



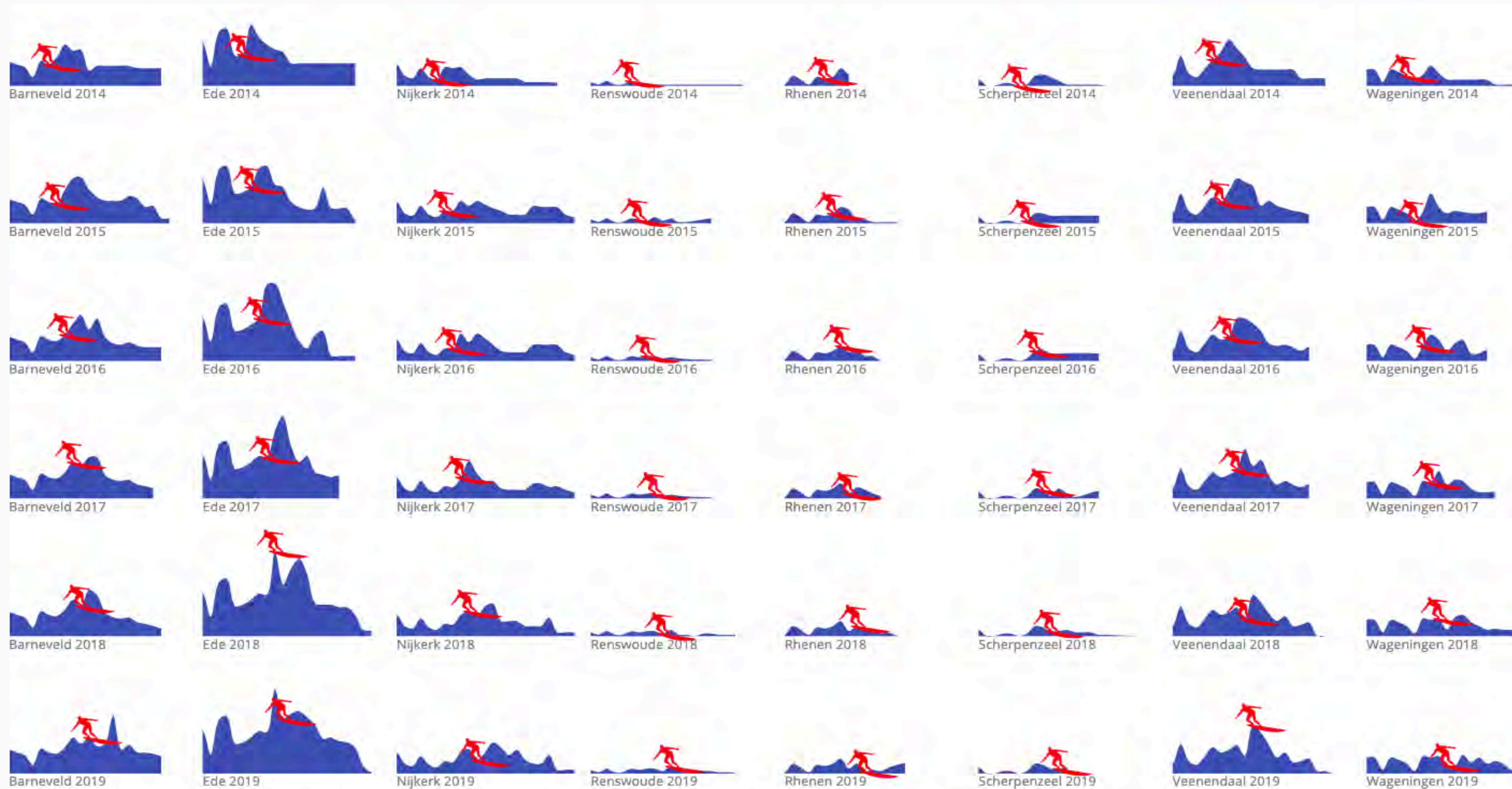
Vastgoedmonitor Foodvalley

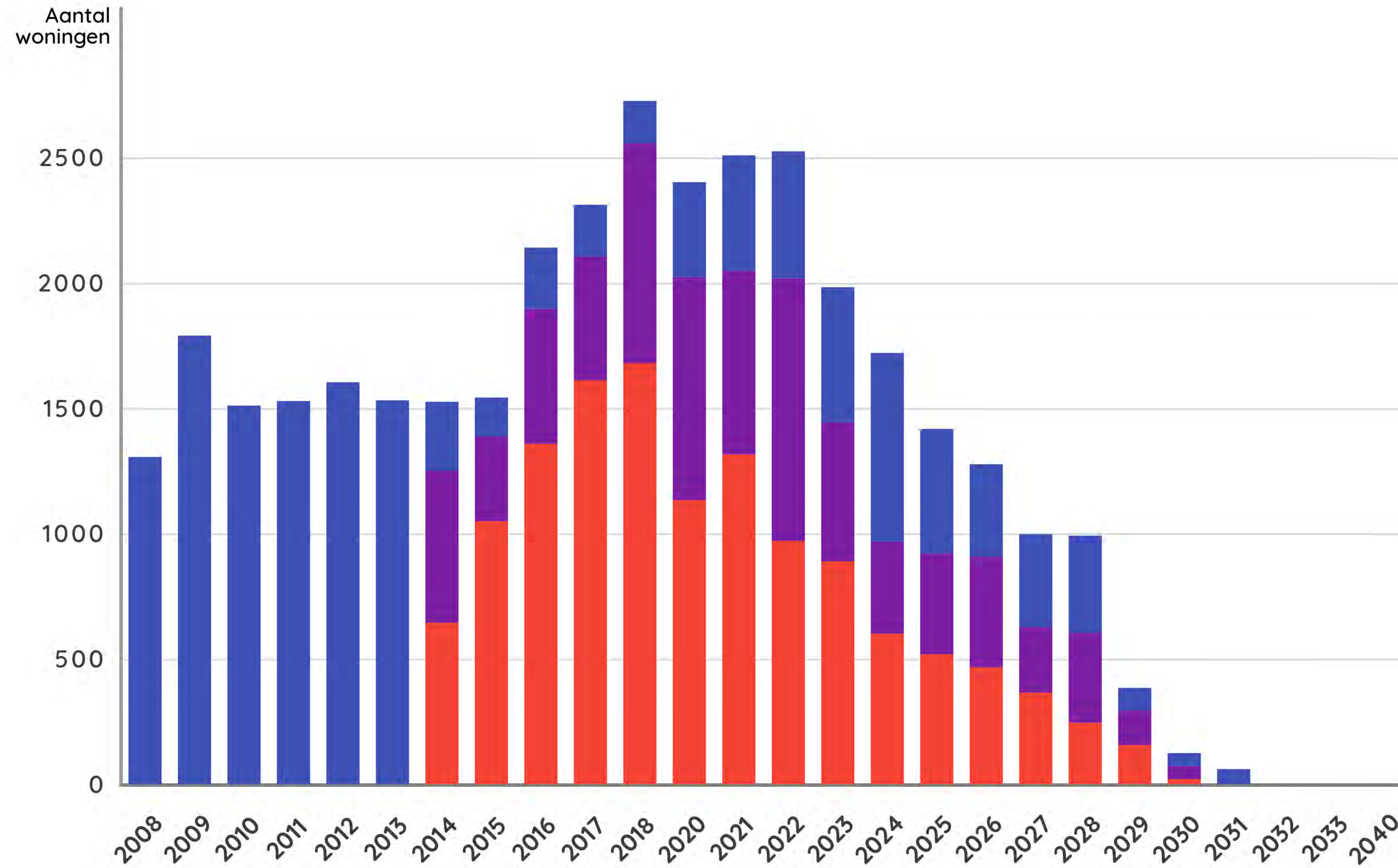
2020



Deel 1

Stand van zaken markt

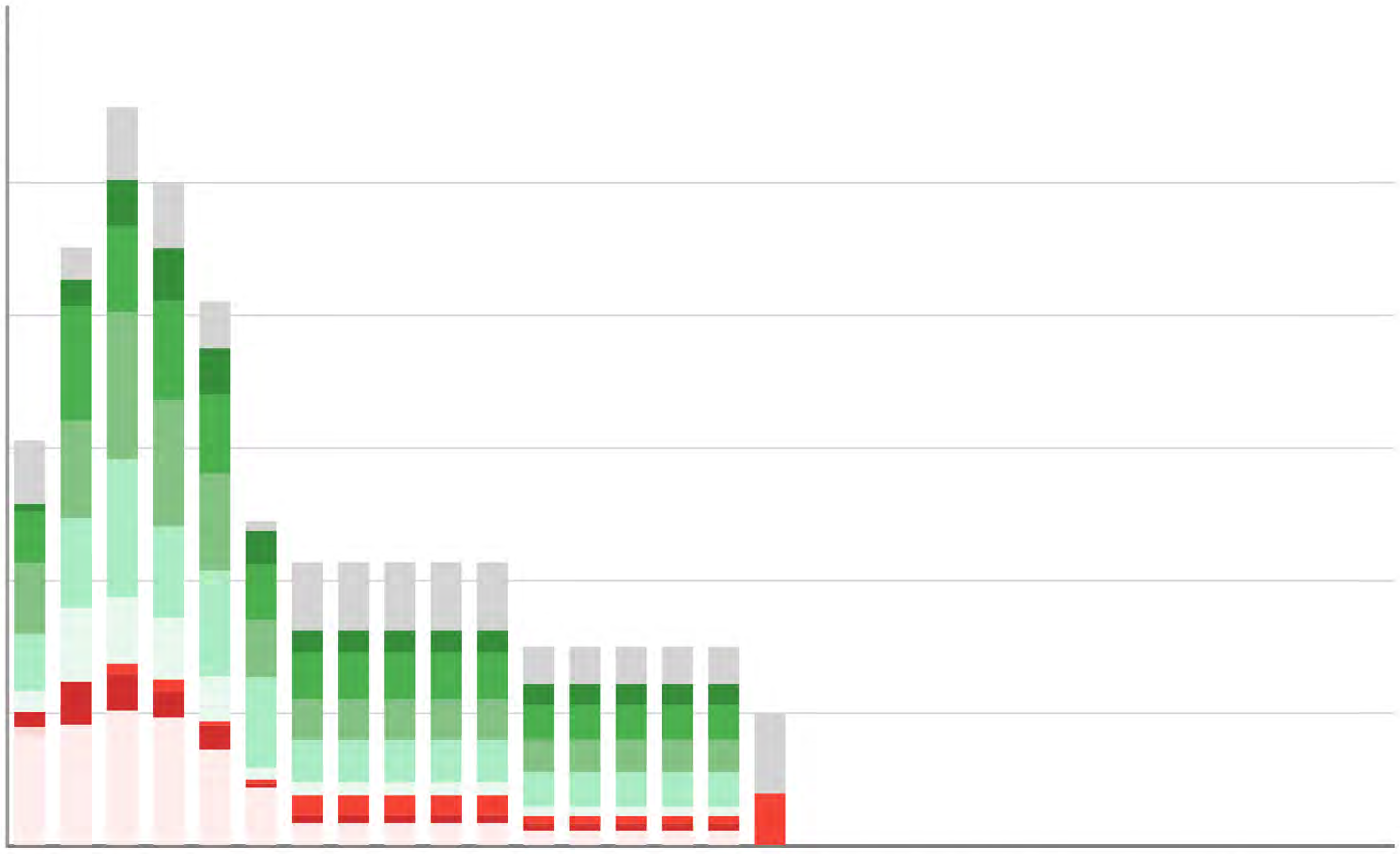




Aantal
woningen

2500
2000
1500
1000
500
0

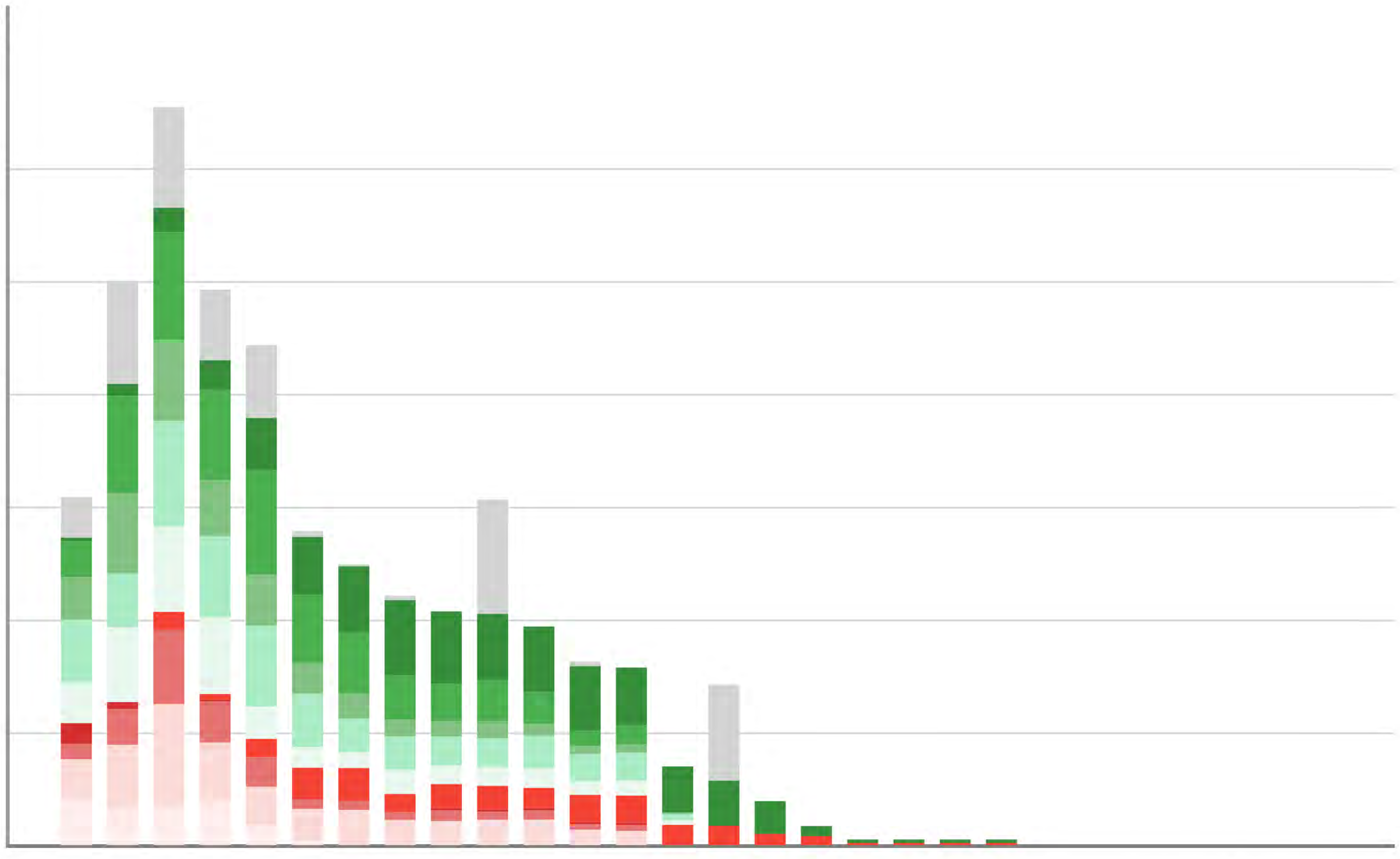
2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2040 0 2008 2009 2010 2011 2012 2013



Aantal
woningen

3000
2500
2000
1500
1000
500
0

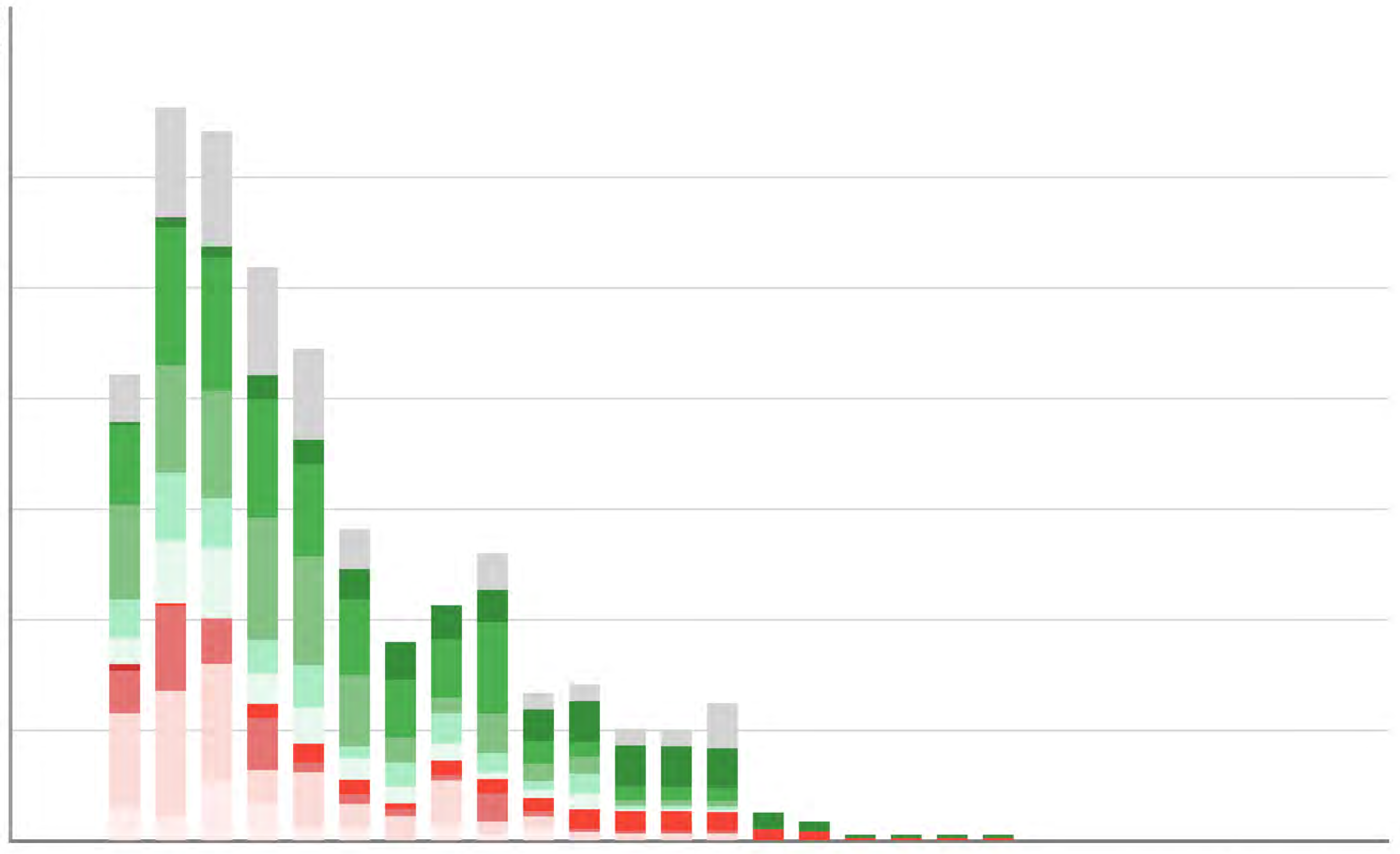
2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2040 0 2008 2009 2010 2011 2012 2013



Aantal
woningen

3000
2500
2000
1500
1000
500
0

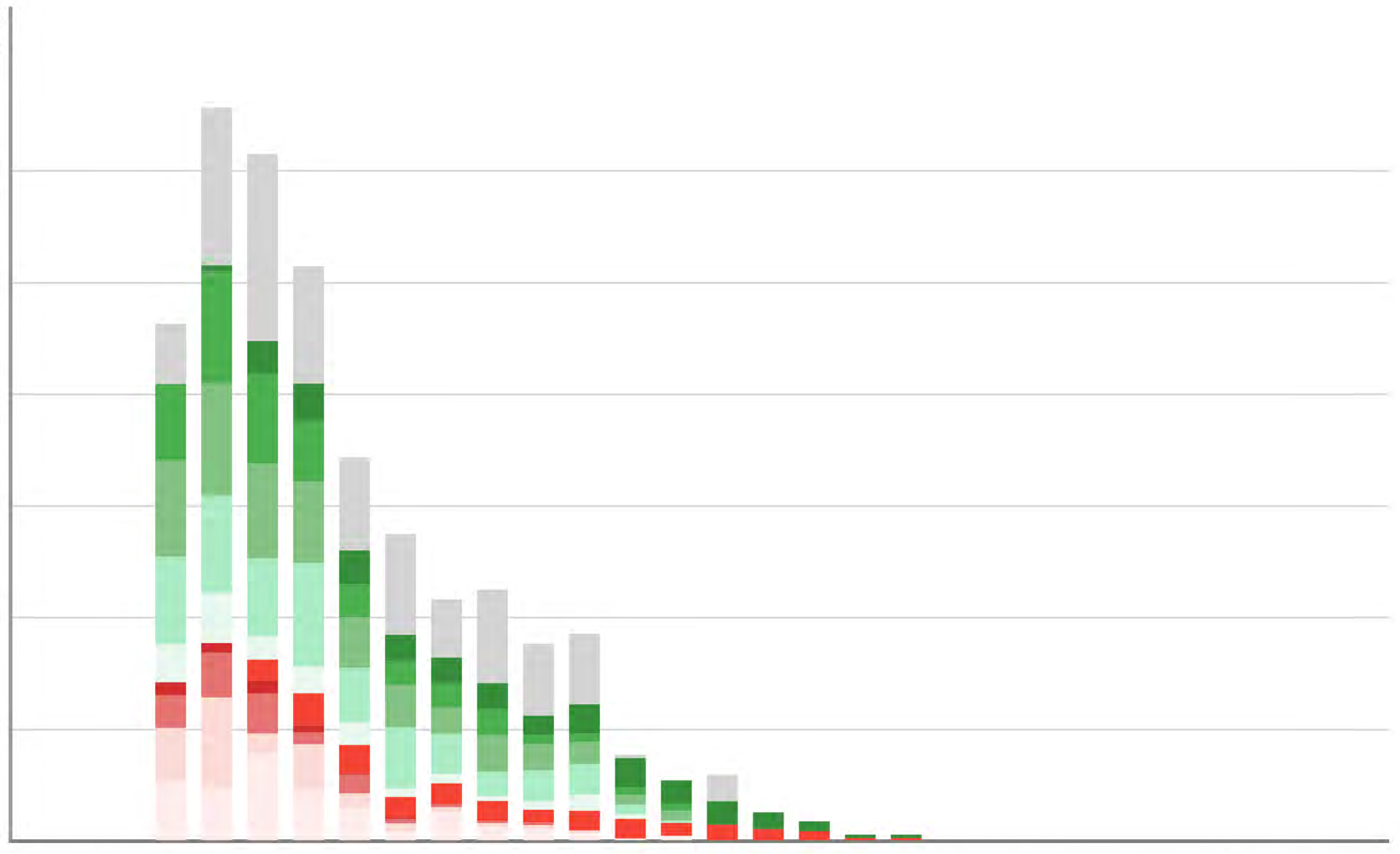
2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2040 0 2008 2009 2010 2011 2012 2013



Aantal
woningen

3000
2500
2000
1500
1000
500
0

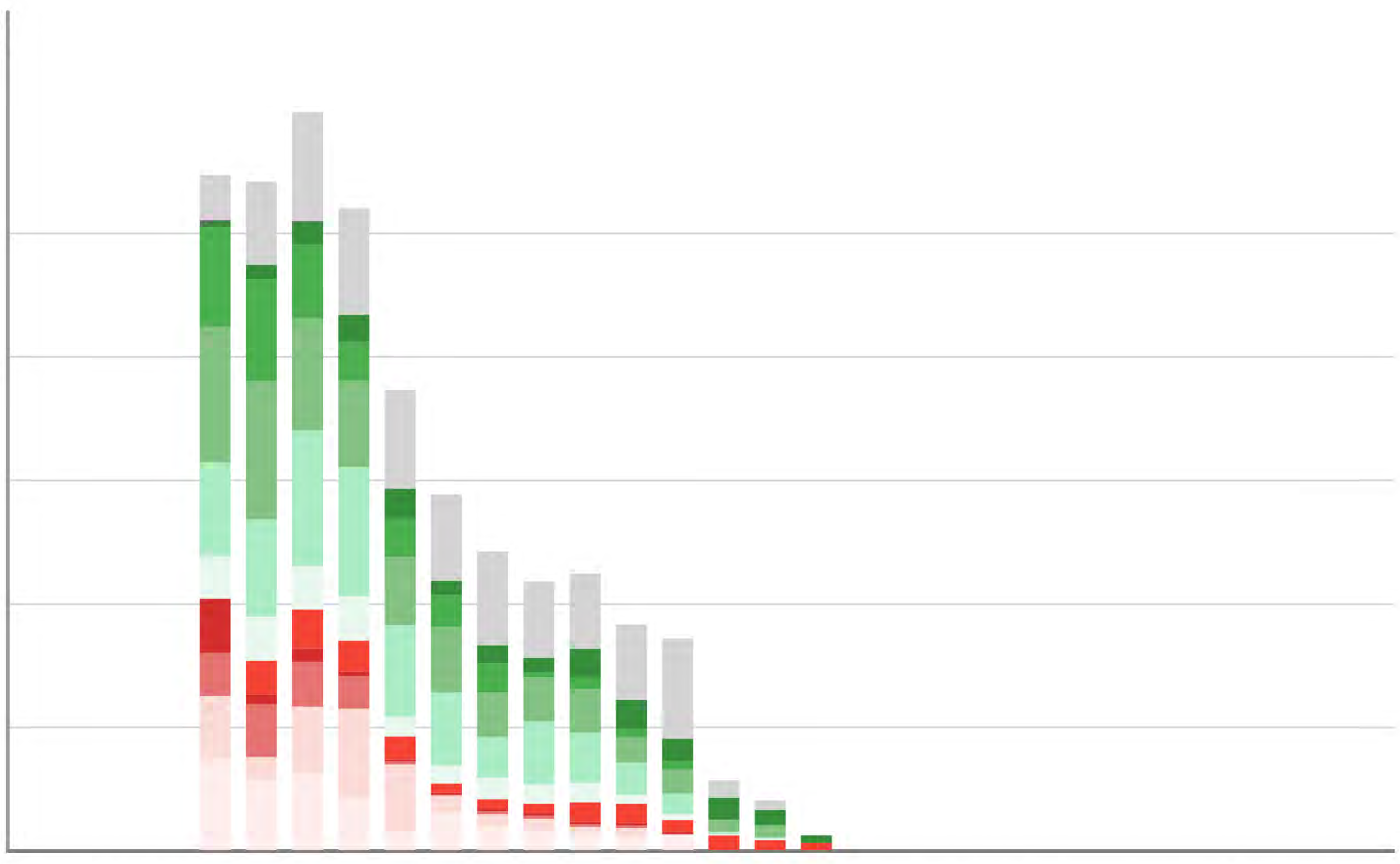
2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2040 0 2008 2009 2010 2011 2012 2013



Aantal
woningen

2500
2000
1500
1000
500
0

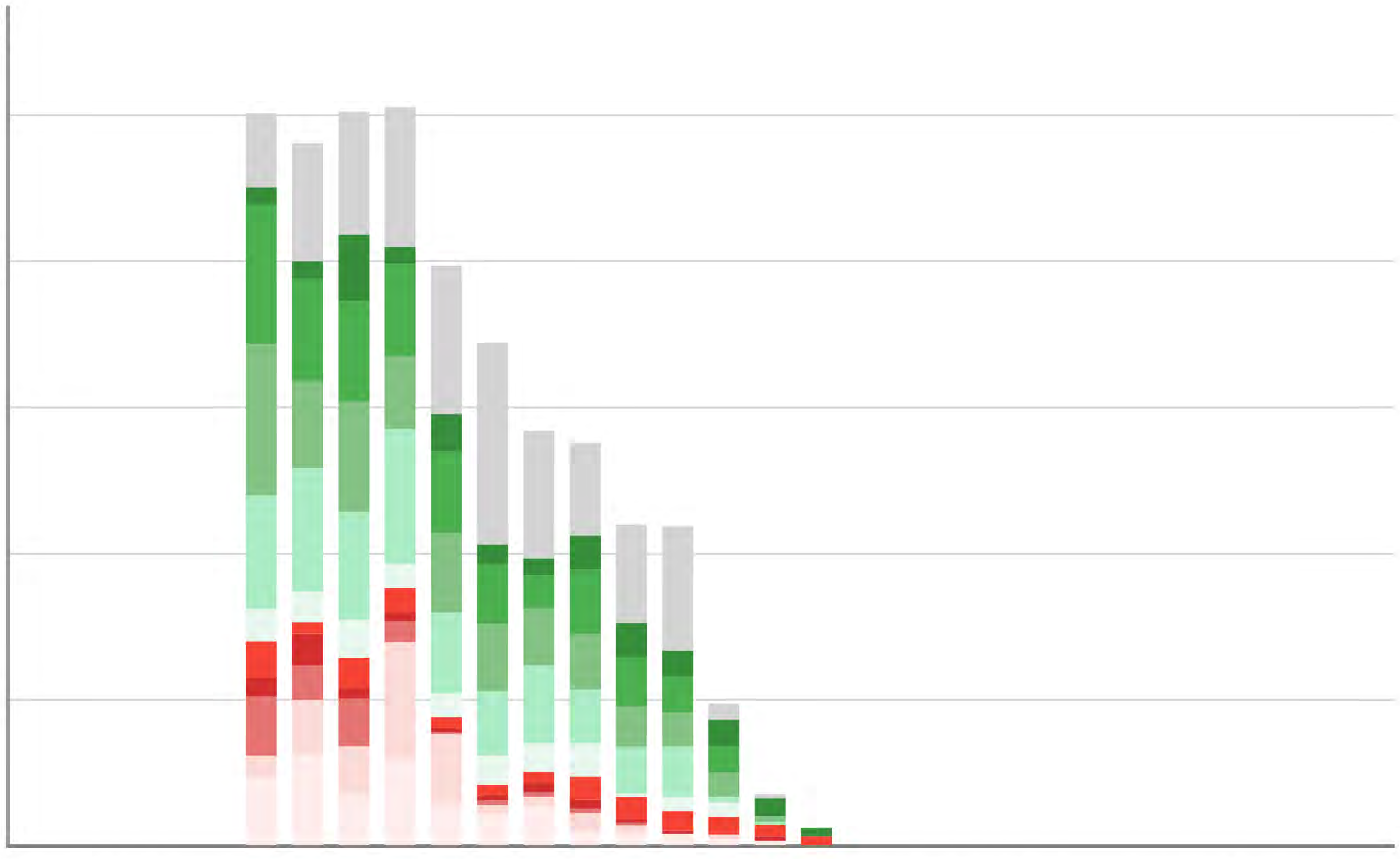
2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2040 0 2008 2009 2010 2011 2012 2013



Aantal
woningen

2500
2000
1500
1000
500
0

2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2040 0 2008 2009 2010 2011 2012 2013



Aantal
vestigings

4000

3000

2000

1000

0

-1000

2002

2003

2004

2005

2006

2007

2008

2009

2010

2011

2012

2013

2014

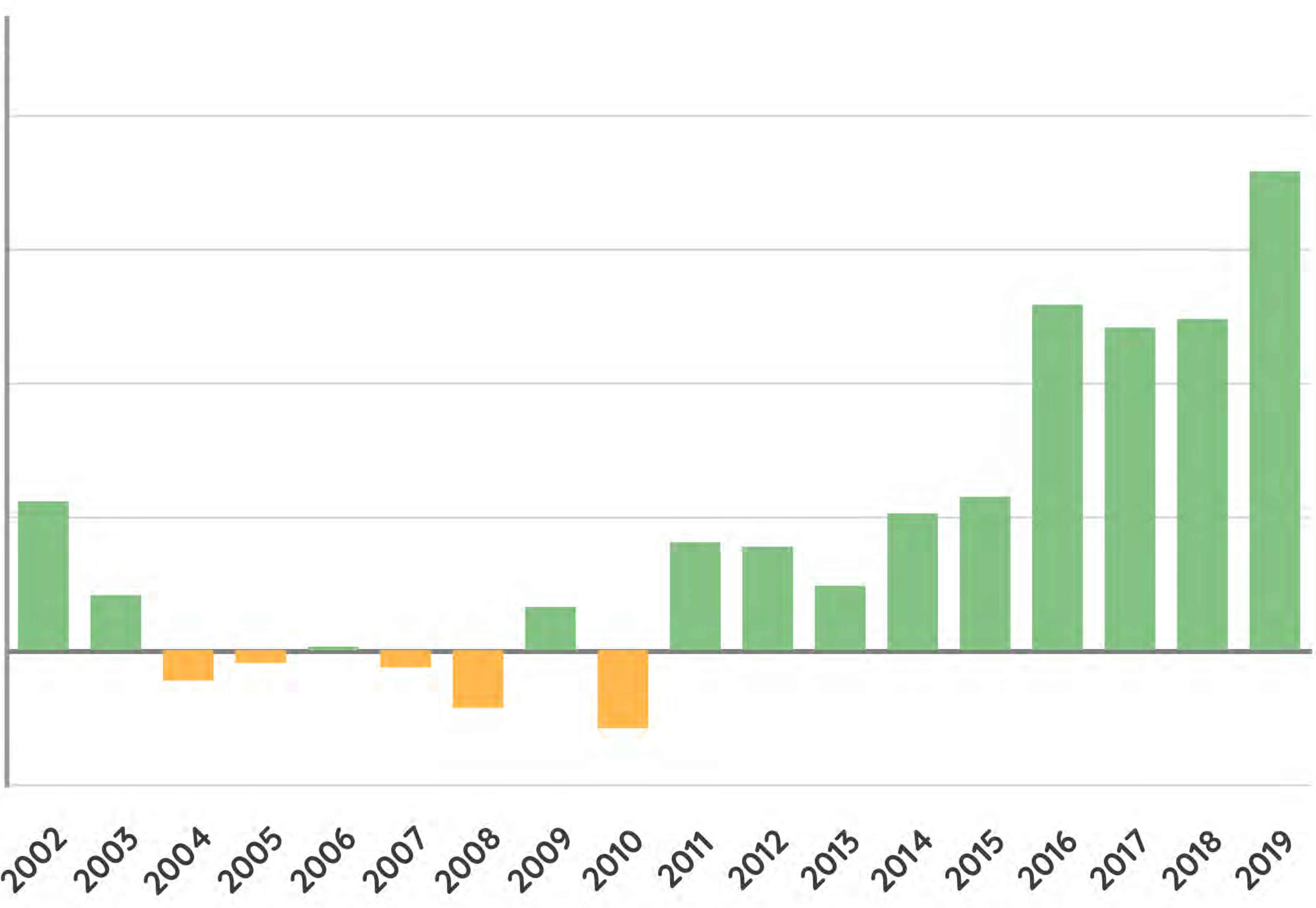
2015

2016

2017

2018

2019



Groei
huishoudens

5000

4000

3000

2000

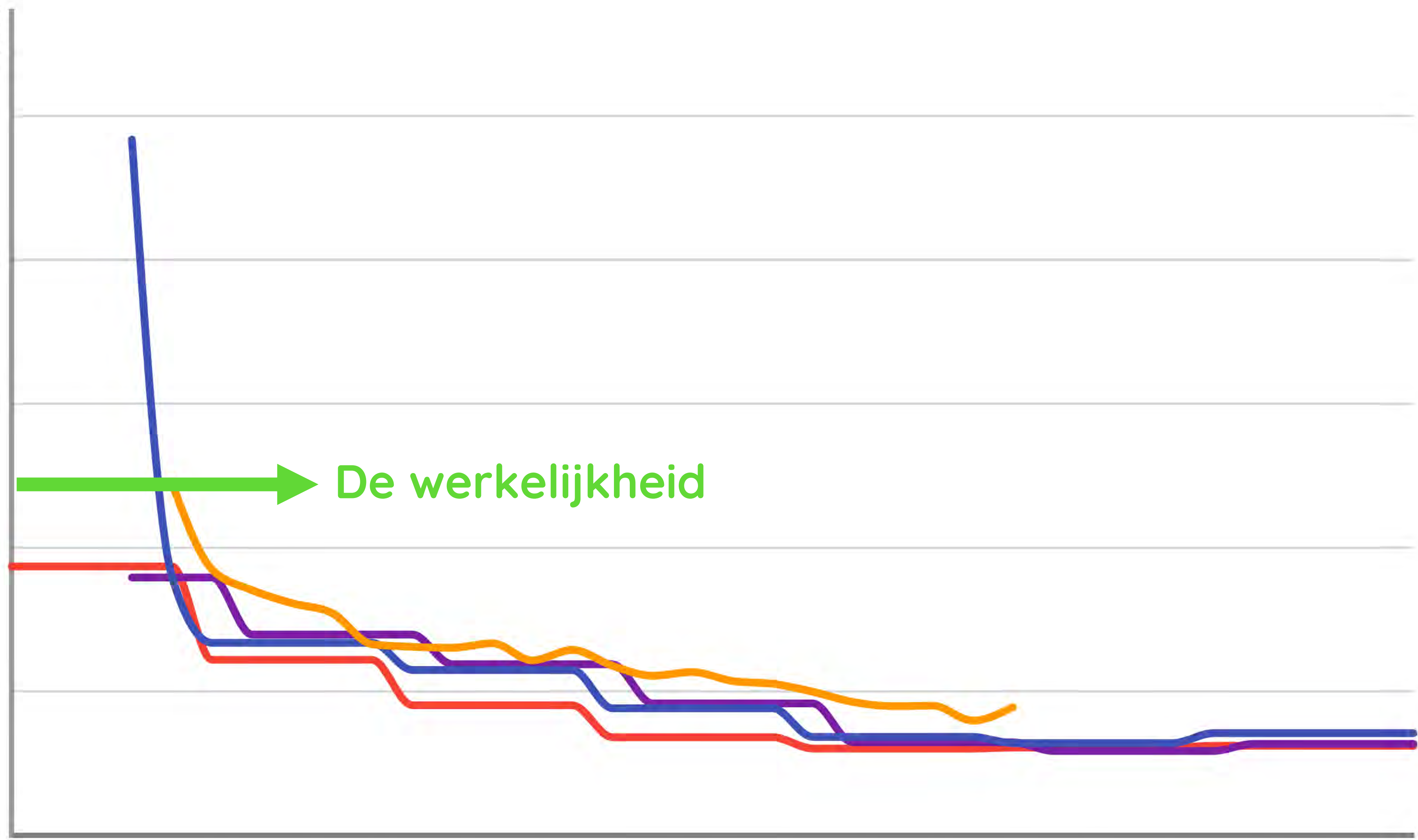
1000

0

- primos2016
- primos2018
- primos2019
- primos2019 gld

De werkelijkheid

2016 2018 2020 2022 2024 2026 2028 2030 2032 2034 2036 2038 2040 2042 2044 2046 2048 2050





Barneveld



Ede



Nijkerk



Renswoude



Rhenen



Scherpenzeel



Veenendaal



Wageningen



VANDAAG

- 4 jaar achter elkaar topproductie
- 4 jaar zeer hoge instroom
- **laatste** jaar **extreem** hoge instroom
- **Prognoses** houden de werkelijkheid niet bij



WE HEBBEN EEN PROGNOSEPROBLEEM

- **Onderschatting** landelijke groei
- **Overschatting** productiekansen Randstad
- **Overschatting** vraag **te kleine** en **te dure** stedelijke woningen.
- **Onderschatting** locatievoorkeuren marktpartijen

“**Prognosten**”: behoefte staat los van waan van de dag

“**Jan**”: de waan van de dag staat los van prognoses

CONSEQUENTIES

- Prijzen stijgen verder
- Aanbod extreem beperkt
- Lastig voor eigen bevolking plek te vinden
- Knelpunt zit vooral in “**normaal**” koopprogramma



Deel 2

Drie scenario's

Drie scenario's

Op alles voorbereiden

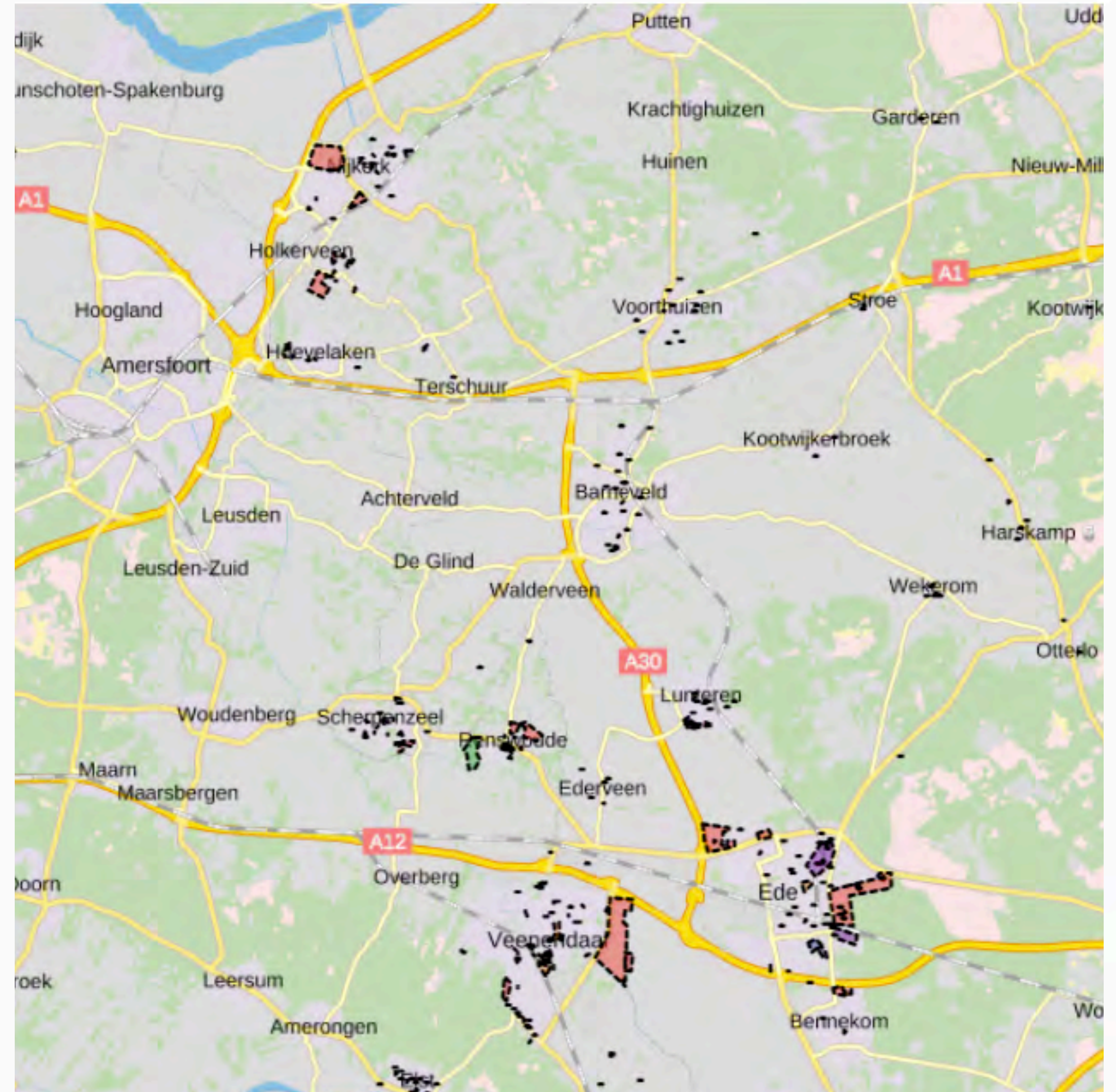


- **Doorbouwen:** Het huidige bouwtempo wordt doorgezet en de instroom zet door. Het is noodzakelijk bouwcapaciteit te vinden.
- **Temporiseren:** Het tempo daalt. De druk vanuit de Randstad blijft. Programma's kwalitatief afstemmen op de interne behoefte.
- **Marktomslag:** Een omslag verandert niets aan de aantrekkelijkheid van de regio ten opzichte van de Randstad. Sterker, de kans bestaat dat de ingewikkelde bouwlocaties in de Randstad harder stagneren dan de locaties in de Regio, zodat de druk zelfs verder zal toenemen.

I. Doorbouwen

wens, mogelijkheid, noodzaak?

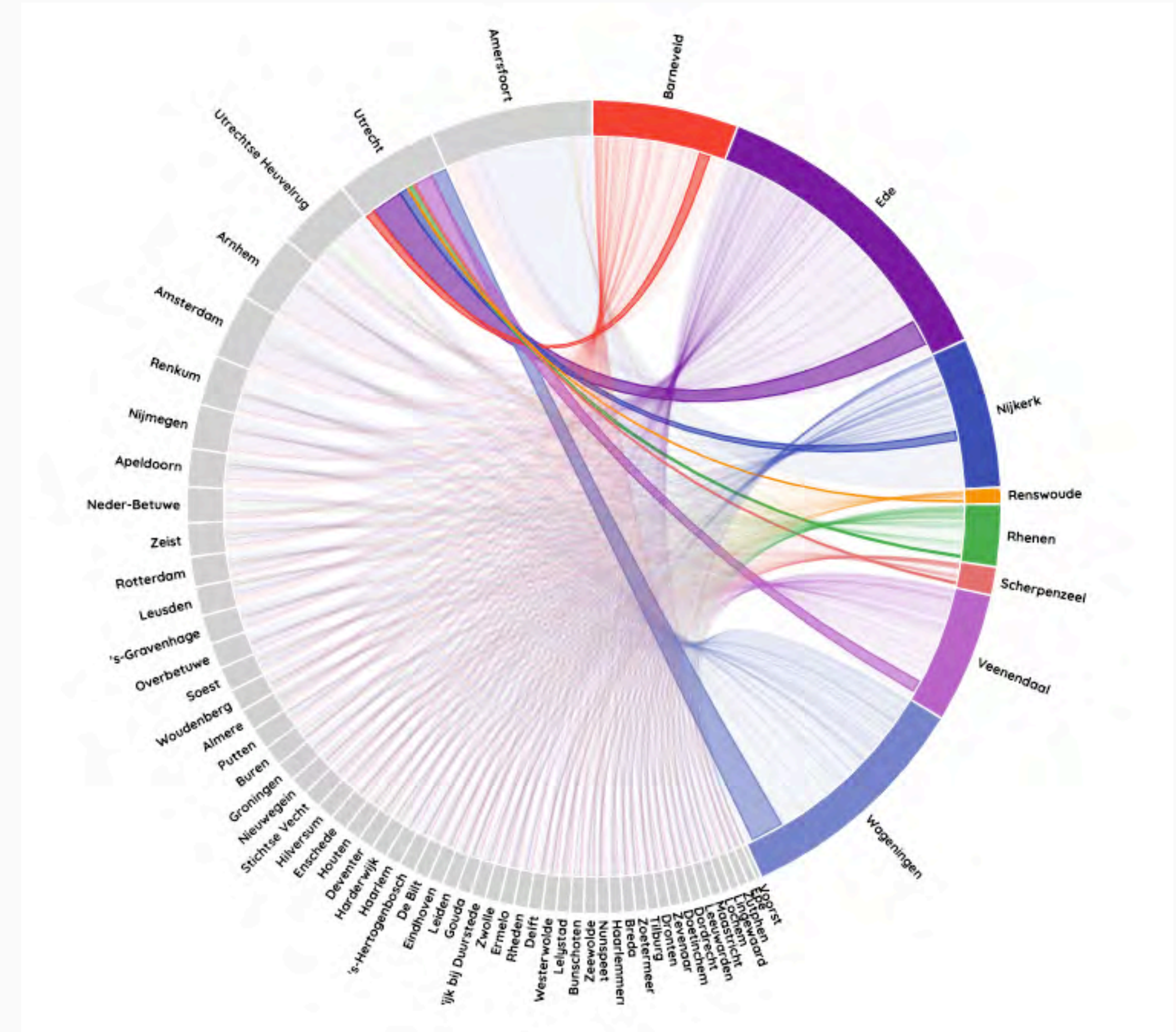
- Wil je doorbouwen?
- Kun je doorbouwen?
- Kan programma worden overgenomen van anderen?
- Markt vandaag laat zien dat storting op programma en kwaliteit wenselijk is.



II. Temporiseren

gaat vanzelf? Maar ...

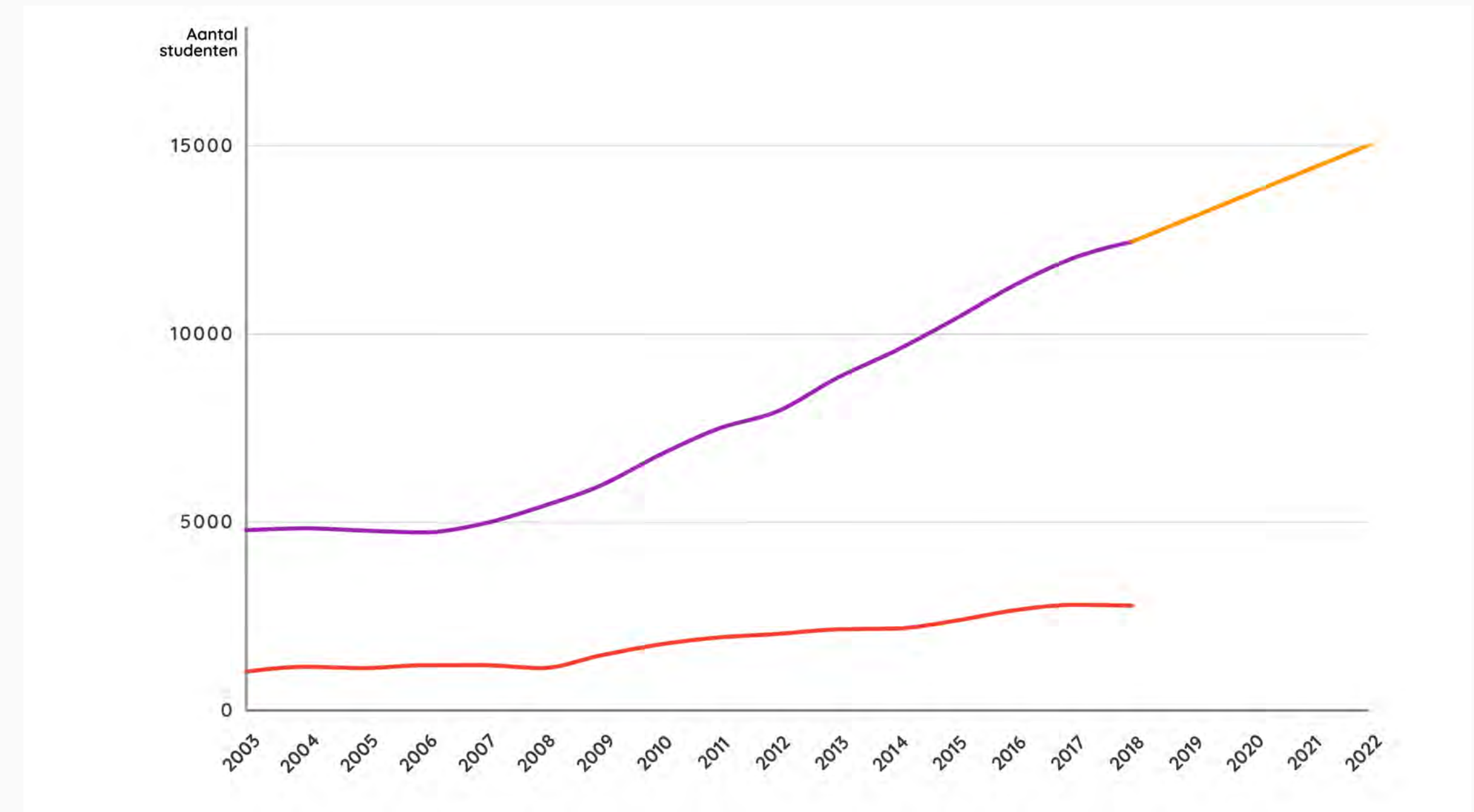
- Druk vanuit randstad houdt aan
- Druk op markt blijft toenemen
- Noodzaak programmasturing
- Noodzaak kwalitatief programmeren
- Toch maximaal locaties blijven vinden.



III. Omslag

Is aan de gang?

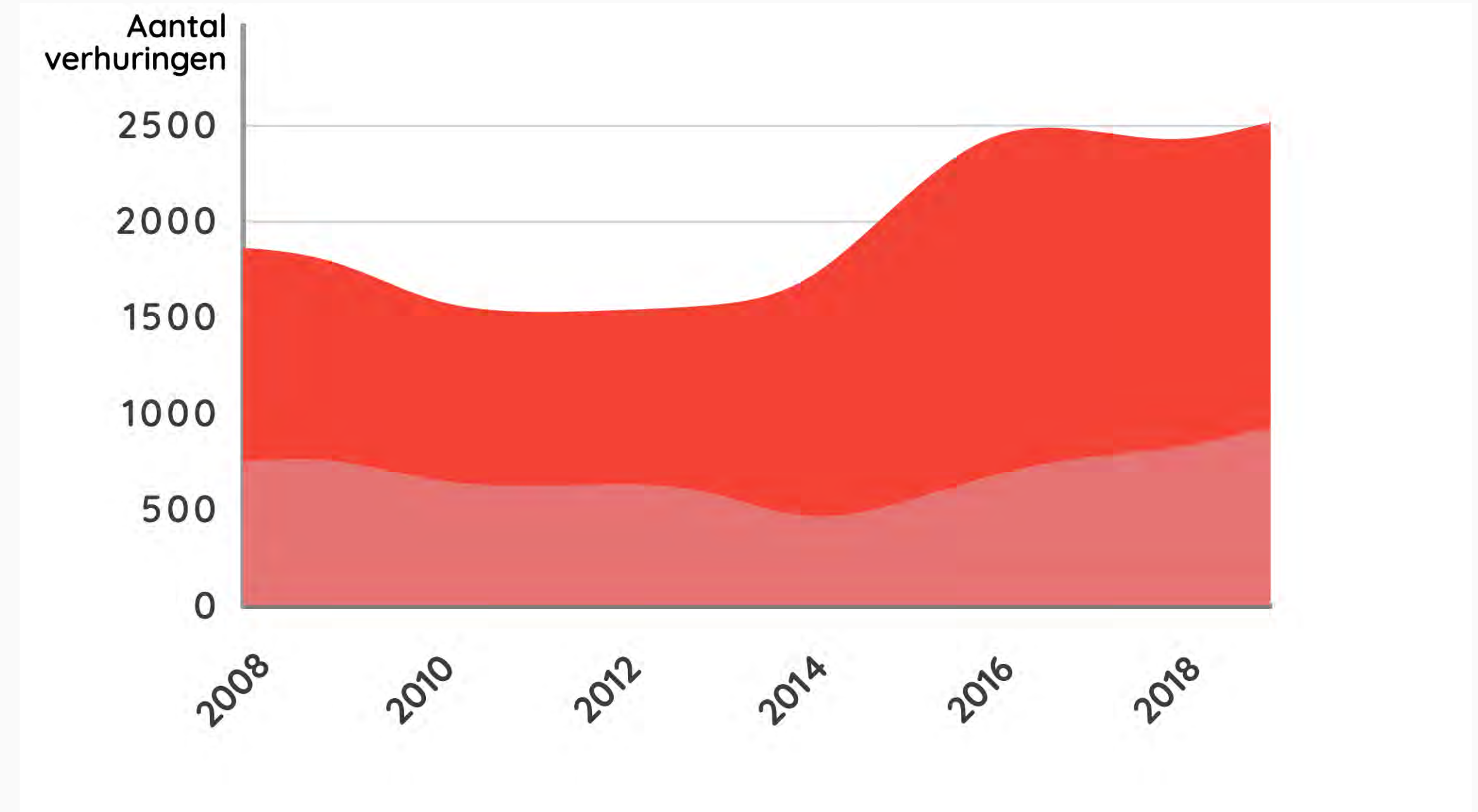
- Druk vanuit randstad houdt aan
- Druk op markt blijft
- Noodzaak programmasturing
- Noodzaak kwalitatief programmeren
- Toch maximaal locaties blijven vinden.





Het is geen sociaal huur probleem

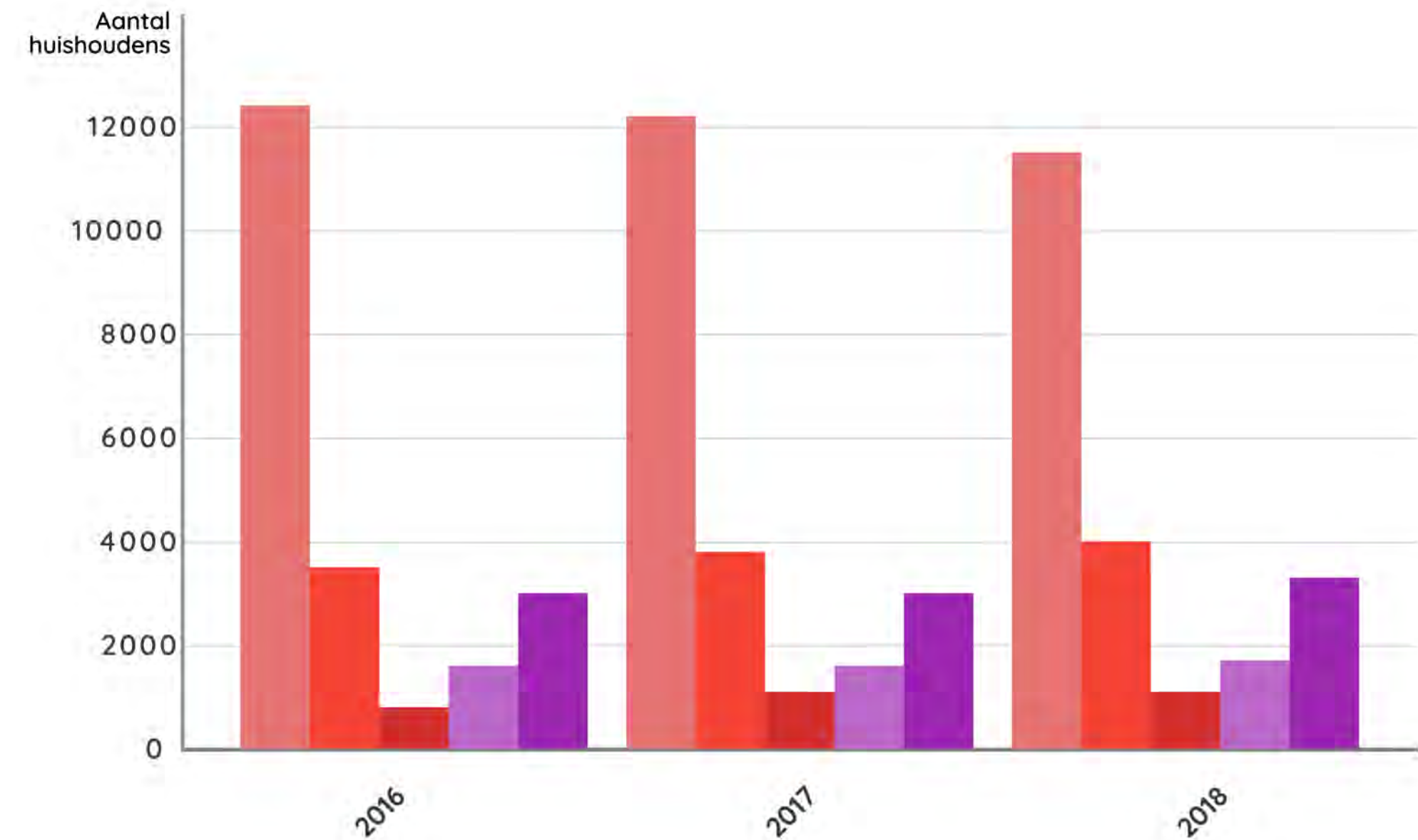
- Transacties stijgen licht
- Voldoende starters binnen





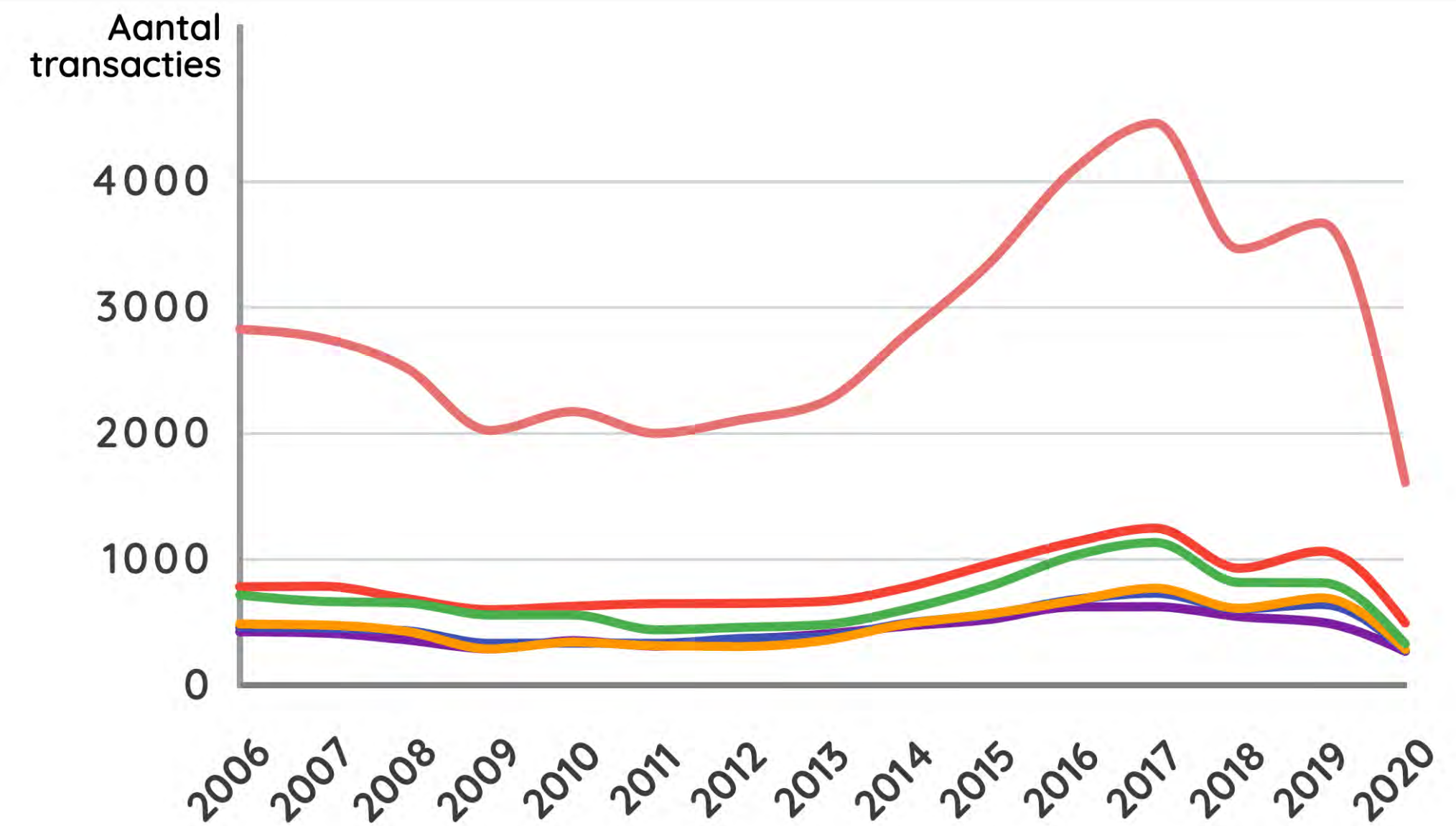
Middenhuur

Uiteindelijk meer
bloedverdunner dan
medicijn





Zeer weinig koopaanbod in het midden





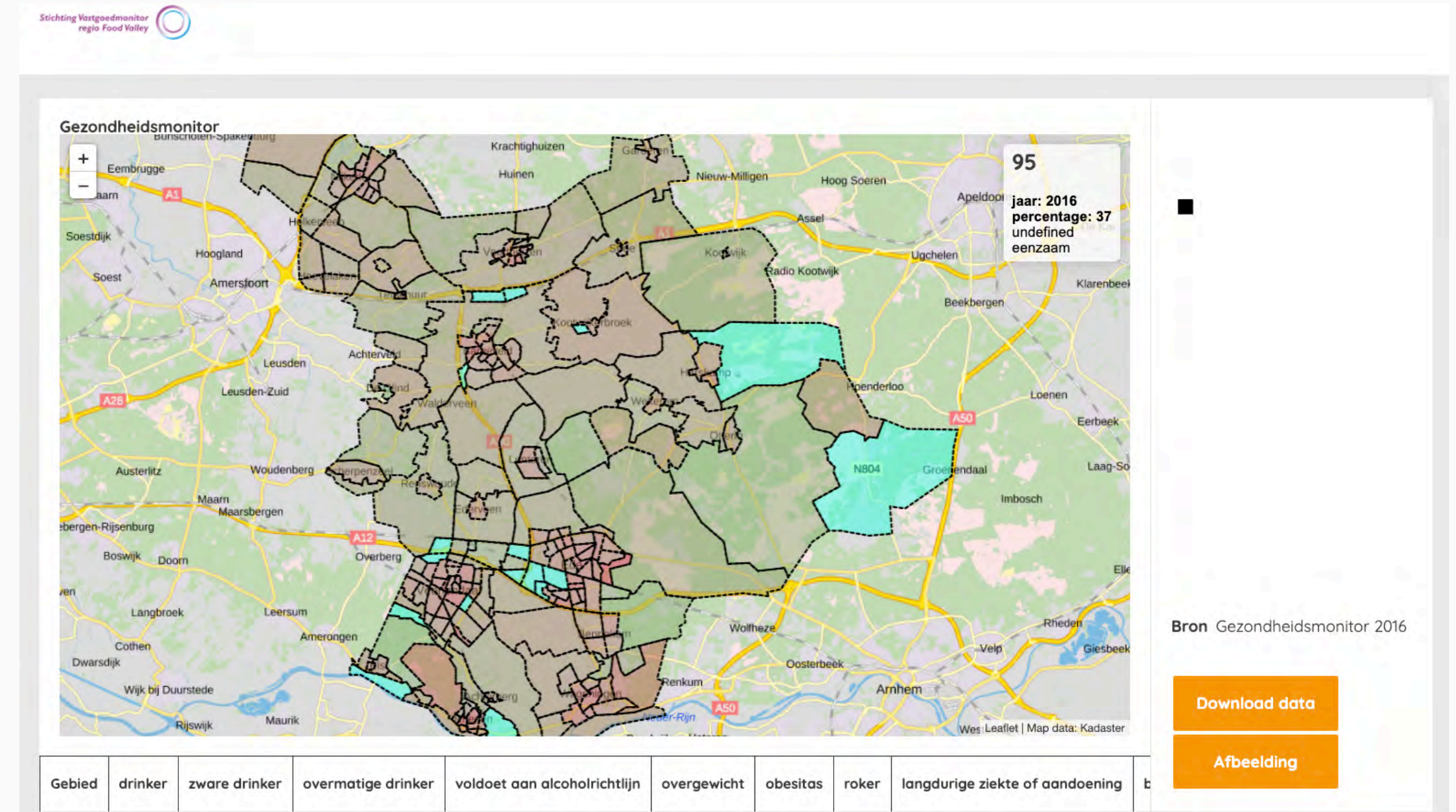
Deel 3

Kansen voor bestaan & zoeken naar plekken & voorbereiden op “het nieuwe normaal”

Kansen voor bestaand

Woonagenda!!

- Eigen bewoners zijn meer en meer aangewezen op bestaande wijken.
- Daar gaat de woonagenda over.



Woonagenda



- Juist zoeken naar kwalitatieve programma impulsen in bestaande wijken die impuls nodig hebben.
- Waar doorstroming onmogelijk wordt stimuleren van investeringen in (duurzaamheid van de bestaande voorraad)
- Toevoegen van seniorenprogramma in bestaand stedelijk gebied voor doorstroming, voor senioren en voor kwaliteit van wijken
- Met huidige prijsniveaus moeten transformaties kunnen. Tempo maken is belangrijk

Zoeken naar plekken

- Stofkam door de kernen
- Transformatie scherper bezien en naar voren halen
- Samen met buurgemeenten programmeren

Het nieuwe normaal?

Serieuze en kritische discussie over

- Prognoses
- Realistische productieverwachtingen Utrecht
- Programmasturing

