

Vastgoedmonitor FoodValley regio 2015



Colofon

De Vastgoedmonitor FoodValley regio 2015 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

Fotografie

Jac. van der Wiel Fotografie, Bennekom

Juni 2015

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.

© 2015; Stichting Vastgoedmonitor regio Food Valley.

Initiatiefnemers



Participant goud



Rabobank Vallei&Rijn:
Woudenberg-Lunteren, Barneveld-Voorthuizen



Participant zilver



Participant brons



Inhoudsopgave

	Voorwoord	6
Hoofdstuk 01	Samenvatting	7
Hoofdstuk 02	Trends en actuele thema's	11
	2.1 Economie	13
	2.2 Demografie	15
	2.2.1 Verhuisbewegingen FoodValley	15
	2.3 Nieuwbouw	17
	2.4 Vrije sector huurmarkt	20
	2.5 Betaalbaarheid	22
	2.6 Trends kwalitatief programma	24
Hoofdstuk 03	Woningmarkt	25
	3.1 Marktsignalen	26
	3.2 Voorraadontwikkeling	27
	3.3 Transacties	28
	3.4 Doorlooptijd	30
	3.5 Prijsniveau	32
	3.5.1 Koopmarkt	32
	3.5.2 Huurmarkt	35
Hoofdstuk 04	Projectenmonitor	39
	4.1 Provinciale planmonitor	40
	4.2 Plannen in aantallen	41
	4.2.1 Plannen naar financieringscategorie	41
	4.2.2 Plannen naar typologie	42
	4.3 Plannen per gemeente	43
	4.4 Doorlooptijden	45
	4.5 Harde en zachte plannen	46
	4.6 Locatietype en sloop	47
	4.7 Verdere Planmonitor	48
Hoofdstuk 05	Bijlagen	49

Voorwoord

Regio FoodValley is een samenwerkingsverband van acht gemeenten (Barneveld, Ede, Nijkerk, Renswoude, Rhenen, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen) met samen 342.000 inwoners. Nederland is na de Verenigde Staten het tweede exportland op het gebied van voedsel ter wereld. Binnen Nederland is de regio FoodValley dé regio als het gaat om voedsel. De ambitie is om gezamenlijk de FoodValley regio te ontwikkelen tot hét agrofoodcentrum van Europa, de internationale topregio voor kennis en innovaties op gebied van gezonde en duurzame voeding!

FoodValley heeft met Wageningen UR als centrum van kennis, research en innovatie een goed perspectief op de lange termijn. Met kennis over food als bindmiddel is de regio een aantrekkelijke vestigingsplaats voor food-gerelateerde kennisintensieve bedrijven en kennisinstellingen. Dat brengt een goede werkgelegenheid in de agrofoodsector, maar bijvoorbeeld ook bij ict-bedrijven en in de logistieke sector. Deze clustering biedt kansen voor de hele regio en onderwijsmogelijkheden die hierin excelleren.

De vorming van Regio FoodValley was een antwoord op de FoodValley Ambitie 2020, opgesteld door Wageningen UR, Rabobank, Oost NV en Biopartner. Dat antwoord blijkt een succes. Er is steeds meer sprake van tastbare resultaten van de samenwerking tussen gemeenten.

De Vastgoedmonitor is een initiatief van de Stichting Vastgoedmonitor regio FoodValley. De stichting is opgericht door een aantal ondernemers in de vastgoedsector uit de FoodValley regio. Inmiddels hebben de gemeenten, de woningcorporaties en diverse andere ondernemers zich aangesloten bij dit initiatief.

De activiteiten van de stichting gaan elk jaar weer een stap verder. De monitor is nu voor de tweede keer volledig gericht op de woningmarkt. Sinds vorig jaar verzorgt de stichting voor de regio ook een monitor van alle bouwplannen in de regio. Inmiddels worden die bouwplannen bijgehouden in een provinciale planmonitor. De Vastgoedmonitor regio FoodValley verzorgt de analyse van de cijfers in de regionale projectenmonitor.

Vorig jaar heeft de stichting ook het voornemen geuit om meer activiteiten te ontplooiën rond verschillende thema's. Dat leidde het afgelopen jaar tot de instelling van een werkgroep die het thema betaalbaarheid in de regio aan nader onderzoek onderwerpt. Dit als onderdeel van de regionale woonagenda.

Er is online en offline gediscussieerd over dit thema. Het resultaat was onder andere een rapportage over de betaalbaarheidsproblematiek en een symposium over de betaalbaarheidsproblematiek. Met als conclusie de doelstelling gezamenlijk actief de doorstroming op de koop- en huurmarkt te bevorderen. Het doel is ook om actief beleggers in de regio te interesseren om de vrije sector huurmarkt een impuls te geven. Een volgende stap zal zijn in de regio gezamenlijk uitwerking te geven aan deze conclusies.

Het komende jaar gaat de Stichting Vastgoedmonitor regio FoodValley verder op de ingeslagen weg. Het thema betaalbaarheid wordt verder uitgewerkt en nieuwe thema's worden opgepakt. De stichting wil ook de komende jaren met alle andere partijen in de regio bijdragen aan de verdere groei van de regio FoodValley.

01

samenvatting



In de Vastgoedmonitor 2014 was in de regio FoodValley al een aantal positieve signalen zichtbaar op de woningmarkt. Vooral een toename van het aantal transacties op de bestaande markt en de afname van de doorlooptijd van de verkoop van bestaande woningen waren een duidelijke omslag ten opzichte van de jaren ervoor. FoodValley onderscheidde zich daarmee duidelijk positief van de Nederlandse markt als totaal, waar nog geen sprake was van dergelijke verbeteringen. Inmiddels blijkt in 2015 dat de positieve signalen in de FoodValley een voorloper waren van een duidelijke verbetering van de Nederlandse markt als geheel. Er is nu ook in Nederland een grote toename te zien van het aantal transacties en een verdere afname van de verkooptijd.

De ontwikkeling op de woningmarkt staan niet op zichzelf. In de dalende markt was al duidelijk dat er nog steeds sprake was van een structurele groei van het aantal huishoudens in Nederland en daarmee van een groeiende woningbehoefte.

Daarbij zijn er wel grote verschillen tussen regio's, maar FoodValley is duidelijk één van de groeiregio's. De mate waarin die woningbehoefte ook wordt omgezet in een woningvraag is afhankelijk van verschillende factoren. In de eerste plaats is de ontwikkeling van de koopkracht een belangrijk aspect. Die ontwikkeling stond de afgelopen jaren duidelijk onder druk met een beperkte loonstijging en toenemende werkloosheid. Voor de woningmarkt is daarbij nog van groot belang dat de waardedaling van de bestaande voorraad ervoor heeft gezorgd dat de overwaarde van potentiële kopers sterk is afgenomen. Die trend is voorlopig in ieder geval ten einde.



Een tweede belangrijk aspect zijn de woonlasten. De rente is al jaren structureel laag, met momenteel zelfs een historisch laag niveau. Bovendien is het ook mogelijk die lage rente langjarig vast te leggen, zodat er langjarig zekerheid kan worden verkregen omtrent betaalbare lage woonlasten. De rente is zo laag dat deze de hogere woonlasten die volgen uit de ingevoerde aflossingsplicht compenseert.

Een derde belangrijk aspect is de waardeontwikkeling en het vertrouwen in de waardeontwikkeling.

Als de koopkracht goed is en de woonlasten zijn laag kan het nog steeds zo zijn dat de consument niet overgaat tot aankoop omdat er geen vertrouwen is in de waardeontwikkeling van het vastgoed. Op de korte termijn ging het de afgelopen jaren vooral om de vraag op welk niveau de woningmarkt zou landen. Op de lange termijn gaat het om de vraag of er vertrouwen is in de toekomst van een regio en van woonmilieus binnen die regio.

Het afgelopen jaar lijkt er consensus te zijn dat de bodem van de woningmarkt is bereikt. Het ministerie van BZK spreekt in de notitie *Investing in the Dutch housing market*, die is gericht aan buitenlandse beleggers, van een zachte landing van een matig oververhitte woningmarkt. Nu moet daarbij worden gezegd dat die hele notitie een wel zeer positieve toon kent, maar de signalen dat de daling is afgevlakt en een stijging is ingezet, lijken duidelijk. Tegelijk is het consumentenvertrouwen weer op een redelijk niveau.

Die combinatie van factoren leidt er toe dat de woningmarkt van Nederland en FoodValley in 2014 een duidelijk positieve ontwikkeling heeft doorgemaakt. De woningmarkt blijft echter afhankelijk van allerlei externe factoren en is nog steeds kwetsbaar. Dat neemt niet weg dat FoodValley er op dit moment goed voorstaat.



In 2014 was sprake van een scherpe stijging van het aantal transacties van koopwoningen. In de afgelopen vijftien jaar was in de regio het aantal transacties alleen in de topjaren 2005, 2006 en 2007 hoger. Tegelijk is zowel in Nederland als geheel als in FoodValley voor het eerst in jaren sprake van enig prijs herstel op de koopmarkt. De enige kanttekening bij deze positieve signalen is dat het eerste kwartaal de markt weer wat leek af te koelen. Het is echter te vroeg om daar conclusies aan te verbinden.

De afgelopen jaren is de productie in FoodValley steeds vrij goed op niveau gebleven. De afname van de productie in de koopsector is gecompenseerd door een toename van de productie in de huursector. Ook het afgelopen jaar blijft de productie met 1489 woningen weer op het niveau van het meerjarige gemiddelde van ongeveer 1500 liggen. Gezien het lage aantal bouwvergunningen dat in 2013 is verleend is dat toch verrassend. In 2014 is een duidelijke stijging van het aantal bouwvergunningen zichtbaar.

De prognose van de gemeenten voor de productie in de komende jaren is net als vorig jaar zeer optimistisch. Voor 2015 plant de regio in totaal ruim meer dan 2250 woningen. Dat aantal zal absoluut niet worden gehaald, maar de verwachting is wel dat 2015 een duidelijk beter jaar voor de nieuwbouwproductie zal worden dan 2014.

Hoewel een cijfermatige onderbouwing van de vraag lastig is, is duidelijk dat er een behoefte is aan meer vrije sector huurwoningen. Deze financieringscategorie kan bijdragen aan de doorstroming in de huursector en sluit bovendien aan bij de ambitie van FoodValley om zich verder door te ontwikkelen als kennisregio. Een positief aspect aan de plannen is dat er in 2016, 2017 en 2018 steeds meer dan honderd vrije sector huurwoningen in de planning zitten.

Na jaren van kijken naar de consequenties van de crisis zijn er eindelijk weer een duidelijk groeiende vraag en optimisme in de markt. De eerste logische reactie is om de productie en afzet van vrije sector koopwoningen weer op gang te krijgen. Gezien de klappen die grondexploitaties de afgelopen jaren hebben gekregen, is dat ook nodig. Die aantrekkelijke markt biedt ook kansen om andere thema's een impuls te geven.

Daarbij moet onder andere worden gedacht aan de vraag hoe nog meer ruimte kan worden geboden voor een groei van de voorraad vrije sector huurwoningen waaraan behoefte is. Daarnaast is de betaalbaarheid van het wonen een belangrijke opgave voor de komende jaren. Zowel in de koop- als in de huursector is daarbij een programmering van belang die de doorstroming een verdere impuls geeft. Er zijn voldoende betaalbare woningen in de regio. Door een aantrekkelijk aanbod aan nieuwe woningen te creëren, kan een deel van die woningen mogelijk worden vrijgespeeld voor de groepen die er het meest behoefte aan hebben.

Daarnaast is een belangrijke opgave voor de komende jaren om niet te blijven hangen in de kwantitatieve en financiële productiedoelstellingen. Het is logisch dat kwantiteit en geld na een aantal slechte jaren veel aandacht krijgen. Maar het is voor de regio van groot belang dat een gedifferentieerd programma wordt gerealiseerd dat bovendien nieuwe kwaliteiten aan de voorraad in de regio toevoegt.

02

Trends en actuele thema's



2.1 Economie

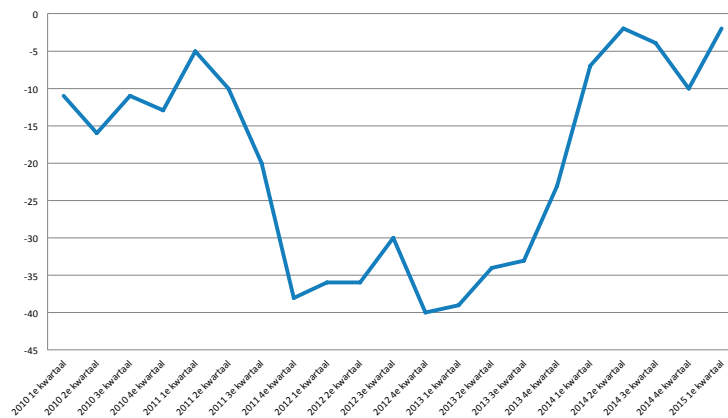
Eind 2013 was al sprake van een duidelijke stijging van het consumentenvertrouwen. Tegelijk met het consumentenvertrouwen stijgt ook het vertrouwen van producenten in de industrie, de dienstensector, de detailhandel en de bouwnijverheid.

Het verbeterde consumentenvertrouwen blijft in 2014 gehandhaafd en is begin 2015 zelfs nog verder gegroeid. Tegelijk is in 2014 na twee jaren van krimp weer duidelijk sprake van economische groei. De economie groeit met 0,9% ten opzichte van het voorgaande jaar.

Grafiek 2.1.1

Bron: CBS 2015

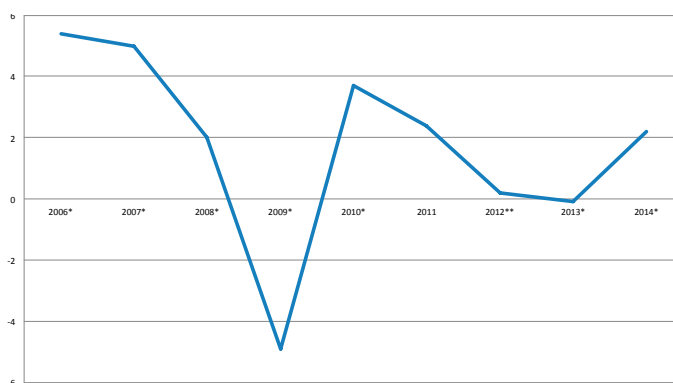
Consumentenvertrouwen



Grafiek 2.1.2

Bron: CBS 2015

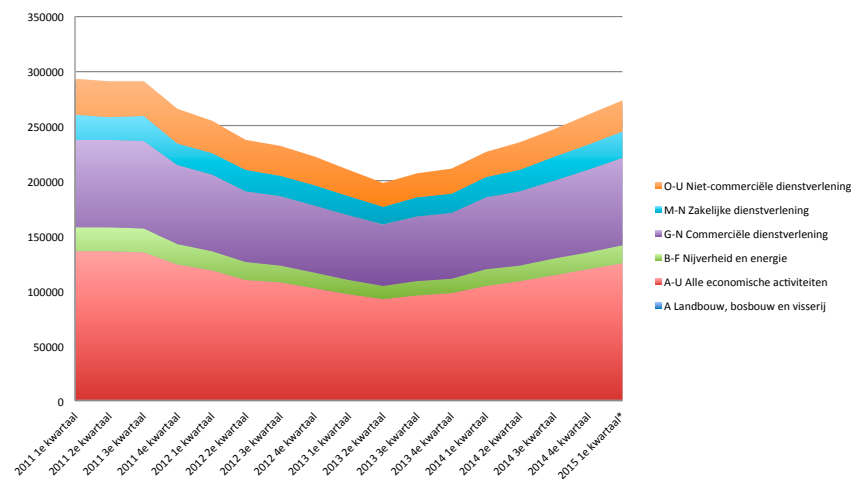
Bbp productie en bestedingen



Grafiek 2.1.3

Bron: CBS 2015

Vacatures, seizoensgecorrigeerd



De positieve ontwikkeling van de economie is op allerlei vlakken zichtbaar. Zo neemt het aantal vacatures voor het tweede jaar achtereen toe. Tegelijk is sprake van een daling van de werkloosheid. De investeringen groeiden met 3,4 procent. Voor zowel de investeringen als de consumptie door huishoudens was het de eerste groei sinds 2011. In voorgaande jaren leverde alleen de uitvoer een positieve bijdrage aan de economische groei. De Nederlandse Bank verwacht dat de economische groei in 2015 en 2016 versterkt zal doorzetten.

Er is nog steeds geen sprake van structureel bijgehouden economische kengetallen van de regio FoodValley. Vorig jaar was er een economische barometer van de Kamer van Koophandel, waaruit duidelijk bleek dat de regionale economie zich op verschillende punten positief onderscheidt van de landelijke economie, onder andere door een groei van het aantal hoofdvestigingen van bedrijven.

Ook was er een provinciale economische prognose van de provincie Gelderland voor de periode 2015-2018 waarin de regio zich positief onderscheidt met een verwachte groei boven het landelijk gemiddelde.

Tabel 2.1.4

Werkgelegenheidsonderzoek, Provincie Gelderland 2014

regio	banen 2014	absoluut 2013-2014	in % 2013-2014	regio aandeel
Stedendriehoek	165.850	-2.060	-1,2%	17,1%
Achterhoek	132.910	-2.840	-2,1%	13,7%
Stadsregio Arnhem-Nijmegen	336.480	-4.090	-1,2%	34,7%
Rivierenland	115.060	-1.860	-1,6%	11,9%
Food Valley	130.590	-330	-0,3%	13,5%
Noord Veluwe	88.000	-800	-0,9%	9,1%
Gelderland	968.880	-11.990	-1,2%	100,0%

Een werkgelegenheidsonderzoek van de provincie Gelderland geeft voor de periode 2013-2014 aan dat sprake was van een daling van het totaal aantal banen. Van de verschillende regio's doet FoodValley het echter duidelijk het beste met een daling die slechts 0,3% bedraagt.

Daarnaast is er bijvoorbeeld de beschikking over de regionale economische factsheets van de ING, waarin niet FoodValley, maar wel de Veluwe als een afzonderlijke regio in beeld wordt gebracht. Op basis van die economische factsheets doet de ING voor de regio FoodValley een behoudende inschatting met een groeiprognose van 1,1%.

Via het UWV zijn cijfers van de arbeidsmarktregio FoodValley beschikbaar. Die regio verschilt op één punt van de regio FoodValley zoals die het onderwerp is van deze monitor. Het UWV neemt Nijkerk niet mee, en voegt in de plaats daarvan Renkum toe.

Op basis van de UWV-cijfers ontstaat nogmaals het beeld dat de regio FoodValley zich positief onderscheidt van het landelijk beeld. In de regio is het aantal werkloosheidsuitkeringen gedaald met 2,2% ten opzichte van 1,1% landelijk. Het aantal online vacatures is van februari 2014 tot februari 2015 gestegen van 530 naar 1107, een groei van meer dan 100%.



2.2 Demografie

In grote lijnen is er geen wijziging ten opzichte van eerdere demografische prognoses. Er wordt landelijk nog steeds een groei van het aantal inwoners voorzien en door de grotere hoeveelheid één- en tweepersoonshuishoudens verwacht men een nog grotere groei van het aantal huishoudens.

Een verandering is dat in 2014 sprake is geweest van een veel snellere bevolkingsgroei dan in de afgelopen jaren. Er kwamen bijna 73.000 personen bij. Dat kwam vooral doordat de immigratie sterk is gestegen. De grootste groep immigranten kwam uit Polen. Sinds half 2013 nam ook het aantal asielverzoeken toe, met name uit Syrië. Daarbij nam het aantal geboorten voor het eerst in vijf jaar toe. Hier lijkt sprake van een inhaalslag na een economisch slechtere periode.

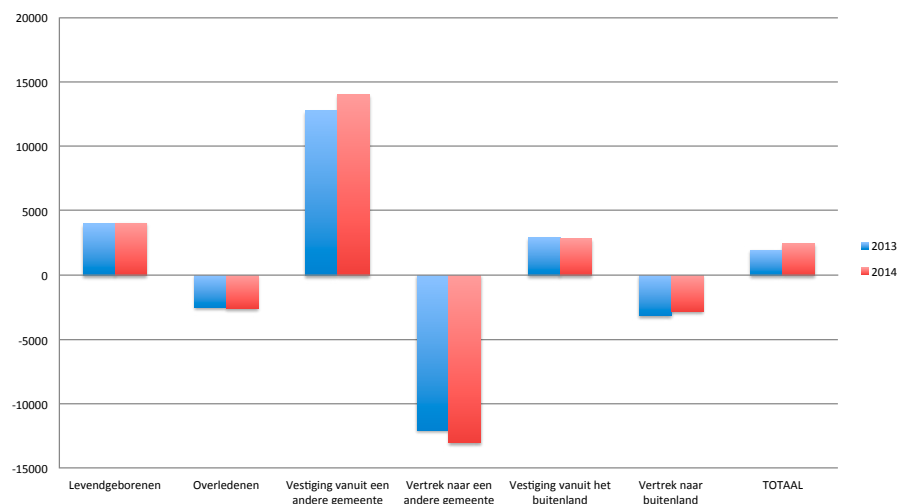
Ook voor de FoodValley regio is geen sprake van een nieuwe bevolkingsprognose. Dat betekent dat de oude prognoses voorlopige de basis blijven voor de woningprogrammering. In de FoodValley regio is in de cijfers van 2014 niet de sterke groei zichtbaar waar landelijk sprake van is. Er is een lichte toename van het aantal geboortes, maar er is geen sprake van een netto toename van het aantal vestigers vanuit het buitenland. Wel is het totale saldo van de groei toegenomen ten opzichte van 2013. In 2013 was sprake van een groei met 1942 inwoners, in 2014 waren dat er 2469.

Toch is ook in de FoodValley regio met name het thema van de toenemende hoeveelheid asielzoekers actueel. De acht FoodValley-gemeenten moeten 566 statushouders huisvesten in 2015. Dat zijn er 246 meer dan het voorgaande jaar. Wanneer deze statushouders zoals gebruikelijk een huis zouden krijgen via de corporaties zou de huurmarkt volledig dichtslibben. Om die reden is het onderwerp van de statushouder als belangrijk punt op de regionale woonagenda geplaatst. In het komende jaar moet een oplossing worden gevonden voor deze problematiek.

Grafiek 2.2.1

Bron: CBS 2015

Demografie regio FoodValley



2.2.1 Verhuisbewegingen FoodValley

Een verdere indicatie van de woningmarkt geven de verhuisbewegingen. De meest recente gegevens omtrent verhuisbewegingen die nu beschikbaar zijn, dateren van 2013. Dat betekent dat in die verhuisbewegingen de positieve beweging van de woningmarkt nog niet zichtbaar is. Totaal vonden binnen de regio 3494 verhuizingen plaats, ten opzichte van 3809 in 2012. Daarmee bevestigen de verhuisbewegingen dat 2013 nog een slecht jaar was op de woningmarkt.

De regio had ten opzichte van de rest Nederland in 2013 weer een positief verhuissaldo. Er vertrokken in totaal 8532 personen uit de regio naar de rest van Nederland, terwijl zich in dezelfde periode 9249 personen in de regio vestigden.

	naar NL	uit NL	saldo
Barneveld	984	1081	-97
Ede	3055	2703	352
Nijkerk	968	1051	-83
Renswoude	66	86	-20
Rhenen	434	352	82
Scherpenzeel	226	173	53
Veenendaal	1200	1277	-77
Wageningen	2316	1809	507
	9249	8532	717

Het positieve saldo wordt in belangrijke mate bepaald door de vestigers in Wageningen en in Ede. Daarmee is waarschijnlijk vooral de groeiende studentenpopulatie verantwoordelijk voor de extra groei in de regio dit jaar.

Voor de verhuizingen binnen de regio is geen sprake van een verrassend beeld ten opzichte van voorgaande jaren. De enige echt opvallende statistiek is dat er een wijziging heeft plaatsgevonden in de verhuisdynamiek tussen Wageningen en Ede. Ten opzichte van het voorgaande jaar zijn 116 personen meer van Ede naar Wageningen verhuisd, terwijl andersom 151 personen minder van Wageningen naar Ede zijn verhuisd. Waarschijnlijk heeft deze verandering te maken met de beschikbaarheid van studentenwoningen in beide gemeenten in 2013.

NAAR	Nederland	Barneveld	Ede	Nijkerk	Renswoude	Rhenen	Scherpenzee	Veenendaal	Wageningen
UIT									
Nederland	.	984	3055	968	66	434	226	1200	2316
Barneveld	1081	.	261	78	10	7	27	31	17
Ede	2703	301	.	25	40	66	21	246	540
Nijkerk	1051	83	30	.	2	1	3	4	4
Renswoude	86	21	30	1	.	2	25	29	3
Rhenen	352	13	90	1	5	.	5	196	72
Scherpenzeel	173	35	23	4	16	5	.	34	3
Veenendaal	1277	22	308	10	25	195	14	.	51
Wageningen	1809	9	361	2	0	92	1	45	.
Totaal		1468	4158	1089	164	802	322	1785	3006
Regionaal	8532	484	1103	121	98	368	96	585	690

2.3 Nieuwbouw

De markt voor bestaande woningen laat een sterke groei zien in 2014. Het aantal transacties groeit en de doorlooptijd van de verkoop loopt terug. Daarmee is landelijk sprake van een omslag in de bestaande markt.

De nieuwbouw loopt achter bij die omslag in de markt. In 2014 lag het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen landelijk nog op een dieptepunt. Dat is niet verrassend aangezien de woningen die in 2014 zijn opgeleverd nog zijn gepland in een periode waarin de sterke verbetering van de markt nog niet zichtbaar was. De bouwaanvragen lagen in 2013 ook op een dieptepunt.

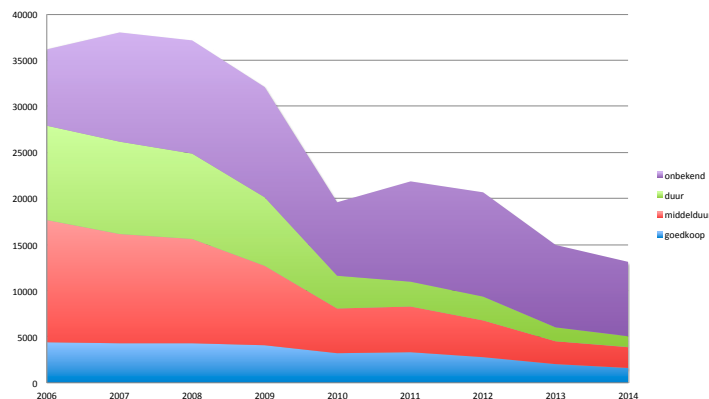
In 2014 is landelijk een sterke stijging zichtbaar van het aantal bouwaanvragen voor nieuwbouwwoningen. Het gaat om de eerste stijging sinds 2006. Bovendien heeft sinds 2000 niet zo'n sterke stijging plaatsgevonden. Alleen de stijging in het topjaar 2006 lag dichtbij.

De verbetering van de nieuwbouwmarkt is ook zichtbaar in de afgenomen gemiddelde verkooptijd van nieuwbouwwoningen. Tegen deze achtergrond is de verwachting dat in 2015 landelijk sprake zal zijn van een sterke groei van het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen. Opvallend in de landelijke cijfers is overigens dat ook het aantal bouwvergunningen voor huurwoningen in 2014 is gegroeid. Dit is een afwijking van de regionale cijfers. Die groei van het aantal huurwoningen komt kennelijk voor rekening van vrije sector huurwoningen, aangezien het aantal bouwvergunningen dat is aangevraagd door overheid of woningcorporaties vrijwel gelijk is gebleven.

Grafiek 2.3.1

Bron: monitor nieuwe woningen 2015

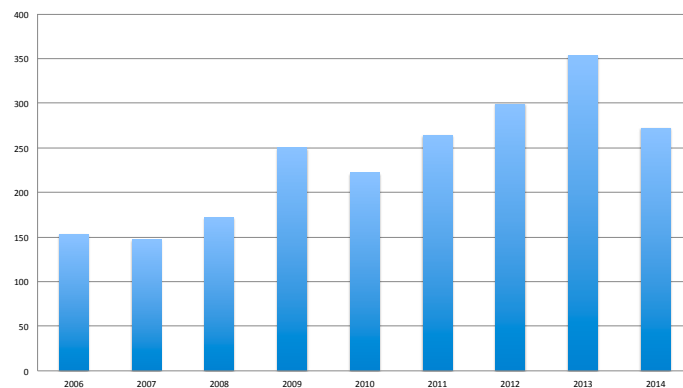
Opgeleverd nieuwbouw koop



Grafiek 2.3.2

Bron: monitor nieuwe woningen 2015

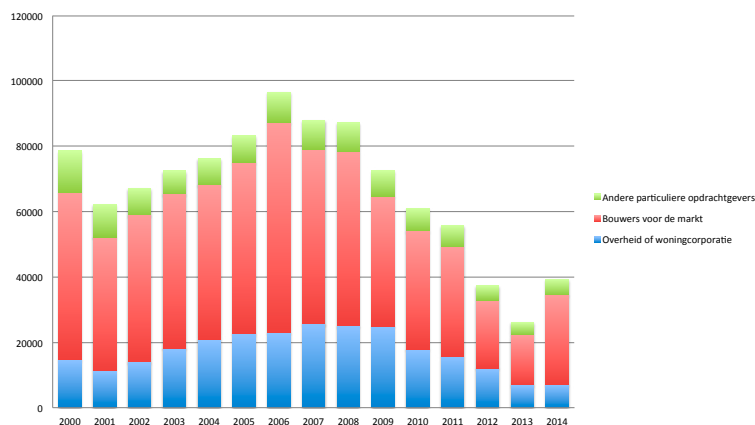
Gemiddelde verkooptijd koopwoningen



Grafiek 2.3.3

Bron: CBS 2015

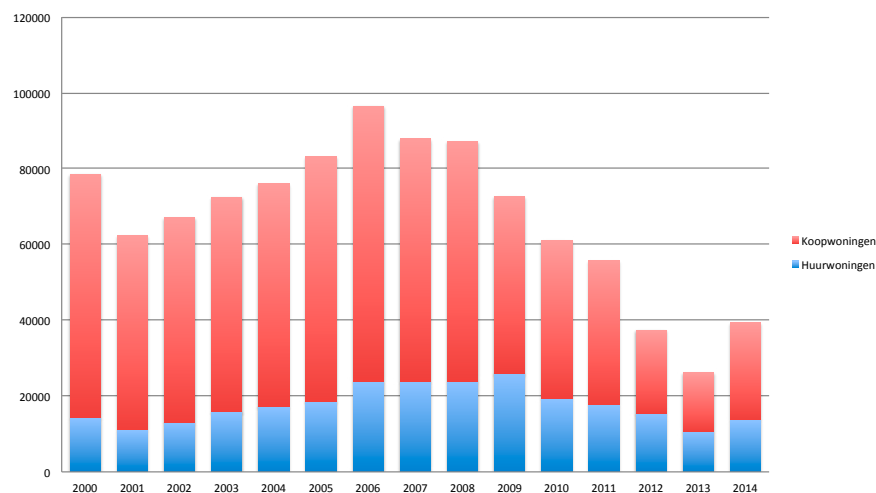
Bouwvergunningen Nederland naar opdrachtgever



Grafiek 2.3.4

Bron: CBS 2015

Bouwvergunningen Nederland naar financieringscategorie

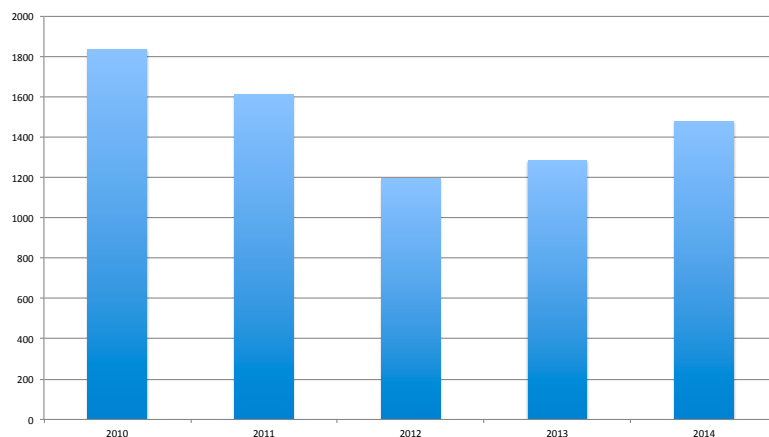


Ook in de regio was sprake van een sterke verbetering van de markt bestaande woningmarkt. Deze verbetering was echter al een jaar eerder in gang gezet. Dat is ook zichtbaar in de groei van het aantal bouwvergunningen die reeds in 2013 was ingezet.

Grafiek 2.3.5

Bron: CBS 2015

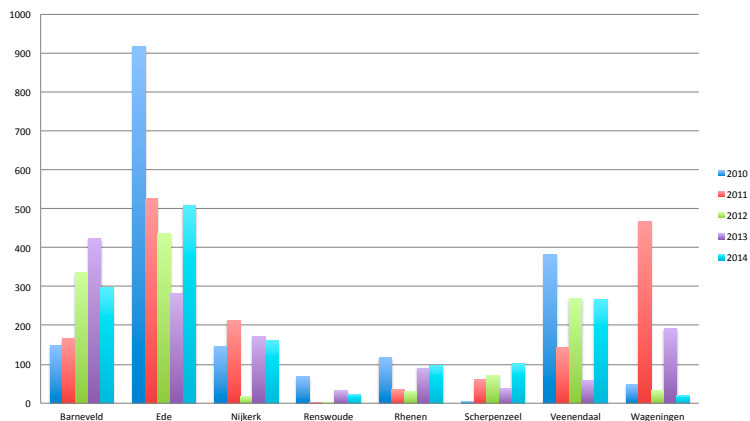
Bouwvergunningen FoodValley



Grafiek 2.3.6

Bron: CBS 2015

Bouwvergunningen FoodValley naar gemeente



Opvallend is dat die groei niet gelijkmatig is verdeeld over de gemeenten. In Ede, Veenendaal, Rhenen en Scherpenzeel is sprake van een lichte of sterke stijging.

Terwijl in Barneveld, Wageningen, Renswoude en Nijkerk juist sprake is van een daling. De verklaring daarvoor is vooral te vinden in de voortgang van afspraken tussen marktpartijen en gemeente op de locaties in de betreffende gemeenten. De verwachting is dan ook dat de gemeenten die nu achterblijven het komende jaar zullen bijtrekken. Als in de betreffende gemeenten iets eerder overeenstemming tussen markt en gemeenten was bereikt had de hoeveelheid bouwvergunningen in 2014 nog veel hoger kunnen liggen.

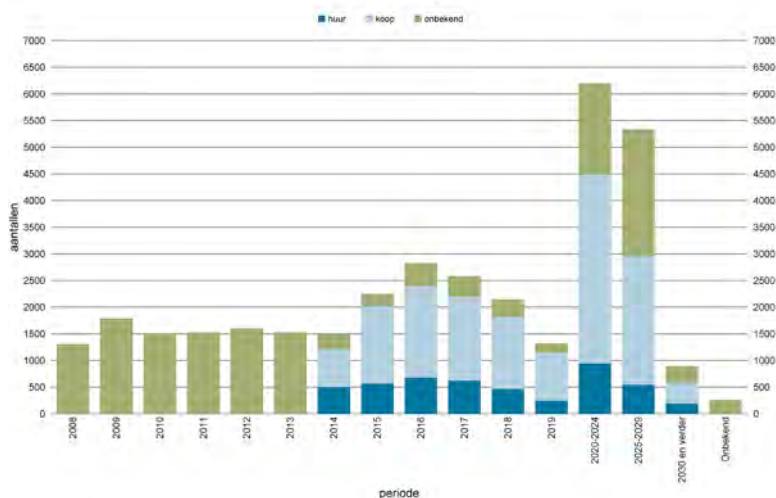
Grafiek 2.3.7

Bron: CBS 2015

Projectenmonitor 2015

In de nieuwe projectenmonitor staan de financieringscategorieën alleen voor de toekomst ingevuld

Financieringscategorie



De productie blijft in FoodValley regio in 2014 weer op het niveau van het gemiddelde van de afgelopen jaren liggen. Er is met 1489 woningen slechts sprake van een lichte daling. De trend blijft dat ook de nieuwbouwproductie in FoodValley regio veel beter blijft gaan dan landelijk. Dat roept de vraag op wat de mogelijke bouwproductie is als de markt weer op stoom komt. Er is wel duidelijk dat de slechte markt van de afgelopen jaren gemeenten veel scherper heeft gemaakt in het afstemmen van de mogelijke kwaliteiten van plannen op de markt. Er is meer ruimte gekomen voor marktpartijen om plannen op de vraag af te stemmen. Met het aantrekken van de markt zou die omslag moeten worden doorgezet.

2.4 Vrije sector huurmarkt

In de vorige monitor is al geduid op de trend van een groeiende vraag naar vrije sector huurwoningen. Deels hing die groeiende vraag de afgelopen jaren samen met de slechte koopmarkt. Als gevolg van waardedalingen was er duidelijk minder animo om te kopen. Er is echter consensus dat voor een belangrijk deel ook sprake is van een meer structurele omslag die samenhangt met onder andere flexibilisering van de arbeidsmarkt, vergrijzing en veranderende voorkeuren van een nieuwe generatie.

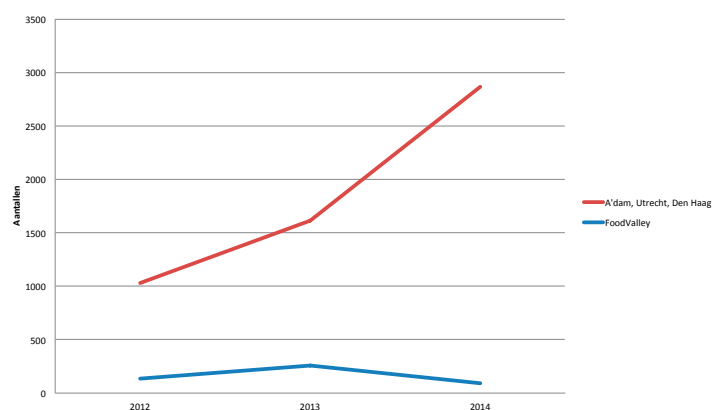
Tegelijk met die omslag op de woningmarkt ontstond de afgelopen jaren op de grond- of locatiemarkt meer ruimte om huurwoningen te realiseren. Door het inzakken van de productie van koopwoningen hoefde de belegger op locaties veel minder met het koopprogramma te strijden om de grond. Het probleem is dat in een schaarse grondmarkt het huurprogramma die concurrentie met de koop eigenlijk niet aankan. De residuele grondwaarde onder een koopwoning is beduidend hoger dan de residuele grondwaarde onder een huurwoning. Plat gezegd vervalt dat probleem als de koopwoning niet meer wordt verkocht.

De ontstane ruimte op grondmarkt was zo groot dat de beleggers in huurwoningen de locaties eigenlijk voor het uitzoeken hadden. Die vrijheid om te kiezen heeft geleid tot een eenzijdige focus van het merendeel van de woningbeleggers op de randstad. De rest van Nederland werd vergeten. Dat is onterecht want ook in de rest van Nederland zijn sterke marktgebieden met een grote groei.

Grafiek 2.4.1

Bron: CBS 2015

Productie huurwoningen door bouwers voor de markt



Nu de druk op de koopmarkt weer in snel tempo toeneemt, neemt de concurrentie op locatie tussen koop- en huurwoningen ook weer toe. Het directe gevolg is dat de ruimte voor beleggers om in volledige vrijheid te kiezen waar zij zullen investeren sterk afneemt. De eenzijdige keuze voor de Randstad is voor hen niet vol te houden in de veranderende markt. Dat wordt nog eens versterkt door de toenemende activiteit van buitenlandse investeerders op de Nederlandse markt. De consequentie zal onontkoombaar zijn dat beleggers weer over de grenzen van de randstad moeten gaan kijken.

FoodValley is dan een kansrijk beleggingsalternatief. Er is sprake van een sterke woningmarkt en een beperkt aanbod van vrije sector huurwoningen. Het economische perspectief is goed en er zijn aantrekkelijke nieuwbouwlocaties beschikbaar. Bovendien is de prognose dat sprake is van een structurele huishoudensgroei. Daar komt bij dat de ambitie om meer vrije sector huurwoningen te realiseren goed aansluit bij de FoodValley-ambities groei te realiseren van het aantal kenniswerkers en doorstroom vanuit de sociale huur te realiseren. Het is dan nodig die kansen van de regio te presenteren aan de partijen die een plek zoeken om te beleggen.



Daarnaast is het van belang dat er ook daadwerkelijk op ontwikkellocaties ruimte wordt gemaakt voor het beleggers-huurprogramma. Er moet voldoende aanbod aan kavels zijn. Op locatie is die afweging steeds ook een financiële afweging. De afweging is dan gebaseerd op een directe vergelijking van de grondopbrengsten van de huurwoning en de opbrengsten van de koopwoning. Hoewel bij de huidige rentestanden en bouwkosten de vrije sector huurwoning een redelijke residuele grondwaarde kan hebben, blijft het een strijd die de huurwoning gaat verliezen bij een aantrekkelijke koopmarkt.

Bij een afweging op de korte termijn is de consequentie steeds dat een huurwoning op een bouwlocatie in de plaats komt van een koopwoning, die op dezelfde plek had kunnen staan. Dat is financieel steeds nadelig omdat de koopwoning meer zou opleveren.

Op de schaal van de regio en gemeente, maar ook op de schaal van de grotere ontwikkellocaties, is die directe concurrentie om de grond tussen huur- en koopwoningen er niet meer. Er is nu al programmaruimte om ongeveer vijftien jaar door te bouwen in de regio. Er is meer dan genoeg grond om beide programma's te realiseren. Het is een afweging die op één locatie, voor één deelplan steeds ongunstig uitvalt voor de huurwoning, maar op een grotere schaal kansen biedt. Dat betekent dat de regio en de gemeenten een belangrijke rol hebben bij het van de grond krijgen van het beleggershuurprogramma. Om het huurprogramma kans te geven, moet de regio aan de belegger duidelijk maken hoe kansrijk de regio is. En de regio moet de kavels voor het huurprogramma organiseren.

2.5 Betaalbaarheid

De crisis heeft op allerlei manieren invloed gehad op de betaalbaarheid van het wonen. Er waren verschillende ontwikkelingen die de betaalbaarheid onder druk zetten: hogere werkloosheid, achterblijvende inkomensontwikkeling, kabinetsmaatregelen ten aanzien van de hypotheekrenteaftrek en aflossingsplicht en de afnemende overwaarde of zelfs onderwaarde bij huiseigenaren.

Tegelijk waren er voor de betaalbaarheid ook positieve ontwikkelingen. De daling van huizenprijzen zorgt er voor dat de koopwoningenmarkt toegankelijker wordt. De lage rentestand, die bovendien langjarig kan worden vastgelegd, geeft zekerheid omtrent lage woonlasten. De combinatie van ontwikkelingen tegelijkertijd maakt het lastig een overzicht te krijgen van hoe de markt er nu daadwerkelijk voor staat.

Een belangrijke constatering, zowel landelijk als in de regio, is dat de groep mensen die is aangewezen op goedkope woningen niet kleiner wordt. De afgelopen periode is die groep, als gevolg van de crisis zelfs gegroeid, maar ook op de middellange en lange termijn zal een substantieel deel van de mensen zijn aangewezen op betaalbare woningen.

Tegelijk staat de corporatiesector mede door de verhuurdersheffing onder druk. Het gevolg is dat de corporatiesector als geheel gemiddelde huurverhogingen haalt die duidelijk boven inflatieniveau liggen waardoor de betaalbaarheid verder onder druk komt te staan. De verhuurdersheffing heeft bovendien tot gevolg dat beleggers zich terugtrekken van die markt, hoewel bij de huidige rentestanden betaalbare woningen ook voor de belegger een interessant product zouden kunnen zijn. De werkgroep die in de regio is ingesteld om de betaalbaarheid te constateren onderkent dit, maar constateert tegelijk wel dat er in principe in de regio voldoende betaalbare woningen zijn. Het probleem is vooral dat er een grote hoeveelheid scheefwoners is.

De conclusie is dan ook dat het op gang brengen van doorstroming een oplossing zou kunnen zijn voor (een deel van) de problematiek. Het lastige daarvan is wel dat het in de praktijk steeds moeilijk is gebleken die doorstroming daadwerkelijk op gang te brengen. Het is niet voor het eerst dat doorstroming als doelstelling wordt geformuleerd. Een deel van de oplossing zou kunnen liggen in het realiseren van een groter aanbod vrije sector huurwoningen, zoals eerder is aangeduid.

Als het gaat om de betaalbaarheidsproblematiek in de koopsector, is de conclusie van de werkgroep dat er in de koopsector in de FoodValley regio in mindere mate een acute problematiek is als gevolg van het onder water staan van hypotheeklen dan landelijk het geval is. Daarbij is het grote voordeel voor de regio dat het perspectief voor de waardeontwikkeling van woningen goed is. Dat betekent dat, zolang de woonlasten betaalbaar zijn, de tijd de vermogensproblematiek kan oplossen.

Het werkdocument *Verkenning van de marktvraag* dat de stichting vastgoedmonitor in april heeft uitgebracht besteedt uitgebreid aandacht aan dit thema. Eén van de conclusies van het symposium naar aanleiding van dit rapport was dat een belangrijke oplossing voor de betaalbaarheidsproblematiek ligt in het op gang brengen van doorstroming. De eigenaar met onderwaarde zal echter wachten tot de waarde weer stijgt, zijn oplossing is om niet door te stromen.

Daar komt bij dat de waardeverandering meer effecten heeft dan alleen die van de vermogensproblematiek. In het verleden had een jonge eigenaar/bewoner in een middendure koopwoning na een woontijd van een jaar of tien een substantiële overwaarde. Die overwaarde werd mede aangewend om de volgende stap in de wooncarrière te financieren. Nu die overwaarde wegvalt, is het niet meer mogelijk op dezelfde manier als in het verleden die stap te financieren.

Iemand die in 2000 in de regio een rijwoning kocht voor € 180.000 euro heeft in 2007 de waarde van zijn huis zien stijgen tot ongeveer € 235.000. Dat betekent dat de stap naar een tweekapper van € 340.000 (ongeveer € 367.500 inclusief kosten koper) te betalen is met een verhoging van de hypotheek van ongeveer € 132.500 wanneer rekening wordt gehouden met kosten koper. De nieuwe hypotheek is dan € 312.500 voor een woning van € 340.000. De koper van de duurdere woning heeft door de overwaarde steeds een nieuwe start waarbij nog steeds sprake is van een overwaarde.

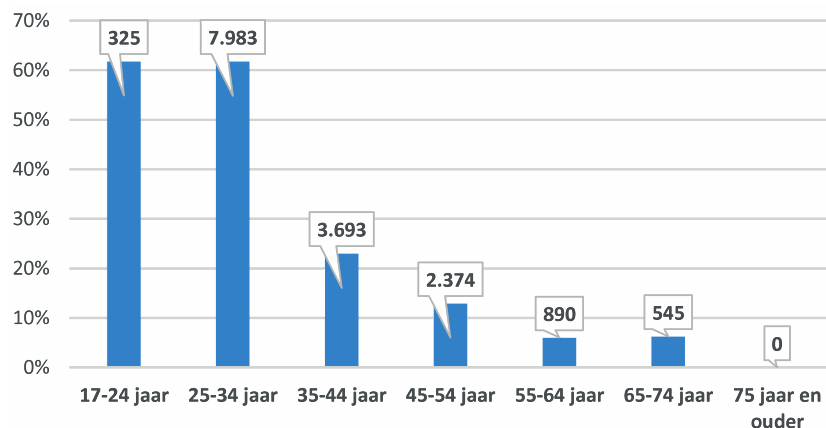
Iemand die vandaag geen vermogensprobleem heeft, maar door de prijsdaling ook geen overwaarde kan dezelfde tweekapper kopen voor € 275.000 (ongeveer € 290.000 inclusief kosten koper). De hypotheek ligt met het bedrag van € 290.000 direct boven de actuele waarde van de woning.

Er is in geen betaalbaarheidsprobleem als de koper ook voor de crisis geen aflossingsvrije hypotheek had. Dan zijn de woonlasten na de crisis lager dan de woonlasten wanneer er geen crisis zou zijn geweest. De totale hypotheek is immers lager. Zelfs wanneer nu sprake is van een annuïtaire hypotheek terwijl in het verleden sprake was van een aflossingsvrije hypotheek is het verschil gering, door de huidige lage rentestand. Toch zal de stap minder makkelijk worden gemaakt, omdat in de nieuwe situatie direct sprake is van een onderwaarde. De verwachting is dat dit gegeven de doorstroming van bepaalde groepen voor een langere periode zal belemmeren. Dat geldt des te meer omdat de vermogensproblematiek is geconcentreerd bij de leeftijdsgroepen die hun wooncarrière nog voor zich hebben liggen.

Grafiek 2.5.1

Bron: Woon 2012/Rabobank, bewerking Regio FoodValley, Stichting Vastgoedmonitor, april 2015

Vermogensrisico naar leeftijd



Tegen die achtergrond is het van belang regionaal uitwerking te geven aan de conclusies die zijn getrokken op het symposium van betaalbaarheid, namelijk het op gang krijgen van de doorstroming in de huur én de koopsector. De doorstroming in de koopsector lijkt gezien de sterke toename van het aantal transacties de goede kant op te gaan. Maar vooral de eerste kopers uit de periode 2000-2010 zouden gebaat zijn bij praktische oplossingen. Het zou wenselijk zijn wanneer deze kopers op zijn minst een restschuld mee zouden kunnen nemen naar een volgende woning. Daarnaast zou het interessant zijn na te denken over een woningprogramma waarmee het mogelijk is een kwaliteitssprong te maken voor een relatief beperkt bedrag. Op die manier ontstaat er een extra dynamiek in de woningmarkt die ook voor de financier wenselijk is.

2.6 Trends kwalitatief programma

In de slechte periode van de afgelopen jaren is het in FoodValley regio goed gelukt om de nieuwbouwproductie redelijk op peil te houden. Dat is onder andere gelukt door het programma af te stemmen op de vraag van het moment. Er is relatief meer gebouwd door de corporaties en er zijn meer goedkope woningen gebouwd. Tegelijk lijkt er sprake van een andere benadering bij gemeenten, waarbij er meer ruimte is voor marktpartijen om hun producten af te stemmen op de markt. Die ontwikkeling blijkt ook uit de projectenmonitor. Waarbij de gemeente Ede aangeeft dat het lastig is zelfs op korte termijn aan te geven wat het te realiseren programma is, omdat het programma in belangrijke mate wordt bepaald door plannen van marktpartijen. Die optimale afstemming op de markt kan er ook voor zorgen dat, nu de markt weer aantrekt, het productietempo snel omhoog kan.

De constatering is dan dat de kwaliteit van plannen in sterke mate wordt bepaald door de doelstelling om kwantiteit te maken. Bovendien is er door de vertraging in grondexploitaties financiële schade opgelopen. De consequentie daarvan is dat de programmatische afweging ook in belangrijke mate financieel is. De hoogte van grondopbrengsten en het tempo van grondopbrengsten zijn van essentieel belang.

Het risico van die benadering is dat er bij een aantrekkende markt toch weer een programma met eenzijdige kwaliteiten wordt gemaakt. De voor de hand liggende ontwikkeling is dat er een groei is van het koopprogramma door niet te dure rijwoningen te maken, tweekappers die wat goedkoper zijn dan in het verleden, doordat ze kleiner zijn of eenvoudiger. Daarnaast worden kavels voor vrijstaande woningen niet te groot gemaakt, zodat de prijzen overzichtelijk blijven.

Het risico is dat met de groei van de productie in de groeiende markt ondanks die aantrekkende markt toch een vrij eenzijdig programma ontstaat dat kwalitatief weinig onderscheidend is van de bestaande voorraad.

De projectenmonitor maakt de grote ruimte om te bouwen inzichtelijk en dan is de vraag wat de kansen zijn om veel meer te differentiëren in de kwaliteit van nieuwbouw. Die differentiatie in kwaliteit biedt de kans om ook kwantitatief nog een sprong te maken in de productie, doordat een programma wordt aangeboden dat er nu nog niet is.

Die differentiatie in kwaliteit begint met de differentiatie in kwaliteit van locaties. Er moet worden voorkomen dat, nu de markt weer aantrekt, de beste locaties op basis van financiële doelstellingen worden gevuld met een eenzijdig en risicoloos woningprogramma. De opgave is om de verschillende kwaliteiten van locaties aan te grijpen om verschillende kwaliteiten te maken. Verschillende gemeenten in de regio zoeken de oplossing in meer ruimte geven aan de markt om zelfstandig de programma's in te vullen. Die strategie kan zeker bijdragen aan de differentiatie. Met de ruime voorraad bouwgrond is het interessant daarnaast plekken uit te kiezen waar juist wel wordt gestuurd op programma en kwaliteit. Die programma's en kwaliteiten moeten dan wel afwijken van het gemiddelde. Het gaat erom evenwicht te zoeken in de verschillende benaderingen.

Een belangrijke vraag voor de regio bij de aantrekkende markt is hoe de kansen kunnen worden benut die de grote planvoorraad met zich meebrengt. De grote planvoorraad biedt kansen om op verschillende plekken verschillende programma's en kwaliteiten te realiseren. Op die manier kunnen aan de regio nieuwe milieus worden toegevoegd die de weer kunnen bijdragen aan de aantrekkingskracht van de regio.

03

woningmarkt



3.1 Marktsignalen

Er is sprake van een duidelijke verbetering van de woningmarkt, zowel landelijk als regionaal. Het aantal transacties neemt toe, de verkooptijd neemt af en de sterke prijsdalingen zijn opgehouden. Het aantal bouwvergunningen groeit bovendien sterk en de prognoses voor de bouwmarkt zijn zeer positief. Het Economische Instituut voor de Bouwnijverheid (EIB) geeft aan dat de nieuwbouw van woningen zal stijgen met 11,5%, terwijl de productie landelijk vorig jaar nog daalde met 8,5%. In 2014 zijn 45.000 huizen gebouwd, terwijl een productie van 75.000 nodig zou zijn om de huishoudensgroei bij te houden. Hoewel alle lichten voor de woningmarkt op groen staan, blijft het gaan om een prognose. Nieuwe economische tegenvallers houden met name een risico in voor het consumentenvertrouwen. Daarbij is het niveau van de woonlasten vandaag sterk bepaald door de zeer lage rentstanden. Een stijging van de rente zou ook direct consequenties voor het herstel hebben.



3.2 Vorraadontwikkeling

Sinds de overgang naar een nieuwe registratie van nieuwbouw door het CBS zijn de cijfers niet volledig betrouwbaar. Volgens het CBS zijn in 2014 in de regio 1637 woningen aan de voorraad toegevoegd, wat zelfs meer is dan de 1590 van het voorgaande jaar. Daartegenover staat dat er minder sloop was, zodat sprake is van een duidelijke groei van de voorraad.

De cijfers van de projectenmonitor wijken enigszins af. In 2013 is volgens de projectenmonitor een productie van 1561 woningen gerealiseerd en in 2014 een productie van 1489 woningen. Daarmee is voor het eerst sinds 2008 sprake van een productie die onder de 1500 komt. Daarmee deelt FoodValley enigszins in de landelijke malaise van de lage productie. Dat moet wel bij worden opgemerkt dat in de periode van 2000-2007 alleen in 2004 het aantal van 1500 woningen is gehaald.

Volgens het CBS hebben Barneveld en Ede in 2014 beduidend meer nieuwbouw gerealiseerd dan in het jaar daarvoor, terwijl op basis van de projectenmonitor dezelfde gemeenten juist minder produceerden. De cijfers van het CBS blijken een slechte indicator zijn voor de gerealiseerde nieuwbouwproductie.

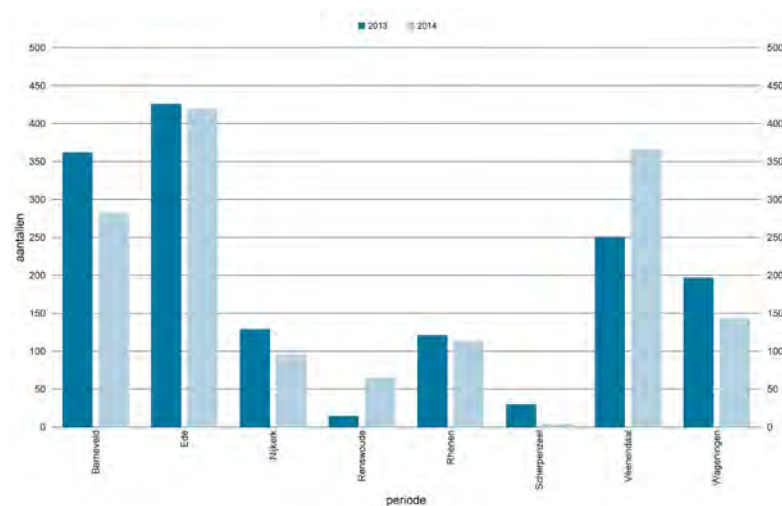
Toch is het wel van belang eens goed te onderzoeken waardoor de verschillen nu worden veroorzaakt. Het is bijvoorbeeld denkbaar dat het verschil moet worden gevonden in een groeiende hoeveelheid onzelfstandige woningen die het CBS meetelt. Wanneer daadwerkelijk sprake is van een dergelijke ontwikkeling, dan is het ook van belang daarmee in de woningbehoefte die van de huishoudensgroei is afgeleid rekening te houden.

Onderstaande grafiek uit de projectenmonitor geeft het beeld voor de regio weer. Barneveld, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen blijven in 2014 achter ten opzichte van het voorgaande jaar. In Veenendaal en Renswoude daarentegen is sprake van een sterke stijging.

Grafiek 3.2.1

Bron: projectenmonitor 2015

Gerealiseerd in de regio 2013/2014



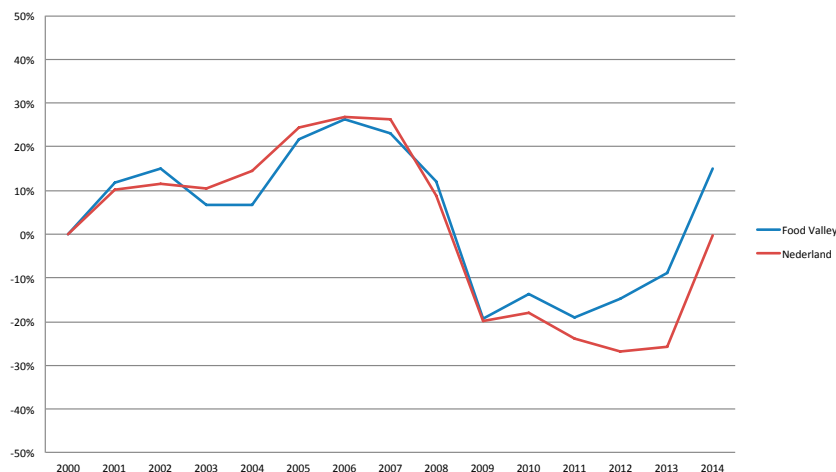
3.3 Transacties

Het aantal transacties op de bestaande markt stijgt in Nederland in 2013 licht om in 2014 een zeer scherpe stijging in te zetten en te komen op hetzelfde niveau als in 2000. In FoodValley is de stijging al eerder ingezet en komt het aantal transacties zelfs beduidend hoger uit dan het aantal in 2000. De afgelopen vijftien jaar was alleen in de topjaren 2005, 2006 en 2007 sprake van meer transacties op de koopwoningenmarkt.

Grafiek 3.3.1

Bron: NVM 2015

Index aantal transacties FoodValley en Nederland



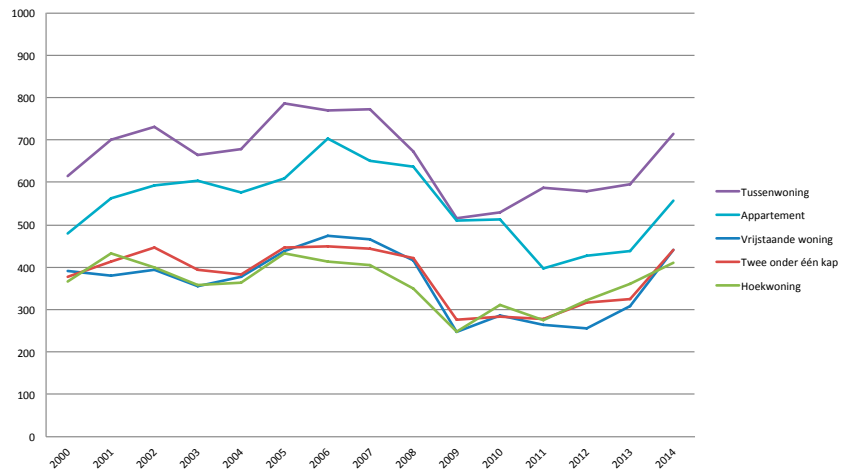
De stijging van het aantal transacties landelijk is het sterkst bij tussenwoningen en appartementen, maar er is ook bij de andere typen sprake van een duidelijke verbetering van de verkopen.



Grafiek 3.3.2

Bron: NVM 2015

Transacties per type FoodValley

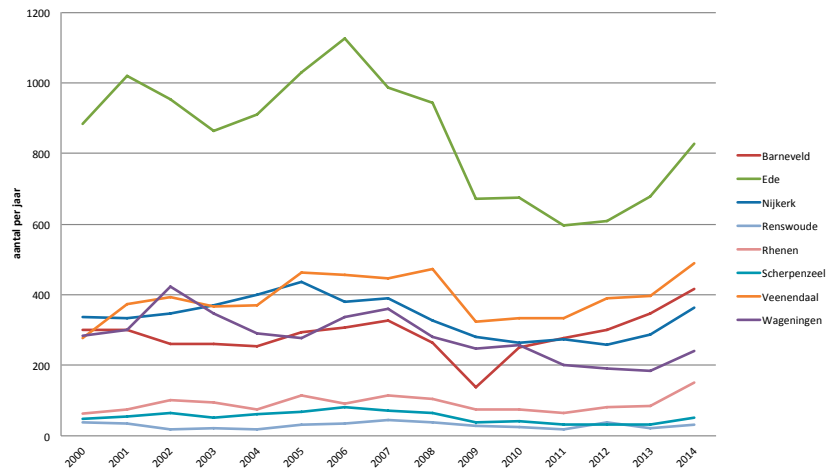


Ook in FoodValley regio is sprake van een duidelijke stijging van het aantal transacties bij alle woningtypen. Ook doet de stijging van verkoopaantallen zich voor in alle gemeenten in de FoodValley regio. Omdat dergelijke verkopen ook verhuisketens in beweging zetten, is het aantal transacties in 2014 ook een goed voorteken voor 2015.

Grafiek 3.3.3

Bron: NVM 2015

Transacties per gemeente FoodValley



Regionaal is het beeld zeer eenduidig. Er is niet één gemeente die zich positief of negatief onderscheidt als het gaat om het herstel van de markt. Bij de meeste gemeenten was die stijgende lijn vorig jaar ook al ingezet. Alleen Renswoude en Wageningen zetten de stijgende lijn pas dit jaar in.

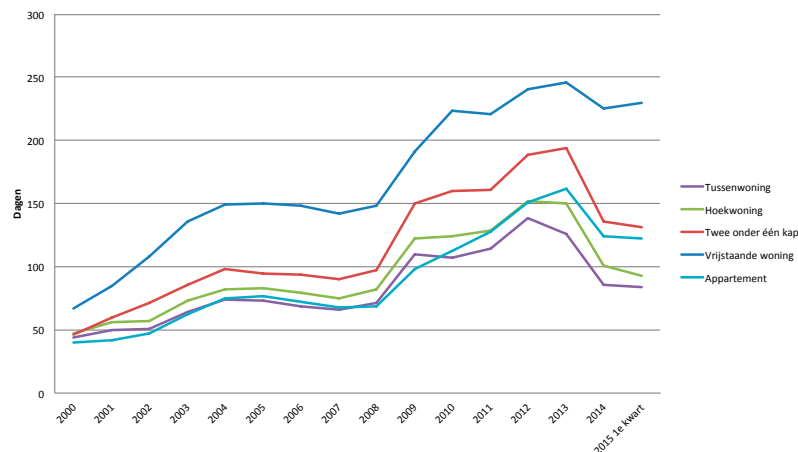
3.4 Doorlooptijd

Er is tegelijk met de stijging van de verkoopaantallen landelijk sprake geweest van een duidelijke afname van de doorlooptijd van de verkopen. Waar de verkoopaantallen op het niveau liggen van 2000, liggen de doorlooptijden nog beduidend boven dat niveau. Dat is verklaarbaar uit de relatief grote voorraad woningen die nog te koop staat.

Grafiek 3.4.1

Bron: NVM 2015

Doorlooptijd NL

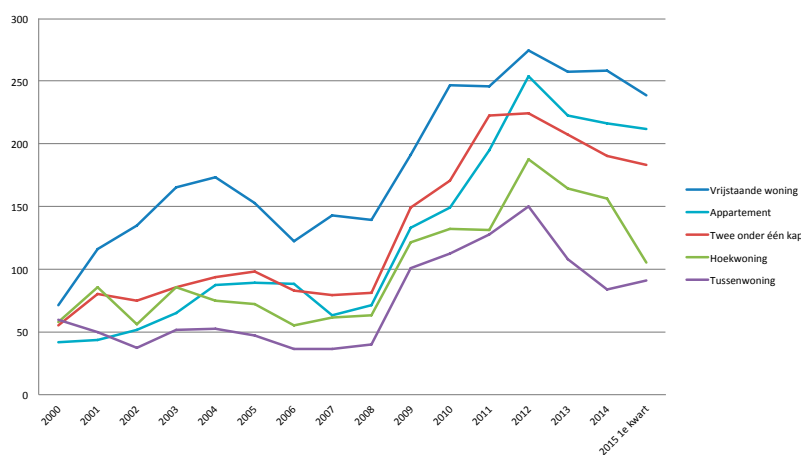


De afnemende doorlooptijd is zichtbaar bij alle typen, wat betekent dat er over de hele linie van de woningmarkt een duidelijke verbetering zichtbaar is. Opvallend is wel dat in het eerste kwartaal van 2015 de sterke daling van de verkooptijd afvlakt en voor vrijstaande woningen zelfs weer licht stijgt.

Grafiek 3.4.2

Bron: NVM 2015

Doorlooptijd per type FoodValley regio



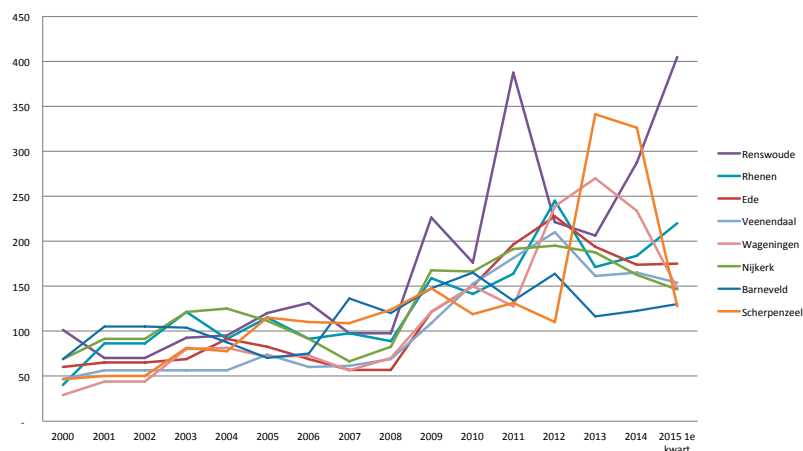
In de FoodValley regio zet het herstel van de markt begin 2015 krachtiger door dan landelijk. Er is ook in het eerste kwartaal van 2015 bij de meeste typen nog sprake van een duidelijke daling van de doorlooptijden. Alleen de tussenwoningen laten een lichte stijging van de verkooptijd zien.



Grafiek 3.4.3

Bron: NVM 2015

Doorlooptijd per gemeente FoodValley



De doorlooptijden per gemeente geven een minder eenduidig beeld. Vooral omdat bij kleine gemeenten de doorlooptijden sterk worden beïnvloed door individuele transacties. Zowel Renswoude als Scherpenzeel laten de afgelopen jaren sterke schommelingen zien, waar echter niet te veel waarde aan moet worden gehecht. Zo was bijvoorbeeld in het eerste kwartaal van 2015 sprake van een verkoop van een woning in Scherpenzeel die bijna drie jaar te koop had gestaan, waardoor het beeld sterk vertekent.

Los van dergelijke uitzonderingen valt vooral op dat de markt van Barneveld eigenlijk al sinds 2010 met lichte schommeling het vrij structureel goed doet. Opvallend is dat in Veenendaal de verkooptijden in 2014 en in het eerste kwartaal van 2015 opnieuw oplopen. Wageningen onderscheidt zich zeer positief met een sterke daling van de verkooptijd.

3.5 Prijsniveau

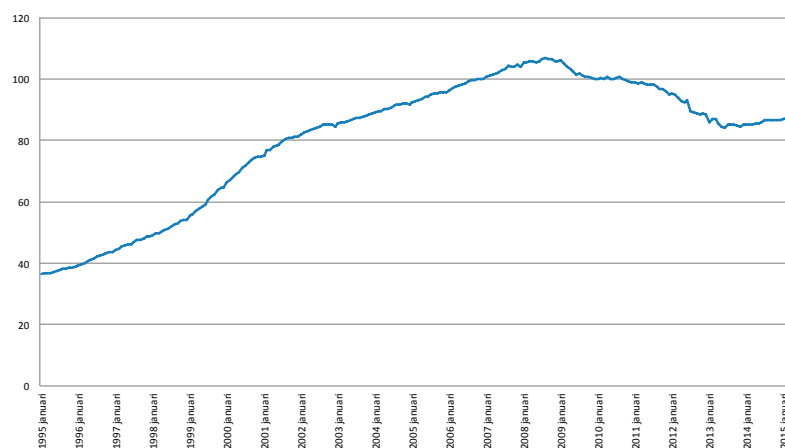
3.5.1 Koopmarkt

De afgelopen jaren was steeds onduidelijk wat nu precies de prijsontwikkeling op de koopwoningenmarkt was. Het aantal transacties was sterk afgenomen. Tegelijk was ook de samenstelling van de verkochte woningvoorraad gewijzigd. Duurdere woningen hadden het lastig op de markt, waardoor steeds onduidelijk was in welke mate prijsdalingen mede werden veroorzaakt doordat bepaalde marktsegmenten slecht verkochten. Inmiddels is ook in de prijsindex van koopwoningen duidelijk zichtbaar dat de weg naar boven is ingezet. Sinds 2013 is inmiddels sprake van een lichte maar duidelijke stijging.

Grafiek 3.5.1

Bron: CBS 2015

Prijsindex koopwoningen Nederland

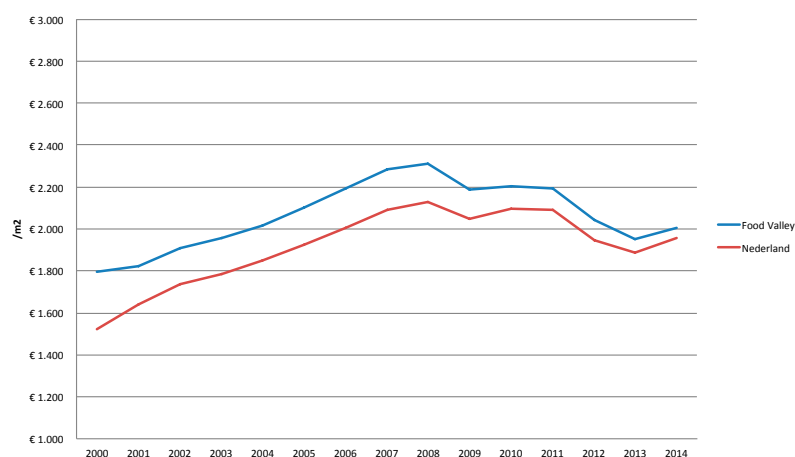


Diezelfde prijsstijging is ook zichtbaar op basis van de verkoopprijzen bij NVM transacties. In 2014 is zowel in Nederland als in FoodValley sprake van prijsherstel. De trend dat de prijzen van FoodValley en Nederland als geheel dichter bij elkaar komen te liggen zet daarbij door.

Grafiek 3.5.2

Bron: NVM 2015

Transactieprijs Nederland en FoodValley



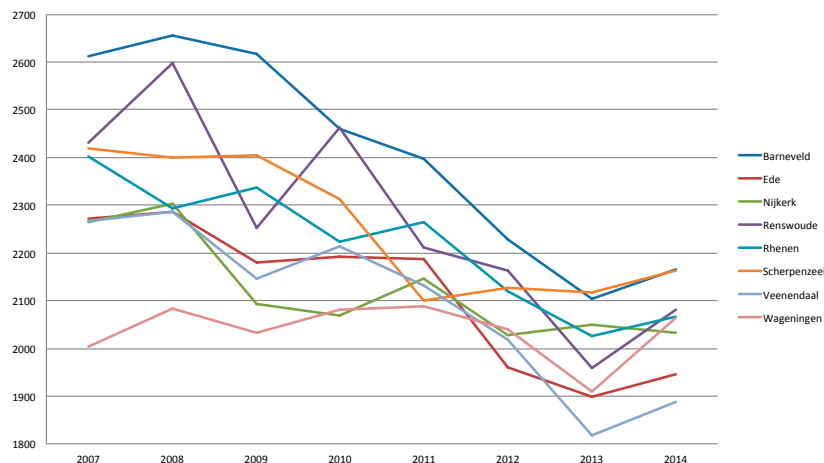
De woningmarkt in FoodValley regio lijkt daarmee al een aantal jaren beter te functioneren dan de landelijke markt. Er is in de regio een duidelijker relatie tussen de verkooptijden en de prijsontwikkeling. Het is te vroeg om prognoses te koppelen aan de prijsontwikkeling. Daarvoor zijn er te veel factoren die de trend beïnvloeden. De kabinetsmaatregelen ten

aanzien van de hypotheekrenteaftrek en aflossingsplicht hebben er voor gezorgd dat de woonlasten stijgen. Daar staat tegenover dat de woonlasten de laatste jaren laag worden gehouden door de historisch lage rentestand. In een regio waar de vooruitzichten gunstig zijn door de geprognostiseerde huishoudensgroei én de economische kracht van de regio, is er bovendien voor de koper zekerheid met betrekking tot waardebehoud en zelfs een positieve waardeontwikkeling. Tegen die achtergrond is de verwachting dat uiteindelijk de prijsontwikkeling in de FoodValley regio minimaal gelijke tred moet houden met de landelijke prijsontwikkeling.

Grafiek 3.5.3

Bron: NVM 2015

Prijsontwikkeling per m² gemeente FoodValley



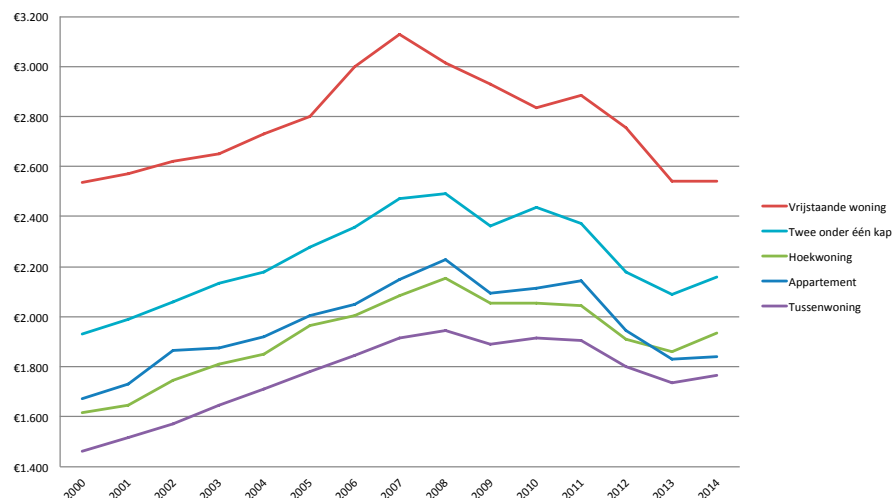
Die prijsstijging is in 2014 in de regio ook duidelijk in alle gemeenten in de regio waarneembaar.

Omdat de prijsstijging vrij gelijkmatig verdeeld is over de gemeenten blijven de prijsniveaus per m² in 2014 veel dicht bij elkaar liggen dan voor de crisis het geval was, toen nog sprake was van veel grotere verschillen.

Grafiek 3.5.4

Bron: NVM 2015

Transactieprijs m² type FoodValley

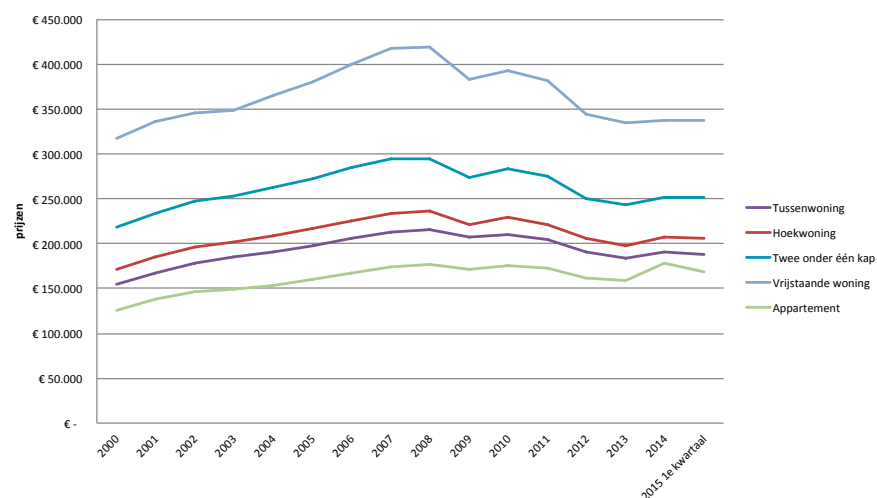


Dezelfde stijging van het prijsniveau per vierkante meter is bij alle woningtypen terug te zien. Behalve bij de vrijstaande woningen. Daar is in 2014 nog sprake van een lichte prijsdaling.

Grafiek 3.5.5

Bron: NVM 2015

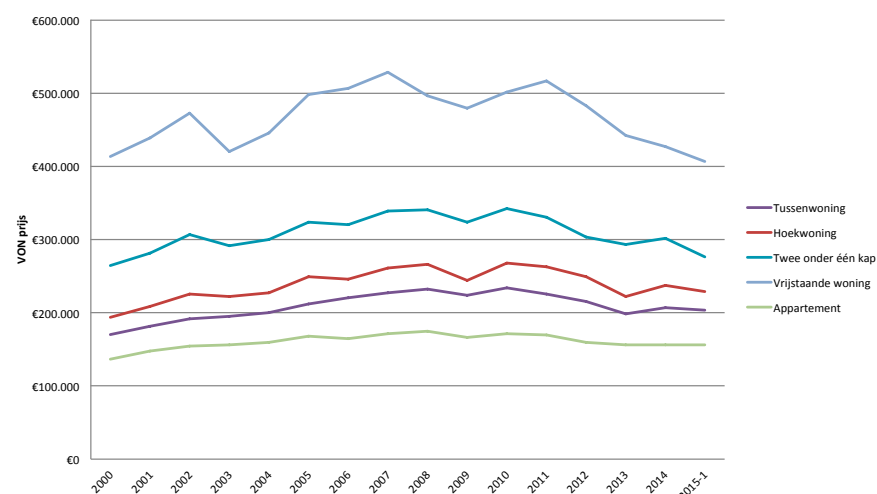
Transactiepreizen per type Nederland



Grafiek 3.5.6

Bron: NVM 2015

Transactiepreizen per type FoodValley regio



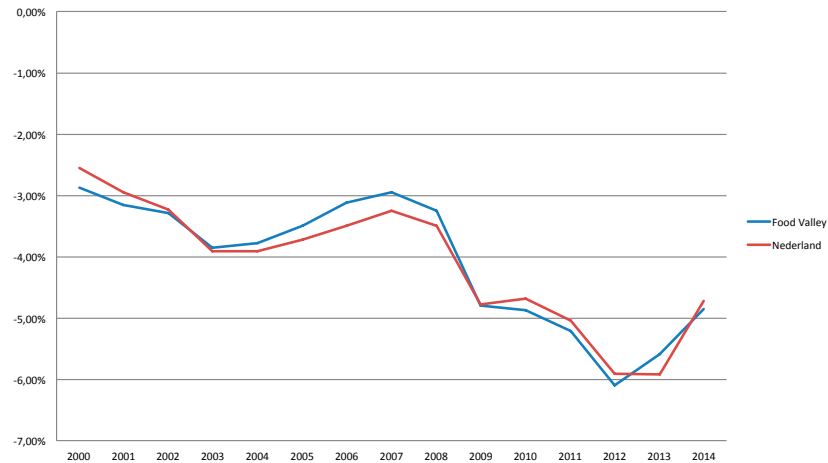
Voor de absolute transactiepreizen per type is het beeld in 2014 hetzelfde. Zowel in Nederland als in FoodValley regio is sprake van een stijging. Hier is echter ook het eerste kwartaal van 2015 inzichtelijk gemaakt.

Zowel in Nederland als in FoodValley regio zet de prijsstijging in het eerste kwartaal niet door. Het is te vroeg om daar conclusies uit te trekken. Wel is het opvallend dat opnieuw de negatieve prijsontwikkeling in FoodValley sterker is dan die in Nederland, zodat de prijzen van FoodValley weer dichterbij het landelijke niveau komen.

Grafiek 3.5.7

Bron: NVM 2015

Vershil vraagprijs/transactieprijs



De vraagprijzen en transactieprijzen zijn ook in 2014 weer duidelijk dichterbij elkaar komen te liggen. De verwachtingen van de verkopende partij liggen steeds dichterbij de prijs die de kopers bereid zijn te betalen. Dat is een teken dat de markt weer beter functioneert dan vorig jaar.

Het verschil was in FoodValley het grootst in 2012, met ruim 6%. om zowel in 2013 als in 2014 terug te lopen. De Nederlandse markt bleef in 2013 nog achter maar kwam in 2014 na een inhaalslag ongeveer op hetzelfde niveau.

3.5.2 Huurmarkt

Het blijft een lastige opgave de vraag naar huurwoningen scherp in beeld te krijgen. Voor sociale huurwoningen is steevast sprake van grote wachtlijsten waarvan de vraag is hoe serieus de wachtlijst is, aangezien veel van de wachtenden ook op dit moment beschikken over een sociale huurwoning. Voor de vrije sector is het nog een stuk lastiger, omdat er geen centrale plaats is waar huurtransacties in beeld worden gebracht.

Dat betekent niet dat er niets te zeggen valt over de ontwikkeling van de huurmarkt. In de eerste plaats is aan de onderkant van de huurmarkt blijvend sprake van een druk op de markt. De omvang van de groep met lage inkomens is door de economische ontwikkeling toegenomen, terwijl de sociale huurvoorraad niet groeit.



Tabel 3.5.8

	2010	2011	2012	2013	2014
Patrimonium Woningstichting	447	462	481	506	
Veenendaalse Woningstichting	479	489	502	526	
Woningstichting Barneveld	457	473	496		
Rhenense Woningstichting	391	401	423	456	483
Woningstichting Nijkerk	424 *	436 *	447 *	465 **	
de Woningstichting	418 *	426 *	432 *	460	492
Stichting Idealis	185 *	192 *	201 *	219	236
Woningcorporatie Plicht Getrouw	460	473	492	510	533
Vallei Wonen	479	489	509	533	
Stichting Woonstede	442	459	485	510	

Bron: jaarverslagen en visitierapportages corporaties (* Corporatie in perspectief) (**eigen benadering op basis jaarstukken). De huurprijzen van corporaties konden in het verleden eenvoudig uit een centrale database worden gehaald van corporatie in Perspectief. Die gegevens zijn voor nieuwe jaren niet meer beschikbaar. Dat betekent dat nu verschillende bronnen zijn gebruikt. Veelal gaat het om bewerkingen van cijfers uit jaarverslagen. Deze benadering kan er voor zorgen dat er afwijkingen in de cijfers zitten.

Sterker, er is landelijk sprake van een gemiddelde huurprijsstijging die duidelijk boven inflatieniveau ligt. Hoewel de wettelijke huurprijsstijging is gekoppeld aan de inflatie, stijgt de gemiddelde huur veel harder. Daarvoor zijn verschillende oorzaken aan te wijzen. Er is gedeeltelijk een inkomensafhankelijke huurverhoging, waarbij bewoners met een hoger inkomen extra huurverhoging krijgen. Bij het sluiten van nieuwe huurcontracten liggen de aanvangshuren veel hoger liggen dan de laatste huur, er is sprake van zogenaamde harmonisatie. Tot slot hebben de nieuwbouwwoningen die worden toegevoegd aan de voorraad gemiddeld een veel hogere huur dan de woningen die de corporaties verkopen.

Deze trend is ook in de regio zichtbaar, waar de gemiddelde huurprijsstijging van de corporaties in 2013 op basis van de geanalyseerde cijfers lag op 5,56% en voor de corporaties waarvan de huurprijsstijging bekend was in 2014 op 6,29%. De trend is vooral ook dat de huurprijsstijging in de laatste jaren beduidend hoger ligt dan de periode ervoor.

In de nabije toekomst zal het systeem van huurprijsregulering veranderen. Het is al een tijdje wachten op een definitieve invoerdatum van de zogenaamde huursombenadering. Die benadering maakt het mogelijk om ook bij reguliere huurverhogingen huren die relatief laag zijn extra te verhogen. Het is waarschijnlijk dat die nieuwe benadering de huren verder opwaarts zal stuwten.

Tabel 3.5.9

	2011	2012	2013	2014
Patrimonium Woningstichting	3,36%	4,11%	5,20%	-
Veenendaalse Woningstichting	2,09%	2,66%	4,78%	-
Woningstichting Barneveld	-	3,50%	4,86%	-
Rhenense Woningstichting	2,56%	5,49%	7,80%	5,92%
Woningstichting Nijkerk	2,83%	2,52%	4,03%	-
de Woningstichting	1,91%	1,41%	6,48%	6,96%
Stichting Idealis	3,78%	4,69%	8,96%	7,76%
Woningcorporatie Plicht Getrouw	2,83%	4,02%	3,66%	4,51%
Vallei Wonen	2,09%	4,09%	4,72%	-
Stichting Woonstede	3,85%	5,66%	5,15%	-

In het recente werkdocument dat voor de regio is opgesteld met als onderwerp betaalbaar wonen is de constatering dat er in theorie voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn, als wordt gekeken naar de gecombineerde koop en huurmarkt. Het probleem blijft echter dat een groot deel van die woningen bezet wordt door huishoudens met een hoger inkomen. Het aantal scheefwoners lag voor de corporatiewoningen in 2011 rond de 30%. Een groei van het aanbod van vrije sector huurwoningen zou voor in ieder geval een deel van deze huurders mogelijk een aantrekkelijk alternatief kunnen bieden

Het aantal vrije sector huurwoningen ligt in Nederland vrij laag. De totale voorraad huurwoningen in Nederland is ongeveer drie miljoen woningen. Daarvan valt ongeveer 10% in de vrije sector.

Met de slecht draaiende woningmarkt van de afgelopen jaren was er op de markt veel bewegingsruimte voor de institutionele beleggers. De grotere beleggers hebben in die periode vrijwel zonder uitzondering de randstad verklaart tot kerngebied van hun activiteit, waarmee de toevoeging van vrije sector huurwoningen in regio's als FoodValley beperkt was, terwijl de behoefte er wel degelijk was.

Nu de druk op de koopwoningen markt weer lijkt toe te nemen, ontstaat er ook druk op de beleggers. Het is niet meer vanzelfsprekend dat een belegger zijn jaarlijkse belegging kwijt kan in de kernregio. De druk is extra vergroot doordat er de afgelopen jaren steeds meer activiteit van buitenlandse investeerders op de Nederlandse woningmarkt is. Dat betekent onontkoombaar dat beleggers meer en meer over de grenzen van de randstad moeten kijken om hun jaarlijkse beleggingen kwijt te kunnen. Dat opent kansen voor een regio als FoodValley.

04



Projectenmonitor

4.1 Provinciale planmonitor

Eind 2013 begin 2014 is voor de regio FoodValley een projectenmonitor gemaakt. Daarin hebben alle gemeenten van FoodValley regio de planning van hun projecten geïnventariseerd, om zodoende meer grip te krijgen op de programmering en planning in de regio. De tweede projectenmonitor voor de regio is parallel aan de vastgoedmonitor opgesteld. Voor de tweede projectenmonitor is gebruikgemaakt van gegevens die de gemeenten bijhouden in de provinciale planmonitors van de provincies Gelderland en Utrecht.

Omdat het een nieuw systeem is, dat voor de eerste keer wordt gebruikt, zijn er nog wat kinderziektes. Zo hanteren verschillende gemeenten andere uitgangspunten bij het invullen van het systeem als het gaat om de zekerheden van de inschatting. Sommige gemeenten vullen alleen een programma in huur en koop in als vrijwel zeker is dat het programma ook in die verhouding in huur en koop wordt gerealiseerd. Andere gemeenten pogen zo veel mogelijk een inschatting te maken voor al het programma of sprake is van huur of koop. Gezamenlijke uitgangspunten voor de planmonitor zullen het komende jaar verder moeten worden uitgewerkt. Om die uitgangspunten vast te stellen is de vraag cruciaal wat het doel is van de planmonitor. Wanneer het doel is de monitor als sturingsinstrument te gebruiken, is het nodig steeds ook van het meer onzekere programma een inschatting te maken welke kant het opgaat.



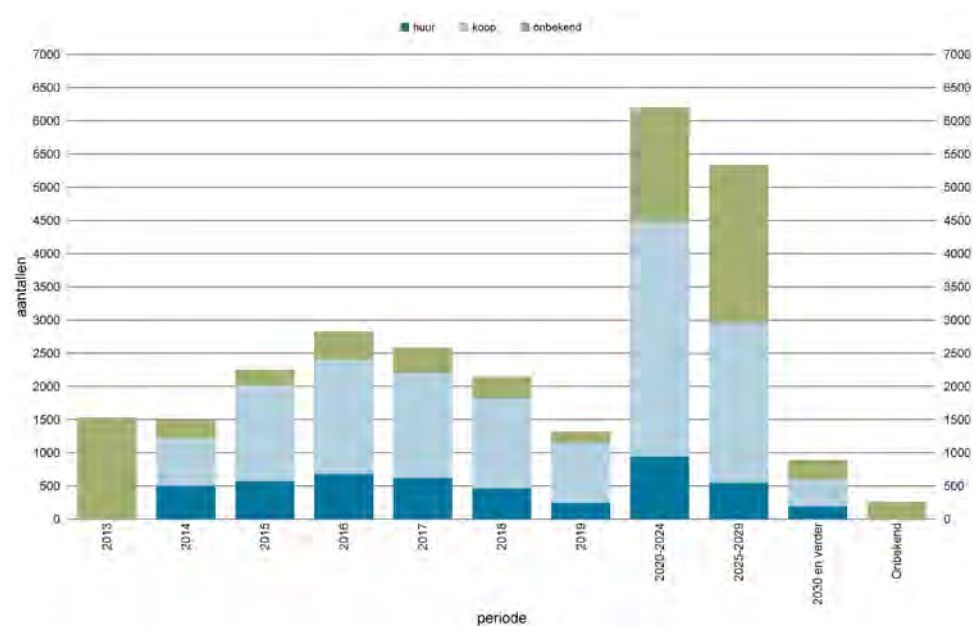
4.2 Plannen in aantallen

4.2.1 Plannen naar financieringscategorie

De productie in 2014 lag voor de regio als geheel op 1489 woningen. De voorlopige aantallen in de projectenmonitor voor 2015 liggen op 2229. Ter illustratie, in de vorige projectenmonitor lag de prognose voor 2014 nog op 1972 woningen. Daarmee wordt het beeld bestendigd dat er steeds een zeer optimistische inschatting is van de hoeveelheid plannen die het komende jaar zullen worden gerealiseerd. Er zijn verschillende aanleidingen om te verwachten dat de productie in 2015 wel hoger zal uitvallen. In de eerste plaats ligt het totaal aantal woningen nog hoger dan het aantal dat vorig jaar voor 2014 werd ingeschat. In de tweede plaats is het aantal woningen waarvan onbekend is wat voor financieringscategorie het zal worden minder hoog dan vorig jaar het geval was.

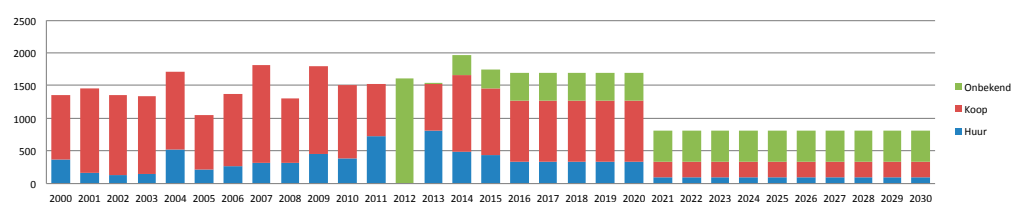
Grafiek 4.2.1.1

Financieringscategorie



Grafiek 4.2.1.2

Financieringscategorien in de tijd (oude projectenmonitor)



Een belangrijk verschil met de oude projectenmonitor is dat in de huidige prognose geen sprake meer is van een daling van de productie van huurwoningen. In de oude monitor was de verwachting nog dat de productie na een paar topjaren met meer dan 700 huurwoningen, zou zakken onder de 400 woningen in de komende jaren. In de nieuwste inventarisatie blijkt dat er in ieder geval de komende drie jaar voor meer dan 500 woningen aan plannen is, wat een positieve ontwikkeling.

Zoals in de vorige projectenmonitor ook al werd geconstateerd blijft de groei van de productie sterk afhankelijk van de groei van het aantal te realiseren vrije sector koopwoningen.

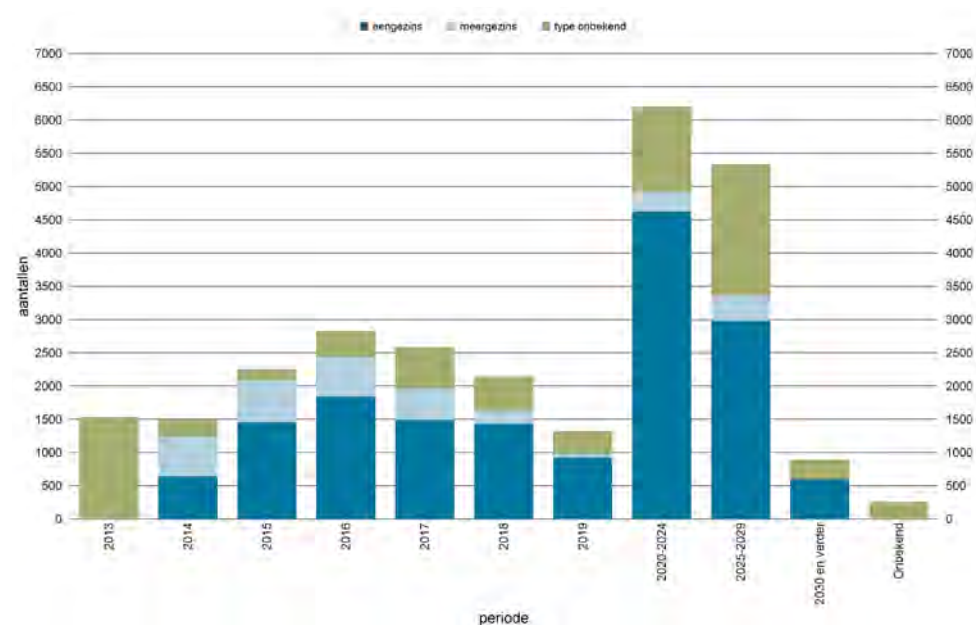
Gezien de ontwikkeling van de markt van bestaande woningen en het aantal bouwaanvragen is de prognose gerechtvaardigd dat hier daadwerkelijk van een flinke groei sprake zal zijn, maar het is niet realistisch te verwachten dat de volledige planningen kunnen worden gehaald.

Overigens zal het opvallen dat bij de gerealiseerde productie in 2014 nog sprake is van woningen waarvan de financieringscategorie onbekend is terwijl in 2013 de typen volledig onbekend zijn, wat uiteraard niet waar kan zijn. Dat de gegevens toch niet beschikbaar zijn heeft te maken met de overstap naar het nieuwe systeem.

4.2.2 Plannen naar typologie

Grafiek 4.2.2.1

Programma



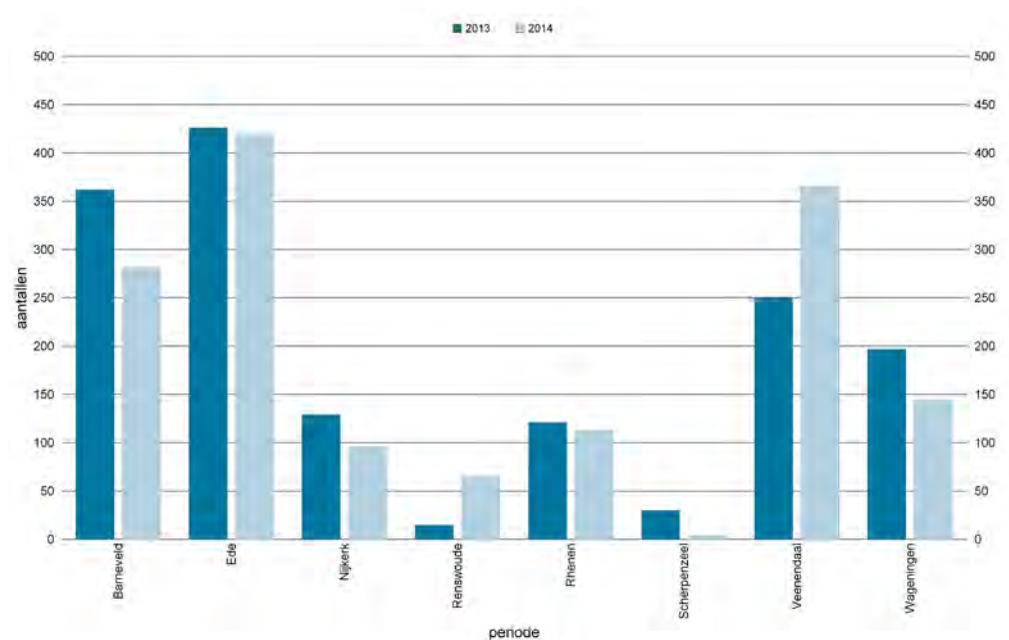
De prognose naar typologie laat zien dat er vooral een zeer sterke groei van de productie van eengezinswoningen wordt voorzien. De verwachting dat die groei plaats zal vinden is zeker gerechtvaardigd. Een groei die er voor zorgt dat de productie meer dan 1000 woningen boven het meerjarig gemiddelde van 1500 komt te liggen, zoals in 2016 voorzien, echter niet. Het is zowel voor gemeente als marktpartijen van belang een inschatting te maken welke plannen achter gaan blijven ten opzichte van deze planning. Een gezamenlijke analyse van de prognose kan bijdragen aan een beter inzicht in de risico's van ontwikkelingen.

4.3 Plannen per gemeente

De projectenmonitor geeft ook goed inzicht in de productie en productieplanningen per gemeente. Eerder werd al duidelijk dat de totale productie van de regio FoodValley regio in 2014 is achtergebleven bij de productie van het voorgaande jaar.

Grafiek 4.3.1

Programma totaal



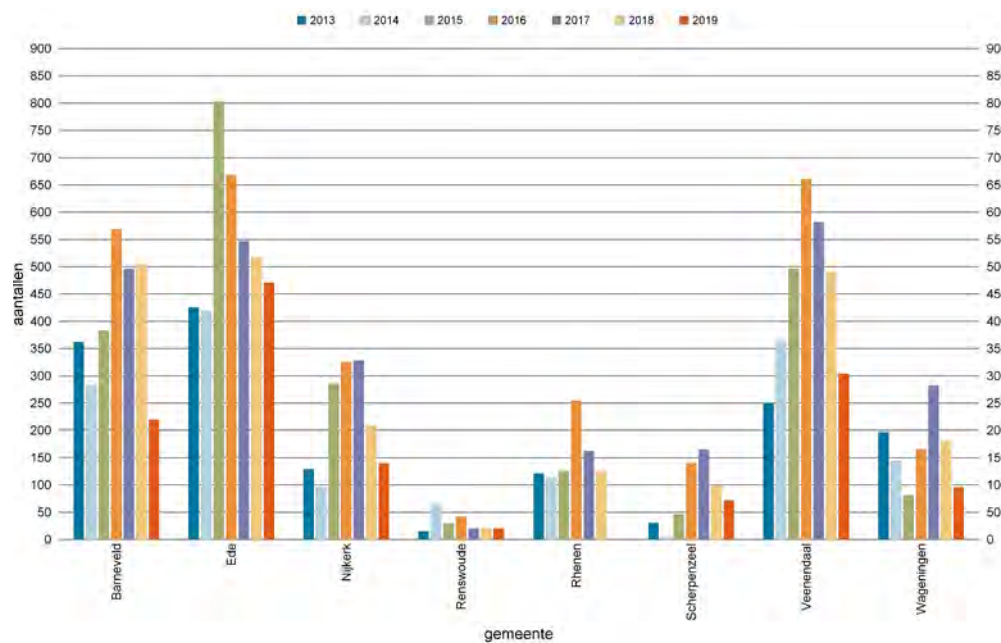
In bijgaande grafiek is inzichtelijk dat de productie per gemeente varieert ten opzichte van vorig jaar. In Barneveld, Nijkerk en Wageningen is de productie wat teruggelopen.

In Veenendaal en Renswoude was juist een duidelijke stijging van de productie te zien.

De prognose voor komend jaar laat voor alle gemeenten behalve Renswoude een stijging zien. Barneveld verwacht na de daling van afgelopen jaar een herstel naar een productie aantal dat iets hoger ligt dan in 2013. Nijkerk en Ede verwachten beiden een zeer sterke stijging van de productie, zodanig zelfs dat met name in Ede sprake zou zijn van een record. Veenendaal prognosticeert na het goede jaar 2014 nog een keer een sterke stijging, terwijl Wageningen een klein herstel verwacht na het slechte jaar 2014. Los van de verschillen in optimisme rond het eerste jaar is bij alle gemeenten sprake van een vergelijkbare trend voor wat betreft de piek in de productie. Bij allen is sprake van een boeggolf in de planning. De ervaring leert dat die boeggolf in belangrijke mate meebeweegt in de tijd.

Grafiek 4.3.2

Programma totaal



4.4 Doorlooptijden

Alle plannen gezamenlijk in de monitor bieden vanaf 2015 en verder ruimte voor 23.815 woningen. Bij een gemiddelde jaarproductie van 1500 woningen zou dat betekenen dat er vandaag al voldoende locaties bekend zijn om bijna zestien jaar door te bouwen. Daarmee is de productie tot 2031 gegarandeerd in de monitor. In eerdere onderzoeken is aangegeven dat de opnamecapaciteit de komende jaren zou kunnen groeien naar 1625 woningen per jaar. Op basis van dat aantal zou de doorlooptijd van plannen 14,7 jaar zijn.

Tabel 4.4.1

Stichting Vastgoedmonitor 2013			monitor	monitor	
Gemeenten	Huishoudensprognose	Jaaropname	2013/14	2015	Jaren
Barneveld	2550	255	3722	5078	19,9
Ede	4470	447	7233	6247	14
Nijkerk	2160	216	2043	5438	25,2
Renswoude	390	39	497	241	6,2
Rhenen	660	66	1096	668	10,1
Scherpenzeel	470	47	603	659	14
Veenendaal	3690	369	4843	4171	13,8
Wageningen	1860	186	1720	1313	7
Totaal	16250	1625	21757	23815	14,7

De beperking van het overzicht bestaat eruit dat gemeenten nu en in de vorige monitor steeds zelf de afweging maken welke plannen worden ingevoerd en welke niet. De sterke groei in Barneveld en Nijkerk heeft er mee te maken dat de vorige keer planvisies en ideeën voor de lange termijn niet of minder waren meegenomen in de monitor, terwijl dat nu wel is gebeurd. Daarentegen is in Renswoude in de monitor eigenlijk helemaal geen sprake van visies op de lange termijn, terwijl die er mogelijk wel zijn.

Wel opvallend is het duidelijk teruglopen van de aantallen in Ede. Het aantal is beduidend sterker teruggelopen dan de productie van het afgelopen jaar. Er is duidelijk sprake van een scherpere sturing op de lange termijn planvoorraad. Ook in Wageningen, Veenendaal, Rhenen is sprake van een plancapaciteit die duidelijk harder terugloopt dan het productietempo.

De lange doorlooptijd van plannen houden voor gemeenten en marktpartijen vooral een groot risico in wanneer voor de plannen ook financiële verplichtingen zijn aangegaan. In de vorige monitor is die gemeentelijke financiële urgentie nog in beeld gebracht. Voor de huidige monitor is dat niet meer gedaan omdat een deel van de gemeenten de informatie als gevoelig beschouwt. Mogelijk wordt in de toekomst die analyse weer toegevoegd.

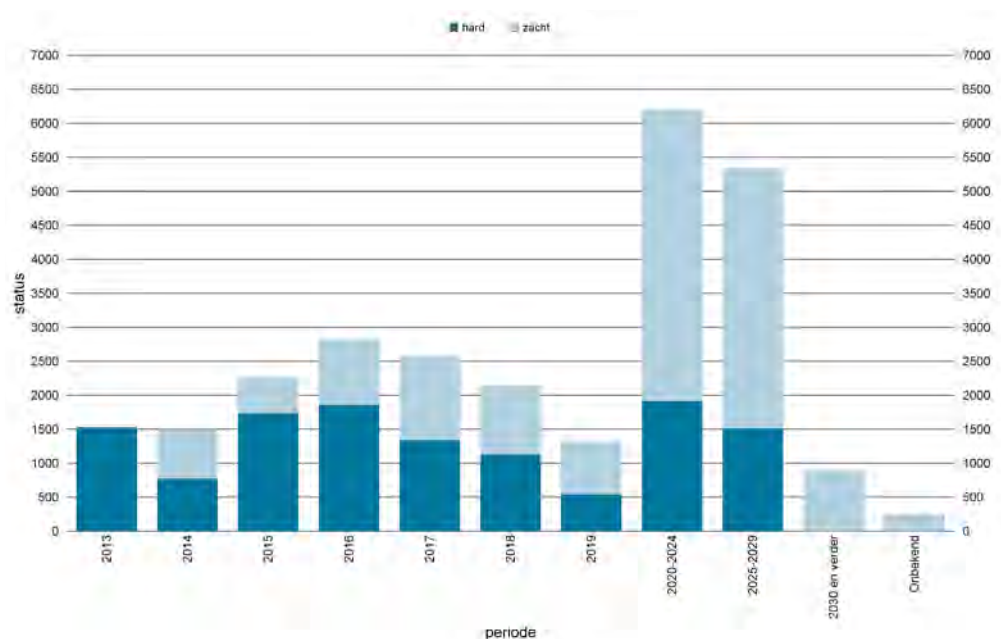
Al met al kan de conclusie zijn dat een planvoorraad die de tien jaar duidelijk overschrijdt steeds risico's in kán houden. Of de risico's er daadwerkelijk zijn hangt af van voorinvesteringen, planning en programmering. Op basis van deze cijfer zou in ieder geval de doorlooptijd van eigen grondexploitaties kritisch moeten worden beschouwd. Het risico lijkt klein, omdat gemeenten rekenen met zeer lage rente in grondexploitaties. Een werkelijke rente, waarbij ook een risico opslag wordt gehanteerd, wat marktconform ook zou moeten, zou een heel ander beeld van de risico's geven.

4.5 Harde en zachte plannen

De provincies sturen met name de planologische status van plannen. Vanuit die invalshoek is het interessant te weten wat de verhouding is tussen harde en zachte plannen in de regio.

Grafiek 4.5.1

Planologische status



Totaal zijn er in ieder geval volgens de monitor voor 2015 en 2016 al voldoende harde plannen om de gemiddelde meerjarenproductie van ongeveer 1500 te halen. Voor de jaren er na zal volgens de cijfers nog een deel van de plannen door de procedure moeten om de productie te kunnen halen.

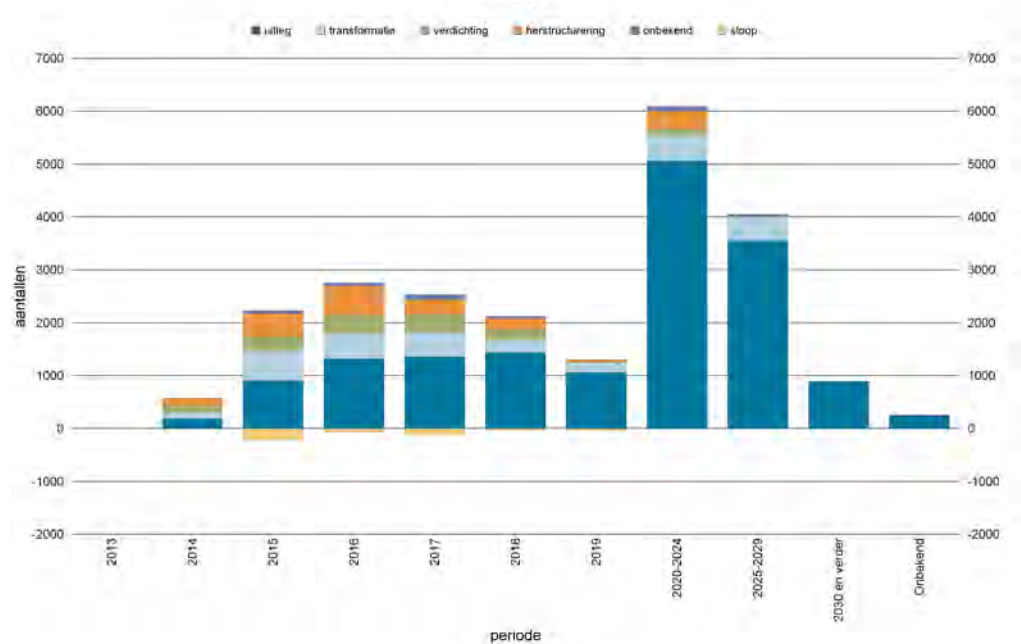
Feitelijk zijn deze cijfers nog enigszins onbetrouwbaar. Dat hangt ermee samen dat de planmonitor de hardheid van grote plannen definieert op het niveau van het hele plan. Dat betekent dat plannen met een lange doorlooptijd, zoals Veenendaal-Oost of Kernhem volgens de planmonitor wanneer ze niet zijn opgedeeld in verschillende deelplannen in de monitor één planologische status hebben. Dat is een punt van aandacht voor de toekomst.

Feitelijk heeft de planologische status van plannen sterk aan belang ingeboet. In het (verre) verleden was een maximum aantal van groot belang, om te voorkomen dat de door subsidies gestuwde woningbouw tot een te hoge productie zou leiden. Inmiddels is wel duidelijk dat een planologische status zonder markt er voor zorgt dat de productie stilvalt. Andersom is de planologische status ook veel minder dan in het verleden een probleem als het gaat om de voortgang van de productie. De planvoorraad is zo groot dat er ook bij procedurele problemen ruim voldoende mogelijkheden zijn om een marktvrage te beantwoorden. Tegen die achtergrond is de kwantitatieve sturing op planologische status eigenlijk achterhaald.

4.6 Locatietype en sloop

Grafiek 4.6.1

Locatietype



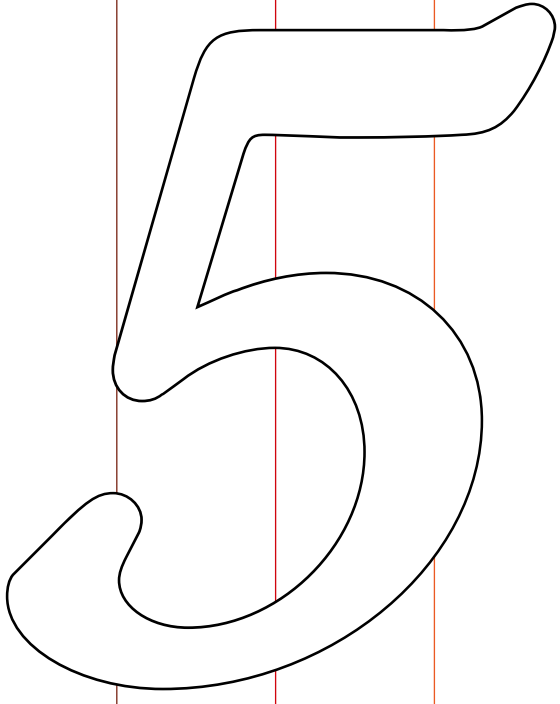
Meest opvallend aan de projectenmonitor is de vrij sterke groei van de hoeveelheid geplande woningen op uitleglocaties. Daarnaast valt op dat de hoeveelheid locaties binnenstedelijk vanaf 2019 sterk terugloopt, terwijl ook op de lange termijn nog zeer weinig van dergelijke locaties in de planning staan. Die trend is logisch, omdat vooral uitleglocaties ver vooruit worden gepland. Dat zou betekenen dat de verwachting gerechtvaardigd is dat er de komende jaren steeds weer nieuwe binnenstedelijke projecten aan de monitor worden toegevoegd, omdat nieuwe binnenstedelijke opgaven zich aandienen. Wanneer die nieuwe binnenstedelijke projecten die zich aan zullen dienen in de monitor zouden worden meegerekend, dan is er een productie die nog veel verder doorloopt dan 2030. Als dat daadwerkelijk zo is dan houdt dat risico's in omdat op de lange termijn de huishoudensontwikkeling volgens de prognoses afvlakt.

In deze grafiek is tevens de sloop af te lezen. In 2015 wordt nog een sloop van 215 woningen voorzien. Daarna zijn de sloopaantallen die nu worden voorzien zeer gering.

4.7 Verdere Planmonitor

In de planmonitor is veel meer informatie beschikbaar dan waarvoor in een reguliere vastgoedmonitor van de stichting ruimte is. Die informatie is in ieder geval voor de gemeenten die de monitor invullen beschikbaar. Voor de toekomst is een interessante vraag in hoeverre die detailinformatie op projectniveau ook beschikbaar zou kunnen komen voor andere partijen. Op die manier kan de markt van FoodValley nog transparanter worden, zodat plannen en planningen niet alleen beter op de vraag, maar ook op de concurrerende productie kunnen worden afgestemd.





Bijlagen

Totstandkoming

Projectteam

De Vastgoedmonitor FoodValley regio 2015 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 managementsupport 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 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 regio FoodValley zien dat de vraag naar sociale woningen groot is en 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 het FoodValley blijvend bij mag dragen 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 1 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. Investerings 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 2015. 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 vakmensen 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



bouwfonds
ontwikkeling

Bouwfonds 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

Rabobank Vallei en Rijn, Rabobank Woudenberg-Lunteren, Rabobank Barneveld-Voorthuizen
www.rabo.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

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:
Kelderman Bouw, de heer H. Koopman, Zuiderkade 7, 6718 PE Ede gld

Secretariaat Bouwend Nederland Zuid-West Veluwe:
de heer G. van Leersum, Postbus 13, 6720 AA Bennekom

provincie Gelderland

Provincie Gelderland

De provincie Gelderland streeft er met haar partners naar om vraag en aanbod op de woning- markt, 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 wordt ook gestart met een traject om te komen tot een kantorenvisie en -programmering. 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 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



LATEI

LATEI ontwikkelt vanuit de eindgebruiker, met flexibele calculaties en constructies, wetende dat die aanpak uiteindelijk voor alle partijen het beste resultaat oplevert. Voor de technische ontwikkeling en realisatie van de woningen, werken we met betrouwbare partners. Hierdoor kunnen we in een vroeg stadium de haalbaarheid van het plan toetsen.

LATEI is geen traditionele ontwikkelaar. Eerder een regisseur die verbindingen legt, voor synergie zorgt, in oplossingen denkt, stuurt op commitment en (mede) risicodragers is. Naast een uitgebreid marktonderzoek en marktanalyse consulteren wij (potentiële) kopers en geïnteresseerden over hun wensen. Workshops bieden ons de mogelijkheid het gesprek aan te gaan en te kijken welke woonwensen en mogelijkheden er zijn. Door partijen samen te brengen werken we met alle belanghebbenden aan een voor de toekomstige bewoners optimaal resultaat. Wat we ontwikkelen toetsen we, op elk moment in het proces. De focus van LATEI ligt primair bij het invullen van behoeftes, leefbaarheid en duurzaamheid. LATEI investeert graag in 'geven' en 'delen' omdat verkoop daar een logisch gevolg van is. En niet andersom.

LATEI

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



Roel Kremers
Voorzitter



Kees de Jong
De Bunte Vastgoed
www.debunte.nl



Hans Koopman
Kelderman Bouw en Vastgoed
Ontwikkeling
www.keldermanbouw.nl



Betekenis Vastgoedmonitor groeit

Elkaar vinden op essentiële thema's

De negende keer op rij en ieder jaar meer inzicht en kennis. De Stichting Vastgoedmonitor is uitgegroeid tot een netwerkorganisatie van formaat. Want alle partijen die zich bewegen op de vastgoedmarkt, zijn aangesloten. Van overheid en kennisinstelling tot corporatie en bouwbedrijf. Maar ook het notariaat, ontwikkelaars en banken dragen een flinke steen bij. Het bestuur van de Stichting brengt - samen met de raad van advies - ook dit jaar een monitor vol interessante onderzoeksresultaten. De conclusie? Een lichte opleving van de woningmarkt in de FoodValley regio.

"Het laatste half jaar was goed", zegt Kees de Jong van De Bunte Vastgoed. "We moeten nu goed blijven monitoren welke kant het opgaat met de woningmarkt. De afgelopen jaren zijn we flink geholpen met de lage rente. Ook zijn bouwkosten drastisch verlaagd. Het evenwicht dat nu op de woningmarkt ontstaat is mooi, maar wel wankel."

Juist doordat de Stichting Vastgoedmonitor bovenop de ontwikkelingen zit, is het voor de aangesloten partijen mogelijk om snel te kunnen bijsturen. En dat ervaren alle bestuurleden als waardevol.

Woonvisie

Een belangrijk instrument voor gemeenten is de woonvisie. Actuele gegevens van de FoodValley regio worden gebruikt voor de visie. De Vastgoedmonitor en de vraagmonitor leveren belangrijke data; op regionaal en op lokaal niveau. Juist door de economische crisis is zo'n woonvisie voor de overheid, bedrijven en corporaties steeds belangrijker geworden.

Woningcorporaties

"Voor 2040 weten we dat er een miljoen huizen bij moeten komen. Dan praat je al gauw over 40.000 woningen per jaar. De vervangingsbouw komt daar nog bij. De opleving van de woningmarkt past dus in het lange termijn perspectief." Aan het woord is Piet de Vrije, directeur bij woningcorporatie Patrimonium. De elf corporaties in FoodValley regio doen al jaren mee aan de Vastgoedmonitor. Deelname is nooit vanzelfsprekend, omdat we thema's die voor de huursector belangrijk zijn er altijd in terug willen zien. "Betaalbaarheid van woningen en de woningvoorraad. Dat zijn voor onze corporaties belangrijke thema's. Binnen de Stichting kunnen we sturen met de onderzoeksvraag. Dit leidt ieder jaar tot een hogere kwaliteit van data en dus meer gefundeerde gegevens."

Innovatiever

Er is heel veel veranderd in de bouw de afgelopen jaren. Volgens Henk van de Kolk, directeur bij Bouwbedrijf en Planontwikkeling Van de Kolk heeft de crisis ervoor gezorgd dat de bouw innovatiever is geworden. "Productieprocessen zijn tegenwoordig heel anders ingericht. Alle schakels in de bouwketen hebben geen overcapaciteit meer. Men werkt veel efficiënter." Henk van de Kolk tipt ook de digitalisering in de sector aan. Het vak verandert. Als bedrijf wil hij bovenop de ontwikkelingen zitten. "Netwerken is voor onze organisatie van levensbelang. Je moet elkaar kennen en de ingang naar elkaar eenvoudiger maken. Hierdoor ontstaat begrip voor elkaars situatie. En dat is precies wat de Stichting Vastgoedmonitor ons brengt."

Oprichters

Ruim negen jaar geleden kwam het initiatief voor een vastgoedmonitor van vier marktpartijen: Kelderman Bouw, Domicilie Makelaars, De Bunte Vastgoed en Egbert Jansen



Nick de Boer

Domicilie Makelaars
www.domicilie.nl



Henk van de Kolk

Bouwbedrijf van de Kolk - Garderen B.V.
www.vandekolk.nl



Piet de Vrije

FoodValley corporaties
www.patrimonium-veenendaal.nl



Garantiemakelaars. Hans Koopman, directeur bij Kelderman was er vanaf het eerste uur bij. "We willen serieuze gesprekspartners zijn voor de overheid. Toen al en nu nog steeds. Vanuit de markt hebben we zicht op alle ontwikkelingen. Die kennis zetten we in voor de FoodValley regio. We praten en denken bij Kelderman mee, waardoor we in feite ook meesturen. Dat is een goede basis voor een brede samenwerking". Nick de Boer van Domicilie Makelaars vult aan: "Eigenlijk waren we onze tijd ver vooruit. De overheid wil vandaag de dag participeren in een netwerksamenleving. Hierdoor kan iedereen volgen wat er gebeurt en gefundeerde keuzes maken. Voor ons kantoor was het vanzelfsprekend dat we in de voorhoede zaten. Er zijn veel mooie samenwerkingen ontstaan". Kees de Jong van de Bunte is blij dat er dit jaar weer een eenduidig boekwerk ligt. "Meten is weten. Er zijn zoveel cijfers bekend, die moet je niet laten bungelen maar bundelen! Onze netwerkorganisatie heeft altijd open gestaan voor nieuwe participanten. Het is waardevol dat nu zoveel partners het belang inzien van monitoring en de duiding van cijfers."

Kersverse voorzitter

Roel Kremers is dit jaar voorzitter van de Stichting en kent het initiatief uit de tijd dat hij nog wethouder in de gemeente Ede was. "Dit initiatief is zo ontzettend waardevol. Ik durf best te zeggen dat in het begin veel medewerkers van gemeenten niet wisten hoe ze moesten reageren op de cijfers. Marktpartijen hebben immers hun eigen belang? Inmiddels weet ik dat iedereen die deelneemt keihard werkt en informatie deelt om de FoodValley regio op een hoger niveau te tillen. Economisch en daarmee ook maatschappelijk. Ik ben er trots op dat er dit jaar zowel een vastgoedmonitor als een vraagmonitor ligt. Dat ook de provincies Gelderland en Utrecht meedoen is een kroon op de jarenlange investering in de samenwerking. De beide provincies zijn voor het netwerk van enorme toegevoegde waarde."

Geen concurrentie?

Iedereen de plannen op tafel. Dat is het concept van de vraagmonitor, dit jaar een nieuw document naast de vastgoedmonitor. De markt vraagt staat daarin centraal. Wat wil de koper? Welke plannen lopen goed en waar is het moeizamer? Vaak gaat het om essentiële bedrijfsinformatie, maar nu dus niet meer voor de participanten van de Stichting. Omdat zij erin geloven dat je slim moet samenwerken. Alleen dan kun je elkaar versterken. "Iedereen verstrekt op basis van vrijwilligheid hun verkoopgegevens. Geen gedwongen kader, geen argwaan, maar puur vanuit de wetenschap dat we samen meer kunnen bereiken voor de FoodValley regio. Dat is toch prachtig?", aldus Nick de Boer.

Thema's

De Stichting presenteert haar cijfers twee keer per jaar. Meestal met een symposium. Hier snijden de bestuursleden actuele thema's aan. Van financiering tot CPO's, duurzaamheid of Zorg en Welzijn. Allemaal items die een plek kunnen krijgen binnen het platform. Vaak worden de thema's ingegeven door de Raad van Advies. Piet de Vrije: "De Raad van Advies is eigenlijk gekomen als denktank. Om aanvullend op het bestuur meer inhoud te geven. Verder geven deze vertegenwoordigers een duiding aan de cijfers uit het onderzoek." Hans Koopman vult aan: "Door de groei van ons platform ontstond ook de behoefte aan meer input. De traditionele monitor is inmiddels enorm verbreed. Daar heeft de Raad van Advies en zeker ook de Provincie positief aan bijgedragen".

De Vastgoedmonitor helpt. Bij plannenmakerij, bij samenwerking en bij acquisitie voor onze FoodValley regio. Investeerders en beleggers zijn meer dan welkom om kennis te maken met de economische kracht van dit gebied. Het bestuur van de Stichting Vastgoedmonitor gaat ervoor!

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:

- Antoni Poot
- Hans van Heteren
- Gerben Hartkamp
- Marieke Overduin (*Wethouder gemeente Veenendaal maar zit er namens de Regio FoodValley*)
- Wim van de Meer
- Jan Willem Hermans
- Rob Arends
- Roel van Laar
- Martijn Veen
- De heer E. Reijerse
- Teun van der Velde
- Mirjam Koopman
- Gerard van den Hengel

