

Vastgoedmonitor FoodValley regio 2017





Rabobank Vallei & Rijn
Rabobank Gelderse Vallei



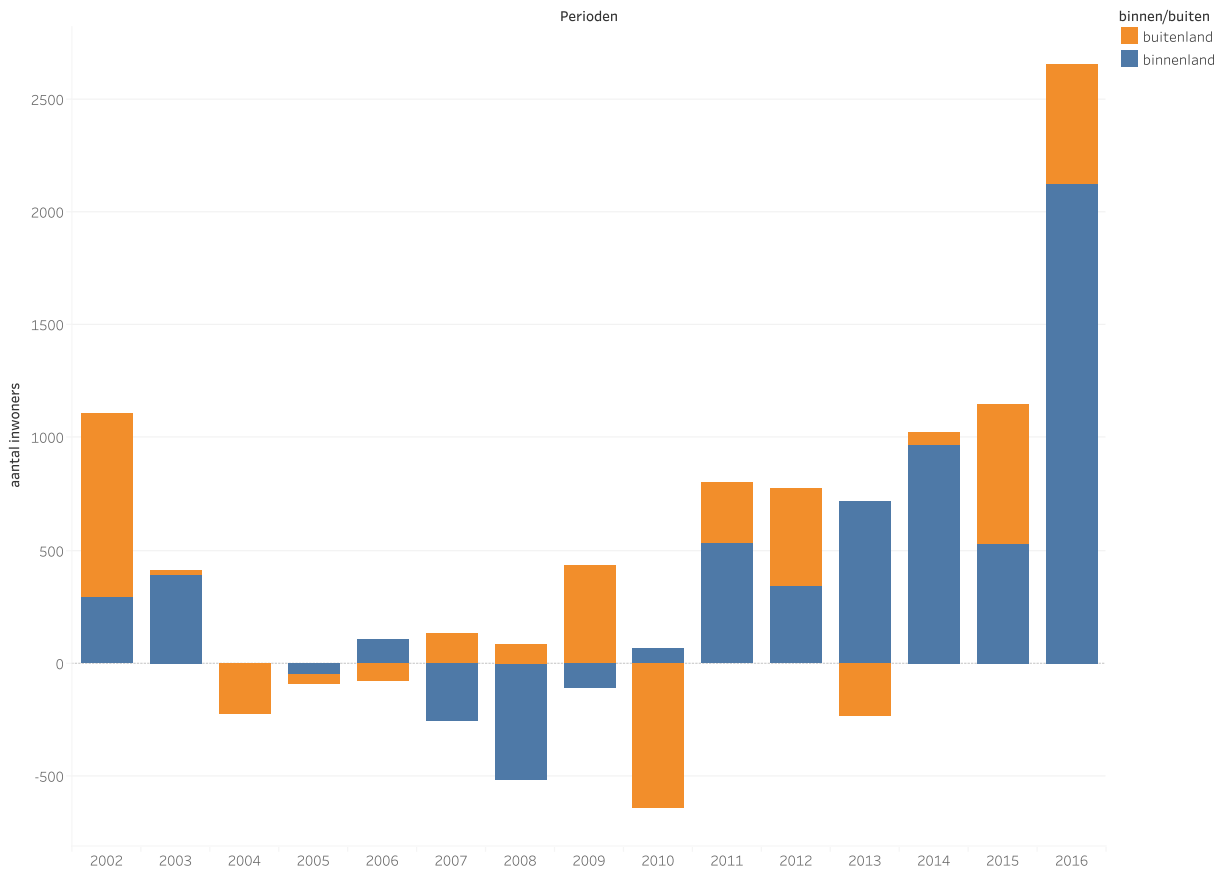
Vastgoedmonitor FoodValley

Inleiding

Alle seinen voor de woningmarkt staan op groen. De economische vooruitzichten van de regio zijn goed, de laatste Primos prognose voorspelt een verder toenemende groei van de bevolking en de woningproductie breekt alle records uit het verleden.

Met de verder groeiende spanning op de woningmarkt komen nieuwe vraagstukken naar voren. Eén van de belangrijkste trends is een sterk groeiend vestigingsoverschot. In 2016 ziet de regio een groei van meer dan 2600 nieuwe inwoners van buiten de regio. Begin 2017 zet deze trend door.

Vestigingsoverschot



CBS statline 2017

Makelaars van nieuwbouwprojecten zien dat er vanwege gebrek aan aanbod en sterke prijsstijgingen in de Randstad steeds meer mensen een goed alternatief zien in de FoodValley regio.

Een scenario waar de regio serieus rekening mee moet houden, is dat die druk op de woningmarkt en overloop uit de Randstad langere tijd aanhoudt. Dat zou betekenen dat het voor de eigen bewoners steeds lastiger wordt een woning te vinden, door extra sterk stijgende prijzen en simpelweg doordat het aantal woningzoekers groeit.

Tegelijk blijft steeds het risico bestaan dat de enorme piek van vandaag weer wordt opgevolgd door een nieuw dal. Dat betekent dat de regio niet eenzijdig kan inzetten op een markt die blijvend onder hoogspanning staat. Er moet ook rekening worden gehouden met een scenario dat ineens weer sprake zal zijn van een sterke terugval van de vraag.

Daarmee is de belangrijkste opgave voor de nieuwbouwplanning in de regio kort weergegeven. Het is van belang om paraat te zijn om een aanhoudende groei met een groot vestigingsoverschot op te vangen en daarmee te voorkomen dat de woningmarkt vastloopt. Tegelijk is het nodig de risico's van de locatieontwikkeling in de hand te houden, voor het geval de komende jaren de woningmarkt toch weer met een dip te maken krijgt.

Op beide punten ziet de planmonitor er momenteel goed uit. Op de korte en middellange termijn is er voldoende planvoorraad om de productie op peil te houden. Wel is de vraag of die voorraad voldoende is

als er voor een langere periode sprake is van een toestroom van buiten de regio. Tegelijk neemt de planvoorraad op de lange termijn voor het eerst af zodat het totale ontwikkelrisico van de regio afneemt.

Hoewel die toenemende groei de meest in het oog springende trend is, zijn er meer ontwikkelingen die om aandacht vragen. Een risico voor de komende jaren is de steeds verder groeiende druk op de bouwmarkt, met als gevolg een tekort aan bouwcapaciteit en steeds verder stijgende bouwkosten. Die trend kan op zichzelf een invloed gaan hebben op de productieambities. Het is niet voldoende een plancapaciteit te hebben om te reageren op de toenemende vraag. Uiteindelijk moet die plancapaciteit ook worden gerealiseerd. Daarin liggen in toenemende mate risico's.

Andere thema's die dit jaar in de monitor aandacht vragen én krijgen zijn onder andere de toenemende druk op de sociale en vrije sector huurmarkt, de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en de nu nog onbekende herstructurerings- en transformatielocaties van de toekomst.

Thema's

Groeiprognose en planvoorraad

Volgens de Primos prognoses blijft de FoodValley regio de komende 10 jaar sterk groeien. Ook de 10 jaar daarna is er nog sprake van verdere groei, zij het in iets mindere mate.

Het is opvallend dat op de korte termijn de marktopnamecapaciteit veel groter lijkt dan de jaarlijks geprognostiseerde groei. Daarbij is een belangrijk aspect dat in 2017 sprake is van een zeer sterke stijging van het vestigingsoverschot, een trend die in 2017 door lijkt te zetten.

Als die grotere instroom van gemeenten van buiten de regio een aantal jaren zou aanhouden, zou sprake zijn van een trendbreuk die grote gevolgen heeft voor de woningmarkt en de demografische ontwikkeling. De uitdaging voor de regio ligt erin om meer grip te krijgen op de toekomstige bevolkingsontwikkeling en de bijbehorende woningvraag (kwantitatief en kwalitatief) om de planvoorraad voor de regio toekomstbestendig te krijgen.

Daar staat tegenover dat er op de langere termijn nog steeds risico's zijn verbonden aan de programmering. De planvoorraad is nu zo groot dat bijna 13 jaar door kan worden gebouwd volgens het historische tempo. Voor het eerst sinds het bijhouden van de planmonitor is de totale doorlooptijd van alle plannen in de monitor teruggelopen, wat betekent dat het regionale ontwikkelrisico is afgenomen. Daarbij moet worden aangetekend dat binnenstedelijke plannen en plannen voor herstructurering en transformatie op lange termijn nu nog niet bekend zijn. Dat betekent dat er in komende periode nog meer plannen bij gaan komen. Dat betekent dat er wel degelijk nog steeds een risico is, omdat het tempo van de groei na 10 jaar duidelijk afneemt.

Voor gemeenten is dit een belangrijke aanwijzing om op de korte en middellange termijn voldoende plannen in voorraad te hebben om een antwoord te bieden op de sterk groeiende vraag die voor een belangrijk deel van buiten de regio blijkt te komen. Anderzijds blijft het zaak met die planvoorraad ook in de toekomst behoudend om te gaan met de financiële risico's van de locatieontwikkeling.

Kenmerken van de planvoorraad

In de planmonitor is vooral op de langere termijn nog steeds sprake van een oververtegenwoordiging van uitleglocaties. Vooral voor gemeenten die in de toekomst nog een nieuwe transformatie en herstructureringsopgaven hebben houdt dit een risico in, omdat de kans bestaat dat de bestaande planvoorraad een belemmering wordt voor de nieuwe bouwopgaven in de bestaande stad. Dat risico is vooral aanwezig omdat de gemeenten in de regio een groot financieel belang hebben in de ontwikkeling van de locaties die nu al in de planmonitor staan.

De bestaande kernen hebben de kwaliteitsimpuls van binnenstedelijk bouwen, transformatie en herstructurering nodig. Binnenstedelijke locaties kunnen senioren verleiden een nieuwe stap in hun wooncarrière te maken. Er liggen kansen om met de veranderende samenstelling van doelgroepen in de toekomst ook het woningaanbod te veranderen. Daarnaast hebben bestaande kernen vernieuwing nodig om krachtig te blijven. Transformatie is van belang, omdat er nog een groot deel van de bestaande voorraad van kantoren en bedrijfsgebouwen niet voldoet aan de huidige kwaliteitsvraag. Dit probleem zou voor een deel kunnen worden opgelost met een transformatie naar wonen. Herstructurering is van belang om te zorgen dat er geen te grote kwaliteitsverschillen gaan ontstaan in de voorraad.

Hoewel de totale planvoorraad een aanleiding is om terughoudend om te gaan met het toevoegen van nieuwe plannen, moet worden voorkomen dat de grote hoeveelheid uitlegplannen op deze manier een belemmering vormt voor binnenstedelijke initiatieven voor herstructurering en transformatie.

Opgave bestaande voorraad

In december 2016 publiceerde het kabinet de energieagenda, waarin onder andere de ambitie staat om de CO₂ uitstoot met 80-95% te verminderen. Dat betekent vooral voor de bestaande voorraad de opgave voor een enorme energetische verbetering. In een periode van 32 jaar zal vrijwel de hele bestaande woningvoorraad onder handen moet worden genomen.

Voor de FoodValley regio betekent dat de opgave om gemiddeld 4400 woningen per jaar aan te pakken. Wanneer we aannemen dat de gemiddelde investering voor verduurzaming €40.000 per woning is, gaat het om een jaarlijkse omzet voor de bouwsector van ongeveer €175.000.000,-. Ter vergelijking, bij een

gemiddeld bouwbudget van €160.000,- per woning is de omzet uit nieuwbouw, op basis van de gemiddelde groei van de prognose, ongeveer €240.000.000,- per jaar.

Die investeringsopgave in de verduurzaming van de bestaande voorraad biedt allerlei kansen en roept tegelijkertijd allerlei vragen op. De grote kans is om een impuls te geven aan de kwaliteit van bestaande woningen en woongebieden. Een deel van die investering is in de isolerende schil van de woning. Dat betekent niet alleen dat de technische kwaliteit van woningen verbetert, maar dat tegelijk de uitstraling van de woningen en daarmee de uitstraling van hele gebieden kan verbeteren. Het is vooral de vraag op welke manier deze verbeteringen stapsgewijs kunnen worden georganiseerd voor de bestaande particuliere woningvoorraad.

De meeste mensen hebben het geld niet op de plank liggen voor dergelijke investeringen in de eigen woning. Wanneer de woning energieneutraal wordt, komt de kasstroom van het energieverbruik echter beschikbaar voor de financiering van die verbetering. Wat dat betreft is een belangrijk deel van de investeringsopgave afgedekt. Het is belangrijk om die financieringsmogelijkheden aan te bieden en bewoners te verleiden tot investeren over te gaan.

Tegen de achtergrond van de huidige marktsituatie is een andere belangrijke vraag hoe de productiecapaciteit voor deze opgave te realiseren.

Opdrogen koop aanbod en nieuwbouw

Uit signalen van de makelaars in de regio blijkt dat het aanbod van koopwoningen in de bestaande markt opdroogt. Door de toestroom van buiten de regio wordt dat proces versneld, omdat de nieuwkomer geen woning achterlaat die weer beschikbaar komt.

De grote bulk woningen die in de crisis te koop stond is verkocht en er is een omslag. Na een periode waarin men eerst de eigen woning verkocht om pas daarna op zoek te gaan naar een nieuwe woning, is nu het omgekeerde het geval.

Er is met name een groot gebrek in aanbod van woningen tot €260.000,-. Starters zijn, met de huidige lage rentestanden direct op zoek naar een eengezinswoning. Een andere trend in de markt is dat particulieren met spaargeld goedkope appartementen kopen als belegging.

Opvallend is dat, als reactie op de druk op de woningmarkt, de hoeveelheid woningen onder de €260.000 in de planning op de korte termijn juist afneemt.

Gezien de grote voorraad nieuwbouwplannen is er de kans om direct een antwoord te bieden op de groeiende tekorten door extra aanbod in de koop en de middendure huur vanaf de huursubsidiiegrens van €710,68 tot ongeveer €950,-. Het is daarvoor wel noodzakelijk goed te kijken naar de tekorten die aan het ontstaan zijn en vooral te voorkomen dat de huidige markt te veel richt op een lucratief duurder programma. Er is de kans om nieuwbouwprogramma's naar voren te halen in de tijd en tegelijkertijd ook te focussen op de aanvullingen in het woningaanbod die op de lange termijn nodig zijn, bij een groeiende hoeveelheid één en tweepersoonshuishoudens en een toenemende vergrijzing.

Sociale huur

De vraag naar sociale huurwoningen is tijdens de crisis sterk gestegen. Met het oplossen van de crisis zijn er, zeker met de lage rentestanden, weer meer mogelijkheden voor huurders om door te stromen naar de koopmarkt. Dat betekent echter niet dat de druk op de sociale huurmarkt afneemt. Er blijft de komende jaren een instroom van statushouders. Bovendien neemt de toegankelijkheid van de koopmarkt door de stijgende prijzen ook weer af. Daarbij is er met de voortgaande vergrijzing een toenemende vraag naar huurwoningen in het algemeen.

Voor de komende jaren is er een aanzienlijk huurprogramma gepland op regionaal niveau. Wel blijft de vraag of dat sociale huurprogramma voldoende is, gezien de groeiende vraag en de krapte die er nu al op de huurmarkt is. Van de grotere gemeenten is met name voor Ede, Nijkerk en Veenendaal de kans te onderzoeken of er mogelijkheden zijn om het sociale huurprogramma op uitleglocaties te verruimen.

Vrije sector huur

De laatste jaren is er in de vastgoedmonitor steeds aandacht gevraagd voor de uitbreiding van het vrije sector huurprogramma, met een huur boven de huursubsidiiegrens van €710,68. Dat heeft er inmiddels toe geleid dat deze niche in de regio meer aandacht krijgt. Voor de komende jaren staan meer dan 800 woningen gepland met een huur boven de huursubsidiiegrens. Het accent ligt daarbij tot nu toe nog vrij sterk op de appartementenmarkt, terwijl in uitlegggebieden nog nauwelijks sprake is van een vrije sector huurprogramma.

Gezien de krapte op de markt, de overloop vanuit de Randstad, en de veranderende samenstelling van doelgroepen blijft er behoefte aan een verdere toename van met name het midden-dure huurprogramma, tot een huur van €950,-. Het is daarbij van belang te voorkomen dat dit programma te eenzijdig is samengesteld.

Groei en publieke investeringen

Er ligt een opgave voor de regio om er voor te zorgen dat de publieke voorzieningen meegroeien met het tempo van de economische en bevolkingsgroei.

De groei van de regio is zo langzamerhand direct merkbaar rondom een aantal nieuwe locaties. Met de groei in de regio neemt de druk op het lokale en regionale wegennet steeds verder toe. De nieuwe locaties worden ingeplugd op het bestaande regionale netwerk, waarbij blijkt dat dat netwerk de groeiende verkeersdruk niet altijd aankan.

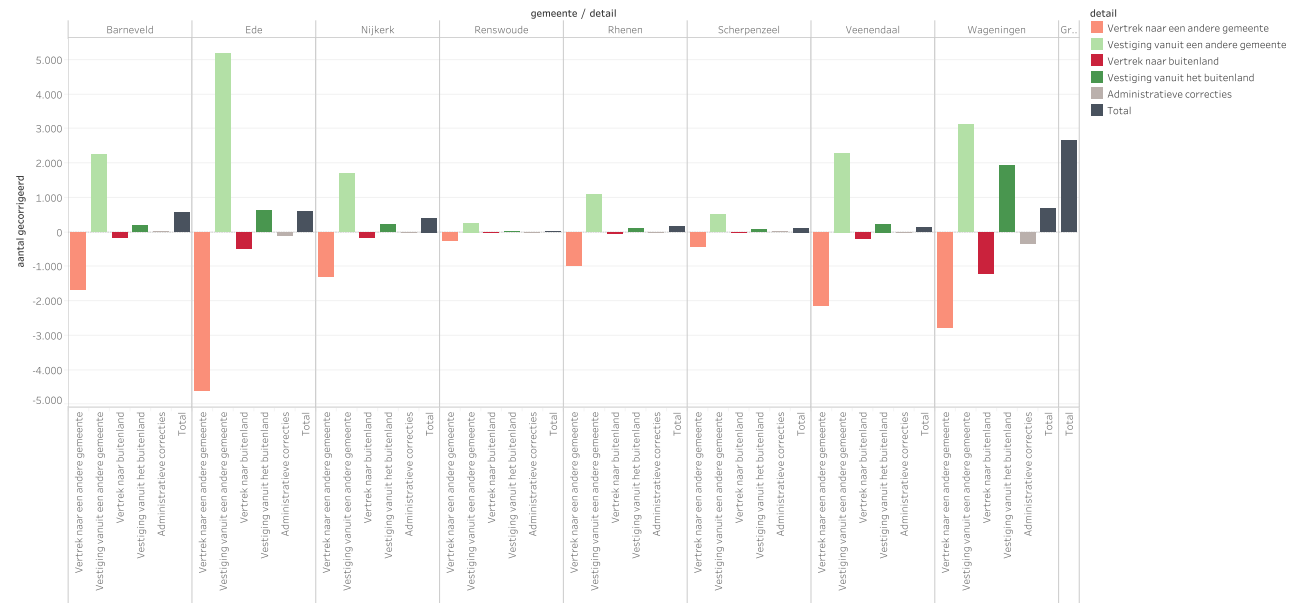
Nu voorlopig de realisatie van de planvoorraad op de rit is, is het zaak weer aandacht te besteden aan de aanpalende thema's. De infrastructuur rondom de nieuwe locaties is er daar één van.

Belangrijkste trends

Demografie

Er is, net als de afgelopen jaren, in 2016 sprake van een regionaal geboorte- en vestigingsoverschot. Ook in alle afzonderlijke gemeenten is dat het geval, wat betekent dat de regio over de hele linie gestaag doorgroeit.

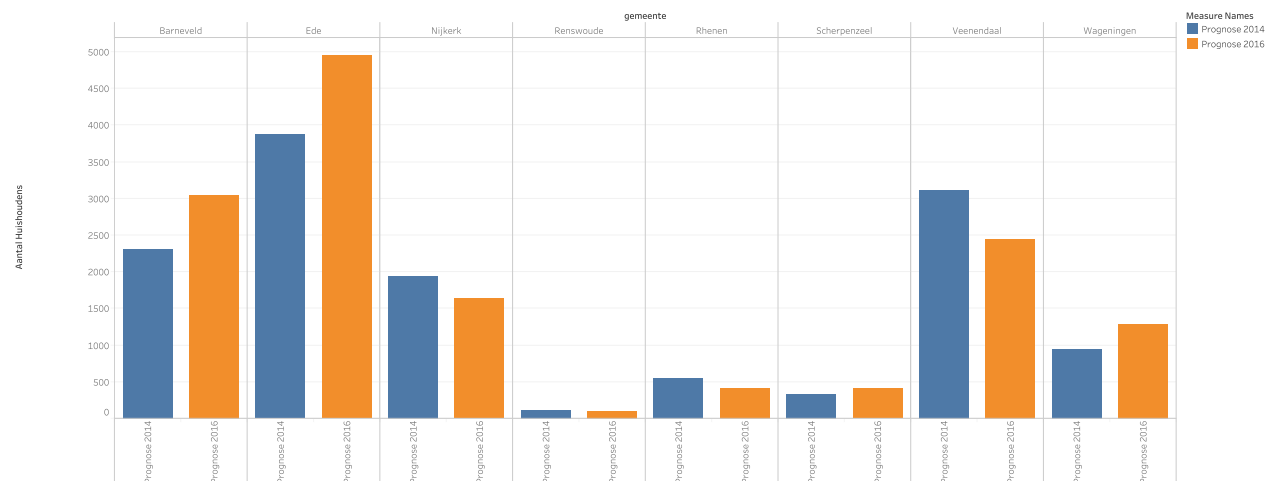
Demografie FoodValley



CBS statine 2017 demografische ontwikkeling per gemeente

Opvallend is dat sprake is van een daling van het vestigingsoverschot vanuit het buitenland van 1163 in 2015 naar 1030 in 2016. Zonder Wageningen, dat het beeld sterk vertekent door de studenten, is zelfs sprake van een beduidend grotere daling van 583 naar 305. Er is in het algemeen sprake van een negatieve bijstelling van de verwachting voor de komst van nieuwe statushouders ten opzichte van vorig jaar. Dat betekent niet dat de huisvestingsopgave voor deze groep verdwijnt, alleen de druk wordt iets minder groot.

Gelderse prognose huishoudensgroei FoodValley 2017-2027



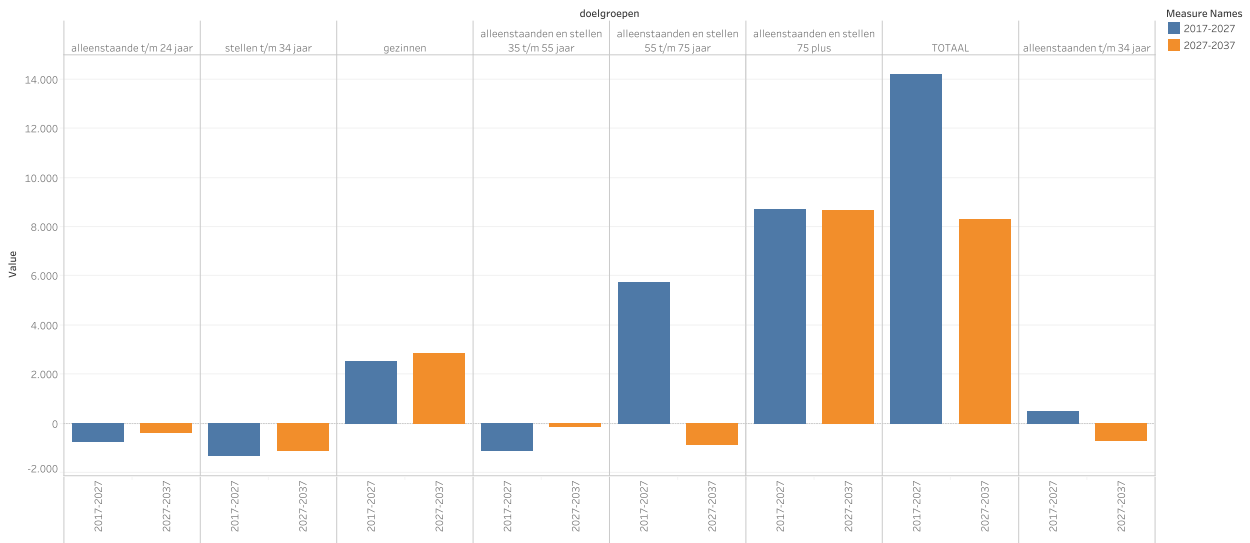
Gelderse Prognose 2014 and Prognose 2016 per gemeente.

De laatste demografische prognose laat zien dat de groei van de regio doorzet met een groei van 14295 huishoudens in een periode van 10 jaar, wat een stijging is van 1035 ten opzichte van de vorige prognose. Op gemeenteniveau zijn er verschillen te zien, maar op die schaal moet aan een dergelijke prognose niet te veel waarde worden gehecht.

Aanbeveling voor de regio is om de daadwerkelijke bevolkingsontwikkeling steeds scherp te vergelijken met de prognose om erop in te kunnen spelen wanneer zich een trendbreuk blijkt voor te doen. De eerder aangeduide sterke stijging van de verhuizingen vanuit andere gemeenten naar de FoodValley regio zou zo'n trendbreuk kunnen zijn die grote gevolgen heeft voor de woningmarkt.

Doelgroepen

Doelgroepen



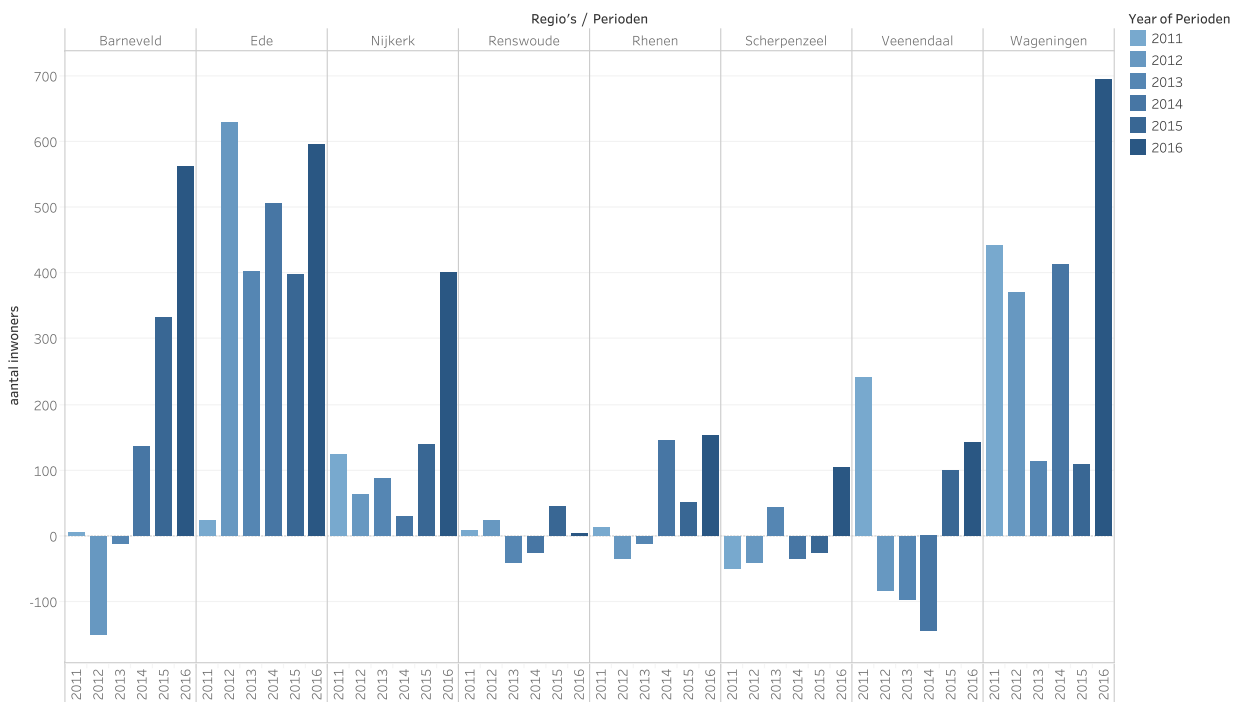
Stec Groep 2017 op basis van Gelderse prognose

De prognose laat ook een duidelijk veranderende samenstelling van de bevolking zien, wat consequenties heeft voor de kwalitatieve vraag. Daarbij is in eerste instantie vooral de groei in de eerste 10-jaars periode van belang is. Er is vooral een extreme groei in de 55 plus groepen. In mindere mate is sprake van een groei van het aantal gezinnen. De groei van de groep 75 plussers de komende 10 jaar met ruim 8700 huishoudens is een groei van ruim 34% ten opzichte van het huidig aantal van ± 25.500. De 10 jaar daarna groeit de groep nog eens met bijna 8700.

Die groei heeft in ieder geval een grote consequentie voor het benodigde regionale zorgaanbod. De verdere wenselijke programmering is vooral afhankelijk van wat hoe de 75 plussers willen wonen. Wanneer een deel van deze groep zou verhuizen naar nieuwe woningen die specifiek gericht op hun vraag zijn gemaakt, dan kunnen de nieuwe gezinnen doorstromen naar de vrijkomende woningen. Wanneer de senioren niet verhuizen, omdat zij niet willen of omdat het gewenste programma niet wordt gerealiseerd, zal er ook in de toekomst een blijvende vraag zijn naar een traditioneel uitbreidingsprogramma. Omdat die woonvoorkeur van verschillende doelgroepen in de toekomst niet volledig duidelijk is, is het vooral van belang een programma neer te zetten dat flexibel is en geschikt voor verschillende doelgroepen.

Verhuizingen

Vestigingsoverschot



CBS Statline 2017

De belangrijkste trend, die ook al in de inleiding is genoemd, is de sterke toename van het vestigingsoverschot in 2016. In Wageningen is, met de groeiende studentenaantallen, al een aantal jaren sprake van een duidelijk vestigingsoverschot. In Ede is dit sinds 2012 het geval. De laatste jaren is ook sprake van een sterke groei in Barneveld, Nijkerk, Rhenen, Scherpenzeel en Veenendaal.

De gedetailleerde gegevens van verhuizingen lopen altijd een jaar achter. In 2015 verhuisden ruim 14.000 personen naar een woning in de FoodValley regio. Daarvan kwamen er 4075 uit de regio zelf en een kleine 9.500 uit andere gemeenten.

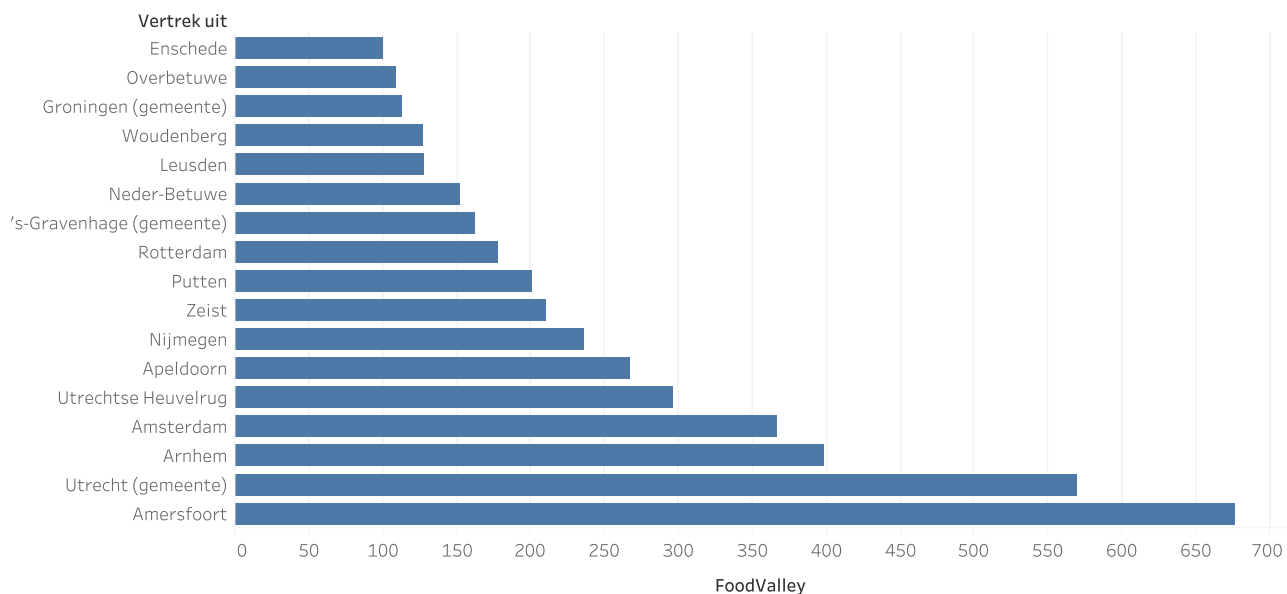
Verhuizingen Binnen regio 2015

Vertrek uit	>Barneveld	>Ede	>Nijkerk	>Renswoude	>Rhenen	>Scherpenzeel	>Veenendaal	>Wageningen	FoodValley
Barneveld		379	78	7	10	24	21	12	531
Ede	409		24	41	90	25	299	503	1.391
Nijkerk	113	28		3	2	5	3	4	158
Renswoude	23	39	1		1	9	44	2	119
Rhenen	4	75	1	10		3	223	72	388
Scherpenzeel	27	40	1	29	8		37	1	143
Veenendaal	35	329	12	46	241	19		51	733
Wageningen	16	470	6	0	67	2	51		612
Grand Total	627	1.360	123	136	419	87	678	645	4.075

CBS Statline 2017

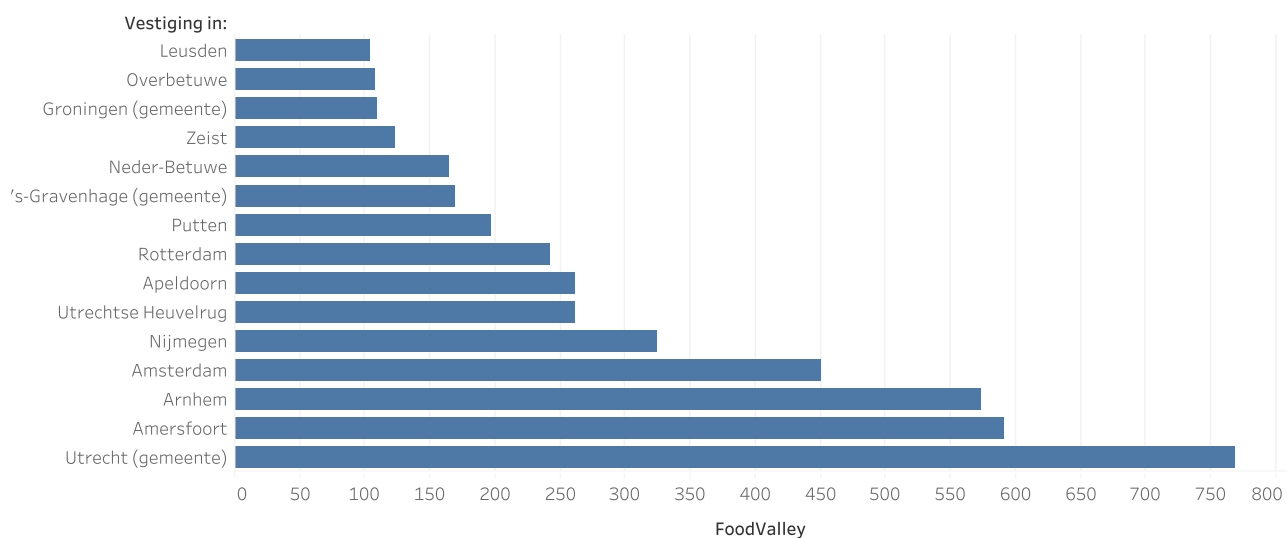
Uit de gedetailleerde gegevens is de grote hoeveelheid verhuizingen naar de FoodValley regio uit de duurere randstadgemeenten, Amersfoort, Utrecht en Amsterdam duidelijk afleesbaar. De indruk van makelaars is dat, door de druk op de woningmarkt en de sterk stijgende prijzen in de Randstad, dit aantal momenteel alleen maar aan het toenemen is. Er is duidelijk sprake van een toenemende overloop uit de Randstad, die door de makelaars wordt verklaard door het ontbrekende aanbod in de Randstad en de vlucht voor het hoge prijsniveau.

Aantal inwoners: Vestiging in regio 2015



CBS Statline 2017

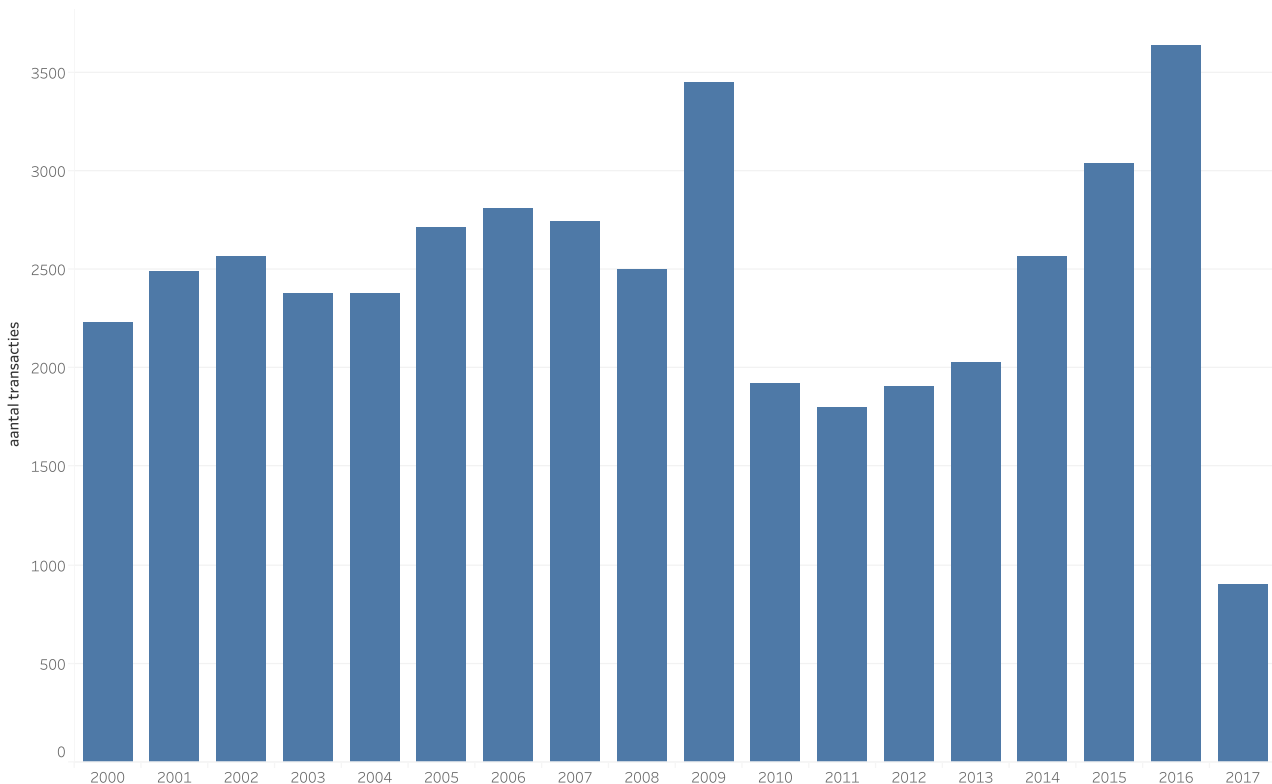
Aantal inwoners: Vertrek uit regio 2015



CBS Statline 2017

De woningmarkt: koop

Aantal transacties FoodValley



NVM 2017

De koopwoningmarkt staat onder hoogspanning. Het aantal transacties in de regio stijgt voor het vijfde achtereenvolgende jaar, nu naar een totaal van 3637. De laatste 2 jaar is een inhaalslag gemaakt met de stijging van het aantal verkochte appartementen en in iets mindere mate tussenwoningen.

Het belangrijkste gegeven voor de markt is dat de verkoopvoorraad steeds verder daalt. Daarmee wordt het aantal transacties de komende jaren steeds meer bepaald door de verkoopsnelheid van nieuw aangeboden woningen. In Nederland is dat al merkbaar aan een afnemend aantal transacties in het eerste kwartaal. In de FoodValley regio is voorsnag nauwelijks sprake van een daling. De verwachting is dat die daling wel zal plaatsvinden.

Met de blijvende druk op de koopmarkt en het afnemende aanbod in de bestaande voorraad ligt er duidelijk een kans voor nieuwbouwprojecten om in het gat te springen dat ontstaat. Voor de programmering is het van belang goed in de gaten te houden welk aanbod in de bestaande markt het sterkst opdroogt.

Met het afnemen van de verkoopvoorraad stijgen de transactieprijsen duidelijk. In 2016 is sprake van een stijging van de mediane verkoopprijs per m² met €114 per m² tot €2.183,- per m². In het eerste kwartaal van 2017 stijgt de prijs verder naar €2.245,- per m². Tegelijk wordt het verschil tussen de vraag en transactieprijs steeds kleiner.

De huurmarkt

Het aantal ingeschreven woningzoekenden voor sociale huurwoningen in Huiswaarts¹ is in 2016 gestegen van 37.539 naar 38.789, een stijging van €1.250,-. Daarmee houdt de groei van het aantal woningzoekenden naar een sociale huurwoningen gelijke tred met de groei van de regio. In 2016 hebben in totaal 7870 woningzoekenden gereageerd op het aanbod van een huurwoning. Dat was een toename van 600 ten opzichte van het voorgaande jaar. Dat is een toename die duidelijk boven de trendmatige groei van de regio ligt, en een belangrijke aanwijzing dat de vraag in de huurmarkt verder toeneemt. Tegelijk was echter ook sprake van een groter aanbod waardoor de slaagkans uiteindelijk is gestegen. Het totaal aantal verhuringen via Huiswaarts was €2.588,-.

¹ In Huiswaarts staan de woningzoekenden ingeschreven voor de regio FoodValley, met uitzondering van Nijkerk.

Het aantal hogere inkomens dat via een corporatie op zoek is naar een huurwoning is de laatste jaren duidelijk afgenomen. Het percentage ingeschrevenen met een inkomen van €35.000,- tot €43.000,- is afgenomen van 9% in 2013 naar 3% vandaag. Op een totale groei van bijna 39.000 gaat het om ongeveer 2.300 woningzoekenden.

Het gaat om een groep die de laatste jaren in toenemende mate op een andere plek dan bij de corporaties een woning moet vinden. Dat beeld past bij het landelijke beeld dat er sprake is van een groeiende vraag in de middeldure huurmarkt.

Er zijn verschillende factoren die deze groeiende behoefte verklaren. In de eerste plaats is er de afgelopen jaren een verschuiving geweest naar een voorkeur voor huren. In de huidige markt kiezen veel huishoudens er toch weer voor om te kopen, maar een grotere voorkeur voor huren dan in het verleden blijft bestaan. Een tweede belangrijk gegeven zijn de inkomensgrenzen die voor corporatiewoningen worden gehanteerd. 80% Van de huurwoningen moet door corporaties worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de €36.195. 10% Mag worden toegewezen aan inkomens tot €40.349. Slechts 10% mag vrij worden toegewezen. Daarnaast is er de regel van passend toewijzen die betekent dat de corporaties voor 90% van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning moeten toewijzen onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen (€592,55 voor één- en tweepersoonshuishoudens (prijsspeil 2017) of €635,05 voor drie of meer personen (prijsspeil 2017)). Daardoor ligt meer dan in het verleden het accent op het toevoegen van woningen onder deze huurgrenzen.

Het gevolg is dat er een groeiende groep is die niet meer terecht kan in corporatiewoningen. Met de huidige stijgende prijzen wordt het voor die groep, zeker in sterke woningmarktgebieden, steeds lastiger om een plek op de koopmarkt te vinden. De omvang van deze groepen is lastig te kwantificeren, maar in huiswaarts is zichtbaar dat het aantal ingeschrevenen de laatste jaren in deze groep met ± 2300 is afgenomen.

Tot slot is er het demografische gegeven van de groeiende groep senioren. Bij lokale makelaars is duidelijk merkbaar dat met name vanuit de groep 75 plussers sprake is van een groeiende vraag naar huurwoningen. Van deze groep geeft in principe 30-35% de voorkeur aan een vrije sector huurwoning.

Van de leeftijdsgroep daaronder, waar op de korte termijn de groei vandaan komt, is de voorkeur 20-25% voor een vrije sector huurwoning.

De komende 10 jaar verschuiven ongeveer 8.000 huishoudens van de groep huishoudens tot 75 jaar naar de groep boven de 75 jaar. Dat betekent een toename van de voorkeur voor huren van ± 10% van deze groep, wat betekent dat alleen in deze groep de komende 10 jaar al een extra vraag naar 800 vrije sector huurwoningen is. Op vergelijkbare manier is voor de leeftijdsgroep van 55-75 jaar in die 10-jaarsperiode een groeiende vraag te voorzien van ongeveer 300 woningen. Dat betekent een totale toename van de vraag van 1.100 woningen in de komende 10 jaar, alleen al door vergrijzing.

Daar komt de toename nog bij door de groep die door het veranderend corporatiebeleid niet in aanmerking komt voor een huurwoning. Daarbovenop komt naar verwachting nog een groeiende groep die bij stijgende koopprijzen geen plek meer kan vinden op de koopmarkt.

Inmiddels is in de regio een productie van ongeveer 800 vrije sector huurwoningen gepland voor de komende 3 jaar. Die 800 woningen zijn gericht op een vraag die er volgens de beleggers kennelijk vandaag al is. De vraag van morgen, de groeiende vraag in verband met de vergrijzing, is in dit aanbod nog slechts ten dele meegenomen.

De verwachting is dat er op termijn een veel grotere vraag is dan de toename die nu gepland is. Op basis van de cijfers zou er in de programmering minimaal ruimte zijn voor een dubbele hoeveelheid middeldure huurwoningen.

Planmonitor

Ontwikkeling van de planvoorraad

Vergelijking oude planmonitors

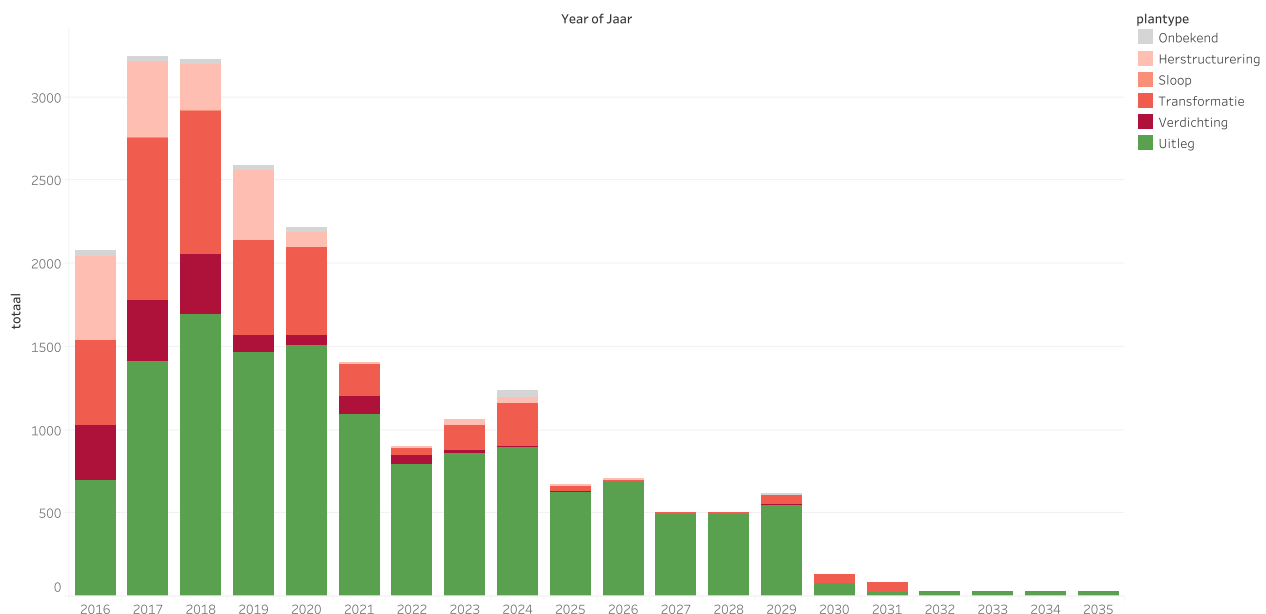
Year of Jaar...	Gemeente	Jaar																				Grand T..
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
2015	Barneveld	575	496	505	220	285	285	285	285	248	248	248	248	248							4.461	
	Ede	692	582	518	471	319	319	319	319	317	317	317	317	317							5.443	
	Nijkerk	240	254	155	80	106	106	106	106	106	38	38	38	38	38	495					1.944	
	Renswoude	42	20	20	20	10	10	10	10	10	12	12	12	12	12						212	
	Rhenen	318	228	125																	671	
	Scherpenzeel	142	162	128	72	20	20	20	20	20	7	7	7	7	7						639	
	Veenendaal	661	532	410	254	226	226	226	226	226	100	100	100	100	100						3.487	
	Wageningen	166	282	180	96	85	85	85	85	85	15	15	15	15	15						1.224	
Total	2.836	2.556	2.041	1.213	1.051	1.051	1.051	1.051	1.051	737	737	737	737	737	495					18.081		
2016	Barneveld	484	643	654	480	366	313	326	326	381	357	226	248	70	70						5.014	
	Ede	780	808	551	508	297	232	203	219	511	219	219	219	54	297						5.117	
	Nijkerk	183	325	244	323	266	210	172	131	131	131	253	236	225	227	125	85	25	25	25	3.367	
	Renswoude	35	89	29	71	16			70						80						390	
	Rhenen	238	199	60	50	13	13	13	13	3											602	
	Scherpenzeel	140	136	110	106				100						38						630	
	Veenendaal	468	645	590	530	250	324	249	205	175	165	115	84								3.800	
	Wageningen	167	425	224	148	183	152	142	142	161	97										1.841	
Total	2.495	3.270	2.462	2.216	1.391	1.244	1.105	1.036	1.532	969	813	787	349	712	195	85	25	25	25	20.761		
2017	Barneveld	373	531	657	448	597	339	252	229	265	219	200	200	200	0						4.710	
	Ede	595	1.080	1.092	835	538	280	184	368	425	74	74	74	74	0						5.767	
	Nijkerk	158	393	263	393	310	227	144	131	131	131	233	225	225	227	125	85	25	25	25	3.501	
	Renswoude	73	78	36	49	39	0	0	0	20	0	0	0	0	80						375	
	Rhenen	210	118	156	77	63	3	3	3	3	3										639	
	Scherpenzeel	140	152	110	106	0			100						38						646	
	Veenendaal	337	532	660	535	425	250	211	229	192	142	197	4	0	0	0					3.714	
	Wageningen	192	364	255	141	243	307	102	102	103	97	0	0	0	0						1.906	
Total	2.078	3.248	3.229	2.584	2.215	1.406	896	1.062	1.239	666	704	503	499	619	125	85	25	25	25	21.258		

Bureau Middelkoop, planmonitor FoodValley 2017

De totale planvoorraad van de jaren vanaf 2017 is met ruim 1.000 woningen toegenomen van 18.266 naar 19.287. Aangezien er in 2016 2.105 woningen zijn gerealiseerd, is er voor het eerste sinds de start van de planmonitor duidelijk sprake van een daling van de totale planvoorraad. Daarmee is het risico van de doorlooptijd van de totale planvoorraad dit jaar voor het eerst afgenomen. Bij een gemiddelde jaarproductie van 1.500, zoals de afgelopen 10 jaar werd gerealiseerd, zijn er plannen om nog 12,9 jaar door te bouwen. Daarmee blijft de tijdshorizon van de totale planvoorraad voor het eerst binnen de grens van 2030.

Kenmerken van de planvoorraad

Locatietype



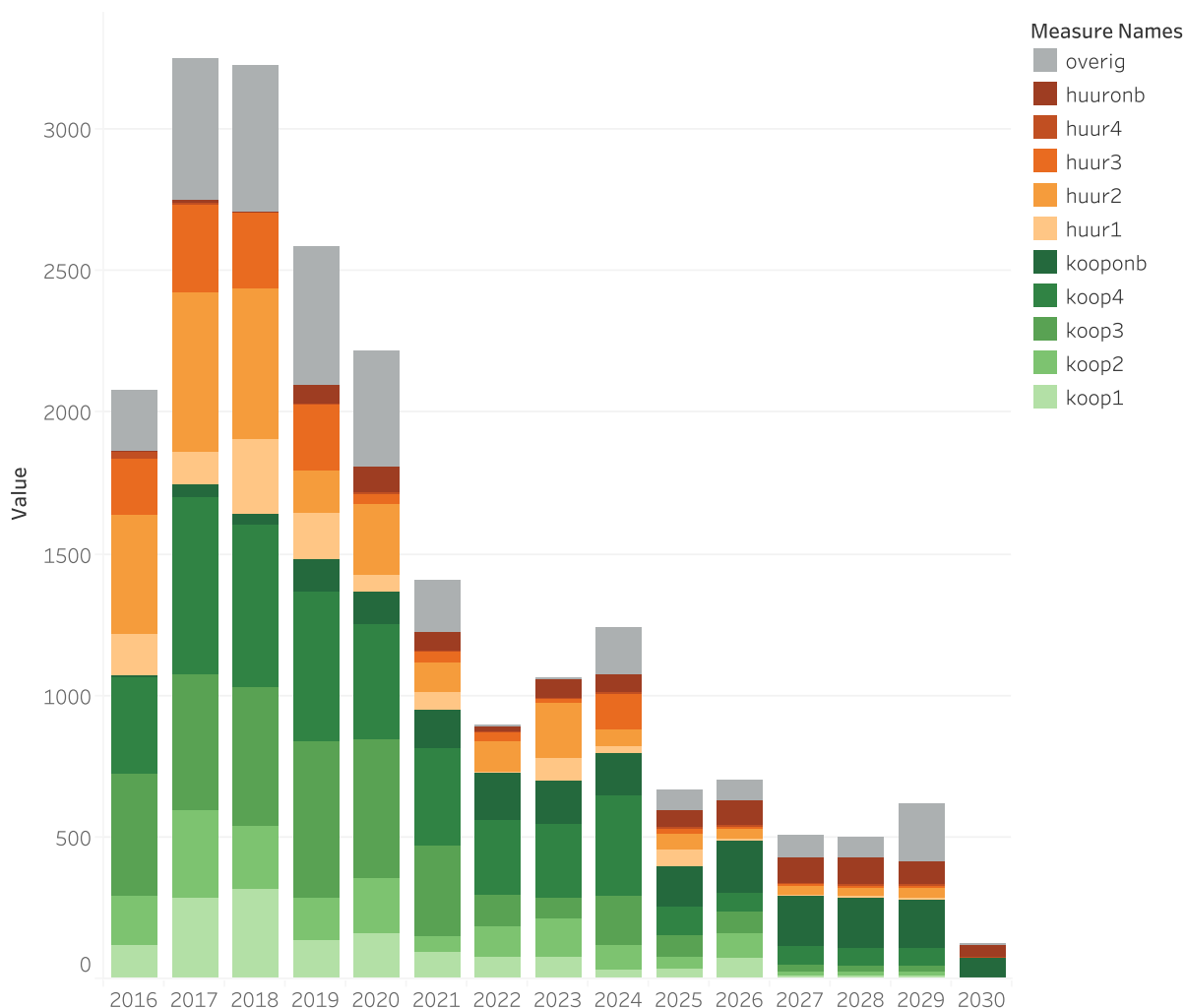
Bureau Middelkoop, planmonitor FoodValley 2017

Voor de eerste 4 jaar is de planvoorraad naar locatietype ook zeer evenwichtig samengesteld. In 2016 zijn meer woningen gerealiseerd buiten uitleglocaties dan op uitleglocaties. Voorlopig wijst de planning erop dat dat in 2017 weer het geval zal zijn. Vanaf 2019 neemt de planvoorraad buiten de uitleglocaties sterk af. Na 2020 is bijna alleen nog maar sprake van plannen op uitleglocaties. De verwachting is dat die plannen buiten uitleglocaties er nog wel gaan komen. Die onevenwichtigheid op termijn tussen uitleglocaties

enerzijds en verdichting, transformatie en herstructurering anderzijds komt ook tot uiting in de woonmilieus die worden gerealiseerd. De eerste jaren worden veel woningen gebouwd in centrum stedelijke en buiten centrum milieus. Vanaf 2020 is bijna alleen nog sprake van toevoegingen in groen stedelijke milieus.

Het programma voor de komende jaren kent een zeer gemengde samenstelling in financieringscategorieën. Voor de komende 4 jaar is, los van het nog onbekende programma, sprake van maar liefst 35% huur in de planning. Binnen die categorieën is sprake van een vrij evenwichtige samenstelling.

Categorieën



Bureau Middelkoop, planmonitor FoodValley 2017

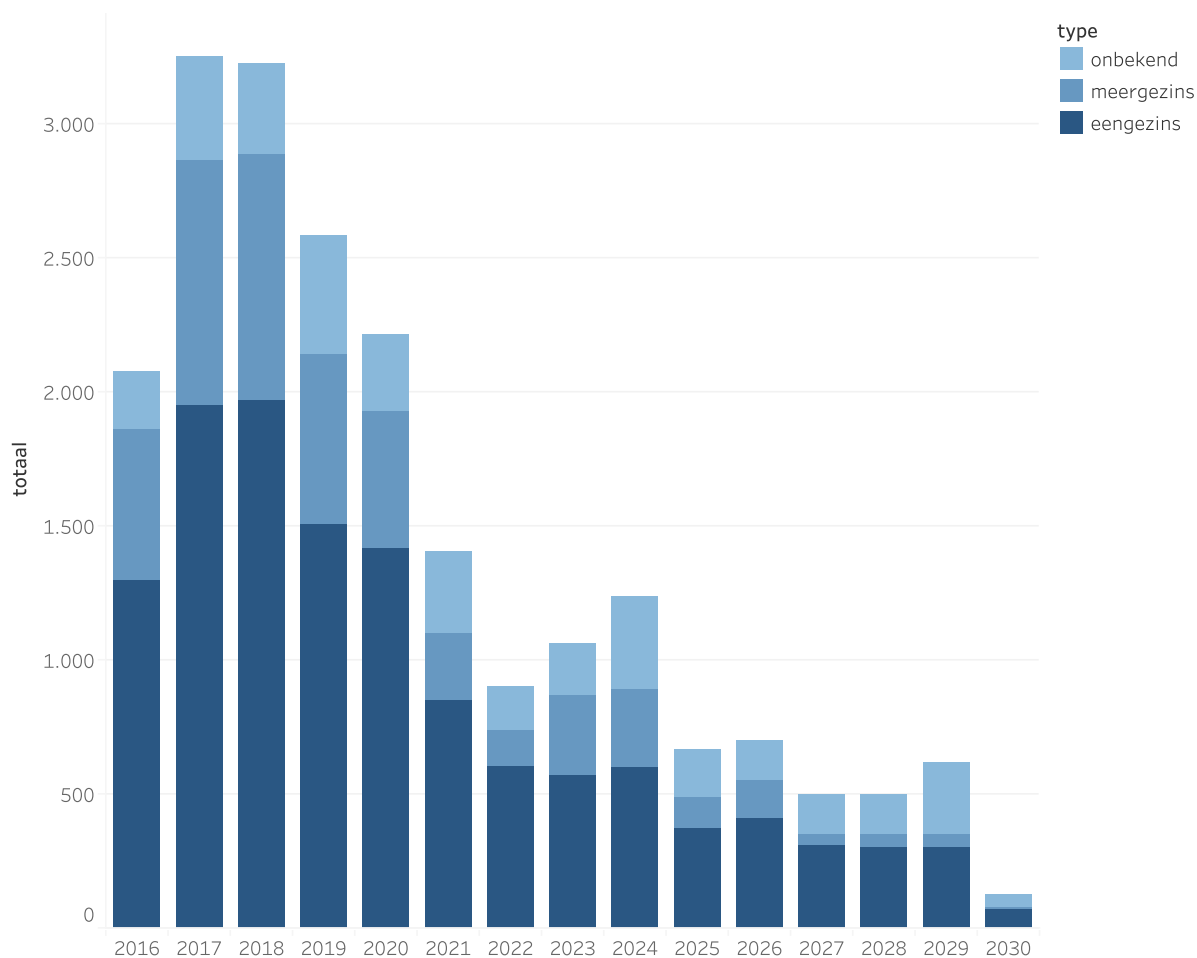
Koop:	Grenzen 2017	Huur:	Grenzen 2017
Koop 1	< €200.000	Huur 1	< €635
Koop 2	< €260.000	Huur 2	< €710
Koop 3	< €350.000	Huur 3	< €950
Koop 4	> €350.000	Huur 4	> €950

In vergelijking met de vorige planmonitors is het aantal huurwoningen in de planning voor de eerstkomende jaren duidelijk toegenomen. De ervaring uit het verleden leert bovendien dat de in de monitor geplande huurwoningen voor een termijn van 2 à 3 jaar steeds grotendeels ook worden gerealiseerd volgens die planning.

Opvallend is dat er inmiddels voor de komende 3 jaar voor in totaal meer dan 800 woningen met een huur boven de huursubsidiiegrens van €710,- in de planning staan. In de planmonitor van 2 jaar geleden ontbrak die categorie nog volledig in de planning.

Voorts is opvallend aan de geplande prijscategorieën dat ondanks de stijging van de geplande productie voor de komende jaren, het aantal woningen in de categorie koop 1 en koop 2, met een koopprijs van onder de €260.000,- aan het afnemen is. Dat is vooral opvallend omdat uit de directe geluiden uit de markt van makelaars blijkt dat er een grote behoefte is aan deze woningen.

Woningtype

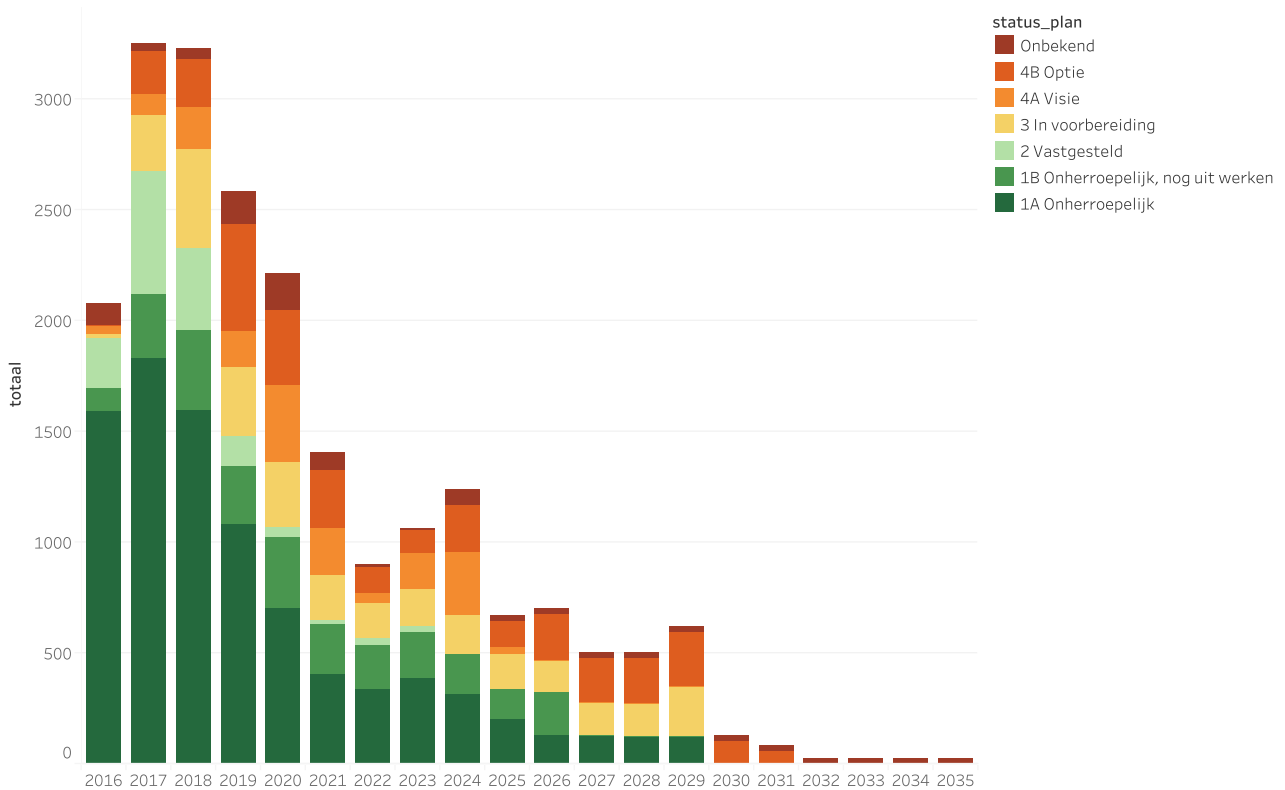


Bureau Middelkoop, planmonitor FoodValley 2017

Voor wat betreft de geplande woningtypen is vooral opvallend dat voor de komende 3 jaar het aantal geplande appartementen naar verhouding sterker is toegenomen.

Hard en zacht

Planstatus



Bureau Middelkoop, planmonitor FoodValley 2017

Opvallend in de planmonitor blijft dat op korte termijn, en zelfs voor 2016, op papier nog sprake is van plannen die niet hard zijn. Dit wordt deels veroorzaakt doordat de hardheid van plannen soms gekoppeld is aan totale gebieden, waarvoor een deel van het plan weliswaar hard is, maar een deel ook nog niet. Deels is de oorzaak ook dat de hardheid van plannen nog niet scherp genoeg in de monitor zit.

Met de huidige markthausse is het van cruciaal belang voldoende harde plannen te hebben om tijdig het aanbod te realiseren waar behoefte aan is. Voor 2017 en 2018 is een voldoende harde planvoorraad aanwezig om eenzelfde productie als in 2016 te herhalen, zodat procedures daar geen belemmering vormen. Als ervan uit wordt gegaan dat een deel van de plannen van 2018 nog doorschuift is ook de planvoorraad voor 2019 al voldoende. Wanneer sprake zou zijn van een aanhoudende sterke druk op de woningmarkt als nu het geval is én het doorzetten van de trend van het grote vestigingsoverschot in de regio, wordt het hebben van voldoende harde plannen echter wel degelijk weer een aandachtspunt.



Rabobank Vallei & Rijn
Rabobank Gelderse Vallei



