



Welkom

Priscilla Furrer
Manager Nieuwbouw



Rabobank

Rabobank landelijk nieuwbouwteam



- *Nieuwe afdeling volledige dedicated op nieuwbouw*
- *Landelijke samenwerkingen met projectontwikkelaars, vastgoedmaatschappijen en ontwikkelende bouwers*
- *Samen met financieel adviseurs van de lokale banken ondersteunen bij verkoop en financiering kopers van deze projecten*
- *Naast directe kanaal ook samenwerking met intermediairs*



Toegevoegde waarde van het nieuwbouwteam



- In de pré sale fase voeren wij de financiële check gesprekken met geïnteresseerden. Dit kan *binnen 24* uur na aanvraag;
 - Na toewijzing ontbinden kopers niet meer obv financieringsvoorbehoud
 - Leidt tot looptijdverkorting;
 1. bij niet haalbare financiering volgt geen inschrijving (25% vh totaal)
 2. kopers met financiële check verzilveren vaker de optie. (toename van 50%)
De echte serieuze koper heeft nl. ook moeite gedaan om de check te regelen.
- Unieke producten voor nieuwbouw bij particulieren en ondernemers.
- Lage advieskosten, offertetermijn van 12 maanden zonder extra kosten.
- Begeleiden ontwikkelaars bij een groenverklaring
 - ➡ aanzienlijke korting op de rente voor kopers

Resultaten nieuwbouwteam



- Netwerk ingezet om ontwikkelcombinaties te vormen
- Ontwikkelaars geholpen bij het acquireren aan grond
- In samenwerking met Step Forward vervuilde grondposities in kaart gebracht en ontwikkelaar in contact gebracht
- Ondersteuning van de projectwebsite met info over financiering
- Webinar over het nieuwbouwproject of bijzondere projecten zoals een CPO project
- Binnen 24 uur duidelijkheid voor koper of financiering haalbaar is
- De serieuze kopers zijn gefilterd uit het aantal geïnteresseerden
- Financiering wordt geregeld door adviseurs met nieuwbouw expertise

Meer weten?



Joëll KleinJan
Financieel adviseur nieuwbouw



Priscilla Furrer
Manager nieuwbouw



Staat van de Woningmarkt

Zwolle

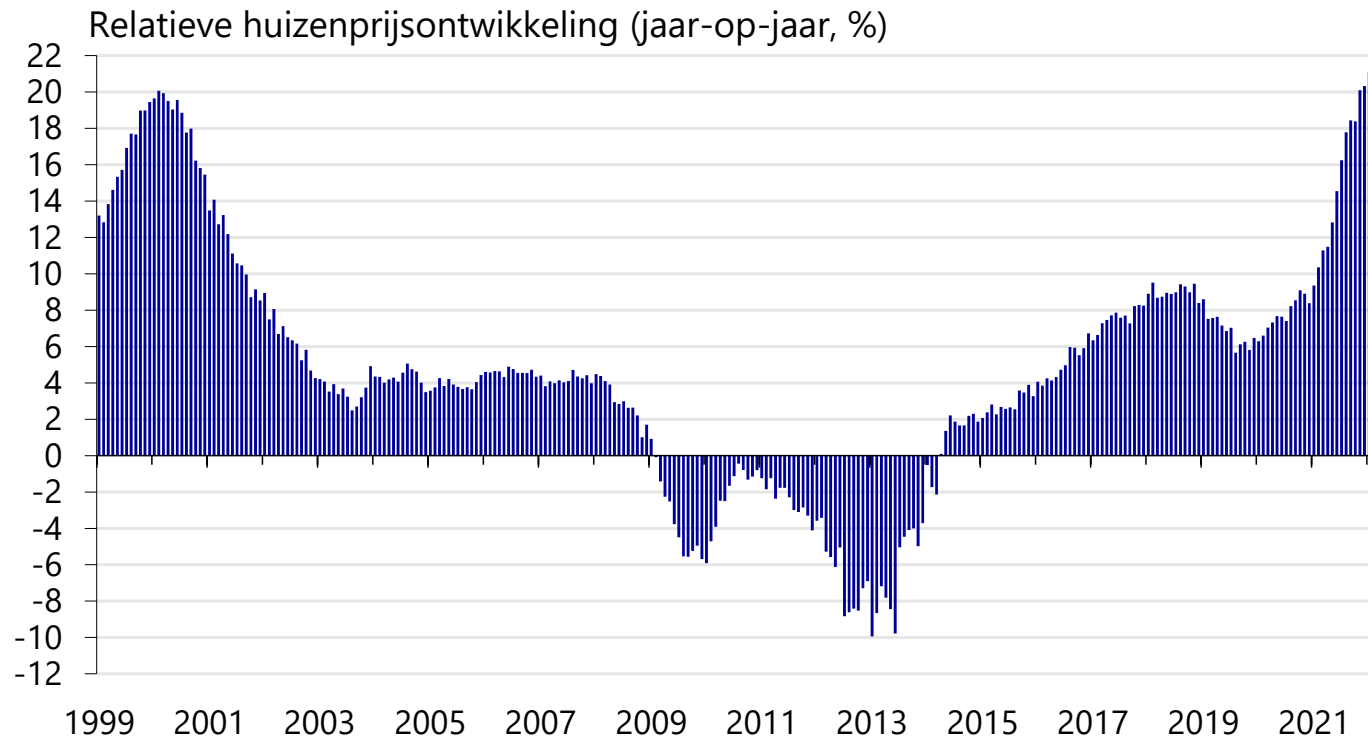
Stefan Groot | Zwolle | 2 maart 2022



*'Koophuis in jaar tijd
75.000 euro duurder'*

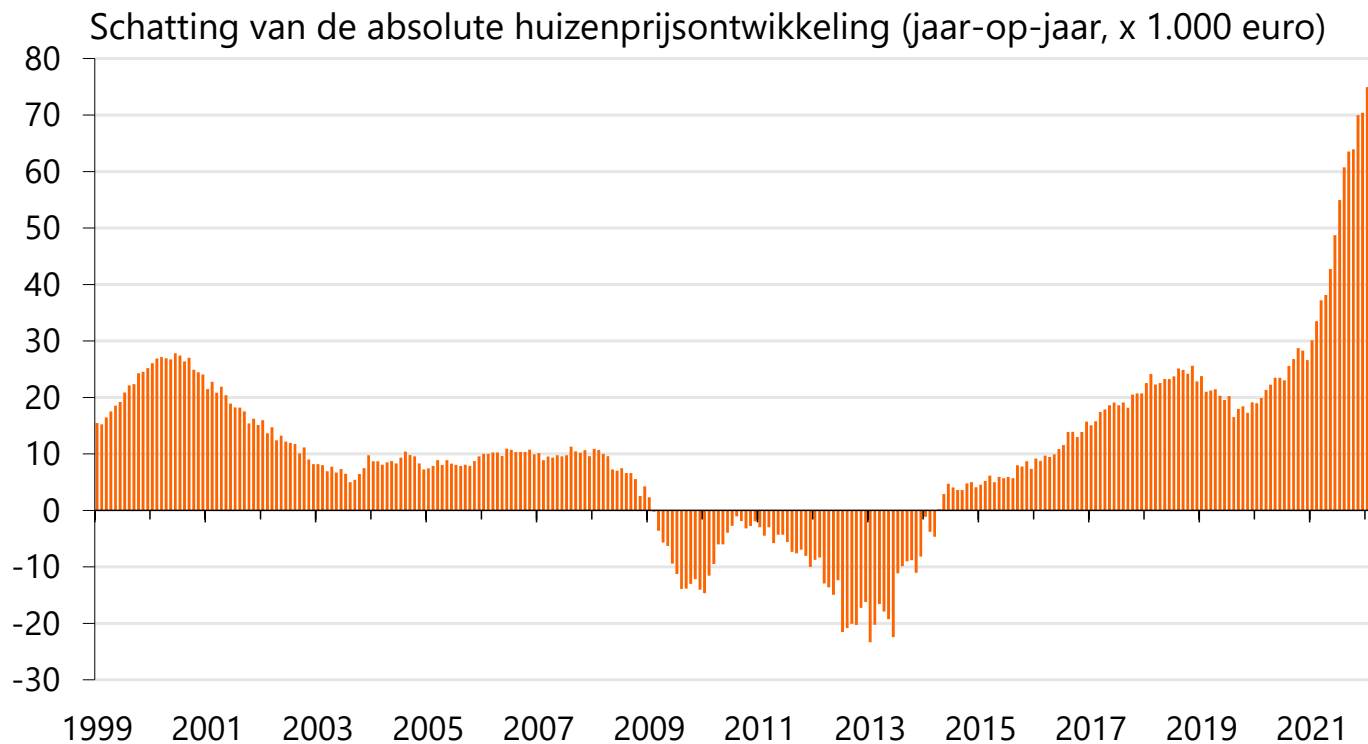
Sterke versnelling huizenprijsgroei

Hoogste groei sinds 1977



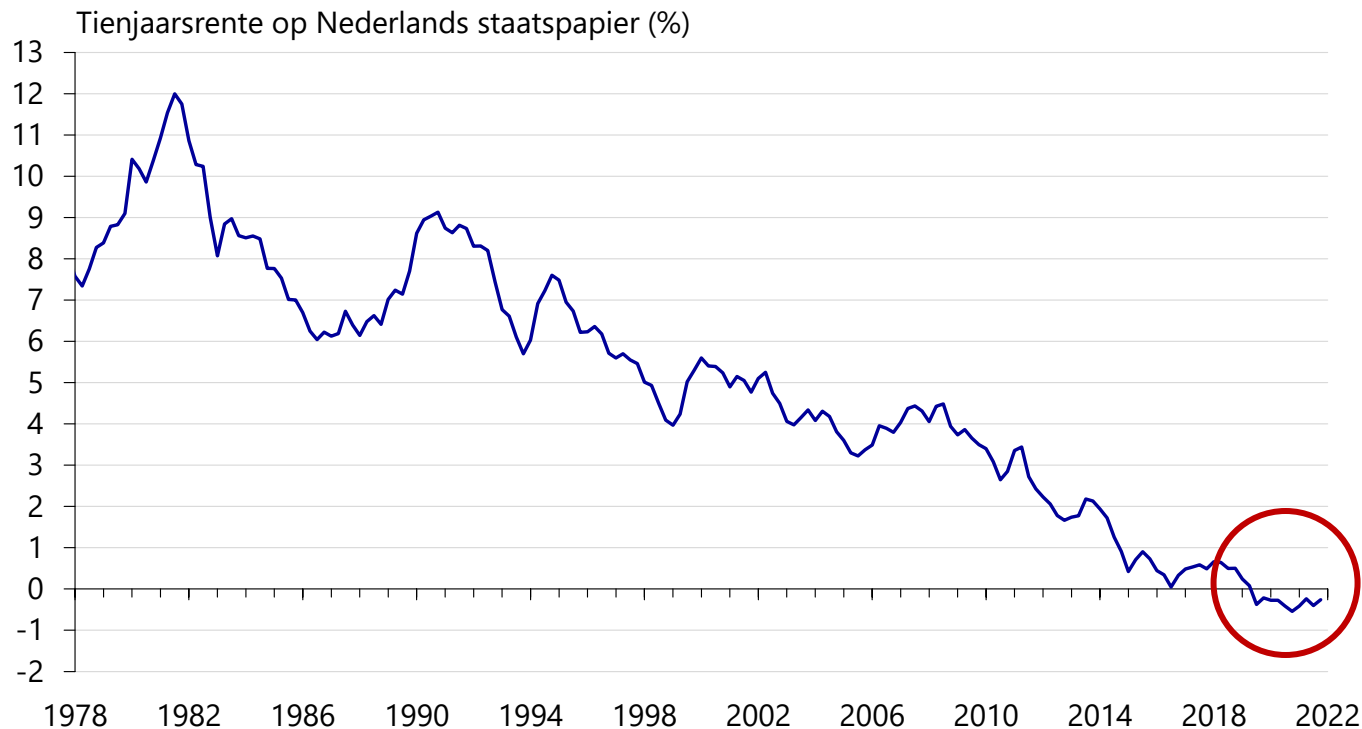
Droeg bij aan harde prijsstijging

Huizen 75.000 euro duurder in jaar tijd



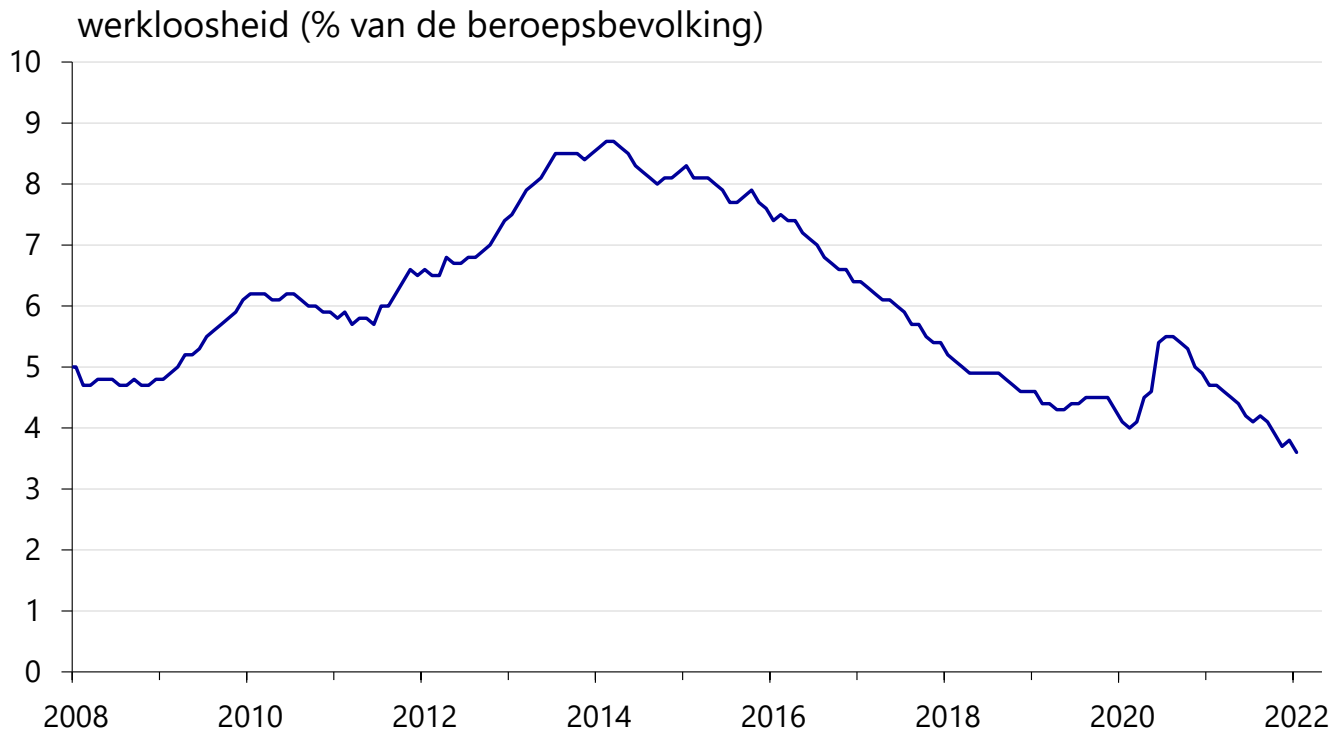
Zou-ie ooit nog boven de 2% komen?

Rente tijdens coronapandemie laag gebleven



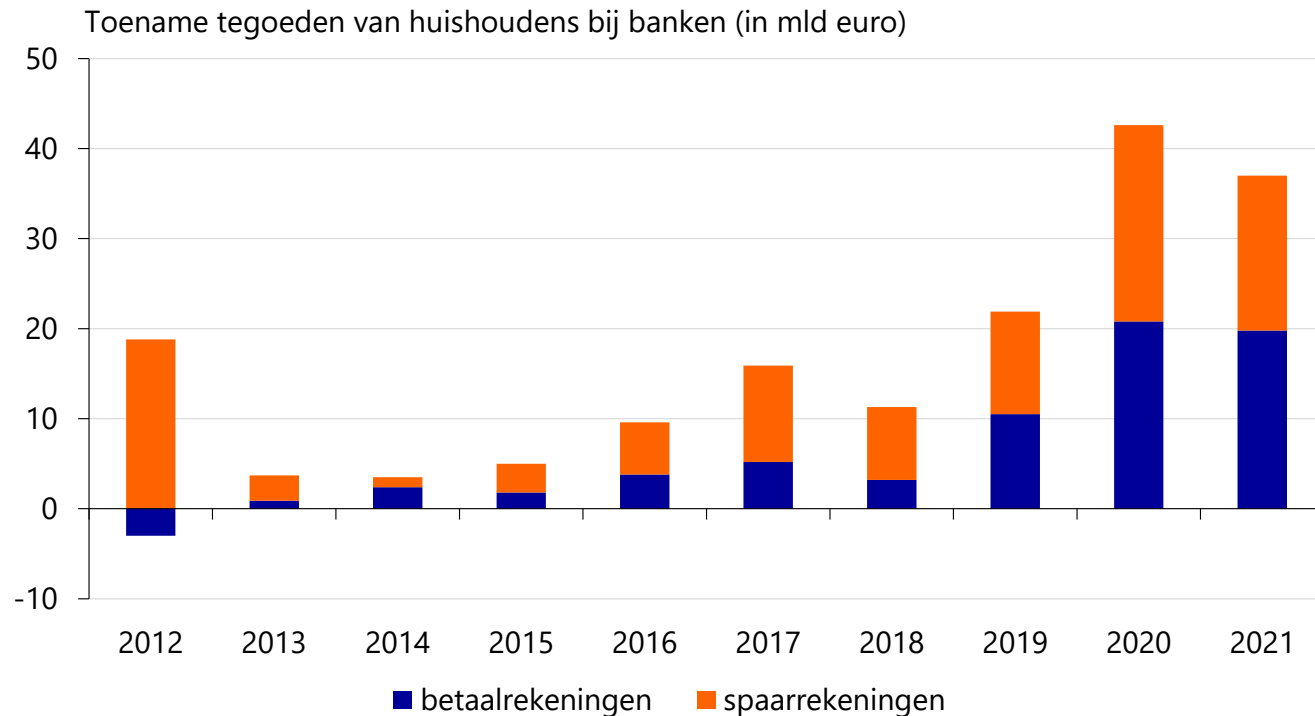
Werkloosheidsgolf bleef uit

Nu lager dan voor de coronapandemie



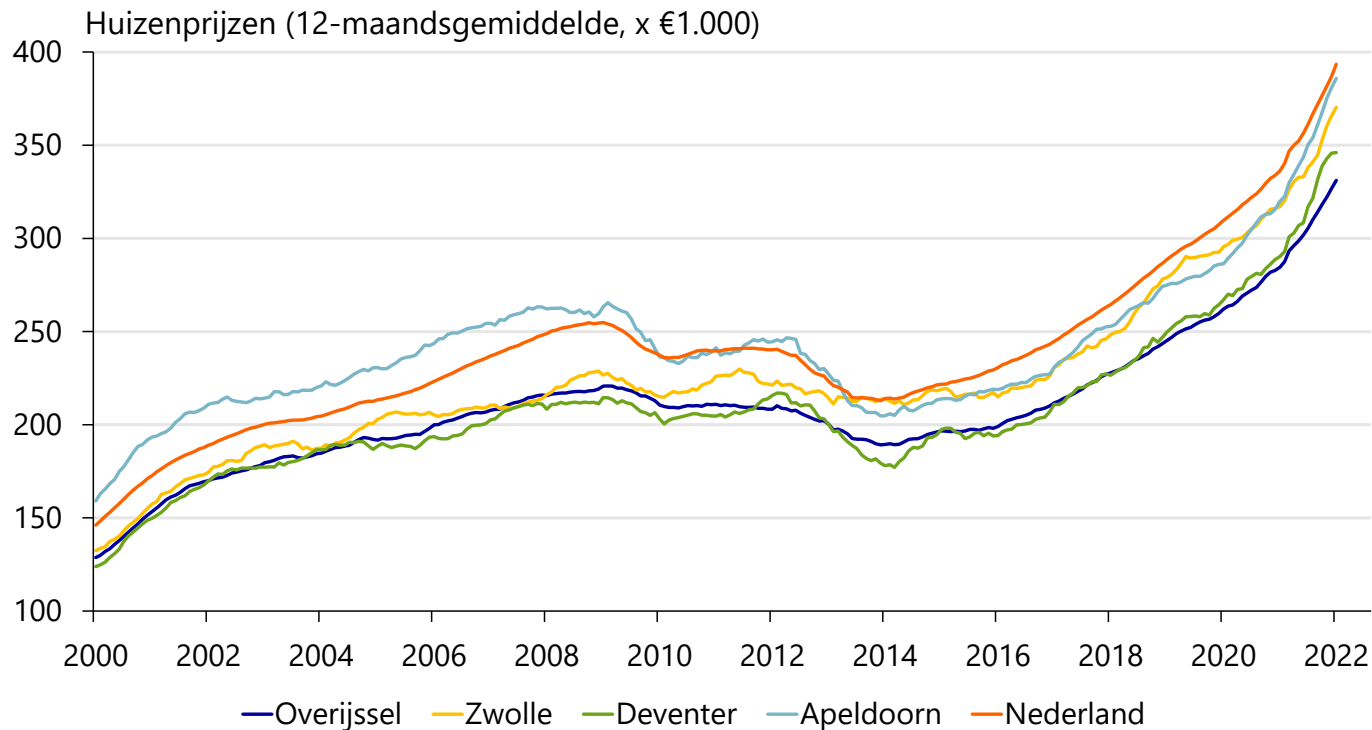
Er is flink gespaard

In 2021 en 2022 opgeteld 10.000 euro per huishouden



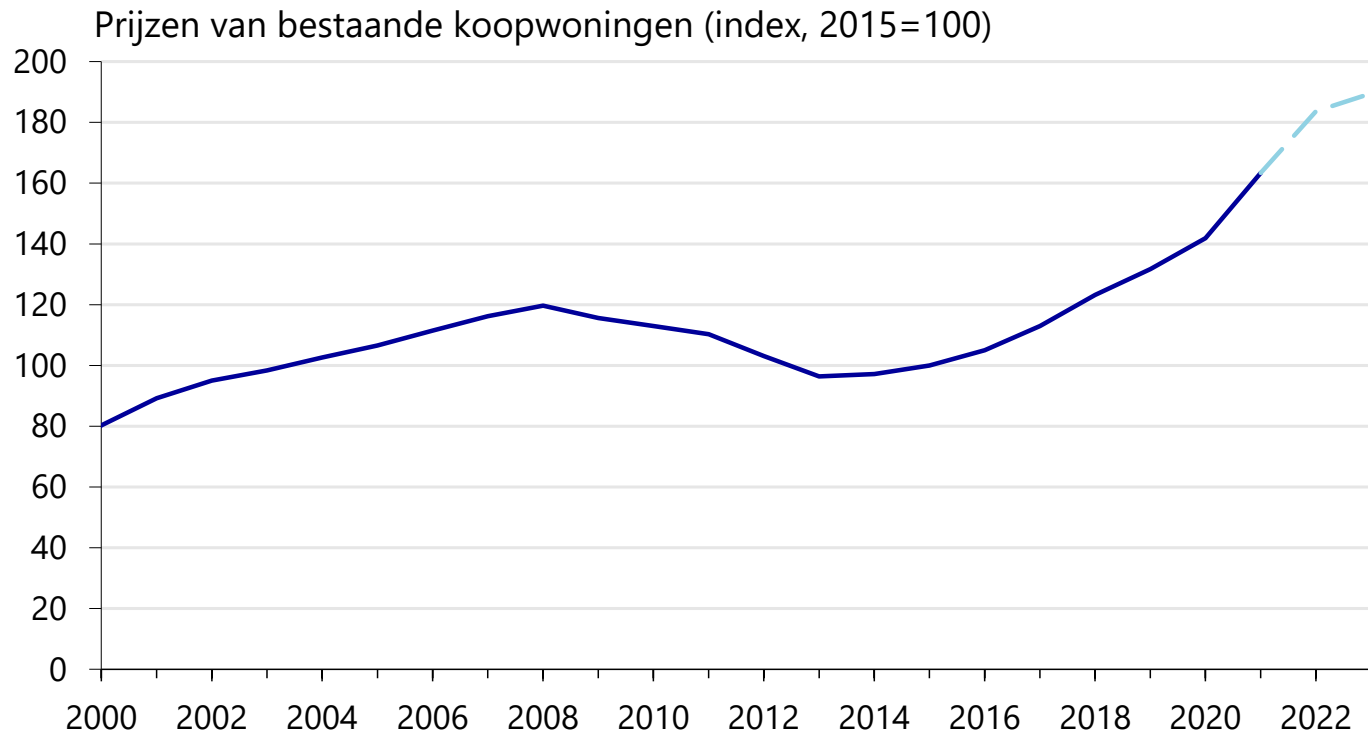
Ook in Zwolle sterke prijsstijgingen

Ongeveer in lijn met Nederlands gemiddelde



En het einde is nog niet in zicht

Stijging huizenprijzen vlakt vanaf dit jaar wel af

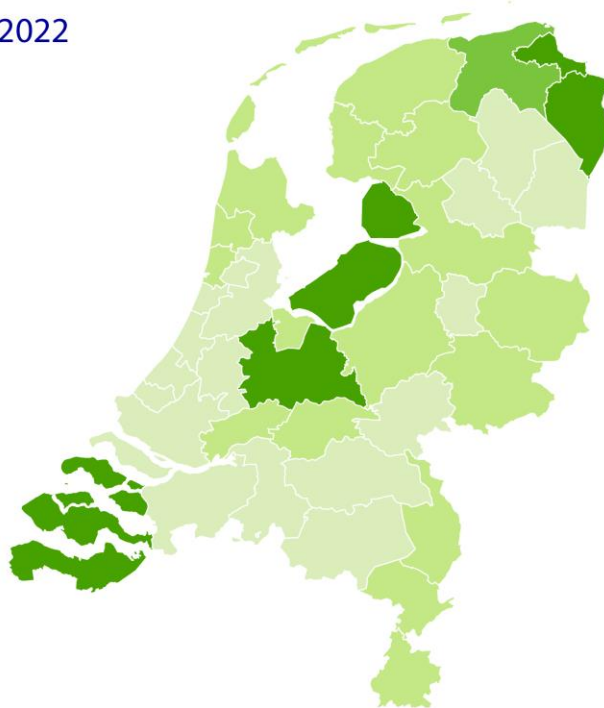
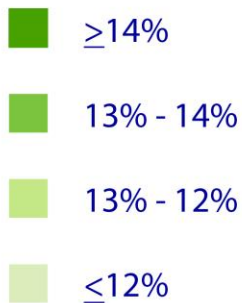


Regionaal tot 17% groei huizenprijzen

In Noord-Overijssel 13%



Verwachte groei huizenprijzen 2022



Koophuis tussen 2020 en 2022 ton duurder

Wat betekent dat voor starters die in 2022 een huis kopen?

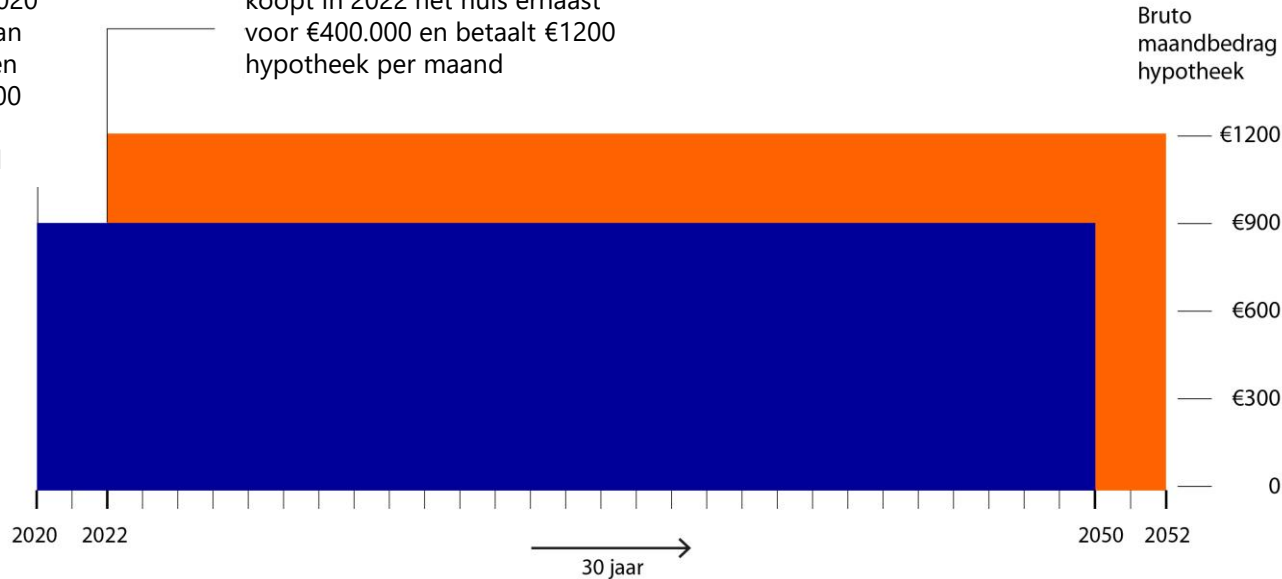


Koper 1

koopt in 2020
een huis van
€300.000 en
betaalt €900
hypotheek
per maand

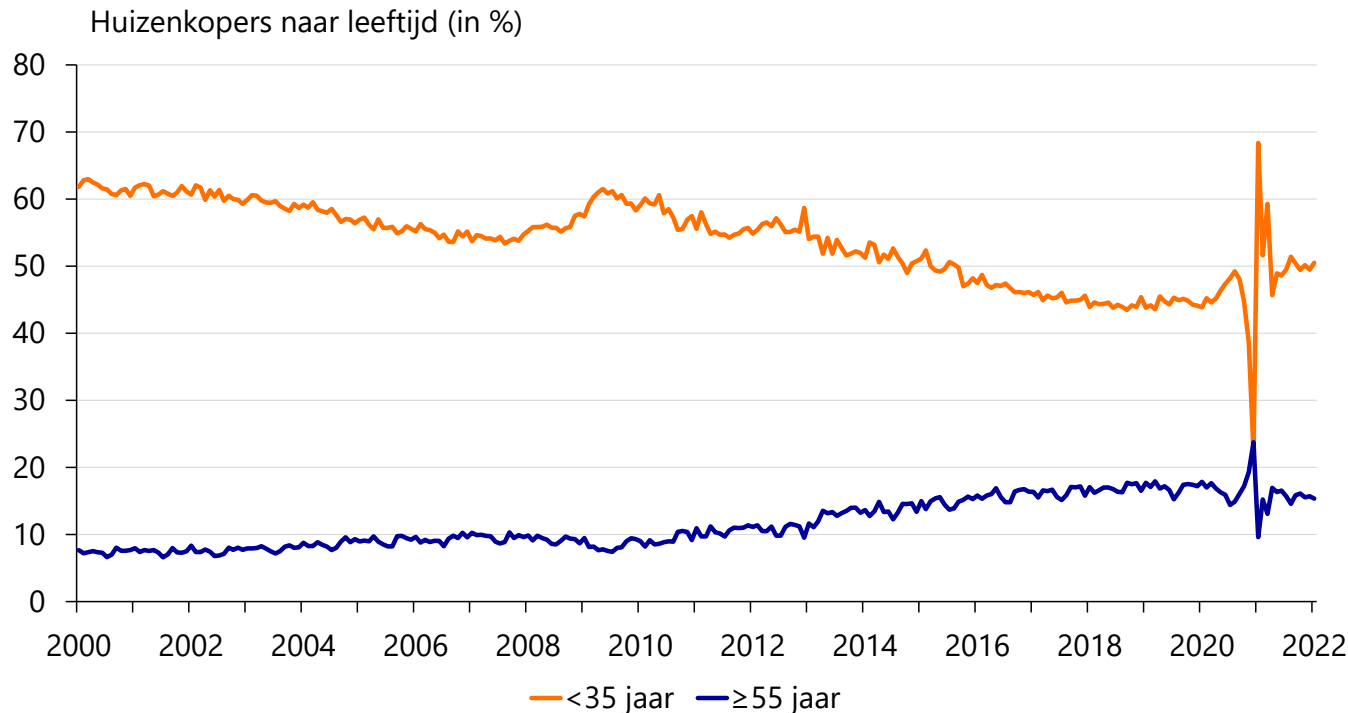
Koper 2

koopt in 2022 het huis ernaast
voor €400.000 en betaalt €1200
hypotheek per maand



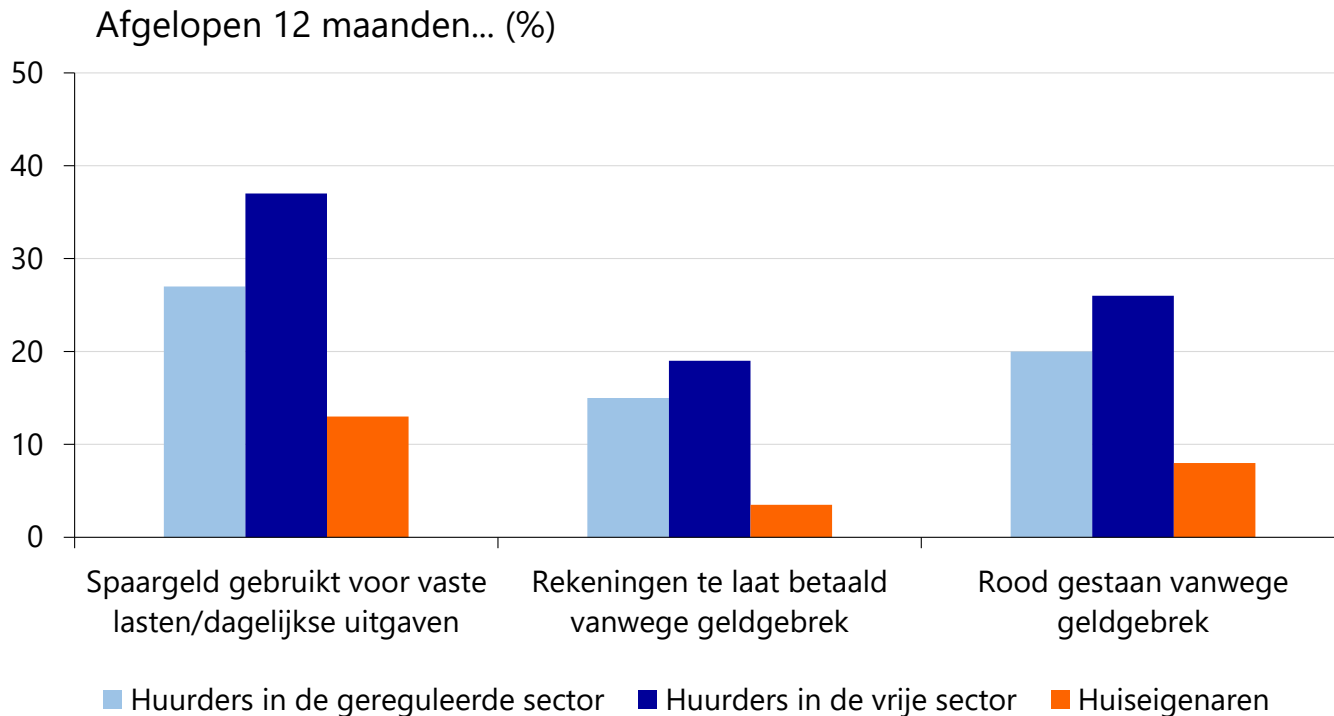
Gevolg? Dalend aandeel starters

Jongeren hebben iets aan terrein gewonnen, maar voor hoe lang...



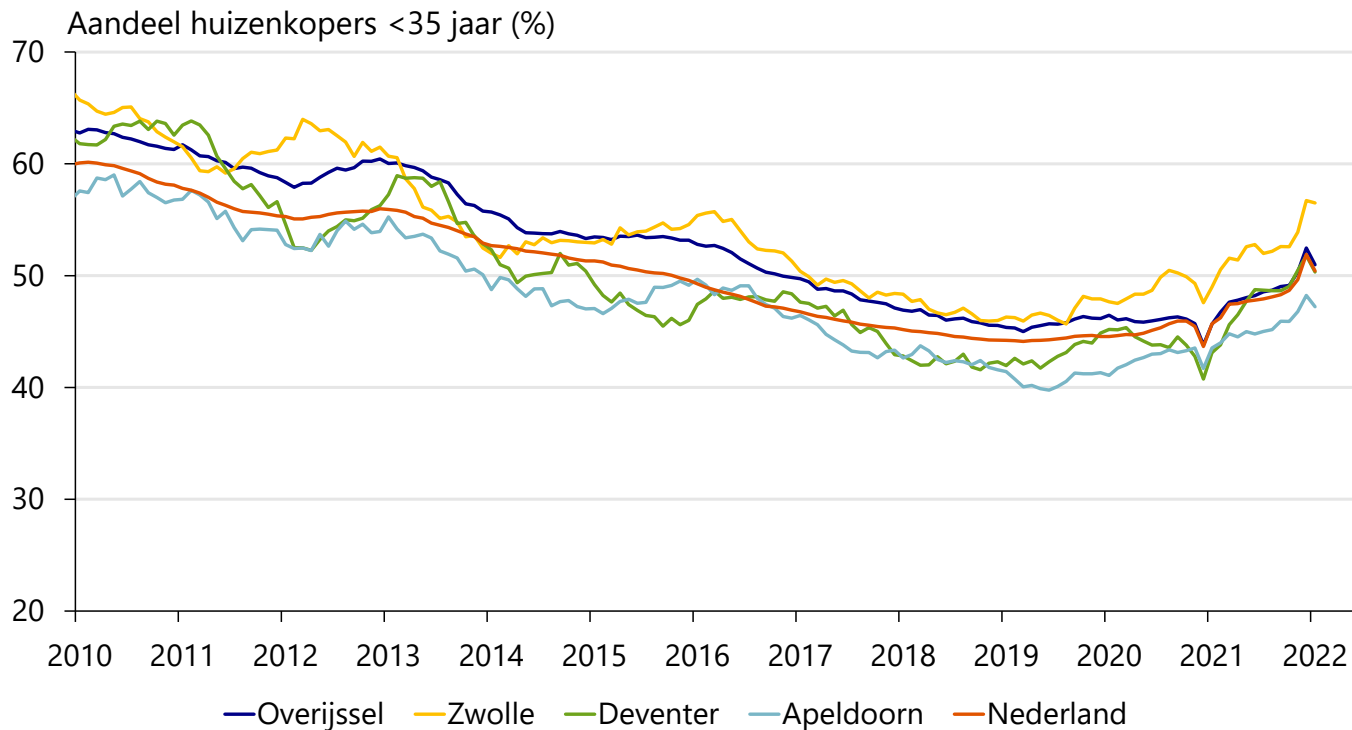
Vrije huur is duur alternatief

Financiële kwetsbaarheid groot in de huursector



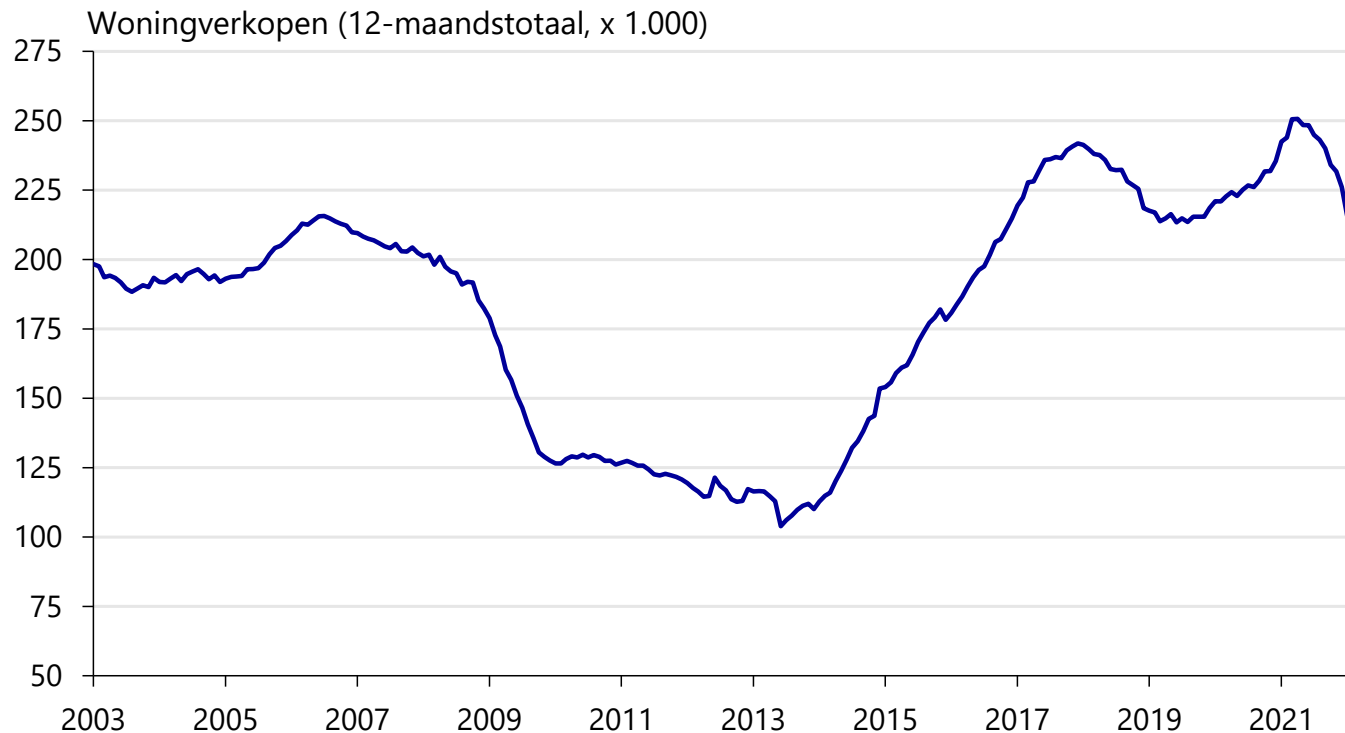
In Zwolle doet starter het relatief goed

Op lange termijn wel dalende trend



Aantal woningverkopen daalt snel

Recordaantal verkopen eerste maanden 2021

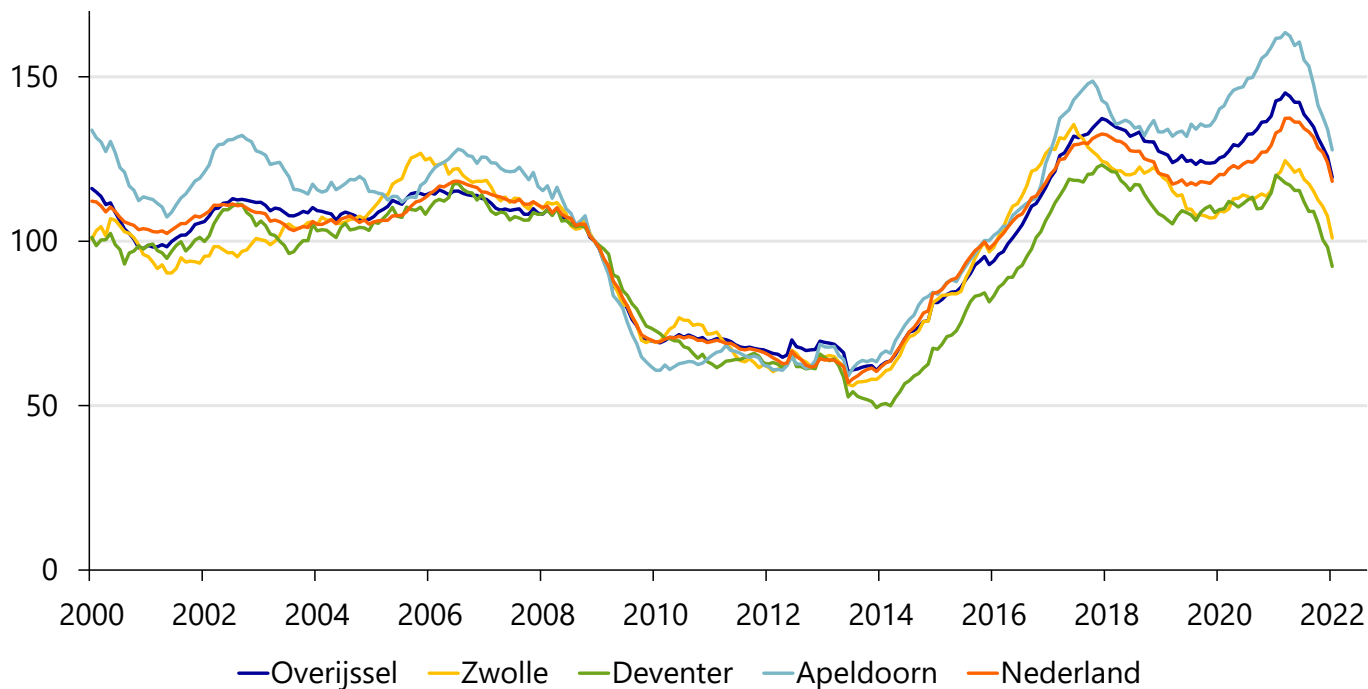


Ook hier dalend aantal transacties

Zwolle bovendien iets achtergebleven bij andere regio's

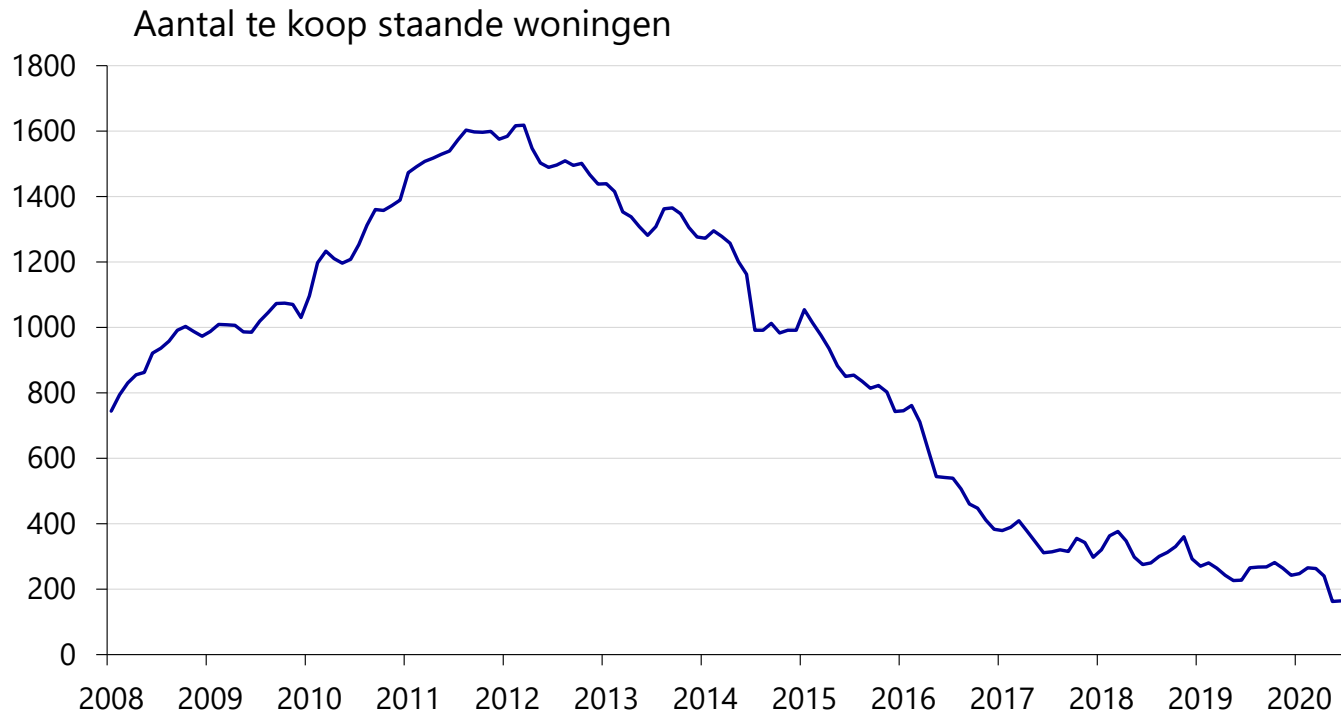


Aantal transacties (index 12-maandstotaal, 2008=100)



Zwolse woningmarkt vrijwel leeggevist

Zet doorstroom onder druk

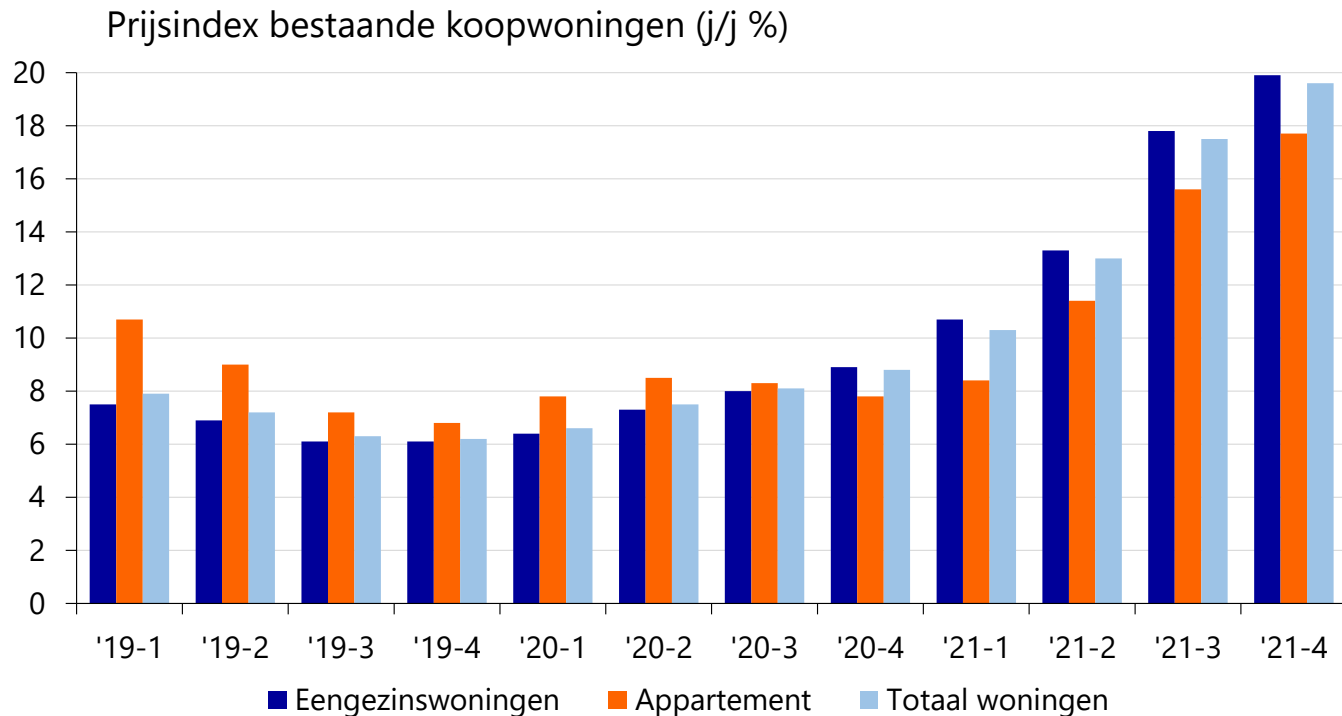




***'Trek vanuit Randstad naar
Zwolle verviervoudigd'***

Woonhuizen populairder sinds crisis

Funda-filters woonhuis, tuin en extra kamer in de lift



Rurale idylle lonkt...

'Meer vraag naar huis met tuin en werkkamer'



Wordt corona het keerpunt voor krimpregio's? Wonen in de stad door thuiswerken minder nodig

13-06-2020 11:10 Binnenland

De coronamaatregelen die mensen dwingen meer binnen te blijven, zijn een belangrijke oorzaak voor de trend richting platteland, denkt Rijksbouwmeester Floris Alkemade. "Mensen hebben doorgekregen dat ze vanuit huis kunnen werken. En daarmee zijn de afwegingen van waar je wilt wonen ook anders geworden. Dat kan een blijvend effect zijn van deze pandemie."

ANALYSE

Regio steeds meer in trek bij senioren en gezinnen met hogere inkomens uit de Randstad

Huizenkopers uit de vier grote steden wijken steeds vaker uit naar kleinere buurgemeenten en regio's buiten de Randstad. In 2020 kocht 10 procent van de Randstedelijke kopers een woning elders in het land, bijna een verdubbeling ten opzichte van 2015. De trend lijkt afgelopen jaar in elk geval in sommige gebieden door de coronacrisis versterkt.

Jurre van den Berg en Marc van den Eerenbeemt 14 januari 2021, 10:00

Bevolkingskrimp te lijf met baby's, breedband en banen

Han Dirk Hekking 12 dec '20

Delen van de EU kampen al jaren met een 'levensbedreigende' bevolkingskrimp en leegloop van het platteland. Gaat corona die trend in 2021 keren?

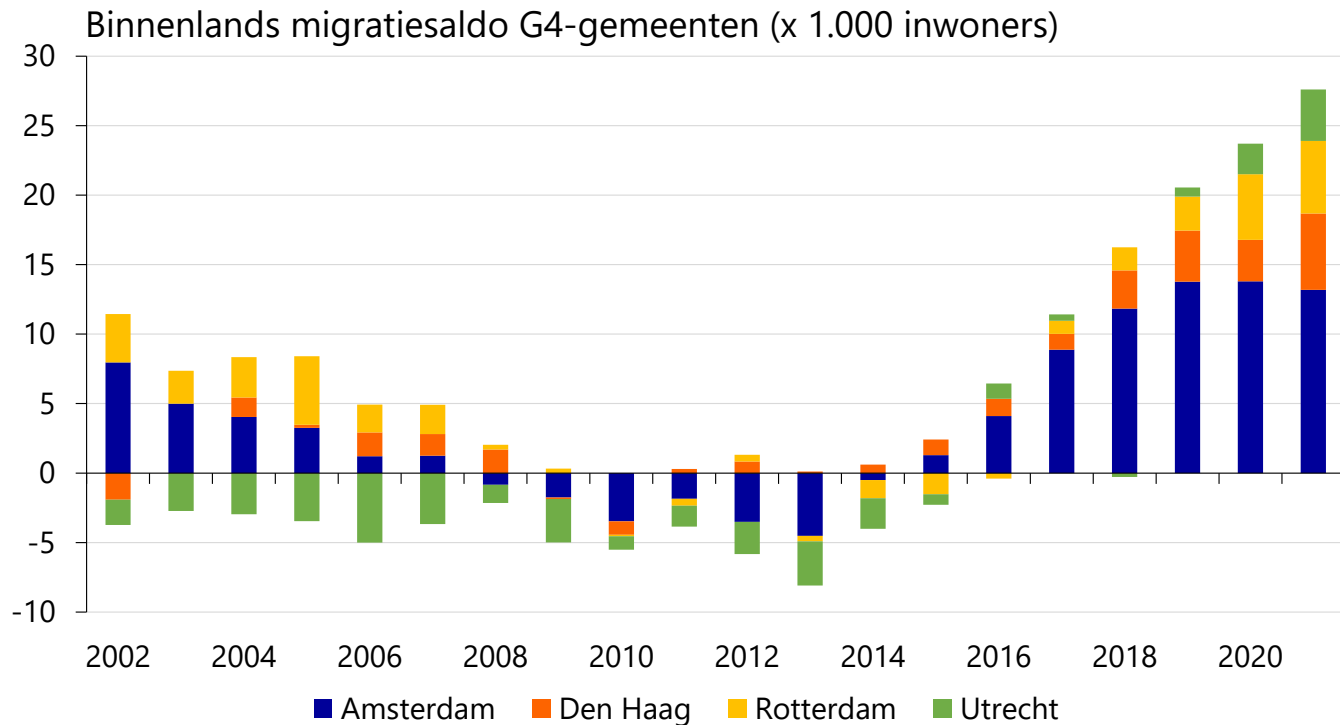
Het Parool

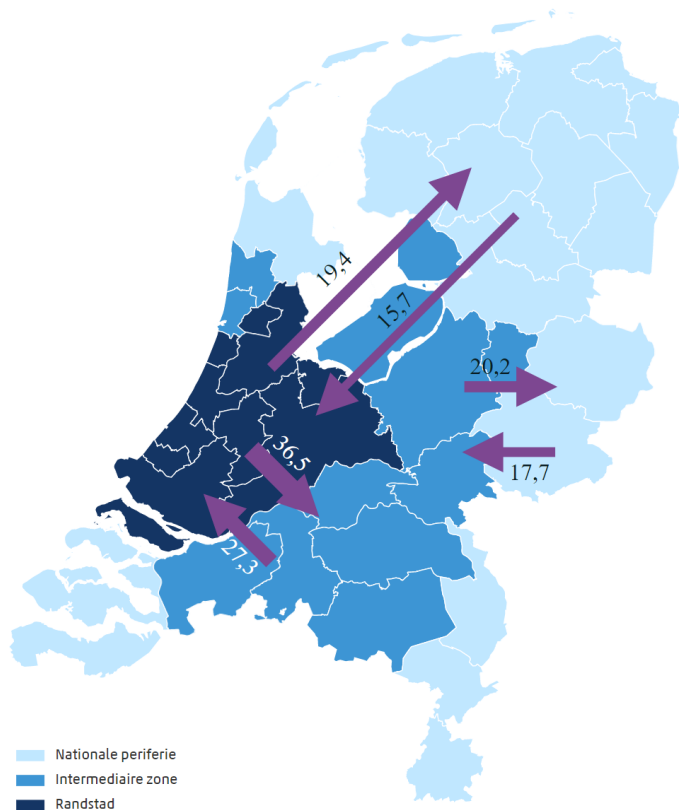
Plus Achtergrond

Amsterdammers verruilen de stad voor de rust op het platteland: thuiswerken kan toch overal

Toenemende trek uit G4

In 2021 een lichte versnelling





Meer verhuizingen naar regio's buiten de Randstad

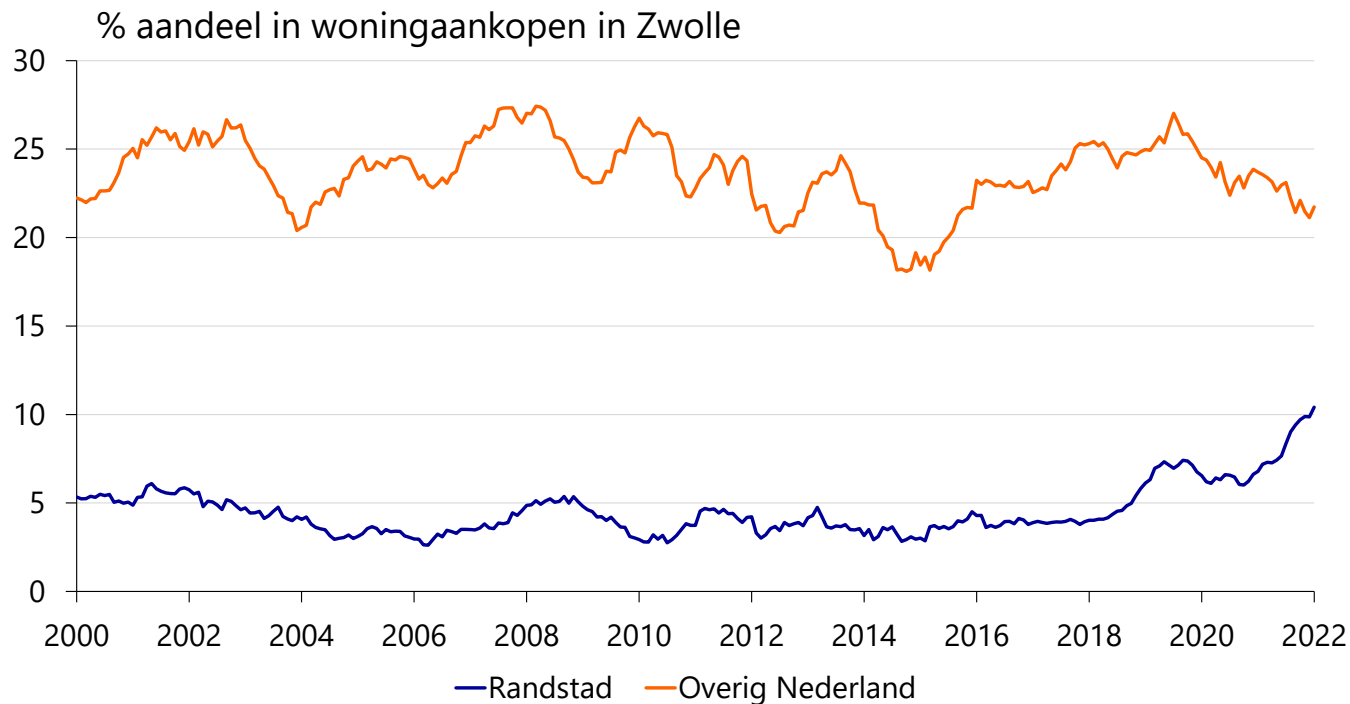
24-2-2021 00:00

Verhuizingen steeds meer gericht op regio's buiten de Randstad

Gedurende de onderzochte periode (2015-2020) zijn de verhuispatronen steeds meer op regio's buiten de Randstad gericht. Ieder jaar verhuizen meer mensen vanuit de Randstad naar de intermediaire zone, terwijl het aantal dat in omgekeerde richting verhuist min of meer gelijk blijft. Het gevolg is dat het saldo ieder jaar oploopt in het voordeel van de intermediaire zone. In 2020 (april-december) verhuisden bijna 37 duizend mensen vanuit de Randstad naar de intermediaire zone, terwijl er ruim 27 duizend mensen in omgekeerde richting verhuisden.

Meer huizenkopers van elders naar Zwolle

Vooral uit Randstad



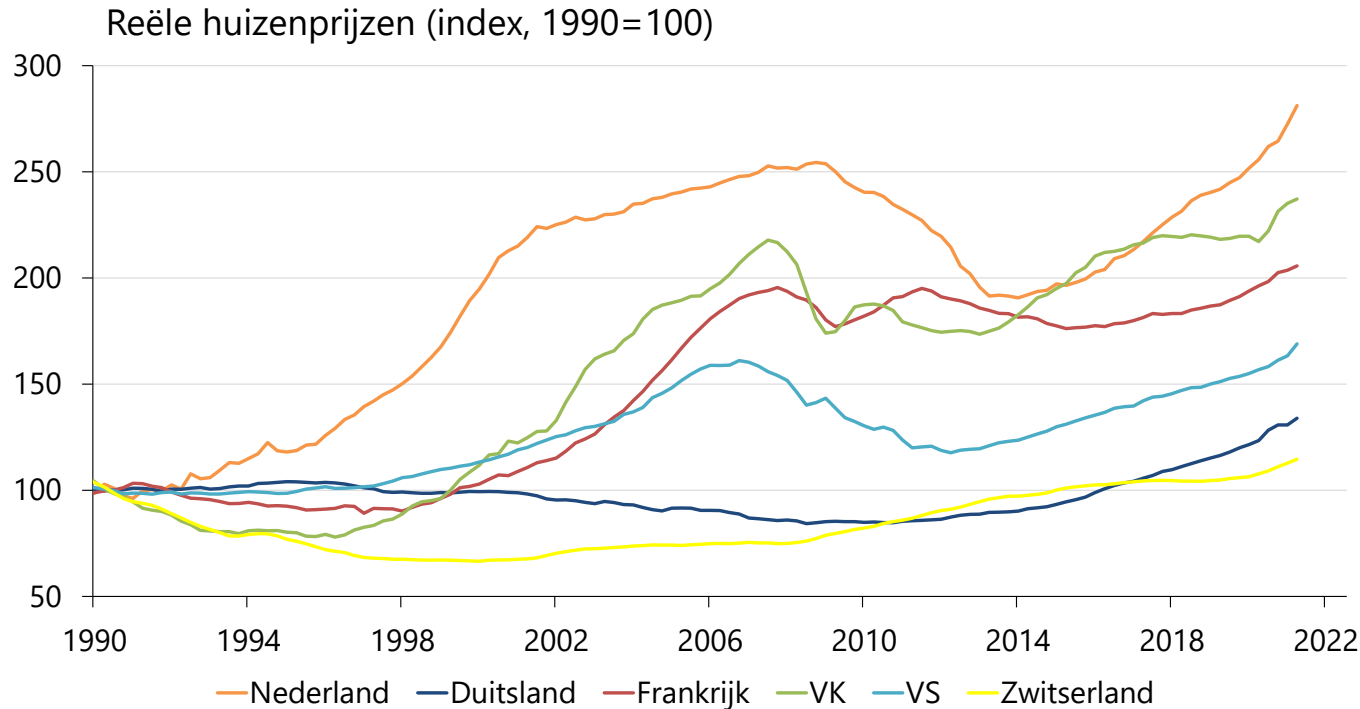
Van 2,8% naar
10,4% tussen
2010 en 2021



'Woningaanbod kan de vraag niet bijbenen'

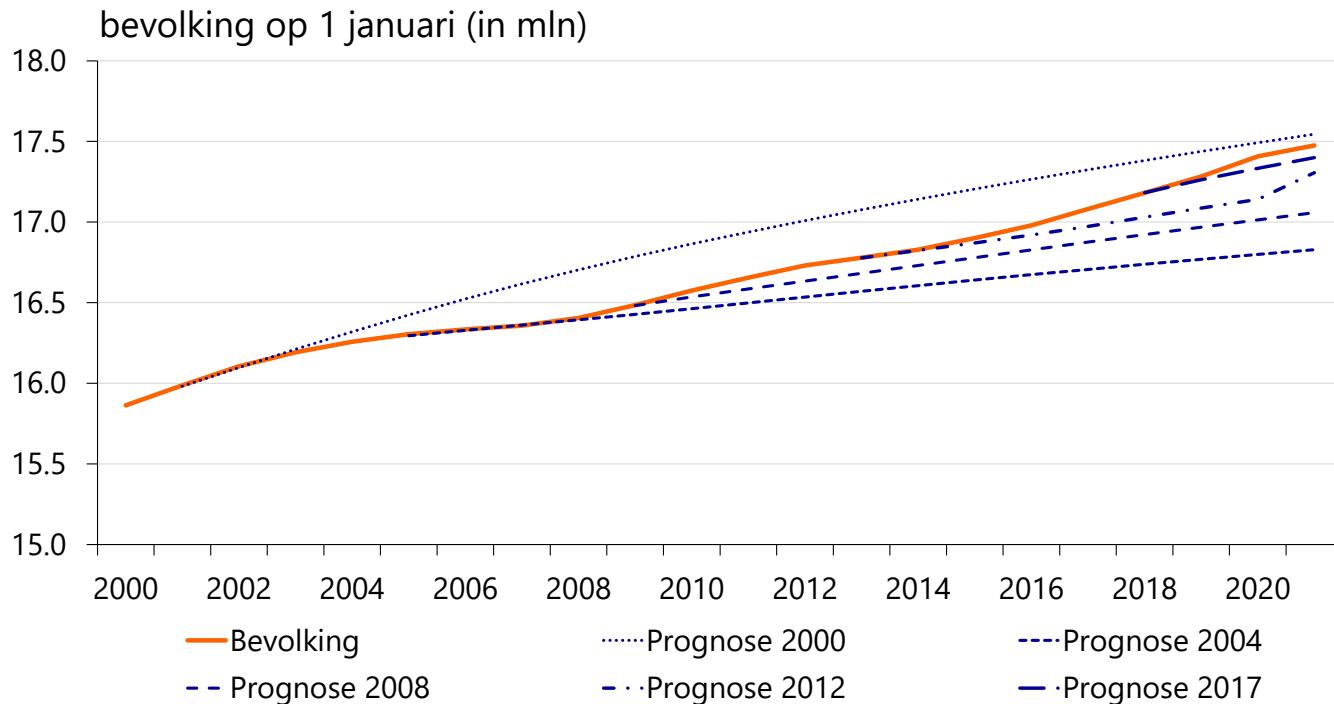
Verklaart dure huizen in Nederland

Grote stijging prijzen vanaf jaren '90



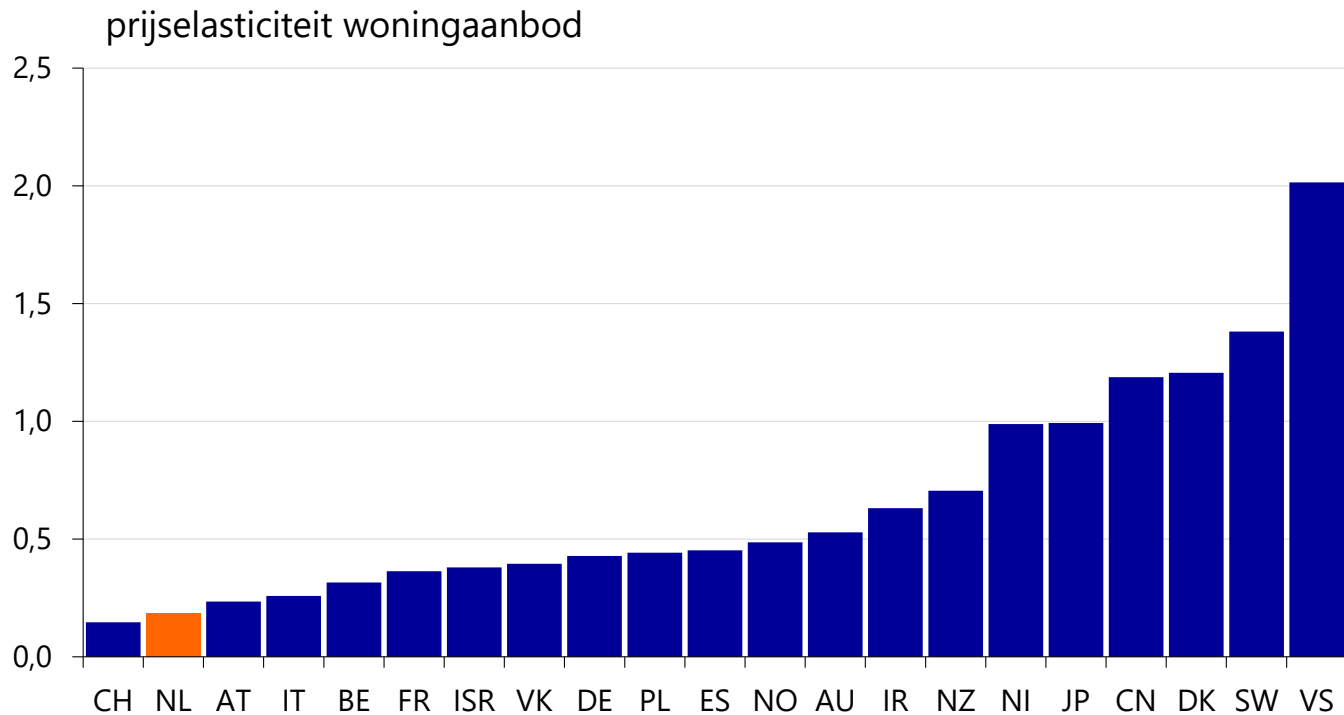
Bevolkingsgroei na 2000 onderschat

Gevolg: te weinig woningbouw gepland



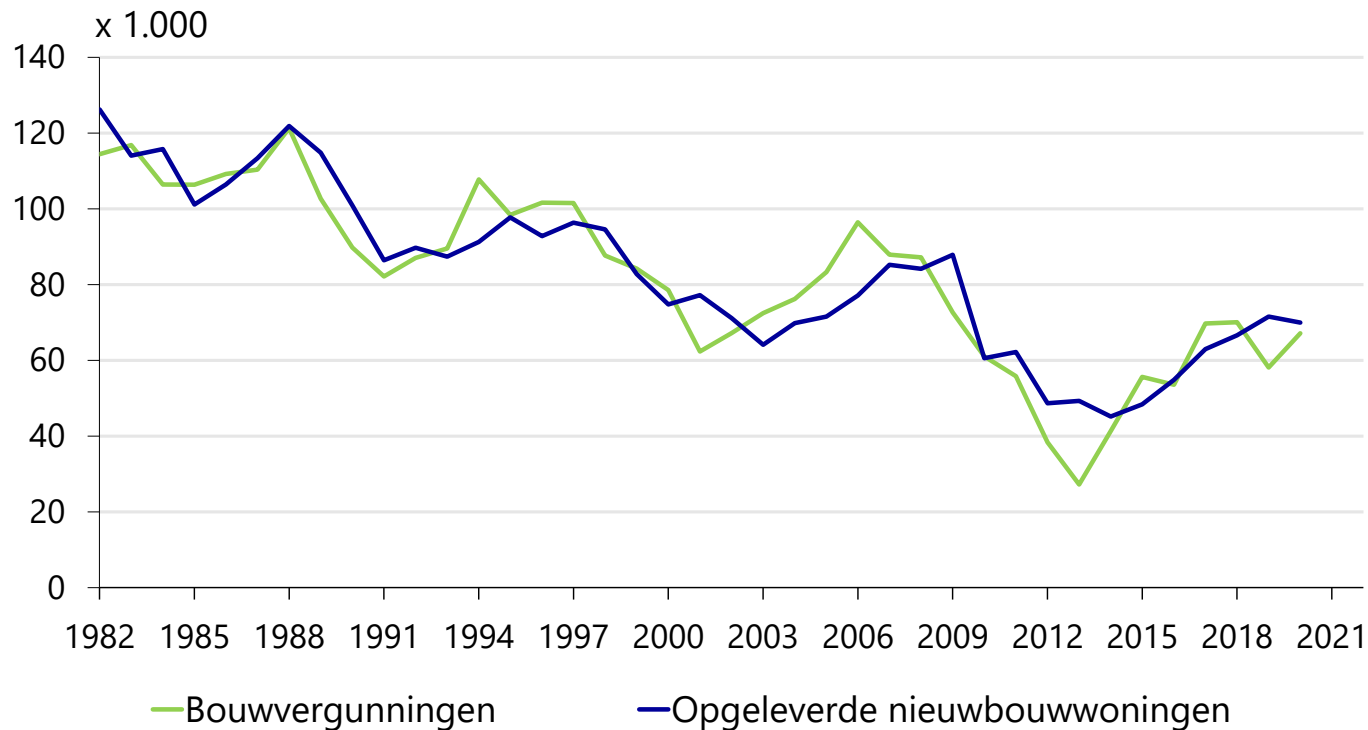
Nieuwbouw volgt vraag niet

Stijging vraag leidt vooral tot stijgende huizenprijzen



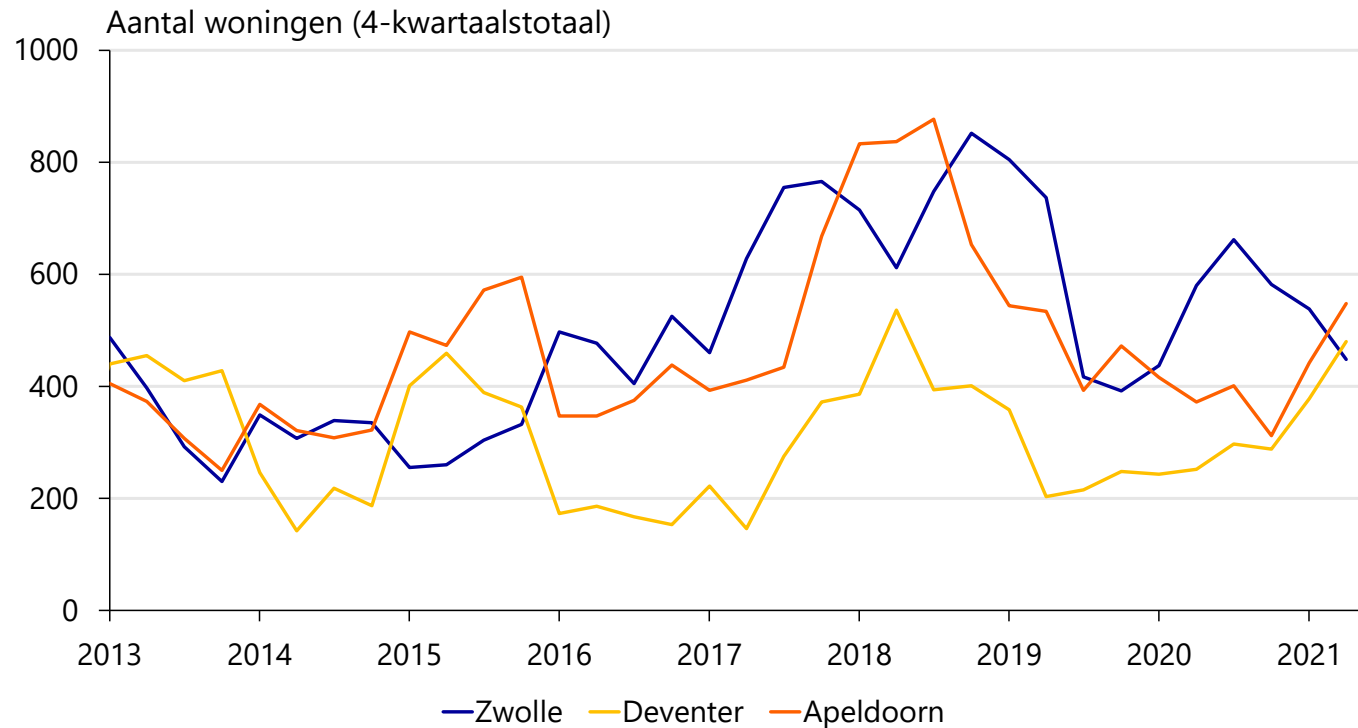
Tja, "bouwen, bouwen, bouwen"

Vooralsnog blijft het bij grote woorden



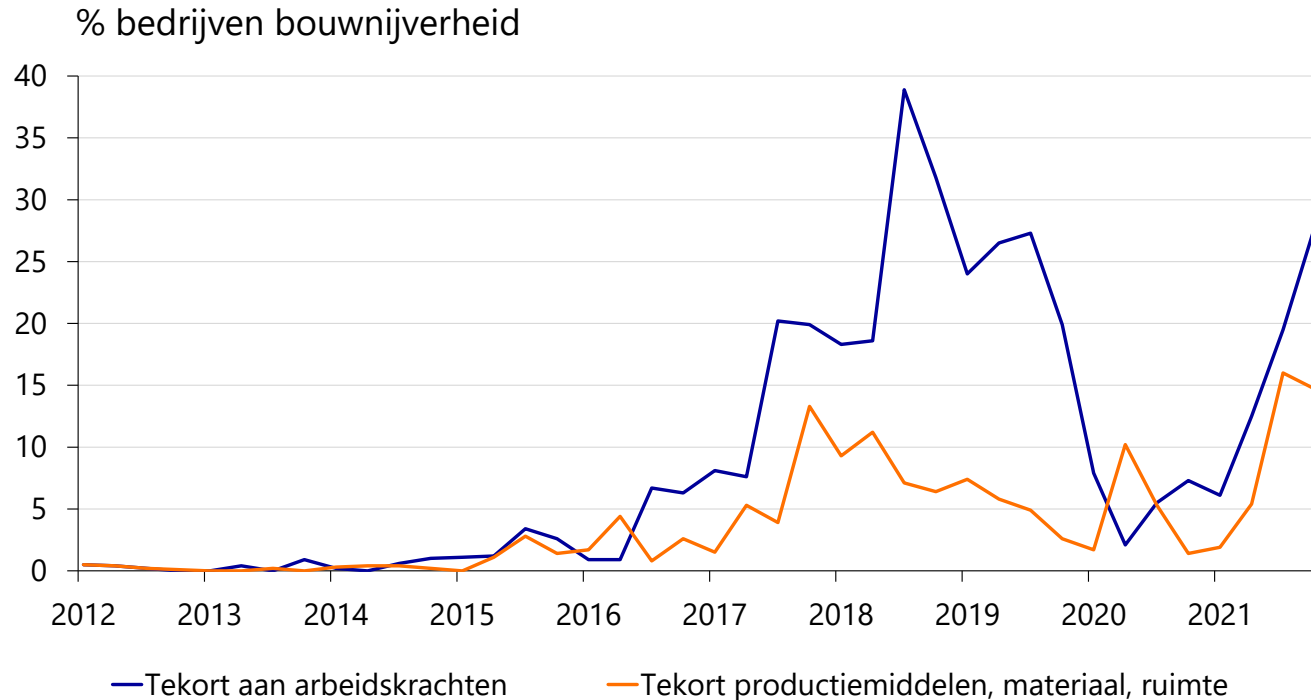
Ook in deze regio weinig nieuwbouw

Maakt het nog lastiger voor starters



Want wie moet de huizen bouwen?

Tekort aan personeel en materiaal schiet omhoog



Oplossingen voor de woningbouw

Belangrijke rol weggelegd voor gemeenten



Gemeente

- Pas op met stapelen eisen
 - subsidiariteitsbeginsel
- Bouw naar de vraag
 - ook doorstroomtreintje kan problemen starter oplossen
- Zorg voor voldoende ambtelijke capaciteit RO
- Tijdelijke woningen



Landelijk/regionaal

- Structureel beleid nodig
 - Pas op met prijsopdrijvend beleid
- Geef gemeenten die bouwen meer financiële middelen
- Geef gemeenten in regio's met woningschaarste meer vrijheid om te bouwen



Dank voor uw aandacht

Meer weten?
[Rabobank.nl/kennis](https://www.rabobank.nl/kennis)



RaboResearch

www.rabobank.com/economie



@RaboEconomie