

Feyenoord Rotterdam N.V.
Bijzondere projecten
t.a.v. mevrouw V. van der Lely
Postbus 9635
3007 AP Rotterdam

Datum : 6 oktober 2016
Behandeld door : **Tom van Noord/Danny Biemans**
Vestiging : Veerhaven 4 Rotterdam
Telefoonnummer : 010-3007117
Onderwerp : TW3 Strategie, Marketing, Makelaardij en
Kopersbegeleiding

Geachte mevrouw van der Lely,

Op de eerste plaats danken wij u dat TW3 strategie, marketing en makelaardij de gelegenheid krijgt een concept visie uit te brengen voor de ontwikkeling Feyenoord City en specifiek voor de woonontwikkeling in dit gebied.

Wij hebben van u mogen ontvangen:

- ✓ Feyenoord City Phase2 datum 19-04-2016
- ✓ Plan Oma
- ✓ Mail met daarin het beoogde woonprogramma in Feyenoord City onderverdeeld in
 - Woningen in de Kuip
 - Appartementen aan de Stadionweg
 - Bebo's in de stadion driehoek

De uitvraag voor dit moment is een inschatting van het prijsniveau te maken voor het beoogde woonprogramma. Daarvoor hebben wij een Excel-overzicht van u ontvangen met daarin de parameters van het beoogde woonprogramma.

Wij hebben onze visie daarin verwerkt en in de bijlage treft u deze aan.

Wij hopen dat TW3 u ter zijde mag blijven staan in de deze geweldige ontwikkeling voor de Stad Rotterdam en Feyenoord.

Bij de boordeling van woningplannen spelen meer factoren een rol dan de m2 woonoppervlakte en locatie. Denk hierbij aan de schaalgrootte van de ontwikkeling, inrichting openbare ruimte, invulling van met de verschillende voorzieningen, architectuur en de mate (kwaliteit) van afwerking van de woningtypen zelf.

Thuis in toegevoegde waarde.

Op onze leveringen en diensten zijn de voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen van toepassing. Deze voorwaarden worden desgewenst door ons verstrekt. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

TW3 Makelaardij
Veerhaven 17
3016 CJ Rotterdam
010 - 300 71 17
info@tw3.nl
www.tw3.nl

BTW nr. NL 8513.24.502.B01
KvK nr. 54487978
IBAN NL 81ABNA.054.35.92.243

Gezien de huidige status van de ontwikkeling in een studiefase verkeert hebben wij enkele aannames (uitgangspunten) gemaakt op het vlak kwaliteit afwerking en overig woon-gerelateerde aspecten (denk aan buiten ruimtes, parkeermogelijkheden, bouwinnovaties en klantgericht ontwikkelen). Keuzes in deze aspecten kunnen van invloed zijn op de definitieve prijsstelling. Onder de bijlage Excel-overzicht hebben wij een 1^e opsomming gemaakt van uitgangspunten.

Plan Feyenoord-City “de Strip”

Na de briefing op 27 september jl. en de ontvangst van de stukken van Feyenoord City kunnen wij mededelen dat wij erg enthousiast zijn over deze plannen en schaalgrootte van de ontwikkeling. Met name de schaalgrootte van het plan en de diversiteit van de beoogde functies in het plan zijn ingrediënten om dit deel Rotterdam vernieuwd op de kaart te zetten en het imago rigoureuus en structureel positief te veranderen.

Vanuit het oogpunt van beoordelen van de waarde van nieuw te ontwikkelen vastgoed betekent dit een hogere waarde dan het heersende gerealiseerde prijsniveau.

Indien de ontwikkeling in de woningmarkt zich voorzet, zoals deze zijn intrede heeft gedaan sinds 2014, mag u het afgegeven prijsadvies jaarlijks indexeren. Daar bedoelen wij een opwaartse indexatie mee.

Wij nemen binnen de Rotterdamse woningmarkt een paar zeer sterke signalen waar:

- ✓ Sterk groeiende vraag naar woningen van doelgroepen van “buiten” de stad Rotterdam.
- ✓ Waar de vraag zich in het verleden concentreerde naar ontwikkeling in het centrum verplaatst zich deze naar potentiële groeigebieden (qua imago); Katendrecht en Oude Noorden en Crooswijk. Deze gebieden hebben om haar beurt een zogenoemde “olievlekwerking” naar omliggende wijken zoals de Afrikaanderwijk en de ontwikkeling Parkstad
- ✓ Kopers zijn op zoek naar speciale ontwikkelingen, dan wel naar woonontwikkelingen op onderscheidende locaties of in speciale gebouwen (met voorkeur met een historische achtergrond)
- ✓ Kopers in het koopsegment willen inspraak hebben op de indeling van de woning en zijn bereid daarvoor een premie te betalen.

Het woonprogramma in Feyenoord City wordt grofweg verdeeld in 3 segmenten en kent voor dit moment circa 1821 wooneenheden

- ✓ Appartementen in de Kuip, variërend tussen 80 en 123 m² per woning. Deze woningen zijn volledig gesitueerd in de omloop van de huidige tweede ring.
- ✓ Appartementen aan de Stadionweg, variërend tussen 53-102 m² per woning.
- ✓ BEBO-woningen in de stadion driehoek, variërend tussen 85-123 m² per woning.

Thuis in toegevoegde waarde.

Op onze leveringen en diensten zijn de voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen van toepassing. Deze voorwaarden worden desgewenst door ons verstrekt. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

TW3 Makelaardij
Veerhaven 17
3016 CJ Rotterdam
010 - 300 71 17
info@tw3.nl
www.tw3.nl

BTW nr. NL 8513.24.502.B01
KvK nr. 54487978
IBAN NL 81ABNA.054.35.92.243

Wij nemen aan dat dit voor moment een telraam-model is en dat wordt ingespeeld op de markt vraag per deelproject op een bepaald tijdstip welke in de markt wordt gelanceerd.

In de bijlage houden wij dezelfde bandbreedtes aan die u hanteert maar bij de verdere ontwikkeling van het woonprogramma adviseren wij binnen de deelgebieden een markt vraag gerichte woonprogramma aan te bieden. Uiteraard binnen de ambities van de totaal ontwikkeling en de stedenbouwkundige randvoorwaarden van de Gemeente Rotterdam. Als voorbeeld willen wij aanhalen dat 406 bebo's in de stadsdriehoek qua product, aantal, woonoppervlakte en verschijningsvorm niet de juiste keuze en een gemiste kans voor deze locatie.

Een ander advies is bedoeld voor het appartement-type. Zowel in de Kuiplocatie als aan de Stadionweg dienen duidelijke keuzes te worden gemaakt in woonthema's per gebouw. De Kuipappartementen zijn per definitie onderscheidend van elke woning die gebouwd is of wordt gebouwd in Rotterdam (of zelfs in Nederland).

De appartement gebouwen aan de Stadionweg kunnen meeliften op de totaal ontwikkeling Feyenoord City maar op een optimale opbrengst en verkoopsucces te genereren moeten duidelijk keuzes binnen elk gebouw worden gemaakt op het vlak van het woningprogramma (biedt een ruimer programma aan in m2 dan de genoemde 53-128 m2. Deze keuze beperkt de afzetmogelijkheden omdat diverse doelgroepen daardoor worden buitengesloten. Kortom om de opbrengst te maximaliseren zijn wij van mening dat verfijning van het programma wonen noodzakelijk is met als aandachtspunten:

1. Duidelijk onderscheid maken in de 3 deelprogramma's wonen (Kuip, Stadionweg en Stadsdriehoek.
2. Binnen de programma's (met name Staddriehoek en Stadionweg) meer variëren in woningtypen.
3. Biedt de potentiële koper bij het aanbod appartementen een keuze in afmeting woning met een modulair systeem (zie als voorbeeld de Fenixloft op Katendrecht) met eveneens de keuze in indeling.
4. Maak duidelijke keuze per woongebouw qua thema en doelgroep.
5. Hanteer vraag gestuurde ontwikkeling gezien de lange doorlooptijd.

Thuis in toegevoegde waarde.

Op onze leveringen en diensten zijn de voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen van toepassing. Deze voorwaarden worden desgewenst door ons verstrekt. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

TW3 Makelaardij
Veerhaven 17
3016 CJ Rotterdam
010 - 300 71 17
info@tw3.nl
www.tw3.nl

BTW nr. NL 8513.24.502.B01
KvK nr. 54487978
IBAN NL 81ABNA.054.35.92.243

Prijsbepaling

Naast de genoemde uitgangspunten gehanteerd bij het concept prijsadvies (bijlage) zijn wij van mening dat ook de drie locaties onderling van potentie verschillen. Zelfs binnen de deellocaties en de te ontwikkelen gebouwen zal op termijn nadere prijsdifferentiatie van de woningen noodzakelijk zijn. Denk bijvoorbeeld aan kwaliteit verschillen van de hoogte-, zicht- en zonbeleving van de verschillende woningen.

Wij willen de appartementen die in de Kuip worden aangeboden extra belichten omdat dit zoals reeds aangehaald een zeer onderscheidende ontwikkeling kan gaan worden. Uiteraard kunnen de verwevenheid van de verschillende functies in de Kuipontwikkeling een invloed hebben op de woonbeleving (positief maar ook negatief) maar buiten deze randzaken staat één aspect centraal namelijk:

“de mogelijkheid om in de KUIP te kunnen en mogen wonen!”

In de het concept prijsadvies hebben wij de volgende sentimenten zwaar laten meewegen.

- 1) Wonen in de KUIP.
- 2) Wonen in een historisch gebouw.
- 3) UNIEK in Rotterdam UNIEK in Nederland.
- 4) Feyenoord in de breedste zin van het woord en club.
- 5) Ontwerp OMA (Rem Koolhaas).
- 6) Indien toegepast keuzevrijheid in grootte en inrichting van de woning.
- 7) De directe aanwezigheid van tal van voorzieningen en diensten in de KUIP en de omgeving.

Het feit dat kopen van een huis voornamelijk berust op sentimentele gronden, en uiteraard onderbouwd door financiële slagkracht, kan je voor deze ontwikkeling een prijsniveau hanteren wat afwijkt van de directe omgeving. Daarnaast wordt door de gehanteerde fasering van Feyenoord City de directe omgeving volledig getransformeerd.

Op een grotere schaal zal tegen de tijd dat deze ontwikkeling in de markt wordt aangeboden Parkstad aan de Laan op Zuid in aanbouw danwel opgeleverd zijn, waardoor dit deel van Rotterdam-Zuid extra aantrekkingskracht zal gaan krijgen.

Thuis in toegevoegde waarde.

Op onze leveringen en diensten zijn de voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen van toepassing. Deze voorwaarden worden desgewenst door ons verstrekt. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

TW3 Makelaardij
Veerhaven 17
3016 CJ Rotterdam
010 - 300 71 17
info@tw3.nl
www.tw3.nl

BTW nr. NL 8513.24.502.B01
KvK nr. 54487978
IBAN NL 81ABNA.054.35.92.243

Wij danken u voor dit moment dat wij hebben mogen meekijken en denken in de ontwikkeling Feyenoord City en hopen dat u TW3 betreft in de komende fases van deze ontwikkeling. Wij hopen u met deze bijdrage te hebben geïnformeerd en indien u dit wenst kunnen wij u aanvullend mondeling toelichten.

Met vriendelijke groet,
TW3 Strategie Marketing Makelaardij & Kopersbegeleiding

Tom van Noord
Danny Biemans

Thuis in toegevoegde waarde.

Op onze leveringen en diensten zijn de voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen van toepassing. Deze voorwaarden worden desgewenst door ons verstrekt. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

TW3 Makelaardij
Veerhaven 17
3016 CJ Rotterdam
010 - 300 71 17
info@tw3.nl
www.tw3.nl

BTW nr. NL 8513.24.502.B01
KvK nr. 54487978
IBAN NL 81ABNA.054.35.92.243