

A photograph of a cow with black and white patches standing in a green field. In the background, there are several high-voltage power line towers and power lines stretching across the horizon. The sun is low on the horizon, creating a warm, orange glow. The sky is hazy and the overall scene is peaceful.

28 februari - Voorjaarsbijeenkomst

**Hoe zorgen we
ervoor dat we
niet stilvallen**

Stichting Vastgoedmonitor
regio Food Valley



Welkom

Voorjaarsbijeenkomst Vastgoedmonitor 2024

Barneveld • Ede • Nijkerk • Renswoude • Rhenen • Scherpenzeel • Veenendaal • Wageningen



Rabobank
Rabobank Vallei & Rijn
Rabobank Gelderse Vallei



Programma

- 12.00 uur** Opening door Marieke Overduin met een welkomswoord van Floor Vermeulen
- 12.10 uur** Burgemeester van Wageningen en de introductie van dagvoorzitter Arnoud Leerling
- 12.15 uur** Peter Boelhouwer
- 12.35 uur** Vragenronde
- 12:30 uur** Jos Feijtel
- 12.40 uur** Vragenronde
- 13.05 uur** Debat op basis van stellingen
- 13.05 uur** Afsluiting met Jos Feijtel: formuleren van actiepunten voor Versnellingstafel Foodvalley
- 13.35 uur** Afronding
- 13.45 uur** Napraten





Marieke Overduin

Voorzitter
Stichting Vastgoedmonitor





Floor Vermeulen

Burgemeester
Wageningen

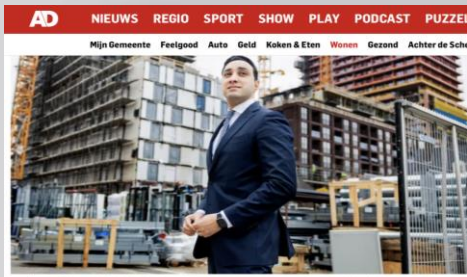




Arnoud Leerling

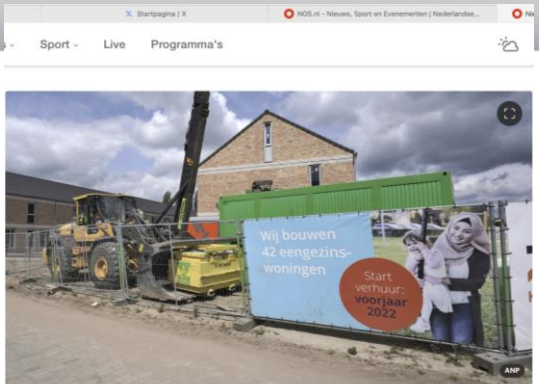
Dagvoorzitter





Ontwikkelaars willen eis 'betaalbare' nieuwbouwwoningen van tafel: 'Giftige cocktail'

De woningmarkt loopt helemaal vast doordat de overheid faalt in het bestrijden van de woningcrisis. Een rigoureuze ommezwaai is nodig om de bouwproductie weer op gang te brengen. Dat stelt Fahid Minhas, die per 1 maart begint als directeur van de vereniging van project- en gebiedsontwikkelaars (Neprom). „Alle alarmbellen moeten gaan rinkelen.“



NOS Nieuws • Zaterdag 29 april 2023, 11:48
Nieuwbouwprojecten geschrapt, bedrijven zoeken manieren om door te bouwen

'Oneerlijke' huurverhogingen: houden de uitspraken van rechters stand?

Verschillende kantonrechters hebben geoordeeld dat de huurverhogingen van vastgoedbeleggers voor vrijesectorwoningen 'oneerlijk' zijn. Deze verhuurders vrezen nu voor enorme claims van huurders. Vijf vragen over de kwestie.



De waarde van grond daalt, maar veel gemeenten blijven hoge prijzen vragen



Nieuwe woningen in de Zaanse Rosmolenbuurt. Beeld ANP



'Wie nu in Duitsland bouwt gaat failliet'

Han Dirk Hekking

De Duitse overheid moet de woningbouw vlot trekken met een stimuleringsprogramma. Anders komt er weinig meer van de grond, waarschuwt vastgoedkoepel ZIA in zijn prognoses voor 2024.



Huisvesting voor 'krasse knarren': vijf mythes over senioren en hoe het wél kan

Wonen & Vastgoed
24 november 2023 om 06:42 • Leestijd ca. 16 minuten @ Jan Jager



Programma

- 12.00 uur** Opening door Marieke Overduin met een welkomswoord van Floor Vermeulen
- 12.10 uur** Burgemeester van Wageningen en de introductie van dagvoorzitter Arnoud Leerling
- 12.15 uur** Peter Boelhouwer
- 12.35 uur** Vragenronde
- 12:30 uur** Jos Feijtel
- 12.40 uur** Vragenronde
- 13.05 uur** Debat op basis van stellingen
- 13.05 uur** Afsluiting met Jos Feijtel: formuleren van actiepunten voor Versnellingstafel Foodvalley
- 13.35 uur** Afronding
- 13.45 uur** Napraten





Peter Boelhouwer

TU Delft

Faculteit Bouwkunde



Woningbouw: opgaven en kansen

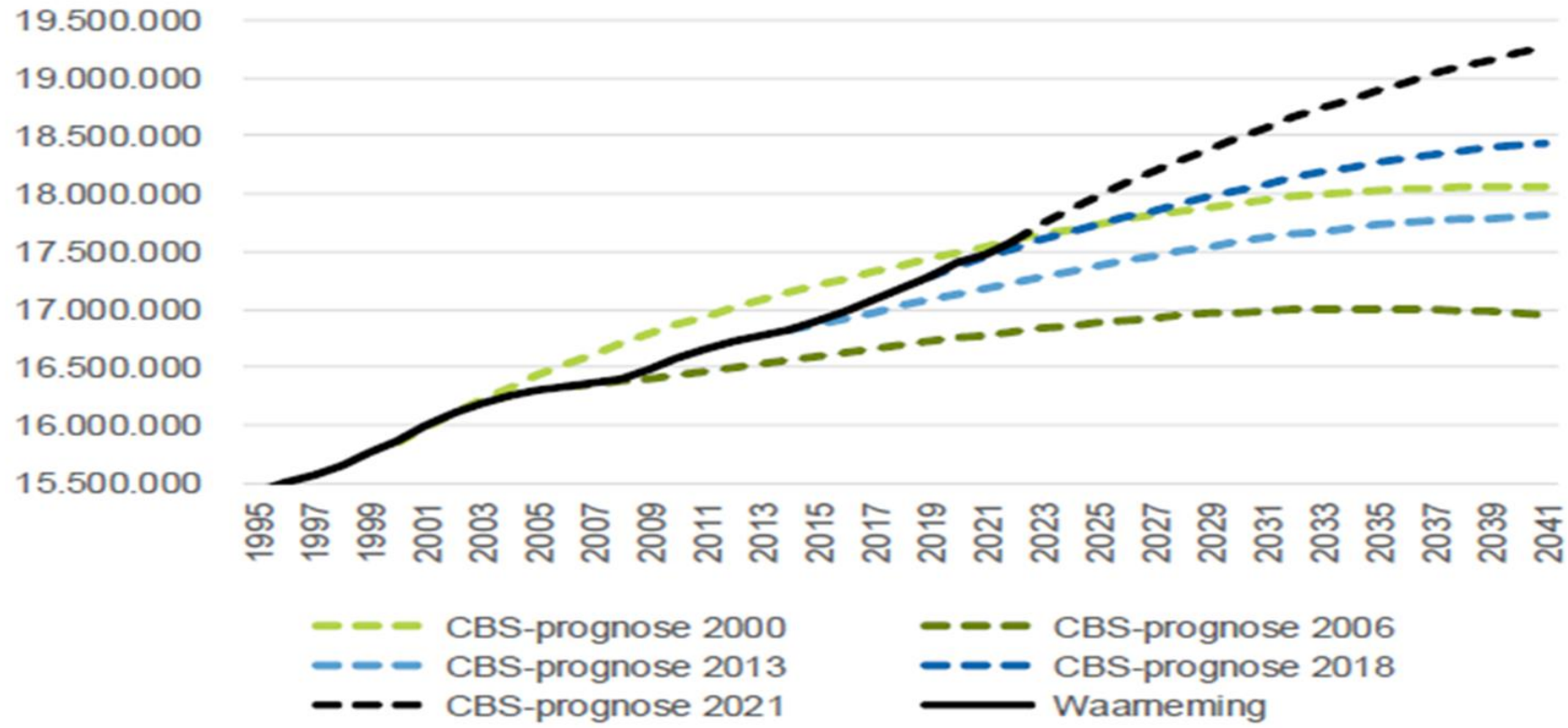
Peter Boelhouwer

28-02-2024

Inhoud

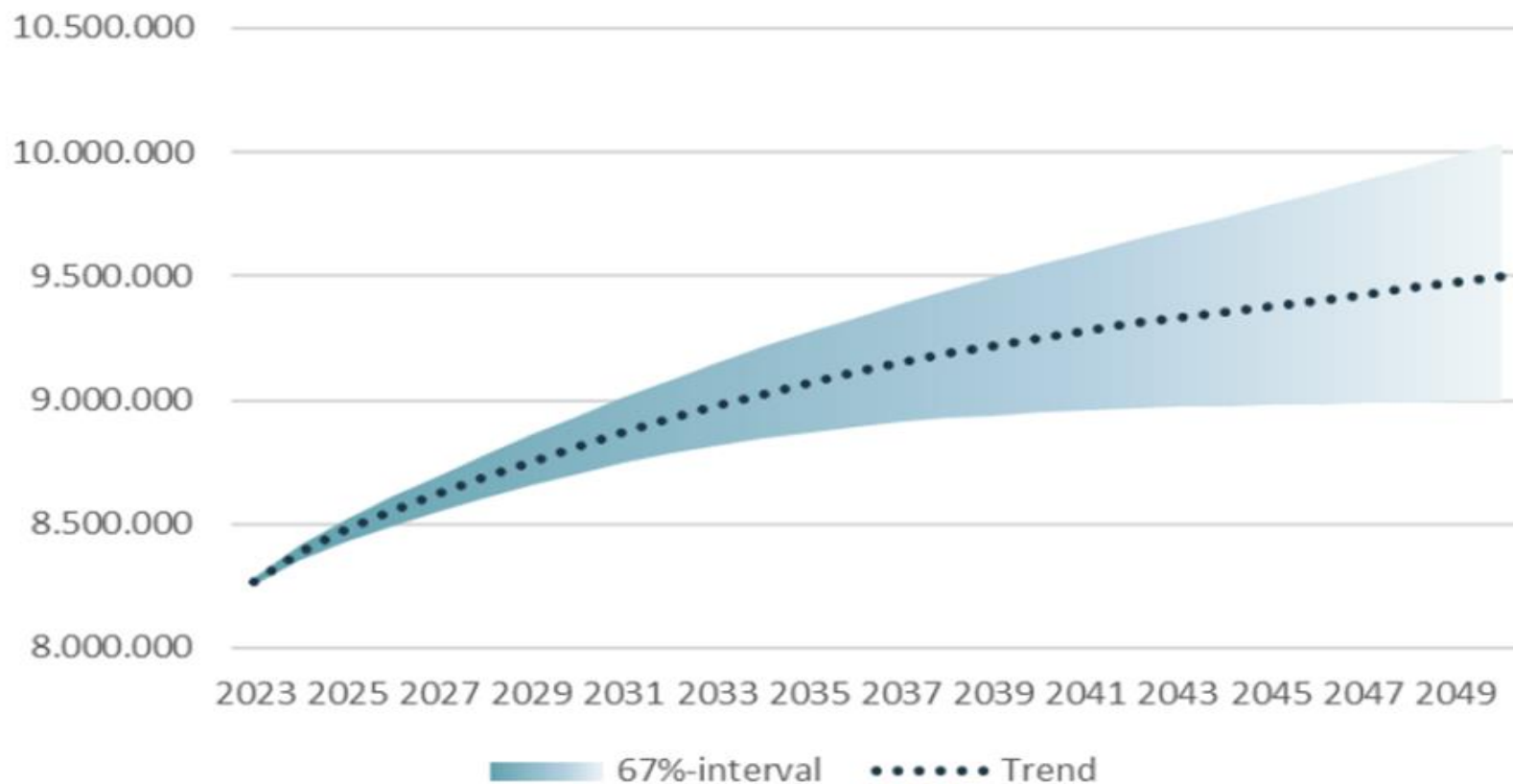
- Ontwikkelingen in de woningvraag
- Ontwikkelingen in het woningaanbod
- Woningbouwopgaven
- Vergroten van het regionale woningaanbod

Bevolkingsontwikkeling 1997-2022 en bevolkingsprognoses CBS



Bron: CBS/ ABF 2022

Prognose ontwikkeling aantal huishoudens, trend, laag en hoog, 2023-2050



Bron: ABF 2023

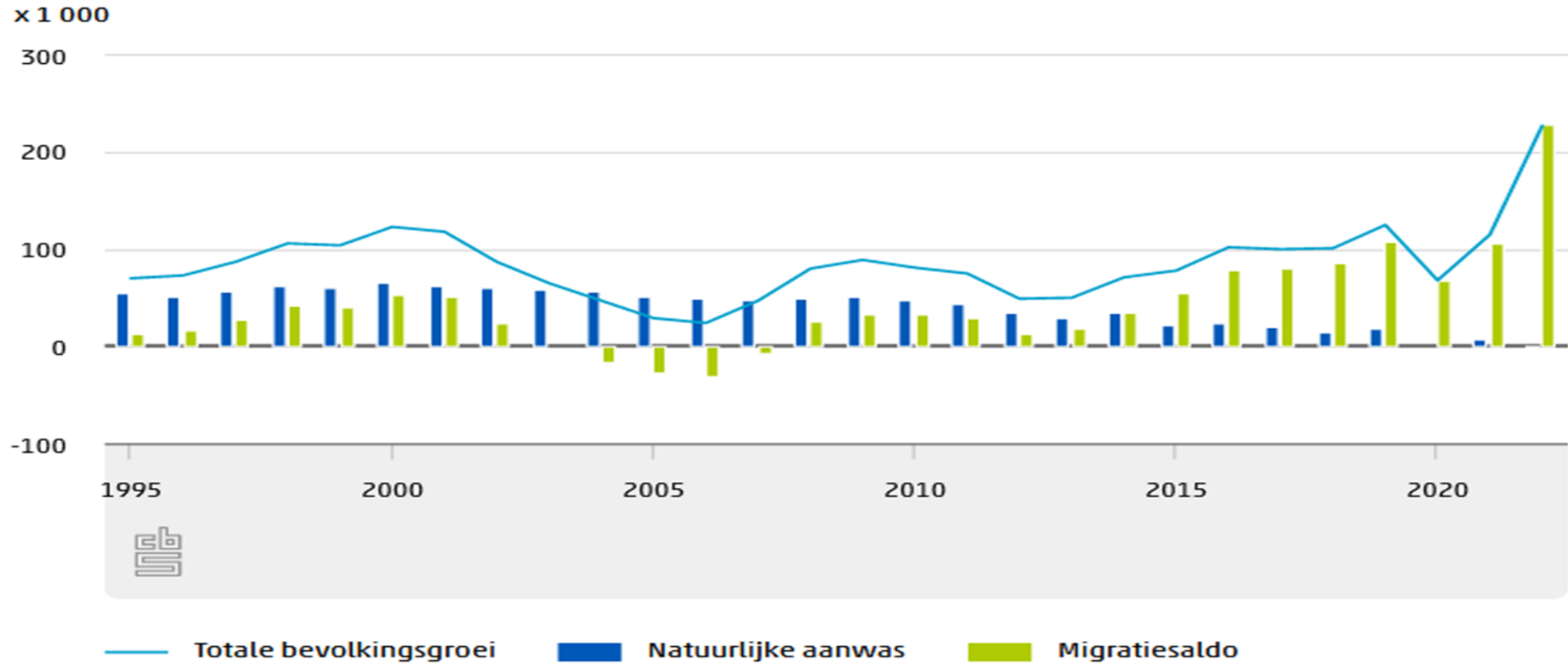
Woningvraag neemt sterk(er) toe



Woningvraag neemt sterk(er) toe



Bevolkingsontwikkeling 1995-2022



Bron: CBS 2023

Bevolkingsontwikkeling 2019-2023

x 1 000

500

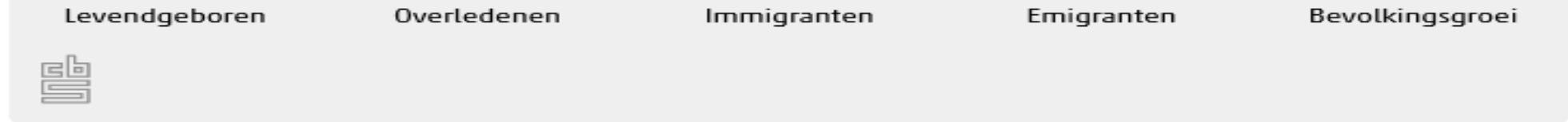
400

300

200

100

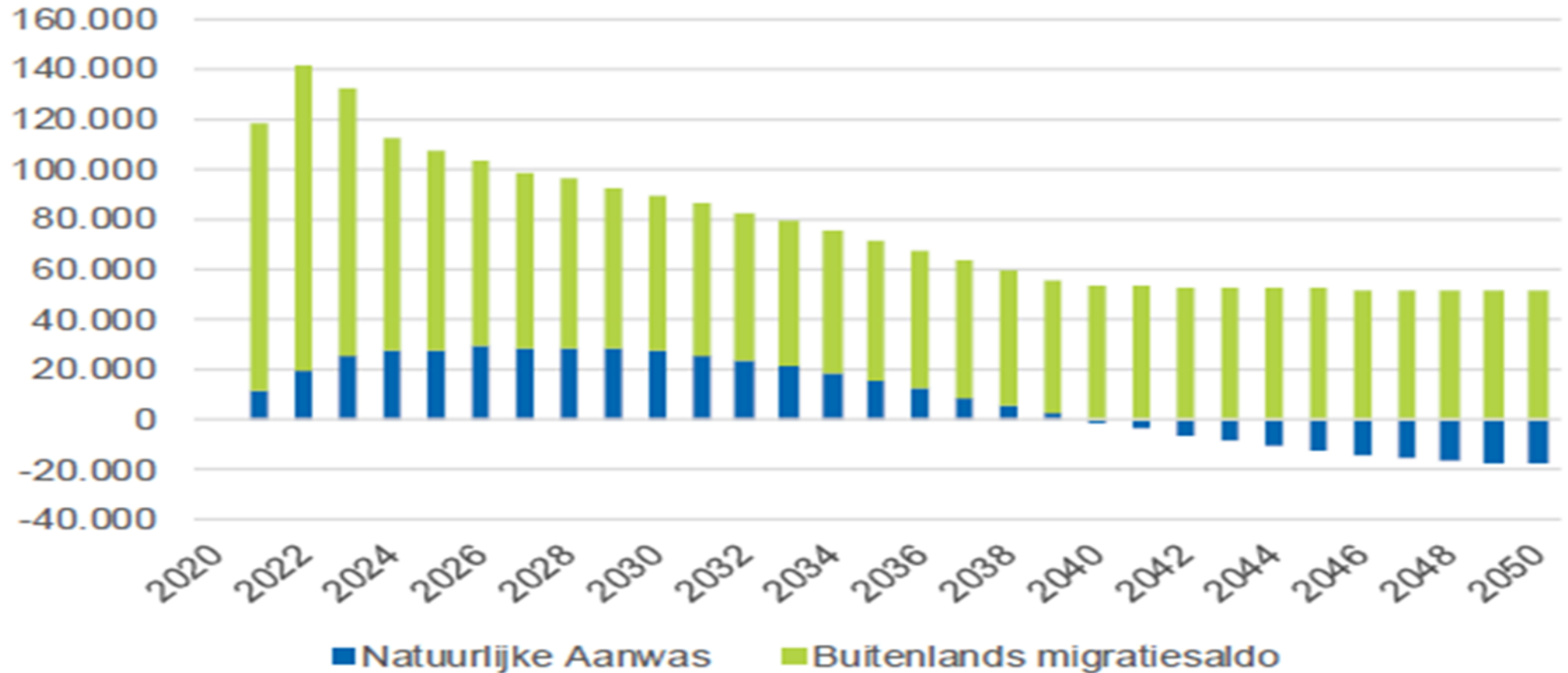
0



2019 2020 2021 2022 2023*

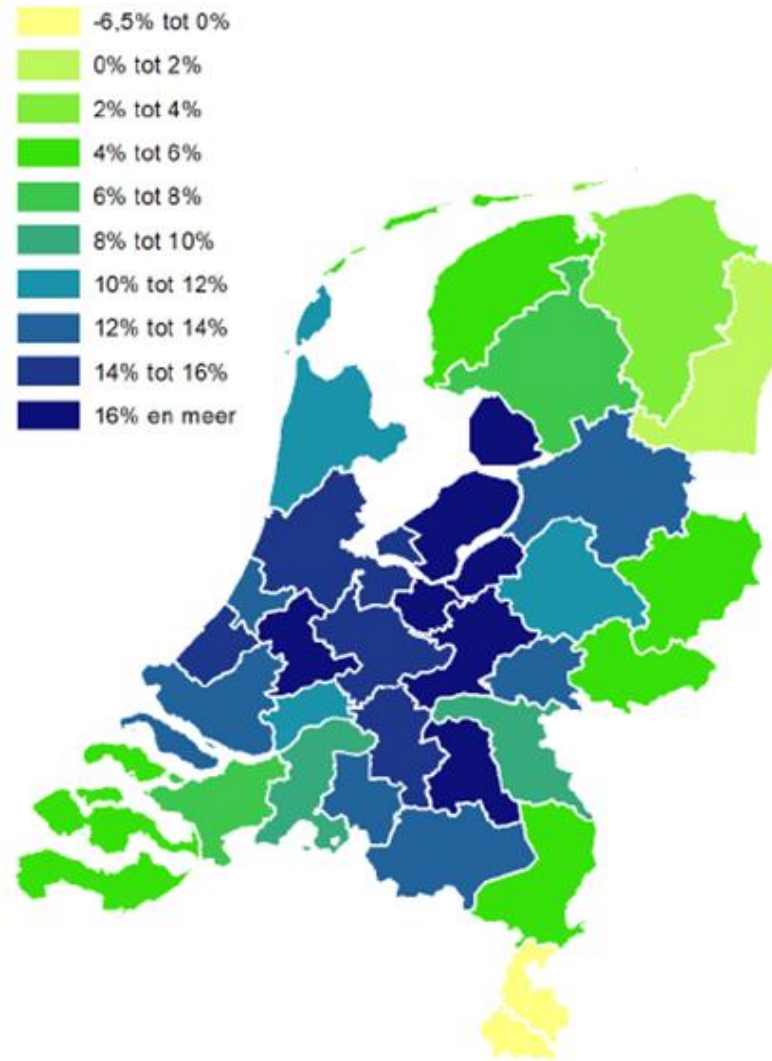
Bron: CBS 2024

Bevolkingsgroei naar component 2020-2040



Bron: CBS 2021

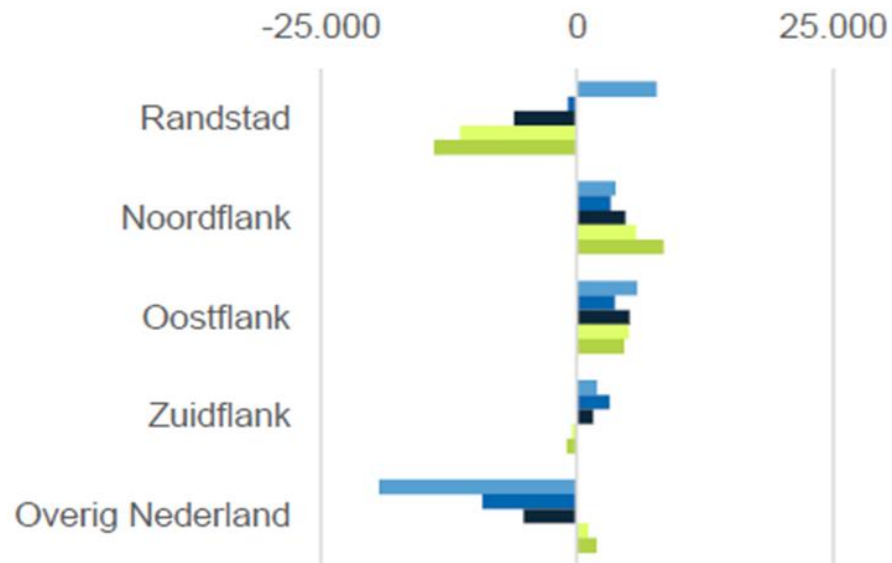
Huishoudensgroei per woningmarktgebied 2023-2037



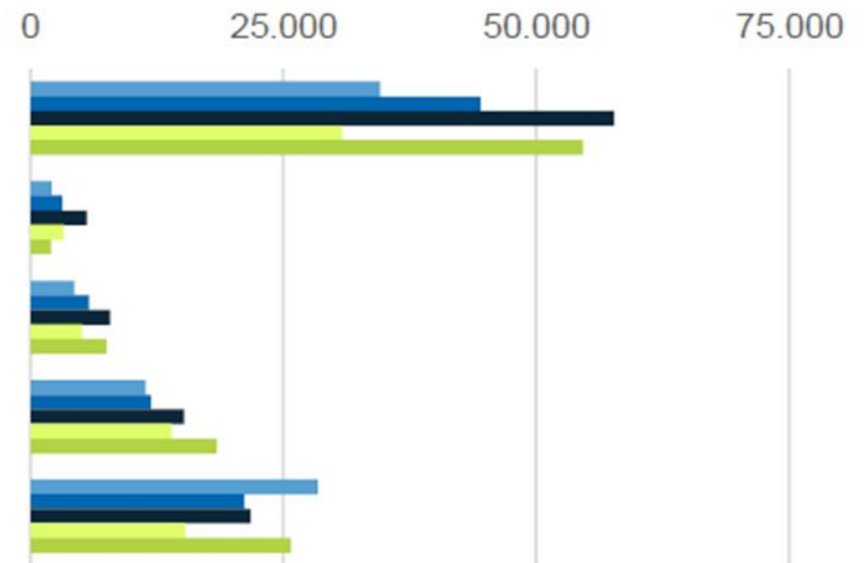
Bron: Primos 2023

Bevolkingsontwikkeling landsdelen naar component 2017-2021

Binnenlands migratiesaldo



Buitenlands migratiesaldo



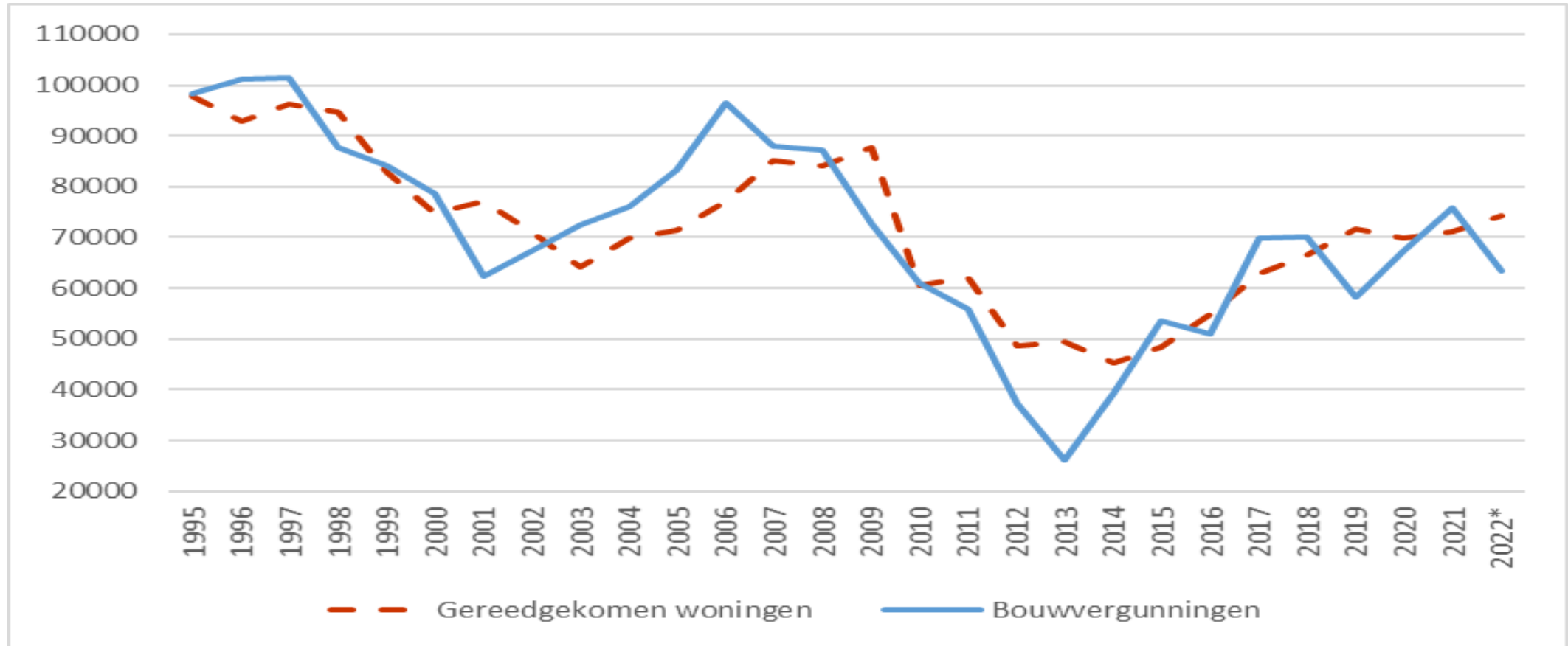
Bron: CBS/ ABF 2022

Consequenties demografie voor de woningvraag

- Nog 1 tot 2 miljoen huishoudens tot 2060
- Ontbreken van bevolkingspolitiek: groeien we richting de 22 of zelfs 24 miljoen inwoners?
- Groei bestaat voornamelijk uit eenpersoonshuishoudens maar ook aandeel gezinnen stijgt weer
- Dubbele vergrijzing
- Vraag naar stedelijk wonen neemt toe, maar nog steeds grootste vraag naar groenstedelijke woonmilieus
- Gezinnen en ouderen (sinds kort) trekken vaker weg uit de grote steden
- Binnenlandse migratie in Randstad is sinds 4 jaar negatief
- Weinig doorstroming bij oudere alleenstaanden
- Traditionele doelgroep daalt niet langer, maar stijgt (door zowel demografische als economische ontwikkelingen)

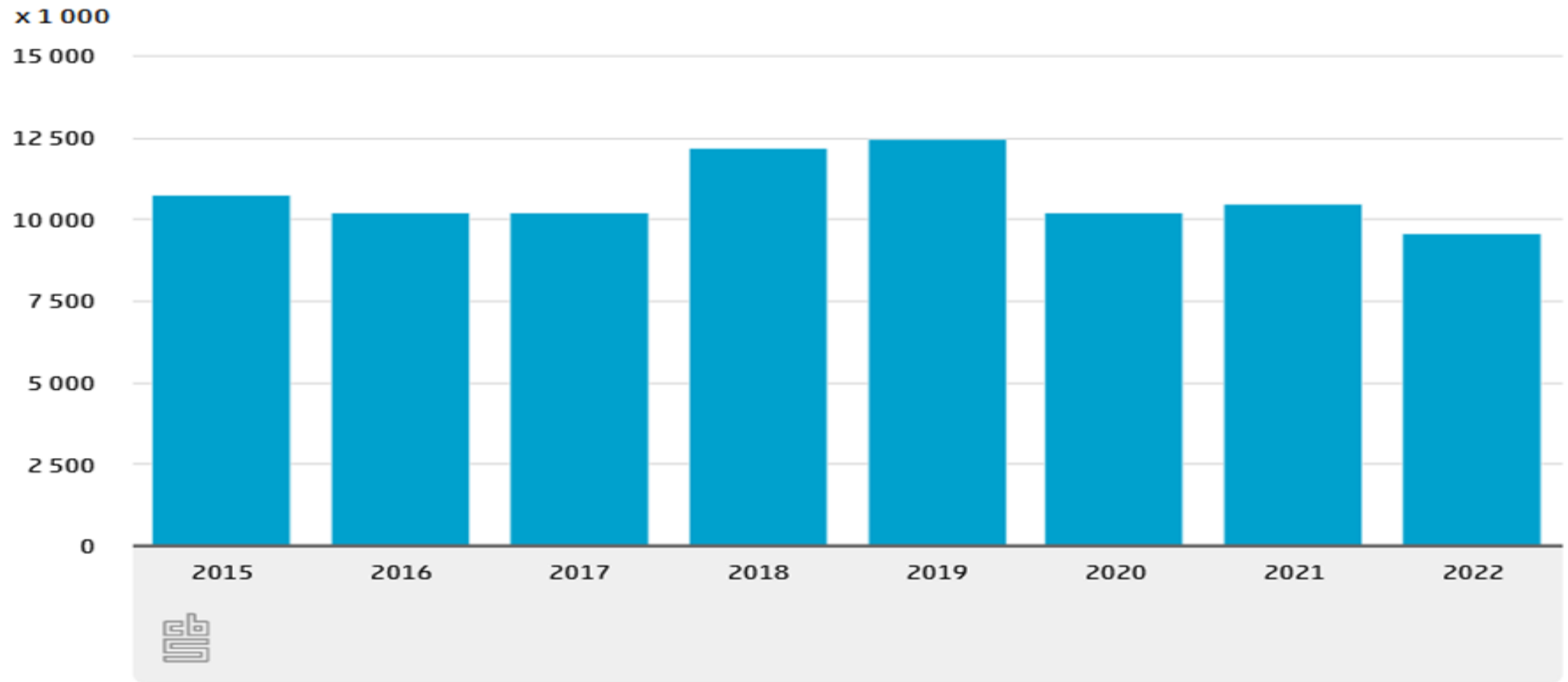
Woningaanbod blijft achter: oplopend woningtekort

Bouwvergunningen en gereedgekomen woningen, 1995-2022



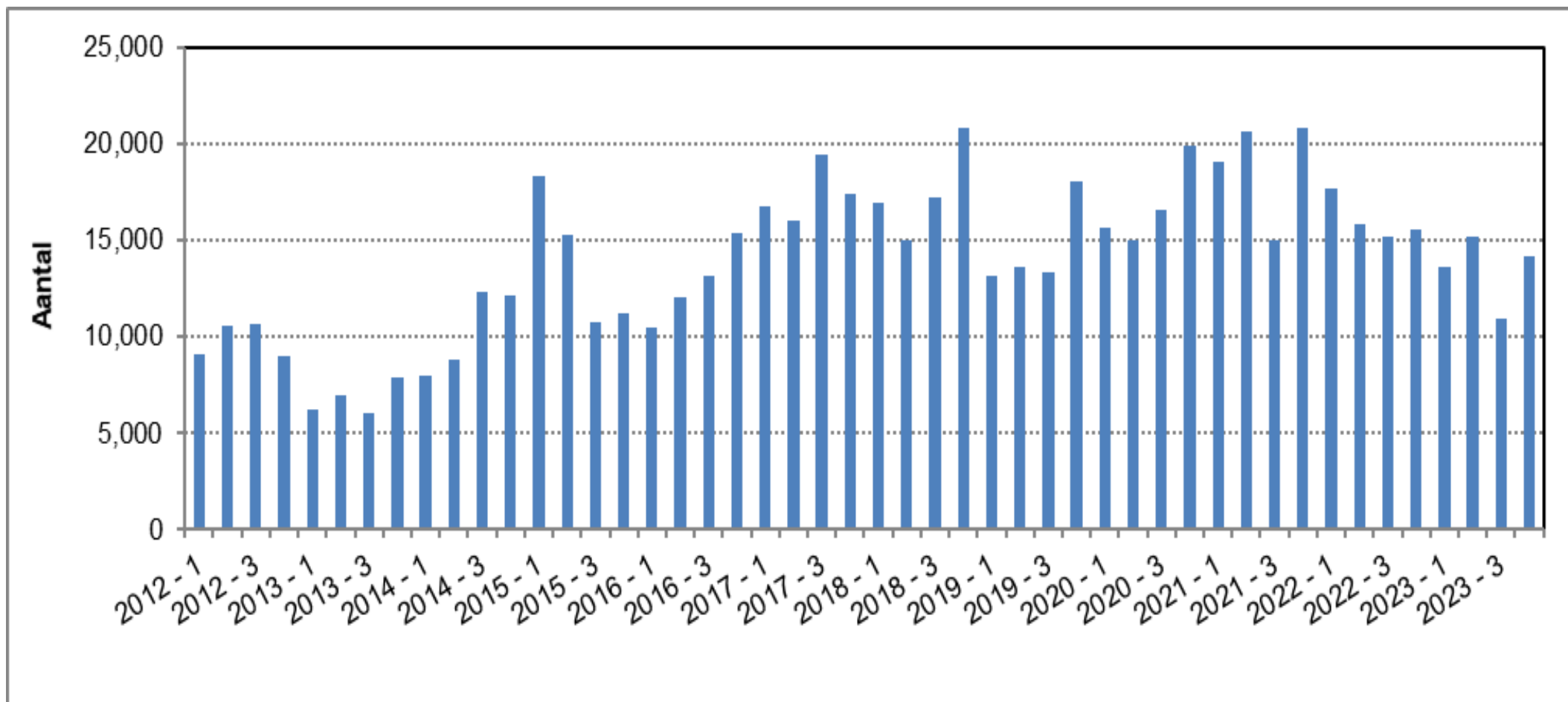
Bron: CBS

Aantal woningtoevoegingen door transformaties 2015-2022



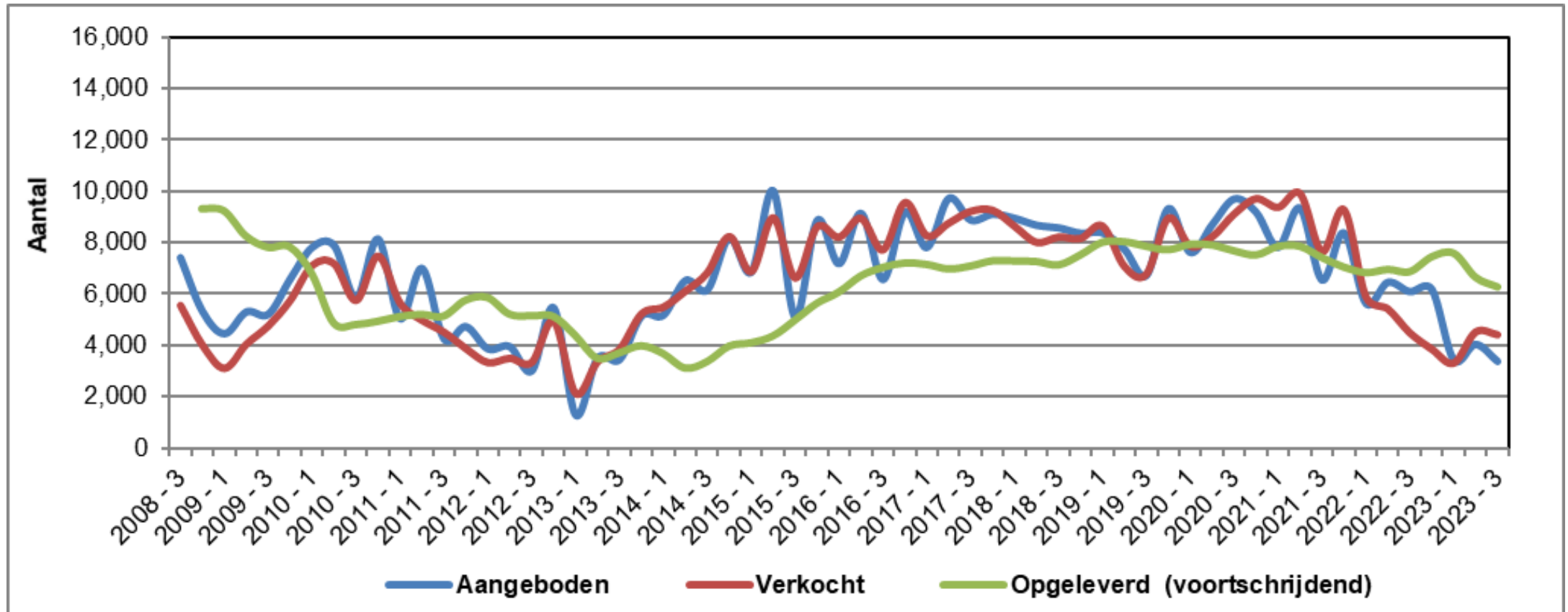
Bron: CBS, 2023

Verleende bouwvergunningen 2012-2023 Q4



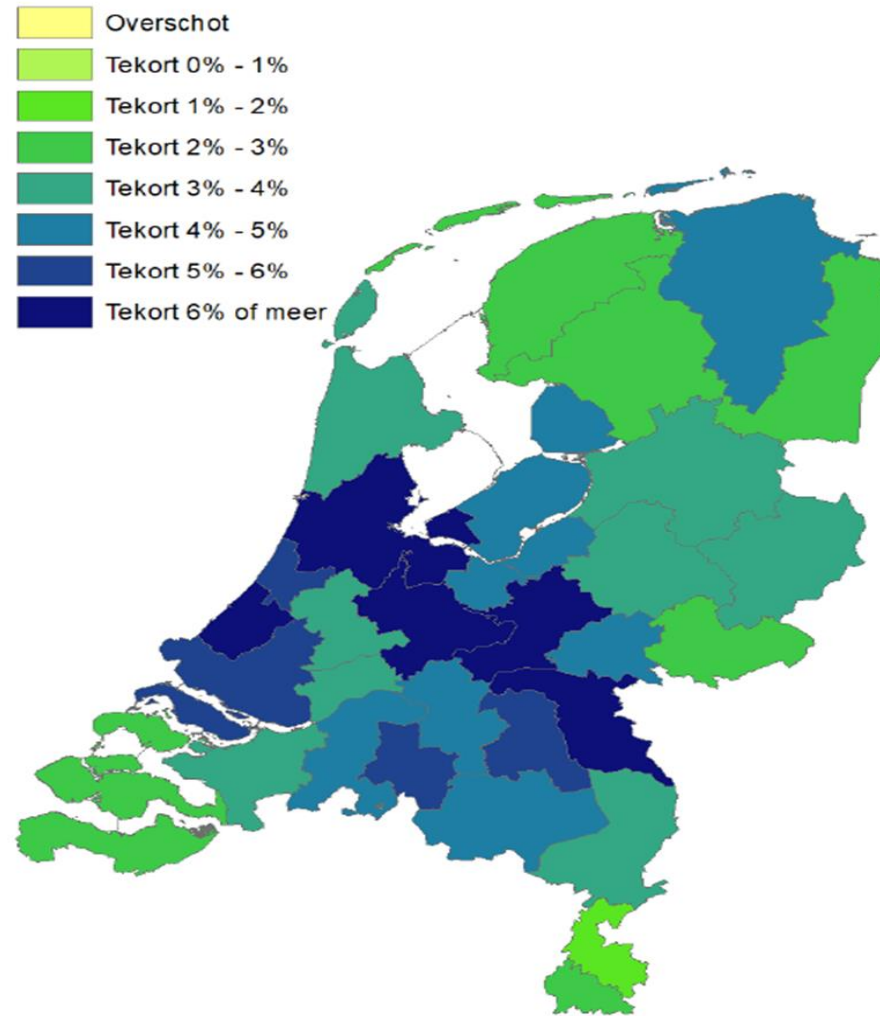
Bron: CBS 2024

Aantal aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouw koopwoningen 2008-2022 Q3 2 maands voortschrijdend



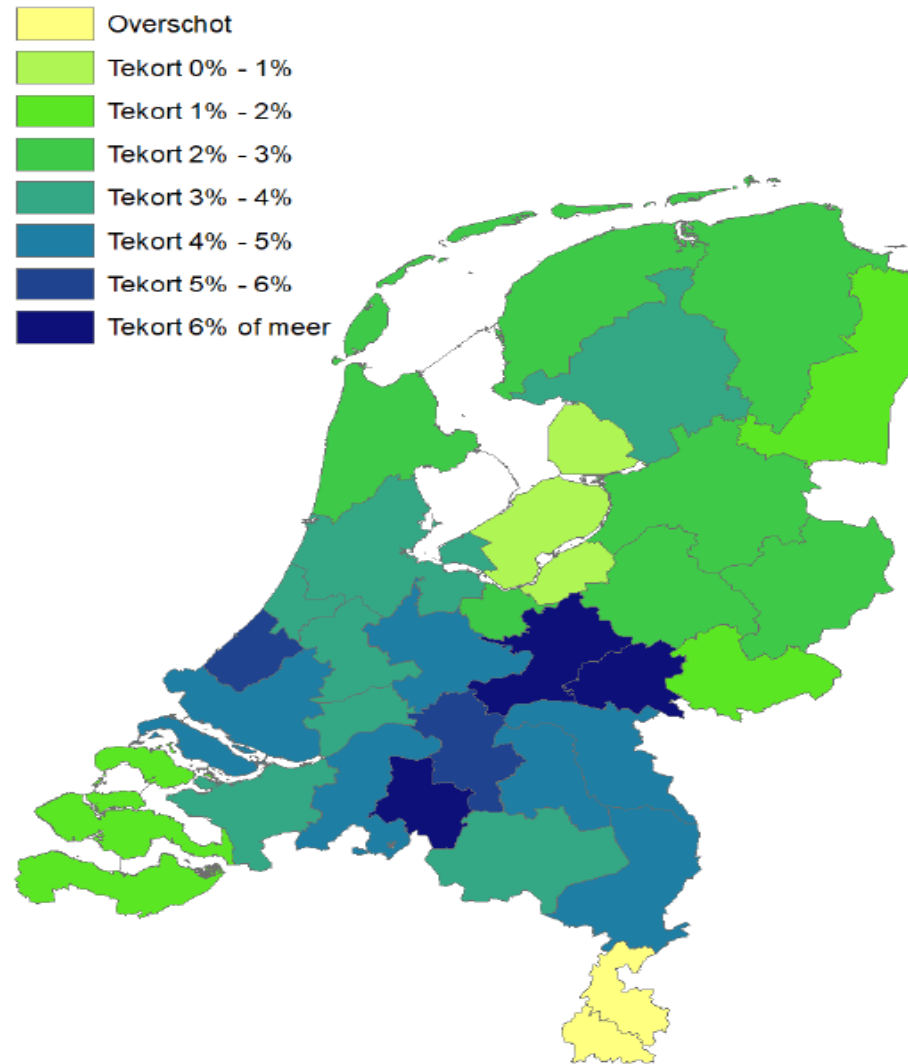
Bron: TUD-MBE

Woningtekort naar woningmarktgebied 2023



Bron: ABF 2023

Woningtekort naar woningmarktgebied 2031



Bron: ABF 2023

Oorzaken oplopend woningtekort

- Sterk teruggevalen woningbouwproductie door o.a. onderschatting opgaven
- Huishoudensverdunning (2.13 naar 2.08 in 2035)
- Bevolking groeide aanmerkelijk sneller dan prognoses aangaven
- Onttrekken van woningen voor permanente verhuur aan toeristen in grote steden en tweede woningen
- Langer zelfstandig wonen van ouderen
- Sluiten GGZ instellingen

Woningbouwopgave 2022-2030

- Totale opgave 981.000 nieuwe woningen in negen jaar (per jaar 109.000)
- Toevoeging 2022 en 2023: nieuwbouw 147.893, overige toevoegingen 29.330. Totaal 177.233. Nog toe te voegen 804.000 woningen. Gemiddeld 115.000 per jaar
- Aantal verleende bouwvergunningen in 2022 (66.000) en 2023 (55.000?) fors onderuit, waardoor productie de komende twee jaar gaat dalen.
- Aantal toevoegingen door transformaties al 2 jaar gedaald
- Woningssplitsing onder druk door afhaken investeerders en gemeentelijke regelgeving
- Bevolking groeit de komende jaren vermoedelijk sneller dan de CBS bevolkingsprognose. Netto migratie daalt niet naar 80.000 en 60.000 personen

Vergroten regionale woningaanbod (1)

- Goed lokaal netwerk met transparantie en kennis van de diverse belangen, mogelijkheden en wensen
- Juiste registratie regionale plancapaciteit en ontwikkeling monitoring systeem op basis van output
- Zorgvuldig participatietraject om bezwaarschriften te voorkomen (Yes in my backyard, YIMBY)
- Overmaat aan plancapaciteit en mogelijkheden tot schuiven
- Inzet en delen ambtelijke capaciteit bij gemeenten
- Realistische afstemming woningkwaliteit (binnenstedelijk, duurzaamheid, architectonische kwaliteit) en beschikbare financiële middelen
- Wees terughoudend met bovenwettelijke kwaliteitseisen
- Versnel omgevingsplan via parallel planproces en betrekken alle disciplines (van 7 jaar naar 7 maanden)

Vergroten regionale woningaanbod (2)

- Woningbouwprogramma dat aansluit op de woningvraag: meer buitenstedelijk, grondgebonden en betaalbaar
- Zet verkoop corporatiewoningen in om voorraad sociale huur te vergroten (Trudo model)
- Werk samen met de markt in publiek-private ontwikkelbedrijven
- Collectieve woonvormen en zelfwerkzaamheid: CPO, PO, wooncoöperaties, Steenvlinder, kluswoningen en Bouwkollektief (180.000 euro plus grond en 500 uur inzet)
- Zorg voor continuïteit in de bouwproductie (bouwstroom)
- Werk naar vaste beslismomenten toe en accepteer vooraf dat niet alle uitgangspunten dan ook gerealiseerd kunnen worden
- Stel bouwplicht in (via tenders of bij grondverkoop)
- Versterkt de stem van de woningzoekenden in de lokale politiek en bij inspraak (Ik Willem in Overijssel)

Vergroten regionale woningaanbod (2)

- Ontwikkel veel meer woningen voor ouderen (o.a. geclusterde woonvormen)
- Transformatie van bestaande gebouwen
- Gebruik lastig te ontwikkelen locaties voor tijdelijke woningen
- Zet regionaal revolverend fonds in om voorverkooppercentage te verlagen
- Betere benutting bestaande woningvoorraad: strategische nieuwbouw, woningdeling, splitsing en inzet tweede woningen en recreatiewoningen

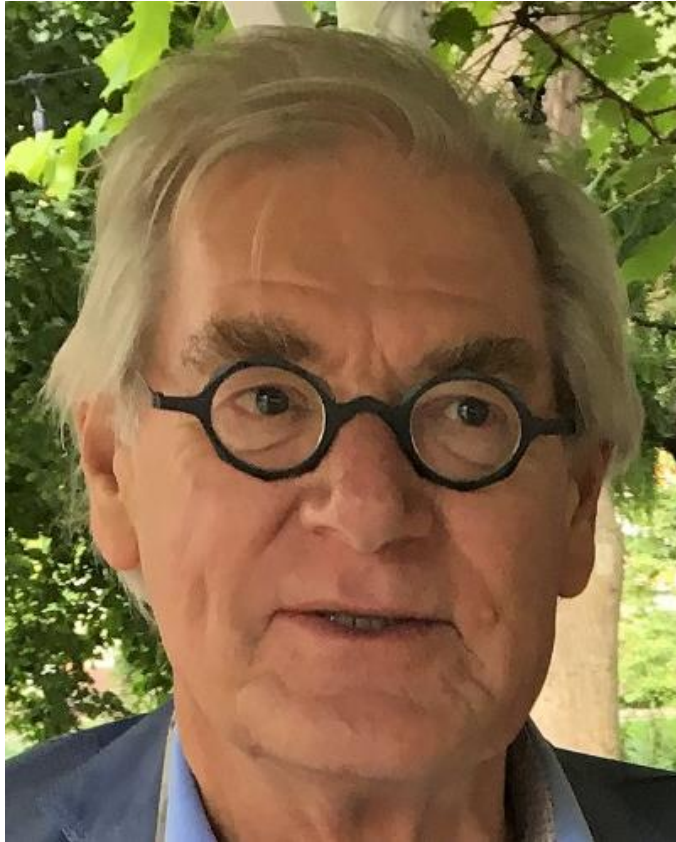
EINDE



28-02-2024

An aerial photograph of a modern residential building with a flat roof. The roof is covered with rows of solar panels and has several air conditioning units and pipes. The building has white walls and dark grey accents. A large blue banner with white text is overlaid on the center of the image. The surrounding area includes other houses, a paved area, and some construction materials.

Vragenronde



Jos Feijtel

Expertteam
Woningbouw





Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

WONINGBOUW VERSNELLEN

LOKAAL EN REGIONAAL



BIJENKOMST VAN DE
REGIO FOODVALLEY

28 februari 2024

Discussiebijdrage

Jos Feijtel, lid

Expertteam Woningbouw RVO / BZK



Even kennismaken



JOS FEIJTEL

- sociaal-cultureel opbouwwerker (5 jaar)
- wethouder Heerhugowaard (10 jaar)
- burgemeester Medemblik (7 jaar)
- directeur Min. van BZK (4 jaar)
- dir./bestuurder woningcorporatie Woonplus (6 jaar)
- dir./bestuurder Vos' Ontwikkeling Alkmaar (8 jaar)
- woningbouwaanjager en later lid Expertteam (16 jaar –tot nu)



Van beleid naar uitvoering

STAPELING:

'EEN DRAMA VAN GOEDE BEDOELINGEN'

CITAAT PROF.MR. FRISO DE ZEEUW



Van beleid naar uitvoering

Voorbeeld drama goede bedoelingen:

NIEUW BELEID DUURZAAMHEID:

van goedbedoeld ambtelijk advies tot een onwrikbaar raadsbesluit

advies: beperk je tot Bouwbesluit/BBL



Van beleid naar uitvoering

Voorbeeld hoe ingewikkeld we doen:

DE LOKALE PLANPROCEDURE



Van beleid naar uitvoering

DE LOKALE PLANPROCEDURE

van initiatief via principeaanvraag, via nota van uitgangspunten, via voorontwerp (participatie) en ontwerp en definitief stedenbouwkundig plan, via intentie-overeenkomst, anterieure overeenkomst, via ca. 18 onderzoeken, (participatie) ontwerp en definitief omgevings-/bestemmingsplan naar omgevingsvergunning (inspraak) naar onherroepelijke omgevingsvergunning.

En ja: dan misschien bouwen...



Planning I)

- **Elk project hoort een planning** te hebben
- **Vanzelfsprekend? Zeker niet.** Heel vaak: 'We beginnen en zien wel...'
- **Is bij de gemeente alles op orde?** Is alles in beeld? Zijn er belangrijke show-stoppers?
- **Een planning dient mét de marktpartij(en)** te worden gemaakt



Planning I)

Een planning voor **de hele gemeente/regio** dient mét de marktpartijen te worden gemaakt:

Ook hier geldt:

Alle stoplichten op groen!

Dus: geen verhuur of pacht meer? Geen bodemsanering meer? Is er voldoende capaciteit? Businesscase is rond? Onderzoek verkoop is rond? Et cetera.

We zijn samen verantwoordelijk voor de totale planning!

Dus ook voor monitoring en wijzigingen in de planning!



Planning per project 2)

- 1. Kijk samen met marktpartij** naar de kortste proceduretijd
- 2. Time to market** wordt steeds belangrijker
- 3. Markt is zeer wisselend:** dan weer duur, dan weer goedkoper.
Belang: zo dicht mogelijk op de markt.
- 4. Dus: flexibele bestemmings-/ontwikkelingsplannen.**
Rijwoningen moeten 2-kappers kunnen worden én andersom
- 5. Maak escalatie-afspraken**
- 6. Modulair bouwen** met goede afspraken over besteltijd



Voorbeelden uit het Expertteam

- 1. Gemeenten en corporaties** hebben doorgaans een goede samenwerking, maar toch gaan veel projecten te traag
- 2. In diverse gemeenten is hulp geboden** bij indikking van het binnenstedelijk winkelgebied: meer en betere woningen. Voorkom dat elke gemeente het wiel moet uitvinden.
- 3. Idem: verkleuring van verouderde vakantieparken** naar wonen: gebruik ervaring van het Expert-team.
- 4. Duurzame woningen in Heerhugowaard:** in recordtempo van idee naar opleveren: Focus! ('Vergunning in 1 Dag')
- 5. 700 Flexwoningen in Eindhoven:** Samen optrekken!



Versnellen: aandachtspunten

1. Jaarlijks komt er een update van de Woondeal

Leg volgende keer vast: gemeenten spreken regionaal af zo ruim mogelijk mandaat aan B&W te geven. **Dit versnelt!**

2. Regionale versnellings tafels:

Drie lijnen: a. belemmeringen als stikstof en langere werking WvG: opschalen naar provinciale of Landelijke tafel; b: bij meer projecten voorkomende zaken: gezamenlijk aanpakken; c. vastlopende individuele projecten: acupunctuur.

3. Blijf werken aan draagvlak bij **alle** partijen!



Lokaal / regionaal kan meer

- 1. Zoek naar meer betaalbaar** met het Nationaal Koopfonds, Stichting Op Maat, Slimkoop en/of Koopgarant:
Nu: ca 25% goedkoper aanbieden, later stukje waardegroei afstaan
- 2. Werk met doorstroming:** coach, maar geef ook voorrang aan huurders van een sociale huurwoning of een woning met een lage WOZ-waarde bij nieuwbouw; het nieuwe : “bouwen voor de buurt”
- 2. Gemeentelijke borgstelling** voor corporatie middeldure woningen



Diversen

- 1. In noodsituaties:** gedoog stacaravans op bedrijfsterreinen
- 2. Stel een regionale energie-coördinator aan**
die op basis van een planning een **realistisch overleg** kan voeren met electriciteitsbedrijven ter voorkoming van **netcongestie**. Bedrijven hebben al te vaak boterzachte planningen gehad.
- 3. Eén persoon binnen een gemeente moet ter verantwoording kunnen worden geroepen als planningen uit de hand lopen!**



Tot slot:

**Maak gebruik van het Expertteam,
65 specialisten van div. disciplines staan klaar!**

Meer info vind je op [RVO.nl](https://www.rvo.nl)

OF, bel mij: 06 53 37 57 33 😊

Vragenronde



A photograph of a modern residential building with a grey brick base and white upper sections. The building features large windows and a dark grey door. A blue banner with the word 'Stellingen' in white text is overlaid on the center of the image. In the foreground, there is a paved area and a large tree stump.

Stellingen

Forumleden

Gonny Doornbos (ontwikkelingsmanager BPD)

Henri Pleizier (directeur Aalberts Ontwikkeling)

Francois van Doesburg (directeur van Ontwikkelingsbedrijf Veenendaal-Oost)

Wilco Groenendijk (concerndirecteur ruimte, gemeente Nijkerk)

Annelies Barnard (directeur-bestuurder de Woningstichting Wageningen)

Marco de Wilde (directeur – bestuurder Woonstede Ede)

Stelling 1

**Beter 10 kleine projecten
dan 1 groot project**

Stelling 2

Voor vleermuizen wordt sneller een huis gebouwd dan voor mensen

Stelling 3

**De overheid moet bij tenders
en grondverkoop een
bouwplicht opleggen**

Stelling 4

**Jongeren verdienen meer
aandacht dan ouderen
in woningbouwplannen**

A cow with black and white spots is standing in a green field. In the background, there are several high-voltage power line towers and a bright sun setting on the horizon, creating a hazy, orange glow. A blue rectangular box is overlaid on the image, containing the word 'Afsluiting' in white text.

Afsluiting



Rabobank
Rabobank Vallei & Rijn
Rabobank Gelderse Vallei



A photograph of a cow with black and white patches standing in a green field. In the background, there are several high-voltage power line towers and power lines stretching across the horizon. The sun is low on the horizon, creating a warm, orange glow. A blue rectangular box with white text is overlaid on the left side of the image.

**Bedankt voor uw
belangstelling**