

Vastgoedmonitor FoodValley regio 2020

Analyse

- Het vestigingsoverschot in de regio Foodvalley is na drie recordjaren nog verder gestegen.
- Doordat het nieuwe aanbod in de markt voor een belangrijk deel wordt opgevuld door nieuwkomers uit de Randstad stukt de schuifpuzzel en wordt doorstroming wordt belemmerd.
- De gevolgen zijn afleesbaar in aanhoudend laag aanbod en verder stijgende prijzen. De consequentie is dat de eigen inwoners steeds lastiger aan de bak komen.
- Met de grote druk op de markt blijft het bouwtempo zeer hoog liggen, met weer een productie van rond de 2500 woningen. De jaarproductie ligt daarmee nu al langere tijd rond de 1000 (!!) woningen per jaar hoger dan de huishoudensprognoses.
- Het is zolangzamerhand ronduit verbazingwekkend dat de bevolkingsprognoses op geen enkele manier iets laten zien van die trend. Er lijkt sprake van een combinatie van:
 - 1 onderschatting van de groei op landelijk niveau.
 - 2 overschatting van de mogelijkheden voor de Randstad om aan de vraag te voldoen.
 - 3 overschatting van de vraag naar te kleine en te dure stedelijke woningen.
 - 4 onderschatting van de locatievoorkeuren van marktpartijen in een markt met een "overschot" aan (ingewikkelde) bouwlocaties.

Scenario's

- De verwachting is dat het komende jaar de productie landelijk verder zal inzakken maar in FoodValley redelijk op niveau blijft. Er zijn drie mogelijke scenario's voor de komende jaren:
 - A **Doorbouwen** Het huidige bouwtempo wordt doorgezet en de instroom zet door. Daarvoor is het noodzakelijk aanvullende bouwcapaciteit te vinden.

- B **Temporiseren** Het tempo daalt. De druk vanuit de Randstad blijft. Het wordt van groot belang om programma's kwalitatief af te stemmen op het functioneren van de interne woningmarkt.
- C **Marktomslag** Een omslag verandert niets aan de aantrekkelijkheid van de regio ten opzichte van de Randstad. Sterker, de kans bestaat dat de ingewikkelde bouwlocaties in de Randstad harder stagneren dan de locaties in de Regio, zodat de druk zelfs verder zal toenemen.

Perspectief

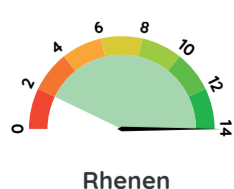
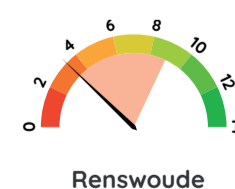
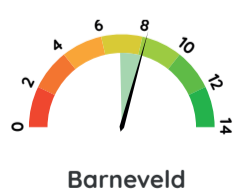
- Gebrek aan doorstroming biedt een kans om meer investeringen in bestaande wijken in gang te brengen.
- De belangrijkste kans ligt in de goedkopere koopsector, waar ook een belangrijke opgave ligt voor de energietransitie.
- Bovendien zijn er opgaven vanuit vergrijzing en zorg om te komen tot passend aanbod op wijk en buurtniveau.
- Tegenover het kwantitatieve bouwvraagstuk op regionaal niveau staat de kwalitatieve opgave op wijk en buurtniveau waar verschillende thema's van de woonagenda van de regio samenkomen.
- Het aanbod op de koopmarkt en vrijesectorhuurmarkt ligt op een historisch laag niveau.
- Waarschijnlijk loopt ook het aanbod op de sociale huurmarkt dit jaar verder terug.
- Voor het derde jaar verhuizen meer mensen naar Foodvalley dan voorheen.
- Nieuwkomers gaan vaker naar nieuwbouw waardoor doorstroming stagneert.
- De markt wordt voor steeds grotere groepen van de eigen bevolking ontoegankelijk.
- De studentenaantallen blijven de komende jaren naar verwachting sterk groeien. Nieuwbouw is cruciaal voor de toekomst van de WUR.

- Het bouwtempo brengt als risico dat de planvoorraad opdroogt.
- De lopende inventarisatie van nieuwe bouwlocaties is cruciaal. De conclusie kan zijn dat niet alle gemeenten in hetzelfde tempo kunnen doorbouwen.

Verhuisbewegingen

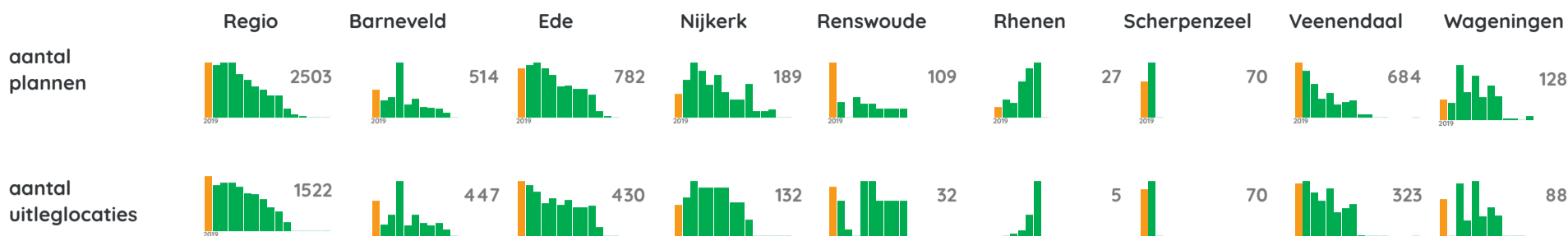
- Dan is het essentieel dat op basis van een bijgestelde demografische prognose ook een bijstelling van de regionale programmering plaatsvindt.
- De nieuwste landelijke prognoses geven nog een slecht beeld van wat er in de regio aan de hand is.
- In de huidige markt is een programma meer gericht op doorstroming essentieel. De beste kans voor doorstroming is meer bouwen voor senioren.
- Voor beweging in de markt is vrijesectorhuur van belang.
- In de regio is al een tijd sprake van een dalend energiegebruik per huishouden.
- Nu is voor het eerst ook sprake van een dalend totaal elektriciteitsverbruik van kleingebruikers.
- Bij de corporatiesector is op de middellange termijn in de prognose te zien dat steeds meer woningen naar een B label worden gebracht. Het is de vraag of dat de kortste route is naar energieneutraal.
- De belangrijkste energieopgave ligt in de goedkope koopsector.
- Het is van belang de energietransitie te beschouwen in samenhang met de circulaire transitie.
- Mét de zorgpartijen moet een gezamenlijk gedragen kwantitatief en kwalitatief programma worden opgesteld.
- De decentralisatie van beschermd wonen en maatschappelijke opvang én het streven om deze cliënten groepen sneller en vaker zelfstandig in de wijk te laten wonen vragen om een toegesneden programmering.

Planvoorraad per gemeente in productie jaren

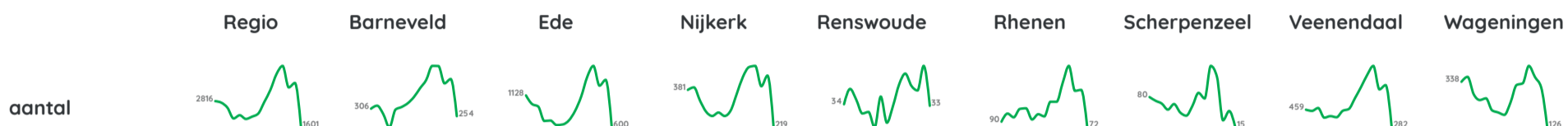


Op basis planmonitor en laatste jaarproductie.

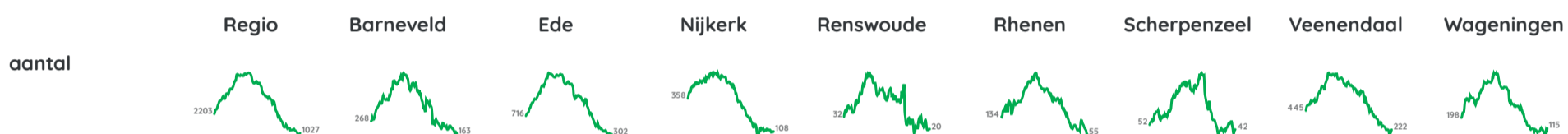
Planmonitor



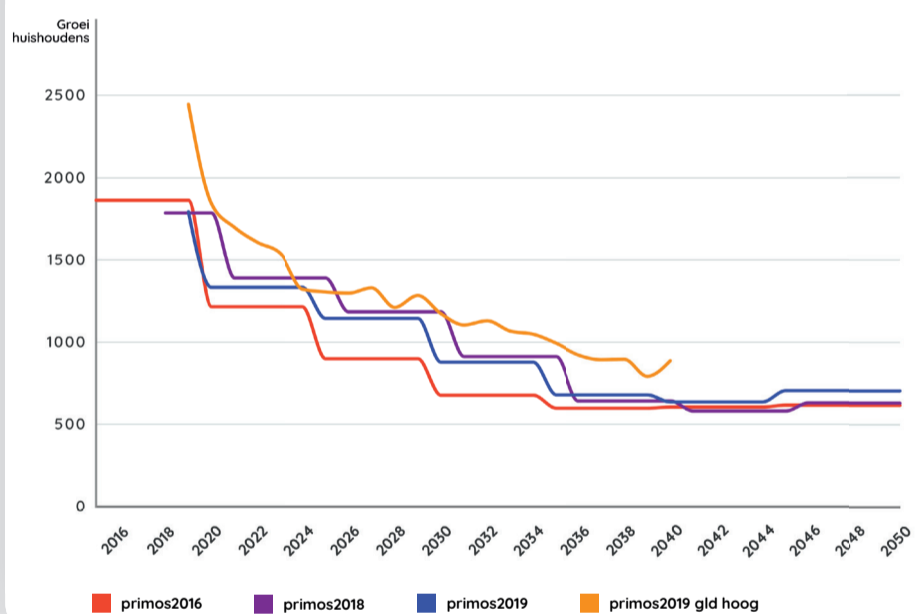
Transacties op de woningmarkt



Koopaanbod



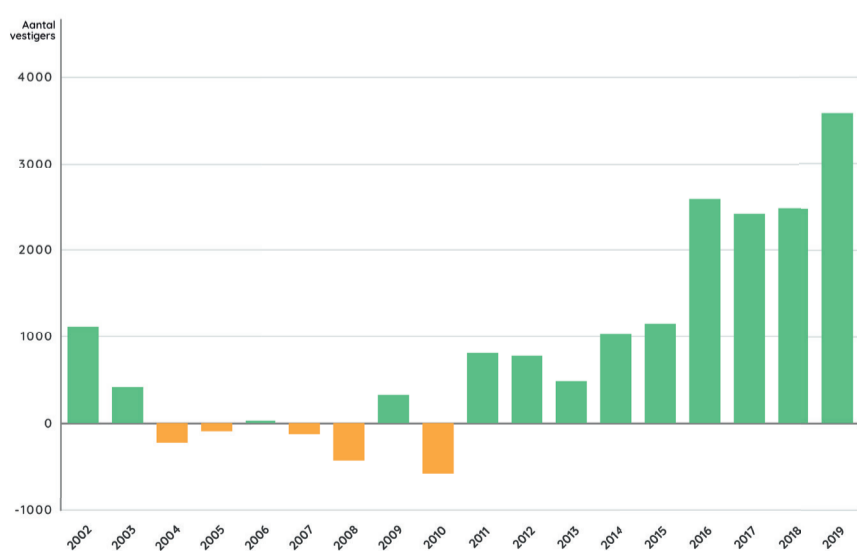
Groei van het aantal huishoudens



Bouwlocaties



Aantal vestigers per gemeente



Index bouwkosten

