

**Woningbouw Zwartebroek Terschuur  
Onderbouwing planvoorstel Dwarsakker**

**Gemeente Barneveld  
Leefomgeving  
Mimi Stevens  
3 juli 2013**

# 1 Beleidskaders

## 1.1. Inleiding

De gemeente Barneveld heeft zich in verschillende, door de raad vastgestelde, beleidsdocumenten uitgesproken over de gewenste ruimtelijke inrichting met bijbehorende woningbouw voor Zwartebroek/Terschuur. Deze uitspraken dient de gemeente als beleidskader te hanteren voor een nieuw vast te stellen bestemmingsplan. In dit hoofdstuk zullen de beleidsuitspraken op een rij worden gezet, daarbij puttend uit de gemeentelijke Woonvisie (2010) en het Woningbouwprogramma 2011-2020 (2011), waarin ook de beleidsrichting van de geldende structuurvisies is meegenomen.

## 1.2 Visie op Wonen 'Wonen voor iedereen en kwaliteit voorop'

Ambities van de gemeente Barneveld zijn:

- Voldoende mogelijkheden om betaalbaar te wonen
- De 'vergrijzende' woonvraag wordt beantwoord
- De woningvoorraad en woonomgeving is van goede kwaliteit
- De groei van de bevolking wordt gefaciliteerd.

### **Kwantitatief: nieuwbouw van 300 tot 400 woningen per jaar**

De eigen inwoners moeten in de gemeente kunnen blijven wonen en verder moeten huishoudens die hier een economische binding hebben een woning kunnen vinden. De gemeente stelt een onder- en bovengrens aan het jaarlijks op te leveren woningen, namelijk **300 tot 400 woningen per jaar** voor de gehele gemeente Barneveld.

Daarbij wordt uitgegaan van een gemiddelde **sloop van 30 woningen per jaar** (gemiddelde van afgelopen jaren).

### **Kwalitatief: wonen voor iedereen en kwaliteit voorop**

De gemeente wil de relatieve tevredenheid van de inwoners over het woon- en leefklimaat vasthouden en waar nodig verbeteren. De gemeente hanteert daarbij drie speerpunten:

1. Kwaliteit en bereikbaarheid van voorzieningen in wijken en dorpen: op peil houden van omvang en kwalitatieve samenstelling van de bevolking
2. Kwaliteit van de fysieke leefomgeving: veelzijdige verschijningsvorm met karaktervolle woonsferen.
3. Sociale samenhang.

In de in 2010 vastgestelde Visie op Wonen van de gemeente Barneveld is een gewenste programmering voor de nieuwbouw in de komende jaren opgenomen. Deze is in mei 2012 mede vanwege de veranderingen op de woningmarkt aangescherpt in de notitie 'Beleidsinstrumenten voor betaalbaar wonen in de gemeente Barneveld'. Zo is het aandeel duur verlaagd ten faveure van meer middensegment (€ 170-250.000) en meer vrije sector huur.

| Visie op Wonen        |                                |            |
|-----------------------|--------------------------------|------------|
| Segment               | Prijsklasse                    | Toevoeging |
| Goedkoop (kp en hr)   | Tot < € 170.000 / < € 646      | 35%        |
| Middelduur (kp en hr) | € 170.000- € 250.000 / > € 646 | 20%        |
| Duur                  | > € 250.000                    | 45%        |

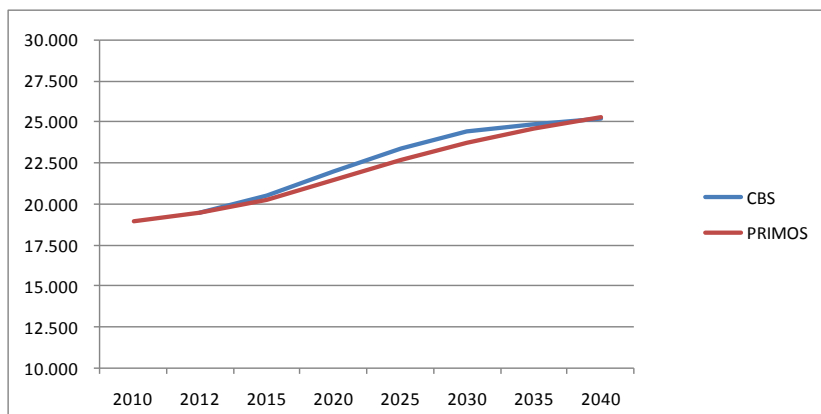
| 2012       |                   |
|------------|-------------------|
| Toevoeging | Segment           |
| 20 - 25%   | Sociale huur      |
| 10%        | Sociale koop      |
| 20%        | Middeldure koop   |
| 5 - 15%    | Vrije sector huur |
| 35 - 40%   | Duur              |

Tevens wordt in de woonvisie het belang van meer levensloopbestendige woningen en woningen met een nultredenkwiteit onderstreept.

## 1.3 Prognose huishoudens gemeente Barneveld

Gemeente Barneveld telt momenteel zo'n 19.000 huishoudens. Tot 2040 gaat het om een groei van totaal bijna **5.800 huishoudens**, ofwel ruim **200 huishoudens per jaar** (in tijdvak tot 2025 gemiddeld

**300 huishoudens** per jaar, vanaf 2025 tot 2040 gemiddeld 120 per jaar) volgens het CBS. PRIMOS gaat uit van een groei van jaarlijks 250 huishoudens tot 2025 en van 170 huishoudens tot 2040.



Grafiek 1: Prognose aantal huishoudens gemeente Barneveld o.b.v. CBS en PRIMOS prognose

## 2. Woningmarkt voor Zwartebroek/Terschuur

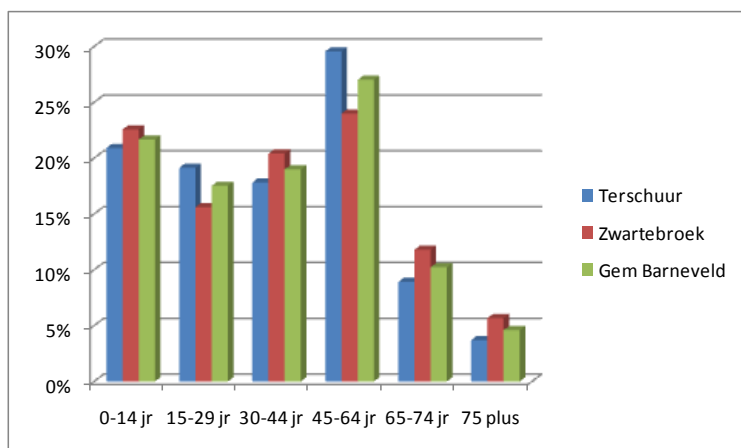
### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zal een beknopte beschrijving worden gegeven van alle factoren die de werking van de woningmarkt in Zwartebroek/Terschuur bepalen. Dat betreffen factoren aan zowel de vraag- als aanbodkant van de markt, zoals demografische ontwikkelingen en doorstroming in de woningvoorraad, gegevens over inkomen, prijsniveaus, migraties en mogelijk concurrerend aanbod. Een aantal van genoemde factoren komt hier aan bod. In de laatste paragraaf wordt ingegaan op de cijfers voor ouderenhuisvesting in beide kernen.

### 2.2 Vraagzijde

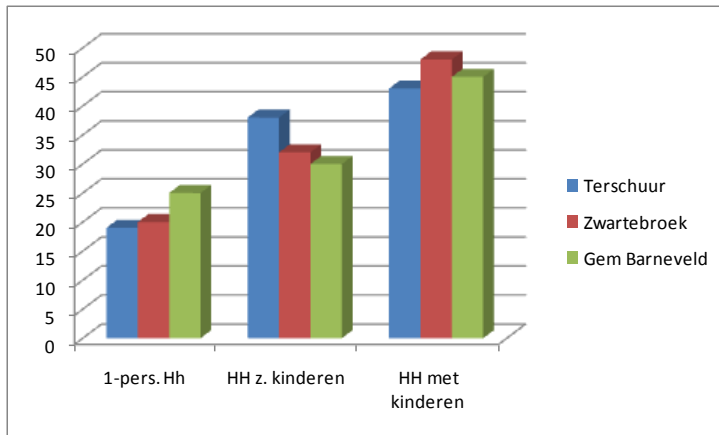
#### Demografie

Op 1 januari 2012 telde Zwartebroek zo'n 1.300 inwoners en Terschuur ruim 1.500 inwoners. Daarmee wonen er in Zwartebroek/Terschuur ruim 5% van de totaal circa 54.000 inwoners die de gemeente Barneveld inmiddels telt. Grafiek 2 geeft inzicht in de leeftijdsamenstelling voor Zwartebroek/Terschuur, afgezet tegen de leeftijdsopbouw in de gehele gemeente Barneveld.



Grafiek 2: Leeftijdsopbouw Zwartebroek/Terschuur versus gemeente Barneveld

Wat opvalt is dat ten aanzien van de leeftijdsopbouw er in Zwartebroek wat meer jonge gezinnen met jonge kinderen wonen terwijl in Terschuur wat meer oudere gezinnen met al opgroeiende kinderen wonen. Verder wonen er in Zwartebroek wat meer ouderen (65-plus). Door de relatief grote groep 15-29 jarigen zal er de komende jaren nog sprake zijn van een sterke woningbehoefte, aangezien de kernbinding hier vrij groot is.



Grafiek 3: Huishoudensamenstelling Zwartebroek/Terschuur versus gemeente Barneveld

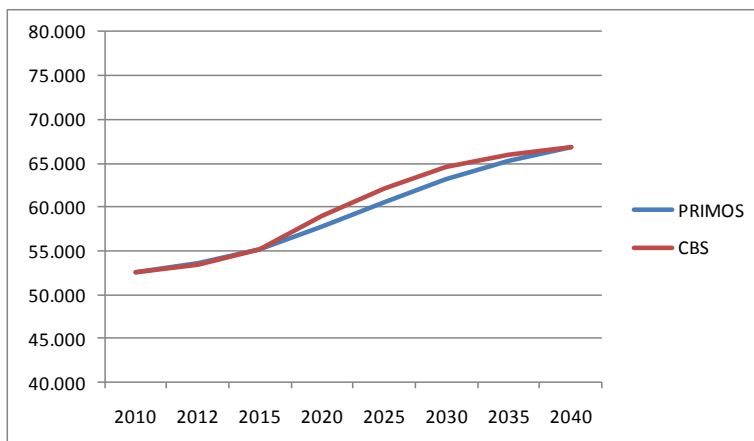
Grafiek 3 laat zien dat in Zwartebroek gezinnen met kinderen een meerderheid vormen, terwijl in Terschuur ook relatief veel tweepersoons huishoudens (bijvoorbeeld empty nesters) wonen. Het aandeel 1-persoons huishoudens vormt duidelijk een minderheid. In beide kernen ligt de gemiddelde woningbezetting op 2,8, een fractie hoger dan voor Barneveld als geheel (2,7).

#### Prognose huishoudens en inwonertal

Voor de gemeente Barneveld als geheel zal zowel het inwonertal als het aantal huishoudens de komende jaren nog duidelijk in omvang toenemen. Zo wordt een groei van met gemiddeld 300 huishoudens in de periode tot 2025 verondersteld.

Het inwonertal van nu 53.500 inwoners, neemt toe tot ruim 57.000 personen in 2020 en zal richting 2040 op 66.000-67.000 uitkomen. De autonome natuurlijke groei vormt een belangrijke factor voor de toename van het inwonertal. Daarnaast laat gemeente Barneveld voor wat betreft de migratie een bescheiden positief vestigingssaldo zien.

De kernen Zwartebroek en Terschuur laten vooral ook migratierelaties met de gemeenten Leusden, Nijkerk en Amersfoort zien. In 2011 was er sprake een gering vertrekoverschot (door meer vertrek uit de kern Zwartebroek) van 12 personen. In 2012 was er sprake van een beperkt vestigingsoverschot van 3 personen. Aangezien Nijkerk de komende jaren minder nieuwbouw zal realiseren, betekent dit dat er vanuit deze gemeente minder concurrentie in nieuwbouw valt te verwachten.



Grafiek 4: Prognose aantal huishoudens en inwoners, ook naar leeftijd, tot 2040 gemeente Barneveld

De groei van het aantal huishoudens zou tot 2025 een jaarlijks nieuwbouwprogramma van **250 tot 300** woningen rechtvaardigen, waarbij er nog geen rekening is gehouden met planuitval en met sloop-/vervangende nieuwbouw. Wanneer in de planning met 30% planuitval wordt gerekend is een jaarlijks nieuwbouwprogramma van 325 tot maximaal 390 woningen te rechtvaardigen.

**Gerelateerd aan de omvang van Zwartebroek/Terschuur en het huidige marktaandeel van Zwartebroek/Terschuur binnen Barneveld zou dit voor Zwartebroek/Terschuur in theorie een uitbreiding van gemiddeld 12 tot 20 (rekening houdend met planuitval) woningen per jaar**

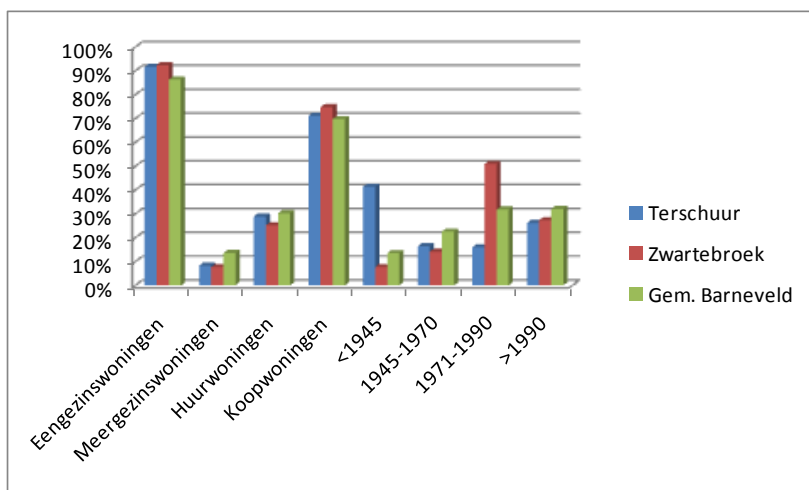
kunnen betekenen. Ook gezien de huidige gemiddelde hogere woningbezetting, is hier waarschijnlijk een wat sterkere huishoudensgroei te verwachten. Een gemiddelde woningtoename van 15 woningen per jaar is derhalve reëel.

### 2.3 Aanbodzijde

De kernen Zwartebroek en Terschuur tellen samen zo'n 950 woningen (waarvan iets meer dan de helft in Terschuur) en vormt daarmee circa 5% van de totale woningvoorraad van de gemeente Barneveld. De woningvoorraad in Zwartebroek/Terschuur bestaat voor ruim 75% uit koopwoningen en telt daarmee relatief wat meer koopwoningen dan in de gehele gemeente Barneveld. Zo'n 3% van het woningbezit van Woningstichting Barneveld is in beide kernen gebouwd.

De woningvoorraad in Zwartebroek/Terschuur bestaat voor circa 92% uit grondgebonden woningen (in Barneveld 86%), de overige woningen zijn veelal bovenwoningen en appartementen.

De gemiddelde leeftijd van een woning in Zwartebroek is 34 jaar tegenover 54 jaar in Terschuur. Dit blijkt ook wel uit de bouwperiodes, grafiek 5. In Terschuur zijn veel woningen in de periode voor 1945 gebouwd, terwijl in Zwartebroek veel woningen in de jaren zeventig en tachtig zijn gerealiseerd.



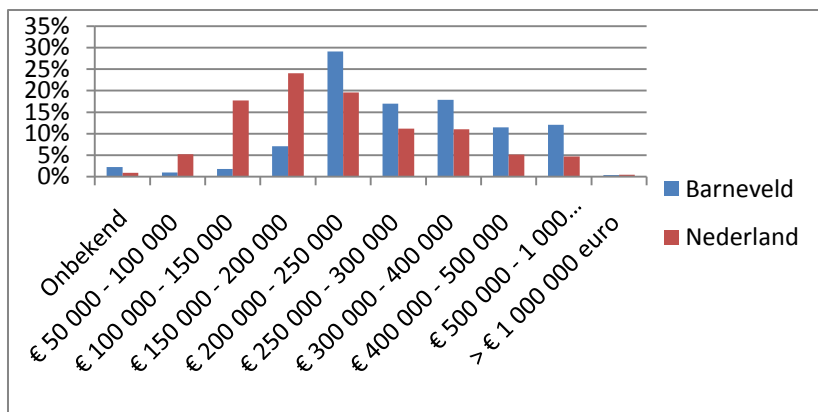
Grafiek 5: Kenmerken van de woningvoorraad in Zwartebroek/Terschuur versus gemeente Barneveld, bron: ABF

#### WOZ-waarde woningvoorraad

De gemiddelde (WOZ) waarde van een woning in Zwartebroek en Terschuur lag in 2012 op respectievelijk € 409.000 en € 391.000 en daarmee beduidend hoger dan voor geheel Barneveld (€ 318.000).

De spreiding van de WOZ-waarden gemeente Barneveld laat zien dat het aanbod van woningen tot € 200.000 onderbelicht is.

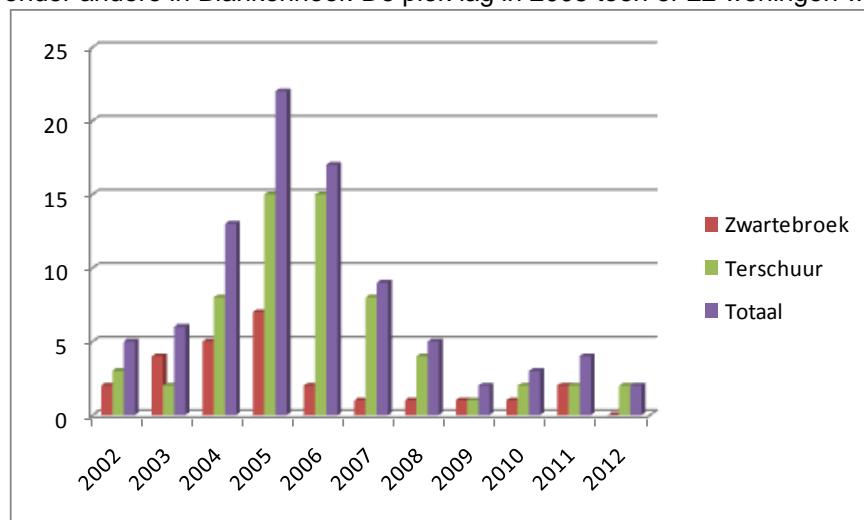
In Zwartebroek/Terschuur is dit segment beneden € 200.000 zeker onderbelicht, temeer omdat ook sociale huurwoningen onder deze WOZ-waardeklasse vallen. De meeste woningen vallen in de prijsklassen vanaf € 350.000.



Grafiek 6: WOZ-waarden woningvoorraad gemeente Barneveld, 2012, bron: gemeente Barneveld

### Nieuwbouw afgelopen jaren

Kijken we naar de opleveringen in de afgelopen 10 jaar, dan blijkt dat er gemiddeld zo'n 8 nieuwbouwwoningen per jaar gerealiseerd te zijn. De meeste daarvan zijn in Terschuur gerealiseerd, onder andere in Blankenhoef. De piek lag in 2005 toen er 22 woningen werden opgeleverd.



Grafiek 7: Nieuwbouwopleveringen in Zwartebroek/Terschuur, 2002 t/m 2012

In de afgelopen 5 jaar zijn er slechts 16 woningen opgeleverd en zijn er tevens 15 woningen gesloopt, waardoor de netto uitbreiding nihil is geweest. Dit terwijl er een uitbreiding met minimaal 12 woningen vanuit de woningbehoefte te verdedigen is.

### 2.4 Functioneren huursector afgelopen jaar

Als illustratie voor de belangstelling voor sociale huurwoningen in Zwartebroek, blijkt dat er gemiddeld veel reacties komen op vrijkomende woningen. Soms wel tot ruim 110 reacties per woning.

In Terschuur wonen zo'n 67 actief woningzoekenden, in Zwartebroek zijn dit 60 actief woningzoekenden voor de sociale huursector. In totaal zijn er in Zwartebroek 53 huurwoningen en in Terschuur 71, samen dus 124 sociale huurwoningen. In 2012 was er sprake van een mutatiegraad van zo'n 8%.

| Straat                   | Huisnr | Aantal reacties |
|--------------------------|--------|-----------------|
| Graaf van Groesbeekstr   | 3      | 37              |
| Van de Bleekstraat       | 23     | 80              |
| Hendrik van de Craatsstr | 14     | 48              |
| Graaf van Groesbeekstr   | 9      | 40              |
| Broekhuizenstraat        | 20     | 73              |
| Van de Bleekstraat       | 72     | 46              |
| Van de Bleekstraat       | 38     | 110             |
| Broekhuizenstraat        | 26     | 114             |
| Rondweg                  | 1 D    | 72              |
| Rondweg                  | 19     | 6               |

Tabel 1: Mutaties in huursector in 2012, met aantal reacties per woning

## 2.5 Interessepeiling Dwarsakker

Naar aanleiding van de voorlichtingsavond omtrent de invulling van Dwarsakker in voorjaar 2013 heeft een 56-tal geïnteresseerde bewoners uit met name Zwartebroek en Terschuur een formulier ingevuld omtrent hun woonwensen voor wat betreft Dwarsakker. Sommigen hebben meerdere typen aangegeven.

In grote lijnen bestaat er interesse voor de volgende typen:

- appartementen (met zorg): 16x
- hoekwoningen (30x)
- tussenwoningen (29x)
- 2-1 kap woningen (23x)
- vrijstaande woningen (12x)
- kavels (11x).

Er is dus voor verschillende woonvormen belangstelling. Verder willen 39 huishoudens vooral kopen en zo'n 19 huishoudens ook huren.

## 3. Programma locatie Dwarsakker

### **Kwantitatief**

Om de autonome woningbehoefte op te vangen kan gerekend worden met een benodigde uitbreiding van ongeveer 12 tot 15 woningen per jaar, waarbij er sprake is van een inhaalvraag aangezien in de afgelopen 5 jaar er slechts 1 woning netto aan de woningvoorraad is toegevoegd (16 nieuw gebouwd, 15 gesloopt). Rekening houdend met planuitval (bijvoorbeeld vanwege vertraging) zou bruto met 20 woningen per jaar moeten worden gerekend. Hiervan zouden er gemiddeld 15 per jaar voor Dwarsakker gereserveerd kunnen worden.

### **Kwalitatief**

Voor Dwarsakker ligt er een opgave om aan Zwartebroek aan de zuidrand op een duurzame, gedifferentieerde wijze woningbouw toe te voegen. De kenmerken van de planlocatie lenen zich met name voor grondgebonden woningen. Maar daarnaast is er behoefte aan wonen en zorg. Mede ook gezien de toename van het aantal ouderen in de gemeente Barneveld (van 7.900 65-plussers in 2013, naar 11.000 65-plussers in 2025 en 14.300 ouderen in 2040). Dit zou onder andere kunnen worden gecombineerd met andere (maatschappelijke) voorzieningen die nu nog in Zwartebroek/Terschuur ontbreken, bijvoorbeeld op het gebied van zorg- en welzijnsvoorzieningen.

Gezien de bevolkingssamenstelling, de te verwachten demografische ontwikkelingen, de samenstelling van de woningvoorraad en de plankenmerken van Dwarsakker, is het denkbaar dat er voor de volgende doelgroepen wordt gebouwd:

- startende gezinnen
- gezinnen met kinderen, hoofd huishouden in de leeftijd van 30 tot 55 jaar (veelal doorstromers)

- vitale ouderen (50-plussers), tweepersoons huishoudens of nog met thuiswonende kinderen.
- zorgbehoevende ouderen.

De nabijheid van onder andere een supermarkt maakt deze locatie voor genoemde doelgroepen geschikt.

Gezien de veranderingen op de woningmarkt, de aangescherpte regels voor het verkrijgen van hypotheek, de samenstelling van de Zwartebroek/Terschuurse woningvoorraad met relatief veel duurdere koopwoningen (veelal vrijstaand of als tweekapper), is er nadrukkelijk behoefte aan goedkopere woningen en woningen in het middensegment om daarmee startende huishoudens alsmede midden inkomensgroepen aan passende woonruimte te helpen. Dit komt ook uit de interessepeiling naar voren. Het planvoorstel zoals dat nu voor Dwarsakker voorligt, voorziet nadrukkelijk in een aantal sociale huurwoningen en goedkopere koopwoningen om daarmee in deze behoefte te voorzien.

Daarnaast is er ook behoefte aan wat duurdere woningen, bijvoorbeeld in de vorm van tweekappers en vrijstaande woningen, voor onder andere huishoudens die vanuit een rijwoning willen doorstromen.

De verkavelingsschets van Woningstichting Barneveld en de Kerk geeft ruimte aan de ontwikkeling van zo'n 90 woningen, waarvan 10 appartementen en zo'n 80 grondgebonden woningen. Daarnaast zal in de vorm van 24 Zorg- en PG-appartementen in een zwaardere vorm van wonen en zorg worden voorzien.

| Categorie                   | Eigendom | Totaal      | Jaar oplevering |               |
|-----------------------------|----------|-------------|-----------------|---------------|
|                             |          |             | 2015 t/m 2017   | 2018 t/m 2021 |
| PG-units                    | Huur     | 24          | 24              |               |
| Rijwoningen 4-1 kap, tussen | Koop     | 10          | 6               | 4             |
| Rijwoningen 4-1 kap, hoek   | Koop     | 10          | 6               | 4             |
| 2-1 kap (rechts)            | Koop     | 4           | 4               |               |
| Appartementen (met zorg)    | Koop     | 5           | 5               |               |
| Appartementen los duur      | Koop     | 5           |                 | 5             |
| 2-1 kap (midden)            | Koop     | 6           |                 | 6             |
| Rijwoningen 8-1 kap, tussen | Koop     | 6           |                 | 6             |
| Rijwoningen 8-1 kap, hoek   | Koop     | 2           |                 | 2             |
| vrijstaand                  | Koop     | 4           |                 | 4             |
| Subtotaal Kerk              |          | 52          | 21              | 31            |
|                             |          | 100%        | 40%             | 60%           |
| Rijwoningen 7-1 kap         | Huur     | 10          | 10              |               |
| Hoekwoningen 7-1 kap        | Huur     | 4           | 4               |               |
| 2-1 kap won. (evt senioren) | Koop     | 8           | 8               |               |
| Vrijstaand                  | Koop     | 5           | 3               | 2             |
| Vrijstaand grotere kavel    | Koop     | 4           | 2               | 2             |
| Rijwoningen 8-1 kap, tussen | Huur     | 6           |                 | 6             |
| Rijwoningen 8-1 kap, hoek   | Huur     | 2           |                 | 2             |
| Subotaal WSB                |          | 39          | 27              | 12            |
|                             |          | 100%        | 69%             | 31%           |
| <b>Totaal</b>               |          | <b>91</b>   | <b>48</b>       | <b>43</b>     |
| <b>Dwarsakker</b>           |          | <b>100%</b> | <b>53%</b>      | <b>47%</b>    |

Tabel 2: Programma met faseringsvoorstel Dwarsakker

Het programma kent een sterke differentiatie in woningtypen alsmede in eigendom. Bijna een kwart van het zelfstandige woonprogramma zal uit huurwoningen bestaan.

### **Mogelijke Fasering**

Gezien de berekende marktruimte van zo'n 12 tot 20 woningen per jaar en gezien de inhaalvraag van de afgelopen (5) jaren en de relatief grote belangstellendenlijst zal in de periode 2015 t/m 2017 een groter aantal in de markt worden opgeleverd dan in de jaren daarna. De totale doorlooptijd bedraagt zo'n 7 jaar.



Jaarlijks zal een mix van goedkopere en duurdere woningtypen op de markt worden gebracht, waarbij in de periode 2015 t/m 2017 het accent wat sterker ligt op goedkopere rijwoningen in de huur- en koopsfeer, mede gezien de veranderde markt en zoals gebleken uit de belangstelling (onder andere vanuit starters) volgens de ingevulde interesseformulieren vanuit de beide kernen. Daarnaast is er vraag naar duurdere woningen in de vorm van tweekappers en vrijstaande woningen en ook daarin wordt in de eerste periode voorzien.

***Bewoners betrekken bij planontwikkeling***

Geïnteresseerde huishoudens zullen actief worden benaderd om met hen hun programma van eisen/woonwensen te verkennen (plattegronden, architectuur, inrichting openbare ruimte) zodat meer maatwerk kan worden geleverd, hetgeen afzetbevorderend zal werken. Bovendien levert het meer betrokkenheid in een buurt op.

Mogelijk kunnen de toekomstige bewoners ook meedenken met betrekking tot de inrichting van hun directe woonomgeving.