

Onze missie en visie zijn actueler dan ooit

Een terugblik op 2022: een turbulent jaar door marktontwikkelingen en overheidsambities

Ondanks het moeizame verloop in de wereld van projectontwikkeling door een ontstane wildgroei aan wet- en regelgeving en de perikelen rondom de inwerkingtreding van de Omgevingswet die voor nog meer ruis op de lijn heeft gezorgd dit jaar, laten wij ons niet kennen en blijven wij de schouders eronder zetten. Er ligt immers een enorme woningvraag in de markt. De missie en visie van SchipVast om te voorzien in deze vraag zijn daarbij actueler dan ooit.

Enorme vraag naar betaalbare woningen

Het tekort aan betaalbare (huur)woningen is in jaren niet zo groot geweest. Het aantal jongeren dat wil verhuizen, maar niets kan vinden is meer dan verdubbeld volgens het CBS: van 5 procent in 2015 naar 11 procent in 2021. Daardoor blijven de jonge woningzoekenden noodgedwongen langer bij hun ouders wonen.

Eerder dit jaar verscheen de algemene beleidsbrief portefeuille Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van minister Hugo de Jonge. Hierin staat dat het aantal 75-plussers de komende jaren toeneemt van 1,4 miljoen in 2020, naar 2,6 miljoen in 2040, en dan verder stijgt naar 2,9 miljoen in 2050. Volgens het CBS verdubbelt bovendien het aantal alleenwonende tachtigplussers tot 2040. Ook zij moeten een woning hebben die past bij de veranderingen die de ouderdom met zich meebrengt. Op die manier kunnen zij doorstromen en komen er bestaande woningen in de kernen vrij voor andere doelgroepen.

De instroom van buitenlandse woningzoekenden is in 2022 tevens sterk toegenomen door onder andere de oorlog in Oekraïne, maar ook door de oververhitte economie - met arbeidskrapte - die schreeuwt om arbeidsmigranten en expats om Nederland te komen helpen bij het werk dat er ligt: van kenniswerkers in de high tech industrie, mensen in de zorg, tot aan logistieke medewerkers die ervoor zorgen dat jouw webshopbestelling van 22:55 de volgende dag nog bij je in huis is. In alle sectoren zijn zij actief en dragen zij wezenlijk bij aan de economie, dus ook zij verdienen goede huisvesting. De kenniseconomie, zoals in Mainport Eindhoven, trekt tevens vele internationale studenten die zich op de woningmarkt begeven en een woning zoeken gedurende de jaren dat ze hier studeren.



Overheidsambities

Huurwoningen en Volkshuisvesting: dat was het thema op het ledencongres van Vastgoed Belang 2022 in Den Haag. Namens SchipVast heb ik dit congres met mijn collega Hans van der Heijden bijgewoond. Interessante sprekers, waaronder minister Hugo de Jonge, kamerleden Peter de Groot en Henk Nijboer, hoogleraren Coen Teulings, Peter van Gool en Marc Francke spraken over dit onderwerp. De discussie onder leiding van Rick Nieman legde een aantal meningsverschillen bloot. Maar goed: door wrijving ontstaat glans en een interessante dialoog. Ook hier werd opnieuw bevestigd dat de behoefte aan betaalbare woningen in het middeldure huursegment voor diverse doelgroepen ongekend groot is. Woningcorporaties kunnen dit niet alleen oplossen, en hebben de hulp nodig van partijen zoals SchipVast.

Volgens de woningbouwafspraken tussen Provincie en het Rijk moeten er 130.600 woningen bij komen in Noord-Brabant in aanloop naar 2030, zowel in de koop- als de huursector. Buitenstedelijke bouw kan hieraan bijdragen. Met het beginsel van 'inbreiding boven uitbreiding' (De Ladder) is niets mis mee, maar in tijden van woningnood is het wellicht goed om ook (meer) naar uitbreiden te kijken door het stedelijk zoekgebied aan de randen van bestaande kernen te gaan bebouwen. Er zijn genoeg plekken om op gepaste afstand van Natura2000 te blijven. Ook blijft er genoeg ruimte in het landelijk gebied over voor natuur en recreatie, te weten: buiten het stedelijk zoekgebied. Vrijkomende agrarische bebouwing, als gevolg van o.a. alsmaar strenger wordende regels voor veehouders, die buiten hindercirkels van andere bedrijven gelegen zijn, kunnen zich lenen voor flexwonen voor bijzondere doelgroepen, zoals huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten. Geen toevoeging van lintbebouwing uiteraard, maar landschappelijk ingepaste, geclusterde woonvormen. Laatstgenoemde type initiatieven dragen bovendien bij aan het vrijkomen van bestaande woningen in de kernen voor andere doelgroepen, zoals voor starters en jonge gezinnen.

Met SchipVast zetten wij in op zowel inbreiding als uitbreiding, en we verwachten hiermee tegemoet te komen aan de woningvraag die leeft bij diverse doelgroepen.



ECONOMIE

ASML verdubbelt nog dit decennium naar 35 duizend werknemers

Chipmachinefabrikant ASML uit Veldhoven verdubbelt van 17 duizend werknemers eind vorig jaar naar 35 duizend werknemers in 2030. Op deze manier moet de groei van Brainport Eindhoven in goede banen geleid worden.

Woonminister De Jonge: 'Harder trappen' om doel 900.000 nieuwe woningen te halen

WONINGBOUWPLAN KABINET

'290.000 van de nieuwe woningen voor ouderen'

Trouw

We hebben arbeidsmigranten nodig, maar waar moeten ze wonen?

De verwachtingen

Dit jaar bracht ook vraagstukken rondom netwerkcongestie, de hyperinflatie, de Omgevingswet, en de energiecrisis. We moeten net als iedereen afwachten hoe deze onderwerpen zich verder ontwikkelen en we moeten roeien met de riemen die we hebben.

Wat betreft het terugdringen van de inflatie is de ECB inmiddels weer aan de renteknoppen aan het draaien gegaan, dus een dalende tendens lijkt eraan te komen. Echter verwacht Rabobank dat Metropoolregio Eindhoven, net als Groot Amsterdam, de enige regio's in Nederland zullen zijn waar vooralsnog geen

economische krimp voorziet wordt in 2023. Het rapport 'Waar Willen We Wonen 2022' van Bureau Louter is ook weer verschenen. De kaart bij dit rapport geeft de totale woonaantrekkelijkheid volgens de gemiddelde Nederlander aan. De (grote) Kempen, waarin wij actief zijn, scoort goed als regio.

Kortom: wonen en werken in De Kempen (en net daarbuiten) blijft volgens de cijfers aantrekkelijk en dat moeten we zo houden. SchipVast draagt hier graag haar steentje aan bij door het ontwikkelen van betaalbare huurwoningen voor diverse doelgroepen, welke woningen langdurig beschikbaar blijven in deze sector. Ook komend jaar willen we weer aan de slag!

Houd de website SchipVast.com en onze socials in de gaten om op de hoogte te blijven van onze projecten!

Hapert, 21 december 2022.

Nick Tops