

Uitspraken Vastgoedbeslissers: 'Een nieuwe VINEX-operatie biedt uitkomst'

05-12-2017 08:41

Naast [de kantoren- en retailmarkt](#), werd ook de turbulente woningmarkt besproken op het Vastgoedbeslisserscongres van Vastgoedjournaal. Betrokkenen uit de sector deelden hier hun visie op de woningmarkt.

Paul de Vries, woningmarktexpert bij Het Kadaster, trapte het thema af met een college gespekt met cijfers en grafieken over de laatste ontwikkelingen. De door de media vaak genoemde 'oververhitting' op de koopwoningmarkt vergt volgens hem enige nuance.

'Niet representatief'

"De woningprijsindex (de prijzen van de *volledige* woningvoorraad) ligt landelijk nog steeds 3% achter op het 'duurste' jaar 2008. Dat wil zeggen dat de stijging van de gemiddelde prijs (de prijzen van enkel de *verkochte* woningen) - die 7% boven het niveau van 'topjaar' 2008 ligt - niet representatief is voor de gehele koopwoningvoorraad."

Woningprijsindex - landelijk vs. grote steden (Bron: Het Kadaster).

'We wonen goedkoper'

Daarnaast ontstaat de opmerkelijke situatie dat de gemiddelde woningprijzen weliswaar stijgen, maar de woonlasten afnemen. In 2008 ging bij aankoop gemiddeld 30% van het inkomen naar de lasten van de koopwoning; nu is dat 15%. "We wonen dus flink goedkoper dan toen, afgezet tegen de aankoopprijs van de woning."

Hypotheeklasten bij aankoop - landelijk vs. grote steden (Bron: Het Kadaster).

'Nieuwe Vinex-operatie'

Rob Vester, Directeur Ontwikkelingsbedrijf Syntrus Achmea RE&F, werd door dagvoorzitter Jaap van Rhijn (voormalig CEO Colliers International) geïnterviewd over de woningmarkt. Vester benadrukt het belang van een flinke woningproductie, omdat er een gebrek aan beleggingsproduct is. "Anders gaat onze achterban in andere asset classes zitten."

'Alleen met verdichting redden we het niet'

Wat ziet hij dan als de oplossing voor het schrijnende woningtekort? "Het is duidelijk dat gemeenten niet de capaciteit hebben om de enorme vraag aan te kunnen. Marktpartijen willen wel bouwen, maar het is moeilijk locaties te vinden. Gemeenten moeten niet het ondernemerschap bij beleggers en ontwikkelaars ontnemen, maar juist nu makkelijker zijn. Daarom zou een nieuwe VINEX-achtige operatie wellicht uitkomst bieden. Alleen met verdichting redden we het namelijk niet."

Aanbevelingen uit de sector

- Hester van Buren, Bestuursvoorzitter Woningcorporatie Rochdale: "Koester wat we in Nederland voor elkaar hebben gekregen: de gemengde wijken. De overheid moet marktpartijen en corporaties niet tegen elkaar uitspelen met stringente regelgeving, maar ze juist ruimte geven om samen te werken en het gemengde karakter van de Nederlandse buurten te behouden."

- Ronald Huikeshoven, Directievoorzitter AM: "Gemeenten schrijven de laatste tijd prijsvragen uit voor de kleinste projecten, zelfs voor minder dan 100 woningen. Om het woningtekort terug te brengen moeten ze niet

VASTGOED JOURNAAL

plukjes voor maximaal 100 woningen, maar gebieden voor wel 1.000 woningen aanbieden. Beleggers en ontwikkelaars willen wel.”

- Barbera Brand, Regiodirecteur ING Real Estate Finance: “Ga nu écht eens serieus aan de slag met verduurzaming van het vastgoed! Het is niet alleen beter voor het milieu, maar ook voor de waarde van het vastgoed.”

- Wienke Bodewes, CEO Amvest: “Investeer fors (ook tijdens crises!) en pluk daar later de vruchten van. We lopen nu achter de feiten aan, omdat dat eerder niet gebeurd is. We moeten alle plekken benutten waar we kunnen bouwen en daar is haast bij geboden.”

Bekijk hier een sfeerimpressie van het congres Vastgoedbeslissers 2017 gehouden op 23 november in Hotel Okura in Amsterdam:

Foto: Created by Freepik.

Ramon Holle