

## Memo

*Datum:*  
**6 juni 2013**

*Onderwerp:* Informatie over herverkaveling cluster E in Veller II

*Ter attentie van:* Gemeenteraad

*Afzender:* College van burgemeester en wethouders

In deze memo willen wij u informeren over de mogelijkheden om in Veller II beter in te spelen op de huidige woningmarkt door te herverkavelen binnen één van de eerstvolgende bouwclusters. Deze herverkaveling blijft binnen kaders die uw raad heeft gesteld voor wat betreft onder meer aantallen en typen woningen in het kader van het kwalitatief woningbouw programma. Een extra vormen 28 goedkopere vrije sector koopwoningen en 2 vrije sector huurwoningen.

### **Aanleiding**

De (koop)woningsector staat al enige tijd onder grote druk. In de gemeente Barneveld is die druk uiteraard ook te voelen, doch onderscheidt ze zich zeker in het goedkopere segment in positieve zin ten opzichte van het landelijk beeld. Die tendens was ook te zien bij de verkoop van de eerste cluster (G) in de wijk Veller II. Daar was sprake van goedkope koopwoningen (€ 170.000,-) en grondgebonden vrijesectorrijwoningen van net boven en onder de 2 ton. Koop was al mogelijk vanaf casco uitvoering. De hoekwoningen liepen vanwege de –uiteraard- iets hogere koopsom wat rustiger. De prijs van woningen is mede vanwege de (on)mogelijkheden voor het verkrijgen van een hypotheek een zeer bepalende factor geworden voor de markt. Voorts verloopt in zijn algemeenheid, doch ook in Veller, de verkoop van kavels voor vrijstaande woningen (gemeente en Veller b.v.) en halfvrijstaande woningen (Veller b.v.) ondanks intensieve inspanningen moeizaam. In zijn algemeenheid is op korte termijn in de (koop)woningsector geen ingrijpende verandering te verwachten.

Het verkleinen van de financiële afstand tot de prijzen van de bestaande woningmarkt (vooral hoekwoningen, halfvrijstaande woningen) c.q. aantrekkelijker maken ten opzichte van het bestaande segment, zal de doorstroming naar verwachting in positieve zin beïnvloeden. Om tot nu toe de verkoop van woningen - in cluster G – te bevorderen, zijn prijsverlagingen toegepast bij de goedkope koopwoningen, startersleningen ingevoerd, de vrije sector rijwoningen scherp in de markt gezet voor rond de 2 ton en worden de woningen vanaf casco te koop aangeboden. Binnen het instrumentarium dat ons voor handen is om de verkoop van Veller II verder te stimuleren rest ons alleen nog het herverkavelen om het woningaanbod voor de komende 1 tot 1,5 jaar in Veller II te optimaliseren voor de woningmarkt.

Indien we ervoor kiezen om de oorspronkelijke plannen te realiseren leidt dit onvermijdelijk tot niet of minder verkopen van de geplande woningen en in het verlengde daarvan grotere – oplopende - renteverliezen voor de gemeente.

### **Onderzoek naar herverkaveling cluster E**

In aansluiting op het onderzoek van bureau Companen in Regio FoodValley-verband en de verkenningen van het gemeentelijk kernteam Faseren en doseren – inmiddels is de 2<sup>e</sup>

rapportage aan uw raad aangeboden – is de gemeente een onderzoek gestart naar de eerstvolgende woningbouwcluster in Veller II, namelijk E. Er is gekeken naar de typen woningen die gepland staan en aan welke typen woningen meer behoefte is. Uit dit onderzoek blijkt dat er in cluster E van Veller II mogelijkheden zijn tot het herverkavelen naar een woningaanbod dat beter aansluit bij de wensen van de kopers die actief zijn op de markt.

De herverkaveling leidt tot een uitbreiding van scherp geprijsde koopwoningen in de prijsklasse € 170.000,- tot € 200.000,- of als vrije sector huurwoning. In deze categorieën wordt volgens de 2<sup>e</sup> Rapportage Fasen en doseren nog marktruimte aanwezig geacht.

Volgens het beeldkwaliteitsplan van Veller II, dat overeind blijft, wordt binnen de cluster E een ander type deelwijk gerealiseerd dan in bijvoorbeeld cluster G. Diversiteit en differentiatie zijn belangrijke aandachtspunten bij dit type woningen. Voor cluster E zullen daarom 5 architecten worden uitgenodigd, die in nauw overleg met de teams stedenbouw en volkshuisvesting tot een ontwerp van alle woningen van Veller b.v. zullen komen. Het openbaar gebied zal de kwalitatieve uitstraling moeten behouden die past in het beeld van de (deel)wijk. De ruimte voor extra parkeerplaatsen, nodig omdat er meer woningen komen, wordt tevens gezocht in een vergroting van het openbaar gebied.

Bij de halfvrijstaande woningen langs de Vellerselaan wordt de beukmaat verkleind van 7 naar 6 m. Het beeld van de Vellerselaan, aan beide zijden vrije sector woningen, wordt op deze wijze in stand gehouden.

Op andere locaties in de cluster worden enkele kavels voor vrijstaande woningen herverkaveld naar halfvrijstaand of rijenwoningen en worden halfvrijstaande woningen herverkaveld naar drie blokjes rijenwoningen. De drie vrijstaande woningen aan de zuidwest zijde, langs de Hoenderlaan, worden vanwege de locatie gehandhaafd. Mede gelet op het bouwrijp maken dat nagenoeg is afgerond, de helderheid van de eerder gekozen structuur en de samenhang met Veller I en andere clusters, wordt de wegen- en waterstructuur van de cluster in stand gelaten.

De veranderingen zullen ook gevolgen hebben voor de ondergrondse en bovengrondse openbare voorzieningen. Dit leidt tot extra kosten. Deze zullen bekostigd worden uit de herverkaveling die vooral meer moet aansluiten op de woningmarkt waardoor de verkoopbaarheid van de woningen wordt vergroot. Op deze wijze zal de grondexploitatie hetzelfde blijven als overeengekomen met Veller b.v.

### Het vervolg

Snel schakelen in cluster E is geboden. De markt dient tijdig op de goede wijze te worden bediend, zodat de grondexploitatie niet, dan wel zo gering mogelijk wordt beïnvloed.

Er wordt zo spoedig mogelijk een ontwerp voor een herziening van het bestemmingsplan Veller II, voor wat betreft alleen cluster E, in procedure gebracht.

Het streven is om uiterlijk in uw vergadering van 1 oktober het bestemmingsplan ter vaststelling te kunnen aanbieden.

Voorts zullen de komende tijd de bewegingen op de woningmarkt nauwlettend in de gaten worden gehouden. Wanneer de noodzaak blijkt, zal worden voorgesteld om in de eerstvolgende cluster F eveneens aanpassingen door te voeren.

