

Samenvatting Vastgoedmonitor 2016:

Koopwoningenmarkt in FoodValley rijp voor investeringen die renderen

De koopwoningenmarkt herstelt zich. In de FoodValley regio zelfs beter dan in de rest van Nederland. Hier was het aantal transacties op de bestaande koopwoningenmarkt groter dan op de top van de markt in 2006 en 2007. Tegelijk is de planvoorraad nog steeds groot. Er zijn genoeg plannen om meer dan 14 jaar door te bouwen. Het blijft nodig op te letten en voor een goede planning de samenwerking te zoeken tussen overheid, corporaties én marktpartijen.

De planmonitor laat zien dat vorig jaar meer nieuwbouwwoningen zijn gerealiseerd dan de twee jaren daarvoor. Met 1665 woningen lag de jaarproductie boven het meerjarig gemiddelde. Het geplande programma in de monitor voor de komende drie jaar is zeer optimistisch.

Kanttekeningen

De kwaliteit van nieuwbouw blijft vrij eenzijdig. Goedkoop bouwen in tijden van crisis is logisch, maar nieuwbouw is de enige kans om nieuwe kwaliteiten aan de voorraad toe te voegen. Zowel aan de bovenkant als aan de onderkant van de markt is dat nodig. Net als continue afstemming tussen demografische ontwikkeling, plannen, programma-afspraken, en het daadwerkelijke afzettempo. Aandachtspunt zijn de plannen voor herstructurering, verdichting en transformatie. Die staan alleen voor de korte termijn in de planmonitor, omdat de plannen die verder in de tijd liggen simpelweg nog onbekend zijn. Maar die plannen komen er wel. Dat betekent dat er eigenlijk nog veel meer plannen komen dan nu in de monitor zitten. Het is van belang een beter zicht op de omvang van die opgave te krijgen.

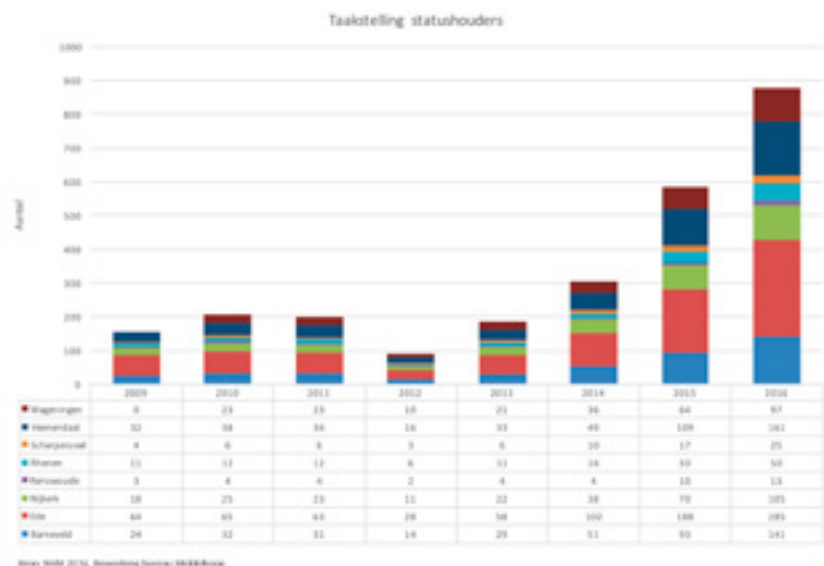
Actuele uitdagingen en kansen

De beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen aan de onderkant van de markt is een thema. Net als de opvang van statushou-

ders. De monitor constateert een toenemende druk op de onderkant van de markt. Ondanks terugloop van het aantal scheefwoningers. Mogelijk bieden experimenten met flexibele en op doelgroepen aanpasbare nieuwbouw antwoord op opgaven van gemeentes. Nu de koopmarkt aantrekt, is verdringing van het vrije sector huurprogramma een risico. Meer sturen op dergelijke programma's kan bijdragen aan doorstroming en een grotere opbrengstenstroom. Makelaars signaleren een vraag naar projectmatig gerealiseerde woningen boven de € 450.000,-.

Aanbeveling en conclusies

De kwaliteit van bouwen en wonen zou weer meer centraal moeten komen te staan. Het komende jaar start in de regio een project gericht op de kwalitatieve bouwopgave. Voor de kwantitatieve bouwopgave en de risico's die met de grote planvoorraad samenhangen is het cruciaal goed zicht te krijgen op de omvang van de opgave in bestaande stedelijk gebied die vooral voor de langere termijn aan de monitor zou kunnen worden toegevoegd. ■



Terugblikken en vooruitkijken. De Vastgoedmonitor FoodValley geeft dit jaar voor het tiende achtereenvolgende jaar inzicht in de vastgoedontwikkelingen in de regio. “De werkwijze is uniek”, zegt Roel Kremers, voorzitter van de Stichting Vastgoedmonitor FoodValley. “Bedrijven, overheid en woningcorporaties, alle spelers zitten hier met elkaar aan tafel.”

‘Vastgoedmonitor biedt podium voor dialoog’



De Vastgoedmonitor FoodValley is een initiatief dat echt van onderop is ontstaan, benadrukt Kremers. “Bouwers en makelaars hadden destijds behoefte aan meer afstemming”, verklaart hij. De samenwerking kwam tien jaar geleden van de grond in Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal, de zogenoemde WERV-gemeenten die nu zijn opgegaan in de Regio FoodValley. Inmiddels zijn meer vastgoedondernemers in de sector aangesloten, net als alle acht

gemeenten, de provincies en de woningcorporaties in de regio.

“Je leert elkaar verstaan en kunt elkaar daarvoor beter van dienst zijn”, noemt Kremers de winst van de samenwerking. “En door de regio als geheel te zien, hoeft niet elke gemeente dezelfde woningen te plannen. Kijken waar behoefte aan is, aansluiten op de identiteit van elke gemeente en alle gemeenten een specialiteit gunnen, leidt uiteindelijk

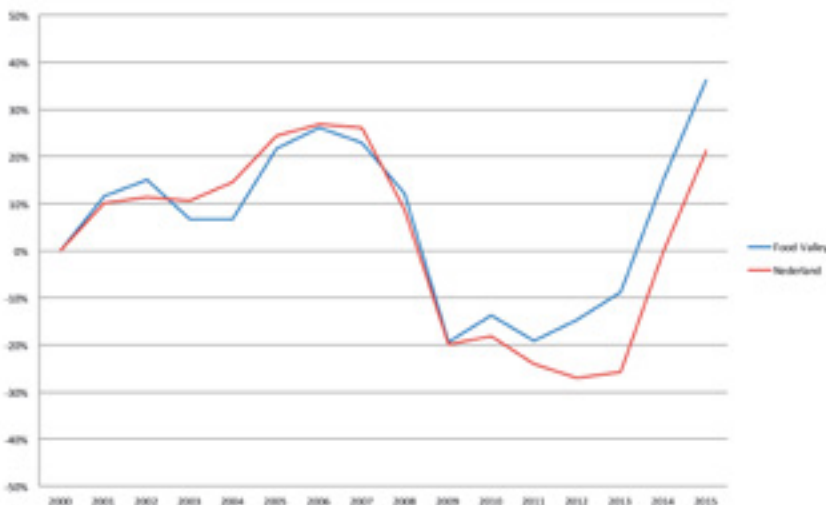
ook tot meer diversiteit.” FoodValley is een aantrekkelijke regio, toont Kremers. “Grond is hier nog relatief goedkoop, er is ruimte en de bereikbaarheid is uitstekend. De regio groeit, er is veel werkgelegenheid en het arbeidsethos is hoog.”

Podium voor dialoog

De manier waarop vastgoedspelers in de FoodValley regio met elkaar samenwerken, heeft al landelijke aandacht opgeleverd. Minister Plasterk dichtte de regio een voorbeeldfunctie toe. “Partijen in deze regio zijn onderling sterk bij elkaar betrokken”, weet Rob Arends, bestuurslid van de stichting. “Ook op de Provada presenteren we ons gezamenlijk.” In betrokkenheid wordt echt geïnvesteerd: “Data presenteren is één, het bieden van een podium voor dialoog tussen alle belanghebbenden zien we als onze andere belangrijke taak.”

Daar wordt goed gebruik van gemaakt, ervaren Kremers en Arends. “Iedereen komt naar ons jaarlijkse symposium, uit alle geledingen van de bedrijven en organisaties. Je merkt dat drempels tussen partijen daarvoor lager worden. Dat is de meerwaarde van Vastgoedmonitor FoodValley: Er is wederzijds begrip, je kunt elkaar makkelijker spreken en sneller zaken doen.” ■

Index transacties FV NL



Bron: CBS 2016