



29 juni

zomersymposium

De gemeente(n) aan zet!

Welkom

Symposium Vastgoedmonitor 2026

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



Rabobank
Rabobank Vallei & Rijn
Rabobank Gelderse Vallei



Programma

15.00 uur	Inloop
15.30 uur	Welkom door burgemeester Pennarts-Pauw en start van het programma
15:40 uur	Presentatie Jan Winsemius, directeur Bureau Middelkoop
16.30 uur	Intermezzo – Cabaret
16.50 uur	Korte pauze
17.10 uur	Blik naar binnen en buiten door het Panel – verdieping: van ambitie naar realisatie
18.00 uur	Cabaret – reflectie en afsluiting
18.15 uur	Uitreiking Impactprijs
18.30 uur	Afsluiting met aansluitend gelegenheid tot netwerken onder het genot van een barbecue
20.00 uur	Verwachting eindtijd





Mariëtte Pennarts-Pouw

Burgemeester Renswoude





Jan Winsemius

Bureau Middelkoop



Recent nieuws



Bouwbranche: oplossing stikstof was jarenlang niet zo dichtbij

De stikstofmaatregelen die het kabinet vrijdag presenteerde halen Nederland „uit de stikstofimpasse”. Dat zegt Arno Visser, voorzitter van branchevereniging Bouwend Nederland. „We zijn al jaren niet zo dichtbij een oplossing.”

ANP 26 juni 2026 17:22 | Leestijd 1 minuut

Kabinet versnelt woningbouw op alle fronten: jaren tijdswinst binnen bereik

Minister Boekholt-O’Sullivan: “De woningnood is groot en vraagt om actie op alle fronten. We kiezen nadrukkelijk niet voor 1 oplossing, maar zetten tegelijk in op alles wat helpt: van grootschalige nieuwbouw tot het beter benutten van bestaande gebouwen. Zo vergroten we het aantal grootschalige woningbouwgebieden van 21 naar 30 waar woningbouw voorrang heeft. Om te versnellen zetten we in op zowel de fabrieksmatige bouw als tot het versnellen en vereenvoudigen van vergunningverlening. Op veel plekken valt tijd te winnen in het bouwtraject. Waar projecten vastlopen, sturen we bij. Alles is erop gericht om woningzoekenden weer perspectief bieden.”

Recent nieuws

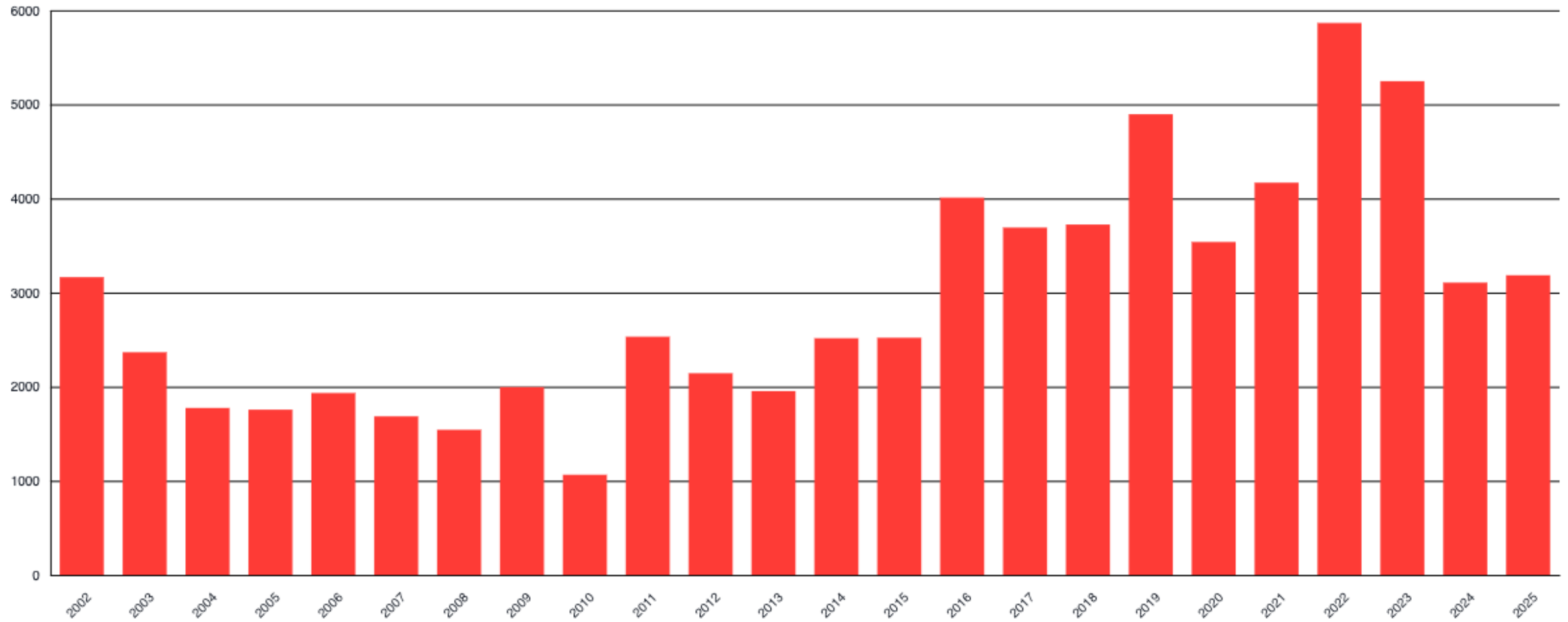
Honderdduizenden huishoudens krijgen geld als ze thuisbatterij of laadpaal laten aansturen tegen netcongestie

Huishoudens die de aansturing van hun thuisbatterij, warmtepomp of laadpaal uit handen geven aan de energieleverancier om zo netcongestie te bestrijden, gaan daar geld voor krijgen. Het kan honderden euro's per jaar opleveren.

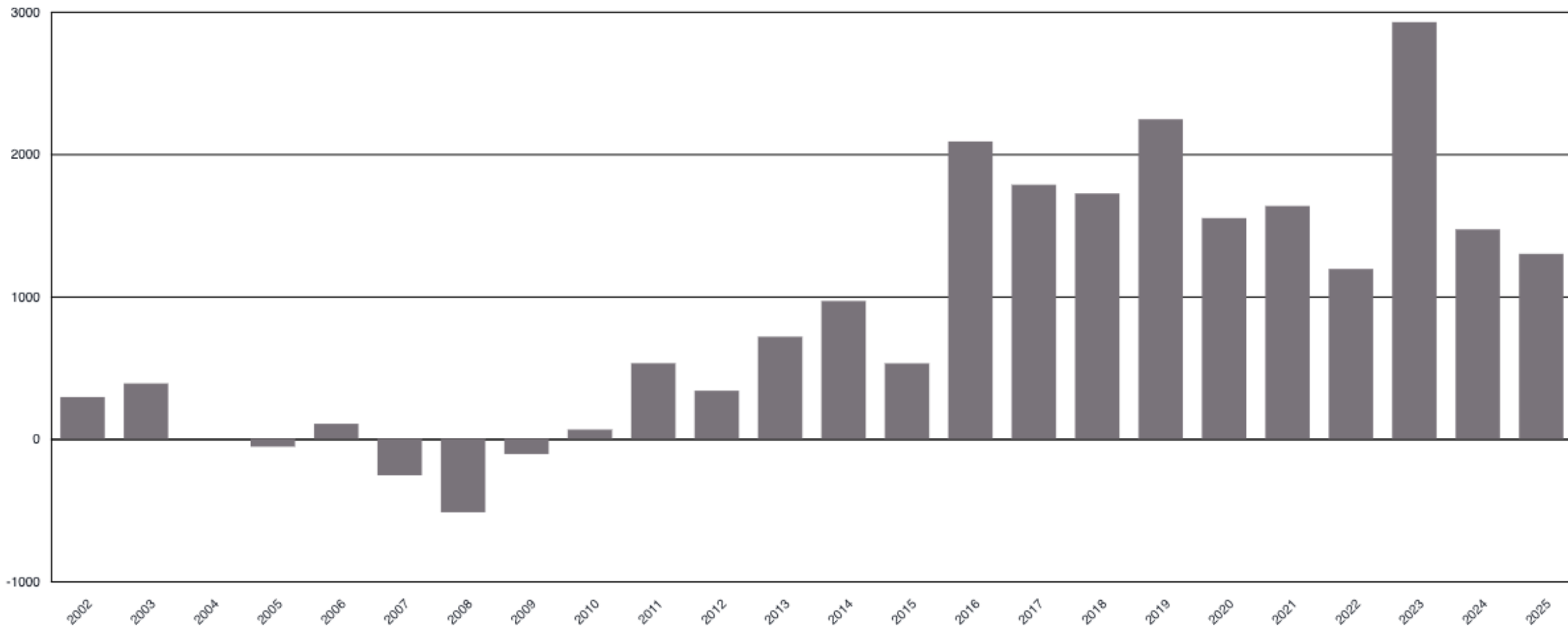


Massale verkoop huurwoningen drukt prijzen in steden, platteland houdt schaarste

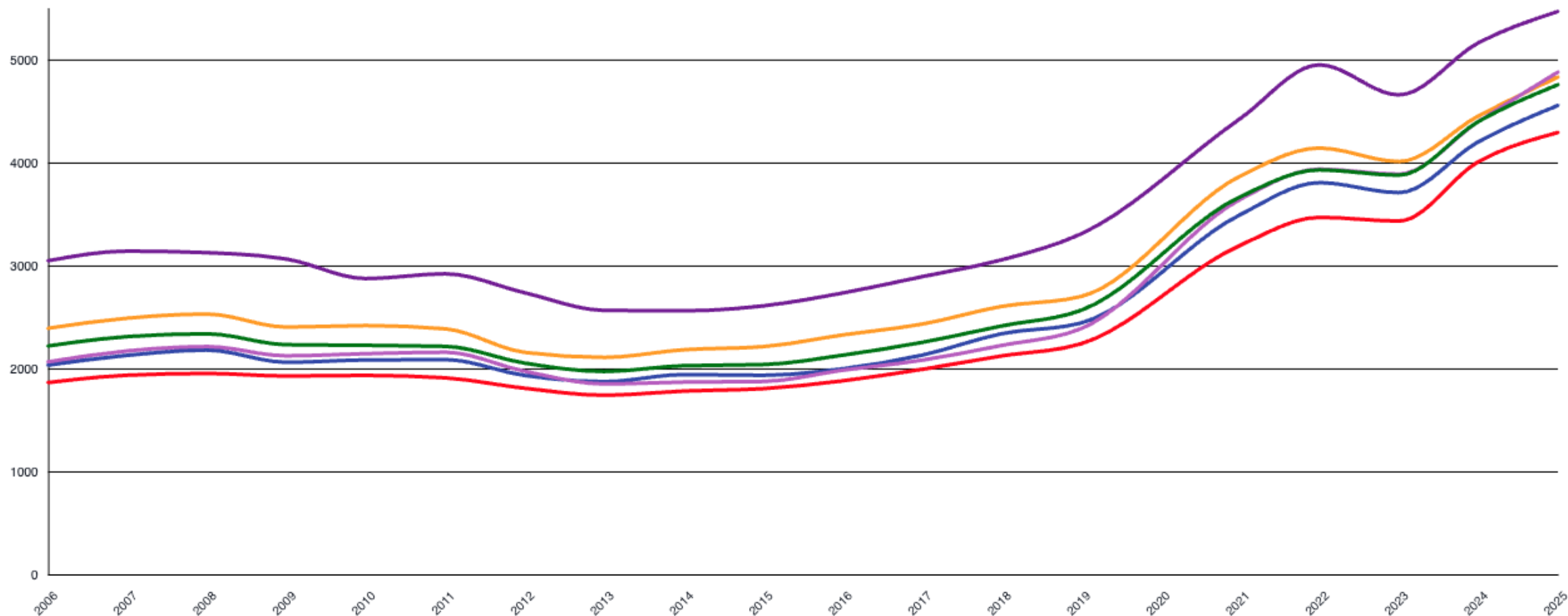
Lagere groei houdt aan



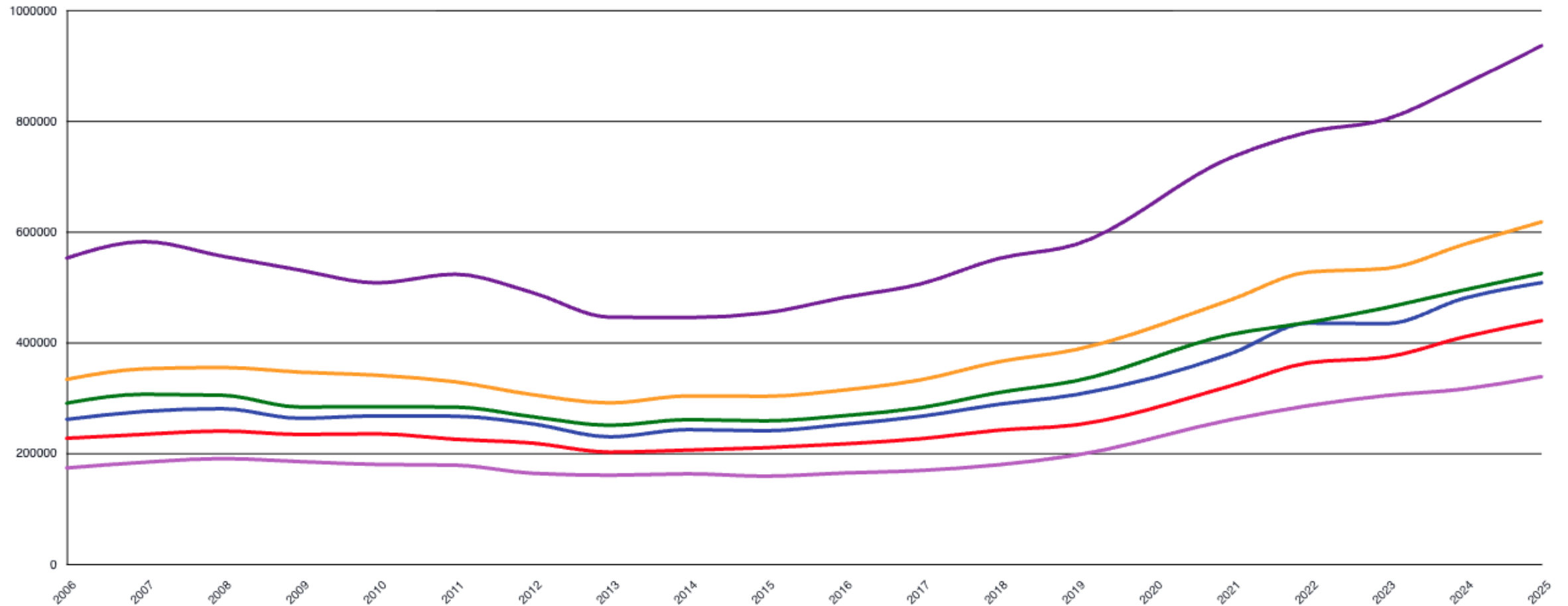
Vestigingsoverschot daalt nog iets verder



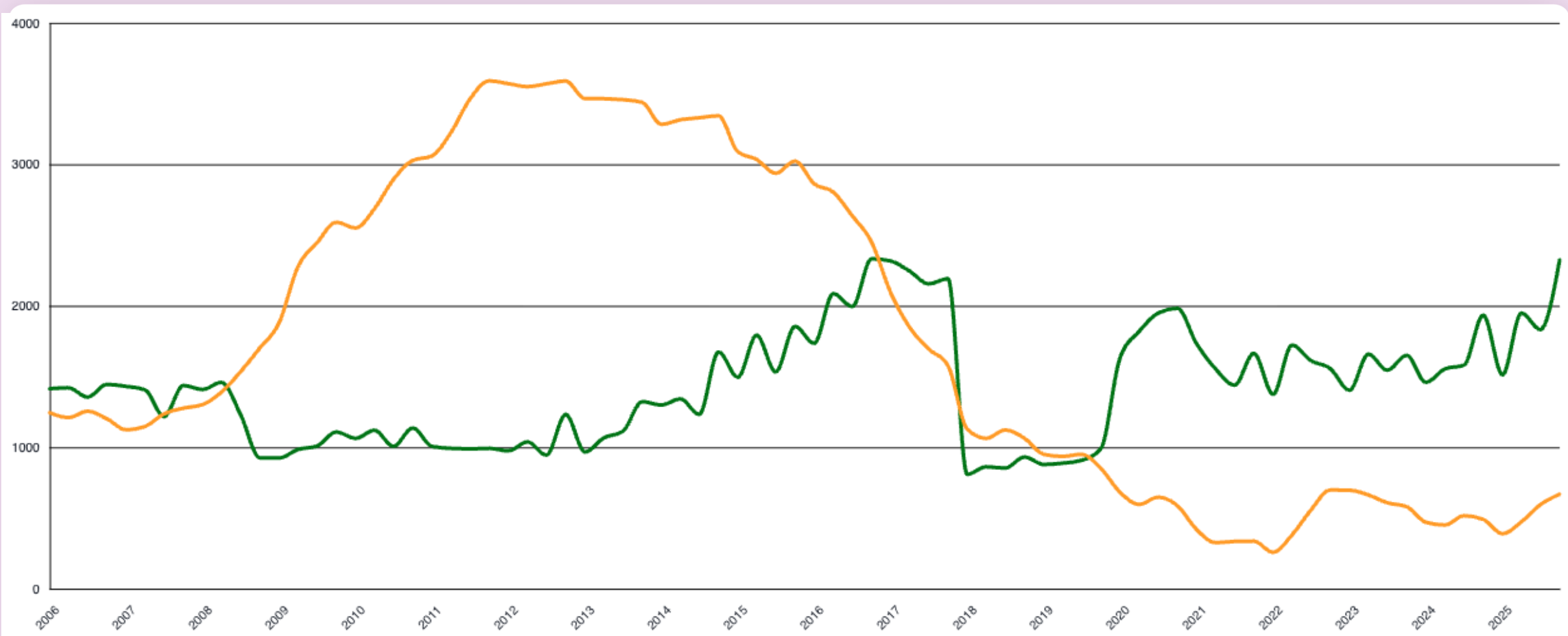
Prijzen stijgen nog steeds in 2025



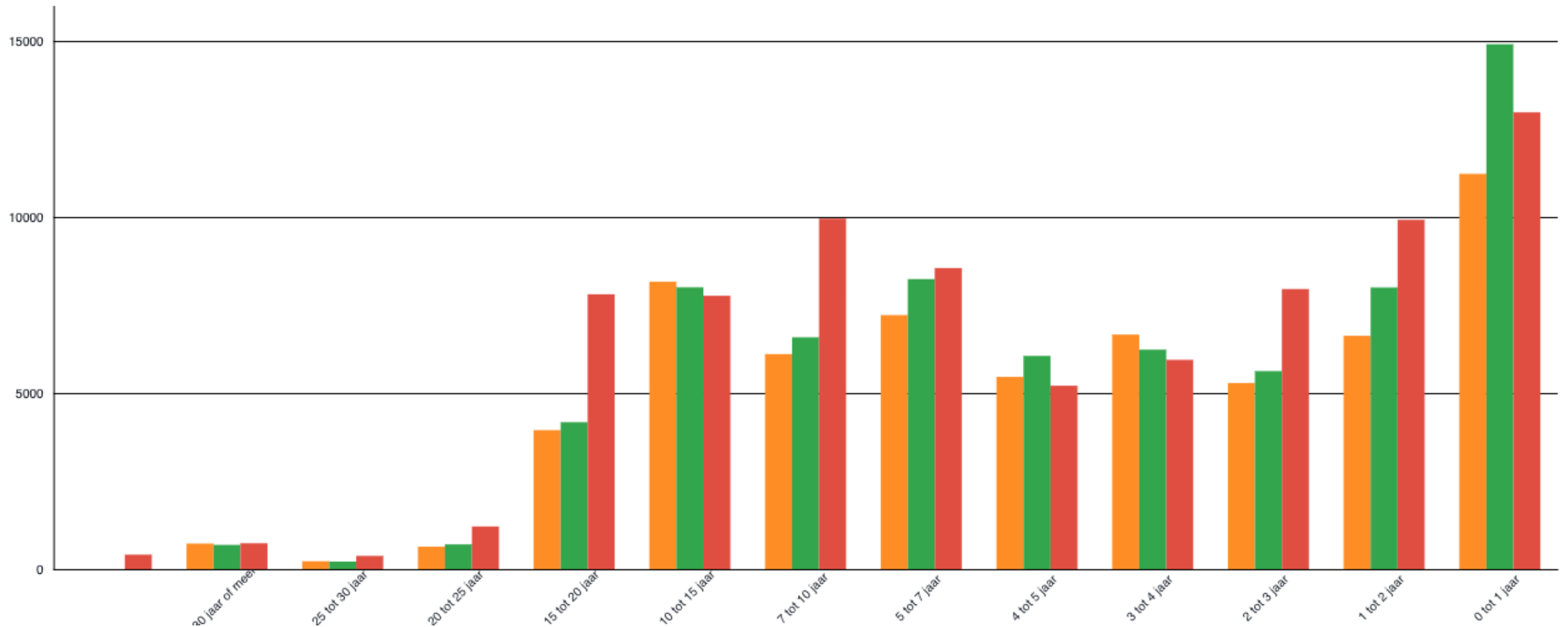
Voor steeds meer onbereikbaar



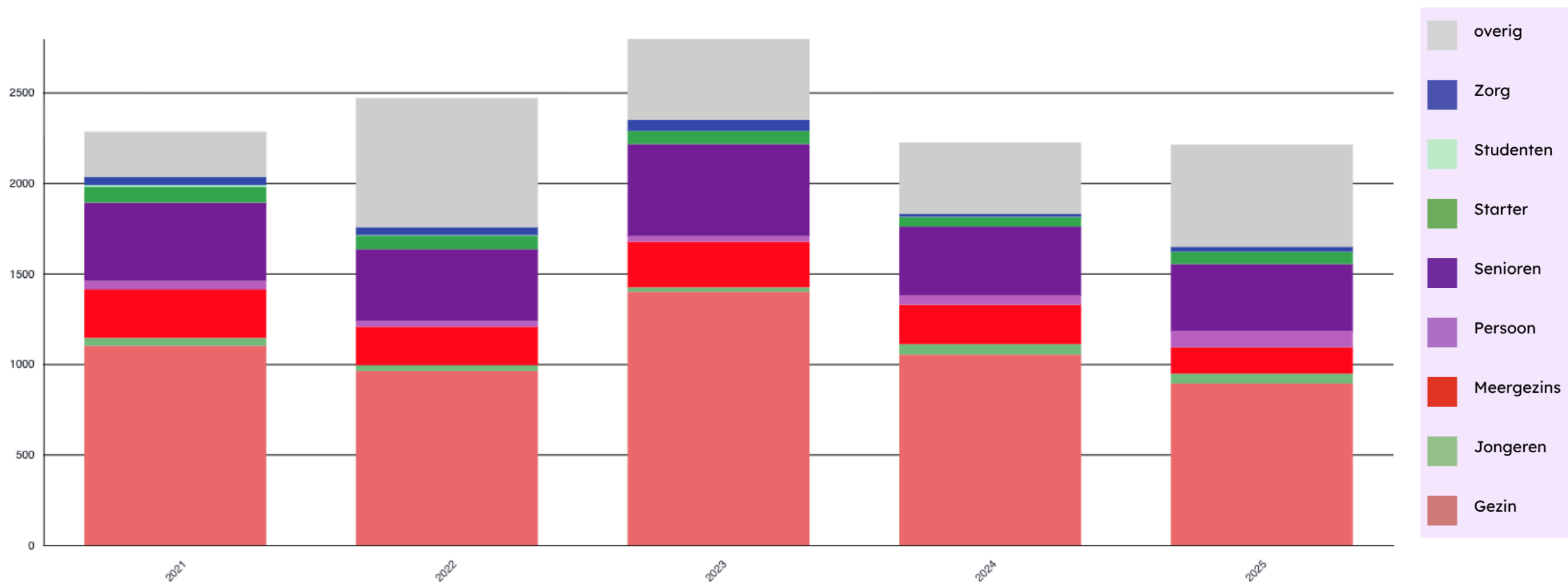
Vraag en aanbod redelijk stabiel



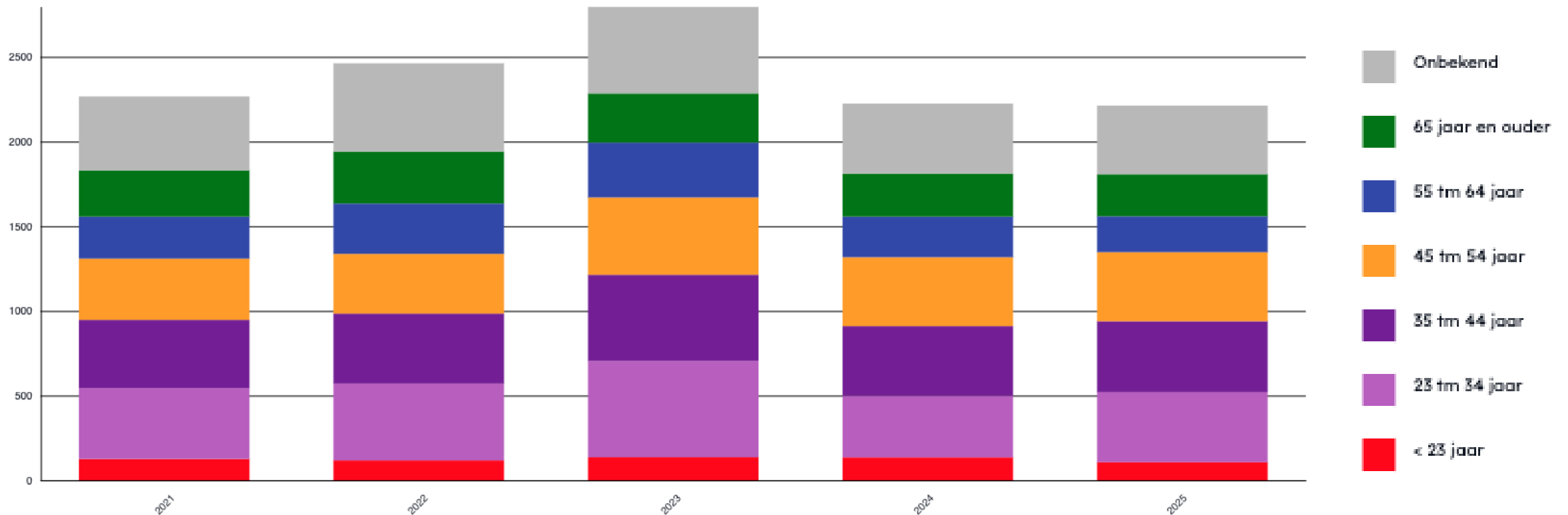
Groep die 1-3 jaar wacht groeit sterk



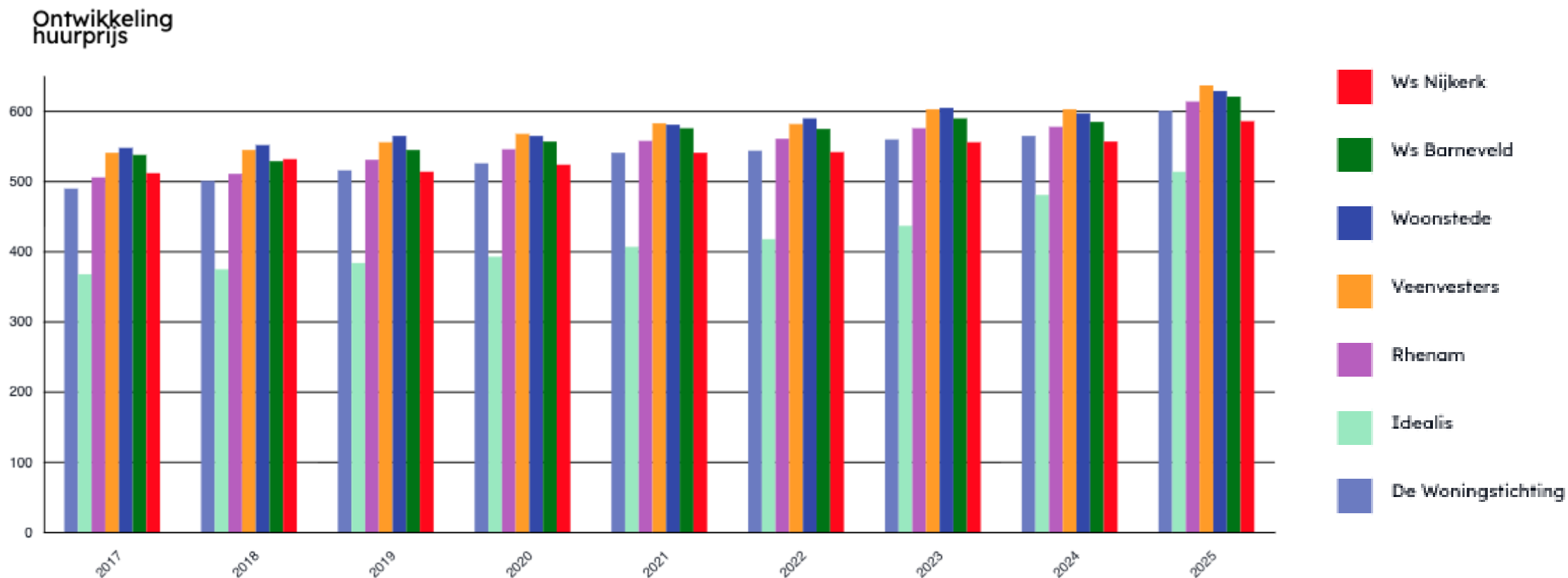
Veek senioren en gezinnen



Op leeftijd vrij evenwichtige verhuring



Monitor 2026



Stand van de sector (in de regio)

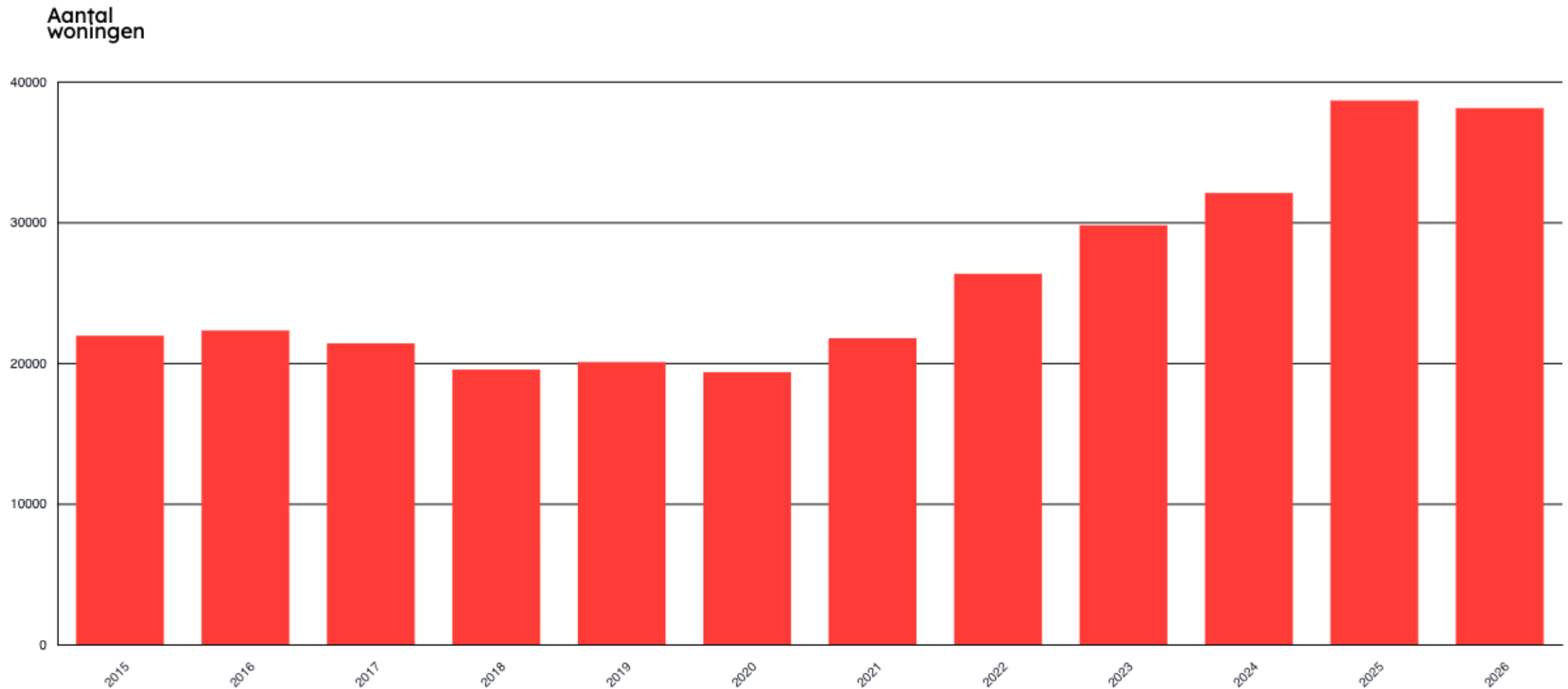
- Huurbevriezingsdiscussie toonde kwetsbaarheid sector aan
- Haalbaarheid rust wel voor belangrijk deel op harmonisatie.
- Twee grote opgaven, nieuwbouw en verduurzaming, waarvan verduurzaming sterk onrendabel is
 - Renterisico is aanzienlijk
- Zonder wijzigingen (fiscaliteit / regels) blijft het lastig.

Monitor 2026



2015

Totale planvoorraad



Woondeal — totalen per gemeente

Monitor 2026

Gemeente	Totaal afspraken	Totaal gepland	Totaal gerealiseerd
Barneveld	4.575	3.563	258
Ede	4.345	4.665	875
Nijkerk	2.605	3.572	539
Renswoude	430	196	29
Rhenen	750	141	29
Scherpenzeel	695	713	74
Veenendaal	4.390	2.741	247
Wageningen	1.785	2.554	30
2025 t/m 2030	19.575	18.145	2.081
2031 t/m 2034	8.176	7.305	
Regio	27.751	25.450	2.081



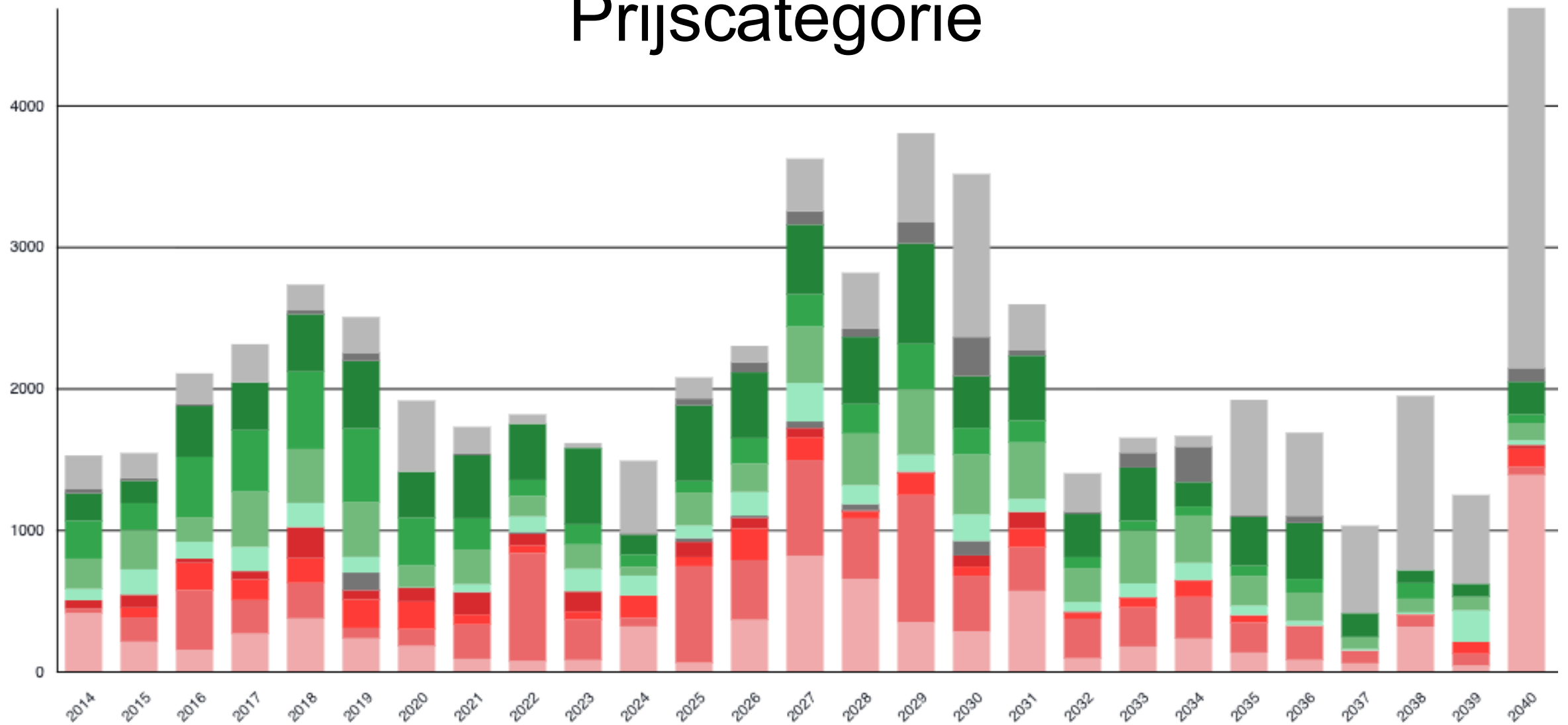
Is de ambitie nu voldoende?

- Zou structureel tot 2040 naar 2500/jr moeten streven als minimum, ook voor tweede periode en daarna.
- Is 66% betaalbaar slim?
- Corporatie programma zelfstandig baseren op maximale bouwmogelijkheden corporaties.
- Middenhuur?
- Maken we wel echt wat we beloven?
- Extra programma inzetten om het makkelijker te maken.

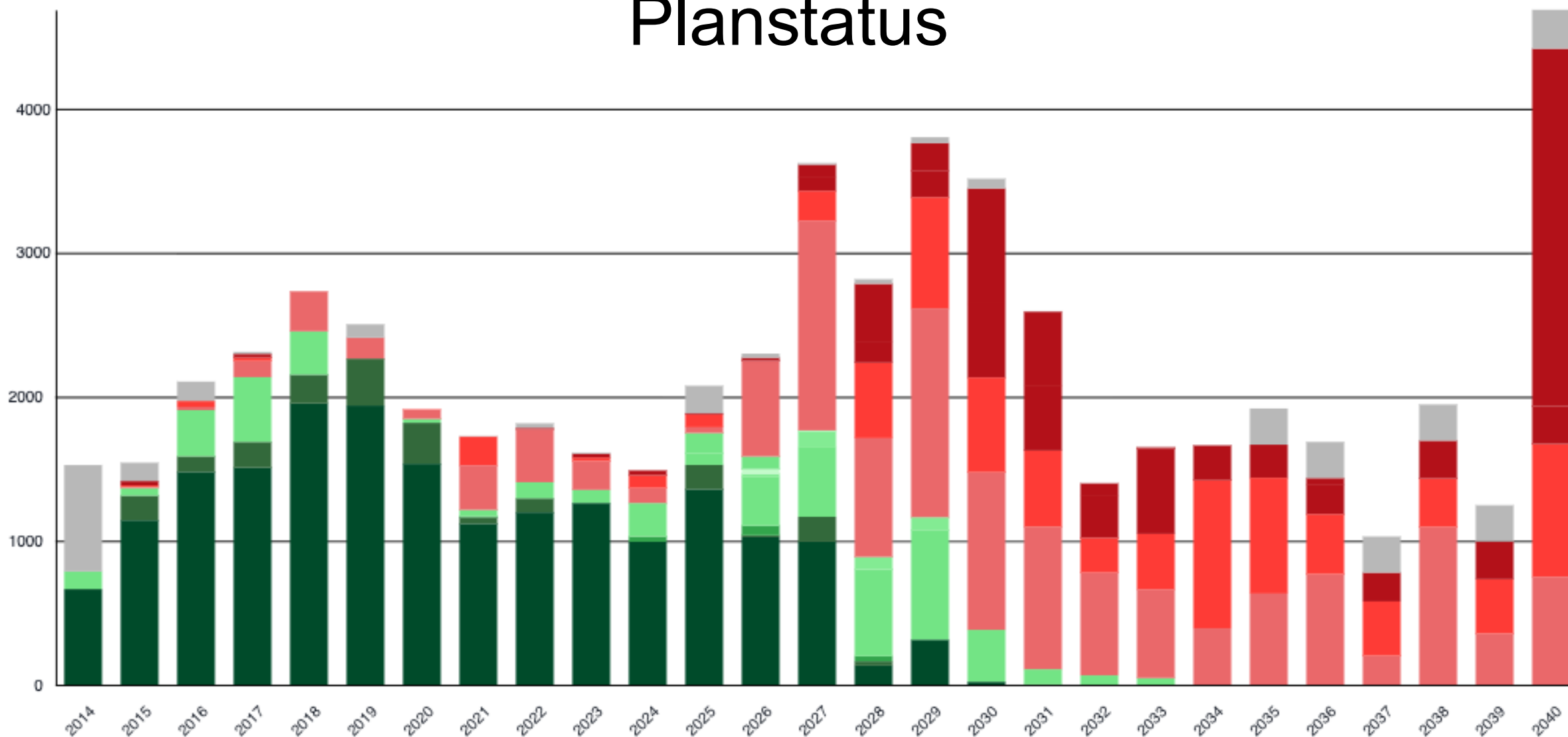
Realisatiekans (16% van plannen)

Plantype	Gevuld
onbekend / Onbekend	3/245 (~1%)
Transformatiegebied	22/87 (25%)
Uitbreiding uitleg	21/67 (31%)
Verdichting	14/36 (39%)
Uitbreiding overig	9/18 (50%)
Herstructurering	5/17 (29%)
Pand transformatie	3/12 (25%)

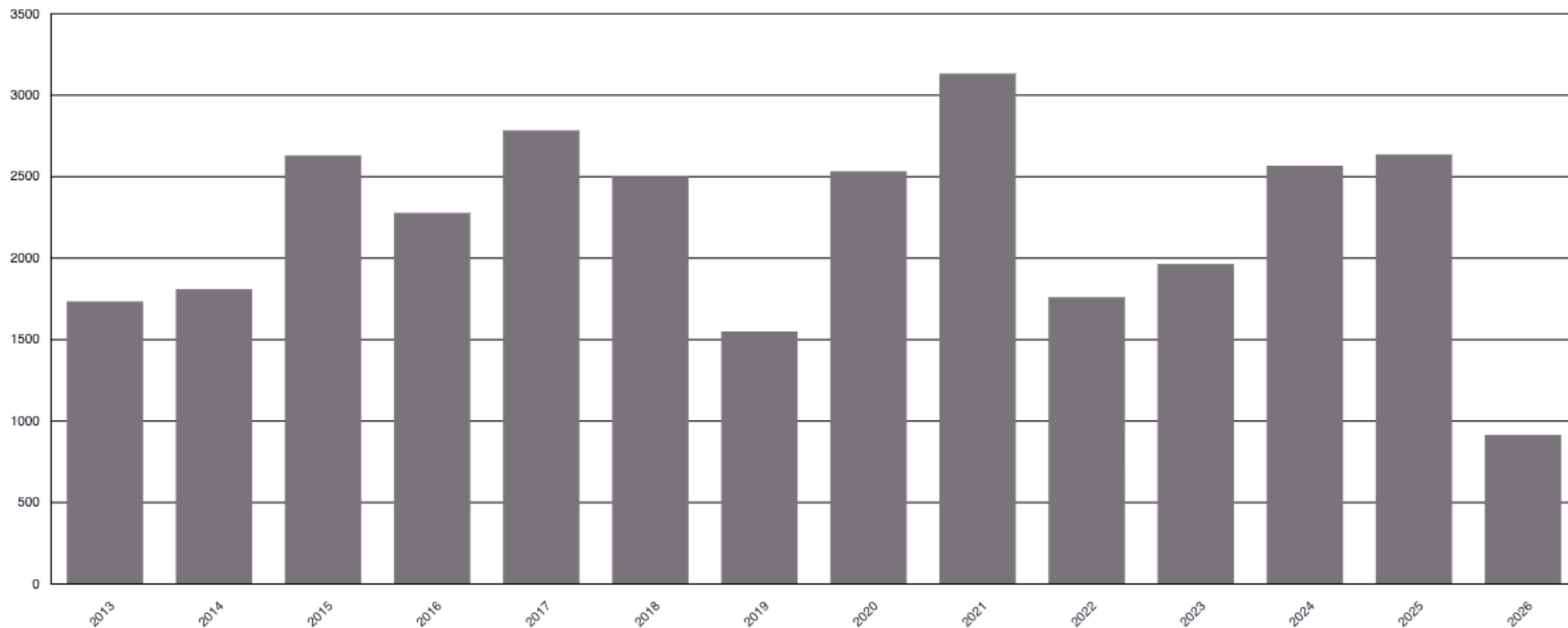
Prijscategorie



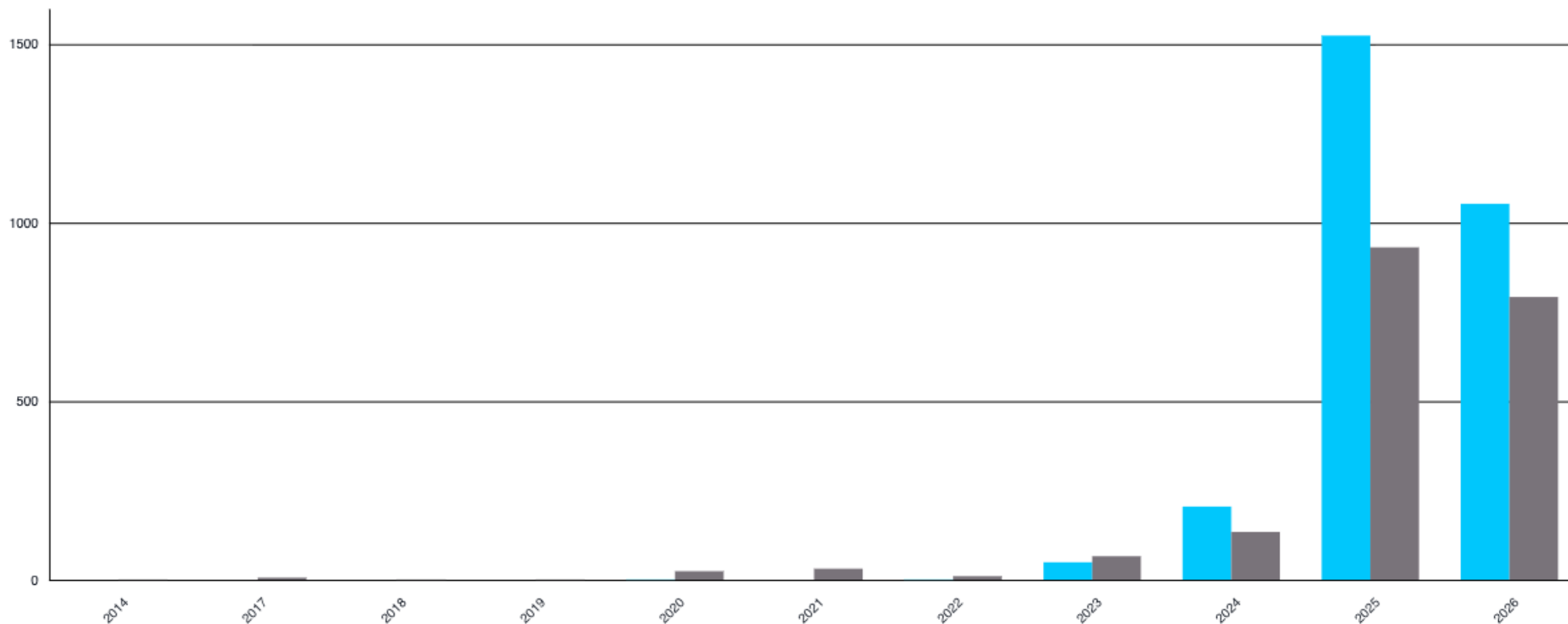
Planstatus



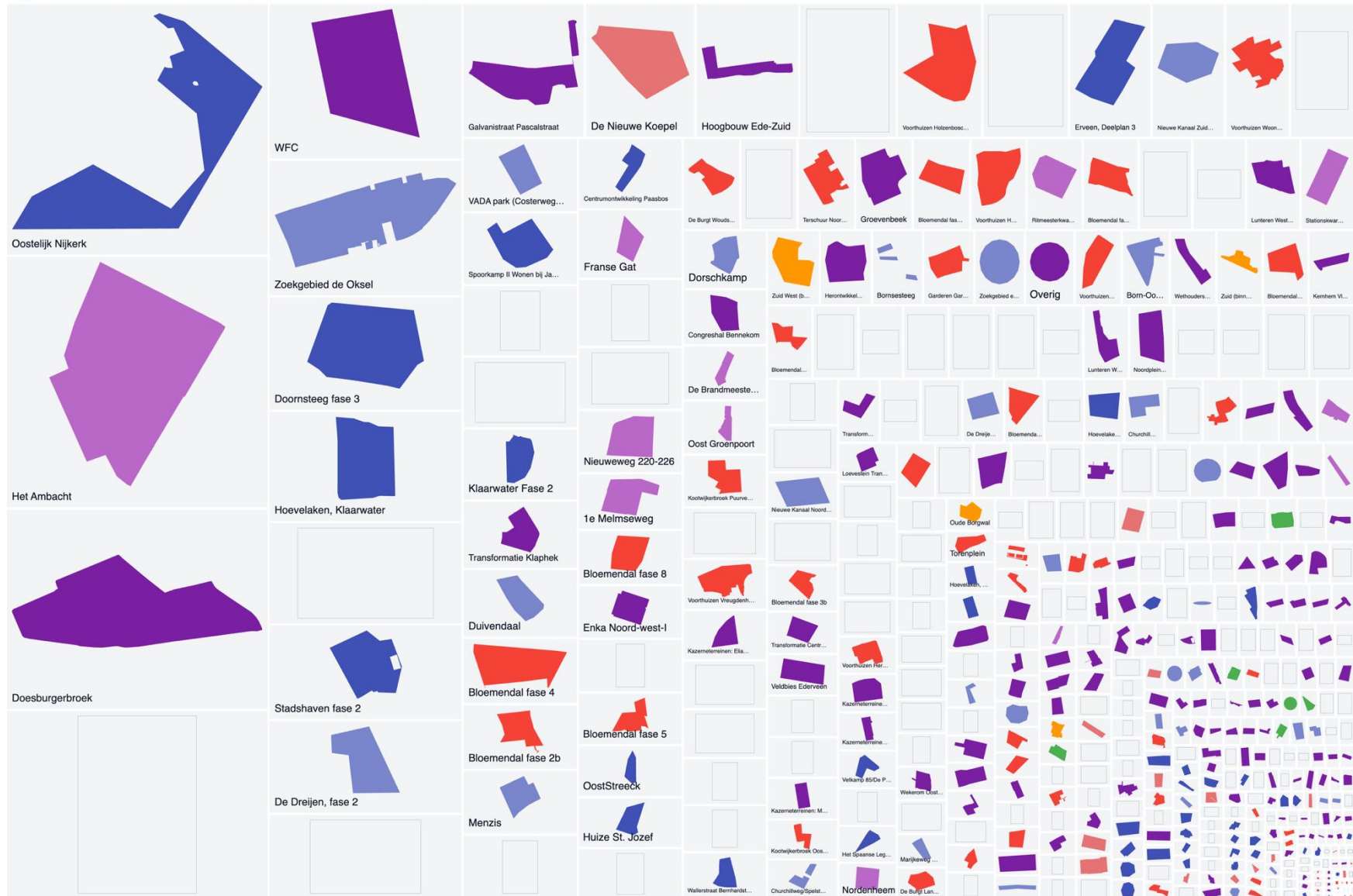
Aantal bouwvergunningen



Vergunningen voorraad jaar herkomst



Barneveld Ede Nijkerk Renswoude Rhenen Scherpenzeel Veenendaal Wageningen Niet openbaar

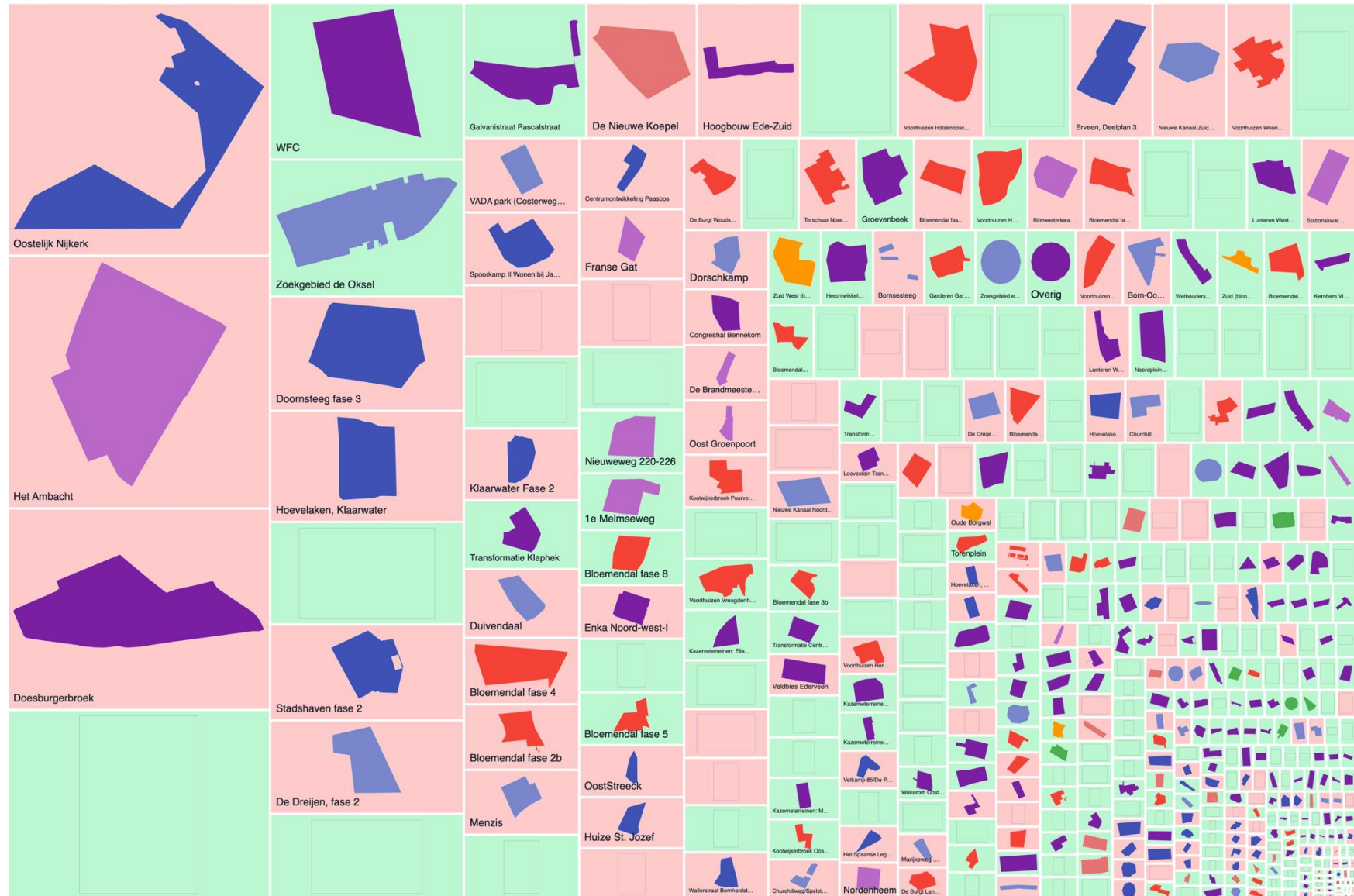


Barneveld Ede Nijkerk Renswoude Rhenen Scherpenzeel Veenendaal Wageningen Niet openbaar



Plannen 2026 — 460 plannen (155 niet openbaar)

Barneveld Ede Nijkerk Renswoude Rhenen Scherpenzeel Veenendaal Wageningen Niet openbaar



Analyse

- Enorm veel kleine plannetjes.
- Veel plannen zijn geheim
- In veel plannen is nog niet gebouwd
- Groot deel van plannen die aan de beurt zijn hebben knelpunten.
- Veel knelpunten zouden makkelijker oplosbaar zijn met financiële ruimte.

Bijzondere vermelding: 1 plan anders, alle genoemde knelpunten

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

- Schoollocatie nog nodig i.v.m. netcongestie en Oekraïne
- Onderzoek gasleiding, school, sporthal
- Alle genoemde knelpunten
- Transformatie herhuisvesting
- Omliggende eigenaren, bezwaar- en beroepsprocedures
- Parkeergelegenheid kan de aantallen woningen beperken
- Vereniging afhankelijk van realisatie nieuwe locatie
- Spuitzones
- Geurcirkels
- Nieuw dorpshuis Hoevelaken plus parkeren in Hoevelaken
- Netcongestie in onderzoek; geitenhouderij in de buurt
- Bezwaren omwonenden en netcongestie
- Participatie omgeving, adviescommissie omgevingskwaliteit (AOK)

- Omgeving
- Ontheffing Wet natuurbescherming (flora en fauna)
- Bezwaren omwonenden en netcongestie
- Afhankelijk advies AOK
- Beroep ingediend; tijdelijke huisvesting huidige bewoners
- Flora en fauna, grondverwerving, bodemverontreiniging
- Adviescommissie omgevingskwaliteit niet akkoord
- Overschrijding grenswaarden
- Buurtwarmte-unit moet vóór 2028 verplaatst, nog geen nieuwe plek
- Verkabeling hoogspanning
- Bereidheid tot ontwikkeling door eigenaren
- Parkeerbalans kan showstopper zijn
- Bezwaar rechtbank (omgevingsvergunning); beroep Raad van State, nog geen zittingsdatum
- Wens buurt groen te behouden + beperkte bouwhoogte maximeert verdichting (positief over afloop)
- Inpassing openbare ruimte

Grote Acties

- Zo veel mogelijk van geheim af.
- (Opknippen en) naar voren halen grote plannen.
- Neutrale financiële basis voor alle plannen neerleggen.
- Ander planproces
- Haalbaar kader met passende locaties voor corporaties
- Bijhouden van wat we bouwen
- Flexibeler met programma en kwaliteit omgaan

Neutrale financiële basis

- Doorrekening op basis van wat absoluut moet
- In het allervroegste stadium van een plan
- Niet alleen grex, maar ook vex doorrekenen
- Budget inrekenen voor knelpunten
- Dan kijken naar:
 - ruimte voor extra's
 - mogelijk noodzakelijke programma-aanpassingen
 - mandjes-principe
 - koppeling plannen
- Luis in de pels

Haalbaar kader corporaties

- Twee grote opgaven: nieuwbouw en verduurzaming
 - Verduurzaming is zwaar onrendabel
- Noodzakelijk een rendement voor nieuwbouw te halen dat op zichzelf dekkend is:
corporatiezijde: bedrijfslasten en onderhoudseffect van toevoegingen
gemeente: loacties, programma, en eisen moeten passen binnen het neutrale rendement.

Ander planproces

- Pressure-Cooker-Proces:
In korte snelle periode alle uitgangspunten van alle disciplines uitwerken en vastleggen, vastklikken in 1 document.
- Omgekeerd planproces:
Voor sommige plannen op basis van kaderdocument plannen door markt laten uitwerken.
- Secret service:
apart planteam, pre projectleider, om plannen van geheim af te krijgen. Is zeer specifieke opgave met geheel eigen acties. Het pre-planproces.

An aerial photograph of a residential development. In the foreground, a large blue rectangular box with the word "Intermezzo" in white text is centered. Below the box, a curved road or canal is under construction, with a yellow excavator visible. The middle ground shows a dense cluster of modern, multi-story houses with dark roofs and light-colored walls. In the background, there are green fields, industrial buildings, and a line of wind turbines on the horizon under a clear sky.

Intermezzo



Charlotte Glorie

Cabaretière



An aerial photograph of a residential development featuring rows of modern, two-story houses with dark roofs and light-colored facades. The houses are arranged in a grid-like pattern with paved roads and parking spaces. In the foreground, a large blue rectangular box with the text "Korte pauze" is superimposed over the image. To the left of the houses, there is a large, sandy area, possibly a construction site or a natural dune. The background shows a mix of green fields and more distant buildings under a clear sky.

Korte pauze

An aerial photograph of a suburban neighborhood. In the foreground, a large blue rectangular banner with the text 'Panelgesprek' in white is centered. Below the banner, a construction site is visible, featuring a yellow excavator and a curved concrete structure. The middle ground is filled with rows of houses, many of which have solar panels installed on their roofs. In the background, there are green fields and a line of wind turbines on the horizon under a clear sky.

Panelgesprek



Wim van der Meer

Concernmanager,
Waterschap Vallei & Veluwe



Rob van Muilekom

Gedeputeerde,
Provincie Utrecht



Ruben Heeze

Manager Beleid en Public Affairs,
Bouwend Nederland



An aerial photograph of a suburban neighborhood. In the foreground, a large blue rectangular box with the word "Cabaret" in white serif font is centered. Below the box, a construction site is visible with a yellow excavator and a curved concrete structure. The middle ground is filled with rows of brick houses with dark roofs. In the background, there are green fields, industrial buildings, and a line of wind turbines on the horizon under a clear sky.

Cabaret

An aerial photograph of a Dutch landscape. In the foreground, a river flows through a lush green field. To the right, a town with red-roofed houses and a church is visible. In the background, a large body of water, likely a lake or a wide river, stretches across the horizon under a blue sky with scattered clouds.

Uitreiking Impactprijs

Winnaar impactprijs 2026



- **Project Veldhuiserhof in Lunteren, gerealiseerd door Bouwbedrijf Kreeft**
- **Gefeliciteerd!**



Afsluiting



Rabobank
Rabobank Vallei & Rijn
Rabobank Gelderse Vallei





Bedankt voor uw
belangstelling!