

Vastgoedmonitor regio Foodvalley • juni 2026

Het wordt steeds moeilijker

De woningbouwopgave in regio Foodvalley is groter dan ooit. Er zijn veel plannen bijgekomen, maar de echte uitdaging is verschoven van plannen maken naar plannen realiseren. Terwijl de ambitie oploopt naar ruim 3.200 woningen per jaar, blijft de feitelijke productie achter. Hogere bouwkosten, complexere locaties, financiële druk en een groeiend aantal knelpunten maken woningbouw steeds lastiger. De vraag is niet langer of er gebouwd moet worden, maar hoe plannen sneller en realistischer tot uitvoering kunnen komen.

De woondeal voegde de afgelopen jaren veel nieuwe woningbouwplannen aan de monitor toe. De volgende stap is deze plannen zo snel mogelijk uitvoeringsgereed te maken. Dat blijkt in de praktijk nog niet eenvoudig.

Waar de verstedelijkingsafspraken uitgaan van een forse groei van de woningproductie, laat de werkelijkheid juist het tegenovergestelde zien: de productie is de afgelopen twee jaar gedaald.

Met de laatste bijstelling van de woondeal is voor de periode 2025-2030 een ambitie neergelegd van ruim 3.200 woningen per jaar. De feitelijke productie bleef het afgelopen jaar ver achter. Er werden 1.872 woningen opgeleverd volgens het CBS. Dat ligt ruim onder de regionale ambitie.

Toch zijn er ook positieve signalen. Na twee jaar met minder dan 2.000 bouwvergunningen, zijn de afgelopen twee jaar ruim 2.500 vergunningen per jaar afgegeven. Dat is nog onvoldoende om de doelstelling te halen, maar het biedt wel perspectief.

De verwachting lijkt gerechtvaardigd dat de productie de komende jaren weer zal toenemen. Al blijft de ambitie van 3.200 woningen voorlopig buiten bereik.

Externe factoren

Internationale spanningen hebben directe gevolgen voor de economie en het consumentenvertrouwen. Hogere hypotheekrentes beperken de financieringsruimte van huishoudens. Tegelijkertijd komt een grote

hoeveelheid huurwoningen de koopmarkt in. Met als klap op de vuurpijl het recente bericht dat Vesteda, de grootste woningbelegger van Nederland, mogelijk de helft van zijn huizen moet verkopen doordat pensioenfondsen zich terugtrekken.

Daar staat tegenover dat het woningtekort onverminderd groot blijft en de komende jaren verder zal oplopen. Die aanhoudende druk maakt een eventuele terugval in de vraag altijd tijdelijk. Bovendien blijft Foodvalley een aantrekkelijke regio waar de druk op de woningmarkt naar verwachting ook op langere termijn hoog blijft.

Niet alles kan

Met uitzondering van de crisis van 2008, is er sinds begin jaren negentig structureel sprake geweest van toenemende druk op de woningmarkt. Door de voortdurende prijsstijgingen namen de opbrengsten van woningbouwplannen vrijwel ieder jaar toe. Daardoor ontstond financiële ruimte voor extra ambities en leverde vertraging soms extra geld op. Het lijkt er soms op dat nog niet overal is doorgedrongen dat de omstandigheden inmiddels fundamenteel veranderd zijn. Weliswaar stijgen woningprijzen nog steeds, maar tegelijk is veel sterker gereguleerd wat gebouwd mag worden, waardoor de opbrengsten onder druk staan.

De locaties waar we bouwen zijn steeds ingewikkelder. De enorme hoeveelheid miniplanetjes op de groter kaart aan de achterzijde laat het duidelijk zien.

Waar twintig jaar geleden een beperkt aantal grote locaties het woningbouwprogramma bepaalde, bestaat de planvoorraad nu uit veel meer, kleinere en complexere projecten.

Daar komt bij dat de bouwkosten de afgelopen jaren fors zijn gestegen. Woningen worden kwalitatief duurzamer gebouwd, met kostbare installaties die ook drukken op de financiële ruimte van projecten. Dan komen daar lokaal vaak nog eisen bovenop. Het probleem is dat die stapeling van wensen van tevoren in beperkte mate is doorgerekend. Het in het verleden diep verankerde gevoel dat alles financieel mogelijk moet zijn, is echt niet meer terecht!

Knelpunten

Boven op de al lastige financiële uitgangssituatie neemt ook het aantal knelpunten in plannen toe. Meer dan de helft van de openbare plannen in de monitor heeft concrete knelpunten. Dat leidt tot vertraging. Ook kosten knelpunten geld en dat zet de haalbaarheid van de toch al krappe plannen verder onder druk zetten.

Bij de niet openbare plannen zijn minder knelpunten, vaak komt dat door de fase waarin die plannen verkeren. Als je ergens nog stil staat, is er ook geen knelpunt.

Gemeenten aan zet

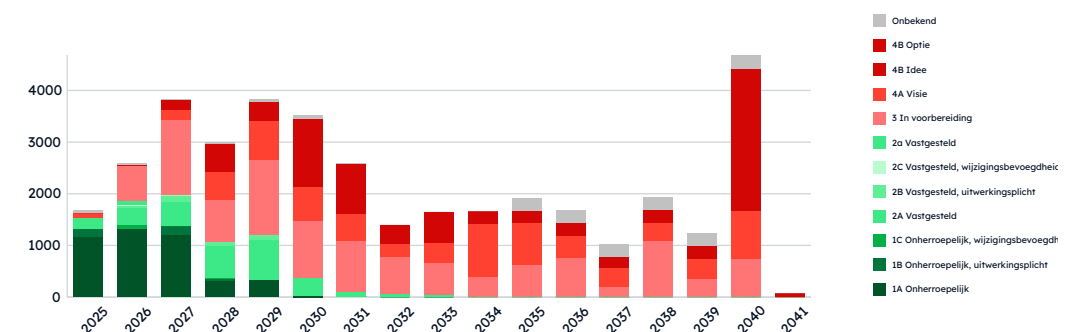
Versnelling vraagt om een pragmatische benadering van plannen en planningen. Financiële haalbaarheid en knelpunten vormen daarbij het logische vertrekpunt. Dat vraagt om scherp inzicht in de financiële ruimte van zowel grond- als vastgoedexploitatie. Moeilijke financiële uitgangspunten moeten direct worden vertaald naar planning en programmering. Neem knelpunten vooraf mee in exploitatie en planning en zorg voor voldoende uitvoerbare plannen door toekomstige projecten tijdig naar voren te halen.

Alleen met een realistische balans tussen ambitie, kwaliteit en uitvoerbaarheid kan de woningbouwproductie daadwerkelijk versnellen.

Knelpunt

	Openbaar	Niet openbaar
Geen knelpunt	9969	8960
Onbekend	2348	215
Netcongestie	5264	801
Anders	4965	580
Bezwaar en beroep	3148	38
Stikstofruimte	3032	351
Onrendabele top	2359	70
Onderhandelingen met eigenaren en ontwikkelaars	1050	86
Bereikbaarheid	456	0
Maatschappelijk draagvlak	446	0
Onderhandelingen met eigenaar/ontwikkelaar	115	0
Capaciteit	48	0
Planologische procedure: draagvlak direct omwonenden.	0	0

Planstatus

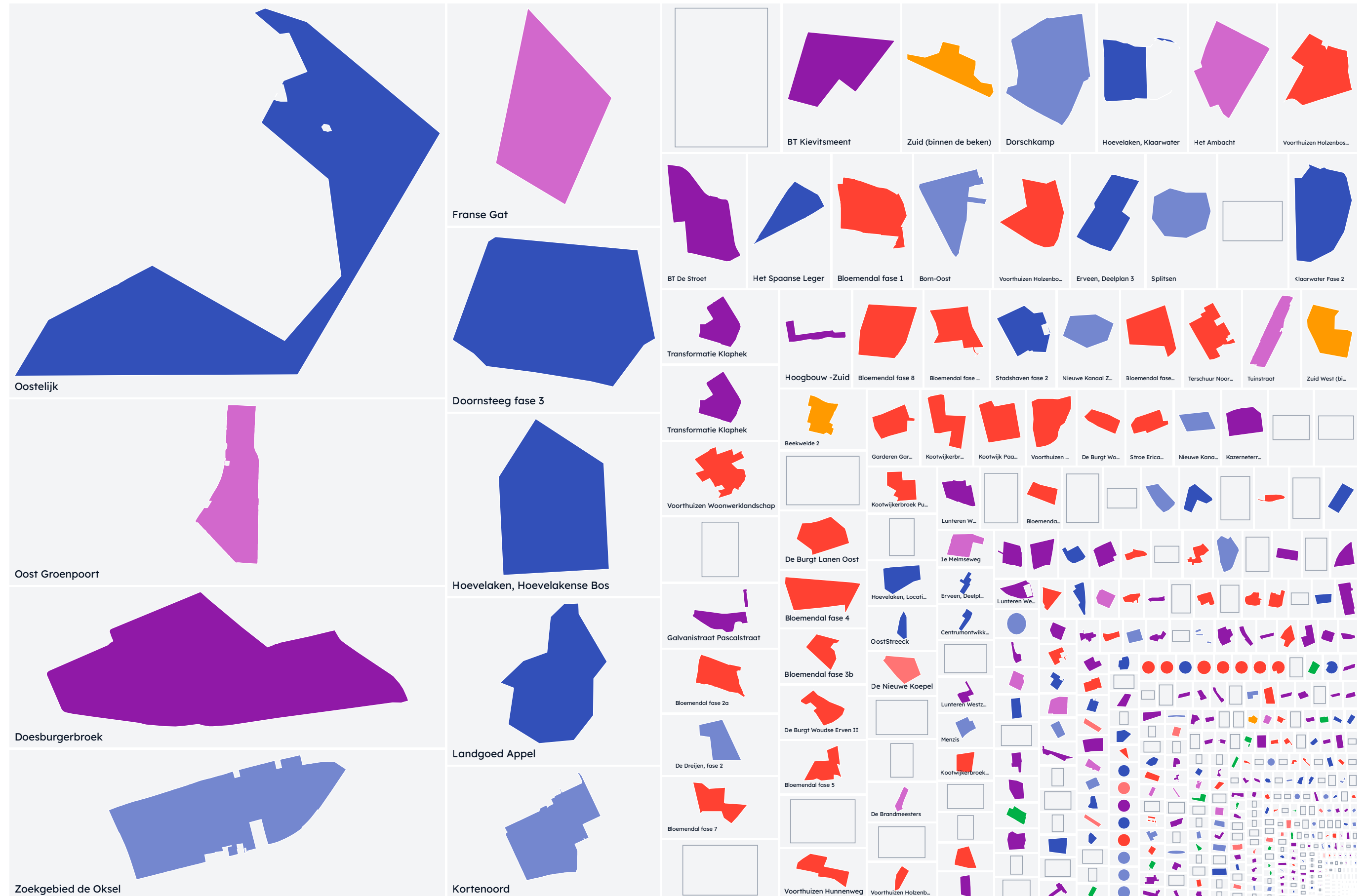


Regio 2025



Plannen 2026 — 519 plannen (163 niet openbaar)

■ Barneveld
 ■ Ede
 ■ Nijkerk
 ■ Renswoude
 ■ Rhenen
 ■ Scherpenzeel
 ■ Veenendaal
 ■ Wageningen
 Niet openbaar



Actueel beeld van planvoorraad 2026: veel meer, veel kleinere en veel complexere projecten dan ooit.