

Vastgoedmonitor FoodValley regio 2016



Colofon

De Vastgoedmonitor FoodValley regio 2016 is een uitgave van de Stichting Vastgoedmonitor regio Food Valley.

E-mail: info@vastgoedmonitorfoodvalley.nl

Internet: www.vastgoedmonitorfoodvalley.nl

Onderzoek

Bureau Middelkoop, Amsterdam, Jan Winsemius

Coördinatie

Marije Kuppens, MKL Management support

Ontwerp en vormgeving

Case Communicatie, Ede

Juni 2016

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Stichting Vastgoedmonitor regio Food Valley.

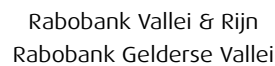
© 2016; Stichting Vastgoedmonitor regio Food Valley.

bestuur

Founding Fathers



Participant goud



Participant zilver



Participant brons



Inhoudsopgave

	Voorwoord	6
Hoofdstuk 01	Samenvatting en conclusies	7
	1.1 Korte conclusies	8
	1.2 Samenvatting	9
Hoofdstuk 02	Trends en actuele thema's	13
	2.1 Economie	14
	2.2 Demografie	17
	2.2.1 Studenten	19
	2.2.2 Verhuisbewegingen FoodValley	20
	2.3 Nieuwbouw	21
	2.4 Vrije sector huurmarkt	23
	2.5 Betaalbaarheid	24
	2.6 Statushouders	27
	2.7 Kwalitatief programma	28
	2.8 Bestaande voorraad	29
Hoofdstuk 03	Woningmarkt	31
	3.1 Marktsignalen	32
	3.2 Voorraadontwikkeling	33
	3.3 Transacties	35
	3.4 Doorlooptijd	38
	3.5 Prijsniveau	40
	3.5.1 Koopmarkt	40
	3.5.2 Huurmarkt	45
Hoofdstuk 04	Projectenmonitor	49
	4.1 Provinciale planmonitor	50
	4.2 Plannen in aantallen	51
	4.2.1 Plannen naar financieringscategorie	51
	4.2.2. Plannen naar typologie	52
	4.3 Plannen per gemeente	53
	4.4 Harde en zachte plannen	56
	4.5 Locatietype en sloop	58
Hoofdstuk 05	Bijlagen	59

Voorwoord

De ambities van Regio FoodValley liegen er niet om. Het samenwerkingsverband van acht gemeenten wil de FoodValley regio ontwikkelen tot hét agrofoodcentrum van Europa. Tot internationale topregio voor kennis en innovaties op gebied van gezonde en duurzame voeding! Met de Vastgoedmonitor die nu voor u ligt, onderstreept en ondersteunt Stichting Vastgoedmonitor regio Food Valley die ambitie.

Jaarlijks brengen wij de vastgoedmonitor uit. 'Wij' dat zijn aannemers, de overheid, woningcorporaties en vastgoedorganisaties verenigd in de Stichting Vastgoedmonitor regio Food Valley. Met elke monitor die we uitbrengen, groeit het besef dat je niet meer per gemeente, maar per regio moeten kijken naar vastgoed en volkshuisvestingsvragen. Er is steeds meer sprake van tastbare resultaten van de samenwerking tussen gemeenten. Zelfs de provincies Gelderland en Utrecht zijn nu aangehaakt. Dat wil heel wat zeggen. Blijkbaar zien ook zij de meerwaarde van meer regionale volkshuisvestingsvisies en ambities.

Waarom doen wij dit? Op deze vraag is maar één antwoord mogelijk: Stichting Vastgoedmonitor regio Food Valley wil de woningmarkt vlot trekken en betaalbare antwoorden vinden voor de volkshuisvestingsvraag voor de komende vijf tot tien jaar.

Met feiten, cijfers en met visie dragen wij daaraan bij. Want verantwoord bouwen voor je inwoners en statushouders, dat vinden we belangrijk.

Hoe die woningmarkt er in de FoodValley regio uitziet en wat de perspectieven zijn, leest u in deze Vastgoedmonitor. In elk geval heeft de FoodValley regio met Wageningen UR als centrum van kennis, research en innovatie een goed perspectief op de lange termijn. En de 345.000 inwoners van de gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Renswoude, Rhenen, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen profiteren daar nu al van.

Met kennis over food als bindmiddel is de regio een aantrekkelijke vestigingsplaats voor food-gerelateerde kennisintensieve bedrijven en kennisinstellingen. Dat brengt goede werkgelegenheid in de agrofoodsector, maar bijvoorbeeld ook bij ict-bedrijven en in de logistieke sector. De clustering zet de regio in toenemende mate nationaal en internationaal op de kaart. De Vastgoedmonitor is nu voor de derde keer volledig gericht op de woningmarkt en bevat een monitor van alle woningbouwplannen in de regio op basis van de provinciale planmonitor. Ook zit er een analyse van de cijfers in de regionale projectenmonitor bij. Zo stimuleert de Stichting Vastgoedmonitor regio Food Valley meer dan ooit de uitwisseling van kennis en ideeën tussen overheid en marktpartijen. Daarmee dragen we bij aan de totstandkoming van de Regionale Woonagenda van de regio.

Naast een analyse van de woningmarkt geeft de monitor dit jaar toelichting op een aantal thema's. Extra aandacht is er bijvoorbeeld voor de opgave om voldoende

huisvesting te organiseren voor statushouders en de daarmee samenhangende groei van vraag aan de onderkant van de woningmarkt. Gedeeltelijk in het verlengde daarvan is er aandacht voor de kwalitatieve woningbouwopgave en een regionaal project daarover.

Belangrijke vragen voor de toekomst gaan over de kwaliteit van bestaande woonmilieus en over manieren waarop nieuwbouw nieuwe kwaliteiten kan toevoegen aan de regio. Ook aan de bovenkant van de markt.

Eén ding weet ik zeker: de FoodValley regio biedt kansrijke mogelijkheden voor vastgoedontwikkeling en investering. De Vastgoedmonitor 2016 laat u zien waar de kansen liggen en waar het wijs is om alert te zijn. Het is mijn wens dat de feiten en cijfers van deze Vastgoedmonitor de ambities van Regio FoodValley onderstrepen en stimuleren.

Roel Kremers, voorzitter Stichting Vastgoedmonitor regio Food Valley

01

Samenvatting en conclusies



1.1 Korte conclusies

- De woningmarkt in de Food Valley regio had in 2015 een zeer goed jaar. Het aantal transacties op de bestaande koopwoningenmarkt ligt op het hoogste niveau van de afgelopen vijftien jaar en de nieuwbouwproductie is met 1662 woningen beduidend hoger dan de laatste jaren.
- De druk op de onderkant van de huurmarkt is duidelijk toegenomen. De groeiende instroom van statushouders maakt dat probleem nog groter. Wel is er vanuit de planmonitor de verwachting dat de productie van sociale huurwoningen de komende jaren stijgt.
- Er liggen kansen aan de bovenkant van de markt. Er is zowel in de markt als bij investeerders ruimte om te komen tot meer beleggershuurwoningen. Daarnaast zijn er signalen uit de markt dat er aan de bovenkant van de koopmarkt meer behoefte is aan bijzonder kwalitatief aanbod.
- Een risico vormt de zeer optimistische planning voor de komende drie jaar. Als iedereen tegelijk van de goede markt denkt te kunnen profiteren is het risico reëel dat er alsnog tegenvallers komen. Hier is afstemming nodig. Het openbaar en goed inzichtelijk maken van de gegevens van de planmonitor voor de komende vijf jaar kan daarbij helpen.
- Het is nodig een beter beeld te krijgen van de toekomstige programmatische opgave in herstructurering, verdichting en transformatie. Op de langere termijn zijn deze plannen ondervertegenwoordigd in de planmonitor, terwijl de plannen er wel degelijk nog gaan komen. Dat houdt een risico in voor de totale planning, omdat er nu al voldoende plannen zijn om ruim veertien jaar door te bouwen.
- De samenwerking in de regio kan een goede basis bieden om de aandachtspunten uit de monitor aan te pakken. Het geplande regionale project rond de kwalitatieve bouwopgave vormt daarvoor een goed aanknopingspunt.



1.2 Samenvatting

De economische ontwikkeling was het afgelopen jaar positief. De ontwikkeling van de koopwoningenmarkt was zowel landelijk en regionaal zeer positief. In de FoodValley regio was het aantal transacties op de bestaande koopwoningenmarkt zelfs groter dan op de top van de markt in 2006 en 2007. Er is een positieve ontwikkeling van prijzen ingezet, hoewel die prijsontwikkeling in de regio nog zeer gematigd is.

De provinciale planmonitor laat zien dat vorig jaar meer nieuwbouwwoningen zijn gerealiseerd dan de twee jaren daarvoor. Met 1662 woningen lag de jaarproductie boven het meerjarig gemiddelde. Het geplande programma in de monitor voor de komende twee jaar is zeer optimistisch. Daarmee is de start van deze nieuwe vastgoedmonitor positief. Dat neemt niet weg dat de woningmarkt wel degelijk aandacht vraagt. Er is nog steeds een zeer grote planvoorraad met alle risico's met dien. De economische vooruitzichten zijn goed, maar de globale economische ontwikkeling zou roet in het eten kunnen gooien. Daarnaast wordt de markt nu sterk positief beïnvloed door de lage rentestand. Een analyse van de Rabobank van een scenario met een verdubbeling van de hypotheekrente concludeert dat de risico's te overzien zijn. Maar het is wel zeker dat een stijging van de rente direct negatieve invloed zou hebben op de huidige hausse op de woningmarkt.

Daarnaast duurt de focus op de financiële kant van de ontwikkeling van de afgelopen jaren nog voort, met als gevolg dat de kwaliteit van nieuwbouw vrij eenzijdig blijft, terwijl nieuwbouw de enige kans is om nieuwe kwaliteiten aan de voorraad toe te voegen.

De planmonitor laat zien dat er ook met de huidige verbetering van de woningmarkt nog steeds aanzienlijke risico's aan de planning en programmering kleven. In de eerste plaats is het programma voor de komende drie jaar wel erg optimistisch. Het gaat om een gemiddelde



jaarproductie van 2750 woningen. De markt is momenteel goed, maar die aantallen gaan richting een verdubbeling van de gebruikelijke productie. Het risico is dat elke locatie denkt tegelijk te kunnen profiteren van de aangetrokken markt, met als gevolg een overaanbod. Dat overaanbod kan tot gevolg hebben dat de productie ondanks de positieve marktontwikkeling voor individuele marktpartijen en gemeenten toch kan tegenvallen. Het gevolg is bovendien dat op regionaal niveau de productie lager uit zal vallen dan mogelijk is, omdat het overvoeren van de markt met nieuwbouwplannen er toe leidt dat in verschillende plannen het minimum verkooppercentage niet wordt gehaald.

Juist dit programma op korte termijn vraagt om een afstemming op de markt en een onderlinge afstemming op regionaal niveau. Het gaat er in de eerste plaats om dat de marktpartijen die de woningen op de markt brengen een goed inzicht hebben in de monitorgegevens voor de komende 5 jaar, zodat ze op basis van een goed beeld van de plannen in de regio een goede eigen afweging kunnen maken. De informatie, die beschikbaar is, maar nog niet goed toegankelijk, kan in belangrijke mate bijdragen aan het voorkomen van onnodige risico's van overprogrammering op de korte termijn.

Een tweede aandachtspunt uit de planmonitor blijft het totale programma. Dit jaar zijn door realisatie in 2015 1665 woningen uit de planmonitor verdwenen. Het totale aantal woningen in de planmonitor is echter gelijk gebleven. Dat betekent dat de doorlooptijd van plannen in de monitor nog steeds ruim veertien jaar is. Er kan dus met de plannen die nu al bekend zijn worden doorgebouwd tot 2030 als vijftien jaar lang de jaarproductie wordt gehaald die de basis is voor de regionale afspraken tot 2025. Feitelijk loopt de productie van die plannen om twee redenen nog verder door. In de eerste plaats is na 2025, in ieder geval volgens de huidige prognoses, sprake van een afnemende groei.



In de tweede plaats is de opbouw van plannen in de monitor op de lange termijn vrij eenzijdig. Hoe verder de monitor in de toekomst kijkt, hoe meer het zwaartepunt ligt bij de productie op uitleglocaties. De reden daarvoor is niet dat er over vijf jaar veel minder woningen gerealiseerd worden bij herstructurering, transformaties of verdichting. De reden is dat de plannen voor dat type locaties niet op de lange termijn inzichtelijk zijn. Verdichting, herstructurering en transformatie worden niet zo ver vooruit gepland. De plannen komen op kortere termijn, bottom up tot stand. De conclusie is dan ook vooral dat die plannen, hoewel ze nu niet in de monitor staan, er zeker gaan komen. Dat betekent dat er feitelijk regionaal voor de komende vijftien jaar veel meer plannen zullen zijn dan nu tot nu toe in de monitor staan.

Het is van belang om als regio meer inzicht te krijgen in de omvang van deze opgave. Het afgelopen jaar was het aantal plannen dat niet op uitbreidingslocaties is gerealiseerd 800. De komende drie jaar staan er 3800 woningen op deze locaties in de planning. De twaalf jaar daarna zijn het nog maar 3400 woningen in totaal. Het is niet onrealistisch te verwachten dat er locaties zijn voor nog eens 4000 woningen. Een beter beeld van die opgave is van groot belang om de risico's van de planning en programmering onder controle te hebben. Daarnaast is een beeld van die opgaven in bestaand stedelijk gebied ook van belang om te sturen op de kwaliteit van de bestaande stad.

Wanneer uiteindelijk een afweging plaatsvindt, als die plannen concreet worden, dan zullen dergelijke plannen op basis van de ladder duurzame verstedelijking voorrang krijgen boven uitbreidingsplannen. Dat betekent dat het ook om het risico van de planning van de uitbreidingslocaties te beperken, van belang is zicht te hebben op de omvang van deze opgave. Het zou dan ook goed zijn als regio gezamenlijk een onderzoek te doen naar de opgave die er ligt in bestaand stedelijk gebied en ook bijvoorbeeld in het landelijk gebied als het gaat om het transformeren van voormalige agrarische bedrijven. Die opgave kan een totaalbeeld geven van de programmatische ruimte én de programmatische opgave in de regio. Een dergelijk onderzoek zou goed passen binnen het plan om onderzoek te doen naar de kwalitatieve bouwopgave.

Het is ook van belang te blijven werken aan de afstemming tussen demografische ontwikkeling, plannen, programma-afspraken, en het daadwerkelijke afzettempo. De constatering is dat de doorlooptijd lang is wanneer de planvoorraad wordt vergeleken met de programmaverdeling in de programmatische afspraken. Wanneer de planvoorraad en programmaruimte op gemeenteniveau worden vergeleken met het daadwerkelijke bouwtempo van de afgelopen twee jaar worden grotere verschillen tussengemeenten inzichtelijk. Sommige gemeenten lijken structureel meer te produceren dan de theoretische of afgesproken programmaruimte, terwijl andere gemeenten minder realiseren. Dit hangt samen met een behoudende of meer optimistische opstelling bij de programma-afspraken. Wanneer die verschillen blijven bestaan, houdt dat risico's in voor specifieke gemeenten. In principe is in 2017 een herijking van de regionale programma's aan de orde. Het zou goed zijn die afweging mede te maken op basis van het werkelijke afzettempo in gemeenten én op basis van die eerder genoemde inventarisatie van opgaven in bestaand stedelijk gebied. Op die manier kan een compleet beeld ontstaan van de opgave en risico's.

Een thema dat regionaal vorig jaar uitgebreid is belicht – en dat nog steeds actueel is in de huidige monitor – is de betaalbaarheid van het wonen in de regio. Het gaat daarbij in de eerste plaats om de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen aan de onderkant van de markt. Dit onderwerp hangt direct ook samen met het actuele thema van de opvang van statushouders.

De constatering in de monitor is dat ondanks het teruglopen van het aantal scheefwonders en ondanks het passend toewijzen waar corporaties tegenwoordig toe verplicht zijn, de druk op de onderkant van de woningmarkt het afgelopen jaar is toegenomen. Daarbovenop komt de aanzienlijke opgave om statushouders te huisvesten. In de planmonitor is het positieve beeld zichtbaar dat er voor de komende drie jaar veel plannen voor sociale huurwoningen zijn bijgekomen. Daarnaast is er een regionaal project gestart om oplossingen te bedenken voor de

specifieke opgave om een piek in de vraag voor eenpersoonshuishoudens op te lossen die zich voordoet als gevolg van de toegenomen instroom van statushouders. Wellicht kan aan de pilots in het kader van dit project een experiment worden toegevoegd om flexibele en aanpasbare nieuwbouw te bedenken die vandaag een antwoord kan bieden op de opgave op korte termijn, maar die op de langere termijn geschikt is voor andere doelgroepen.

Ook de bovenkant van de woningmarkt vraagt om extra aandacht. In de huursector blijft de constatering dat er erg weinig vrije sector huurwoningen in de planmonitor zitten. Op zichzelf is dit niet verrassend. Steeds blijkt dat het vrije sector huurprogramma op vrij korte termijn binnen projecten wordt gepland. Nu de koopmarkt weer aantrekt, is het risico dat het vrije sector huurprogramma binnen projecten weer wordt verdrongen door de koop. Het is van belang meer concreet te sturen op realisatie van dergelijke programma's binnen locaties. Het is in veel gevallen te beschouwen als "extra" programma dat slechts beperkt concurreert met het overige programma. Het kan bijdragen aan doorstroming en leiden tot een grotere opbrengstenstroom.

Tegelijk is de constatering dat er aan de bovenkant van de koopmarkt ruimte is om bijzondere programma's te realiseren. Signalen van makelaars zijn dat er een vraag aan de bovenkant van de markt is die nu in het nieuwbouwaanbod niet wordt bediend. Het commentaar is dat het nieuwbouwprogramma eigenlijk nog te eenzijdig en risicoloos is, en te veel gericht op een residuele optimalisatie van het programma alleen. Wanneer de hoogste categorie wordt bediend is dat veelal met vrije kavels. Maar er is duidelijk ook een vraag naar projectmatig gerealiseerde woningen boven de € 450.000,-. Er is een beperk aantal excellente woonmilieus in de regio, zoals delen van Bennekom en Wageningen Hoog. Wanneer de programmering daar meer expliciet op wordt gericht, is het mogelijk op geschikte locaties een dergelijk woonmilieu toe te voegen.

In de praktijk zijn er verschillende belemmeringen voor een kwalitatieve programmakeuze, zowel aan de onderkant van de markt als aan de bovenkant van de markt. Eén belemmering is risicomijdend gedrag van marktpartijen. Een andere belemmering is de financiële planoptimalisatie. Een eenzijdige focus op de residuele grondopbrengst zorgt voor een eenzijdige keuze voor programma's met de hoogste residuele grondopbrengst. De lage rentestand heeft daarbij een negatieve invloed op de keuze voor kwaliteit. Reden daarvoor is dat met een lage rentestand en afgeleid daarvan een lage disconteringsvoet in grondexploitaties, opbrengsten die in de toekomst worden gehaald relatief veel opleveren. Bij een lage rente kan er schijnbaar risicoloos worden gewacht op de hogere opbrengsten van morgen. Dat betekent dat een programma aan de onderkant van de markt, of een topprogramma aan de bovenkant van de markt dat vandaag zou kunnen worden gerealiseerd, de concurrentie aan moet met een residuele optimalisatie die over vijf jaar kan worden gerealiseerd. De afgelopen jaren hebben aangetoond dat het niet echt risicoloos is. Over een periode van vijftien jaar, wat de doorlooptijd van programma's is, zal zich ongetwijfeld weer een dip in de markt voordoen. Vanuit dat perspectief is het belangrijk niet te wachten, maar met een brede en gedifferentieerde programmering vandaag tot een aanbod te komen dat de markt volledig bedient.

Het komende jaar start in de regio, een project gericht op de kwalitatieve bouwopgave. Veel van de onderwerpen die aan bod zijn gekomen, in dat project extra aandacht kunnen krijgen. Het zou goed zijn in het kader van dat project nader in beeld te brengen wat de komende tien jaar de opgave is bij herstructurering, verdichting en transformatie. Dat project kan er ook aan bijdragen een verdere differentiatie van het kwalitatief programma op uitbreidingslocaties tot stand te brengen. Daarbij gaat het zowel om de onderkant van de markt als om de bovenkant van de markt. De planmonitor is een goed instrument om een scherper beeld te hebben van markt en planning en programmering, maar uiteindelijk gaat het niet alleen om hoeveel wordt gemaakt, maar ook om wat wordt gemaakt. De kwaliteit zou weer meer centraal moeten komen te staan. Uiteindelijk zorg een dergelijke differentiatie voor een hogere afzettempo. Dat afzettempo is op de lange termijn van belang gezien de risico's van de totale omvang van de planvoorraad.

02

Trends en actuele thema's



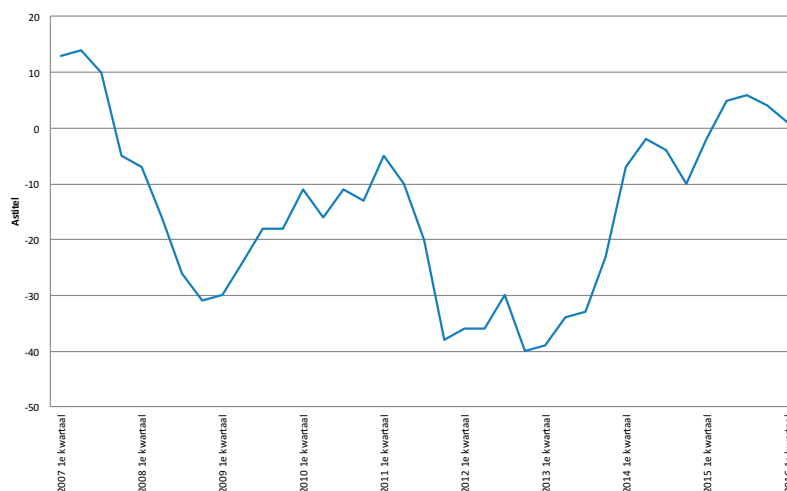
2.1 Economie

De stijging van het consumentenvertrouwen sinds 2013 heeft in de eerste helft van 2015 doorgezet om in het derde kwartaal wat af te vlakken. Sindsdien is twee kwartalen achter elkaar sprake van een daling. Kijkend naar de woningmarkt alleen zou de verwachting zijn dat het consumentenvertrouwen veel groter is. De woningmarkt wordt echter verkleurd door de sterke invloed van de lage rentestand. Het ondernemersvertrouwen van de bouwsector is veel groter dan het consumentenvertrouwen.

Grafiek 2.1.1

Bron: CBS 2016

Consumentenvertrouwen



Het bruto binnenlands product (bbp) is in 2015 een aantal kwartalen achter elkaar gestegen. De groei van het bbp is geheel te danken aan een sterkere groei van consumptie en investeringen. De groei van de consumptie hangt in belangrijke mate samen met een reële inkomensstijging als gevolg van een loonstijging die boven het niveau ligt van de (lage) inflatie. De positieve ontwikkeling van investeringen wordt in belangrijke mate bepaald door de groei van de woningmarkt. Dat betekent dat de woningmarkt op basis van de lage rente eerder een drijver voor de economische ontwikkeling is dan een gevolg daarvan. De prognoses voor 2016 en 2017 zijn dat de economische groei doorzet. Bedreigingen voor de groei lijken vooral uit het buitenland te komen.

Tabel 2.1.2

Bron: MEB 2016, CPB 2015

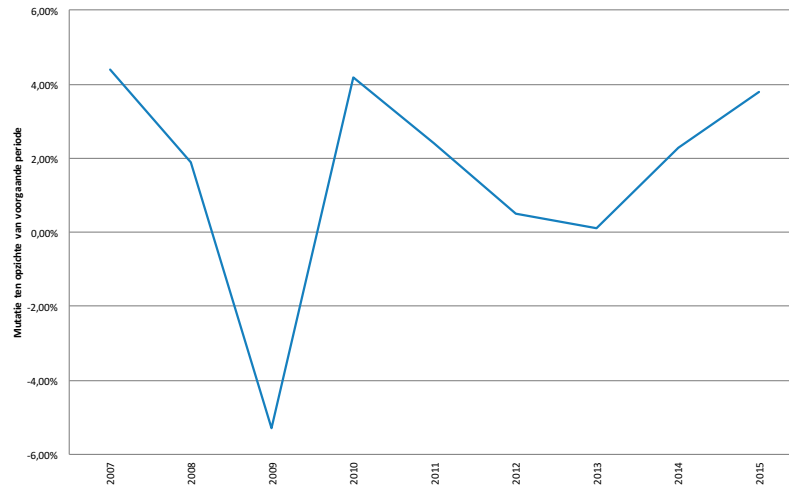
Staat van de Woningmarkt ministerie BZK

	2012	2013	2014	2015	2016
BBP, economische groei	-1,1	-0,5	1,0	2	2,4
Werkgelegenheid marktsector (in arbeidsjaren)	-0,8	-1,0	0,1	0,9	1,3
Werkloze beroepsbevolking	5,8	7,3	7,4	6,9	6,7
Inflatie	2,8	2,6	0,3	0,5	1,1
Koopkracht	-2,0	-1,3	1,3	0,7	1,4
Consumptie huishoudens	-1,2	-1,4	0,0	1,6	1,9
Lange rente Nederland	1,9	2	1,5	0,7	0,9

Grafiek 2.1.3

Bron: CBS 2016

BBP beschikbaar voor finale bestedingen



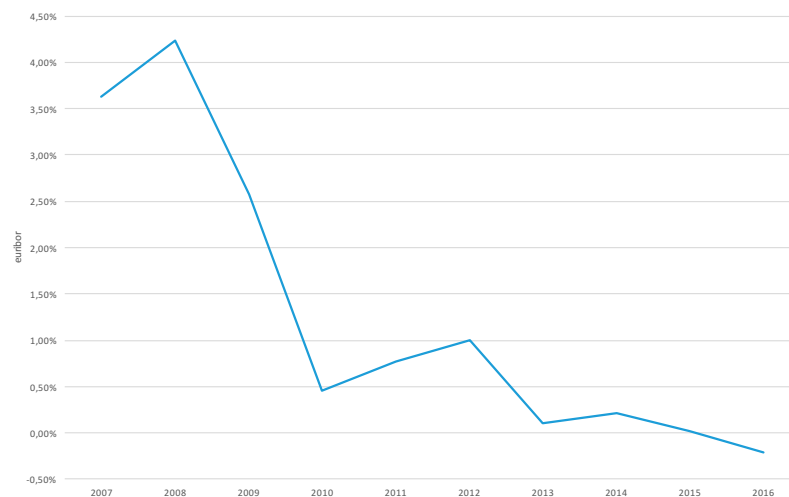
Zoals aangegeven wordt de positief ontwikkelende woningmarkt voortgestuwd door de extreem lage rentestand. Begin 2016 is het euribor jaartarief zelfs negatief. In combinatie met de gedaalde woningprijzen kunnen woonlasten van een huiseigenaar inclusief aflossingsplicht nu zelfs lager zijn dan de woonlasten exclusief aflossing voor de crisis. Die lage rentestand betekent niet alleen dat financiering voor de koper zeer aantrekkelijk is. Het betekent tegelijk dat beleggen in huurwoningen een relatief zeker en aantrekkelijk rendement biedt.

De lage rentestand heeft ook een invloed op de woningbouwprogrammering. Zeker sinds de crisis wordt het merendeel van de grote grondexploitaties volledig door gemeentelijke overheden gefinancierd. In het kader van de VPB-plicht van de grondontwikkelaar heeft de Belastingdienst aangegeven dat in die exploitatie moet worden gerekend met de werkelijke rente. Voor gemeenten is dit een lage rente die niet gebaseerd is op het risicoprofiel van de ontwikkeling, maar op de tripple A rating van de overheid. Het gevolg is een grondexploitatie met een lage disconteringsvoet. Het gevolg daarvan is weer dat lucratieve programma's die ver in de toekomst liggen relatief gunstig zijn in grondexploitaties. Met een dergelijke lage disconteringsvoet is het voor goedkope kavels vandaag lastig te concurreren met de dure kavels van morgen.

Grafiek 2.1.4

Bron: CBS 2016

Euribor eerste jaartarief

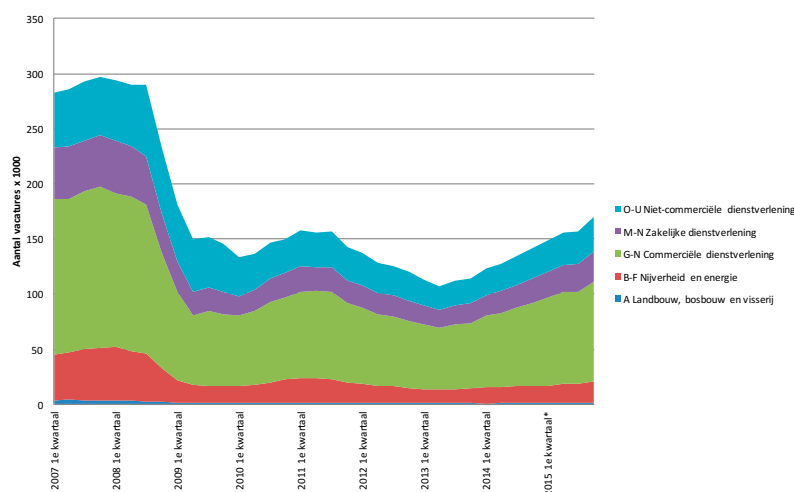


De arbeidsmarkt trekt niet zo snel aan als in het verleden wel gebeurde na herstel van de crisis. Dat neemt niet weg dat de arbeidsmarkt wel degelijk ook verbetert. Zowel landelijk als in de regio is sprake van een groei van het aantal vacatures.

Grafiek 2.1.5

Bron: CBS 2016

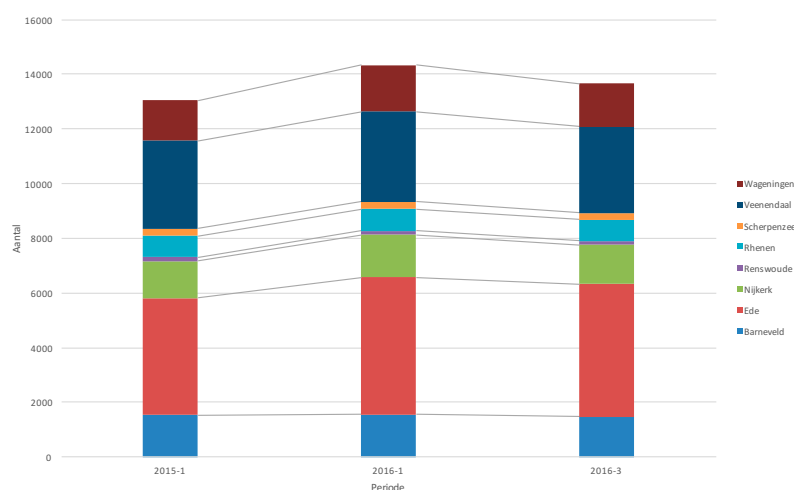
Vacatures, seizoensgecorrigeerd



Grafiek 2.1.6

Bron: UWV, arbeidsmarkt cijfers.nl 2016

Niet werkende werkzoekenden



In 2016 was in de regio nog sprake van een lichte stijging van het aantal niet werkende werkzoekenden. In het eerste kwartaal van 2016 neemt dat aantal werkzoekende echter al weer af. De verklaring voor het beperkte effect van de verbeterde economie op het aantal werkzoekenden is dat met het verbeterde economische perspectief verschillende groepen die het zoeken de afgelopen jaren hadden opgegeven weer terugkeren op de markt. Deze personen die de afgelopen jaren niet hebben gezocht zijn nu nieuw in de statistiek, waardoor het beeld van het functioneren van de arbeidsmarkt enigszins vertekent. De verwachting is dat die trend van geleidelijke verbetering van de arbeidsmarkt in 2016 doorzet.

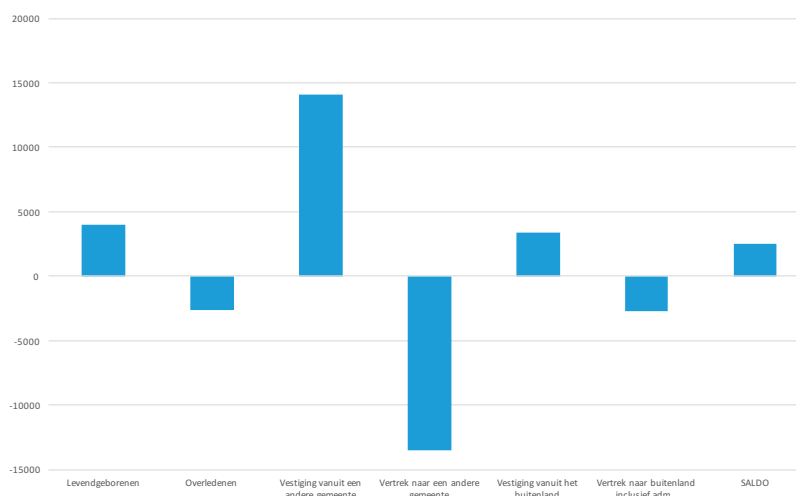
2.2 Demografie

Ook in 2015 is sprake van een groei van het aantal inwoners van de FoodValley regio, ditmaal met ruim 2500 inwoners. De groei komt zowel door natuurlijke bevolkingsgroei als doordat meer mensen zich vanuit binnen- en buitenland vestigen in de FoodValley regio.

Grafiek 2.2.1

Bron: CBS 2015

Bevolkingsontwikkeling regio 2015



De belangrijkste demografische ontwikkeling is misschien wel die van de veranderende bevolkingsprognoses. De afgelopen jaren was op veel plekken steeds sprake van nieuwe demografische prognoses die lager uitvielen dan oudere demografische prognoses. In verschillende regio's leidde dat tot soms forse negatieve bijstellingen van woningbouwprogramma's. Vooral de combinatie van die negatieve bijstelling van bevolkingsprognoses en de krimpende woningmarkt zorgde ervoor dat woningprogramma's in toenemende mate te optimistisch leken. Nu is sprake van een dubbele omslag. Niet alleen is de laatste twee tot drie jaar sprake van een duidelijk verbeterde woningmarkt, er lijkt ook een omslag zichtbaar in de demografische prognoses.

Tabel 2.1.2

Bron: MEB 2016, CPB 2015

FoodValley

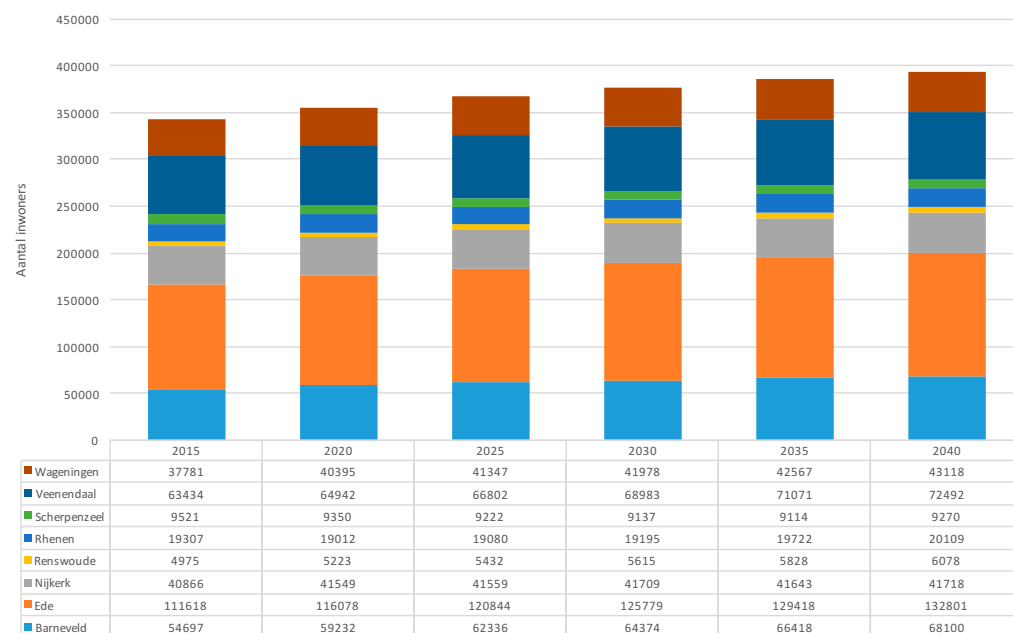
	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Primos 2015	144361	153390	159815	164858	168550	171966
Primos 2013	144329	151512	157913	163484	.	.
Primos 2012	142785	149659	156341	161400	.	.

Bij deze demografische prognoses is er nog onzekerheid over het effect van de toegenomen immigratie. Een toegenomen immigratie die mogelijk een aantal jaren aanhoudt, is in deze prognoses nog niet verwerkt. Het is de vraag hoelang de grotere toestroom van asielzoekers zal aanhouden. Ook is onzeker wat het effect op de bevolkingsontwikkeling op de langere termijn is. In ieder geval is nu al zeker dat sprake is van een verandering ten opzichte van oudere prognoses die uitgingen van lage immigratieaantallen.

Grafiek 2.1.5

Bron: PRIMOS 2015

Bevolkingsprognose Primos 2015



Belangrijk aspect van de demografische prognoses is het afgelopen decennium steeds geweest dat sprake is van vergrijzing en een daarmee deels samenhangende huishoudensgroei als gevolg van de toename van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens. Met de toegenomen immigratie komt daar in ieder geval op de korte termijn een trend bij van een extra behoefte aan betaalbare woningen. Hoe groot de effecten daarvan op de langere termijn zijn is onduidelijk.

Daarbij is steeds onduidelijk hoe groot de behoefte aan betaalbare woningen vandaag precies is. Uit het WoON-onderzoek 2015 blijkt dat 40% van de Nederlandse gezinnen een jaarinkomen heeft van onder de 35.000 en die 40% is stijgende. De particuliere gereguleerde verhuur en corporatiewoningen tezamen maken 35% van de voorraad. Die verhouding wordt enerzijds vertroebeld door scheefwoners, waardoor minder dan de 35% voor de doelgroep beschikbaar is. Anderzijds is er een deel van de doelgroep die buiten de sociale voorraad woont en ook niet vraagt om een woning binnen de sociale voorraad. In ieder geval is zeker dat er vandaag een tekort is aan beschikbare sociale huurwoningen en dat dat tekort onder invloed van de statushouders stijgt. Dat geldt ook voor de FoodValley regio.

Een vraag van gemeenten is vaak hoe om te gaan met die veranderende demografische prognoses. Vooral omdat de prognoses fluctueren én er steeds verschillende prognoses zijn, die bovendien een bandbreedte geven. Het is vooral van belang dat de locatieplanning en -programmering de mogelijkheid geeft om te reageren op de verschillende prognoses en scenario's. Dat betekent dat er ruimte moet zijn om in de periode die nodig is om een ontwikkeling in gang te krijgen te reageren op veranderende omstandigheden. Tegen die achtergrond vormt de prognose van een grotere groei voor de FoodValley regio voorlopig geen aanleiding om te komen tot bijstelling van kwantitatieve woningprogramma's. Er is in de plannen voldoende ruimte om te voldoen aan een groeiende vraag. De extra groei biedt een kans om de exploitatierisico's in de regio terug te brengen door de totale planvoorraad terug te brengen.

Er is wel een aanleiding om na te denken over de kwalitatieve programmering. Een cruciale vraag is waar en op welke manier een groeiende vraag aan de onderkant van de markt moet worden opgevangen. Dit is in belangrijke mate een financiële opgave binnen lopende exploitaties.

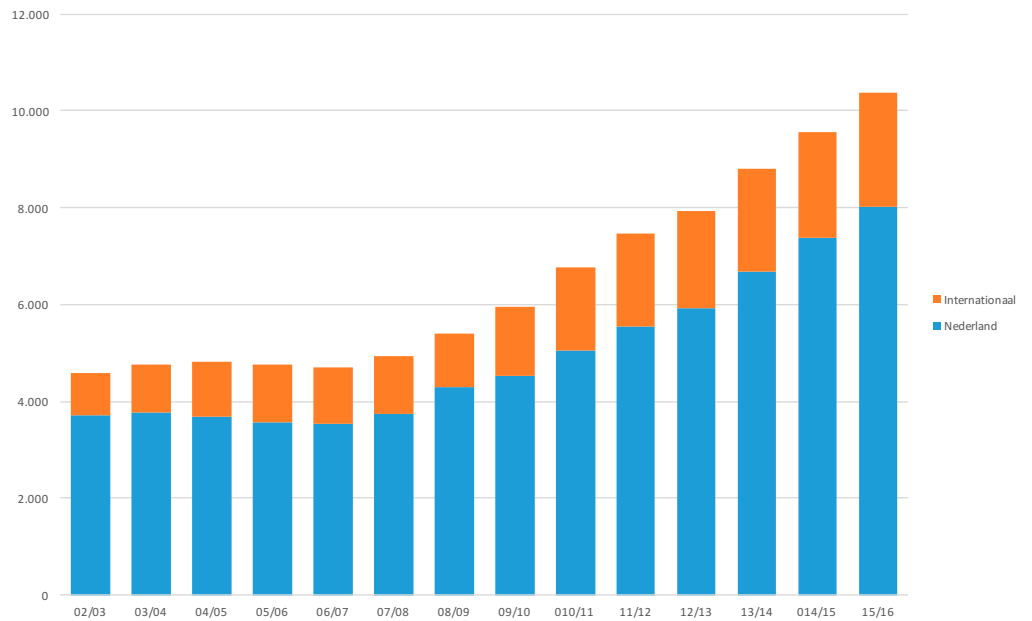
2.2.1 Studenten

Een afzonderlijke groep, die met name in Wageningen direct van grote invloed is op de omvang van de bevolking, vormen de studenten. De WUR heeft de afgelopen jaren een sterke groei doorgemaakt. Dat kwam door een steeds grotere instroom van studenten uit Nederland én uit het buitenland. Van ruim 4500 studenten in het studiejaar 2002-2003 is het aantal studenten gegroeid naar een totaal van ruim 10.000 in 2016. De verwachting is dat er nog een verdere groei zal plaatsvinden tot ongeveer 12.500 studenten in 2020.

Grafiek 2.1.6

Bron: WUR 2016

Aantal studenten WUR



Op die groei is de afgelopen jaren gereageerd met een grote productie van studentenwoningen. Zowel door de studentenhuysvester woningstichting Idealis als door de universiteit zelf. Idealis heeft in haar ondernemingsplan 2015-2018 nog een toevoeging van 1000 eenheden gepland en probeert steeds gezamenlijk met de WUR vraag en aanbod zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen.

Sinds de vastgoedcrisis zijn relatief veel studenten gehuisvest in reguliere woningen. Inmiddels is het aanbod voor studenten gegroeid en groeiende wat betekent dat die reguliere woningen steeds meer weer beschikbaar komen voor de verhuurmarkt en daardoor een verlichting betekenen voor de druk aan de onderkant van de markt, met name voor Wageningen en Ede.

2.2.2 Verhuisbewegingen FoodValley regio

De verhuisbewegingen binnen de FoodValley regio zijn steeds gedetailleerd in beeld te brengen voor het jaar voorafgaand aan het voorgaande jaar. In 2013 was binnen de regio, tussen gemeenten in totaal sprake van 3545 verhuizingen. In 2014 is dat opgelopen naar 3981. Bij alle gemeenten - behalve bij Nijkerk en bij Wageningen - vindt steeds een groot percentage van de verhuizingen binnen de regio plaats. Bij Nijkerk is dit steeds een stuk lager omdat Nijkerk in het woningmarktgebied van Amersfoort ligt. Het lagere percentage van Wageningen wordt veroorzaakt door het groot aantal verhuisbewegingen van studenten. Daarmee blijft de constatering dat sprake is van een duidelijk samenhangend woningmarktgebied, behalve waar het gaat om Nijkerk.

Binnen de regio is vooral opvallend dat het voorgaande jaar nog sprake was van een positief saldo van 179 verhuizingen van Wageningen naar Ede, terwijl dit jaar 117 personen meer van Ede naar Wageningen verhuizen. Deze schommelingen lijken sterk te maken te hebben met het beschikbare aanbod van studentenwoningen.

Tabel 2.2.2.1

Bron: CBS 2016

NAAR	Nederland	Barneveld	Ede	Nijkerk	Renswoude	Rhenen	Scherpenzeel	Veenendaal	Wageningen	Regio
UIT										
Nederland	.	1099	2968	1119	75	491	199	1127	1952	
Barneveld	1221	.	365	86	31	15	28	37	11	
Ede	3309	375	.	38	40	84	63	364	439	
Nijkerk	1152	87	22	.	2	2	3	8	4	
Renswoude	81	16	26	0	.	6	17	29	1	
Rhenen	586	9	69	3	3	.	8	234	77	
Scherpenzeel	204	32	14	3	26	3	.	16	4	
Veenendaal	1209	22	292	6	26	184	30	.	32	
Wageningen	2236	8	556	9	0	70	1	45	.	
Totaal	9998	1648	4312	1264	203	855	349	1860	2520	13011
Regio		549	1344	145	128	364	150	733	568	3981
% Regionaal		33%	31%	11%	63%	43%	43%	39%	23%	

Al met al benadrukken deze cijfers de sterke onderlinge samenhang van de regio en illustreren ze de grotere dynamiek op de woningmarkt.



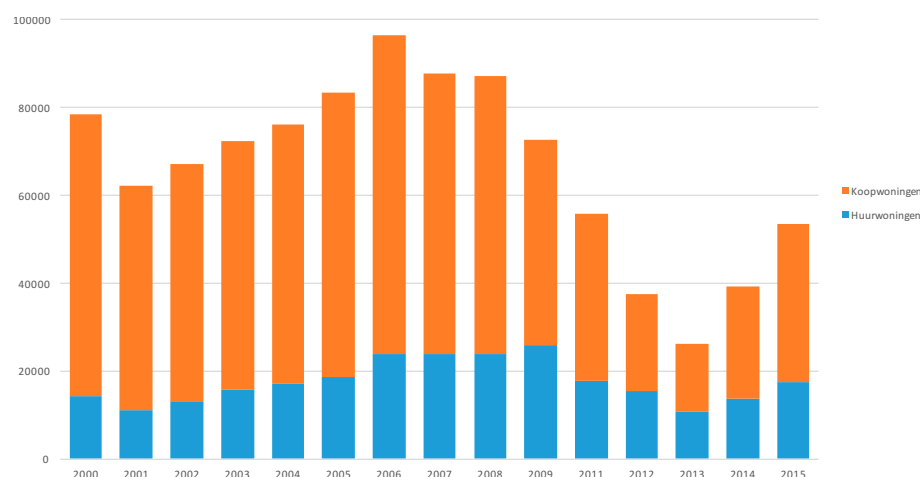
2.3 Nieuwbouw

De verleende bouwvergunningen voor woningbouw zijn in 2015 voor het tweede jaar achtereen scherp gestegen na een dieptepunt in 2013. Opvallend is dat de hoeveelheid bouwvergunningen nog lang niet op het niveau van het topjaar 2006 ligt, terwijl het aantal transacties op de bestaande koopwoningenmarkt wel op dat niveau ligt. Dat doet vermoeden dat er nog ruimte is voor een verdere stijging van de nieuwbouwaantallen.

Grafiek 2.3.1

Bron: CBS 2016

Bouwvergunningen naar financieringscategorie



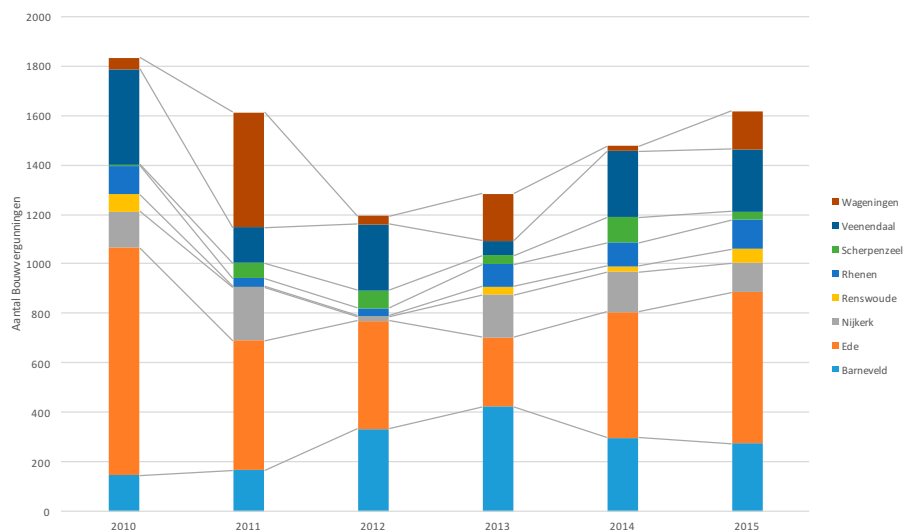
In de FoodValley regio is al voor het derde jaar achtereen sprake van een stijging van het aantal bouwvergunningen voor woningbouw. Die stijging is wel veel minder sterk dan het landelijke beeld. De oorzaak daarvan ligt er vooral in dat het dal in de regio ook veel minder diep is geweest dan landelijk het geval was. In de FoodValley regio is ook de afgelopen jaren sprake geweest van een vrij continue bouwproductie. Opvallend is dat voor het tweede jaar achtereen de ontwikkeling van de hoeveelheid bouwvergunningen zeer ongelijk over gemeenten is verdeeld. Vooral Ede, Wageningen en Rhenen laten een duidelijke stijging zien. Het meest opvallend is dat in Ede al voor het tweede jaar achtereen sprake is van een stijging. Overigens moet er rekening mee worden gehouden dat fluctuaties op gemeenteniveau mede worden veroorzaakt door de fasering van lokale plannen. Het is steeds goed mogelijk dat vergunningsverleningen voor verschillende projecten net over een jaargrens vallen.

De woningproductie is onder invloed van de goede marktomstandigheden dit jaar gestegen boven het meerjarig gemiddelde.

Grafiek 2.3.2

Bron: WUR 2016

Bouwvergunningen woningbouw FoodValley regio



2.4 Vrije sector huurmarkt

De verwachting is nog steeds dat sprake zal zijn van een groeiende vraag in de vrije sector huurmarkt. Prognoses omtrent die groei lopen uiteen. Het Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid verwacht tot 2030 een extra vraag van 70.000 tot 245.000 woningen, afhankelijk van het economisch scenario. Dit bovenop een voorraad van circa 335.000 woningen in 2012 (WoON 2012).

ABF Research voorspelt een extra woningvraag van 170.000 tot 260.000 woningen. De groeiende vraag hangt samen met verschillende trends. In de eerste plaats is voor jongeren met een midden of hoog inkomen met een hoge arbeidsmobiliteit en/of een tijdelijk arbeidscontract het kopen van een woning niet aantrekkelijk. In de tweede plaats kan van oudere eigenaar-bewoners een hogere vraag naar huurwoningen worden verwacht. In de derde plaats kan een groeiende vraag naar vrije sector huurwoningen worden verwacht van de groep met een inkomen boven de inkomensgrens die de EU heeft aangegeven voor corporaties. Met inkomensafhankelijke huurverhoging en de zogenaamde passende toewijzing zal de doorstroom groeien, waarbij een deel van deze groep op zoek zal gaan naar een vrije sector huurwoning.

Tegelijk met deze trend van een groeiende vraag geeft de vereniging van institutionele beleggers nederland (IVBN) aan dat er miljarden beschikbaar zijn voor de vrije sector huur. Zowel binnen- als buitenlandse beleggers zouden in totaal vijf tot zes miljard beschikbaar hebben om te investeren. De belangrijkste beperking, zo geeft de IVBN aan, is de beschikbaarheid van voldoende geschikte locaties.

De FoodValley regio is gezien de economische en demografische ontwikkeling en de goede woningmarkt een aantrekkelijke plek voor beleggers. Het belangrijkste is om de aantrekkelijkheid van de regio duidelijk op het netvlies van de belegger te krijgen en om voldoende aantrekkelijke locaties beschikbaar te hebben.



2.5 Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van het wonen was de laatste jaren steeds op twee manieren van belang. In de eerste plaats is er de traditionele opgave van het aanbieden van voldoende betaalbare woningen aan de onderkant van de markt. Dat deel van de markt is sterk afhankelijk van het aanbod van huurwoningen door corporaties.

In de tweede plaats heeft de crisis er voor gezorgd dat verschillende groepen die in het verleden doorstroomden op de woningmarkt vastzitten in een woning met een hypotheek die hoger is dan de huidige waarde van de woning.

De onderkant van de markt is de laatste jaren sterk bepaald door een huurmarkt die op slot zat doordat het voor huurders in de slechte markt niet aantrekkelijk was over te stappen naar de koopmarkt. Bovendien was door het slechte economische tij een grotere groep aangewezen op de betaalbare huurvoorraad. De verwachting is dat met het aantrekken van de woningmarkt en de lage rentestanden en de groeiende werkgelegenheid deze laatste groep weer in beweging zal komen. Het bijkomende voordeel voor de betaalbaarheid is dat de aantrekkende woningmarkt er voorlopig nog niet toe heeft geleid dat prijzen weer op het niveau van voor de crisis zijn gekomen. Daarnaast wordt de beschikbaarheid van betaalbare woningen positief beïnvloed door de verplichting voor corporaties om passend toe te wijzen en door het inkomensafhankelijke huurbeleid.

Toch zijn er verschillende trends die ervoor zorgen dat de druk op de onderkant van de huurmarkt blijvend groot is. Dat begint er al mee dat de totale voorraad betaalbare woningen in vergelijking met de totale doelgroep niet veel te groot is zoals wel wordt gesuggereerd. De betaalbaarheid is bovendien negatief beïnvloed doordat huren de laatste jaren harder zijn gestegen dan de inkomens van de doelgroep. Ook vond in de FoodValley regio de laatste tijd meer handhaving plaats op wonen in recreatiewoningen, wat de druk op de markt verder vergroot. De verwachting is dat het hier vooral gaat om een druk op de onderkant van de



markt. Uit de verhuurgegevens van corporaties in de regio volgt dat de druk op de onderkant van de markt eerder toe dan afneemt. Daarbovenop komt de opgave die eerder bij de demografie is aangehaald, om voldoende huisvesting voor statushouders te organiseren. Die nieuwe vraag zal ervoor zorgen dat ondanks de positieve economische ontwikkeling én de lage rentestand, de druk op de markt van betaalbare huurwoningen eerder toeneemt dan afneemt. Het gaat om een toenemende vraag in de goedkoopste categorieën.

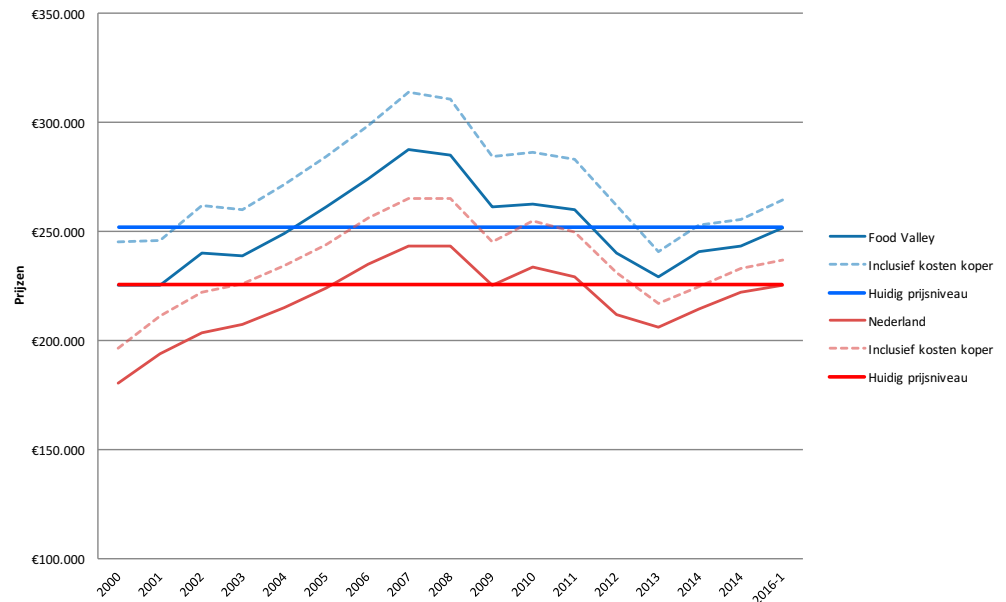
Tegen deze achtergrond staat allerm minst vast dat de huidige voorraad betaalbare woningen voldoende is, zoals de laatste jaren veelal werd gesteld. Dat betekent dat het nodig is betaalbare woningen voor de voorraad te behouden en de komende jaren in ieder geval gericht op de korte termijn opgave van de statushouders ook toe te voegen. Afhankelijk van de ontwikkeling in deze jaren zal moeten worden vastgesteld hoeveel betaalbare woningen er op de middellange en lange termijn nodig zijn.

De andere betaalbaarheidsopgave, die ontstond als gevolg van de negatieve marktontwikkeling is in eerdere vastgoedmonitors meerdere malen ter sprake gekomen. Het is nog steeds zo dat er een grote groep is die de in de periode van 2008 tot 2013 heeft gekocht, te maken heeft met een woningwaarde die lager is dan de aankoopprijs. Voor een deel van deze groep zal de waarde ook lager zijn dan de hypotheek.

Grafiek 2.5.1

Bron: NVM 2016, Bewerking bureau Middelkoop

Transactiepreizen VON en inclusief kosten koper (kk)



Wel is deze groep met het stijgen van de prijzen de afgelopen jaren kleiner geworden. Wanneer de markt zo een aantal jaren doorontwikkelt is de verwachting gerechtvaardigd dat die groep nog een keer kleiner zal worden. De groep die op de top van de markt heeft gekocht zal echter nog langere tijd met dit waardeprobleem blijven zitten. Een stijging van de prijzen heeft het voordeel dat de groep die in staat is door te stromen op de woningmarkt beduidend groter zal worden. Gek genoeg kan het betaalbaarheidsprobleem voor deze groepen dus juist kleiner worden bij een stijging van de woningprijzen.

In dit marktsegment blijven ook de strengere financieringsvoorwaarden een probleem. Er zijn aanzienlijke groepen die met de nieuwe financieringsregels feitelijk niet in staat zijn hun eigen huis te kopen.



2.6 Statushouders

De impact van de eerder aangehaalde immigratiegroei wordt duidelijk als voor Regio FoodValley de taakstelling voor huisvesting in beeld wordt gebracht. In 2015 ging het om 432 personen en in 2016 gaat het om 653 personen. Bij een gemiddelde jaarproductie van ongeveer 1500 woningen over de afgelopen jaren gaat het om een huisvestingsopgave met een grote impact. Zeker wanneer zou blijken dat die opgave langere tijd aanhoudt. De taakstelling is ook aanzienlijk in vergelijking met de huurwoningen die jaarlijks voor verhuur vrij komen.

Op korte termijn gaat het erom huisvesting te organiseren voor éénpersoonshuishoudens. Op de langere termijn, zo is de verwachting, is als gevolg van gezinshereniging sprake van een vraag naar huishouding voor tweepersoonshuishoudens en groter.

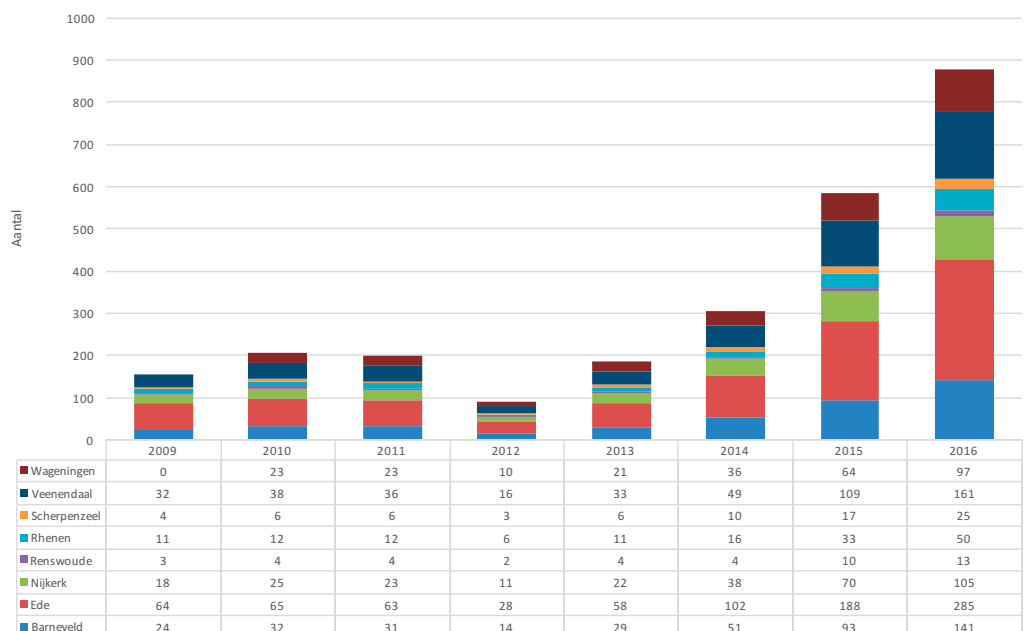
De opgave kent een paar lastige elementen.

- In de eerste plaats is sprake van een huisvestingsopgave aan de onderkant van de (huur) markt. Dat terwijl ook zonder die opgave voor statushouders de druk op deze markt al groot is. De corporaties hadden de laatste jaren de productie juist teruggedraaid, vanuit het idee dat de betaalbare huurvoorraad groot genoeg was. Zonder - maar zeker met - de nieuwe vraag van de statushouders, is het sterk de vraag of dat zo is. Daarbij speelt ook een rol dat als gevolg van verkoopprogramma's, huurverhoging en huurharmonisatie de betaalbare voorraad de laatste jaren juist is afgenomen.
- In de tweede plaats is de verwachting dat het in ieder geval kwalitatief gaat om een tijdelijke vraag. Nu gaat het om éénpersoonshuishoudens, terwijl het straks om grotere huishoudens gaat. Dat betekent dat bij toevoeging van nieuwe woningen in de toekomst het risico bestaat van een overschot. Een oplossing zou zijn om tijdelijke huisvesting te realiseren, maar dat is financieel steeds lastig rond te krijgen.
- In de derde plaats gaat het om een vraag die vandaag en verder op zeer korte termijn speelt. De toevoegingen moeten op een zeer korte termijn plaatsvinden.

Grafiek 2.6.1

Bron: NVM 2016, Bewerking bureau Middelkoop

Taakstelling statushouders



2.7 Kwalitatief programma

Wanneer deze aantallen enkele jaren aanhouden, is er de opgave om in een vrij korte periode vrij veel woningen die niet waren voorzien toe te voegen aan de voorraad. Als die trend aanhoudt, roept dat allerlei vragen op omtrent locatiekeuze en programmering. Een tijdelijke piek kan nog door tijdelijke huisvesting worden opgelost. Maar als van een trend sprake is die een aantal jaar aanhoudt en bovendien leidt tot een duurzaam hogere groei van de bevolking dan eerder voorzien. Dan is de consequentie dat ook moet worden nagedacht over permanente toevoegingen aan de woningvoorraad.

Gezien het belang en de omvang van de opgave is een regionaal project gestart om de huisvesting van statushouders voor elkaar te krijgen. In het kader van dit project is gezamenlijk een aantal constatering gedaan, waarbij ook is aangegeven hoe daar op te reageren:

- er is schaarste aan sociale huurwoningen: noodzaak tot uitbreiding van de voorraad
- concentratie statushouders is onwenselijk: gemengde huisvesting organiseren
- permanent bouwen kost tijd: snelle (ver)bouw, tijdelijk/permanent
- specifieke knelpunten gemeente: uitrust mogelijk op basis van sterkte/zwakte
- maatschappelijke begeleiding schaars: inzet van maatschappelijke groeperingen

De planmonitor laat zien dat de komende jaren het aantal geplande huurwoningen toeneemt, zodat de regio wat dat betreft op de goede weg is. Het regionaal project krijgt nu onder andere vervolg met de start van drie pilots.

De eerste pilot is gericht op het wegnemen van barrières om te komen tot meerkamerverhuur. De tweede pilot is gericht op het realiseren van tijdelijke huisvesting en pop-up constructies.

Gezien de tijdelijke aard van de opgave is daarbij ook de financiering voor die korte periode een bijzonder aandachtspunt. Bijvoorbeeld voor corporaties is de tijdelijke huisvesting steeds lastig te realiseren in verband met de financiële regels die voor de corporatiesector gelden.

De derde pilot is gericht op het tot stand brengen van transformatie van scholen en kantoren. Naast deze pilots blijft het zaak om ook op andere manieren te blijven zoeken naar oplossingen voor de opgave.

Een belangrijke vraag voor de komende jaren is hoe de instroom van asielzoekers zich verder zal ontwikkelen. Een tweede belangrijke vraag is wat de effecten op termijn zullen zijn. Het is goed denkbaar dat door gezinshereniging de huidige trend uiteindelijk verandert in een meer reguliere woningvraag.



2.8 Bestaande voorraad

Er zijn verschillende aanleidingen om na te denken over de kwalitatieve woningbouwprogrammering in de regio. Na het achterblijven van de productie die gepland was in verschillende exploitaties lag het accent de laatste jaren sterk op de kwantitatieve woningbouwopgave. En op het programma dat financieel het meest aantrekkelijk is. Nu de markt weer is aangetrokken, is het zaak te kijken naar de mogelijkheden om die kwaliteiten aan de voorraad toe te voegen waar behoefte aan is.

Eerder is al geconstateerd dat sprake is van een toenemende vraag aan de onderkant van de markt, in combinatie met de vraag van statushouders. Dat betekent dat er een kwalitatief programma nodig is dat eerder nog niet was gepland.

In de tweede plaats constateren makelaars in de regio dat er ruimte is voor programma's met bijzondere kwaliteiten aan de bovenkant van de markt. De huidige programma's aan de bovenkant worden veelal ingevuld door uitgifte van vrije kavels, waarbij die kavels bovendien aan de kleine kant zijn en zeer vol bebouwd worden. De afgelopen jaren was het risico van het ontwikkelen van duur programma te hoog en de afzetmogelijkheden waren te klein. In de NVM-gegevens is zichtbaar dat in de bestaande markt ook het aantal transacties aan de bovenkant van de markt duidelijk aan het toenemen is. Er ligt een kans om daar ook met nieuwbouw op te reageren. De locaties om die kwaliteiten te realiseren zijn er. Het is alleen zaak om op locatie ook de condities te creëren die het mogelijk maken dat programma tot stand te brengen.

Het aanbieden van meer bijzondere kwaliteiten is regionaal ook in breder opzicht van belang. Het aanbieden van bijzondere kwaliteiten kan groepen aan de bovenkant van de markt voor de regio behouden en mogelijk zelfs aantrekken.

Een bijkomend aspect is dat de kwaliteit van het programma in de toekomst ook belangrijker wordt bij afwegingen die worden gemaakt op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking. Wanneer in de planning sprake is van concurrentie van nieuwe locaties en bouw mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied is het in toenemende mate van belang voor die nieuwe locaties aan te tonen wat de bijzondere kwaliteiten zijn die worden gerealiseerd. Als het nieuwe plan een kwaliteit toevoegt die er nog niet is en die ergens anders ook niet realiseerbaar is, is de kans voor het plan groter.



Het plan van de Regio FoodValley is om het komende jaar het thema van de kwalitatieve woningbouwopgave uit te diepen, zoals eerder het thema betaalbaarheid is onderzocht. Dat onderzoek biedt bij uitstek de kans om na te denken over een meer kwalitatieve programmering, waarbij zowel aan de onderkant als de bovenkant van de markt nieuwe kwaliteiten worden gerealiseerd die iets toevoegen aan de regio dat er nu nog niet is.

De vastgoedmonitor was de laatste jaren sterk gericht op de slechte woningmarkt en de gevolgen daarvan voor meerjarige planningen en financiën. Nu er een omkering zichtbaar is, komt er een veel grotere dynamiek op de woningmarkt. Dat betekent dat groepen die zich een nieuwe woning kunnen permitteren daar ook voor kiezen. De vraag is wat in die nieuwe positieve marktdynamiek de onderkant van de markt is en wat de gevolgen daar zijn. Het kan daarbij gaan om gebieden die onder druk komen te staan, omdat de totale kwaliteit van het woonmilieu aan populariteit verliest. Het kan ook gaan om specifieke programma's die verspreid over de regio, minder populair zijn. Met als gevolg dat ze slechter verhuurbaar en verkoopbaar zijn.

Daarnaast kan er nog een onderscheid worden gemaakt naar de opgave voor corporatiebezit en de opgave voor particulier bezit. De laatste jaren was de stelling steeds dat corporaties zich meer en meer op de bestaande voorraad zouden richten, zodat we er vanuit konden gaan dat het corporatiebezit voldoende aandacht zou krijgen. Inmiddels is er met de statushouders een nieuwe dure opgave bijgekomen, zodat die aandacht niet meer altijd even vanzelfsprekend is. Tegelijk is sprake van particulier bezit aan de onderkant van de markt. Vaak gaat het om woningen die maximaal zijn gefinancierd, met als gevolg beperkte mogelijkheden voor bewoners om geld te steken in het onderhoud van de woning.

Om als totale regio aantrekkelijk te zijn en te blijven is het ook van belang in die bestaande woonmilieus te blijven investeren. In de bestaande voorraad gaat het dan om verbetering van het bestaand bezit, op onderdelen mogelijk vervanging en tot slot toevoegingen die een impuls aan gebieden kunnen geven.

In de planmonitor staan alleen voor de eerstkomende drie jaar een flink aantal projecten in bestaande stedelijk gebied gepland. Daarna neemt dat aantal snel af. Wat, zoals verderop in de monitor ook blijkt, samenhangt met de manier waarop dergelijke projecten worden gepland: op een veel kortere termijn dan uitbreidingslocaties.

Het zou goed zijn om voor de regio te inventariseren op welke plekken in bestaande stedelijk gebied er voor de komende tien jaar een opgave ligt. Zodat er meer gericht programma's voor de bestaande voorraad tot stand komen. Een dergelijke exercitie kan er bovendien aan bijdragen dat beter inzichtelijk wordt wat de totale planvoorraad van de regio echt is. Inclusief de nu nog ongeplande herstructurering, verdichting en transformaties. Dat is in toenemende mate ook van belang omdat de praktijk laat zien dat er onder invloed van onder andere provinciaal beleid steeds meer bestaande kantoren en andere gebouwen steeds sneller tot woningbouw worden getransformeerd. Wanneer die trend langer aanhoudt, heeft dat onontkoombaar ook effect op het totale geplande programma.

Het regionale project gericht op de kwalitatieve bouwopgave zou een goed handvat kunnen zijn om te komen tot een dergelijke analyse van de bouwopgave en een betere visie op het bouwen in bestaand stedelijk gebied in relatie tot de geplande uitbreidingslocaties.

03

Woningmarkt

3.1 Marktsignalen

Alle lichten van de woningmarkt staan inmiddels duidelijk op groen. Zoals in de economische ontwikkeling al aangegeven, zijn de randvoorwaarden voor een sterke woningmarkt in het algemeen zeer positief. En in de FoodValley regio zijn ze nog positiever omdat sprake is van een groeiregio. Dat neemt niet weg dat er een risico blijft bestaan van een omslag. Het belangrijkste risico is een tegenslag voor de economie als gevolg van globale trends. Daarnaast wordt de woningmarkt in belangrijke mate bepaald door de huidige lage rentestand. Een hogere rente zou direct gevolgen voor de markt kunnen hebben.

Het aantal transacties op de bestaande markt is ongekend hoog. Prijzen stijgen en de productie trekt verder aan. Met de aanvullende opgave om voldoende huisvesting voor statushouders te organiseren, lijkt de druk op de markt eerder toe dan af te nemen.



3.2 Voorraadontwikkeling

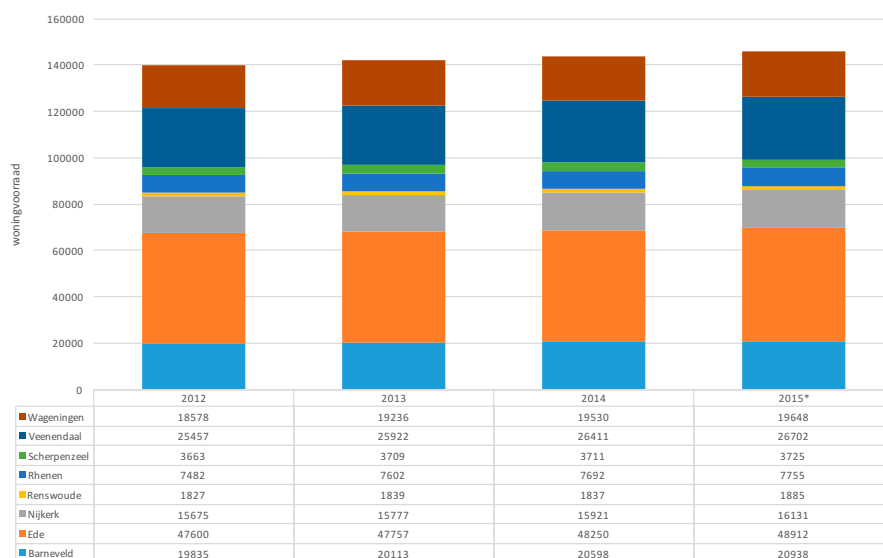
Eind 2015 staan er volgens de basisregistratie adressen en gebouwen (BAG) 145.696 woningen. Ter vergelijking, de Primos prognose gaat in 2015 (niet eind 2015) uit van 144.361 huishoudens, doorgroeiend naar 164.858 in 2030. Dat is een verschil van ongeveer 20.000 huishoudens in een periode van vijftien jaar. Dat komt neer op een gemiddelde groei van 1333 per jaar.

Een deel van die groei komt van de bewonersgroei, die dit jaar 2500 was. Een deel van de groei komt door de voortgaande huishoudensverdunding. De prognose die een aantal jaren geleden de basis vormde voor de woningprogrammering ging uit van een jaarlijkse toevoeging van 1500 woningen in de regio.

Grafiek 3.2.1

Bron: CBS 2016

Woningvoorraad

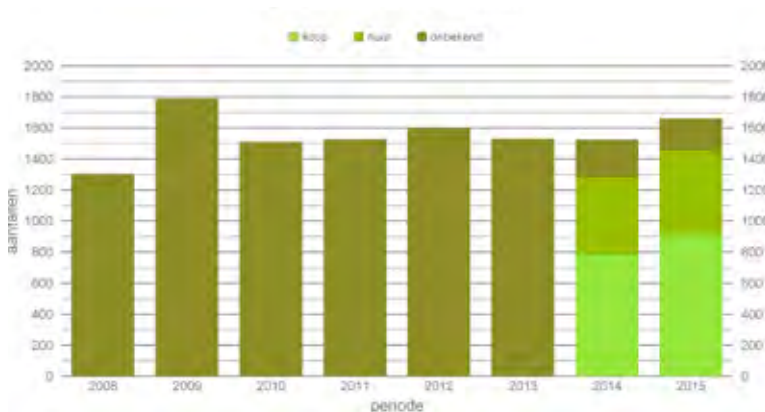


De gedetailleerde, gerealiseerde nieuwbouwproductie is zichtbaar in de provinciale planmonitor. De afgelopen jaren lag die productie steeds rond de 1500 met een paar uitschieters naar boven en naar beneden. In 2014 is door de stichting vastgoedmonitor gestart met een meer gedetailleerde inventarisatie, die later in de provinciale planmonitor is voortgezet. Dat betekent dat van de laatste jaren ook beter inzichtelijk is wat er precies in de regio is gebouwd. Het afgelopen jaar zijn 1662 woningen gerealiseerd. Dat is een duidelijke stijging ten opzichte van de twee voorgaande jaren.

Grafiek 3.2.2

Bron: Provinciale planmonitor 2016

Financieringscategorie



In de vorige vastgoedmonitor was aangegeven dat er alleen een kans is om de geprognostiseerde stijging in productie te halen als sprake is van een groei in de vrije sector koop. De stijging van de productie komt voor rekening van een groeiende productie in de vrije sector koop. Daarbij moet er rekening mee worden gehouden dat het programma dat in 2015 als onbekend staat weergegeven ook grotendeels uit een vrije sector koopprogramma bestaat. Het gaat veelal om kleinschalige locaties in kleine kernen.

De constatering is steeds dat in de planmonitor sprake is van een boeg golf. Het is dan interessant te zien hoe die boeg golf is opgebouwd. Met nieuwe planmonitors zal dat steeds preciezer kunnen, maar ook nu is al het een en ander te zeggen de samenstelling van de boeg golf.

De woningen die in de planning stonden voor 2015, maar die niet zijn gerealiseerd bestonden in de meerderheid uit vrije sector koopwoningen, zowel een gezins als gestapeld. De betrouwbaarheid van de planmonitor als voorspellend instrument is niet geheel onverwacht direct afhankelijk van de juiste inschatting en de mogelijke afzet van het vrije sector koopprogramma.

Kijkend naar het type locaties was sprake van vertraging bij alle locatietypen behalve bij verdichtingslocaties. Dat kan er mee te maken hebben dat verdichtingslocaties steeds op relatief korte termijn wordt gepland. De verdichtingslocaties komen pas in de planmonitor terecht als de planning concreet wordt.



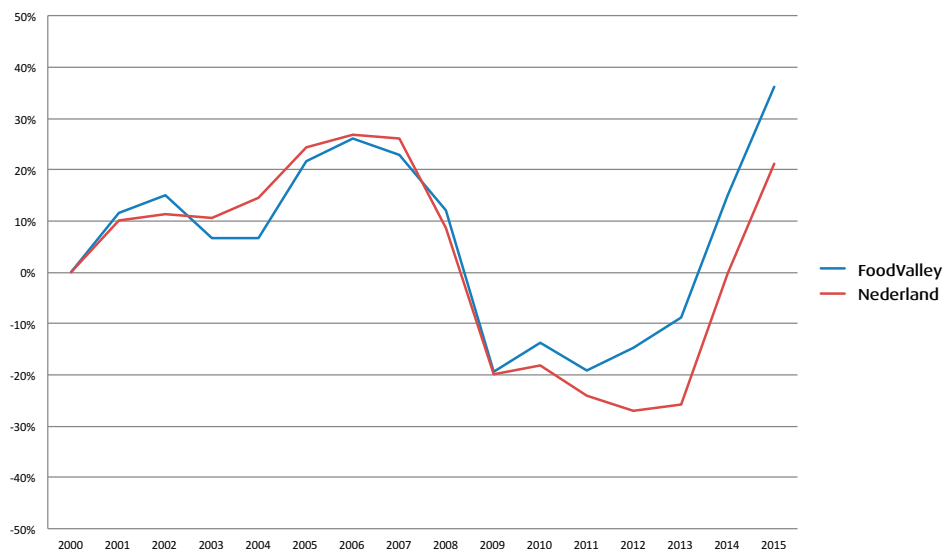
3.3 Transacties

Het aantal transacties op de koopwoningenmarkt is zowel landelijk als in de FoodValley regio in 2015 weer sterk gestegen. Voor de FoodValley regio ligt het aantal transacties zelfs hoger dan in het topjaar 2006. Er moet rekening mee worden gehouden dat deze jaren gedeeltelijke sprake is van een inhaalslag op de markt na de slechte periode van 2008-2013. Maar zelfs als het niveau het komende jaar wat zou dalen, ligt het nog steeds beduidend hoger dan het meerjarig gemiddelde.

Grafiek 3.3.1

Bron: NVM 2016, bewerking bureau middelkoop

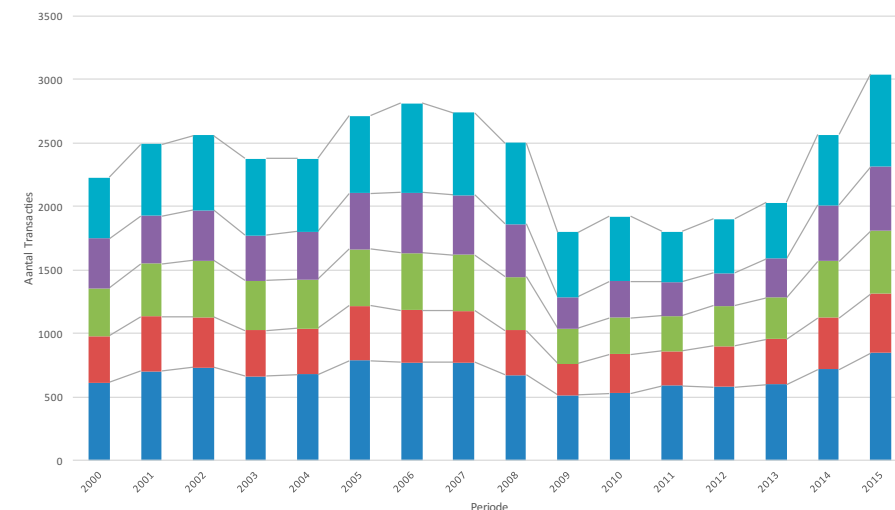
Index transacties FV NL



Grafiek 3.3.2

Bron: NVM 2016, bewerking bureau middelkoop

Transacties per type FV



Interessant is dat er in aantallen transacties de grootste groei is gezien bij de tussenwoningen en appartementen. De groei van het aantal transacties voor die specifieke woningtypen is af te lezen aan de ontwikkeling van het aantal transacties per gemeente.

Juist die gemeenten die relatief veel van dergelijke woningen in de voorraad hebben, laten de grootste stijging van het aantal transacties zien.

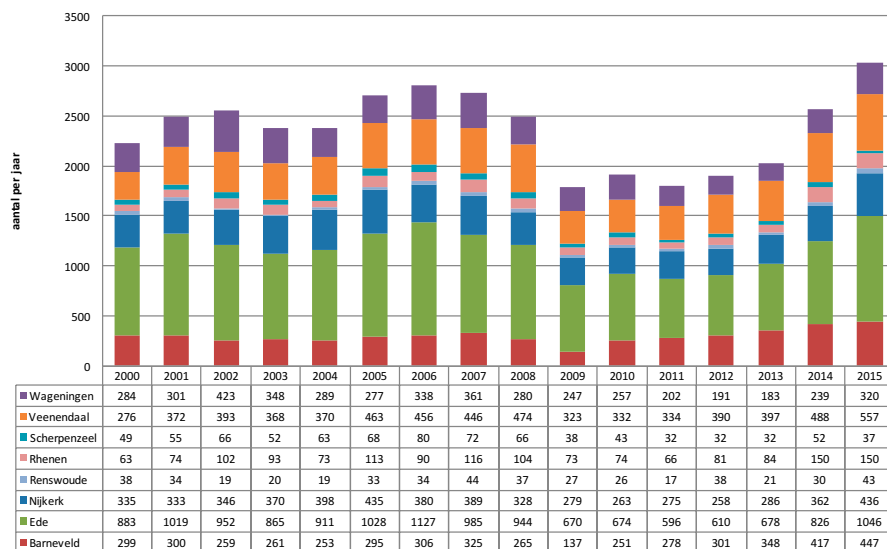
Het enigszins achterblijven van de duurdere categorieën kan er mee te maken hebben dat deze categorieën in het verleden voor financiering ook mede sterk afhankelijk waren van de

overwaarde van de huidige woning. Terwijl bij een deel van de potentiële kopers nu nog steeds sprake is van een onderwaarde. Dit neemt niet weg dat ook in de duurdere categorieën het aantal transacties op het niveau van de topjaren ligt.

Grafiek 3.3.3

Bron: NVM 2016, bewerking bureau middelkoop

Transacties per gemeente FV

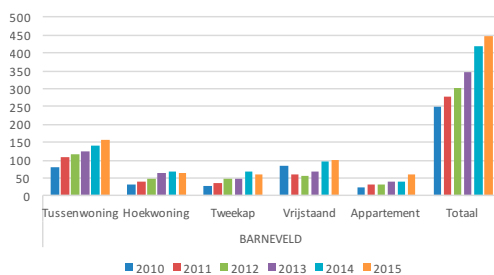


Op gemeenteniveau is in het algemeen sprake van een bestendig beeld als wordt gekeken naar de ontwikkeling van het aantal transacties per woningtype. Vooral in de kleine gemeenten is zo nu en dan sprake van schommelingen die afwijken van de algemene trend. Zo laat Scherpenzeel een algehele daling van het aantal transacties zien. Terwijl in Renswoude sprake is van een opvallende daling van de verkoop van het aantal tweekappers. Gezien het totaal aantal transacties in die kleine gemeenten moet aan die afwijkingen echter niet al te veel waarde worden gehecht. Wat wel opvallend is, is dat in alle grotere kernen, Barneveld, Ede, Veenendaal, Wageningen en in iets mindere mate in Nijkerk, in het afgelopen jaar ook sprake is geweest van een duidelijke groei van het aantal transacties van appartementen.

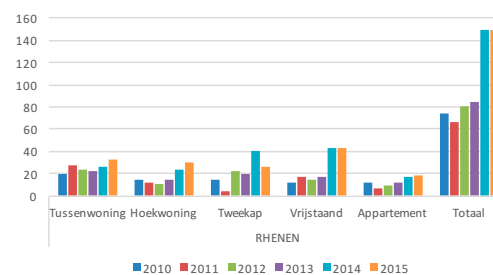
Grafiek 3.3.4

Bron: NVM 2016, bewerking bureau middelkoop

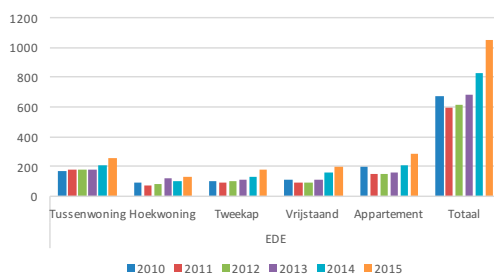
Transacties Barneveld



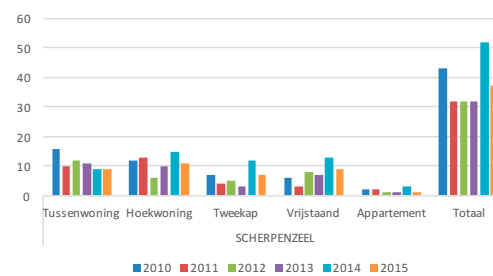
Transacties Rhenen



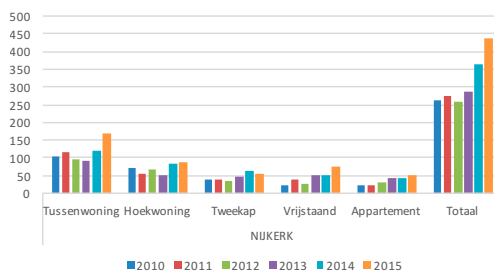
Transacties Ede



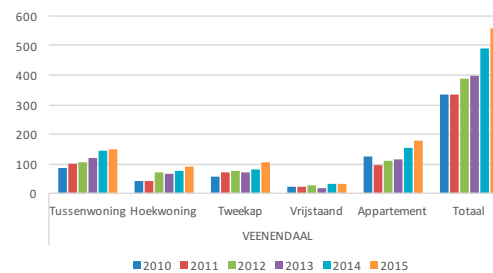
Transacties Scherpenzeel



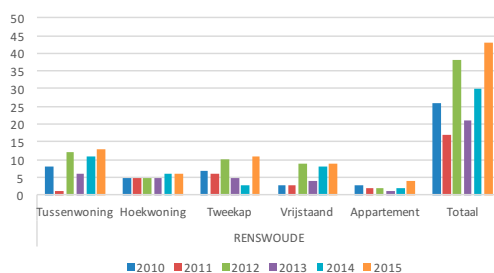
Transacties Nijkerk



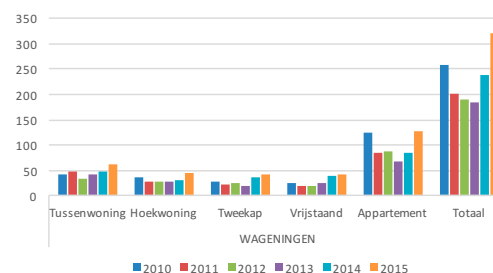
Transacties Veenendaal



Transacties Renswoude



Transacties Wageningen



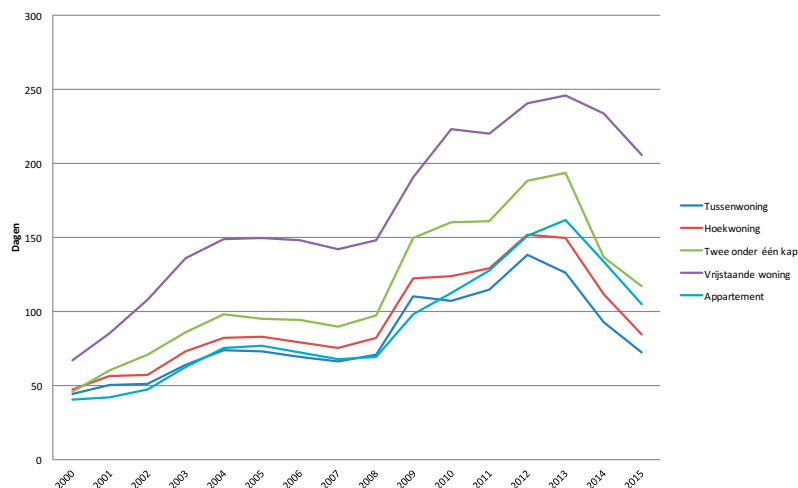
3.4 Doorlooptijd

Ook de doorlooptijd van de verkoop is sterk verder gedaald. Die daling is zowel in Nederland als in de FoodValley regio zichtbaar bij alle woningtypen. Wel is de doorlooptijd nog steeds langer dan die bijvoorbeeld rond 2000 was. Die langere doorlooptijd in combinatie met de eerder geconstateerde grote omvang van het aantal transacties leidt tot de conclusie dat er in 2015 nog steeds een zeer grote hoeveelheid woningen te koop stond.

Grafiek 3.4.1

Bron: NVM 2016

Doorlooptijd NL

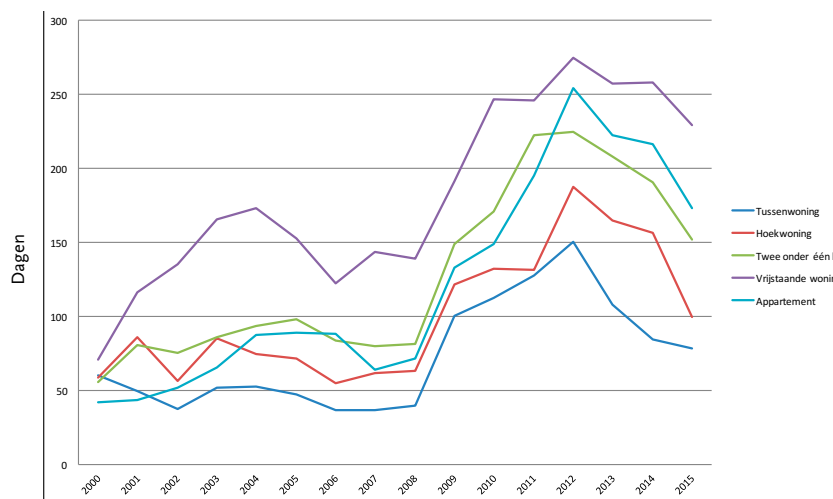


Landelijk is het opvallend dat de doorlooptijd van de verkoop van vrijstaande woningen zeer veel langer is dan van de overige woningtypen. Ook in de FoodValley regio is die doorlooptijd langer, maar het verschil is minder groot. Een belangrijke trend op de lange termijn, terugkijkend naar 2000, is dat de doorlooptijd van de verkoop veel sterker afhankelijk is geworden van het woningtype en daarmee ook van het prijsniveau van de woning. In 2000 was de mediane verkooptijd van een tussenwoning ongeveer 45 dagen. En van een vrijstaande woning ongeveer 75. Dat is een verschil van 30 dagen, wat neerkomt op 66%. In 2015 is het met respectievelijk ongeveer 70 dagen en ongeveer 230 dagen een verschil van 160 dagen. Dat komt neer op een verschil van meer dan 225%. De eigenaar van de duurdere woning moet veel meer geduld hebben om zijn woning te verkopen aan de kritischer geworden koper.

Grafiek 3.4.2

Bron: NVM 2016

Doorlooptijd per type FV

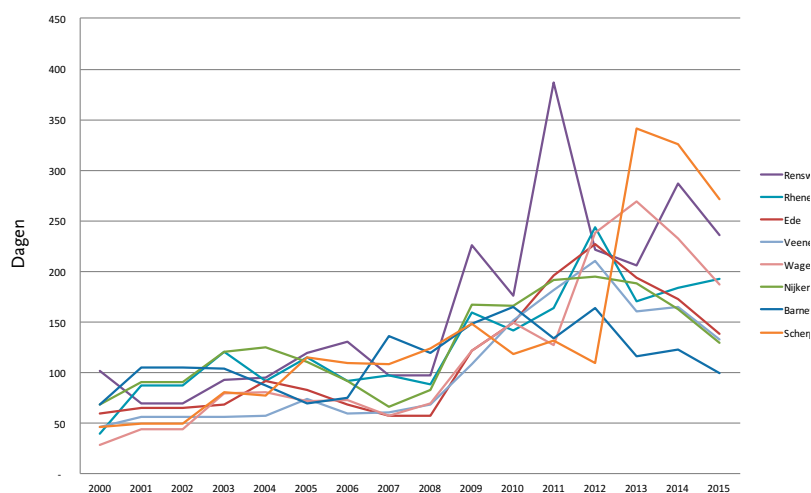


De mediane doorlooptijden nemen ook in alle gemeenten, behalve in Rhenen, duidelijk af. Er moet wel rekening mee worden gehouden dat in Rhenen relatief weinig tussenwoningen zijn verkocht. Terwijl er juist relatief dure appartementen zijn verkocht. Die specifieke samenstelling in combinatie met de geringe omvang van de markt kan een uitzonderlijk beeld geven, zonder dat noodzakelijk sprake is van een negatief afwijkende marktrends. Eerder werd de constatering gedaan dat het aantal verleende bouwvergunningen in Barneveld dit jaar voor het tweede jaar achtereen laag was. Hier is zichtbaar dat dit geen gevolg is van een afzetprobleem. Want in Barneveld wordt een woning met ongeveer 100 dagen het snelst verkocht van de hele regio.

Grafiek 3.4.2

Bron: NVM 2016

Doorlooptijd per gemeente



3.5 Prijsniveau

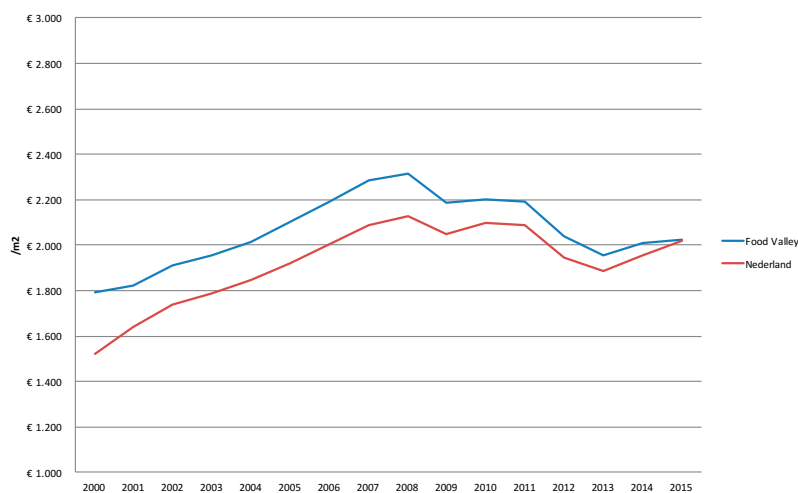
3.5.1 Koopmarkt

De trend dat het landelijke en regionale prijsniveau steeds dichterbij elkaar komen te liggen zet ook dit jaar door. Het is nu al een aantal jaren achter elkaar zo dat een betere ontwikkeling van het regionale aantal transacties gepaard gaat met een gematigder prijsontwikkeling. Daarbij is dit jaar in de regio vooral sprake van een groei in de afzet van tussenwoningen en appartementen, wat de goedkoopste woningtypen zijn.

Grafiek 3.5.1

Bron: NVM 2016, bewerking bureau middelkoop

Transactieprijs/m² NL FV

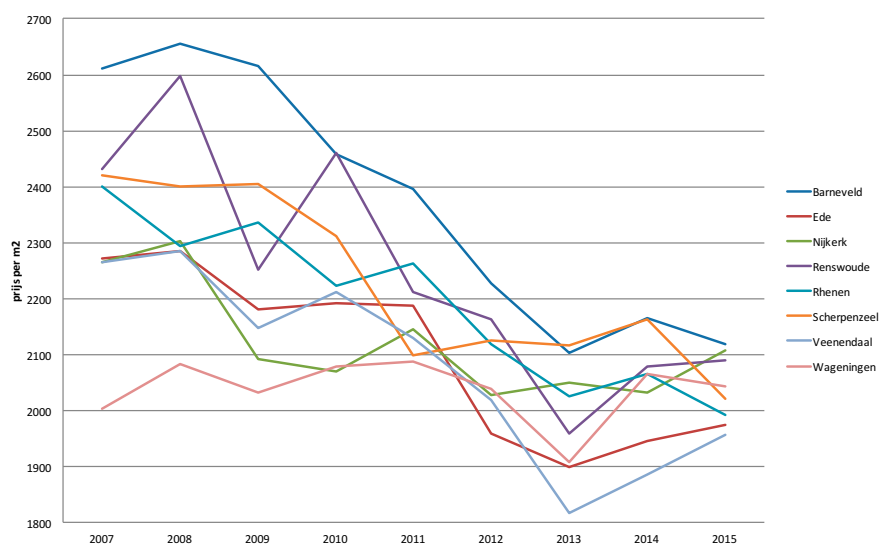


Binnen de regio is het beeld van verschillende gemeenten wisselend. In sommige gemeenten is sprake van een stijging van de mediane transactieprijs per m², terwijl in andere gemeenten sprake is van een daling. Vooral de prijsontwikkeling in kleinere gemeenten lijkt wat meer onder druk te staan. Dat past in het beeld dat over de gehele linie prijzen per m² dichterbij elkaar komen te liggen. Dat is een trend die sinds de crisis duidelijk zichtbaar is.

Grafiek 3.5.2

Bron: NVM 2016, bewerking bureau middelkoop

Prijsontwikkeling per gemeente FV



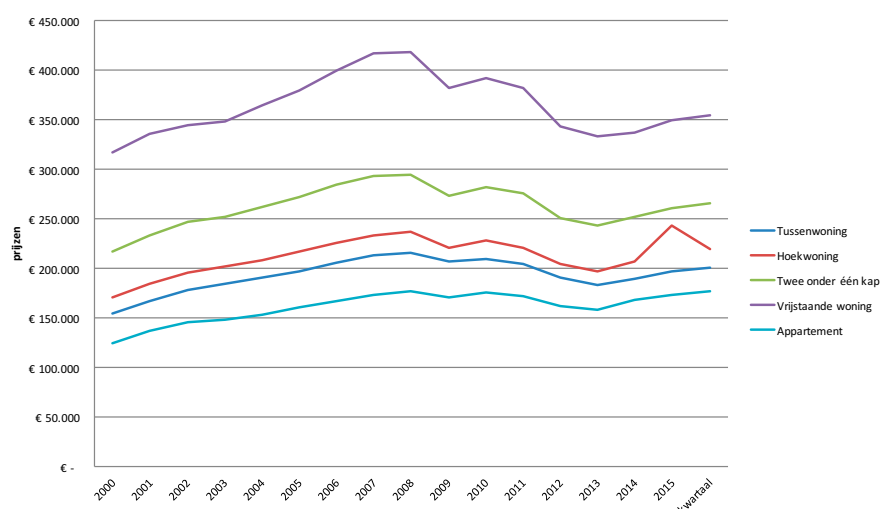


De mediane transactiepreizen van verschillende woningtypen in de FoodValley regio zijn in 2015 vrij stabiel en blijven wat achter bij de prijsontwikkeling in Nederland als totaal. Alleen bij vrijstaande woningen is in de FoodValley regio sprake van een stijging van de opbrengsten. In het eerste kwartaal van 2016 is juist weer sprake van een daling van de mediane transactieprijs en is een lichte stijging zichtbaar bij hoekwoningen en tweekappers. De mediane transactieprijs per m² maakt een iets positievere ontwikkeling door.

Grafiek 3.5.3

Bron: NVM 2016, bewerking bureau middelkoop

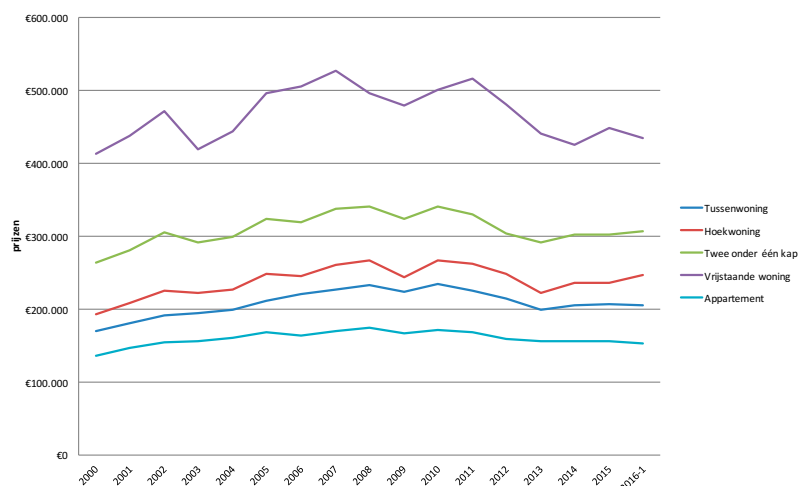
Transactiepreizen NL



Grafiek 3.5.4

Bron: NVM 2016, bewerking bureau middelkoop

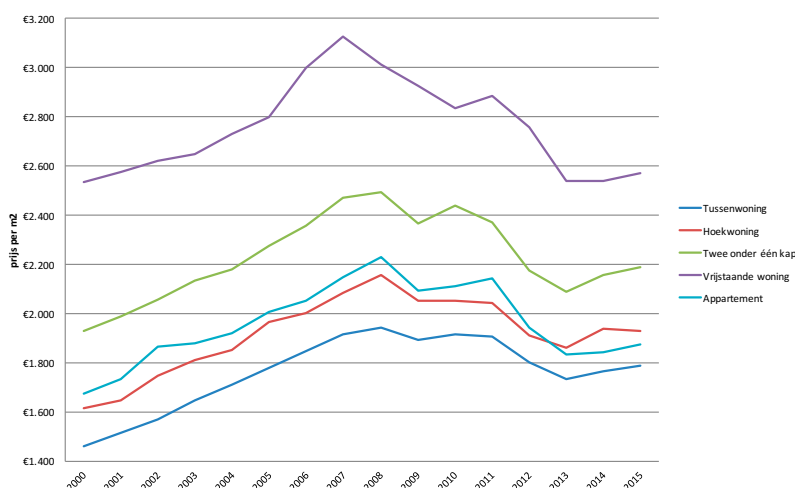
Transactiepreizen per type FV



Grafiek 3.5.5

Bron: NVM 2016, bewerking bureau middelkoop

Transactieprijs/m² FoodValley regio



Het verschil tussen vraag en transactiepreizen neemt zowel in Nederland als in de FoodValley regio duidelijk verder af. Het mediane verschil is in de FoodValley regio nu ongeveer 4%. Dit afnemende verschil is duidelijk in lijn met de sterke daling van de doorlooptijd van verkopen.

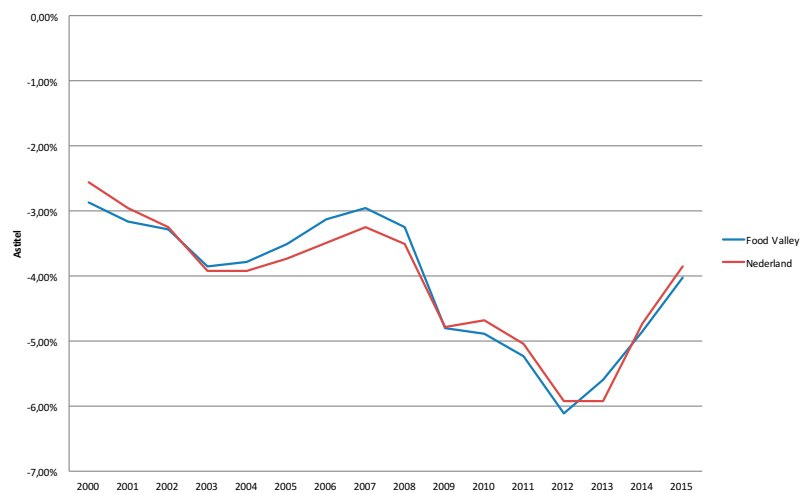
De combinatie van een sterke groei van het aantal transacties en de gematigde ontwikkeling van de transactiepreizen én de teruglopende verschillen tussen vraag- en transactiepreizen geven het beeld van een markt die steeds beter functioneert. Er is een toenemende vraag. De aanbieders in de bestaande markt hebben een realistischer beeld van een haalbare verkoopopbrengst. Daarbij is er nog steeds een ruim aanbod én er is ook sprake van een jaarlijks bestendig nieuw aanbod.

Tegelijk is de gematigde ontwikkeling van de transactiepreizen wel een teken dat geen sprake is van een extreme marktdruk of oververhitting van de markt. Voor de nieuwbouw is het tevens een aanwijzing dat nog steeds voorzichtigheid geboden is bij het sterk verhogen van de productie. Er zijn weliswaar ruim voldoende vragers, maar er is nog steeds ook veel aanbod.

Grafiek 3.5.6

Bron: NVM 2016, bewerking bureau middelkoop

Vershil vraagprijs/transactieprijs





3.5.2 Huurmarkt

Het beeld van de ontwikkeling van huurprijzen is diffuus. Enerzijds is landelijk sprake van een vrij sterke stijging van de huurprijzen in de vrije sector huurmarkt. Vooral in de Randstad is die prijsstijging zeer sterk. In omliggende regio's varieert die stijging fors.

Voor de regio is het lastig conclusies te trekken omdat de regio deels onder Utrecht valt en deels onder Gelderland. Daar komt bij dat in de regio's buiten de Randstad de cijfers zijn gebaseerd op een relatief klein aantal transacties.

Tabel 3.5.7

Bron: Pararius 2016

VS huur €/m²

	2010-1	2011-1	2012-1	2013-1	2014-1	2015-1	2016-1	% 15/16
NH	14,76	14,6	15,19	16,23	15,98	16,96	19,2	13,2%
ZH	12,17	12,21	12,04	12,08	12,05	12,53	13,31	6,2%
Utrecht	13,87	14,21	14,68	14,28	14,26	14,11	15,62	10,7%
Gelderland	9,17	9,1	9,07	8,95	8,85	9,1	9,22	1,3%
Flevoland	8,51	8,56	8,18	8,3	8,37	8,01	8,9	11,1%
Overijssel	10,2	8,81	8,45	8,33	8,01	8,49	8,56	0,8%

* Pararius is de grootste huurwoningensite in Nederland

Ter illustratie, het huidige aanbod van Pararius* in de hoofdkernen in de regio bestaat op mei 2016 uit in totaal 148 woningen. Dat is in vergelijking met de totale voorraad en het aantal transacties in de koopsector zeer gering. Daarbij wordt bijvoorbeeld uit het concrete aanbod in Barneveld duidelijk dat de prijzen zeer sterk worden beïnvloed door de nieuw toegevoegde voorraad. Van de in totaal 38 aangeboden huurwoningen in Barneveld zitten er 22 in één nieuwbouwproject.

Tabel 3.5.8

Bron: Pararius 2016

Aanbod Pararius Hoofdkernen 22-5

Barneveld	38
Ede	82
Nijkerk	3
Renswoude	0
Rhenen	3
Scherpenzeel	0
Veenendaal	13
Wageningen	9
Totaal	148

In het algemeen is het beeld van de vrije sector huurmarkt dat sprake is van vrij sterke prijsstijgingen. Reden daarvoor is dat de prijzen meeontwikkelen met het concurrerende koopaanbod, terwijl veel van de huurwoningen juist in sterke woningmarktgebieden staan waar de prijsstijging bovengemiddeld is. De verwachting is dan ook dat voor de FoodValley regio sprake is van een meer gematigde prijsstijging die in overeenstemming is met de gematigde prijsstijging van de koopmarkt.

De sociale huurmarkt heeft in 2013 en 2014 een vrij sterke stijging van huurprijzen laten zien. Die sterke gemiddelde stijging hangt in de eerste plaats samen met de inkomensafhankelijke huurverhoging. In de tweede plaats wordt een belangrijk deel van de huurverhoging gerealiseerd bij de nieuwe verhuur die na verhuizing wordt vastgesteld, de

zogenaamde huurharmonisatie. Het gevolg is dan ook geweest dat in die jaren de betaalbare voorraad is afgenomen.

De inkomensafhankelijke huurverhoging maakt het mogelijk de huur voor huishoudens met een te hoog inkomen voor de huurprijs extra te verhogen. Wanneer dat beleid een aantal jaren wordt toegepast zal het aantal scheefwoning op twee manieren afnemen. In de eerste plaats, wat het eigenlijke doel is van de regeling, kan de scheefwoner besluiten te verhuizen. Het is echter ook mogelijk dat de scheefwoner blijft zitten, maar niet meer scheefloopt, omdat de huur hoger is genomen.

Het schijnbare effect is dat de betaalbare voorraad afneemt, maar op het moment dat de scheefwoner alsnog verhuist kan de huur weer worden teruggebracht naar een lager niveau. De nieuw spelregels van passend toewijzen zeggen dat corporaties minimaal 95% van hun woningen bij verhuur moeten toewijzen aan de doelgroep van beleid. Die regel zal er voor zorgen dat bij het vrijkomen van scheef bewoonde woningen daadwerkelijk van een negatieve bijstelling sprake zal zijn van de op basis van inkomenstoets verhoogde huren.

Tabel 3.5.9

Bron: Cij 2015 en jaarverslagen corporaties

prijsstijging woningen corporaties

	2013 <i>uit CIP/AEDES</i> <i>huur woningen</i>	2014 <i>uit CIP/AEDES</i> <i>huur woningen</i>	2015 <i>Uit jaarverslagen</i> <i>herleid</i>
Patrimonium Woningstichting	3,67%	4,29%	nmb
Veenendaalse Woningstichting	3,59%	3,89%	nmb
Woningstichting Barneveld	2,91%	3,62%	nmb
Rhenam Wonen (*fusie)	4,57%	8,02%*	nmb
Woningstichting Nijkerk	4,33%	6,46%	3,05%
de Woningstichting	6,48%	6,96%	3,74%
Stichting Idealis	gegevens onbetrouwbaar	10,48%	nmb
Woningcorporatie Plicht Getrouw	3,66%	4,51%	nmb
Vallei Wonen	5,16%	5,43%	1,97%
Stichting Woonstede	5,21%	6,09%	2,35%
Totaal	16250	1625	22683

De cijfers van 2013 en 2014 komen uit Corporatie in Perspectief (CIP), dat tegenwoordig wordt gepubliceerd door Aedes. In die cijfers is uitgegaan van de stijging van de gemiddelde huur per woning. Die stijging maakt niet precies inzichtelijk wat er gebeurt. Want daarbij kan ook sprake zijn van vertekening door toegevoegde nieuwbouw met een huur die hoger is dan de gemiddelde huur. Wel geven de cijfers een indicatie dat de stijging van de gemiddelde huur van het corporatiebezit in 2013 en 2014 aanzienlijk is geweest. Voor zover de cijfers van 2015 inzichtelijk zijn wordt duidelijk dat, mede door de lage inflatie die als basis geldt voor de huurverhoging, sprake is van een veel gematigder huurprijsontwikkeling.

Uit het woonruimteverdelingssysteem Huiswaarts is ook meer in detail in beeld te brengen hoe het aantal woningzoekende bij corporaties zich ontwikkeld. Nijkerk valt buiten dit verdelingssysteem, zodat de Nijkerkse cijfers hier geen onderdeel van uitmaken.

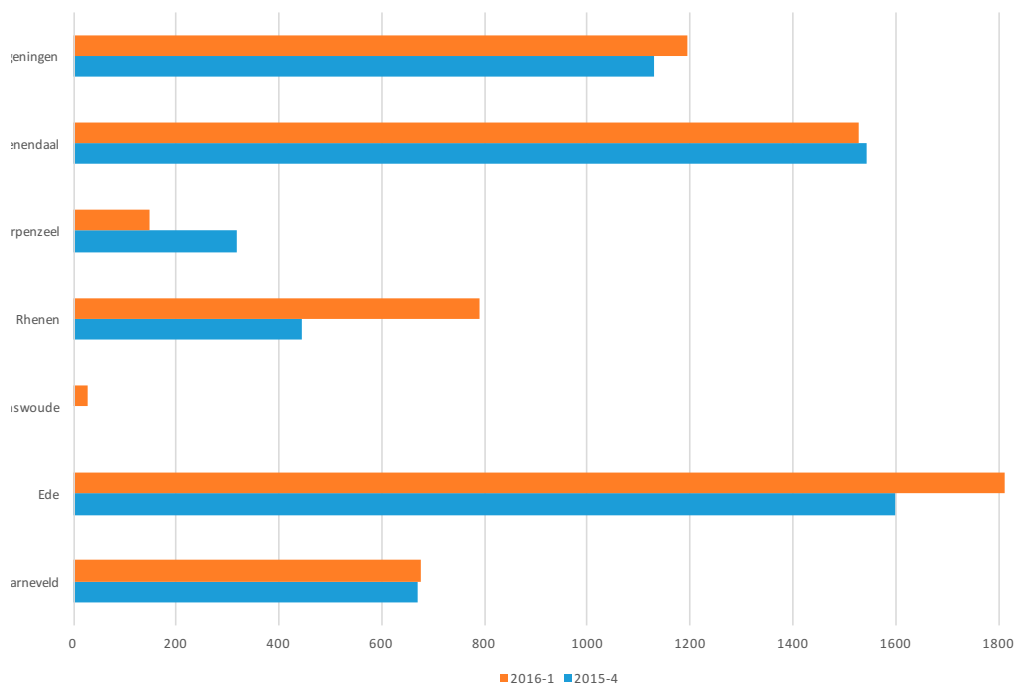
De totale wachtlijst is zeer lang. Maar zegt niet zo veel over de werkelijke behoefte, omdat veel mensen op de wachtlijst niet actief zoeken.

Interessanter is om te kijken naar de actief woningzoekenden en de verschillen met het voorgaande jaar. In vrijwel alle regiogemeenten is het aantal actief woningzoekenden gestegen. Vooral in Rhenen is gezien de totale omvang van de groep sprake van een zeer opvallende stijging. Tegelijk is in Scherpenzeel sprake van een opvallende daling.

Grafiek 3.5.10

Bron: Huiswaarts 2016

Actief woningzoekenden per gemeente



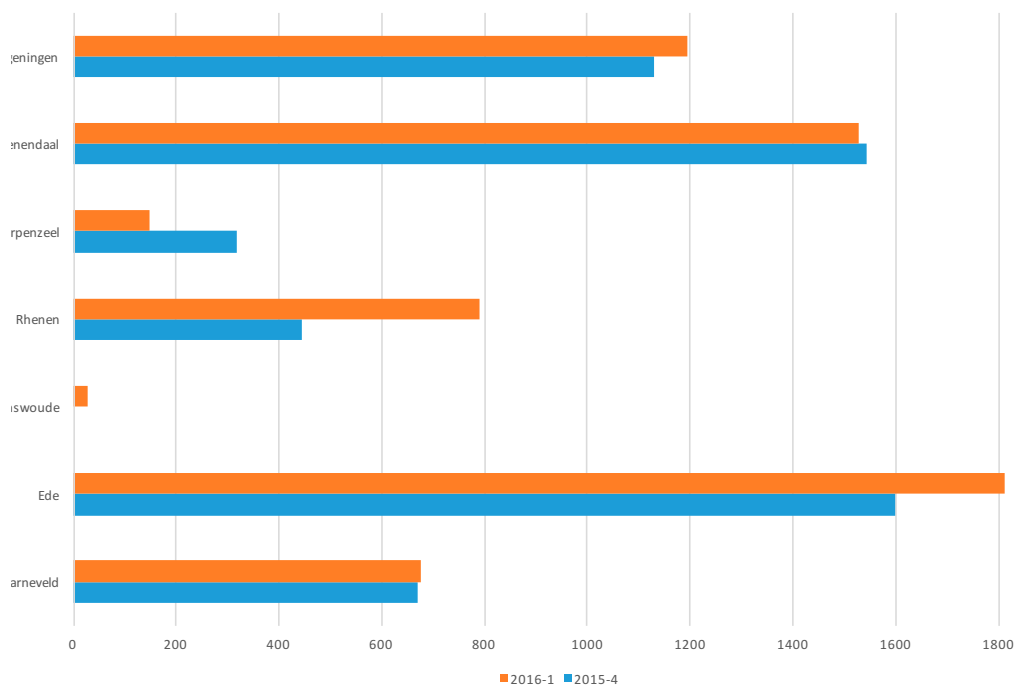
* Er zitten kleine verschillen in de totalen per gemeente en de totalen per leeftijds- en inkomensklasse, omdat in die laatste tabellen ook een aantal woningen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug zitten.

De stijging doet zich voor in alle leeftijdsklassen, behalve in de groep 65 plussers. Procentueel gezien is stijging het grootst in de groep onder de 23 jaar en de groep van 35-45 jaar. *

Grafiek 3.5.11

Bron: Huiswaarts 2016

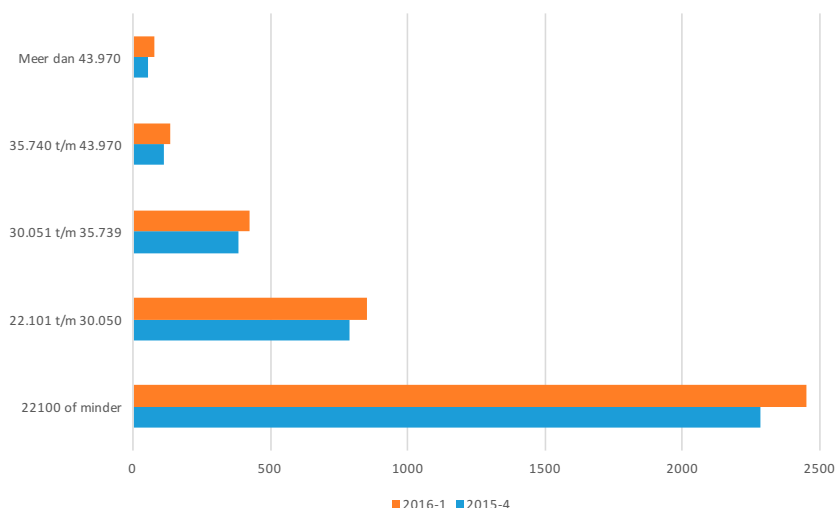
Actief woningzoekenden naar leeftijdsklasse



Grafiek 3.5.12

Bron: Huiswaarts 2016

Actief woningzoekenden naar inkomstenklasse



Ook het beeld van de ontwikkeling van woningzoekenden naar inkomensklasse is vrij eenduidig. In alle inkomensklasse groeit het aantal woningzoekenden. Opvallend is hier dat de kleinste groep, die met een inkomen boven de € 43.970, procentueel gezien verreweg het hardst groeit. Dat kan een aanwijzing dat er een behoefte is aan vrije sector huurwoningen die men gedeeltelijk ook via de corporaties probeert te vervullen. Een andere verklaring kan ook zijn dat het gaat om woningzoekenden die op termijn, mogelijk na een pensionering, willen overstappen naar een huurwoning. In absolute zin gaat het nog om een kleine groep, maar de groei van deze groep is er één om in de komende jaren in de gaten te houden.

Een verdere aanwijzing voor de groeiende druk op de huurmarkt is de dalende weigeringsgraad. Zowel naar inkomensklasse als naar leeftijdsklasse is bij vrijwel alle groepen sprake van een dalende weigeringsgraad. Wel is het opvallend dat bij een indeling naar huishoudenssamenstelling een ander beeld naar voren komt. Alleen bij de eenpersoonshuishoudens is sprake van een duidelijke daling van de weigeringsgraad. Overigens is de weigeringsgraad bij de hoogste inkomensgroep zeer laag.

Al met al maken de cijfers duidelijk dat de druk aan de onderkant van de markt toeneemt, waarbij de éénpersoonshuishoudens eruit springen. Daarnaast valt de groeiende vraag en de lagere weigeringsgraad van de hoogste inkomensgroep op.

04



Projectenmonitor

Gebak van Tamminga
Koffie/Thee met Uers
Appelgebak in slagroom €4,-

2. Lichte Tandoori
Ploes
Kikkererwtensoep
Kogelwortelsoufflé
Korven met rijst
Met feta en salade

4.1 Provinciale planmonitor

Dit is inmiddels de derde keer dat een planmonitor voor de FoodValley regio is gemaakt. Het is de tweede keer dat hiervoor gebruik is gemaakt van de provinciale planmonitor. In de planmonitor vullen gemeente hun verwachtingen in rondom de planning en programmering van projecten. Er is steeds het best zicht op de planning en programmering van uitleglocaties die lang doorlopen. Vooral als de gemeente zelf de grondexploitatie doet. Het zicht op marktinitiatieven is vooral op de langere termijn veel onzekerder. Op korte termijn is de planvoorraad steeds hoog. Een zekere overmaat in de planning is ook nodig, omdat er altijd plannen zijn die vertragen.

Helaas is er ten opzichte van vorig jaar sprake geweest van grote wijzigingen in de systematiek van de provinciale planmonitor, waardoor het nog steeds lastig blijft goede vergelijkingen van jaar op jaar te maken. De verwachting is wel dit de kinderziektes nu uit het systeem zijn.

Een winstpunt ten opzichte van vorig jaar is dat de gemeenten hebben aangegeven geen problemen (meer) te zien in de openbaarheid van de gegevens in de planmonitor. Dat betekent dat de informatie ook beschikbaar kan komen voor marktpartijen, zodat sprake kan zijn van een optimale afstemming van de programmering op de woningbehoefte en de jaarlijkse afzetmogelijkheden.



4.2 Plannen in aantallen

4.2.1 Plannen naar financieringscategorie

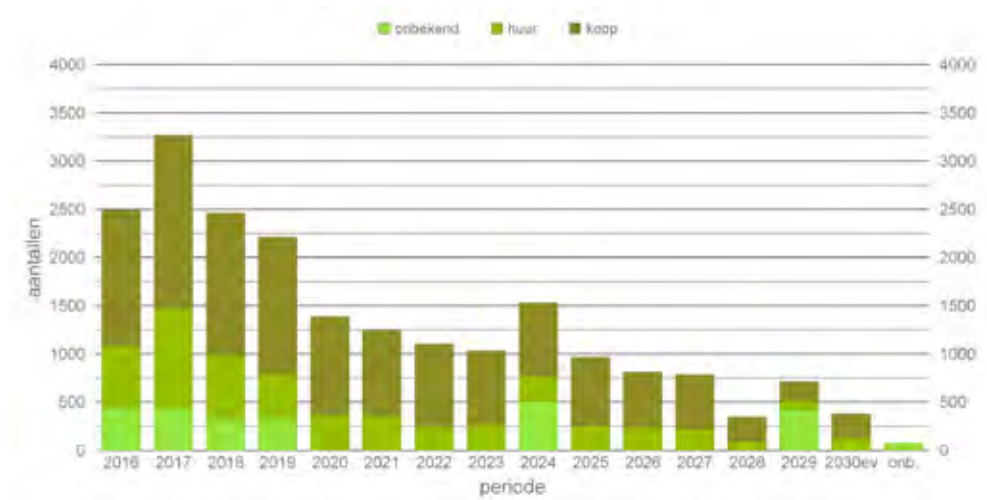
Het aantal woningen in de planmonitor inclusief het gerealiseerde jaar 2015 is 22.214 woningen. Daarvan zijn 13779 koopwoningen (62%), 5719 huurwoningen (25,7%) en 2716 woningen (12,2%) waarvan het programma vooralsnog onbekend is.

Opvallend is vooral dat sprake is van een duidelijk toename van het aantal huurwoningen. Een deel van het programma dat vorig jaar nog onbekend was is nu ingevuld als huurprogramma. Het aantal huurwoningen in de monitor is toegenomen met 33,5%. Bovendien zit die toename van het huurprogramma in de eerstkomende jaren. Daarmee is na een aantal jaren waarin sprake leek van een structurele daling van het nieuwbouw huurprogramma nu weer sprake van een stijging. Aangezien de realisatie van gepland huurprogramma steeds relatief zeker is, draagt dat bij aan de verwachting van een sterk stijgende productie, bij het instant blijven van het huidige niveau van de koopmarkt.

Grafiek 4.2.1

Bron: Provinciale planmonitor 2016

Financieringscategorie



Het aantal nog te realiseren woningen in de planmonitor blijft nu we een jaar verder zijn ongeveer gelijk, ondanks de realisatie van 1662 woningen. Dat betekent dat ongeveer hetzelfde aantal dat is geproduceerd ook weer in nieuwe plannen is toegevoegd. Tegelijk is sprake van een stijging van de hoeveelheid geplande woningen in de eerstkomende drie jaar. In totaal staan er voor 2016, 2017 en 2018 nu 8266 woningen in de monitor. Dat komt neer op een gemiddeld jaartotaal van bijna 2750 woningen.

Het was steeds al zo dat in de eerstkomende jaren sprake was van een boeggolf. De stijging komt volledig voor rekening van het toegenomen huurprogramma in de monitor. Dat doet vermoeden dat daadwerkelijk sprake zal zijn van een stijging van de productie de komende jaren, aangezien de geprognostiseerde productie van huurwoningen in de planmonitor relatief zeker is. Binnen het huurprogramma is het aantal vrije sector huurwoningen nog steeds gering, met een totaal van 38 in de planning voor de komende drie jaar. Mogelijk is de oorzaak hiervan dat het vrije sector huurprogramma vooral tot stand komt op de korte termijn als overeenkomsten worden gesloten tussen de locatieontwikkelaar en de belegger. Juist dit “boter bij de vis” karakter van de vrije sector huur maakt dat deze woningen in de prognoses steeds ondervertegenwoordigd zijn.

De verwachting omtrent het koopprogramma voor de komende drie jaar zijn zeer hoog gespannen. Er is een reëel risico dat iedereen tegelijk probeert te profiteren van de verbeterde marktomstandigheden, met als gevolg toenemende afzetrisico's. Dat kan een negatief effect hebben op de productie wanneer als gevolg daarvan voorverkooppercentages niet worden gehaald.

Tegen deze achtergrond is het vooral interessant precies in de gaten te houden wat de komende periode de ontwikkeling is van het nieuwbouwaanbod in de koopsector en wat het verkooptempo van verschillende programma's is als het aanbod gaat toenemen. Het risico bestaat dat de markt wordt overvoerd. Tegelijk lijkt het wel waarschijnlijk dat de komende jaren een vooraf nooit gedacht productieaantal haalbaar is. Dit in verband met een inhaalslag van de afgelopen jaren en gestuwd door de lage rente in combinatie met het groeiende huurprogramma.

4.2.2. Plannen naar typologie

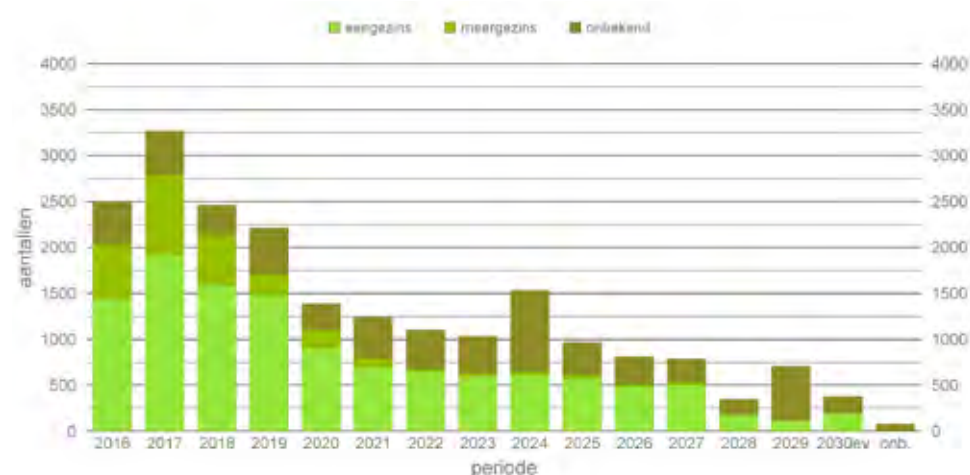
Het programmatische beeld is gelijk aan dat uit de planmonitor van vorig jaar. Er is de komende jaren vooral sprake van een zeer sterke toename van grondgebonden woningen in de planning. De extra piek in de komende jaren komt vooral door die grondgebonden woningen.

Inmiddels is in de planmonitor de hoeveelheid projecten waarvoor het programma onbekend is sterk teruggelopen. Er is steeds meer zicht op de aard van de plannen. Het is de vraag wat de komende drie jaar de invloed van de huisvesting van statushouders is op de typologische verdeling. Dat hangt er sterk van af wat uiteindelijk de programmatische oplossing is waarvoor wordt gekozen.

Grafiek 4.2.2

Bron: Provinciale planmonitor 2016

Programma per type



4.3 Plannen per gemeente

Alle plannen gezamenlijk in de monitor bieden vanaf 2016 en verder ruimte voor 20.615 woningen. In de vorige monitor was dat inclusief het jaar 2015 nog 20.552 woningen. Dit aantal is ten opzichte van de vorige vastgoedmonitor gecorrigeerd. Reden daarvoor is dat de relatief nieuwe monitor nog steeds leidt tot nieuwe inzichten omtrent de uitgangspunten waarmee de monitor wordt ingevuld. Daarnaast is dit jaar sprake geweest van een systeemverandering.

Een vergelijking tussen de nog te realiseren plannen uit de vorige monitor en de nog te realiseren plannen in de nieuwe monitor laat zien dat er ongeveer evenveel nieuwe woningen in plannen zijn toegevoegd als er woningen zijn gerealiseerd in 2015. Wel is sprake van duidelijke verschillen per gemeente.

Gemeenten	Afspraken	% jaarruimte	planmonitor	planmonitor	monitor vs	productie	productie vs	Doorlooptijd totale plannen
			2015	2016	jaarruimte	2015	jaarruimte	
Barneveld	3500	24,14%	4891	5049	100,76%	302	72%	14,3jr
Ede	4000	27,59%	6285	5161	89,98%	617	140%	12,8jr
Nijkerk*	2000	13,79%	2528	3367	111,91%	185	84%	15,9jr
Renswoude	50	0,34%	241	390	548,63%	47	865%	78jr
Rhenen	350	2,41%	667	602	120,98%	145	376%	17,2jr
Scherpenzeel	500	3,45%	658	630	88,62%	31	56%	12,6jr
Veenendaal	2500	17,24%	3969	3800	108,01%	292	106%	15,4jr
Wageningen	1600	11,03%	1313	1841	80,93%	43	24%	11,5jr
Totaal	14500	100%	20552	20840	100%	1662		14,2jr

Cijfers ten opzichte van monitor 2015 zijn gecorrigeerd, grootste aanpassing bij Nijkerk

In Ede, Rhenen, Scherpenzeel en Veenendaal loopt de planvoorraad terug. In Barneveld, Nijkerk, Renswoude en Wageningen neemt de planvoorraad juist toe.

De grote afname in Ede heeft een dubbele oorzaak. Enerzijds stuurt de gemeente er meer bewust op om de planvoorraad terug te brengen. Het accent ligt op het afmaken van bestaande locaties en niet op het toevoegen van nieuwe locaties. De productie ligt bovendien momenteel duidelijk hoger dan de regionale afspraak 400 woningen per jaar. Daarnaast is er een directe terugloop geweest van 700 woningen als gevolg van de plannen voor het World Food Center.

De toename in Nijkerk heeft er mee te maken dat een aantal onzekere programma's die verder in de toekomst liggen zijn toegevoegd aan de monitor, zodat een totaalbeeld ontstaat van e mogelijke woningprogramma's. De toename in Wageningen is een gevolg van een toegenomen programmatische ruimte in nieuwe regionale afspraken, op basis waarvan meer ruimte wordt gegeven aan initiatieven. Er zijn ook daadwerkelijk meer initiatieven vanuit de markt. Vooral rondom leegstaande of vrijkomende kantoren en bedrijven.

De totale plancapaciteit is afgezet tegen de nieuwe regionale woningbouwafspraken. Ten opzichte van eerdere programmatische uitgangspunten, die waren gebaseerd op oude prognoses is er een aantal veranderingen. De oude uitgangspunten gingen uit van een jaarprogramma van 1500 woningen. Waarbij daarnaast op basis van de prognoses nog een optimistische variant bestond van 1625 woningen per jaar. De nieuwe programmatische afspraken komen op een totaal van 1450 per jaar voor een periode van tien jaar. Het is opvallend dat dat een getal is dat lager ligt dan de gemiddelde productie die de afgelopen jaren in een slechte markt is gehaald. De totale productie van 14500 woningen in tien jaar ligt bovendien duidelijk lager dan de 18.389 woningen die in de periode tot 2025 (tot en met 2024) in de planning staan. Het aantal ligt wel weer in de buurt van de huishoudensgroei van 15 tot 400 van de Primos prognose uit 2015.

De vergelijking van afspraken en nieuwbouwplannen geeft een aantal conclusies:

- De totale doorlooptijd van regionale plannen is met 14,2 jaar, op basis van een jaarprogramma van 1450 woningen nog steeds groot. Wel is de verwachting dat bij het aanhouden van de huidige woningmarkt de eerste jaren een aanzienlijk hogere productie mogelijk is. Anderzijds neemt volgens de huidige prognoses na tien jaar het groeitempo van de regio af.
- Op basis van de historische productie is in de programma afspraken het verschil tussen Ede en Barneveld klein. Ede zit duidelijk op de lijn van een behoudende programmering, terwijl Barneveld juist optimistisch is.
- De aantallen voor Renswoude in de regionale afspraken zijn op basis van de historische productie, de concurrentiepositie van Renswoude en de planvoorraad te behoudend. Er volgt nu op basis van die cijfers een doorlooptijd van 78 jaar! Renswoude zal zeker een hogere productie realiseren dan de gegeven aantallen.
- Een vergelijking van de werkelijke productie van het afgelopen jaar met de jaarruimte volgens de programma-afspraken geeft het volgende beeld:
 - Barneveld haalt het eigen aandeel in de programmaverdeling in 2015 niet
 - Ede produceert beduidend meer dan haar programma-aandeel
 - Nijkerk blijft achter bij de jaarruimte
 - Renswoude produceert veel meer dan de jaarruimte. De productie ligt op het niveau van de oude programmaverdeling en is in lijn met de planvoorraad.
 - Rhenen produceert in 2015 veel meer dan de programma-afspraken
 - Scherpenzeel heeft het afgelopen jaar iets meer dan de helft van de programmaruimte gehaald
 - Veenendaal komt in de buurt bij de programmaruimte.
 - Wageningen blijft in 2015 sterk achter bij de programmaruimte.

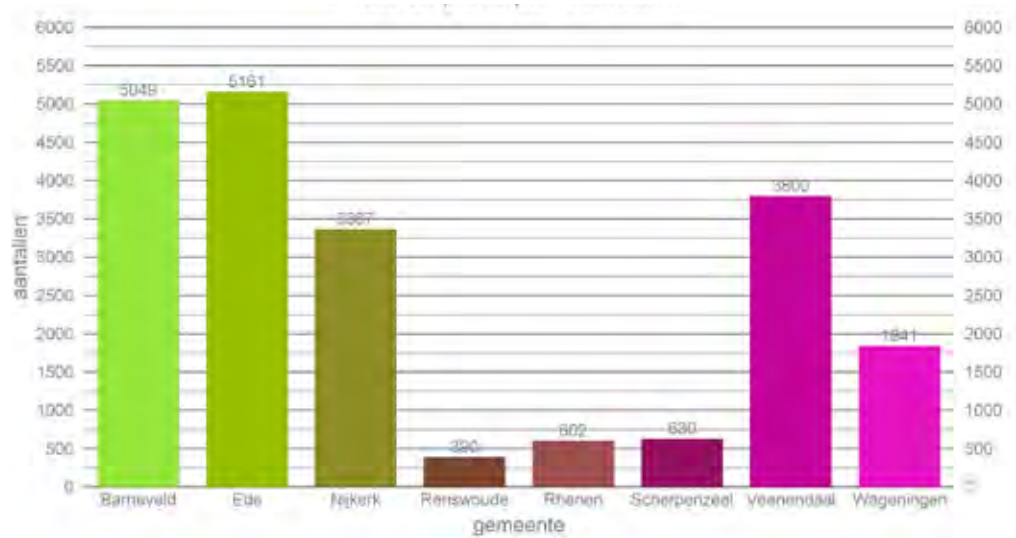


Er is afgesproken na een periode van twee jaar de programma-afspraken te herijken. Het is van belang dan ook aansluiting te vinden bij de marktpotentie van verschillende gemeenten en de werkelijke productie om te komen tot een duurzame programmering. Wanneer de verdeling van de planvoorraad sterk afwijkt van de onderlinge verhouding in de jaarproductie en de onderling overeengekomen programmaruimte is het risico dat in bepaalde gemeenten de flexibiliteit om programma's aan te passen sterk afneemt, met als gevolg oplopende risico's in de exploitatie.

Grafiek 4.3.2

Bron: Provinciale planmonitor 2016

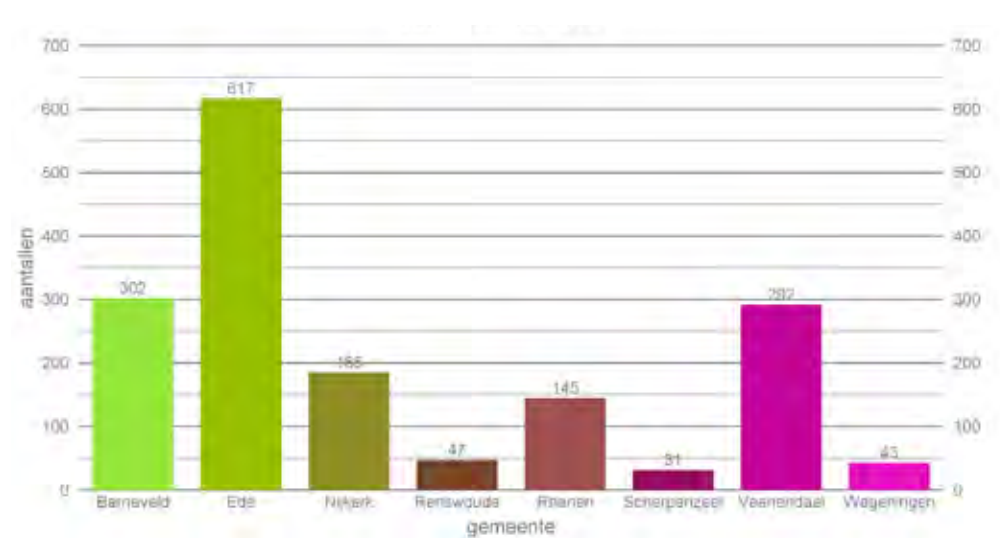
Programma vanaf 2016 per gemeente



Grafiek 4.3.3

Bron: Provinciale planmonitor 2016

Programma gerealiseerd 2015



4.4 Harde en zachte plannen

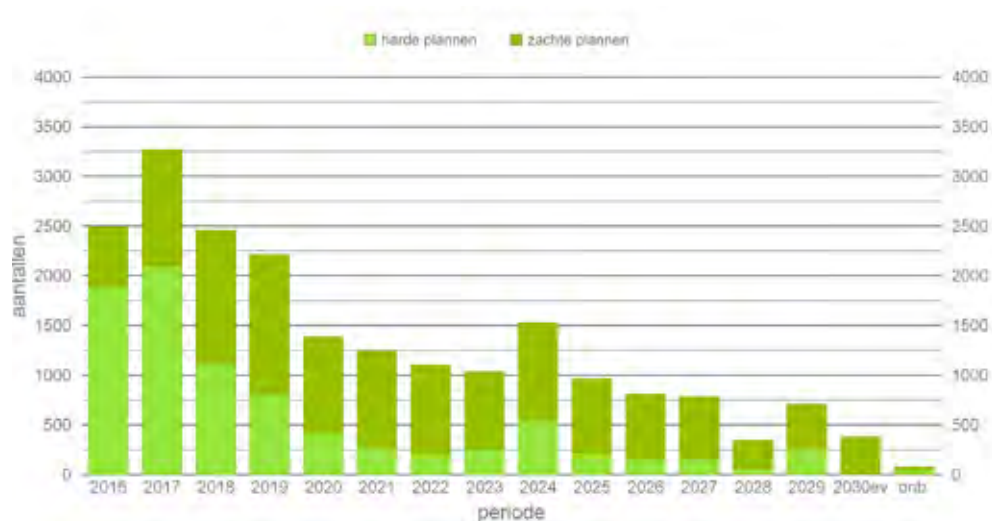
De hoeveelheid harde plannen is ruim voldoende om de komende twee jaar de programmatische ruimte die regionaal is afgesproken te vullen. De ruimte is ook voldoende om op basis van de goede marktsituatie te komen tot extra productie. Voor 2018 en verder is het nog wel nodig om plannen planologisch hard te maken om de productie te halen.

De voorraad harde plannen is beduidend lager dan de totale planvoorraad, zodat er op basis van de hardheid van plannen geen risico's van overproductie zijn. Als die risico's er al zijn, dan hangen ze veel meer samen met de financiële risico's in exploitaties dan met de planologische status van plannen.

Grafiek 4.4.1

Bron: Provinciale planmonitor 2016

Planologische status



Los daarvan is het nog steeds interessant te kijken of er voldoende harde plannen zijn om de gedachte producties te halen. In ieder geval voor de komende twee jaar ligt de hoeveelheid ingeplande harde plannen beduidend boven het meerjarig gemiddelde. Gezien de marktsituatie in combinatie met de opgave voor statushouders is de verwachting dat de productie ook duidelijk boven het meerjarig gemiddelde zou kunnen komen te liggen. Er is in totaal ruim voldoende harde capaciteit om te voldoen aan die opgave. Wel is het nodig om voor de periode 2018 en verder tijdig plannen door de procedure te krijgen.

De hoeveelheid harde plannen is in toenemende mate van belang in verband met de ladder van duurzame verstedelijking, waarbij wordt gekeken naar de totale woningbehoefte en de totale programmaruimte, ook rekening houdend met de opgave in bestaand stedelijk gebied. Hier wordt in de volgende paragraaf nader op ingegaan.



4.5 Locatietype en sloop

Bij een planmonitor zoals deze is het bij de huidige planning en programmering van gemeenten steeds zo dat op de lange termijn de hoeveelheid uitbreidingsplannen relatief groot is. Dat komt doordat uitbreidingsplannen steeds meerjarige plannen zijn waarbij voor de langere termijn verplichtingen worden aangegaan.

Die werkwijze staat in contrast met de werkwijze bij verdichtingslocaties, transformaties en in iets mindere mate herstructurering. Daar is het steeds zo dat een belangrijk deel van de plannen tot stand komt op basis van initiatieven van onderop. Dat betekent dat er op de middellange en lange termijn veel minder inzicht is in de productie op dergelijke locaties.

De consequentie daarvan is dat die plannen op termijn in de monitor zijn ondervetegenwoordigd. Dat betekent niet dat de plannen er niet komen. Het afgelopen jaar zijn ongeveer 700 woningen gerealiseerd op bij herstructurering, transformatie of verdichting. Er zou een beter beeld moeten worden gemaakt van de opgave die er voor de toekomst nog op dergelijke locaties ligt. Zodat voorafgaand aan de concrete plannen duidelijk wordt welk programma hier de komende tien jaar nog is te realiseren. Op die manier kan er bij een analyse van de planmonitor en bij de toekomstige programmering steeds ook rekening worden gehouden met het nog niet geplande programma, waarvan de verwachting is dat het er op termijn wel degelijk gaat komen.

Op basis van een dergelijke analyse is dan vooral de vraag welk programma resteert voor de uitbreidingslocaties.

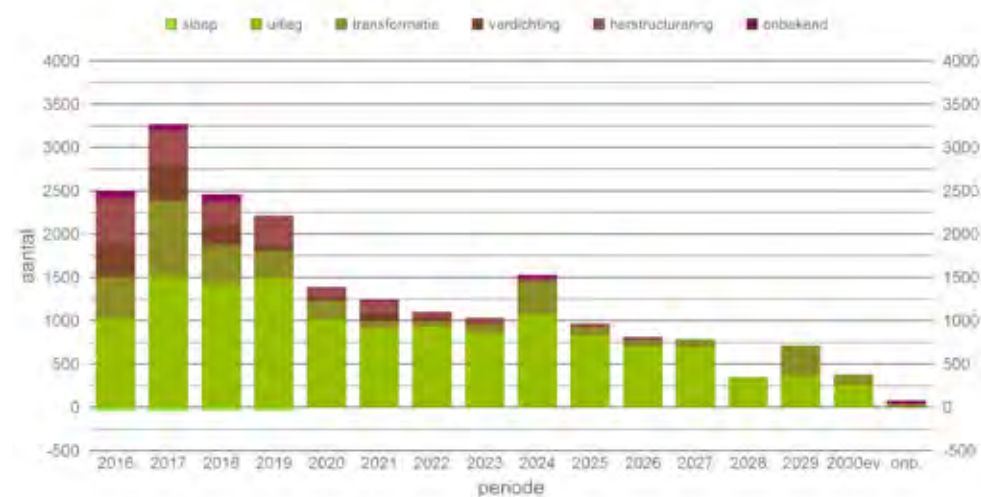
Zonder een dergelijke analyse is het risico dat de totale programmering van de regio structureel te hoog is. Bovendien is het risico dat gemeenten op een gegeven moment klem lopen met de ladder van duurzame verstedelijking.

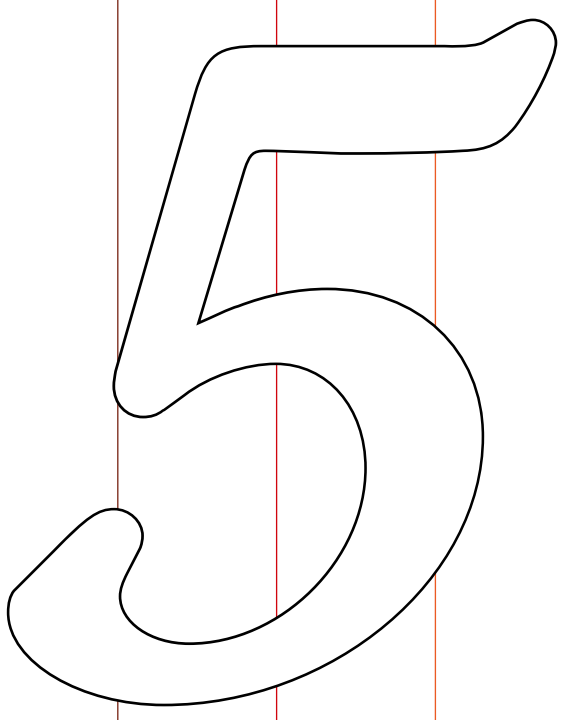
Het is bovendien van belang, wanneer de markt een periode blijft zoals deze nu is, die vraag te gebruiken om de planvoorraad op uitbreidingslocaties wat terug te brengen en voorlopig geen nieuwe uitbreidingsprogramma toe te voegen.

Grafiek 4.5.1

Bron: Provinciale planmonitor 2016

Programma per locatietype





Bijlagen

Totstandkoming

Projectteam

De Vastgoedmonitor FoodValley regio 2016 is tot stand gekomen onder coördinatie van Jan Winsemius van Bureau Middelkoop uit Amsterdam.

Bestuur en raad van advies

De aansturing van het project is verzorgd door het bestuur van de Stichting Vastgoedmonitor regio Food Valley. De Raad van Advies leverde een waardevolle bijdrage aan het proces, de vraagstelling en de inhoud.

Secretariaat

Het secretariaat van de Stichting Vastgoedmonitor regio Food Valley is ondergebracht bij Marije Kuppens van MKL Management Support uit Lunteren.

Bedrijfsinformatie



corporaties | foodvalley

Corporaties Foodvalley

Elf woningcorporaties in de FoodValley regio werken nu een aantal jaren samen. Het gaat om de corporaties uit Barneveld, Nijkerk, Woudenberg, Wageningen, Ede, Rhenen, Veenendaal, Renswoude en Scherpenzeel. Samen ondersteunen ze het FoodValley regioconcept.

Een van de pijlers van het prettige leefklimaat in de regio is het aanbod van kwalitatief goede sociale huurwoningen. Klanten krijgen veel waar voor hun geld bij de corporaties in de FoodValley regio. Er is in de regio daarom nog altijd veel vraag naar sociale huurwoningen. Sterk punt is de economische dynamiek in de regio. Mensen kiezen voor flexibiliteit in hun woonsituatie en voor een centrale ligging. Samen met de groenstedelijke woonmilieus geeft dit de corporaties FoodValley een sterke positie die ze in staat stelt verder te investeren.

De sociale huurwoningen worden gezamenlijk aangeboden via Huiswaarts in Wageningen Ede, Rhenen, Barneveld, Scherpenzeel en Veenendaal. Het biedt tevens woningzoekenden uit de provincies Utrecht en Gelderland toegang tot de woningmarkt.

Niet alleen het afstemmen van de nieuwbouwprojecten op de vraag is belangrijk. Ook aandacht voor de bestaande bouw in het sociale segment is bepalend voor aantrekkelijk wonen in de regio. De corporaties zetten in op beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, de kwaliteit van de woningomgeving en de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.

De elf corporaties in de FoodValley regio zien dat de vraag naar sociale woningen groot is en dat investeringen noodzakelijk zijn om kwalitatief goed aanbod te houden in de regio. Waar de investeringsruimte onder druk staat, is het van des te groter belang de krachten te bundelen in samenwerking en de investeringen in te zetten op de goede plekken. De corporaties in de FoodValley regio willen veel, maar kunnen het niet alleen. Zo heeft niet alleen de nieuwbouw van de corporaties, maar ook de renovatie de support van regionale en lokale overheden hard nodig. "Samen werken aan wonen in de FoodValley regio" is daarbij het motto van de woningcorporaties. De Vastgoedmonitor draagt daaraan een belangrijk steentje bij.

We hopen dat FoodValley regio blijvend mag bijdragen aan versterking van de economische positie van de regio en dat het aanbod van de sociale huurwoningen van de corporaties dit kan ondersteunen.



Regio FoodValley - Ondernemend, innovatief en verbindend

Centraal, Ruimte en Triple Helix waren de woorden die op de achterwand prijken van de stand van Regio FoodValley tijdens de Provada2015 in Amsterdam Rai. Drie woorden die veel zeggen over mogelijkheden te investeren in een gebied, dat strategisch ligt en een hoge kwaliteit van leven heeft.

Vaak moeten we mensen uitleggen waar de regio ligt; velen zoeken ons in het oosten of het noorden van het land. Met concrete reistijden maken we duidelijk dat de regio op een uur reistijd ligt van Amsterdam, maar dat het Ruhrgebied ook binnen een uur te bereiken is.

Ruimte is hier nog volop. Voor woningbouw, voor hotels, scholen en kerken. Maar ook voor hele nieuwe concepten zoals het World Food Center. Met dergelijke projecten kan de regio zich sterk op de kaart zetten, vooral bij spelers in de vastgoedsector. Investeren trekken nieuwe investeringen aan. Het is zaak dat we laten zien wat er gebeurt in onze regio. Dat is nodig om mensen te interesseren en duidelijk te maken dat investeren in onze regio kansrijk is.

Triple Helix is een codewoord aan het worden. Het staat voor samenwerking tussen bedrijven, onderwijs en overheid. Internationaal wordt Nederland geprezen om het succes van samenwerking. In een recent verschenen rapport wordt Regio FoodValley geprezen om haar inzet samenwerking te organiseren in de regio. Samenwerking creëert een voedingsbodem voor nieuwe ideeën, nieuwe plannen en nieuwe bedrijven.

Ook op de Provada hebben we de samenwerking geëtaleerd. We werkten dit jaar als regiogemeenten samen met een bedrijfsmakelaar, een directeur van een woningcorporatie, een vastgoedontwikkelaar en een projectdirecteur. Ze lieten hun eigen kaartjes thuis en verkochten de regio. Dat deden ze met plezier en enthousiasme. Het maakte indruk op de bezoekers van de beurs.

Regio FoodValley ontwikkelt zich tot een regio van belang in Nederland. Met een duidelijk profiel onderscheidt de regio zich van anderen. Dat wordt gewaardeerd. Terwijl grote regio's om ons heen op zoek zijn naar een nieuwe identiteit, investeren steeds meer partijen in een hechte samenwerking. Bedrijven presenteren zich met de regio. De Bieze Food Groep in Nijkerk presenteert haar nieuwe locatie langs de A28 als het meest duurzaam gekoelde distributiecentrum van de FoodValley regio.

Samenwerking tussen vastgoedspelers, kennisinstellingen en de overheid binnen de Vastgoedmonitor FoodValley regio is een mooi voorbeeld van samenwerking in de regio. Onderling vertrouwen versterkt de ontwikkelkracht in de regio en helpt bedrijven te groeien. Nieuwe investeringen bieden werkgelegenheid, kansen voor jonge bedrijven en stageplaatsen voor scholieren. Een belangrijke bijdrage aan het succes van de FoodValley regio.

Over de regio

Regio FoodValley is een bestuurlijke samenwerking van acht gemeenten: Barneveld, Ede, Nijkerk, Renswoude, Rhenen, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen. Drie partijen hebben elkaar daarmee gevonden in een gouden driehoek: de overheid om een goed vestigingsklimaat en een hoogwaardige leefomgeving te creëren, kennis- en onderzoeksinstellingen om innovaties te ontwikkelen en het bedrijfsleven om deze te vermarkten.

Mooi en goed wonen

Een topregio. Dat is de Food Valley regio. Met een onderscheidend kennisprofiel op de wereldmarkt, wat Regio FoodValley gaat vertalen in een langdurige krachtige regionale economie. Met een subliem leef- en vestigingsklimaat voor werken, ondernemen, studeren en recreëren. En natuurlijk voor wonen. Een economisch sterke regio kan alleen ontstaan met een gezonde en stabiele woningmarkt.

Vastgoedmonitor

Om een actueel beeld te hebben van de huidige marktsituatie in de FoodValley regio op het gebied van wonen en bedrijfstvastgoed (onder meer kantoren, winkels) is er de Vastgoedmonitor FoodValley regio 2016. De monitor is daarnaast een fantastisch document om een compleet beeld te hebben van de plannen die FoodValley-gemeenten hebben voor de bouw van woonwijken en bedrijfstvastgoed. Ook geeft de monitor inzicht in trends- en conjuncturele ontwikkelingen in de economie. Afstemmen van woningbouwprogramma's en beleid ontwikkelen voor woonruimteverdeling zijn andere initiatieven.



Midden Nederland Makelaars

Midden Nederland Makelaars werkt vanuit zes vestigingen. Midden Nederland Makelaars heeft drie specialisaties, woningmakelaardij, bedrijfstmakelaardij en agrarisch onroerend goed. Elk van deze terreinen kent een hoge mate van vakkennis. Zo is het opleidingsniveau van onze makelaars hoog, zijn ze allen beëdigd makelaar/taxateur en gecertificeerd conform stichting VastgoedCert. Daarnaast is Midden Nederland Makelaars aangesloten bij de Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM). In elke discipline hebben de gediplomeerde makelaars van Midden Nederland Makelaars hun sporen verdiend. U praat met vakkensen die volledig op de hoogte zijn van alle aspecten die met onroerend goed te maken hebben. Met drie specialisaties op het gebied van onroerend goed is Midden Nederland Makelaars de meest deskundige makelaar in het Midden van Nederland.

Midden Nederland Makelaars B.V., Kampstraat 32, 37771 AV Barneveld
telefoon: 0342-455400, www.mnm.nl



Rabobank

Rabobank

Samen bereik je meer. En boek je resultaten. Dat weten we als coöperatieve bank als geen ander. Juist door lokaal de samenwerking te zoeken, versterken we deze Food Valley-regio. We maken deel uit van een gebied waarin de dynamiek volop merkbaar is. Ook in de woningmarkt. Daarom hebben we een team met lokale Financieel adviseurs die de markt en de omgeving kennen én onze klanten helpen hun woonwensen te realiseren. Betrokkenheid, snelheid en kwaliteit gaan daarin hand-in-hand. Zo bouwen we met onze partners, waaronder BPD, aan een sterke regio.

Rabobank Vallei en Rijn
telefoon: (0318) 660 660
www.rabobank.nl/vr

Rabobank Gelderse Vallei
telefoon: (0342) 342 342
www.rabobank.nl/gv



BPD Ontwikkeling en de Rabobank

Samen bereik je meer. Als partners binnen de Rabobank Groep begrijpen BPD Ontwikkeling en de lokale Rabobanken deze coöperatieve gedachte. Als één van de grootste gebiedsontwikkelaars van Europa geeft BPD Ontwikkeling al 68 jaar vorm aan vooruitgang. De Rabobank –die al meer dan 115 jaar bestaat– is sinds 1972 de grootste financiële dienstverlener in Nederland. Samen werken BPD Ontwikkeling en de Rabobank aan de financiering, ontwikkeling en realisatie van integrale woongebieden en kleinschalig commercieel vastgoed. Precies daar waar het goed wonen, leven en recreëren is. Door onze krachten en kennis te bundelen zijn wij een uitstekende partner voor gemeenten en provincies bij de ontwikkeling en realisatie van de woon- en werkgebieden in de regio. We vinden het belangrijk daar aanwezig te zijn waar het gebeurt. Daarom werken we met kantoren en Rabobanken in de regio. Zo waarborgen we onze lokale verankering en kennis. En zorgen voor een optimale betrokkenheid en verbinding tussen de lokale markt en eindgebruiker. Want zo bereiken we met elkaar meer. Voor elkaar, voor de lokale samenleving, voor u.

Bouwfonds Ontwikkeling B.V. - Regio Midden
De Brand 30, 3823 LK Amersfoort
telefoon: 033-4534111, www.bouwfonds.nl

Bouwend Nederland afdelingen Zuid-West Veluwe en Veenendaal

De afdelingen Zuid West Veluwe en Veenendaal van Bouwend Nederland bestaan beiden al zo'n 80 jaar. De laatste jaren is er jaarlijks een gezamenlijke bestuursvergadering en een gemeenschappelijke ledenvergadering met interessante sprekers en actuele onderwerpen.

Het werkgebied van onze leden omvat o.a. een groot deel van de FoodValley. Onze medewerkers zijn uit de directe regio afkomstig en samen met Onderwijs en Overheid vormen wij de drie O's. Het ultieme streven is om met het onderwijs samen te zorgen voor goed gekwalificeerd en gemotiveerd personeel uit de regio. "Met de mensen, voor de mensen". Door structureel overleg met de overheid willen we komen tot een goede afstemming voor de bouw- en infra activiteiten. Dan ligt het ook voor de hand om mee te doen (inmiddels al jaren, hetzij individueel, hetzij collectief) met voorheen de WERV Vastgoedmonitor en nu de vernieuwde FoodValley Vastgoedmonitor.

Secretariaat Bouwend Nederland Veenendaal:

Mouse Support, mevrouw M.C. (Tineke) Schreuder, Postbus 4, 6740 AA Lunteren

Secretariaat Bouwend Nederland Zuid-West Veluwe:

de heer H. Weidema, Durendaal 28 6715JR Ede

provincie Gelderland

Provincie Gelderland

De provincie Gelderland streeft er met haar partners naar om vraag en aanbod op de woningmarkt, de markt voor bedrijventerreinen en de kantorenmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden. Dat deed ze al door op regionale schaal met partners afspraken te maken over de programmering van woningen en bedrijventerreinen. Dit jaar is ook gestart met een traject om in de regio FoodValley te komen tot een Regionale Visie Werklocaties (bedrijventerreinen/ kantoren/perifere en grootschalige detailhandel). Daarnaast werkt de provincie samen met haar partners aan een woonagenda waarin de belangrijke uitdagingen in de regio op het vlak van wonen worden benoemd en opgepakt. Voor al die activiteiten is door partners gedeelde informatie over actuele en te verwachten ontwikkelingen en de stand van zaken in de bestaande woning- en vastgoedvoorraad van cruciaal belang. De vastgoedmonitor van de Food Valley levert die informatie voor de woningmarkt en is daarmee een belangrijk startpunt voor gesprekken en afstemming tussen de vele betrokken partijen over de opgaven waar we gezamenlijk voor staan.

Provincie Gelderland

Markt 11, 6811 CG Arnhem, postbus 9090, 6800 GX Arnhem

telefoon: 026-3599111, www.gelderland.nl

Kijk ook eens op ons forum <https://wonenruimte.gelderland.nl>

Of het regio FoodValleyforum: <https://regiofoodvalley.gelderland.nl>



LATEI

LATEI ontwikkelt met in plaats van voor de klant. We nemen daarbij graag de regie van het proces in handen. Van binnenstedelijk gebied tot uitleglocatie, van woningbouw tot maatschappelijke voorziening en van nieuwe ontwikkeling tot functietransformatie. 'Samen' is daarbij ons sleutelwoord. Samen met gemeenten, woningcorporaties, collega-ontwikkelaars en partners. Maar ook samen met ons vindingrijke team. Wij ontwikkelen vanuit een maatschappelijke doelstelling. En dát maakt ons fundamenteel anders.

Potentiële kopers direct betrekken bij de ontwerpfase, dit doen wij door middel van enquêtes en workshops. Elk project vraagt maatwerk. Dat kan verschillen van de keuzes van de verschillende gevelbeelden of architectuurstijl tot een individueel ontwerp van de woning, van binnen en van buiten. Voor de technische ontwikkeling en realisatie van de woningen werken we met betrouwbare partners. Hierdoor kunnen we in een vroeg stadium de haalbaarheid van een project toetsen en worden faalkosten voorkomen.

Wij denken niet in seriematige principes of 'systeembouw', geen confectie maar maatwerk. Altijd met oog voor procesoptimalisatie en de wensen van de kopers. Niet de wensen van de techniek. De eindgebruiker staat bij LATEI altijd centraal. Deze weten wij te vinden, te verleiden en te binden. Voor elke locatie bieden wij ze de maximaal denkbare vrijheid om hun ideale woning samen te stellen.

Het is de open mentaliteit, waarmee LATEI erin slaagt om kwaliteit te borgen en de gebruikswaarde van een wijk, buurt of project naar een hoger plan te tillen. Wij noemen dat de synergie van 'samen mogelijkheden zien'.

LATEI

Stadsring 139, 3817 BA Amersfoort, Postbus 2118, 3800 CC Amersfoort
telefoon: 033-4605500, info@latei.nl, www.latei.nl



Olenz notarissen

"De ondernemende notaris: Hij bestaat. Zij trouwens ook. U vindt ze bij Olenz. Een team van ambitieuze mensen die laten zien dat het anders kan. Die weten dat het opmaken van een akte een middel is en geen doel. Die weten dat hun kracht niet ligt in het vastleggen van afspraken, maar in het vastleggen van doordachte afspraken. De ondernemende notaris geeft antwoord op de vraag die u nog niet hebt gesteld. In uw eigen taal. Desnoods met het nodige tekenwerk. Op de kop als het moet. Kortom, een notaris die iets elementairs toevoegt. Ondernemerschap. En dat is goed merkbaar."

Olenz notarissen

Vendelier 2, 3905 PA Veenendaal
telefoon: 0318-529393, www.olenz.nl



De Bunte Vastgoed

De Bunte Vastgoed is een zelfstandige en onafhankelijke vastgoedontwikkelaar, gevestigd in Ede. Wij zijn volop actief in het ontwikkelen van projecten van uiteenlopende aard, zoals woningbouw, kantoren, winkels en bedrijfsgebouwen. De Bunte Vastgoed heeft als ontwikkelaar de visie om samen sterk te staan en in een prettige sfeer tot kwaliteit te komen. Vandaar dat wij het belang van de vastgoedmonitor inzien en ondersteunen.

De Bunte Vastgoed
Amsterdamseweg 34a, 6712 GJ Ede
telefoon: (0318) 69 33 70, www.debunte.nl

Minervum 7464, 4817 ZP Breda
telefoon: (076) 599 17 81, www.debunte.nl



Bouwbedrijf van de Kolk

Bouwbedrijf van de Kolk heeft kwaliteit hoog in het vaandel staan. Als participant van dit initiatief, maar ook als moderne, ontwikkelende bouwondernemer. Samen met onze opdrachtgevers gaan we voor succes op de lange termijn. Ik ben ervan overtuigd dat de FoodValley regio talloze kansen biedt voor dat succes. Zeker als we de handen blijvend ineenslaan!

Bouwbedrijf van de Kolk
Koningsweg 13, 3886 KC Garderen
telefoon: 0577 - 461 855

Domicilie is thuis in de FoodValley regio

De FoodValley regio biedt grote kansen aan bedrijven. Er zijn volop vestigingsmogelijkheden en de verbindingen zijn uitstekend. Onderlinge aanvulling en versterking van bedrijven maakt gezonde economische groei mogelijk. Daarnaast is het een prachtige woonomgeving. Je hebt er immers alle denkbare voorzieningen én uitgestrekte natuurgebieden om in te recreëren. Met twee vestigingen in het FoodValley gebied kent makelaarskantoor Domicilie de regio door en door. Zowel op het gebied van bedrijfshuisvesting als wonen.

Goede huisvesting is belangrijk. Domicilie luistert naar al uw wensen op dat gebied. Of u nu denkt aan verkoop, aankoop, huur, verhuur, taxatie of het zoeken van een woonhuis of bedrijfsruimte. Wij nemen particulieren en bedrijven graag zoveel mogelijk werk uit handen. Zo begeleiden wij u actief naar uw perfecte woon- of werkruimte.

Wij opereren binnen het hele scala van vastgoeddisciplines:

- Discipline Wonen, voor het kopen, verkopen, huren, verhuren of zoeken van een woning; nieuwbouw en bestaande bouw. Speciaal voor woningen in het hogere en topsegment van de vastgoedmarkt heeft Domicilie een apart label: Domicilie Exclusief.
- Discipline Bedrijfshuisvesting, voor het huren, verhuren, kopen, verkopen of zoeken van een bedrijfspand of advies over contracten en onderhandelingen bij contractverlenging.
- Discipline Taxaties, een specialisme apart, voor woningen en bedrijfspanden.

Wat u van ons mag verwachten? Gedegen kennis, kunde en een goed advies. Al onze medewerkers zijn gecertificeerd en blijven hun kennis verbreden. Kenmerkend voor onze mentaliteit is: zeggen wat je doet en doen wat je zegt. Daar mag u ons aan houden! Persoonlijke zorg, inlevingsvermogen en een actieve opstelling zijn de kernwaarden van Domicilie.

Domicilie is dé makelaar in de regio Ede-Wageningen tot Nijkerk en in de regio Amersfoort-Harderwijk. Bij Domicilie bent u ervan verzekerd dat uw opdracht in juiste handen is. U bent van harte welkom!

Domicilie

Notaris Fischerstraat 24, 6711 BD Ede
telefoon: 0318-693502, www.domiclie.nl

Molenweg 1, 3862 CZ Nijkerk GLD
telefoon: 033-2000181, www.domiclie.nl



Keldermanbouw b.v. heeft haar wortels in de Food Valley

Al bijna 100 jaar ondernemen wij met een enthousiast team mensen in het hart van deze regio. Al onze mensen werken en wonen in dit gebied en mede daarom weten wij precies wat speelt en hebben wij een sterke binding met alles wat er om ons heen gebeurt.

Wij ontwikkelen en realiseren projecten in de seriematige woningbouw maar zijn ook actief op het vlak van bedrijfshuisvesting en maatschappelijk onroerend goed. Wij ontwikkelen en realiseren voor onze klanten en daarom alleen al is het belangrijk alle trends en ontwikkelingen nauwgezet te volgen.

Mede om die reden hebben wij tien jaar geleden samen met De Bunte vastgoed, Domicilie makelaars en Janssen van Dijk garantiemakelaars de stichting vastgoedmonitor opgericht. Een prachtig en noodzakelijk platform om op de hoogte te blijven wat er in onze regio speelt. Daarom vinden wij het belangrijk dat er continuïteit is in het uitgeven van de Vastgoed monitor. Gelukkig is er naar jaren van sombere vooruitzichten dit jaar in de monitor weer plek voor een positief geluid. De woningmarkt trekt flink aan dat zien we terug in de landelijke maar ook in de regionale cijfers. Wij merken het in de praktijk. Dat is mooi maar, laten we vooral kritisch blijven want alleen dan ontstaat het beste resultaat.

O ja, ik zou het bijna vergeten. Mocht u nu eens kennis willen maken met een creatieve en actieve ontwikkelende bouwer? Één waarbij de klant en kwaliteit nog centraal staat. Belt of mailt u dan gerust: 0318-519073 of koopman@keldermanbouw.nl

Tot gauw,

Hans Koopman
Kelderman groep
Directeur

Kelderman groep B.V.
Zuiderkade 7, 6718 PE Ede
telefoon: 0318-519073, www.keldermanbouw.nl

Bestuur



Roel Kremers
Voorzitter



Rob Arends
BPD Ontwikkeling BV
en Rabobank



Gerben Hartkamp
Midden Nederland Makelaars



Kees de Jong
De Bunte Vastgoed



Henk van de Kolk
Bouwbedrijf van de Kolk -
Garderen B.V.



Wim Sterkenburg
Gezamenlijke
FoodValley-corporaties

Raad van advies

De raad van advies maakt onderdeel uit van de organisatie. Van elke GOUD Participant heeft één vertegenwoordiger zitting in de raad van advies. Deze raad voorziet het bestuur gevraagd en ongevraagd van advies. Het bestuur krijgt waardevolle suggesties voor de procesaanpak, de programmering van de bijeenkomsten en over de onderzoeksvragen en inhoud van het rapport. De inbreng van de raad van advies wordt buitengewoon gewaardeerd en draagt bij aan de kwaliteitsverbetering van de monitor.

De leden van de raad van advies:

- mevrouw Y. van den Berg – Snoijer (Yvonne)
- de heer N. de Boer (Nick)
- de heer G. van den Hengel (Gerard)
- de heer mr. J.W. Hermans (Jan Willem)
- de heer H. van Heteren (Hans)
- de heer H. Koopman (Hans)
- mevrouw M. Koopman (Mirjam)
- de heer R. van Laar (Roel)
- mevrouw M. Overduin (Marieke)
- de heer A. Poot (Antoni)
- de heer T. van der Velde (Teun)
- de heer W. van Veldhuizen (Wim)

