

Agenda presentatie woningmarkt

- Markt tot circa 2008
- Markt vanaf circa 2008
- Ontwikkelingen omringende gemeenten
- Conclusie en kansen

Markt tot circa 2008

- **Nieuwbouw goedkoper dan bestaande bouw**
- **Gevolg: nieuwbouw kon extra profiteren van deze situatie**

Markt tot circa 2008 (2)

- nieuwbouwhoppers
- wooncarrière
- woningen werden steeds duurder
- meer verhuisbewegingen (winst bij verhuizen)

Markt na circa 2008

- nieuwbouwhoppen is over
- bestaande woningen dalen in prijs
- grondprijzen blijven gelijk

Markt na circa 2008 (2)

- bouwprijs nieuwbouwwoning daalt licht
- bestaande bouw daalt veel sterker in prijs
- grondprijzen dalen niet mee
- hypotheek verstrekking wordt steeds lastiger

Markt na circa 2008 (3)

- prijzen bestaande woning fors lager dan prijzen nieuwbouw
- veel kopers komen met hun hypotheek “onder water” waardoor zij voorlopig niet op de markt komen

Ontwikkelingen omringende gemeenten

Bijstelling bouwproductie

- Lelystad: 350 => 250 => 130-?
- Dronten: 300 => 200 => 150-?
- Urk: 200 => 130-?
- Kampen: 500 => 400 => 300-?

Conclusie

- Markt, waar prijzen bestaande woningen ver onder de nieuwbouwprijs dalen, krijgt het moeilijk (zeer sterk in Lelystad)
- Nieuwbouwprijzen is rek uit !!
- In grondprijs zit nog ruimte !?

Conclusie (2)

Adviezen :

- Stimuleringsmaatregelen / Startersleningen
- Deel grondprijs nu betalen en deel in toekomst
- Energieneutrale en -zuinige woningen belonen
- Markt redigeren: keuze uit 2 of 3 stuks per woning soort

Maatregelen met kansen!

- **Starterslening introduceren. Kosten zeer gering. Verkoper/ bouwer eventueel bijdrage laten betalen**
- **Stimuleringsbijdrage grondprijs (bepaald deel van de wijk)**
- **Bijdrage gemeente nieuwbouw woning met zonnepanelen (energie is hot!)**

Hartelijk dank voor uw aandacht !

Vragen ?