

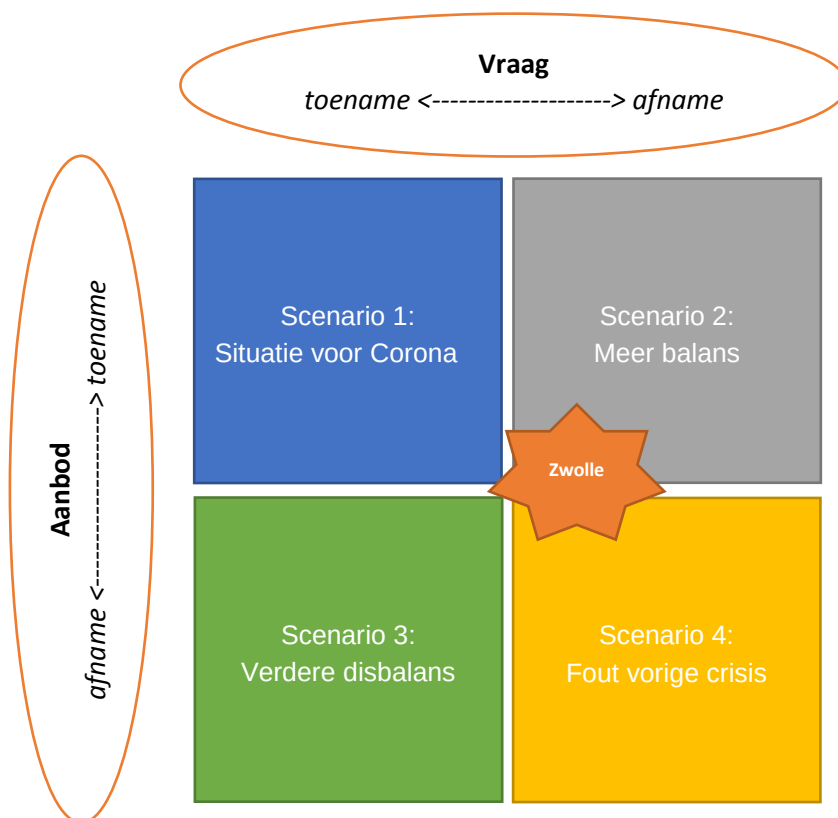
Memo

Ruimte en Economie
Team Wonen

Aan Ed Anker
Van Ferdi Blom
Datum 15 april 2020
Onderwerp Scenario's woningmarkt Zwolle

Inleiding

Mede als gevolg van de Corona crisis lijkt een recessie in Nederland onafwendbaar zoals ook bevestigd door het CPB. Vanuit Team Wonen willen wij in kaart brengen wat dit betekent voor de huizenmarkt in Zwolle. Onderstaand belichten wij vier scenario's gebaseerd op ontwikkelingen die invloed hebben op de vraag en aanbod van woningen. Na de conclusie belichten wij de belangrijke rol die de gemeente heeft in het bestrijden van de crisis.



Vraag

Korte termijn

Vanuit de Zwolse markt komen signalen door over afzwakkende belangstelling vanuit kopers. Bezichtigingen zijn lastig met het Coronavirus en een huis koop je nu eenmaal niet via internet. Daarnaast is de onzekerheid over de economie toegenomen. Consumenten zijn meer in het ongewisse v.w.b. baan zekerheid en de eventuele

Datum

15 april 2020

dalende huizenprijzen. Een enkele keer wordt zelfs een gesloten koopcontract ontbonden. Voor wat betreft verkoop van nog te bouwen huizen lijkt de verkoop nog enigszins op peil te blijven.

Het verdere verloop van de vraaguitval is in grote mate afhankelijk van de (duur van de) beperkende maatregelen die het kabinet treft om het Coronavirus te bestrijden. Rabobank verwacht voor de korte termijn minder transacties en minder opwaartse prijsdruk. Het CPB heeft zelf een scenario analyse gemaakt v.w.b. de economische gevolgen en voorspelt in twee van de vier scenario's een milde recessie. In deze scenario's gaat het CPB uit van overheidsmaatregelen die korter dan 6 maanden gelden. De gevolgen zijn in dat geval van beperkte invloed op de huizenmarkt.

Lange termijn

Het is onduidelijk hoe lang het gaat duren voordat het coronavirus in Nederland onder controle is. Het CPB voorspelt in alle vier scenario's een recessie, wat doorgaans gepaard gaat met toenemende werkloosheid, oplopende rente en verscherpte eisen hypotheekleningen. Verlies van inkomen of de angst daarvoor, almede verwachting van prijsdaling van huizen leidt tot uitstel van aankoop (Woningmarktextpert Conijn in Volkskrant). STEC verwacht dat de druk op de huizenmarkt vermindert, echter in als Zwolle zeker wel aanwezig blijft gezien de forse huishoudensgroei. Het CPB voorspelt een diepere recessie met een terugvallende huizenmarkt (transacties, prijs) indien de beperkende maatregelen langer aanhouden dan 6 maanden. Herstel van de economie verwacht het CPB dan in de loop van 2021.

Aanbod

Korte termijn

De intelligente lock down zorgt ervoor dat woningbouw in Zwolle kan blijven plaatsvinden. Marktpartijen geven aan dat soms kleine vertragingen ontstaan door leveranciers van materialen en door ziekte onder bouwpersoneel. Renovatiewerkzaamheden 'achter de voordeur' worden deels gestopt aangezien bewoners meer thuis zijn waardoor daar niet gewerkt kan worden.

Om op langere termijn niet tegen grotere bouwpersoneelstekorten aan te lopen is het van belang om nu extra te letten op voldoende stage- en opleidingsplaatsen voor studenten.

Lange termijn

De bouwsector is conjunctuurgevoelig en laatcyclisch, wat er op wijst dat de bouw – in brede zin – naar verwachting op iets langere termijn grote last krijgt van de economische neergang (EIB). Een terugval van de woningproductie is echter onnodig gezien de hoge vraag naar woningen. Om de woningproductie op peil te houden is het in ieder geval van belang dat planvorming niet stagneert. Vanuit Zwolse marktpartijen vangen wij signalen op dat wordt getwijfeld over de voortvarendheid van de gemeente v.w.b. besluitvorming over toekomstige bouwprojecten, bijvoorbeeld voor de visies van Zwartewaterallee en Spoorzone. Het is logisch dat de Coronacrisis zorgt voor enige vertraging in de besluitvorming, echter om toekomstige woningbouw mogelijk te maken is de besluitvorming nu wel vereist. Gemeentelijke projectleiders geven aan dat ondanks latere besluitvorming wel (parallel) doorgewerkt wordt om de vertraging te minimaliseren. Het participatietraject lijkt als gevolg van de Corona-beperkingen lastig,

Datum

15 april 2020

echter zien we bij Zwartewaterallee en Weezenlanden Noord dat marktpartijen gebruik van alternatieve middelen om toch inspraak vanuit de stakeholders georganiseerd te krijgen.

Reeds voor uitbraak van de Corona crisis speelt de stikstofproblematiek. Tot op heden zijn de gevolgen beperkt, echter voor de aankomende jaren is ook de stikstofproblematiek een belangrijke factor om rekening mee te houden i.r.t. realisatie van de gewenste woningbouwproductie. Zeker gezien Stadshagen voor het gros van het nieuwe aanbod moet zorgen.

Scenario 1: Situatie voor Corona

Betreft het scenario waar we ons voor de corona crisis in bevonden. Daarbij moet gezegd dat de vraag naar woningen harder toeneemt dan in nieuw aanbod gecreëerd kan worden.

Scenario 2: Meer balans

Dit scenario lijkt ideaal om de druk op de huizenmarkt wat te verlichten. De vraag valt wat terug, terwijl vol ingezet blijft worden op het bouwen van nieuwe woningen.

Scenario 3: Verdere disbalans

Zeer ongunstig scenario waar het aanbod van nieuwe woningen afneemt terwijl de vraag blijft doorstijgen. We bevinden ons reeds in een 'verkopersmarkt', en in dit scenario wordt de positie van de verkopende partij verder versterkt en die van de koper verslechterd.

Scenario 4: Fout vorige crisis

Tijdens de vorige crisis (2008) is de bouw van nieuwe woningen te hard afgenomen waardoor later krapte in het aanbod is ontstaan. Om niet weer dezelfde fout te laten ontstaan is het van belang de plan- en productiecapaciteit van nieuwe woningen op peil te houden.

Conclusie

Tot nu toe zijn er signalen waaruit blijkt dat op korte termijn de vraag naar woningen een klein beetje afzwakt. Een recessie kan deze beweging verder versterken, echter op de langere termijn blijft de vraag naar woningen in Zwolle groot. Tot op heden blijft de nieuwbouw van woningen op gang. Op basis van deze eerste signalen beweegt Zwolle meer naar de lijn tussen scenario 2 en 4, echter kan dit ook snel veranderen als Corona maatregelen weer worden afgebouwd. Scenario 2 is o.i. het meest gunstige waar je in kan belanden, echter zijn langdurige beperkende overheidsmaatregelen, vertraagde besluitvorming door de gemeente, en ook de stikstofproblematiek serieuze risico's waardoor het aanbod kan inzakken en scenario 4 werkelijkheid wordt.

De crisis rond 2008 heeft ons geleerd dat we de woningproductie waar mogelijk zoveel mogelijk op gang moeten houden om toekomstige disbalans tussen vraag en aanbod te beperken.

Datum

15 april 2020

Rol Gemeente Zwolle

De goede samenwerking die reeds bestaat met de markt (o.a. middels het Concilium) zorgt ervoor dat signalen over oponthoud snel bekend worden en daar gezamenlijk actie op ondernomen kan worden. Om de woningbouwproductie op gang te houden en meer balans te creëren in de woningmarkt is het van belang plan- en productiecapaciteit op peil te houden. De gemeentelijke organisatie speelt daarbij een essentiële rol, en dit vraagt om urgentiegevoel en daadkracht in alle geledingen (raad, college, ambtenaren). De huidige woningbouw lijkt in Zwolle nauwelijks te stagneren. Voor een gezonde toekomstige woningmarkt en Zwolse bouwsector is het zaak ook kordaat om te gaan met besluitvorming v.w.b. bestemmingsplannen en gebiedsvisies.

Gebruikte bronnen: naast rechtstreekse informatie van marktpartijen in Zwolle is gebruik gemaakt van diverse rapporten en berichten van Economisch Instituut voor de Bouw (EIB), Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), Rabobank, STEC Groep en Volkskrant.