



Opdrachtgever: Goevaers & Znn

Uitgevoerd door: [REDACTED] ERA Focus makelaars

Datum : 18 september 2023

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Vraagstelling	3
1.2 Leeswijzer	3
Hoofdstuk 2 Uitgangspunten en ladder voor duurzame verstedelijking.....	4
2.1 Stedelijke ontwikkeling.....	4
2.2 Plangebied Stadhuisplein Noord.....	4
2.3 Wonen	4
Hoofdstuk 3 Huurmarkt	5
3.1 Verzorgingsgebied Eindhoven	5
3.2 Actualiteit nieuwbouw en woondeal Zuidoost Brabant.....	5
3.3 Actuele marktcijfers	6
3.4 Woonprogramma Eindhoven 2021-2025	8
3.4.1 Ambities	8
3.4.2 Woonprogramma	9
3.5 Expats	10
3.6 Conclusie huurmarkt	11
Hoofdstuk 4 Mix van appartementen	13
4.1 Planopzet	13
4.1.1 Kwantitatieve invulling	13
4.1.2 Kwalitatieve behoefte.....	14
4.2 Conclusie.....	14

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Vraagstelling

Bouwonderneming Goevaers en Znn. is voornemens een stedenbouwkundige herontwikkeling te doen in het centrum van Eindhoven. In het gebied tussen de Wal, Stadhuisplein en het Begijnenhof is een groot kantorencomplex gesloopt waarna op de locatie een wooncomplex met commerciële en maatschappelijke ruimtes wordt gerealiseerd.

Ten behoeve van deze ontwikkeling wordt een bestemmingsplan opgesteld. In het kader van deze ontwikkeling is het van belang dat het nut en de noodzaak van de woningbouw in onderhavig plan getoetst wordt aan de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Onderhavig rapport voorziet in deze ladderonderbouwing ten behoeve van de functie 'wonen'.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

In hoofdstuk 3 gaan we in op het verzorgingsgebied van Eindhoven, de actualiteit van nieuwbouw en de woondeal Zuidoost Brabant, de actuele huurmarkt. cijfers het Woonprogramma Eindhoven 2021-2025, expats en de conclusie

In hoofdstuk 4 gaan we in op de mix van woningen in CityWall waarmee een aansluiting wordt beoogd op de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve behoeften.

Hoofdstuk 2 Uitgangspunten en ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft in artikel 3.1.6 voor om ten aanzien nieuwe stedelijke ontwikkelingen een afweging te maken ten aanzien van de nut- en noodzaak in relatie tot duurzaamheidsaspecten. Dit is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Om knelpunten in de praktijk op te lossen is de Ladder gewijzigd. De nieuwe Ladder is op 1 juli 2017 in werking getreden (artikel 3.1.6 lid 2 BRO).

De wijzigingen ten opzichte van de huidige ladder zijn als volgt:

- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt;
- De nieuwe ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt;
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.

2.1 Stedelijke ontwikkeling

Allereerst is hier de vraag aan de orde in hoeverre hier sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Uit de diverse uitspraken blijkt dat voor woningbouw de minimum omvang ligt rond de tien woningen. Aangezien het hier gaat om enkele honderden woningen is er hier sprake van een stedelijke ontwikkeling.

2.2 Plangebied Stadhuisplein Noord

In het voorgaande bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Gemengd – 4' met als dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Dit nieuwe bestemmingsplan voorziet in een bestemming van het projectgebied als 'Gemengd'. Het plan is gelegen op een binnenstedelijke locatie. Bij een stedelijke ontwikkeling buiten het stedelijk gebied geldt een strengere motiveringslast dan wanneer deze binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. De ladder zal hiermee met succes kunnen worden doorlopen.

2.3 Wonen

In het ontwikkelkader Stadhuisplein Noord geeft de gemeente aan dat zij graag ziet welke mix aan appartementswoningen er gerealiseerd gaat worden ten behoeve van een stabiele meerjarige verhuur. Tevens ziet zij graag een inschatting van de haalbare huurprijsniveaus. De gemeente geeft daarbij aan ruimte te bieden aan de markt om de gewenste ontwikkelingen te realiseren. Wel dient het initiatief te worden onderbouwd op verschillende relevante gebieden. Naast de invulling met woningen wordt de plint van het gebouw ingevuld met commerciële functies.

In onderhavige rapportage wordt uiteengezet wat de woningbehoefte momenteel is en wat deze in de toekomst gaat zijn. Op basis van die resultaten is een indeling gemaakt in de soorten woningen en andere faciliteiten die het pand gaat bieden.

Hoofdstuk 3 Huurmarkt

Om het project aan te laten sluiten op de behoefte is het van belang inzicht te hebben in de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte van appartementen in de huurmarkt. We beginnen met het verzorgingsgebied van Eindhoven (3.1) gaan vervolgens in op de actualiteit en de woondeal Zuidoost-Brabant (3.2) Daarna kijken we naar de meest actuele woningmarktcijfers (3.3), waarna het Woonprogramma 2021-2025 aan bod komt (3.4). Tevens zal specifiek worden ingegaan op het aandeel van expats in de Eindhovense woningmarkt (3.5). Tot slot zullen overige bronnen aan bod komen die inzage geven in de kwantitatieve en kwalitatieve behoeften van woningen op de Eindhovense woningmarkt (3.6).

3.1 Verzorgingsgebied Eindhoven

Om de behoefte aan het plan in beeld te kunnen brengen, moet eerst bepaald worden wat het verzorgings-gebied (c.q. de marktregio) is van de ontwikkeling. Het gaat bij de Ladder immers onder meer om zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder het voorkomen van planoverschotten op de (regionale) woningmarkt.

De woonconsument is niet gebonden aan gemeentegrenzen maar het grootste deel van de verhuizing vindt binnen de gemeente grenzen plaats.

Hierbij kunnen we onder meer kijken naar de verhuisbewegingen die de NVM makelaars registreren bij de koop en huur transacties. Kijken we naar de koopwoningmarkt in Eindhoven dan kwam in 2022 73,58% van de kopers die in Eindhoven een woning kochten uit Eindhoven zelf. Voor de huurmarkt (vrije sector) wijkt dat beeld duidelijk af met 58,84%. Dit is ook logisch omdat in dit segment veel mensen zijn die voor hun werk richting de regio komen en in eerste instantie willen huren.

Op basis van CBS-migratiecijfers van alle verhuizende personen in de periode 2011-2020 blijkt dat ruim 63% van alle inkomende verhuisbewegingen in de gemeente Eindhoven binnen de Eindhovense gemeentegrenzen plaatsvond. Daarnaast zijn er vooral relaties met gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). Circa 9% van de inkomende verhuisbewegingen komt uit SGE-gemeenten.

		Aantal verhuisde personen	Aandeel van de totale instroom
Totaal verhuisde personen binnen gemeente Eindhoven		168.150	63%
Verhuisde personen van buiten gemeente Eindhoven	Totaal buiten gemeente Eindhoven	100.210	37%
	Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE)	24.120	9%
	Overige gemeenten in Nederland	76.090	28%
Totaal		268.360	100%

Bron: CBS (2020), bewerking Stec Groep (2022).

Het primaire ruimtelijke verzorgingsgebied is de gemeente Eindhoven.

3.2 Actualiteit nieuwbouw en woondeal Zuidoost Brabant

De problemen op de woningmarkt staan zeer hoog op de politieke agenda. Er is sprake van een enorm tekort aan woning in alle segmenten. Zowel de huurmarkt (sociaal, midden huur en vrije sector) als de koopwoningmarkt kampen met grote tekorten. De landelijke politiek stuurt op een grote bouw opgaaf.

In Nederland worden de geplande aantallen nieuwbouwwoningen bij lange na niet gehaald op dit moment. De verwachting voor 2023 is dat de teller onder de 60000 blijft steken in plaats van de doelstelling van 100000. En ook voor 2024 zullen de doelstellingen niet gehaald gaan worden. Dit is toe te schrijven aan een combinatie van factoren zoals:

- De hypotheekrente ontwikkeling van de eerste helft 2022 (ruwweg 1% naar ruim 4%) begint zijn tol te eisen met name in het segment koop.
- De bouwkosten en materiaalkosten wat leidt tot kostprijsstijging.
- Het steeds hogere eisen pakket bij nieuwbouw wat leidt tot een kostprijs stijging
- Plannen ten aanzien van de regulering van de middenhuur waardoor beleggers in dat segment niet tot beslissingen komen dan wel zich terug trekken.
- Stikstof problematiek
- Capaciteitsproblemen bij gemeenten om vergunningaanvragen te behandelen

Gevolg van alle ontwikkelingen is dat de kostprijs stijgt terwijl de marktwaardes onder druk staan.

Ook in Eindhoven dreigen grote binnenstedelijke projecten tot stilstand te komen als gevolg van deze factoren. Hierdoor zal de druk op de woningmarkt fors toe gaan nemen in alle categorieën. Met de groei ambitie van de Brainport regio zal de problematiek alleen maar groter gaan worden. Zeker voor wat betreft de middenhuur, vrije sector huur en de koopmarkt.

Voor deze regio is er de woondeal Zuidoost-Brabant om op deze problematiek in te spelen. Hierin zijn afspraken vastgelegd tussen 21 gemeenten en 13 corporaties in Zuidoost-Brabant, de provincie Noord-Brabant en de minister voor Volkshuisvestingen Ruimtelijke ordening. Het doel is door samenwerking de bouwproductie te vergroten.

De regio zet zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van minimaal 45.135 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. Voor Eindhoven betekent het een bruto bouwopgaaf van 21.375 woningen. De woningbouwrealisatie bestaat uit minimaal 30% sociale huur, minimaal 16% middenhuur en minimaal 20% betaalbare koopwoningen.

In de raadsbrief van 14 februari 2023 wordt aangegeven dat de komende 4 jaar (tot en met 2026) minimaal 12000 woningen in Eindhoven moeten worden opgeleverd. Tevens worden er in de raadsbrief een aantal B&W besluiten toegelicht om de doelstelling te halen.

Voor Eindhoven zijn er een aantal sleutelprojecten bepaald waaronder “binnen de ring overig” waar 6218 woningen gerealiseerd moeten worden. Het onderhavige project valt in dit gebied.

3.3 Actuele marktcijfers

De Nederlandse woningmarkt blijft onder druk staan ondanks dat deze iets afgekoeld is als gevolg van de rentestijging van het afgelopen jaar. Er blijft een grote vraag naar woningen, terwijl het aanbod beperkt is. Verschillende factoren dragen bij aan deze druk:

1. Krapte op de huizenmarkt: Er is een tekort aan beschikbare woningen, vooral in grote steden en populaire regio's. Dit tekort is het gevolg van verschillende redenen, waaronder bevolkingsgroei, migratie, veranderende huishoudenssamenstelling en een trage bouwproductie in het verleden.

2. Hoge huizenprijzen: Als gevolg van het beperkte aanbod en de grote vraag zijn de huizenprijzen fors gestegen en lijken ondanks een lichte daling het laatste half jaar op een hoog niveau te blijven. Dit maakt het voor veel mensen moeilijk om een betaalbare woning te vinden, vooral voor starters en mensen met een lager inkomen. De prijsstijgingen hebben de kloof tussen inkomens en woningprijzen vergroot, waardoor het voor veel mensen moeilijker is geworden om een huis te kopen.
3. Toenemende huurprijzen: Niet alleen de koopwoningmarkt is onder druk, ook de huurmarkt staat onder spanning. De huurprijzen zijn de afgelopen jaren gestegen, vooral in de vrije sector. Dit maakt het voor huurders moeilijker om betaalbare huurwoningen te vinden.
4. Lange wachtlijsten sociale huurwoningen: De vraag naar sociale huurwoningen is groot, maar het aanbod is beperkt. Dit heeft geleid tot lange wachtlijsten voor mensen die afhankelijk zijn van sociale huurwoningen. Het kan jaren duren voordat mensen een passende sociale huurwoning toegewezen krijgen.
5. Oververhitte woningmarkt: In sommige delen van Nederland is sprake van een oververhitte woningmarkt, waarbij huizen nog steeds binnen korte tijd worden verkocht, regelmatig boven de vraagprijs. Dit kan leiden tot prijsopdrijving en het bemoeilijken van de toegang tot de woningmarkt voor sommige groepen.

Deze factoren hebben ertoe geleid dat de druk op de Nederlandse woningmarkt momenteel hoog is. De overheid en andere belanghebbenden zijn bezig met het nemen van maatregelen om het aanbod te vergroten, de betaalbaarheid te verbeteren en de woningmarkt te stabiliseren.

De geprognoseerde groei van het aantal huishoudens in Nederland laat zien dat bouwen pure noodzaak is. Ondanks dat iedereen daarvan doordrongen is laten de cijfers zien dat jaar op jaar het noodzakelijk aantal eenheden niet gerealiseerd wordt.

Ook de woningmarkt in Eindhoven is nog steeds als overspannen te duiden. Een gemiddelde koper in het betaalbare segment heeft amper 2 woningen om uit te kiezen. Gevolg is dat nog steeds een behoorlijk deel van de huizen/appartementen boven de vraagprijs worden verkocht.

Ook op de huurmarkt zijn er problemen. Door Corona werd de druk even wat minder maar de invloed daarvan is nu niet meer merkbaar. Via verschillende bronnen en op een aantal manieren kijken we naar de prijzen en de prijsontwikkeling in het huursegment van appartementen in Eindhoven.

Allereerst de prijs(ontwikkeling) van appartementen jonger dan 1970 in Eindhoven op basis van halve jaren. Dit laat over de afgelopen 4 jaar de volgende resultaten zien voor wat betreft bestaande appartementen.

Half jaar	aantal	transactieprijs	huurprijs m2	grootte
2e helft 2022	192	1122	14,9	75
1e helft 2022	112	1099	13,6	81
2e helft 2021	116	1135	14,3	79
1e helft 2021	102	1072	12,9	83
2e helft 2020	166	1100	14,5	76
1e helft 2020	108	1064	12,4	86
2e helft 2019	99	1056	11,9	89
1e helft 2019	102	1022	11,7	87

(bron: NVM transactie cijfers)

Op basis hiervan is te zien dat de m2 huurprijzen de afgelopen jaren gestegen zijn naar een niveau van € 14,90. Vanaf 2019 een stijging van ruim 27%

Vervolgens hebben we dit met een andere data set van transacties vergeleken. We kijken of in 2022 appartementen jonger dan het bouwjaar 2000 en vanaf 40 m2 tot 120 m2 (ook weer bestaande appartementen) een afwijkend beeld laat zien. Op deze wijze kunnen we kijken of de leeftijd veel invloed heeft op de bovenstaande getallen.

Dan zien we de volgende resultaten:

jaar	huurprijs	huurprijs m2	dagen op markt	grootte
2022	1164	14,7	41	80
2021	1171	14,0	51	86
2020	1122	13,9	84	83
2019	1174	13,9	91	86

(bron: NVM transactie cijfers)

We zien dat in 2019 en 2020 de jongere appartementen beter scoorden op prijs dan de eerste data set (1970 en jonger) maar dat deze hogere prijs in de loop van 2021 en 2022 vrijwel gelijk gaat lopen met de eerste data set. Hier zien we dat er een stijging heeft plaats gevonden van 6%.

Tenslotte hebben we gekeken naar transacties voor nieuwbouw huurappartementen in Eindhoven in 2022 en zien dan het volgende:

Oppervlakte klasse	aantal	huurprijs	huurprijs m2
Tot 80 m2	325	1.020	14,6
80 m2 - 100 m2	179	1.303	14,5
100 m2 - 120 m2	41	1.461	14,0

(bron: NVM transactie cijfers)

3.4 Woonprogramma Eindhoven 2021-2025

In december 2020 is door de gemeenteraad van de gemeente Eindhoven het 'Woonprogramma Eindhoven 2021-2025' vastgesteld. De woningmarkt van Eindhoven is flink in beweging. Na de kredietcrisis is een forse inhaalslag gemaakt, maar het herstel van de woningmarkt heeft de betaalbaarheid van het wonen in Eindhoven flink onder druk gezet. In de afgelopen jaren zijn de prijzen in de huur- en koopsector sterk gestegen. Daarnaast is de zoekduur in de sociale huursector sterk toegenomen. Dat was alle reden om een woonprogramma te maken. Inmiddels is het woonprogramma weer deels ingehaald. De geformuleerde doelen worden tot op heden niet gehaald. Daar dit programma tot 2025 loopt is de inhoud toch relevant voor dit ladder onderzoek.

3.4.1 Ambities

In het woonprogramma zijn drie ambities geformuleerd voor de ontwikkeling van de stad de komende jaren. Ze zijn gericht op de ontwikkeling van Eindhoven van een middelgrote naar een grote, economisch sterke en inclusieve stad. De ambities uit het woonprogramma luiden als volgt:

1. Forse groei van de woningvoorraad om de grote vraag naar woningen op te kunnen vangen;

2. Een evenwichtig woningaanbod, zodat alle inwoners een betaalbare woning kunnen vinden;
3. Voldoende geschikte woningen voor kwetsbare inwoners.

Ambitie 1 Forse groei van woningvoorraad

Brainport Eindhoven blijft groeien, mede door de sterke economische positie. Een aantrekkelijk vestigingsklimaat is daarbij een belangrijke en noodzakelijk voorwaarde om de economische kracht van de regio voor Nederland te behouden en versterken. Uit onderzoek blijkt dat, onder andere, woningkwaliteit en betaalbaarheid van het wonen positief bijdragen aan de groei van werkgelegenheid en productiviteit. De woonopgave is dus een belangrijke pijler. Deze ambitie betekent concreet dat er in de periode van 2020 tot en met 2024 15.000 woningen bij moeten worden gebouwd.

Ambitie 2 Evenwichtig woningaanbod, een betaalbare woning voor alle inwoners

De kwantitatieve opgave is cruciaal, maar wel met een evenwichtig woningaanbod. Dat betekent dat alle inwoners een passende en betaalbare woning moeten kunnen vinden. Uit, onder andere, gesprekken met de stad is gebleken dat met name de volgende groepen het moeilijk hebben op de woningmarkt: stedelijke starter, settlers, traditionele gezinnen, wijkgebonden senioren, woonwagengedwongen, studenten en internationals.

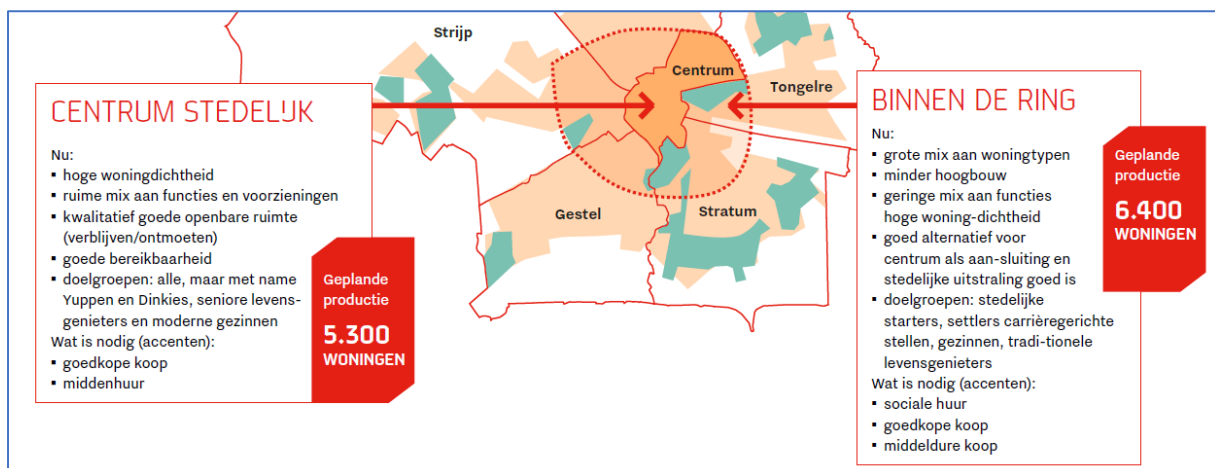
Ambitie 3 Voldoende geschikte woningen voor de opgaven van nu

Plannen voor de komende jaren zijn cruciaal. Maar het is ook van belang dat wordt gezorgd voor de mensen die in een kwetsbare fase van hun leven terecht zijn gekomen en op korte termijn een oplossing nodig hebben.

3.4.2 Woonprogramma

Om voor alle inwoners van Eindhoven een passende en betaalbare woning te kunnen bieden, werken we aan een goed kwantitatief en kwalitatief woonprogramma. Kwantitatief wordt voorgenomen om gemiddeld 3.000 woningen per jaar toe te voegen in de komende jaren. Daarbij wordt gewerkt aan een inclusieve stad, met een gevarieerd aanbod voor alle doelgroepen.

Het kwalitatieve woonprogramma voor de hele stad zet in op 30% sociale huur, 20% goedkope koop, 35% middelduur en 15% duur*. Bij de programmering van woningbouwprojecten is de onderstaande indeling leidend. Dit betekent overigens niet dat dit percentage in elk woningbouwproject gerealiseerd moet worden. Exacte invulling op projectniveau is bijvoorbeeld afhankelijk van de bestaande voorraad in de buurt of straat.



Afbeelding. Kwalitatieve indeling (bron: Woonprogramma Eindhoven 2021-2025).

*De woondeal Zuidoost Brabant wijkt hier van af (zie 3.2).

Categorie	Programma – Centrum Stedelijk	Stedelijk programma ¹
sociale huur	20%	30%
middenhuur laag	20%	15%
middenhuur hoog		
dure huur	5%	0%
goedkope koop	30%	20%
middeldure koop laag	15%	20%
middeldure koop hoog		
dure koop	10%	15%
totaal	100%	100%

Tabel. Kwalitatieve indeling centrumgebied Eindhoven (bron: Woonprogramma Eindhoven 2021-2025).

De aandachtspunten die in het Woonprogramma Eindhoven 2021-2025 worden gegeven voor het centrumgebied zijn de volgende:

- behoefte in relatie tot geplande woonprogramma's: extra vraag bestaat vooral uit goedkope koopappartementen;
- we voegen sociale huurwoningen toe, juist ook in het centrum;
- daarnaast is er een relatief grote behoefte aan het middenhuursegment;
- in de dure huursector lijkt enige verzadiging op te treden als gevolg van de Coronacrisis (prijsdaling in het duurdere segment);
- goedkope koop is in dit gebied erg gewild. De extra vraag is groot maar momenteel moeilijk te realiseren. Hier moeten we dus zoeken naar creatieve mogelijkheden om dit wel mogelijk te maken. Waar het niet lukt om goedkope koop te realiseren zal dus een hoger aandeel midden-huur/lage middeldure koop gebouwd moeten worden;
- innovatie in woonconcepten voor mensen die niet in een standaard appartement willen wonen, maar wellicht wel te verleiden zijn als de kwaliteit van de woning, buitenruimte en gemeenschappelijke voorzieningen beter aansluit bij hun woonwensen.

3.5 Expats

Een behoorlijke doelgroep voor huurwoningen en appartementen zijn expats. De tijdelijke aard van het verblijf brengt dat met zich mee. Als we kijken naar het segment dat via reguliere makelaars verhuurd wordt in de gemeente Eindhoven dan zien we in 2022 dat aandeel expat huurders minimaal 15% is (in de praktijk zal dit flink hoger zijn omdat niet alle makelaars een huurtransactie juist afmelden). En dat het in 80% van de gevallen om een appartement gaat en 20% een grond gebonden woning.

In het koopsegment is het aandeel expat transacties wat kleiner (10%) en gaat het in 83% om eengezinswoningen en 17% appartement.

Brainbay heeft in opdracht van de NVM een onderzoek uitgevoerd; '*Internationals op de woningmarkt*'. Als NVM-onderneming voorziet Brainbay de vastgoedmarkt van de beste data- en informatieproducten. Het uitwisselingssysteem van NVM-leden en de Midas-database zijn ondergebracht bij Brainbay. Hiermee heeft Brainbay een omvangrijke database met informatie over woningen, commercieel vastgoed en agrarische bedrijven. Deze database is de bron voor onder andere al het aanbod op funda en makelaarswebsites.

Er is een onderzoek uitgevoerd naar internationals op de woningmarkt in Nederland. Omdat sinds 2019 het mogelijk is voor makelaars om een koper of huurder af te melden als expat is het interessant om te kijken hoe de cijfers zich ontwikkelen. Juist voor een gemeente als Eindhoven cijfers om mee te nemen.

Enkele conclusies uit het rapport*:

- in de verhouding tussen koop en huur heeft de expat in 2020 een sterkere voorkeur voor huur. De huur is gegroeid van 62% naar 68% terwijl koop daalde van 38% naar 32%;
- de expat heeft belangrijke positie in huurmarkt. In Nederland is circa 1 op de 5 huurders een expat;
- in het 2^e kwartaal 2020 daalde het aandeel expats als gevolg van de Corona crisis. Dit is echter van tijdelijke aard;
- de gemeente Eindhoven staat niet in de top 10; Veldhoven staat in het segment koop op nummer 1 en Eindhoven op 5.

**Het volledige rapport is als bijlage toegevoegd.*

3.6 Conclusie huurmarkt

Landelijk is sprake van een wooncrisis. Er zijn te weinig woningen voor het aantal huishoudens in Nederland. Dit heeft geleid tot een zeer ambitieus bouwdoel tot 2030 en het aanstellen van een minister voor de bouw. Helaas zijn er nogal wat veranderingen in 2022 geweest die het realiseren van die doelstelling beïnvloeden zoals de fors gestegen hypotheekrente en de energie-, loon- en materiaalkosten. Deze inflatoire ontwikkelingen gecombineerd met een druk op de huisprijzen zorgt voor een gat tussen kostprijs en marktprijs. Daarnaast zijn er nogal wat nieuwe maatregelen genomen om invloed op de woningmarkt uit te oefenen zoals:

- Verhoging overdrachtsbelasting
- Puntensysteem middenhuur (tot 187 punten)
- Box 3 IB maatregelen

Een effect van deze maatregelen is dat een groot deel van de nu bestaande middenhuur vanuit particuliere beleggers zal gaan verdwijnen. Dit segment is goed voor circa 450000 woningen. Een groot deel daarvan zal door de particuliere belegger verkocht gaan worden. Hiermee zal de druk op de middenhuur maar vooral de vrije sector huur fors gaan toenemen.

Kijken we naar de vraag, dan blijft deze groot en is er behoefte aan forse aantallen huurwoningen in de sociale sector, in het midden huursegment maar ook in de vrije sector. Vooral voor de groep jonge starters, expats en spoedzoekers. Ook de vraag vanuit (ver)bovenmodaal verdienende 2 persoonshuishoudens is groot. Zij zijn op zoek naar kwalitatief uitstekende appartementen in het centrum. Die laatste groep is overigens wat minder in een leeftijdscategorie te vangen.

Dit beeld wordt door de diverse bronnen, waaronder de woondeal Zuidoost Brabant bekrachtigd. Vanuit alle marktpartijen wordt de krapte herkend.

De woonkwaliteit wordt voor een consument gevormd door de woning, een eventueel woonconcept en de omgeving waar de woning zich bevindt, met alle bijbehorende voorzieningen.

Voor centrum stedelijke bewoners zijn de voorzieningen (diversiteit, kwaliteit, beleving, etc.) in combinatie met een comfortabele woning (energiezuinig, lage exploitatiekosten, goed

afwerkingsniveau, uitstraling) met veel gemak (zoals services, gemeenschappelijke (buiten)ruimtes, werkplekken in de buurt) belangrijke uitgangspunten.

Hoofdstuk 4 Mix van appartementen

Kijkend naar de diverse bronnen in hoofdstuk 3 constateren we in hoofdlijnen dat de kwantitatieve woningbouwbehoefte de komende jaren in Brabant, maar ook specifiek in het Stedelijk gebied Eindhoven fors te noemen is. Eén conclusie is evident: Eindhoven groeit stevig in de komende jaren! Zowel in het aantal inwoners als in het aantal huishoudens. Ongeveer de helft van de aanvullende woningbouwbehoefte van de komende jaren richt zich op de huursector. Binnen de huursector is de oriëntatie op het sociale segment groot, maar er is ook een grote markt voor de midden huur en vrije sectorhuur. Ook van de doelgroep expats is een aanvullende vraag te verwachten in het hoogste huurprijssegment.

Kijken we naar de vraag vanuit de markt dan biedt de Funda vraagscan een prima aanknopingspunt. Er zijn momenteel 1459 serieuze zoekers in de markt voor een huurappartement in Eindhoven. Het aanbod bestaat uit 127 huur appartementen via Funda. Er zijn dus per aangeboden huurappartement ruim 11,5 zoekers. Funda concentreert zich op de vrije sector huur markt. De druk op sociale huurappartementen is vele malen groter.

Volgens het woonwensen onderzoek van de gemeente Eindhoven en afgaand op de omvang en voorkeuren van de verschillende leefstijlgroepen, richt ruim 10% van de aanvullende woningbehoefte in de periode tot 2033 zich direct op het centrum stedelijke woonmilieu. Samen met de vraag naar de overige woongebieden binnen de ring, richt 45% van de aanvullende woningbehoefte in de komende 15 jaar zich op het stedelijk wonen. Specifiek in het centrum zijn er voornamelijk starters, carrièrerichte stellen en (traditionele) gezinnen. De gevraagde woonkwaliteiten in het centrum zijn als volgt. Een aanzienlijk deel van de stedelijke starters, een belangrijke leefstijlgroep in het centrum, richt zich op een huurwoning met name op een huurappartement. Stedelijke starters met meer financiële mogelijkheden kiezen in het centrum ook voor koopappartementen en appartementen in de vrije huursector. Een derde van de carrièrerichte stellen wil graag in een appartement wonen, vaak in de (vrije) huursector, maar nog vaker in de koopsector.

Bouwonderneming Goevaers en Znn. heeft met de invulling van het programma wonen zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij bovenstaande uitgangspunten.

4.1 Planopzet

Op de hoek van de Wal, Stadhuisplein en Begijnenhof zal de projectlocatie worden herontwikkeld tot een aantrekkelijke 'hotspot' voor wonen en werken in het stadshart van Eindhoven. Het project, genaamd City Wall, bestaat uit de realisatie van maximaal 330 gestapelde woningen en maximaal 14.700 m² aan functies zoals een stadskamer, horeca, zakelijke dienstverlening en onderwijs.

4.1.1 Kwantitatieve invulling

Het huidige plan voorziet in een maximum van 330 eenheden. Deze hoeveelheid aan wooneenheden past binnen de kwantitatieve woningbouwbehoefte voor de komende jaren in Eindhoven waar 21375 woning gerealiseerd moeten worden in de periode 2022-2030. Geconcludeerd kan worden dat aan de 330 wooneenheden, zoals voorzien in onderhavig plan, kwantitatieve behoefte bestaat.

4.1.2 Kwalitatieve behoefte

Alle appartementen en studio's, zoals voorzien in onderhavig plan, vallen binnen de huursector. Het plan zal voor (minimaal) 10% bestaan uit sociale huur-appartementen. Het overgrote deel van de appartementen zal bestaan uit de categorie middenduur en een klein deel van de appartementen zal bestaan uit duurdere huur.

Zowel de grootte van de studio's en appartementen als de prijsklasse waarin deze zullen worden gerealiseerd wordt als passend beoordeeld binnen de behoefte in Eindhoven en meer specifiek in het centrumgebied zoals in hoofdstuk 3 aan bod is gekomen.

Indien de indeling van de bebouwing wijzigt (bijvoorbeeld door samenvoegen of splitsen van units) kunnen de aantallen enigszins wijzigen waarbij een maximum van 330 woningen niet zal worden voerschreden.

De combinatie van hoogwaardige nieuwbouw (comfort, energetica), voorzieningen binnen het complex maar ook de voorzieningen in het centrum van Eindhoven zorgen voor een hoogwaardig binnenstedelijk woonmilieu waar momenteel veel vraag naar is.

4.2 Conclusie

Geconcludeerd kan worden aan de wooneenheden, zoals voorzien in onderhavig plan, zowel kwantitatieve als kwalitatieve behoefte bestaat.

Het vastleggen van de gewenste functie is mogelijk binnen het Rijksbeleid. Er zijn geen belemmeringen vanuit het Rijksbeleid voor de afwijking van het bestemmingsplan.

Bijlagen

1. Internationals op de woningmarkt
2. Vraagscan funda (nog toe te voegen in dit document)

Internationals op de woningmarkt

Marktoverzicht brainbay in opdracht van NVM, juni 2021



Internationals op de woningmarkt

Internationals spelen op de Nederlandse vastgoedmarkt een groeiende rol van betekenis. Niet alleen in de vrije huursector, waar ze veelal gemeubileerde panden huren, maar ook in de koopsector zijn ze een steeds belangrijker partij geworden aan de vraagkant van de markt.

De NVM heeft brainbay gevraagd in kaart te brengen hoe het zit met de door internationals gehuurde en gekochte woningen.

Voor het tweede jaar op rij is daaruit een interessant rapport voortgekomen dat inzicht geeft in hoe groot de rol is van de internationals en wat zij voor panden betrekken.

Brainbay staat altijd open voor suggesties om het rapport verder uit te bouwen: research@brainbay.nl.



Internationals op de woningmarkt, rapportage brainbay voor NVM, juni 2021

Inhoud van marktoverzicht

- Registratie in de uitwisseling
- Positie internationals op de huurwoningmarkt
- Positie internationals op de koopwoningmarkt
- Gebruik van de aankoopmakelaar

Alle getoonde figuren hebben als bron NVM Midas met een bewerking door brainbay.



Internationals op de woningmarkt, rapportage brainbay voor NVM, juni 2021



Registratie in de uitwisseling

Internationals op de woningmarkt



Gebruikte data

- De analyses zijn gemaakt op basis van het afmeldmoment in de database (en dus niet het 'teken'-moment van de koopakte/ het huurcontract).
- Alleen data waarvan de informatie over de verkrijger (huurder, koper) betrouwbaar is ingevuld, zijn meegenomen in de analyses.
- Bron is NVM Tiara/Midas. Er zijn transacties meegenomen van NVM, VBO, Vastgoedpro, VGM NL en overigen. 85% van alle transacties in de gebruikte dataset zijn afkomstig van NVM.



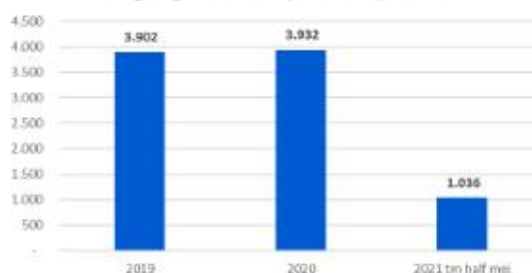
Internationals op de woningmarkt, rapportage brainbay voor NVM, juni 2021



Registratie van internationals (expats) in de uitwisseling

- Sinds 2019 is het mogelijk om bij het afmelden van een woning aan te geven dat de huurder of koper een expat betreft.
- In zowel 2019 als 2020 zijn er rond 3.900 internationals geregistreerd als koper of huurder bij een transactie in de uitwisseling.
- In 2021 staat de teller tot en met half mei op ruim 1.000 registraties. Daarmee ligt het aantal registraties achter bij het schema van de afgelopen jaren.

Aantal geregistreerde expats als koper/huurder

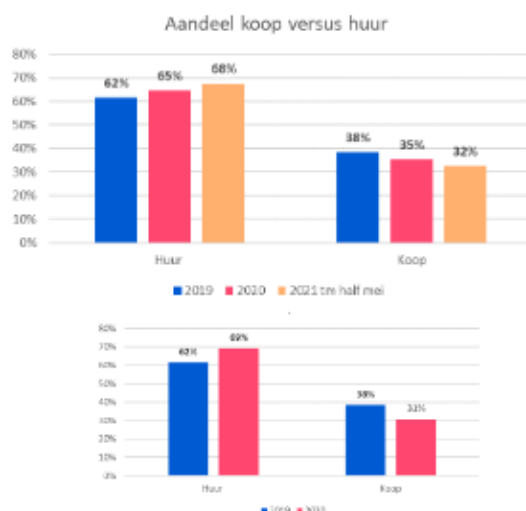


Internationals op de woningmarkt, rapportage brainbay voor NVM, juni 2021

6

International meer actief in de huursector

- Waar in 2019 nog bijna 38% van de geregistreerde expats in de koopsector voorkwam, is dat in 2021 gezakt naar 32%.
- Het aandeel van de huur is halverwege 2021 gestegen tot 68%.
- De international vindt momenteel meer zijn plek op de huurmarkt dan op de koopwoningmarkt. De coronacrisis is hier mede debet aan.



7

Minder internationals, zelfde verhouding als jaar eerder

- Het aantal internationals dat een woning gekocht of gehuurd heeft, is in het 1^e kwartaal 2021 lager uitgekomen dan een jaar eerder. Met name in het 3^e kwartaal 2020 waren er juist veel expats/internationals actief op de woningmarkt.
- Als naar de verhouding koop versus huur gekeken wordt op kwartaalbasis, dan valt op dat de verhouding in 2021 voorsnog vergelijkbaar is met die in 2020.

Aantal expats in koop/huur per kwartaal

The chart shows the number of expats in rental and purchase per quarter from 2019 to 2021. The y-axis represents the number of expats, ranging from 0 to 1400. The x-axis shows the quarters (1, 2, 3, 4) for each year. The bars are stacked, with blue representing rental and red representing purchase.

Year	Quarter	Rental (Huur)	Purchase (Koop)
2019	1	410	421
	2	608	415
	3	763	390
	4	594	372
2020	1	659	277
	2	488	321
	3	784	412
	4	600	381
2021	1	488	187
	2	212	139

Aandeel expats in koop/huur per kwartaal

The chart shows the share of rental and purchase for expats per quarter from 2019 to 2021. The y-axis represents the share, ranging from 0% to 100%. The x-axis shows the quarters (1, 2, 3, 4) for each year. The bars are stacked, with blue representing rental and red representing purchase.

Year	Quarter	Rental (Huur)	Purchase (Koop)
2019	1	58%	42%
	2	59%	41%
	3	66%	34%
	4	61%	39%
2020	1	71%	29%
	2	62%	38%
	3	66%	34%
	4	61%	39%
2021	1	71%	29%
	2	60%	40%

In het 1^e kwartaal 2019 is de mogelijkheid om expat in te voeren gefaciliteerd. Het cijfer voor dit kwartaal is daarom onvolledig.

Internationals op de woningmarkt, rapportage brainbay voor NVM, juni 2021

8

ERA FOCUS makelaars

19

Positie internationals op de huurwoningmarkt

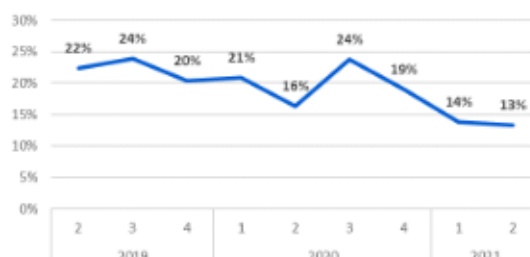
Internationals op de woningmarkt



Rol international op huurmarkt kleiner door meer Nederlandse starters

- Op de vrije huurmarkt neemt de international een belangrijke positie in. Ongeveer 1 op de 5 verhuurde woningen wordt verhuurd aan een international/expat.
- In 2021 is het aandeel van expats in de huurmarkt duidelijk gedaald van 1 op de 5 naar 1 op de 7. Reden: meer NL starters, waardoor rol international daalt.
- Let wel: het huursegment dat verhuurd wordt door makelaars is niet representatief voor de totale vrije sector huurmarkt!

Aandeel van expats in de vrije huurmarkt



Internationals op de woningmarkt, rapportage brainbay voor NVM, juni 2021

10

Expats dominant op huurmarkt in en rond Den Haag en Amsterdam

Top 10 Gemeenten met hoogste percentage expats

	2019	2020	2021 tot mei
Amstelveen	67%	65%	69%
Delft	77%	74%	69%
Wassenaar	76%	63%	57%
's-Gravenhage	69%	61%	52%
Leidschendam-Voorburg	41%	34%	41%
Amsterdam	61%	61%	41%
Enschede	7%	9%	28%
Haarlemmermeer	47%	34%	18%
Diemen	13%	15%	17%
Hilversum	34%	12%	15%

- In en rondom de grote steden van de Randstad wordt een groot gedeelte van de door NVM-makelaars verhuurde woningen verhuurd aan internationals.
- De satellietsteden van Amsterdam en Den Haag kennen de meeste internationals op de huurmarkt.
- Internationals spelen in Amsterdam en Den Haag in 2021 vooralsnog een kleinere rol op de markt.
- Enschede komt in het lijstje binnen, maar heeft in 2021 een beperkt aantal transacties.

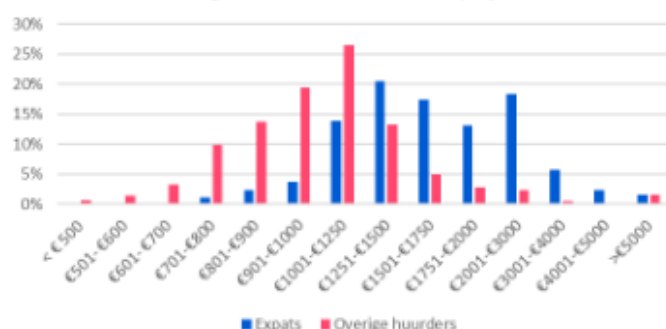


Gerangschikt op basis van het aandeel internationals op de huurmarkt in 2021. Minimaal 50 huurtransacties in 2020 als ondergrens.
Internationals op de woningmarkt, rapportage brainbay voor NVM, juni 2021

11

Expats veelal in duurdere segment

Verdeling transacties naar huurprijsklasse



- Expats huren in 2020-2021 relatief meer in de duurdere prijsklassen (en gestoffeerd/gemeubileerd) dan de overige typen huurders.
- De prijsklassen waarin ze het meest huren liggen tussen de 1250 en 3000 euro. 69% van de door expats gehuurde woningen bevinden zich in die prijsklasse. Bij de overige huurders is dit slechts 23%.
- De verschillen zijn deels verklaarbaar doordat expats veelal in de duurdere regio's van de woningmarkt huren. De volgende sheet geeft een vergelijking voor de belangrijkste gemeenten waar expats huren.



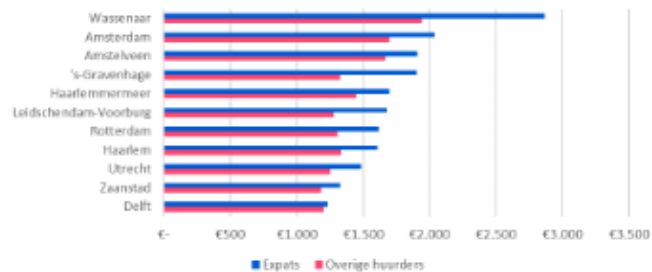
Internationals op de woningmarkt, rapportage brainbay voor NVM, juni 2021

12

International huurt duurder, zeker rondom Den Haag

- Internationals betalen gemiddeld vrijwel overal hogere prijzen dan de overige huurders, met name door het segment dat ze huren.
- Opvallend is dat in Delft (met een heel hoog aandeel expats in de huur) het prijsniveau van internationals vergelijkbaar is met die van overige huurders.
- NB: Er moesten tenminste 25 huurtransacties in 2020-2021 door expats gedaan zijn om opgenomen te worden in het overzicht.

Wat betalen internationals in vergelijking met andere huurders?



Internationals op de woningmarkt, rapportage brainbay voor NVM, juni 2021

13

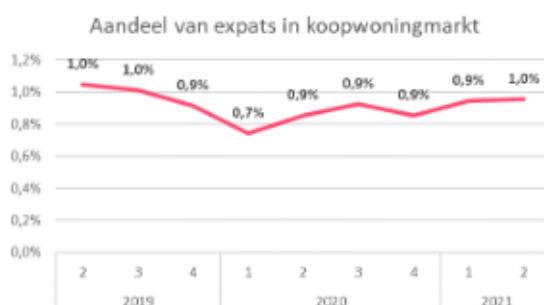
Positie internationals op de koopwoningmarkt

Internationals op de woningmarkt



International kleine speler op de koopwoningmarkt

- Op de koopwoningmarkt is de positie van de expat beperkt. In 2021 is bij ongeveer 1% van de transacties de international de uiteindelijke koper.
- In het begin van 2020 was er sprake van een dip in het aantal en aandeel internationals dat een huis kocht. De coronacrisis (die in Azië al eerder startte) is waarschijnlijk de oorzaak hiervan.



Internationals op de woningmarkt, rapportage brainbay voor NVM, juni 2021

15

Expats koopt in de regio, waar hij/zij werkzaam is

Top 10 Gemeenten met hoogste percentage expats			
	2019	2020	2021 tot mei
Veldhoven	10,7%	9,2%	20,3%
Maastricht	6,5%	3,1%	8,0%
Amsterdam	9,0%	8,3%	7,7%
Amstelveen	8,0%	8,8%	7,4%
Eindhoven	7,2%	7,3%	7,2%
Aalsmeer	3,5%	2,7%	6,8%
Wassenaar	7,0%	7,2%	5,2%
Haarlemmermeer	2,5%	3,5%	4,8%
's-Gravenhage	4,3%	3,1%	3,6%
Leiden	2,2%	1,8%	3,4%

- Rondom de steden waar internationals werkzaam zijn, zijn zij wel een substantiële factor op de koopwoningmarkt.
- Met name in en rondom Eindhoven, Amsterdam en Den Haag wordt door internationals ook gekocht.
- In Amsterdam en Amstelveen daalt het aandeel van internationals ligt, terwijl die in Aalsmeer en Haarlemmermeer juist toegenomen is.
- Maastricht is de meest opvallende gemeente in het rijtje op nummer 2.



NB: Alleen gemeenten met tenminste 50 transacties op de koopwoningmarkt in 2021 tot nu toe zijn meegenomen.
Internationals op de woningmarkt, rapportage brainbay voor NVM, juni 2021

16

Expatkoper ook vaak in het duurdere segment



- Expats zijn sterker vertegenwoordigd in de hogere prijsklassen vanaf € 400.000.
- Bijna 40% van de expataankopen ligt boven de half miljoen euro.
- Verschillen voor een belangrijk deel verklaarbaar doordat expats in duurdere regio's op de markt zijn. Volgende sheet geeft daarom vergelijking voor belangrijkste gemeenten.

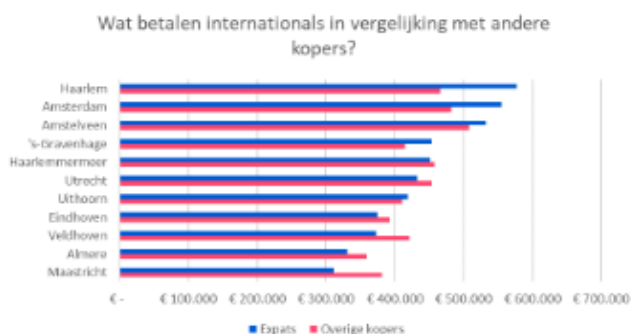


Internationals op de woningmarkt, rapportage brainbay voor NVM, juni 2021

17

In duurste regio's betaalt international meer, maar elders niet

- Nabij Amsterdam en Den Haag betalen internationals gemiddeld meer dan andere kopers. In andere regio's, zoals Eindhoven en Utrecht betalen expats gemiddeld juist iets minder dan andere kopers.
- Dit zou te maken kunnen hebben met de verschillende fases van hun (woon)carrière waarin de internationals zich bevinden.
- NB: Er moesten tenminste 25 aankopen in 2020-2021 door expats gedaan zijn om opgenomen te worden in het overzicht.



Internationals op de woningmarkt, rapportage brainbay voor NVM, juni 2021

18

Gebruik van de aankoopmakelaar

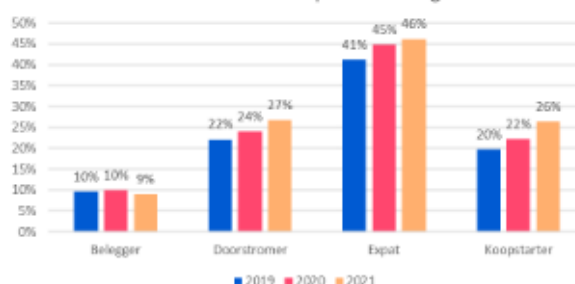
Internationals op de woningmarkt



Bijna helft internationals schakelt aankoopmakelaar in

- Van alle soorten kopers maakt de international veruit het meest gebruik van de aankoopmakelaar. In 2021 is dat in 46% van de gevallen, bijna de helft dus.
- Een expat zal minder kennis hebben van de Nederlandse woningmarkt en daarom vaker een beroep doen op de aankoopmakelaar.

Hoe vaak wordt een aankoopmakelaar ingeschakeld?



Internationals op de woningmarkt, rapportage brainbay voor NVM, juni 2021

20



Een uitgave van NVM

Nederlandse Coöperatieve Vereniging
van Makelaars en Taxateurs in
onroerende goederen NVM U.A.
Postbus 2222
3430 DC Nieuwegein
030 - 608 51 85
nvm.nl



In opdracht van NVM uitgevoerd
door brainbay
Franz-Lisztplantsoen 240
3533 JG Utrecht
(030) 850 45 00
brainbay.nl



Internationals op de woningmarkt, rapportage brainbay voor NVM, juni 2021

21

