopdracht voor de planuitwerking, grondprijs en de realisatie	36
Overige methoden	13

In paragraaf 2.3.3 zijn de methoden van marktselectie beschreven waarnaar de gemeenten in de enquête gevraagd zijn. Van de 140 gemeenten met een bouwopgave geven 106 gemeenten aan een of meer methoden van marktselectie gehanteerd te hebben (73% van de totale respons). De overige 34 geven aan dat nog nooit gedaan te hebben. Van de 25 gemeenten die later nagebeld zijn, geven 15 gemeenten aan dat ze wel eens een methode van marktselectie gehanteerd hebben. Dat is 60% van de nagebelde gemeenten. Op basis hiervan kan verondersteld worden dat 60 à 70% van de Nederlandse gemeenten wel eens gebruik heeft gemaakt van een vorm van marktselectie.

### Ontwerpcompetitie

De eerste methode van marktselectie waarnaar gevraagd werd, is de ontwerpcompetitie. Gemeenten kunnen een dergelijke competitie zowel gebruiken voor het ontwikkelen van een stedenbouwkundig plan of visie als voor de architectuur van de woningen. Van de 140 gemeenten met een bouwopgave geven er 60 aan wel eens gebruik gemaakt te hebben van een ontwerpcompetitie. Van die 60 hebben 20 gemeenten een ontwerpcompetitie uitgezet voor het stedenbouwkundig plan, 21 gemeenten voor de architectuur en de

overige 19 hebben voor beiden wel eens een ontwerpcompetitie uitgeschreven. Over het algemeen varieert het aantal woningen waarvoor een ontwerpcompetitie is uitgezet van enkele tientallen tot een paar honderd. Er zijn enkele uitschieters naar boven, zoals een gemeente die voor 15000 woningen een stedenbouwkundig plan heeft laten maken via een ontwerpcompetitie en drie gemeenten met 1000, 1600 en 2350 woningen. Opvallend is dat één gemeente aangeeft een ontwerpcompetitie voor het stedenbouwkundig plan te hebben uitgeschreven voor slechts 3 woningen.

**Tabel 2.5 Aantal gemeenten en aantal woningen waarvoor een ontwerpcompetitie werd uitgeschreven voor het stedenbouwkundig plan en/of de architectuur**

Aantal woningen	ontwerpcompetitie voor	
	stedenbouwkundig plan	architectuur
1 tot 50	6	16
50 tot 100	9	8
100 tot 250	12	13
	6	
250 tot 500		1
500 tot 1000	2	1
1000 en meer	4	1
Totaal	39	40

**Tabel 2.6 Reden om geen ontwerpcompetitie uit te schrijven (meerdere antwoorden waren mogelijk)**

Reden	Aantal keer genoemd
Omdat de gemeente ervoor gekozen heeft het gehele plan – inclusief ontwerp – te laten ontwikkelen door de grondeigenaar (concessiemodel)	29
Gemeente had al afspraken gemaakt met een (markt)partij	25
Gemeente wilde het ontwerp zelf aansturen	37
Gemeente heeft een bij hun bekend bureau gevraagd	19
Het kostte de gemeente te veel tijd	3
De gemeente heeft te weinig capaciteit en/of ervaring met een dergelijke aanpak	14
Andere reden	14

Iets meer dan de helft van de gemeenten schreef geen ontwerpcompetitie uit. In tabel 2.6 is aangegeven waarom dat niet gebeurde. De vorm van grondbeleid speelt daarbij blijkbaar een belangrijke rol. Als andere redenen om geen ontwerpcompetitie uit te zetten wordt vooral genoemd dat de gemeente selecteert uit vooraf gekozen beperkt aantal partijen. Een gemeente combineert te ontwerpcompetitie met een grondbod, een andere gemeente geeft aan slechte ervaringen te hebben uit het verleden.

### **Meervoudige adviesopdracht**

Voor wat betreft de meervoudige adviesopdracht geldt dat bijna de helft van de gemeenten deze wel eens gebruikt heeft (66). Het aantal woningen waarvoor dit gebeurd is, ligt veel hoger dan bij de ontwerpcompetitie. Schijnbaar is deze vorm van marktselectie meer ingeburgerd. Gemiddeld gaat het om ongeveer 450 woningen, met een aantal

uitschieters naar onder (10 gemeenten met minder dan 50 woningen) en een aantal naar boven (9 gemeenten met 1000 of meer woningen).

Als reden om geen meervoudige adviesopdracht uit te zetten wordt vooral weer het te voeren grondbeleid genoemd (facilitair of PPS) óf in dit geval ook de kennis die zelf in huis is of bij bekende bureaus die vaker geraadpleegd worden (zie tabel 2.7). Negen gemeenten geven aan dat deze aanpak te veel tijd vergt of dat de benodigde capaciteit niet aanwezig is. Als overige redenen worden ongeveer dezelfde redenen genoemd als bij de ontwerpcompetitie.

**Tabel 2.7 Reden om geen meervoudige adviesopdracht uit te schrijven (meerdere antwoorden waren mogelijk)**

Reden	Aantal keer genoemd
Omdat de gemeente ervoor gekozen heeft het gehele plan – inclusief ontwerp – te laten ontwikkelen door de grondeigenaar (concessiemodel)	23
Gemeente had al afspraken gemaakt met een (markt)partij	25
Gemeente heeft zelf voldoende kennis in huis	24
Gemeente heeft een bij hun bekend bureau gevraagd	24
Het kostte de gemeente te veel tijd	2
De gemeente heeft te weinig capaciteit en/of ervaring met een dergelijke aanpak	7
Andere reden	13

### **Meervoudige offerteaanvraag**

De kern van de meervoudige offerteaanvraag is het doen van een groundbod. Van de 140 gemeenten met een bouwopgave geven er 42 aan deze methode wel eens gehanteerd te hebben voor aantallen uiteenlopend van 4 tot 2000 woningen (waarbij driekwart onder de 200 woningen ligt).

De meest genoemde redenen om geen meervoudige offerteaanvraag uit te zetten zijn:

- er zijn afspraken gemaakt met marktpartij(en) over de ontwikkeling (56)
- grond was niet in eigendom van de gemeente (43)
- de gemeente wil het bouw- en woonrijp maken zelf aansturen (41)

Een veiling is een aparte vorm van een meervoudige offerteaanvraag. Deze vorm wordt blijkbaar vrij weinig gebruikt. Slechts zeven van de 140 gemeenten geeft aan wel eens een veiling te hebben gehouden en daarbij ging het in zes gevallen om niet meer dan 6 woningen. Een gemeente hield een veiling voor 200 woningen.

### **Meervoudige ontwerp- of ontwikkelopdracht**

Bij de meervoudige ontwerp- of ontwikkelopdracht wordt onderscheid gemaakt naar een opdracht met vastgestelde grondprijs en een opdracht inclusief groundbod. In totaal hebben 62 gemeenten wel eens van een meervoudige ontwerp- of ontwikkelopdracht gebruik gemaakt. Daarvan hebben er 15 zowel de opdracht met vastgestelde grondprijs als een opdracht inclusief groundbod gehanteerd.

### ***Meervoudige ontwerp of ontwikkelopdracht voor de planuitwerking en de realisatie (vaste grondprijs)***

Van de 140 gemeenten geven er 41 aan deze methode wel eens gebruikt te hebben. Het gaat daarbij om opdrachten van gemiddeld ongeveer 150 woningen, met twee uitschieters van 900 en 1.000 woningen. Ongeveer 78% van die woningen zijn koopwoningen.

### **Meervoudige ontwerp of ontwikkelopdracht voor de planuitwerking, grondprijs en de realisatie (inclusief grondbod)**

Van de 140 gemeenten geven er 36 aan deze methode wel eens gebruikt te hebben. Het gaat daarbij om opdrachten van gemiddeld ongeveer 170 woningen, met een uitschieter van 1.200 woningen. Ongeveer 79% van die woningen zijn koopwoningen.

De belangrijkste reden om geen gebruik te maken van de meervoudige ontwerp of ontwikkelopdracht is dat de grond niet in handen van de gemeente is of omdat er afspraken zijn gemaakt met marktpartijen. Ook wordt veel genoemd dat de gemeente zelf het bouw- en woonrijp maken wil aansturen. Bij de vraag waarom geen gebruik wordt gemaakt van een meervoudige ontwerp of ontwikkelopdracht voor de planuitwerking en de realisatie, dus met een vaste grondprijs, wordt door een aantal gemeenten genoemd dat het bieden op de grondprijs onderdeel moet zijn van de opdracht. Deze gemeenten geven alle aan wel gebruik te hebben gemaakt van een meervoudige ontwerp of ontwikkelopdracht voor de planuitwerking, grondprijs en de realisatie, dus inclusief grondbod. Een enkele gemeente geeft echter ook aan dat ze wil selecteren op prijs óf kwaliteit, niet op prijs én kwaliteit en dat er een financieel kader aanwezig moet zijn. Over of er wel of geen grondbod in de opdracht opgenomen wordt bestaan dus verschillen van mening.

**Tabel 2.8 Reden om geen meervoudige ontwerp of ontwikkelopdracht uit te schrijven (meerdere antwoorden waren mogelijk)**

Reden	Aantal keer genoemd (vaste grondprijs)	Aantal keer genoemd (incl grondbod)
Omdat de grond niet in eigendom van de gemeente was	41	40
Gemeente had al afspraken gemaakt met een (markt)partij	48	45
Gemeente wil zelf bouw- en woonrijp maken aansturen	32	40
Het kostte de gemeente te veel tijd	2	4
Gemeente heeft te weinig capaciteit en/of ervaring met deze aanpak	16	14
Andere reden	23	17

### **Andere methoden van marktselectie**

Dertien gemeenten hebben aangegeven ook andere methoden van marktselectie dan in de enquête genoemd te hebben gehanteerd.

Van een groot aantal kan betwijfeld worden of er wel sprake is van marktselectie in de betekenis van een transparant, voor externen inzichtelijk proces en keuze uit meerdere partijen. Zo noemt een gemeente bijvoorbeeld onderhandse gunning als methode van marktselectie, en noemt een andere het strategisch verwerven van grond door ruilgrond aan te bieden. Een gemeente heeft bij deze vraag niet de vorm van selectie, maar de specifieke selectiecriteria genoemd, namelijk "selectie (waarvan is onbekend) op basis van regionale bekendheid, mate realisatie volkshuisvestingsdoelstelling, getoonde interesse." Het lijkt er verder op dat een aantal gemeenten het aangaan van een PPS constructie of een bouwclaimmodel zien als een vorm van marktselectie. Dit kan eventueel wel een uitkomst

van marktselectie kan zijn, maar het zegt niets over op welke wijze de marktpartijen geselecteerd zijn.

De overige antwoorden vallen wel onder marktselectie. Een deel van die methoden valt echter wel onder de al genoemde methoden, zoals architectenselectie of selectie van planontwikkelaars en adviesbureaus.

In tabel 2.9 zijn de antwoorden op de vraag of gemeenten ook andere vormen van marktselectie hanteren, vertaald naar of er echt sprake lijkt te zijn van een andere vorm van marktselectie, of de methode valt onder een van de eerder genoemde methoden, of dat de vraag anders geïnterpreteerd is of er geen sprake lijkt te zijn van marktselectie.

**Tabel 2.9** Andere genoemde methoden van marktselectie

	<b>Aantal gemeenten</b>
<b>Andere methoden van marktselectie</b> (Specifiek alleen bouwrijp maken aan laagste inschrijver gegund. Kan ook vallen onder meervoudige offerteaanvraag)	1
<b>Methode valt onder genoemde methoden</b> (Architectenselecties, selectie planontwikkelaars, adviesbureaus, veiling/meerv. offerteaanvraag en meervoudige ontwerp of ontwikkelopdracht voor planuitwerking en realisatie (vastgestelde marktconforme grondprijzen))	5
<b>Vorm van samenwerking</b> (PPS en bouwclaim)	2
<b>Selectiemethode onduidelijk</b> (alleen selectiecriteria en 'diverse uitgiftemethoden')	2
<b>Geen marktselectie</b> (Onderhandse gunning, oude toezeggingen nakomen, strategische aankopen/ruilgronden)	3

#### **2.4.4 Toekomstig gebruik van methoden van marktselectie**

Van de 140 gemeenten geven er 104 aan in de toekomst gebruik te willen maken van methoden van marktselectie. Daarvan hebben er 17 tot nu toe nog geen gebruik gemaakt van marktselectie. De overige 36 gemeenten antwoorden dus dat ze in de toekomst geen gebruik zullen maken van marktselectie. Daarvoor worden verschillende redenen genoemd. Deze zijn in een aantal categorieën in te delen:

- Gemeente heeft voorlopig geen projecten meer
- Gemeente wil maximale regie
- Grond is al in handen van derden of gemeente staat PPS of faciliterend grondbeleid voor
- Gemeente heeft geen behoefte, tijd of capaciteit
- Nog niet bekend
- Overig

De meest genoemde reden is dat de grond al in handen van derden is, dat er al sprake is van PPS constructies of dat de gemeente een faciliterend grondbeleid voorstaat. Twee gemeenten geven aan niet zulke goede ervaringen te hebben met marktselectie. In één gemeente omdat de marktpartijen hun plannen financieel niet bleken te kunnen waarmaken, in de andere mede vanwege de selectie van een marktpartij zonder grondpositie.

**Tabel 2.9 Toekomstig gebruik van methoden van marktselectie**

Methode van marktselectie	Aantal gemeenten dat methode in de toekomst wil gebruiken
Ontwerpcompetitie	59
Meervoudige adviesopdracht	32
Meervoudige offerteaanvraag	32
Veiling	10
Meervoudige ontwerp of ontwikkelopdracht voor planuitwerking en de realisatie	44
Meervoudige ontwerp of ontwikkelopdracht voor de planuitwerking, grondprijs en de realisatie	56
Overige methoden	6

## 2.5 Samenvatting

Uit de enquête blijkt dat 73% van de gemeenten die hebben meegewerkt aan het onderzoek in de periode 2003-2006 één of meer keren gebruik heeft gemaakt van een methode van marktselectie. Uit een nabelronde onder een steekproef van gemeenten die de vragenlijst niet (geheel) hadden ingevuld, bleek dat van deze gemeenten 60% ook een of meer keren een methode van marktselectie had toegepast. De nabelronde geeft dus een vergelijkbaar beeld als de enquête. Op basis hiervan kan verondersteld worden dat 60 à 70% van de Nederlandse gemeenten wel eens gebruik heeft gemaakt van een vorm van marktselectie in de afgelopen vier jaar. Dit percentage zegt overigens niets over de omvang van de projecten waarvoor marktselectie gehanteerd werd of hoe vaak een methode toegepast is. Uit de enquête blijkt dat dit sterk varieert. Het kan gaan om een tiental woningen tot enkele honderden of soms meer dan duizend woningen. Bij veiling worden uitsluitend lage aantallen woningen (minder dan tien) genoemd.

De door gemeenten toegepaste methoden van marktselectie variëren van methoden waarbij in een beginstadium van de locatieontwikkeling een advies aan deskundigen wordt gevraagd, tot methoden waarbij marktpartijen wordt gevraagd een volledig ontwerp te maken voor de planuitwerking en realisatie, inclusief een groundbod (zie ook tabel 2.11).

**Tabel 2.11 Aantal gemeenten dat methode van marktselectie hanteert**

Methode van marktselectie	Aantal gemeenten dat methode gebruikt heeft
Ontwerpcompetitie	70
Meervoudige adviesopdracht	72
Meervoudige offerteaanvraag	43
Veiling	7
Meervoudige ontwerp of ontwikkelopdracht voor de planuitwerking en de realisatie	42
Meervoudige ontwerp of ontwikkelopdracht voor de planuitwerking, grondprijs en de realisatie	36
Overige methoden	13

Redenen om geen gebruik te maken van marktselectie hebben vooral te maken met de situatie op de grondmarkt (grond niet in eigendom van de gemeente) en de keuze van gemeenten voor een bepaalde vorm van grondbeleid (afspraken gemaakt met marktpartijen, of zelf aansturen). Voor adviesopdrachten wordt ook wel een bij de gemeente bekend

bureau gevraagd. Verder kan een rol spelen dat gemeenten te weinig capaciteit hebben voor, of te weinig ervaring hebben met bepaalde methoden van marktselectie.

De meeste gemeenten geven aan in de toekomst (weer) gebruik te willen maken van een methode van marktselectie.

Er zijn echter wel signalen uit de praktijk dat er nog veel onduidelijkheid bestaat over het toepassen van vormen marktselectie, ondanks (of dankzij?) dat deze praktijk wel groeiend is. Wat geen onderdeel van dit onderzoek was, maar wat wel interessant is om te onderzoeken is hoe processen van marktselectie in de praktijk functioneren: hoe worden ze toegepast door gemeenten, welke criteria worden daarbij gehanteerd en welke knelpunten treden daarbij op.





## **3 Keuzemogelijkheden tussen ontwikkelingslocaties**

### **3.1 Inleiding**

Uitgangspunt bij dit onderdeel van de nulmeting van concurrentie en keuzemogelijkheden op de woningbouwmarkt is het kabinetsstandpunt dat het beschikbaar komen van meer en kleinere bouwlocaties de concurrentie tussen bouwlocaties bevordert.

In de nulmeting gaat het dus om het in kaart brengen van het aantal locaties waarop in de periode 2003-2006 koopwoningen zijn gerealiseerd binnen een woningmarktgebied. Daarbij wordt niet uitgegaan van het aantal ontwikkelingslocaties maar van het aantal gemeenten en waar mogelijk van het aantal kernen (plaatsen) per onderscheiden woningmarktgebied waarin koopwoningen (in bepaalde marktsegmenten) zijn gerealiseerd. In paragraaf 3.3 wordt een aantal indicatoren ontwikkeld waarmee de keuzemogelijkheden tussen nieuwe koopwoningen in verschillende gemeenten en plaatsen kan worden gevolgd.

Daarnaast wordt gekeken naar het aantal marktpartijen dat in bepaalde marktsegmenten koopwoningen heeft gerealiseerd binnen een woningmarktgebied. Het gaat hierbij dus niet om keuzemogelijkheden tussen locaties maar om keuzemogelijkheden tussen aanbieders van woningen. Bovendien wordt gekeken naar het 'marktaandeel' van de grootste aanbieder van nieuwe koopwoningen in het totale aanbod van koopwoningen in de verschillende marktsegmenten (paragraaf 3.3).

De mate waarin de woonconsument keuzemogelijkheden heeft in eerste instantie afhankelijk is van de mate van (ont)spanning op de voor hem relevante woningmarkt. Daarbij is het totale aanbod van koopwoningen, zowel in de bestaande voorraad als in de nieuwbouw van belang. Als context voor de keuzemogelijkheden tussen nieuwe koopwoningen in verschillende gemeenten en plaatsen kijken we daarom eerst naar de situatie op de totale koopwoningenmarkt en de totale nieuwbouwmarkt in de onderscheiden woningmarktgebieden (paragraaf 3.2).

### **3.2 Vraag/aanbod verhoudingen op de markt voor (nieuwe) koopwoningen**

Bij het in beeld brengen van de mate van spanning of ontspanning op de koopwoningenmarkt maken we onderscheid tussen de totale koopwoningenmarkt (nieuwbouw en bestaande voorraad) en de markt voor nieuwe koopwoningen.

#### **3.2.1 Vraag/aanbodverhoudingen op de totale koopwoningenmarkt**

Het Ministerie van VROM gebruikt twee maten om vraag/aanbodverhoudingen op de woningmarkt te meten. De eerste is het statistische woningtekort en de tweede is de slaagkans. Beide kunnen worden bepaald op basis van Woningbehoeftenonderzoeken (WBO's) en de opvolger daarvan, het WoON.

Het statistisch woningtekort is de urgente vraag (van doorstromers en starters), verminderd met het vrijkomende aanbod (van urgente doorstromers en woningverlaters). Het statistisch tekort zegt evenwel niets over het zoekgedrag van mensen. Uit onderzoek van Goetgeluk (1997) is bekend dat ruim de helft van de mensen niet verhuist om zeer

logische redenen. Dit hangt samen met het verhuismotief, persoonlijke kenmerken van mensen (inkomen, huishoudenssamenstelling e.d.), de huidige woonsituatie, wetgeving en vanzelfsprekend de 'concurrentie' met andere consumenten.

De slaagkans is het alternatief voor het statistisch woningtekort<sup>7</sup>. Ook het Ministerie van VROM gebruikt deze maat sinds het WBO 1993/94. De slaagkans is de kans dat een woningzoekende verhuist binnen een bepaalde periode. Dankzij de retrospectieve informatie in de WBO's en de WoON kunnen op het moment van de ondervraging de voorkeuren van woningzoekenden worden vergeleken met de woningkeuzes van recent verhuisden. Beide groepen waren in het jaar voor de enquête woningzoekend, ofwel ze behoorden tot dezelfde risicogroep die de gebeurtenis 'verhuizen' kan ondervinden. De verhuiskans is dus gelijk aan het aantal huishoudens dat in het jaar voorafgaand aan een meting verhuisd is gedeeld door het totaal van de huishoudens die in het jaar voorafgaand aan de meting verhuisd zijn of verhuisgeneigd waren.

### **Indicatoren**

De slaagkans is bepaald op basis van het WBO 2002 voor de totale koopwoningenmarkt en voor de afzonderlijke marktsegmenten, voor zowel Nederland als voor de onderscheiden woningmarktgebieden. Daarnaast is de slaagkans (per segment) in de onderscheiden woningmarktgebieden vergeleken met de slaagkans (per segment) voor heel Nederland. In deze nulmeting zijn alleen de slaagkansen voor 2002 opgenomen. In een eerste (periodieke) vervolgmeting kunnen opnieuw slaagkansen worden bepaald, bijvoorbeeld op basis van het WoON 2006. Daarmee kan dan de ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de koopwoningenmarkt in beeld worden gebracht.

Aan de hand van de ontwikkeling van de slaagkansen kunnen de volgende vragen worden beantwoord:

- Zijn keuzemogelijkheden van woonconsumenten op (segmenten van) de koopwoningenmarkt in algemene zin toe- of afgenomen? Met andere woorden, is de spanning op de koopwoningenmarkt toe- of afgenomen?
- Hoe hebben de keuzemogelijkheden van woonconsumenten op (segmenten van) de koopwoningenmarkt in algemene zin zich in een woningmarktgebied ontwikkeld ten opzichte van de rest van Nederland?

Deze ontwikkeling plaatst de (ontwikkeling van) keuzemogelijkheden voor woonconsumenten tussen woningbouwlocaties (gemeenten en plaatsen) en tussen aanbieders van nieuwe koopwoningen (zie paragraaf 3.3) in een bredere context.

Zo is de behoefte aan nieuwe koopwoningen minder groot op een koopwoningenmarkt die ontspannen is of aan het ontspannen is. Dit relativeert een relatief geringe (of dalende) koopwoningproductie en een minder grote (of dalende) spreiding van de productie tussen gemeenten/plaatsen en aanbieders.

De tabellen 3.1 en 3.2 geven inzicht in de mate waarin er in twee woningmarktgebieden sprake is van (ont)spanning op de koopwoningenmarkt en op afzonderlijke segmenten.

---

<sup>7</sup> Goetgeluk, R., P. Hooimeijer & F. M. Dieleman (1991), Household formation and access to housing in the Netherlands. Oslo/Norway: Paper presented at the ENHR conference 'Housing policy as a Strategy for Change', June 24-27. Oorspronkelijk heette dit de verhuiskans, maar wordt nu overal slaagkans genoemd.

**Tabel 3.1 Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de koopwoningenmarkt (nieuw en bestaand): Woningmarktgebied Zwolle-Winterswijk**

	0-meting 2002	Eerste meting 2006
<b>Ontwikkeling (ont)spanning op de koopwoningmarkt 'absoluut'</b>		
Slaagkans alle kopers (geslaagden/totale vraag) in het woningmarktgebied	60%	
Slaagkans marktsegment goedkoop eengez	55%	
Slaagkans marktsegment middelduur eengez	68%	
Slaagkans marktsegment duur eengez	54%	
Slaagkans marktsegment goedkoop appartement	50%	
Slaagkans marktsegment middelduur appartement	74%	
Slaagkans marktsegment duur appartement	69%	
<b>Ontwikkeling (ont)spanning op de koopwoningmarkt 'relatief'</b>		
Slaagkans alle kopers in het woningmarktgebied t.o.v. Nederland (slaagkans in woningmarktgebied/slaagkans Nederland)	114	
Slaagkans marktsegment t.o.v. Nederland: (slaagkans marktsegment in woningmarktgebied/slaagkans marktsegment Nederland)		
goedkoop eengezins	104	
middelduur eengezins	121	
duur eengezins	112	
goedkoop appartement	92	
middelduur appartement	145	
duur appartement	126	

Bron: WBO 2002

**Tabel 3.2 Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de koopwoningenmarkt (nieuw en bestaand): Woningmarktgebied Amsterdam**

	0-meting 2002	Eerste meting 2006
<b>Ontwikkeling (ont)spanning op de koopwoningmarkt 'absoluut'</b>		
Slaagkans alle kopers (geslaagden/totale vraag) in het woningmarktgebied	42%	
Slaagkans marktsegment goedkoop eengez	21%	
Slaagkans marktsegment middelduur eengez	48%	
Slaagkans marktsegment duur eengez	44%	
Slaagkans marktsegment goedkoop appartement	56%	
Slaagkans marktsegment middelduur appartement	23%	
Slaagkans marktsegment duur appartement	42%	
<b>Ontwikkeling (ont)spanning op de koopwoningmarkt 'relatief'</b>		
Slaagkans alle kopers in het woningmarktgebied t.o.v. Nederland (slaagkans in woningmarktgebied/slaagkans Nederland)	80	
Slaagkans marktsegment t.o.v. Nederland: (slaagkans marktsegment in woningmarktgebied/slaagkans marktsegment Nederland)		
goedkoop eengezins	40	
middelduur eengezins	86	
duur eengezins	91	
goedkoop appartement	103	
middelduur appartement	45	
duur appartement	77	

Bron: WBO 2002

Een slaagkans van 60% geeft aan dat het aantal huishoudens dat in het jaar voorafgaand aan de meting is verhuisd, 60% bedraagt van het totaal van de huishoudens die in het jaar voorafgaand aan de meting verhuisd zijn of verhuisgeneigd waren.

De situatie in beide woningmarktgebieden wordt bovendien vergeleken met het landelijk gemiddelde. Daarbij geeft een waarde boven de 100 aan dat de woningmarkt in het betreffende woningmarktgebied in vergelijking met het landelijk gemiddelde relatief ontspannen is. Een waarde onder de 100 wijst op een relatief gespannen woningmarkt. Gekozen is voor een woningmarktgebied met een relatief ontspannen woningmarkt (Zwolle-Winterswijk) en een woningmarktgebied met een gespannen woningmarkt (Amsterdam). In Bijlage 4 (rapportage per woningmarktgebied) zijn vergelijkbare tabellen opgenomen voor alle 21 onderscheiden woningmarktgebieden.

### **3.2.2 Vraag/aanbodverhoudingen op de markt voor nieuwe koopwoningen**

Naast de situatie op de totale koopwoningenmarkt, kan ook specifiek worden gekeken naar de mate van spanning of ontspanning op de markt voor nieuwe koopwoningen. We hebben het dan over marktkoopwoningen; koopwoningen die voor eigen risico worden gerealiseerd voor de verkoop door projectontwikkelaars, bouwbedrijven en woningcorporaties.

#### **Indicator**

Voor het in beeld brengen van de 'druk' op de koopwoningenmarkt gebruiken we een indicator die is afgeleid van de door de NVM voor de markt van bestaande koopwoningen ontwikkelde 'krapteindicator'. De krapteindicator van de NVM geeft de verhouding weer tussen de in een maand verkochte woningen en de verkoopportefeuille.

Met behulp van de Monitor Nieuwe Woningen (zie Bijlage 2) kan een dergelijke indicator worden samengesteld voor nieuwe koopwoningen. Omdat we voor deze nulmeting een jaarcijfer in plaats van een maandcijfer nodig hebben, is een (gewogen) gemiddelde genomen van de 12 maandindicatoren. De indicator geeft de gemiddelde verhouding weer tussen het aantal verkochte nieuwe koopwoningen en het aantal te koop staande nieuwe koopwoningen. Met andere woorden: Uit hoeveel nieuwe koopwoningen kon een koper van een nieuwe woning kiezen. Voor de markt van bestaande koopwoningen hanteert de NVM als uitgangspunt dat er sprake is van een 'normale' markt wanneer de indicator een waarde heeft tussen de 4 en de 6. Boven de 6 is er sprake van een ontspannen markt, onder de 4 van een gespannen markt.

Aan de hand van de ontwikkeling van de verhouding tussen de afzet en de verkoopportefeuille kan de volgende vraag worden beantwoord:

- Zijn keuzemogelijkheden van woonconsumenten op (segmenten van) de markt voor nieuwe koopwoningen in algemene zin toe- of afgenomen?

De indicator is niet vergelijkbaar met de hiervoor gepresenteerde slaagkansen, omdat de verhouding tussen de afzet van nieuwe koopwoningen en de verkoopportefeuille niets zegt over de situatie op de totale koopwoningenmarkt in een woningmarktgebied. Het aanbod van nieuwe koopwoningen heeft immers de neiging zich aan te passen aan de op de koopwoningenmarkt bestaande vraag/aanbodverhoudingen. In een woningmarktgebied met een ruime, ontspannen woningmarkt kan dus sprake zijn van een beperkte keuze op de markt voor nieuwe koopwoningen. Daar staat immers een grotere keuze tegenover op de markt voor bestaande koopwoningen.

De tabellen 3.3 en 3.4 geven inzicht in de ontwikkeling van de (gemiddelde) verhouding tussen verkochte en te koop staande nieuwe koopwoningen in de periode 2003-2006 in twee woningmarktgebieden. Evenals in paragraaf 3.2.1 is gekozen voor de woningmarktgebieden Zwolle-Winterswijk en Amsterdam. In Bijlage 4 (rapportage per

woningmarktgebied) zijn vergelijkbare tabellen opgenomen voor alle 21 onderscheiden woningmarktgebieden.

Uit de tabellen van Zwolle-Winterswijk en Amsterdam blijkt geen duidelijk verschil tussen het woningmarktgebied met een 'gespannen' woningmarkt (Amsterdam) en het woningmarktgebied met een relatief 'ontspannen' woningmarkt (Zwolle-Winterswijk). Voor beide woningmarktgebieden geldt dat de markt voor nieuwe eengezinskoopwoningen krapper is dan de markt voor nieuwe appartementen. In de ontwikkeling van de indicator van jaar op jaar blijken zich redelijk grote fluctuaties voor te doen bij de afzonderlijke marktsegmenten. Deze zijn het gevolg van het feit dat nieuwe koopwoningen regelmatig in de vorm van grotere projecten 'op de markt' komen. Hierdoor is het aanbod (tijdelijk) groot in relatie tot het aantal verkochte woningen. Overwogen kan worden om in de uiteindelijke monitor alleen gebruik te maken van de indicator voor alle nieuwe koopwoningen, eengezinswoningen en appartementen.

**Tabel 3.3 Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen: Woningmarktgebied Zwolle-Winterswijk**

Ontwikkeling verhouding verkooppportefeuille en afzet nieuwe koopwoningen	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
Alle nieuwe marktkoopwoningen	5,2	4,9	3,9	4,8	
Nieuwe eengezins marktkoopwoningen	4,0	3,6	2,5	2,5	
Nieuwe appartementen	10,2	8,7	5,8	4,4	
Marktsegment goedkoop eengez	5,0	2,0	1,7	1,6	
Marktsegment middelduur eengez	4,2	3,7	3,2	3,6	
Marktsegment duur eengez	4,2	4,6	3,0	6,1	
Marktsegment goedkoop appartement	16,9	8,7	4,9	7,9	
Marktsegment middelduur appartement	10,7	11,4	7,9	8,6	
Marktsegment duur appartement	7,3	7,3	7,0	8,8	

Bron: Monitor Nieuwe Woningen

**Tabel 3.4 Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen: Woningmarktgebied Amsterdam**

Ontwikkeling verhouding verkooppportefeuille en afzet nieuwe koopwoningen	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
Alle nieuwe marktkoopwoningen	6,9	6,2	4,2	4,6	
Nieuwe eengezins marktkoopwoningen	4,9	3,1	2,4	3,0	
Nieuwe appartementen	11,0	10,3	4,9	3,7	
Marktsegment goedkoop eengez	7,4	8,1	8,0	11,3	
Marktsegment middelduur eengez	4,5	3,8	4,6	8,2	
Marktsegment duur eengez	7,2	3,6	2,6	2,5	
Marktsegment goedkoop appartement	3,9	8,8	5,1	3,3	
Marktsegment middelduur appartement	8,3	8,5	5,8	5,7	
Marktsegment duur appartement	12,8	14,2	4,7	4,3	

Bron: Monitor Nieuwe Woningen

### **3.3 Keuzemogelijkheden tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders in het woningmarktgebied**

Voor wat betreft de keuzemogelijkheden voor woonconsumenten tussen verschillende woningbouwlocaties gaat het om het aantal 'locaties' waarop in de periode 2003-2006 koopwoningen zijn gerealiseerd binnen een woningmarktgebied.

Omdat informatie op het niveau van afzonderlijke locaties niet beschikbaar is, gaan we daarbij uit van het aantal gemeenten en waar mogelijk het aantal kernen (plaatsen) per onderscheiden woningmarktgebied waarin koopwoningen (in bepaalde marktsegmenten) zijn gerealiseerd.

Daarnaast wordt gekeken naar het aantal marktpartijen dat in bepaalde marktsegmenten koopwoningen heeft gerealiseerd binnen een woningmarktgebied. Het gaat hierbij dus niet om keuzemogelijkheden tussen locaties maar om keuzemogelijkheden tussen aanbieders van woningen.

Het uitgangspunt hierbij is dat de keuzemogelijkheden voor woonconsumenten wordt bevorderd door een toename van het aantal gemeenten en plaatsen waarin koopwoningen worden gerealiseerd en een toename van het aantal aanbieders van nieuwe koopwoningen.

#### **Indicatoren**

Voor wat betreft de ontwikkeling van de keuzemogelijkheden tussen gemeenten wordt per jaar in beeld gebracht:

- Het aandeel gemeenten in een woningmarktgebied met productie van koopwoningen. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de CBS Statistiek Gereedgekomen Woningen. Alle koopwoningen worden geselecteerd, onafhankelijk van de soort opdrachtgever.
- Het aandeel gemeenten in een woningmarktgebied met productie van marktkoopwoningen per marktsegment.

Omdat het CBS niet beschikt over verkoopprijzen van nieuwe koopwoningen, wordt informatie over de productie per gemeente van nieuwe koopwoningen in de verschillende marktsegmenten ontleend aan de Monitor Nieuwe Woningen. Het gaat hierbij uitsluitend om marktkoopwoningen; koopwoningen die voor eigen risico worden gerealiseerd voor de verkoop door projectontwikkelaars, bouwbedrijven en woningcorporaties<sup>8</sup>.

Omdat gemeenten in Nederland, zeker gezien het proces van gemeentelijke herindelingen, steeds groter worden, kan de mate van keuzemogelijkheden van woonconsumenten tussen verschillende locaties in een woningmarktgebied beter worden benaderd door te kijken naar de verschillende kernen (plaatsen) waarin nieuwe koopwoningen zijn gerealiseerd. Voor het onderscheiden van plaatsen is het plaatsnamenbestand van het CBS gebruikt. Omdat het CBS niet beschikt over prijsinformatie en de MNW geen postcodes bevat, kan informatie op het niveau van plaatsen niet naar marktsegment worden weergegeven.

---

<sup>8</sup> De Monitor Nieuwe Woningen heeft een dekkingpercentage van circa 85% van alle nieuwe marktkoopwoningen. Omdat van een deel van de woningen alleen de aanneemsom bekend is, en niet de grondkosten, kunnen niet alle woningen worden ingedeeld in een marktsegment.

Over de ontwikkeling van de keuzemogelijkheden tussen plaatsen wordt per jaar in beeld gebracht:

- Het aandeel plaatsen in een woningmarktgebied met productie van koopwoningen. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de CBS Statistiek Gereedgekomen Woningen. Plaatsen en nieuwe koopwoningen kunnen worden gekoppeld op basis van postcodes. Alle koopwoningen worden geselecteerd, onafhankelijk van de soort opdrachtgever

Voor wat betreft de ontwikkeling van keuzemogelijkheden tussen verschillende aanbieders van nieuwe marktkoopwoningen, wordt per jaar in beeld gebracht:

- Het aantal aanbieders dat in een woningmarktgebied nieuwe marktkoopwoningen heeft gerealiseerd, totaal en per marktsegment.
- Het gemiddeld aantal verkochte nieuwe marktkoopwoningen per aanbieder. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van gegevens uit de Monitor Nieuwe Woningen.

Tenslotte wordt gekeken naar keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen vanuit de marktpositie van de grootste aanbieder van nieuwe marktkoopwoningen. Hiervoor wordt per jaar in beeld gebracht:

- Het aandeel van grootste aanbieder van nieuwe marktkoopwoningen in het totaal aantal verkochte (bestaande en nieuwe) woningen. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van gegevens uit de Monitor Nieuwe Woningen (nieuwbouw) en gegevens van het Kadaster (bestaande woningen).

Aan de hand van de ontwikkeling van keuzemogelijkheden bij nieuwbouw koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders in een woningmarktgebied, kunnen de volgende vragen worden beantwoord:

- Zijn de keuzemogelijkheden voor woonconsumenten toegenomen tussen nieuwe koopwoningen (in verschillende marktsegmenten) in verschillende gemeenten en plaatsen binnen een woningmarktgebied? Met andere woorden, neemt in een woningmarktgebied het aantal gemeenten en plaatsen toe waar koopwoningen (in de verschillende marktsegmenten) worden gerealiseerd?
- Zijn de keuzemogelijkheden voor woonconsumenten in een woningmarktgebied toegenomen tussen nieuwe koopwoningen (in verschillende marktsegmenten) van verschillende aanbieders? Met andere woorden, neemt in een woningmarktgebied het aantal aanbieders toe van nieuwe koopwoningen (in de verschillende marktsegmenten)?
- Wat is de ontwikkeling van de marktpositie van de grootste aanbieder van nieuwe koopwoningen in de verschillende marktsegmenten op de totale koopwoningenmarkt?

In de tabellen 3.5 tot en met 3.8 zijn de verschillende indicatoren voor de periode 2003-2006 weergegeven voor de woningmarktgebieden Winterswijk-Zwolle en Amsterdam. In Bijlage 4 (rapportage per woningmarktgebied) zijn vergelijkbare tabellen opgenomen voor alle 21 onderscheiden woningmarktgebieden.

**Tabel 3.5 Keuzemogelijkheden tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders in het woningmarktgebied Zwolle-Winterswijk**

	0-meting				2007
	2003	2004	2005	2006	
<b>Productie woningmarktgebied</b>					
Woningproductie woningmarktgebied	4.572	6.024	4.146	6.424	
Productie koopwoningen woningmarktgebied	3.870	4.719	3.164	5.237	
<b>Keuzemogelijkheden tussen gemeenten</b>					
Aantal gemeenten in het woningmarktgebied	35	35	35	35	
Aandeel gemeenten met productie koopwoningen	94%	100%	97%	100%	
Aandeel gemeenten met oplevering marktkoopwoningen in <sup>1</sup> :					
marktsegment goedkoop eengezins	31%	37%	37%	37%	
marktsegment middelduur eengezins	49%	54%	60%	63%	
marktsegment duur eengezins	49%	49%	63%	54%	
marktsegment goedkoop appartement	11%	14%	17%	14%	
marktsegment middelduur appartement	40%	31%	26%	29%	
marktsegment duur appartement	34%	31%	26%	23%	
<b>Keuzemogelijkheden tussen plaatsen</b>					
Aantal plaatsen in het woningmarktgebied	334	334	334	334	
Aandeel plaatsen met productie koopwoningen	51%	62%	56%	63%	
<b>Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van marktkoopwoningen<sup>1</sup></b>					
Aantal aanbieders van marktkoopwoningen <b>totaal</b>	98	93	88	90	
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	24	28	22	31	
<b>Aantal aanbieders in marktsegment goedkoop eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	16	18	17	22	
<b>Aantal aanbieders in marktsegment middelduur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	37	42	34	34	
<b>Aantal aanbieders in marktsegment duur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	35	40	36	36	
<b>Aantal aanbieders in marktsegment goedkoop appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	7	9	6	6	
<b>Aantal aanbieders in marktsegment middelduur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	18	20	15	14	
<b>Aantal aanbieders in marktsegment duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	19	17	14	12	

Bron: CBS, gereedgekomen woningen; MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

<sup>1</sup>Woningen waarvoor geldt dat de (toegerekende) grondprijs niet bekend is, zijn niet meegenomen

De keuzemogelijkheden van woonconsumenten tussen gemeenten blijken in het woningmarktgebied Zwolle-Winterswijk groter dan in het woningmarktgebied Amsterdam, vooral wanneer gekeken wordt naar de verschillende marktsegmenten. Voor nagenoeg alle marktsegmenten geldt dat in Zwolle-Winterswijk in de verschillende jaren het aandeel gemeenten met productie van marktkoopwoningen groter was dan in het woningmarktgebied Amsterdam.

Ook wanneer gekeken wordt naar de keuzemogelijkheden tussen verschillende aanbieders, 'scoort' het woningmarktgebied Zwolle-Winterswijk beter dan het woningmarktgebied Amsterdam. Het aantal aanbieders (totaal en voor nagenoeg alle marktsegmenten en alle jaren) is in het woningmarktgebied Zwolle-Winterswijk groter. Dit gaat samen met gemiddeld kleiner aantal woningen per aanbieder.



**Tabel 3.6 Keuzemogelijkheden tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders in het woningmarktgebied Amsterdam**

	0-meting				2007
	2003	2004	2005	2006	
<b>Productie woningmarktgebied</b>					
Woningproductie woningmarktgebied	5.995	4.882	5.910	7.275	
Productie koopwoningen woningmarktgebied	4.220	3.392	3.983	4.526	
<b>Keuzemogelijkheden tussen gemeenten</b>					
Aantal gemeenten in het woningmarktgebied	18	18	18	18	
Aandeel gemeenten met productie koopwoningen	78%	89%	94%	100%	
Aandeel gemeenten met oplevering marktkoopwoningen in <sup>1</sup> :					
marktsegment goedkoop eengezins	28%	11%	22%	17%	
marktsegment middelduur eengezins	33%	28%	28%	28%	
marktsegment duur eengezins	50%	50%	44%	50%	
marktsegment goedkoop appartement	17%	17%	17%	28%	
marktsegment middelduur appartement	28%	11%	17%	28%	
marktsegment duur appartement	28%	11%	17%	28%	
<b>Keuzemogelijkheden tussen plaatsen</b>					
Aantal plaatsen in het woningmarktgebied	89	89	89	89	
Aandeel plaatsen met productie koopwoningen	49%	63%	58%	60%	
<b>Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van marktkoopwoningen<sup>1</sup></b>					
Aantal aanbieders van marktkoopwoningen <b>totaal</b>	49	52	64	69	
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	74	60	51	54	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop eengezins</b>	4	4	5	5	
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	16	35	45	24	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>middelduur eengezins</b>	9	10	12	8	
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	72	66	42	27	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur eengezins</b>	17	19	17	13	
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	61	40	34	31	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop appartement</b>	6	4	11	14	
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	17	39	18	27	
Aandeel woningen van grootste aanbieder	49%	48%	24%	32%	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>middelduur appartement</b>	17	13	17	17	
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	22	20	18	28	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>	18	12	14	15	
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	25	15	18	19	

Bron: CBS, gereedgekomen woningen; MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

<sup>1</sup>Woningen waarvoor geldt dat de (toegerekende) grondprijs niet bekend is, zijn niet meegenomen

Het marktaandeel van de grootste aanbieder van nieuwe koopwoningen op de totale koopwoningenmarkt is in het woningmarktgebied Amsterdam enigszins groter dan in Zwolle Winterswijk, maar komt niet uit boven de 5%.

Wanneer wordt gekeken naar de afzonderlijke marktsegmenten, dan blijkt dat in het woningmarktgebied Zwolle Winterswijk in het marktsegment middeldure appartementen en vooral in het segment dure appartementen, het marktaandeel van de grootste aanbieder van nieuwe koopwoningen op de totale markt relatief groot is. In het woningmarktgebied Amsterdam geldt dat in een beperkt aantal jaren voor de segmenten goedkope en dure eengezinswoningen.

### 3.7 Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen in het woningmarktgebied Zwolle Winterswijk.

	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Aandeel grootste aanbieder nieuwe koopwoningen in totaal aantal verkochte (bestaande en nieuwe) woningen</b>					
Totaal	1%	1%	1%	1%	
Marktsegment goedkoop eengezins	1%	2%	1%	1%	
Marktsegment middelduur eengezins	1%	1%	2%	2%	
Marktsegment duur eengezins	2%	2%	3%	2%	
Marktsegment goedkoop appartement	1%	4%	1%	4%	
Marktsegment middelduur appartement	17%	9%	6%	8%	
Marktsegment duur appartement	22%	18%	17%	17%	

Bron: Kadaster, aantal transacties bestaande woningen; MNW, verkochte marktkoopwoningen

### 3.8 Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen in het woningmarktgebied Amsterdam.

	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Aandeel grootste aanbieder nieuwe koopwoningen in totaal aantal verkochte (bestaande en nieuwe) woningen</b>					
Totaal	5%	2%	2%	2%	
Marktsegment goedkoop eengezins	4%	8%	12%	5%	
Marktsegment middelduur eengezins	6%	4%	4%	1%	
Marktsegment duur eengezins	12%	8%	3%	9%	
Marktsegment goedkoop appartement	2%	2%	1%	3%	
Marktsegment middelduur appartement	3%	2%	2%	2%	
Marktsegment duur appartement	4%	4%	7%	3%	

Bron: Kadaster, aantal transacties bestaande woningen; MNW, verkochte marktkoopwoningen

### 3.4 Samenvatting

Uitgangspunt bij dit onderdeel van de nulmeting van concurrentie en keuzemogelijkheden op de woningbouwmarkt is dat het beschikbaar komen van meer en kleinere bouwlocaties de concurrentie tussen bouwlocaties bevordert. In de nulmeting is hierbij uitgegaan van het aantal gemeenten en waar mogelijk van het aantal kernen (plaatsen) per onderscheiden woningmarktgebied waarin koopwoningen (in bepaalde marktsegmenten) zijn gerealiseerd. Daarnaast wordt gekeken naar het aantal marktpartijen dat in bepaalde marktsegmenten koopwoningen heeft gerealiseerd binnen een woningmarktgebied. Het gaat hierbij dus niet om keuzemogelijkheden tussen locaties maar om keuzemogelijkheden tussen aanbieders van woningen. Bovendien wordt gekeken naar het 'marktaandeel' van de grootste aanbieder van nieuwe koopwoningen in het totale aanbod van koopwoningen in de verschillende marktsegmenten.

De mate waarin de woonconsument keuzemogelijkheden heeft in eerste instantie afhankelijk is van de mate van (ont)spanning op de voor hem relevante woningmarkt. Als context voor de keuzemogelijkheden tussen nieuwe koopwoningen in verschillende gemeenten en plaatsen kijken we daarom naar de situatie op de totale koopwoningenmarkt en de totale nieuwbouwmarkt in de onderscheiden woningmarktgebieden.

### ***Vraag/aanbodverhoudingen op de totale koopwoningenmarkt en op de markt voor nieuwe koopwoningen***

Om vraag/aanbodverhoudingen op de totale koopwoningenmarkt in beeld te brengen is gebruik gemaakt van de slaagkans. De slaagkans is de kans dat een woningzoekende verhuist binnen een bepaalde periode. Aan de hand van de ontwikkeling van de slaagkansen kunnen op basis van vervolgmetingen de volgende vragen worden beantwoord:

- Zijn keuzemogelijkheden van woonconsumenten op (segmenten van) de koopwoningenmarkt in algemene zin toe- of afgenomen? Met andere woorden, is de spanning op de koopwoningenmarkt toe- of afgenomen?
- Hoe hebben de keuzemogelijkheden van woonconsumenten op (segmenten van) de koopwoningenmarkt in algemene zin zich in een woningmarktgebied ontwikkeld ten opzichte van de rest van Nederland?

Naast de situatie op de totale koopwoningenmarkt, kan ook specifiek worden gekeken naar de mate van spanning of ontspanning op de markt voor nieuwe koopwoningen. De hiervoor ontwikkelde indicator geeft de gemiddelde verhouding weer tussen het aantal verkochte nieuwe koopwoningen en het aantal te koop staande nieuwe koopwoningen. Aan de hand van de ontwikkeling van de verhouding tussen de afzet en de verkoopportefeuille kan op basis van vervolgmetingen de volgende vraag worden beantwoord:

- Zijn keuzemogelijkheden van woonconsumenten op (segmenten van) de markt voor nieuwe koopwoningen in algemene zin toe- of afgenomen?

### ***Keuzemogelijkheden tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders in het woningmarktgebied***

Voor wat betreft de ontwikkeling van de keuzemogelijkheden tussen gemeenten en plaatsen wordt per jaar in beeld gebracht:

- Het aandeel gemeenten in een woningmarktgebied met productie van koopwoningen.
- Het aandeel gemeenten in een woningmarktgebied met productie van marktkoopwoningen per marktsegment.
- Het aandeel plaatsen in een woningmarktgebied met productie van koopwoningen.

De ontwikkeling van keuzemogelijkheden tussen verschillende aanbieders van nieuwe marktkoopwoningen, wordt per jaar in beeld gebracht op basis van:

- Het aantal aanbieders dat in een woningmarktgebied nieuwe marktkoopwoningen heeft gerealiseerd, totaal en per marktsegment.
- Het gemiddeld aantal verkochte nieuwe marktkoopwoningen per aanbieder.

Tenslotte wordt gekeken naar keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen vanuit de marktpositie van de grootste aanbieder van nieuwe marktkoopwoningen. Hiervoor wordt per jaar in beeld gebracht:

- Het aandeel van grootste aanbieder van nieuwe marktkoopwoningen in het totaal aantal verkochte (bestaande en nieuwe) woningen.

Aan de hand van de ontwikkeling van keuzemogelijkheden bij nieuwbouw koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders in een woningmarktgebied, kunnen op basis van vervolgmetingen de volgende vragen worden beantwoord:

- Zijn de keuzemogelijkheden voor woonconsumenten toegenomen tussen nieuwe koopwoningen (in verschillende marktsegmenten) in verschillende gemeenten en plaatsen binnen een woningmarktgebied?
- Zijn de keuzemogelijkheden voor woonconsumenten in een woningmarktgebied toegenomen tussen nieuwe koopwoningen (in verschillende marktsegmenten) van verschillende aanbieders?
- Wat is de ontwikkeling van de marktpositie van de grootste aanbieder van nieuwe koopwoningen in de verschillende marktsegmenten op de totale koopwoningenmarkt?

## **4 Keuzemogelijkheden door particulier opdrachtgeverschap**

### **4.1 Inleiding**

Het vergroten van het aandeel particulier opdrachtgeverschap in de productie van koopwoningen draagt volgens het kabinet bij aan het vergroten van de keuzemogelijkheden van woonconsumenten. Dit omdat het particulier opdrachtgeverschap een alternatief vormt voor de projectmatige bouw van marktkoopwoningen. Bij particulier opdrachtgeverschap gaat het om opdrachtgevers die woningen (laten) bouwen voor eigen gebruik.

Er is in Nederland geen bestaande bron beschikbaar voor het in beeld brengen van het aantal koopwoningen dat onder particulier opdrachtgeverschap wordt gerealiseerd. Wel registreert het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) van alle verleende bouwvergunningen en van alle gereedgekomen woningen de categorie opdrachtgever, waarbij ook de categorie 'overige particulieren' wordt onderscheiden. In combinatie met de eigendoms categorie 'koop', geven de CBS-cijfers een benadering van het particulier opdrachtgeverschap<sup>9</sup>. Omdat het CBS niet beschikt over informatie omtrent de stichtingskosten (het totaal van grond- en bouwkosten en bijkomende kosten) van onder particulier opdrachtgeverschap gerealiseerde woningen, kan geen inzicht worden gegeven in de ontwikkeling van verschillende marktsegmenten.

De CBS informatie over gereedgekomen woningen is op postcodeniveau beschikbaar. Het aantal en aandeel koopwoningen dat (bij benadering) via particulier opdrachtgeverschap wordt gerealiseerd kan dus op verschillende geografische schaalniveaus in beeld worden gebracht: woningmarktgebied, gemeente en plaats.

### **4.2 Indicatoren**

Voor wat betreft de keuzemogelijkheden voor de woonconsument tussen marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap wordt per jaar en per woningmarktgebied in beeld gebracht:

- Het aantal woningen dat onder particulier opdrachtgeverschap is gerealiseerd;
- Het aandeel particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie;
- Het aantal en aandeel gemeenten met particulier opdrachtgeverschap;
- Het aantal en aandeel plaatsen met particulier opdrachtgeverschap.

---

<sup>9</sup> Het gaat om een benadering omdat niet alle woningen die worden gerealiseerd door 'overige particuliere opdrachtgevers' voldoen aan de door VROM gehanteerde definitie van particulier opdrachtgeverschap. Momenteel wordt op het aanvraagformulier voor een bouwvergunning extra informatie gevraagd, op basis waarvan het particulier opdrachtgeverschap duidelijker kan worden vastgesteld. Deze informatie wordt echter nog niet beschikbaar gesteld aan het CBS. Verwacht wordt dat dit vanaf 2009 wel gaat gebeuren.

Aan de hand van de ontwikkeling van keuzemogelijkheden bij nieuwbouw koopwoningen tussen marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap in een woningmarktgebied, kan de volgende vraag worden beantwoord:

- Hoe ontwikkelen de keuzemogelijkheden voor woonconsumenten zich tussen een marktkoopwoning en een woning, gebouwd onder particulier opdrachtgeverschap in een bepaald woningmarktgebied en in de gemeenten binnen dat woningmarktgebied. Met andere woorden, neemt het aandeel toe van particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie in een woningmarktgebied en in de gemeenten en plaatsen binnen dat woningmarktgebied?

In de tabellen 4.1 en 4.2 zijn de indicatoren voor de ontwikkeling van keuzemogelijkheden tussen marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap weergegeven voor twee woningmarktgebieden: Zwolle-Winterswijk en Amsterdam. In Bijlage 4 (rapportage per woningmarktgebied) zijn vergelijkbare tabellen opgenomen voor alle 21 onderscheiden woningmarktgebieden.

**Tabel 4.1 Keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap<sup>1</sup> in het woningmarktgebied Zwolle-Winterswijk**

	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
Aantal woningen onder particulier opdrachtgeverschap in het woningmarktgebied	789	956	813	1133	
Aandeel particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie in het woningmarktgebied	20,4%	20,3%	25,7%	21,6%	
Aantal gemeenten met particulier opdrachtgeverschap	33	35	34	35	
Aandeel gemeenten met particulier opdrachtgeverschap	94%	100%	97%	100%	
Aantal plaatsen met particulier opdrachtgeverschap	161	202	175	198	
Aandeel plaatsen met particulier opdrachtgeverschap	48%	60%	52%	59%	

Bron: CBS, gereedgekomen woningen; MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

<sup>1</sup> Gemeten als gereedgekomen koopwoningen met 'overige particulieren' als opdrachtgever

**Tabel 4.2 Keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap<sup>1</sup> in het woningmarktgebied Amsterdam**

	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
Aantal woningen onder particulier opdrachtgeverschap in het woningmarktgebied	233	254	171	200	
Aandeel particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie in het woningmarktgebied	5,5%	7,5%	4,3%	4,4%	
Aantal gemeenten met particulier opdrachtgeverschap	14	16	16	18	
Aandeel gemeenten met particulier opdrachtgeverschap	78%	89%	89%	100%	
Aantal plaatsen met particulier opdrachtgeverschap	41	51	43	43	
Aandeel plaatsen met particulier opdrachtgeverschap	46%	57%	48%	48%	

Bron: CBS, gereedgekomen woningen; MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

<sup>1</sup> Gemeten als gereedgekomen koopwoningen met 'overige particulieren' als opdrachtgever

Keuzemogelijkheden tussen marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap zijn in het woningmarktgebied Zwolle-Winterswijk veel groter dan in het woningmarktgebied Amsterdam: het aantal en aandeel woningen dat is gerealiseerd onder particulier opdrachtgeverschap is in het woningmarktgebied Zwolle-Winterswijk immers veel groter. Het aandeel gemeenten en plaatsen waarin woningen onder particulier opdrachtgeverschap zijn gerealiseerd is in het woningmarktgebied Zwolle-Winterswijk enigszins hoger.

### **4.3 Samenvatting**

Uitgangspunt bij de uitwerking van dit onderdeel van de nulmeting is dat het vergroten van het aandeel particulier opdrachtgeverschap in de productie van koopwoningen bijdraagt aan het vergroten van de keuzemogelijkheden van woonconsumenten.

Per jaar en per woningmarktgebied worden de volgende indicatoren opgenomen:

- Het aantal woningen dat onder particulier opdrachtgeverschap is gerealiseerd;
- Het aandeel particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie;
- Het aantal en aandeel gemeenten met particulier opdrachtgeverschap;
- Het aantal en aandeel plaatsen met particulier opdrachtgeverschap.

Op basis van de ontwikkeling van deze indicatoren kan de volgende vraag worden beantwoord:

- Hoe ontwikkelen de keuzemogelijkheden voor woonconsumenten zich tussen een marktkoopwoning en een woning, gebouwd onder particulier opdrachtgeverschap in een bepaald woningmarktgebied en in de gemeenten binnen dat woningmarktgebied. Met andere woorden, neemt het aandeel toe van particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie in een woningmarktgebied en in de gemeenten en plaatsen binnen dat woningmarktgebied?





# 5 Van nulmeting naar monitor

## 5.1 Inleiding

Naast het uitvoeren van een nulmeting van concurrentie op en tussen ontwikkelingslocaties en van concurrentie door particulier opdrachtgeverschap betreft het vierde deel van dit project het opzetten van een model om de ontwikkelingen ten aanzien van concurrentie en keuzemogelijkheden in de toekomst periodiek te kunnen monitoren. In dit laatste hoofdstuk wordt hiertoe een voorstel gedaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen het monitoren van de concurrentie op ontwikkelingslocaties, waarvoor de gemeenten de enige informatiebron zijn, en de overige twee onderdelen, waarvoor geldt dat monitoring op basis van bestaande data kan worden uitgevoerd.

## 5.2 Monitoren van de ontwikkeling van concurrentie op ontwikkelingslocaties

Zoals in Hoofdstuk 1 al aan de orde was, is er voor het in kaart brengen van de mate waarin concurrentiebevorderende methoden worden toegepast geen bestaande informatiebron beschikbaar. Deze informatie dient door gemeenten beschikbaar te worden gesteld. In het kader van de nulmeting is hiervoor een enquête afgenomen onder alle Nederlandse gemeenten. Over de resultaten van deze enquête is verslag gedaan in Hoofdstuk 2. Ook voor vervolgmetingen geldt dat de benodigde informatie aangeleverd zal moeten worden door de gemeenten. Dit kan op verschillende manieren.

### Herhalen enquête

De meest eenvoudige manier om een vervolgmeting uit te voeren is om dezelfde enquête nog een keer uit te zetten. Dit heeft echter nogal wat haken en ogen.

Belangrijk is of gemeenten eenvoudig aan de benodigde gegevens kunnen komen. In de voor de nulmeting gehouden enquête is dit aan de gemeenten gevraagd. Verreweg het grootste deel van de gemeenten die aan het onderzoek hebben meegewerkt (89%) antwoordt dat men eenvoudig de gevraagde informatie kon achterhalen. Dit hoge percentage kan echter wel een vertekend beeld geven. Het kan heel goed zijn dat vooral die gemeenten de enquête ingevuld hebben die de benodigde gegevens ook eenvoudig konden vinden. Gemeenten die de gegevens niet goed konden vinden (maar wel hebben meegedaan aan het onderzoek) geven daarvoor over het algemeen als reden dat de informatie binnen de gemeente verspreid is over verschillende afdelingen of personen, of dat degene die de enquête invulde nog niet lang genoeg bij de gemeente werkzaam is om te weten waar alles te vinden is.

Gegeven de respons op de enquête van ruim 36% is de kans groot dat bij een 'vervolgmeting' via een vergelijkbare enquête, in ieder geval gedeeltelijk andere gemeenten mee zullen werken aan het onderzoek. Het is dan niet eenvoudig om te bepalen of geconstateerde ontwikkelingen tussen de nulmeting en de eerste meting betrekking hebben op een toe- of afname van de toepassing van methoden van

marktselectie in concurrentie of het gevolg zijn van een andere samenstelling van de respons.

### **Informatie opnemen in jaarverslag van gemeenten**

Een andere methode om informatie te verkrijgen voor vervolgmetingen is het laten opnemen van de benodigde gegevens in een paragraaf grondbeleid van het jaarverslag van de gemeente. Om erachter te komen of dit een optie is, werd in de voor de nulmeting gehouden enquête gevraagd of gemeenten de voor deze enquête benodigde gegevens in de toekomst zouden kunnen en willen opnemen in de paragraaf grondbeleid in hun jaarverslag. Bijna tweederde van de gemeenten heeft deze vraag positief beantwoord. De overige gemeenten geven als reden waarom men de gevraagde gegevens niet kan of wil opnemen in het gemeentelijk jaarverslag vooral aan dat ze daar de toegevoegde waarde niet van zien en een enkele gemeente zegt dat het opnemen in een jaarverslag te ver gaat of dat er geen bestuurlijke bereidheid zal zijn.

Voordeel van het opnemen van de benodigde gegevens in het jaarverslag van gemeenten is dat er op jaarbasis gegevens beschikbaar komen van een min of meer vast aantal gemeenten. Geconstateerde ontwikkelingen met betrekking tot de toepassing van methoden van marktselectie in concurrentie kunnen daarbij niet het gevolg zijn van een gewijzigde samenstelling van de respons.

De voor een vervolgmeting benodigde informatie van gemeenten heeft in ieder geval betrekking op de vraag of er in een jaar methoden van marktselectie in concurrentie zijn toegepast, en zo ja welke methode(n). Daarnaast is het relevant om inzicht te hebben in het aantal woningen (naar verwachting) waarop elk van de toegepaste methoden betrekking heeft. Het verstrekken van informatie per ontwikkelingslocatie geeft het beste overzicht, maar is niet noodzakelijk voor een vervolgmeting. In tabel 5.1 wordt een mogelijk monitoringmodel gegeven voor de wijze waarop gemeenten in hun jaarverslag zouden kunnen rapporteren over het gebruik van methoden voor marktselectie.

Wanneer ervoor gekozen wordt om dit traject nader te verkennen en een verplichte opname van de benodigde gegevens in het jaarverslag van gemeenten niet aan de orde is, is het wel nodig dat een substantieel deel van de gemeenten bereid is de gevraagde informatie ook daadwerkelijk op te nemen in het jaarverslag. De resultaten van de enquête zijn hierbij hoopgevend, omdat tweederde van de gemeenten die hebben meegewerkt aan de nulmeting aangeeft deze gegevens wel in het jaarverslag te willen en kunnen opnemen. In overleg met de VNG zal de haalbaarheid getoetst moeten worden.

### **5.3 Monitoren van concurrentie tussen locaties en door particulier opdrachtgeverschap**

Vanuit de voor de nulmeting in hoofdstuk 3 en 4 gepresenteerde indicatoren is het monitoren van de ontwikkeling van keuzemogelijkheden redelijk eenvoudig omdat de monitor, evenals de nulmeting, gebaseerd kan worden op bestaande informatiebronnen. Periodiek (bijvoorbeeld elke vier jaar) kunnen de in de hiervoor gepresenteerde overzichten opgenomen indicatoren worden geactualiseerd en kan de ontwikkeling van deze indicatoren per woningmarktgebied worden geschetst.

Overigens moet hierbij wel rekening worden gehouden met het feit dat op basis van gerealiseerde verhuizingen vastgestelde woningmarktgebieden dynamisch van karakter zijn. Dit maakt een periodieke herijking van de onderscheiden woningmarktgebieden nodig (zie paragraaf 1.2.2).

**Tabel 5.1 Monitoringmodel gebruik methoden van marktselectie door gemeenten**

**Periode: 2008-2011**

	Ontwerpcompetitie	Meervoudige adviesopdracht	Meervoudige offerteaanvraag	Veiling	Meervoudige ontwerp of ontwikkelopdracht voor planuitwerking en de realisatie	Meervoudige ontwerp of ontwikkelopdracht voor de planuitwerking, grondprijs en de realisatie	Overige methoden
gehanteerd	ja/nee	ja/nee	ja/nee	ja/nee	ja/nee	ja/nee	ja/nee
<b>indien ja</b>							
aantal woningen							
percentage koopwoningen							
(publieke) doelen bereikt	ja/deels/nee/ nog niet duidelijk	ja/deels/nee/ nog niet duidelijk	ja/deels/nee/ nog niet duidelijk	ja/deels/nee/ nog niet duidelijk	ja/deels/nee/ nog niet duidelijk	ja/deels/nee/ nog niet duidelijk	ja/deels/nee/ nog niet duidelijk
<b>indien nee</b>							
waarom niet gebruikt							
<b>overig</b>							
voor herhaling vatbaar	ja/nee	ja/nee	ja/nee	ja/nee	ja/nee	ja/nee	ja/nee
toelichting							

Omdat de voor de vervolgmetingen genodigde gegevens via bestaande bronnen beschikbaar zijn, is het niet nodig hiervoor gemeenten te raadplegen. De resultaten kunnen wel beschikbaar worden gesteld aan de gemeenten in elk van de onderscheiden woningmarktgebieden. Daarbij kan, naast de geactualiseerde overzichten per woningmarktgebied (zie Bijlage 4), ook enige informatie worden verstrekt op het niveau van de gemeenten. Gedacht kan worden aan de in tabel 5.2 opgenomen informatie. Via deze informatie krijgen de gemeenten een indruk van hun aandeel in de ontwikkelingen in het woningmarktgebied.

**Tabel 5.2 Mogelijke extra informatie per gemeente**

	0-meting				
	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Gemeente:</b>					
Aantal gereedgekomen koopwoningen					
Aandeel in de koopwoningenproductie van het woningmarktgebied					
Aantal gereedgekomen koopwoningen particulier opdrachtgeverschap					
Aandeel p.o. in gemeentelijke koopwoningenproductie					
Aandeel in productie p.o. in het woningmarktgebied					
Aantal aanbieders marktkoopwoningen,					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder					
Aandeel woningen van de grootste aanbieder					

Bron: CBS, gereedgekomen woningen; MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

## 5.4 Tot slot

De basis voor een (periodieke) vervolgmeting van de in deze rapportage uitgewerkte en gepresenteerde nulmeting bestaat uit:

- Geactualiseerde gegevens van gemeenten over de toepassing van methoden van marktselectie in concurrentie. De voor de nulmeting verzamelde informatie heeft betrekking op de periode 2003-2006.

Deze voor een volgende periode (2007-2010) benodigde informatie kan beschikbaar komen via een herhaling van de in 2007 uitgevoerde enquête onder gemeenten of via de paragraaf grondbeleid in de gemeentelijke jaarverslagen. Voor deze laatste optie is het wel nodig dat een groot aantal gemeenten de benodigde informatie daadwerkelijk opnemen in hun jaarverslagen.

- Geactualiseerde indicatoren per woningmarktgebied omtrent:
  - Vraag/aanbodverhoudingen op de markt voor (nieuwe) koopwoningen;
  - Keuzemogelijkheden tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders;
  - Keuzemogelijkheden tussen marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap.

Deze indicatoren zijn in de 'rapportages per woningmarktgebied' (zie bijlage 4) weergegeven voor 2002 (vraag/aanbodverhoudingen op de markt voor bestaande koopwoningen) en voor de periode 2003-2006 (overige indicatoren).

Omdat gekozen is voor een periode van vier jaar tussen de metingen, kan aangesloten worden bij het vierjaarlijkse ritme van het WoON (de opvolger van het WBO). Gegevens uit het WoON worden gebruikt om de ontwikkeling van vraag/aanbodverhoudingen op de totale koopwoningenmarkt te schetsen. Bovendien wordt (onder meer) informatie uit het

WoON gebruikt om woningmarktgebieden vast te stellen. De overige indicatoren per woningmarktgebied zijn op jaarbasis beschikbaar.

Voor wat betreft de van de gemeenten benodigde informatie is het moment waarop geactualiseerde gegevens beschikbaar komen afhankelijk van de methode waarop gemeenten informatie gaan aanleveren. Als hiervoor het jaarverslag wordt gebruikt, is informatie op jaarbasis beschikbaar<sup>10</sup>. Als er voor een vervolgmeting een enquête moet worden uitgevoerd, kan een periode van vier jaar tussen de enquêtes worden aangehouden. De volgende meting vindt dan plaats in 2011 en heeft betrekking op de periode 2007-2010.

Op basis van deze vervolgmeting kunnen niet alleen alle in de nulmeting opgenomen gegevens en indicatoren worden geactualiseerd, maar kan er ook een analyse worden uitgevoerd over de ontwikkelingen die in de periode 2002-2010 hebben plaatsgevonden op het gebied van concurrentie en keuze op de markt voor nieuwe koopwoningen.

---

<sup>10</sup> Althans van de gemeenten die deze informatie opnemen in het jaarverslag.



## Bijlage 1: Intramax analyse

### Inleiding

Een methode om woningmarktgebieden vast te stellen is de Intramax-analyse (Masser & Scheurwater, 1977, Goetgeluk 1997, Goetgeluk & De Jong 2006). Met deze methode wordt het aandeel interactie in een groep (intra) gemaximaliseerd bij elke clustering van kleinere eenheden. Een cluster bestaat uit minimaal 2 kleine eenheden. De kleinste eenheid is hier de gemeente waar de residentiële in- en uitmigratiestroom van bekend is. Modelmatig geldt onderstaande doelfunctie

$$I_{max} = T_{ij} / (O_i * D_j) + T_{ji} / (D_j * O_i)$$

Waarbij:

$T_{ij}$  = migratie tussen vertrekgemeente  $i$  en aankomstgemeente  $j$

$O_i = \sum_j T_{ij}$  ofwel het totale vertrek (som) vanuit gemeente  $i$  (Origin)

$D_j = \sum_i T_{ij}$  ofwel de totale aankomst (som) in gemeente  $j$  (Destination)

In iedere stap van het samenvoegproces wordt van alle paren gemeenten, clusters/gemeenten of clusters/clusters de samenhang bepaald. De samenhang is de maat  $I$  (intra). Deze bestaat uit de som van twee gewogen maten  $T_{ij}$  (vertrek) en  $T_{ji}$  (vestiging). De weging bestaat uit het product van het totale vertrek en vestiging.  $I$  is maximaal als de som van de migratie tussen twee gemeenten gelijk is aan totale in- en uitstroom van die twee gemeenten. Deze gemeenten zijn dus geheel gericht op elkaar. Vandaar dat Intramax grote centrale gemeenten van stadsgewesten pas later clustert aan eerder geclusterde landelijke gemeenten in het stadsgewest. Immers, de centrale steden hebben veel gespreide in- en uitmigratiepatronen.

De methode is stapsgewijs en hiërarchisch. Dit laatste betekent dat een gemeente maar tot één cluster kan behoren. We stoppen Intramax als we rond de 75% van de stromen intrazonaal (binnen een cluster) plaatsvinden. We stoppen bovendien precies voordat twee clusters worden samengevoegd die zouden leiden tot een enorme groei van het intrazonale percentage. Immers, dan voegen we twee erg homogene gebieden onterecht samen<sup>11</sup>.

### Resultaat Intramax analyse, 75% intergemeentelijke verhuizingen binnen de regio

Voor dit onderzoek is in eerste instantie gekozen voor een indeling van Nederland in 22 woningmarktgebieden op basis van een intramax analyse. Daarbij vindt 75% van de intergemeentelijke verhuizingen (om woonredenen) plaats binnen de onderscheiden gebieden. Kenmerken van de 22 gebieden zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Omdat het woningmarktgebied Tielerlanden in verhouding tot de overige gebieden erg klein is, is een extra stap gezet in de clustering, waarbij Tielerlanden samengevoegd wordt met het woningmarktgebied Utrecht. Door deze extra stap in de clustering komt het

---

<sup>11</sup> Voor een voorbeeld van de dynamiek van Nederlandse woningmarktgebieden zie: [http://enhr2006-ljubljana.uirs.si/publish/W03\\_Goetgeluk.pdf](http://enhr2006-ljubljana.uirs.si/publish/W03_Goetgeluk.pdf)

percentage intergemeentelijke verhuizingen binnen de woningmarktgebieden iets boven de 75%.

**Tabel B1: Kenmerken per woningmarktgebied, 22 gebieden**

	<i>Aantal gemeenten</i>	<i>Particuliere huishoudens</i>	<i>Voorraad woningen</i>	<i>Gemiddeld aantal won. per km2</i>	<i>Gereedgek. woningen</i>
1 <i>Groningen-Drenthe</i>	34	417061	395077	124,1	3747
2 <i>Friesland</i>	28	256442	254493	118,0	2299
3 <i>Overijssel-Oost-Gelderland-NOP-D</i>	35	554013	542780	133,4	4146
4 <i>Twente</i>	14	255801	247294	227,5	2837
5 <i>Arnhem-Nijmegen</i>	30	442807	409177	298,0	4456
6 <i>Tielerlanden</i>	6	59179	57538	202,0	671
7 <i>Utrecht</i>	14	302912	272242	414,6	4274
8 <i>Flevoland en Randmeren</i>	26	414417	402672	367,2	4708
9 <i>Kop Noord-Holland</i>	27	245280	243035	319,0	2438
10 <i>Haarlem</i>	11	181181	176883	717,4	2024
11 <i>Amstellanden</i>	18	673284	639750	528,4	5910
12 <i>Leiden-Bollenstreek</i>	15	163815	153524	748,7	1220
13 <i>Groene hart</i>	25	193452	190429	264,5	1209
14 <i>Haaglanden</i>	9	464075	451028	1112,9	5629
15 <i>Rijnmonden</i>	32	642549	629749	602,9	6431
16 <i>Drechtsteden</i>	17	165305	165305	404,5	1783
17 <i>Zeeland</i>	12	152699	158398	155,2	1550
18 <i>Breda</i>	18	293438	287215	193,0	2119
19 <i>Den Bosch-Tilburg</i>	23	376162	361806	215,3	3822
20 <i>Eindhoven</i>	22	310501	300045	241,4	2082
21 <i>Noord- en Midden-Limburg</i>	32	243670	242671	138,4	1965
22 <i>Zuid-Limburg</i>	19	282922	277608	426,3	1696
<b><i>Nederland totaal</i></b>	<b>467</b>	<b>7090965</b>	<b>6858719</b>	<b>319,2</b>	<b>67016</b>



## Bijlage 2 Gebruikte databronnen

### Inleiding

Voor de nulmeting is, naast de enquête onder Nederlandse gemeenten, gebruik gemaakt van gegevens van het CBS (Statistiek Gereedgekomen Woningen) en van gegevens uit de Monitor Nieuwe Woningen. Deze bestanden worden hier kort geïntroduceerd.

### Monitor Nieuwe Woningen

De Monitor Nieuwe Woningen bevat gegevens op woningniveau over aanbod, afzet en oplevering van nieuwbouw marktkoopwoningen. Onder marktkoopwoningen verstaan we woningen die voor eigen risico worden gerealiseerd voor de verkoop door projectontwikkelaars, bouwbedrijven en woningcorporaties.

De informatie wordt vanaf 1998 beschikbaar gesteld door de bij het GIW aangesloten organisaties en heeft een dekking van ca. 85% van alle nieuwe marktkoopwoningen in Nederland<sup>12</sup>. De dekking van de MNW is hoger in het Westen van het land en wat lager in het Noorden, Oosten en Zuiden van het land. Huurwoningen en woningen die onder particulier opdrachtgeverschap worden gebouwd maken geen deel uit van de MNW.

Naast datum aanbod, verkoop en oplevering is per woning en per project informatie beschikbaar over: gemeente, woningtype (eg/app), prijs (VON) en kaveloppervlak (eg).

Alle bedrijven die woningen realiseren met een GIW garantie hebben een eigen deelnemerscode. Met de participanten in de MNW (VROM, Neprom en Aedes) is afgesproken dat er geen analyses worden uitgevoerd op het niveau van afzonderlijke deelnemers. Wel is het mogelijk om aan te geven hoeveel bedrijven actief zijn in een bepaalde periode in een bepaalde gemeente of regio.

### Statistiek Gereedgekomen Woningen van het CBS

De CBS statistiek Gereedgekomen Woningen bevat per gereedgekomen woning informatie over gemeente, postcode, eigendoms categorie (koop/huur), woningtype (eg/app.), aantal kamers en categorie opdrachtgever.

De volgende categorieën opdrachtgever worden onderscheiden:

- Rijk, gemeenten en woningcorporaties
- Bouwers voor de markt
- Overige particuliere opdrachtgevers

De gereedgekomen woningen worden geregistreerd op maandbasis.

### Woningbehoefteonderzoek 2002

Dit onderzoek is tussen 1964 en 2002 elke vier jaar uitgevoerd. Het is een omvangrijk steekproefonderzoek waarmee inzicht kan worden gegeven in de samenstelling van huishoudens, de huisvestingssituatie, de betaalbaarheid van woningen, de woonwensen en het verhuisgedrag.

### Kadaster

Het Kadaster registreert de verkoopprijs van alle bestaande woningen in Nederland.

---

<sup>12</sup> Voor een deel van de in de MNW opgenomen woningen geldt dat de grond en de opstal afzonderlijk wordt verkocht. Voor deze woningen geldt dat niet de verkoopprijs bekend is maar uitsluitend de (toegerekende) bruto bouwsom. Wanneer gewerkt wordt met prijsklassen, blijven deze woningen buiten beschouwing.



## Bijlage 3 Vragenlijst internetenquête

### ENQUÊTE METHODEN VAN MARKTSELECTIE

Recent bent u door het Onderzoeksinstituut OTB benaderd om mee te werken aan een onderzoek naar het gebruik van verschillende vormen van marktselectie in concurrentie bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld ontwerpwedstrijden, ontwikkelingscompetities, architectuurprijsvragen maar ook om bijvoorbeeld veiling van grond (verkoop bij opbod). Het Onderzoeksinstituut OTB voert dit onderzoek uit in opdracht van het Ministerie van VROM.

#### Achtergrond onderzoek

Het Kabinet wil inzicht krijgen in de mate waarin vormen van marktselectie in concurrentie worden toegepast. In het kader daarvan wordt door middel van een enquête aan alle gemeenten gevraagd naar de toepassing van verschillende methoden van marktselectie voor de inschakeling van bijvoorbeeld stedenbouwkundig ontwerpers, ontwikkelaars of architecten door gemeenten. In de enquête wordt gemeenten gevraagd naar de toepassing van de verschillende methoden van marktselectie in de periode van 1 januari 2003 t/m 31 december 2006.

Op [www.otb.tudelft.nl/enquete](http://www.otb.tudelft.nl/enquete) kunt u meer informatie vinden over het onderzoek.

#### Hoe werkt de enquête?

U hoeft de enquête niet helemaal in een keer in te vullen; u kunt eventueel stoppen en later de enquête opnieuw openen. De ingevulde gegevens blijven bewaard als u op 'volgende' hebt gedrukt. U kunt wel gewoon weer terugbladeren naar die vragen.

Aandachtspunten bij deze enquête:

1. Het gaat in deze enquête niet om aanbestedingsplichtige werken, maar om 'vrijwillige' marktselectie!
2. De enquête bestaat merendeels uit meerkeuzevragen en soms wordt u gevraagd iets toe te lichten.
3. In de enquête wordt steeds een methode beschreven en dan wordt de vraag gesteld of die methode wel eens gehanteerd is. Bij een 'nee'-antwoord wordt gevraagd waarom niet, en bij 'ja'-antwoord wordt gevraagd of kan worden aangegeven voor hoeveel woningen deze maatregel is toegepast.
4. De periode waarnaar gevraagd wordt is 1 januari 2003 t/m 31 december 2006 (de afgelopen 4 hele jaren). Het gaat er dus om of in genoemde periode deze methode is toegepast. De daadwerkelijke realisering van de daaruit voortvloeiende woningbouw kan eventueel buiten deze periode plaatsvinden.
5. Heeft u wel een vorm van marktselectie gehanteerd, maar komt u die methode niet in onze enquête tegen, dan kunt u bij de laatste vraag (overige methoden) uw methode omschrijven.

## ENQUÊTEVRAGEN

1) Heeft de gemeente in de periode van 1-1-2003 tot 1-1-2007 projecten voor de ontwikkeling van nieuwe woningbouw in planvorming of uitvoeringsfase gehad?

- Ja [dan door naar vraag 2]
- Nee [dan meteen naar einde enquête]

---

**Let op: de vragen alleen beantwoorden voor niet-aanbestedingsplichtige projecten of onderdelen die niet aanbestedingsplichtig waren!**

Bij een ontwerpcompetitie zet de gemeente een prijsvraag uit (waaraan 'iedereen' mee kan doen) of wordt een meervoudige opdracht uitgezet (onder een geselecteerd gezelschap) voor het ontwerpen van een stedenbouwkundig plan/visie. Architecten, stedenbouwkundigen en/of landschapsarchitecten zijn over het algemeen de marktpartijen die benaderd worden.

2) Heeft de gemeente in de periode van 1-1-2003 tot 1-1-2007 voor een of meer nieuwbouwprojecten een ontwerpwedstrijd/-competitie voor het stedenbouwkundig plan of voor de architectuur uitgezet?

- Ja, voor het stedenbouwkundig plan
  - om hoeveel woningen ging het (evt. globaal)? .....
  - hoeveel **procent** van de woningen (evt. globaal) waren koopwoningen? .....%
- Ja, voor de architectuur van de woningen
  - om hoeveel woningen ging het (evt. globaal)? .....
  - hoeveel **procent** van de woningen (evt. globaal) waren koopwoningen? .....%
- Nee
  - waarom niet? [meer antwoorden mogelijk]
  - Omdat de gemeente ervoor gekozen heeft het gehele plan – inclusief ontwerp – te laten ontwikkelen door de grondeigenaar (concessiemodel)
  - We hadden al afspraken gemaakt met een (markt)partij
  - We wilden het ontwerp zelf aansturen
  - We hebben een bij ons bekend bureau gevraagd
  - Het kostte de gemeente te veel tijd
  - De gemeente heeft te weinig capaciteit en/of ervaring met een dergelijke aanpak
  - Andere reden, namelijk .....

---

Bij een meervoudige adviesopdracht selecteert de gemeente uit een beperkte groep marktpartijen een partij voor het tegen betaling geven van een advies. Dit kunnen bijvoorbeeld adviesbureaus, architecten of stedenbouwkundige bureaus zijn. Het advies kan bijvoorbeeld betrekking hebben op de haalbaarheid van het plan of de verdere planuitwerking.

3) Heeft de gemeente in de periode van 1-1-2003 tot 1-1-2007 voor een of meer nieuwbouwprojecten een meervoudige adviesopdracht uitgezet?

- Ja
  - om hoeveel woningen ging het (evt. globaal)? .....
  - hoeveel **procent** van de woningen (evt. globaal) waren koopwoningen? .....%
- Nee
  - waarom niet? [meer antwoorden mogelijk]

- Omdat de gemeente ervoor gekozen heeft het gehele plan – inclusief ontwerp – te laten ontwikkelen door de grondeigenaar (concessiemodel)
- We hadden al afspraken gemaakt met een (markt)partij
- We hebben zelf voldoende kennis in huis
- We hebben een bij ons bekend bureau gevraagd
- Het kostte de gemeente te veel tijd
- De gemeente heeft te weinig capaciteit en/of ervaring met een dergelijke aanpak
- Andere reden, namelijk .....

Bij een meervoudige offerteaanvraag voor een grondbod wordt een aantal marktpartijen gevraagd om voor eigen rekening en risico een prijsaanbieding te doen voor het afnemen van de grond (en het vervolgens in uitvoering nemen van de ontwikkeling). Randvoorwaarden voor de ontwikkeling zijn opgenomen in een vooraf gemaakt Programma van Eisen.

4) Heeft de gemeente in de periode van 1-1-2003 tot 1-1-2007 voor een of meer nieuwbouwprojecten een meervoudige offerteaanvraag uitgezet voor een grondbod?

- Ja
  - om hoeveel woningen ging het (evt. globaal)? .....
  - hoeveel **procent** van de woningen (evt. globaal) waren koopwoningen? .....%
- Nee
 

waarom niet? [meer antwoorden mogelijk]

  - Omdat de grond niet in eigendom van de gemeente was
  - Omdat er afspraken zijn gemaakt met marktpartij(en) over de ontwikkeling (bijv. een GEM of exploitatieovereenkomsten)
  - We willen het bouw- en woonrijp maken zelf aansturen
  - Het kostte de gemeente te veel tijd
  - De gemeente heeft te weinig capaciteit en/of ervaring met een dergelijke aanpak
  - Andere reden, namelijk .....

Een veiling (bij opbod) is een vorm van een meervoudige offerteaanvraag, maar dan zonder vaststaand kwaliteitskader/Programma van Eisen.

5) Heeft de gemeente in de periode van 1-1-2003 tot 1-1-2007 voor een of meer nieuwbouwprojecten grond geveild (bij opbod verkocht)?

- Ja
  - om hoeveel woningen ging het (evt. globaal)? .....
  - hoeveel **procent** van de woningen (evt. globaal) waren koopwoningen? .....%
- Nee
 

waarom niet? [meer antwoorden mogelijk]

  - Omdat de grond niet in eigendom van de gemeente was
  - Omdat er afspraken zijn gemaakt met marktpartij(en) over de ontwikkeling (bijv. een GEM of exploitatieovereenkomsten)
  - We willen het bouw- en woonrijp maken zelf aansturen
  - Het kostte de gemeente te veel tijd
  - De gemeente heeft te weinig capaciteit en/of ervaring met een dergelijke aanpak
  - Andere reden, namelijk .....

Bij een meervoudige ontwerp of ontwikkelopdracht voor de planuitwerking en de realisatie gaat het om de selectie van marktpartij op basis van een vooraf gemaakt Programma van Eisen én een financieel kader. Partijen dienen binnen dezelfde randvoorwaarden en grondprijs een ontwerp in voor de uitvoering, die worden beoordeeld op kwaliteit.

6) Heeft de gemeente in de periode van 1-1-2003 tot 1-1-2007 voor een of meer nieuwbouwprojecten een meervoudige ontwerp/ontwikkelopdracht uitgezet voor de planuitwerking en de realisatie?

- Ja
  - o om hoeveel woningen ging het (evt. globaal)? .....
  - o hoeveel **procent** van de woningen (evt. globaal) waren koopwoningen? .....%
- Nee
  - o waarom niet? [meer antwoorden mogelijk]
  - o Omdat de grond niet in eigendom van de gemeente was
  - o Omdat er afspraken zijn gemaakt met marktpartij(en) over de ontwikkeling (bijv. een GEM of exploitatieovereenkomsten)
  - o We willen het bouw- en woonrijp maken zelf aansturen
  - o Het kostte de gemeente te veel tijd
  - o De gemeente heeft te weinig capaciteit en/of ervaring met een dergelijke aanpak
  - o Andere reden, namelijk .....

---

Bij een meervoudige ontwerp of ontwikkelopdracht voor de planuitwerking, grondprijs en de realisatie gaat het om de selectie van marktpartij op basis van een vooraf gemaakt Programma van Eisen zonder een financieel kader. Partijen dienen binnen dezelfde randvoorwaarden een ontwerp in voor de uitvoering en ze doen een groundbod. De partijen worden beoordeeld op prijs en kwaliteit.

7) Heeft de gemeente in de periode van 1-1-2003 tot 1-1-2007 voor een of meer nieuwbouwprojecten een meervoudige ontwerp/ontwikkelopdracht uitgezet voor de planuitwerking, een groundbod en de realisatie?

- Ja
  - o om hoeveel woningen ging het (evt. globaal)? .....
  - o hoeveel **procent** van de woningen (evt. globaal) waren koopwoningen? .....%
- Nee
  - o waarom niet? [meer antwoorden mogelijk]
  - o Omdat de grond niet in eigendom van de gemeente was
  - o Omdat er afspraken zijn gemaakt met marktpartij(en) over de ontwikkeling (bijv. een GEM of exploitatieovereenkomsten)
  - o We willen het bouw- en woonrijp maken zelf aansturen
  - o Het kostte de gemeente te veel tijd
  - o De gemeente heeft te weinig capaciteit en/of ervaring met een dergelijke aanpak
  - o Andere reden, namelijk .....

8) Heeft de gemeente in de periode van 1-1-2003 tot 1-1-2007 voor een of meer nieuwbouwprojecten andere methoden van marktselectie gehanteerd, die niet in deze enquête stonden?

- Ja, welke .....
  - om hoeveel woningen ging het (evt. globaal)? .....
    - hoeveel **procent** van de woningen (evt. globaal) waren koopwoningen? .....%
  - Nee
- 

## Afsluiting

Ter afsluiting volgt nu nog een aantal algemene vragen over het gebruik van methoden voor marktselectie in de toekomst en de beschikbaarheid van informatie hierover.

9) Overweegt u in de nabije toekomst vaker gebruik te maken van (een van) in deze enquête genoemde methoden van marktselectie?

- Ja, van: [meer antwoorden mogelijk]
- ontwerpcompetitie
  - meervoudige adviesopdracht
  - meervoudige offerteaanvraag voor een grondbod
  - veiling
  - meervoudige ontwerp of ontwikkelopdracht voor de planuitwerking en de realisatie
  - meervoudige ontwerp of ontwikkelopdracht voor de planuitwerking, grondprijs en de realisatie
  - andere methode(n), namelijk .....
- Nee  
waarom niet? .....

10) Kon u makkelijk aan de voor deze enquête benodigde gegevens komen?

- Ja
- Nee  
waarom niet? .....

11) Zou u de voor deze enquête benodigde gegevens in de toekomst kunnen en willen opnemen in de paragraaf grondbeleid in uw jaarverslag?

- Ja
- Nee  
waarom niet? .....

12) Heeft u nog overige opmerkingen bij deze enquête?

.....





## **Bijlage 4: Rapportage per woningmarktgebied**

### **Inleiding**

Op de volgende pagina's wordt per onderscheiden woningmarktgebied een aantal tabellen gepresenteerd. Deze tabellen bevatten de resultaten van de nulmeting voor wat betreft de onderdelen 'concurrentie tussen locaties' en 'concurrentie door particulier opdrachtgeverschap'.

Per woningmarktgebied worden eerst de gemeenten in het gebied aangegeven en het aantal plaatsen.

Daarna volgen 4 tabellen:

#### **A Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de koopwoningenmarkt (nieuw en bestaand): Context**

Deze tabel geeft inzicht in de mate waarin er in het betreffende woningmarktgebied sprake is van (ont)spanning op de koopwoningenmarkt en op afzonderlijke segmenten. De situatie in het woningmarktgebied wordt bovendien vergeleken met het landelijk gemiddelde.

#### **B Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de markt van nieuwe koopwoningen: Context**

Deze tabel geeft inzicht in de mate van (ont)spanning op de markt voor nieuwe koopwoningen door te kijken naar de verhouding tussen het aantal te koop staande nieuwe marktkoopwoningen en het aantal verkochte woningen.

#### **C Keuzemogelijkheden tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders in het woningmarktgebied**

De in deze tabel opgenomen indicatoren geven inzicht in de mate waarin de bouw van koopwoningen in het betreffende woningmarktgebied gespreid is over gemeenten, plaatsen en aanbieders.

#### **D Keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap in het woningmarktgebied**

Deze laatste tabel geeft informatie over de mate waarin er sprake is van keuze tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap.



# 1. Rapportage Woningmarktgebied Groningen

**Aantal gemeenten: 34**

**Aantal plaatsen: 367**

## **Gemeenten:**

Appingedam  
Bedum  
Bellingwedde  
Ten Boer  
Delfzijl  
Groningen  
Grootegast  
Haren  
Hoogezand-Sappemeer  
Leek  
Loppersum  
Marum  
Stadskanaal  
Scheemda  
Slochteren  
Veendam  
Vlagtwedde  
Winschoten  
Winsum  
Zuidhorn  
Schiermonnikoog  
Assen  
Coevorden  
Emmen  
Pekela  
Eemsmond  
Reiderland  
De Marne  
Aa en Hunze  
Borger-Odoorn  
Noordenveld  
Tynaarlo  
Midden-Drenthe  
Menterwolde

**A Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de koopwoningenmarkt (nieuw en bestaand): Context**

	<b>0-meting</b>	<b>Eerste meting</b>
	<b>2002</b>	<b>2006</b>
<b>Ontwikkeling (ont)spanning op de koopwoningmarkt 'absoluut'</b>		
Slaagkans alle kopers (geslaagden/totale vraag) in het woningmarktgebied	57%	
Slaagkans marktsegment goedkoop eengez	67%	
Slaagkans marktsegment middelduur eengez	58%	
Slaagkans marktsegment duur eengez	43%	
Slaagkans marktsegment goedkoop appartement	57%	
Slaagkans marktsegment middelduur appartement	26%	
Slaagkans marktsegment duur appartement	67%	
<b>Ontwikkeling (ont)spanning op de koopwoningmarkt 'relatief'</b>		
Slaagkans alle kopers in het woningmarktgebied t.o.v. Nederland (slaagkans in woningmarktgebied/slaagkans Nederland)	108	
Slaagkans marktsegment t.o.v. Nederland: (slaagkans marktsegment in woningmarktgebied/slaagkans marktsegment Nederland)		
goedkoop eengezins	126	
middelduur eengezins	103	
duur eengezins	89	
goedkoop appartement	105	
middelduur appartement	51	
duur appartement	122	

Bron: WBO 2002

**B Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen: Context**

	<b>0-meting</b>				<b>1e meting</b>
	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
<b>Ontwikkeling verhouding verkoopportefeuille en afzet nieuwe koopwoningen</b>					
Alle nieuwe marktkoopwoningen	6,9	7,1	4,9	5,7	
Nieuwe eengezins marktkoopwoningen	5,6	6,2	4,1	3,1	
Nieuwe appartementen	12,2	10,2	5,4	5,0	
Marktsegment goedkoop eengez	4,7	7,0	6,0	4,0	
Marktsegment middelduur eengez	6,5	6,6	5,2	4,8	
Marktsegment duur eengez	5,9	5,6	2,5	6,3	
Marktsegment goedkoop appartement	31,1	7,3	3,2	6,3	
Marktsegment middelduur appartement	12,2	13,3	8,4	9,7	
Marktsegment duur appartement	9,0	9,7	5,9	13,0	

Bron: Monitor Nieuwe Woningen

**C Keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders in het woningmarktgebied**

	0-meting				2007
	2003	2004	2005	2006	
<b>Productie woningmarktgebied</b>					
Woningproductie woningmarktgebied	3.421	2.856	3.747	3.689	
Productie koopwoningen woningmarktgebied	2.749	2.230	2.504	2.768	
<b>Keuzemogelijkheden tussen gemeenten</b>					
Aantal gemeenten in het woningmarktgebied	34	34	34	34	
Aandeel gemeenten met productie koopwoningen	94%	97%	94%	100%	
Aandeel gemeenten met oplevering marktkoopwoningen in <sup>1</sup> :					
marktsegment goedkoop eengezins	12%	26%	41%	41%	
marktsegment middelduur eengezins	59%	53%	44%	56%	
marktsegment duur eengezins	53%	35%	29%	44%	
marktsegment goedkoop appartement	9%	6%	12%	9%	
marktsegment middelduur appartement	18%	21%	26%	21%	
marktsegment duur appartement	21%	18%	24%	24%	
<b>Keuzemogelijkheden tussen plaatsen</b>					
Aantal plaatsen in het woningmarktgebied	367	367	367	367	
Aandeel plaatsen met productie koopwoningen	50%	48%	46%	45%	
<b>Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van marktkoopwoningen<sup>1</sup></b>					
Aantal aanbieders van marktkoopwoningen <b>totaal</b>	57	53	60	63	
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	24	21	23	22	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	10	18	16	17	
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	14	9	15	17	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>middelduur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	28	27	25	25	
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	18	17	18	15	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	29	17	19	22	
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	8	6	7	6	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	4	2	6	5	
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	6	9	9	12	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>middelduur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	7	10	12	16	
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	13	8	10	8	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	7	8	12	11	
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	12	6	8	4	

Bron: CBS, gereedgekomen woningen; MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

<sup>1</sup>Woningen waarvoor geldt dat de (toegerekende) grondprijs niet bekend is, zijn niet meegenomen

**D Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen in het woningmarktgebied.**

	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Aandeel grootste aanbieder nieuwe koopwoningen in totaal aantal verkochte (bestaande en nieuwe) woningen</b>					
Totaal	2%	1%	1%	1%	
Marktsegment goedkoop eengezins	1%	1%	1%	1%	
Marktsegment middelduur eengezins	3%	5%	4%	2%	
Marktsegment duur eengezins	3%	3%	2%	1%	
Marktsegment goedkoop appartement	1%	1%	1%	2%	
Marktsegment middelduur appartement	15%	6%	13%	8%	
Marktsegment duur appartement	23%	14%	15%	13%	

Bron: Kadaster, aantal transacties bestaande woningen; MNW, verkochte marktkoopwoningen

**E Keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap<sup>1</sup> in het woningmarktgebied**

	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
Aantal woningen onder particulier opdrachtgeverschap in het woningmarktgebied	951	692	786	870	
Aandeel particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie in het woningmarktgebied	35%	31%	31%	31%	
Aantal gemeenten met particulier opdrachtgeverschap	32	33	32	34	
Aandeel gemeenten met particulier opdrachtgeverschap	94%	97%	94%	100%	
Aantal plaatsen met particulier opdrachtgeverschap	175	166	156	158	
Aandeel plaatsen met particulier opdrachtgeverschap	48%	45%	43%	43%	

Bron: CBS, gereedgekomen woningen; MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

<sup>1</sup> Gemeten als gereedgekomen koopwoningen met 'overige particulieren' als opdrachtgever

## 2. Rapportage Woningmarktgebied Leeuwarden

**Aantal gemeenten: 28**

**Aantal plaatsen: 382**

### **Gemeenten:**

Skarsterlân  
Boarnsterhim  
Dongeradeel  
Achtkarspelen  
Ameland  
het Bildt  
Bolsward  
Dantumadeel  
Franekeradeel  
Harlingen  
Heerenveen  
Kollumerland c.a.  
Leeuwarden  
Leeuwarderadeel  
Menaldumadeel  
Ooststellingwerf  
Opsterland  
Smallingerland  
Sneek  
Terschelling  
Vlieland  
Nijefurd  
Littenseradiel  
Gaasterlân-Sleat  
Wymbritseradiel  
Wûnseradiel  
Tytsjerksteradiel  
Ferwerderadiel

**A Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de koopwoningenmarkt (nieuw en bestaand): Context**

	<b>0-meting</b>	<b>Eerste meting</b>
	<b>2002</b>	<b>2006</b>
<b>Ontwikkeling (ont)spanning op de koopwoningmarkt 'absoluut'</b>		
Slaagkans alle kopers (geslaagden/totale vraag) in het woningmarktgebied	59%	
Slaagkans marktsegment goedkoop eengez	55%	
Slaagkans marktsegment middelduur eengez	63%	
Slaagkans marktsegment duur eengez	55%	
Slaagkans marktsegment goedkoop appartement	100%	
Slaagkans marktsegment middelduur appartement	100%	
Slaagkans marktsegment duur appartement	0%	
<b>Ontwikkeling (ont)spanning op de koopwoningmarkt 'relatief'</b>		
Slaagkans alle kopers in het woningmarktgebied t.o.v. Nederland (slaagkans in woningmarktgebied/slaagkans Nederland)	112	
Slaagkans marktsegment t.o.v. Nederland: (slaagkans marktsegment in woningmarktgebied/slaagkans marktsegment Nederland)		
goedkoop eengezins	104	
middelduur eengezins	112	
duur eengezins	114	
goedkoop appartement	184	
middelduur appartement	196	
duur appartement	---	

Bron: WBO 2002

**B Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen: Context**

	<b>0-meting</b>				<b>1e meting</b>
	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
<b>Ontwikkeling verhouding verkoopportefeuille en afzet nieuwe koopwoningen</b>					
Alle nieuwe marktkoopwoningen	6,5	6,5	6,1	7,8	
Nieuwe eengezins marktkoopwoningen	6,4	6,0	4,1	3,5	
Nieuwe appartementen	6,5	10,4	10,2	6,6	
Marktsegment goedkoop eengez	1,0	6,0	5,2	5,0	
Marktsegment middelduur eengez	7,0	5,7	4,3	7,6	
Marktsegment duur eengez	7,1	7,3	5,1	7,9	
Marktsegment goedkoop appartement	30,5	68,8	40,5	23,1	
Marktsegment middelduur appartement	7,1	11,4	8,5	9,7	
Marktsegment duur appartement	8,5	9,3	6,5	9,0	

Bron: Monitor Nieuwe Woningen



**C Keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders in het woningmarktgebied**

	0-meting				2007
	2003	2004	2005	2006	
<b>Productie woningmarktgebied</b>					
Woningproductie woningmarktgebied	1.782	2.836	2.299	2.532	
Productie koopwoningen woningmarktgebied	1.457	2.184	1.808	1.851	
<b>Keuzemogelijkheden tussen gemeenten</b>					
Aantal gemeenten in het woningmarktgebied	28	28	28	28	
Aandeel gemeenten met productie koopwoningen	93%	100%	96%	96%	
Aandeel gemeenten met oplevering marktkoopwoningen in <sup>1</sup> :					
marktsegment goedkoop eengezins	14%	32%	29%	36%	
marktsegment middelduur eengezins	64%	71%	57%	64%	
marktsegment duur eengezins	54%	43%	46%	46%	
marktsegment goedkoop appartement	4%	4%	4%	14%	
marktsegment middelduur appartement	18%	25%	21%	29%	
marktsegment duur appartement	21%	32%	29%	21%	
<b>Keuzemogelijkheden tussen plaatsen</b>					
Aantal plaatsen in het woningmarktgebied	382	382	382	382	
Aandeel plaatsen met productie koopwoningen	43%	43%	42%	40%	
<b>Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van marktkoopwoningen<sup>1</sup></b>					
Aantal aanbieders van marktkoopwoningen <b>totaal</b>	38	40	33	46	
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	23	22	25	22	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	4	9	12	15	
	7	7	9	10	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>middelduur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	26	26	22	23	
	14	16	18	21	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	25	24	17	20	
	7	7	5	6	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	2	1	1	5	
	11	8	1	14	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>middelduur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	7	8	9	9	
	12	14	8	7	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	6	8	8	5	
	6	6	3	1	

Bron: CBS, gereedgekomen woningen; MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

<sup>1</sup>Woningen waarvoor geldt dat de (toegerekende) grondprijs niet bekend is, zijn niet meegenomen

**D Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen in het woningmarktgebied.**

	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Aandeel grootste aanbieder nieuwe koopwoningen in totaal aantal verkochte (bestaande en nieuwe) woningen</b>					
Totaal	1%	1%	1%	2%	
Marktsegment goedkoop eengezins	0%	0%	1%	1%	
Marktsegment middelduur eengezins	3%	2%	2%	5%	
Marktsegment duur eengezins	2%	3%	2%	2%	
Marktsegment goedkoop appartement	4%	1%	0%	4%	
Marktsegment middelduur appartement	25%	33%	13%	14%	
Marktsegment duur appartement	25%	25%	14%	10%	

Bron: Kadaster, aantal transacties bestaande woningen; MNW, verkochte marktkoopwoningen

**E Keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap<sup>1</sup> in het woningmarktgebied**

	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
Aantal woningen onder particulier opdrachtgeverschap in het woningmarktgebied	571	668	565	483	
Aandeel particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie in het woningmarktgebied	39%	31%	31%	26%	
Aantal gemeenten met particulier opdrachtgeverschap	26	28	27	27	
Aandeel gemeenten met particulier opdrachtgeverschap	93%	100%	96%	96%	
Aantal plaatsen met particulier opdrachtgeverschap	152	152	154	139	
Aandeel plaatsen met particulier opdrachtgeverschap	40%	40%	40%	36%	

Bron: CBS, gereedgekomen woningen; MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

<sup>1</sup> Gemeten als gereedgekomen koopwoningen met 'overige particulieren' als opdrachtgever

### 3. Rapportage Woningmarktgebied Zwolle-Winterswijk

**Aantal gemeenten: 35**

**Aantal plaatsen: 334**

**Gemeenten:**

Lemsterland  
Weststellingwerf  
Hoogeveen  
Meppel  
Dalfts  
Deventer  
Hardenberg  
Kampen  
Noordoostpolder  
Ommen  
Raalte  
Staphorst  
Urk  
Zwolle  
Aalten  
Apeldoorn  
Brummen  
Doetinchem  
Epe  
Groenlo  
Hattem  
Heerde  
Lochem  
Voorst  
Winterswijk  
Zutphen  
Oude IJsselstreek  
De Wolden  
Westerveld  
Steenwijkerland  
Olst-Wijhe  
Berkelland  
Bronckhorst  
Zwartewaterland  
Montferland

**A Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de koopwoningenmarkt (nieuw en bestaand): Context**

	<b>0-meting</b>	<b>Eerste meting</b>
	<b>2002</b>	<b>2006</b>
<b>Ontwikkeling (ont)spanning op de koopwoningmarkt 'absoluut'</b>		
Slaagkans alle kopers (geslaagden/totale vraag) in het woningmarktgebied	60%	
Slaagkans marktsegment goedkoop eengez	55%	
Slaagkans marktsegment middelduur eengez	68%	
Slaagkans marktsegment duur eengez	54%	
Slaagkans marktsegment goedkoop appartement	50%	
Slaagkans marktsegment middelduur appartement	74%	
Slaagkans marktsegment duur appartement	69%	
<b>Ontwikkeling (ont)spanning op de koopwoningmarkt 'relatief'</b>		
Slaagkans alle kopers in het woningmarktgebied t.o.v. Nederland (slaagkans in woningmarktgebied/slaagkans Nederland)	114	
Slaagkans marktsegment t.o.v. Nederland: (slaagkans marktsegment in woningmarktgebied/slaagkans marktsegment Nederland)		
goedkoop eengezins	104	
middelduur eengezins	121	
duur eengezins	112	
goedkoop appartement	92	
middelduur appartement	145	
duur appartement	126	

Bron: WBO 2002

**B Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen: Context**

	<b>0-meting</b>				<b>1e meting</b>
	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
<b>Ontwikkeling verhouding verkoopportefeuille en afzet nieuwe koopwoningen</b>					
Alle nieuwe marktkoopwoningen	5,2	4,9	3,9	4,8	
Nieuwe eengezins marktkoopwoningen	4,0	3,6	2,5	2,5	
Nieuwe appartementen	10,2	8,7	5,8	4,4	
Marktsegment goedkoop eengez	5,0	2,0	1,7	1,6	
Marktsegment middelduur eengez	4,2	3,7	3,2	3,6	
Marktsegment duur eengez	4,2	4,6	3,0	6,1	
Marktsegment goedkoop appartement	16,9	8,7	4,9	7,9	
Marktsegment middelduur appartement	10,7	11,4	7,9	8,6	
Marktsegment duur appartement	7,3	7,3	7,0	8,8	

Bron: Monitor Nieuwe Woningen

**C Keuzemogelijkheden op de markt voor nieuw koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders in het woningmarktgebied**

	0-meting				2007
	2003	2004	2005	2006	
<b>Productie woningmarktgebied</b>					
Woningproductie woningmarktgebied	4.572	6.024	4.146	6.424	
Productie koopwoningen woningmarktgebied	3.870	4.719	3.164	5.237	
<b>Keuzemogelijkheden tussen gemeenten</b>					
Aantal gemeenten in het woningmarktgebied	35	35	35	35	
Aandeel gemeenten met productie koopwoningen	94%	100%	97%	100%	
Aandeel gemeenten met oplevering marktkoopwoningen in <sup>1</sup> :					
marktsegment goedkoop eengezins	31%	37%	37%	37%	
marktsegment middelduur eengezins	49%	54%	60%	63%	
marktsegment duur eengezins	49%	49%	63%	54%	
marktsegment goedkoop appartement	11%	14%	17%	14%	
marktsegment middelduur appartement	40%	31%	26%	29%	
marktsegment duur appartement	34%	31%	26%	23%	
<b>Keuzemogelijkheden tussen plaatsen</b>					
Aantal plaatsen in het woningmarktgebied	334	334	334	334	
Aandeel plaatsen met productie koopwoningen	51%	62%	56%	63%	
<b>Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van marktkoopwoningen<sup>1</sup></b>					
Aantal aanbieders van marktkoopwoningen <b>totaal</b>	98	93	88	90	
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	24	28	22	31	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	16	18	17	22	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	10	17	10	18	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>middelduur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	37	42	34	34	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>middelduur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	15	15	16	20	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	35	40	36	36	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	12	16	13	15	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	7	9	6	6	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	5	20	7	13	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	18	20	15	14	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	20	14	8	9	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	19	17	14	12	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	16	7	12	10	

Bron: CBS, gereedgekomen woningen; MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

<sup>1</sup>Woningen waarvoor geldt dat de (toegerekende) grondprijs niet bekend is, zijn niet meegenomen

**D Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen in het woningmarktgebied.**

	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Aandeel grootste aanbieder nieuwe koopwoningen in totaal aantal verkochte (bestaande en nieuwe) woningen</b>					
Totaal	1%	1%	1%	1%	
Marktsegment goedkoop eengezins	1%	2%	1%	1%	
Marktsegment middelduur eengezins	1%	1%	2%	2%	
Marktsegment duur eengezins	2%	2%	3%	2%	
Marktsegment goedkoop appartement	1%	4%	1%	4%	
Marktsegment middelduur appartement	17%	9%	6%	8%	
Marktsegment duur appartement	22%	18%	17%	17%	

Bron: Kadaster, aantal transacties bestaande woningen; MNW, verkochte marktkoopwoningen

**E Keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap<sup>1</sup> in het woningmarktgebied**

	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
Aantal woningen onder particulier opdrachtgeverschap in het woningmarktgebied	789	956	813	1133	
Aandeel particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie in het woningmarktgebied	20%	20%	26%	22%	
Aantal gemeenten met particulier opdrachtgeverschap	33	35	34	35	
Aandeel gemeenten met particulier opdrachtgeverschap	94%	100%	97%	100%	
Aantal plaatsen met particulier opdrachtgeverschap	161	202	175	198	
Aandeel plaatsen met particulier opdrachtgeverschap	48%	60%	52%	59%	

Bron: CBS, gereedgekomen woningen; MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

<sup>1</sup> Gemeten als gereedgekomen koopwoningen met 'overige particulieren' als opdrachtgever

## 4. Rapportage Woningmarktgebied Enschede-Almelo

**Aantal gemeenten: 14**

**Aantal plaatsen: 64**

### **Gemeenten:**

Almelo  
Borne  
Enschede  
Haaksbergen  
Hellendoorn  
Hengelo Ov  
Losser  
Oldenzaal  
Tubbergen  
Wierden  
Twenterand  
Hof van Twente  
Rijssen-Holten  
Dinkelland

**A Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de koopwoningenmarkt (nieuw en bestaand): Context**

	<b>0-meting</b>	<b>Eerste meting</b>
	<b>2002</b>	<b>2006</b>
<b>Ontwikkeling (ont)spanning op de koopwoningmarkt 'absoluut'</b>		
Slaagkans alle kopers (geslaagden/totale vraag) in het woningmarktgebied	51%	
Slaagkans marktsegment goedkoop eengez	59%	
Slaagkans marktsegment middelduur eengez	45%	
Slaagkans marktsegment duur eengez	44%	
Slaagkans marktsegment goedkoop appartement	56%	
Slaagkans marktsegment middelduur appartement	45%	
Slaagkans marktsegment duur appartement	100%	
<b>Ontwikkeling (ont)spanning op de koopwoningmarkt 'relatief'</b>		
Slaagkans alle kopers in het woningmarktgebied t.o.v. Nederland (slaagkans in woningmarktgebied/slaagkans Nederland)	97	
Slaagkans marktsegment t.o.v. Nederland: (slaagkans marktsegment in woningmarktgebied/slaagkans marktsegment Nederland)		
goedkoop eengezins	111	
middelduur eengezins	80	
duur eengezins	91	
goedkoop appartement	103	
middelduur appartement	88	
duur appartement	182	

Bron: WBO 2002

**B Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen: Context**

	<b>0-meting</b>				<b>1e meting</b>
	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
<b>Ontwikkeling verhouding verkoopportefeuille en afzet nieuwe koopwoningen</b>					
Alle nieuwe marktkoopwoningen	4,4	5,8	7,1	7,8	
Nieuwe eengezins marktkoopwoningen	4,1	5,4	4,2	3,6	
Nieuwe appartementen	6,1	8,2	10,4	4,8	
Marktsegment goedkoop eengez	27,3	20,0	16,0	10,3	
Marktsegment middelduur eengez	4,2	4,6	4,9	5,2	
Marktsegment duur eengez	4,4	6,3	4,4	7,7	
Marktsegment goedkoop appartement	41,2	102,8	80,3	35,1	
Marktsegment middelduur appartement	52,5	47,8	55,8	41,4	
Marktsegment duur appartement	104,3	137,8	66,9	79,9	

Bron: Monitor Nieuwe Woningen



**C Keuzemogelijkheden op de markt voor nieuw koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders in het woningmarktgebied**

	0-meting				2007
	2003	2004	2005	2006	
<b>Productie woningmarktgebied</b>					
Woningproductie woningmarktgebied	2.311	2.121	2.837	2.611	
Productie koopwoningen woningmarktgebied	2.080	1.726	2.443	1.786	
<b>Keuzemogelijkheden tussen gemeenten</b>					
Aantal gemeenten in het woningmarktgebied	14	14	14	14	
Aandeel gemeenten met productie koopwoningen	93%	100%	100%	100%	
Aandeel gemeenten met oplevering marktkoopwoningen in <sup>1</sup> :					
marktsegment goedkoop eengezins	21%	29%	21%	43%	
marktsegment middelduur eengezins	64%	50%	43%	64%	
marktsegment duur eengezins	71%	50%	43%	57%	
marktsegment goedkoop appartement	14%	14%	7%	14%	
marktsegment middelduur appartement	43%	36%	50%	50%	
marktsegment duur appartement	36%	14%	36%	50%	
<b>Keuzemogelijkheden tussen plaatsen</b>					
Aantal plaatsen in het woningmarktgebied	64	64	64	64	
Aandeel plaatsen met productie koopwoningen	80%	81%	86%	84%	
<b>Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van marktkoopwoningen<sup>1</sup></b>					
Aantal aanbieders van marktkoopwoningen <b>totaal</b>	40	33	33	52	
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	20	19	21	17	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	6	8	6	9	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	6	15	10	12	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>middelduur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	20	18	15	24	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>middelduur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	15	12	19	16	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	19	11	11	20	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	11	4	9	10	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	2	2	1	2	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	2	19	3	2	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	5	7	8	8	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	13	7	8	5	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	5	4	8	9	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	8	4	7	5	

Bron: CBS, gereedgekomen woningen; MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

<sup>1</sup>Woningen waarvoor geldt dat de (toegerekende) grondprijs niet bekend is, zijn niet meegenomen

**D Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen in het woningmarktgebied.**

	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Aandeel grootste aanbieder nieuwe koopwoningen in totaal aantal verkochte (bestaande en nieuwe) woningen</b>					
Totaal	1%	1%	2%	2%	
Marktsegment goedkoop eengezins	0%	2%	1%	1%	
Marktsegment middelduur eengezins	2%	2%	2%	3%	
Marktsegment duur eengezins	4%	2%	3%	3%	
Marktsegment goedkoop appartement	0%	4%	0%	2%	
Marktsegment middelduur appartement	27%	16%	12%	10%	
Marktsegment duur appartement	32%	26%	27%	27%	

Bron: Kadaster, aantal transacties bestaande woningen; MNW, verkochte marktkoopwoningen

**E Keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap<sup>1</sup> in het woningmarktgebied**

	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
Aantal woningen onder particulier opdrachtgeverschap in het woningmarktgebied	541	468	467	533	
Aandeel particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie in het woningmarktgebied	26%	27%	19%	30%	
Aantal gemeenten met particulier opdrachtgeverschap	13	14	14	14	
Aandeel gemeenten met particulier opdrachtgeverschap	93%	100%	100%	100%	
Aantal plaatsen met particulier opdrachtgeverschap	50	49	53	53	
Aandeel plaatsen met particulier opdrachtgeverschap	78%	77%	83%	83%	

Bron: CBS, gereedgekomen woningen; MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

<sup>1</sup> Gemeten als gereedgekomen koopwoningen met 'overige particulieren' als opdrachtgever

## 5. Rapportage Woningmarktgebied Almere-Amersfoort

**Aantal gemeenten: 26**

**Aantal plaatsen: 55**

### **Gemeenten:**

Almere  
Zeewolde  
Elburg  
Ermelo  
Harderwijk  
Nijkerk  
Oldebroek  
Putten  
Nunspeet  
Dronten  
Amersfoort  
Baarn  
Bunschoten-Spakenburg  
Eemnes  
Leusden  
Soest  
Blaricum  
Bussum  
Hilversum  
Huizen  
Laren  
Muiden  
Naarden  
Weesp  
Lelystad  
Wijdmeren

**A Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de koopwoningenmarkt (nieuw en bestaand): Context**

	<b>0-meting</b>	<b>Eerste meting</b>
	<b>2002</b>	<b>2006</b>
<b>Ontwikkeling (ont)spanning op de koopwoningmarkt 'absoluut'</b>		
Slaagkans alle kopers (geslaagden/totale vraag) in het woningmarktgebied	50%	
Slaagkans marktsegment goedkoop eengez	43%	
Slaagkans marktsegment middelduur eengez	56%	
Slaagkans marktsegment duur eengez	50%	
Slaagkans marktsegment goedkoop appartement	41%	
Slaagkans marktsegment middelduur appartement	35%	
Slaagkans marktsegment duur appartement	72%	
<b>Ontwikkeling (ont)spanning op de koopwoningmarkt 'relatief'</b>		
Slaagkans alle kopers in het woningmarktgebied t.o.v. Nederland (slaagkans in woningmarktgebied/slaagkans Nederland)	95	
Slaagkans marktsegment t.o.v. Nederland: (slaagkans marktsegment in woningmarktgebied/slaagkans marktsegment Nederland)		
goedkoop eengezins	81	
middelduur eengezins	100	
duur eengezins	103	
goedkoop appartement	76	
middelduur appartement	69	
duur appartement	131	

Bron: WBO 2002

**B Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen: Context**

	<b>0-meting</b>				<b>1e meting</b>
	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
<b>Ontwikkeling verhouding verkoopportefeuille en afzet nieuwe koopwoningen</b>					
Alle nieuwe marktkoopwoningen	4,6	6,5	5,0	4,8	
Nieuwe eengezins marktkoopwoningen	4,2	5,9	4,2	2,9	
Nieuwe appartementen	5,9	8,4	5,6	4,5	
Marktsegment goedkoop eengez	2,3	6,4	3,1	1,8	
Marktsegment middelduur eengez	4,0	4,6	3,9	3,5	
Marktsegment duur eengez	5,7	7,7	5,0	4,6	
Marktsegment goedkoop appartement	21,1	37,1	21,9	15,7	
Marktsegment middelduur appartement	6,5	9,1	8,8	10,1	
Marktsegment duur appartement	8,8	12,6	7,4	7,5	

Bron: Monitor Nieuwe Woningen

**C Keuzemogelijkheden op de markt voor nieuw koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders in het woningmarktgebied**

	0-meting				2007
	2003	2004	2005	2006	
<b>Productie woningmarktgebied</b>					
Woningproductie woningmarktgebied	6.025	5.002	4.708	5.353	
Productie koopwoningen woningmarktgebied	4.490	3.884	3.636	4.123	
<b>Keuzemogelijkheden tussen gemeenten</b>					
Aantal gemeenten in het woningmarktgebied	26	26	26	26	
Aandeel gemeenten met productie koopwoningen	96%	88%	92%	96%	
Aandeel gemeenten met oplevering marktkoopwoningen in <sup>1</sup> :					
marktsegment goedkoop eengezins	35%	23%	19%	27%	
marktsegment middelduur eengezins	50%	46%	46%	54%	
marktsegment duur eengezins	54%	46%	50%	69%	
marktsegment goedkoop appartement	15%	15%	19%	23%	
marktsegment middelduur appartement	35%	35%	50%	46%	
marktsegment duur appartement	46%	42%	50%	54%	
<b>Keuzemogelijkheden tussen plaatsen</b>					
Aantal plaatsen in het woningmarktgebied	55	55	55	55	
Aandeel plaatsen met productie koopwoningen	85%	87%	89%	87%	
<b>Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van marktkoopwoningen<sup>1</sup></b>					
Aantal aanbieders van marktkoopwoningen <b>totaal</b>	88	94	95	96	
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	41	31	36	34	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	36	42	16	27	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>middelduur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	27	15	29	19	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	17	21	20	23	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	15	16	12	15	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>middelduur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	15	12	13	18	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	15	9	14	8	

Bron: CBS, gereedgekomen woningen; MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

<sup>1</sup>Woningen waarvoor geldt dat de (toegerekende) grondprijs niet bekend is, zijn niet meegenomen

**D Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen in het woningmarktgebied**

	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Aandeel grootste aanbieder nieuwe koopwoningen in totaal aantal verkochte (bestaande en nieuwe) woningen</b>					
Totaal	2%	1%	1%	1%	
Marktsegment goedkoop eengezins	4%	6%	1%	2%	
Marktsegment middelduur eengezins	2%	2%	3%	2%	
Marktsegment duur eengezins	4%	3%	2%	2%	
Marktsegment goedkoop appartement	4%	3%	2%	2%	
Marktsegment middelduur appartement	2%	4%	2%	3%	
Marktsegment duur appartement	7%	5%	7%	14%	

Bron: Kadaster, aantal transacties bestaande woningen; MNW, verkochte marktkoopwoningen

**E Keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap<sup>1</sup> in het woningmarktgebied**

	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
Aantal woningen onder particulier opdrachtgeverschap in het woningmarktgebied	495	424	396	438	
Aandeel particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie in het woningmarktgebied	11%	11%	11%	11%	
Aantal gemeenten met particulier opdrachtgeverschap	25	23	22	23	
Aandeel gemeenten met particulier opdrachtgeverschap	96%	88%	85%	88%	
Aantal plaatsen met particulier opdrachtgeverschap	45	48	45	45	
Aandeel plaatsen met particulier opdrachtgeverschap	82%	87%	82%	82%	

Bron: CBS, gereedgekomen woningen; MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

<sup>1</sup> Gemeten als gereedgekomen koopwoningen met 'overige particulieren' als opdrachtgever

## 6. Rapportage Woningmarktgebied Arnhem-Nijmegen

**Aantal gemeenten: 26**

**Aantal plaatsen: 124**

### **Gemeenten:**

Rijnwaarden  
Arnhem  
Barneveld  
Beuningen  
Doesburg  
Druten  
Duiven  
Ede  
Groesbeek  
Heumen  
Millingen aan de Rijn  
Nijmegen  
Renkum  
Rheden  
Rozendaal  
Scherpenzeel  
Ubbergen  
Wageningen  
Westervoort  
Wijchen  
Zevenaar  
Renswoude  
Rhenen  
Veenendaal  
Woudenberg  
West Maas en Waal  
Mook en Middelaar  
Lingewaard  
Overbetuwe

**A Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de koopwoningenmarkt (nieuw en bestaand): Context**

	<b>0-meting</b>	<b>Eerste meting</b>
	<b>2002</b>	<b>2006</b>
<b>Ontwikkeling (ont)spanning op de koopwoningmarkt 'absoluut'</b>		
Slaagkans alle kopers (geslaagden/totale vraag) in het woningmarktgebied	50%	
Slaagkans marktsegment goedkoop eengez	48%	
Slaagkans marktsegment middelduur eengez	61%	
Slaagkans marktsegment duur eengez	38%	
Slaagkans marktsegment goedkoop appartement	61%	
Slaagkans marktsegment middelduur appartement	49%	
Slaagkans marktsegment duur appartement	50%	
<b>Ontwikkeling (ont)spanning op de koopwoningmarkt 'relatief'</b>		
Slaagkans alle kopers in het woningmarktgebied t.o.v. Nederland (slaagkans in woningmarktgebied/slaagkans Nederland)	95	
Slaagkans marktsegment t.o.v. Nederland: (slaagkans marktsegment in woningmarktgebied/slaagkans marktsegment Nederland)		
goedkoop eengezins	91	
middelduur eengezins	109	
duur eengezins	79	
goedkoop appartement	112	
middelduur appartement	96	
duur appartement	91	

Bron: WBO 2002

**B Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen: Context**

	<b>0-meting</b>				<b>1e meting</b>
	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
<b>Ontwikkeling verhouding verkoopportefeuille en afzet nieuwe koopwoningen</b>					
Alle nieuwe marktkoopwoningen	5,2	6,5	5,1	4,3	
Nieuwe eengezins marktkoopwoningen	4,0	4,4	3,6	2,6	
Nieuwe appartementen	8,4	10,9	6,8	4,6	
Marktsegment goedkoop eengez	2,5	1,3	1,9	1,8	
Marktsegment middelduur eengez	3,1	3,3	3,8	4,7	
Marktsegment duur eengez	5,6	5,7	5,0	4,6	
Marktsegment goedkoop appartement	3,9	6,0	4,2	3,4	
Marktsegment middelduur appartement	9,5	13,3	10,4	9,6	
Marktsegment duur appartement	32,1	36,4	25,3	37,1	

Bron: Monitor Nieuwe Woningen



**C Keuzemogelijkheden op de markt voor nieuw koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders in het woningmarktgebied**

	0-meting				2007
	2003	2004	2005	2006	
<b>Productie woningmarktgebied</b>					
Woningproductie woningmarktgebied	2.734	4.119	4.456	4.657	
Productie koopwoningen woningmarktgebied	2.345	3.235	3.415	3.197	
<b>Keuzemogelijkheden tussen gemeenten</b>					
Aantal gemeenten in het woningmarktgebied	26	26	26	26	
Aandeel gemeenten met productie koopwoningen	96%	88%	92%	96%	
Aandeel gemeenten met oplevering marktkoopwoningen in <sup>1</sup> :					
marktsegment goedkoop eengezins	24%	21%	24%	28%	
marktsegment middelduur eengezins	38%	52%	45%	38%	
marktsegment duur eengezins	55%	55%	59%	62%	
marktsegment goedkoop appartement	17%	24%	10%	28%	
marktsegment middelduur appartement	48%	34%	34%	48%	
marktsegment duur appartement	38%	45%	38%	52%	
<b>Keuzemogelijkheden tussen plaatsen</b>					
Aantal plaatsen in het woningmarktgebied	124	124	124	124	
Aandeel plaatsen met productie koopwoningen	69%	69%	73%	64%	
<b>Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van marktkoopwoningen<sup>1</sup></b>					
Aantal aanbieders van marktkoopwoningen <b> totaal</b>	59	73	77	89	
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	29	35	32	25	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	9	9	10	9	
	16	10	12	20	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>middelduur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	21	27	26	24	
	12	27	19	25	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	31	33	34	31	
	12	16	21	13	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	7	9	7	18	
	13	10	11	11	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>middelduur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	18	17	18	25	
	20	8	12	12	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	13	15	15	23	
	11	8	9	7	

Bron: CBS, gereedgekomen woningen; MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

<sup>1</sup>Woningen waarvoor geldt dat de (toegerekende) grondprijs niet bekend is, zijn niet meegenomen

**D Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen in het woningmarktgebied.**

	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Aandeel grootste aanbieder nieuwe koopwoningen in totaal aantal verkochte (bestaande en nieuwe) woningen</b>					
Totaal	1%	2%	2%	2%	
Marktsegment goedkoop eengezins	2%	2%	2%	3%	
Marktsegment middelduur eengezins	1%	3%	2%	3%	
Marktsegment duur eengezins	2%	3%	4%	2%	
Marktsegment goedkoop appartement	2%	1%	1%	2%	
Marktsegment middelduur appartement	7%	4%	5%	4%	
Marktsegment duur appartement	12%	11%	14%	7%	

Bron: Kadaster, aantal transacties bestaande woningen; MNW, verkochte marktkoopwoningen

**E Keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap<sup>1</sup> in het woningmarktgebied**

	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
Aantal woningen onder particulier opdrachtgeverschap in het woningmarktgebied	352	418	367	410	
Aandeel particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie in het woningmarktgebied	15%	13%	11%	13%	
Aantal gemeenten met particulier opdrachtgeverschap	26	28	27	26	
Aandeel gemeenten met particulier opdrachtgeverschap	90%	97%	93%	90%	
Aantal plaatsen met particulier opdrachtgeverschap	80	81	84	71	
Aandeel plaatsen met particulier opdrachtgeverschap	65%	65%	68%	57%	

Bron: CBS, gereedgekomen woningen; MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

<sup>1</sup> Gemeten als gereedgekomen koopwoningen met 'overige particulieren' als opdrachtgever

## 7. Rapportage Woningmarktgebied Utrecht-Tiel

**Aantal gemeenten: 17**

**Aantal plaatsen: 91**

### **Gemeenten:**

Buren  
Culemborg  
Geldermalsen  
Tiel  
Neerijnen  
De Bilt  
Bunnik  
Houten  
Maarsse  
Utrecht  
Wijk bij Duurstede  
IJsselstein  
Zeist  
Nieuwegein  
Vianen  
Utrechtse Heuvelrug  
Neder-Betuwe

**A Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de koopwoningenmarkt (nieuw en bestaand): Context**

	<b>0-meting</b>	<b>Eerste meting</b>
	<b>2002</b>	<b>2006</b>
<b>Ontwikkeling (ont)spanning op de koopwoningmarkt 'absoluut'</b>		
Slaagkans alle kopers (geslaagden/totale vraag) in het woningmarktgebied	50%	
Slaagkans marktsegment goedkoop eengez	59%	
Slaagkans marktsegment middelduur eengez	56%	
Slaagkans marktsegment duur eengez	37%	
Slaagkans marktsegment goedkoop appartement	46%	
Slaagkans marktsegment middelduur appartement	67%	
Slaagkans marktsegment duur appartement	60%	
<b>Ontwikkeling (ont)spanning op de koopwoningmarkt 'relatief'</b>		
Slaagkans alle kopers in het woningmarktgebied t.o.v. Nederland (slaagkans in woningmarktgebied/slaagkans Nederland)	95	
Slaagkans marktsegment t.o.v. Nederland: (slaagkans marktsegment in woningmarktgebied/slaagkans marktsegment Nederland)		
goedkoop eengezins	111	
middelduur eengezins	100	
duur eengezins	76	
goedkoop appartement	85	
middelduur appartement	132	
duur appartement	109	

Bron: WBO 2002

**B Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen: Context**

	<b>0-meting</b>				<b>1e meting</b>
	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
<b>Ontwikkeling verhouding verkoopportefeuille en afzet nieuwe koopwoningen</b>					
Alle nieuwe marktkoopwoningen	4,2	5,2	4,0	4,2	
Nieuwe eengezins marktkoopwoningen	3,7	4,4	3,1	3,4	
Nieuwe appartementen	5,4	7,2	5,3	3,7	
Marktsegment goedkoop eengez	31,3	97,2	49,3	101,7	
Marktsegment middelduur eengez	8,7	7,5	6,6	10,9	
Marktsegment duur eengez	4,5	5,5	4,0	3,4	
Marktsegment goedkoop appartement	26,3	12,9	18,1	10,3	
Marktsegment middelduur appartement	14,2	17,6	14,0	18,3	
Marktsegment duur appartement	7,4	11,4	8,2	7,8	

Bron: Monitor Nieuwe Woningen

**C Keuzemogelijkheden op de markt voor nieuw koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders in het woningmarktgebied**

	0-meting				2007
	2003	2004	2005	2006	
<b>Productie woningmarktgebied</b>					
Woningproductie woningmarktgebied	2.737	3.709	4.945	4.069	
Productie koopwoningen woningmarktgebied	2.135	3.331	3.646	2.815	
<b>Keuzemogelijkheden tussen gemeenten</b>					
Aantal gemeenten in het woningmarktgebied	17	17	17	17	
Aandeel gemeenten met productie koopwoningen	94%	100%	94%	88%	
Aandeel gemeenten met oplevering marktkoopwoningen in <sup>1</sup> :					
marktsegment goedkoop eengezins	12%	24%	18%	24%	
marktsegment middelduur eengezins	41%	41%	53%	35%	
marktsegment duur eengezins	65%	53%	65%	71%	
marktsegment goedkoop appartement	12%	18%	29%	29%	
marktsegment middelduur appartement	35%	41%	47%	41%	
marktsegment duur appartement	35%	41%	35%	41%	
<b>Keuzemogelijkheden tussen plaatsen</b>					
Aantal plaatsen in het woningmarktgebied	91	91	91	91	
Aandeel plaatsen met productie koopwoningen	54%	70%	54%	46%	
<b>Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van marktkoopwoningen<sup>1</sup></b>					
Aantal aanbieders van marktkoopwoningen <b>totaal</b>	52	57	61	62	
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	33	47	52	48	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	4	5	4	7	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	23	38	7	13	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>middelduur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	13	15	20	19	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>middelduur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	29	62	51	57	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	25	24	26	28	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	25	37	32	25	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	4	3	11	10	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	9	2	28	15	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	10	12	16	16	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	19	14	23	21	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	11	8	12	14	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	10	14	13	8	

Bron: CBS, gereedgekomen woningen; MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

<sup>1</sup>Woningen waarvoor geldt dat de (toegerekende) grondprijs niet bekend is, zijn niet meegenomen

**D Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen in het woningmarktgebied.**

	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Aandeel grootste aanbieder nieuwe koopwoningen in totaal aantal verkochte (bestaande en nieuwe) woningen</b>					
Totaal	5%	7%	6%	5%	
Marktsegment goedkoop eengezins	4%	12%	2%	5%	
Marktsegment middelduur eengezins	4%	8%	8%	8%	
Marktsegment duur eengezins	11%	13%	10%	5%	
Marktsegment goedkoop appartement	1%	0%	3%	2%	
Marktsegment middelduur appartement	8%	5%	9%	7%	
Marktsegment duur appartement	9%	10%	14%	6%	

Bron: Kadaster, aantal transacties bestaande woningen; MNW, verkochte marktkoopwoningen

**E Keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap<sup>1</sup> in het woningmarktgebied**

	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
Aantal woningen onder particulier opdrachtgeverschap in het woningmarktgebied	172	230	183	166	
Aandeel particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie in het woningmarktgebied	8%	7%	5,0%	6%	
Aantal gemeenten met particulier opdrachtgeverschap	16	17	16	15	
Aandeel gemeenten met particulier opdrachtgeverschap	94%	100%	94%	88%	
Aantal plaatsen met particulier opdrachtgeverschap	48	59	45	40	
Aandeel plaatsen met particulier opdrachtgeverschap	53%	65%	49%	44%	

Bron: CBS, gereedgekomen woningen; MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

<sup>1</sup> Gemeten als gereedgekomen koopwoningen met 'overige particulieren' als opdrachtgever

## 8. Rapportage Woningmarktgebied Gouda-Woerden

**Aantal gemeenten: 25**

**Aantal plaatsen: 74**

### **Gemeenten:**

Abcoude  
Breukelen  
Loenen  
Lopik  
Montfoort  
Ter Aar  
Alkemade  
Alphen aan den Rijn  
Bergambacht  
Bodegraven  
Boskoop  
Gouda  
Moordrecht  
Nieuwkoop  
Oudewater  
Reeuwijk  
Schoonhoven  
Vlist  
Waddinxveen  
Woerden  
Jacobswoude  
De Ronde Venen  
Zevenhuizen-Moerkapelle  
Rijnwoude  
Liemer

**A Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de koopwoningenmarkt (nieuw en bestaand): Context**

	<b>0-meting</b>	<b>Eerste meting</b>
	<b>2002</b>	<b>2006</b>
<b>Ontwikkeling (ont)spanning op de koopwoningmarkt 'absoluut'</b>		
Slaagkans alle kopers (geslaagden/totale vraag) in het woningmarktgebied	47%	
Slaagkans marktsegment goedkoop eengez	56%	
Slaagkans marktsegment middelduur eengez	46%	
Slaagkans marktsegment duur eengez	49%	
Slaagkans marktsegment goedkoop appartement	63%	
Slaagkans marktsegment middelduur appartement	30%	
Slaagkans marktsegment duur appartement	19%	
<b>Ontwikkeling (ont)spanning op de koopwoningmarkt 'relatief'</b>		
Slaagkans alle kopers in het woningmarktgebied t.o.v. Nederland (slaagkans in woningmarktgebied/slaagkans Nederland)	89	
Slaagkans marktsegment t.o.v. Nederland: (slaagkans marktsegment in woningmarktgebied/slaagkans marktsegment Nederland)		
goedkoop eengezins	106	
middelduur eengezins	82	
duur eengezins	101	
goedkoop appartement	116	
middelduur appartement	59	
duur appartement	35	

Bron: WBO 2002

**B Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen: Context**

	<b>0-meting</b>				<b>1e meting</b>
	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
<b>Ontwikkeling verhouding verkoopportefeuille en afzet nieuwe koopwoningen</b>					
Alle nieuwe marktkoopwoningen	4,1	4,2	3,8	5,4	
Nieuwe eengezins marktkoopwoningen	3,7	2,9	2,2	3,2	
Nieuwe appartementen	4,9	6,4	5,2	4,8	
Marktsegment goedkoop eengez	,1	,8	,7	,4	
Marktsegment middelduur eengez	,6	1,3	1,7	3,3	
Marktsegment duur eengez	5,8	2,5	4,3	5,5	
Marktsegment goedkoop appartement	,3	2,4	3,1	2,2	
Marktsegment middelduur appartement	2,5	3,9	5,9	7,3	
Marktsegment duur appartement	6,5	11,4	6,3	9,5	

Bron: Monitor Nieuwe Woningen



**C Keuzemogelijkheden op de markt voor nieuw koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders in het woningmarktgebied**

	0-meting				2007
	2003	2004	2005	2006	
<b>Productie woningmarktgebied</b>					
Woningproductie woningmarktgebied	1.020	1.200	1.209	1.583	
Productie koopwoningen woningmarktgebied	879	1.072	980	1.390	
<b>Keuzemogelijkheden tussen gemeenten</b>					
Aantal gemeenten in het woningmarktgebied	25	25	25	25	
Aandeel gemeenten met productie koopwoningen	96%	100%	96%	92%	
Aandeel gemeenten met oplevering marktkoopwoningen in <sup>1</sup> :					
marktsegment goedkoop eengezins	12%	8%	8%	8%	
marktsegment middelduur eengezins	16%	32%	40%	20%	
marktsegment duur eengezins	36%	44%	56%	40%	
marktsegment goedkoop appartement	12%	4%	4%	16%	
marktsegment middelduur appartement	20%	24%	24%	36%	
marktsegment duur appartement	28%	20%	40%	44%	
<b>Keuzemogelijkheden tussen plaatsen</b>					
Aantal plaatsen in het woningmarktgebied	74	74	74	74	
Aandeel plaatsen met productie koopwoningen	84%	86%	73%	78%	
<b>Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van marktkoopwoningen<sup>1</sup></b>					
Aantal aanbieders van marktkoopwoningen <b>totaal</b>	32	42	49	48	
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	16	17	21	20	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	4	2	3	3	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>middelduur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	5	8	16	11	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	5	8	9	9	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	8	9	13	10	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	8	7	8	13	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	9	8	13	10	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	8	6	15	15	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	6	8	12	8	

Bron: CBS, gereedgekomen woningen; MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

<sup>1</sup>Woningen waarvoor geldt dat de (toegerekende) grondprijs niet bekend is, zijn niet meegenomen

**D Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen in het woningmarktgebied.**

	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Aandeel grootste aanbieder nieuwe koopwoningen in totaal aantal verkochte (bestaande en nieuwe) woningen</b>					
Totaal	1%	2%	4%	1%	
Marktsegment goedkoop eengezins	1%	2%	3%	2%	
Marktsegment middelduur eengezins	1%	1%	2%	1%	
Marktsegment duur eengezins	3%	2%	7%	5%	
Marktsegment goedkoop appartement	3%	1%	1%	4%	
Marktsegment middelduur appartement	10%	5%	12%	9%	
Marktsegment duur appartement	15%	12%	14%	16%	

Bron: Kadaster, aantal transacties bestaande woningen; MNW, verkochte marktkoopwoningen

**E Keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap<sup>1</sup> in het woningmarktgebied**

	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
Aantal woningen onder particulier opdrachtgeverschap in het woningmarktgebied	253	232	167	200	
Aandeel particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie in het woningmarktgebied	29%	22%	17%	14%	
Aantal gemeenten met particulier opdrachtgeverschap	23	25	23	23	
Aandeel gemeenten met particulier opdrachtgeverschap	92%	100%	92%	92%	
Aantal plaatsen met particulier opdrachtgeverschap	54	58	47	54	
Aandeel plaatsen met particulier opdrachtgeverschap	73%	78%	64%	73%	

Bron: CBS, gereedgekomen woningen; MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

<sup>1</sup> Gemeten als gereedgekomen koopwoningen met 'overige particulieren' als opdrachtgever

## 9. Rapportage Woningmarktgebied Amsterdam

**Aantal gemeenten: 18**

**Aantal plaatsen: 89**

### **Gemeenten:**

Aalsmeer  
Amstelveen  
Amsterdam  
Graft-De Rijp  
Beemster  
Diemen  
Edam-Volendam  
Haarlemmermeer  
Landsmeer  
Oostzaan  
Ouder-Amstel  
Purmerend  
Uithoorn  
Schermer  
Zeevang  
Zaanstad  
Waterland  
Wormerland

**A Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de koopwoningenmarkt (nieuw en bestaand): Context**

	<b>0-meting</b>	<b>Eerste meting</b>
	<b>2002</b>	<b>2006</b>
<b>Ontwikkeling (ont)spanning op de koopwoningmarkt 'absoluut'</b>		
Slaagkans alle kopers (geslaagden/totale vraag) in het woningmarktgebied	42%	
Slaagkans marktsegment goedkoop eengez	21%	
Slaagkans marktsegment middelduur eengez	48%	
Slaagkans marktsegment duur eengez	44%	
Slaagkans marktsegment goedkoop appartement	56%	
Slaagkans marktsegment middelduur appartement	23%	
Slaagkans marktsegment duur appartement	42%	
<b>Ontwikkeling (ont)spanning op de koopwoningmarkt 'relatief'</b>		
Slaagkans alle kopers in het woningmarktgebied t.o.v. Nederland (slaagkans in woningmarktgebied/slaagkans Nederland)	80	
Slaagkans marktsegment t.o.v. Nederland: (slaagkans marktsegment in woningmarktgebied/slaagkans marktsegment Nederland)		
goedkoop eengezins	40	
middelduur eengezins	86	
duur eengezins	91	
goedkoop appartement	103	
middelduur appartement	45	
duur appartement	77	

Bron: WBO 2002

**B Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen: Context**

	<b>0-meting</b>				<b>1e meting</b>
	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
<b>Ontwikkeling verhouding verkoopportefeuille en afzet nieuwe koopwoningen</b>					
Alle nieuwe marktkoopwoningen	6,9	6,2	4,2	4,6	
Nieuwe eengezins marktkoopwoningen	4,9	3,1	2,4	3,0	
Nieuwe appartementen	11,0	10,3	4,9	3,7	
Marktsegment goedkoop eengez	7,4	8,1	8,0	11,3	
Marktsegment middelduur eengez	4,5	3,8	4,6	8,2	
Marktsegment duur eengez	7,2	3,6	2,6	2,5	
Marktsegment goedkoop appartement	3,9	8,8	5,1	3,3	
Marktsegment middelduur appartement	8,3	8,5	5,8	5,7	
Marktsegment duur appartement	12,8	14,2	4,7	4,3	

Bron: Monitor Nieuwe Woningen

**C Keuzemogelijkheden op de markt voor nieuw koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders in het woningmarktgebied**

	0-meting				2007
	2003	2004	2005	2006	
<b>Productie woningmarktgebied</b>					
Woningproductie woningmarktgebied	5.995	4.882	5.910	7.275	
Productie koopwoningen woningmarktgebied	4.220	3.392	3.983	4.526	
<b>Keuzemogelijkheden tussen gemeenten</b>					
Aantal gemeenten in het woningmarktgebied	18	18	18	18	
Aandeel gemeenten met productie koopwoningen	78%	89%	94%	100%	
Aandeel gemeenten met oplevering marktkoopwoningen in <sup>1</sup> :					
marktsegment goedkoop eengezins	28%	11%	22%	17%	
marktsegment middelduur eengezins	33%	28%	28%	28%	
marktsegment duur eengezins	50%	50%	44%	50%	
marktsegment goedkoop appartement	17%	17%	17%	28%	
marktsegment middelduur appartement	28%	11%	17%	28%	
marktsegment duur appartement	28%	11%	17%	28%	
<b>Keuzemogelijkheden tussen plaatsen</b>					
Aantal plaatsen in het woningmarktgebied	89	89	89	89	
Aandeel plaatsen met productie koopwoningen	49%	63%	58%	60%	
<b>Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van marktkoopwoningen<sup>1</sup></b>					
Aantal aanbieders van marktkoopwoningen <b>totaal</b>	49	52	64	69	
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	74	60	51	54	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	4	4	5	5	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	16	35	45	24	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>middelduur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	9	10	12	8	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>middelduur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	72	66	42	27	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	17	19	17	13	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	61	40	34	31	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	6	4	11	14	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	17	39	18	27	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	17	13	17	17	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	22	20	18	28	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	18	12	14	15	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	25	15	18	19	

Bron: CBS, gereedgekomen woningen; MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

<sup>1</sup>Woningen waarvoor geldt dat de (toegerekende) grondprijs niet bekend is, zijn niet meegenomen

**D Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen in het woningmarktgebied.**

	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Aandeel grootste aanbieder nieuwe koopwoningen in totaal aantal verkochte (bestaande en nieuwe) woningen</b>					
Totaal	5%	2%	2%	2%	
Marktsegment goedkoop eengezins	4%	8%	12%	5%	
Marktsegment middelduur eengezins	6%	4%	4%	1%	
Marktsegment duur eengezins	12%	8%	3%	9%	
Marktsegment goedkoop appartement	2%	2%	1%	3%	
Marktsegment middelduur appartement	3%	2%	2%	2%	
Marktsegment duur appartement	4%	4%	7%	3%	

Bron: Kadaster, aantal transacties bestaande woningen; MNW, verkochte marktkoopwoningen

**E Keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap<sup>1</sup> in het woningmarktgebied**

	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
Aantal woningen onder particulier opdrachtgeverschap in het woningmarktgebied	233	254	171	200	
Aandeel particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie in het woningmarktgebied	6%	8%	4%	4%	
Aantal gemeenten met particulier opdrachtgeverschap	14	16	16	18	
Aandeel gemeenten met particulier opdrachtgeverschap	78%	89%	89%	100%	
Aantal plaatsen met particulier opdrachtgeverschap	41	51	43	43	
Aandeel plaatsen met particulier opdrachtgeverschap	46%	57%	48%	48%	

Bron: CBS, gereedgekomen woningen; MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

<sup>1</sup> Gemeten als gereedgekomen koopwoningen met 'overige particulieren' als opdrachtgever

## 10. Rapportage Woningmarktgebied Alkmaar

**Aantal gemeenten: 26**

**Aantal plaatsen: 104**

### **Gemeenten:**

Alkmaar  
Andijk  
Anna Paulowna  
Bergen NH  
Enkhuizen  
Harenkarspel  
Heerhugowaard  
Heiloo  
Den Helder  
Hoorn  
Niedorp  
Langedijk  
Medemblik  
Obdam  
Opmeer  
Schagen  
Texel  
Wervershoof  
Wieringen  
Wieringermeer  
Wognum  
Zijpe  
Drechterland  
Noorder-Koggenland  
Stede Broec  
Wester-Koggenland

**A Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de koopwoningenmarkt (nieuw en bestaand): Context**

	<b>0-meting</b>	<b>Eerste meting</b>
	<b>2002</b>	<b>2006</b>
<b>Ontwikkeling (ont)spanning op de koopwoningmarkt 'absoluut'</b>		
Slaagkans alle kopers (geslaagden/totale vraag) in het woningmarktgebied	62%	
Slaagkans marktsegment goedkoop eengez	61%	
Slaagkans marktsegment middelduur eengez	65%	
Slaagkans marktsegment duur eengez	61%	
Slaagkans marktsegment goedkoop appartement	54%	
Slaagkans marktsegment middelduur appartement	46%	
Slaagkans marktsegment duur appartement	73%	
<b>Ontwikkeling (ont)spanning op de koopwoningmarkt 'relatief'</b>		
Slaagkans alle kopers in het woningmarktgebied t.o.v. Nederland (slaagkans in woningmarktgebied/slaagkans Nederland)	118	
Slaagkans marktsegment t.o.v. Nederland: (slaagkans marktsegment in woningmarktgebied/slaagkans marktsegment Nederland)		
goedkoop eengezins	117	
middelduur eengezins	116	
duur eengezins	126	
goedkoop appartement	99	
middelduur appartement	90	
duur appartement	133	

Bron: WBO 2002

**B Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen: Context**

	<b>0-meting</b>				<b>1e meting</b>
	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
<b>Ontwikkeling verhouding verkoopportefeuille en afzet nieuwe koopwoningen</b>					
Alle nieuwe marktkoopwoningen	5,8	4,9	6,0	4,6	
Nieuwe eengezins marktkoopwoningen	4,7	4,0	2,6	2,0	
Nieuwe appartementen	9,7	8,6	8,7	4,3	
Marktsegment goedkoop eengez	1,8	2,3	,7	1,0	
Marktsegment middelduur eengez	4,3	3,5	2,7	2,3	
Marktsegment duur eengez	9,7	6,0	3,8	4,3	
Marktsegment goedkoop appartement	15,5	12,5	16,5	8,2	
Marktsegment middelduur appartement	8,4	10,1	9,3	7,8	
Marktsegment duur appartement	18,3	10,4	6,7	7,2	

Bron: Monitor Nieuwe Woningen



**C Keuzemogelijkheden op de markt voor nieuw koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders in het woningmarktgebied**

	0-meting				2007
	2003	2004	2005	2006	
<b>Productie woningmarktgebied</b>					
Woningproductie woningmarktgebied	3.377	2.886	2.438	2.293	
Productie koopwoningen woningmarktgebied	2.791	2.390	1.917	1.752	
<b>Keuzemogelijkheden tussen gemeenten</b>					
Aantal gemeenten in het woningmarktgebied	26	26	26	26	
Aandeel gemeenten met productie koopwoningen	96%	100%	100%	100%	
Aandeel gemeenten met oplevering marktkoopwoningen in <sup>1</sup> :					
marktsegment goedkoop eengezins	27%	31%	19%	31%	
marktsegment middelduur eengezins	46%	35%	35%	42%	
marktsegment duur eengezins	50%	31%	35%	35%	
marktsegment goedkoop appartement	15%	4%	19%	8%	
marktsegment middelduur appartement	19%	19%	15%	19%	
marktsegment duur appartement	15%	15%	12%	12%	
<b>Keuzemogelijkheden tussen plaatsen</b>					
Aantal plaatsen in het woningmarktgebied	104	104	104	104	
Aandeel plaatsen met productie koopwoningen	78%	83%	72%	80%	
<b>Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van marktkoopwoningen<sup>1</sup></b>					
Aantal aanbieders van marktkoopwoningen <b>totaal</b>	31	26	20	24	
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	53	47	52	35	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	8	9	4	7	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	35	13	52	17	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>middelduur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	10	10	8	12	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>middelduur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	32	48	55	28	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	14	9	8	10	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	44	37	27	14	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	5	1	5	3	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	26	4	12	21	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	10	6	4	6	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	15	15	11	12	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	8	4	3	5	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	8	11	9	10	

Bron: CBS, gereedgekomen woningen; MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

<sup>1</sup>Woningen waarvoor geldt dat de (toegerekende) grondprijs niet bekend is, zijn niet meegenomen

**D Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen in het woningmarktgebied.**

	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Aandeel grootste aanbieder nieuwe koopwoningen in totaal aantal verkochte (bestaande en nieuwe) woningen</b>					
Totaal	3%	4%	4%	4%	
Marktsegment goedkoop eengezins	3%	1%	4%	2%	
Marktsegment middelduur eengezins	5%	6%	10%	8%	
Marktsegment duur eengezins	12%	11%	6%	4%	
Marktsegment goedkoop appartement	8%	0%	4%	6%	
Marktsegment middelduur appartement	12%	13%	10%	11%	
Marktsegment duur appartement	21%	17%	16%	20%	

Bron: Kadaster, aantal transacties bestaande woningen; MNW, verkochte marktkoopwoningen

**E Keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap<sup>1</sup> in het woningmarktgebied**

	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
Aantal woningen onder particulier opdrachtgeverschap in het woningmarktgebied	421	376	213	321	
Aandeel particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie in het woningmarktgebied	15%	16%	11%	18%	
Aantal gemeenten met particulier opdrachtgeverschap	24	25	26	25	
Aandeel gemeenten met particulier opdrachtgeverschap	92%	96%	100%	96%	
Aantal plaatsen met particulier opdrachtgeverschap	71	79	70	79	
Aandeel plaatsen met particulier opdrachtgeverschap	68%	76%	67%	76%	

Bron: CBS, gereedgekomen woningen; MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

<sup>1</sup> Gemeten als gereedgekomen koopwoningen met 'overige particulieren' als opdrachtgever

## 11. Rapportage Woningmarktgebied Haarlem

**Aantal gemeenten: 11**

**Aantal plaatsen: 28**

### **Gemeenten:**

Bennebroek  
Beverwijk  
Bloemendaal  
Castricum  
Haarlem  
Haarlemmerliede c.a.  
Heemskerk  
Heemstede  
Uitgeest  
Velsen  
Zandvoort

**A Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de koopwoningenmarkt (nieuw en bestaand): Context**

	<b>0-meting</b>	<b>Eerste meting</b>
	<b>2002</b>	<b>2006</b>
<b>Ontwikkeling (ont)spanning op de koopwoningmarkt 'absoluut'</b>		
Slaagkans alle kopers (geslaagden/totale vraag) in het woningmarktgebied	53%	
Slaagkans marktsegment goedkoop eengez	56%	
Slaagkans marktsegment middelduur eengez	48%	
Slaagkans marktsegment duur eengez	49%	
Slaagkans marktsegment goedkoop appartement	63%	
Slaagkans marktsegment middelduur appartement	74%	
Slaagkans marktsegment duur appartement	41%	
<b>Ontwikkeling (ont)spanning op de koopwoningmarkt 'relatief'</b>		
Slaagkans alle kopers in het woningmarktgebied t.o.v. Nederland (slaagkans in woningmarktgebied/slaagkans Nederland)	100	
Slaagkans marktsegment t.o.v. Nederland: (slaagkans marktsegment in woningmarktgebied/slaagkans marktsegment Nederland)		
goedkoop eengezins	106	
middelduur eengezins	86	
duur eengezins	101	
goedkoop appartement	116	
middelduur appartement	145	
duur appartement	75	

Bron: WBO 2002

**B Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen: Context**

	<b>0-meting</b>				<b>1e meting</b>
	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
<b>Ontwikkeling verhouding verkoopportefeuille en afzet nieuwe koopwoningen</b>					
Alle nieuwe marktkoopwoningen	2,9	4,5	5,2	6,5	
Nieuwe eengezins marktkoopwoningen	2,3	3,2	3,4	1,7	
Nieuwe appartementen	5,1	6,3	4,1	4,4	
Marktsegment goedkoop eengez	.	0,2	0,9	.	
Marktsegment middelduur eengez	1,3	2,7	6,8	2,5	
Marktsegment duur eengez	2,6	3,9	2,7	2,6	
Marktsegment goedkoop appartement	12,3	11,2	3,7	19,8	
Marktsegment middelduur appartement	15,6	11,3	15,1	30,3	
Marktsegment duur appartement	38,1	39,9	20,5	23,5	

Bron: Monitor Nieuwe Woningen

**C Keuzemogelijkheden op de markt voor nieuw koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders in het woningmarktgebied**

	0-meting				2007
	2003	2004	2005	2006	
<b>Productie woningmarktgebied</b>					
Woningproductie woningmarktgebied	1.185	553	2.024	792	
Productie koopwoningen woningmarktgebied	963	424	1.440	577	
<b>Keuzemogelijkheden tussen gemeenten</b>					
Aantal gemeenten in het woningmarktgebied	11	11	11	11	
Aandeel gemeenten met productie koopwoningen	82%	73%	100%	73%	
Aandeel gemeenten met oplevering marktkoopwoningen in <sup>1</sup> :					
marktsegment goedkoop eengezins	9%	0%	18%	0%	
marktsegment middelduur eengezins	27%	27%	27%	45%	
marktsegment duur eengezins	55%	55%	45%	36%	
marktsegment goedkoop appartement	0%	9%	27%	27%	
marktsegment middelduur appartement	18%	36%	27%	36%	
marktsegment duur appartement	27%	36%	36%	36%	
<b>Keuzemogelijkheden tussen plaatsen</b>					
Aantal plaatsen in het woningmarktgebied	28	28	28	28	
Aandeel plaatsen met productie koopwoningen	54%	61%	75%	54%	
<b>Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van marktkoopwoningen<sup>1</sup></b>					
Aantal aanbieders van marktkoopwoningen <b>totaal</b>	18	23	22	25	
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	20	26	39	30	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	5	0	18	0	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>middelduur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	14	14	32	25	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	17	17	29	19	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	0	2	13	10	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>middelduur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	8	9	12	14	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	9	8	10	15	

Bron: CBS, gereedgekomen woningen; MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

<sup>1</sup>Woningen waarvoor geldt dat de (toegerekende) grondprijs niet bekend is, zijn niet meegenomen

**D Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen in het woningmarktgebied.**

	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Aandeel grootste aanbieder nieuwe koopwoningen in totaal aantal verkochte (bestaande en nieuwe) woningen</b>					
Totaal	2%	2%	3%	2%	
Marktsegment goedkoop eengezins	1%	-	5%	-	
Marktsegment middelduur eengezins	2%	3%	3%	4%	
Marktsegment duur eengezins	5%	3%	5%	3%	
Marktsegment goedkoop appartement	-	0%	3%	2%	
Marktsegment middelduur appartement	5%	4%	4%	6%	
Marktsegment duur appartement	8%	10%	12%	13%	

Bron: Kadaster, aantal transacties bestaande woningen; MNW, verkochte marktkoopwoningen

**E Keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap<sup>1</sup> in het woningmarktgebied**

	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
Aantal woningen onder particulier opdrachtgeverschap in het woningmarktgebied	74	44	74	40	
Aandeel particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie in het woningmarktgebied	8%	10%	5%	7%	
Aantal gemeenten met particulier opdrachtgeverschap	7	7	10	6	
Aandeel gemeenten met particulier opdrachtgeverschap	64%	64%	91%	55%	
Aantal plaatsen met particulier opdrachtgeverschap	13	13	16	11	
Aandeel plaatsen met particulier opdrachtgeverschap	46%	46%	57%	39%	

Bron: CBS, gereedgekomen woningen; MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

<sup>1</sup> Gemeten als gereedgekomen koopwoningen met 'overige particulieren' als opdrachtgever

## 12. Rapportage Woningmarktgebied Leiden

**Aantal gemeenten: 11**

**Aantal plaatsen: 17**

### **Gemeenten:**

Hillegom  
Katwijk  
Leiden  
Leiderdorp  
Lisse  
Noordwijk  
Noordwijkerhout  
Oegstgeest  
Voorschoten  
Zoeterwoude  
Telylingen

**A Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de koopwoningenmarkt (nieuw en bestaand): Context**

	<b>0-meting</b>	<b>Eerste meting</b>
	<b>2002</b>	<b>2006</b>
<b>Ontwikkeling (ont)spanning op de koopwoningmarkt 'absoluut'</b>		
Slaagkans alle kopers (geslaagden/totale vraag) in het woningmarktgebied	51%	
Slaagkans marktsegment goedkoop eengez	9%	
Slaagkans marktsegment middelduur eengez	41%	
Slaagkans marktsegment duur eengez	58%	
Slaagkans marktsegment goedkoop appartement	54%	
Slaagkans marktsegment middelduur appartement	53%	
Slaagkans marktsegment duur appartement	55%	
<b>Ontwikkeling (ont)spanning op de koopwoningmarkt 'relatief'</b>		
Slaagkans alle kopers in het woningmarktgebied t.o.v. Nederland (slaagkans in woningmarktgebied/slaagkans Nederland)	97	
Slaagkans marktsegment t.o.v. Nederland: (slaagkans marktsegment in woningmarktgebied/slaagkans marktsegment Nederland)		
goedkoop eengezins	17	
middelduur eengezins	73	
duur eengezins	120	
goedkoop appartement	99	
middelduur appartement	104	
duur appartement	100	

Bron: WBO 2002

**B Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen: Context**

	<b>0-meting</b>				<b>1e meting</b>
	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
<b>Ontwikkeling verhouding verkoopportefeuille en afzet nieuwe koopwoningen</b>					
Alle nieuwe marktkoopwoningen	4,6	5,1	4,4	4,3	
Nieuwe eengezins marktkoopwoningen	2,4	3,0	1,9	2,1	
Nieuwe appartementen	9,1	7,0	5,8	4,3	
Marktsegment goedkoop eengez	1,5	,8	1,0	.	
Marktsegment middelduur eengez	2,8	1,1	3,5	2,8	
Marktsegment duur eengez	3,3	3,4	2,1	2,3	
Marktsegment goedkoop appartement	15,5	7,0	6,8	9,0	
Marktsegment middelduur appartement	5,5	6,9	3,8	3,4	
Marktsegment duur appartement	19,3	8,1	10,8	9,4	

Bron: Monitor Nieuwe Woningen



**C Keuzemogelijkheden op de markt voor nieuw koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders in het woningmarktgebied**

	0-meting				2007
	2003	2004	2005	2006	
<b>Productie woningmarktgebied</b>					
Woningproductie woningmarktgebied	650	1.265	1.220	1.386	
Productie koopwoningen woningmarktgebied	565	1.044	961	1.009	
<b>Keuzemogelijkheden tussen gemeenten</b>					
Aantal gemeenten in het woningmarktgebied	11	11	11	11	
Aandeel gemeenten met productie koopwoningen	100%	100%	100%	100%	
Aandeel gemeenten met oplevering marktkoopwoningen in <sup>1</sup> :					
marktsegment goedkoop eengezins	0%	18%	9%	18%	
marktsegment middelduur eengezins	27%	27%	18%	18%	
marktsegment duur eengezins	36%	55%	55%	55%	
marktsegment goedkoop appartement	9%	9%	18%	9%	
marktsegment middelduur appartement	27%	36%	73%	27%	
marktsegment duur appartement	55%	18%	73%	27%	
<b>Keuzemogelijkheden tussen plaatsen</b>					
Aantal plaatsen in het woningmarktgebied	17	17	17	17	
Aandeel plaatsen met productie koopwoningen	100%	94%	88%	94%	
<b>Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van marktkoopwoningen<sup>1</sup></b>					
Aantal aanbieders van marktkoopwoningen <b>totaal</b>	16	19	29	28	
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	36	37	29	26	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	0	2	1	2	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>middelduur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	3	3	2	2	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	18	26	5	6	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	4	9	7	10	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>middelduur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	1	1	2	1	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	2	4	9	5	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	40	17	23	12	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	6	2	11	4	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	21	10	21	11	

Bron: CBS, gereedgekomen woningen; MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

<sup>1</sup>Woningen waarvoor geldt dat de (toegerekende) grondprijs niet bekend is, zijn niet meegenomen

**D Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen in het woningmarktgebied.**

	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Aandeel grootste aanbieder nieuwe koopwoningen in totaal aantal verkochte (bestaande en nieuwe) woningen</b>					
Totaal	3%	4%	2%	3%	
Marktsegment goedkoop eengezins	-	15%	17%	15%	
Marktsegment middelduur eengezins	2%	4%	1%	1%	
Marktsegment duur eengezins	6%	11%	4%	4%	
Marktsegment goedkoop appartement	0%	4%	0%	0%	
Marktsegment middelduur appartement	13%	10%	8%	4%	
Marktsegment duur appartement	12%	10%	24%	10%	

Bron: Kadaster, aantal transacties bestaande woningen; MNW, verkochte marktkoopwoningen

**E Keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap<sup>1</sup> in het woningmarktgebied**

	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
Aantal woningen onder particulier opdrachtgeverschap in het woningmarktgebied	53	73	33	55	
Aandeel particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie in het woningmarktgebied	9%	7%	3%	6%	
Aantal gemeenten met particulier opdrachtgeverschap	10	9	11	10	
Aandeel gemeenten met particulier opdrachtgeverschap	91%	82%	100%	91%	
Aantal plaatsen met particulier opdrachtgeverschap	16	13	13	15	
Aandeel plaatsen met particulier opdrachtgeverschap	94%	76%	76%	88%	

Bron: CBS, gereedgekomen woningen; MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

<sup>1</sup> Gemeten als gereedgekomen koopwoningen met 'overige particulieren' als opdrachtgever

## 13. Rapportage Woningmarktgebied Den Haag

**Aantal gemeenten: 8**

**Aantal plaatsen: 20**

**Gemeenten:**

Delft  
Den Haag  
Rijswijk  
Wassenaar  
Zoetermeer  
Westland  
Leidschendam-Voorburg  
Pijnacker-Nootdorp

**A Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de koopwoningenmarkt (nieuw en bestaand): Context**

	<b>0-meting</b>	<b>Eerste meting</b>
	<b>2002</b>	<b>2006</b>
<b>Ontwikkeling (ont)spanning op de koopwoningmarkt 'absoluut'</b>		
Slaagkans alle kopers (geslaagden/totale vraag) in het woningmarktgebied	57%	
Slaagkans marktsegment goedkoop eengez	37%	
Slaagkans marktsegment middelduur eengez	49%	
Slaagkans marktsegment duur eengez	57%	
Slaagkans marktsegment goedkoop appartement	66%	
Slaagkans marktsegment middelduur appartement	59%	
Slaagkans marktsegment duur appartement	67%	
<b>Ontwikkeling (ont)spanning op de koopwoningmarkt 'relatief'</b>		
Slaagkans alle kopers in het woningmarktgebied t.o.v. Nederland (slaagkans in woningmarktgebied/slaagkans Nederland)	109	
Slaagkans marktsegment t.o.v. Nederland: (slaagkans marktsegment in woningmarktgebied/slaagkans marktsegment Nederland)		
goedkoop eengezins	69	
middelduur eengezins	88	
duur eengezins	119	
goedkoop appartement	121	
middelduur appartement	115	
duur appartement	122	

Bron: WBO 2002

**B Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen: Context**

	<b>0-meting</b>				<b>1e meting</b>
	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
<b>Ontwikkeling verhouding verkoopportefeuille en afzet nieuwe koopwoningen</b>					
Alle nieuwe marktkoopwoningen	6,1	6,8	5,4	6,2	
Nieuwe eengezins marktkoopwoningen	5,5	5,5	3,7	2,7	
Nieuwe appartementen	7,8	9,9	7,6	6,2	
Marktsegment goedkoop eengez	3,3	5,6	2,5	1,3	
Marktsegment middelduur eengez	3,9	3,8	5,0	5,1	
Marktsegment duur eengez	7,8	7,6	3,9	3,3	
Marktsegment goedkoop appartement	3,7	10,1	7,2	9,1	
Marktsegment middelduur appartement	11,0	11,6	10,9	10,4	
Marktsegment duur appartement	7,6	6,2	6,6	9,9	

Bron: Monitor Nieuwe Woningen

**C Keuzemogelijkheden op de markt voor nieuw koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders in het woningmarktgebied**

	0-meting				2007
	2003	2004	2005	2006	
<b>Productie woningmarktgebied</b>					
Woningproductie woningmarktgebied	6.469	5.268	5.473	5.623	
Productie koopwoningen woningmarktgebied	4.119	3.836	3.753	3.837	
<b>Keuzemogelijkheden tussen gemeenten</b>					
Aantal gemeenten in het woningmarktgebied	8	8	8	8	
Aandeel gemeenten met productie koopwoningen	100%	100%	100%	100%	
Aandeel gemeenten met oplevering marktkoopwoningen in <sup>1</sup> :					
marktsegment goedkoop eengezins	50%	38%	13%	25%	
marktsegment middelduur eengezins	75%	50%	63%	63%	
marktsegment duur eengezins	100%	100%	100%	100%	
marktsegment goedkoop appartement	50%	63%	25%	63%	
marktsegment middelduur appartement	100%	63%	75%	75%	
marktsegment duur appartement	100%	75%	88%	88%	
<b>Keuzemogelijkheden tussen plaatsen</b>					
Aantal plaatsen in het woningmarktgebied	20	20	20	20	
Aandeel plaatsen met productie koopwoningen	90%	95%	95%	95%	
<b>Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van marktkoopwoningen<sup>1</sup></b>					
Aantal aanbieders van marktkoopwoningen <b>totaal</b>	56	63	61	55	
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	68	48	56	56	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	14	9	9	3	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>middelduur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	32	28	54	47	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	31	27	29	34	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	19	20	11	12	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>middelduur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	28	20	25	31	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	22	11	18	14	

Bron: CBS, gereedgekomen woningen; MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

<sup>1</sup>Woningen waarvoor geldt dat de (toegerekende) grondprijs niet bekend is, zijn niet meegenomen

**D Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen in het woningmarktgebied.**

	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Aandeel grootste aanbieder nieuwe koopwoningen in totaal aantal verkochte (bestaande en nieuwe) woningen</b>					
Totaal	2%	2%	2%	3%	
Marktsegment goedkoop eengezins	8%	5%	3%	1%	
Marktsegment middelduur eengezins	4%	4%	8%	6%	
Marktsegment duur eengezins	3%	5%	5%	7%	
Marktsegment goedkoop appartement	1%	1%	0%	1%	
Marktsegment middelduur appartement	4%	3%	7%	5%	
Marktsegment duur appartement	14%	9%	8%	5%	

Bron: Kadaster, aantal transacties bestaande woningen; MNW, verkochte marktkoopwoningen

**E Keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap<sup>1</sup> in het woningmarktgebied**

	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
Aantal woningen onder particulier opdrachtgeverschap in het woningmarktgebied	88	142	117	114	
Aandeel particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie in het woningmarktgebied	2%	4%	3%	3%	
Aantal gemeenten met particulier opdrachtgeverschap	7	6	7	7	
Aandeel gemeenten met particulier opdrachtgeverschap	88%	75%	88%	88%	
Aantal plaatsen met particulier opdrachtgeverschap	15	16	16	16	
Aandeel plaatsen met particulier opdrachtgeverschap	75%	80%	80%	80%	

Bron: CBS, gereedgekomen woningen; MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

<sup>1</sup> Gemeten als gereedgekomen koopwoningen met 'overige particulieren' als opdrachtgever

## 14. Rapportage Woningmarktgebied Rotterdam

**Aantal gemeenten: 33**

**Aantal plaatsen: 77**

### **Gemeenten:**

Barendrecht  
Bergschenhoek  
Berkel en Rodenrijs  
Bleiswijk  
Brielle  
Capelle aan den IJssel  
Dirksland  
Goedereede  
s-Gravendeel  
Hellevoetsluis  
Krimpen aan den IJssel  
Maassluis  
Middelharnis  
Nieuwerkerk aan den IJssel  
Bernisse  
Oostflakkee  
Oud-Beijerland  
Binnenmaas  
Korendijk  
Ridderkerk  
Rotterdam  
Rozenburg  
Schiedam  
Cromstrijen  
Spijkenisse  
Albrandswaard  
Westvoorne  
Strijen  
Vlaardingen  
Zwijndrecht  
Nederlek  
Ouderkerk  
Midden-Delfland

**A Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de koopwoningenmarkt (nieuw en bestaand): Context**

	<b>0-meting</b>	<b>Eerste meting</b>
	<b>2002</b>	<b>2006</b>
<b>Ontwikkeling (ont)spanning op de koopwoningmarkt 'absoluut'</b>		
Slaagkans alle kopers (geslaagden/totale vraag) in het woningmarktgebied	46%	
Slaagkans marktsegment goedkoop eengez	29%	
Slaagkans marktsegment middelduur eengez	53%	
Slaagkans marktsegment duur eengez	45%	
Slaagkans marktsegment goedkoop appartement	48%	
Slaagkans marktsegment middelduur appartement	46%	
Slaagkans marktsegment duur appartement	46%	
<b>Ontwikkeling (ont)spanning op de koopwoningmarkt 'relatief'</b>		
Slaagkans alle kopers in het woningmarktgebied t.o.v. Nederland (slaagkans in woningmarktgebied/slaagkans Nederland)	87	
Slaagkans marktsegment t.o.v. Nederland: (slaagkans marktsegment in woningmarktgebied/slaagkans marktsegment Nederland)		
goedkoop eengezins	55	
middelduur eengezins	94	
duur eengezins	93	
goedkoop appartement	88	
middelduur appartement	90	
duur appartement	84	

Bron: WBO 2002

**B Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen: Context**

	<b>0-meting</b>				<b>1e meting</b>
	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
<b>Ontwikkeling verhouding verkoopportefeuille en afzet nieuwe koopwoningen</b>					
Alle nieuwe marktkoopwoningen	6,5	7,0	6,5	7,5	
Nieuwe eengezins marktkoopwoningen	5,1	4,9	3,2	3,0	
Nieuwe appartementen	8,7	9,5	8,3	5,7	
Marktsegment goedkoop eengez	4,0	4,2	5,7	1,6	
Marktsegment middelduur eengez	4,7	4,3	3,4	5,6	
Marktsegment duur eengez	5,1	5,1	3,1	4,1	
Marktsegment goedkoop appartement	9,1	11,4	9,7	7,8	
Marktsegment middelduur appartement	7,7	9,0	10,7	11,7	
Marktsegment duur appartement	12,9	10,5	9,3	10,1	

Bron: Monitor Nieuwe Woningen



**C Keuzemogelijkheden op de markt voor nieuw koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders in het woningmarktgebied**

	0-meting				2007
	2003	2004	2005	2006	
<b>Productie woningmarktgebied</b>					
Woningproductie woningmarktgebied	5.494	5.734	6.587	6.753	
Productie koopwoningen woningmarktgebied	4.261	4.621	4.903	4.696	
<b>Keuzemogelijkheden tussen gemeenten</b>					
Aantal gemeenten in het woningmarktgebied	33	33	33	33	
Aandeel gemeenten met productie koopwoningen	94%	94%	94%	94%	
Aandeel gemeenten met oplevering marktkoopwoningen in <sup>1</sup> :					
marktsegment goedkoop eengezins	6%	9%	9%	6%	
marktsegment middelduur eengezins	36%	33%	42%	33%	
marktsegment duur eengezins	48%	48%	61%	45%	
marktsegment goedkoop appartement	15%	15%	15%	24%	
marktsegment middelduur appartement	33%	39%	42%	39%	
marktsegment duur appartement	30%	36%	39%	39%	
<b>Keuzemogelijkheden tussen plaatsen</b>					
Aantal plaatsen in het woningmarktgebied	77	77	77	77	
Aandeel plaatsen met productie koopwoningen	75%	69%	74%	73%	
<b>Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van marktkoopwoningen<sup>1</sup></b>					
Aantal aanbieders van marktkoopwoningen <b>totaal</b>	66	68	76	71	
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	49	48	45	45	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	4	5	7	3	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	20	11	8	7	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>middelduur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	17	18	25	25	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>middelduur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	36	39	36	39	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	27	35	32	23	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	31	23	20	26	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	9	10	16	23	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	14	11	17	13	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	27	21	31	28	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	14	29	24	22	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	20	19	24	21	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	13	16	15	13	

Bron: CBS, gereedgekomen woningen; MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

<sup>1</sup>Woningen waarvoor geldt dat de (toegerekende) grondprijs niet bekend is, zijn niet meegenomen

**D Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen in het woningmarktgebied.**

	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Aandeel grootste aanbieder nieuwe koopwoningen in totaal aantal verkochte (bestaande en nieuwe) woningen</b>					
Totaal	2%	3%	1%	2%	
Marktsegment goedkoop eengezins	2%	1%	1%	0%	
Marktsegment middelduur eengezins	2%	4%	3%	4%	
Marktsegment duur eengezins	6%	7%	4%	4%	
Marktsegment goedkoop appartement	1%	1%	1%	1%	
Marktsegment middelduur appartement	7%	7%	5%	5%	
Marktsegment duur appartement	10%	13%	8%	12%	

Bron: Kadaster, aantal transacties bestaande woningen; MNW, verkochte marktkoopwoningen

**E Keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap<sup>1</sup> in het woningmarktgebied**

	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
Aantal woningen onder particulier opdrachtgeverschap in het woningmarktgebied	298	254	216	205	
Aandeel particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie in het woningmarktgebied	7%	6%	4%	4%	
Aantal gemeenten met particulier opdrachtgeverschap	27	29	29	25	
Aandeel gemeenten met particulier opdrachtgeverschap	82%	88%	88%	76%	
Aantal plaatsen met particulier opdrachtgeverschap	50	47	49	46	
Aandeel plaatsen met particulier opdrachtgeverschap	65%	61%	64%	60%	

Bron: CBS, gereedgekomen woningen; MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

<sup>1</sup> Gemeten als gereedgekomen koopwoningen met 'overige particulieren' als opdrachtgever

## 15. Rapportage Woningmarktgebied Dordrecht

**Aantal gemeenten: 17**

**Aantal plaatsen: 63**

### **Gemeenten:**

Alblasserdam  
Dordrecht  
Gorinchem  
Hardinxveld-Giessendam  
Hendrik-Ido-Ambacht  
Leerdam  
Nieuw-Lekkerland  
Papendrecht  
Sliedrecht  
Giessenlanden  
Graafstroom  
Liesveld  
Zederik  
Lingewaal  
Aalburg  
Werkendam  
Woudrichem

**A Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de koopwoningenmarkt (nieuw en bestaand): Context**

	<b>0-meting</b>	<b>Eerste meting</b>
	<b>2002</b>	<b>2006</b>
<b>Ontwikkeling (ont)spanning op de koopwoningmarkt 'absoluut'</b>		
Slaagkans alle kopers (geslaagden/totale vraag) in het woningmarktgebied	56%	
Slaagkans marktsegment goedkoop eengez	49%	
Slaagkans marktsegment middelduur eengez	74%	
Slaagkans marktsegment duur eengez	46%	
Slaagkans marktsegment goedkoop appartement	53%	
Slaagkans marktsegment middelduur appartement	59%	
Slaagkans marktsegment duur appartement	46%	
<b>Ontwikkeling (ont)spanning op de koopwoningmarkt 'relatief'</b>		
Slaagkans alle kopers in het woningmarktgebied t.o.v. Nederland (slaagkans in woningmarktgebied/slaagkans Nederland)	106	
Slaagkans marktsegment t.o.v. Nederland: (slaagkans marktsegment in woningmarktgebied/slaagkans marktsegment Nederland)		
goedkoop eengezins	92	
middelduur eengezins	132	
duur eengezins	95	
goedkoop appartement	98	
middelduur appartement	116	
duur appartement	84	

Bron: WBO 2002

**B Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen: Context**

	<b>0-meting</b>				<b>1e meting</b>
	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
<b>Ontwikkeling verhouding verkoopportefeuille en afzet nieuwe koopwoningen</b>					
Alle nieuwe marktkoopwoningen	8,2	6,7	6,2	5,3	
Nieuwe eengezins marktkoopwoningen	5,3	4,6	5,1	3,1	
Nieuwe appartementen	16,1	11,5	6,6	5,1	
Marktsegment goedkoop eengez	81,7	35,0	63,9	37,8	
Marktsegment middelduur eengez	3,9	4,2	3,7	5,0	
Marktsegment duur eengez	6,6	6,0	6,1	4,9	
Marktsegment goedkoop appartement	82,8	35,0	20,2	18,1	
Marktsegment middelduur appartement	14,2	9,7	7,9	9,1	
Marktsegment duur appartement	13,7	10,0	5,4	5,8	

Bron: Monitor Nieuwe Woningen

**C Keuzemogelijkheden op de markt voor nieuw koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders in het woningmarktgebied**

	0-meting				2007
	2003	2004	2005	2006	
<b>Productie woningmarktgebied</b>					
Woningproductie woningmarktgebied	841	2.073	1.783	1.039	
Productie koopwoningen woningmarktgebied	696	1.723	1.361	827	
<b>Keuzemogelijkheden tussen gemeenten</b>					
Aantal gemeenten in het woningmarktgebied	17	17	17	17	
Aandeel gemeenten met productie koopwoningen	88%	100%	100%	100%	
Aandeel gemeenten met oplevering marktkoopwoningen in <sup>1</sup> :					
marktsegment goedkoop eengezins	6%	18%	18%	18%	
marktsegment middelduur eengezins	59%	59%	59%	53%	
marktsegment duur eengezins	53%	82%	76%	71%	
marktsegment goedkoop appartement	6%	29%	12%	18%	
marktsegment middelduur appartement	29%	47%	47%	35%	
marktsegment duur appartement	24%	24%	47%	35%	
<b>Keuzemogelijkheden tussen plaatsen</b>					
Aantal plaatsen in het woningmarktgebied	63	63	63	63	
Aandeel plaatsen met productie koopwoningen	68%	79%	65%	68%	
<b>Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van marktkoopwoningen<sup>1</sup></b>					
Aantal aanbieders van marktkoopwoningen <b>totaal</b>	35	38	41	37	
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	23	25	27	21	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	1	4	5	3	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	6	10	5	21	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>middelduur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	13	12	14	10	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	15	17	16	13	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	15	20	23	18	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	18	19	14	13	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	1	5	3	5	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>middelduur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	5	5	25	8	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	6	11	13	7	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	9	11	9	17	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	5	6	12	6	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	21	11	12	9	

Bron: CBS, gereedgekomen woningen; MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

<sup>1</sup>Woningen waarvoor geldt dat de (toegerekende) grondprijs niet bekend is, zijn niet meegenomen

**D Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen in het woningmarktgebied.**

	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Aandeel grootste aanbieder nieuwe koopwoningen in totaal aantal verkochte (bestaande en nieuwe) woningen</b>					
Totaal	2%	2%	3%	2%	
Marktsegment goedkoop eengezins	1%	2%	1%	4%	
Marktsegment middelduur eengezins	4%	2%	4%	1%	
Marktsegment duur eengezins	4%	11%	7%	7%	
Marktsegment goedkoop appartement	1%	2%	7%	3%	
Marktsegment middelduur appartement	13%	17%	21%	23%	
Marktsegment duur appartement	49%	24%	36%	27%	

Bron: Kadaster, aantal transacties bestaande woningen; MNW, verkochte marktkoopwoningen

**E Keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap<sup>1</sup> in het woningmarktgebied**

	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
Aantal woningen onder particulier opdrachtgeverschap in het woningmarktgebied	147	185	98	107	
Aandeel particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie in het woningmarktgebied	21%	11%	7%	13%	
Aantal gemeenten met particulier opdrachtgeverschap	14	16	15	15	
Aandeel gemeenten met particulier opdrachtgeverschap	82%	94%	88%	88%	
Aantal plaatsen met particulier opdrachtgeverschap	38	45	36	36	
Aandeel plaatsen met particulier opdrachtgeverschap	60%	71%	57%	57%	

Bron: CBS, gereedgekomen woningen; MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

<sup>1</sup> Gemeten als gereedgekomen koopwoningen met 'overige particulieren' als opdrachtgever

## 16. Rapportage Woningmarktgebied Zeeland

**Aantal gemeenten: 12**

**Aantal plaatsen: 119**

### **Gemeenten:**

Borsele  
Goes  
Hulst  
Kapelle  
Middelburg  
Reimerswaal  
Terneuzen  
Veere  
Vlissingen  
Schouwen-Duiveland  
Noord-Beveland  
Sluis

**A Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de koopwoningenmarkt (nieuw en bestaand): Context**

	<b>0-meting</b>	<b>Eerste meting</b>
	<b>2002</b>	<b>2006</b>
<b>Ontwikkeling (ont)spanning op de koopwoningmarkt 'absoluut'</b>		
Slaagkans alle kopers (geslaagden/totale vraag) in het woningmarktgebied	53%	
Slaagkans marktsegment goedkoop eengez	58%	
Slaagkans marktsegment middelduur eengez	49%	
Slaagkans marktsegment duur eengez	40%	
Slaagkans marktsegment goedkoop appartement	79%	
Slaagkans marktsegment middelduur appartement	43%	
Slaagkans marktsegment duur appartement	76%	
<b>Ontwikkeling (ont)spanning op de koopwoningmarkt 'relatief'</b>		
Slaagkans alle kopers in het woningmarktgebied t.o.v. Nederland (slaagkans in woningmarktgebied/slaagkans Nederland)	101	
Slaagkans marktsegment t.o.v. Nederland: (slaagkans marktsegment in woningmarktgebied/slaagkans marktsegment Nederland)		
goedkoop eengezins	109	
middelduur eengezins	87	
duur eengezins	83	
goedkoop appartement	145	
middelduur appartement	84	
duur appartement	139	

Bron: WBO 2002

**B Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen: Context**

	<b>0-meting</b>				<b>1e meting</b>
	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
<b>Ontwikkeling verhouding verkoopportefeuille en afzet nieuwe koopwoningen</b>					
Alle nieuwe marktkoopwoningen	6,0	7,7	5,8	8,0	
Nieuwe eengezins marktkoopwoningen	4,0	6,4	3,9	3,4	
Nieuwe appartementen	9,9	9,3	7,2	4,9	
Marktsegment goedkoop eengez	22,5	28,5	12,1	18,4	
Marktsegment middelduur eengez	2,9	5,4	4,1	4,9	
Marktsegment duur eengez	5,7	7,7	5,0	8,1	
Marktsegment goedkoop appartement	54,0	160,3	120,7	37,8	
Marktsegment middelduur appartement	20,9	21,4	18,8	33,9	
Marktsegment duur appartement	45,5	36,1	39,7	66,9	

Bron: Monitor Nieuwe Woningen



**C Keuzemogelijkheden op de markt voor nieuw koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders in het woningmarktgebied**

	0-meting				2007
	2003	2004	2005	2006	
<b>Productie woningmarktgebied</b>					
Woningproductie woningmarktgebied	863	1.308	1.550	1.511	
Productie koopwoningen woningmarktgebied	786	1.087	1.263	1.281	
<b>Keuzemogelijkheden tussen gemeenten</b>					
Aantal gemeenten in het woningmarktgebied	12	12	12	12	
Aandeel gemeenten met productie koopwoningen	92%	100%	100%	100%	
Aandeel gemeenten met oplevering marktkoopwoningen in <sup>1</sup> :					
marktsegment goedkoop eengezins	33%	8%	25%	33%	
marktsegment middelduur eengezins	58%	58%	83%	67%	
marktsegment duur eengezins	50%	75%	83%	75%	
marktsegment goedkoop appartement	0%	17%	8%	17%	
marktsegment middelduur appartement	33%	42%	42%	50%	
marktsegment duur appartement	42%	50%	50%	50%	
<b>Keuzemogelijkheden tussen plaatsen</b>					
Aantal plaatsen in het woningmarktgebied	119	119	119	119	
Aandeel plaatsen met productie koopwoningen	61%	78%	74%	83%	
<b>Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van marktkoopwoningen<sup>1</sup></b>					
Aantal aanbieders van marktkoopwoningen <b>totaal</b>	25	21	31	31	
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	20	23	22	19	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	4	1	4	5	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	8	5	6	7	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>middelduur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	8	8	16	10	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>middelduur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	12	13	11	9	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	8	9	13	9	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	16	13	12	22	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	0	2	1	2	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	0	11	2	2	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	4	7	9	8	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	15	15	16	16	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	7	9	8	6	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	12	7	14	5	

Bron: CBS, gereedgekomen woningen; MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

<sup>1</sup>Woningen waarvoor geldt dat de (toegerekende) grondprijs niet bekend is, zijn niet meegenomen

**D Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen in het woningmarktgebied.**

	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Aandeel grootste aanbieder nieuwe koopwoningen in totaal aantal verkochte (bestaande en nieuwe) woningen</b>					
Totaal	1%	2%	2%	2%	
Marktsegment goedkoop eengezins	1%	0%	0%	0%	
Marktsegment middelduur eengezins	3%	2%	3%	4%	
Marktsegment duur eengezins	5%	6%	6%	6%	
Marktsegment goedkoop appartement	-	6%	1%	1%	
Marktsegment middelduur appartement	46%	22%	23%	25%	
Marktsegment duur appartement	47%	30%	42%	20%	

Bron: Kadaster, aantal transacties bestaande woningen; MNW, verkochte marktkoopwoningen

**E Keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap<sup>1</sup> in het woningmarktgebied**

	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
Aantal woningen onder particulier opdrachtgeverschap in het woningmarktgebied	348	332	320	469	
Aandeel particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie in het woningmarktgebied	44%	31%	25%	37%	
Aantal gemeenten met particulier opdrachtgeverschap	11	12	12	12	
Aandeel gemeenten met particulier opdrachtgeverschap	92%	100%	100%	100%	
Aantal plaatsen met particulier opdrachtgeverschap	63	86	82	93	
Aandeel plaatsen met particulier opdrachtgeverschap	53%	72%	69%	78%	

Bron: CBS, gereedgekomen woningen; MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

<sup>1</sup> Gemeten als gereedgekomen koopwoningen met 'overige particulieren' als opdrachtgever

## 17. Rapportage Woningmarktgebied Breda

**Aantal gemeenten: 18**

**Aantal plaatsen: 86**

### **Gemeenten:**

Tholen  
Baarle-Nassau  
Bergen op Zoom  
Breda  
Dongen  
Etten-Leur  
Geertruidenberg  
Gilze en Rijen  
Oosterhout  
Rucphen  
Steenbergen  
Woensdrecht  
Zundert  
Halderberge  
Roosendaal  
Moerdijk  
Drimmelen  
Alphen-Chaam

**A Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de koopwoningenmarkt (nieuw en bestaand): Context**

	<b>0-meting</b>	<b>Eerste meting</b>
	<b>2002</b>	<b>2006</b>
<b>Ontwikkeling (ont)spanning op de koopwoningmarkt 'absoluut'</b>		
Slaagkans alle kopers (geslaagden/totale vraag) in het woningmarktgebied	53%	
Slaagkans marktsegment goedkoop eengez	55%	
Slaagkans marktsegment middelduur eengez	60%	
Slaagkans marktsegment duur eengez	49%	
Slaagkans marktsegment goedkoop appartement	46%	
Slaagkans marktsegment middelduur appartement	58%	
Slaagkans marktsegment duur appartement	53%	
<b>Ontwikkeling (ont)spanning op de koopwoningmarkt 'relatief'</b>		
Slaagkans alle kopers in het woningmarktgebied t.o.v. Nederland (slaagkans in woningmarktgebied/slaagkans Nederland)	101	
Slaagkans marktsegment t.o.v. Nederland: (slaagkans marktsegment in woningmarktgebied/slaagkans marktsegment Nederland)		
goedkoop eengezins	104	
middelduur eengezins	107	
duur eengezins	101	
goedkoop appartement	85	
middelduur appartement	114	
duur appartement	97	

Bron: WBO 2002

**B Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen: Context**

	<b>0-meting</b>				<b>1e meting</b>
	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
<b>Ontwikkeling verhouding verkoopportefeuille en afzet nieuwe koopwoningen</b>					
Alle nieuwe marktkoopwoningen	5,3	6,4	4,0	4,3	
Nieuwe eengezins marktkoopwoningen	4,0	5,4	3,0	2,8	
Nieuwe appartementen	6,9	8,1	5,5	3,5	
Marktsegment goedkoop eengez	,5	,8	1,1	1,8	
Marktsegment middelduur eengez	4,6	7,3	3,5	4,2	
Marktsegment duur eengez	3,5	5,0	3,1	3,5	
Marktsegment goedkoop appartement	1,8	1,5	1,8	4,2	
Marktsegment middelduur appartement	9,4	8,4	6,0	4,0	
Marktsegment duur appartement	8,1	9,4	8,2	10,7	

Bron: Monitor Nieuwe Woningen

**C Keuzemogelijkheden op de markt voor nieuw koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders in het woningmarktgebied**

	0-meting				2007
	2003	2004	2005	2006	
<b>Productie woningmarktgebied</b>					
Woningproductie woningmarktgebied	1.783	3.437	2.119	2.738	
Productie koopwoningen woningmarktgebied	1.329	2.518	1.487	2.104	
<b>Keuzemogelijkheden tussen gemeenten</b>					
Aantal gemeenten in het woningmarktgebied	18	18	18	18	
Aandeel gemeenten met productie koopwoningen	100%	100%	100%	100%	
Aandeel gemeenten met oplevering marktkoopwoningen in <sup>1</sup> :					
marktsegment goedkoop eengezins	6%	6%	22%	6%	
marktsegment middelduur eengezins	28%	44%	39%	61%	
marktsegment duur eengezins	67%	61%	44%	61%	
marktsegment goedkoop appartement	22%	11%	11%	11%	
marktsegment middelduur appartement	28%	39%	28%	33%	
marktsegment duur appartement	39%	33%	22%	33%	
<b>Keuzemogelijkheden tussen plaatsen</b>					
Aantal plaatsen in het woningmarktgebied	86	86	86	86	
Aandeel plaatsen met productie koopwoningen	81%	80%	76%	79%	
<b>Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van marktkoopwoningen<sup>1</sup></b>					
Aantal aanbieders van marktkoopwoningen <b>totaal</b>	44	37	42	45	
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	21	42	28	29	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	2	1	4	1	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	8	16	8	23	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>middelduur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	8	10	9	15	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>middelduur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	13	24	29	23	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	18	17	18	20	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	17	20	12	14	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	4	2	2	2	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	2	40	24	11	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	6	14	9	10	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	16	15	9	8	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	8	8	10	13	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	5	17	19	11	

Bron: CBS, gereedgekomen woningen; MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

<sup>1</sup>Woningen waarvoor geldt dat de (toegerekende) grondprijs niet bekend is, zijn niet meegenomen

**D Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen in het woningmarktgebied.**

	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Aandeel grootste aanbieder nieuwe koopwoningen in totaal aantal verkochte (bestaande en nieuwe) woningen</b>					
Totaal	2%	2%	1%	2%	
Marktsegment goedkoop eengezins	1%	1%	1%	1%	
Marktsegment middelduur eengezins	1%	3%	2%	2%	
Marktsegment duur eengezins	6%	6%	2%	3%	
Marktsegment goedkoop appartement	0%	7%	4%	2%	
Marktsegment middelduur appartement	9%	11%	8%	7%	
Marktsegment duur appartement	10%	17%	32%	23%	

Bron: Kadaster, aantal transacties bestaande woningen; MNW, verkochte marktkoopwoningen

**E Keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap<sup>1</sup> in het woningmarktgebied**

	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
Aantal woningen onder particulier opdrachtgeverschap in het woningmarktgebied	419	445	348	389	
Aandeel particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie in het woningmarktgebied	32%	18%	23%	19%	
Aantal gemeenten met particulier opdrachtgeverschap	18	18	18	17	
Aandeel gemeenten met particulier opdrachtgeverschap	100%	100%	100%	94%	
Aantal plaatsen met particulier opdrachtgeverschap	69	65	61	60	
Aandeel plaatsen met particulier opdrachtgeverschap	80%	76%	71%	70%	

Bron: CBS, gereedgekomen woningen; MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

<sup>1</sup> Gemeten als gereedgekomen koopwoningen met 'overige particulieren' als opdrachtgever

## 18. Rapportage Woningmarktgebied Tilburg – Den Bosch

**Aantal gemeenten: 23**

**Aantal plaatsen: 94**

### **Gemeenten:**

Maasdriel  
Zaltbommel  
Boxtel  
Goirle  
Grave  
Haaren  
Den Bosch  
Heusden  
Hilvarenbeek  
Lith  
Loon op Zand  
Oisterwijk  
Oss  
Schijndel  
Sint-Michielsgestel  
Tilburg  
Uden  
Veghel  
Vught  
Waalwijk  
Maasdonk  
Landerd  
Bernheze

**A Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de koopwoningenmarkt (nieuw en bestaand): Context**

	<b>0-meting</b>	<b>Eerste meting</b>
	<b>2002</b>	<b>2006</b>
<b>Ontwikkeling (ont)spanning op de koopwoningmarkt 'absoluut'</b>		
Slaagkans alle kopers (geslaagden/totale vraag) in het woningmarktgebied	57%	
Slaagkans marktsegment goedkoop eengez	63%	
Slaagkans marktsegment middelduur eengez	51%	
Slaagkans marktsegment duur eengez	63%	
Slaagkans marktsegment goedkoop appartement	43%	
Slaagkans marktsegment middelduur appartement	63%	
Slaagkans marktsegment duur appartement	100%	
<b>Ontwikkeling (ont)spanning op de koopwoningmarkt 'relatief'</b>		
Slaagkans alle kopers in het woningmarktgebied t.o.v. Nederland (slaagkans in woningmarktgebied/slaagkans Nederland)	108	
Slaagkans marktsegment t.o.v. Nederland: (slaagkans marktsegment in woningmarktgebied/slaagkans marktsegment Nederland)		
goedkoop eengezins	119	
middelduur eengezins	91	
duur eengezins	130	
goedkoop appartement	79	
middelduur appartement	124	
duur appartement	182	

Bron: WBO 2002

**B Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen: Context**

	<b>0-meting</b>				<b>1e meting</b>
	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
<b>Ontwikkeling verhouding verkoopportefeuille en afzet nieuwe koopwoningen</b>					
Alle nieuwe marktkoopwoningen	3,7	4,5	4,5	4,5	
Nieuwe eengezins marktkoopwoningen	2,8	3,1	3,0	3,1	
Nieuwe appartementen	5,7	8,4	5,7	3,8	
Marktsegment goedkoop eengez	1,6	0,8	0,9	1,6	
Marktsegment middelduur eengez	2,8	2,8	3,7	4,4	
Marktsegment duur eengez	2,8	3,6	4,4	4,5	
Marktsegment goedkoop appartement	2,2	6,9	3,8	2,4	
Marktsegment middelduur appartement	5,7	7,2	7,7	6,1	
Marktsegment duur appartement	8,1	10,9	9,1	9,2	

Bron: Monitor Nieuwe Woningen



**C Keuzemogelijkheden op de markt voor nieuw koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders in het woningmarktgebied**

	0-meting				2007
	2003	2004	2005	2006	
<b>Productie woningmarktgebied</b>					
Woningproductie woningmarktgebied	2.086	3.858	3.822	4.191	
Productie koopwoningen woningmarktgebied	1.756	2.989	2.901	3.164	
<b>Keuzemogelijkheden tussen gemeenten</b>					
Aantal gemeenten in het woningmarktgebied	23	23	23	23	
Aandeel gemeenten met productie koopwoningen	96%	100%	96%	100%	
Aandeel gemeenten met oplevering marktkoopwoningen in <sup>1</sup> :					
marktsegment goedkoop eengezins	13%	22%	17%	35%	
marktsegment middelduur eengezins	35%	65%	61%	57%	
marktsegment duur eengezins	52%	61%	61%	65%	
marktsegment goedkoop appartement	4%	17%	13%	35%	
marktsegment middelduur appartement	35%	30%	26%	43%	
marktsegment duur appartement	39%	35%	30%	30%	
<b>Keuzemogelijkheden tussen plaatsen</b>					
Aantal plaatsen in het woningmarktgebied	94	94	94	94	
Aandeel plaatsen met productie koopwoningen	72%	87%	77%	82%	
<b>Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van marktkoopwoningen<sup>1</sup></b>					
Aantal aanbieders van marktkoopwoningen <b>totaal</b>	43	57	60	58	
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	27	29	30	33	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	3	5	5	8	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	11	10	12	9	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>middelduur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	15	23	29	25	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>middelduur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	17	21	16	16	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	25	29	35	29	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	18	18	22	19	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	1	8	6	12	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	1	8	7	13	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	14	16	11	20	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	17	15	15	16	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	16	14	13	13	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	12	16	15	15	

Bron: CBS, gereedgekomen woningen; MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

<sup>1</sup>Woningen waarvoor geldt dat de (toegerekende) grondprijs niet bekend is, zijn niet meegenomen

**D Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen in het woningmarktgebied.**

	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Aandeel grootste aanbieder nieuwe koopwoningen in totaal aantal verkochte (bestaande en nieuwe) woningen</b>					
Totaal	2%	2%	2%	1%	
Marktsegment goedkoop eengezins	1%	2%	1%	1%	
Marktsegment middelduur eengezins	2%	3%	3%	1%	
Marktsegment duur eengezins	3%	2%	2%	3%	
Marktsegment goedkoop appartement	0%	2%	2%	3%	
Marktsegment middelduur appartement	8%	14%	18%	7%	
Marktsegment duur appartement	13%	20%	22%	16%	

Bron: Kadaster, aantal transacties bestaande woningen; MNW, verkochte marktkoopwoningen

**E Keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap<sup>1</sup> in het woningmarktgebied**

	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
Aantal woningen onder particulier opdrachtgeverschap in het woningmarktgebied	365	602	429	383	
Aandeel particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie in het woningmarktgebied	21%	20%	15%	12%	
Aantal gemeenten met particulier opdrachtgeverschap	21	23	22	23	
Aandeel gemeenten met particulier opdrachtgeverschap	91%	100%	96%	100%	
Aantal plaatsen met particulier opdrachtgeverschap	63	81	66	73	
Aandeel plaatsen met particulier opdrachtgeverschap	67%	86%	70%	78%	

Bron: CBS, gereedgekomen woningen; MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

<sup>1</sup> Gemeten als gereedgekomen koopwoningen met 'overige particulieren' als opdrachtgever

## 19. Rapportage Woningmarktgebied Eindhoven

**Aantal gemeenten: 22**

**Aantal plaatsen: 59**

### **Gemeenten:**

Asten  
Best  
Boekel  
Deurne  
Eersel  
Eindhoven  
Helmond  
Nuenen c.a.  
Oirschot  
Sint-Oedenrode  
Someren  
Son en Breugel  
Valkenswaard  
Veldhoven  
Waalre  
Gemert-Bakel  
Heeze-Leende  
Laarbeek  
Reusel- De Mierden  
Bergeijk  
Bladel  
Geldrop-Mierlo

**A Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de koopwoningenmarkt (nieuw en bestaand): Context**

	<b>0-meting</b>	<b>Eerste meting</b>
	<b>2002</b>	<b>2006</b>
<b>Ontwikkeling (ont)spanning op de koopwoningmarkt 'absoluut'</b>		
Slaagkans alle kopers (geslaagden/totale vraag) in het woningmarktgebied	52%	
Slaagkans marktsegment goedkoop eengez	66%	
Slaagkans marktsegment middelduur eengez	53%	
Slaagkans marktsegment duur eengez	49%	
Slaagkans marktsegment goedkoop appartement	25%	
Slaagkans marktsegment middelduur appartement	59%	
Slaagkans marktsegment duur appartement	43%	
<b>Ontwikkeling (ont)spanning op de koopwoningmarkt 'relatief'</b>		
Slaagkans alle kopers in het woningmarktgebied t.o.v. Nederland (slaagkans in woningmarktgebied/slaagkans Nederland)	99	
Slaagkans marktsegment t.o.v. Nederland: (slaagkans marktsegment in woningmarktgebied/slaagkans marktsegment Nederland)		
Goedkoop eengezins	125	
middelduur eengezins	94	
duur eengezins	101	
Goedkoop appartement	46	
middelduur appartement	116	
duur appartement	78	

Bron: WBO 2002

**B Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen: Context**

	<b>0-meting</b>				<b>1e meting</b>
	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
<b>Ontwikkeling verhouding verkoopportefeuille en afzet nieuwe koopwoningen</b>					
Alle nieuwe marktkoopwoningen	6,8	5,3	3,8	3,7	
Nieuwe eengezins marktkoopwoningen	5,6	3,7	2,8	2,2	
Nieuwe appartementen	9,4	8,4	5,0	4,7	
Marktsegment goedkoop eengez	3,8	0,8	0,2	0,5	
Marktsegment middelduur eengez	5,8	3,5	3,6	3,8	
Marktsegment duur eengez	7,2	6,0	3,2	2,9	
Marktsegment goedkoop appartement	3,3	2,2	3,3	6,4	
Marktsegment middelduur appartement	11,6	7,4	5,0	6,5	
Marktsegment duur appartement	16,3	24,7	13,0	9,4	

Bron: Monitor Nieuwe Woningen

**C Keuzemogelijkheden op de markt voor nieuw koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders in het woningmarktgebied**

	0-meting				2007
	2003	2004	2005	2006	
<b>Productie woningmarktgebied</b>					
Woningproductie woningmarktgebied	3.294	2.848	2.082	3.922	
Productie koopwoningen woningmarktgebied	2.601	2.021	1.518	2.368	
<b>Keuzemogelijkheden tussen gemeenten</b>					
Aantal gemeenten in het woningmarktgebied	22	22	22	22	
Aandeel gemeenten met productie koopwoningen	100%	100%	95%	100%	
Aandeel gemeenten met oplevering marktkoopwoningen in <sup>1</sup> :					
marktsegment goedkoop eengezins	5%	27%	14%	18%	
marktsegment middelduur eengezins	23%	32%	41%	50%	
marktsegment duur eengezins	50%	64%	41%	59%	
marktsegment goedkoop appartement	9%	9%	9%	36%	
marktsegment middelduur appartement	27%	23%	18%	41%	
marktsegment duur appartement	41%	23%	32%	50%	
<b>Keuzemogelijkheden tussen plaatsen</b>					
Aantal plaatsen in het woningmarktgebied	59	59	59	59	
Aandeel plaatsen met productie koopwoningen	98%	92%	80%	90%	
<b>Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van marktkoopwoningen<sup>1</sup></b>					
Aantal aanbieders van marktkoopwoningen <b>totaal</b>	44	40	35	50	
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	42	21	22	27	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	3	7	3	5	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	19	13	5	6	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>middelduur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	15	10	12	17	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	26	24	22	21	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	25	21	12	22	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	7	2	2	9	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>middelduur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	2	2	6	10	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	14	7	9	15	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	28	7	10	22	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	16	7	10	15	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	16	10	10	9	

Bron: CBS, gereedgekomen woningen; MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

<sup>1</sup>Woningen waarvoor geldt dat de (toegerekende) grondprijs niet bekend is, zijn niet meegenomen

**D Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen in het woningmarktgebied.**

	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Aandeel grootste aanbieder nieuwe koopwoningen in totaal aantal verkochte (bestaande en nieuwe) woningen</b>					
Totaal	3%	2%	1%	2%	
Marktsegment goedkoop eengezins	2%	4%	0%	1%	
Marktsegment middelduur eengezins	4%	4%	2%	3%	
Marktsegment duur eengezins	3%	2%	2%	1%	
Marktsegment goedkoop appartement	1%	0%	1%	3%	
Marktsegment middelduur appartement	15%	9%	10%	23%	
Marktsegment duur appartement	26%	31%	15%	22%	

Bron: Kadaster, aantal transacties bestaande woningen; MNW, verkochte marktkoopwoningen

**E Keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap<sup>1</sup> in het woningmarktgebied**

	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
Aantal woningen onder particulier opdrachtgeverschap in het woningmarktgebied	641	532	462	576	
Aandeel particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie in het woningmarktgebied	25%	26%	30%	24%	
Aantal gemeenten met particulier opdrachtgeverschap	22	22	21	22	
Aandeel gemeenten met particulier opdrachtgeverschap	100%	100%	95%	100%	
Aantal plaatsen met particulier opdrachtgeverschap	57	54	46	52	
Aandeel plaatsen met particulier opdrachtgeverschap	97%	92%	78%	88%	

Bron: CBS, gereedgekomen woningen; MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

<sup>1</sup> Gemeten als gereedgekomen koopwoningen met 'overige particulieren' als opdrachtgever

## 20. Rapportage Woningmarktgebied Venlo

**Aantal gemeenten: 32**

**Aantal plaatsen: 137**

### **Gemeenten:**

Boxmeer  
Mill en Sint Hubert  
Arcen en Velden  
Beesel  
Bergen Lb  
Gennep  
Haelen  
Helden  
Heythuysen  
Hunsel  
Kessel  
Maasbracht  
Maasbree  
Meijel  
Nederweert  
Roermond  
Sevenum  
Swalmen  
Thorn  
Venlo  
Venray  
Weert  
Meerlo-Wanssum  
Horst aan de Maas  
Roerdalen  
Roggel en Neer  
Ambt Montfort  
Cuijk  
Sint Anthonis  
Cranendonck  
Echt-Susteren  
Heel

**A Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de koopwoningenmarkt (nieuw en bestaand): Context**

	<b>0-meting</b>	<b>Eerste meting</b>
	<b>2002</b>	<b>2006</b>
<b>Ontwikkeling (ont)spanning op de koopwoningmarkt 'absoluut'</b>		
Slaagkans alle kopers (geslaagden/totale vraag) in het woningmarktgebied	56%	
Slaagkans marktsegment goedkoop eengez	67%	
Slaagkans marktsegment middelduur eengez	66%	
Slaagkans marktsegment duur eengez	45%	
Slaagkans marktsegment goedkoop appartement	36%	
Slaagkans marktsegment middelduur appartement	47%	
Slaagkans marktsegment duur appartement	60%	
<b>Ontwikkeling (ont)spanning op de koopwoningmarkt 'relatief'</b>		
Slaagkans alle kopers in het woningmarktgebied t.o.v. Nederland (slaagkans in woningmarktgebied/slaagkans Nederland)	106	
Slaagkans marktsegment t.o.v. Nederland: (slaagkans marktsegment in woningmarktgebied/slaagkans marktsegment Nederland)		
goedkoop eengezins	126	
middelduur eengezins	118	
duur eengezins	93	
goedkoop appartement	66	
middelduur appartement	92	
duur appartement	109	

Bron: WBO 2002

**B Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen: Context**

	<b>0-meting</b>				<b>1e meting</b>
	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
<b>Ontwikkeling verhouding verkoopportefeuille en afzet nieuwe koopwoningen</b>					
Alle nieuwe marktkoopwoningen	7,6	5,1	4,8	7,5	
Nieuwe eengezins marktkoopwoningen	6,6	5,0	3,7	4,3	
Nieuwe appartementen	10,0	5,3	6,5	5,9	
Marktsegment goedkoop eengez	5,3	1,7	2,0	2,6	
Marktsegment middelduur eengez	6,0	5,8	5,8	7,5	
Marktsegment duur eengez	5,9	5,5	4,4	7,5	
Marktsegment goedkoop appartement	69,1	9,1	21,5	48,8	
Marktsegment middelduur appartement	7,2	5,9	6,6	10,0	
Marktsegment duur appartement	50,6	36,3	53,2	56,7	

Bron: Monitor Nieuwe Woningen



**C Keuzemogelijkheden op de markt voor nieuw koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders in het woningmarktgebied**

	0-meting				2007
	2003	2004	2005	2006	
<b>Productie woningmarktgebied</b>					
Woningproductie woningmarktgebied	1.728	2.145	1.965	2.399	
Productie koopwoningen woningmarktgebied	1.532	1.732	1.683	1.975	
<b>Keuzemogelijkheden tussen gemeenten</b>					
Aantal gemeenten in het woningmarktgebied	32	32	32	32	
Aandeel gemeenten met productie koopwoningen	91%	100%	91%	94%	
Aandeel gemeenten met oplevering marktkoopwoningen in <sup>1</sup> :					
marktsegment goedkoop eengezins	13%	13%	34%	25%	
marktsegment middelduur eengezins	41%	41%	34%	38%	
marktsegment duur eengezins	34%	38%	31%	34%	
marktsegment goedkoop appartement	6%	6%	16%	16%	
marktsegment middelduur appartement	16%	28%	19%	25%	
marktsegment duur appartement	16%	19%	6%	13%	
<b>Keuzemogelijkheden tussen plaatsen</b>					
Aantal plaatsen in het woningmarktgebied	137	137	137	137	
Aandeel plaatsen met productie koopwoningen	72%	81%	75%	77%	
<b>Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van marktkoopwoningen<sup>1</sup></b>					
Aantal aanbieders van marktkoopwoningen <b>totaal</b>	34	33	41	45	
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	24	24	23	19	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	7	3	16	13	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	8	17	10	6	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>middelduur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	16	12	12	15	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>middelduur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	16	12	19	11	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	16	15	13	12	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	8	13	9	7	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	3	2	6	6	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	11	2	20	7	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	9	10	6	11	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	12	8	9	9	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	10	8	2	7	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	4	9	6	4	

Bron: CBS, gereedgekomen woningen; MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

<sup>1</sup>Woningen waarvoor geldt dat de (toegerekende) grondprijs niet bekend is, zijn niet meegenomen

**D Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen in het woningmarktgebied.**

	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Aandeel grootste aanbieder nieuwe koopwoningen in totaal aantal verkochte (bestaande en nieuwe) woningen</b>					
Totaal	2%	2%	2%	2%	
Marktsegment goedkoop eengezins	1%	2%	1%	1%	
Marktsegment middelduur eengezins	2%	1%	2%	2%	
Marktsegment duur eengezins	5%	6%	3%	2%	
Marktsegment goedkoop appartement	4%	0%	7%	2%	
Marktsegment middelduur appartement	13%	10%	23%	14%	
Marktsegment duur appartement	13%	43%	30%	12%	

Bron: Kadaster, aantal transacties bestaande woningen; MNW, verkochte marktkoopwoningen

**E Keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap<sup>1</sup> in het woningmarktgebied**

	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
Aantal woningen onder particulier opdrachtgeverschap in het woningmarktgebied	444	503	478	550	
Aandeel particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie in het woningmarktgebied	29%	29%	28%	28%	
Aantal gemeenten met particulier opdrachtgeverschap	29	32	29	30	
Aandeel gemeenten met particulier opdrachtgeverschap	91%	100%	91%	94%	
Aantal plaatsen met particulier opdrachtgeverschap	94	103	96	98	
Aandeel plaatsen met particulier opdrachtgeverschap	69%	75%	70%	72%	

Bron: CBS, gereedgekomen woningen; MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

<sup>1</sup> Gemeten als gereedgekomen koopwoningen met 'overige particulieren' als opdrachtgever

## 21. Rapportage Woningmarktgebied Maastricht - Heerlen

**Aantal gemeenten: 19**

**Aantal plaatsen: 81**

### **Gemeenten:**

Onderbanken  
Landgraaf  
Beek  
Brunssum  
Eijsden  
Heerlen  
Kerkrade  
Maastricht  
Margraten  
Meerssen  
Nuth  
Schinnen  
Simpelveld  
Stein  
Vaals  
Voerendaal  
Valkenburg aan de Geul  
Gulpen-Wittem  
Sittard-Geleen

**A Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de koopwoningenmarkt (nieuw en bestaand): Context**

	<b>0-meting</b>	<b>Eerste meting</b>
	<b>2002</b>	<b>2006</b>
<b>Ontwikkeling (ont)spanning op de koopwoningmarkt 'absoluut'</b>		
Slaagkans alle kopers (geslaagden/totale vraag) in het woningmarktgebied	49%	
Slaagkans marktsegment goedkoop eengez	61%	
Slaagkans marktsegment middelduur eengez	41%	
Slaagkans marktsegment duur eengez	37%	
Slaagkans marktsegment goedkoop appartement	50%	
Slaagkans marktsegment middelduur appartement	100%	
Slaagkans marktsegment duur appartement	100%	
<b>Ontwikkeling (ont)spanning op de koopwoningmarkt 'relatief'</b>		
Slaagkans alle kopers in het woningmarktgebied t.o.v. Nederland (slaagkans in woningmarktgebied/slaagkans Nederland)	93	
Slaagkans marktsegment t.o.v. Nederland: (slaagkans marktsegment in woningmarktgebied/slaagkans marktsegment Nederland)		
goedkoop eengezins	115	
middelduur eengezins	73	
duur eengezins	76	
goedkoop appartement	92	
middelduur appartement	196	
duur appartement	182	

Bron: WBO 2002

**B Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen: Context**

	<b>0-meting</b>				<b>1e meting</b>
	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
<b>Ontwikkeling verhouding verkoopportefeuille en afzet nieuwe koopwoningen</b>					
Alle nieuwe marktkoopwoningen	7,1	5,1	6,8	8,7	
Nieuwe eengezins marktkoopwoningen	5,3	3,8	4,1	3,4	
Nieuwe appartementen	11,2	9,8	6,8	5,0	
Marktsegment goedkoop eengez	4,3	2,5	2,2	2,5	
Marktsegment middelduur eengez	4,8	3,8	7,8	11,4	
Marktsegment duur eengez	5,9	1,9	8,6	8,9	
Marktsegment goedkoop appartement	7,3	5,3	7,4	9,0	
Marktsegment middelduur appartement	15,5	12,5	14,7	15,7	
Marktsegment duur appartement	57,8	82,2	52,1	45,8	

Bron: Monitor Nieuwe Woningen

**C Keuzemogelijkheden op de markt voor nieuw koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders in het woningmarktgebied**

	0-meting				2007
	2003	2004	2005	2006	
<b>Productie woningmarktgebied</b>					
Woningproductie woningmarktgebied	1.262	1.190	1.696	1.542	
Productie koopwoningen woningmarktgebied	1.030	1.016	1.350	883	
<b>Keuzemogelijkheden tussen gemeenten</b>					
Aantal gemeenten in het woningmarktgebied	19	19	19	19	
Aandeel gemeenten met productie koopwoningen	100%	100%	100%	100%	
Aandeel gemeenten met oplevering marktkoopwoningen in <sup>1</sup> :					
marktsegment goedkoop eengezins	21%	16%	32%	21%	
marktsegment middelduur eengezins	53%	42%	42%	53%	
marktsegment duur eengezins	47%	37%	11%	26%	
marktsegment goedkoop appartement	11%	11%	21%	26%	
marktsegment middelduur appartement	32%	32%	32%	16%	
marktsegment duur appartement	21%	16%	16%	16%	
<b>Keuzemogelijkheden tussen plaatsen</b>					
Aantal plaatsen in het woningmarktgebied	81	81	81	81	
Aandeel plaatsen met productie koopwoningen	58%	63%	56%	54%	
<b>Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van marktkoopwoningen<sup>1</sup></b>					
Aantal aanbieders van marktkoopwoningen <b>totaal</b>	28	20	23	25	
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	24	27	33	30	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	3	3	5	5	
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	11	8	10	7	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>middelduur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	11	7	8	11	
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	12	13	15	18	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur eengezins</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	9	6	3	6	
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	9	8	7	6	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>goedkoop appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	3	2	5	3	
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	2	8	5	4	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>middelduur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	7	6	6	4	
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	14	7	9	8	
Aantal aanbieders in marktsegment <b>duur appartement</b>					
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	3	3	3	5	
Gemiddeld aantal woningen per aanbieder	15	6	6	3	

Bron: CBS, gereedgekomen woningen; MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

<sup>1</sup>Woningen waarvoor geldt dat de (toegerekende) grondprijs niet bekend is, zijn niet meegenomen

**D Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen in het woningmarktgebied.**

	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Aandeel grootste aanbieder nieuwe koopwoningen in totaal aantal verkochte (bestaande en nieuwe) woningen</b>					
Totaal	2%	2%	2%	2%	
Marktsegment goedkoop eengezins	1%	0%	1%	0%	
Marktsegment middelduur eengezins	3%	3%	2%	3%	
Marktsegment duur eengezins	3%	3%	2%	2%	
Marktsegment goedkoop appartement	0%	1%	1%	1%	
Marktsegment middelduur appartement	18%	11%	10%	8%	
Marktsegment duur appartement	27%	19%	18%	8%	

Bron: Kadaster, aantal transacties bestaande woningen; MNW, verkochte marktkoopwoningen

**E Keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap<sup>1</sup> in het woningmarktgebied**

	0-meting				1e meting
	2003	2004	2005	2006	2007
Aantal woningen onder particulier opdrachtgeverschap in het woningmarktgebied	198	208	219	149	
Aandeel particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie in het woningmarktgebied	19%	21%	16%	17%	
Aantal gemeenten met particulier opdrachtgeverschap	19	19	19	18	
Aandeel gemeenten met particulier opdrachtgeverschap	100%	100%	100%	95%	
Aantal plaatsen met particulier opdrachtgeverschap	41	49	38	35	
Aandeel plaatsen met particulier opdrachtgeverschap	51%	60%	47%	43%	

Bron: CBS, gereedgekomen woningen; MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

<sup>1</sup> Gemeten als gereedgekomen koopwoningen met 'overige particulieren' als opdrachtgever