

Vastgoedmonitor FoodValley regio • juni 2021

Wat is er aan de hand?

De spanning op de woningmarkt is nu het bepalende thema in de regionale woonagenda. De instroom uit de Randstad blijft en prijzen stijgen explosief. Tegelijk zijn de gevolgen in de regio duidelijk en steeds meer voelbaar:

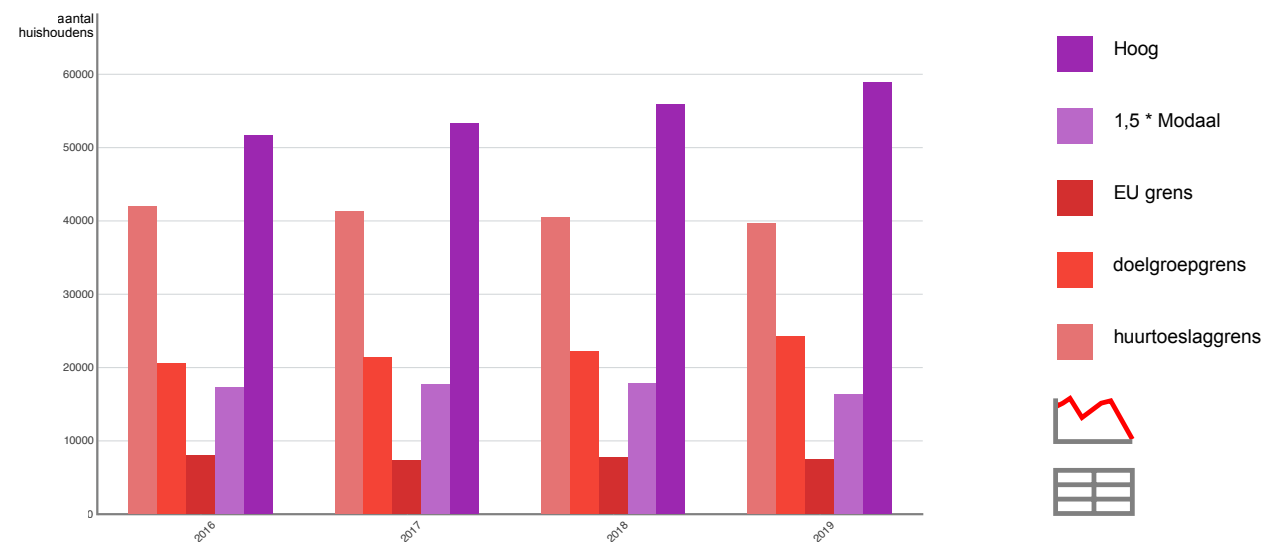
- Er is nauwelijks regulier woningaanbod in de koopsector.
- Starters en doorstarters uit de eigen regio komen moeilijk aan een huis en stellen huishoudensvorming uit.
- Door een combinatie van gebrek aan bouwcapaciteit en grote woningvraag stijgen bouwkosten sterk.
- De haalbaarheid van opgaven die niet profiteren van de hogere opbrengsten staat onder druk. Zoals verduurzaming, het maken van sociale huurwoningen en fysiek investeren in de zorg.
- Het landelijke onderzoek Opgaven en Middelen (ABF, Ortec) laat helder zien dat de corporaties hun totale opgave niet meer kunnen betalen.

Wat te doen?

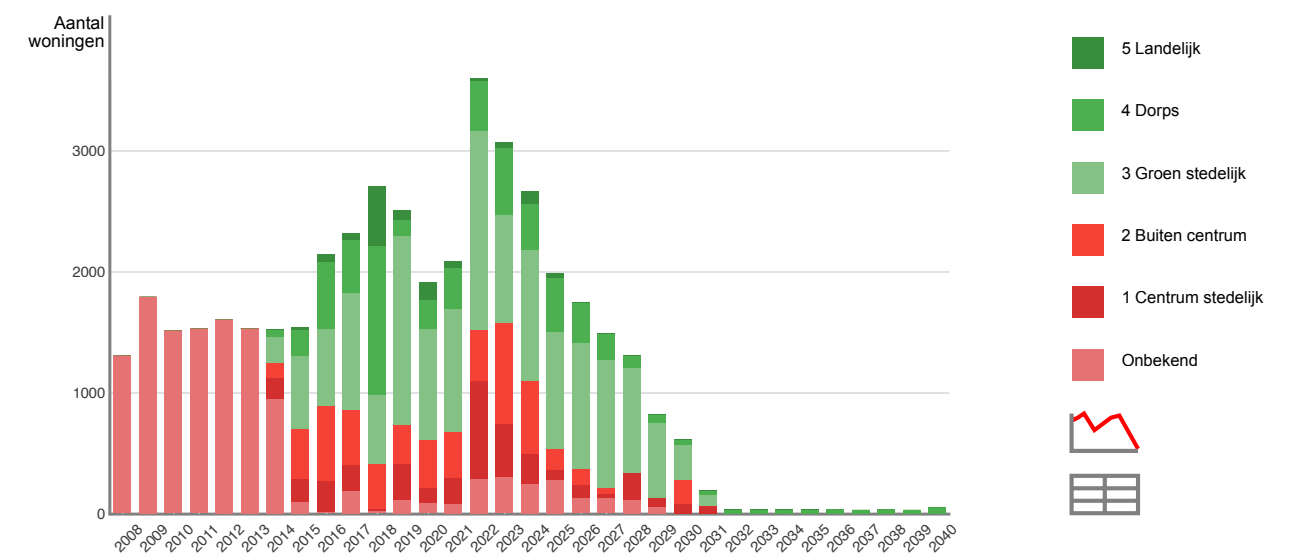
Foodvalley kan niet zelfstandig het landelijke probleem oplossen. Toch vragen regionale effecten om een reactie:

- Het is van belang de nieuwbouw op peil te houden. De nieuwbouw vormt een steeds groter onderdeel van de beweging op de stagnerende woningmarkt.
- De opstartfase van nieuwe locaties vraagt om een andere inzet en sturing dan de voortgang van "oude" locaties.
- Binnenstedelijke locaties vragen om een haalbare programmering en een verwervingsstrategie, met inzet van inventiviteit van de markt. Het is van belang bij de programma- en kwaliteitseisen van locaties te kijken naar de draagkracht van locaties.
- Het is noodzakelijk om ook een programma te garanderen voor (lagere) middeninkomens en eigen bewoners die willen (door) starten op de woningmarkt. Dit programma moet in een vroeg stadium (nu) als basis worden meegenomen in de nieuwe bouwopgave van 40.000 woningen.
- Voor de corporatiesector is het van belang dat de verhuurdersheffing verdwijnt en dat er op nieuwbouwlocaties stedenbouwkundig en financiële condities zijn waaronder de investeringsopgave kan worden gerealiseerd.
- Nu de RES klaar is, is het van belang te komen tot een concrete uitwerking van de strategie voor de bestaande voorraad. Het gebrek aan verhuismogelijkheden zorgt voor extra investeringen in de bestaande voorraad.
- De twee grootste opgaven van de regio, verduurzaming en nieuwbouwinvesteringen, hebben een doorlooptijd van 20 en 30 jaar. Het is van belang een programmering te hebben die bestand is tegen andere marktomstandigheden en die ook benut.

inkomensverdeling

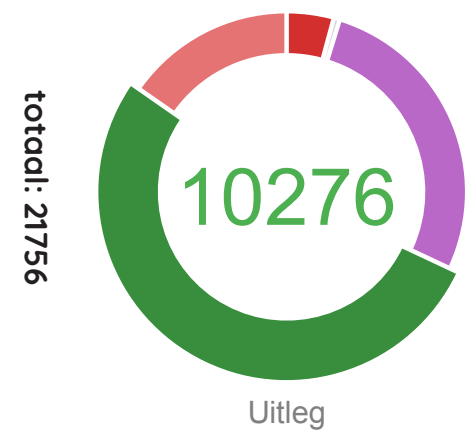
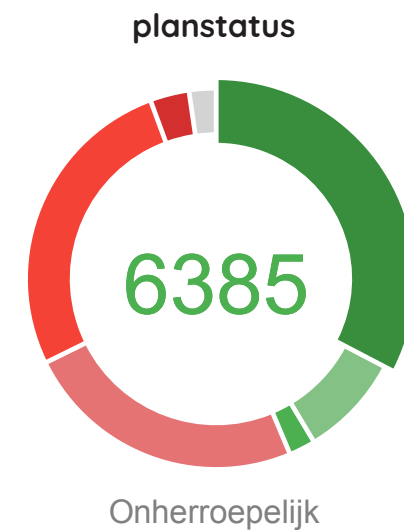
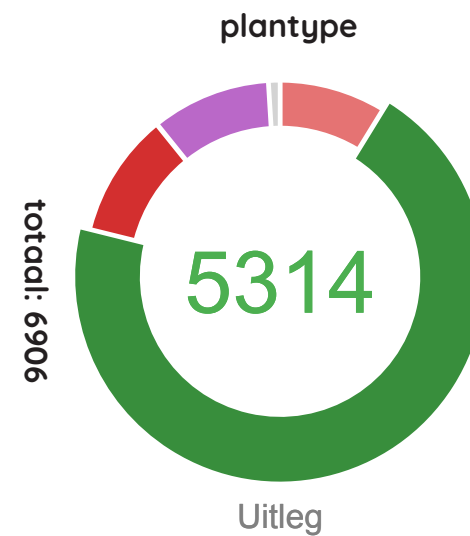
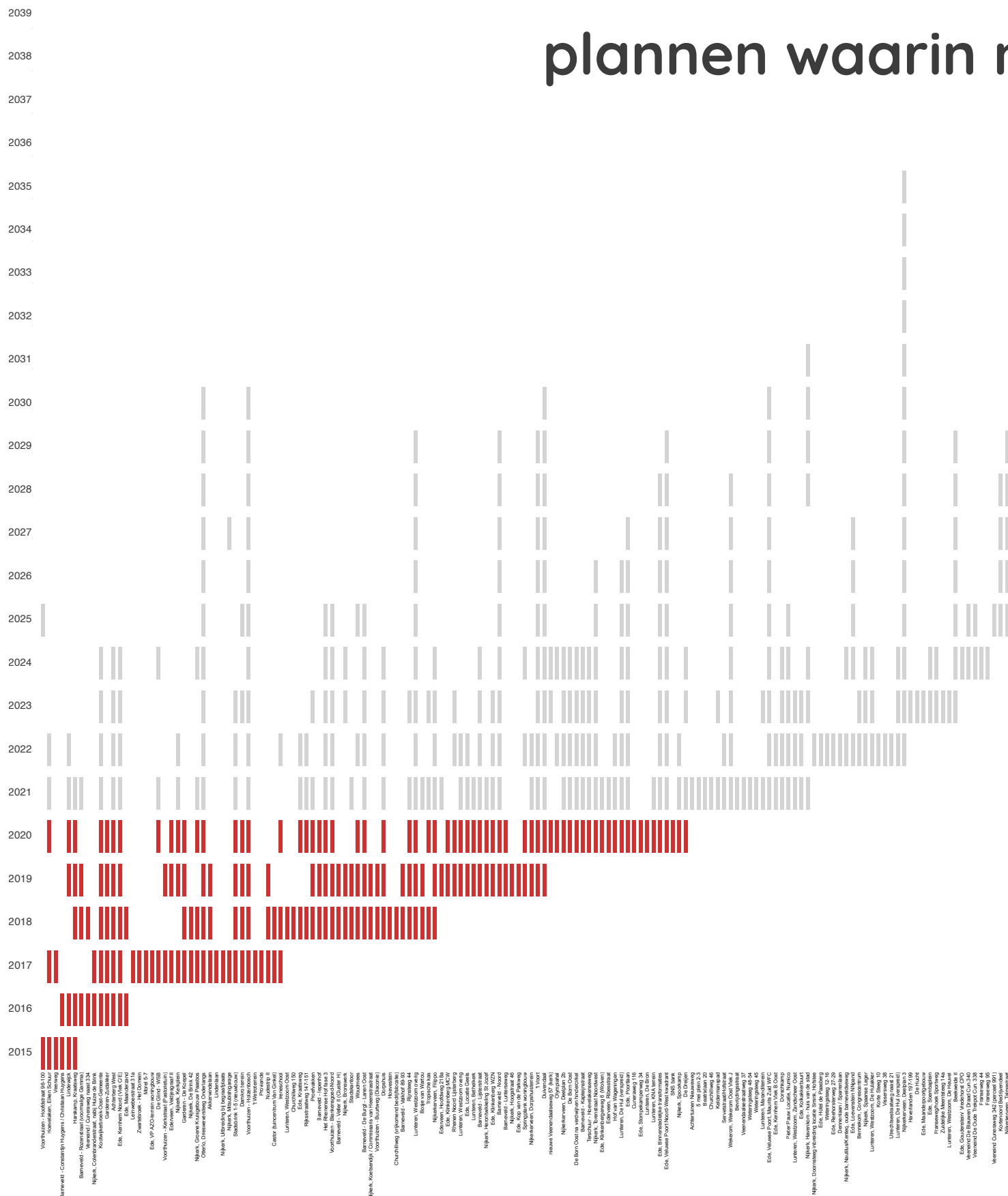


Plannenoverzicht



bron: Vastgoedmonitor Foodvalley

plannen waarin niet is gebouwd



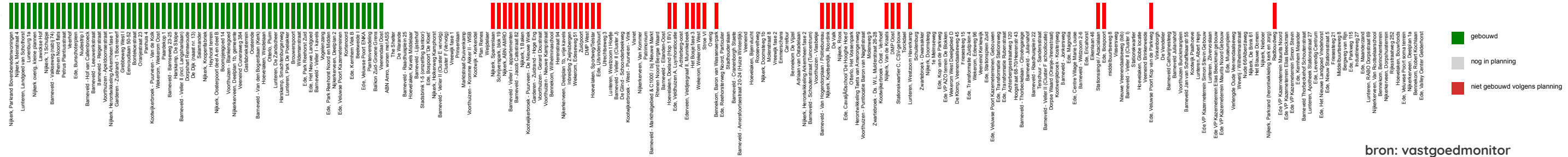
- gebouwd
- nog in planning
- niet gebouwd volgens planning
- Verlichting
- Herstructurering
- Onbekend
- Transformatie
- Uitleg
- Uitwerkingsplicht
- Vastgesteld
- Onbekend
- In voorbereiding
- Optie

bron: Vastgoedmonitor Foodvalley



plannen waarin is gebouwd

2037
2036
2035
2034
2033
2032
2031
2030
2029
2028
2027
2026
2025
2024
2023
2022
2021
2020
2019
2018
2017
2016
2015



bron: vastgoedmonitor

