



Jubileummagazine

2007 - 2022

**Memorabele
foto's uit ons
archief**

***"ER BLIJFT EEN
HELE MOOIE
TOEKOMST VOOR
DE MONITOR
WEGGELEGD."***

We kijken terug
en kijken vooruit

Belangrijke data
van onze
afgelopen 15 jaar

***"BETER DAN
VERWACHT EN
BETER DAN
DE REST"***





Voorwoord pagina 3

Vastgoedmonitor in cijfers pagina 5

Foto's uit het archief pagina 6

Interviews pagina 8

Stichting Vastgoedmonitor regio Foodvalley is opgericht in 2007 om een platform neer te zetten tussen private en publieke partijen voor gezamenlijk onderzoek en overleg binnen de regio. Het dagelijks bestuur van de stichting wordt gevormd door:

Marieke Overduin – voorzitter
Gerben Hartkamp – penningmeester
Marije Kuppens - secretariaat
Coen Hoogendijk – bestuurslid
Bart van As – bestuurslid
Wouter van den Top – bestuurslid
Jos de Kleuver - bestuurslid

Voorwoord

Weet u het nog, 2007? Zomaar wat gebeurtenissen: in 2007 begon in de VS de kredietcrisis, werd de eerste iPhone gelanceerd en daarmee de Blackberry(!) verdrongen, werd op 10 april de jongste dochter van Koning Willem Alexander geboren (prinses Ariane) en dreigde Poetin raketten te richten op doelen in Europa. En we weten inmiddels waartoe hij in staat is.

Vijftien jaar geleden gebeurde er ook iets bijzonders in regio Foodvalley: Vrienden uit de bouwwereld vonden het tijd voor twee dingen: bundeling van kennis én samenwerking tussen overheid en markt. Deze 'founding fathers' startten de Vastgoedmonitor. Een experiment. Dat was het eigenlijk. Een poging om meerwaarde te creëren door te monitoren. Vanuit gezamenlijke verantwoordelijkheid van zowel overheid als marktpartijen. Inmiddels zijn we vijftien jaar verder. Stichting Vastgoed Monitor Food Valley bewees haar meerwaarde en werd een begrip: toonaangevend in monitoring en een voorbeeldfunctie qua samenwerking. Vertrouwen tussen marktpartijen, overheid en corporaties groeide. Veel thema's kwamen voor het voetlicht in de Woonagenda en tijdens druk bezochte symposia. Nieuwe partijen sloten zich aan.

Bestuursleden, leden van de raad van advies en tal van sprekers hebben zich ingezet voor de bijeenkomsten en vergaderingen. Bijzonder vermelding verdienen data-expert Jan Winsemius en Marije Kuppens, drijvende kracht achter de Vastgoedmonitor. Ik dank iedereen heel hartelijk voor alle inzet en betrokkenheid!

Vijftien jaar Stichting Vastgoedmonitor regio Foodvalley, dat willen we met u vieren. In dit magazine én op onze website blikken we met u terug op het bijzondere jaar 2007 en op al het moois dat er sindsdien tot stand kwam dankzij de samenwerking tussen overheid, corporaties en marktpartijen op de woningmarkt.

Veel leesplezier!

Marieke Overduin
Voorzitter bestuur
Stichting Vastgoedmonitor
regio Foodvalley



Vastgoedmonitor in cijfers

De beginjaren

Beter dan verwacht en beter dan de rest

Een van de redenen om te starten met de vastgoedmonitor is de vrees dat de regio te veel hooi op zijn vork neemt. Zijn er niet te veel plannen? Het bouwtempo is laag en er is een planvoorraad voor ruim 20 jaar. De kredietcrisis, die centraal staat in de monitors van 2009, 2001 en 2011 versterkt dat gevoel. In heel Nederland zakt de woningproductie in, behalve in Foodvalley. Daar blijft alles op niveau.

De groei-jaren

Alle records gebroken

Na de kredietcrisis herstelt de woningmarkt zich in heel Nederland sterk. Alleen de woningproductie doet dat niet. Hoe anders is dat in FoodValley. De vaste opening van het jaarsymposium wordt: 'Alle records zijn weer gebroken'. In een periode van 5 jaar stijgt de jaarproductie naar boven de 2400, een nieuw record.

De vette-jaren

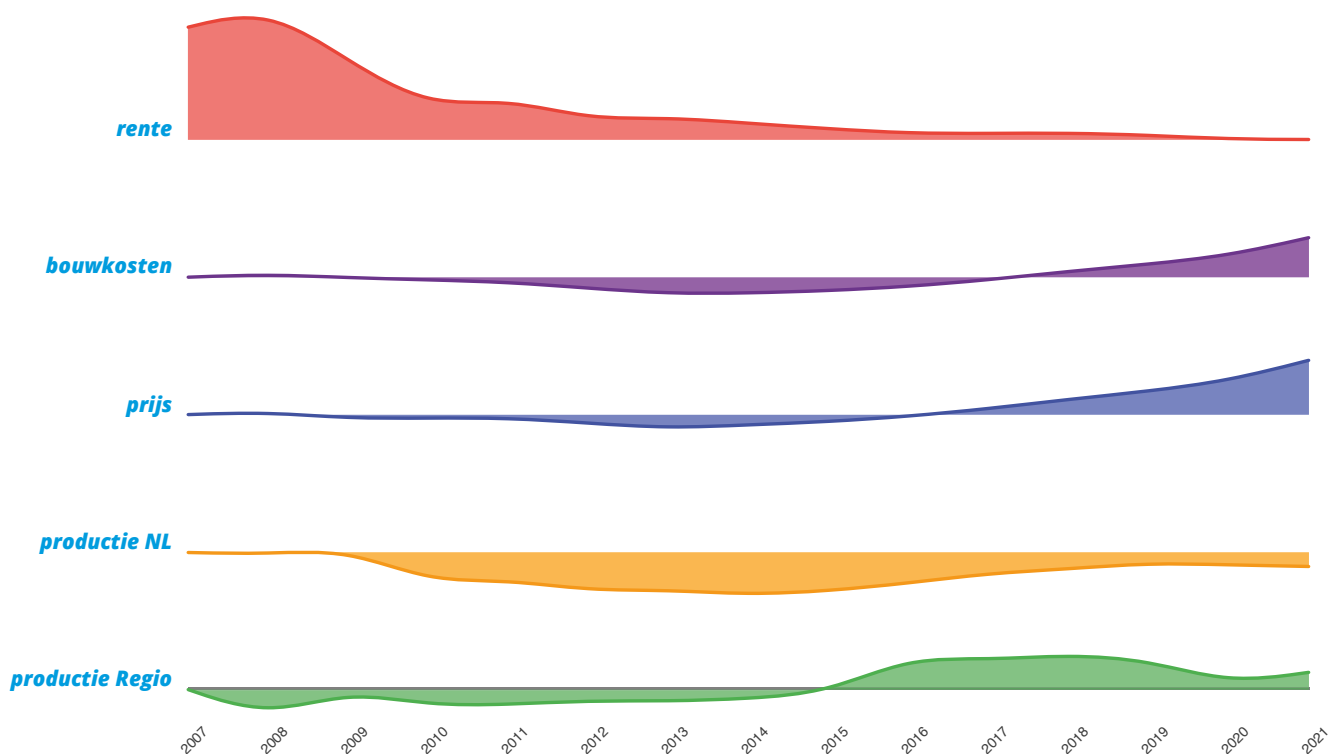
Veranderend perspectief

De productie blijft veel hoger dan de gemiddelden uit het verleden. Tegelijk groeien de verhuisstromen vanuit de Randstad naar de regio. Oorzaak: de lage productie en het binnenstedelijk bouwen daar. Dan komt de omslag. De verstedelijkingsstrategie voor de regio plant een nieuwe toevoeging van 40.000 woningen in 20 jaar. Dat is vergelijkbaar met de voorgaande 20 jaar. Landelijk ontstaat een enorme groei-behoefte. De woningmarkt staat als vanouds bovenaan de politieke agenda.

Kwalitatief programmeren

Verdringing en betaalbaarheid

Meer dan op enig moment in de afgelopen 15 jaar is het thema van de regionale woningmarkt nu kwalitatief. De lage woningproductie leidt tot tekorten die enorme prijsstijgingen veroorzaken. Toestroom van koopkracht vanuit de Randstad versterkt dat. Meer bouwen in de regio is geen oplossing nu er een landelijk tekort is. Nederland vraagt zich af: hoe laten we de woningmarkt weer beter functioneren?



Opgave voor de komende jaren

Verbind de kwalitatieve doelstelling van betaalbaarheid met de opgave om 40.000 woningen van de verstedelijkingsstrategie te plannen. De vastgoedmonitor kan weer jaren vooruit. Zolang de woningmarkt niet goed functioneert, is de regionale opgave om geen groepen buiten de boot te laten vallen.







De Founding Fathers, van links naar rechts; Kees, Nick, Egbert & Hans.

Kees de Jong

**Founding Father,
De Bunte Vastgoed**

“Als ik kijk naar waar we vandaan komen en waar we nu staan, dan zie ik dat we als Vastgoedmonitor inmiddels een stevige partij zijn geworden. Laten we dat vasthouden. We zijn een beste gesprekspartner, steeds nadrukkelijker ook richting de overheid.

Zowel provincie Utrecht als provincie Gelderland zijn nu deelnemers geworden in de Vastgoedmonitor. En ik denk dat we zelfs voor de landelijke politiek een serieuze partij zijn geworden.”

**“WE GAAN ECHT
FLINK GROEIEN”**

- Kees de Jong

Nick de Boer

**Founding Father,
Domicilie Makelaars**

“Door de toepassing van data kennen wij de trends en zien we op welk gebied de woningnood het grootst is. Dankzij die data weten we aan welke knoppen we kunnen draaien en van welke knoppen we beter af kunnen blijven. Zo kunnen we met de Vastgoedmonitor samen het nodige tot stand brengen in bijvoorbeeld de doorstroming”, aldus Nick de Boer van Domicilie Makelaars.

Lees en bekijk alle interviews op
www.vastgoedmonitorfoodvalley.nl/jubileumjaar/

Egbert Janssen

**Founding Father,
Janssen & Van Dijk Garantiemakelaars**

"Destijds was de ontwikkeling van Veenendaal-Oost illustratief. Daar zaten heel veel appartementen in de bouwplannen. Met de Vastgoedmonitor in de hand wisten we op basis van data te overtuigen dat het toch slimmer was om naar grondgebonden woningen te gaan en de appartementen in een later stadium te ontwikkelen. Omdat dit beter aansloot op de behoefte van dat moment en de financiële crisis waar we destijds in zaten. Ja dan is het fijn om te zien dat er toch naar je geluisterd wordt en dat er een woningaanbod kwam dat aansloot op de vraag in de regio. Zo heeft de Vastgoedmonitor toch zijn inbreng gehad de afgelopen vijftien jaar."

Hans Koopman

**Founding Father,
directeur-eigenaar Kelderman Groep**

Aanvankelijk trof Hans Koopman, directeur-eigenaar van de Kelderman Groep veel argwaan en scepsis voor de Stichting Vastgoedmonitor Regio Foodvalley die hij samen met anderen wilde oprichten. Inmiddels is het tij gekeerd. De Vastgoedmonitor heeft zich de afgelopen 15 jaar bewezen en Hans ziet een duidelijke toekomst voor de vastgoedmonitor.

**"HET IS FIJN OM TE ZIEN
DAT DE VASTGOEDMONITOR
INBRENG HEEFT GEHAD DE
AFGELOPEN JAREN."**

- Egbert Jansen



Simone van de Kuijt

*directeur-bestuurder van
Stichting OpMaat in Leusden*

"Je ziet hier veel jongeren. Die zijn hier opgegroeid en willen hier blijven. Maar vind maar eens die betaalbare koopwoning. Dat lukt gewoon niet." Simone van de Kuijt vertelt hoe Stichting OpMaat meedenkt met de Foodvalley bij het realiseren van de ambitie om 40.000 woningen te bouwen. "Waarvan een groot deel betaalbaar moet zijn."

**"HET BELANG
VAN PUBLIEK-
PRIVATE
SAMENWERKING
IS ENORM IN
DEZE REGIO"**

- Simone van de Kuijt



Jaco Poppe

directeur BOOT Veenendaal

"Door de Vastgoedmonitor hebben we samen een gedeeld beeld van de werkelijkheid en dat is enorm sterk. Want dat gedeelde beeld van de werkelijkheid dat staat en op basis daarvan kunnen we acties gaan ondernemen. Met elkaar." Dit zegt Jaco Poppe, directeur van BOOT over de impact van 15 jaar Vastgoedmonitor.

*Lees en bekijk alle interviews op
www.vastgoedmonitorfoodvalley.nl/jubileumjaar/*

Aart de Kruijff

**voorzitter Raad van Advies
Stichting Vastgoedmonitor**

“Overheden begrepen geleidelijk aan ook wel dat ze in hun eentje de woningprogrammeringstaak natuurlijk niet konden realiseren. We hadden en hebben elkaar nodig om tot succes te komen.” Oud-wethouder Aart de Kruijff van Barneveld vertelt over de impact van de vastgoedmonitor. Aart is nu onafhankelijk voorzitter van de Raad van Advies.



**“NOG BESEF
VAN ELKAAR
NODIG HEBBEN
OP LANGERE
TERMIJN”**

- Aart de Kruijff

“VASTGOEDMONITOR IS VOORLOPER VOOR LANDELIJK BELEID”

- Rob van Muilekom



Annelies Barnard

directeur-bestuurder

Woonstichting Wageningen

“De woonopgave en de bouwopgave in Foodvalley is echt enorm: 40.000 woningen in 2030. En los daarvan hebben we nog een andere grote opgave. Die van de verduurzaming en de energietransitie. We moeten met elkaar zorgen dat de gehele gebouwde omgeving in Foodvalley verduurzaamd en geïsoleerd wordt. En dat we toewerken naar een mooi resultaat in 2050: dat we CO2-neutraal zijn.”

Lees en bekijk alle interviews op
www.vastgoedmonitorfoodvalley.nl/jubileumjaar/



Rob van Muilekom

gedeputeerde Provincie Utrecht

"Ik zie al veel jaren in de regio Foodvalley dat overheden en marktpartijen willen samenwerken. Dat heeft ertoe geleid dat er een visie is gevormd en plannen zijn gemaakt. Hierbij is het van belang dat de data op orde is. De provincie Utrecht heeft met marktpartijen, gemeenten, bouwpartijen en waterschappen een convenant Duurzame woningbouw opgesteld dat op 23 juni ondertekend wordt. Ik heb er vertrouwen in dat dit convenant goed geïmplementeerd wordt in de regio FoodValley. Als provincie Utrecht hebben we daar behoorlijk aan getrokken, omdat we samen met gemeenten en bouwpartners van betekenis willen zijn. Niet alleen in de hoeveelheid woningen, maar ook in de toekomstbestendigheid daarvan. Dus de vraag die we moeten stellen is: zijn de woningen betaalbaar en circulair, maar worden ze ook op de juiste plek gebouwd als je kijkt naar de relatie met klimaatadaptatie?"



Peter Kerris

**gedeputeerde van
Provincie Gelderland**

"Gefeliciteerd met deze mooie mijlpaal! De stichting Vastgoedmonitor biedt inzicht in de ontwikkelingen in de woningmarkt van de regio Foodvalley. Tot 2040 moeten hier 40.000 woningen worden gebouwd worden. Een stad zo groot als Ede! Daar hebben we de Vastgoedmonitor hard voor nodig.

Naast de monitor heeft de stichting haar meerwaarde bewezen in het agenderen en verder brengen van woonvraagstukken in de regio. Met name de verbindingen die zij legt tussen overheden, woningcorporaties en marktpartijen zijn daarbij van grote waarde.

Alleen door samen te werken kunnen we de woningbouwopgave in Foodvalley aan. Ik hoop dat de stichting daarin ook de komende 15 jaar haar bijdrage blijft leveren!"



Roel Kremers

**oud-voorzitter Stichting
Vastgoedmonitor Regio Foodvalley**

“Als je als bestuurder met de woningnood aan de gang wil, moet je wel de feiten op een rij hebben.” Aldus Roel Kremers, oud-voorzitter van Stichting Vastgoedmonitor regio Foodvalley en oud-wethouder Economische Zaken van Ede. “Met de Vastgoedmonitor krijg je inzicht in elkaars bestemmingsplannen. Je ziet exact waar de woningnood hoog is - of wordt. Je ziet de doelgroepen. Je kunt samen tot duurzame oplossingen voor de regio komen. De data is door deskundigen ontsloten. De Vastgoedmonitor kan een document worden dat standaard op tafel ligt bij alle coalitiebesprekingen.”

**“VASTGOEDMONITOR
VOEDT HET
BESTUURLIJK LEF”**

- Roel Kremers



Teun van der Velde

**oud-voorzitter van
de Raad van Advies**

“De Vastgoedmonitor zou mogelijk in samenwerking met deskundigen een concreter plan kunnen neerleggen. De woningnood bij de middengroepen moet wat minder groot worden en dit zou door een andere opzet te kiezen wellicht kunnen. Kosten voor de bouw van een woning en de kosten van de grond zijn zeer afwijkend van de verkoopprijs. Dit treft de middenklasse. Begrijpelijk, maar misschien kan de Vastgoedmonitor rekenmodellen en een plan maken. De modale werknemer heeft hier last van en voor hen moeten er concretere plannen komen.”

Lees en bekijk alle interviews op
www.vastgoedmonitorfoodvalley.nl/jubileumjaar/

Timo Wagteveld

***lid van de Raad van Advies
namens Regio Foodvalley***

"Het meest waardevolle van de Vastgoedmonitor vind ik de ervaringen, inzichten en vooruitzichten van marktpartijen. Zonder hen is de woningmarkt immers geen woningmarkt en worden de meeste woningen niet gebouwd.

De Vastgoedmonitor houdt mij bij de les als het gaat om het uitzetten van nieuwe beleidsmaatregelen. In het speelveld van marktpartijen en overheid dient de Vastgoedmonitor als gespreksplatform, monitor van markttrends en aandrager van innovatie en inzichten."



De stichting wordt ondersteund door de Raad van Advies:

Aart de Kruijf, voorzitter Raad van Advies
Dirk Jan van den Brink, Bouwbedrijf Kreeft
Timo Wagteveld, Regio FoodValley
Roel van Laar, Warmtebedrijf Ede
Karel Boonen, Rhenam namens de woningcorporaties
FoodValley regio
Peter Hendrixen, provincie Gelderland
Jan Willem Hermans, OLENZ notarissen
Anne van Driesten, Van Driesten Harskamp
Bennie Wijnne, Gemeente Barneveld
Hans Koopman, Kelderman Groep
Nick de Boer, Domicilie makelaars
Wim van Veldhuizen, Van Swaay
Kees de Jong, De Bunte Vastgoed
Gonny Doornbos, BPD
Robert Hoekstra, Bouwbedrijf van de Kolk
Harke Dijksterhuis, Gemeente Nijkerk
Marion Langenkamp, Rabobank
Jannine Wessels, provincie Utrecht



Colofon

Dit magazine is een uitgave
van Stichting Vastgoedmonitor
regio Foodvalley
©2022

Tekst: CASE communicatie
Astrid Mensink

Fotografie: YourMovies
Yannick Moolhuizen

Vormgeving: CASE communicatie
Noor Jellema & Theo de Vries