



gemeente
Barneveld

Nr. 1071057

Collegevoorstel

Onderwerp:

8e rapportage Faseren en doseren woningbouw in gemeente Barneveld

Gevraagde beslissing:

1. In te stemmen met het gestelde in de 8^e rapportage 'Faseren en doseren woningbouw in de gemeente Barneveld'.
2. Deze rapportage ter kennisname aan de raad aan te bieden (rubriek B).

Raad

- ☒ Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct: 32
- ☐ Op overzicht Bestaand beleid (website)

Datum 20 februari 2018

Steller: W.A.M. Stevens

Afd: RO-ONTW

Aantal bijlagen 1

Afd.hoofd: 

Portefeuillehouder

Openbaarheid

Besluit (voorblad) openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, zie beslispoint :
Groentje openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, zie beslispoint :
Bijlagen openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, vermelden op bijlage

	Akkoord	Bespreken	Aantekeningen
Secretaris			
Burgemeester			
Wethouder A. de Kruijf			
Wethouder P.J.T. van Daalen			
Wethouder G.J. van den Hengel			
Wethouder D. J. Dorrestijn-Taal			

Beslissing burgemeester en wethouders :

Nummer op besluitenlijst:

1. Inleiding

Sinds 2012 kent gemeente Barneveld op verzoek van het college het project 'Faseren en doseren woningbouw in de gemeente Barneveld'. Vanaf dat moment worden er jaarlijks rapportages vervaardigd om te bezien hoe de nieuwbouw zich kwantitatief en kwalitatief ontwikkelt, welke maatregelen worden genomen om de markt optimaal te laten functioneren en hoe de bestaande (koop)woningmarkt op deze nieuwbouw en maatregelen reageert.

In de nu voorliggende 8^e rapportage wordt teruggeblikt op de gerealiseerde nieuwbouw in 2017 en wordt vooruitgekeken naar wat er in 2018 gebouwd en opgeleverd gaat worden en hoe het perspectief er voor de periode 2019 t/m 2021 er uit ziet. Daarnaast wordt ook een aantal landelijke (economische) trends beschreven en wordt ook op de bestaande (koop)woningmarkt ingegaan. Daarnaast beschrijft het rapport wat er in 2018 in Barneveld op het gebied van wonen nog meer op de agenda staat.

2. Beoogd effect

a) Meetbaar effect

Gemeente Barneveld streeft een voorspoedige afzet in zowel de huur- als in de koopsector na om zo tegemoet te komen aan met name de lokale marktvraag. Door nader te kwantificeren en te kwalificeren welke nieuwbouwprojecten de komende tijd gefaseerd en gedoseerd op de markt kunnen worden gebracht, kan het planaanbod beter worden afgestemd op de opnamecapaciteit in de gemeente.

De koers die daarbij in de in december 2016 vastgestelde woonvisie is 'Samen Werken aan Wonen' aangegeven, wordt als leidraad genomen.

b) Maatschappelijk effect

Gemeente Barneveld is gebaat bij het genereren van voldoende kansen voor verschillende doelgroepen op de lokale woningmarkt. Door in de verschillende kernen voldoende en gedifferentieerde woningbouwprojecten aan te bieden, kan worden voldaan aan de doelstelling om inwoners van Barneveld en huishoudens die hier vanwege een maatschappelijke of economische binding wensen te wonen, ook daadwerkelijk te huisvesten. Het draagt bij aan de geambieerde groeidoelstellingen van de gemeente en vormt daarmee ook input voor het draagvlak van verschillende voorzieningen op zowel gemeentelijk niveau als op het niveau van de afzonderlijke kernen.

3. Argumenten

De 8^e rapportage geeft een beeld van welke nieuwbouwprojecten in welke kernen met welke differentiatie aan bod zijn en welke mate deze bijdragen aan het volkshuisvestelijk resultaat. Middels onderlinge afstemming wordt er op een meer verantwoorde wijze, gedoseerd en gefaseerd, projecten op de markt gebracht.

Ook wordt daarmee duidelijk welke segmenten onderbelicht blijven. Op deze wijze kan richting worden gegeven aan de nieuwbouw voor de komende jaren en eventuele overige maatregelen die daarbij horen.

Deze analyse biedt daarnaast informatie die in de prestatieafspraken met Woningstichting Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld alsook met woningcorporatie Mooiland bruikbaar is, onder andere ten aanzien van de ontwikkeling van sociale huurwoningen.

Gezien de impact van faseren en doseren op onder andere het meerjarenperspectief grondexploitaties (MPG) en het realiseren van de in de woonvisie vastgestelde woondoelen is het wenselijk dat de raad deze rapportages ter kennisname aangeboden krijgt.

4. Kanttekeningen

Bij de bepaling van een meer realistische nieuwbouwprogrammering zal nog steeds met aspecten als planuitval en vertraging rekening moeten worden gehouden, zeker voor projecten die wat verder weg in tijd geprogrammeerd staan, bijvoorbeeld als gevolg van bezwarenprocedures of vanwege capaciteitsproblemen in de bouwsector.

De omvang van de geplande nieuwbouw in de eerstkomende jaren, vraagt om mogelijke inzet van diverse instrumenten, waaronder inzet van beschikbare subsidies en leningen, grondprijnsbeleid en dergelijke.

5. Financiën

N.v.t.

6. Uitvoering

Planning:

Na behandeling van dit voorstel met bijlage in het college, zal na instemming met het advies uitvoering worden gegeven aan de maatregelen en activiteiten die daarin zijn opgenomen.

Het project 'Faseren en doseren woningbouw in de gemeente Barneveld' zal gezien de uiteenlopende ontwikkelingen op de woningmarkt (als gevolg van onder andere economische en beleidsmatige veranderingen) vooralsnog haar cyclische karakter behouden, om zo tot een optimale marktwerking te komen.

Communicatie:

Met afdeling Bestuur en Dienstverlening zal een persbericht worden opgesteld. Aan relevante stakeholders zal terugkoppeling plaatsvinden van enerzijds de prestaties in 2017 maar ook over welke plannen en activiteiten in 2018 en verder zullen worden opgepakt. Met marktpartijen zullen afspraken (voor zover deze er nog niet zijn) worden gemaakt met betrekking tot herkomstgegevens van huurders en kopers. Tevens vindt afstemming met regio Foodvalley en met regio Amersfoort plaats.

Evaluatie/controle

Door middel van monitoring wordt gevolgd hoe woningbouwprojecten in de markt worden opgenomen. De planning van de verschillende projecten heeft middels faseren en doseren een meer cyclisch, informerend alsook controlerend karakter gekregen en de algehele programmering staat daardoor scherper op het netvlies. In de volgende rapportage wordt, mede vanwege het bouwtempo, extra aandacht besteed aan de herkomst van de huurders en kopers van de nieuwbouwwoningen.

7. Bijlagen

8° rapportage faseren en doseren woningbouw in gemeente Barneveld.

8^e Rapportage Faseren en doseren woningbouw in gemeente Barneveld

Barneveld: 21 februari 2018

Inleiding

Voor u ligt de achtste rapportage waarin wordt gezien hoe de woningmarkt van Barneveld zich in 2017 heeft gedragen, ook in relatie tot de landelijke macro-economische ontwikkelingen, welke maatregelen er zijn uitgevoerd, wat er voor 2018 ten aanzien van nieuwbouw op stapel staat en wordt er een doorkijk voor de periode tot en met 2021 gegeven. Verder gaat het verhaal, om een compleet beeld van de woningmarkt te geven, ook op de bestaande koopwoningmarkt en huurmarkt in, aangezien deze mede de vraag-/aanbodverhoudingen in Barneveld bepaalt.

Relatie met het meerjarenperspectief grondexploitaties (MPG) van de gemeente Barneveld

De gemeente herzielt jaarlijks de MPG op basis van onder andere de boekwaardeontwikkeling van het betreffende boekjaar. Deze boekwaarde bevat onder meer de gerealiseerde grondopbrengsten. Deze grondopbrengsten hebben betrekking op alle getransporteerde gronden. In het MPG worden deze gerealiseerde grondopbrengsten nader uitgewerkt. Zo wordt onder meer stilgestaan bij het aantal verkochte meters en het programma dat op die (gemeentelijke) gronden wordt gerealiseerd.

Voorliggende 8^e Rapportage Faseren en doseren ziet op de gehele woningmarkt van de gemeente Barneveld en heeft dus ook betrekking op de niet-gemeentelijke gronden. Voorts is het van belang om te benoemen dat het MPG uitgaat van *getransporteerde gronden* terwijl voorliggende rapportage kijkt naar *alle opgeleverde nieuwbouwwoningen*. Tussen het moment van transport en de oplevering van de woningen ligt (in de regel) de periode waarin de woning gerealiseerd moet worden. Deze periode verschilt per geval maar kan best een jaar of langer zijn.

Landelijke ontwikkeling: volledig herstel woningmarkt, productie blijft achter bij de vraag, prijsontwikkeling op het niveau van voor de crisis

Sinds het uitbreken van de crisis op de woningmarkt, zo'n 10 jaar geleden, is landelijk de nieuwbouwproductie teruggelopen van ruim 80.000 woningen in 2009 tot bijna 43.200 woningen in 2014. Vanaf 2015 zit de nieuwbouwmarkt weer duidelijk in de lift. In 2017 lag landelijk het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen alweer op ruim 62.300 woningen¹) en bedroeg de netto uitbreiding circa 55.000 woningen (o.a. als gevolg van sloop van woningen). Daarmee blijft de groei van de landelijke woningvoorraad vooralsnog achter op de vraag, mede gezien de jaarlijkse toename van 65.000 huishoudens.

Evenals voor 2017 wordt voor 2018 en 2019 de (koop)woningmarkt met vertrouwen tegemoet gezien, aangezien:

- ✓ de economische groei in 2017 verder is verbeterd (ruim 3%) en het CPB voor 2018 en 2019 een economische groei van respectievelijk 3,1% en 2,3% (bbp-groei) voorspelt; daarnaast een verwachte verdergaande daling van de werkloosheid van 4,9% in 2017 naar 3,9% in 2018 en 3,5% in 2019 aan de orde is;
- ✓ voor 2019 en 2020 een sterkere inkomensgroei wordt verwacht (mede als gevolg van verlaging van de belastingdruk);
- ✓ het consumentenvertrouwen verder is verbeterd en in 2018 en 2019 zal doorgroeien en parallel hieraan het vertrouwen in de koopwoningmarkt is teruggekeerd;
- ✓ de gemiddelde hypotheekrente nog steeds relatief laag is en voor 2018 en 2019 geen sterke stijging te verwachten valt;
- ✓ het aantal hypotheekaanvragen verder in de lift zit, terwijl de totale hypotheekschuld is teruggelopen (mede als gevolg van meer aflossingen) en de eerstkomende twee jaar verder zal teruglopen;
- ✓ de interesse voor nieuwbouw koopwoningen versneld toeneemt, vooral ook in de luxere sfeer;

¹ Bron: CBS, Statline.

- ✓ het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen weer een stijgende lijn vertoont, de vraag is groter dan het aanbod, ook af te lezen uit de hoge omzetsnelheid;
- ✓ ook in de bestaande voorraad het aantal verkochte woningen verder toeneemt (bij de NVM meer dan 166.000 transacties in 2017), totaal meer dan 234.000 verkochte woningen;
- ✓ de gemiddelde verkoopprijzen van bestaande koopwoningen weer verder stijgen naar gemiddeld € 269.000 in het laatste kwartaal van 2017 (ruim 9% hoger ten opzichte van vierde kwartaal 2016) en de verkoopsnelheid verder toeneemt (verkoop gemiddeld binnen 52 dagen!).

Remmende factoren voor de nieuwbouw zijn de schaarste aan nieuwe, goedgekeurde bouwplannen en schaarste aan bouwmaterialen en personeel in de bouw. In combinatie met het stijgend aantal huishoudens, loopt het woningtekort verder op tot landelijk 200.000 woningen in 2018.

De NVM pleit derhalve de eerstkomende jaren voor een grotere productie van 80.000 woningen per jaar, waarvan 60.000 koopwoningen, om deze piek in het woningtekort terug te dringen. Pas in 2025 kan dan weer tot een lagere bouwproductie worden overgegaan om tot een tekort van 100.000 woningen te komen.

Prijsontwikkeling koopsector nieuwbouw versus bestaande bouw

De gemiddelde verkoopprijzen van *nieuwbouwwoningen* laten, mede als gevolg van de schaarste landelijk gemiddeld een sterke prijsstijging zien naar gemiddeld € 328.000 in het 4^e kwartaal van 2017, ruim 14%(!) hoger ten opzichte van een jaar eerder. Ook de m²-prijs is met gemiddeld € 2.550 per m² met 11% gestegen ten opzichte van 2016.

De gemiddelde verkoopprijzen van verkochte woningen in de *bestaande bouw* is in het 4^e kwartaal van 2017 gestegen tot € 269.000. De gemiddelde vierkante meterprijs ligt in de bestaande koopsector op € 2.100 en daarmee lager dan in de nieuwbouw.

Voor een bestaande vrijstaande koopwoning werd gemiddeld € 404.000 betaald, voor een tweekapper gemiddeld € 297.000, voor een tussenwoning € 229.000, een hoekwoning € 249.000 en voor een appartement € 212.000.

De krapte-indicator voor zowel de bestaande bouw als de nieuwbouw is verder gedaald, dat wil zeggen dat een koper kan kiezen uit minder aanbod. Het woningaanbod in de bestaande bouw daalt snel en ook het nieuwbouwaanbod is gelet op het aantal afgegeven vergunningen onvoldoende groot om in de totale vraag te voorzien.

Landelijk blijft het aandeel verkochte nieuwbouwwoningen in de prijsklasse van € 200.000 tot € 300.000 al jaren tussen de 40% en 50% en ook in 2017 was dit het geval.

Het aandeel woningen tot € 200.000 is echter conjunctuurgevoelig en lag in de periode 2012 t/m 2014 tussen de 30% en 40% vanwege vraaguitval in het hogere segment als gevolg van de crisis. In 2015 en 2016 daalt dit aandeel richting 20% en in 2017 zelfs beneden de 20%.

Dit vertaalt zich vanaf 2015 in een stijging van het aandeel duurdere woningen (> € 300.000) tot ruim 40% in 2017.

Door de gunstige economische vooruitzichten is er meer vraag vanuit welvarende doorstromers die op zoek zijn naar een luxere koopwoning, mede ook door de gestegen prijzen in de bestaande koopwoningmarkt en de lage rentestand, waardoor koopwoningen niet langer 'onder water staan'. De verwachting is dan ook dat het aantal duurdere nieuwbouwwoningen in 2018 (en 2019) verder toeneemt en het aanbod van goedkope koopwoningen zal afnemen. Daarnaast dragen de stijging van de bouwkosten en de verduurzaming van de woningen bij aan de verhoging van de woningprijzen.

Aanscherping van de hypothecaire voorwaarden, die sinds 1 januari 2016 gelden, moesten een te snelle prijsstijging afremmen. Dit werd echter 'gecompenseerd' door een historisch lage hypotheekrente en dit biedt (extra) leencapaciteit voor huishoudens om naar een duurdere woning door te stromen.

Landelijk is het gebruik van startersleningen weer iets toegenomen, nadat er sprake was van een sterke terugval. Dit laatste doordat de stimuleringsbijdrage van het Rijk is weggefallen, waardoor ook een aantal gemeenten gestopt is met de regeling. Ruim 220 gemeenten kennen de regeling nog.

Omdat de woningmarkt op volle toeren draait, neemt het gebruik weer toe. De NHG-grens is met ingang van 2018 jaar verhoogd van € 245.000 naar € 265.000, mede als gevolg van de prijsontwikkeling in de bestaande bouw en de nieuwbouw.

(Sociale) Huursector

In de nieuwbouw is het aandeel van de sociale huursector de afgelopen jaren verder weggezakt terwijl deze sector aan het begin van de crisis (2009 t/m 2013 met name) er nog voor zorgden dat het nieuwbouwvolume nog enigszins op peil bleef. In 2013 bouwden de corporaties nog 30.800 huurwoningen, in 2015 en 2016 was dit nog maar 15.000 huurwoningen. In 2017 is dit aantal iets gestegen, maar voor 2018 wordt een verdubbeling ten opzichte van 2016 verondersteld.

Binnen deze productielijn neemt het aandeel tot de betaalbaarheidsgrens (€ 640) duidelijk toe tot circa 65%, de overige 35% zijn huurwoningen tot de huurtoeslaggrens (circa 25%) en boven de huurtoeslaggrens. Het aandeel appartementen binnen de sociale woningbouw betreft in middelgrote gemeenten circa 60%. Maar liefst 80% wordt op binnenstedelijke locaties gebouwd². De gemiddelde gebruiksoppervlakte is in 2016 gedaald naar 106 m² bij een eengezinswoning en 82 m² bij een appartement.

De door het ministerie van BZK opgelegde Verhuurdersheffing als ook het gewenste passend toewijzen (Woningwet) en de scheiding van Daeb en niet-Daeb bezit heeft duidelijk invloed op het investeringspotentieel van woningcorporaties voor nieuwbouw. Dit ook in relatie tot de gewenste investeringen in de bestaande voorraad voor de verduurzaming van de bestaande sociale huurwoningen.

De verwachting is dan ook dat de eerstkomende jaren de koopsector in de nieuwbouw veruit dominant blijft en dat ook particuliere beleggers woningen aankopen om deze vervolgens te verhuren.

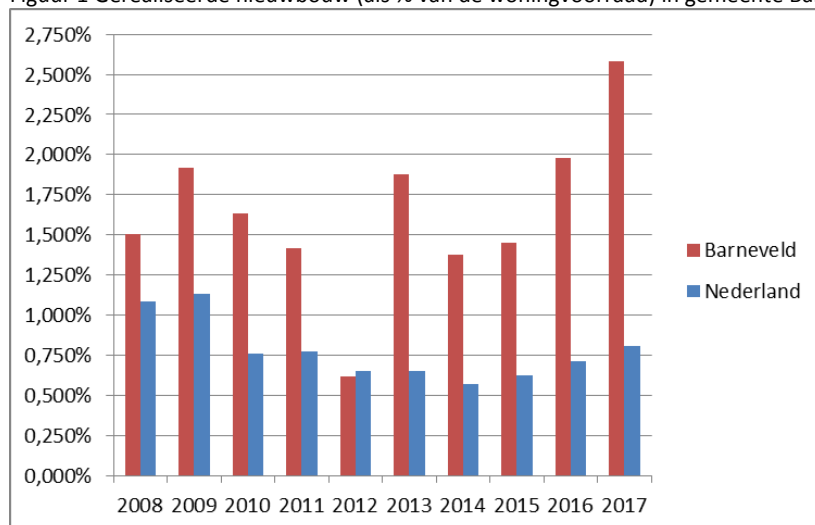
Barneveld bouwt door

Gemeente Barneveld heeft in tegenstelling tot veel andere gemeenten en regio's in Nederland in kwantitatieve zin minder last gehad van de crisis op de woningmarkt, zowel in de nieuwbouw als in de bestaande bouw, mede als gevolg van een sterke solide economische basis in deze regio en de differentiatie van de woningbouwprogramma's die in deze periode aan snee waren.

In Barneveld is de nieuwbouwproductie in de afgelopen jaren (met uitzondering van 2012 door planvertraging) op peil gebleven, zeker ook in 2013 t/m 2017. Wel zijn evenals elders, de gemiddelde verkoopprijzen gedaald, mede door de bouw van meer woningen in de goedkope en middeldure sector. Inmiddels is hierin een kentering te zien.

Gerelateerd aan de woningvoorraad is er in 2017 ruim 2,5% in gemeente Barneveld toegevoegd, landelijk ligt dit op 0,8%. Dit betekent een verdere stijging ten opzichte van 2016. Hiermee behoort Barneveld tot de top 10 van Nederlandse gemeenten waar de groei relatief het hoogste is geweest in 2017.

Figuur 1 Gerealiseerde nieuwbouw (als % van de woningvoorraad) in gemeente Barneveld versus Nederland, 2008 t/m 2017



Bron: CBS en informatie gemeente Barneveld

² Bron: Wat kost de bouw van een huurwoning/ABF Research, in opdracht van BZK (2017)

Wanneer wordt gekeken naar de gerealiseerde nieuwbouw in de periode 2011 t/m 2017, dan zijn er in Barneveld gemiddeld 334 nieuwbouwwoningen per jaar opgeleverd tegenover bijna 52.000 woningen landelijk. Hiermee heeft Barneveld jaarlijks gemiddeld circa 1,9% aan de voorraad toegevoegd, landelijk was dit aanmerkelijk minder: gemiddeld 0,62% per gemeente.

Gerealiseerd kwantitatief woningbouwprogramma 2017: Barneveld goed op koers

Het aantal nieuwbouwopleveringen in 2017 betrof 566 woningen, het aantal onttrekkingen betrof 53 woningen en daarmee is de netto uitbreiding op 503 woningen uitgekomen. Dit is hoger dan het streefprogramma uit de vastgestelde Woonvisie 2017-2021 om jaarlijks gemiddeld tussen de 360-440 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Het hogere aantal opleveringen heeft niet tot een problematische verkoop of verhuur geleid, integendeel: alle projecten waren binnen afzienbare termijn verkocht of verhuurd.

Tabel 2 Streefpercentages woningbouw Woonvisie 2017-2021 en feitelijke realisatie 2017

Nieuwbouw Barneveld	Streefbeeld woningbouw 2017-2021	Realisatie 2017
Goedkoop (kp en hr) Tot € 175.000 / < € 711,- <i>absoluut</i>	25-35%	36,9% <i>209</i>
Middelduur (kp en hr) € 175.000-€ 250.000 / > € 711,- <i>absoluut</i>	30-35%	35,0% <i>198</i>
Duur > € 250.000 <i>absoluut</i>	35-40%	28,1% <i>159</i>
Totaal relatief	100%	100,0%
Totaal absoluut	360-440	566

Hiermee is er opnieuw een goede prestatie geleverd, ook afgezet tegen het landelijke beeld en ten opzichte van bijvoorbeeld gemeenten van gelijke omvang.

Kwalitatieve opleveringen 2017: accent op goedkope en middeldure woningen

Het accent lag sterk op de bouw van eengezinswoningen (81%), met name het aanbod van koopappartementen bleef achter op de vraag.

De verhouding huur versus koop betrof 26% huur ten opzichte van 74% koopwoningen.

Tabel 3 Opleveringen nieuwbouwwoningen in 2017, gemeente Barneveld

Tabel 5 Opleveringen nieuwbouwwoningen in 2017, gemeente Barneveld																
Opleveringen nieuwbouw																
Kern	Totale programma	Sociale huur (<711)	EG	Overig huur >711	EG	Koop <175.000	EG	Koop 175-200.000	EG	Koop 200-250.000	EG	Koop >250.000	EG	Vrije sector kavels	Subtotaal	EG
		Sociale huur <711	App.	Overig huur >711	App.	Koop <175.000	App.	Koop 175-200.000	App.	Koop 200-250.000	App.	Koop >250.000	App.	Subtotaal	App.	
2017																
wv Veller I en II	130	0	8	36	0	25	14	19	102	28	0	0	0	0	0	28
wv De Burgt/Eilanden-Oost	185	0	0	16	29	60	12	18	135	50	0	0	0	0	0	50
Barneveld	384	0	8	64	33	90	40	41	276	85	18	0	0	0	5	108
Voorthuizen	44	11	2	0	0	12	9	8	42	0	2	0	0	0	0	2
Kootwijkerbroek	62	0	0	12	0	20	14	16	62	0	0	0	0	0	0	0
Overige kernen	76	22	0	15	3	10	13	13	76	0	0	0	0	0	0	0
Totaal 2017	566	33	10	91	36	132	76	78	456	85	20	0	0	0	5	110
Relatief	100%	6%	2%	16%	6%	23%	13%	14%	81%	15%	4%	0%	0%	0%	1%	19%

Bron: gemeente Barneveld, februari 2018

Ruim tweederde van alle opgeleverde nieuwbouw is in de kern Barneveld gerealiseerd (68%, vooral in Veller cluster Roodensteyn en Eilanden-Oost) en daarnaast ook weer wat meer in Kootwijkerbroek (11%, met name in Hoevedorp) en ruim 13% in de overige kernen (waaronder 11% Zwarteboek, project Dwarsakker). Het aantal nieuwbouwopleveringen bleef in Voorthuizen met 8% nog achter.

Grotere projecten die in 2017 zijn opgeleverd, zijn:

- Cluster J (Roodensteyn) in Veller II met 113 woningen (waaronder een appartementenblok met 28 sociale huurappartementen ten behoeve van Woningstichting Barneveld);
- een belangrijk deel van de ontwikkeling Eilanden-Oost (185 opleveringen), waaronder ook 50 appartementen boven de Jumbo, rij- en hoekwoningen in de koopsfeer en een redelijk aantal opgeleverde woningen op vrije sector kavels;
- Huize Winterdijk aan de Amersfoortsestraat met 19 huurappartementen voor ouderen;
- project Dichter bij Oost, aan de Schoutenstraat met 29 grondgebonden koopwoningen, waaronder een aantal seniorenwoningen en 12 goedkope koopwoningen;
- Vlasbekje in Blankensgoed (Voorthuizen): 30 grondgebonden woningen in verschillende prijsklassen;
- project Hoevedorp in Kootwijkerbroek met 46 opleveringen, waaronder 12 goedkope koopwoningen;
- project Dwarsakker in Zwarteboek: 60 opleveringen, waaronder 22 sociale huurwoningen in eigendom van Woningstichting Barneveld.

De verhouding goedkoop/middelduur/duur lag op 37%/35%/28%, waarmee er ten opzichte van het streefbeeld, verhoudingsgewijs meer goedkope woningen op de markt zijn gebracht. Dit waren niet alleen sociale huurwoningen (21%) maar ook aardig wat goedkope koopwoningen (91 stuks), in projecten als Veller II (Roodensteyn), en Eilanden-Oost in Barneveld, Hoevedorp in Kootwijkerbroek en Dwarsakker in Zwarteboek in de vorm van eengezins rijwoningen en rug-aan-rug woningen.

Opvallend is het grote aantal woningopleveringen op vrije sector kavels in onder andere Veller en Eilanden-Oost, te weten 78 woningen, dit zijn er 25 meer dan in 2016. Dit is duidelijk een teken van herstel van de woningmarkt en verder toegenomen consumentenvertrouwen. Het overstijgt zelfs lichtelijk het aantal projectmatig gebouwde duurdere woningen.

Uit herkomstgegevens van kopers van nieuwbouwprojecten blijkt dat in projecten als Veller en Holzenbosch nog steeds meer dan 80% uit eigen gemeente afkomstig is. Verder is er interactie met een aantal buurgemeenten (o.a. Nijkerk en Ede).

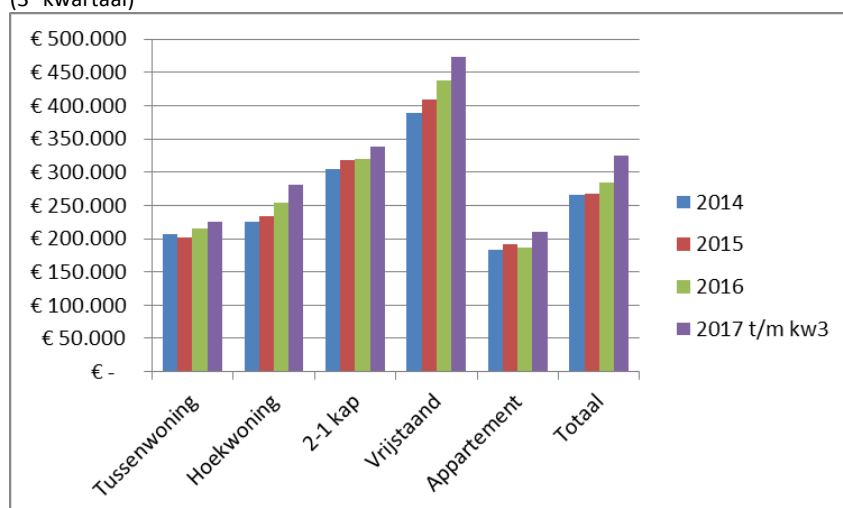
Bestaande koopwoningmarkt in 2017 verder in de lift: stijging aantallen en prijzen

Behalve de oplevering van 566 nieuwbouw koopwoningen in 2017 zijn er in de eerste 3 kwartalen van 2017 volgens gegevens van NVM ruim 440 bestaande koopwoningen van eigenaar gewisseld. De verwachting is dat het totaal aantal transacties in 2017 boven de 600 is uitgekomen en daarmee ruim 10% meer dan in 2016.

In circa 45% van de gevallen ging het om rij- en hoekwoningen, maar daarnaast ook om relatief veel vrijstaande woningen (31%) en tweekappers (14%). Het aandeel appartementen bleef met 11% wat achter. Dit laat zien dat er behalve starters ook weer meer doorstromers op de bestaande koopmarkt actief zijn. Ten opzichte van het jaar ervoor zijn er van alle woonvormen in absolute zin meer woningen verkocht, met name meer hoekwoningen, vrijstaande woningen en appartementen.

Ten aanzien van de gerealiseerde verkoopprijzen ligt de waarde voor **alle** verkochte woningen in het afgelopen jaar op gemiddeld ruim **€ 324.500,-**. De gemiddelde prijzen liggen daarmee voor de eerste 3 kwartalen van 2017 circa 14% hoger dan een jaar eerder (toen gemiddeld ruim € 284.000,-) en ook duidelijk hoger dan het landelijk gemiddelde (3^e kwartaal 2017 € 332.300 ten opzichte van € 269.000 landelijk).

Figuur 2 Gemiddelde verkoopprijs per type van verkochte bestaande koopwoningen, gemeente Barneveld 2014 t/m 2017 (3^e kwartaal)



Bron: NVM, MNM Gemeente Barneveld

De verkoopwaarde van een bestaande te koop staande vrijstaande woning ligt momenteel rond € 473.000 en laat de afgelopen twee kwartalen weer een stijgende trend zien evenals de verkoopprijs van een appartement, welke in 2017 gemiddeld op ruim € 211.000 zit. De verkoopprijzen van eengezins rij tussenwoningen liggen gemiddeld rond € 225.000, hoekwoningen zijn duidelijk duurder geworden en gingen in 2017 gemiddeld voor € 282.000 van de hand. De verkoopprijs van een bestaande tweekapper lag afgelopen jaar gemiddeld rond € 338.000.

Tabel 4 Aantal verkochte bestaande koopwoningen naar woningtype in gemeente Barneveld, kwartaal 1-2014 t/m 3-2017

Periode	Aantal verkochte bestaande koopwoningen naar type gemeente Barneveld					
	Tussenwoning	Hoekwoning	2-1 kap	Vrijstaand	Appartement	Totaal
1e kwartaal 2014	32	15	15	21	10	93
2e kwartaal 2014	32	27	19	29	9	116
3e kwartaal 2014	32	6	8	18	9	73
4e kwartaal 2014	45	20	28	28	14	135
Totaal 2014	141	68	70	96	42	417
Relatief	34%	16%	17%	23%	10%	100%
1e kwartaal 2015	33	17	11	25	14	100
2e kwartaal 2015	45	16	21	21	16	119
3e kwartaal 2015	41	17	15	20	18	111
4e kwartaal 2015	37	15	15	35	14	116
Totaal 2015	156	65	62	101	62	446
Relatief 1 jaar	35%	15%	14%	23%	14%	100%
1e kwartaal 2016	34	20	8	26	21	109
2e kwartaal 2016	38	22	19	33	18	130
3e kwartaal 2016	50	22	25	28	27	152
4e kwartaal 2016	56	19	19	43	15	152
Totaal 2016	178	83	71	130	81	543
Relatief 1 jaar	33%	15%	13%	24%	15%	100%
1e kwartaal 2017	44	28	23	35	18	148
2e kwartaal 2017	40	24	21	58	15	158
3e kwartaal 2017	39	23	17	42	15	136
4e kwartaal 2017	pm	pm	pm	pm	pm	pm
Totaal 2017 t/m kw 3	123	75	61	135	48	442
Relatief 2017 t/m kw 3	28%	17%	14%	31%	11%	100%
Index 1e 3 kw t.o.v jaar eerder	101	117	117	155	73	113

Bron: NVM, MNM Gemeente Barneveld

Daarmee zijn verkoopprijzen van de verschillende woningtypen in 2017 gestegen en was de prijsstijging ten opzichte van 2016 het sterkste bij de appartementen (14%), hoekwoningen (11%) en vrijstaande woningen (8%).

De hoekwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen vertegenwoordigen daarmee in de gemeente Barneveld een duidelijk hogere marktwaarde dan landelijk, vaak ook vanwege de grotere kavels; de verkoopprijs van tussenwoningen en appartementen zijn vergelijkbaar met het landelijke beeld.

Uit de herkomst- en vertrekcijfers blijkt dat 60-65% van de verhuisbewegingen in de bestaande koopvoorraad binnen de gemeente Barneveld zelf plaatsvindt. Barneveld heeft binnen de regio vooral migratiereelaties met gemeenten als Ede en Nijkerk (resp. 7-9% en 3-4%). Verder is circa een kwart van de kopers van bestaande woningen van verder weg afkomstig.

Doorkijk 2018 tot en met 2021 en verder: verder marktherstel

Marktoptimisme

Met enig optimisme wordt naar de nabije toekomst van de woningmarkt gekeken, met name ook ten aanzien van de koopwoningmarkt. Dit wordt in diverse studies van onder andere NEPROM, NVM en diverse bancaire instellingen uitgesproken. Ook de Barneveldse (afzet)cijfers voor zowel de nieuwbouw als de bestaande bouw bevestigen dit beeld.

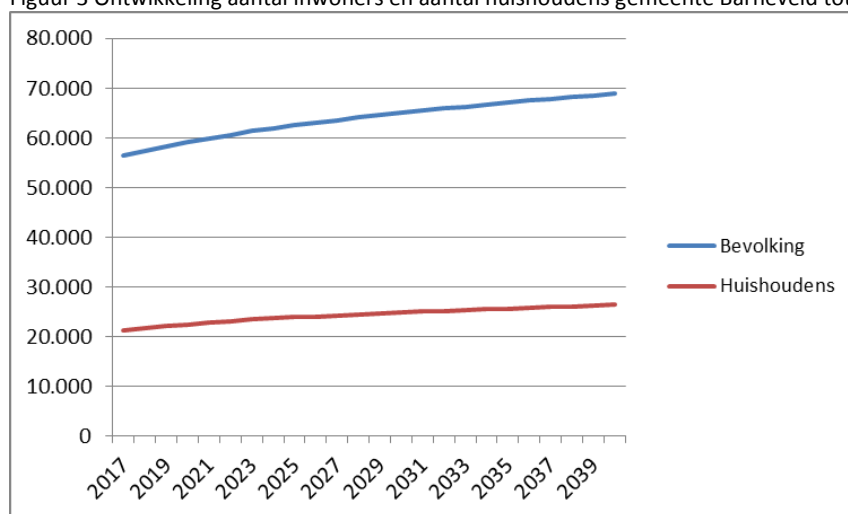
Uit de terugblik van de gerealiseerde nieuwbouw in Barneveld van de laatste zeven jaar blijkt dat de jaarlijkse bouw van gemiddeld zo'n 334 woningen voldoende belangstelling kon genieten van met name de lokale maar deels ook (boven)regionale woningmarkt. Ook het programma met 566 woningen uit 2017 is goed opgenomen in de markt.

Bevolkings- en huishoudensontwikkeling: groei

Gezien de meest recente bevolkings- huishoudensprognoses voor Barneveld (PRIMOS-prognoses 2016 van Bureau Abf die ook door de provincie Gelderland worden gebruikt) is de bouw van gemiddeld 400 tot 450 woningen per jaar, voor de eerstkomende jaren een goed uitgangspunt, aangezien Barneveld tot 2020 te maken heeft met een groei van gemiddeld 400 huishoudens per jaar en jaarlijkse onttrekkingen aan de woningvoorraad (van gemiddeld 25 woningen).

Om de groei van het aantal huishoudens te faciliteren en rekening houdend met vertragingen (vanwege procedures en zienswijzen) en planuitval betekent dat in de plannen jaarlijks met zo'n 500-550 woningen gerekend moet worden (exclusief vervangende nieuwbouw).

Figuur 3 Ontwikkeling aantal inwoners en aantal huishoudens gemeente Barneveld tot 2040



Bron: Abf, PRIMOS 2016 prognose Gelderse Variant (2017)

In 2025 wonen er naar verwachting meer dan 62.500 inwoners in Barneveld (circa 23.825 huishoudens) en dit groeit daarna verder door naar ruim 67.100 inwoners in 2035 (ruim 25.630 huishoudens).

huishoudens). Hierbij wordt er van uitgegaan dat de gemiddelde woningbezetting langzaam daalt van 2,66 in 2017 naar 2,62 vanaf 2022 en dit blijft daarna lang op dit niveau.

Barneveld telde per 1 januari 2018 ruim 57.400 inwoners en dit is geheel in lijn met de provinciale prognose.

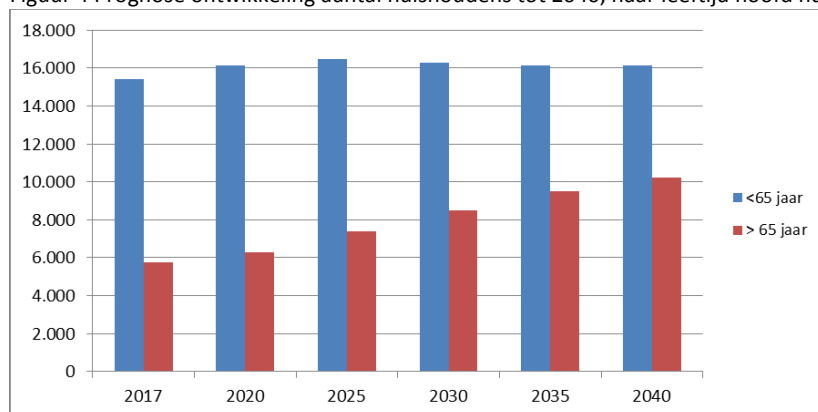
Deze groei komt enerzijds tot stand als gevolg van autonome groei (geboorte minus sterfte) maar anderzijds als gevolg van migratie.

Uit een in 2016 gehouden migratieonderzoek blijkt dat het binnenlands- en buitenlands migratiesaldo sinds 2013 weer positief is voor Barneveld, mede dankzij de bouw van voldoende woningen. De geringe nieuwbouw in 2012 leverde nog een vertrekoverschot op. Relevant is dan ook dat er voldoende gebouwd wordt om enerzijds de eigen groei te accommoderen, maar ook om voor mensen die hier werken of op andere wijze een binding met deze gemeente en regio hebben iets te kunnen betekenen.

Het blijkt dat per saldo meer 25-50 jarigen met kinderen zich hier vestigen evenals 65-plussers, terwijl 15-25 jarigen vaker de gemeente verlaten, bijvoorbeeld om elders te gaan studeren.

De groei van het aantal huishoudens laat zien dat de komende jaren de huishoudens tot 65 jaar nog in aantal toeneemt maar vooral ook het aantal 65-plussers.

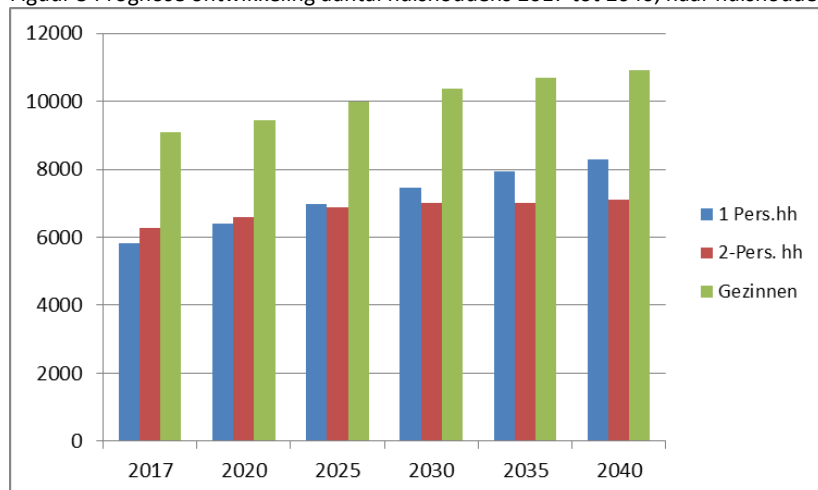
Figuur 4 Prognose ontwikkeling aantal huishoudens tot 2040, naar leeftijd hoofd huishouden, gemeente Barneveld



Bron: Abf, PRIMOS 2016 prognose Gelderse Variant (2017)

Tegelijkertijd zien we dat vooral 1-persoons huishoudens en gezinnen met kinderen in absolute zin blijven toenemen, terwijl het aantal 2-persoonshuishoudens wat meer bescheiden groeit.

Figuur 5 Prognose ontwikkeling aantal huishoudens 2017 tot 2040, naar huishoudensamenstelling, gemeente Barneveld



Bron: Abf, PRIMOS 2016 prognose Gelderse Variant (2017)

De combinatie van leeftijd en huishoudensamenstelling maakt duidelijk dat vooral het aantal oudere 1- en 2-persoonshuishoudens (65+) toeneemt alsook de gezinnen. Het aantal jongere 1- en met name 2-persoons huishoudens tot 65 jaar neemt vooral na 2025 iets in omvang af.

Geplande nieuwbouw 2018 t/m 2021: marktoptimisme

De doorkijk van de nieuwbouwplannen voor de periode 2018 t/m 2021 (naar jaar van oplevering) laat een aantal opvallende zaken zien.

Kwantitatief is voor 2018 evenals eerder in 2017 een bouwprogramma van meer dan 500 woningen voorzien en ook voor de jaren 2019 t/m 2021 is er sprake van een gevuld programma.

Daarbij is er altijd sprake van een zekere boeg golf richting volgende jaren doordat een aantal plannen uiteindelijk toch meer tijd nodig hebben om ontwikkeld te worden.

Kwantitatief en kwalitatief zal het aandeel goedkoop (tot 175.000/< € 711,-) in 2017 en 2018 in relatieve en absolute zin nog omvangrijk zijn, passend binnen het streefbeeld van de woonvisie. Dit heeft te maken met de eerder geconstateerde gewenste 'inhaalslag sociale woningbouw' en om ernaar te streven om het aandeel sociale huur binnen de totale woningvoorraad niet verder te laten dalen, maar rond 20% te houden. In 2020 en 2021 neemt dit relatief wat af maar overall kan voor de periode 2017 t/m 2021 worden gesproken over een marktaandeel van 30%.

Tabel 5 Nieuwbouwprogramma gemeente Barneveld naar aandeel goedkoop, middelduur en duur: streefbeeld woningbouw, realisatie 2017 en planning 2018 t/m 2021

Nieuwbouw Barneveld	Streefbeeld woningbouw 2017-2021	Realisatie 2017	Planning 2018	Planning 2019	Planning 2020	Planning 2021	Gemiddeld 2017-2021
Goedkoop (kp en hr) Tot € 175.000 / < € 711,- <i>absoluut</i>	25-35%	36,9% <i>209</i>	33,0% <i>169</i>	32,0% <i>198</i>	22,4% <i>133</i>	24,6% <i>138</i>	30% <i>169</i>
Middelduur (kp en hr) € 175.000-€ 250.000 / > € 711,- <i>absoluut</i>	30-35%	35,0% <i>198</i>	24,8% <i>127</i>	22,8% <i>141</i>	34,3% <i>204</i>	37,4% <i>210</i>	31% <i>176</i>
Duur > € 250.000 <i>absoluut</i>	35-40%	28,1% <i>159</i>	42,2% <i>216</i>	45,2% <i>280</i>	43,3% <i>257</i>	38,0% <i>213</i>	39% <i>225</i>
Totaal relatief	100%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Totaal absoluut	360-440	566	512	619	594	561	570

Bron: gemeentelijke inventarisatie, februari 2018

De omvang van de middeldure sector zal in 2018 en 2019 relatief wat meer bescheiden zijn dan in 2016 en 2017, maar nog altijd tussen de 20% en 25% blijven. In 2020 en 2021 komt dit aandeel weer op het niveau van circa 35%. Gemiddeld over 5 jaar blijft het aandeel op 31% en daarmee binnen de gestelde bandbreedte van de woonvisie.

Met name de categorie 'duur' zal de eerstkomende vier jaren duidelijk worden uitgebreid. Onder duur wordt al jarenlang de grens van € 250.000 verstaan. Uit de eerdere cijfers van de waardeontwikkeling van de bestaande koopwoningmarkt, blijkt dat met een gemiddelde verkoopprijs van € 324.500 in 2017 deze grens inmiddels als laag wordt ervaren.

De prijs van een hoekwoning is deze grens al ruimschoots overschreden.

Het is dan ook niet verwonderlijk dat, mede in relatie tot de huidige marktomstandigheden, de eerstkomende drie jaren er 42% tot 45% van de nieuwbouw in deze prijsklasse gepland staat. Overall wordt voor de periode 2017 t/m 2021 een marktaandeel van 39% verwacht, hetgeen binnen de vastgestelde bandbreedte van de woonvisie valt.

Per jaar valt het volgende op.

2018: Marktoptimisme met realisatie van relatief meer goedkope en duurdere woningen

In 2018 staan ruim 510 woningen gepland om te worden opgeleverd. Dit wordt evenals 2017 een bovengemiddeld productiejaar. Dit zijn vooral woningen in projecten die in 2017 in verkoop/verhuur zijn gegaan en goed zijn verhuurd en verkocht aan met name lokaal publiek of mensen met een economische binding.

Het programma betreft met 76% grondgebonden woningen en 24% appartementen, en daarmee wat meer gestapelde bouw dan in 2017. Circa 68% betreft koopwoningen en 32% huurwoningen. Van de 350 koopwoningen die in 2018 worden gebouwd en opgeleverd is nagenoeg alles verkocht. Er zijn dus geen afzetrisico's ten aanzien van dit koopprogramma. Zoals gezegd is de herkomst van deze kopers in belangrijke mate gemeente Barneveld (>80%). Daarnaast zijn er kopers die in deze gemeente werkzaam zijn en dicht bij hun werk willen gaan wonen.

De overige 32% betreft huurwoningen, waarvan 22% sociale huur en 10% vrije sector huur. Ook voor deze woningen is meer dan voldoende animo.

Circa 66% van het aanbod bevindt zich in de kern Barneveld. Met name in Veller en Eilanden-Oost wordt er dit jaar een en ander opgeleverd, maar ook in en rond het centrum van Barneveld (waaronder het project Jonkershof en Het Thorbecke Kabinet aan de Thorbeckelaan).

Sinds langere tijd zal er in Voorthuizen weer sprake zijn van meer nieuwbouwopleveringen. Dit jaar zullen dit er bijna 100 zijn, in met name Holzenbosch en op de Puntlocatie.



Fase I Holzenbosch, impressie van een aantal woningtypen, waaronder 7 NOM-woningen

In Kootwijkerbroek is de voltooiing van Hoevedorp dit jaar aan de orde en ook in Zwartebroek zal dit jaar een volgende fase in het project Dwarsakker worden opgeleverd.

In de overige kernen is sprake van kleinere (particuliere) ontwikkelingen.

Relevante ontwikkelingen in 2018 zijn:

- Veller II, afronding cluster I, Gildensteyn (totaal 148 woningen met o.a. 28 sociale huurappartementen en 39 goedkope koopwoningen en een 12-tal grondgebonden sociale huurwoningen voor Woningstichting Barneveld);
- De Pastorij in Veller met 18 appartementen voor ouderen;
- Eilanden-Oost, oplevering van totaal 106 woningen, waaronder een 27-tal koopwoningen van Heijmans alsook de oplevering van 20 sociale huurappartementen, 10 rug-aan-rug woningen in de sociale huursfeer en realisatie van een aantal vrije sector kavels
- Jonkershof, oplevering van 15 koopwoningen nabij het centrum van Barneveld, waaronder een 7-tal levensloopbestendige woningen
- Thorbecke Kabinet met 10 luxe koopappartementen
- Hoevedorp in Kootwijkerbroek, oplevering van laatste kavels en tweekappers
- Oplevering van 16 huurappartementen bij de kerk in Kootwijkerbroek
- Realisatie van 18 koopwoningen in Stroe VI, waaronder 6 middeldure woningen
- Dwarsakker, Zwartebroek: realisatie van circa 18 koopwoningen en kavels.

Tabel 6 Geplande nieuwbouwopleveringen gemeente Barneveld in 2018

Tab.6: Geplande nieuwbouwoverleveringen gemeente Barneveld in 2018																	
Opleveringen nieuwbouw																	
Kern	Totale programma	Sociale huur (<711)	EG	EG	EG	EG	EG	EG	Vrije sector kavels	Subtotaal	EG	App.	App.	App.	App.	App.	App.
								</									

Bron: gemeentelijke inventarisatie, februari 2018

Behoudens de realisatie van een aantal huurappartementen en de oplevering van 2 duurdere complexen in Voorthuizen en Barneveld, wordt er in de middeldure koopappartementensfeer (evenals in de afgelopen 2 jaren), geen appartementen opgeleverd. Ook de prijsklasse € 175.000 tot € 200.000 wordt door de marktpartijen overgeslagen, mede als gevolg van de prijsontwikkelingen op de woningmarkt.

Voor het overige is er een redelijke spreiding in prijsklassen en producten. Dit maakt dat dit programma goed in de markt is opgenomen.

Het aandeel goedkope woningen is met 33% goed vertegenwoordigd en wordt met name op de grotere locaties Veller II, Eilanden-Oost en Holzenbosch aangeboden.

Het middensegment is met 25% dit jaar minder omvangrijk, mede door het ontbreken van een appartementenprogramma in deze prijsklasse en de sterke prijsontwikkeling.

De vrije sector huurwoningen worden zowel in de vorm van eengezins rijwoningen (5%) als in de vorm van appartementen (5%) aangeboden.



Project Thorbecke Kabinet in Barneveld met 10 luxe koopappartementen

Het duurdere programma vanaf € 250.000 is dit jaar met ruim 42% bovengemiddeld groot, maar in absolute zin gaat het om 218 woningen, waarvan 18 duurdere koopappartementen (waaronder Thorbecke Kabinet). Dit zijn behalve projectmatig gebouwde woningen, ook een groot aantal vrije sector kavels/particuliere initiatieven, vooral ook in de kern Barneveld (Eilanden-Oost met name) maar ook in de overige kernen.

2019: Blijvend marktoptimisme met verdere toename aandeel duurdere woningen, omvangrijk aanbod in Voorthuizen

Voor 2019 is het programma met ruim 600 woningen nog wat groter dan in 2018, waarbij met name opvalt dat in de kern Barneveld 'slechts' circa 35% van het programma zal worden gerealiseerd op meerdere locaties. Met name in Voorthuizen staat een groot aantal woningen gepland (ruim 50% ofwel ruim 330 woningen), met name in Holzenbosch en op de locatie Wikselaarse Eng alsook enkele kleinere ontwikkelingen. Een substantieel aantal van deze woningen zal in de goedkope sfeer worden gerealiseerd (huur en koop) mede vanwege de beoogde inhaalslag sociale woningbouw.

In Barneveld nadert Veller II haar voltooiing met de laatste opleveringen in cluster H. Ten zuiden van Eilanden-Oost wordt Nederwoudse Brinken gerealiseerd met zo'n 19 grondgebonden koopwoningen. Binnenstedelijk is een ontwikkeling als Valkhof met 24 grondgebonden koopwoningen aan de orde. Aan de Thorbeckelaan zijn verschillende appartementenontwikkelingen voorzien.

In Kootwijkerbroek zal het aanbod beperkt zijn. In 2019 zal wel worden gestart met de verkoop van de eerste fase van Kootwijkerbroek-Oost.

In Zwartebroek staat met name de realisatie van het wooncomplex met 37 appartementen en studio's voor ouderen centraal. Deze huur- en koopappartementen staan allemaal reeds onder optie.

Tabel 7 Geplande nieuwbouwopleveringen gemeente Barneveld in 2019

Tabel 7: Geplande nieuwbouwoverleveringen gemeentelijke buurten in 2019																
Opleveringen nieuwbouw																
Kern	Totale programma	Sociale huur (<711) EG	Overig huur >711 EG	Koop <175.000 EG	Koop 175-200.000 EG	Koop 200-250.000 EG	Koop >250.000 EG	Vrije sector kavels	Subtotaal EG	Sociale huur <711 App.	Overig huur >711 App.	Koop <175.000 App.	Koop 175-200.000 App.	Koop 200-250.000 App.	Koop >250.000 App.	Subtotaal App.
2019																
wv Veller II	67	0			0	0	63	4	67	0	0	0	0	0	0	0
wv De Burgt/Eilanden-Oost	19	0	0	0		0	19		19	0	0	0	0	0	0	0
Barneveld	219	36	0	0	0	5	116	9	166	6	17	0	0	0	30	53
Voorthuizen	336	53	20	46	0	63	69	28	279	29	16	12	0	0	0	57
Kootwijkerbroek	5	0	0	0	0	0	0	5	5	0	0	0	0	0	0	0
Overige kernen	59	0	0	0	0	0	8	14	22	16	12	0	4	4	1	37
Totaal 2019	619	89	20	46	0	68	193	56	472	51	45	12	4	4	31	147
Relatief	100%	14%	3%	7%	0%	11%	31%	9%	76%	8%	7%	2%	1%	1%	5%	24%

Bron: gemeentelijke inventarisatie, februari 2018

In 2019 ligt de verhouding gestapeld versus grondgebonden bouwen opnieuw op 24% versus 76% en daarmee wat meer op gestapelde bouw dan doorgaans in gemeente Barneveld gebruikelijk is. De ontwikkeling in Zwartebroek draagt aan deze afwijkende verhouding bij, door de realisatie van het wooncomplex met appartementen en speelt in op de behoefte aan ouderenwoningen in deze omgeving.

Het aandeel koop bedraagt circa 67% en is daarmee geringer dan in de meeste andere jaren. De inhaalslag sociale woningbouw in de huursfeer (met name in Barneveld en Voorthuizen) is hier mede debet aan. In absolute zin staan er echter nog meer dan 400 koopwoningen gepland om in dit jaar opgeleverd te worden.

Het goedkope programma is met circa 32% in relatieve zin minder groot dan in de afgelopen jaren, maar past binnen de bandbreedte van het streefbeeld. Dit programma bestaat vooral uit goedkope sociale huurwoningen (22%), het aandeel goedkope koopwoningen (9%) valt wat terug mede als gevolg van stijgende bouwkosten en de hogere eisen ten aanzien van duurzaamheid.

Het middensegment is met 23% beneden het streefbeeld. Er wordt in dit segment 10% vrije sector huur gerealiseerd, onder andere in Veller cluster H en in Holzenbosch en verder 13% middeldure koop in met name de grondgebonden sfeer.

Het duurdere programma (vanaf € 250.000), is met ruim 45% beduidend meer dan wat in de achterliggende jaren is gerealiseerd als gevolg van de crisis. Het komt tegemoet aan de vraag vanuit doorstromers op de woningmarkt. Het aanbod bestaat vooral uit grondgebonden koopwoningen (waaronder met name hoekwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen) en zo'n 56 vrije sector kavels, waaronder in Veller (cluster H) en in Holzenbosch. Het aandeel duurdere koopappartementen is beperkt (4%) en wordt in de kernen Barneveld en Voorthuizen gerealiseerd.

2020: Koers op middeldure en duurdere woningen

Voor 2020 ligt het programma eveneens rond 600 woningen. Dit heeft te maken met onder andere de start van Barneveld-Noord (Bloemendal) en de ontwikkeling van Woudse Erven ten zuiden van Eilanden-Oost in de kern Barneveld. Hierdoor zal er weer meer aanbod in de kern Barneveld zijn (56%) naast opnieuw een grote nieuwbouwstroom (30%) in Voorhuizen (Holzenbosch en Wikselarese Eng). In Kootwijkerbroek start de eerste fase van Kootwijkerbroek-Oost, waardoor er weer nieuwbouwaanbod in verschillende prijsklassen en producten is. In de overige kernen spelen kleinere ontwikkelingen, zoals de herontwikkeling van de kooplocatie in Garderen.

Tabel 8 Geplande nieuwbouwopleveringen gemeente Barneveld in 2020

Tabel 8: Geplande nieuwbouwvoelvingen gemeente Barneveld in 2020																
Opleveringen nieuwbouw	Totale programma	EG	EG	EG	EG	EG	EG	Vrije sector kavels	EG	App.	App.	App.	App.	App.	App.	App.
Kern		Sociale huur (<711)	Overig huur >711	Koop <175.000	Koop 175-200.000	Koop 200-250.000	Koop >250.000		Subtotaal	Sociale huur <711	Overig huur >711	Koop <175.000	Koop 175-200.000	Koop 200-250.000	Koop >250.000	Subtotaal
2020																
ww Barneveld Noord	150	20	0	0	0	51	60	5	136	0	0	0	0	10	4	14
ww De Burgt	154	6	0	21	4	48	43	12	134	20	0	0	0	0	0	20
Barneveld	336	26	0	24	4	104	111	17	286	20	16	0	0	10	4	50
Voorthuizen	175	42	0	11	0	24	36	32	145	0	18	0	0	7	5	30
Kootwijkerbroek	40	5	0	5		10	16	4	40			0	0	0	0	0
Overige kernen	43	0	0	0	0	1	15	7	23	0	0	0	0	10	10	20
Totaal 2020	594	73	0	40	4	139	178	60	494	20	34	0	0	27	19	100
Relatief	100%	12%	0%	7%	1%	23%	30%	10%	83%	3%	6%	0%	0%	5%	3%	17%

Bron: gemeentelijke inventarisatie, februari 2018

De verhouding grondgebonden versus gestapeld ligt op 83/17% en daarmee daalt het aanbod van nieuwbouwappartementen weer tijdelijk. Temeer omdat in de koopsector slecht een beperkt aantal appartementenprojecten gepland staat (8%).

Bijna 80% van het aanbod betreft koopwoningen, het aandeel huurwoningen is met 21% wat beperkt vertegenwoordigd en betreft vooral sociale huurwoningen (15%).

Het aandeel goedkope woningen ligt in 2020 rond 22% en daarmee tijdelijk lager dan in voorgaande jaren. Dit zijn behalve grondgebonden sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen ook een beperkt aantal sociale huurappartementen.

In de middeldure sector wordt 34% gerealiseerd, waarvan 6% vrije sector huur in de vorm van appartementen. Dit betreft met name aanbod in de vorm van grondgebonden woningen in de prijsklasse van € 200.000 tot € 250.000 en verder een bescheiden appartementenprogramma (5%).

Het aandeel duurdere woningen ligt met 43% opnieuw hoger dan het streefbeeld en betreft relatief veel projectmatig gebouwde grondgebonden woningen (30%) ofwel 178 woningen die in belangrijke mate in de kern Barneveld gerealiseerd zullen worden. Verder een 60-tal kavels alsmede een bescheiden appartementenontwikkeling op een 4-tal locaties (al dan niet in combinatie met middeldure koopappartementen).

2021: Kwalitatief richting streefbeeld woonvisie

In 2021 wordt de nieuwbouw in belangrijke mate in de kernen Barneveld en Voorthuizen gerealiseerd: samen goed voor 85% van de nieuwbouw. In Kootwijkerbroek wordt gestaag verder gebouwd in Kootwijkerbroek-Oost. In de overige kernen is er sprake van kleinere bouwontwikkelingen. In Zwarteboek/Terschuur start de volgende ontwikkeling na de afronding van Dwarsakker.

Het aantal opleveringen daalt richting 560 woningen, waarbij 67% in de vorm van eengezinswoningen wordt gebouwd en 33% in de vorm van stapeling. Deze worden onder andere in Bloemendal gerealiseerd. Ruim 70% betreft koopwoningen, de overige woningen zijn huurwoningen.

Tabel 9 Geplande nieuwbouwopleveringen gemeente Barneveld in 2021

Tabel 5 Opleverde nieuwbouwoverleveringen gemeente Barneveld in 2021																
Opleveringen nieuwbouw																
Kern	Totale programma	Sociale huur (<711)	EG	Overig huur >711	EG	Koop <175.000	EG	Koop 175-200.000	EG	Koop 200-250.000	EG	Koop >250.000	EG	Vrije sector kavels	Subtotaal	EG
		Sociale huur <711	App.	Overig huur >711	App.	Koop <175.000	App.	Koop 175-200.000	App.	Koop 200-250.000	App.	Koop >250.000	App.	Subtotaal	App.	
2021																
wv Barneveld Noord	165	30	0	10	6	16	45	8	115	0	0	0	6	30	14	50
wv De Burgt	20			0	0	8	12	0	20	0	0	0	0	0	0	0
Barneveld	279	30	0	10	12	30	61	16	159	20	40	0	6	35	19	120
Voorthuizen	201	5	0	17	10	36	43	25	136	40	10	0	0	4	11	65
Kootwijkerbroek	49	6	0	6	0	19	16	2	49	0	0	0	0	0	0	0
Overige kernen	32	4	0	0	0	8	10	10	32	0	0	0	0	0	0	0
Totaal 2020	561	45	0	33	22	93	130	53	376	60	50	0	6	39	30	185
Relatief	100%	8%	0%	6%	4%	17%	23%	9%	67%	11%	9%	0%	1%	7%	5%	33%

Bron: gemeentelijke inventarisatie, februari 2018

Het aandeel goedkope woningen is met bijna 25% conform het streefbeeld, vooral in de vorm van sociale huurwoningen (19%) en 6% goedkope koopwoningen.

Het percentage middeldure ligt met 37% iets boven het streefgemiddelde en kent ook een bescheiden aanbod in de koopsector (7%) alsmede de vrije huursector (9%).

Het aandeel duur bedraagt 38% en ligt daarmee binnen de bandbreedte van het streefgemiddelde. In deze prijsklasse worden onder andere 53 vrije kavels bebouwd alsmede duurdere koopappartementen (5%) en duurdere grondgebonden woningen in de vorm van tweekappers, vrijstaande woningen en hoekwoningen.

Prestaties betaalbaar wonen in Barneveld

Gezien de discussies over betaalbaar wonen in de afgelopen jaren is het goed om te zien wat de prestaties daaromtrent zijn geweest en welke prognoses voor de komende vier jaar in beeld zijn.

In de periode 2011 t/m 2017 betrof 37% van de totale nieuwbouwprogrammering (gemiddeld 334 woningen per jaar) de realisatie van goedkope huur- en koopwoningen: 22% sociale huurwoningen en 15% sociale koopwoningen. Hiermee zijn veel starters op de woningmarkt alsmede lagere inkomensgroepen aan woonruimte geholpen.

Daarnaast is 36% in de middeldure sector gerealiseerd (waarvan 9% vrije sector huur) en 27% in de duurdere sector vanaf € 250.000.

Voor 2018 en 2019 t/m 2021 zal het aandeel goedkope en middeldure woningen dalen ten faveure van relatief meer duurdere woningen, mede als gevolg van een sterk herstelde woningmarkt en de behoefte aan doorstroming.

Wanneer we dan vervolgens de gehele periode van 2011 t/m 2021 overzien, dan blijkt dat het aandeel goedkoop op 33% uit te komen, het aandeel middelduur op 33% en het aandeel duur op 34%. Dit overall beeld past in de filosofie dat de Barneveldse woningmarkt bedoeld is voor zowel lage-, midden en hogen inkomensgroepen. Het ligt bovendien in lijn en op koers met het streefbeeld uit de vastgestelde woonvisie.

Met deze koers wordt bijgedragen aan het behoud van minimaal 20% marktaandeel van de sociale huursector binnen de totale woningvoorraad van de gemeente Barneveld.

In de prestatieafspraken 2018-2022 is overeengekomen dat Woningstichting Barneveld in de periode 2017-2022 zo'n 450 sociale huurwoningen in de gemeente Barneveld kan bouwen.

In de planning (zie onderstaande tabel) is in deze periode rekening gehouden met circa 570 sociale huurwoningen, onder andere ook ten behoeve van andere marktpartijen. Met dit programma wordt bewaakt dat deze prestatieafspraken gerealiseerd kunnen worden.

Tabel 10 Ontwikkeling verschillende prijssegmenten gemeente Barneveld 2011 t/m 2021

Aantal woningen naar prijsklasse	Gemiddeld 2011 t/m 2017		Prognose 2018		Doorkijk 2019 t/m 2021 (gem. per jaar)		Gemiddeld 2011 t/m 2021 (per jr)	
Sociale huur < € 711	73	22%	112	22%	113	19%	87	21%
Sociale koop < € 175.000	51	15%	57	11%	44	7%	49	12%
Middeldure koop (175-250.000)	91	27%	77	15%	135	23%	102	24%
<i>waarvan € 175-200.000</i>	30	9%	-	0%	12	2%	22	5%
VS huur	30	9%	50	10%	50	8%	37	9%
Vrije sector koop (>250.000)	89	27%	216	42%	250	42%	144	34%
Totaal	334	100%	512	100%	591	100%	420	100%

* exclusief intramurale verpleegzorgontwikkelingen

In de periode 2017 t/m 2021 worden totaal ruim 570 sociale huurwoningen aan de woningvoorraad toegevoegd en verder circa 280 sociale koopwoningen. Dit geeft impulsen aan de Barneveldse woningmarkt om enerzijds de wachttijden bij onder andere Woningstichting Barneveld te laten afnemen en anderzijds om scheefwoners in de sociale huursector te laten doorstromen naar een goedkope koopwoning. Daarnaast vormt het een aantrekkelijk aanbod voor starters.

Samengevat

Het programma voor 2018 met ruim 510 nieuwbouwwoningen zal dit jaar worden gerealiseerd en is voor wat betreft de koopwoningen (circa 400 woningen) nagenoeg volledig verkocht. Het aanbod bevindt zich in belangrijke mate in de kern Barneveld en verder in Kootwijkerbroek en Zwarteboek en in mindere mate in Voorthuizen. In de overige kernen zal vanaf 2018 meer aanbod zijn (waaronder in Voorthuizen waar een grote nieuwbouwstroom op gang komt), waardoor er voor de consument meer keuzemogelijkheden ontstaan en aan de woningbehoefte in de kernen wordt voldaan.

Voor de periode 2019 t/m 2021 laat de programmering ook meer aanbod in de duurdere prijsklassen zien, mede inspeland op de sterk gewijzigde marktomstandigheden en de wens van doorstromers om te kunnen doorstromen naar een meer luxere of meer passende woning. Maar ook de oplopende bouwkosten en extra duurzaamheidsmaatregelen hebben een prijsopdrijvend effect. Dit leidt reeds tot minder aanbod in het lage middeldure segment (€ 175.000 tot € 200.000).

De prestatieafspraken met Woningstichting Barneveld komen volgens deze programmering niet in gevaar. De wens om 450 sociale huurwoningen in een periode van 5 jaar te realiseren, wordt bewaarheid.

Vertragingen als gevolg van schaarste aan bouwmaterialen, grondstoffen en bouwcapaciteit kunnen in tijd gezien roet in het eten gooien, maar van uitstel hoeft geen afstel te komen aangezien de genoemde prijsklassen in de verschillende programma's op de verschillende locaties geprogrammeerd staan.

Het volume van de nieuwbouw voor 2018 tot en met 2021 lijkt in eerste instantie aandacht te vragen in relatie tot de (lokale) opnamecapaciteit. Maar aangezien de nieuwbouw, behalve in de kern Barneveld, nadrukkelijk ook in de andere kernen wordt gerealiseerd waar soms al enige tijd onvoldoende is gebouwd (zoals in Voorthuizen), is het de verwachting dat dit programma goed zal

worden opgenomen. De verkoop- en verhuurresultaten geven vooralsnog geen aanleiding om extra te doseren. Het is bovendien in lijn met de opgestelde huishoudensprognoses voor Barneveld waarin met name in het tijdvak 2017 t/m 2021 een sterkere groei was voorzien dan in het tijdvak 2022 t/m 2026.

Het langdurig jaargemiddelde, wat voor de periode 2011 t/m 2017 op 334 woningen ligt, zal voor de periode 2018 t/m 2021 hoger uitkomen maar overall voor de periode 2011 t/m 2021 op gemiddeld 420 nieuwbouwwoningen. Daarnaast is er jaarlijkse sprake van een aantal onttrekkingen (bijvoorbeeld als gevolg van herstructurering), waardoor de netto-uitbreiding minimaal 25 woningen lager uitvalt (gebaseerde op gemiddeld 27 onttrekkingen per jaar in de periode 2011 t/m 2017) en dus gemiddeld rond 395 woningen uitkomt.

Wat staat er in 2018 nog meer te gebeuren?

1. Kern Barneveld volop in ontwikkeling

Veller II staat inmiddels nadrukkelijk op de kaart. Aan het einde van dit jaar is meer dan 90% van het totale programma gerealiseerd. In 2018 staat met name de realisatie van cluster I (Gildensteyn, circa 148 woningen) centraal alsmede de voorbereiding voor het laatste cluster H (met ruim 70 woningen). Verder wordt er hard gewerkt aan de afronding van Eilanden-Oost.

Andere grotere ontwikkelingen die in Barneveld dit jaar worden gebouwd en opgeleverd zijn het Thorbecke Kabinet en het project Pastorij in Veller.

Voor Barneveld-Noord is er in 2017 een Masterplan opgesteld, deze wordt in 2018 uitgewerkt tot een verdere verkaveling van het gebied en het opstellen van een bestemmingsplan, met als doel om in 2019 te kunnen starten met het bouwrijp maken van (een deel van) deze aardgasloze woonlocatie. In Bloemendal zal ruimte zijn voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap alsmede voor de realisatie van bijzondere woonconcepten (waaronder bijvoorbeeld tiny houses).

2. Woningbouwontwikkeling in Voorthuizen komt langzaam op stoom

In 2017 is de basis gelegd voor de realisatie van Holzenbosch I (met 326 woningen) en Wikselaarse Eng (156 woningen) en een gedeelte hiervan is succesvol in verkoop gebracht. De bouw van de eerste woningen (waaronder een aantal woningen op vrije sector kavels) is in 2017 gestart, waardoor Holzenbosch in 2018 de eerste bewoners tegemoet kan zien.

De registratie van belangstellenden voor deze 326 woningen in Holzenbosch heeft tot op heden tot circa 800 aanmeldingen geleid, in belangrijke mate uit gemeente Barneveld zelf (circa 80%) maar ook uit regio Foodvalley, regio Amersfoort en soms van verder weg.

Vanaf medio dit jaar zal daar de ontwikkeling van Wikselaarse Eng bijkomen. Dit zal in de jaren 2018, 2019 en 2020 relatief veel nieuwbouw opleveren in Voorthuizen.



Wikselaarse Eng, Voorthuizen, 156 woningen, met inhaalslag sociale woningbouw

3. Woningbouwontwikkeling in Zwarteboek

Het plan Dwarsakker met 97 huur- en koopwoningen alsmede een 37-tal (zorg)appartementen is volop in aanbouw. In 2018 zal worden gestart met de bouw van het wooncomplex voor ouderen, welke in 2019 wordt opgeleverd. Al deze huur- en koopappartementen zijn inmiddels onder optie.

4. Woningbouwontwikkelingen overige kernen

De ontwikkeling aan de Kerkstraat (plan Hoevedorp met 58 woningen) zal in 2018 worden voltooid.

Verder wordt er gewerkt aan het (master)plan en bestemmingsplan Kootwijkerbroek-Oost met indicatief zo'n 120-125 woningen. Start bouw is in 2019 voorzien.

In Stroe is de realisatie van Stroe VI (totaal zo'n 40 woningen) gefaseerd in ontwikkeling. Dit jaar zullen er 18 woningen worden gebouwd, waaronder 6 half vrijstaande woningen.

In Garderen is de verplaatsing van buurtgebouw de Koepel aan de orde. Op deze locatie zullen woningen worden gebouwd, de plannen daartoe zijn in voorbereiding.

5. Aardgasloos bouwen

Samen met marktpartijen en specialisten wordt volop nagedacht over op welke wijze de nieuwbouw in Barneveld op duurzame wijze van warmte (en koeling) en warmwater kan worden voorzien. De verschillende technieken en mate van collectiviteit worden verkend en beoordeeld op de voor- en nadelen ervan. De technische ontwikkelingen op dit gebied gaan vrij snel. In 2018 zal moeten worden besloten op welke wijze(n) het eerste deel van Bloemendal van energie zal worden voorzien en hoe dit in projecten als Wikselaarse Eng en Kootwijkerbroek-Oost wordt uitgevoerd.

6. Toepassen verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur Barneveld

Met ingang van 2018 is deze verordening in werking getreden. Het moet toezien op het toewijzen van de juiste inkomensgroepen aan middeldure huurwoningen, goedkope huurwoningen en sociale huurwoningen en de minimale instandhoudingstermijn van deze woningen. Dit kan in bestemmingsplannen als zodanig worden geregeld, evenals in overeenkomsten met marktpartijen die in Barneveld in deze segmenten willen bouwen. De verordening geeft daarmee sturing aan de samenstelling en toewijzing van een deel van de woningvoorraad, vooral ter bescherming van lage en midden inkomensgroepen.

7. Continuering startersregeling met aanpassing van de maximale aanschafprijs

De startersregeling is in 2016 geëvalueerd en dit heeft in 2017 tot een aangescherpte regeling geleid, waarbij de aanschafprijs tot € 200.000 is begrensd alsook de hoeveelheid meerwerk dat kan worden uitgevoerd binnen deze regeling. Als gevolg van het herstel van de woningmarkt, lopen de huizenprijzen snel op. Hierdoor wordt het bereik van de regeling kleiner. Derhalve ligt er een voorstel om deze aanschafprijs weer te verhogen naar € 230.000 en zo meer bestaande koopwoningen en nieuwbouwwoningen binnen het bereik van de regeling te krijgen. De regeling is vooral bedoeld voor starters op de woningmarkt. Het aantal revolverende leningen is op maximaal 30 per jaar gezet.

8. Uitvoering prestatieafspraken 2018-2022, opstellen nieuwe afspraken 2019-2023

Met Woningstichting Barneveld en de huurdersvereniging Barneveld zijn prestatieafspraken voor de periode 2018-2022 opgesteld, waarin de volgende thema's centraal staan:

- Betaalbaar wonen
- Voldoende geschikte woningen
- Duurzaamheid met kwaliteit
- Prettig wonen met elkaar.
- Communicatie.

Aan deze thema's is een 20-tal prestatieafspraken gekoppeld alsmede een aantal procesafspraken. Deze worden in 2018 (en verder) opgepakt en houden ook verband met de maatregelen zoals die in de woonvisie zijn benoemd. Verder zal dit jaar voor het tijdvak 2019-2022 opnieuw (voortschrijdende) prestatieafspraken met de Woningstichting Barneveld worden gemaakt alsook met woningcorporatie Mooiland.

De realisatie van 450 sociale huurwoningen in het tijdvak 2017 t/m 2021 is een duidelijke fysieke prestatieafspraken evenals de verdergaande verduurzaming van de woningvoorraad van de woningstichting in de komende jaren en het jaarlijks opplussen van een aantal woningen voor ouderen.

9. Monitoring van verkoop- en verhuurresultaten van het woningbouwprogramma

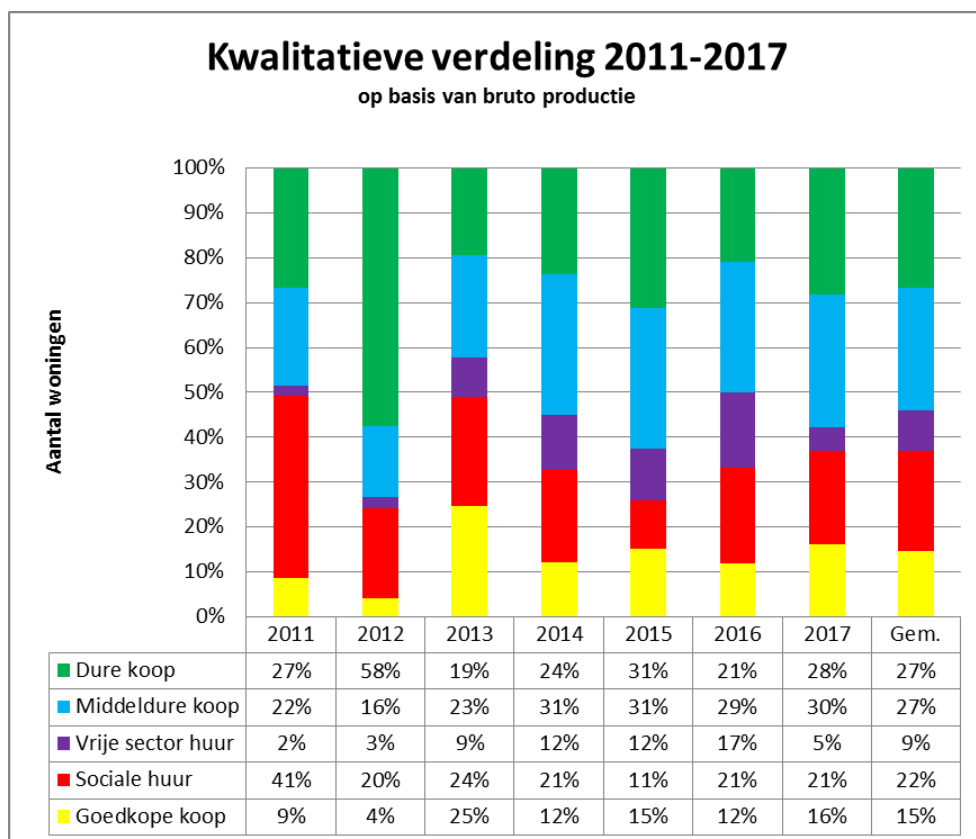
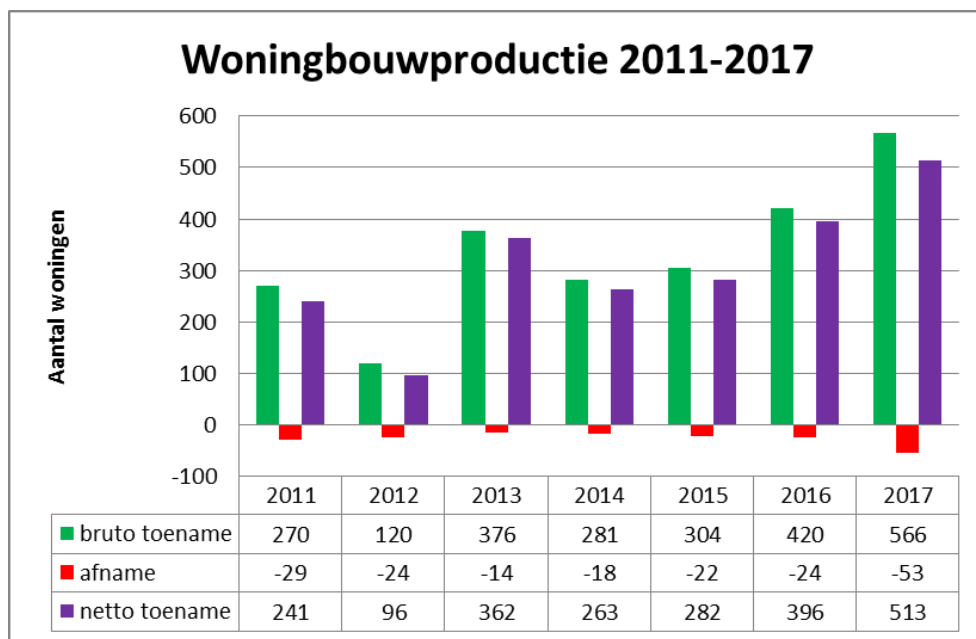
De grotere woningbouwprogramma's in de periode 2018 t/m 2021 vragen om een beter inzicht in de kopers en huurders van deze woningen. Om die reden wordt aan de betrokken marktpartijen informatie gevraagd om meer inzicht te krijgen in de herkomst van deze huishoudens. Gemeente Barneveld wil primair bouwen voor de huishoudens die hier geboren en getogen zijn of op andere wijze een economische of maatschappelijke binding met de gemeente hebben.

Deze informatie zal verzameld en geanalyseerd worden en zal behalve voor gemeente Barneveld zelf ook voor regio Foodvalley en provincie Gelderland interessante informatie opleveren.

In de volgende rapportage Faseren en Dosereren woningbouw Barneveld zullen de eerste resultaten gepresenteerd worden.

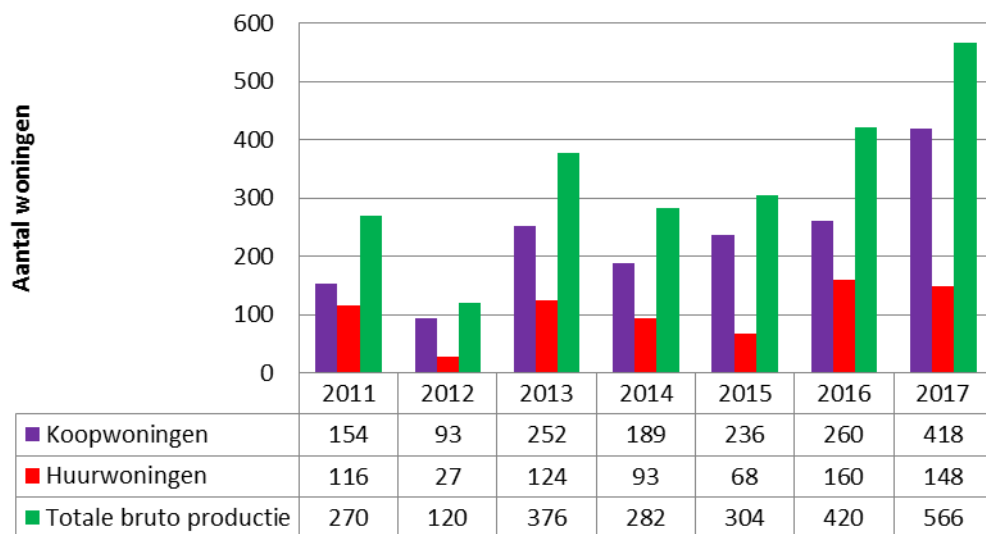
In regio Foodvalley speelt, tot slot, ook de discussie over de prijsklassegrenzen voor goedkoop, middelduur en duur, vanwege de eerder genoemde stijgingen in bouwkosten (en extra duurzaamheidsmaatregelen) in relatie tot de verbeterde economische omstandigheden en het gegeven dat deze prijsklassegrenzen al een aantal jaren niet of nauwelijks zijn geïndexeerd. In de eerste helft van 2018 zal hier een voorstel voor worden gedaan.

Bijlage Beeld van opgeleverde woningen 2011 t/m 2017



Verdeling koop- huursector 2011-2017

op basis van bruto productie



Jaar	goedkope sector huur en koop	seniorenbouw 0-treden principe
2011	49%	32%
2012	24%	35%
2013	49%	17%
2014	33%	21%
2015	26%	24%
2016	33%	28%
2017	37%	17%
Gemiddeld	37%	23%