

thema

Gemeenteranking & woningmarktbeleid

REACTIES VAN MAKELAARS OP VASTGOED GEMEENTERANKING 2019

‘DE WONING-VOORRAAD DROOGT SNEL OP’

Met een aantal makelaars zoomen we in op een aantal gemeenten die in de Gemeenteranking 2019 een opvallende uitslag hebben neergezet ten opzichte van 2018. Conclusie: positieve cijfers maskeren soms de lokaal dreigende ontwikkelingen. Voor gemeenten waar 2019 een topjaar was, pakken zich intussen donkere wolken samen.



Ecologisch wonen in Culemborg. (foto Hyco Verhaagen)

ALMERE, MAKELAARDIJ VAN DER LINDEN

Almere stijgt in de Gemeenteranking 2019 van 3 naar 1. Met 3,7% meer transacties en een daling van de theoretische verkooptijd van 2,9 naar 2,5 maand zette Almere een degelijke score neer. Almere nam de topositie over van Lelystad.

Makelaardij Van der Linden Groep uit Almere merkt dat zijn stad veel aantrekkingskracht heeft op starters en doorstromers. “Ja, Almere is populair, ook voor deze doelgroepen uit de Randstad. Centraal gelegen, goede voorzieningen. Dat speelt een belangrijke rol. Het grote aanbod nieuwbouw is positief voor de doorstroming en daarmee hangt de daling in verkooptijd samen”, aldus makelaar Niels Orij.

CULEMBORG, PIM VAN VEEN MAKELAARDIJ

Een van de grootste stijgers in het klassement is de gemeente Culemborg. Van positie 136 naar 2, een prestatie van jewelste. Bijna 10% meer transacties dan in 2018 en een halvering van de verkooptijd. Dat zijn scores waar je mee mag thuiskomen. Volgens makelaar Pim van Veen van de gelijknamige makelaardij dankt Culemborg zijn topnotering onder meer aan de overspannen woningmarkt van grote ‘broer’ Utrecht.

“Utrechtse studenten en starters wijken steeds meer uit naar randgemeenten van de stad Utrecht

om nog een betaalbare woning te vinden. Die olie-
vlek spreidt zich al sinds anderhalf jaar verder uit.
Met als gevolg dat de oorspronkelijke Culemborg-
se starter tot zijn ontevredenheid geen woning
kan vinden”, vertelt Van Veen. “Er staat momen-
teel zegge en schrijve één tussenwoning van min-
der dan 2 ton te koop in Culemborg. Terwijl er 503
mensen op de wachtlijst staan voor zo’n woning
tot 3 ton...”

Zelf heeft Van Veen Makelaars een topjaar beleefd
met een groei van 22%. Voor 2020 verwacht hij een
stabiel jaar, omdat de doorstroming in Culemborg
beperkt is en de koopvoorraad opdroogt. “Ik
hoop dat er meer seniorenwoningen gebouwd
gaan worden, zodat 60-plussers hun bestaande
eengezinswoningen gaan verlaten, waardoor de
doorstroming op gang komt.”

ZOETERWOUDE, BLOKLAND MAKELAARDIJ

Zoeterwoude boekte in de ranking een topscore
wat betreft het aantal verkooptransacties: maar
lieft 105,9% meer transacties dan in 2018. Dat
vraagt natuurlijk om een reactie van een lokale
makelaar op de vraag of hij 2019 ook positief heeft
beleefd. Directeur Kees Blokland van Blokland Ma-
kelaardij uit deze gemeente nuanceert het positi-
visme: “Het hangt ervan af hoe je ‘positief’ defini-
eert.”

Blokland verklaart dat veel huizenverkopers in
2019 wilden profiteren van de stijgende prijzen.
“Daarmee hoopte men de dreiging van een moge-
lijke hypotheekrenteverhoging voor te zijn.” De
makelaar waarschuwt: “Door de stijgende huizen-
prijzen in Leiden zijn meer jongeren genoodzaakt
een woning te kopen verder van Leiden af. Daar-
door droogt de woningvoorraad in Zoeterwoude
snel op, door gebrek aan nieuwbouw en beperkte
doorstroming.”

RODE DRAAD IN RANKING

Ofschoon de gemeenten verschillende resultaten laten zien
qua aantal transacties en verkooptijd, valt er wel degelijk
een rode draad te ontdekken in de Gemeenteranking 2019.
Uit navraag onder makelaars blijkt dat de betaalbaarheid van
woningen tot zeg maar 300.000 euro ernstig onder druk staat.
Er is veel te weinig aanbod in die categorie en de prijzen
blijven maar stijgen. (Door)starters hebben het overal moeilijk
om een geschikte en financieel haalbare woning te vinden. De
woningvoorraad droogt in veel gemeenten verder op doordat
er te weinig woningen worden gebouwd, mede vanwege de
PFAS- en stikstofproblematiek en het feit dat bouwen erg
kostbaar is geworden. Daarnaast blijkt er in veel gevallen nog
steeds een mismatch tussen vraag en aanbod.



Het is lastig om in Zoeterwoude een starterswoning te vinden.
(foto Fundainbusiness.nl)

BLADEL, VOSTERS ONROEREND GOED

Een negatieve uitschieter in de Gemeenteran-
king 2019 vormt Bladel. Met ruim 34% minder
transacties dan in 2018 bezet de Brabantse ge-
meente de 346^e stek en zit daarmee in de onder-
ste regionen. In weerwil van de slechte resulta-
ten heeft makelaar Wilfried Oostenbrink van
Vosters Onroerend Goed een recordaantal won-
ningen verkocht. “De woningverkoop gaan niet
allemaal via Funda, misschien heeft dat een rol
van betekenis gespeeld.”

**‘503 mensen op de wachtlijst
voor woning tot 3 ton’**

Oostenbrink merkt dat er voor bepaalde doel-
groepen, met name starters, veel te weinig keuze
is in het lokale aanbod. “Bovendien wordt er voor
deze doelgroep veel te weinig ontwikkeld in Bla-
del. Met de PFAS- en stikstof-problematiek ligt de
bouw op z’n kont hier. Daar komt bij dat bouwen
flink duurder is geworden, dus veel bouwactivi-
teit is hier niet op dit moment...”

Desondanks verwacht Oostenbrink voor het ko-
mend jaar weer voldoende woningen te verko-
pen. “Ik heb het nog steeds erg druk, ondanks dat
de voorraad wel kleiner wordt. Vind het op zich
ook niet erg om een wat rustiger periode tege-
moet te gaan.”