

---

# DE WAARDE VAN STIJL

EEN PRIJSANALYSE VAN HISTORISERENDE BOUWSTIJLEN

---

## De waarde van stijl



# De waarde van stijl

## Een prijsanalyse van historiserende bouwstijlen

Edwin Buitelaar, Frans Schilder, Like Bijlsma, Joeri Bellaard

**De waarde van stijl.****Een prijsanalyse van historiserende bouwstijlen**

© Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en Amsterdam School of Real Estate (ASRE)

Den Haag, 2014

PBL-publicatienummer: 1422

**Eindverantwoordelijkheid**

PBL en ASRE

**Contact**

edwin.buitelaar@pbl.nl

**Auteurs**

Edwin Buitelaar (projectleider; PBL/ASRE)

Frans Schilder (ASRE)

Like Bijlsma (PBL)

Joeri Bellaard (PBL)

**Met dank aan**

Hans van Amsterdam (PBL), Paul Cheshire (London School of Economics), Edward Coulson (Penn State University), Maarten Hajer (PBL), Arjan Harbers (PBL), Sabine Meier (Hanze Hogeschool), Jan Rouwendal (VU), Anet Weterings (PBL), Ries van der Wouden (PBL), Friso de Zeeuw (Bouwfonds / TU Delft) voor hun hulp bij het onderzoek of hun commentaar op eerdere versies van dit rapport.

**Figuren**

Beeldredactie PBL

**Eindredactie en productie**

Uitgeverij PBL, Den Haag

**Opmaak**

Textcetera, Den Haag

U kunt de publicatie downloaden via de website [www.pbl.nl](http://www.pbl.nl).

Delen uit deze publicatie mogen worden overgenomen op voorwaarde van bronvermelding: Buitelaar, E. et al. (2014),

*De waarde van stijl. Een prijsanalyse van historiserende bouwstijlen*, Den Haag/Amsterdam: PBL/ASRE.

Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) is het nationale instituut voor strategische beleidsanalyses op het gebied van milieu, natuur en ruimte. Het PBL draagt bij aan de kwaliteit van de politiek-bestuurlijke afweging door het verrichten van verkenningen, analyses en evaluaties waarbij een integrale benadering vooropstaat. Het PBL is vóór alles beleidsgericht. Het verricht zijn onderzoek gevraagd en ongevraagd, onafhankelijk en altijd wetenschappelijk gefundeerd.

De Amsterdam School of Real Estate (ASRE) is het kennisinstituut voor vastgoedkunde. De ASRE is een zelfstandige en onafhankelijke stichting, die ruim twintig jaar geleden is ontstaan als gevolg van een gezamenlijk initiatief van de vastgoedbrancheorganisaties, de Rijksoverheid en de Universiteit van Amsterdam. De ASRE richt zich op onderwijs, onderzoek en informatieverschaffing over vastgoedkunde.

# Inhoud

	<b>Samenvatting</b>	<b>6</b>
	Beleidsimplicaties	6
<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>8</b>
	Leeswijzer	9
<b>2</b>	<b>Hedonische prijsanalyses en architectuur: een literatuurverkenning</b>	<b>10</b>
	Architectuur in hedonische prijsanalyses	10
<b>3</b>	<b>Categorisering en toekenning van bouwstijlen</b>	<b>12</b>
	Traditionalisme in de Nederlandse woningbouw	12
	Operationalisering van historiserende bouwstijlen in Vinex-wijken	14
	Bouwstijlen en bouwkosten	17
	De dataset	18
<b>4</b>	<b>Een hedonische prijsanalyse</b>	<b>22</b>
	Resultaten	22
<b>5</b>	<b>Conclusie en discussie</b>	<b>26</b>
	Beleidsimplicaties	26
	<b>Literatuur</b>	<b>28</b>

# Samenvatting

In de afgelopen jaren worden steeds meer bouwprojecten gerealiseerd in een historiserende bouwstijl, ook wel retroarchitectuur genoemd. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om woningen die zijn geïnspireerd op de baksteenarchitectuur uit de jaren dertig van de vorige eeuw of de architectuur van zeventiende-eeuwse herenhuizen. De meningen over de esthetiek ervan lopen uiteen. Desalniettemin lijken ze zeer gewild onder woningzoekenden. In dit rapport doen we verslag van een onderzoek naar de betalingsbereidheid van woningbezitters voor dit type architectuur, en de associaties die daarmee zijn verbonden. Is het zo dat nieuwbouwwoningen in een historiserende bouwstijl duurder zijn dan andere typen woningen? En zijn ze na verloop van tijd ook waardevaster? De bredere onderliggende vraag is of, in kwalitatieve zin, de woningbouw voldoende inspeelt op de vraag.

De prijsanalyse is gericht op de 86 Vinex-uitbreidingswijken die Nederland rijk is. Er is onderscheid gemaakt tussen 'neotraditionele' en 'verwijzend naar traditionele' bouwstijlen. De eerste stijl is in alle opzichten (qua gebouwworm, gevelcompositie en detaillering) een nabootsing van bouwstijlen uit het verleden. Bij 'verwijzend naar' wordt vrijer omgegaan met de historische stijl. Vaak worden bij deze woningen wel de gebouwworm en gevelcompositie nagebootst, maar ontbreekt de detaillering. De prijsanalyse laat zien dat woningen die verwijzen naar bouwstijlen uit het verleden gemiddeld 5 procent duurder zijn dan niet-traditionele woningen en dat 'zuiver' neotraditionele woningen maar liefst 14 procent boven de prijs van woningen met een niet-traditionele bouwstijl liggen. In het laatste geval kan een deel van het prijsverschil vermoedelijk worden verklaard door het materiaalgebruik en de mate van detaillering (en dus hogere bouwkosten). Uit het onderzoek blijkt verder dat de bouwstijl geen effect heeft op de waardeontwikkeling van de woning. Bij de analyse is rekening gehouden met het feit dat woningen in een histori-

serende stijl (zowel de zuivere als de vrijere vormen) gemiddeld groter zijn en mogelijk aantrekkelijker gelegen.

## Beleidsimplicaties

De extra prijs die voor neotraditionele architectuur wordt betaald, impliceert voor een deel dat het aanbod van nieuwe woningen onvoldoende reageert op de vraag. Ontwikkende partijen zouden meer aandacht moeten besteden aan de wensen van woningzoekenden, niet alleen in de huidige tijd waarin de woningmarkt vooral een vragersmarkt is, maar ook wanneer sprake is van een aanbiedersmarkt.

De rol voor de overheid (als regulator) is niet zozeer het afdwingen van dergelijke historiserende bouwstijlen, bijvoorbeeld via welstandsregels. Woningbehoeften zijn te dynamisch en te zeer locatiegebonden om centraal af te dwingen.

Welke oplossingen zijn er dan wel? Uit ander onderzoek weten we dat de nieuwbouw (vooral vóór de crisis) niet alleen kwalitatief, maar ook kwantitatief onvoldoende reageert op de vraag. Om ervoor te zorgen dat het aanbod beter en sneller aansluit op de vraag, zeker wanneer de woningmarkt weer wat meer op gang is gekomen, stellen we twee beleidsreacties voor. Ten eerste is het van belang dat er op plekken met relatief veel vraag naar woningen, vooral in het noordelijk deel van de Randstad, voldoende planologische ruimte wordt geboden aan woningbouw.

Ten tweede kan meer concurrentie tussen woningaanbieders ervoor zorgen dat er meer wordt ingespeeld op woningbehoeften. Vlak voor de crisis ontwikkelde de top 5 van woningontwikkelaars ongeveer een derde van de woningen, wat neerkomt op een sterke marktconcentratie. Die sterke concentratie is mede in de hand gewerkt door de manier waarop gebiedsontwikkelingen

werden aangepakt, namelijk grootschalig en integraal. Slechts een handjevol grote ontwikkelaars kunnen dergelijke ontwikkelingen ter hand nemen. Wanneer gemeenten ervoor kiezen om meer en kleinere gebieden voor woningbouw te bestemmen, dan ontstaat ruimte voor meer en andere woningaanbieders. Dit kan bijdragen aan een woningaanbod dat beter tegemoetkomt aan de vraag.



# Inleiding

In Nederland is in het afgelopen decennium een revival te zien van bouwstijlen uit het verleden. Er wordt wel gesproken over neotraditionele, historiserende of retroarchitectuur. Nieuwbouwwoningen die associaties oproepen met de ruime woningen uit de jaren dertig van de vorige eeuw of de huizen in pittoreske zeventiende-eeuwse vestingstadjes, lijken een reactie te zijn op de reeks van in moderne bouwstijlen opgetrokken woonwijken die lange tijd de boventoon voerden. Het meest prominent binnen die moderne bouwstijlen is de conceptuele architectuur van wereldvermaarde architecten als Rem Koolhaas (OMA), Winy Maas (MVRDV) en Ben van Berkel (UN Studio). Deze architectuur wordt vaak aangeduid als *Super Dutch*. Nu daar meer historiserende vormen van architectuur naast zijn gekomen, via architecten als Sjoerd Soeters en Rob Krier, wordt in de populaire media ook wel gesproken over *Double Dutch* (Hulsman & Kramer 2013). Deze ontwikkeling, waarbij wordt teruggrepen op het verleden, is niet alleen zichtbaar binnen de architectuur, maar ook in andere ontwerpdisciplines, zoals in de mode en de binnenhuisarchitectuur. Sociologische verklaringen voor deze ontwikkeling wijzen op de toenemende behoefte van mensen aan vastigheid en eigenheid in een onzekere en globaliserende wereld. Volgens Meier (2013) maakt het teruggrijpen op het verleden onderdeel uit van een bredere trend die ook wel wordt aangeduid als thematisering (*theming*), oftewel ‘to apply narratives to geographical regions, places, architecture, and institutions to make them more attractive than they otherwise would be [...] By applying a particular narrative to build environments whose constructions are actually standardized and homogenous, these become distinct from another’ (Bryman, geciteerd in Meier 2013: 9-10). Het thema en het verhaal liggen vaak buiten het object, in het geval van historiserende bouwstijlen in het verleden. Bij de waarde van een bouwstijl gaat het dus niet zozeer of alleen om de uiterlijke verschijningsvorm, maar vooral om de associaties die ermee zijn verbonden en de betekenis die daaraan wordt gegeven. Volgens De Jong

(1999) vormt ‘gecreëerd erfgoed’ een expressiemiddel van de collectieve en individuele identiteit. Veel modernistisch geschoolde architecten, stedenbouwers en planologen doen badinerend over historiserende bouwstijlen, maar bewoners lijken ze zeer te waarderen (Hulsman & Kramer 2013; Meier 2013; NRC *Handelsblad*, 8 december 2007). Uit gebruikersonderzoek blijkt dat woningen uit de jaren dertig bijzonder hoog worden gewaardeerd (Kingma 2013). Waarom zou dat dan niet gelden voor hun hedendaagse replica’s? Volgens Meier (2013) loopt de trend van thematisering gelijk op met de toegenomen productie van koopwoningen sinds de jaren negentig en de opkomst van de nieuwe middenklasse. Dit suggereert dat kopers van nieuwbouwwoningen gethematiseerde woningen, en dus ook historiserende bouwstijlen, meer zouden waarderen dan niet-gethematiseerde woningen. In het *Liber Amicorum* ter gelegenheid van het afscheid van SCP-directeur Paul Schnabel suggereert PBL-directeur Maarten Hajer (2013) iets vergelijkbaars door te stellen dat historisch vormgegeven woningen mogelijk tijdloos zijn, en daardoor waardevaster dan woningen die in een meer ‘hedendaagse’ en tijdgebonden stijl zijn uitgevoerd. Of dat zo is, is het onderwerp van dit onderzoek. De volgende vraag staat centraal:

*Zijn er verschillen in prijs en prijsontwikkeling tussen woningen gebouwd in historiserende bouwstijlen en die in andere bouwstijlen en zo ja, wat betekent dat voor toekomstige nieuwbouw?*

Prijsverschillen tussen woningen met verschillende bouwstijlen kunnen, mits wordt uitgegaan van gelijke bouwkosten (zie hoofdstuk 3), duiden op een onevenwichtigheid in de markt. De bredere onderliggende is of het aanbod van nieuwe woningen, in kwalitatieve zin, voldoende inspeelt op vraag. Uiteraard zijn we ons ervan bewust dat de vraag op veel meer kenmerken van de woning betrekking heeft, niet alleen op de bouwstijl. Om de centrale vraag te kunnen beantwoorden, hebben we een zogeheten hedonische prijsanalyse uitgevoerd;

met dergelijke analyses kan de (schaduw)prijs van afzonderlijke woning- en locatiekenmerken, in dit geval de bouwstijl, worden bepaald. Om het effect van de bouwstijl zuiver te kunnen meten, wordt gecontroleerd voor woningkenmerken, zoals de omvang, het type huis en het bouwjaar, en voor locatiekenmerken als de nabijheid van openbaar vervoer, voorzieningen en groen. Het komt er dus op neer dat woningen worden vergeleken die verschillen in bouwstijl, maar anderszins dezelfde kenmerken hebben.

We hebben ons daarbij gericht op de grondgebonden koopwoningen in de 86 Vinex-uitlegwijken. Alle woningtransacties uit de periode 1996-2014 zijn daarin meegenomen. Voor de analyse hebben we gebruikgemaakt van transactiedata van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). De bouwstijlen zijn handmatig, per individuele woning toegekend op grond van een vooraf bepaalde categorisering (zie verder hoofdstuk 3).

## Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk (2) verkennen we beknopt de literatuur over hedonische prijsanalyses, in het bijzonder die analyses waarin is gekeken naar het prijseffect van architectuur. Vervolgens beschrijven we in hoofdstuk 3 de dataset en hoe we aan individuele woningen bouwstijlen hebben toegekend. In hoofdstuk 4 gaan we in op de uitgevoerde hedonische prijsanalyse en de resultaten daarvan. Tot slot bespreken we in hoofdstuk 5 de (beleids)implicaties van de gevonden resultaten.

# Hedonische prijsanalyses en architectuur: een literatuurverkenning

Het gebruik van hedonische prijsanalyses heeft sinds het verschijnen van Rosens artikel 'Hedonic prices and implicit markets' in 1974 een hoge vlucht genomen. In dit artikel betoogde Rosen op overtuigende wijze dat goederen, waaronder woningen, worden gewaardeerd op grond van hun individuele kenmerken. Die kenmerken hebben alle een impliciete prijs of schaduwprijs die tot stand komt in impliciete markten waarin die kenmerken worden verhandeld. Schaduwpreizen geven de (marginale) betalingsbereidheid van consumenten weer voor de individuele kenmerken. In dit onderzoek kijken we naar de betalingsbereidheid van consumenten voor woningen met neotraditionele bouwstijlen.

Schaduwpreizen van woningkenmerken worden doorgaans bepaald via regressieanalyses waarin de transactieprijs van de woningen de afhankelijke variabele vormt en de verschillende woning- en locatiekenmerken, waaronder de bouwstijl, de onafhankelijke variabelen. Door de toenemende beschikbaarheid van grote (micro) databestanden is het aantal hedonische prijsanalyses inmiddels enorm. Veel van deze analyses zijn gericht op positieve of negatieve externe effecten, zoals de externe prijseffecten van geluidsoverlast, bereikbaarheid en groen in de woonomgeving (zie bijvoorbeeld Anderson & West 2006; De Graaff & Rietveld 2012; Wilhelmsson 2000). In de RPB-studie *De prijs van de plek* (Visser & Van Dam 2006) en de CPB-studie *Stad en land* (De Groot et al. 2010) is gekeken naar de som van alle locatiekenmerken. De kenmerken van de woning zelf, zoals de bouwstijl, staan in weinig analyses centraal.

## Architectuur in hedonische prijsanalyses

In Nederland is tot op heden geen grootschalig onderzoek gedaan naar de relatie tussen bouwstijlen en huizenprijzen. En ook in internationaal opzicht hebben we nagenoeg geen vergelijkbaar onderzoek gevonden; dat van Asabere et al. (1989) komt het dichtst in de buurt

van ons onderwerp. Asabere c.s. onderzochten het effect van architectuurstijlen in het Amerikaanse Newburyport, en constateerden dat woningen die waren gebouwd in historische bouwstijlen (zoals de koloniale stijl) duurder waren dan andere woningen. Daarbij ging het echter niet alleen om nieuwbouwwoningen, maar om de gehele woningvoorraad, en dus om woningen uit verschillende bouwperiodes.

Daarnaast zijn er enkele hedonische prijsanalyses uitgevoerd die anderszins een relatie leggen tussen architectuur en huizenprijzen. Zo onderzochten Lazrak et al. (2013) het effect van de erfgoedstatus van objecten op de waarde van diezelfde en omliggende objecten in Nederland. En Ahlfeldt en Mastro (2011) constateerden in Oak Park (Chicago) dat woningen die in de nabijheid van een door Frank Lloyd Wright ontworpen woning staan, duurder waren dan vergelijkbare woningen elders in de wijk.

De relatie tussen architectuur en prijzen is ook bekeken voor andere vastgoedsegmenten. Zo hebben volgens Fuerst et al. (2009) kantoren die door een 'iconische' (lees: beroemde) architect zijn ontworpen hogere huurprijzen dan vergelijkbare kantoren waarvan de ontwerper minder naam en faam geniet. Hough (1983) onderzocht de relatie tussen architectuur en huurprijzen van kantoren in Downtown Chicago. Hij laat zien dat kantoren met een 'goede' architectuur, dat wil zeggen kantoren die van een van de daartoe bevoegde autoriteiten een officiële architectonische status (en daarmee bescherming) toegewezen hebben gekregen, hogere huurprijzen hebben dan andere kantoren. Tot slot zijn er studies die het prijseffect van verschillende bouwperiodes gebruiken als proxy voor verschillen in bouwstijl, zoals Francke en Van de Minne (2013) hebben gedaan voor Nederland. Aan een dergelijke analyse kleven echter diverse bezwaren. Zo ontstaan er allereerst al snel multicollineariteitsproblemen<sup>1</sup>, omdat er naast een variabele voor de bouwperiode ook een daarmee sterk samenhangende variabele voor fysieke slijtage wordt meegenomen (Coulson & McMillen 2008). Ten tweede veronderstelt de analyse dat de bouwstijlen

binnen een bouwperiode homogeen zijn, terwijl er binnen één bouwperiode een grote variëteit aan bouwstijlen kan zijn. Ten derde wordt onvoldoende voor locatie gecontroleerd; woningen uit verschillende bouwperiodes zijn niet willekeurig verspreid over het stedelijk gebied. En ten slotte is er ook nog de mogelijkheid dat met de verschillende bouwperiodes ook de bouwkwaliteit varieert.

Een analyse waarin het effect van de bouwstijl *direct* wordt gemeten, via een hedonische prijsanalyse waarin wordt gecontroleerd voor woning- en locatiekenmerken, is voor zover wij weten nog niet uitgevoerd. Dit vergt echter een degelijke categorisering van bouwstijlen en een arbeidsintensief proces van toekenning aan individuele objecten. In het volgende hoofdstuk beschrijven we hoe we die categorisering en toekenning van bouwstijlen hebben aangepakt.

## Noot

- 1 Dit is het probleem dat twee onafhankelijke variabelen te sterk met elkaar samenhangen om beide in het model te kunnen worden opgenomen.

# Categorisering en toekenning van bouwstijlen

## Traditionalisme in de Nederlandse woningbouw

Nederland is een van de eerste landen die op grote schaal sociale woningbouw realiseerden. Sinds de invoering van de woningwet in 1901 zijn vele complexen en buurten verzezen die aan de bewoners een beter en hygiënischer onderkomen moesten bieden dan in de voorgaande periode. Tot aan de Tweede Wereldoorlog werd veelal in een traditionele stijl gebouwd, in een typologie van laag- en middelhoogbouw en met een constructie van natuurlijke materialen, zoals baksteen en houten balken. De hoofdvorm was eenvoudig en de gevel werd op een klassieke manier geordend, bijvoorbeeld via ordeningselementen als hiërarchie, symmetrie en regelmaat (Blijdestijn & Stenvert 2000). De zogenoemde Delftse School, die zich rondom de Delftse hoogleraar Granpré Molière had gevormd, was binnen het *traditionalisme* dominant (Blijdestijn & Stenvert 2000, Ibelings & Van Rossem 2010).

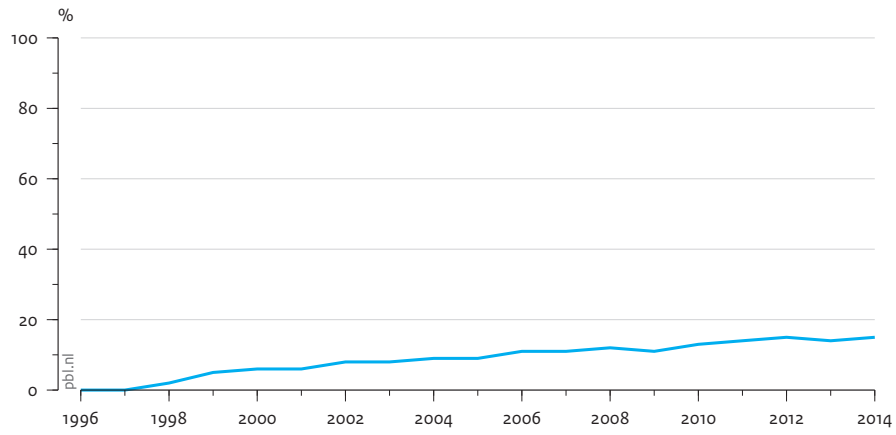
Na de oorlog, toen werd overgegaan op meer industriële productiewijzen met beton en prefabelementen en hoogbouw in zwang kwam, werd ook voor de gevel vaker gebruikgemaakt van prefabelementen. 'Form follows function', het credo van Bauhausarchitect Mies van der Rohe, werd zeer invloedrijk. Architectuur moest ten dienste staan van de functie, of moest de functie (in abstracte zin) representeren. De overkoepelende term voor deze stroming is het *functionalisme*. Deze stroming werd later gevolgd door het *structuralisme*, waarin in reactie op de grootschaligheid van het naoorlogse functionalisme werd gestreefd naar een meer menselijke maat in de architectuur. Herzberger en Van Eyck waren belangrijke representanten van dit structuralisme (Groenendijk & Volvaard 2006).

Gedurende de Vinex-periode, tegen het einde van de vorige eeuw nadat er de nodige kritiek kwam op de eerste Vinex-woningbouw, ontstond een breuk in de functionalistische en structuralistische traditie en ontstond er meer ruimte voor waarden als diversiteit, authenticiteit

en identiteit. De eerder aangehaalde thematisering van de gebouwde omgeving begon een rol te spelen (Meier, 2013). Dit werkte in het beleid op twee manieren door. De stedenbouwkundige organisatie van de deelplannen werd geleid door het streven naar woonmilieu-differentiatie. Gemeenten, projectontwikkelaars en stedenbouwers stuurden op het bouwen van verschillende buurten met verschillende sferen. Elke buurt en wijk moest een eigen culturele identiteit krijgen. Architectuur werd gezien als een belangrijke drager daarvan.

Een andere belangrijke kentering was de toenemende rol van projectontwikkelaars, mede als gevolg van een verschuiving in de bouwproductie van merendeels huurwoningen naar merendeels koopwoningen. De bevordering van het eigenwoningbezit leidde tot hogere grondwaarden, waardoor met name bouwbedrijven maar ook corporaties meer interesse kregen voor grond- en woningontwikkeling (Buitelaar 2010). De woning werd hierdoor in toenemende mate benaderd als een consumptieobject. De wensen van de consument hebben de productie echter niet direct aangestuurd. Via de marketeer, de ontwikkelaar en de door hen aangestuurde ontwerpers werden deze woonwensen vertaald in een architectonische en stedenbouwkundige vorm. Grootschalige zelfbouw is tot op heden nog niet van de grond gekomen (zie ook Dammers et al. 2007). Projectontwikkelaars, en de door hen ingehuurd architecten, gebruikten de gevel om woningen en buurten een bepaalde sfeer te geven. Stilistische zuiverheid was daarbij van ondergeschikt belang: het postmoderne gevelontwerp ontstond door het *shoppen* uit aantrekkelijke details en elementen van andere stijlen, wat leidde tot een eigen gezicht. In het begin van de Vinex periode werd geëxperimenteerd met een waaier aan stijlen, van *Super Dutch* (zoals de monopoliehuishjes van MVRDV op Patio-eiland in Ypenburg, Den Haag) tot aan het postmodernisme van de woonkastelen (zoals Haverleij van Soeters in Den Bosch). In de meest recente periode overheerst vooral traditionalisme, historicisme of retroarchitectuur. Dit is ook terug te zien

Figuur 3.1  
**Aandeel historiserende woningen in transacties Vinex-uitbreidingswijken, 1996 - 2014**



Bron: NVM, bewerking auteurs.

Figuur 3.2  
**Vinex-uitbreidingswijken**



Bron: PBL.

in figuur 3.1: sinds het begin van de Vinex-periode zijn het aantal en het aandeel transacties van Vinex-woningen met een historiserende bouwstijl sterk toegenomen (zie volgende hoofdstuk voor definiëring van historische bouwstijlen). Een toenemende productie van dergelijke stijlen is daar zeer waarschijnlijk voor verantwoordelijk.

In het populaire architectuurdebat wordt het functionalisme vaak tegenover het traditionalisme geplaatst (Hulsman & Kramer 2013). Er zijn echter ook architectuurhistorici die erop wijzen dat het vooroorlogse Nederlandse traditionalisme, de Delftse School, al in feite geen stroming was die tegenover het modernisme en functionalisme stond, maar daar eerder op voortborduurde (Baeten 1987; Ibelings & Van Rossem 2013; Taverne 1983). Zo is er ook een architectuurstroming ontstaan die historie niet als pastiche benadert, maar daar net als de Delftse School op probeert voort te bouwen (Faro et al. 2012; Van der Heijden 2014; Kingma 2013). Naast het vormgerichte traditionalisme, dat uitgaat van vaststaande en onveranderlijke waarden, bestaat een vorm van traditionalisme waarin aansluiting wordt gezocht bij lokale gebruiken, bijvoorbeeld in manieren van wonen en bouwen. Deze vorm past binnen een bredere Europese beweging om de architectuur te herformuleren, om plattegronden aan te passen aan nieuwe woonbehoeften en nieuwe bouwtechnieken te integreren in een op de traditie voortbouwende architectuur (Sik 2012). Zonder in een stijldiscussie te willen vervallen, is het van belang de verschillende perspectieven op het traditionalisme een plek te geven. In de volgende paragraaf maken we dan ook een onderscheid tussen (zuiver) 'neotraditionele architectuur' (gericht op het exact nabootsen van traditionele elementen), 'verwijzend naar traditionele architectuur' (vaak een menging van stromingen) en 'niet-traditionele architectuur'.

## Operationalisering van historiserende bouwstijlen in Vinex-wijken

Het onderzoek naar de waarde van historiserende bouwstijlen beperkt zich in deze studie tot de Vinex-wijken.

De Vinex-wijken liggen verspreid over het land (figuur 3.2). Ze hebben een grote verscheidenheid in omvang: van ongeveer 30.000 woningen in Leidsche Rijn tot wijken van een paar honderd woningen, zoals 't Zand in Son en Bruegel of Stellinghof in Vijfhuizen (zie ook Mensing & Boejenga 2008). De wijken zijn in het algemeen opgebouwd uit kleinschalige buurtjes met verschillende stijlen. Achter de verscheidenheid aan

façades is een opvallende eenheid aan woningtypes te zien (zie ook Meier 2013): in deze gebieden staan vooral rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen en een enkel appartementencomplex. Veel rijwoningen zijn gebouwd met de standaard bouwmethode: een betonnen tunnelkist met een breedtemaat van 5,40 meter. De keuze voor de woningzoekenden op de koopmarkt richtte zich dus voornamelijk op de façade en de woonsfeer in de buurt.

In dit onderzoek hebben we ons beperkt tot het onderscheid tussen historiserende en niet-historiserende bouwstijlen. Om het onderscheid te kunnen maken, is gekeken naar een drietal elementen: gebouwvorm, gevelindeling en detaillering (zie figuur 3.3). De traditionele identiteit is verkregen door uit te gaan van karakteristieke gebouwvormen, zoals boerderijen met karakteristieke kapvormen. Bij het indelen van de gevel is uitgegaan van klassieke regels: monumentaliteit, symmetrie en historische ornamentiek. Daarnaast zijn traditionele details en materialen gebruikt, zoals baksteen, houten kozijnen en natuursteen. Het tonen van ambachtelijkheid is belangrijk in de beleving van authenticiteit. In architectonische zin worden de kenmerken van de historiserende architectuur doorvertaald naar een categorisering in 'zuiver neotraditionele' en 'verwijzend naar traditionele' bouwstijlen. We richten ons hier dus op de uiterlijke verschijningsvorm, maar zijn ons ervan bewust dat vooral de betekenis die mensen eraan verlenen van invloed is op de waardering en betalingsbereidheid (zie ook hoofdstuk 1).

Bij de neotraditionele categorie woningen wordt geprobeerd de traditionele stijl zo goed en exact mogelijk na te bootsen (zie figuur 3.3). Daarbij onderscheiden we de volgende aspecten:

- het nabootsen van een gebouwvolume (in termen van dimensies, kapvormen, enzovoort);
- het nabootsen van een gevelindeling (bijvoorbeeld de raamverdeling);
- het nabootsen van de detaillering (zoals dakranden, lateien, neggen, ramen, erkers, dakgoten en dakkapellen).

De 'zuivere' categorie (neotraditioneel) heeft al deze drie aspecten in zich. Als één aspect niet aanwezig is, is de woning volgens onze definitie geen onderdeel van de 'zuivere' categorie, maar rekenen we die tot de categorie 'verwijzend naar traditioneel'. Het volume, de gevelindeling en de detaillering zijn in deze categorie ofwel op een nieuwe manier gecombineerd, ofwel niet volledig doorgezet. Wanneer bij alle drie de aspecten geen sprake is van nabootsing, dan belandt een woning in de niet-traditionele categorie (zie figuur 3.3). Deze niet-traditionele groep is relatief homogeen met weinig architectonische uitschieters. Vooraf hadden we

Figuur 3.3  
Elementen van een historiserende bouwstijl



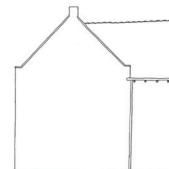
Neotraditioneel



vorm ✓



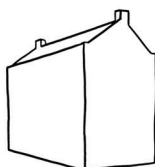
gevelindeling ✓



detaillering ✓



Verwijzend naar traditioneel



vorm ✓



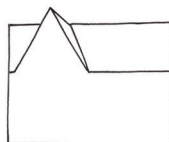
gevelindeling ✓



detaillering ✗



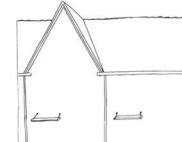
Verwijzend naar traditioneel



vorm ✓



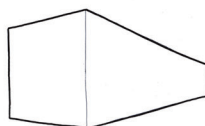
gevelindeling ✗



detaillering ✗



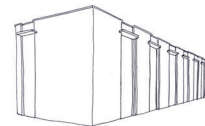
Niet traditioneel



vorm ✗



gevelindeling ✗



detaillering ✗

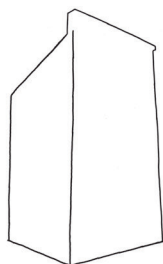
Bron: Google Street View, bewerking auteurs



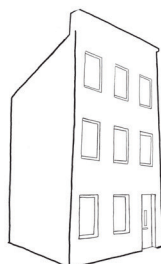
Figuur 3.4  
Stedelijke woning



Pijnenburg, Vleuterweide, Vleuten



vorm ❌



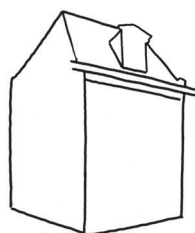
gevelindeling ✅



detaillering ❌



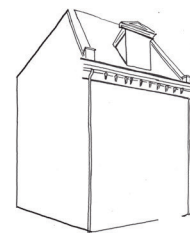
Herenlaan, Brandevoort, Helmond



vorm ✅



gevelindeling ✅



detaillering ✅

Bron: Google Street View, bewerking auteurs

verwacht binnen deze categorie de nodige woningen met een conceptuele architectuur (*Super Dutch*) aan te treffen, maar deze blijken bijzonder weinig voor te komen in de Vinex-wijken – terwijl ze in veel vakliteratuur prominent aanwezig zijn – en bovendien bevinden ze zich dan veelal in de sociale huursector.

De toedeling van bovengenoemde bouwstijlen aan individuele woningen is handmatig uitgevoerd door twee onderzoekers die geschoold zijn in de architectuur. Via Google Street View is voor elke woning bepaald tot welke van de drie bouwstijlcategorieën deze behoort. Op deze wijze hebben we een bouwstijlvariabele toegevoegd aan de andere woning- en locatiekenmerken die door de NVM beschikbaar zijn gesteld. Het resultaat is dat van het totale aantal transacties dat in de dataset is meegenomen, 1 procent neotraditioneel is en 9 procent ‘verwijzend naar’; de rest is niet-traditioneel.

Als we de objecten nader beschouwen, dan blijkt historiserende architectuur in de Vinex-wijken grofweg aan drie prototypische traditionele stijlen te refereren. De eerste stijl is de *stedelijke woning*, die is geïnspireerd op woningen uit de klassieke zeventiende- en achttiende-eeuwse Hollandse vestingsteden (figuur 3.4). Het gaat

hierbij doorgaans om hoge huizen met statige, klassiek ingedeelde gevels, waarin verticaliteit overheerst. Er is gebruikgemaakt van (donkere) baksteen, hardsteen en wit geschilderde kozijnen, met een ornamentiek van sluitstenen, rollagen en hardstenen plinten. De *stand-alone* variant is de notariswoning. Maar er zijn ook complete wijken die een stedelijke eenheid vormen, zoals Brandevoort.

Het tweede type is de *landelijke woning* (figuur 3.5) Deze is geënt op de boerderij, met grote kappen die tot aan de begane grond reiken. Attributen als dakkapellen, uitbouw-tjes en schoorstenen hebben een min of meer zelfstandige vorm ten opzichte van de rest van de woning. De woningen zijn vaak uitgevoerd met natuurlijke materialen, in een combinatie van steen en houten delen en soms riet. De ornamentiek benadrukt het landelijke en alledaagse karakter.

Het derde prototype is de *suburbane woning* (figuur 3.6) Model hiervoor staat de jarendertigwoning met kenmerken die overeenkomen met Frank Lloyd Wrights *prairie style* (denk aan het Robie House in Chicago).

Figuur 3.5  
Landelijke woning



Zeepehoeve, Brandevoort, Helmond



vorm ✓

gevelindeling ✓

detaillering ✓



Trevouxperenlaan, Leidsche Rijn, Utrecht



vorm ✓

gevelindeling ✗

detaillering ✗

Bron: Google Street View, bewerking auteurs

De gebouwworm is relatief plat, met horizontale belijning zoals bandramen en overstekende dakranden. Accenten worden gelegd door erkers en dakkapellen die zich voegen naar de horizontale belijning en daardoor niet zelfstandig worden, zoals bij het landelijke type. Qua materiaal is vaak gekozen voor baksteen, dakpannen en wit geverfde kozijnen. De ornamentiek benadrukt het horizontale karakter, met wit geverfde dakoverstekken, ondersteund door balklagen in het zicht en speklagen in het metselwerk.

Zoals bij de drie prototypen al duidelijk werd, hoeft de historiserende bouw zich niet te beperken tot alleen het huis of de rij, maar kan het zich uitstrekken tot de straat, de buurt of de wijk (Ibelings & Van Rossem 2010; Meier 2013). Een historiserende wijk is kleinschalig en besloten, heeft vaak pittoreske doorzichten en de detaillering van de openbare ruimte en stedenbouwkundige opzet sluit aan bij de bouwstijl. In sommige extreme gevallen, zoals in de vrije-kavelwijk in Nesselande, staan verschillende bouwstijlen naast elkaar op een eiland (zie figuur 3.6). Daartegenover staat de wijk Brandevoort, waar niet alleen de woonbuurten, maar zelfs het hele winkelcentrum is opgetrokken in oudhollandse stijl (zie figuur 3.7). Verwacht mag worden dat het uitmaakt of een historiserende bouwstijl solitair voorkomt of onderdeel is van een verzameling woningen met een vergelijkbare bouwstijl. In dat laatste geval verwachten we dat woningen gemiddeld duurder zijn.

## Bouwstijlen en bouwkosten

Alvorens over te gaan tot de data-analyse, is het van belang stil te staan bij de bouwkosten. Historiserende bouwstijlen (vooral van de 'zuivere' categorie) kunnen systematisch hogere bouwkosten hebben dan andere bouwstijlen, omdat er betere, duurere materialen worden gebruikt, er meer diepte in de gevels zit en aandacht is voor hoogwaardige detaillering. Als dat zo is, dan is het de vraag of mensen voor zo'n woning meer betalen vanwege de bouwstijl of vanwege het hogere kwaliteitsniveau. Om het effect van de bouwstijl zuiver te meten, en niet het verschil in kwaliteit, moeten we kijken of er verschillen zijn in bouwkosten tussen verschillende bouwstijlen.

Daarbij is het van belang een onderscheid te maken tussen eventuele verschillen in bouwkosten die toe te schrijven zijn aan bouwactiviteiten en materialen die invloed hebben op de bouwkwiteit, en verschillen die te maken hebben met bouwefficiëntie, zoals eventuele schaalvoordelen die ontstaan door seriematige bouw. In het eerste geval moeten de verschillen zich vertalen in verschillen in huizenprijzen – meer kwaliteit betekent in theorie duurere huizen –, terwijl in het tweede geval niet de huizenprijzen maar de winsten van de bouwers verschillen. Het tweede is voor dit onderzoek minder relevant. We hebben verschillende bronnen geraadpleegd om te kunnen bepalen of de kosten van bouwstijlen verschillen; in de praktijk is het niet gebruikelijk de bouwkosten

Figuur 3.6  
Suburbane woning



Zevenwoudenlaan, Hogevelde,  
Den Haag



vorm ✓



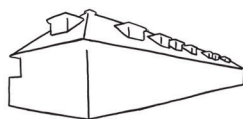
gevelindeling ✓



detaillering ✓



Maskerbloemlaan, Leidsche Rijn,  
Utrecht



vorm ✓



gevelindeling ✗



detaillering ✓

Bron: Google Street View, bewerking auteurs

voor verschillende bouwstijlen te differentiëren. Zo wordt in het Bouwkostenkompas van Calcsoft ([www.bouwkostenkompas.nl](http://www.bouwkostenkompas.nl)) geen onderscheid gemaakt tussen bouwstijlen, 'slechts' tussen woningtypen (bijvoorbeeld een herenhuis, stedelijke villa, woonboerderij, bungalow, twee-onder-een-kapwoning, en seriëmatig geschakelde woningen). Ook is navraag gedaan bij het Bouwfonds, de grootste woningontwikkelaar van Nederland (PropertyNL 2006). Uit een door Bouwfonds verstrekt overzicht van bouwkosten wordt duidelijk dat verschillende bouwstijlen niet of nauwelijks andere bouwkosten met zich brengen. Zo zijn de bouwkosten van jarendertigwoningen identiek aan wat Bouwfonds 'eigentijdse' woningen noemt. Hieruit concluderen we in ieder geval dat er geen significante verschillen in bouwkosten zijn tussen 'verwijzend naar' traditionele bouwstijlen en de andere stijlen. Dat zuiver neotraditionele stijlen – met vaak veel detaillering – afwijkende bouwkosten hebben, kunnen we niet uitsluiten. Hier moet bij de interpretatie van de resultaten rekening mee worden gehouden.

## De dataset

Voor de hedonische prijsanalyse is gebruikgemaakt van woningtransactiedata voor de periode 1996-2014, die ter beschikking zijn gesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Dit bestand dekt ongeveer 70 procent van alle verkochte woningen af en vormt een representatieve afspiegeling van de koopwoningmarkt.

Woningen met een bouwjaar voor 1995 zijn uit de dataset verwijderd, zodat alleen woningen zijn geselecteerd die tijdens het Vinex-tijdperk zijn gebouwd. Ook de eerste transacties zijn verwijderd, omdat de woningaanbieders – al dan niet ingegeven door afspraken met gemeenten – prijzen vanuit beleidsoverwegingen (de betaalbaarheid) bewust laag hebben gehouden. Hierdoor zijn deze transacties niet bruikbaar voor het meten van de betalingsbereidheid. Tot slot hebben we alleen grondgebonden woningen (vrijstaande woningen en rij-, hoek- en twee-onder-een-kapwoningen) geselecteerd, omdat de bouwstijlen van appartementencomplexen en grondgebonden woningen soms moeilijk zijn te vergelijken. Deze keuzes hebben geleid tot 60.518 unieke transacties in 86 Vinex-wijken.

De NVM-dataset bevat ook transactie-, woning- en locatiekenmerken (zie ook Lazrak et al. 2013). Deze informatie is gebruikt voor het toevoegen van controlevariabelen. Dat is ten eerste een erfpachtvariabele, aangezien het niet bij alle transacties om volledig eigendom gaat. Omdat bij erfpacht slechts het gebouw wordt verhandeld en niet de grond, moeten erfpachttransacties (*ceteris paribus*) gemiddeld genomen een lagere prijs hebben dan de transacties waarbij sprake is van volledig eigendom. Ten tweede is het transactiejaar gebruikt voor het opnemen van *time fixed effects*. Zo wordt gecontroleerd voor exogene ontwikkelingen die op alle transacties effect hebben, zoals economische groei en krimp, maar ook beleidswijzigingen.

Figuur 3.7  
**Mate van clustering van historiserende bouwstijlen in de wijk**



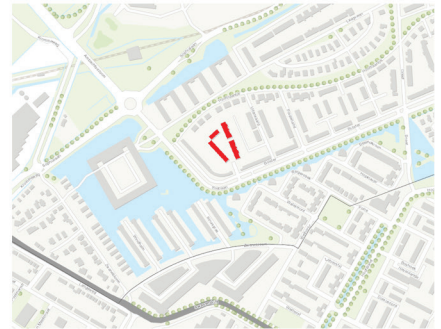
Marinus van Elskade, Nesselande, Rotterdam



Menging van stijlen op buurtniveau



Wierde, De volgelan, Hendrik-Ido-Ambacht



Clustering in een hof



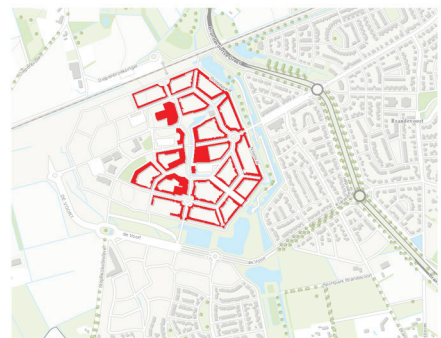
Otto Cluivingenlaan, Zuiderburen, Friesland



Clustering in een straat



Brandevoort, Helmond



Clustering op buurtniveau

Bron: Google Street View, bewerking auteurs

De woningkenmerken omvatten, naast de bouwstijl, het woonoppervlak, het perceeloppervlak, het bouwjaar, het woningtype (rijwoning, hoekwoning, twee-onder-een-kap en vrijstaand) en parkeervoorzieningen (parkeerplek, carport of garage). Ook het onderhoudsniveau van zowel de binnen- als de buitenkant van het huis is meegenomen. Andere woningkenmerken, zoals de oriëntatie van de tuin (noord of zuid), zijn ook in ogenschouw genomen, maar omdat deze nauwelijks effect hebben op de verklarende kracht van het model, zijn ze verder buiten de analyse gelaten.

De dataset bevat uiteraard ook adres- en postcodegegevens. Dit maakt het mogelijk om te controleren voor locatiekenmerken, bijvoorbeeld de bereikbaarheid per openbaar vervoer, de nabijheid van groen en van winkelveorzieningen. Het is goed mogelijk dat woningen met een historiserende bouwstijl gemiddeld genomen gunstiger zijn gelegen. We hebben *spatial fixed effects* gebruikt op het niveau van postcodewijken om te controleren voor locatiekenmerken. Door gebruik te maken van deze effecten, in plaats van afzonderlijke locatievariabelen, vermindert de kans op vertekening die kan ontstaan door ontbrekende (locatie)variabelen in cross-sectionele analyses (Kuminoff et al. 2010).



# Een hedonische prijsanalyse

Voor het bepalen van het prijseffect van bouwstijlen is een standaard hedonische prijsanalyse gebruikt. De modelspecificatie is als volgt:

$$P_i = c + bX_i + gT_i + e$$

$P_i$  is de transactieprijs,  $X_i$  is een vector voor de woning- en locatietekens en  $T_i$  is een vector voor de transactie-informatie.  $T_i$  omvat onder andere een jaardummy voor het jaar waarin de transactie plaatsvond.  $P_i$  en alle continue variabelen in  $X_i$  en  $T_i$  zijn gelog-transformeerd. Hierdoor kunnen alle coëfficiënten als percentages worden geïnterpreteerd. De vector  $X_i$  bevat een dummyvariabele voor de bouwstijl. Interactievariabelen voor de bouwstijl en de tijdsdummy zijn toegevoegd om te toetsen of er verschil in prijsontwikkeling tussen bouwstijlen is.

## Resultaten

Voorafgaand aan de modelschattingen is eerst gekeken naar enkele beschrijvende statistieken om grip te krijgen op de dataset (tabel 4.1).

Interessant is om te zien dat woningen in historiserende bouwstijlen (zowel 'zuiver' als 'verwijzend naar') gemiddeld een stuk groter zijn dan de gemiddelde Vinex-woning. Hetzelfde geldt voor het perceeloppervlak. En ook zijn de woningen met een historiserende stijl vaker vrijstaand en onderdeel van een twee-onder-een-kapconstructie. Een en ander resulteert in gemiddeld (veel) hogere transactieprijzen. Dit onderstrept het belang van het controleren voor woon- en perceeloppervlak en woningtype.

Tabel 4.2 toont dat er in de eerste jaren van de *sample* nauwelijks historiserende woningen werden verhandeld. Pas vanaf ongeveer 2002 ontstaat een wat grotere frequentie. We hebben een robuustheidscontrole uitgevoerd door te kijken wat er gebeurt als alleen de

transacties vanaf 2002 worden meegenomen. Dit beïnvloedt de coëfficiënten echter niet.

Tabel 4.3 geeft de modelresultaten weer. Aangezien het zogenoemde log-log-modellen betreffen, kunnen de coëfficiënten worden geïnterpreteerd als percentages. De resultaten laten duidelijk zien dat de betalingsbereidheid voor de historiserende bouwstijlen groter is dan voor andere stijlen. Zuiver neotraditionele nieuwbouwwoningen en woningen die verwijzen naar traditionele woningen hebben een substantiële schaduwprijs: de eerste is gemiddeld ruim 14 procent duurder dan de referentiecategorie (niet-traditionele bouwstijlen), de categorie 'verwijzend naar' bijna 5 procent. Er is geen effect op de waardeontwikkeling<sup>2</sup>. Met andere woorden: historiserende bouwstijlen kennen een hoger prijsniveau, maar zijn in de tijd niet waardevaster of sterker waardeverminderend dan andere typen woningen.

Er is nog een controle uitgevoerd om te bekijken of de gevonden prijspremie ook daadwerkelijk een 'stijlpremie' is en niet toegerekend moet worden aan andere factoren. De relatief grote woningen en percelen van woningen met een historiserende bouwstijl (zie tabel 4.1) zouden erop kunnen duiden dat deze woningen vooral gewaardeerd worden door mensen met een hoger inkomen. Dit hoeft niet per se (of alleen) met de stijl samen te hangen, maar kan ook komen doordat deze woningen luxer zijn. Om die reden hebben we dezelfde regressieanalyse uitgevoerd op een subpopulatie van duurdere (en luxere) woningen (vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen boven 400.000 euro). Dan blijkt dat de stijlpremies blijven bestaan, daar waar het verschil in perceel- en woonoppervlak tussen woningen in een historiserende stijl en woningen met een andere stijl nagenoeg is verdwenen<sup>3</sup>.

Opvallend is verder dat wanneer historiserende bouwstijlen in een cluster staan, de gemiddelde huizenprijs significant lager is dan wanneer de woningen solitair voorkomen, met andere woorden: gemengd met

Tabel 4.1

**Enkele beschrijvende statistieken**

	Totaal Vinex	Neo-traditioneel	Verwijzend naar traditioneel
Gemiddelde transactieprijs (x 1.000 €)	267	364	356
Gemiddeld woonoppervlak (M <sup>2</sup> )	136	172	158
Gemiddeld perceeloppervlak (M <sup>2</sup> )	199	255	307
Woningtype			
tussenwoning	54%	35%	28%
schakelwoning	4%	3%	2%
hoekwoning	18%	9%	12%
helft van dubbel	16%	31%	31%
vrijstaand	7%	22%	27%
Aantal transacties (1996-2014 K1)	60.518	866	5.426

Bron: NVM, bewerking auteurs

Tabel 4.2

**Aantal en aandeel transacties van Vinex-woningen met een historiserende bouwstijl**

	Aantal transacties			Aandeel transacties	
	Totaal Vinex	Neotraditioneel	Verwijzend naar traditioneel	Neotraditioneel	Verwijzend naar traditioneel
1996	5	0	0	0%	0%
1997	57	0	0	0%	0%
1998	443	0	7	0%	2%
1999	1.548	1	72	0%	5%
2000	2.454	1	135	0%	6%
2001	3.289	5	184	0%	6%
2002	3.756	32	259	1%	7%
2003	4.197	56	302	1%	7%
2004	4.821	58	372	1%	8%
2005	5.637	98	436	2%	8%
2006	6.088	133	558	2%	9%
2007	6.180	118	581	2%	9%
2008	5.267	89	540	2%	10%
2009	3.808	44	379	1%	10%
2010	3.714	52	430	1%	12%
2011	3.322	62	421	2%	13%
2012	3.380	64	445	2%	13%
2013	2.274	44	271	2%	12%
2014 K1	278	9	34	3%	12%

Bron: NVM, bewerking auteurs



Tabel 4.3  
Modelresultaten<sup>1</sup>

	Vinex - compleet			Vinex - alleen historiserend		
	Coefficiënt	Std. Err.	p	Coefficiënt	Std. Err.	p
<b>Bouwstijl (ref. niet-traditioneel)</b>						
Neotraditioneel	0,144	0,011	0,000	-	-	-
Verwijzend naar traditioneel	0,047	0,003	0,000	-	-	-
Cluster (1/0)	-	-	-	-0,022	0,009	0,015
<b>Woonoppervlak</b>						
Perceeloppervlak						
tot 300 M <sup>2</sup>	0,038	0,001	0,000	0,022	0,003	0,000
300 - 500 M <sup>2</sup>	0,038	0,001	0,000	0,035	0,002	0,000
500 - 1000 M <sup>2</sup>	0,030	0,001	0,000	0,034	0,002	0,000
meer dan 1000 M <sup>2</sup>	0,021	0,002	0,000	0,038	0,004	0,000
<b>Bouwjaar</b>	0,174	0,041	0,000	5,395	0,843	0,000
<b>Woningtype (ref. rijwoning)</b>						
schakelwoning	0,173	0,003	0,000	0,154	0,012	0,000
hoekwoning	0,065	0,002	0,000	0,083	0,006	0,000
helft van dubbel	0,224	0,002	0,000	0,257	0,007	0,000
vrijstaand	0,344	0,003	0,000	0,391	0,010	0,000
<b>Garage (ref. geen eigen gelegenheid)</b>						
parkeerplaats	0,067	0,002	0,000	0,039	0,007	0,000
carport	0,115	0,003	0,000	0,054	0,013	0,000
carport + garage	0,159	0,002	0,000	0,091	0,006	0,000
grote garage	0,157	0,006	0,000	0,091	0,012	0,000
Erfpacht (1/0)	-0,046	0,005	0,000	-0,117	0,018	0,000
<b>Onderhoud (1/0 - goed of beter)</b>						
binnen	0,097	0,007	0,000	0,083	0,030	0,005
buiten	0,031	0,008	0,000	0,078	0,037	0,036
<b>Jaar (ref. 2000)</b>						
1996	-0,433	0,059	0,000	-	-	-
1997	-0,389	0,018	0,000	-	-	-
1998	-0,241	0,007	0,000	-0,183	0,053	0,001
1999	-0,115	0,004	0,000	-0,145	0,020	0,000
2001	0,059	0,004	0,000	0,079	0,015	0,000
2002	0,118	0,003	0,000	0,127	0,014	0,000
2003	0,133	0,003	0,000	0,117	0,014	0,000
2004	0,149	0,003	0,000	0,140	0,014	0,000
2005	0,172	0,003	0,000	0,170	0,013	0,000
2006	0,207	0,003	0,000	0,206	0,013	0,000
2007	0,241	0,003	0,000	0,246	0,013	0,000
2008	0,252	0,003	0,000	0,249	0,013	0,000
2009	0,213	0,004	0,000	0,198	0,014	0,000

Tabel 4.3  
**Vervolg**

	Vinex - compleet			Vinex - alleen historiserend		
	Coefficiënt	Std. Err.	p	Coefficiënt	Std. Err.	p
2010	0,208	0,004	0,000	0,194	0,014	0,000
2011	0,183	0,004	0,000	0,166	0,014	0,000
2012	0,126	0,004	0,000	0,105	0,014	0,000
2013	0,087	0,004	0,000	0,082	0,015	0,000
2014	0,093	0,008	0,000	0,087	0,024	0,000
<i>Spatial fixed effects</i>	<b>PC5 - niet weergegeven</b>			<b>PC5 - niet weergegeven</b>		
Constante	10,709	0,314	0,000	-29,053	6,404	0,000
Adjusted R <sup>2</sup>	0,858			0,884		
SSE	0,130			0,132		
N	60.510			6.255		

Bron: NVM, bewerking auteurs

andere bouwstijlen (zie het tweede model in tabel 4.3). Onze verwachting was dat wanneer historiserend vormgegeven nieuwbouwwoningen geclusterd zijn, dit leidt tot een hogere gemiddelde prijs voor de individuele woning. Mogelijk zorgt het onderscheidende vermogen van een solitaire woning ten opzichte van zijn buurwoningen, in combinatie met de wens van mensen om zich te onderscheiden en authentiek te zijn, voor een prijsverhoging. Een andere verklaring voor het negatieve clustereffect zou kunnen zijn dat er op plaatsen met dergelijke clustering meer aanbod is van de historiserende stijl, waardoor het prijsverschil met andere woningen vermindert.

## Noten

- 1 De interactie tussen de bouwstijlenvariabele en de tijdsdummies zijn niet weergegeven, omdat dit zou leiden tot een zeer grote en onleesbare tabel. Vrijwel alle coëfficiënten van deze interactievariabelen zijn niet significant.
- 2 Omdat de categorie ‘neotraditioneel’ weinig vulling heeft (zie tabel 4.1) hebben we bij het interacteren van de tijdsdummies en de bouwstijlvariabele ook gekeken wat er gebeurt als we ‘neotraditioneel’ en ‘verwijzend naar traditioneel’ samenvoegen tot één categorie, zodat een dichotome variabele ontstaat. Ook in dit geval blijkt er geen significant verschil in waardeontwikkeling van verschillende bouwstijlen te zijn.
- 3 Het woonoppervlak van woningen met een historiserende bouwstijl is nu gemiddeld 194 m<sup>2</sup> tegenover 188 m<sup>2</sup>. Bij het gemiddelde perceeloppervlak is het 348 m<sup>2</sup> om 319 m<sup>2</sup>.

# Conclusie en discussie

De betalingsbereidheid voor historiserende architectuur is groter dan voor andere bouwstijlen. Wat is hiervan de implicatie? Het is verleidelijk om te zeggen dat er meer huizen in historiserende architectuur moeten worden gebouwd. Maar dat zou een verkeerde gevolgtrekking zijn van de uitkomsten van een hedonische prijsanalyse. Hedonische prijsanalyses kijken namelijk terug naar woonvoorkeuren en de daarmee verband houdende betalingsbereid, en deze voorkeuren kunnen inmiddels zijn veranderd, dan wel in de toekomst gaan veranderen. Wat wel kan worden geconcludeerd, is dat er een *mismatch* is tussen wat huizenbezitters waarderen en wat ontwikkelaars aanbieden. Immers, in een goed functionerende markt mogen er geen prijsverschillen – bij gelijke bouwkosten – zijn tussen bouwstijlen. De vraag is waar die onevenwichtigheid vandaan komt. Tot 2008 is sprake geweest van een aanbiedersmarkt: er was meer vraag naar woningen dan aanbod, waardoor aanbieders van nieuwe woningen veel vrijheid hadden in wat ze aanboden. De eindgebruiker was maar zeer beperkt in beeld. Dit heeft mogelijk ook meer ruimte gegeven aan de wensen van degenen die de bouwproductie in kwalitatieve zin in opdracht van woningontwikkelaars vormgaven: stedenbouwkundigen en architecten (zie ook Hajer 2013). Zoals eerder gezegd, kunnen historiserende bouwstijlen binnen de architectuur soms op minder enthousiasme rekenen dan ‘eigentijdse’ architectuur.

## Beleidsimplicaties

Belangrijk is dat ook in economisch betere tijden het aanbod van nieuwe woningen beter reageert op de vraag ernaar. Hier ligt een belangrijke rol voor ontwikkelende partijen; zij moeten zich (nog) meer verdiepen in de wensen van de gebruiker. Maar er ligt ook een rol voor de overheid. Een directieve rol waarbij via publiekrechtelijke regels (waaronder welstandsregels)

op gewenste bouwstijlen wordt gestuurd, ligt niet voor de hand; woningbehoeften zijn te divers en te zeer aan verandering onderhevig om vanuit een bestuurscentrum te kunnen bevredigen (Pennington 2002). Het ligt meer in de rede om randvoorwaarden te scheppen voor een woningaanbod dat inspeelt op de woningvraag. De voorwaardenscheppende rol van de overheid is tweeledig. Ten eerste is het van belang dat de overheid voldoende planologische ruimte creëert voor woningbouw op plekken waar vraag is. Eerder onderzoek naar schaarstepremies laat zien dat dit niet vanzelfsprekend is, en dat er een ruimtelijke *mismatch* is tussen vraag en aanbod (Renes et al. 2006).

Planologische ruimte creëren is echter niet voldoende. Ten tweede is het belangrijk om concurrentie te stimuleren. Er is op de Nederlandse woningmarkt, vooral in de Randstad, relatief veel marktconcentratie (Buitelaar & Pouls 2009), dat wil zeggen dat een relatief klein aantal partijen een relatief groot aandeel van de bouwproductie voor zijn rekening neemt. In 2005 werd 34 procent van de woningproductie ontwikkeld door de top 5 van woningontwikkelaars (Bouwfonds, AM<sup>1</sup>, Heijmans, Dura Vermeer en Rabo Vastgoed) (PropertyNL 2006 en CBS). In 2004 was dat 30 procent. Ter vergelijking: in de Verenigde Staten nam in 2005/2006 de top 10 van de woningontwikkelaars slechts 15 procent van de woningproductie voor zijn rekening (Ball 2013: 192).

Voor de crisis was grootschalige en integrale gebiedsontwikkeling staande praktijk. Er is al eerder op gewezen dat deze praktijk woningontwikkeling door een beperkt aantal grote partijen – en dus marktconcentratie – in de hand werkt (Buitelaar et al. 2008). Immers, alleen grote partijen met veel grond zijn dan in staat het zogenoemde *zelfrealisatierecht* (artikel 79 Ontheffingswet) uit te oefenen. Door aanpassingen in het planologische beleid en het grondbeleid – minder integrale en grootschalige ontwikkelingen –, kunnen gemeenten concurrentie tussen woningontwikkelaars bevorderen, ten gunste van de woonconsument.

## Noot

- 1 In de publicatie van PropertyNL staat BAM als tweede woningontwikkelaar genoemd. Volgens de auteur klopt dit echter niet. In 2005 ontwikkelde BAM 1.850 woningen in plaats van 7.500, de rest werd door BAM alleen gebouwd (en dus niet ontwikkeld).

# Literatuur

- Ahlfeldt, G. & A. Mastro (2012), 'Valuing Iconic Design: Frank Lloyd Wright Architecture in Oak Park, Illinois', *Housing Studies* 27(8): 1079-1099.
- Anderson, S.T. & S.A. West (2006), 'Open space, residential property values, and spatial context', *Regional Science and Urban Economics* 36: 773-789.
- Asabere, P.K., G. Hachey & S. Grubaugh (1989), 'Architecture, historic zoning, and the value of homes', *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 2: 181-195.
- Baeten, J.P. (1987), *De groep Friedhoff en de Delfse school*, Leiden: doctoraalscriptie Kunsthistorisch Instituut.
- Ball, M. (2013), 'Spatial regulation and international differences in housebuilding industries', *Journal of Property Research*, 30(3): 189-204.
- Blijdesteijn, R. & R. Stenvert (2000), *Bouwstijlen in Nederland 1040-1940*, Nijmegen/Amsterdam: Uitgeverij SUN.
- Buitelaar, E., A. Segeren & P. Kronberger (2008), *Stedelijke transformatie en grondeigendom*, Den Haag / Rotterdam: RPB / NAI uitgevers.
- Buitelaar, E. & G. Poulos (2009), 'Marktconcentratie en woningbouw: een empirisch onderzoek naar marktaandeelen van woningaanbieders', *Real Estate Research Quarterly* 8(1): 45-51.
- Cammen, H. van der & L. de Klerk (2003), *Ruimtelijke ordening. Van grachtengordel tot Vinex-wijk*, Houten: Het Spectrum.
- Coulson, N.E. & D.P. McMillen (2008), 'Estimating time, age and vintage effects in housing prices', *Journal of Housing Economics* 17: 138-151.
- Dammers, E. et al. (2007), *Particulier opdrachtgeverschap in de woningbouw*, Den Haag: RPB.
- Francke, M.K. & A. van de Minne (2013), *Land, structure and depreciation*, Working paper, Universiteit van Amsterdam.
- Fuerst, F., P. McAllister & C.B. Murray (2011), 'Designer buildings: estimating the economic value of "signature" architecture', *Environment and Planning A*, 43: 166-184.
- Graaff, T. de. & P. Rietveld (2012), 'The impact of accessibility on house prices: an application to large urban planning and infrastructure projects in the Netherlands', in K.T. Geurs, K.J. Krizek & A. Reggiani (red.), *Accessibility analysis and transport planning*, pp. 154-172. Cheltenham: Edward Elgar.
- Groenendijk, P. & P. Vollaard (2006), *Architectuurgids Nederland (1900 – 2000)*, Rotterdam: 010 Publishers.
- Groot, H. de, G. Marlet, C. Teulings & W. Vermeulen (2010), *Stad en Land*, Den Haag: CPB.
- Hajer, M. (2013), 'Landschappen lezen', in *Liber Amicorum 'Opvallend Gewoon' ter gelegenheid van het afscheid van prof. dr. Paul Schnabel als directeur van het Sociaal en Cultureel Planbureau*, 176-182.
- Heijden, H. van der (2014), 'Naar een operatief traditionalisme', *De Architect*, februari 2014: 44-49.
- Hough, D.E. & C.G. Kratz (1983), 'Can "good" architecture meet the market test?', *Journal of Urban Economics* 14: 40-54.
- Hulsman, B. & L. Kramer (2013), *Double Dutch: Nederlandse architectuur na 1985*, Rotterdam: Naio10 Uitgevers.
- Ibelings, H. & V. van Rossem (2010), *De nieuwe traditie*, Rotterdam: 010 uitgevers.
- Jong, J. de (2003), *Dromers en dorpelingen. Een verkenning van de betekenis van gecreëerd erfgoed als expressiemiddel van de individuele en collectieve identiteit*, Utrecht: Universiteit Utrecht.
- Kingma, J. (2013), 'De toekomstwaarde van jarendertig-wijken', *S+RO* (3): 36-39.
- Knight, J.R. & C.F. Sirmans (1996), 'Depreciation, maintenance, and housing prices', in *Journal of Housing Economics* 5(4): 369-389.
- Kuminoff, N.V., C.F. Parmeter & J.C. Pope (2010), 'Which hedonic models can we trust to recover the marginal willingness to pay for environmental amenities?', *Journal of Environmental Economics and Management* 60(3): 145-160.
- Lazrak, F., P. Nijkamp, P. Rietveld & J. Rouwendal (2013), 'The market value of cultural heritage in urban areas: an application of spatial hedonic pricing', *Journal of Geographical Systems*.
- Meier, S. (2013), *Living in imaginary places. On the creation and consumption of themed residential architecture*, Amsterdam: University of Amsterdam.
- Mensink, J. & J. Boejenga (2008), *Vinex Atlas*, Rotterdam: 010 uitgevers.
- Pennington, M. (2002), *Liberating the land: the case for private land-use planning*, Londen: IEA.
- PropertyNL (2006), 'BAM in 2006 met afstand grootste woningontwikkelaar', 24 mei 2006.
- Reyes, G., M. Thissen & A. Segeren (2006), *De betaalbaarheid van koopwoningen en het ruimtelijk beleid*, Den Haag/Rotterdam: RPB/NAI Uitgevers.

- Rosen, S. (1974), 'Hedonic prices and implicit markets: product differentiation in pure competition', *Journal of Political Economy* 82(1): 34-55.
- Šik, M. (red.) (2012), *And now the ensemble*, Zürich: Lars Müller publishers.
- Taverne, E. (1983), 'Architects without architecture. Architectuurdiscussie in Nederland na 1940', in: S.U. Barbieri (red.), *Architectuur en planning in Nederland*, Rotterdam: Uitgeverij 010, pp.24-47.
- Visser, P. & F. van Dam (2006), *De prijs van de plek*, Den Haag/Rotterdam: RPB/NAi Uitgevers.
- Wilhelmsson, M. (2000), 'The impact of traffic noise on the values of single-family homes', *Journal of Environmental Planning and Management* 34(6): 799-815.
- Wit, E.R. de & B. van der Klaauw (2013), 'Asymmetric information and list-price reductions in the housing market', *Regional Science and Urban Economics* 43(3): 507-520.



Planbureau voor de Leefomgeving



#### **Planbureau voor de Leefomgeving**

Postadres  
Postbus 30314  
2500 GH Den Haag

Bezoekadres  
Oranjevuitensingel 6  
2511 VE Den Haag  
T +31 (0)70 3288700

[www.pbl.nl](http://www.pbl.nl)  
[@leefomgeving](https://twitter.com/leefomgeving)

Augustus 2014