

Nota Woning Bouw Productie 2018

Inhoud

1.	Nota Woning Bouw Productie 2018	3
2.	Terugblik op 2018	4
3.	Gereed gemelde woningen 2018	5
4.	Historie toegevoegde nieuwbouwwoningen in de afgelopen 10 jaar	8
5.	Opleveringen woningbouw 2018	10
6.	Samenvatting - Conclusies	11

1. Nota Woning Bouw Productie 2018

In de Nota Woningbouwproductie 2018 wordt een overzicht gegeven van de gereed gemelde nieuwbouwwoningen in het jaar 2018. Hierin wordt een onderverdeling gemaakt in prijscategorieën, type woningen, particuliere en gemeentelijke exploitaties. Ook is het aantal gesloopte woningen in 2018 in beeld gebracht om de netto toevoeging van woningen inzichtelijk te maken

Het doel van deze Nota is het College, de Raad en externe partijen te informeren over de voortgang van de woningbouw. Tevens vormt deze nota de basis voor het verstrekken van gegevens over de gerealiseerde (betaalbare) woningbouw aan de provincie Gelderland

Gestarte en gereed gemelde woningen

De cijfers in de Nota Woningbouwproductie zijn afgestemd met het MPG (meerjarenperspectief Grondexploitaties) en de planmonitor van de Provincie.

In de nota wordt gebruik gemaakt van de cijfers uit de BAG (Basisadministraties Adressen en Gebouwen) waarbij een onderverdeling is gemaakt in huur- en koopwoningen en de verschillende prijscategorieën.

De nota geeft inzicht in de producten van woningen op gemeentelijke exploitaties en particuliere exploitaties.

Woningen

In de nota worden de zelfstandige woonruimten weergegeven. Onder een zelfstandige woning wordt verstaan een woning met een eigen toegang, waarbij de was- en kookgelegenheid en het toilet niet hoeft te worden gedeeld met andere bewoners van het pand. Bij de in 2018 toegevoegde zorgwoningen gaat het om een zorggebouw waarin mensen met een beperking op basis van een indicatie voor de WLZ (Wet langdurige zorg) wonen/verblijven. Het betreft hier dus intramurale voorzieningen waarbij geen sprake is van zelfstandige woningen en tellen dan ook niet als zodanig mee in de woningvoorraad.

2. Terugblik op 2018

In 2018 zijn 1303 woningen opgeleverd. Deze voor Ede zeer hoge bouwproductie is het gevolg geweest van het op gang komen van de bouwproductie van zowel nieuwbouw, transformaties van kantoorlocaties en transitie van monumenten op de Kazerneterreinen.

Gereed gemelde woningen in 2018

Ook de start van de projectmatige woningbouw op Reehorsterweg Noord en de bouwproductie van woningen op het AZO-terrein, Veenderweg/Ganzeweide, Uitvindersbuurt, Enkaterrein, Kernhem B en de projecten in de dorpen heeft gezorgd voor een grote toevoeging van nieuwbouwwoningen. De uitvoering van extra sociale woningbouw vanuit het project 200 + 200 heeft mede sterk bijgedragen aan het groot aantal gereed gemelde woningen in 2018.

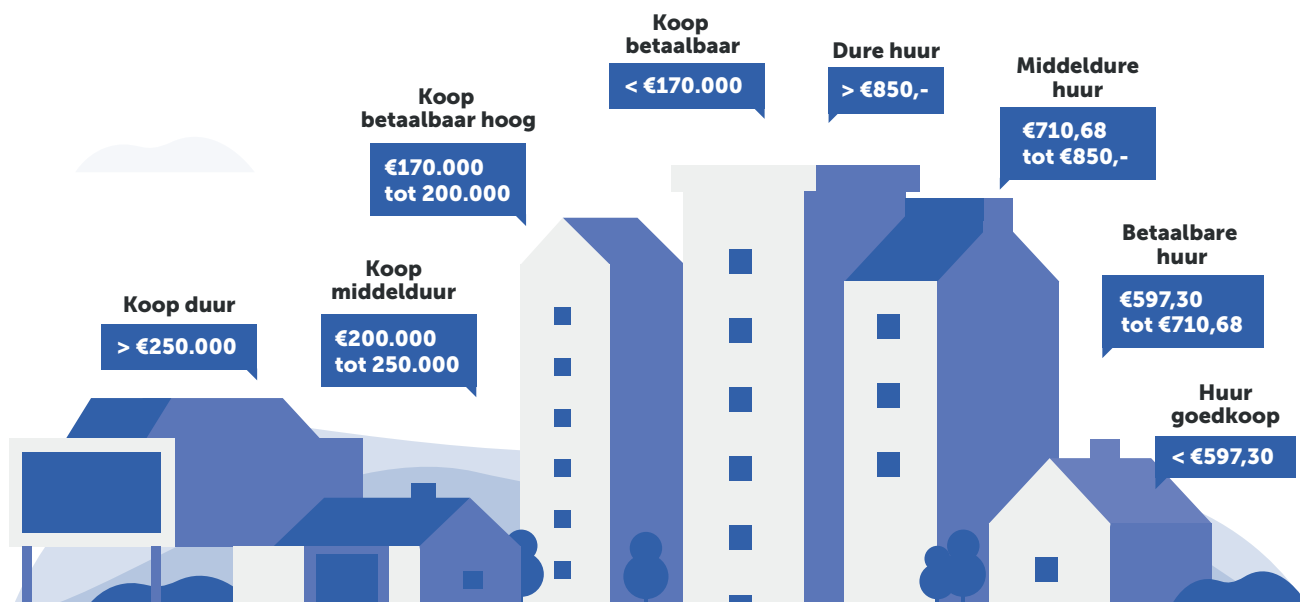
Inhaalslag

Naast de voortgaande bouwproductie in Enka en Kernhem is nu ook de projectmatige bouw op de andere projecten goed op gang gekomen. Ook de transformatie van de monumentale panden op de Kazerneterreinen en enkele transformaties van kantoorpanden hebben in 2018 bijgedragen aan een hoge bouwproductie. We zien hier een inhaalslag op de woningmarkt. Voor de woningbouwplannen die al in voor bereiding waren geldt dat ontwikkelaars sneller met de bouw van woningen kunnen starten omdat de woningen ook sneller zijn verkocht.

3. Gereed gemelde woningen 2018

Prijscategorieën Nota Woningbouwproductie 2018

Voor de Nota Woningbouwproductie 2018 is de indeling van de in 2018 gereed gemelde woningen conform de hieronder aangegeven prijscategorieën opgenomen:



Aantal gereed gemelde en gereed gesloopte woningen in 2018

In onderstaande tabel is het aantal gereed gemelde nieuwbouwwoningen per kern weergegeven. Er is onderscheid gemaakt in gemeentelijke en particuliere woningen.

Daarnaast is zichtbaar gemaakt de verdeling in appartementen en grondgebonden woningen. Het aantal zorg- en sloopwoningen is hierin verdisconteerd.

Aantal opgeleverde woningen (per kern) naar initiatiefnemer, prijsklasse, sloop en zorg in 2018:

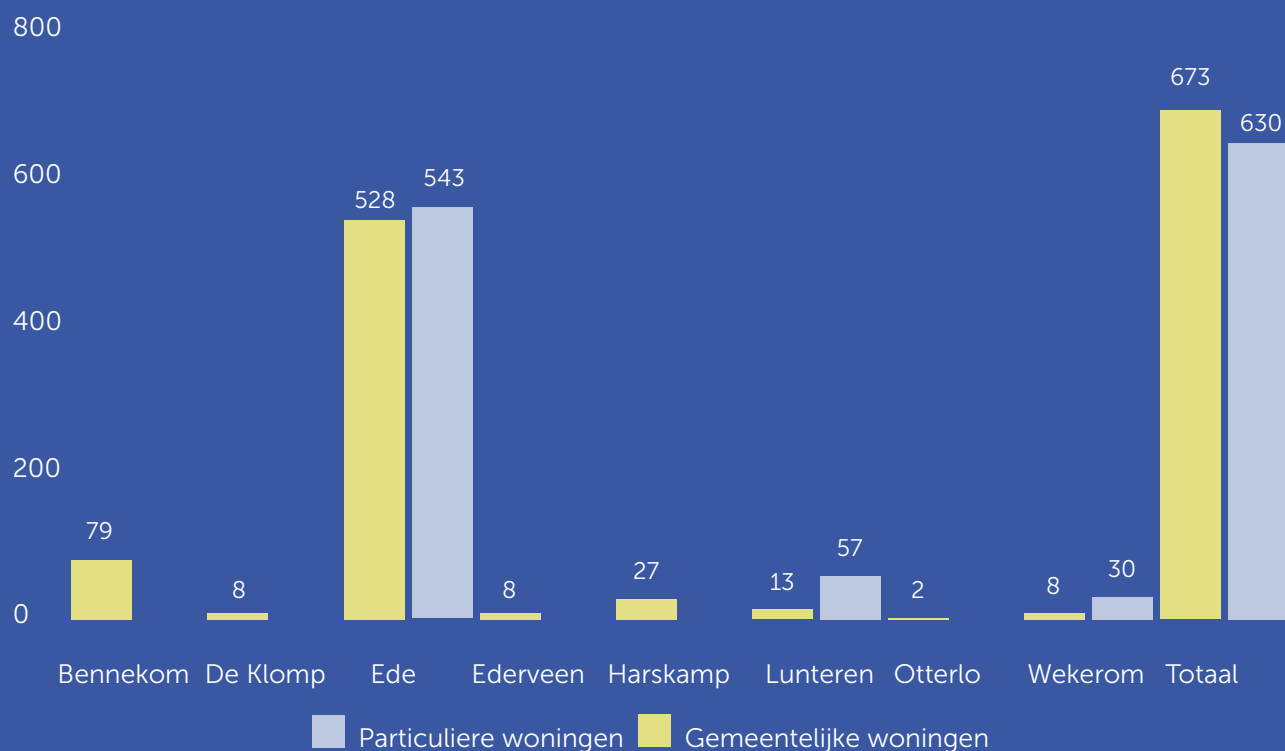
Aantal opgeleverde woningen in categorieën en kernen									
	Bennekom	De Klomp	Ede	Ederveen	Harskamp	Lunteren	Otterlo	Wekerom	Totaal
Verdeling in categorie woningen en initiatiefnemer									
Particuliere woningen	79	8	528	8	27	13	2	8	673
Gemeentelijke woningen			543			57		30	630
appartementen			603		25	42		2	675
grondgebonden woningen	79	8	465	8	2	28	2	36	628
Verdeling in prijscategorieën									
huur goedkoop			234		1				235
betalbare huur			58		5	16			79
middeldure huur*			102		3				105
dure huur			212		2				214
koop betaalbaar					1	3		6	10
koop betaalbaar hoog			14		1	3			18
Koop middelduur	24	8	90		12	11		11	156
koop duur	55		241	8	2	37	2	21	366
zorg			120						120
Bruto aantal gereed gemelde woningen	79	8	1071	8	27	70	2	38	1303
Sloop gemelde woningen in 2018 in mindering									
Koop betaalbaar						1			1
Koop middelduur	1								1
Koop duur	4	1	8	1		10			24
Netto aantal gereed gemelde woningen	74	7	1063	7	27	59	2	38	1277
Zonder zorg			-120						-120
Netto aantal gereed gemelde woningen zonder zorg	74	7	951	7	27	59	2	38	1157

Overzicht netto gereed gemelde woningen 2018

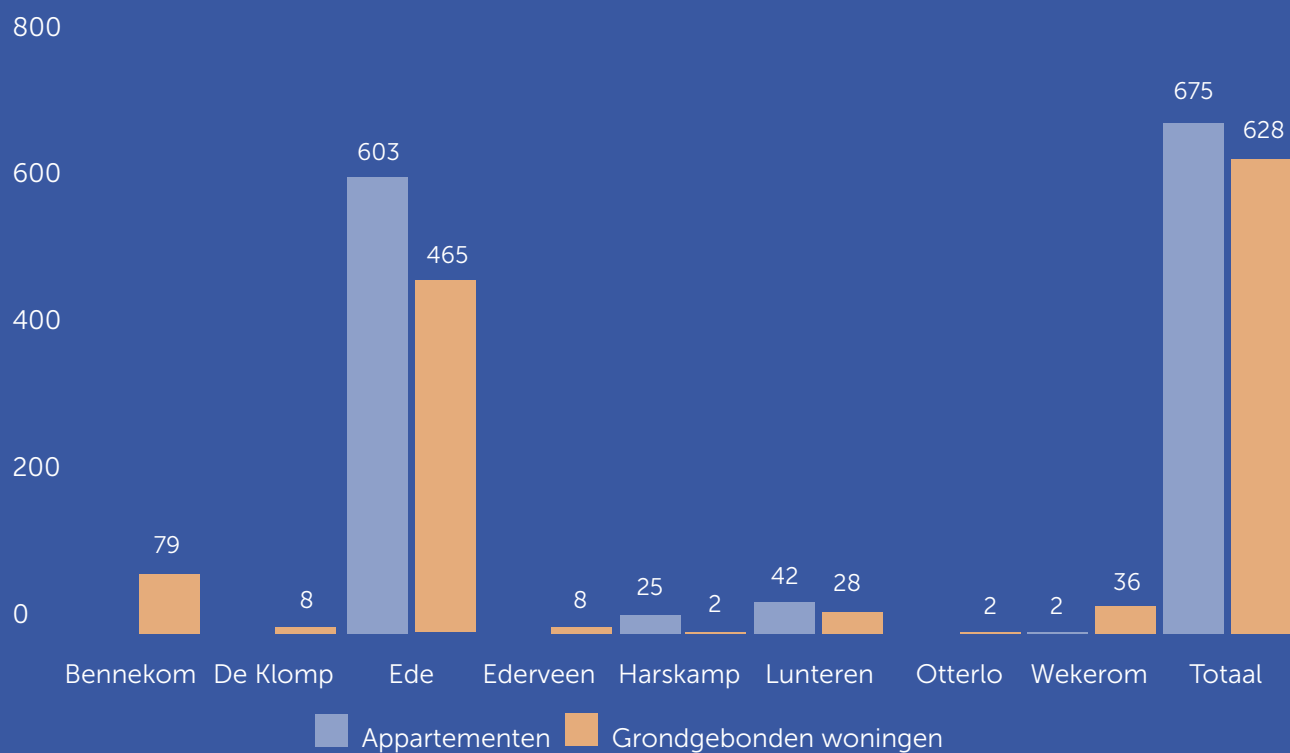
Aantal netto woningen weergegeven naar prijsklasse in 2018:

Prijsklasse	Gereed	Gesloopt	Netto	percentage
huur goedkoop	235		235	18%
betalbare huur	79		79	6%
middeldure huur	105	1	104	8%
dure huur	214		214	17%
koop betaalbaar	10	1	9	1%
koop betaalbaar hoog	18		18	1%
koop middelduur	156		156	12%
koop duur	366	24	342	28%
zorg	120		120	9%
Eindtotaal	1303	26	1277	100%

Tabel verdeling particuliere en gemeentelijke exploitaties



Tabel verdeling appartementen en grondgebonden woningen



4. Historie toegevoegde nieuwbouwwoningen in de afgelopen 10 jaar

Gereed gemelde- en gesloopte woningen vanaf 2009 tot en met 2018

In onderstaande tabel is weergegeven het aantal gereed gemelde- en gesloopte woningen per jaar tot en met 2018:

Aantal gereedgemelde- en gesloopte woningen per jaar tot en met 2018:

Prijsklasse	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	totaal	netto
huur goedkoop	61	62	334	201	58	34	238	176	65	235	1464	24%
betalbare huur *										79	79	1%
middeldure huur **										105	105	2%
dure huur	108		8	62	94	40	58	44	52	214	680	11%
koop betaalbaar	19	30	38	105	75	74	58	40	10	10	459	8%
koop betaalbaar hoog***									25	18	43	1%
Koop middelduur	79	88	155	207	42	154	115	252	101	156	1349	23%
koop duur	242	101	115	231	60	117	148	195	250	366	1825	30%
totaal	509	281	650	806	329	419	617	707	503	1183	6004	100%
Studentenhuisvesting					68						68	
Zorg****	31	49			306				39	120	545	
bruto gereedmeldingen	540	330	650	806	703	419	617	707	542	1303	6617	
Studentenhuisvesting					-68						-68	
Zorg	-31	-49			-306				-39	-120	-545	
Sloop*****	-206	-169	-202	-192	-134	-63	-30	-23	-18	-26		
Netto gereedmeldingen	303	112	448	614	195	356	587	684	485	1157	4941	

* In voorgaande jaren is 'huur goedkoop' en 'betalbare huur' opgenomen als 'huur goedkoop' (sociale huur), vanaf 2018 hierbij een onderverdeling gemaakt. (sociale huur).

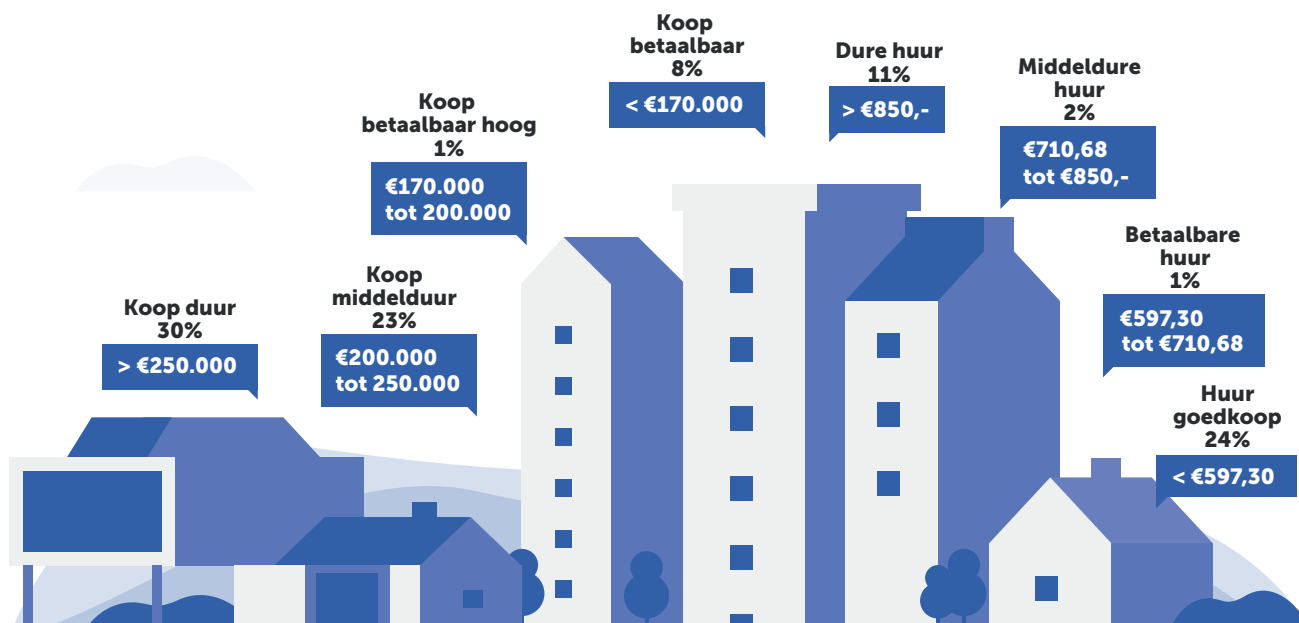
** In voorgaande jaren is 'middeldure huur' opgenomen als 'dure huur', vanaf 2018 hierbij een onderverdeling gemaakt.

*** In voorgaande jaren is 'koop betaalbaar hoog' opgenomen als 'koop middelduur', vanaf 2017 een verdeling in 'betaalbaar' tot 170.000,- en 'betaalbaar hoog' tot 200.000,-.

**** Zorgwoningen 2013 bevatten een verschuiving van 277 woningen naar een andere locatie.

Verdeling gereed gemelde woningen vanaf 2009 tot en met 2018

Vanaf 2009 tot en met 2018 is zichtbaar dat een groot deel van de gereed gemelde woningen in de categorie goedkope huur en de categorieën middeldure- en dure koopsector zijn gebouwd:



Sociale woningen van 2009 tot en met 2018

Vanaf 2009 tot en met 2018 is inzichtelijk gemaakt het netto aantal toegevoegde woningen met sloop en verkochte woningen verdisconteerd:

Jaar	Gereed	Sloop	Wijk/buurt	Verkocht	Netto toevoeging
2009	61	-180	Lunenburg (180)	-9	-128
2010	62	-79	Uitvindersbuurt (79)	-20	-37
2011	334	-166	Uitvindersbuurt (166)	-34	134
2012	201	-172	Luynhorst (172)	-30	-1
2013	58	0		-38	20
2014	34	0		-39	-5
2015	238	0		-52	186
2016	176	0		-57	119
2017	65	0		-65	0
2018	314	0		-32	282
totaal	1543	-597		-376	570

5. Opleveringen woningbouw 2018

Overzicht gemeentelijke en particuliere projecten

categorieën	appartement	grondgebonden	Eindtotaal
Gemeentelijke projecten			
Ede	207	336	543
AZO terrein	19	26	45
Bospoort (Bunschoterhof)	55		55
Kazerneterreinen	119	108	227
Kernhem Vlek B		92	92
Reehorsterweg Noord		97	97
Veenderweg/ Ganzeweide	14	13	27
Lunteren	42	15	57
De Haverkamp	15	15	30
Zandscheer West	27		27
Wekerom		30	30
Wekerom West		30	30
Totaal projecten	249	381	630

Particuliere projecten			
Bennekom		79	79
Baron van Wassenaerpark		64	64
Particulier		15	15
De Klomp		8	8
De Klomp		8	8
Ede	399	129	528
Amsterdamseweg	120		120
Centre Village	32		32
Magnoliastate	15		15
Oude Postkantoor	8		8
Parkweg	42		42
Particulier	12	14	26
Transformatie Rubensstraat	53		53
Transformatie Zuidplein	68		68
Uitvindersbuurt		29	29
VP Enkaterrein	49	86	135
Ederveen		8	8
Munnikenbeek		6	6
Particulier		2	2
Harskamp	25	2	27
De Stolpe	25		25
Particulier		2	2
Lunteren		13	13
De Haverkamp		1	1
Molenpark		1	1
Particulier		11	11
Otterlo		2	2
Particulier		2	2
Wekerom	2	6	8
Particulier	2	6	8
Totaal projecten	426	247	673
Eindtotaal	675	628	1303

6. Samenvatting - Conclusies

Gemeentelijke en particuliere bouwlocaties 2018

Voor het aantal gereed gemelde woningen in 2018 geldt dat de bouwproductie veel hoger is dan op basis van de behoefteberekeningen werd verwacht. Woningbouwproductie zal altijd aan fluctuaties onderhevig zijn door vooral de marktomstandigheden. De vraag en druk op de woningmarkt, beschikbare bouwcapaciteit, externe factoren en lage rente zijn belangrijke actoren. Daarnaast hebben de enorme prijsstijgingen in Amsterdam/ Utrecht en de gunstige ligging van Ede geleid tot een hogere instroom en zijn daardoor ook bepalend geweest voor de omvang van de productie. Alle aspecten vallen hierbij samen en hebben mede geleid tot deze hoge aantallen.

Inhaalslag

Naast de voortgaande bouwproductie in Kernhem is nu ook de projectmatige bouw op de Kazerneterreinen en Reehorsterweg Noord goed op gang gekomen. Ook de transformatie van de monumentale panden op de Kazerneterreinen en enkele transformaties van kantoorpanden hebben in 2018 bijgedragen aan een hoge bouwproductie. We zien hier een inhaalslag op de woningmarkt. Doordat woningen snel worden verkocht, kunnen ontwikkelaars snel met de bouw starten van woningbouwplannen die al in voorbereiding waren.

Aantal gereedmeldingen

Het herstel op de woningmarkt heeft zich na 2015 verder doorgezet in 2016, 2017 en 2018, mede vanwege aanhoudende lage rente en de investeringsbereidheid van woningcorporaties en marktpartijen. In 2018 zien we in de nieuwbouw veel gerealiseerde woningen (in totaal 1303) verspreid over Ede-Stad (1071) en over de dorpen (232). Het bruto aantal gereed gemelde woningen in 2018 bedraagt 1303. Netto 1157 woningen, hierin is de sloop (26) en zorg (120) verdisconteerd.

Projecten

Een groot deel van de gereed gemelde woningen staat in Ede-Stad, Bennekom, Lunteren en Wekerom. De productie van 1303 woningen is vooral gerealiseerd binnen de projecten Kazerneterrein, Kernhem B, Enka, Reehorst, AZO terrein, Uitvindersbuurt en in de transformaties Rubensstraat en het Zuidplein in Ede-Stad. Naast deze projecten hebben ook een groot aantal (232) gereed gemelde woningen in de dorpen bijgedragen aan deze omvang, zoals de projecten Baron van Wassenaerpark in Bennekom, De Haverkamp in Lunteren en de woningbouw in Wekerom West.

Regionale woningbouw

Het aantal gereed gemelde woningen ligt aanzienlijk hoger dan werd verwacht op basis van de regionale woningbouwafspraken die eind 2017 zijn gemaakt. Daarbij kon Ede binnen een 10-jaarstermijn tussen de 4.450 en 5.440 woningen ontwikkelen met nog eens 830 woningen extra voor de regio voor de overloop vanuit de Randstad. De mismatch tussen bouwproductie en dus aantoonbare woningbehoefte versus gemaakte woningbouwafspraken speelt in vrijwel alle gemeenten van FoodValley en is bekend bij de provincie. De provincie Gelderland heeft laten weten om deze reden de regionale woningbouwafspraken in de loop van 2019 te willen herzien.

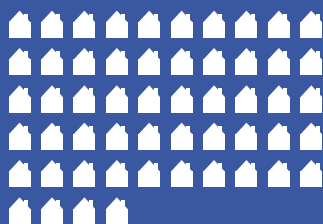
Betaalbare huur en koop

Aandeel betaalbare huur en koop

Voor het aandeel betaalbare huur en koop is 25% van de in 2018 gereed gemelde woningen gerealiseerd binnen de categorieën 'goedkope en betaalbare huur en betaalbare koop'. Van de 324 betaalbare woningen vallen er 314 woningen binnen het segment sociale huur (24%). Deze 314 woningen zijn door de corporatie- en de particuliere sector gerealiseerd. De transformaties zoals Rubensstraat en het Zuidplein (project 200+200) zijn door een marktpartij gerealiseerd, maar worden wel via Huiswaarts toegewezen. Constatie is dat inmiddels 2/3e van de projecten van het programma 200+200 zijn opgeleverd en de andere projecten vergaand in voorbereiding zijn en in 2019 of begin 2020 worden opgeleverd. Belangrijk is het aandeel van 22% sociale huurwoningen te willen garanderen voor de langdurige periode 2018 t/m 2027.

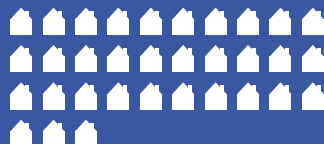
2009

 = 10 woningen



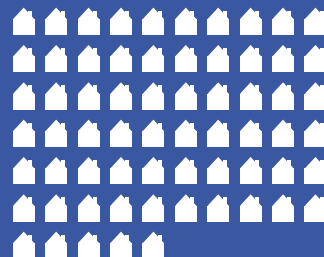
2010

 = 10 woningen



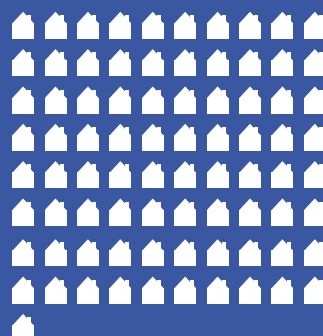
2011

 = 10 woningen



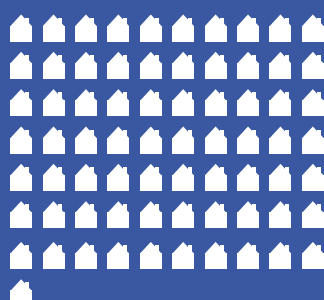
2012

 = 10 woningen



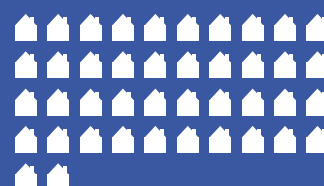
2013

 = 10 woningen



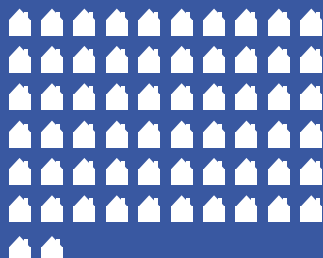
2014

 = 10 woningen



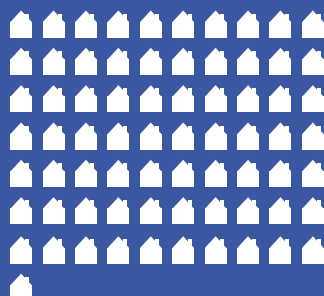
2015

 = 10 woningen



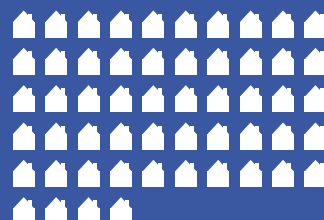
2016

 = 10 woningen



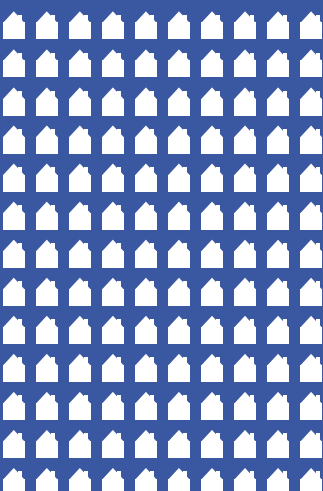
2017

 = 10 woningen



2018

 = 10 woningen



**Aantal gereed gemelde
woningen per jaar**