

Vastgoedmonitor FoodValley regio 2018



Colofon

De Vastgoedmonitor FoodValley regio 2018 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 2018

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.

© 2018; Stichting Vastgoedmonitor regio Food Valley.

corporaties | foodvalley 

 bpd


Midden Nederland
MAKELAARS


KELDERMAN
BOUW


DE BUNTE
VASTGOED
sterk in ontwikkeling

 Ditters
Licht en warmte in huis

regiofood
valley 

provincie
Gelderland


Rabobank
Rabobank Vallei & Rijn
Rabobank Gelderse Vallei

Case communicatie

vhm | accountants &
belastingadviseurs

 Driesten Harskamp
DE VERBINDENDE BOUWER

Sinds 1870
BOUWBEDRIJF
VAN GROOTHEEST

 olenz
notarissen

 Bouwbedrijf
van de Kolk
Bouwers van huis uit

domicilie[®]
makelaars voor wonen en werken

WARMTEBEDRIJF
EDE


Midden Nederland
MAKELAARS

LATEI
SAMEN MOGELIJKHEDEN ZIEN

 SNETSELAAR
Constructieve Ingenieurs

 Veenendaal
OOST

Van Swaen

vpva

VAN PUTTEN VAN APELDOORN

notarissen
adviseurs
mediators

 BOUWBEDRIJF
VAN REE


KREEFT
BOUW EN ONDERHOUD SINDS 1896

BARTEN TIEMESSEN[®]
N.V.M. MAKELAARS
WOON- & AANLEGWERK | BEDRIJF- & INDUSTRIE | ONROERENDE GOEDEREN

 AM[®]
REAL ESTATE
DEVELOPMENT

Inhoudsopgave

	Voorwoord	6
Hoofdstuk 01	Vastgoedmonitor FoodValley 2018 in het kort	7
	Records op de koopmarkt	8
	Toenemende druk	8
	Risico's: verdringing en uitsluiting	8
	Flexibiliteit	9
	CO ₂ -neutraal	10
	Corporaties en betaalbaarheid	10
	Corporaties en duurzaamheid	11
	Woonagenda 2.0	11
Hoofdstuk 02	Regio	13
	Stand van de regio	14
	Groei	14
	Demografie, verhuizingen en programma-afspraken	14
	Aandeel vertrekkers dat geen woning achterlaat	15
	Kenmerken van de instroom in de regio	16
	Studenten en de FoodValleyfactor	16
	Ontwikkeling bij de burens	16
	Woningprogrammering	17
Hoofdstuk 03	Woningmarkt	21
	Koop	22
	Vrijesectorhuur	23
	Sociale huur	24
	Betaalbaarheid	25
Hoofdstuk 04	Planmonitor	27
	Productie	28
	Planvoorraad	29
	Flexibiliteit	30
	Harde plannen	31
Hoofdstuk 05	Energie	33
	Doelstellingen	35
	Nieuwbouw	35
	Corporatiewoningen	36
	Particulier	38
Hoofdstuk 06	Vervolg op de monitor	41

Voorwoord

Regio FoodValley is en blijft ambitieus. Als samenwerkingsverband van acht gemeenten willen wij FoodValley regio ontwikkelen tot het agrofoodcentrum van Europa. Dat een gezonde en strategische aanpak van vastgoed daarvoor de basis is, mag duidelijk zijn.

Onder het motto 'meten is weten' en 'bouwen moet je verantwoord doen' brengen aannemers, overheid, woningcorporaties en vastgoedorganisaties verenigd in de Stichting Vastgoedmonitor regio Food Valley jaarlijks de vastgoedmonitor uit. Met feiten, visie en cijfers dragen wij zo bij aan het vinden van strategische antwoorden op vastgoed- en volkshuisvestingsvraagstukken voor de komende jaren.

Inmiddels constateer ik dat gemeenten meer dan ooit op elkaar afstemmen en samenwerken op het gebied van vastgoed. Waar het de eerste jaren moeizaam was om een gemeenschappelijke aanpak te realiseren, zie je nu meer focus op het regiobelang. Ik constateer ook dat onze vastgoedmonitor niet meer in de la verdwijnt, maar meer en meer betrokken wordt in de gemeentelijke en provinciale besluitvorming. Dat is een positieve ontwikkeling. Hetzelfde geldt voor de groeiende betrokkenheid van de provincies Utrecht en Gelderland. Beide provincies zijn aangehaakt en zien meerwaarde van meer regionale volkshuisvestingsvisies en ambities. De nieuwste vastgoedmonitor komt op een moment dat de woningmarkt naar een niveau van hoogspanning stijgt. Verkoopaantallen waren in 2017 hoger dan ooit. Het aanbod koopwoningen neemt snel af. De verwachting is dat als gevolg van deze dynamiek de spanning op de huurmarkt verder zal toenemen. De woningproductie gaat momenteel zo hard dat de omvang en aard van de planvoorraad in een paar jaar sterk verandert. Als 2018 het verwachte nieuwe record gaat vestigen, zal de productie daarna veel meer dan in de afgelopen jaren worden bepaald door de productiemogelijkheden. Er is nog geen tekort aan locaties in zicht, maar er kan wel een tekort ontstaan aan specifieke locaties. De binnenstedelijke planvoorraad loopt bijvoorbeeld hard terug. Daarnaast wordt het ook meer dan de afgelopen tien jaar een opgave om voldoende harde plannen te hebben. De toenemende spanning op de markt vraagt bijvoorbeeld ook om een inzet om de komende jaren voldoende nieuw huurprogramma aan de regio toe te voegen.

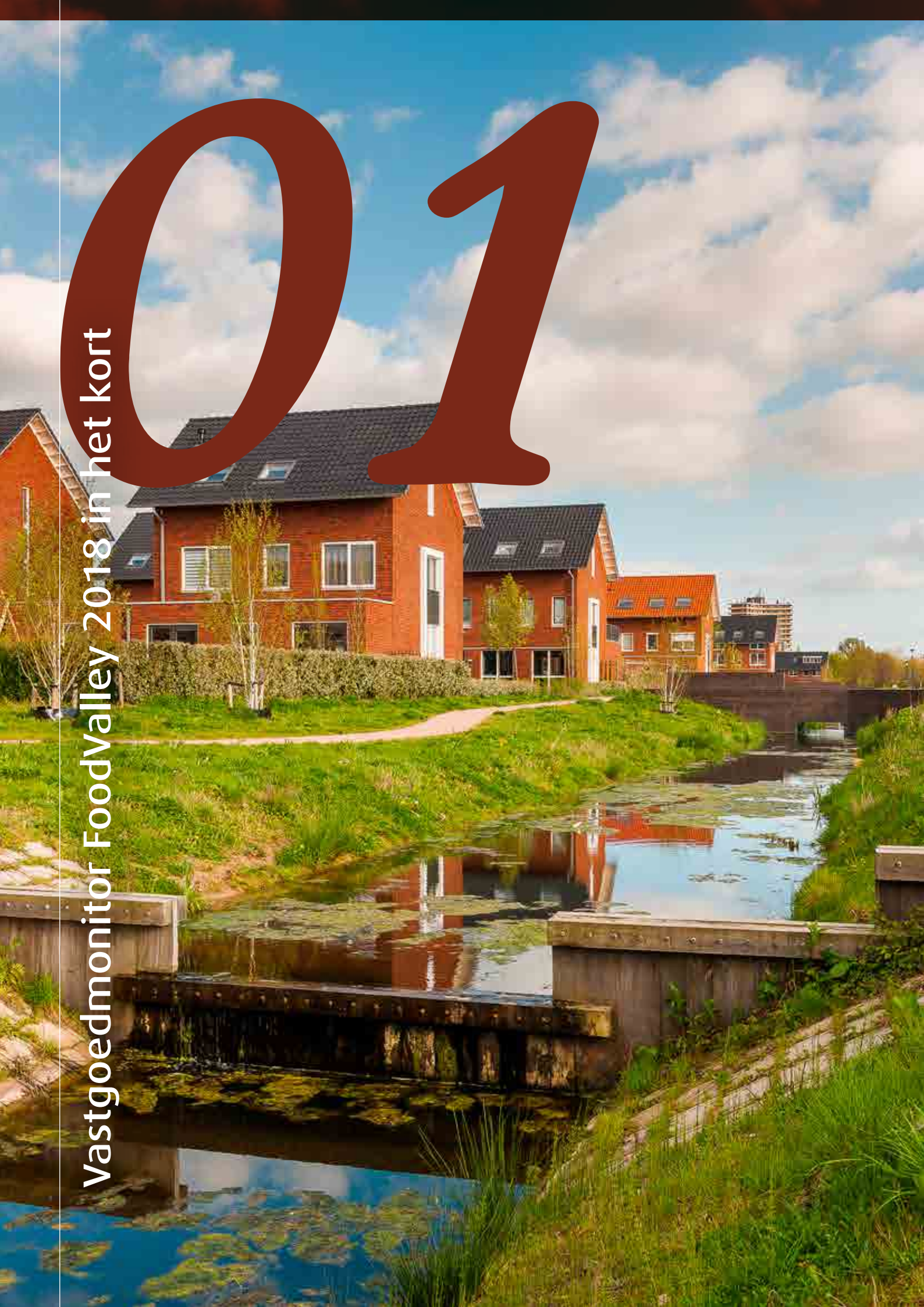
Met die veranderende omstandigheden blijft het instrument van de vastgoedmonitor van groot belang. Andere regio's kijken ook naar de monitor in FoodValley en proberen daar van te leren voor hun eigen regio's. Op het moment dat andere regio's de les van FoodValley hebben geleerd zijn wij al weer een stap verder. Deze monitor maakt een start met nieuwe thema's, zoals de energieopgave. Daarnaast is er ook meer dan in het verleden aandacht voor de huurmarkt.

Mijn aanbeveling is dat de regionale woonagenda meer en meer op tafel ligt op de diverse colleegetafels en ook in de provinciehuizen. Dat is van groot belang. Aan ons zal het niet liggen want voor het komende jaar staat onder andere de verdere digitalisering van de monitor op het programma. Daarmee blijft de vastgoedmonitor ook in de toekomst een waardevol instrument voor de regio.

Roel Kremers, voorzitter Stichting Vastgoedmonitor regio FoodValley

Vastgoedmonitor FoodValley 2018 in het kort

01



Records op de koopmarkt

Op de markt van bestaande koopwoningen is sprake van een recordaantal transacties. Tegelijk stijgt de nieuwbouwproductie naar recordhoogte. Gebrek aan productiecapaciteit vormt kennelijk geen belemmering in FoodValley regio.

Toenemende druk

De extreme druk ontstaat door een migratiesaldo, dat voor het tweede achtereenvolgende jaar veel hoger is dan het historisch gemiddelde, en een afname van het woningaanbod in de koop- en vrijesectorhuur en een toename van het aantal reacties in de socialehuursector. De verwachting is dat de druk op de markt verder zal toenemen met een verdere sterke stijging van prijzen in 2018 als gevolg.

Risico's: verdringing en uitsluiting

Er is een groeiend risico van verdringing van de eigen bewoners door koopkrachtige nieuwkomers uit de Randstad en uitsluiting van bepaalde doelgroepen die niet mee kunnen met de prijsstijgingen. Het is voor starters steeds lastiger een huis te kopen. De groep die net niet in aanmerking komt voor een socialehuurwoning dreigt tussen wal en schip te belanden. Deze groep is in toenemende mate aangewezen op de beperkte voorraad vrijesectorhuurwoningen.

Het antwoord op die risico's is een gedifferentieerd nieuwbouwaanbod met voldoende goedkoper en gemiddeld geprijsd koop- én huuraanbod.



Flexibiliteit

De totale planvoorraad en de voorraad van harde plannen in het bijzonder lopen hard terug. In 2016 waren er voldoende plannen om de laatste jaarproductie nog meer dan dertien jaar te herhalen. Vandaag is die doorlooptijd minder dan zes jaar.

Tabel 1.1

Bron: Planmonitor regio FoodValley 2018

ALLE PLANNEN	Laatste productiejaar	Resterend planvoorraad	Doorlooptijd totaal	Planvoorraad hard resterend	Doorlooptijd harde plannen
planmonitor 2016	1542	20761	13,5 jr	8472	5,5 jr
planmonitor 2017	2135	19341	9,1 jr	10596	5 jr
planmonitor 2018	2311	17240	7,5 jr	8105	3,5 jr
prognose 2019	2695	13767	5,1 jr	8105/5105	3 jr

De voorraad harde plannen staat nog meer onder druk. De plancapaciteit kan een belemmering vormen als volgend jaar weer het productierecord wordt gebroken, wat waarschijnlijk lijkt, én er geen nieuwe plannen bij komen. Juist de binnenstedelijke plancapaciteit loopt hard terug.

Er is onderzoek nodig naar de nieuwe plancapaciteit in centrum- en buitencentrummilieus. In het verlengde daarvan is een onderzoek naar toekomstige transformatie- en herstructureringslocaties wenselijk.



CO2-neutraal

Met de nieuwste collegeakkoorden zijn de doelstellingen in verschillende gemeenten nog aangescherpt ten opzichte van de energievisie Regio FoodValley van december 2017.

Om de doelstelling te halen is het voor alle gemeente essentieel dat grote energiebesparingen in de bestaande voorraad worden gerealiseerd én dat er een grote groei is van de duurzame opwekking van energie bij de woning. Een concrete op gebieden en doelgroepen gerichte strategie ontbreekt vooralsnog.

De stap moet worden gezet naar verbeterstrategieën voor concrete gebieden, bouwperiodes, woningtypen en doelgroepen. Met strategieën op gebiedsniveau kunnen ook energiebedrijven aan de opgave worden gebonden. Het is tijd dat alle gemeenten de stap zetten van ambities naar strategieën en plannen.

Corporaties en betaalbaarheid

Met de huursombenadering en de regels ten aanzien van passend toewijzen is bij alle corporaties sprake van een gematigde, inflatievolgende huurprijsonwikkeling. Bovendien is er, althans de eerstkomende jaren, nog een redelijk bouwprogramma van de corporaties. De doelstelling bij de regionale corporaties is in het algemeen ook om even groot te blijven of te groeien. Het risico voor de betaalbaarheid en bereikbaarheid ligt er vooral in dat in een markt onder hoogspanning grotere groepen zijn aangewezen op corporatiewoningen.



Het is van belang de komende jaren te blijven zorgen voor voldoende bouwlocaties voor corporaties. Het belang van betaalbare kavelprijzen neemt daarbij toe. Dit gezien de algemene stijging van bouwkosten én de extra kosten voor gasloos bouwen die een corporatie lastiger uit de opbrengsten kan dekken.

Corporaties en duurzaamheid

In de prestatieafspraken ligt een zwaar accent op de verduurzaming van de corporatievoorraad. Het is sterk de vraag of gemeenten niet veel te veel sturen op concrete resultaten op korte termijn, terwijl het veel belangrijker is te bouwen aan een strategie die het mogelijk maakt het einddoel te halen én die bovendien ruimte laat voor investeringen in andere beleidsvelden. Daarbij is ook van belang te voorkomen dat corporaties onnodig veel investeren in deze dure bouwmarkt. De sector is erbij gebaat waar mogelijk anticyclisch te bouwen.

Afspraken tussen corporaties en gemeenten zouden veel meer moeten gaan over realistische routes naar het einddoel dan over tussentijdse doelstellingen.

Woonagenda 2.0

In deze en de komende vastgoedmonitors is extra aandacht voor de thema's van de regionale woonagenda 2.0, flexibiliteit en differentiatie, middenhuur, duurzaamheid, bestaande voorraad, transformatie en herontwikkeling, leefbaarheid/naoorlogse wijken en monitoring.

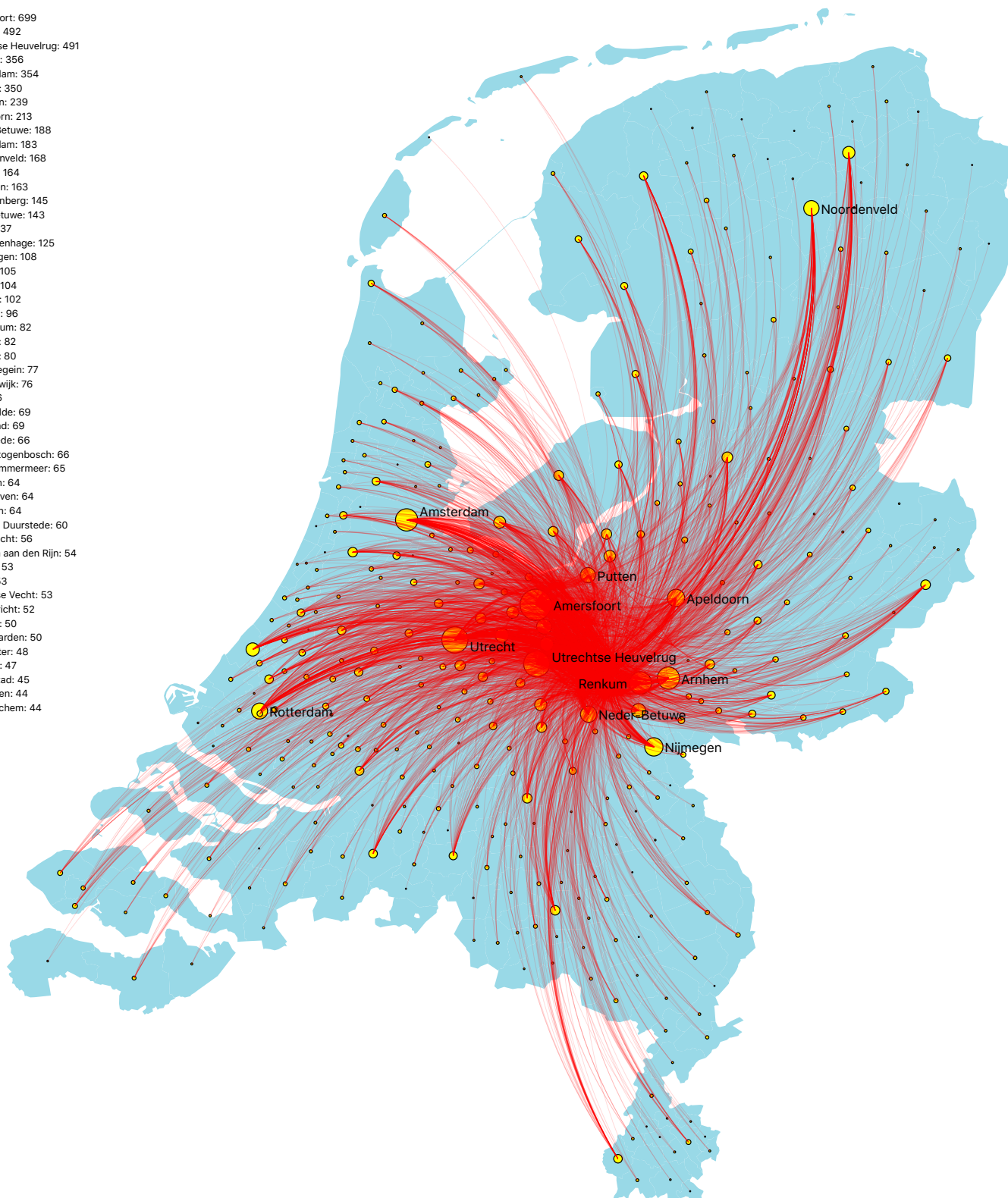


Grafiek 1.2

Vestigers

Bron: FoodValley gemeenten 2018

1. Amersfoort: 699
2. Utrecht: 492
3. Utrechtse Heuvelrug: 491
4. Renkum: 356
5. Amsterdam: 354
6. Arnhem: 350
7. Nijmegen: 239
8. Apeldoorn: 213
9. Neder-Betuwe: 188
10. Rotterdam: 183
11. Noordenveld: 168
12. Putten: 164
13. Leusden: 163
14. Woudenberg: 145
15. Overbetuwe: 143
16. Zeist: 137
17. 's-Gravenhage: 125
18. Groningen: 108
19. Buren: 105
20. Soest: 104
21. Almere: 102
22. Ermelo: 96
23. Hilversum: 82
24. Zwolle: 82
25. De Bilt: 80
26. Nieuwegein: 77
27. Harderwijk: 76
28. Tiel: 76
29. Zeewolde: 69
30. Lelystad: 69
31. Enschede: 66
32. 's-Hertogenbosch: 66
33. Haarlemmermeer: 65
34. Houten: 64
35. Eindhoven: 64
36. Rheden: 64
37. Wijk bij Duurstede: 60
38. Dordrecht: 56
39. Alphen aan den Rijn: 54
40. Breda: 53
41. Delft: 53
42. Stichtse Vecht: 53
43. Maastricht: 52
44. Gouda: 50
45. Leeuwarden: 50
46. Deventer: 48
47. Tilburg: 47
48. Zaanstad: 45
49. Woerden: 44
50. Doetinchem: 44



02

Regio





Stand van de regio

De coalitieakkoorden die de afgelopen maanden in de regio tot stand zijn gekomen geven een goed beeld van de actuele beleidsonderwerpen. In de coalitieakkoorden wordt onder andere uitgebreid aandacht besteed aan de kwantitatieve woningbouwopgave, de kwaliteit van wijken, de energiedoelstellingen en de betaalbaarheid. Bij veel van die onderwerpen wordt de regionale samenwerking als belangrijk instrument gezien om de doelstellingen te realiseren.

Groei

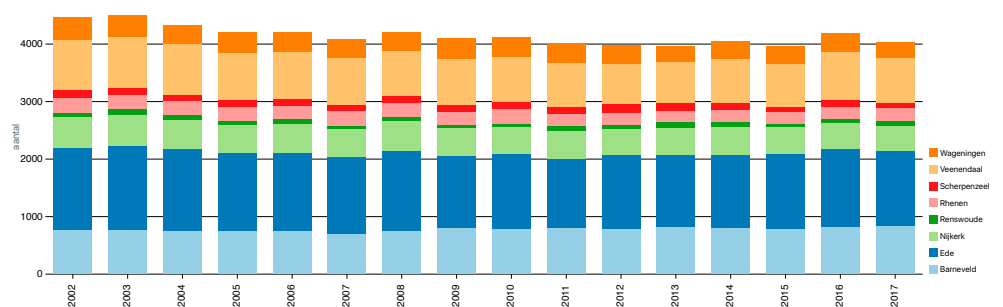
Het gaat goed met de regio. Het aantal banen in FoodValley steeg in 2017 met 3% twee keer zo hard als Nederland gemiddeld. In het kielzog van die economische groei is het vanzelfsprekend dat de woningvoorraad volgt. Het doel van de regionale samenwerking in FoodValley is ook steeds geweest te komen tot een woningproductie die aansluit bij die economische ontwikkeling.

Demografie, verhuizingen en programma-afspraken

Grafiek 2.1

Bron: cbs 2018

Aantal geboorten

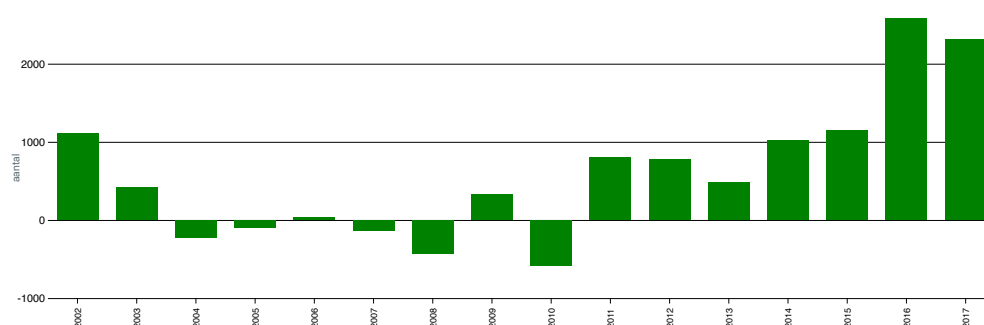




Grafiek 2.2

Bron: cbs 2018

Vestigingsoverschot



Dit jaar is er met een vestigingsoverschot van 2312 personen weer een instroom die duidelijk groter is dan het meerjarig gemiddelde. Toch zegt het vestigingsoverschot alleen weinig.

De werkelijke dynamiek blijft veel meer verborgen en wordt bepaald door de verschillende samenstelling van de instromende en uitstromende groepen.

Wat dat betreft zijn er drie factoren die een grote invloed hebben op de woningbehoefte: het aandeel vertrekkers die geen woning achterlaten, studenten en de FoodValleyfactor, ontwikkelingen bij de burens en woonprogrammering.

Aandeel vertrekkers die geen woning achterlaten

Kinderen die het huis uit gaan om elders een opleiding te volgen, verlaten de regio zonder een huis achter te laten. De cijfers uit Ede, waar inzicht bestaat in de gezinssamenstelling van de verhuizers, bevestigen het beeld. Van de 3750 personen die in 2017 vanuit Ede de regio verlaten zijn er 600 inwonende 'kinderen' van 18 jaar en ouder. Andersom komen er ongeveer 200 volwassenen van 21 jaar en ouder terug die in het systeem nog als inwonend kind worden aangemerkt. De kans is groot dat een deel van hen een woning zoekt in de regio. De 600 laten geen woning achter, terwijl de 200 wel behoefte hebben aan een woning.

Kenmerken van de instroom in de regio

Van 2011 tot 2016 is de brutoinstroom in de regio van buitenaf gegroeid van 8.400 naar 11.700 nieuwe inwoners (Bron: CBS 2018). In 2017 lijkt de instroom op basis van analyse van gemeentelijke verhuisgegevens wat terug te lopen. Er was in 2017 vooral een lagere instroom vanuit Amersfoort naar Nijkerk (2016: 556, 2017: 312) en vanuit Arnhem naar Ede (2016: 421, 2017: 140).

De nieuwe vestigers blijken op basis van diezelfde lokale verhuisgegevens minder dan de eigen bewoners gericht op de nieuwbouwmarkt. Bij benadering lijkt minder dan 40% van de nieuwbouw naar vestigers van buiten de regio te gaan, terwijl het aandeel van de vestigers in de totale verhuisbewegingen rond 55% ligt.



Studenten en de FoodValleyfactor

Het aantal studenten blijft jaarlijks groeien. De werkgelegenheid groeit sterk. Het World Food Centre kan nog een extra impuls betekenen. Die combinatie van factoren zorgt voor een extra aantrekkingskracht van de regio die los staat van de spanning op de woningmarkt in de Randstad. Een herhaling van de analyse van lokale verhuisgegevens maakt het mogelijk ook meer grip te krijgen op de verhuisbewegingen van studenten tijdens hun studie en daarna.

Ontwikkeling bij de burens

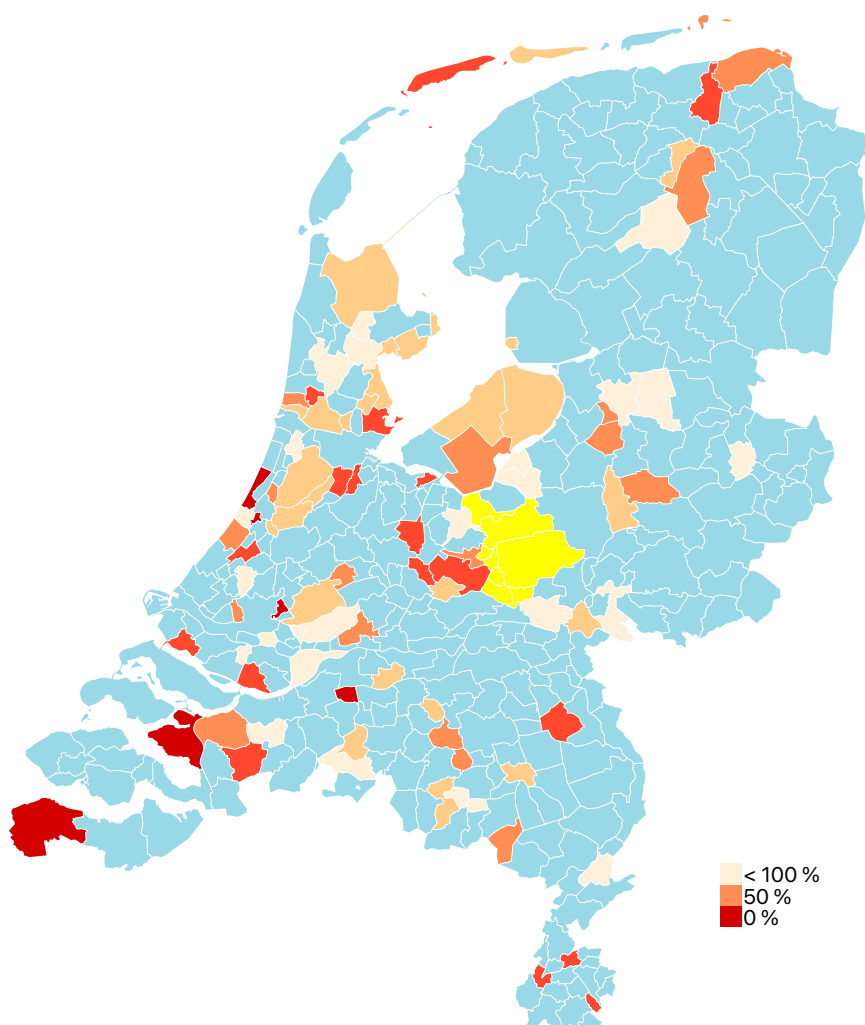
De instroom van de komende jaren is, bij een aanhoudend goede economische ontwikkeling, vooral afhankelijk van voldoende nieuw en betaalbaar aanbod in buurtregio's in de Randstad. Met name de productie in de regio's Utrecht en Amersfoort is cruciaal. In die regio's valt vooral op dat er veel moeilijke, binnenstedelijke locaties in de planning staan. Dat vormt een risico voor het tempo.

De migratie wordt mede veroorzaakt door een discrepantie tussen de groeiprognose en de bouwproductie in gebieden waar de FoodValleyregio historische verhuisrelaties mee heeft. In Amersfoort en Utrecht ligt de productie relatief laag ten opzichte van de bevolkingsprognoses. Van de vier grote steden is alleen in Amsterdam de productie redelijk op peil. Als de productie achterblijft bij de vraag zal de druk op de regio verder toenemen.

Kaart 2.3

Bron: FoodValley gemeente verhuizingen,
Primos bevolkingsprognose

Nieuwbouwprestatie minder dan 100% van huishoudensprognose



Woningprogrammering

Een groei van het aantal inwoners sluit aan bij de economische ontwikkeling van de regio. De toestroom is pas een probleem als die leidt tot verdringing en uitsluiting. Er is verdringing als de eigen bewoners geen plek meer kunnen vinden. Van uitsluiting is sprake als bepaalde groepen geen plek meer kunnen vinden omdat het prijsniveau voor hen te hoog wordt. Een voldoende groot en gedifferentieerd nieuwbouwprogramma kan deze problemen helpen voorkomen.

In de woonagenda 2.0 staat de kwantitatieve programmaverdeling voor de jaren, van 2017 tot 2027.

Tabel 2.4

Bron: CBS/PBL (2016), Provincie Gelderland (2015&2017) Primos/ABF research (2016), Stecgroep (2017)

Kwantitatieve verdeling woningbouw 2017-2027

	Gelderse 2014	Gelderse 2016	CBS/PBL 2016	Primos 2016	Onderkant	Gemiddelde	Bovenkant	Eventueel extra overloop
Barneveld	2305	3045	3000	2975	2740	3045	3350	++
Ede	3870	4945	4000	4710	4450	4945	5440	++
Nijkerk	1945	1640	1000	1630	1475	1640	1805	++
Renswoude	110	100	200	270	245	270	295	-
Rhenen	545	415	600	505	455	505	555	-
Scherpenzeel	335	410	400	410	370	410	450	+
Veenendaal	3105	2445	2100	2740	2465	2740	3015	+
Wageningen	945	1295	900	-30	1165	1295	1425	+
FoodValley	13160	14295	12200	13210	13365	14850	16335	830

Op basis van die afspraken heeft de regio, uitgaande van het hoogste scenario, een bouwcapaciteit van ongeveer 1635 woningen per jaar. Er is bovendien ruimte gegeven voor extra bouwcapaciteit in verband met een overloop uit de Randstad.

Met de hoogte van het vestigingsoverschot in 2016 en 2017 is die extra capaciteit direct in de eerste jaren benut. De verwachting is dat 2018 opnieuw een recordjaar wordt. De eerste cijfers van de binnenlandse migratie laten zien dat de trend van het vestigingsoverschot in 2018 doorzet. Dat zou betekenen dat in twee jaar tijd bijna 30% van het maximale programma wordt benut, inclusief de gegeven ruimte voor extra overloop. Feitelijk loopt de regio dan na twee jaar een jaar voor op de planning.

De afspraken zijn flexibel, omdat het is toegestaan een aantal jaren meer woningen te realiseren dan de gemiddelde jaarcapaciteit. Vervolgens is het mogelijk om tussentijds, op basis van nieuwe prognoses het programma bij te stellen. Het belangrijkste risico is dat op het moment van bijstellen van de programma-afspraken niet snel genoeg kan worden bijgeschakeld, zodat een tekort aan plancapaciteit ontstaat.

03



Woningmarkt

Koop

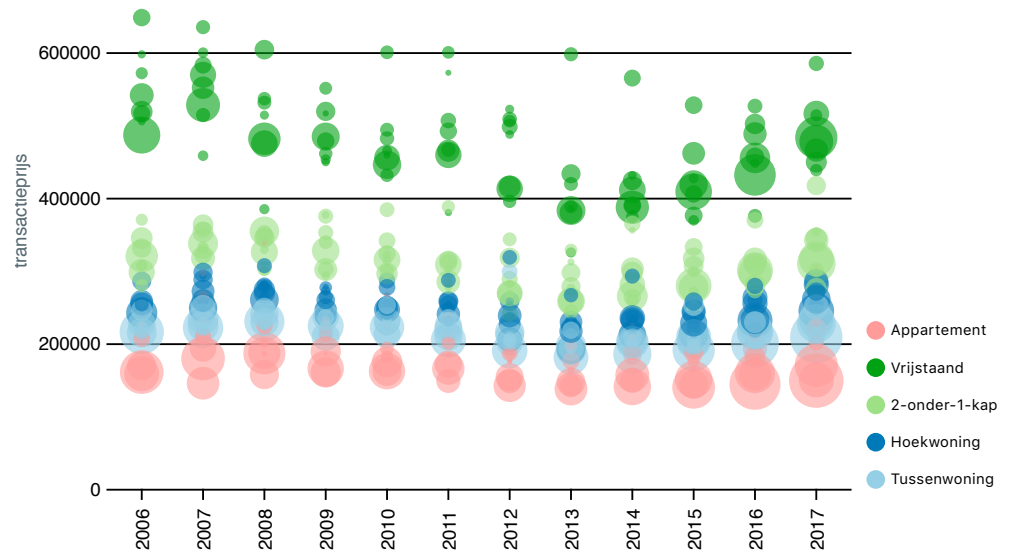
Het aantal kooptransacties ligt op een historisch hoogtepunt. De markt draait op volle toeren in alle gemeenten en voor alle prijscategorieën en woningtypen. De druk is zo hoog dat het aanbod op de bestaande markt snel afneemt en de prijzen sterk stijgen.

In 2011 is het absolute hoogtepunt bereikt met een totaalaanbod aan koopwoningen van meer dan 7000. Nu is dat aanbod in iets meer dan twee jaar gedaald tot bijna 3000. In 2007 zijn er ruim 1000 woningen meer verkocht dan er nieuw te koop zijn aangeboden. De daling van het aanbod zet in het eerste kwartaal van 2018 hard door.

Grafiek 3.1

Bron: nvm 2018

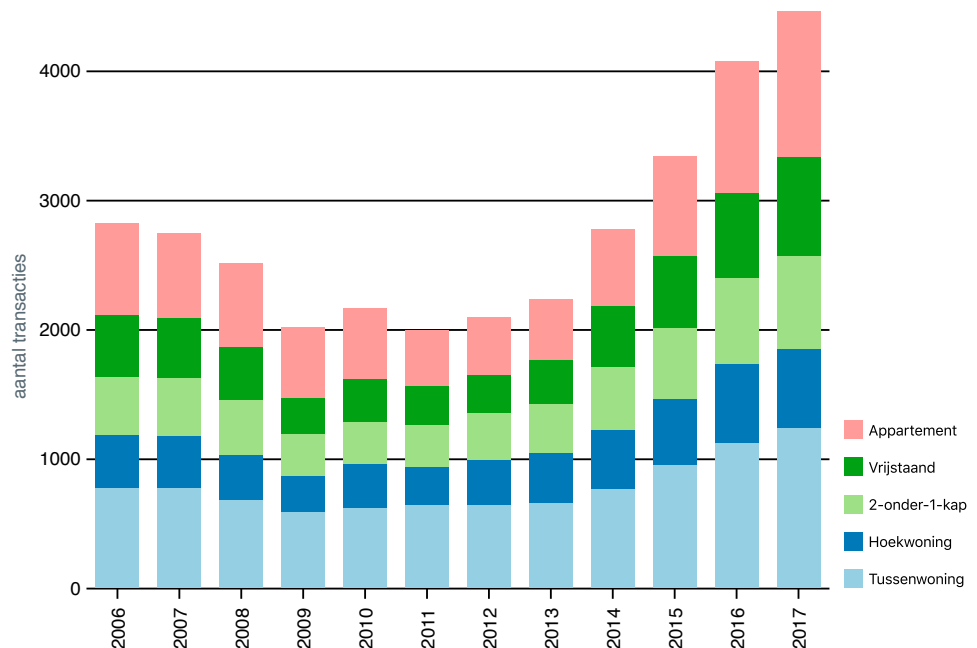
Transactieprijs en aantallen



Grafiek 3.2

Bron: nvm 2018

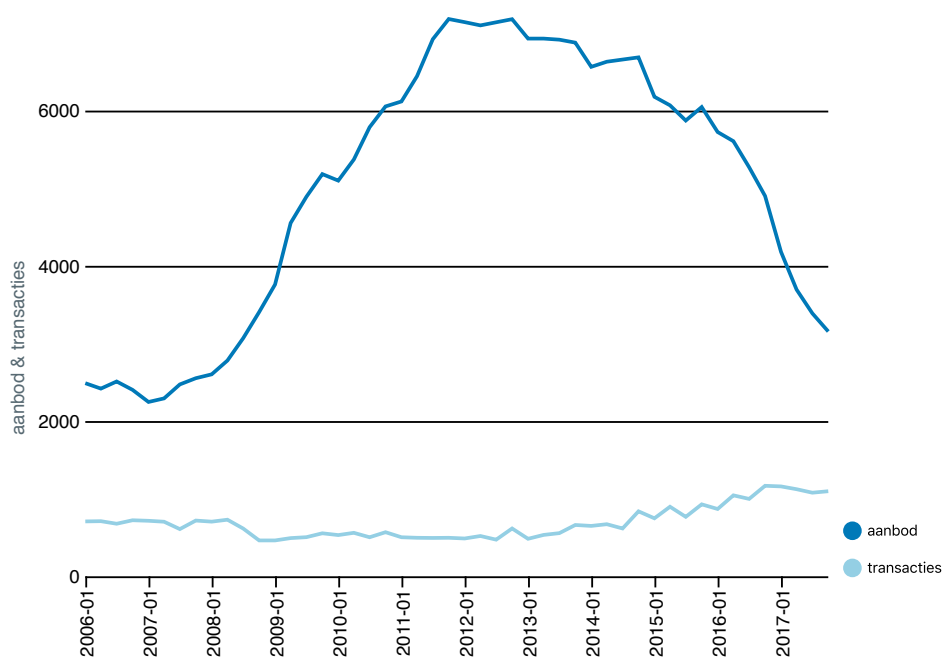
Aantal kooptransacties naar woningtype



Grafiek 3.3

Bron: nvm 2018

Aanbod en transacties koop per kwartaal



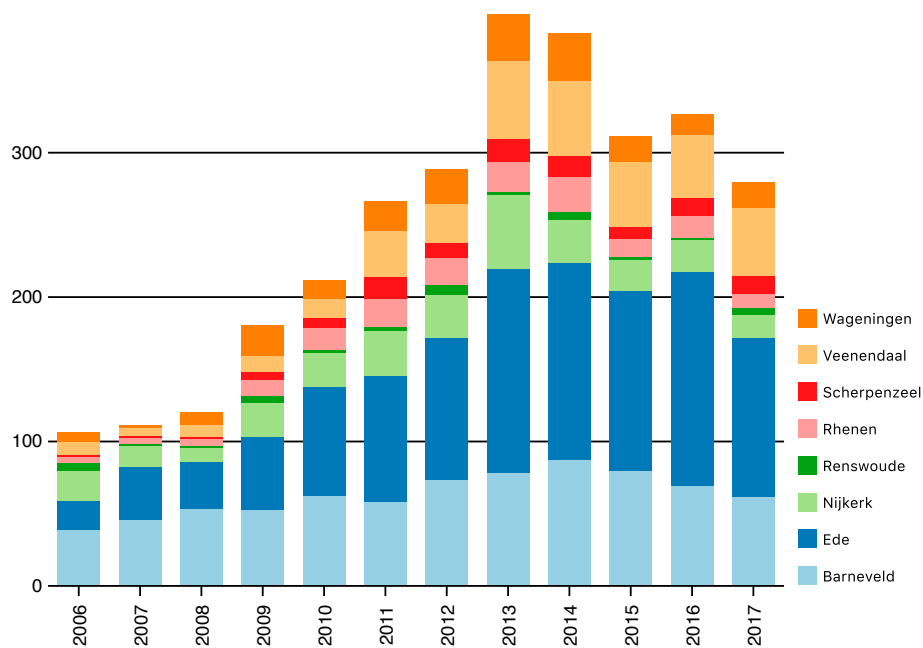
In 2018 gaat die ontwikkeling onontkoombaar invloed hebben op het aantal transacties. Het gevolg van de aanhoudende druk op de markt en het afnemend aanbod is een in 2018 verder stijgende prijsniveau.

Vrijesectorhuur

Grafiek 3.4

Bron: nvm 2018

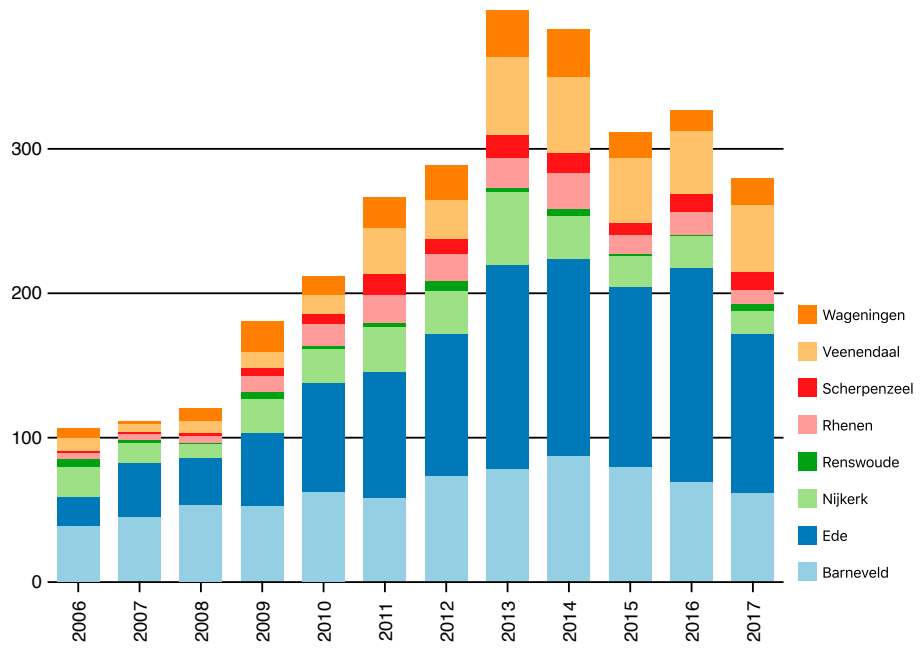
Transactieprijs en aantallen vrijesectorhuur



Grafiek 3.5

Bron: nvm 2018

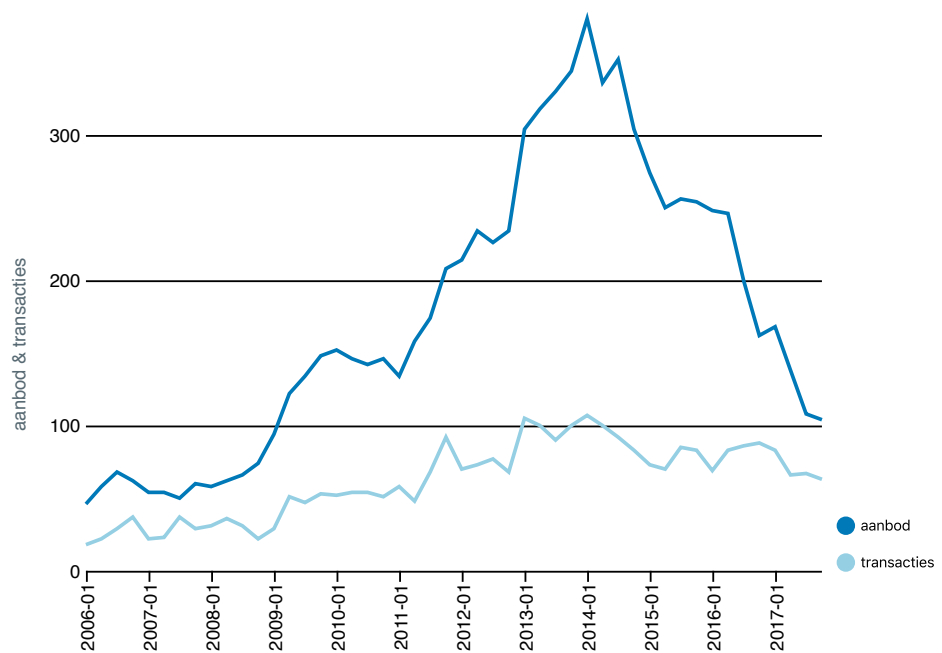
Aantal transacties vrijesectorhuur



Grafiek 3.6

Bron: nvm 2018

Aanbod en transacties vrijesectorhuur per kwartaal



In de vrijesectorhuurmarkt is sinds 2013 al sprake van een gestage daling van het aantal transacties. Die daling hangt direct samen met de afname van het aanbod. Het totale aanbod bij de NVM lag einde 2017 iets boven de 100, terwijl er per kwartaal de laatste jaren tussen de 75 en 100 verhuringen plaatsvinden.

De ontwikkeling van transactieprizen bij vrijesectorhuurwoningen in de regio wordt op verschillende manieren gematigd. In de eerste plaats is de liberalisatiegrens een harde prijsgrens aan de onderkant. Het gevolg is dat woningen die door de prijsontwikkeling over die grens gaan als nieuwe, goedkopere middendurehuurwoningen in deze categorie komen. In de tweede plaats bestaat een belangrijk deel van deze markt uit nieuwbouwprojecten die veelal in de prijscategorie tussen de € 800 en € 900 op de markt komen.

De komende jaren is door de prijsontwikkeling op de koopmarkt en het op slot raken van de markt als geheel sprake van een toenemende behoefte aan vrijesectorhuurwoningen.



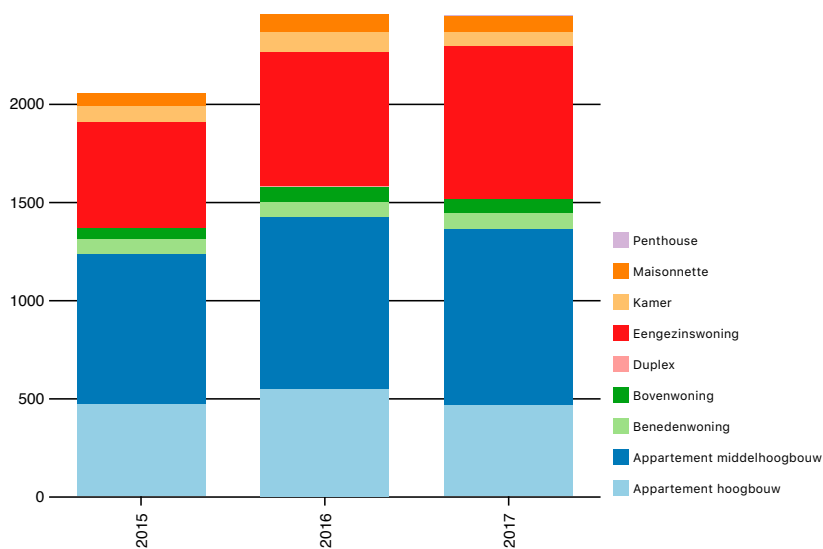
Sociale huur

Het aantal verhuringen van corporaties is in 2017 ongeveer op hetzelfde peil gebleven als in 2016. Het grootste deel van het aanbod bestond uit middelhoogbouwappartementen. Wel was het afgelopen jaar sprake van een stijging van het aanbod eengezinswoningen.

Grafiek 3.7

Bron: Huiswaarts 2018

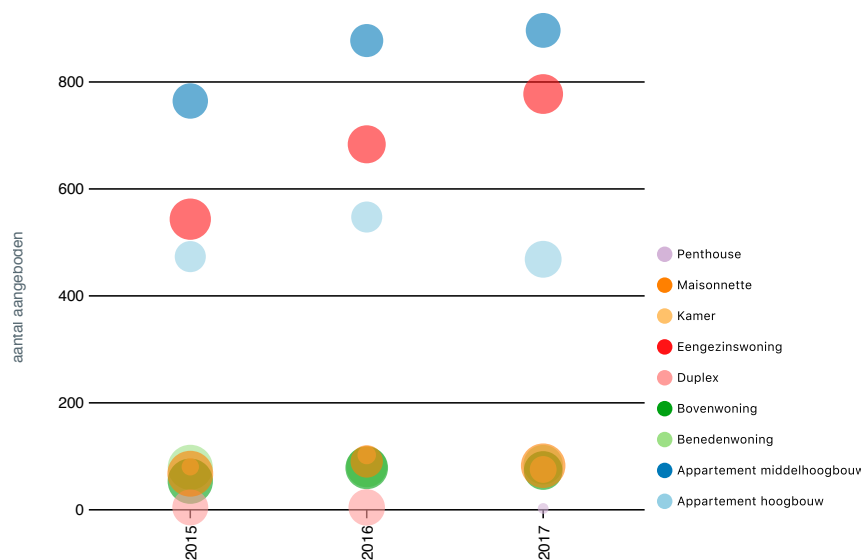
Aantal transacties



Grafiek 3.8

Bron: Huiswaarts 2018

Reacties en aanbod

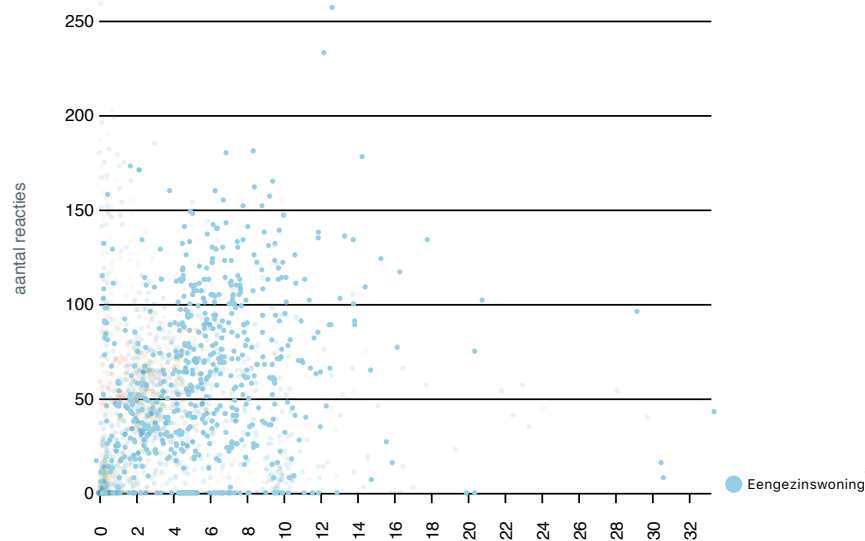


De druk op de socialehuurmarkt blijft groot. In totaal zijn er 2449 verhuringen geweest in 2017, wat vrijwel gelijk is aan de 2453 in 2016. Wel is het gemiddeld aantal reacties per woning opgelopen van 37,3 naar 44,5. Dat betekent dat er in totaal 109.000 reacties op huurwoningen waren. Voor 2018 is het risico dat het aanbod gaat teruglopen omdat er minder mogelijkheden zijn om door te stromen. De verwachting is in ieder geval dat het aantal zoekers en reacties in 2018 verder zal oplopen.

Grafiek 3.9

Bron: Huiswaarts 2018

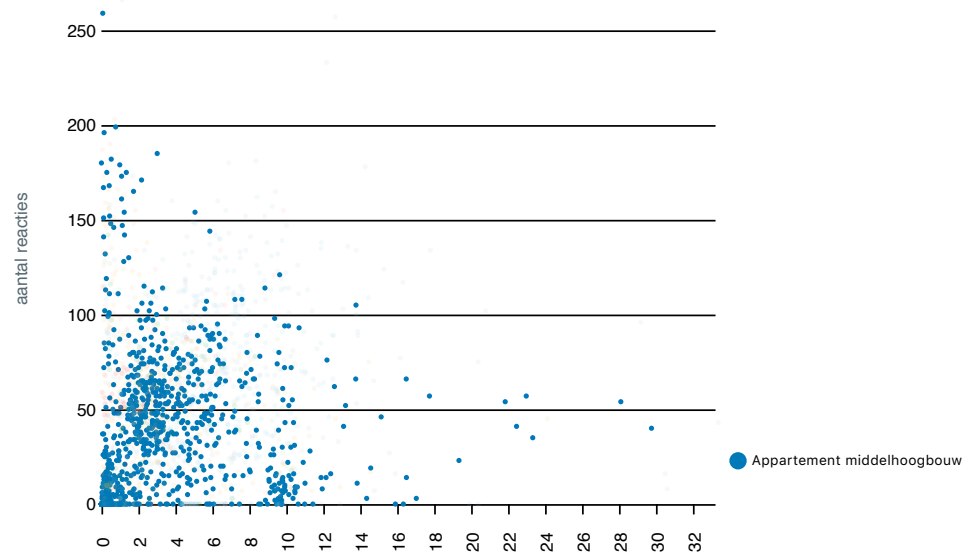
Verhuringen 2017 naar inschrijffaren en reacties



Grafiek 3.10

Bron: Huiswaarts 2018

Verhuringen 2017 naar inschrijffaren en reacties



Betaalbaarheid

De prijsontwikkeling van sociale huurwoningen is als gevolg van het huursombeleid en de regels ten aanzien van passend toewijzen veel gematigder dan een aantal jaren geleden. Het huurprijsbeleid is momenteel zo scherp geformuleerd dat concrete uitwerking in prestatieafspraken eigenlijk nauwelijks meer nodig is.

De sturing op de totale gemiddelde huurverhoging per corporatie zorgt ervoor dat de ruimte voor huurverhoging die er is in belangrijke mate wordt benut voor inkomensafhankelijke huurverhoging, gericht op het terugdringen van goedkoop scheefwonen. Als de woningen vrijkomen is het beleid in het algemeen om de huur weer te verlagen, gericht op de betaalbaarheid voor de doelgroep van beleid.

Wat dat betreft is het eigenlijk veel interessanter te kijken naar de huur van woningen die daadwerkelijk te huur worden aangeboden, dan naar de gemiddelde huur van de voorraad die al verhuurd is. De nettohuur van te huur aangeboden woningen was in 2015, 2016 en 2017 respectievelijk € 537.50, € 543.40 en € 553.90 bruto. Dat betekent dat in die jaren sprake was van een gemiddelde huurverhoging van 1.1% en 1.9% voor de nieuwe huurders. Daarbij moet er rekening mee worden gehouden dat in die verhuringen steeds ook de nieuwbouw van dat jaar zit inbegrepen.

Bij de huidige prijsontwikkelingen in de koopmarkt en het beperkte aanbod in de vrijesectorhuurmarkt is de verwachting dat het effect van de inkomensafhankelijke huurverhoging beperkt is. De prijsstijging in de koopmarkt is bij de huidige ontwikkeling nog steeds hoger dan die van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Ondanks die hogere huurverhoging wordt verhuizen daardoor momenteel niet aantrekkelijker. Wat dat betreft kunnen corporaties en gemeenten er bij het voortduren van de huidige marktsituatie niet vanuit gaan dat de afname van het goedkoop scheefwonen de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen in de toekomst garandeert.

04

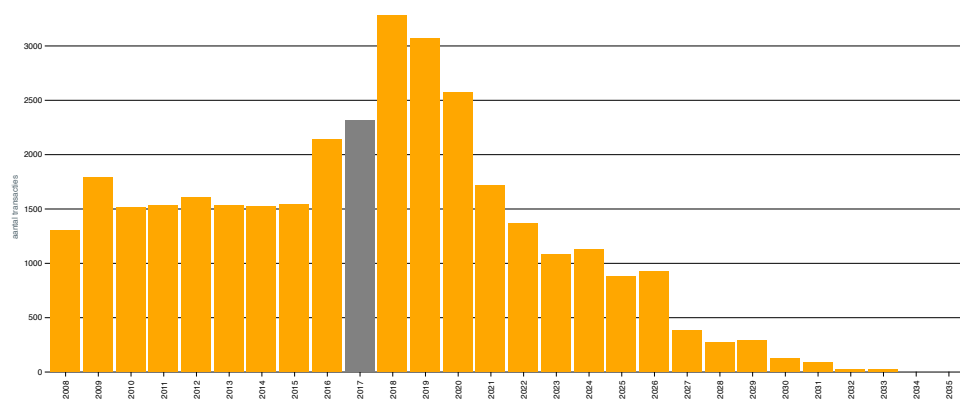
Planmonitor



Grafiek 4.1

Bron: planmonitor 2018

Jaarplanning



Productie

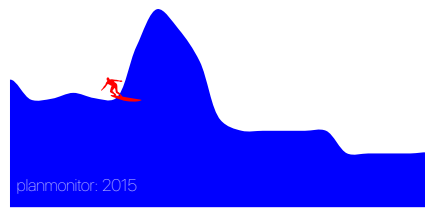
De nieuwbouwproductie is dit jaar met ongeveer 2300 woningen weer hoger dan het afgelopen jaar. Bovendien stevent het jaar 2018 opnieuw op een recordproductie af. Daarmee is straks sprake van drie achtereenvolgende records die zowel steeds verder boven het meerjarig gemiddelde liggen als duidelijk boven de regionale nieuwbouwafspraken.



Grafiek 4.2

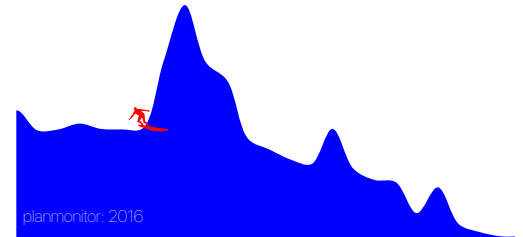
Bron: planmonitor 2018

Planmonitor 2015



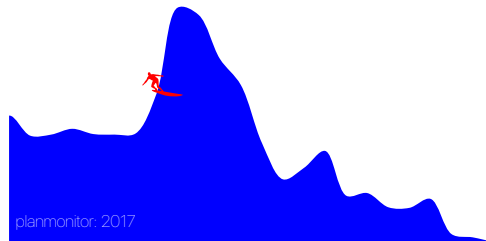
In de eerste planmonitor uit 2015 lag de productie van het laatste jaar, 2014, rond de 1500 woningen, met een planvoorraad die de vier volgende jaren beduidend hoger lag. Er was een aanzienlijke planvoorraad en de boeggolf hield een risico in.

Planmonitor 2016



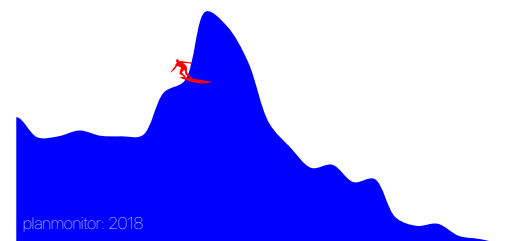
In 2016 verscheen de tweede planmonitor. daarin ligt de productie weer rond de 1500 terwijl de omvang van de boeggolf toeneemt.

Planmonitor 2017



De planmonitor uit 2017 laat voor het eerst een sterk groeiende productie zien en een afname van de totale planvoorraad. Wel blijft sprake van een boeggolf in de planning.

Planmonitor 2018



De nieuwste planmonitor van 2018 geeft opnieuw een stijging van de productie aan. Het belangrijkste verschil met voorgaande jaren is dat de totale planvoorraad sterk afneemt en dat de boeggolf smaller wordt en stijl afloopt.

Planvoorraad

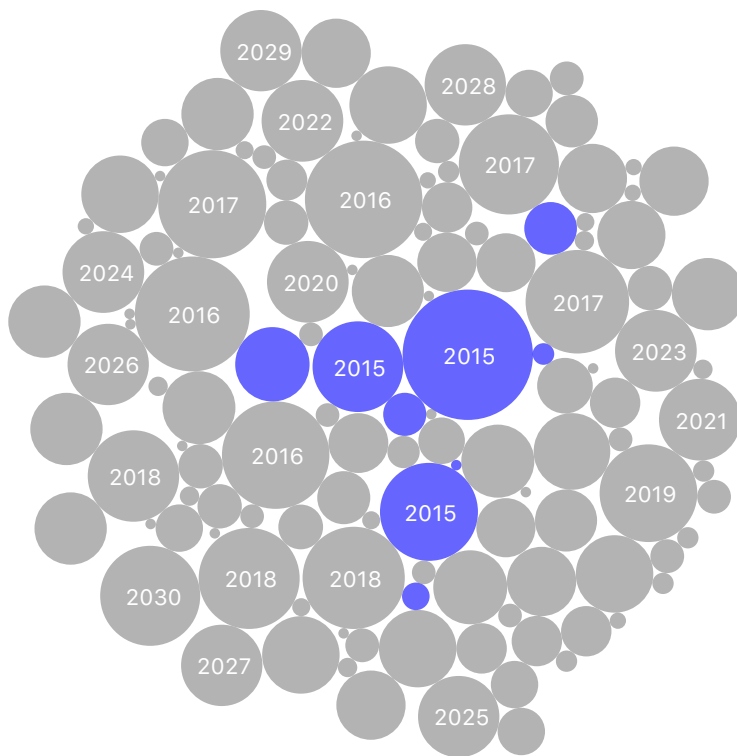
Een vergelijking van achtereenvolgende planmonitors maakt duidelijk wat er aan het gebeuren is. De boeggolf van de planmonitor wordt met elke nieuwe planmonitor korter en hoger. En we zijn de boeggolf aan het beklimmen. Het gevolg van de hogere productie is dat de totale planvoorraad in de regio aan het afnemen is.

In de nabije toekomst is dat nog geen knelpunt. Voor de middellange termijn (drie tot zes jaar) houdt die afname wel degelijk een risico in omdat daarmee ook een omslag in het denken nodig is. We komen van een periode van faseren en doseren, waarbij juist is gekeken naar de mogelijkheden om de plancapaciteit op een verantwoorde manier terug te brengen, om zodoende de ontwikkelrisico's te beperken. In de praktijk blijkt het steeds lastig om in korte tijd een dergelijke omslag in het denken en handelen te maken.

Grafiek 4.2

Planvoorraad in 2015

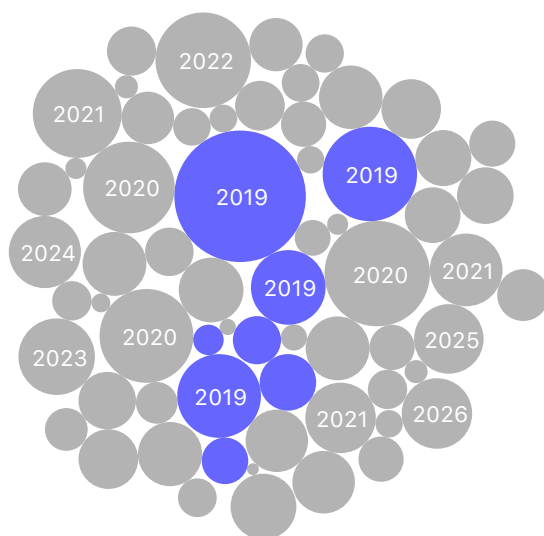
Bron: planmonitor 2015



Grafiek 4.3

Planvoorraad na 2018

Bron: planmonitor 2018



Om de risico's scherper in beeld te brengen, is een prognose gemaakt van de monitor van 2019 jaar bij een aanhoudend hoge bouwproductie. De linker afbeelding geeft de verhouding tussen het laatst gerealiseerde jaar 2014 en de resterende plannen in de monitor van 2015. De rechter afbeelding geeft de verhouding die bij het doorzetten van de huidige trend volgend jaar zou kunnen ontstaan.

Flexibiliteit

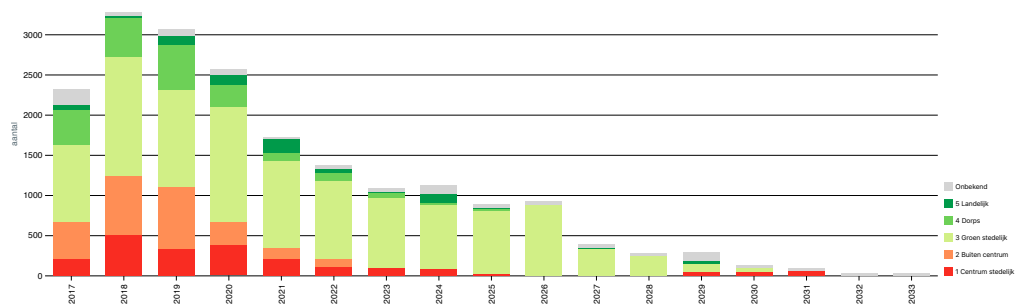
De flexibiliteit van de planning en programmering werkt steeds twee kanten op. Bij een grote plancapaciteit is het van belang te kunnen terugschakelen zonder dat sprake is van grote financiële consequenties.

Als de plancapaciteit lager wordt en er is sprake van een groeiende woningbehoefte en aanhoudende marktdruk, is het van belang bij te schakelen en extra plannen te organiseren, zonder dat opnieuw grote risico's worden aangegaan.

Grafiek 4.4

Bron: planmonitor 2018

Planmonitor: woonmilieus



In dit geval is evenwichtig bijgeschakelen extra lastig, omdat vooral sprake is van een afname van de plancapaciteit op centrum- en buitencentrumlocaties.. Het was in het verleden ook steeds zo dat de doorkijk in de planning voor uitleglocaties veel langer is dan die van binnenstedelijke locaties. Er was steeds tijd om nieuwe binnenstedelijke locaties tot ontwikkeling te brengen. Het risico bestaat dat, met het hogere tempo van vandaag, de voorraad binnenstedelijke locaties opdroogt.

Dat is om meerdere redenen problematisch. In de eerste plaats leveren dergelijke locaties een belangrijke bijdrage aan de differentiatie van het programma. In de tweede plaats is de marktspanning bij het ontbreken van voldoende binnenstedelijke locaties alleen op te lossen door het tempo op uitleglocaties nog verder op te schroeven.

Gezien de lange ontwikkeltijd van binnenstedelijke locaties is het van belang zo snel mogelijk te inventariseren wat de binnenstedelijke ontwikkelmogelijkheden voor de komende jaren zijn.

Harde plannen

De voorraad harde plannen was de afgelopen jaren dermate groot dat procedures eigenlijk nooit een knelpunt zijn geweest om de productieaantallen te halen. Vandaag is dat beeld veel onduidelijker. Het probleem is ook dat de planmonitor goed een beeld geeft van de voorraad harde plannen, maar veel minder goed van de voortgang en kansen van plannen die nog niet hard zijn.

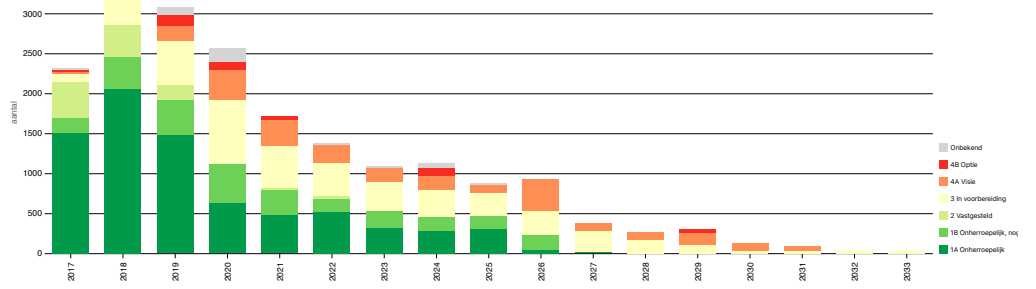
Op basis van de cijfers in de planmonitor vandaag lijkt de voorraad harde plannen een knelpunt in de ontwikkeling te kunnen worden. Voor 2018 zijn er voldoende plannen om de productie te halen. Voor 2019 is dat nog niet het geval.

Om het beeld scherp te krijgen en om indien noodzakelijk in te grijpen, is het van belang de komende tijd de ontwikkeling van de planvoorraad extra te monitoren. Het belang schuilt er ook in de focus weer terug te krijgen op de noodzaak om plannen door procedures te krijgen, iets wat de afgelopen jaren minder noodzakelijk was.

Grafiek 4.5

Bron: planmonitor 2018

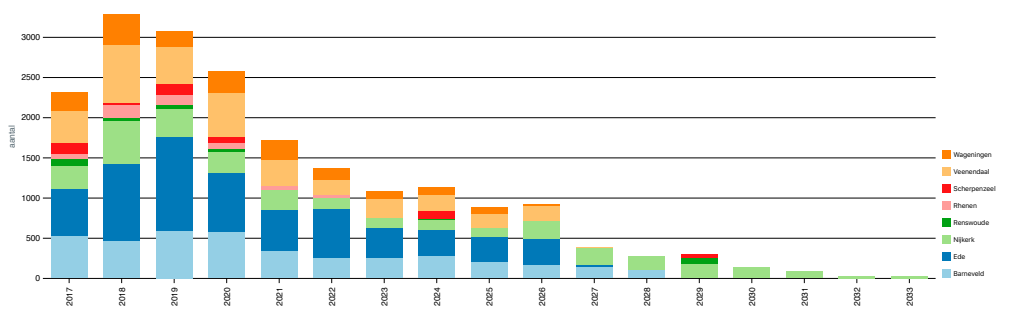
Planmonitor: planstatus



Grafiek 4.6

Bron: planmonitor 2018

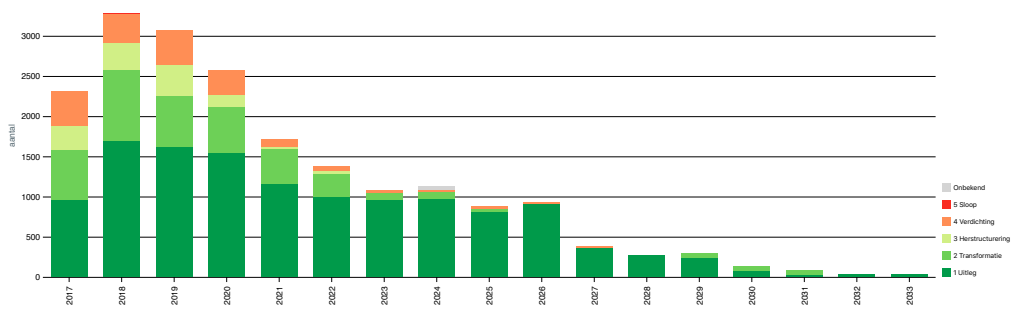
Planmonitor: gemeenten



Grafiek 4.7

Bron: planmonitor 2018

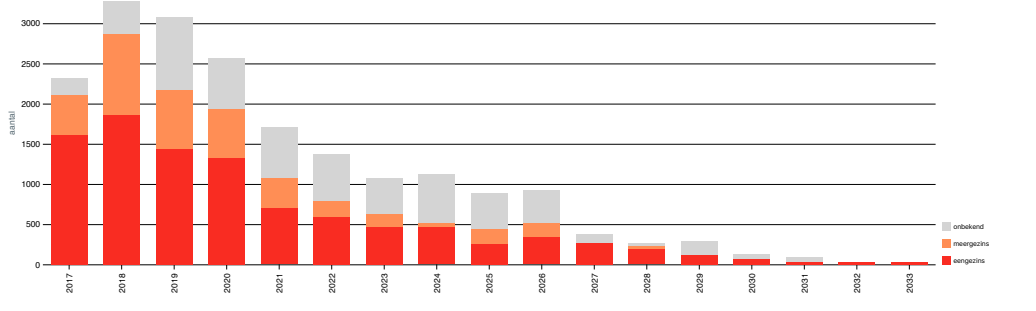
Planmonitor: locaties



Grafiek 4.8

Bron: planmonitor 2018

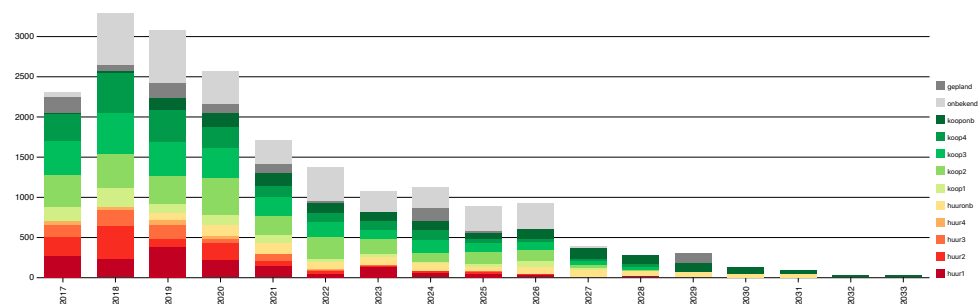
Planmonitor: woningtype



Grafiek 4.9

Bron: planmonitor 2018

Planmonitor: financieringscategoriën



Daarbij is het ook van belang de planmonitor voor bestemmingsplancapaciteit beter op orde te krijgen. Er zijn grote verschillen tussen gemeenten, die mede worden veroorzaakt door de manier waarop de plancapaciteit wordt bijgehouden. Dit probleem moet deels ook ondervangen worden door op dit punt het systeem van monitoring te veranderen.

05

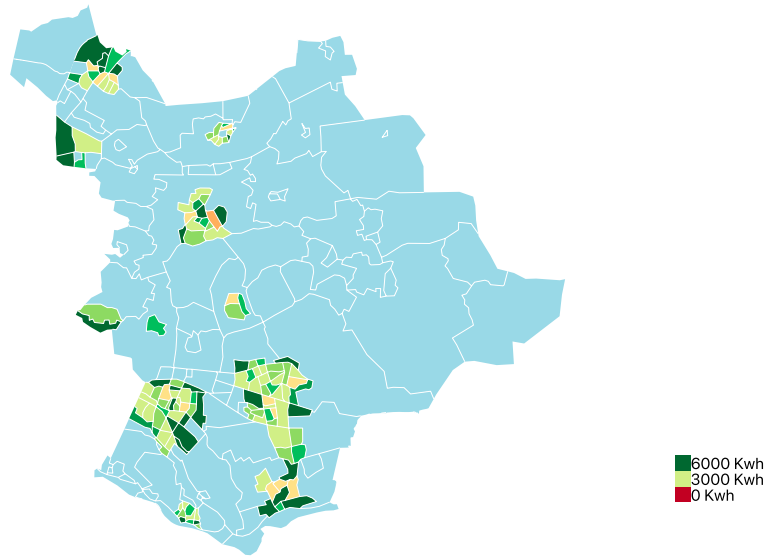


Energie

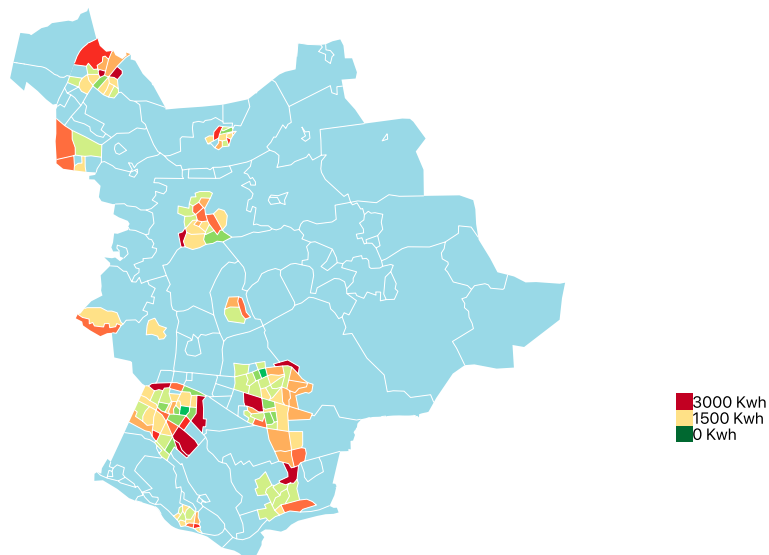
Kaarten 5.1

Bron: kleinverbruikgegevens Liander/Enexis

Gemiddeld elektraverbruik



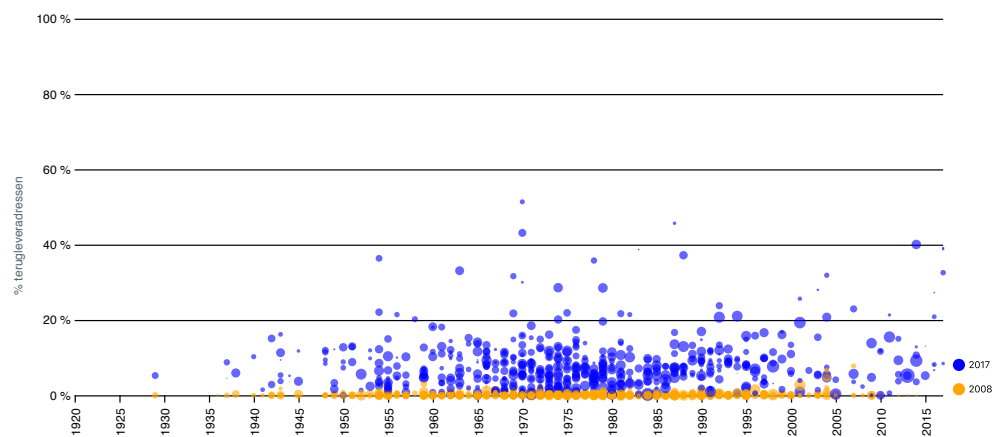
Gemiddeld gasverbruik



Grafiek 5.2

Bron: kleinverbruikgegevens Liander/Enexis

Aantal adressen teruglevering electriciteit 2008-2017



Er zijn verschillende positieve ontwikkelingen als het gaat om de regionale energieopgave. Het gemiddeld verbruik op adresniveau loopt terug. Er zijn steeds meer adressen waar ook sprake is van productie van energie, wat is af te lezen aan het aantal adressen dat terug levert per postcodegebied. Nieuwe woningen worden steeds zuiniger. Labels van corporatiewoningen worden steeds lager, ook in deze regio. Het thema staat hoog op de agenda, gezien de aandacht in prestatieafspraken en coalitieakkoorden.

Tegelijk is er nauwelijks zicht op de route naar de einddoelstelling. De vergelijking van energieverbruik in 2008 en 2017 laat een verbetering zien, maar is absoluut geen vanzelfsprekende route naar een totaal groene energiekartaar in 2050, laat staan in 2030.

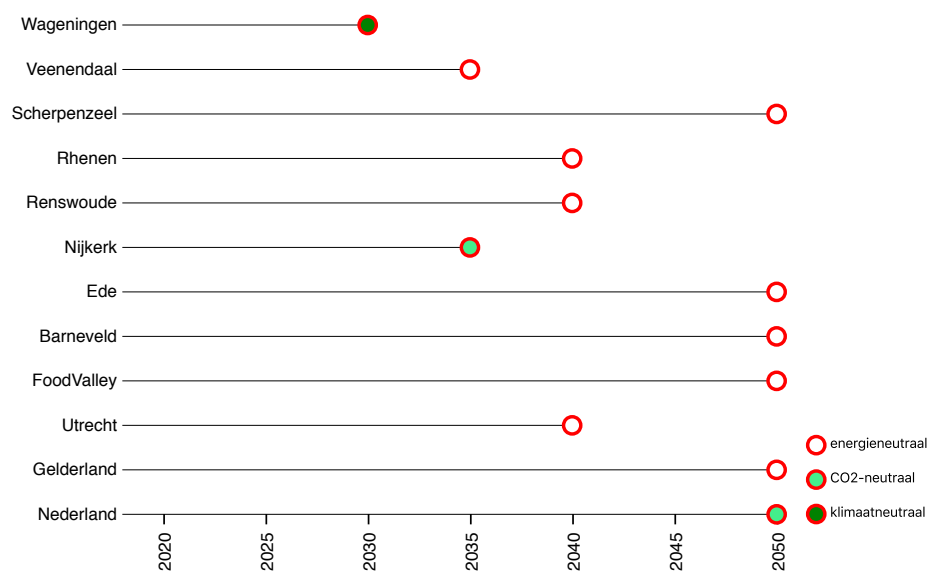
Doelstellingen

De energiedoelstellingen krijgen politiek en beleidsmatig steeds meer gewicht. In alle inmiddels gepubliceerde coalitieakkoorden in de regio komt de lokale doelstelling van CO₂-reductie aan de orde. Ook in alle prestatieafspraken in de regio krijgen de energiedoelstellingen uitgebreid aandacht.

Grafiek 5.3

Bron: collegeprogramma's FoodValley gemeenten

Energiedoelstellingen



De lokale doelstellingen in regio lopen nogal uiteen als het gaat om de ambitie én als het gaat om het uitwerkingsniveau.

Verschillen in ambitieniveau komen op drie manieren tot uiting:

- Inhoudelijke doelstelling: energieneutraal, CO₂-neutraal, klimaatneutraal.
- Eindjaar: 2030, 2035, 2040, 2050.
- Methode: besparing, duurzame opwekking voor de meter, duurzame opwekking na de meter, inkoop, compensatie.

Er is maar een beperkte samenhang tussen ambities en en uitwerkingsniveau van plannen en strategieën. Veenendaal en in iets minder mate Wageningen koppelen een hoog ambitieniveau aan een concreter uitwerkingsniveau. Ede en Barneveld koppelen een mogelijk realistischer tijdspad aan een aantal concrete maatregelen. In de andere gemeenten in FoodValley regio is ondanks hoge ambities nog veel meer sprake van een zoektocht.

Voor alle gemeenten in de regio geldt dat er nog nauwelijks een concreet beeld is van de ruimtelijke strategieën voor verbetering van de woningvoorraad. Als het gaat om de gebouwde omgeving ligt het accent tot nu toe vrij sterk op de nieuwbouw en de corporatiewoningen.

Nieuwbouw

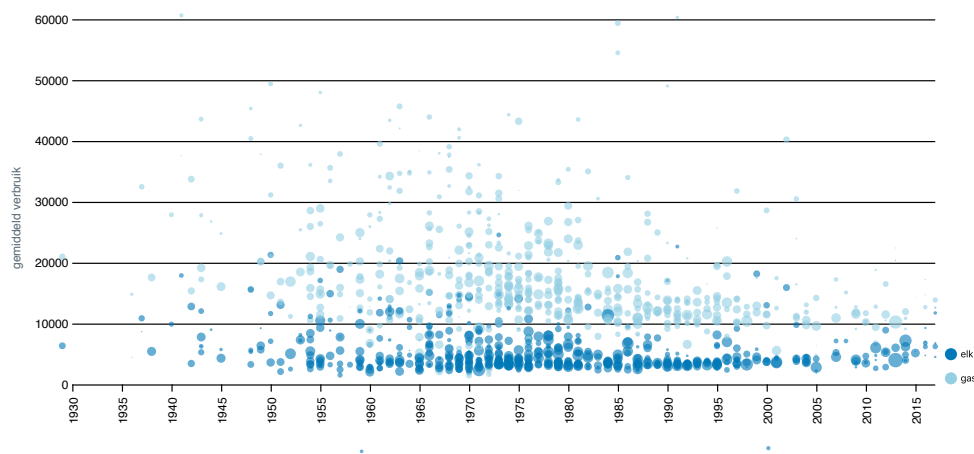
Het accent op nieuwbouw zeker is vanuit het perspectief van een groeiregio voor de hand liggend. Hoewel veelal terecht wordt opgemerkt dat nieuwbouw slechts een klein deel van de productie uitmaakt, zal de toevoeging in FoodValley regio de komende 30 jaar nog aanzienlijk zijn.

De relatie tussen verbruik en bouwjaar is in de onderstaande grafiek helder af te lezen. Daarin is zichtbaar dat het verbruik van de nieuwbouw eigenlijk nog omlaag zou moeten om nu al aan de einddoelstelling te voldoen. Het meest verstandig is dan de nieuwbouw zo te maken dat die laatste stap ook op een goede manier kan worden gezet. Dat is belangrijker dan nu een zo laag mogelijke EPC-score te halen.

Grafiek 5.4

Bron: kleinverbruikgegevens Liander/Enexis

Energieverbruik in Kwh en bouwjaar



Corporatiewoningen

In al het beleid is veel aandacht voor de verduurzaming van corporatiewoningen. In de verantwoordingsinformatie en prognoses moeten corporaties aangeven hoe het gaat met de verduurzaming van hun voorraad. Gemeenten leggen het accent nog eens extra door in prestatieafspraken veel ruimte te maken voor de verduurzamingsopgave. Tegelijk brengt Aedes naar buiten dat de verduurzaming meer dan 100 miljard euro kost, 50.000 € per woning.

Het is nog volkomen onduidelijk hoe die verduurzaming moet worden betaald. Het risico is dat de sector alleen nog maar duurzaamheidsinvesteringen doet, terwijl de eerder geconstateerde grote druk op de markt de corporaties noopt tot een extra nieuwbouwprogramma.

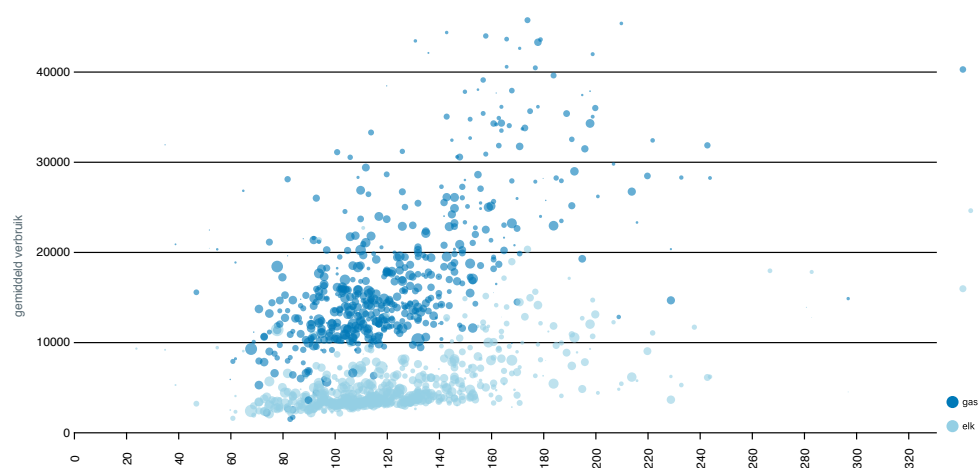
Bijkomend argument daarvoor is dat met het snel aanpakken van de corporatiewoningen niet de grootste winst te behalen valt. Juist doordat ze zo klein zijn, scoren de gemiddelde corporatiewoningen niet zo slecht vergeleken met het overig vastgoed.



Grafiek 5.5

Bron: kleinverbruikgegevens Liander/Enexis

Energieverbruik in Kwh en oppervlakte



Het is wenselijk in komende prestatieafspraken af te stappen van tussentijdse doelstellingen over labels en doelstellingen om de eindstreep veel eerder te halen dan landelijk afgesproken. Het risico dat corporaties zich uiteindelijk niet inzetten voor de landelijke en regionale duurzaamheidsdoelstellingen is met de huidige sturing zeer gering. Het is veel belangrijker om lokaal en regionaal na te denken over het maximale rendement van de inzet van de corporatiesector.

Er is dan een veel meer inhoudelijke benadering van de problematiek wenselijk met aandacht voor de volgende punten:

- Koppeling van investeringen in de schil: als vandaag een kozijn, deur of dak wordt vervangen is het wenselijk de stap te zetten naar het einddoel. Op die manier wordt een groter deel van de kosten van verduurzaming in het reguliere vastgoedbeheer meegenomen.
- Anticyclisch beleid: Tot 2050 komt er ongetwijfeld weer een moment dat de vastgoedmarkt in zak en as zit en bouwkosten dalen. FoodValley regio heeft laten zien dat juist dat momenten zijn voor de corporatiesector om te investeren.
- Koppeling van verduurzaming aan gebiedsvisies, waarbij verduurzaming en toekomstperspectief van wijken hand in hand gaan. Op die manier kan ook een verbinding worden gelegd met de energiemaatschappijen.
- Koppeling van afspraken met corporaties aan een visie op de verduurzaming van de particuliere woningvoorraad.

Het risico van doorgaan zoals vandaag is dat corporaties te snel te veel doen tegen een te hoog kostenniveau. Daardoor is het in de toekomst niet meer mogelijk is te reageren op knelpunten.

Particulier

De grote opgave voor de regio ligt in het vinden van energetische oplossingen voor woningen uit de periode van 1955 tot 1985. Het merendeel van die woningen is in particulier eigendom. Maar daar zit de bulk van de woningvoorraad én de bulk van het verbruik. Het is nodig op periode-, gebieds- en typeniveau strategieën te ontwikkelen en vooral een helder einddoel met mogelijke marsroute vast te stellen.

Uit de gemeentelijke doelstellingen is af te lezen dat besparingen in de particuliere woningvoorraad een belangrijke voorwaarde vormen voor het halen van de doelstellingen. Tegelijk is duidelijk dat dat nog onduidelijk is hoe aan die voorwaarde kan worden voldaan.

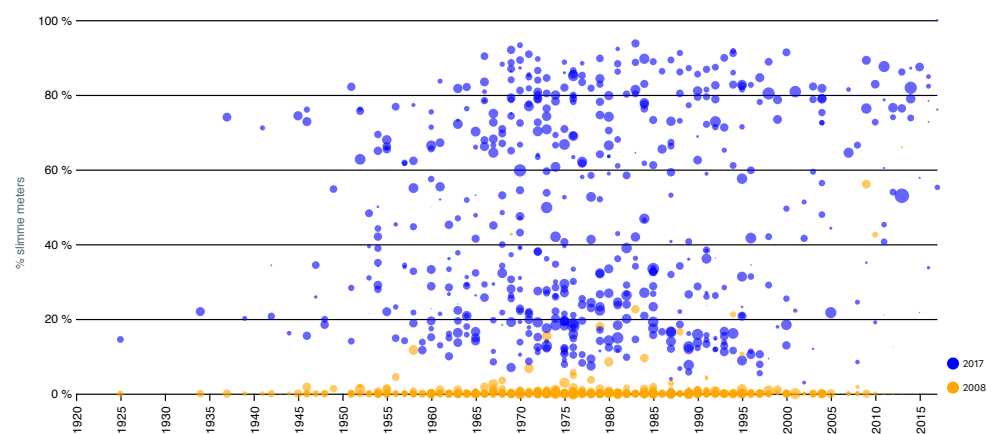
Er is een strategie nodig die gebiedsgericht en doelgroep gericht is, een strategie die bovendien een helder tijdspad geeft voor de ontwikkeling.

Daarin kunnen nog veel meer dan nu het geval is regionaal stappen kunnen worden gezet.

Grafiek 5.6

Bron: kleinverbruikgegevens Liander/Enexis

Adressen slimme meters 2008-2017 per gebied



06

Vervolg op de monitor

Vervolg op de monitor

Deze monitor is een tussenstap naar een vastgoedmonitor 2.0 die op meer onderwerpen dan in het verleden, frequenter en dieper ingaat.

Dit jaar is er onder andere extra aandacht besteed aan verhuisbewegingen in de regio, de corporaties en de energie-opgave.

Voor de verzamelde gegevens is in deze uitgave geen ruimte. De bedoeling is dan ook om de komende tijd verder te werken aan de digitalisering van de monitor. Zodat regionaal gegevens beschikbaar komen die helpen bij het realiseren van ruimtelijke doelstellingen.

Daarbij is in het kader van de regionale woonagenda afgesproken volgend jaar niet alleen de monitoring van de nieuwe onderwerpen van dit jaar voort te zetten, maar bovendien weer nieuwe onderwerpen toe te voegen.

In dat kader is de verwachting dat in het najaar op een aantal actuele onderwerpen een tussentijds monitormoment zal plaatsvinden.

