

A stylized cityscape background with various buildings and trees in shades of blue and dark blue.

**Nota  
Woningbouwproductie  
2020**

# 1. Inhoud

1.	Nota Woningbouwproductie 2020	3
2.	Gereed gemelde woningbouw in 2020	4
3.	Historisch overzicht woningbouw 2011 - 2020	7
4.	Sociale huurwoningen	8
5.	Totaal overzicht projecten/ woningen 2020	9
6.	Overzicht gestarte woningbouw in 2020 (BAG)	11
7.	Samenvatting en conclusies	13



# Woning Verkocht

## **Nota Woningbouwproductie 2020**

Doel van deze Nota is het College, de Raad en externe partijen te informeren over de voortgang van de woningbouw in de gemeente Ede. In de nota Woningbouwproductie wordt een overzicht gegeven van de gereed gemelde nieuwe toegevoegde woningen en het aantal gesloopte woningen in 2020.

Deze nota vormt de basis voor het verstrekken van gegevens over de gerealiseerde woningbouw aan de provincie Gelderland (Provinciale Planmonitor).

## **Gereed gemelde woningen**

De cijfers in de Nota Woningbouwproductie zijn afgestemd met het MPG (meerjarenperspectief Grondexploitaties) en vormen de input voor de planmonitor van de Provincie. In de nota wordt gebruik gemaakt van de cijfers over gereed gemelde toegevoegde woningen uit de BAG (Basisadministraties Adressen en Gebouwen) waarbij een onderverdeling is gemaakt in huur- en koopwoningen, grondgebonden woningen en appartementen en de verschillende prijscategorieën.

## **Gemeentelijke en Particuliere exploitaties**

In de nota zijn de gereedmeldingen in de particuliere exploitaties en in de gemeentelijke (grond)exploitaties inzichtelijk gemaakt.

## **Zorgwoningen**

In de BAG worden ook de onzelfstandige zorgwoningen geteld, deze tellingen zijn ook zichtbaar gemaakt in de nota, maar worden niet gerekend in de netto gereed gemelde woningen. Wanneer er sprake is van zorgwoningen gaat dit om onzelfstandige woningen in een zorggebouw waar wordt gewoond/ verbleven op basis van een indicatie voor de WLZ (Wet Langdurige Zorg).



## 2. Gereed gemelde woningbouw in 2020

### Prijscategorieën Nota Woningbouwproductie 2020

Voor de Nota Woningbouwproductie is de indeling van de in 2020 gereed gemelde woningen conform de hieronder aangegeven categorieën opgenomen.

Categorie		
huur goedkoop		<663,40
betaalbare huur	>663,40	<737,14
middeldure huur	>737,14	<850,-
dure huur	>850,-	
koop betaalbaar		<185.000
koop betaalbaar hoog	>185.000	<200.000
koop middelduur	>200.000	<260.000
koop duur	>260.000	

## Gereed gemelde woningen in 2020

In 2020 is het bruto aantal van 908 woningen (inclusief onzelfstandige zorgwoningen) gereed gemeld. De gereed gemelde woningbouw in 2020 laat evenals voorgaande jaren zien dat de bouwproductie wederom goed is geweest. De grote vraag op de woningmarkt, externe factoren en de lage rente waren in 2020 belangrijke elementen. De druk op de woningmarkt in de randstad en de gunstige ligging van Ede hebben wederom geleid tot een hoge instroom van buiten de regio.

### Bruto gereed gemelde woningen per kern in 2020

Categorie	Bennekom	De Klomp	Ede	Ederveen	Harskamp	Lunteren	Otterlo	Wekerom	Eindtotaal
huur goedkoop	27		135						162
betaalbare huur									0
middeldure huur	40		66		2				108
dure huur	5		139		2				146
koop betaalbaar									0
koop betaalbaar hoog			5						5
koop middelduur	2	1	11	1		3			18
koop duur	11	2	373	8	9	32		1	436
zorg	27		6						33
<b>Eindtotaal</b>	<b>112</b>	<b>3</b>	<b>735</b>	<b>9</b>	<b>13</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>908</b>

### Gemeentelijke en Particuliere exploitaties 2020 (bruto)

In de nota is onderscheid gemaakt in particuliere exploitaties (410) en in gemeentelijke exploitaties (498). Naast de vele projecten hebben de aantallen in Kernhem en op de Kazernetereinen met name voor de omvang van de gemeentelijke exploitaties gezorgd. In de particuliere projecten heeft een groot aantal toevoegingen op Enka plaatsgevonden.

Initiatiefnemer	Bennekom	De Klomp	Ede	Ederveen	Harskamp	Lunteren	Otterlo	Wekerom	Eindtotaal
gemeente	27		471						498
particulier	85	3	264	9	13	35		1	410
<b>Eindtotaal</b>	<b>112</b>	<b>3</b>	<b>735</b>	<b>9</b>	<b>13</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>908</b>

### Categorie appartement of grondgebonden woningen (bruto)

In de 2020 is het merendeel van de gereedmeldingen een grondgebonden woning (ca. 60%).

Categorie woning	Bennekom	De Klomp	Ede	Ederveen	Harskamp	Lunteren	Otterlo	Wekerom	Totaal
grondgebonden woning	15	3	481	9	9	22		1	540
appartement	97		254		4	13			368
<b>Eindtotaal</b>	<b>112</b>	<b>3</b>	<b>735</b>	<b>9</b>	<b>13</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>908</b>

### Netto gereed gemelde woningen in 2020

In 2020 bedraagt het bruto aantal gereed gemelde woningen 908 (incl. onzelfstandige zorgwoningen) verspreid over Ede stad (735) en de dorpen (173). Tot dit aantal woningen behoren ook transformaties, splitsingen en bedrijfswoningen. Naast de gereed gemelde woningen is het aantal gemelde sloopwoningen 130. Door het bruto aantal woningen (908) te verdisconteren met de zorgwoningen (33) en de gemelde sloop (130) maakt dit een netto aantal van 745 woningen.

## Sociale huurwoningen

Het netto aandeel van 94 sociale huurwoningen is 13% van het totaal aantal netto toevoegingen. De sloop van de 68 betaalbare huurwoningen heeft zich voltrokken in de Kolkakkerbuurt. Bij herstructurering is er eerst sprake van sloop wat zorgt voor een achteruitgang in het aantal sociale huurwoningen om vervolgens in de jaren daarna een verdichting tot stand te kunnen brengen. In het geval van de Kolkakkerbuurt worden in totaal 113 woningen gesloopt (waarvan 68 in 2020) om vervolgens 155 sociale huurwoningen te realiseren. Sloop-nieuwbouw biedt kansen om de woningvoorraad beter aan te sluiten bij de huidige en toekomstige vraag. Daarnaast biedt het kansen om sneller en makkelijker de energiedoelstellingen te kunnen halen en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

Prijscategorie	Gereed	Gesloopt	Netto	Percentage (netto)
huur goedkoop	162	68	94	13%
betaalbare huur				
middeldure huur	108		108	14%
dure huur	146		146	20%
koop betaalbaar				
koop betaalbaar hoog	5		5	1%
koop middelduur	16		16	2%
koop duur	438	62	376	50%
Zorg*	-33		0	
<b>Eindtotaal</b>	<b>875</b>	<b>130</b>	<b>745</b>	<b>100%</b>

\*In de 908 woningen is ook het aantal van 33 zorgwoningen gereed gemeld. Dit zijn onzelfstandige woningen en worden niet meegeteld in de netto toevoeging.



### 3. Historisch overzicht woningbouw 2011 - 2020

#### Historisch overzicht gereed gemelde- en gesloopte woningen vanaf 2011 tot en met 2020

In onderstaande tabel is het aantal gereed gemelde woningen, zorg- en sloop gemelde woningen van de afgelopen 10 jaar weergegeven.

Prijscategorie	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	totaal	%
huur goedkoop	334	201	58	34	238	176	65	235	78	162	1581	23%
betalbare huur								79			79	1%
middeldure huur								105	20	108	233	3%
dure huur	8	62	94	40	58	44	52	214	59	146	777	11%
koop betaalbaar	38	105	75	74	58	40	10	10	16		426	6%
koop betaalbaar hoog							25	18		5	48	1%
koop middelduur	155	207	42	154	115	252	101	156	116	16	1314	19%
koop duur	115	231	60	117	148	195	250	366	489	438	2409	35%
<b>Totaal</b>	<b>650</b>	<b>806</b>	<b>329</b>	<b>419</b>	<b>617</b>	<b>707</b>	<b>503</b>	<b>1183</b>	<b>778</b>	<b>875</b>	<b>6867</b>	<b>100%</b>
Zorgwoningen			306				39	120	43	33		
<b>Totaal Bruto</b>	<b>650</b>	<b>806</b>	<b>635</b>	<b>419</b>	<b>617</b>	<b>707</b>	<b>542</b>	<b>1303</b>	<b>821</b>	<b>908</b>		
zorgwoningen			-306				-39	-120	-43	-33		
sloop	-202	-192	-134	-63	-30	-23	-18	-26	-30	-130		
<b>Totaal Netto</b>	<b>448</b>	<b>614</b>	<b>195</b>	<b>356</b>	<b>587</b>	<b>684</b>	<b>485</b>	<b>1157</b>	<b>748</b>	<b>745</b>		

# 4. Sociale huurwoningen

Onderstaande cijfers laten de realisatie van sociale huur zien. Het overzicht geeft een totaal beeld van de toegevoegde sociale huurwoningen van zowel de corporatie als van marktpartijen/ particuliere ontwikkelaars. Het merendeel, ruim 80% is door de corporatie gerealiseerd.

Naast de gereed gemelde sociale huurwoningen van de corporatie vindt ook de sloop van de sociale voorraad plaats door met name herstructurering.

Niet alleen de sloop zal het netto aantal sociale huurwoningen bepalen, ook de verkoop van woningen is van invloed op het totaal aan toegevoegde sociale huurwoningen. Deze verkochte woningen verdwijnen uiteraard niet, ze komen in een andere categorie terecht en bieden met name voor koopstarters een kans op de woningmarkt. Uit data van de BAG en de gemeentelijke woningbibliotheek kunnen we constateren dat in de komende twee jaar ca 500 sociale huurwoningen in de harde plancapaciteit (bestemmingsplan gereed) gepland staan om te starten met bouwen. Een deel van deze woningen zijn gestart of zullen gaan starten. Dit is enkel gebaseerd op de harde plancapaciteit (bestemmingsplan gereed), daarnaast zijn er ook diverse zachte projecten met een aandeel sociale huur in het programma. In de harde plancapaciteit gaat het grotendeels om woningen in de projecten Kolkakkerbuurt, Enka-Noord-West, Somaterrein, Kernhem, Klinkenberg, Kop van de Parkweg en Kazerneterreinen.

## Netto aantal toegevoegde sociale huurwoningen (corporatie en particulier) van 2011 tot en met 2020.

Jaar	Totaal	Woonstede	Particulier	Sloop woonstede	sloop waar	verkoop door Woonstede	netto toevoegingen woningen
2011	334	*334	0	-166	Uitvindersbuurt	-34	134
2012	201	201	0	-172	Luynhorst	-30	-1
2013	58	58	0	0		-38	20
2014	34	34	0	0		-39	-5
2015	238	125	113	0		-52	186
2016	176	113	63	0		-57	119
2017	65	65	0	0		-65	0
2018	314	193	121	0		-32	282
2019	78	64	14	0		-50	28
2020	162	142	20	-68	Kolkakkerbuurt	-51	43
<b>Totaal</b>	<b>1660</b>	<b>1329</b>	<b>331</b>	<b>-406</b>		<b>-448</b>	<b>806</b>

\* 334 sociale huurwoningen in 2011 is een combinatie van sociale huurwoningen Woonstede en Plichtgetrouw (Opella)

## Netto aantal toegevoegde sociale huurwoningen door de corporatie van 2011 tot en met 2020.

Jaar	Woonstede	Sloop	sloop waar	verkoop door Woonstede	netto toevoegingen woningen
2011	*334	-166	Uitvindersbuurt	-34	134
2012	201	-172	Luynhorst	-30	-1
2013	58	0		-38	20
2014	34	0		-39	-5
2015	125	0		-52	73
2016	113	0		-57	56
2017	65	0		-65	0
2018	193	0		-32	161
2019	64	0		-50	14
2020	142	-68	Kolkakkerbuurt	-51	23
<b>Totaal</b>	<b>1329</b>	<b>-406</b>		<b>-448</b>	<b>475</b>



# 5. Totaal overzicht projecten/ woningen 2020

In onderstaand overzicht zijn de gereed gemelde projecten/ woningen onderverdeeld in de gemeentelijke en particuliere ontwikkelingen.

Aangegeven is in welke prijscategorie de projecten verhuurd, verkocht of in de zorg zijn gerealiseerd.

Gereed gemelde woningen 2020	Appartement	Grondgebonden woning	Prijscategorie
<b>Gemeentelijke projecten</b>			
<b>Bennekom</b>			
Robert Kochlaan	25	2	24 huur goedkoop 3 koop duur
<b>Ede</b>			
Het Nieuwe Landgoed, Hollandse Linde		53	24 dure huur 29 dure koop
Het Nieuwe Landgoed, Stakenberg	17		17 huur goedkoop
Kazerneterrein Maurits Noord		24	24 dure koop
Kazerneterrein Simon Stevin	24	70	24 dure huur 70 dure koop
Kazerneterreinen Elias Beeckman		2	2 dure koop
Kernhem	14	132	19 huur goedkoop 32 dure huur 5 koop betaalbaar hoog 90 koop duur
Kop van de Parkweg	29		29 dure huur
Reehorsterweg Zuid		18	18 dure koop
Somaterrein		28	28 huur goedkoop
Valley Center	60		36 huur goedkoop 24 middeldure huur

<b>Gereed gemelde woningen 2020</b>	<b>Appartement</b>	<b>Grondgebonden woning</b>	<b>Prijscategorie</b>
<b>Particuliere projecten</b>			
<b>Bennekom</b>			
Baron van Wassenaerpark		1	1 dure koop
Halderhof, inbreiding Bennekom	40		40 middeldure huur
Mooi Leven Huis' Philadelphia	27		27 zorgwoningen
Overig	5	12	2 huur goedkoop 5 dure huur 9 koop duur
<b>De Klomp</b>			
Overig		3	1 koop middelduur 2 dure koop
<b>Ede</b>			
ENKA	14	130	18 huur goedkoop 4 koop middelduur 122 koop duur
Klaphekweg		4	4 dure huur
Klinkenbergerweg 30 B	8		8 dure huur
Maanderzand	38		20 middeldure huur 18 dure huur
Parkweg (115)	6	7	6 middeldure huur 7 dure koop
Scheer&Foppen	16		16 middeldure huur
Overig	28	13	17 huur goedkoop 18 dure koop 6 zorgwoningen
<b>Ederveen</b>			
Overig		9	1 koop middelduur 8 dure koop
<b>Harskamp</b>			
Smachtenburg		1	1 dure koop
Overig	4	8	2 middeldure huur 2 dure huur 8 dure koop
<b>Lunteren</b>			
De Veluwe (Rabo)	9		9 dure koop
Overig	4	22	3 koop middelduur 23 dure koop
<b>Wekerom</b>			
Overig		1	1 koop duur
<b>Totaal gereed gemelde woningen</b>	<b>368</b>	<b>540</b>	<b>908</b>

## 6. Overzicht gestarte woningbouw in 2020 (BAG)

In de tabel is de in 2020 gestarte bouw (BAG) zichtbaar gemaakt en zal naar verwachting 2021/2022 gereed gemeld worden. Het aantal gereedmeldingen in 2021 en 2022 is mede afhankelijk van de gestarte bouw die in 2021 zal plaatsvinden. Deze plancapaciteit wordt inzichtelijk gemaakt in de woningbibliotheek van het Integraal Portefeuillemanagement Wonen (IPW).

Kern	Project	aantal
Ede	Enka	15
	Kernhem	80
	Klaphekweg	6
	Particulier	9
	Reehorsterweg Zuid	30
	Simon Stevin	119
	Somaterrein	29
	Binnenstedelijke transformatie	9
	Particuliere woningen	3
	Bennekom	Particuliere woningen
De Klomp	Particuliere woning	1
Ederveen	Particuliere woningen	4
Harskamp	Smachtenburg	17
	Particuliere woningen	4
Lunteren	Particuliere woningen	14
Otterlo	Particuliere woningen	3
Wekerom	Wekerom West fase 2	16
	Particuliere woningen	3
<b>Eindtotaal</b>		<b>353</b>



# 7. Samenvatting en conclusies

## Totaal aantal gereed gemelde woningen

In de Nota woningbouwproductie van 2020 is het bruto aantal van 908 gereed gemelde woningen zichtbaar (inclusief onzelfstandige zorgwoningen). Van deze 908 gereedmeldingen zijn 735 woningen (81%) gerealiseerd in Ede-Stad en 173 woningen (19%) in de dorpen. Door het bruto aantal gereed gemelde woningen (908) te verdisconteren met de 33 gemelde onzelfstandige zorgwoningen en de 130 sloopwoningen telt het netto aantal gereed gemelde woningen 745. In de gemeentelijke exploitaties zijn 498 woningen (55%) gereed gemeld en in de particuliere exploitaties zijn dit 410 woningen (45%). Het merendeel van deze gerealiseerde woningen heeft plaatsgevonden in Ede-Stad, met name binnen de projecten Kazerneterreinen, Enka en Kernhem. Daarnaast hebben de projecten Valleycenter, Hollandse Linde, Stakenberg, Reehorsterweg Zuid, De Parkweg en het Maanderzand in Ede-Stad voor een behoorlijk aantal toevoegingen gezorgd. In Bennekom heeft het aantal aan gerealiseerde woningen met name plaatsgevonden in het project Robert Kochlaan en de Halderhof.

## Betaalbare huur en koop

In 2020 zijn er 162 goedkope huurwoningen (bruto) gereed gemeld. Het merendeel, 142 woningen, is door de corporatie toegevoegd. De overige 20 woningen zijn in de particuliere sector gerealiseerd (12%). Het netto aantal sociale huurwoningen bedraagt 94 woningen. Dit komt door de sloop van 68 betaalbare huurwoningen welke zich heeft zich voltrokken in de Kolkakkerbuurt. In totaliteit zijn er in Ede 745 netto gereed gemelde woningen. Binnen de netto cijfers is het aandeel sociale huurwoningen 13%.

Jaarlijks spitst de nota zicht toe op de woningbouwproductie in een bepaald jaar en geeft daarmee geen inzicht in het totaal aantal sociale huurwoningen ten opzichte het totaal aantal woningen in de gemeente Ede. In de nota wordt jaarlijks naast de gereedmelding van sociale huurwoningen van de corporatie ook de gesloopte woningen van de corporatie opgenomen. Dit heeft in 2020 geresulteerd dat er naast de gereed gemelde 162 sociale huurwoningen een onttrekking (sloop) van 68 sociale huurwoningen is geweest. De sloop van deze woningen heeft plaatsgevonden in de herstructureringswijk Kolkakkerbuurt. In de komende jaren worden er 155 nieuwe sociale huurwoningen in de Kolkakkerbuurt gerealiseerd.

Van de netto 745 gereed gemelde woningen is 13% gerealiseerd binnen het segment sociale huur. Vanuit de BAG en de gemeentelijke woningbibliotheek kunnen we constateren dat in de komende twee jaar ca 500 sociale huurwoningen gepland staan in harde plancapaciteit. Bij een deel van deze woningen is de bouw reeds gestart of zal deze gaan starten. Het gaat hierbij grotendeels om woningen in de projecten Kolkakkerbuurt, Enka-Noord-West, Somaterrein, Kernhem, Klinkenberg, Kop van de Parkweg en Kazerneterreinen.

## Aandeel overige categorieën

In 2020 kan worden geconstateerd dat het aandeel dure koopwoningen netto (50%) een groot deel aan toevoegingen heeft opgeleverd. De overige gemelde woningen zijn vooral toegevoegd in de middeldure huur (14%) en dure huur (20%). In de categorieën betaalbare koop en middeldure koop ligt het aandeel een stuk lager. De prijzen van koopwoningen zijn de laatste jaren flink aan het stijgen. Het herstel van de economie in combinatie met een lage rentestand heeft het consumentenvertrouwen doen toenemen en dit heeft er mede toe geleid dat inmiddels de gemiddelde verkoopwaarde van alle woningen hoger ligt dan enkele jaren geleden. Wanneer we deze prijsontwikkeling afzetten tegen de prijscategorieën die we hanteren in deze nota dan zien we dat dit niet meer aansluit bij de marktsituatie. Het aandeel dure koopwoningen ligt op 50%, dat is een resultante van het feit dat in deze nota alles boven de € 260.000 als duur wordt geduid. In de Nota woningbouwproductie van 2020 kunnen we constateren dat 70% van de gereed gemelde woningen in de dure categorie zijn toegevoegd.

