

61^{ste} Ronde Tafel Gesprek Utrechtse Woningmarkt

Uitwijken naar buurgemeenten levert steeds minder op

Het inmiddels al twee jaar aanhoudende ‘waterbed effect’, het uitwijken van potentiële huizenkopers naar de omringende buurgemeenten, heeft ervoor gezorgd dat de huizenprijzen in de wijde omgeving van Utrecht steeds meer naar een gelijk level zijn getrokken. Uitwijken voor een betere prijs-kwaliteit heeft inmiddels vrijwel geen zin meer, zo bleek tijdens het Ronde Tafel Gesprek van de Utrechtse marktleider Brecheisen Makelaars.

‘Het voorjaarskwartaal kende als gebruikelijk een toename van het aantal woningen dat te koop werd gezet,’ stelt Jan Paul Welter, die als makelaar in de Domstad een kopersmarkt binnen een paar jaar heeft zien veranderen in een overspannen verkopersmarkt (een markt waarop de verkoper het voor het zeggen heeft). ‘Alleen werden deze woningen net zo snel verkocht als dat ze beschikbaar kwamen. Dus grosso modo nam het aantal transacties wel toe, maar nam de voorraad af of bleef op zijn best stabiel. De hoeveelheid serieuze zoekers in de regio nam iets af, maar dat gaf vooralsnog geen enkele verlichting voor de koopwoningmarkt. Want per beschikbaar object zijn er nog steeds meer dan 20 kandidaten.

De krapte-indicator voor Utrecht is afgelopen kwartaal geëindigd op 1,8. Dat betekent dat een woningzoekende in Utrecht slechts uit 1,8 woningen kan kiezen. En door het waterbed effect staan de omliggende gemeenten er inmiddels niet beter voor. Want

ook Nieuwegein moet het doen met een magere 2,2 (7,9 in 2015), Amersfoort met 2,0 (5,6 in 2015), Houten met 2,2 (5,0 in 2015) en Vleuten zelfs met een dramatische 1,4. Het zoekvizier naar de omliggende gemeenten richtten, heeft nauwelijks meer zin, want door het waterbed effect zijn die omliggende gemeenten enorm in prijs gestegen. Een effect dat nog eens wordt vergroot omdat steeds meer Amsterdammers naar Utrecht komen en bereid zijn om goed te betalen.’

De cijfers van Brecheisen worden ondersteund door het laatste kwartaalbericht van de Rabobank. Daaruit bleek onder meer dat Amsterdammers de prijzen van woningen in de omliggende gemeenten sterk opdrijven door veel meer te betalen dan niet-Amsterdammers. Zo bleken ze bereid voor een tussenwoning in Amstelveen, Haarlem, Hilversum of Utrecht €50.000 tot €65.000 meer te betalen dan niet-Amsterdammers. In de Gooise Meren was dit verschil zelfs meer dan €100.000. Make-

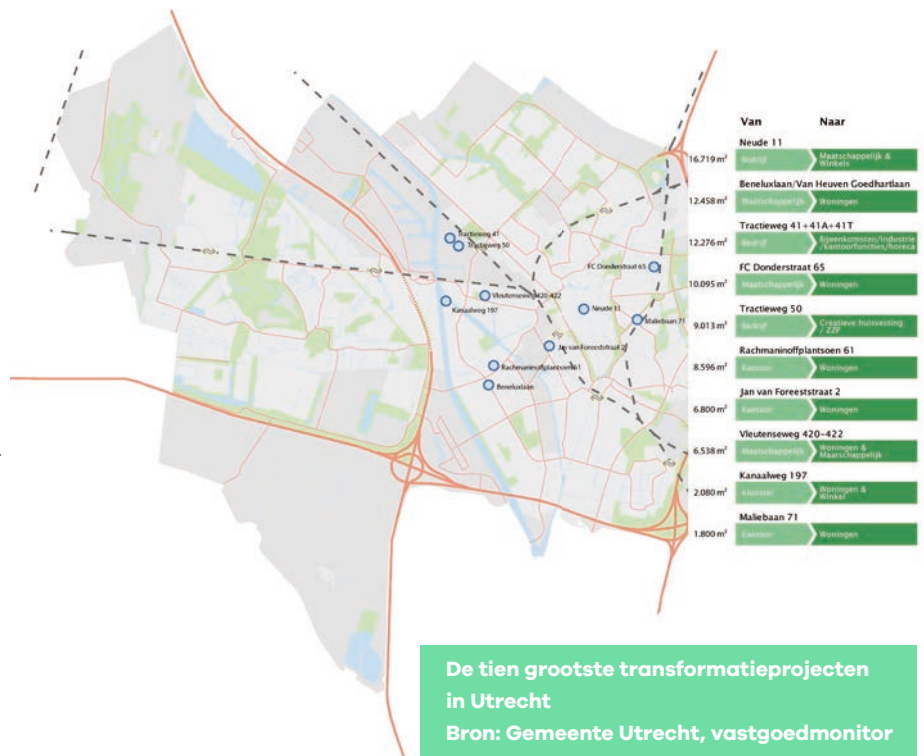
laars in de buurgemeenten, maar ook in een gemeente als Utrecht kijken regelmatig met verbazing naar de enorme bedragen die verhuizende Amsterdammers boven de vraagprijs bieden. ‘Ze nemen de oververhitte tafereel van de hoofdstedelijke woningmarkt mee naar de buurgemeenten.’

‘Door het historisch lage aanbod wijzigen zoekers hun profiel heel rap,’ vult Marcel Arendsen aan. ‘Bijvoorbeeld van Utrecht naar Maarssen of Vianen. Maar ook qua woning. Men wil nog steeds als jong gezin die woning met een tuintje in een goede buurt, maar eindigt maar al te vaak in een 2-kamer appartement dat soms wordt gekocht met de intentie om hier maar een paar jaar te verblijven en daarna toch stappen te maken op weg naar de droomwoning. Onder meer Leidsche Rijn heeft volop geprofiteerd van al deze ontwikkelingen. De huizenprijzen in deze wijk bevinden zich in een sterk opgaande lijn: wie 2 jaar geleden heeft gekocht, is nu spekkoper.

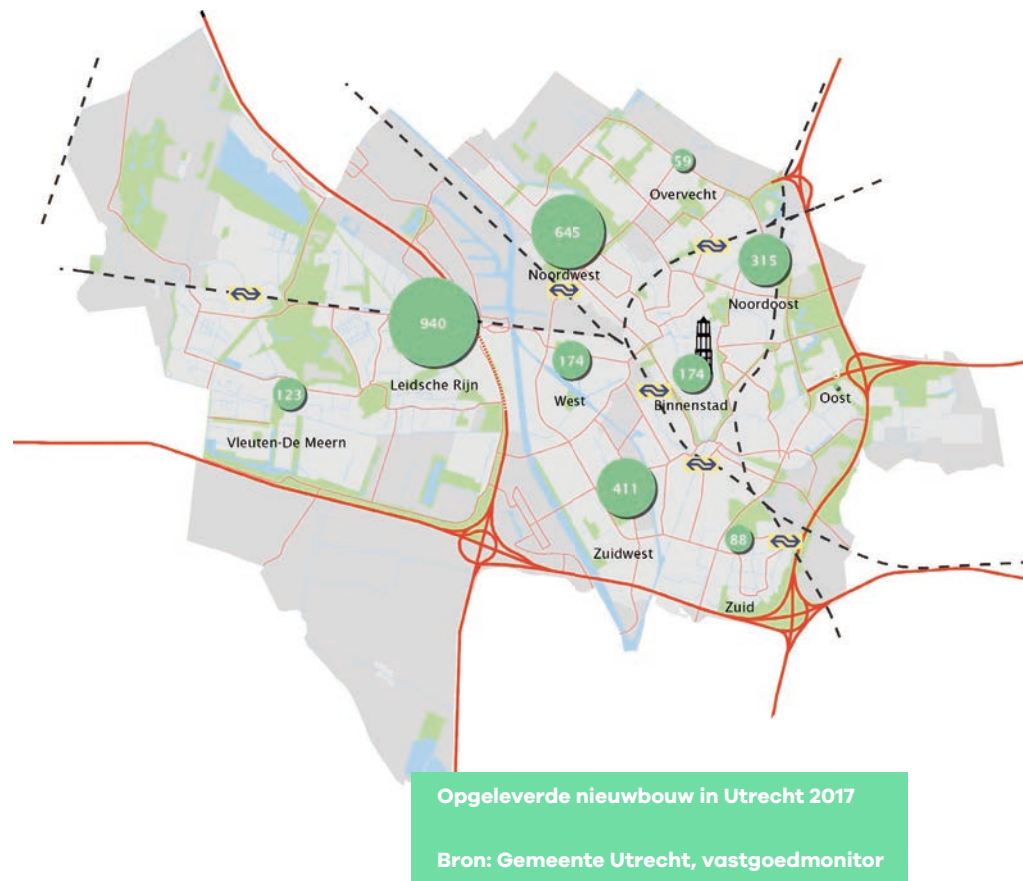
Het jaar van de huur

Ook de gemeente Utrecht concludeert in haar jaarlijkse vastgoedmonitor een toenemende druk op de woningmarkt, zowel huur als koop. Op de huurwoningmarkt is sprake van een tekort aan zowel sociale huurwoningen (met een huur van maximaal €710,-) als aan middeldure huur (€710 - €950). Het middensegment huurwoningen kampt met een steeds grotere vraag. Uit onderzoek blijkt dat meer mensen een sociale huurwoning of een middeldure koopwoning willen, maar deze wens niet kunnen realiseren. Voor een sociale huurwoning verdienen ze teveel en de wachtlijsten zijn lang, waardoor deze groep niet in de sociale huursector terecht kan maar is aangewezen op het middensegment huurwoningen. De gemeente citeert in haar vastgoedmonitor Brecheisen Makelaars die heeft verklaard dat 2018 'het jaar van de huur' wordt. De grotere vraag naar huurwoningen is volgens Brecheisen deels te verklaren door de voorkeur van jonge mensen. Doordat het leven van deze groep vaak flexibel is ingericht op het gebied van wonen en werken, geven zij vaker de voorkeur aan een huurwoning.

De afgelopen vier jaar zijn de prijzen van koopwoningen aanhoudend gestegen. De betaalbaarheid van de woningmarkt is hierdoor vooral voor starters minder gunstig geworden. De toegankelijkheid van deze groep tot de woningmarkt is ook verslechterd door de aangescherpte hypotheekregels. Hierbij speelt de flexibilisering van de arbeidsmarkt een rol. Dit werkt vooral drempelverhogend voor starters en mensen met lagere inkomens. Het huren van een middeldure huurwoning kan voor hen een alternatief zijn.



De tien grootste transformatieprojecten in Utrecht
Bron: Gemeente Utrecht, vastgoedmonitor



Opgeleverde nieuwbouw in Utrecht 2017
Bron: Gemeente Utrecht, vastgoedmonitor

"Alle groothandelsbanken verwachten verdere stijging huizenprijzen"

Wat brengt de toekomst? Gaan de woningprijzen nog verder omhoog?

De drie groothandelsbanken in Nederland denken unaniem van wel. ABN Amro en ING verwachten voor dit jaar een stijging van 8,5% en voor volgend jaar respectievelijk 7% (ABN Amro) en 4,5% (ING). De Rabobank voorspelt voor dit jaar ongeveer 8% en voor volgend jaar 7%. Kortom, de top lijkt nog (lang) niet bereikt.

Actieplan Middenhuur

Bij het Ronde Tafel Gesprek zijn drie medewerkers van de gemeente present.

Die geven aan dat dankzij het Actieplan Middenhuur in Utrecht tussen 2017 en 2019 naar verwachting wordt gestart met de bouw van 3.700 middenhuurwoningen waaraan een groot tekort is. Momenteel vallen nog niet alle woningen onder dit Actieplan. De grote druk op dit segment leidt echter tot steeds kleinere woningen en snel stijgende huurprijzen. In het Actieplan Middenhuur staan maatregelen om dit tegen te gaan.

Dat de gemeente ook op overige terreinen haar steentje bijdraagt, blijkt uit de opgenomen grafieken bij deze tekst waarin de nieuwbouw en transformatiecijfers over 2017 naar voren komen.

Hoewel de oplevering van nieuwbouw weliswaar nog steeds wordt vertraagd door schaarste aan materiaal, aan personeel en door verregaande regulering, zijn in 2017 toch tussen de 2.500 en 3.000 woningen in Utrecht opgeleverd. Ook de nodige grootschalige transformatieprojecten voegen veel vierkante meters aan onder meer de woningmarkt toe.

Wie waren er?

Marcel Arendsen
directie Brecheisen Makelaars

Jan-Paul Welter
Makelaar Utrecht

Sabine Meeks
BAM

Noël Schiks
BPD

Tineke Groenewegen
Blauwhoed

Matthijs Noordermeer
Dura Vermeer

Mischa Moritz
G&S Vastgoed

Jet Happel
G&S Vastgoed

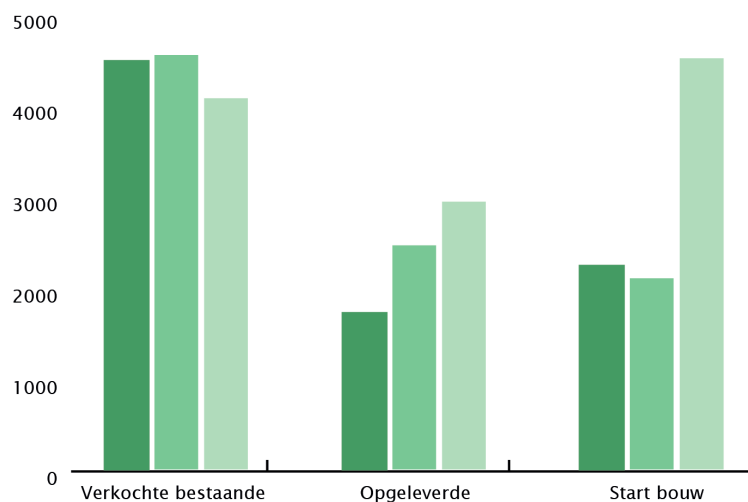
Arno Hallie
VORM ontwikkeling

David Crabbendam
Gemeente Utrecht

Fon Maas
Gemeente Utrecht

Paulien Bieshaar
Gemeente Utrecht

Ilse Kuiper
journalist



**Nieuwbouw en verkoop
bestaande woningen
2015 - 2017**

● 2015
● 2016
● 2017

Bron: BAG en NVM

Nieuwbouw

Positief is dat er veel nieuwbouw in Utrecht op de planning staat en dat ook nog op fraaie locaties. Een bijzonder project is de geplande woningbouw in een gebied tussen het Merwedekanaal, het Beatrixgebouw en de Daalsetunnel (voormalig defensieterrein). Hier komen onder meer 600 energiezuinige koop- en huurappartementen en eengezinswoningen (deel sociale huurappartementen), een stedelijke wand van appartementen langs de Overste den Oudenlaan met een hoge woontoren (70 meter) bij de ingang van de wijk en eengezinswoningen en kleine apparte-

mentenblokkjes en werkruimte aan huis. Het wordt een wijk met veel groen en speelplekken. In de Merwedekanaalzone zullen zo'n 6.500 woningen worden gerealiseerd. Daarnaast is er nieuwbouw gepland in de Cartesiusdriehoek van NS (ca 2.500 woningen), Leidsche Rijn (ca 8.000 woningen) en Rijnsweerd. Een spraakmakend project zijn de twee torens die samen Wonderwoods van G&S Vastgoed vormen. Toren I wordt ca. 90 meter hoog en biedt plaats aan zo'n 360 bomen en 9.640 struiken en bloeiende planten. Toren II (70 meter) heeft wintertuinen, serres en kassen. Binnen Wonderwoods zal straks een mix van wonen, werken

en ontspannen in het stationsgebied van Utrecht plaatsvinden. 'Utrecht is de snelst groeiende stad van de vier grote steden,' besluiten de aanwezigen van de gemeente. 'In de periode tot 2040 zijn meer dan 40.000 woningen nodig om nieuwe bewoners van Utrecht en mensen die binnen Utrecht verhuizen een goede woning te bieden. Tot en met 2019 start de bouw van ruim 13.000 woningen. We hopen hiermee het enorme tekort enigszins terug te kunnen dringen, in ieder geval ligt Utrecht met deze productie goed op schema.'