

Vastgoedmonitor regio Foodvalley • juni 2023

Het Woondealjaar

De afgelopen 10 jaar is veel gebouwd, maar de lat ligt nu duidelijk een stuk hoger. Daarbij zijn veel scherper dan in het verleden doelstellingen neergelegd voor een betaalbare programmering. Die doelstellingen zijn zichtbaar in de nieuwe plannings. Er is duidelijk sprake geweest van een zoektocht om invulling te geven aan de kwalitatieve en kwantitatieve doelstellingen van de woondeal. De kaart geeft een beeld van de sleutelprojecten in de regio en de mate waarin die projecten nu al in plannings zitten. Er zijn het afgelopen jaar enorme stappen gezet.

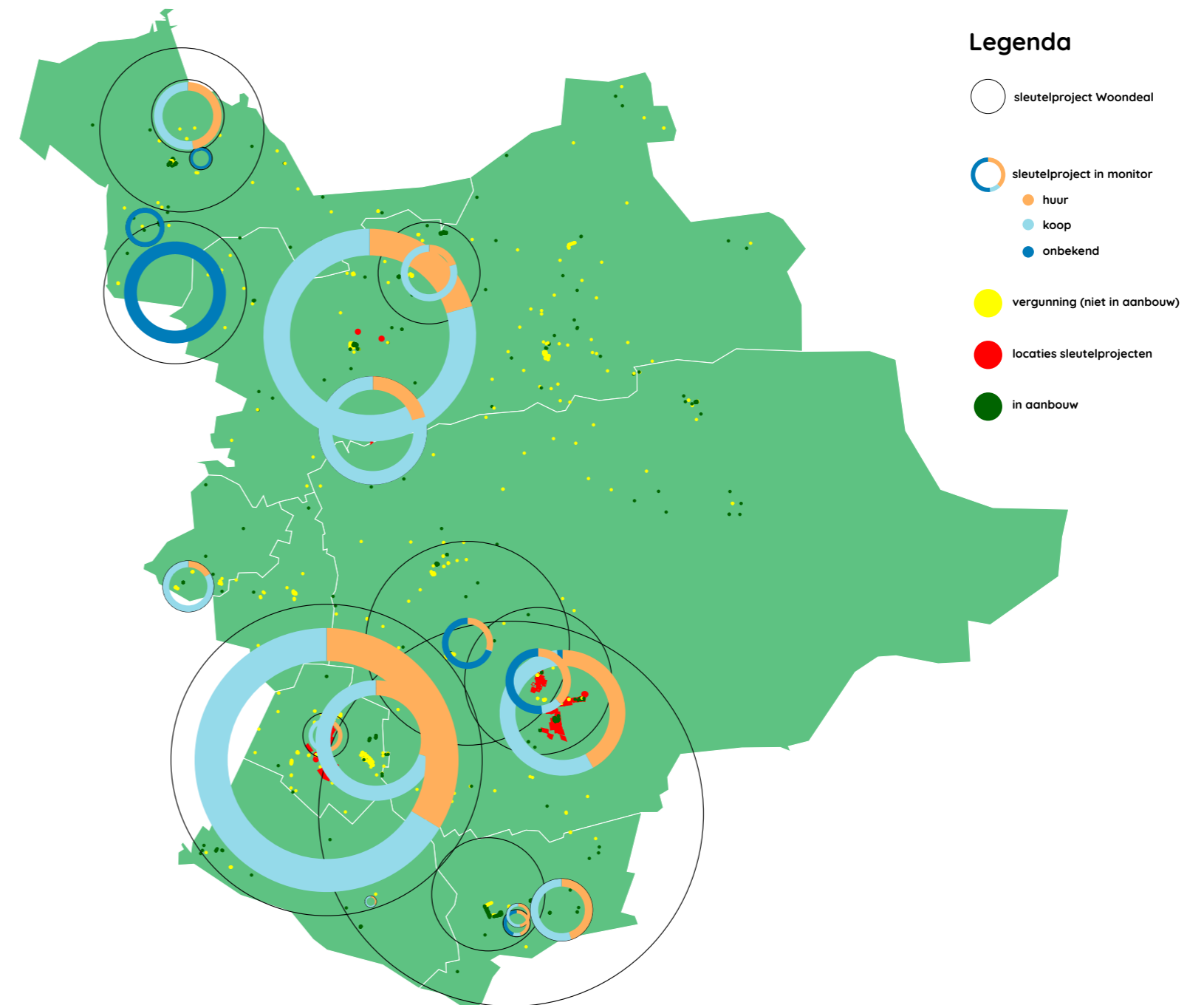
De stippen op de kaart laten zien dat overal in de regio vandaag wordt gebouwd en dat er veel bouwvergunningen klaarliggen voor gebruik. Tegelijk was er het afgelopen half jaar wel sprake van een terugval in het aantal vergunningen. Het afgelopen jaar hebben leverden de corporaties met name in Ede een belangrijke bijdrage aan de nieuwbouw. In de projectplanningen zijn de sociale huurwoningen goed vertegenwoordigd. De volgende stap is om dat te vertalen in een projectbetrokkenheid. De ervaring uit het verleden leert dat projecten een grotere kans van slagen hebben als de kolom "opdrachtgevers" in de monitor gevuld is.

Programmatisch is er een duidelijke omslag te zien. Met name in Ede, Nijkerk en Veenendaal zijn de verzamelde projecten in het centrumgebied tot sleutelproject gemaakt, wat op termijn een grote kwaliteitsimpuls voor die gebieden kan betekenen. De plus van de Woondeal is op zijn minst dat de zoektocht naar bebouwbare ruimte ertoe leidt dat dergelijke verzamelingen van locaties in samenhang worden gepland.

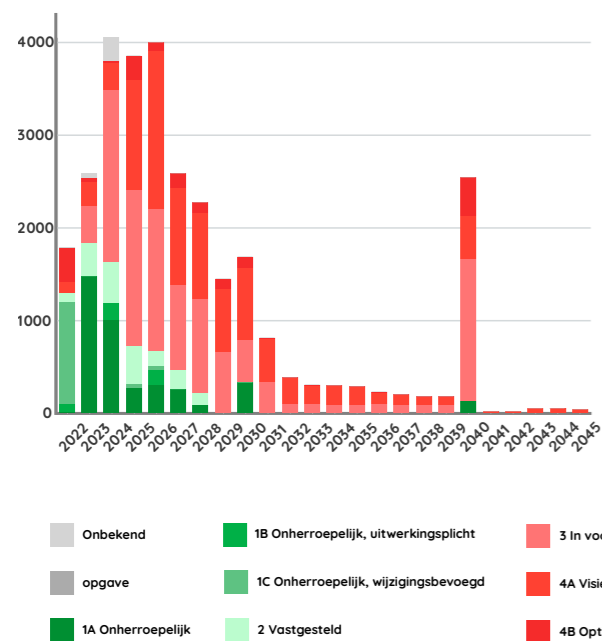
Tegelijk maakt de monitor verschillende risico's zichtbaar. Het afgelopen jaar was er een record als het gaat om de hoeveelheid geplande woningen die niet zijn gerealiseerd. Die vertraging is deels veroorzaakt door

een marktomslag. Plannen die zijn uitontwikkeld onder oude marktomstandigheden stagneren. Woningen zijn te duur, of het plan is te duur om in de nieuwe context te worden verkocht of gerealiseerd. Dit is voor de doelstellingen om twee redenen van groot belang. De tijd tot 2030 is kort. Wat nu niet wordt gemaakt, haal je ook niet zo makkelijk meer in. Dergelijke vertragingen hebben ook een risico op de middellange termijn. De partijen die betrokken zijn bij de stagnerende projecten, zijn minder snel geneigd om te beginnen aan een volgend project. Om die reden is het van belang er energie in te steken om de probleemprojecten zo snel mogelijk vlot te trekken.

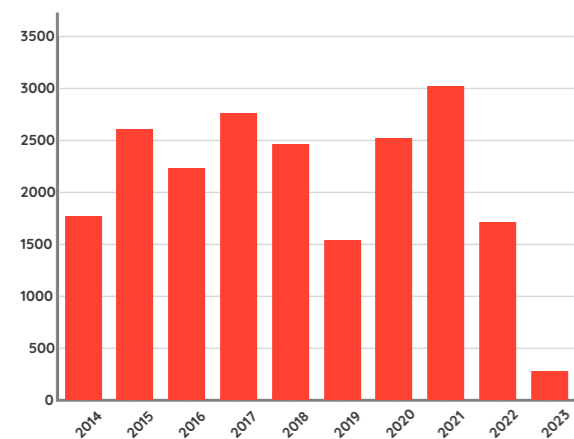
Een risico is de korte termijn waarop sleutelprojecten tot productie moeten gaan komen. Voor 2024-2026 staan al veel woningen in de planning op grote nieuwe locaties die nog in een visie-fase verkeren. Dat vraagt om een grote en gecoördineerde inzet, waarbij de vraag is of er, om het "modern" te zeggen, genoeg handjes zijn.



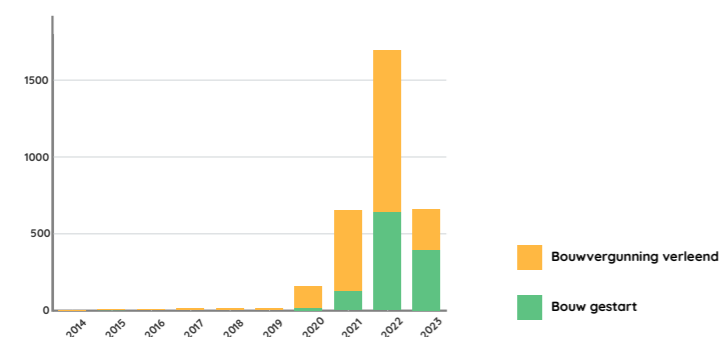
Planstatus



Vergunningen nieuw



Vergunningen en bouw gestart



Plannen in monitor

Gemeente	Totaal	sociaal	middenhuur	betaalbaar
Barneveld	5671	1097	127	1609
Ede	5972	2014	281	669
Nijkerk	3880	1134	70	185
Renswoude	576	98	20	109
Rhenen	492	134	39	55
Scherpenzeel	741	133	3	68
Veenendaal	5276	1497	572	1410
Wageningen	2452	582	268	245
2022 t/m 2025	16289	4756	996	2976
2026 t/m 2030	12759	2904	647	2105
Regio	25060	6689	1380	4350

Plannen gerealiseerd

Gemeente	totaal	sociaal	middenhuur	betaalbaar
Barneveld	272	73	0	72
Ede	995	623	54	50
Nijkerk	145	53	0	18
Renswoude	17	0	0	0
Rhenen	54	42	0	0
Scherpenzeel	13	0	0	0
Veenendaal	143	0	0	56
Wageningen	179	45	0	59
2022 t/m 2025	1818	836	54	255
2026 t/m 2030	0	0	0	0
Regio	1818	836	54	255

Woondeal

Gemeente	totaal	sociaal	middenhuur	betaalbaar
Barneveld	5380	1325	148	1964
Ede	7000	2087	183	1267
Nijkerk	3857	1279	249	528
Renswoude	324	67	3	79
Rhenen	431	106	46	124
Scherpenzeel	841	237	82	156
Veenendaal	4800	1278	409	1169
Wageningen	2750	814	296	332
2022 t/m 2025	13295	4007	873	2981
2026 t/m 2030	12088	3186	543	2701
Regio	25383	7193	1416	5619

Vertragingen

Gemeente	Naam	2020	2021	2022
Barneveld	Bloemendal	0	0	-185.0
Barneveld	Holzenbosch	-76.0	-88.0	-99.0
Barneveld	Voorthuizen 't Poortje	0	0	-58.0
Barneveld	Kromme Akker	0	0	-48.0
Barneveld	Garderen Kloezeman	0	0	-26.0
Barneveld	Burgt	0	0	-25.0
Barneveld	Dwarsakker	0	-48.0	0
Barneveld	Blankensgoed-Noord	0	-27.0	0
Barneveld	Voorthuizen Veldkampstraat 5	0	-22.0	0
Ede	Veluwe Poort	-144.0	-479.0	-251.0
Ede	Kernhem	59.0	-52.0	-123.0
Ede	Ede Centrum en Bospoort	21.0	-60.0	-24.0
Ede	Ede, Arnhemseweg eo	0	-26.0	0.0
Ede	Lunteren Centrum	0	-26.0	0
Ede	Lunteren	0	-20.0	0
Ede	Veldhuizen	53.0	0	0
Ede	overig	22.0	45.0	10.0
Ede	verdichting Ede Stad	0	0	22.0
Ede	Ede, Veldhuizen A	0	0	35.0
Ede	Kolkakkerbuurt	0	40.0	73.0
Nijkerk	Spaanse Leger	0	0	-170.0
Nijkerk	Nijkerk, Kerkplein/Wonen bij de Toren	0	0	-97.0
Nijkerk	Nijkerk, Nautilus/Kenteq, Oude Barneveldseweg	0	0	-60.0
Nijkerk	Spoorzone	-20.0	-48.0	-50.0
Nijkerk	Nijkerkerveen, Deelplan 3	0	0	-45.0
Nijkerk	Hoewelaken, Eiken Schuur	0	0	-39.0
Nijkerk	Doornsteeg	-32.0	-254.0	-29.0
Nijkerk	Nijkerk, Havenkom - Huis van de Stad	0	-80.0	0
Nijkerk	Nijkerkerveen, Deelplan 2	0	-25.0	0
Nijkerk	Nijkerkerveen, Van Rootselaarschool	0	-20.0	0
Nijkerk	Nijkerkerveen, Filippo	-35.0	0	0
Nijkerk	Hoewelaken Woonpark	0	-55.0	28.0
Renswoude	herontwikkeling Taets van Amerongenweg	0	0	-37.0
Renswoude	Dorpshart Renswoude	0	35.0	0
Rhenen	Rhenen Noord Lijsterberg	0	0	-20.0
Scherpenzeel	Weijdelaer	0	0	-24.0
Scherpenzeel	Dorpsstraat 205	0	-30.0	0
Scherpenzeel	Akkerwinde	60.0	0	0
Veenendaal	Spoorzone	-115.0	-50.0	-220.0
Veenendaal	Dennenlaan / Sparrenlaan	0	0	-64.0
Veenendaal	Vondellaan	0	0	-51.0
Veenendaal	1e Melmseweg	0	-44.0	-50.0
Veenendaal	Jan Steenlaan 18	0	0	-36.0
Veenendaal	vrijkomende locaties	0	0	-20.0
Veenendaal	Veenendaal Oost	-105.0	-205.0	0
Veenendaal	Groenpoort	0	0	59.0
Wageningen	Tropische kas	0	0	-20.0
Wageningen	Kortenoord	0	-113.0	0
Wageningen	Stadskantoor	0	-54.0	0
Wageningen	De Dreijen	-48.0	0	0
Wageningen	Ireneschool	-36.0	0	0