



Aan het college van burgemeester en wethouders

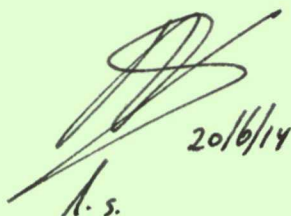
Onderwerp:

Overzicht gerealiseerde woningbouw 2009-2013 en woningbouwprognose 2014-2018

Gevraagde beslissing:

1. Kennisnemen van het overzicht gerealiseerde woningbouw 2009-2013 en de woningbouwprognose 2014-2018.
2. Het overzicht en de prognose ter kennisname aanbieden aan de raad via de lijst van ingekomen en uitgaande stukken (rubriek B).

Akkoord/Aantekeningen secretaris:


20/6/14
h.s.

Datum: 23 mei 2014 Steller: Liesanne van den Brink

Afd: LEF Aantal bijlagen 1

Afd.hoofd: 

Akkoord ☐ FIN ☐ BMO/Jur. ☐ OR ☐ BMO/Com. ☐ ADF
☐ P&O ☐

- ☒ Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct: 311
☐ Op overzicht Bestaand beleid (website)

Openbaarheid

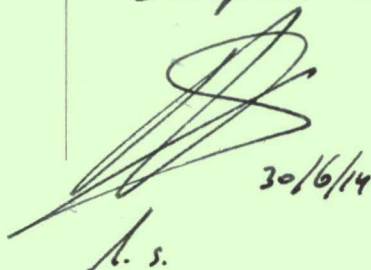
Besluit (voorblad) openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, zie beslispoint :
Groentje openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, zie beslispoint :
Bijlagen openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, vermelden op bijlage

Collegeleden	Akkoord	Bespreken	Aantekeningen
Burgemeester			
Wethouder A. de Kruijf			
Wethouder P.J.T. van Daalen			
Wethouder G.J. van den Hengel			
Wethouder E. Fokkema			

Beslissing burgemeester en wethouders :

Nummer op besluitenlijst: 27105

Conferentie advies.


30/6/14
h.s.

→ LEF
→ Raad

1. Inleiding

Hierbij wordt een overzicht van de gerealiseerde woningbouw 2009-2013 en de woningbouwprognose 2014-2018 ter kennisname aangeboden.

2. Door de raad gestelde kaders.

Meerjarenwoningbouwprogramma WBP 2008-2017, WBP 2011-2020, Visie op Wonen 2010-2020 en het raadsbesluit "Instrumenten voor betaalbare woningbouw in de gemeente Barneveld".

3. Effect

In het overzicht wordt informatie gegeven over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwproductie in de jaren 2009-2013. Deze informatie wordt gerelateerd aan het WBP 2008-2017 en het WBP 2011-2020. Op deze wijze wordt de uitvoering van genoemde meerjarenwoningbouwprogramma's in beeld gebracht. Daarnaast wordt vooruit gekeken naar de doelen zoals deze ten aanzien van de woningbouwproductie zijn gesteld in de Visie op Wonen 2010-2020 en het raadsbesluit "Instrumenten betaalbare woningbouw in de gemeente Barneveld".

In de woningbouwprognose wordt informatie gegeven over de te verwachten woningbouw in de jaren 2013-2017. In deze prognose wordt eveneens de relatie gelegd naar de Visie op Wonen 2010-2020 en het raadsbesluit "Instrumenten voor betaalbare woningbouw in de gemeente Barneveld". Daarnaast wordt het project "faseren en doseren" betrokken.

4. Argumenten

1.1 Overzicht gerealiseerde woningbouw geeft inzicht in de uitvoering van het meerjarenwoningbouwprogramma

Op deze wijze wordt de uitvoering van genoemde meerjarenwoningbouwprogramma's gemonitord. Daarmee wordt in beeld gebracht in hoeverre de uitvoering van het beleid op schema ligt.

1.2 Woningbouwprognose kan als plannings- en sturingsinstrument gebruikt worden

De woningbouwprognose zal jaarlijks worden bijgesteld en met één jaar worden verlengd. Indien gewenst kan bijsturing in de planning van procedures plaatsvinden om de woningbouwambitie die is vastgelegd in de Visie op Wonen 2010-2020 te kunnen halen. Ook kwantitatieve of kwalitatieve op basis van ontwikkelingen in de woningmarkt (project faseren en doseren) behoort tot de mogelijkheden.

5. Uitvoering

Planning:

Het overzicht gerealiseerde woningbouw 2009-2013 en de woningbouwprognose 2013-2017 zullen ter kennisname worden aangeboden aan de raad via de lijst van ingekomen stukken.

Communicatie:

De afdeling communicatie wordt verzocht een persbericht op te stellen.

A. Woningbouwproductie 2009-2013

1. Inleiding

Met deze notitie wordt u geïnformeerd over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwproductie over de jaren 2009-2013. De productiecijfers zijn vervolgens gekoppeld aan het door de raad vastgestelde Meerjarenwoningbouwprogramma (WBP) 2008-2017 en WBP 2011-2020.

Daarnaast wordt een prognose gegeven voor de woningbouwproductie in de jaren 2015-2019. Daarvoor vormt het Meerjarenwoningbouwprogramma (WBP) 2011-2020 de basis. De prognose is nog steeds met veel onzekerheid omgeven gezien de economische crisis en de malaise op de woningmarkt. De kans op afwijkingen in de ramingen is groot (zie hiervoor ook deel B van deze notitie).

In het najaar 2012 heeft het college ingestemd met het instellen van een kernteam voor het analyseren en adviseren met betrekking tot het faseren en doseren van de woningbouwprojecten in de gemeente Barneveld. In de commissievergadering van 13 februari 2014 is over de bevindingen van dit kernteam voor de laatste keer gerapporteerd (zie hiervoor ook deel B van deze notitie). De rapportage kan hier en daar afwijken van de derde notitie faseren en doseren omdat er zich sindsdien wijzigingen hebben voorgedaan.

Opmerking 1

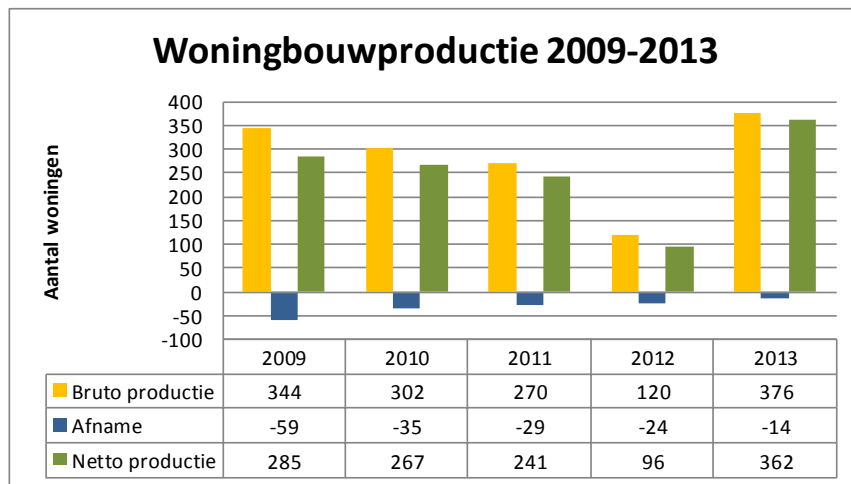
Wanneer in deze notitie wordt gesproken over bruto-productie wordt daarmee de feitelijke woningoplevering bedoeld. Wanneer gesproken wordt over de netto-productie wordt daarmee de woningoplevering minus gesloopte woningen bedoeld.

Opmerking 2

De cijfers in deze notitie ten aanzien van de productie zijn gebaseerd op opgeleverde woningen. De gemiddelde bouwtijd bedraagt een jaar. Als gevolg daarvan moeten de productiecijfers in deze notitie gerelateerd worden aan de cijfers die het jaar daarvoor als start bouw zijn opgenomen in het betreffende WBP.

2. Kwantitatieve woningbouwproductie 2009-2013

In onderstaande grafiek wordt de woningbouwproductie over de jaren 2009-2013 weergegeven.



2.1. Algemeen

In de Visie op Wonen 2010-2020 is vastgelegd dat Barneveld kiest voor “het bouwen voor de eigen woningbehoefte en het aantrekken van personen met een economische binding”. Daarbij is de keuze gemaakt om de groeiambitie uit de Strategische Visie te hanteren. De Visie op Wonen voorziet in een woningbouwproductie van 300-400 woningen per jaar. Deze ambitie is ook vertaald in het WBP 2011-2020. Het WBP 2008-2017 is gebaseerd op start bouw van de opgenomen aantallen in het betreffende jaar. Het WBP 2011-2020 baseert zich op opleveringen.

2.2 Feitelijke woningbouwproductie

2009-2010

In 2009 zijn 344 woningen gereed gekomen. In WBP 2008-2017 was voor 2009 voorzien in de startbouw van 450 woningen. Uiteindelijk zijn er in 2010 zijn 302 woningen gereed gekomen. Enerzijds moet gezegd worden dat de productie daarmee behoorlijk beneden de gestelde prognose ligt. Anderzijds mag gezegd worden dat de productie ondanks de economische crisis behoorlijk op peil is gebleven.

2011

In het WBP 2011-2020 is voorzien in de bouw van 261 woningen. In 2011 zijn uiteindelijk 270 woningen gereed gekomen. De planning hebben we dus, afgezet tegen de WBP 2011-2020, gehaald. Dat is een goede prestatie mede met het oog op de landelijke crisis in de woningmarkt. Wel moet opgemerkt worden dat er sprake is van een daling van de woningbouwproductie ten opzichte van de voorgaande jaren en dat de prestatie onder de ambitie van 300 – 400 woningen per jaar ligt die wordt genoemd in de Visie op Wonen.

2012

In het WBP 2011-2020 werd voorzien in de bouw van 324 woningen. Uiteindelijk werden er 120 woningen opgeleverd. De planning werd hiermee dus bij lange niet gehaald. Een oorzaak van deze lage opleveringen was dat de verkoop van de plannen slecht op gang kwam. Hierdoor werd een deel van de geplande woningen voor 2012 in 2013 pas opgeleverd.

2013

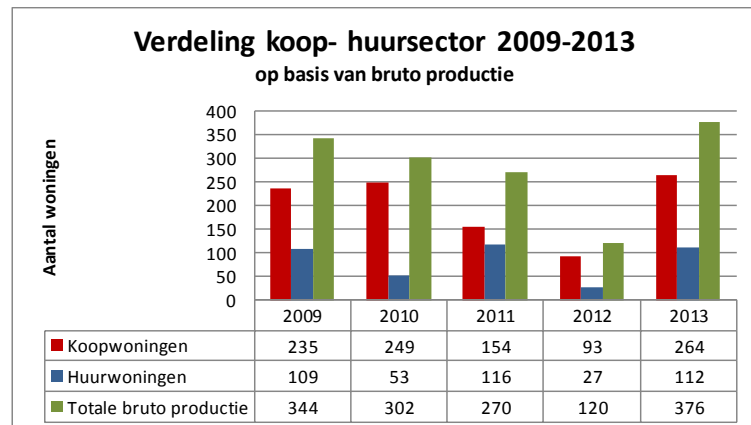
In het WBP 2011-2012 werd voorzien in de bouw van 492 woningen. Uiteindelijk werden er 371 woningen opgeleverd. Daarmee werd de ambitie van 300-400 woningen per jaar (genoemd in de Strategische Visie) gehaald. Om die reden is de gemeente Barneveld tevreden met de voor dit jaar behaalde resultaten, temeer omdat de crisis in de woningmarkt nog niet voorbij is. Uiteindelijk zijn er projectmatig 28 woningen minder dan gepland opgeleverd, ten opzichte van de prognose van juni 2013. Dit verschil wordt vooral veroorzaakt doordat 7 geplande woningen in het project Burgthoven fase II en de 10 appartementen op de Koninginnelaan in Voorthuizen later dan gepland worden opgeleverd. Ook zijn er door tegenvallende verkopen (met name in het duurdere segment) woningen doorgeschoven naar 2015 en later.

Jaar oplevering	Kern	Locatie/deelplan	Inbreiding/uitleg	Sociale huur (<652) EG	Overig huur >652 EG	Koop <170.000 EG	Koop 170-200.000 EG	Koop 200-250.000 EG	Koop >250.000 EG	Vrije sector kavels	Subtotaal EG	Sociale huur (<652) App.	Overig huur >652 App.	Koop <170.000 App.	Koop 170-200.000 App.	Koop 200-250.000 App.	Koop >250.000 App.	Subtotaal App.	Totale programma
2013	Barneveld	Veller I, Cluster A (1 van de 3 torens)	U								0	23						23	23
	Barneveld	Veller I, Cluster C+D - kavels	U							4	4							0	4
	Barneveld	Veller II, Cluster G	U	40	24	22	13	14	16		129							0	129
	Barneveld	Veller Langshanlaan (Nap)	U					8			8							0	8
	Barneveld	Past. Gowthorpestr (Gomes) / De Hoven	I								0			20	3			23	23
	Barneveld	V. HogendorpIn / Barneveldse Bk	I					4	7		11			8				8	19
	Barneveld	Van Houtenlaan	I					2	4		6							0	6
	Barneveld	Langstraat 77	I								0			12				12	12
	Barneveld	Hof van Callenbroeck	I				3	16	11		30	11	8	9				28	58
	Barneveld	Groen van Prinsterenlaan / Heiko's	I								0			2	4	2		8	8
	Barneveld	Van WijnbergenIn	I								0			16	3			19	19
	Voorthuizen	Kromme Akker (Kolk)	U					2	4		6							0	6
	Voorthuizen	Blankensgoed (6 van 14 - Kolk)	U						2		2							0	2
	Kootwijkerbroek	West - Kolk- Puurveen (blok B)	U					3	2	1	6							0	6
	Garderen	Garderen Zuidrand (Kolk)	U	5	1	16		9	8		39							0	39
Sub	Subtotaal 2013			45	25	38	16	58	54	5	241	34	8	67	10	2	0	121	362
		relatief		12%	7%	10%	4%	15%	14%	1%	64%	9%	2%	18%	3%	1%	0%	32%	96%
		Particuliere ontwikkelingen								14	14							0	14
Sub	Totaal 2013			45	25	38	16	58	54	19	255	34	8	67	10	2	0	121	376
		relatief		12%	7%	10%	4%	15%	14%	5%	68%	9%	2%	18%	3%	1%	0%	32%	100%

Kwalitatieve woningbouwproductie 2009-2013

3.1 Verdeling tussen koop- en huursector

In onderstaande grafiek wordt de woningbouwproductie over de jaren 2009-2013, verdeeld over de huur- en koopsector, weergegeven.



Wanneer de absolute productiecijfers worden omgezet in procentuele cijfers geeft dat het volgende beeld.

Jaren	Koopwoningen	Huurwoningen
2009	68%	32%
2010	82%	18%
2011	57%	43%
2012	78%	22%
2013	70%	30%

Verdeling huur- koopsector in relatie tot het WBP

Het aandeel huurwoningen van de bruto productie ligt over de jaren 2009-2013 gemiddeld op 29%. De 30% van 2013 sluit goed aan bij de kaders van het raadsbesluit "Instrumenten voor betaalbare woningbouw in de gemeente Barneveld" die beoogt om jaarlijks in de nieuwbouw 20 tot 25% sociale huurwoningen te realiseren, aangevuld met 5 tot 15% vrije sector huur, deels aansluitend op de sociale huursector.

De vraag naar huurwoningen was al hoog maar is het afgelopen jaren in verband met de economische crisis nog eens fors toegenomen. Gezien de onzekere situatie op de woningmarkt kiezen potentiële kopers momenteel vaker voor (tijdelijk) huren. Een andere oorzaak voor de toegenomen belangstelling voor huren is gelegen in het feit dat er sprake is van een lagere bestedingsruimte als gevolg van werkloosheid en koopkrachtverlies waardoor er in combinatie met de zwaardere normen van banken, een duidelijke afname in de leningscapaciteit waarneembaar is.

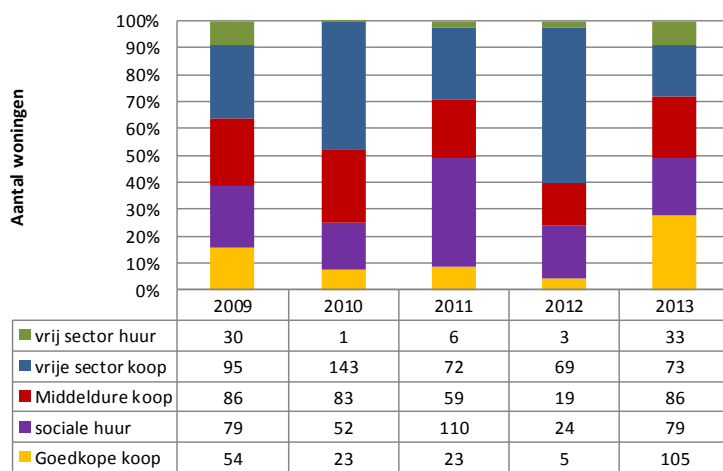
In het "Toetsingskader voor woningbouwplannen op inbreidingslocaties" is een inspanningsverplichting opgenomen voor realisatie van huurwoningen op grotere inbreidingslocaties. Daarnaast moeten de mogelijkheden die de Grondexploitatiewet biedt ten aanzien van het afdwingen van gedifferentieerde woningbouw, inclusief huurwoningen, waar mogelijk benut worden. Desondanks blijft het een forse uitdaging het aandeel betaalbare huurwoningen op het vereiste peil te houden. De teruglopende investeringscapaciteit van de Woningstichting Barneveld, o.a. als gevolg van de huurdersheffing, speelt daarbij een belangrijke rol.

3.2. Verdeling naar financieringscategorieën en prijsklassen

In de grafiek op de volgende bladzijde wordt de kwalitatieve verdeling van de bruto woningbouwproductie over de jaren 2009-2013 weergegeven.

Kwalitatieve verdeling 2009-2013

op basis van bruto productie



In onderstaande tabel zijn de absolute productie cijfers omgezet in procentuele cijfers.

Jaren	Goedkope koop	Sociale huur	Middeldure koop	Dure koop	Vrije sector huur
2009	16%	23%	25%	28%	9%
2010	8%	17%	27%	47%	0%
2011	9%	41%	22%	27%	2%
2012	4%	20%	16%	58%	3%
2013	28%	21%	23%	19%	9%
Gemiddeld	15%	24%	24%	32%	5%

Goedkope koop en sociale huur

Wat opvalt in bovenstaande tabellen is het aandeel goedkope koopwoningen in 2013 in relatie tot de periode 2009-2013. Deze ligt boven de ambitie van 10% genoemd in het in mei 2012 vastgestelde raadsvoorstel "Instrumenten voor betaalbare woningbouw in de gemeente Barneveld". Het gemiddelde aandeel goedkope koop en sociale huur (39%) voldoet eveneens in ruime mate aan de ambitie van 35% genoemd in de Visie op Wonen en het al eerder genoemde raadsbesluit "Instrumenten voor betaalbare woningbouw in de gemeente Barneveld".

Van de woningbouwproductie (sociale huur) in 2013 is 93% gerealiseerd in Barneveld. Het betreft hier 40 grondgebonden woningen in Veller II, Cluster G en 11 appartementen in De Hof van Callenbroeck (beiden projecten in de verhuur bij Woningstichting Barneveld). De andere twee projecten worden verhuurd door de projectontwikkelaar (Langstraat 77 en Veller I, Cluster A). Dit laatste is verklaarbaar doordat vooral de appartementenmarkt moeilijke tijden doormaakt. De gemeente is blij met de ontwikkeling dat zich meerdere partijen op de sociale huurmarkt begeven omdat dit een markt is waar nog steeds sprake is van schaarste.

In de visie op Wonen 2010-2020 is de ambitie opgenomen om in een periode van 10 jaar 900 woningen in de sociale huur op te leveren. Met 265 woningen in 4 jaar tijd is die ambitie voor 29% gerealiseerd. De komende jaren blijft dit segment dus een aandachtspunt.

De economische crisis en de situatie op de woningmarkt biedt de gelegenheid om bij planvoorbereiding de mogelijkheden van gedeeltelijke omzetting van duurdere woningen naar het middeldure of goedkope segment te onderzoeken. Zoals blijkt uit het raadsvoorstel "faseren en doseren" wordt die ruimte door de gemeente benut. De bereidheid bij ontwikkelaars om hieraan mee te werken is aanwezig. Belangrijk aandachtspunt is wel dat gewaakt moet worden voor de ontwikkeling van te eenzijdige

woonwijken/woonlocaties. De ontwikkeling heeft er echter wel voor gezorgd dat de ambitie in de Visie op Wonen 2010-2020 om in de prijsklasse tot € 200.000,- in een periode van 10 jaar 300 woningen af te zetten binnen vier jaar voor 72% gerealiseerd is.

Middeldure en dure sector

Het aandeel dure koop in 2013 is 19%. Om een goed beeld te krijgen van de woningbouwproductie moet gekeken worden naar een meerjarig gemiddelde. Het gemiddelde aandeel dure woningbouw van de totale woningbouwproductie ligt over de jaren 2009-2013 op 36%. De 19% ligt dus ver onder dat gemiddelde. Die daling maakt inzichtelijk dat de crisis in de woningmarkt ook niet aan Barneveld voorbij gaat. Overigens is in de Woonvisie 2010 is het streefbeeld voor de dure sector (koop en huur) vastgelegd op 45%. In het raadsvoorstel "Instrumenten voor betaalbare woningbouw in de gemeente Barneveld" is dit percentage bijgesteld naar 35 - 40%.

In 2013 is 19% van de bruto woningbouwproductie gerealiseerd in de middeldure sector. Daarmee komt het meerjarig gemiddelde over 2008-2012 te liggen op 23%. Dit is iets boven het streefbeeld in de Woonvisie 2010 (20%). In het raadsvoorstel "Instrumenten voor betaalbare woningbouw in de gemeente Barneveld" is laatstgenoemde percentage gehandhaafd.

Starters en senioren

Een belangrijk onderdeel van het woningbouwbeleid is het bouwen voor de doelgroepen starters en senioren. De afgelopen jaren is bij de evaluaties een overzicht is gegeven van de specifieke woningbouw voor deze doelgroepen. Een deel van de starters op de woningmarkt wordt echter ook bediend met sociale huurwoningen. Voor senioren is er de laatste jaren een aantal specifieke projecten ontwikkeld. Genoemd worden bijvoorbeeld Dr. Kruijmelstaete, Cromme Ackerstaete en Vondelhove. Senioren kunnen naast specifiek ontwikkelde woningbouw ook bediend worden met woningen/appartementen in de volle breedte van de markt wanneer wordt voldaan aan het zogenaamde 0-treden principe en de nabijheid van voorzieningen.

Daarom wordt in deze evaluatie een overzicht gegeven van woningbouw in de goedkope sector, koop en huur, geschikt voor bewoning door starters. En een overzicht van woningbouw die voldoet aan het 0-tredenprincipe en daardoor geschikt is voor bewoning door senioren. Deze segmenten sluiten elkaar dus niet uit voor de huisvesting van starters en senioren. Deze informatie is ten aanzien van de woningbouwproductie in de jaren 2009-2013 in kaart gebracht en weergegeven in onderstaande tabel.

Jaar	goedkope sector huur en koop	seniorenbouw 0-treden principe
2009	22%	24%
2010	25%	7%
2011	49%	32%
2012	24%	35%
2013	49%	17%
Gemiddeld	35%	21%

De markt voor grondgebonden seniorenwoningen (koop) is een aandachtspunt. In de praktijk blijkt dat deze woningen moeilijk verkocht worden omdat het belangstellenden niet lukt hun oude woning, vaak in het middeldure of dure segment, te verkopen. In combinatie met wet- en regelgeving die beoogt dat mensen met een zorgvraag zo lang mogelijk zelfstandig moeten blijven wonen is dit zonder meer een zorgelijke ontwikkeling. Het valt op dat deze doelgroep hoge eisen aan het aanbod stelt. Prijs, locatie en kwaliteit bepalen in sterke mate het succes van een project.

In de Visie op Wonen 2010-2020 is de ambitie opgenomen om in een periode van 10 jaar 1100 seniorenwoningen op te leveren. Dit impliceert dat er 110 woningen per jaar opgeleverd moeten worden. Deze ambitie is anno 2013 voor 19% gerealiseerd.

B. Woningbouwprognose 2014-2018

1. Inleiding

In mei 2011 heeft de raad het WBP 2011-2020 vastgesteld. De economische crisis van de afgelopen paar jaar is van grote invloed op de woningmarkt. Dit heeft uiteraard gevolgen voor de woningbouwproductie. Om de ontwikkelingen in de woningbouwproductie inzichtelijk te maken is een woningbouwprognose voor de jaren 2013-2017 opgesteld. De peildatum van de prognose is mei 2014.

2. Woningbouwprognose 2014-2018 (jaar oplevering)

Kern	Locatie	Type	Totale capac.	Gereeliseerd	Rest.	Jaar oplevering					Resteert Na 2018
						2014	2015	2016	2017	2018	
Barneveld	Burghoven 2e fase	U	42	0	42	42					0
Barneveld	Veller I, Cluster A (4 torens)	U	92	46	46	23	23				0
Barneveld	Veller I, Cluster C : 47 kavels en D: 10 kavels	U	57	44	13	6	7				0
Barneveld	Veller II Cluster G	U	133	129	4	4					0
Barneveld	Veller II Cluster E	U	205	0	205	133	72				0
Barneveld	Veller II Cluster F	U	168	0	168		84				0
Barneveld	Veller II Cluster J	U	110	0	110			25	85		0
Barneveld	Veller II Cluster I	U	147	0	147				22	125	0
Barneveld	Veller II Cluster H	U	44	0	44					44	0
Barneveld	Eilanden-Oost/Nederwoudse Brinken	U	303	0	303		130	78	95		0
Barneveld	De Burgt II	U	787	0	787					100	687
Barneveld	Noord	U	1.000	-	1000						1000
Barneveld	Markthalgebied (2e fase)	I	11	0	11		11				0
Barneveld	Schoutenstraat 103/tuincentrum	I	29	0	29				29		0
Barneveld	Hof van Callenbroeck	I	60	58	2	2					0
Barneveld	Barneweg 23-25	I	8	0	8	8					0
Barneveld	Van Hogendorp/Kleine Barneveldse Beek	I	32	25	7	7					0
Barneveld	Christiaan Huygens	I	52	0	52	52					0
Barneveld	Van den Bogertlaan Kerk	I	82	0	82		82				0
Barneveld	Reigerstraat/Theaterplein	I	11	0	11		11				0
Barneveld	Jacob Catsstraat 82	I	27	0	27		27				0
Barneveld	Leeuwerikstraat 26	I	5	0	5		5				0
Barneveld	Wildzoom 2-6	I	15	0	15			15			0
Barneveld	Valkhof 89-93	I	32	0	32			32			0
Barneveld	Valkseweg	I	3	0	3	3					0
Barneveld	Rozenstraat	I	38	0	38			38			0
Subtotaal	Barneveld		3.493	302	3.191	280	452	272	231	269	1.687
Voorthuizen	Kromme Akker II	U	36	30	6	6					0
Voorthuizen	Kromme Akker / Van den Berglaan	U	22	0	22			22			0
Voorthuizen	Blankensgoed	U	233	221	12	12					0
Voorthuizen	Blankensgoed-Vlasbekje	U	27	0	27						27
Voorthuizen	Blankensgoed-Noord	U	40	0	40						40
Voorthuizen	Voorthuizen Zuid	U	1.000	-	670						670
Voorthuizen	Voorthuizen Zuid - Fase-1	U	-	-	330			68	71	63	128
Voorthuizen	Apeldoornsestraat	I	21	0	21		21				0
Voorthuizen	Nieuwe Kampstraat	I	8	0	8			8			0
Voorthuizen	Koninginnelaan 44/Chateau la Reine	I	10	0	10	10					0
Voorthuizen	Gerard Doustraat	I	9	0	9		9				0
Voorthuizen	Buurtweg 10/ Project Forum	I	12	0	12						12
Voorthuizen	Baron van Nagellstr 2, de Punt	I	12	0	12			12			0
Voorthuizen	Hoofdstraat 96/100	I	20	0	20						20
Subtotaal	Voorthuizen		1.450	251	1.199	28	30	110	71	63	897
Kootwijkerbroek	Kootwijkerbroek-Oost-Gemeente	U	100	0	100			11	15	15	59
Kootwijkerbroek	Kootwijkerbroek-Oost -Verhoef	U	58	0	58		18	15	14	11	0
Kootwijkerbroek	Kootwijkerbroek-West-Puurveen (Kolk)	U	91	80	11	8	3				0
Kootwijkerbroek	Kootwijkerbroek-West-Puurveen (Gem.)	U	19	0	19		19				0
Kootwijkerbroek	Kootwijkerbroek-West-Puurveen (Vink)	U	8	0	8		8				0
Kootwijk	Kerkendel/Blaupot ten Catehof	U	12	6	6		6				0
Garderen	Hoge Eng (Timmer)	U	12	0	12	12					0
Garderen	Hoge Eng (WSB)	U	8	0	8		8				0
Garderen	Lage Eng (v.d. Kolk)	U	46	0	46	3	2				0
Stroe	Stroe V	U	13	0	13	13					0
Stroe	Stroe VI	U	36	0	36		10	8	10	8	0
Zwartebr./Terschuur	Uitbreiding Zwartebr./Terschuur	U	91	0	91		25	13	18	16	19
Terschuur	Sandersstraat	U	2	0	2		2				0
De Glind	Schoonderbekerweg	I	5	0	5		5				0
De Glind	WSB	I/U	5	0	5				5		0
Subtotaal	Overige kernen		506	86	420	36	106	47	62	50	301
Bruto uitbreiding	Gemeente Barneveld		5.449	639	4.810	344	588	429	364	382	2.885

Prognose in relatie tot Meerjaren Woningbouwprogramma 2011-2020

De woningbouwprognose 2013-2017 laat een hoger aantal te bouwen woningen zien dan het Meerjaren Woningbouwprogramma 2010-2020. Dat is verbazingwekkend met het oog op de crisis in de woningbouwmarkt.

De ontwikkeling houdt verband met het project faseren en doseren. Hierover bent u inmiddels drie maal door het college geïnformeerd. De laatste keer in de commissievergadering van 13 februari 2014. Zoals gezegd wordt de woningmarkt door de gemeente zorgvuldig gemonitord om te voorkomen dat er op enig moment een overaanbod van woningen/appartementen ontstaat. Nieuwe initiatieven worden daarvoor beoordeeld in relatie tot reeds lopende ontwikkelingen op in- en uitbreidingslocaties.

Opgemerkt wordt met betrekking tot bovenstaande tabel dat hierin niet alle in- en uitbreidingslocaties staan vermeld. Na 2017 is er in de grote uitleglocaties in De Burgt, Veller, Barneveld-Noord en Voorthuizen-Zuid (Holzenbosch) nog steeds woningbouwcapaciteit beschikbaar.

2014

kwantiteit

In 2014 staat de bouw van 344 woningen gepland. Hierin zit een deel van de woningen die gepland stonden om in 2013 te worden opgeleverd. Met dit aantal liggen we goed op schema. Het aantal van 344 woningen voor 2014 is een reëel uitgangspunt.

Jaar oplevering	Kern	locatie/deelplan	Inbreiding /uitleg	Sociale huur (<652)	Overig huur >652	Koop <170.000	Koop 170-200.000	Koop 200-250.000	Koop >250.000	Vrije sector kavels	Subtotaal	Sociale huur (<652)	Overig huur >652	Koop <170.000	Koop 170-200.000	Koop 200-250.000	Koop >250.000	Subtotaal	Totale programma
2014	Barneveld	Burgthoven 2e fase	U		35		5	2			42							0	42
	Barneveld	Veller I, Cluster A (1 van de 3 torens)	U								0	23						23	23
	Barneveld	Veller I, Cluster C+D - kavels	U							6	6							0	6
	Barneveld	Veller II, Cluster E (deel I)	U	8	34	26	40	15	10		133							0	133
	Barneveld	Veller II, Cluster G (rest)	U						4		4							0	4
	Barneveld	Chr. Huygens - Const. Huygensstr	I					10	18		28	24						24	52
	Barneveld	V. Hogendorp / Barneveldse Bk (rest)	I						7		7							0	7
	Barneveld	Hof van Callenbroeck: vrijstaand (rest)	I						2		2							0	2
	Barneveld	Barneweg 23-25	I					3	5		8							0	8
	Barneveld	Valkseweg bij 74 (Inbreidingslocatie)	I						3		3							0	3
	Voorthuizen	Kromme Akker II (Kolk)	U				4	2			6							0	6
	Voorthuizen	Blankensgoed (8 van 14 Kolk) + 4 (rest)	U						12		12							0	12
	Voorthuizen	Koninginnelaan 44	I								0					6	4	10	10
	Kootwijkerbroek	West - Kolk - Puurveen (blok A)	U					6	2		8							0	8
	Garderen	Garderen Zuidrand (Timmer)	U					8	4		12							0	12
	Garderen	Garderen Zuidrand (Kolk)	U						2	1	3							0	3
	Stroe	Stroe V	U	3	2	8					13							0	13
Sub	2014			11	71	34	49	46	69	7	287	47	0	0	0	6	4	57	344
	relatief			3%	21%	10%	14%	13%	20%	2%	83%	14%	0%	0%	0%	2%	1%	17%	100%

kwaliteit

In bovenstaande tabel is aangegeven welke woningbouwprojecten in 2014 worden opgeleverd. Daarnaast is de kwalitatieve verdeling opgenomen. Opmerkt moet worden dat in deze tabel de particuliere ontwikkelingen niet zijn meegenomen. Die worden voor 2014 geschat op 15 woningen. Totaal komt het aantal woningen hiermee op zo'n 360 woningen, wat lager is dan de genoemde 492 woningen in het Meerjaren Woningbouwprogramma 2011-2020. Dit lagere aantal kan verklaard worden doordat het project Eilanden-Oost in de tijd uitloopt en ook de ontwikkeling van Veller II meer gefaseerd op de markt wordt gebracht. Kijkend naar de marktomstandigheden is de oplevering van zo'n 360 woningen een goede prestatie. Kwalitatief ligt het accent sterk op de bouw van goedkope en middeldure woningen. Zo'n 83% van het programma bestaat uit grondgebonden woningen.

2015-2016

In 2015 en 2016 worden er respectievelijk 588 en 429 woningen opgeleverd. Dit is exclusief particuliere ontwikkelingen. Deze aantallen lopen fors hoger dan de verwachtingen in het Meerjaren Woningbouwprogramma 2011-2020 (totaal 591). Echter, of alle geplande projecten in die periode doorgang hebben is nog uiterst onzeker. Te denken valt hierbij o.a. aan het project Eilanden-Oost en/of het project Verhoef in Kootwijkerbroek, waar niet uitgesloten kan worden dat er in de planprocedures nog vertraging gaat optreden. Ook wordt nogmaals de kanttekening plaatst dat de afzetsnelheid van de woningen voor een groot gedeelte bepalend zal zijn voor het in aanbouw te nemen woningen in deze jaren. Wanneer zou blijken dat de verkoop van de woningen tegenvalt zal ook de bouwstart door de ontwikkelaars verder in tijd vooruit geschoven worden. Er mag in dit opzicht van een zichzelf regulerende markt worden uitgegaan.