

Welkom bij de Stichting  
Vastgoed Monitor Regio  
Food Valley



Stichting Vastgoedmonitor  
regio Food Valley






# Ruud Schouwaert.

Directeur ruimtelijke ontwikkeling, beheer en grondbedrijf.






## “Van weiland tot woning”: wat gaat goed?

- Beter een goede partner dan een goed plan.
  - Ontwikkel “hapklare brokken”.
  - Voorkom juridische procedures.
  - Als die er komen: los ze informeel op!
- 



## “Van weiland tot woning”: wat kan beter?

- Het gedachtengoed van de OW nu al inzetten.
  - Ga (nog) meer uit van de eindgebruiker.
  - Wees niet bij voorbaat tegen risicodragend meedoen.
  - Tref op tijd een regeling voor bestaande milieu-rechten.
- 

**stec  
groep**

# Differentiatie in woningbouw: hoe hoog legt FoodValley de lat?



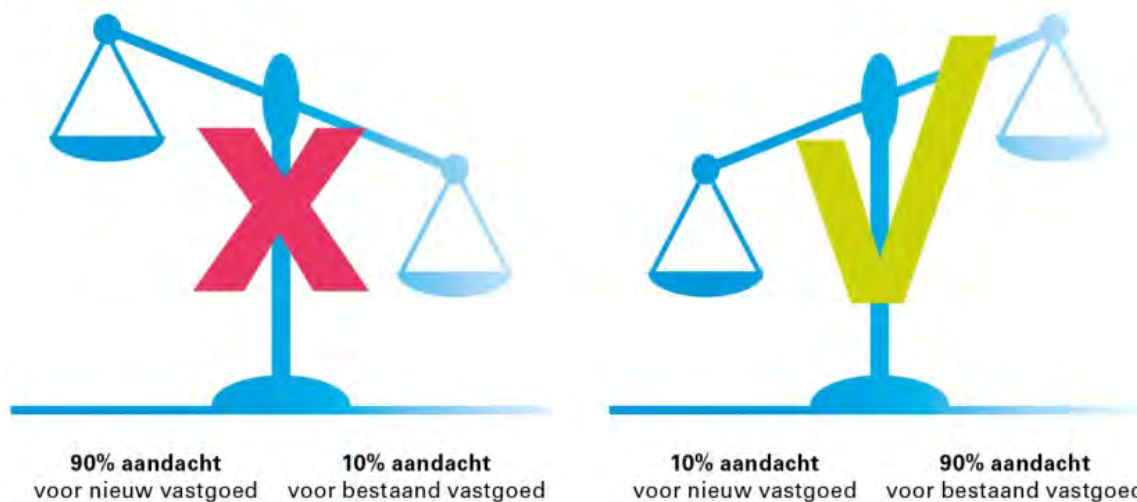
**Stec Groep aan Regio FoodValley**

**Bart Dopper**  
11 april 2019

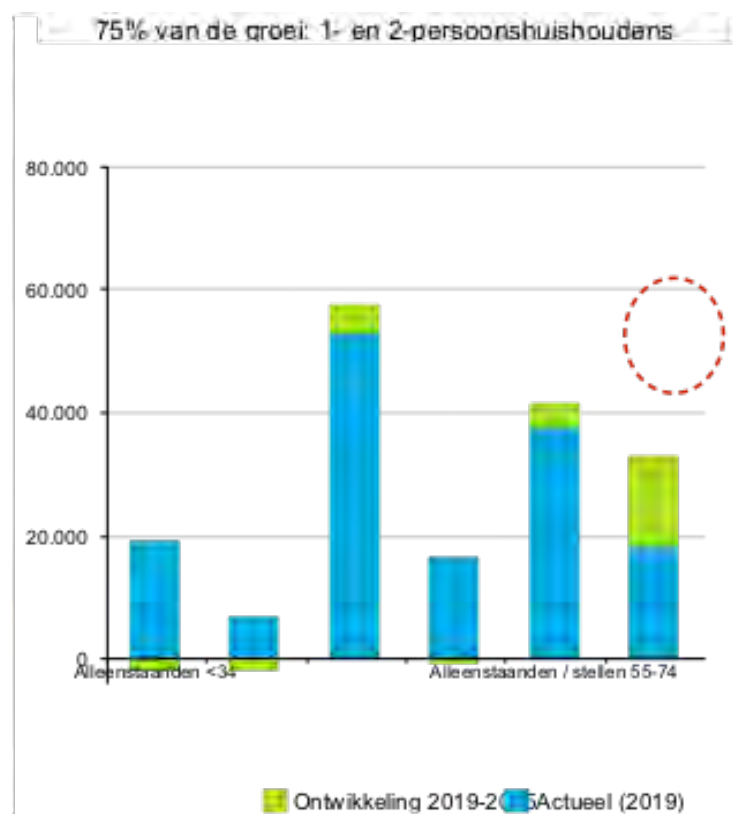
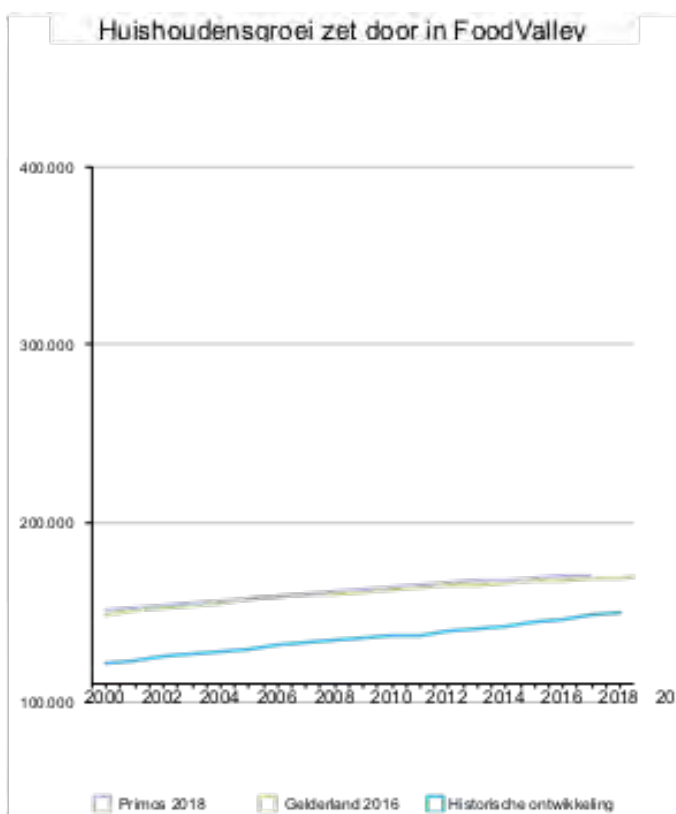


## Vraaggericht bouwen: kijk verder dan de vraag van vandaag, 'denk als een belegger'

- 90% van woningaanbod in 2035 staat er al
- Bouw wat u nog niet heeft
- Denk in doorstroming



# Groeitrend zet door, onderliggende (demografische) trends verschuiven





## Behoefte verschuift geleidelijk naar meer levensloopbestendig aanbod



\*Prognose exclusief 'extra' instroom en ambitie kennisas.

# Complementair bouwen: de lat kan hoger in FoodValley



## Voer voor discussie

1. FoodValley bouwt voldoende gedifferentieerd om doelgroepen nu en in de toekomst te bedienen
2. FoodValley moet alleen nog bouwen voor ouderen



## Vragen of informatie

Bart Dopper  
[b.dopper@stec.nl](mailto:b.dopper@stec.nl)



Contact



026 751 41 00



info@stec.nl



Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem



Postbus 217, 6800 AE Arnhem



LinkedIn



# Flexibiliteit van de Grondexploitatie

**Bram Friesen**

**Manager Afd. Grondzaken en Vastgoed**

**Gemeente Ede**



## Verdieping: Misverstanden rond grondbeleid

- Misverstanden over actief grondbeleid:
  - Actief grondbeleid te groot risico
  - Grondbedrijven zijn er om winst te maken
- Misverstanden over faciliterend grondbeleid:
  - Faciliterend grondbeleid werkt in alle situaties
  - Marktpartijen lossen het wel op
- Misverstanden over grondprijs:
  - Grondbeleid en ruimtelijk beleid drijven prijzen woningen op
  - Zelfrealisatie en bouwclaims leiden tot hogere prijzen
- Misverstanden over grondeigendom:
  - Eigenaar van de grond heeft het voor het zeggen
  - Onteigening en Wvg worden te pas en te onpas ingezet



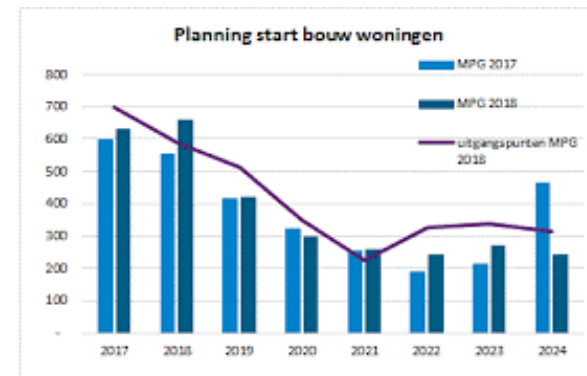


## Ede 'hyperactief'... maar ook passief



# Grondbedrijf Ede

- **Boekwaarde €220,= mln. in 2012**
- **Faciliterend w.o. 'Enka'**
- **Bouwproductie**
  - 5/700 woningen per jaar
  - 5 ha. bedrijven per jaar
- **Grondbedrijf: P&C cyclus**
  - Uitgangspunten MPG
  - MPG
  - MPG light



## Grondexploitatie harnas

- **Focus in Grexen**
- Terugbrengen boekwaarde
- **Bouwclaims / ‘harde afspraken’**
- Schijnzekerheid, heronderhandelen
- **Contracten**
- Contractmanagement?
- **P&C cyclus**
- Project versus portefeuille
- 1 getal als resultaat



## **Friso de Zeeuw (2014)**

**Met minder vastomlijnde plannen en programma's, met ruime bandbreedtes voor kosten en opbrengsten kunnen accountants en gemeentelijke rekenkamers moeilijk omgaan.**

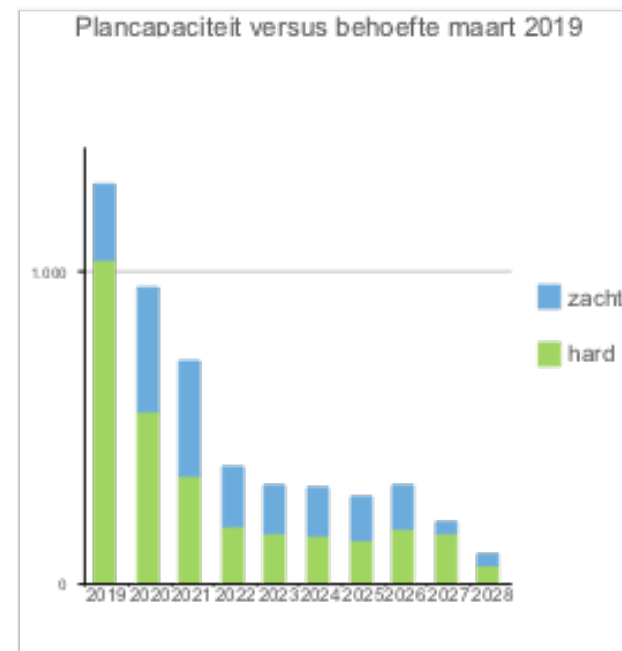
**Het willen bieden van zekerheid over getrouwheid van de aangeboden financiële informatie en het precies in beeld brengen en kwantificeren van risico's staat haaks op de veranderde realiteit van gebiedsontwikkeling.**

## Sonya - Woningbouwsturing

**Afstemming:**  
wonen – grex

**Portefeuillesturing:**  
van kwantiteit naar kwalitatief  
projectplanning versus portefeuille

**Wie?:**  
Aandeel private grexen neemt toe  
Aandeel kleine plannen neemt toe



# Herpositionering Grondbeleid



**6 CONTACT**

## Huidige landbouwsysteem blokkeert verduurzaming

De huidige landbouwsysteem blokkeert verduurzaming. Dit artikel bespreekt de uitdagingen van de landbouw om duurzamer te worden en hoe dit kan worden aangepakt.



## KLIMAAT EN ENERGIETRANSITIE

**Wat kan ik doen om mijn steentje bij te dragen?**

- Houd je auto goed bij en gebruik het efficiënt.
- Bespaar elektriciteit en water thuis.
- Kies voor duurzame producten.
- Bespaar op je energierekening.

**Wat kan ik doen om mijn steentje bij te dragen?**

- Bespaar elektriciteit en water thuis.
- Bespaar op je energierekening.
- Kies voor duurzame producten.
- Bespaar op je energierekening.



# EDE FOODSTAD

## EDITIE 2017

De landbouw is de basis van onze samenleving. Het is belangrijk om te zorgen voor voldoende voedsel en om de natuur te beschermen. Dit artikel bespreekt de uitdagingen van de landbouw om duurzamer te worden en hoe dit kan worden aangepakt.



## Self-Driving

De toekomst van de auto is zelfrijdend. Dit artikel bespreekt de uitdagingen van de landbouw om duurzamer te worden en hoe dit kan worden aangepakt.



## Flexibel en Toekomstbestendig

- Grondbeleid gaat om maatschappelijke resultaten
- Het gaat niet meer alleen om de rode/grijze transitie
- Regionale schaal wint aan belang
- Omgevingswet
- Nieuwe coalities en allianties met maatschappelijke partners (oa zorgverzekeraars, burgers, ondernemers, energie- en netwerkbedrijven)

= Meer flexibiliteit en bijsturingmogelijk

= Grotere bandbreedte in resultaten

= Projecten op maat en kleinschaliger

= Bredere context GREX (MKBA?)





# Flexibiliteit en Differentiatie: Succesverhaal of impasse op de huizenmarkt?

11-04-2019  
Nick de Boer  
Directeur Domicilie  
Makelaars

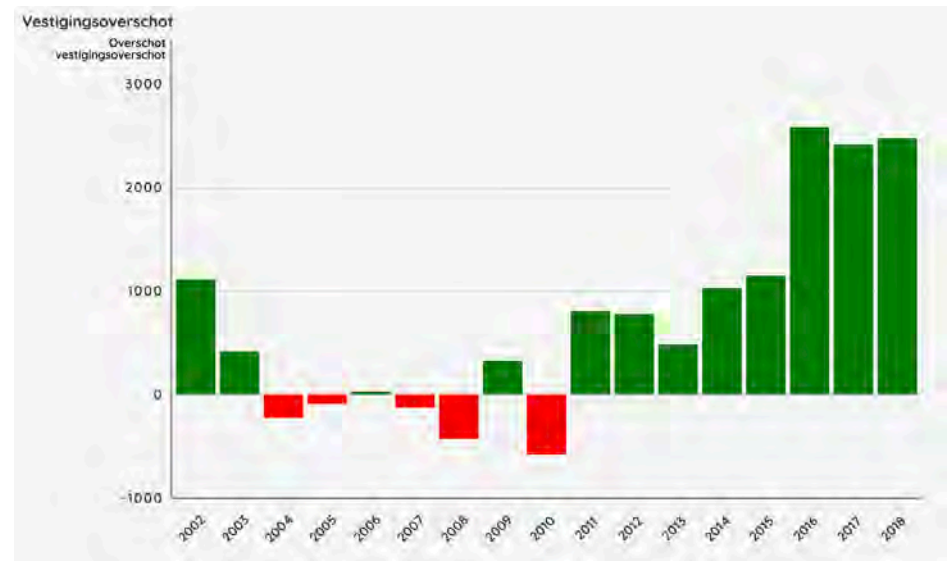




# REGIO FOODVALLEY KENT EEN GROTE TOESTROOM EN DAARMEE EEN VESTIGINGSOVERSCHOT

## Regio Foodvalley:

- Steeds meer toestroom van buiten de regio
- Terugkerende studenten
- Relatief groot vestigingsoverschot



# HET IS AANNEMELIJK DAT DIT OVERSCHOT BLIJFT TOENEMEN

## Ontwikkelingen

### Grote Steden

Minder productie  
Minder planruimte  
Veel binnenstedelijk  
Weinig laagbouw

### Foodvalley:

Veel productie  
Veel planruimte  
Weinig binnenstedelijk  
Veel laagbouw  
Relatief laag prijsniveau

Toestroom naar Foodvalley!

# NIEUWBOUW WORDT DAARMEE STEEDS VAKER AFGESTEMD OP NIEUWE DOELGROEPEN



Prijsopdrijvend effect



## Risico's

Financiële gewenning  
Geen doorstroming "eigen"  
markt

Verandering verkoopprijs Q4-2018 vs. Q42017

NL:  
+10,3%

+3,1%

Ede e.o.:  
+13,4%

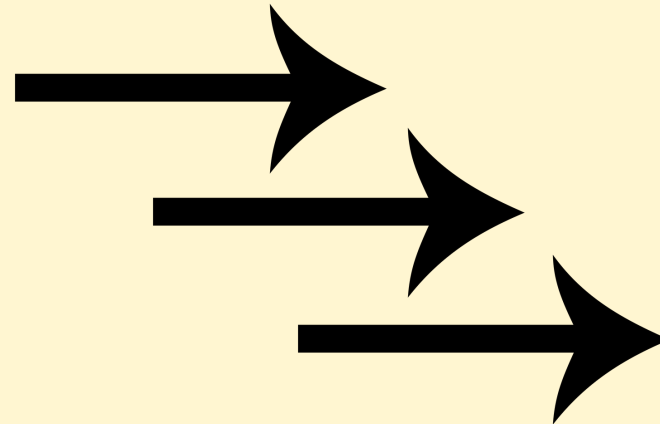
# OM DIT TE DOORBREKEN DIENT DE FOCUS OP 2 ESSENTIËLE ONDERDELEN TE LIGGEN

---

Focus op tekorten bij doelgroepen

**SOLD OUT**

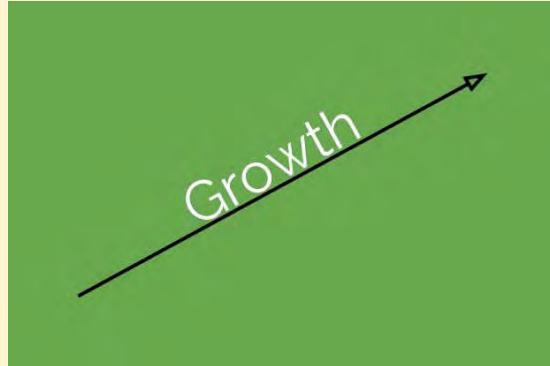
Focus op doorstroming



# AANDACHT VOOR MEER ONTWIKKELEN BLIJFT PRIORITEIT

---

Aantallen opschroeven



Investeren in bestaande voorraad



## STELLINGEN:

---

*“We moeten meer differentiëren en daarmee de grondprijzen aanpassen aan het product.”*

*“We moeten restricties in de toewijzing van woningen toepassen”*

**DANK VOOR UW AANDACHT!**

---





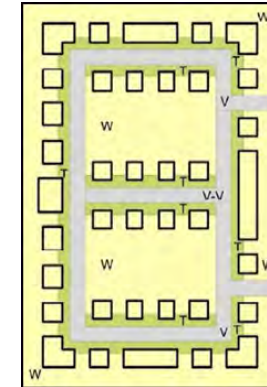
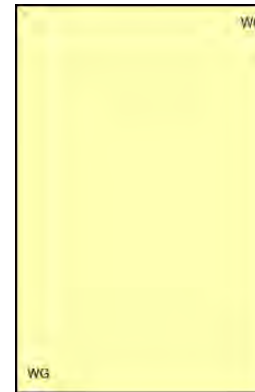
# Manieren van bestemmen en de Omgevingswet

*Anita van Bommel / Gemeente Barneveld*



# Bestemmen:

**Globaal – Gedetailleerd**

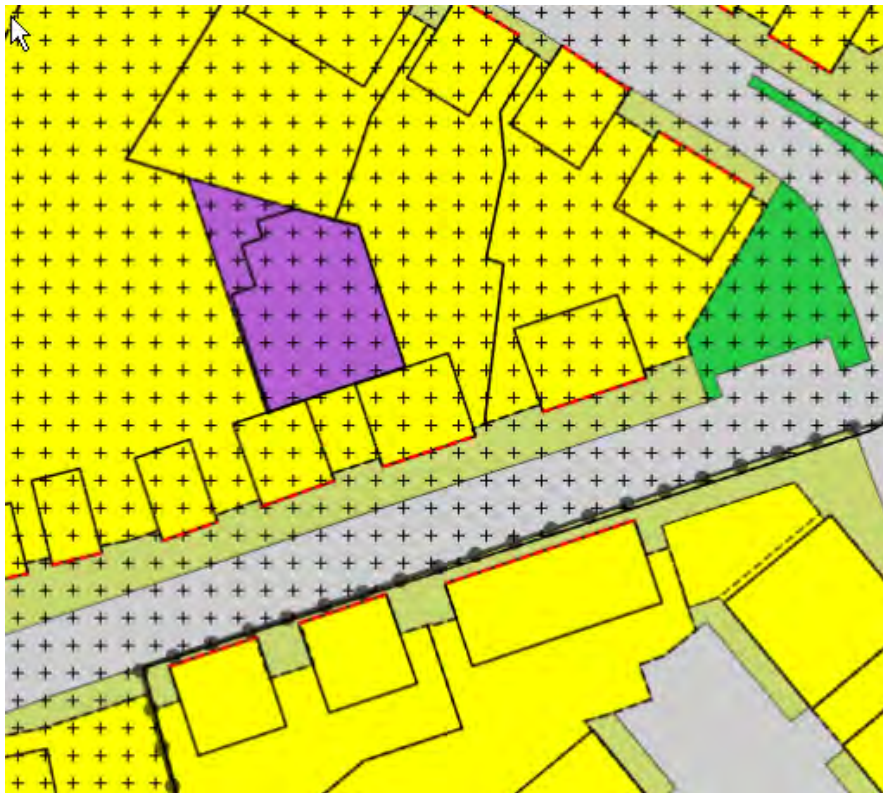


**Star - Flexibel**



**Voorlopige bestemmingen**

# Huidige situatie Barneveld



# Effecten van de Omgevingswet



Bedoeling van de wet:

## **Omgevingsplannen globaler en flexibeler**

- **Lokale afwegingsruimte**
- **Meer algemene regels, minder vergunningen**
- **Globale regels en open normen**
- **Kwalitatieve doelen**
- **Flexibiliteit inbouwen**
- **Geen regels over uitvoerbaarheid**
- **Fasering onderzoek**
- **Houdbaarheid onderzoeksgegevens**

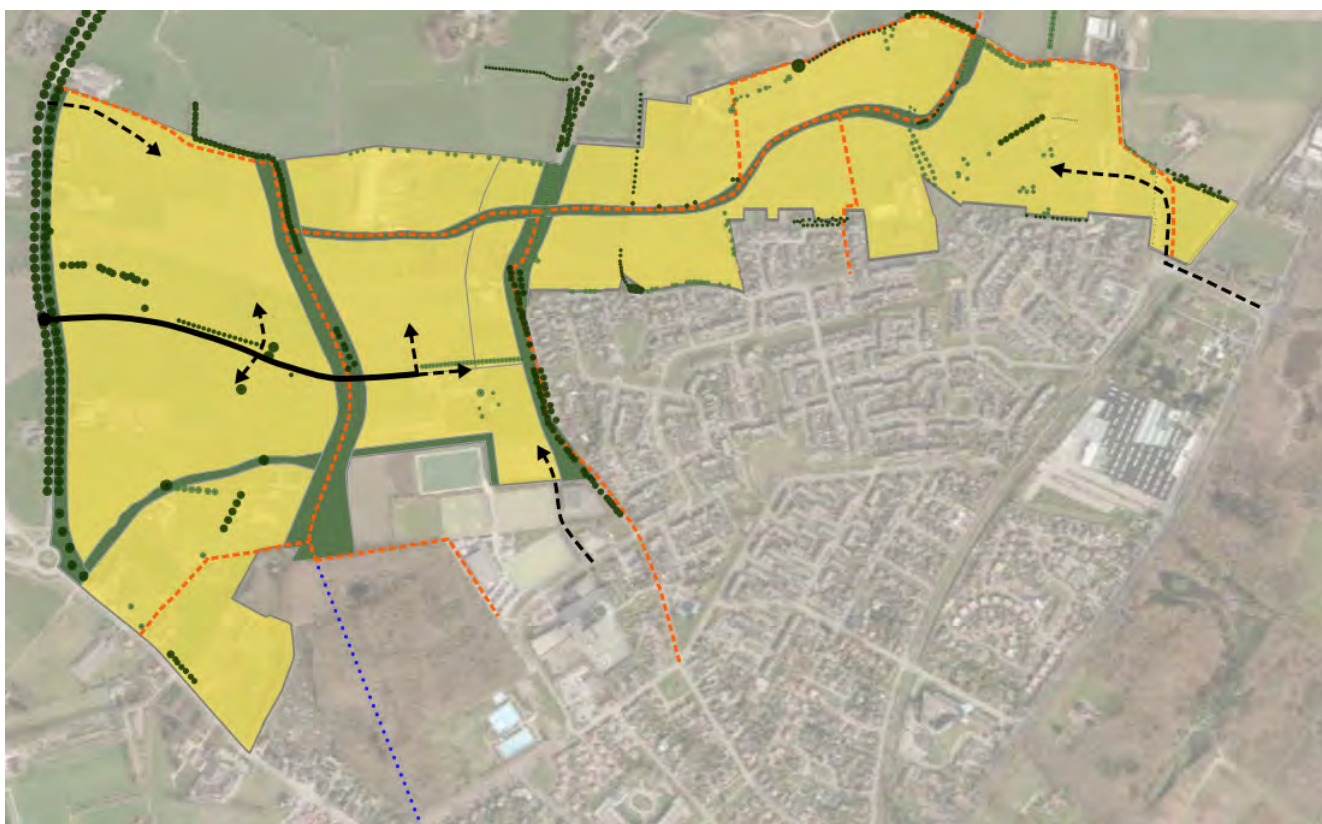
# Stelling

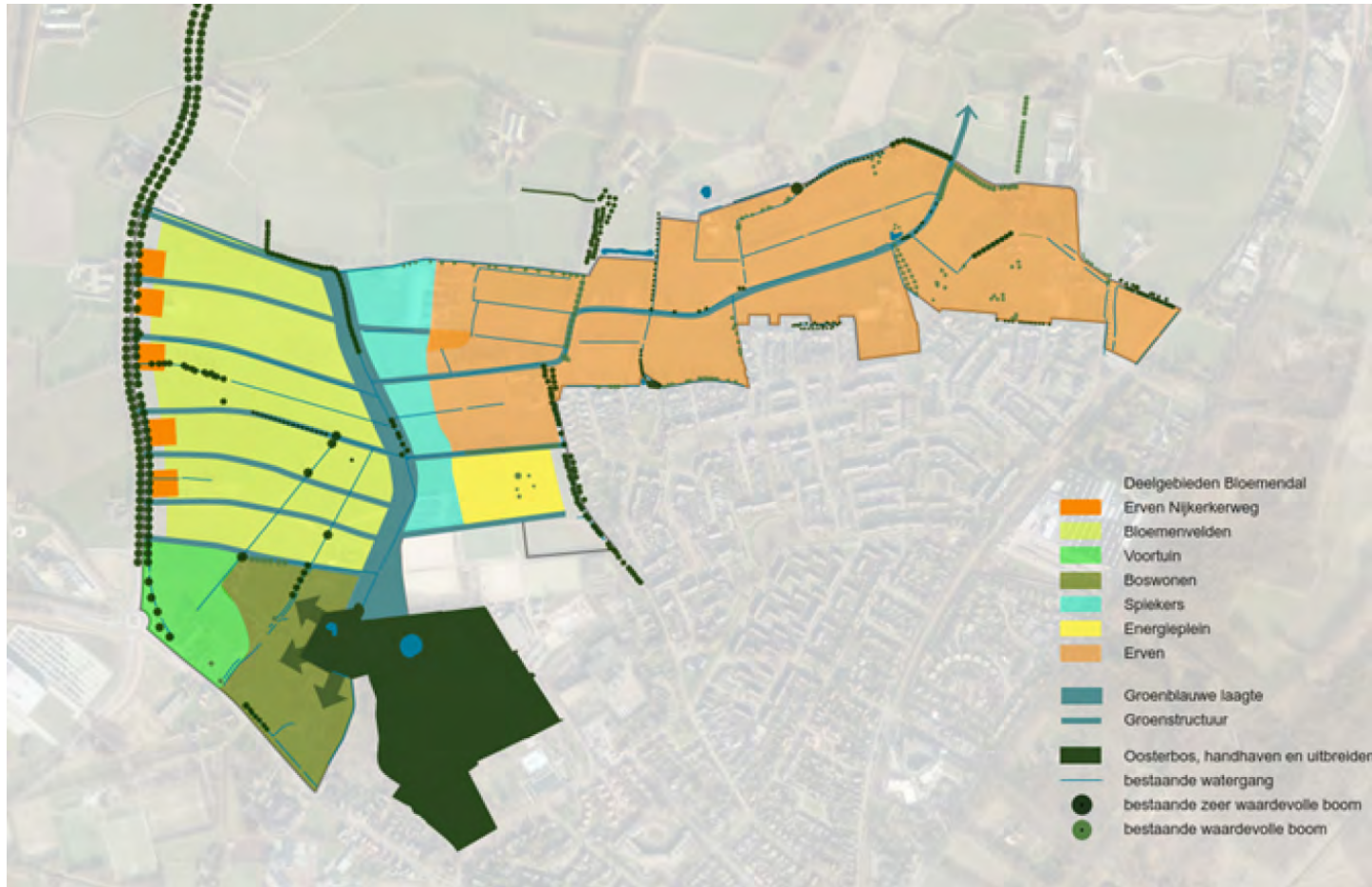
**Je hebt de Omgevingswet niet nodig om  
flexibiliteit in plannen te krijgen.**

# BL EMEN DAL

DUURZAAM WONEN IN BARNEVELD











- Woningtypologieën**
- Sociale huur
  - Sociale koop
  - Rij-/hoekwoning < € 200.000,-
  - Rij-/hoekwoning > € 200.000,-
  - Seniorenwoning
  - 2-onder-1 kapwoning
  - Vrijstaande woning (project)
  - Vrijstaande woning (vrije sector)
- — Gestepelde bouw
- Symbolen**
- ⊖ — Nader in te vullen ten behoeve van KEBO-
  - ⊕ — Collectie particulier opdrachtgeverschap
  - Ⓢ — Speelplaats
  - Ⓛ — Statushouderswoningen Lijsterhof
  - Ⓜ — Hondenuitlaatplaats
  - Ⓟ — Fietsparkeer
  - Ⓡ — Afvalinzamelpunt


**BLOEMENDAL**  
DUURZAAM WENEN IN SAKENWEG

Stedenbouwkundig plan  
 fase 1 (voorlopig)

**A0 1:1000**  
 1 april 2019

CHRISTEN VAN ESSEN, LOCATIEMANAGER BVD, 11 APRIL 2019



An aerial photograph of a city, likely Rotterdam, showing a wide river (the Scheldt) and a large bridge (the Erasmus Bridge). The city is densely packed with buildings and green spaces. A teal text box is overlaid on the right side of the image, containing project details. The text is white and reads: "Totale programma: 2.100 woningen, herontwikkeling Honig-Complex, Handelskade, 534 appartementen, 2800m2 kantoor en commerciële ruimte." The text box has a white arrow pointing downwards towards the river area.

**Totale programma: 2.100 woningen,  
herontwikkeling Honig-Complex, Handelskade,  
534 appartementen, 2800m2 kantoor en  
commerciële ruimte.**

An architectural rendering of a modern urban development. The scene features a river in the foreground with a white sailboat and a small boat. A wide, paved promenade with a set of wide steps leads up to a cluster of multi-story residential buildings. The buildings have a mix of materials, including brick and concrete, and many have balconies with plants. A tall, thin brick chimney stands prominently in the background. The sky is overcast with soft clouds. A blue speech bubble contains text in the upper right quadrant.

**Transformatie van voormalig bedrijventerrein tot  
woon-werkgebied  
Circulaire aanpak waar mogelijk**

# Rhenen, herontwikkeling Vogelenzang

240 woningen en appartementen,  
gebiedsontwikkeling, herontwikkeling voormalig  
bedrijventerrein



Gebiedsontwikkeling 1800 woningen met voorzieningen, school, supermarkt, zorglocatie, huisartsenpraktijk, horeca.





**VERSTEDELIJING**

Demografische, financiële  
en economische  
ontwikkelingen

**SOCIALE  
DUURZAAMHEID**

Klimaat, energie,  
gezondheid en  
inclusiviteit

**TECHNOLOGIE**

Digitalisering,  
data, supply chain  
en organisatie

# Grenzen tussen wonen/werken/recreëren vervagen

## Zelfredzaamheid wordt belangrijker

### Nederland groeit en vergrijst.

Percentage  
65+: **23%**  
(voor het eerst meer  
ouderen dan jongeren)

**3.5 mln** alleenwonenden  
(ruim 41% van het totaal aantal  
huishoudens)



Nederland verandert van verzorgingsstaat naar  
**participatiesamenleving**



Bevolkingsomvang:  
**18 mln**



Levensverwachting:  
**83,8 jaar**

Veranderende  
woon-werk-  
situatie



**Wonen op maat:**  
passend bij levensstijl  
en fase in wooncarrière

Aantal huishoudens:  
**8,5 mln**



Nederlanders moeten  
**zelfredzamer** worden:

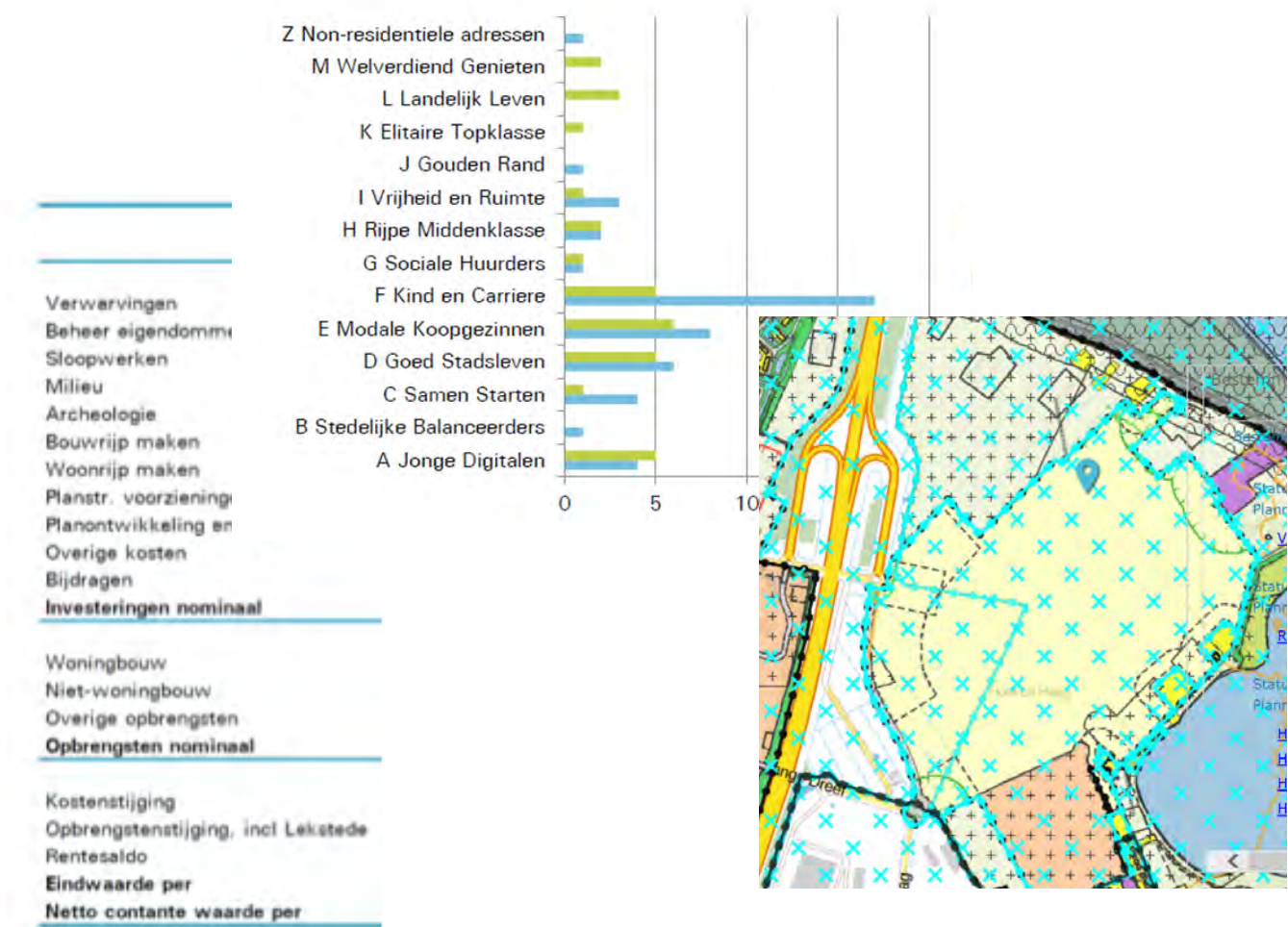
- Toename aantal ZZP-ers
- Van collectieve naar individuele pensioenregelingen
- Van bejaardenhuis naar zelfstandig wonen met zorg en mantelzorg




## Flexibiliteit in:

- Differentiatie/ programma
- Stedenbouw
- Ruimtelijke ordening
- Grondexploitaties

## Kennis en ervaring delen!



A photograph capturing a moment of joy and celebration. In the foreground, the silhouettes of a crowd of people are visible, their arms raised in the air. Above them, a single person is captured mid-air, having just been tossed into the sky. The background is a dramatic sky at sunset or sunrise, with a bright sun low on the horizon and scattered clouds. A blue speech bubble is overlaid on the right side of the image, containing text.

**Vertrouwen tussen mensen en organisaties,**

**Commitment, prioriteit, betrokken zijn, openheid en oprecht geïnteresseerd**



**Geef ruimte om te bewegen,  
Blijf oefenen in flexibiliteit!**





Stichting Vastgoedmonitor  
regio Food Valley



**Dank voor uw bezoek**



Stichting Vastgoedmonitor  
regio Food Valley

