

Verkenning woningbouw- programmering Regio Amersfoort

Korte termijn verwachtingen en
beleidsacties woningbouw 2013-2017

eib

Economisch Instituut
voor de Bouw

Verkenning woningbouw- programmering Regio Amersfoort

Het auteursrecht voor de inhoud berust geheel bij de Stichting Economisch Instituut voor de Bouw. Overnemen van de inhoud (of delen daarvan) is uitsluitend toegestaan met schriftelijke toestemming van het EIB. Het is geoorloofd gegevens uit dit rapport te gebruiken in artikelen en dergelijke, mits daarbij de bron duidelijk en nauwkeurig wordt vermeld.

Juli 2013

Verkenning woningbouw- programmering Regio Amersfoort

Kort termijn verwachtingen en
beleidsacties woningbouw 2013-2017

drs. G. van Bork
drs. M. Mulder
J. Willems, MSc
drs. ir. R. Saitua Nistal



Economisch Instituut
voor de Bouw

Inhoudsopgave

Conclusies op hoofdlijnen	7
1 Inleiding	15
1.1 Aanleiding	15
1.2 Vraagstelling en doel onderzoek	15
1.3 Aanpak onderzoek	15
2 Regioprofiel, plannen en concurrentieanalyse	17
2.1 Profiel regio en gemeenten	17
2.2 Regionaal overzicht woningbouwprojecten voorzien voor de periode 2013-2017	19
2.3 Concurrentieanalyse	22
2.4 Conclusies	27
3 Historie en verwachtingen woningvraag op korte termijn	29
3.1 Regionale woningmarkt in historisch perspectief	29
3.2 Verwachtingen 2013-2017	38
3.3 Conclusies	43
4 Confrontatie vraag en aanbod	45
4.1 Kwantitatief beeld regio Amersfoort	45
4.2 Kwantitatief beeld op gemeentelijk niveau	48
4.3 Conclusies: mogelijke knelpunten tot 2017	49
5 Beleidsanalyse en aanbevelingen	51
5.1 Knelpunten woningmarkt en grondbeleid	51
5.2 Beleidsanalyse: beleidsinstrumenten en mogelijke effectiviteit	53
5.3 Aanbevelingen voor beleidsacties	59
5.4 Beleid om de woningvraag te stimuleren	62
Bijlage A Aanbod per gemeente, regio Amersfoort, 2013-2017	67
Bijlage B Overzicht gevoerde gesprekken	75
Bijlage C Ingezette beleidsacties gemeenten regio Amersfoort	77
Bijlage D Nieuwe arrangementen woningmarktregio's Nederland	79
Bijlage E Vergelijking aanbod planinventarisatie EIB en Companen	85
Bijlage F Onderscheiden woonmilieus	87
Bijlage G Literatuur	89
EIB-publicaties	91

Conclusies op hoofdlijnen

De Regio Amersfoort bestaande uit de gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Soest, Woudenberg, Nijkerk en Barneveld heeft in samenwerking met de provincie en het Rijk het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) gevraagd een verkenning uit te voeren naar de woningvraag, het aanbod en mogelijke beleidsopties op de korte en lange termijn. In dit rapport wordt het onderzoek voor de verkenning op korte termijn besproken. De conclusies hieruit worden hieronder kort besproken.

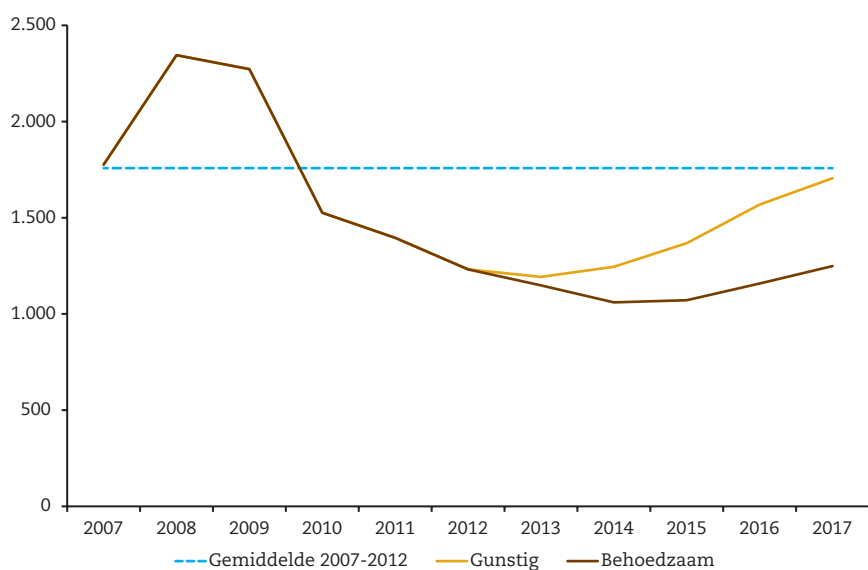
Historisch perspectief

- In de jaren 2000-2012 lag de bevolkingstoename in de Regio Amersfoort aanzienlijk hoger dan de landelijke toename.
- Het aantal verkochte woningen is sinds het uitbreken van de crisis op de woningmarkt in 2008 enorm gedaald. In 2012 zijn in de Regio Amersfoort 43% minder woningen verkocht ten opzichte van 2008.
- De prijsdaling van woningen is voor de gemeente Amersfoort met een daling van ruim 9% sinds 2008 minder sterk geweest dan de landelijke prijsdaling.
- Uit een analyse van gegevens uit de periodieke enquête 'WoON' blijkt dat bijna 70% van het totaal aantal vestigers uit de regio zelf afkomstig is. De overige verhuizers naar de regio komen uit de rest van Nederland, waarbij het aandeel afkomstig uit de steden Amsterdam en Utrecht relatief bescheiden is.

Vraag nieuwbouwwoningen 2013-2017

- Ten behoeve van het onderzoek is de te verwachten vraag naar woningbouwlocaties in beeld gebracht.

Figuur 1 Gereedmeldingen woningbouw, realisaties (2007-2011) en raming (2012-2017), regio Amersfoort



Bron: EIB

- Een grote onzekerheid is de timing van herstel op de woningmarkt. Vanwege deze onzekerheid zijn twee scenario's uitgewerkt voor de te verwachten vraagontwikkeling.
- Vanwege de oplopende spanning tussen de latente vraag vanuit de huishoudensgroei en de woningvoorraad en de lagere prijzen verwachten we medio 2013 of in 2014 herstel van de vraag naar woningen.
- In het behoedzame scenario wordt aangenomen dat het herstel in 2014 zal plaatsvinden en dat de woningcorporaties geen herstel laten zien vanwege de verhuurderheffing. In dit geval wordt een totale opname van gemiddeld circa 1.150 nieuwbouwwoningen per jaar voor de regio verwacht.
- In het gunstige scenario kan het herstel al medio 2013 aanvangen en komt de vraag uit op gemiddeld circa 1.425 nieuwbouwwoningen per jaar.
- Voor de koopsector kan de vraag naar nieuwbouwwoningen uitkomen op gemiddeld 875 woningen per jaar in het behoedzame scenario en 1.100 woningen per jaar in het gunstige scenario.

Het aanbod in de plannen tot 2017

- In totaal zijn in de regio voor de periode 2013-2017 meer dan 100 plannen geïnventariseerd, met een totaal van ruim 8.000 woningen. Er zijn bijna 40 grote plannen met meer dan 60 woningen. Wij onderscheiden drie woonmilieus: binnenstedelijk, uitleggebieden en 'landelijk wonen' (uitleglocaties met lage dichtheid). De meeste woningen in de plannen zijn voorzien voor binnenstedelijke woonmilieus, daarna voor uitleglocaties.
- Vooral de gemeenten Bunschoten en Barneveld vallen op qua omvang van de voorziene woningbouw in de plannen. In deze gemeenten ligt het aantal geplande woningen op 8-10% van het aantal huishoudens in deze gemeenten (zie tabel 1). Hierbij moet opgemerkt worden dat niet alle plancapaciteit ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Voor Barneveld geldt dat de planuitval de afgelopen jaren 30% bedroeg en voor Bunschoten geldt dat 50% van de plancapaciteit onherroepelijke bouwbestemmingen betreft. Voor het overige heeft de gemeente de intentie deze plancapaciteit pas concreet in te vullen als de vraag zich daadwerkelijk aandient.
- De geplande woningbouw tot 2017 is hoger dan het historisch gemiddelde tussen 2000 en 2012 in de gemeenten Barneveld, Bunschoten, Baarn, Eemnes en Leusden. Dit is gegeven de huidige crisis op de woningmarkt opvallend. In de gemeente Amersfoort is de omvang van de geplande woningbouw juist lager dan het historische gemiddelde.

Tabel 1 Huidig aantal huishoudens en geplande nieuwbouw naar gemeente, 2013-2017

	Aantal huishoudens 2012	Geplande nieuwbouw 2013-2017	Geplande nieuwbouw/aantal huishoudens (%)
Amersfoort	64.163	2.608	4
Baarn	11.110	281	3
Barneveld	19.447	1.611	8
Bunschoten	7.371	771	10
Eemnes	3.591	255	7
Leusden	12.085	747	6
Nijkerk	15.805	844	5
Soest	19.947	604	3
Woudenberg	4.573	312	7
Totaal	158.092	8.033	5

Bron: CBS, gemeenten

- Sinds de eerdere inventarisatie van het aanbod in de regio in 2012 is het aanbod reeds met circa 30% naar beneden bijgesteld voor de jaren 2013 en 2014. Recent zijn de plannen vooral in de gemeente Amersfoort nogmaals neerwaarts bijgesteld (met name voor Vathorst). Ook in de andere gemeenten spelen discussies over de fasering van plannen en vinden continu enige aanpassingen plaats.
- Bijna 40% van de voorziene woningbouw betreft appartementen (koop en huur). Dit is opvallend in een regio die juist aantrekkelijk is voor gezinnen en wanneer in ogenschouw wordt genomen dat de vraag naar koopappartementen sinds het uitbreken van de crisis in 2008 sterk gedaald is.
- Het beeld is wisselend voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen. Woningcorporatie de Alliantie heeft in gesprekken aangegeven haar bouwprogramma voor de regio Amersfoort te continueren, ondanks de verhuurderheffing. In de gemeente Amersfoort blijft het aanbod van sociale huurwoningen in projecten op peil. Sommige andere corporaties die buiten de gemeente Amersfoort actief zijn, hebben evenwel aangegeven minder te bouwen in de komende jaren.

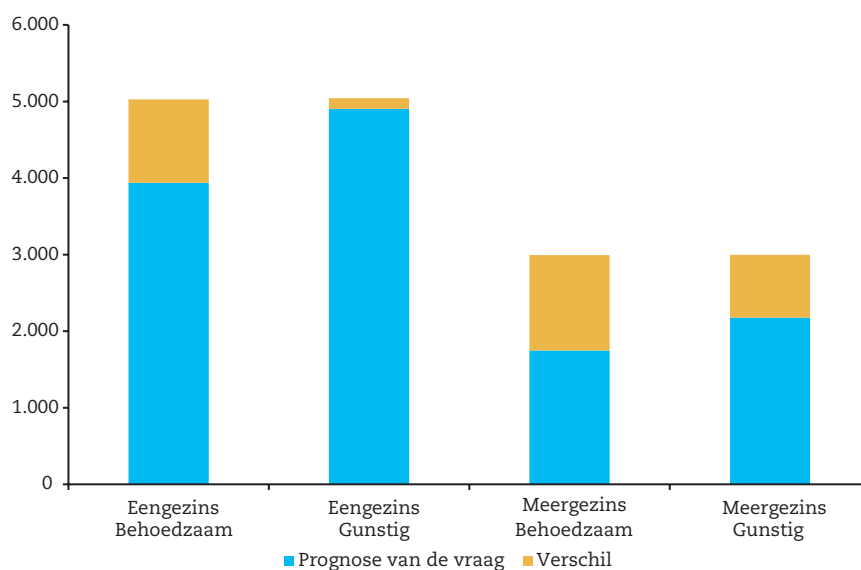
Regionale samenhang en onderlinge concurrentie tussen projecten

- Uit eerder onderzoek van verhuisrelaties blijkt een beperkte regionale samenhang tussen de gemeenten in de regio. Vooral de gemeenten Eemnes en Barneveld vertonen een geringe migratie van en naar andere gemeenten in de regio. Barneveld heeft een sterkere relatie met de Food Valley en meer in het bijzonder met Ede-Wageningen. Ook een gemeente als Baarn heeft veeleer een relatie met het Gooi. De regio kent geen sterk homogeen karakter, er is een sterk onderscheid in het profiel van een aantal gemeenten.
- Ook uit analyse van data uit het WoON-onderzoek (een grote enquête naar woonwensen en verhuisbewegingen) blijkt dat circa 60% van de verhuizingen migratie binnen gemeenten betreft. De overige migratie speelt zich af tussen de gemeenten in de regio en met gemeenten buiten de regio.
- Op basis van een analyse van de plannen op overlap en ligging blijkt dat er eerder sprake is van concurrentie van projecten binnen gemeenten dan tussen gemeenten.
- Van binnengemeentelijke concurrentie kan sprake zijn voor een aantal binnenstedelijke inbreidingsprojecten in Amersfoort, Nijkerk en Barneveld. Daarbij kan het in Amersfoort gaan om mogelijke concurrentie tussen de plannen Liendertseweg, Hogekwartier, Wielewaal, Operaplein, Orion, Eemplein en Puntenburg Noord. In Barneveld kunnen vooral de woningen voor het starterssegment gepland voor de Pastoor Gowdorpestraat, van Hoogendorplaan, Hof van Callenbroeck, van Wijbergenlaan en de Langstraat elkaar in 2013 beconcurreren. In Nijkerk gaat het om de plannen Oosterpoort, Nieuwe Kerkstraat en de Sportweg.
- Voor een aantal grotere uitleglocaties zoals Vathorst, Rengerswetering en de Terrassen is op basis van overlap in segmenten, fasering en nabije ligging concurrentie op onderdelen te verwachten. Daarnaast is concurrentie tussen een aantal meer landelijke uitleglocaties in Soest en Leusden te verwachten. Voor Rengerswetering geldt op basis van informatie van de gemeente dat 90% van de recente verkopen aan verhuizers uit de eigen gemeente is geweest.
- Tenslotte kunnen sommige locaties wel enige concurrentie ondervinden van locaties gelegen buiten de regio: Amersfoort Vathorst van Leidsche Rijn in Utrecht en IJburg in Amsterdam, Eemnes Zuidpolder van locaties in Almere en Blaricum en Veller in Barneveld van locaties in Ede-Wageningen.

Confrontatie vraag-aanbod

- In het behoedzame scenario is het voorziene planaanbod voor de regio als geheel ruim 2.300 woningen groter dan de korte termijnvraag: ruim 1.000 binnenstedelijke woningen hoger, ruim 900 woningen meer dan de vraag op uitleglocaties en bijna 400 hoger wat betreft landelijk gelegen woningen.
- In het gunstige scenario ligt het voorziene aanbod van woningen meer in evenwicht met de totale vraag, maar is mogelijk sprake van een kwalitatieve mismatch: het aantal voorziene appartementen ligt circa 800 woningen boven de vraag en er kan sprake zijn van 300 woningen teveel aan landelijk gelegen woningen indien de plannen onverkort zouden worden uitgevoerd.
- Hierbij moet bedacht worden dat niet alle plancapaciteit leidt tot een aanbod van woningen.

Figuur 2 Confrontatie tussen vraag naar nieuwbouwwoningen en nieuwbouwplannen naar woningtype, cumulatieve aantallen woningen, 2013-2017



Bron: EIB

Bij een tekortschietende vraag zullen veel locaties niet tot ontwikkeling kunnen komen.

- De confrontatie laat zien dat er erg veel koopappartementen in de pijplijn zitten ten opzichte van de verwachte vraag in beide scenario's tot 2017.
- Uit een indicatieve vertaling van de vraag naar gemeenteniveau blijkt dat Amersfoort, Nijkerk en Leusden in beide scenario's een ruim aanbod van appartementen hebben. Het aanbod van koopappartementen voorzien voor Vathorst, Hogekwartier en de Biezenkamp is daarom risicovol met betrekking tot de afzet. In het gunstige scenario lijkt er evenwel ruimte voor de gemeente Amersfoort om meer eengezinswoningen te ontwikkelen. Voor Barneveld, Bunschoten en in mindere mate Soest is het planaanbod van eengezinswoningen relatief hoog ten opzichte van de indicatieve vraag in beide scenario's. Het gaat in deze gemeenten onder andere om de plannen Veller, Eilanden Oost en Rengerswetering.

Problemen op de regionale woningmarkt

De belangrijkste problematiek voor de regionale woningmarkt valt uiteen in zes punten die hieronder kort worden toegelicht.

- Het grootste knelpunt betreft de koopsector, veroorzaakt door een combinatie van economische crisis, kredietrantsoenering door banken en het gevoerde beleid: stapeling van aanscherping van normen voor hypotheekverstrekking en beperking van de hypotheekrenteaf trek. Dit is in eerste instantie een landelijk probleem, waarvoor oplossingen ook vooral nationaal gevonden moeten worden in de sfeer van versoepeling van normen, bevordering van concurrentie tussen de banken en verlaging van financieringskosten voor banken.
- Voor de sociale huursector wordt de investeringsruimte beperkt door de combinatie van de verhuurderheffing en eisen vanuit het toezicht. Ook hier liggen de aangrijpingspunten in eerste instantie op nationaal niveau bij wijzigingen in de plannen voor de verhuurderheffing of stroomlijning van toezichtsnormen.
- Een derde probleem betreft de procedures en regelgeving en invloed daarvan op projectkosten en woningprijzen. Eerdere studies van het EIB laten zien dat substantiële dalingen van projectkosten mogelijk zijn door versoepeling van regelgeving en eisen. Ook ontwikkelaars en corporaties in de regio hebben aangegeven dat lokale eisen omtrent stedenbouw, welstand en parkeernormen kostenverhogend werken en dat ook procedures in een aantal gemeenten

sneller kunnen. Dit kan meer lucht in grondexploitaties voor corporaties en marktpartijen bieden.

- Uit de confrontatie tussen vraag en aanbod volgen onevenwichtigheden tussen vraagscenario's en geplande nieuwbouw tot en met 2017. In het behoedzame scenario dreigt een te hoog planaanbod van ruim 2.000 woningen en zelfs in het gunstige scenario worden er teveel koopappartementen gepland ten opzichte van de vraag. Voorts is het planaanbod ook van eengezinswoningen ruim in de gemeenten Barneveld, Bunschoten en in mindere mate Soest.
- Grondbedrijven en marktpartijen met grondposities hebben te kampen met teruglopende inkomsten uit grondverkoop met mogelijke financiële consequenties voor gemeenten. Daarbij komt dat in sommige gevallen al voorinvesteringen in locaties zijn gedaan of dat inkomsten in de gemeentebegroting werden ingeboekt. Het kan dan vanuit financieel perspectief voor gemeenten aantrekkelijk zijn de vraag naar woningen (en daarmee grond) op specifieke locaties te stimuleren.
- Tenslotte is de kennis bij Regio, gemeenten en sommige marktpartijen van de daadwerkelijke behoefte van de woonconsument nog beperkt. Vaak wordt gewerkt met top-down technische demografische prognoses en verdelingen naar woonmilieus. Deze behoefte-ramingssystematiek houdt geen rekening met de economische werkelijkheid en de daadwerkelijke behoeften van inwoners aan woonmilieus en woonproducten.

Mogelijke beleidsoplossingen

- In theorie is een aantal typen beleidsoplossingen voorhanden om de vraag op de regionale woningmarkt te stimuleren of het aanbod beter af te stemmen op de vraag. Daarbij gaat het om ruimtelijke afstemming (prioritering, fasering, herprogrammering), grondbeleid (grondprijsverlaging, erfpachtconstructies), financiële arrangementen (startersleningen, doorstroomfaciliteiten), investeringen in voorzieningen, bijstelling van regelgeving en eisen en marketing.
- Uit het onderzoek komt naar voren dat de noodzaak voor regionale afstemming tussen gemeenten en projecten voor de korte termijn beperkt is. Dit komt doordat de concurrentie tussen de gemeenten op korte termijn gering is (gegeven voldoende voorziene projecten per gemeente). Bovendien is het aantal woningen op locaties waar concurrentie aan de orde kan zijn zeer beperkt. Daar komt bij dat aan regionale afstemming een aantal grote nadelen kleven, zoals beperking van keuze voor woonconsumenten en concurrentie (in het licht van mededingingsbeleid) en de uitvoering van verevenings- of andere compensatiemechanismen. Voor de lange termijn kan de effectiviteit van regionale afstemming groter zijn omdat ook de verhuismobiliteit op lange termijn groter kan zijn. Tevens kunnen in de sociale huursector meer kansen liggen in regionale afstemming dan in het marktsegment.
- Ten aanzien van grondbeleid kan gedacht worden aan verlaging van grondprijzen, erfpachtconstructies en afzetgaranties of zelfontwikkeling door gemeenten. Op basis van de residuele waardemethode zouden bij dalende woningprijzen (en in mindere mate dalende bouwkosten) de grondprijzen moeten dalen. Of de feitelijke grondprijzen in de regio in de pas hebben gelopen met de ontwikkeling van de residuele waarde is niet helder in de ten behoeve van het onderzoek georganiseerde workshop en interviews met marktpartijen naar voren gekomen. Wel lijkt hier volgens sommige partijen sprake van een wat trage aanpassing. Erfpachtconstructies om woningprijzen en daarmee de leenbehoefte te verminderen kunnen voor specifieke projecten overwogen worden, maar er zal wel met de banken tot afspraken gekomen moeten worden over hoe om te gaan met erfpacht. In Zaanstad is ervaring met het geven van afzetgaranties door de gemeente. Daar wordt dit instrument voor specifieke projecten gehanteerd voor woningen onder een bepaalde waarde tot circa 30% afname van de geplande woningen. Dit instrument zou alleen voor specifieke projecten overwogen kunnen worden, daar waar het belang van doorgang van een project vanuit maatschappelijk perspectief groot is en het behalen van het voorverkooppercentage een belangrijk obstakel vormt. Bedacht dient te worden dat de gemeente dan ook een risico van marktpartijen overneemt.
- Wat betreft startersleningen van gemeenten in de regio valt op dat de regelingen sterk uiteenlopen wat betreft de condities die hieraan gesteld worden. Bovendien stellen veel gemeenten (verschillende) vestigingseisen waardoor de mobiliteit tussen gemeenten beperkt wordt. Hier ligt het verruimen en harmoniseren van de startersregelingen binnen de regio voor de hand.

- Investerings in voorzieningen of infrastructuur liggen voor de korte termijn minder voor de hand om de woningvraag te stimuleren. Dit is vanwege de tijd gemoeid met voorbereiding en realisatie voor dergelijke investeringen en de omvangrijke bedragen een minder efficiënt en effectief instrument.
- Verandering van regelgeving en eisen lijkt vooralsnog effectief te kunnen zijn om projectkosten van specifieke projecten te verminderen en daarmee lucht in vastgoed- en grondexploitatie te krijgen.
- De effecten van meer inzet op marketing zijn vooralsnog ongewis. Er zijn weinig concrete evaluaties van city- of gebiedsmarketing. Bovendien wordt ook in andere regio's al ingezet op dit type instrumenten.

Voorgestelde actielijnen voor de korte termijn

In het rapport wordt een aantal actielijnen voor de korte termijn aanbevolen. Deze vallen uiteen in twee hoofdpunten.

De eerste is een efficiëntere woningbouwprogrammering die nauw aansluit bij consumentenwensen en opnamecapaciteit bij de markt. Hierbij hoort het invoeren van een programmeringstoets met voldoende flexibiliteit in bestemmingsplannen en een transparante procedure met betrekking tot voorstellen van marktpartijen tot wijzigingen in de regelgeving. Tevens is hierbij van belang transparantie over residuele grondprijzen en aanpassen van grondprijzen aan feitelijke woningprijs- en bouwkostenontwikkelingen (actielijn 1 en 2).

Een tweede hoofdpunt is het stimuleren van de woningvraag op zodanige wijze dat het bijbehorende aanbod goed tot stand komt. Het gaat dan om het eenduidig en effectief vormgeven van de startersleningen in de regio door verruiming en harmonisering in de regio (actielijn 3).

Daarnaast is het van belang de situatie in de sociale huursector nader te beschouwen en de invloed van de dynamiek in de bestaande voorraad op de programmering van nieuwbouw in kaart te brengen ten behoeve van prestatieafspraken (actielijn 4).

Op middellange termijn kan het helpen een regionaal werkend kennisplatform inzake woonpreferenties op te zetten waar informatie uitgewisseld kan worden (actielijn 5).

Actielijn 1: Invoeren van een programmeringstoets. Deze programmeringstoets houdt een aantal zaken in.

- Om te beginnen een prioritering van belangrijke projecten binnen elke gemeente. Marktpartijen komen hierbij in samenwerking met gemeenten tot een overzicht van de meest haalbare projecten die in het behoedzame scenario doorgang moeten kunnen vinden. De overige projecten komen in reserve in het geval de woningvraag aantrekt en het gunstige scenario bewaarheid wordt. Dit geldt vooral voor projecten met relatief grote aantallen voorziene koopappartementen en eengezinswoningen ten opzichte van de vraag.
- In algemene zin geldt voor de programmeringstoets dat in de plannen flexibiliteit ingebouwd moet worden: flexibele bestemmingsplannen, kleinere plannen met onderscheidende identiteit en deelplannen om beter te kunnen omgaan met grote onzekerheden in de vraag en woonpreferenties.
- Hierbij hoort ook het stimuleren van projectmatig werken binnen gemeenten om procedure deadlines strak te bewaken.
- Tot slot is een essentieel element dat door marktpartijen voorstellen voor een efficiëntere programmering en regelgeving gedaan kunnen worden. Marktpartijen wordt gevraagd voor concrete projecten met suggesties te komen voor verlaging van projectkosten, zoals versoepeling van normen en verkorting van procedures.

Actielijn 2: Stimuleren van transparantie over residuele grondprijzen en aanpassen van grondprijzen aan feitelijke woningprijs- en bouwkostenontwikkelingen, met oog voor de eisen van financiële toezichthouders en accountants inzake de gevolgen voor de gemeentebegroting.

Actielijn 3: Verbeteren van de financieringsmogelijkheden voor potentiële kopers door verruiming van vestigingseisen en harmonisatie van gemeentelijke startersregelingen is zeer kansrijk. Het voortouw kan hier liggen bij de Regio en gemeenten in samenwerking met de banken. Het strekt tot aanbeveling zoveel mogelijk aan te sluiten bij de minimumnormen die het rijk hier stelt. De startersregeling kent nauwelijks risico's voor de gemeente aangezien het rijk garant staat voor de hoofdsom via de NHG. Ook de kosten in de vorm van kwijtschelden

rentebetalingen zijn momenteel beperkt aangezien enerzijds de rente laag is en anderzijds het rijk hierin meebetaalt. Het inventariseren van de voor- en nadelen van een differentiatie ten behoeve van specifieke projecten zal nog plaats vinden. Op termijn kan een regionaal fonds voor startersleningen opgezet worden.

Actielijn 4: Beleid gericht op sociale huurwoningen. Het genereren van meer inzicht in vraag en aanbod van sociale huurwoningen (bestaand en nieuw) ten behoeve van prestatieafspraken. In de sociale huursector kunnen meer kansen liggen in regionale afstemming dan in het marktsegment. Na de analyse van vraag en aanbod kan overwogen worden om nadere prestatieafspraken te maken die grensoverschrijdende effecten hebben binnen de regio.

Actielijn 5: Opzetten regionaal kennisplatform woonpreferenties met lokale teams. De Regio Amersfoort zou het voortouw kunnen nemen in de coördinatie van het verrichten van regionale en gemeentelijke woningmarktonderzoeken naar woonpreferenties en kwalitatieve lacunes in de woningvoorraad en het uitwisselen van kennis.

De beleidsacties worden in onderstaande tabel samengevat en tevens wordt aangegeven bij welke speler het voortouw zou kunnen liggen.

Tabel 2 Voorgestelde beleidsacties korte termijn en voortouw

Actielijnen	Voortouw	In samenwerking met
1. Programmeringstoets	Gemeenten	Marktpartijen
2. Stimuleren van transparantie over residuele grondprijzen en aanpassen van grondprijzen aan feitelijke woningprijz- en bouwkostenontwikkelingen	Gemeenten	Marktpartijen
3. Verruiming en harmonisatie van gemeentelijke startersregelingen en op termijn opzetten regionaal fonds voor startersleningen	Regio	Gemeenten, banken, marktpartijen, provincie, Rijk
4. Inzicht vraag en aanbod sociale huurwoningen t.b.v. prestatie-afspraken (bestaand en nieuw)	Regio	Gemeenten, corporatie, Rijk
5. Opzetten regionaal kennisplatform woonpreferenties	Regio	Gemeenten, marktpartijen, makelaars

Bron: EIB

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de regio Amersfoort hebben negen gemeenten een Bestuursconvenant Regio Amersfoort geformuleerd voor de samenwerking met en tussen de gemeenten. De gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Soest, Woudenberg, Nijkerk en Barneveld werken samen op een aantal beleidsterreinen waaronder op het gebied van ruimte en wonen. Deze samenwerking op dit beleidsterrein krijgt vorm tijdens het Ambtelijk Overleg en Bestuurlijk Overleg Ruimte en Wonen.

Recent heeft het Rijk de Regio Amersfoort geadopteerd als pilot regionale woningbouwprogrammering 2.0. In het kader van de 'Actieagenda Bouw' is de pilot opgestart om te bezien in hoeverre regionale afstemming een oplossing kan bieden voor problemen op de woningmarkt.

De Regio Amersfoort heeft in 2012 een onderzoek laten uitvoeren naar de samenhang binnen de regionale woningmarkt en de regionale woningvraag in het licht van de bestaande plancapaciteit. Uit dat onderzoek blijkt dat er zowel voor de korte als lange termijn opgaven zijn voor de regionale woningmarkt. Op korte termijn blijkt dat het aanbod in de plannen hoger uitkomt dan de vraag, terwijl voor de lange termijn het geplande aanbod tekort schiet ten opzichte van de verwachte vraag.

Op basis van dit beeld hebben Regio, provincie en Rijk besloten een nadere verkenning naar de woningvraag, het aanbod en mogelijke beleidsopties uit te voeren voor de korte en lange termijn. Aan het EIB is gevraagd deze verkenning uit te voeren. Dit rapport beschrijft het onderzoek voor de verkenning op korte termijn. In dit kader is door de Regio Amersfoort een structuur opgezet met een Kernteam van vertegenwoordigers van Rijk, provincie en gemeenten en een Adviesgroep met vertegenwoordigers van Rijk, provincie, gemeenten en EIB.

1.2 Vraagstelling en doel onderzoek

De doelstelling van het onderzoek is het op basis van concrete beleidsaanbevelingen optimaliseren van de regionale woningbouwprogrammering, gegeven de te verwachten woningvraagscenario's. Het hoofddoel is dus het inzichtelijk maken van mogelijke beleidsrichtingen voor de oplossingen van korte en lange termijn uitdagingen ten behoeve van de regionale afstemming van de woningbouwprogrammering. Belangrijk daarbij is hoe en in welke mate regionale afstemming een mismatch op de regionale woningmarkt op korte en lange termijn kan voorkomen en ervoor kan zorgen dat de regio op termijn aantrekkelijk blijft.

De Regio heeft gegeven deze doelstellingen de volgende probleemstelling geformuleerd:

- In hoeverre kan regionale afstemming ervoor zorgen dat er meer woningen in de regio worden gerealiseerd dan in een situatie zonder afstemming het geval zou zijn op de korte en middellange termijn (2013-2017)?
- In hoeverre kan regionale afstemming op de woningmarkt ervoor zorgen dat de regio op lange termijn (2013-2030) aantrekkelijk blijft?

1.3 Aanpak onderzoek

De aanpak van het onderzoek bestaat uit drie belangrijke fasen: 1) concurrentieanalyse, 2) scenario's en beleid voor de korte termijn en 3) scenario's en beleid voor de lange termijn (zie figuur 1.1). Binnen elke fase is een aantal inhoudelijke stappen doorlopen.

In de concurrentieanalyse (fase 1) zijn alle relevante woningbouwplannen van de gemeenten tot 2017 geïnventariseerd en is een analyse gemaakt van mogelijke concurrentie tussen de projecten. Belangrijk in de aanpak daarbij zijn desk research en ordening en analyse van de

planformats zoals ingevuld door de gemeenten. Ook zijn expertmeetings en een workshop georganiseerd: gestructureerde interviews met gemeenten, marktpartijen en corporaties om meer zicht te krijgen op plannen, mogelijke concurrentie en mogelijke beleidsacties.

De woningvraag voor de korte termijn is in twee scenario's in beeld gebracht en afgezet tegen het geplande aanbod (de plancapaciteit) in fase 2 van het onderzoek. Vervolgens zijn beleidsop-ties verkend om woningvraag en aanbod in de regio beter op elkaar af te stemmen en de afzet van woningen te stimuleren. In de derde fase van het onderzoek wordt ingegaan op de lange termijn (tot 2030). Daarbij wordt ingegaan op de verwachte vraagontwikkeling, de plancapaciteit ten opzichte van de onzekere vraagontwikkeling en beleidsalternatieven om te komen tot een betere regionale afstemming tussen vraag en aanbod.

Het onderzoek voor de lange termijn (fase 3) zal in een later stadium aanvangen en zal in een separaat rapport worden beschreven. Het nu voorliggende rapport behandelt derhalve de fasen 1 en 2 van het totale onderzoek.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op fase 1 van het onderzoek. In dat hoofdstuk worden de plannen geïnventariseerd, geordend en besproken en wordt de concurrentieanalyse beschreven. Het historisch perspectief en de woningvraag voor de korte en middellange termijn (fase 2) worden vervolgens behandeld in het derde hoofdstuk. In hoofdstuk vier wordt ingegaan op mogelijke discrepanties tussen vraag en het verwachte aanbod bij ongewijzigd beleid. Tenslotte worden de beleidsanalyse en mogelijke beleidsacties (voor de korte termijn) en voor- en nadelen behandeld in het vijfde hoofdstuk.

Figuur 1.1 Aanpak: fasen en stappen in het onderzoek



Bron: EIB

2 Regioprofiel, plannen en concurrentieanalyse

2.1 Profiel regio en gemeenten

De regio Amersfoort, zoals vastgelegd in het bestuursconvenant Regio Amersfoort, bestaat uit een samenwerking van de gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Soest en Woudenberg, aangevuld met Nijkerk en Barneveld. De regio Amersfoort ligt centraal op het snijvlak van de provincies Utrecht en Gelderland en grenst aan het Gooi, de Utrechtse Heuvelrug en de Veluwe. Elk van de gemeenten in de regio heeft een eigen profiel en de regio kent daarvoor een ruime verscheidenheid van woonmilieus. Meer stedelijke milieus in Amersfoort, dorpse milieus in Bunschoten, Nijkerk, Barneveld en Woudenberg. Villa-achtige milieus in Soest en Baarn en moderne uitleg in Eemnes en Leusden. De meest stedelijke kern betreft de gemeente Amersfoort. De afgelopen jaren kende de regio een bevolkingstoename vooral door migratie vanuit de rest van het land naar onder andere de nieuwe locaties in de gemeente Amersfoort.

In de regio wonen 382.000 inwoners (158.000 huishoudens). In tabel 2.1 wordt een overzicht gegeven van bevolking en huishoudens in de regio.

Tabel 2.1 Bevolking en aantal huishoudens regio Amersfoort naar gemeente, 2012

	Aantal inwoners	Aantal huishoudens
Amersfoort	148.250	64.163
Baarn	24.352	11.110
Barneveld	53.521	19.447
Bunschoten	20.200	7.371
Eemnes	8.824	3.591
Leusden	28.905	12.085
Nijkerk	40.126	15.805
Soest	45.612	19.947
Woudenberg	12.034	4.573
Totaal	381.824	158.092

Bron: CBS

De gemeenten in de regio hebben elk een onderscheidend karakter en verschillen ook in de onderlinge functionele samenhangen en relatie met gebieden buiten de regio. Zo is de gemeente Amersfoort de grootste gemeente in de regio met ruim 148.000 inwoners en de grootste trekker van mensen van buiten de regio. Er is veel woningbouw gerealiseerd voor gezinnen, tweeverdieners en senioren. Amersfoort heeft de sterkste relatie met de omliggende gemeenten Leusden en Nijkerk.

Baarn, een gemeente met 24.000 inwoners, heeft een beperktere binding met de regio Amersfoort en kent ook instroom vanuit het Gooi (onder andere Hilversum) en Amsterdam. Baarn kent veel dure eensgezins woningen (villa's).

Barneveld is een gemeente met 53.500 inwoners en bestaat uit de kernen: Terschuur, Kootwijk, Kootwijkerbroek, Garderen, De Glind, Voorthuizen en Barneveld. Barneveld is onderdeel van de

Food Valley (richting Wageningen) en heeft daarmee ook een bestuurlijke samenwerking. Binnen de regio Amersfoort is de gemeente Barneveld meer volgend. Verhuisrelaties zijn er voornamelijk met de gemeente Ede-Wageningen.

Bunschoten is een gemeente met 20.000 inwoners, van oudsher een vissersdorp met een wat traditioneler en christelijk karakter. De toestroom van buiten naar de gemeente is gering en de meeste migratie bestaat uit mensen die oorspronkelijk uit Bunschoten komen. De gemeente bouwt voornamelijk voor starters en senioren van de eigen bevolking.

Eemnes is met nog geen 9.000 inwoners de kleinste gemeente in de regio Amersfoort. Binnen deze regio heeft Eemnes nog enige binding met Baarn, maar de meeste uitwisseling op de woningmarkt is er met aangrenzende gemeenten Blaricum, Huizen en Laren. Gezinnen zijn de voornaamste doelgroep voor de gemeente.

Leusden is een gemeente met ruim 28.000 inwoners en biedt een suburbaan modern woonmilieu aan met veel eengezinswoningen. Leusden heeft in de afgelopen jaren met de wijk Tabaksteeg een flinke uitbreiding van de woningvoorraad bewerkstelligd.

De gemeente Nijkerk heeft ruim 40.000 inwoners en bestaat uit drie deelen: de stad Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken. De gemeente is net als Barneveld onderdeel van zowel de regio Amersfoort als FoodValley. Nijkerk heeft een traditioneel christelijke samenstelling van de bevolking en ook de scholen zijn overwegend christelijk. De relatie is sterk met Putten, Barneveld en Amersfoort. Veel woningbouw is voor doorstroming van de inwoners zelf.

De gemeente Soest heeft ruim 45.600 inwoners en staat voornamelijk in verbinding met de regio Eemland en de Utrechtse Heuvelrug. De gemeente ligt op het snijvlak tussen de regio Amersfoort en de BRU regio (rond Utrecht), wat ook terug te zien is in het migratiesaldo.

Woudenberg is een gemeente van 12.000 inwoners met een dorps karakter. Hoewel het onderdeel is van de regio Amersfoort is er ook een link met de nabij gelegen plaatsen Scherpenzeel en Renswoude en de rest van de omgeving Utrechtse Heuvelrug. De gemeente bouwt voornamelijk voor de groei van de eigen bevolking.

Onderlinge samenhangen en migratie

Het onderzoek van Companen (2012) 'De woningmarkt in regionaal perspectief' gaat in op de migratierelaties van gemeenten in de regio Amersfoort met elkaar en met andere regio's. In het onderzoek wordt op basis van de verhuisrelaties geconcludeerd dat de gemeenten in de regio Amersfoort een beperkte functionele samenhang met elkaar hebben. In tabel 2.2 worden de belangrijkste in het rapport gepresenteerde migratiesamenhangen van de gemeenten samengevat.

Uit het migratieonderzoek valt op dat de migratieintensiteit tussen de gemeenten gemiddeld rond 16% ligt, maar dat met name voor Eemnes en Barneveld van een lage migratie met de andere gemeenten in de regio sprake is. Deze gemeenten liggen aan de rand van de regio en hebben meer interactie (en samenhang) met de aanpalende regio's Gooi (voor Eemnes) en Veluwe (Food Valley, voor Barneveld). Nijkerk en Leusden hebben daarentegen een wat hogere migratie-intensiteit met de andere gemeenten. De gemeenten Amersfoort, Baarn en Soest hebben een sterkere bovenregionale relatie met Amsterdam, het Gooi en Utrecht.

Ook uit de interviews met gemeenten blijkt dat de regio geen sterk homogeen karakter heeft en dat de onderlinge verhuisrelaties niet erg groot zijn. Zo bestaat de regio uit gemeenten met onderscheidende profielen: van meer traditioneel dorps milieus zoals Bunschoten, Barneveld en Nijkerk, een meer stedelijk profiel van Amersfoort tot villa-achtige profielen in Baarn en Soest. Eemnes en Leusden kennen daarentegen een meer moderne uitleg uitstraling. Vooral in de meer traditioneel dorps milieus is de binding met de eigen gemeente zeer sterk en willen de meeste bewoners bij verhuizing in het dorp blijven wonen. Hierdoor wordt de mogelijke concurrentie op de woningmarkt tussen de gemeenten wat beperkt, vooral wat betreft de meer traditioneel dorps milieus.

Tabel 2.2 Sterkste migratierelaties gemeenten in de regio Amersfoort

Gemeente	Relatie met gemeenten in de regio	Relatie met gemeenten buiten de regio
Amersfoort Barneveld	Leusden, Soest, Nijkerk Beperkt: Amersfoort, Nijkerk	Amsterdam, Utrecht Putten, Scherpenzeel, Apeldoorn, Ermelo
Nijkerk Baarn Bunschoten Eemnes	Amersfoort, Barneveld Soest, Eemnes Amersfoort Beperkt: Baarn, Amersfoort	Putten, Zeewolde, Ermelo, Ede, Utrecht Hilversum, Huizen, Bussum, Laren Putten, Utrecht, Hilversum Laren, Blaricum, Almere, Hilversum, Bussum, Huizen
Leusden	Amersfoort	Utrechtse heuvelrug, Zeist, Scherpenzeel, Adam
Soest Woudenberg	Amersfoort, Baarn Amersfoort en Leusden	Utrecht, Zeist, Hilversum, De Bilt Scherpenzeel, Utrechtse heuvelrug, Renswoude, Zeist, Veenendaal

Bron: Companen, 2012

Ook uit EIB onderzoek naar de migratie binnen de regio (op basis van WoON 2012) blijkt dat het aandeel binnengemeentelijke verhuizingen vele malen hoger is dan de verhuizingen tussen gemeenten (zie hoofdstuk 3). Op grond hiervan is voor de regio Amersfoort te verwachten dat er in beginsel veeleer sprake zal zijn van concurrentie tussen plannen binnen een gemeente. De concurrentie tussen gemeenten is dus in het algemeen meer beperkt. Ook is uit eerder onderzoek bekend dat de gemiddelde migratieafstand beneden 10 km ligt. Hierdoor zal indien sprake is van concurrentie tussen gemeenten dit veelal betrekking hebben op de nabijgelegen gemeenten.

Desalniettemin geven migratierelaties alleen onvoldoende informatie om iets over de onderlinge concurrentie van projecten te kunnen constateren. Verhuizers kunnen immers bij de afweging meerdere gemeenten betrekken dan waartoe ze uiteindelijk naartoe verhuizen. Daarnaast dienen locatieprofielen en typen aangeboden woonmilieus, woningaanbod en prijsstelling geanalyseerd te worden om conclusies over de samenhang en interne concurrentie te kunnen trekken. Om deze reden zullen we in de concurrentieanalyse de migratieanalyse aanvullen met inzichten op basis van deze genoemde aspecten.

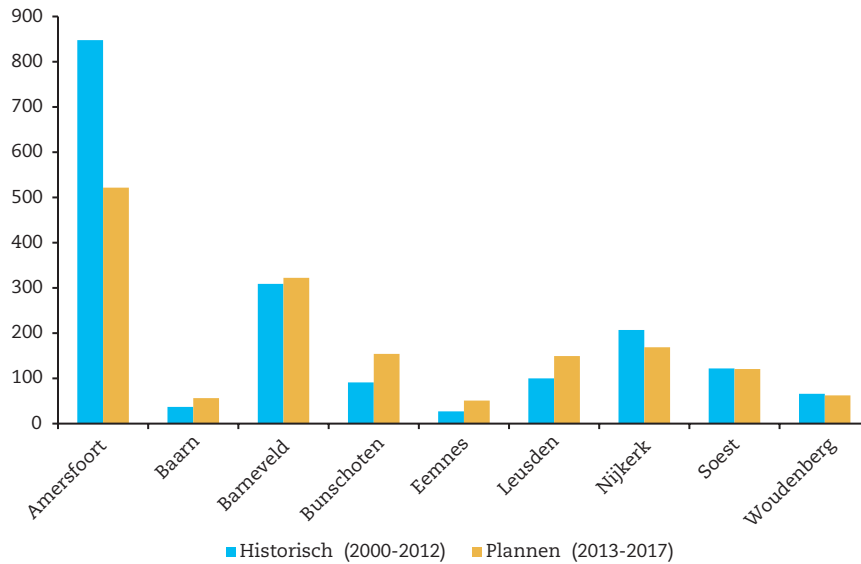
2.2 Regionaal overzicht woningbouwprojecten voorzien voor de periode 2013-2017

In de periode 2000 tot 2011 zijn gemiddeld ongeveer 1.800 woningen per jaar opgeleverd in de regio Amersfoort. Gemiddeld is het meest gebouwd in de gemeenten Amersfoort, Barneveld en Nijkerk. Ook in de plannen zoals voorzien voor de periode 2013-2017 door de gemeenten is de verwachte woningbouw in deze drie gemeenten het grootst. In bijlage A wordt een overzicht gegeven van de geïnventariseerde woningbouwplannen per gemeente voor de periode 2013-2017.

In de gemeente Amersfoort zijn beduidend minder woningen gepland dan het historisch jaarlijkse gemiddelde. In de meeste andere gemeenten wordt ondanks de crisis een hoog aantal woningen per jaar voorzien. Naast Amersfoort wordt alleen in Nijkerk en Woudenberg een lager aantal woningen gepland dan voor de crisis.

De fasering van de aantallen woningen in de plannen over de jaren is opvallend, omdat de grootste aantallen voor de eerste jaren zijn gepland (2013, 2014 en 2015). In 2015 is met 1.729 het grootste aantal woningen per jaar gepland, daarna neemt het aantal te ontwikkelen woningen

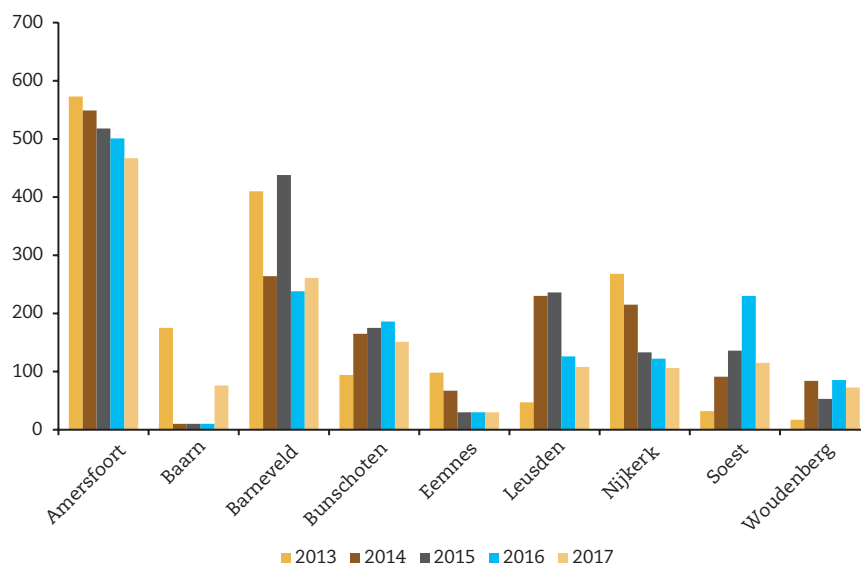
Figuur 2.1 Gemiddeld aantal gereedgekomen woningen per jaar 2000-2012, toekomstig geplande nieuwbouw 2013-2017



Bron: EIB

af. Alleen in Soest en Bunschoten is de omvang van het aantal woningen in de plannen na 2015 hoger dan daarvoor.

Figuur 2.2 Fasering geplande nieuwbouw 2013-2017



Bron: EIB

Vergeleken met het huidige aantal huishoudens is de plancapaciteit ten opzichte van de woningvoorraad gemiddeld 5%. De twee gemeenten met de grootste uitschieters zijn Barneveld en Bunschoten. De plancapaciteit bedraagt hier in de periode 2013-2017 respectievelijk 8 en 10% van het totaal aantal huishoudens. Hierbij moet opgemerkt worden dat niet alle plancapaciteit daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Voor Barneveld geldt dat de planuitval de afgelopen jaren 30% bedroeg en voor Bunschoten geldt dat 50% van de plancapaciteit onherroepelijke bouwbestemmingen betreft. Voor het overige heeft de gemeente de intentie deze plancapaciteit

Tabel 2.3 Huidig aantal huishoudens en geplande nieuwbouw naar gemeente, 2013-2017

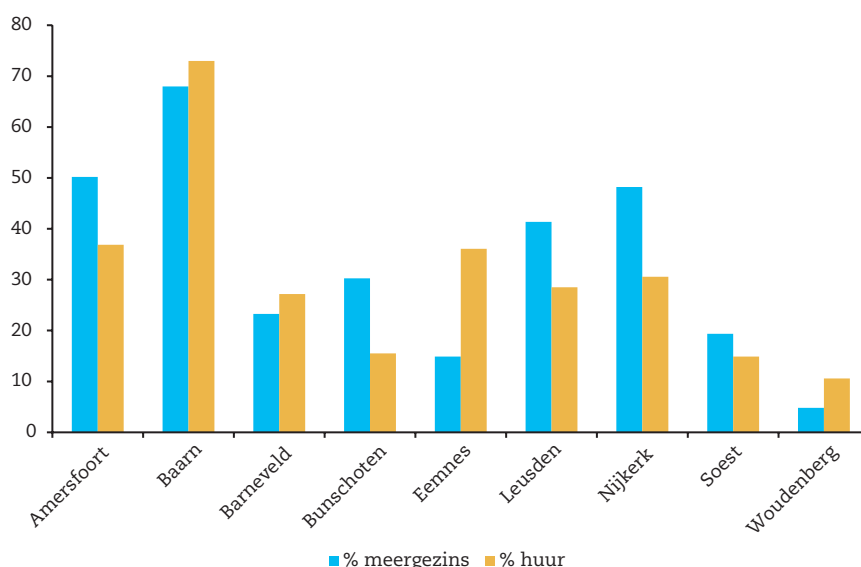
	Aantal huishoudens 2012	Geplande nieuwbouw 2013-2017	Geplande nieuwbouw/aantal huishoudens (%)
Amersfoort	64.163	2.608	4
Baarn	11.110	281	3
Barneveld	19.447	1.611	8
Bunschoten	7.371	771	10
Eemnes	3.591	255	7
Leusden	12.085	747	6
Nijkerk	15.805	844	5
Soest	19.947	604	3
Woudenberg	4.573	312	7
Totaal	158.092	8.033	5

Bron: EIB

pas concreet in te vullen als de vraag zich daadwerkelijk aandient. Soest en Baarn voorzien met een woningbouw van 3% ten opzichte van het huidige aantal huishoudens de geringste uitbreiding. De regio Amersfoort kenmerkt zich door een grote hoeveelheid (grote) gezinnen. Dit is ook terug te vinden in de plannen voor de komende jaren. In de regio worden voor het merendeel eengezinswoningen ontwikkeld, hoewel het aantal meergezinswoningen in een aantal gemeenten toch nog hoger ligt. In Amersfoort, Baarn, Leusden en Nijkerk worden relatief veel meergezinswoningen gebouwd. Gemiddeld is het aantal meergezinswoningen ongeveer 37%. Dat is opvallend, aangezien de meeste gemeenten en marktpartijen aangeven dat appartementen in deze tijd moeilijk af zijn te zetten. In de gemeenten Eemnes en Woudenberg worden nauwelijks meergezinswoningen ontwikkeld, respectievelijk 15% en 5%.

In een aantal gemeenten in de regio wordt over het algemeen veel gespaard en is het kopen van een huis vanzelfsprekender dan huren. Huurwoningen zijn in deze gemeenten dan ook minder nodig en dit is ook te zien in het aantal huur- en koopwoningen die in de regio worden gebouwd. In de plannen voor de periode 2013-2017 is het aandeel koop bijna twee keer zo hoog als het aandeel huur. Baarn is hierop een uitzondering. Dit is deels te verklaren door het grote aandeel herontwikkelingsprojecten en te bouwen senioren- en zorgwoningen in deze gemeente. Ook in Amersfoort en Eemnes ligt het percentage huur met respectievelijk 37 en 36% relatief hoog. In Amersfoort worden door de herontwikkeling ook veel woningen gesloopt, waardoor de toename lager uit zal vallen. In Woudenberg zijn slechts 33 woningen in de huursector gepland in de komende vijf jaar. Ook in de gemeente Bunschoten ligt het percentage huur erg laag.

Figuur 2.3 Geplande nieuwbouw naar type woning en eigendomsvorm



Bron: Gemeenten, bewerking EIB

2.3 Concurrentieanalyse

Voor de hiervoor beschreven plannen is een concurrentieanalyse uitgevoerd. Het doel van deze analyse is het in kaart brengen van de mogelijke concurrentie tussen projecten binnen gemeenten en tussen gemeenten in de regio (of met projecten van buiten de regio). Belangrijke informatie voor de concurrentieanalyse vormden de overzichten met plannen zoals aangeleverd door gemeenten, gestructureerde diepte-interviews met gemeentelijke projectleiders en marktpartijen en het rapport 'De woningmarkt in regionaal perspectief' van Companen (2012)¹. Daarnaast is gebruik gemaakt van het rapport 'Update markttoets Zuidpolder Eemnes' van Stec (2009) en de studie 'Regio Foodvalley, inventarisatie en probleemanalyse' van Companen (2012).

Aanpak en uitgangspunten

Bij de beoordeling of sprake is van concurrentie tussen de plannen hanteren we een schaal voor de mate van concurrentie (geringe concurrentie en een redelijke mate van concurrentie). Er kan zowel sprake zijn van concurrentie met andere plannen binnen dezelfde gemeente, als van concurrentie met andere gemeenten binnen de regio Amersfoort of met gemeenten van buiten de regio. Bij de beoordeling van de mate van concurrentie hebben de volgende aspecten een rol gespeeld:

- Verhuisbewegingen: uit ons onderzoek naar de migratie binnen de regio (op basis van het WoON 2012) blijkt dat het aandeel binnengemeentelijke verhuizingen (met circa 60%) in de regio Amersfoort aanzienlijk hoger is dan de verhuizingen tussen gemeenten binnen de regio (zie hoofdstuk 3). Op grond hiervan is te verwachten dat de concurrentie tussen plannen binnen een gemeente in het algemeen groter is dan tussen gemeenten. Daarnaast is ook uit de literatuur bekend dat de gemiddelde migratieafstand beneden 10 kilometer ligt. Hierdoor achten we de kans aannemelijker dat er slechts sprake kan zijn van concurrentie voor nabijgelegen projecten en tussen nabijgelegen gemeenten.
- De omvang van het project: bij de kleine binnengemeentelijke projecten (minder dan 50

¹ Zie voor de lijst van geïnterviewde instanties en personen bijlage A.

woningen) was volgens de gemeentelijke projectleiders in verreweg de meeste gevallen sprake van bouw voor doelgroepen uit de eigen gemeente of wijk (voor starters of doorstromers uit de wijk of gemeente). Hierdoor heeft de analyse zich voor deze plannen geconcentreerd op de binnengemeentelijke concurrentie.

- Het type locatieprofiel (woonmilieu) van het plan: binnengemeentelijk, uitleg met hoge dichtheid en uitleg met bouw in lage dichtheid (landelijk wonen). In principe hebben de drie onderscheiden woonmilieus een wat verschillende doelgroep. Huishoudens met een sterke voorkeur voor landelijk (ruim) wonen zullen veelal de meer landelijke uitleglocaties met woningen in een lage dichtheid (ruime kavels) verkiezen boven de binnengemeentelijke locaties. Hierdoor is de mogelijke concurrentie tussen deze twee locatieprofielen vermoedelijk gering. Tussen de beide typen uitleglocaties (hoge en lage dichtheid/landelijk) kan in principe wel sprake zijn van enige concurrentie, zeker omdat soms binnen de wat grotere uitleglocaties een mix van milieus en dichtheden wordt aangeboden. Hierdoor denken we dat soms in geringe tot beperkte mate sprake kan zijn van concurrentie tussen de twee onderscheiden typen uitleglocaties.
- De doelgroepen van het plan: voor projecten met overlappende typen doelgroepen (in termen van inkomensgroepen en starters of doorstromers) wordt de kans op onderlinge concurrentie hoger ingeschat. Voor plannen die zich vooral richten op de lagere inkomens (het goedkopere segment) wordt een lagere concurrentie tussen de gemeenten verwacht. De reden is dat uit de literatuur wel bekend is dat de migratieafstand van de lagere inkomensgroepen beperkter is vergeleken met huishoudens met hogere inkomens. De concurrentie tussen projecten met veel goedkope woningen zal derhalve veeleer binnen gemeenten plaatsvinden dan tussen gemeenten. Dit speelt vooral voor de plannen met een stedelijk locatieprofiel.
- Typen woningen en prijsklassen: wanneer woningen worden aangeboden met dezelfde karakteristieken (eengezins, meergezins, hoek, rij of tussenwoning) en in dezelfde prijsrange is de kans op concurrentie hoger geschat.
- Fasering van de realisatie van de woningen in de tijd: alleen als sprake is van realisatie van de woningen in dezelfde periode (jaren) is er een kans op onderlinge concurrentie.

Naast bovenstaande kenmerken van de plannen hebben het profiel van de gemeente, de afstand tot elkaar binnen de regio en de onderlinge migratiesamenhangen tussen gemeenten een rol gespeeld bij de beoordeling van de mate van concurrentie tussen de plannen. Uit de interviews met gemeentelijke projectleiders is wel gebleken dat sommige gemeenten een wat specifiek profiel hebben dan andere gemeenten in de regio (dit geldt bijvoorbeeld voor Bunschoten-Spakenburg). Daarnaast blijkt uit het migratieonderzoek van Companen en de interviews met marktpartijen dat sommige gemeenten (zoals bijvoorbeeld Eemnes en Barneveld) minder samenhang met de regio Amersfoort en gemeenten daarbinnen vertonen dan andere gemeenten. In dergelijke gevallen is een geringe mate van concurrentie met andere gemeenten in de regio voor de relevante projecten uit die gemeenten ingeschat.

Tabel 2.4 Onderscheiden mate van concurrentie

Redelijke mate van concurrentie	Redelijke overlap met andere plannen in termen van woonmilieu, doelgroepen, karakteristieken van de woningen, prijsklassen en fasering Beperkte migratiesamenhang met andere gemeenten of minder nabije ligging projecten
Geringe concurrentie	Geen (of nauwelijks) overlap dan wel zeer specifiek profiel van de gemeente en/of geen migratiesamenhang of ligging meer dan 10 km van ander project

Bron: : Companen, bewerking EIB

In tabel 2.4 wordt het beoordelingskader voor de mate van concurrentie tussen de plannen beknopt weergegeven.

Op basis van deze aspecten worden de plannen als volgt ingedeeld in de twee klassen voor de mate van concurrentie.

Hieronder lichten we de uitkomsten van de concurrentieanalyse toe. Allereerst wordt ingegaan op de binnengemeentelijke concurrentie. Daarna wordt de concurrentie geschetst van projecten tussen gemeenten (of met gemeenten van buiten de regio). In bijlage B wordt voor elk plan aangegeven waarmee eventuele concurrentie kan plaatsvinden.

Binnengemeentelijke concurrentie

Afgaand op de overlap in doelgroepen, segmenten, prijsklassen en fasering is voor een groot aantal kleinere binnenstedelijke projecten sprake van een redelijke mate van concurrentie binnen de gemeenten. Daarbij gaat het vooral om concurrentie binnen de gemeenten Amersfoort, Nijkerk en Barneveld. In deze gemeenten is ook het aantal kleine binnenstedelijke plannen relatief het grootst. De natuurlijke aanwas in Amersfoort is vrij groot en de meeste binnenstedelijke projecten zijn gericht op de lokale bevolking en groepen die doorstromen uit de wijk en bijvoorbeeld de sociale huur.

In Amersfoort kunnen de volgende binnenstedelijke projecten wel concurrentie van elkaar ondervinden vanwege overlap in doelgroepen en segmenten en soms nabije ligging: Liendertseweg, Hogekwartier, Wielewaal, Operaplein, Orion, Eemplein en Puntenburg Noord. Overigens kunnen sommige van deze plannen ook wel enige concurrentie ondervinden van (onderdelen met dezelfde segmenten van) Vathorst. In Barneveld kunnen vooral de woningen voor het starterssegment gepland voor de Pastoor Gowdorpestraat, van Hoogendorpplan, Hof van Callenbroeck, van Wijbergenlaan en de Langstraat elkaar in 2013 beconcurreren. In Nijkerk gaat het om de plannen Oosterpoort, Nieuwe Kerkstraat en de Sportweg.

Concurrentie tussen gemeenten

In de gesprekken gaven de meeste gemeentelijke projectleiders aan dat ze geen of een beperkte concurrentie verwachten tussen gemeenten (tussen projecten). De meest genoemde reden was dat de meeste gemeenten aangeven dat veelal voor de eigen bevolking gebouwd wordt en dat de bewoners op de recent gebouwde uitleglocaties vaak vanuit de gemeente zelf kwamen.

De analyse van ligging (afstand tot andere projecten), locatieprofiel, overlap in doelgroepen, segmenten en fasering van de bouw en het onderzoek van migratie van Companen wijzen evenwel op een wat ander beeld. Zo hebben de gemeenten Barneveld en Eemnes een geringe samenhang en migratie met de andere gemeenten binnen de regio Amersfoort. Desalniettemin kunnen plannen in deze gemeenten (op basis van overlap in doelgroepen en fasering) concurrentie ondervinden van plannen in Almere (Hout) en het Gooi (voor Eemnes Zuidpolder) en kan het plan Voorthuizen Zuid in Barneveld concurrentie ondervinden van plannen in Ede-Wageningen (bijvoorbeeld de plannen voor de Kazerneterreinen, Enkaterrein en Kernhem).

Tussen de gemeenten is op basis van de intergemeentelijke migratierelaties en het profiel van de gemeenten binnen de regio Amersfoort een wat grotere mate van concurrentie te verwachten tussen een aantal grotere nabij elkaar gelegen uitleglocaties. Deze plannen kennen overlap in doelgroepen en segmenten en ook de bouw is nagenoeg voor dezelfde periode gepland. Het gaat dan vooral om de locaties Vathorst, Rengerswetering (Bunschoten) en de Terrassen in Nijkerk. Deze locaties liggen op korte afstand van elkaar, kennen vergelijkbare doelgroepen, segmenten en fasering van de bouw. In veel geringere mate kan ook geconcurrereerd worden met de Zuidpolder in Eemnes en Kontakt der Continenten in Soest.

Voor Vathorst geldt ook wel dat de locatie bewoners aantrekt van buiten de regio (met name vanuit Amsterdam en Utrecht) en dat om die reden ook geconcurrereerd kan worden met Leidse Rijn en fase 2 van IJburg (Amsterdam, ca. 1.000 woningen), de Bloemendalerpolder en Almere Hout.

Voor Eemnes wordt op basis van de geringe samenhang met de regio Amersfoort (zie het onderzoek van Companen en hiervoor) en een sterkere relatie met het Gooi (ook door de ligging van Eemnes) meer concurrentie met plannen van buiten de regio Amersfoort verwacht. Het plan Zuidpolder in Eemnes kan volgens het onderzoek 'Update markttoets Zuidpolder Eemnes' van Stec (2009) bijvoorbeeld concurrentie ondervinden van de projecten Blaricummeermeent (in Blaricum), Anna's Hoeve (Hilversum) en Almere Hout. Soesterberg kan voor wat betreft de plannen voor de uitleglocaties Kontakt der Continenten en Soesterberg Noord voor de periode 2014-2015 enige concurrentie ondervinden van buiten de regio vanuit Zeist (plan Sterrenberg).

Naast verwachte concurrentie tussen de genoemde grotere uitleglocaties kan enige concurrentie verwacht worden tussen de uitleglocaties met lage dichtheid die een meer landelijk woonmilieu aanbieden. Zo kan een aantal plannen in Leusden en Soest in de periode 2014-2016 op basis van overlap in segmenten en fasering concurrentie ondervinden van elkaar. Het betreft plannen van landelijke uitleg woonmilieus in de gemeente Leusden, zoals de plannen Maanwijk, Nieuw Princenhof, Valleipark en Groot Agteveld en het plan voor vliegbasis Soesterberg (in Soest).

In tabel 2.5 wordt het beeld qua concurrentieverhoudingen samengevat. Daarbij is aangegeven welke locaties (op onderdelen) mogelijk regionaal concurreren. Hierbij is tevens aangegeven wat het betekent als slechts 30% van het totaal aantal geplande woningen daadwerkelijk met elkaar concurreert. Immers, 60% van de huishoudens verhuist binnen de gemeente. Van deze overige 40% zal altijd een deel weer voor andere locaties kiezen, zodat in de tabel indicatief dit percentage is afgeschaald. Totaal gaat het dus om een beperkt aantal woningen op de locaties die mogelijk concurreren.

Tabel 2.5 Concurrerende locaties regio Amersfoort

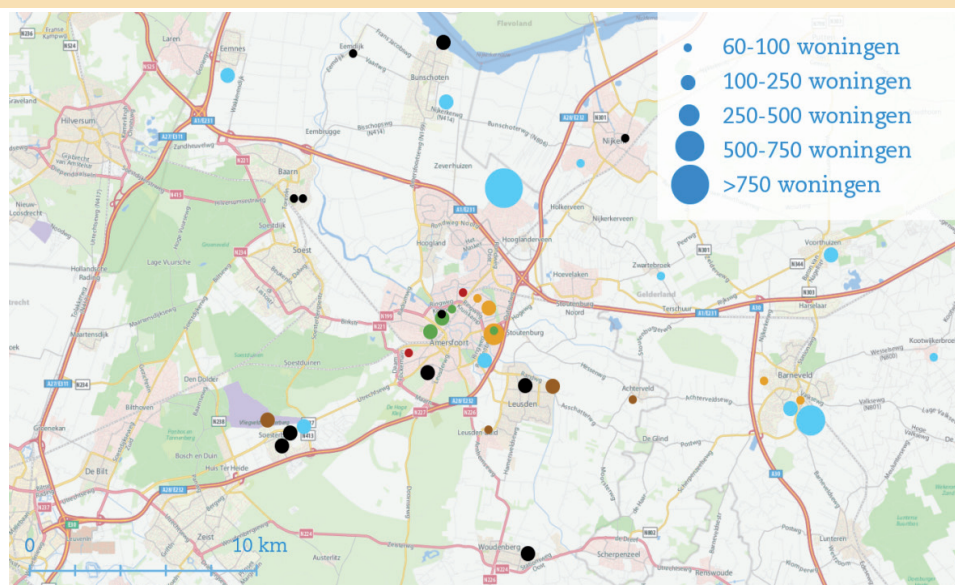
		Aantal 30% concurrentie		Prijsklasse €	Type woningen
Uitleg					
Amersfoort	Vathorst	750	225	172.000-500.000	Rij, hoek, app., kavels
Bunschoten	Rengerswetering	346	104	135.000-600.000	Rij, hoek, app.
Nijkerk	Terrassen 2e en 3e fase	119	36	170.000-250.000	Rij, hoek
Landelijk wonen					
Leusden	Valleipark	105	32	> 250.000	Vrijstaand, 2-kap, rij, hoek
Leusden	Groot Agteveld	90	27	Doorstromers	Vrijstaand, 2-kap, rij, hoek, app.
Leusden	Maanwijk	90	27		Vrijstaand, 2-kap, rij, hoek, app.
Soest	Vliegbasis Soesterberg	165	50	Doorstromers	Vrijstaand, 2-kap, rij, hoek

Bron: Gemeenten, bewerking EIB

In figuur 2.4 worden de grotere plannen (vanaf 50 woningen) op kaart getoond. Daarbij wordt de omvang van het plan getoond als de grootte van het bolletje. De mogelijk binnen de regio concurrerende projecten zijn als gekleurde stippen op de kaart weergegeven (zie legenda). Voor de plannen aangeduid met een zwarte stip verwachten we alleen enige concurrentie binnen de gemeente. De plannen met de bruine stip betreft een aantal meer landelijke locaties die in enige

mate concurrentie van elkaar kunnen ondervinden. De blauwe stippen betreffen de meer grootschalige uitleglocaties die in meer of mindere mate met elkaar kunnen concurreren.

Figuur 2.4 Kaartbeeld projecten gepland in de regio Amersfoort 2013-2017 en onderlinge concurrentie binnen de regio



Bron: EIB

Wat vinden gemeenten en marktpartijen van de concurrentie tussen gemeenten?

Voor het onderzoek zijn projectleiders van gemeenten en een aantal marktpartijen uit de regio zoals makelaars, ontwikkelaars en woningcorporaties geïnterviewd. Veel van de gemeentelijke projectleiders gaven aan dat ze weinig concurrentie tussen gemeenten verwachten. Veel van de bewoners van nieuwbouwwoningen zijn volgens hun starters of doorstromers afkomstig uit de gemeente zelf. Daarbij werden wel ervaringsgetallen genoemd dat ca. 80% van de nieuwe bewoners uit de eigen gemeente afkomstig was. Ook veel van de marktpartijen gaven wel aan dat de meeste concurrentie tussen woningbouwprojecten zich wel binnen gemeenten afspeelt.

Amersfoort, Leusden en Nijkerk wordt wel gezien als het meest samenhangende gebied binnen de regio. Volgens een aantal partijen concurreren Nijkerk en Amersfoort beperkt en als er concurrentie is, trekt nieuwbouw in Nijkerk eerder mensen weg uit Vathorst en niet andersom. Senioren en gezinnen zouden eerder voor Nijkerk kiezen dan voor Vathorst, omdat de opzet van de nieuwbouw bij Nijkerk minder stedelijk is. Een makelaar gaf in de interviews aan dat hij verwacht dat afstemming tussen Vathorst en andere projecten de afzet van Vathorst niet veel zal stimuleren. Sommige partijen achten de concurrentiepositie van Vathorst niet erg sterk en het concept van Vathorst zou volgens deze partijen veranderd moeten worden richting kleinschalige wijken met eigen onderscheidende identiteiten en woonproducten.

Eemnes bouwt zo'n 60% voor de eigen bevolking en trekt daarnaast vooral mensen uit de polder. Baarn bouwt voor 80% voor de eigen bevolking en concurreert volgens een aantal partijen niet met Soest. Soest (Soesterberg) trekt meer mensen uit Zeist en Utrecht dan uit Amersfoort. Volgens een makelaar en ontwikkelaar concurreert Barneveld niet met de andere gemeenten in de regio Amersfoort. Dit hangt samen met het profiel van deze gemeente en de ligging verder weg meer aansluitend op de Food Valley. Daarnaast werd de snelweg wel als een soort barrière gezien richting de rest van de regio.

2.4 Conclusies

- In totaal zijn voor de regio Amersfoort ruim 100 woningbouwplannen geïnventariseerd voor de periode 2013-2017 met in totaal bijna 8.000 woningen. Opvallend is dat een aantal gemeenten in deze crisis meer woningen plannen dan voor 2008, zoals in Baarn en Bunschoten. Ook wordt in Bunschoten en Barneveld relatief veel nieuwbouw gepland ten opzichte van het huidige aantal huishoudens. Hierbij moet opgemerkt worden dat niet alle plancapaciteit daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Voor Barneveld geldt dat de planuitval de afgelopen jaren 30% bedroeg en voor Bunschoten geldt dat 50% van deze woningen onherroepelijke bouwbestemmingen betreft. Voor het overige heeft de gemeente de intentie deze plancapaciteit pas concreet in te vullen als de vraag zich daadwerkelijk aandient. Verder valt op dat de piek in fasering in de jaren rond 2015 ligt.
- Sinds de eerdere inventarisatie van het aanbod in de regio in 2012 is het aanbod reeds met ca. 30% naar beneden bijgesteld voor de jaren 2013 en 2014. Recent zijn de plannen vooral in de gemeente Amersfoort nogmaals neerwaarts bijgesteld (mat name voor Vathorst). Ook in de andere gemeenten spelen discussies over de fasering van plannen en vinden continu enige aanpassingen plaats.
- In de regio worden voor bijna 60% eengezinswoningen voorzien in de plannen. Desalniettemin valt op dat bijna 40% van de woningen appartementen betreffen. Dit is opvallend in een regio die juist aantrekkelijk is voor gezinnen en de vraag naar appartementen sinds het uitbreken van de crisis in 2008 sterk gedaald is en momenteel zeer gering is.
- Tenslotte blijkt veeleer sprake van concurrentie van projecten binnen gemeenten dan tussen gemeenten. Dit geldt vooral voor een aantal binnenstedelijke inbreidingsprojecten in Amersfoort en Barneveld. Voor projecten zoals Vathorst, Rengerswetering en de Terrassen is op basis van overlap in segmenten en fasering concurrentie op onderdelen tussen gemeenten te verwachten. Daarnaast is concurrentie tussen een aantal meer landelijke uitleglocaties zoals in Soest en Leusden te verwachten.

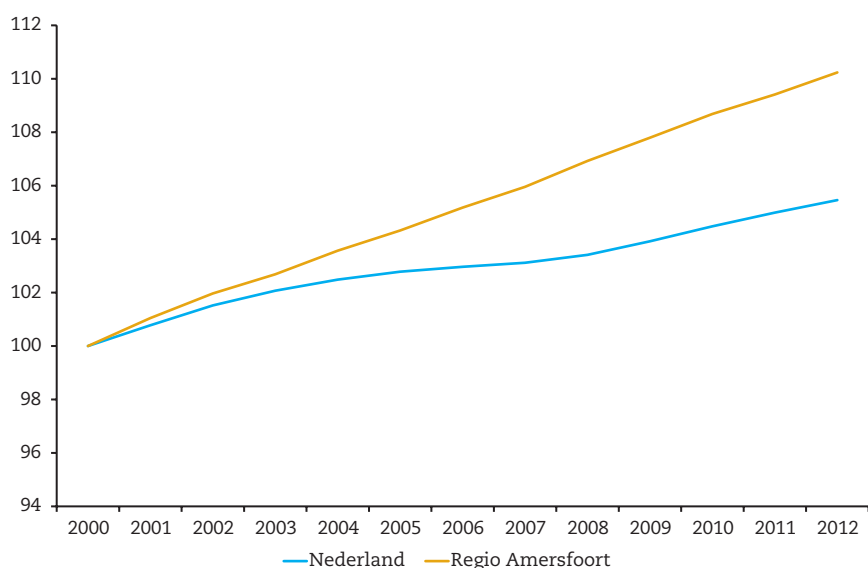
3 Historie en verwachtingen woningvraag op korte termijn

3.1 Regionale woningmarkt in historisch perspectief

Demografische ontwikkeling

De bevolking in de regio Amersfoort is van ruim 346 duizend inwoners in 2000 toegenomen naar ruim 381 duizend in 2012. Dit komt neer op een groei van 10,2%, oftewel gemiddeld zo'n 0,85% per jaar. In figuur 3.1 is te zien dat deze toename aanzienlijk hoger is dan de landelijke toename van 5,5%, oftewel zo'n 0,46% per jaar gedurende dezelfde periode.

Figuur 3.1 Ontwikkeling bevolking regio Amersfoort, 2000-2012 (index 2000 = 100)

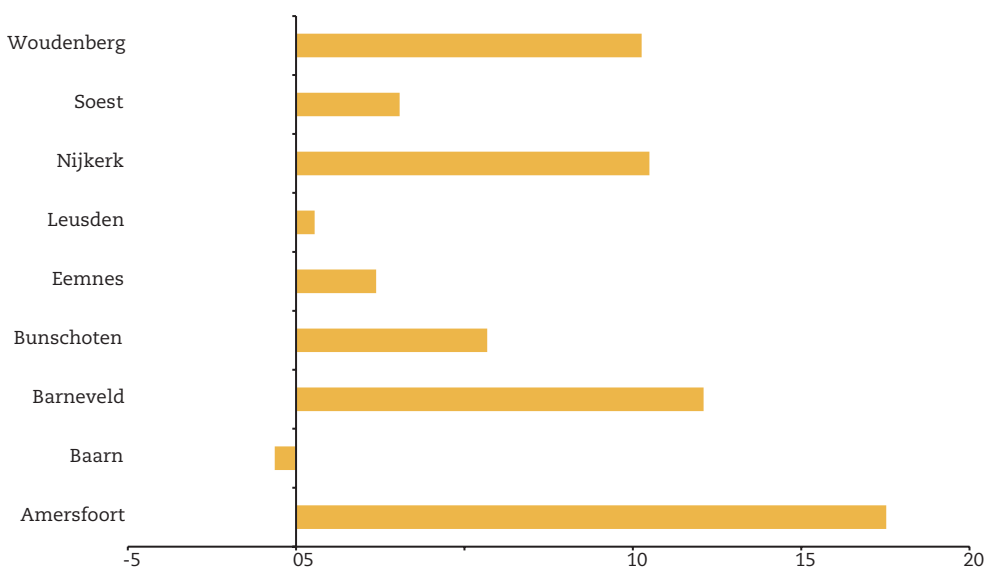


Bron: CBS, bewerkt door het EIB

Tussen de verschillende gemeenten in de regio Amersfoort zijn grote verschillen in de demografische ontwikkeling waarneembaar. In tabel 3.2 is te zien dat het aantal inwoners van de gemeente Amersfoort in de afgelopen twaalf jaar met ruim 17% is toegenomen. Alleen in Almere, Haarlemmermeer, Utrecht en Lelystad was de bevolkingsgroei nog groter. Barneveld, Nijkerk en Woudenberg komen met een bevolkingsgroei van 12,1%-10,3% eveneens ver boven het landelijk gemiddelde uit. Aan de andere kant heeft in Baarn juist een kleine krimp van de bevolking plaatsgevonden.

Een nadere blik op de demografische samenstelling van de bevolking in de regio Amersfoort leert dat het aandeel van de ouderen, net als in heel Nederland, is toegenomen. Opvallend is dat dit aandeel in een aantal gemeenten bovengemiddeld sterk is toegenomen. Waar in Nederland de demografische druk (aandeel jongeren onder 20 jaar en ouderen boven 65 jaar) in deze periode steeg met bijna 4%, springen met name Woudenberg (13,3%), Eemnes (12,5%), Baarn (10,6%) en Soest (10,6%) hier bovenuit. Een groot deel van deze toegenomen demografische druk komt door een toenemend aantal ouderen. In bovengenoemde regio's (en Amersfoort) is in deze periode echter ook sprake geweest van een toename van het aandeel jongeren tot 20 jaar.

Figuur 3.2 Procentuele groei bevolking, 2000-2012



Bron: : CBS, bewerkt door EIB

Ontwikkeling van transacties

Voor de regio Amersfoort zijn op gemeenteniveau geen betrouwbare gegevens beschikbaar van het aantal transacties. Het CBS heeft voor de gemeente Amersfoort wel het aantal transacties beschikbaar. Het aantal verkochte woningen is sinds de crisis van de woningmarkt in 2008 enorm gedaald. In 2012 zijn in de gemeente Amersfoort 43% minder woningen verkocht ten opzichte van 2008. Companen (2012) heeft het aantal woningtransacties per woningtype in de regio Amersfoort geanalyseerd. Hieruit blijkt dat in de regio de transacties van tussenwoningen sinds 2008 aanzienlijk harder zijn gedaald dan de transacties van appartementen.

In figuur 3.3 wordt de ontwikkeling van het aanbod van nieuwboukoopwoningen die door marktpartijen zijn ontwikkeld voor de verkoop in de regio Amersfoort vergeleken met drie andere grote steden². Hierin is te zien dat sinds 2008 het aanbod van nieuwboukoopwoningen in de regio Amersfoort sterk is afgenomen en ondanks een kleine opleving in 2009 sindsdien op een laag niveau blijft. Een zelfde trend is waarneembaar bij de steden Amsterdam en Utrecht, al is bij deze steden wel sprake van een grotere daling van het aanbod sinds het uitbreken van de crisis. In Almere was voor het uitbreken van de crisis al sprake van een afname in het aanbod van nieuwboukoopwoningen.

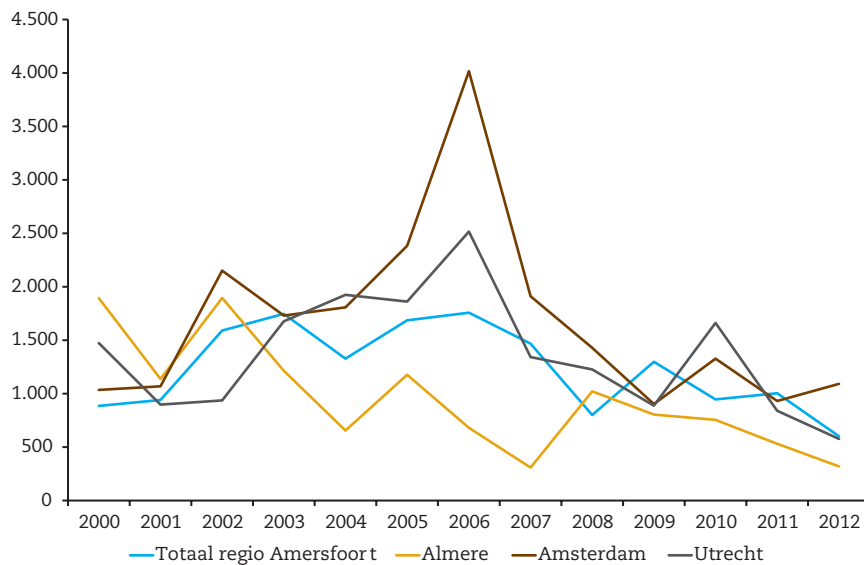
Verhuizingen

Ook in het aantal verhuizingen is het effect van de crisis op de woningmarkt te merken. Sinds 2008 is het aantal verhuizingen niet alleen in de gemeente Amersfoort gedaald, maar in bijna alle gemeenten van de regio Amersfoort. Het aantal verhuizingen in de regio Amersfoort en een aantal afzonderlijke gemeenten is weergegeven in figuur 3.4. Hierin wordt de ontwikkeling van verhuizingen uit heel Nederland meegenomen, dus niet alleen vanuit de regio Amersfoort.

Voor de hele regio is het aantal verhuizingen tussen 2008 en 2011 met 14% gedaald, waar deze daling landelijk nog geen 11% was. In Woudenberg is de daling in het aantal verhuizingen met

² Een vergelijking van de in de MNW opgeleverde nieuwe koopwoningen met de statistiek gereedgekomen woningen (koop, bouwers voor de markt en corporaties) van het CBS komt op een dekking van 80% van de marktkoopwoningen. Dit betreft het aandeel nieuwe marktkoop-woningen waarvoor een certificaat is afgegeven.

Figuur 3.3 Ontwikkeling aanbod nieuwbouwoopwoningen door marktpartijen, regio Amersfoort en Almere, Amsterdam en Utrecht, 2000-2012



Bron: MNW, bewerkt door EIB

28% het grootst. In Baarn heeft in deze periode daarentegen nog een stijging van 7% plaatsgevonden.

Het aantal verhuizingen kan niet gelijk worden gesteld aan het aantal transacties, aangezien niet bij elke verhuizing een transactie plaatsvindt. Bij verhuizingen naar woningen van de huursector vindt wel een verhuizing plaats, maar geen transactie. Ook niet voor elke afzonderlijke verhuizing in de koopsector hoeft een woning te worden gekocht, bijvoorbeeld wanneer mensen gaan samenwonen in een bestaande koopwoning.

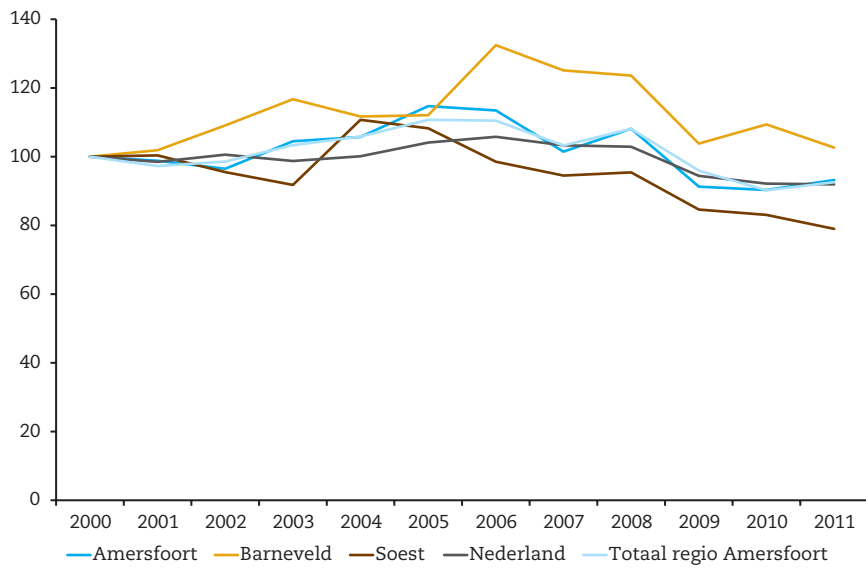
Het is opvallend dat het aantal verhuisde personen relatief minder hard is gedaald dan het aantal transacties. Dit verschil kan deels worden verklaard door een toename van het aantal verhuizingen binnen of naar de (particuliere) huursector. Door de crisis op de woningmarkt kunnen meer personen huurwoningen als een aantrekkelijker alternatief voor koopwoningen zijn gaan zien. Mede door de daling in de woningprijzen, kredietransoenering en veranderend beleid van de overheid kan het aantal transacties in de koopsector harder zijn gedaald dan het aantal verhuisde personen.

Belangrijk is na te gaan welk percentage van het aantal verhuisde personen in de gemeenten verhuizingen binnen de gemeente betreft. Deze percentages worden weergegeven in figuur 3.5.

Geconstateerd kan worden dat in de regio Amersfoort een grote gerichtheid bestaat om te verhuizen binnen de gemeentegrenzen. In de regio zijn bijna 60% van de verhuizingen binnen de gemeentegrenzen. Dit gemiddelde van de regio Amersfoort is in de afgelopen jaren wel licht afgenomen tot 58% in 2011. Tussen grote en kleine gemeenten is geen groot verschil te constateren en de gemeente Amersfoort weerspiegelt ongeveer het gemiddelde. Het percentage van het aantal verhuizingen binnen de gemeente Eemnes ligt echter aanzienlijk lager dan in de andere gemeenten.

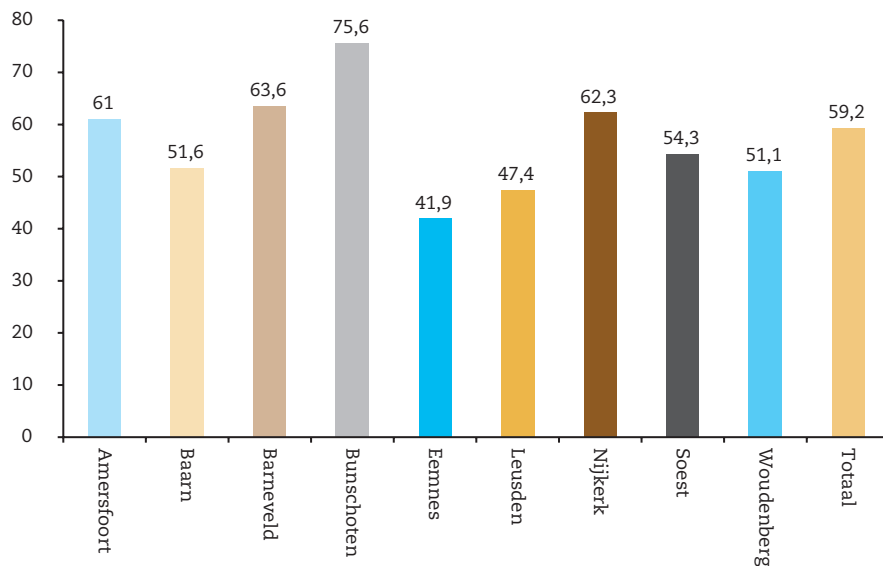
Van de personen die zich in 2011 van buiten de gemeente Amersfoort in de gemeente Amersfoort hebben gevestigd, kwam 15% uit de steden Amsterdam en Utrecht en 23% uit andere gemeenten in de regio Amersfoort. De rest van het aantal gevestigde personen kwam zeer gespreid uit de rest van Nederland.

Figuur 3.4 Aantal verhuizingen, 2000-2011 (index 2000 = 100)



Bron: EIB

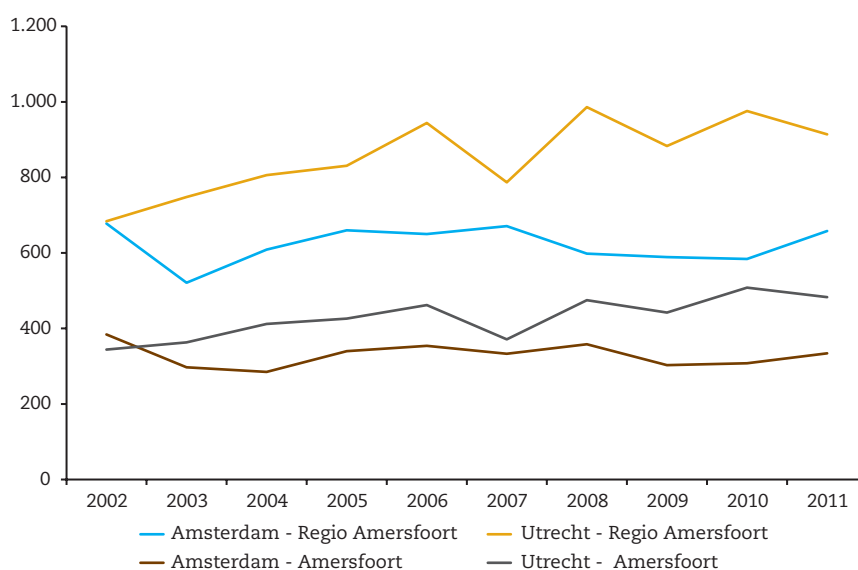
Figuur 3.5 Gemiddeld percentage verhuizingen binnen de gemeente, 2000-2011



Bron: CBS, bewerkt door het EIB

Van de mensen die zich uit Amsterdam en Utrecht in de regio Amersfoort vestigen neemt de gemeente Amersfoort ruim de helft voor haar rekening³. Het aantal migraties vanuit Amsterdam en Utrecht naar de gemeente Amersfoort en de regio Amersfoort is weergegeven in figuur 3.6. In de periode 2002-2011 is het aantal migraties vanuit Amsterdam naar de gemeente Amersfoort en de regio Amersfoort redelijk constant gebleven. De landelijke daling in het aantal verhuizingen lijkt geen invloed te hebben op het aantal migraties vanuit Amsterdam. Het aantal migraties vanuit Utrecht laat in dezelfde periode zelfs een toename zien, zowel naar de gemeente Amersfoort als naar de regio Amersfoort.

Figuur 3.6 Migratie vanuit Amsterdam en Utrecht naar regio Amersfoort, 2002-2011



Bron: CBS, bewerkt door het EIB

Voor de regio Amersfoort kan op basis van gegevens uit WoON 2012 (jaren 2010-2011) worden gesteld dat bijna 70% van het totaal aantal vestigingen uit de regio Amersfoort afkomstig is. Het aandeel dat uit de eigen gemeente komt is met 60% van het totaal aantal vestigingen altijd overheersend. Van het totaal aantal vestigingen in de regio kwam in totaal 6% uit de steden Utrecht en Amsterdam en de rest van de vestigingen kwam zeer gespreid uit de rest van Nederland. Op basis van deze cijfers kan worden geconcludeerd dat het aandeel in de vestigingen in de regio vanuit Utrecht en Amsterdam voor de regio als geheel beperkt is.

Uit deze gegevens kan worden opgemaakt dat de groei van de gemeente Amersfoort dus niet in grote mate veroorzaakt wordt door verhuizingen uit Utrecht en Amsterdam vanwege onder andere schaarste aldaar. Dit kan evenwel anders liggen voor specifieke locaties. Aangezien 26% van het totaal aantal vestigingen verspreid over het gehele land afkomstig is, kan worden gesteld dat de regio als een aantrekkelijke vestigingsplaats tussen de randstad en het achterland wordt gezien.

Voor de gemeente Amersfoort is aantrekkelijk voor huishoudens uit de rest van Nederland (excl. de gemeenten uit de regio en Amsterdam en Utrecht) die zich in de Noordvleugel willen vestigen, aangetrokken door het groot aantal banen, de goede bereikbaarheid, de natuur en het culturele leven van dit gebied. Amersfoort vormt voor deze groep een goed alternatief voor Amsterdam en Utrecht vanwege de minder gespannen situatie van de woningmarkt en de

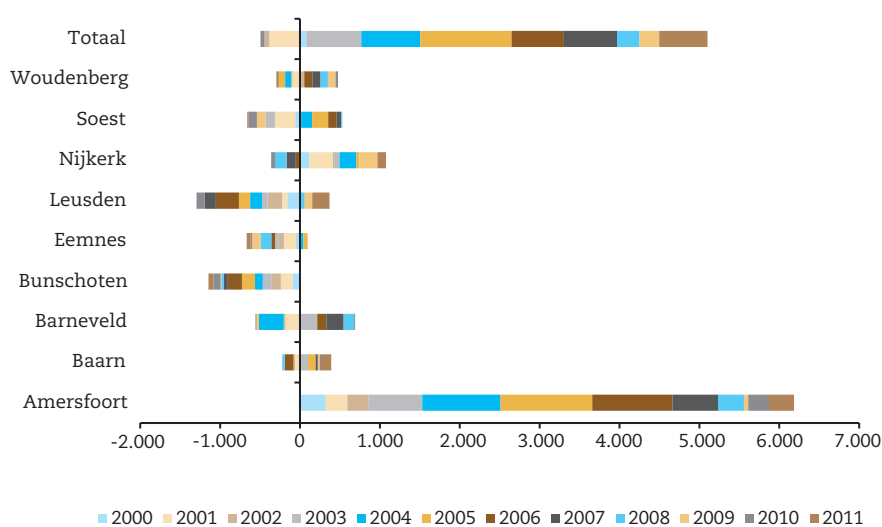
³ Deze cijfers zijn afkomstig uit het CBS Statline, verhuizingen tussen gemeenten.

lagere woningprijzen die daarmee gepaard gaan. Het is niet te verwachten dat deze situatie in de toekomst zal veranderen, zodat de demografische groei van Amersfoort zich waarschijnlijk zal doorzetten.

Migratiestromen

De ontwikkeling van de binnenlandse netto migratie wordt in figuur 3.7 weergegeven. Hierin is te zien dat in de regio Amersfoort als geheel op enkele uitzonderingen na sprake is van een positief binnenlands migratiesaldo. Gemiddeld is dit netto migratiesaldo 419 voor de periode 2000-2011. Met name de gemeente Amersfoort laat een ruim positief migratiesaldo zien. Bunschoten, Eemnes, Leusden en Soest laten in de periode 2000-2011 een negatief binnenlands migratiesaldo zien.

Figuur 3.7 Netto binnenlandse migratie in de gemeenten van de regio Amersfoort



Bron: CBS, bewerkt door EIB

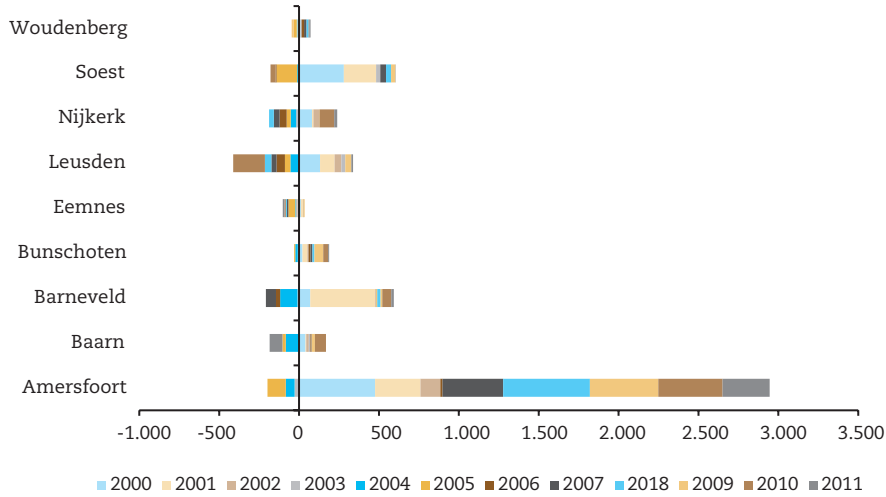
Ook het buitenlandse migratiesaldo laat een positief saldo voor de regio Amersfoort als geheel zien, zoals in figuur 3.8 is weergegeven. Wederom laat de gemeente Amersfoort het hoogste positieve buitenlandse migratiesaldo zien, van ongeveer 250 per jaar over de periode 2000-2011. In Baarn, Bunschoten en Eemnes is sprake van een negatief buitenlandse migratiesaldo in de periode 2000-2011.

Woonmilieus

In wat voor woonmilieus zijn de 'vestigers' gaan wonen?

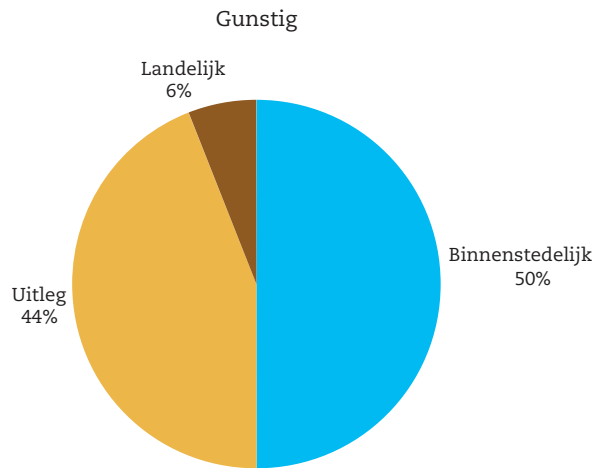
Uit het 'WoON'-onderzoek is bekend in welk woonmilieu mensen zijn gaan wonen. Bijna de helft blijkt te kiezen voor locaties buiten het centrum. Circa 50% van de vestigers kiest voor een locatie binnen bestaand bebouwd gebied: centrum-dorps, centrum-stedelijk of groen-stedelijk. Slechts 6% van de vestigers kiest voor een landelijke locatie: gebieden buiten bestaand bebouwd gebied met een relatief lage dichtheid. De resterende 44% heeft zich volgens het WoON 2012 in de regio Amersfoort gevestigd op de meer verdichte (suburbane) uitleglocaties.

Figuur 3.8 Netto buitenlandse migratie in de gemeenten van de regio Amersfoort



Bron: : CBS, bewerkt door het EIB

Figuur 3.9 Woonmilieus vestigers regio Amersfoort, 2010-2012

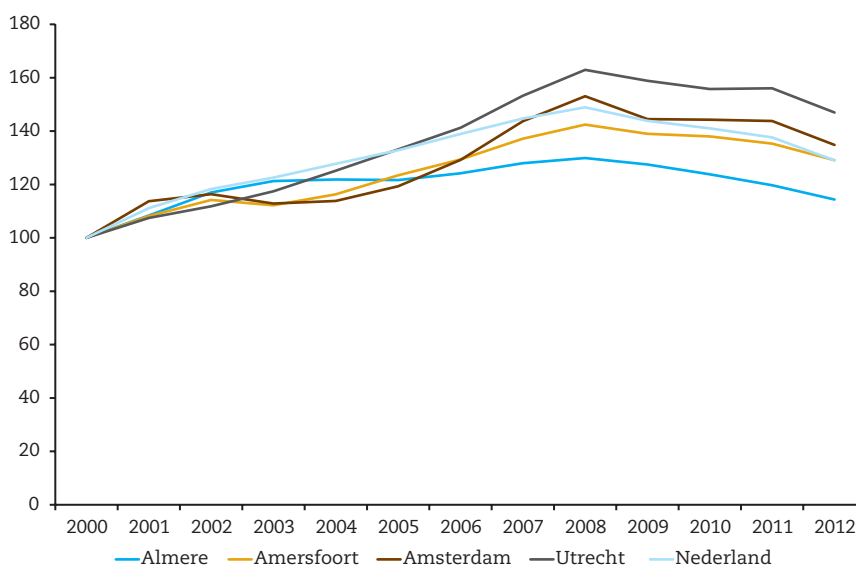


Bron: WoON (2012), bewerking EIB

Prijzen

Voor de ontwikkeling van de woningprijzen heeft het CBS alleen betrouwbare gegevens voor de gemeente Amersfoort beschikbaar. De ontwikkeling van de woningprijzen in de gemeente Amersfoort worden in figuur 3.10 samen met de ontwikkeling in Amsterdam, Utrecht, Almere en heel Nederland weergegeven.

Figuur 3.10 Ontwikkeling woningprijzen in een aantal gemeenten, 2000-2012
(index 2000 = 100)



Bron: CBS, bewerkt door EIB

Wanneer de ontwikkeling van de woningprijzen vanaf 2000 wordt bekeken, valt het op dat deze in Amersfoort tot de crisis in 2008 gematigder zijn gegroeid dan het landelijk gemiddelde. De woningprijzen in Amsterdam en Utrecht zijn tot de crisis harder gegroeid dan in Amersfoort en de groei van de woningprijzen in Almere ligt duidelijk lager.

Sinds het uitbreken van de crisis in 2008 laten de woningprijzen een dalende trend zien. Landelijk zijn de woningprijzen tussen 2008 en 2012 nominaal met ruim 13% gedaald⁴. De grote steden laten een minder sterke daling in de woningprijzen zien dan het landelijk gemiddelde. In figuur 3.11 is te zien dat de woningprijzen in de gemeente Amersfoort met 9% minder sterk gedaald zijn dan de landelijk gemiddelde daling. De gematigde groei van de woningprijzen in Amersfoort voorafgaand aan de crisis kan een verklaring vormen voor de lagere daling van de woningprijzen in Amersfoort sinds 2008. Ook de woningprijzen in Utrecht laten een geringere daling zien. Dit is opvallend aangezien de stijging in de woningprijzen in Utrecht (en Amsterdam) voor 2008 (en ook al voor 2000) al veel hoger lag dan in Amersfoort.

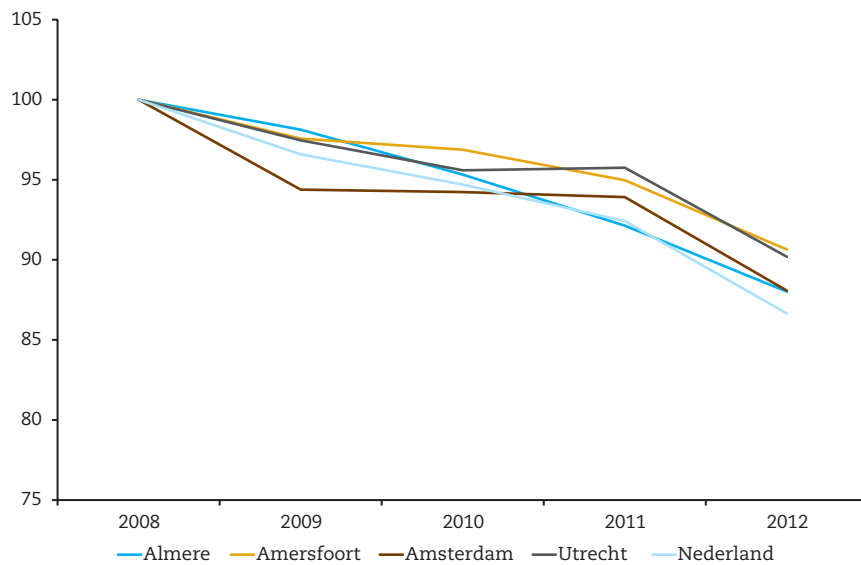
Nieuwbouw ontwikkeling

Figuur 3.12 laat het aantal gereedgekomen nieuwbouwwoningen naar woningtype zien voor de regio Amersfoort. De gegevens van het CBS over het aantal gereedgekomen een- en meergezinswoningen laten zien dat het aantal gereedgekomen eengezinswoningen sinds de crisis sterker is gedaald dan het aantal meergezinswoningen. Daar waar het aantal opgeleverde meergezinswoningen vanaf 2000 relatief constant is gebleven, is het aantal opgeleverde eengezinswoningen sinds de crisis op de woningmarkt aanzienlijk gedaald.

Om de vraag naar nieuwe woningen te ramen, hebben we geanalyseerd hoe de nieuwbouw zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld. Welk type woningen werd gebouwd (een- en meergezins) en wat was de verhouding tussen huur en koop? Wie traden op als opdrachtgever?

⁴ Tussen de piek in augustus 2008 en december 2012 zijn de woningprijzen nominaal met 17% gedaald.

Figuur 3.11 Ontwikkeling woningprijzen in een aantal gemeenten, 2008-2012
(index 2000 = 100)



Bron: CBS, bewerkt door EIB

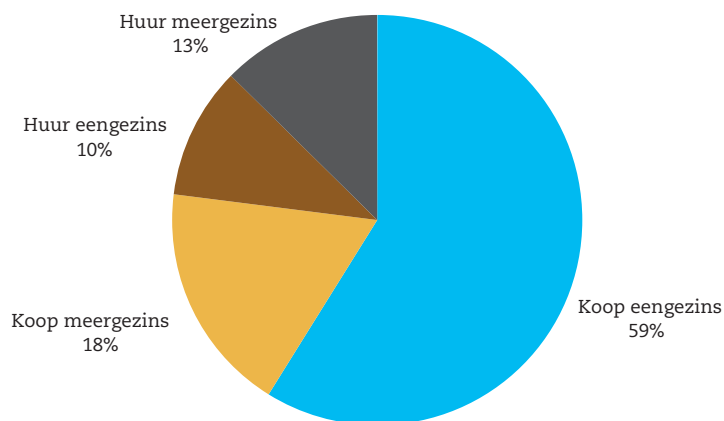
Figuur 3.12 Gereedgekomen nieuwbouwwoningen regio Amersfoort, 2000-2011



Bron: CBS, bewerkt door EIB

Uit figuur 3.13 blijkt dat in de regio Amersfoort de afgelopen jaren met name koopwoningen zijn gebouwd. Slechts 23% van de opgeleverde woningen betrof een huurwoning. Het waren met name eengezinswoningen die opgeleverd werden. Bijna 70% van het totaal betrof dit woningtype. Het merendeel van de opgeleverde woningen had vier kamers (60%) en een kwart van de woningen drie kamers. Van de woningen had 10% vijf kamers of meer en slechts 5% van de woningen had één of twee kamers.

Figuur 3.13 Opgeleverde nieuwbouwwoningen, naar eigendomsverhouding en type, 2000-2011, regio Amersfoort



Bron: CBS, bewerking EIB

3.2 Verwachtingen 2013-2017

Uitgangspunten

Voor het bepalen van de ontwikkeling van de vraag naar nieuwbouwwoningen op korte termijn (2013 tot en met 2017) is gebruik gemaakt van de gerealiseerde woningproductie in de regio Amersfoort en de jaarlijkse bouwprognose die het EIB maakt voor de landelijke woningmarkt. Hierbij wordt de volgende methodiek gevolgd:

- Er is een 'gunstig' en een 'behoedzaam' scenario uitgewerkt, waarin vooral met de onzekere timing van het te verwachten herstel en de effecten van de verhuurderheffing is gevarieerd tussen de scenario's. De koopkrachtontwikkeling en rente is conform de recente CPB prognose niet gevarieerd tussen de scenario's.
- Tot en met 2011 wordt gebruik gemaakt van de gerealiseerde gereedmeldingen en afgegeven bouwvergunningen, voor 2012 wordt ervan uitgegaan dat de reeds bekende mutatie in de vergunningen maatgevend is voor de hele jaarmutatie.
- Voor het 'gunstige' scenario wordt ervan uitgegaan dat de komende jaren de vergunningen per opdrachtgever (woningcorporaties, commerciële marktpartijen, overige particuliere opdrachtgevers) per jaar dezelfde mutatie volgen als landelijk geprognosticeerd. Dit leidt ertoe dat de vergunningenaangifte vanaf 2013 weer stijgt.
- Voor de landelijke prognose is aangesloten bij het economisch beeld zoals geraamd door het CPB en de lange termijnprognose voor de demografie. De relevante kerncijfers staan weergegeven in tabel 3.1. De gereedmeldingen volgen de afgegeven bouwvergunningen met enige vertraging. Ongeveer 10% van de afgegeven bouwvergunningen leidt nog hetzelfde jaar tot een gereed gemelde woning. In het tweede en derde jaar wordt elk ruim 30% gereed gemeld. Het overige deel komt later tot gereedmelding. Zo'n 5-10% van de bouwvergunningen leidt nooit tot een gereedmelding ('uitval').

- In het behoedzame scenario wordt ervan uitgegaan dat de afgifte van bouwvergunningen pas weer in 2014 aantrekt. In 2013 wordt dus hetzelfde lage niveau van 2012 aangehouden. Voor woningcorporaties wordt in dit scenario helemaal geen herstel verwacht van de afgegeven bouwvergunningen vanwege de verhuurderheffing.

Tabel 3.1 Kerncijfers geraamd door het Centraal Planbureau, 2012-2015

	2012	2013	2014	2015
				Volume- mutatie in %
Bruto binnenlands product (bbp)	- $\frac{3}{4}$	$1\frac{1}{4}$	$1\frac{1}{2}$	$1\frac{1}{2}$
Koopkracht	- $1\frac{3}{4}$	0	- $\frac{1}{2}$	- $\frac{1}{2}$
Lange rente (nominaal niveau in %)	2,3	2,7	3,0	3,3

Bron: Centraal Planbureau (CPB)

Uitkomsten scenario's

Net als in de rest van het land is de woningbouwproductie in de regio Amersfoort fors teruggelopen tijdens de crisis. Op de top van de markt (2008 en 2009) werden zo'n 2.300 woningen per jaar opgeleverd. Momenteel is dat aantal bijna gehalveerd. De verwachting op basis van het aantal afgegeven bouwvergunningen en de economische situatie is dat in 2012, 2013 en 2014 slechts vraag is naar gemiddeld zo'n 1.200 woningen per jaar.

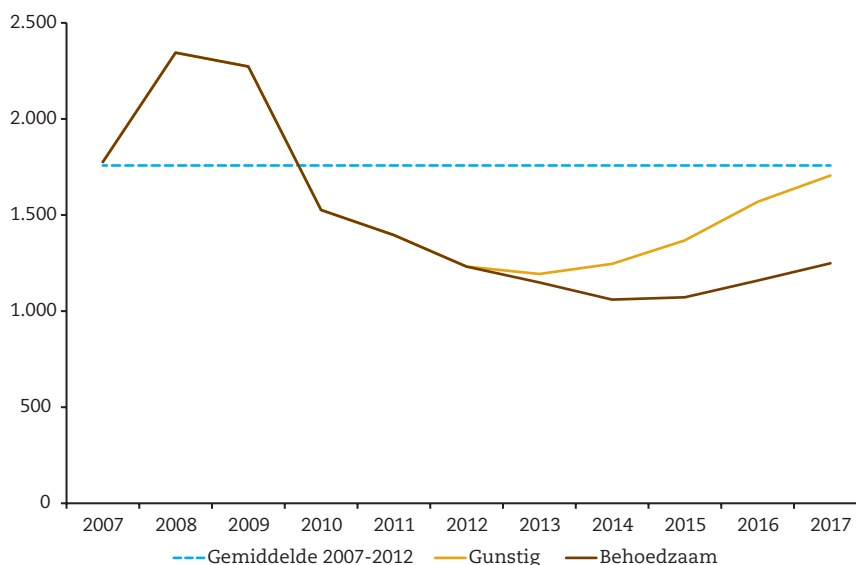
Op korte termijn wordt de vraag gedrukt, vanwege een aantal oorzaken. Het beleid werkt negatief op de vraag naar koopwoningen. Door de beperking van de hypotheekrenteaftrek, de aanscherping van het maximale bedrag dat kopers mogen lenen en de aanhoudend hoge hypotheekrente gaan potentiële huizenkopers niet over tot de aanschaf van een koopwoning. De Nederlandse economie is vorig jaar opnieuw in een recessie terecht gekomen en de koopkracht daalt al gedurende een aantal jaren.

Pas na 2014 wordt weer een substantiële toename van het aantal nieuwe woningen verwacht. Op middellange termijn is herstel van de woningvraag te verwachten tot het niveau dat nodig is om de huishoudensgroei op te vangen, zodat het aantal nieuwbouwwoningen weer in de pas gaat lopen met de uitbreidingsbehoefte vanwege de toename van het aantal huishoudens.

De verlening van een bouwvergunning loopt altijd vooruit op de daadwerkelijke productie en oplevering van de woning. Het aantrekken van het aantal opleveringen na 2014 vindt alleen plaats als vanaf 2013 het aantal afgegeven bouwvergunningen weer gaat stijgen. In dit geval worden er over de hele periode 2013-2017 jaarlijks gemiddeld ruim 1.400 woningen opgeleverd. Ook in het gunstige scenario komt het aantal opgeleverde woningen dus niet boven het gemiddelde niveau van de periode 2007-2012 uit.

Er is ook een scenario doorgerekend met een negatiever beeld. Hierin vindt het herstel van de vergunningverlening een jaar later plaats. Bovendien pakt in dit scenario de verhuurderheffing negatiever uit. Het kabinet heeft een aantal maatregelen aangekondigd die de huurmarkt raken: woningcorporaties moeten een extra heffing betalen, maar krijgen ook meer ruimte huurverhogingen door te voeren. Per saldo pakken deze maatregelen negatief uit voor de financiën van woningcorporaties, hetgeen hun investeringscapaciteit onder druk zet. Hier is al rekening mee gehouden in de raming van het aantal opgeleverde woningen, maar in het negatieve scenario is er tevens vanuit gegaan dat het aantal opleveringen structureel nooit meer dan 70% van het gemiddelde over eerdere jaren bedraagt en stabiliseert op 240 door woningcorporaties opgele-

Figuur 3.14 Woningbouw realisaties (2007-2012) en scenario's (2013-2017), regio Amersfoort



Bron: EIB

verde woningen per jaar. In dit geval (een jaar later herstel, sterker effect verhuurderheffing) komt het aantal opgeleverde woningen gemiddeld ruim 300 lager uit over de periode 2013-2017.

Verwachte woningbouw naar opdrachtgever

Tot en met 2011 werden gemiddeld ruim 1.700 woningen per jaar opgeleverd. Het grootste gedeelte hiervan werd gebouwd door 'bouwers voor de markt', marktpartijen zoals commerciële ontwikkelaars, ontwikkelende bouwbedrijven, enzovoorts. Deze partijen bouwden gezamenlijk ruim 70% van de woningen. Woningcorporaties zorgden met 340 woningen per jaar voor 20% van de woningproductie. Het overig deel (10%) werd gebouwd door overige particuliere opdrachtgevers. Het gaat hierbij om vrije kavels waar particulieren zelf hun woning (laten) bouwen en zelf als opdrachtgever optreden.

Vanuit deze historie is gekeken welke opdrachtgevers in de komende jaren hun productie weer verhogen. Hieruit volgt dat het herstel bij marktpartijen en particulieren sterker is dan bij woningcorporaties, die de gevolgen van de verhuurderheffing ondervinden (tabel 3.2).

Verwachte woningbouw naar woonmilieu

Vervolgens is gekeken naar de woonmilieus, waarin mensen willen wonen. Uit figuur 3.9 blijkt dat in 2010-2012 voor 44% van de vestigers in de regio Amersfoort geldt dat zij op een binnenstedelijk locatie willen wonen, 50% heeft de voorkeur voor een uitleglocatie en 6% kiest voor landelijk wonen in uitleglocaties met lage dichtheden. Vooralsnog hebben wij aangenomen dat deze percentages de komende jaren stabiel zullen blijven. Hieruit volgt dat de nieuwbouwbehoefte in de periode 2013-2017 gemiddeld per jaar bestaat uit 625-675 woningen op binnenstedelijke locaties, 500-675 woningen op uitleglocaties en 50-75 landelijke woningen (tabel 3.3).

Tabel 3.2 Vraag naar nieuwbouwwoningen regio Amersfoort 2012-2017, vergunningen en oplevering naar opdrachtgever

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Gunstig							
Totaal vergunningen	1.300	1.000	1.250	1.600	1.850	1.900	1.900
- Corporaties	50	350	250	300	350	350	450
- Markt	1.100	550	900	1.150	1.350	1.350	1.350
- Particulieren overig	150	100	100	150	150	200	150
Gunstig							
Totaal nieuwbouw	1.400	1.250	1.200	1.250	1.350	1.550	1.700
- Corporaties	300	200	250	250	300	300	350
- Markt	950	900	850	850	950	1.150	1.200
- Particulieren overig	150	150	150	100	100	150	150
Behoedzaam							
Totaal nieuwbouw	1.400	1.250	1.150	1.050	1.050	1.150	1.250
- Corporaties	300	200	250	250	250	250	250
- Markt	950	900	800	700	750	800	900
- Particulieren overig	150	150	150	100	100	100	100

Bron: EIB

Tabel 3.3 Vraag naar nieuwbouwwoningen regio Amersfoort, naar woonmilieu, 2012-2017

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2013-2017
Gunstig							
Totaal	1.225	1.200	1.250	1.375	1.575	1.700	1.425
- Binnenstedelijk	500	475	500	550	625	675	575
- Uitleg	575	575	600	650	750	800	675
- Landelijk	50	50	50	50	50	75	50
Behoedzaam							
Totaal	1.225	1.150	1.050	1.075	1.150	1.250	1.150
- Binnenstedelijk	625	575	525	525	575	625	575
- Uitleg	550	500	475	475	500	550	500
- Landelijk	75	75	75	75	75	75	75

Bron: WoON, EIB

Scenario's woningbouw naar eigendomsverhouding en woningtype

Voorts is gekeken naar de verdeling naar huur en koop. De vraag naar huurwoningen is voor de periode 2013-2017 gemiddeld 250-325 woningen per jaar en de vraag naar koopwoningen is 875-1.100 woningen per jaar (tabel 3.4). Tevens is gekeken naar de verdeling tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen (tabel 3.5). De verwachting is dat de vraag naar eengezinswoningen zich in de periode 2013-2017 gemiddeld tussen de 800 en 975 woningen per jaar beweegt. De vraag naar meergezinswoningen bedraagt 350-425 woningen per jaar.

Hierbij is aangesloten bij de verhoudingen in het verleden, zoals gerapporteerd door het CBS.

Tabel 3.4 Vraag naar nieuwbouwwoningen regio Amersfoort, naar huur en koop, 2012-2017

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2013-2017
Gunstig							
Totaal	1.225	1.200	1.250	1.375	1.575	1.700	1.425
- Huur	275	275	275	325	350	400	325
- Koop	950	925	950	1.050	1.200	1.325	1.100
Behoedzaam							
Totaal	1.225	1.150	1.050	1.075	1.150	1.250	1.150
- Huur	275	275	250	250	275	275	250
- Koop	950	875	825	825	900	950	875

Bron: EIB

Tabel 3.5 Vraag naar nieuwbouwwoningen regio Amersfoort, naar woningtype (eengezins, meergezins), 2012-2017

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Gunstig						
Totaal	1.225	1.200	1.250	1.375	1.575	1.700
- eengezins	850	825	850	950	1.075	1.175
- meergezins	375	375	375	425	475	525
Behoedzaam						
Totaal	1.225	1.150	1.050	1.075	1.150	1.250
- eengezins	850	800	725	750	800	875
- meergezins	375	350	325	325	350	375

Bron: EIB

Wat zijn de verwachtingen van de marktpartijen?

Voor dit onderzoek zijn gesprekken gevoerd met een aantal marktpartijen uit de regio. Wat zijn nu de verwachtingen voor de korte termijn van deze partijen?

Sommige ontwikkelaars geven aan dat ze verwachten dat de woningprijzen dit jaar nog even zullen dalen, maar binnen een half jaar tot een jaar zullen stabiliseren en daarna weer gaan stijgen door een toename in de vraag. Er zullen geen grootschalige Vinex-achtige locaties meer worden ontwikkeld, want dit concept sluit niet meer aan bij de vraag. Een ontwikkelaar-bouwer geeft aan dat individualisering van de zorg ertoe kan leiden dat laagbouw en appartementen op termijn meer in trek raken. Appartementen worden momenteel alleen nog afgezet op kleinschalige locaties waarbij het product ook daadwerkelijk past bij de vraag. Daarbuiten worden koopappartementen momenteel nauwelijks meer afgezet. De meeste partijen zijn pessimistisch over de afzet op korte termijn van nieuwbouw koopappartementen. Ontwikkelaars geven wel aan dat onderscheidende woonproducten die echt complementair zijn op de woningvoorraad ook nu zijn af te zetten.

Woningcorporatie de Alliantie geeft aan de woningbouwproductie van sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen nog redelijk op peil te houden, ondanks de verhuurderheffing. Voor de appartementen voorzien in Hogekwartier (hoog stedelijk milieu) wordt het spannend of dit goed in de markt te zetten is. Er wordt wel perspectief gezien voor de vrije huursector vanwege de relatieve stijging van de woonlasten in de koopsector en wens naar flexibiliteit. Vrije sector huurwoningen tot € 900 huur per maand zijn redelijk in de markt te zetten op goede locaties. Een andere corporatie (vooral actief in Baarn) geeft aan nauwelijks meer te gaan bouwen vanwege het beleid van de verhuurderheffing en financiële omstandigheden.

De verwachting voor de vraag naar woningen voor de middellange tot lange termijn is meer positief. De nabijheid van de A2-corridor, de goede bereikbaarheid van de regio richting werklocaties in de Randstad en het landelijke gebied zijn hierbij de belangrijkste factoren. De stad Amersfoort blijft voornamelijk aantrekkelijk voor jonge starters. Wel blijft het van belang goed na te denken over waar wat te bouwen: complementaire onderscheidende woonproducten binnen de regio. Regionaal moet goed worden nagedacht over de te bieden woonmilieus en woonproducten en vooral bouwen wat niet al aanwezig is in de voorraad. Ook wordt wel aangegeven dat een meer organische kleinschalige ontwikkeling met onderscheidende identiteiten geboden zal moeten worden voor de toekomst.

3.3 Conclusies

Historie

- Het is gezien de demografische groei opvallend dat het aantal transacties met ca. 40% sterker is afgenomen in de gemeente Amersfoort dan het landelijk gemiddelde. Vooral het aantal transacties van eengezinswoningen in de bestaande voorraad en nieuwbouw is sterk afgenomen. Voor de crisis op de woningmarkt kende Amersfoort een relatief gematigde stijging van de woningprijzen en na de crisis dalen de woningprijzen ook minder hard dan het landelijk gemiddelde.
- Het aantal verhuizingen binnen en naar de regio Amersfoort is relatief aanzienlijk minder hard gedaald dan het aantal transacties, wat kan worden verklaard door relatief veel verhuizingen in de huursector.
- Vestigers van buiten de regio zijn vanuit het gehele land afkomstig. Hierdoor kan worden gesteld dat de regio als aantrekkelijk alternatief binnen de Randstad wordt gezien. Hierbij heeft de gemeente Amersfoort het meest positieve migratiesaldo uit binnen- en buitenland.
- De opgeleverde nieuwbouwwoningen waren in de afgelopen tien jaar merendeels eengezins koopwoningen. Bij dit type woning heeft sinds de crisis ook de grootste daling in het aantal opleveringen plaatsgevonden.

Verwachtingen tot en met 2017

- Een grote onzekerheid wat betreft de toekomstige woningvraag is de timing van herstel. Vanwege de oplopende spanning tussen de latente vraag vanuit de huishoudensgroei en de woningvoorraad en de lagere stabiliserende prijzen verwachten we ergens in 2013 of 2014 herstel van de vraag naar woningen.
- In het behoedzame scenario wordt aangenomen dat het herstel in 2014 plaatsvindt en wordt een totale opname van ca. 1.150 woningen per jaar voor de regio verwacht.
- In het gunstige scenario kan het herstel al medio 2013 aanvangen en komt de vraag uit op ca. 1.425 woningen per jaar. Voor de koopsector komen de gevraagde woningen uit op gemiddeld 875 versus 1.100 woningen per jaar in beide scenario's.

4 Confrontatie vraag en aanbod

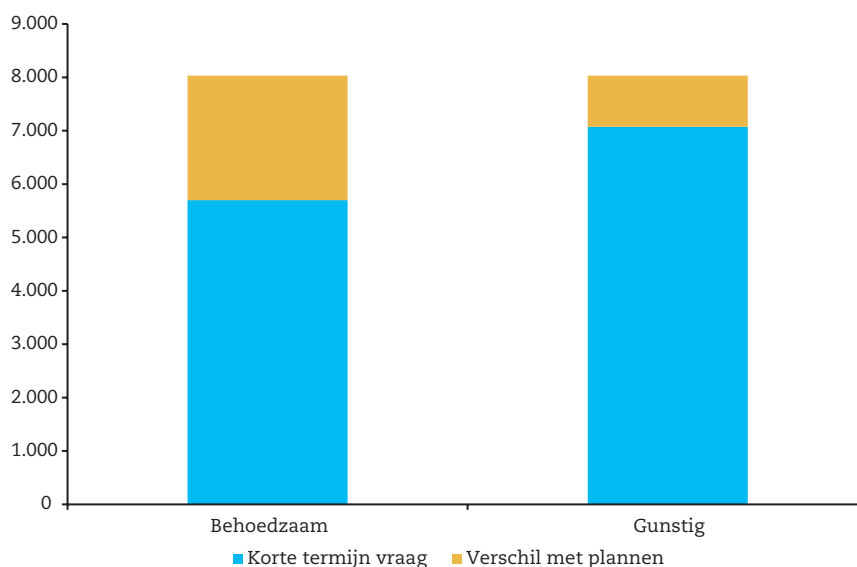
4.1 Kwantitatief beeld regio Amersfoort

Om mogelijke knelpunten tussen vraag en aanbod van de nieuwbouwplannen op de korte termijn in de regio Amersfoort in beeld te brengen, hebben wij de geprognoseerde vraag afgezet ten opzichte van de door gemeenten opgegeven nieuwbouwplannen. Voor deze confrontatie hebben wij voor de ontwikkelingen op de woningmarkt de twee vraagscenario's uit hoofdstuk 3 gehanteerd. In de confrontatie wordt ingezoomd op de typen woningen, de woonmilieus en de eigendomsvorm. Bij de confrontatie dient in ogenschouw te worden genomen dat de plannen zoals in februari 2013 door gemeenten opgegeven een momentopname betreffen en dat de aantallen woningen vaak in de praktijk al bijgesteld worden. Daarnaast kan sprake zijn van planuitval in verband met vertraging van procedures of temporisering door marktpartijen.

Confrontatie vraag aanbod totaal

Uit de inventarisatie van plannen in de diverse gemeenten in de regio Amersfoort komt naar voren dat momenteel voor de periode 2013-2017 ruim 8.000 woningen in de plannen worden voorzien. In figuur 4.1 valt op dat het totaal aantal voorziene woningen in de plannen van de regio Amersfoort de korte termijnvraag in beide scenario's overstijgt. In het behoedzame scenario worden ruim 2.300 woningen meer gepland dan cumulatief verwacht vanuit de vraag. In het gunstige scenario ligt het aantal geplande nieuwbouwwoningen ruim 900 hoger dan de verwachte cumulatieve vraag (ca. 14% hoger dan de vraag). In deze confrontatie is uitgegaan van een volledige realisatie van de voorziene plannen binnen de gestelde periode. Aangetekend moet worden dat plannen nog kunnen uitvallen of uitgesteld kunnen worden. Hierdoor zou qua totaal aanbod in de huidige plannen in het gunstige scenario zelfs sprake kunnen zijn van een tekort. In de volgende paragrafen kijken wij specifiek naar een aantal eigenschappen van de nieuwbouwwoningen om te onderzoeken waar dit overaanbod in de plannen zit.

Figuur 4.1 Confrontatie korte termijnvraag en nieuwbouwplannen



Bron: EIB

Kwalitatieve match naar woningtype

In de plannen van de negen gemeenten in de regio Amersfoort worden in de periode 2013-2017 ruim 5.000 eengezinswoningen (63%) en bijna 3.000 meergezinswoningen (37%) voorzien. Wanneer echter gekeken wordt naar de vraag wordt verhoudingsgewijs meer vraag naar eengezinswoningen (70%) verwacht. Deze vraag is mede gebaseerd op de afgezette woningbouw in de regio Amersfoort in het afgelopen decennium. Ook uit de interviews met de marktpartijen bleek dat deze partijen overwegend vraag naar eengezinswoningen voorzien en dat deze partijen over het algemeen voor de korte termijn pessimistisch zijn over de afzet van nieuwbouw koopappartementen.

In de confrontatie tussen de plannen van de regio Amersfoort met de geprognostiseerde vraag naar woningen valt op dat het aantal geplande meergezinswoningen de vraag ruimschoots overschrijdt, zowel in het behoedzame als gunstige scenario. In het behoedzame scenario wordt in de regio vraag naar ruim 1.700 meergezinswoningen verwacht en in het gunstige scenario worden 2.100 woningen verwacht (cumulatief voor de periode 2013-2017).

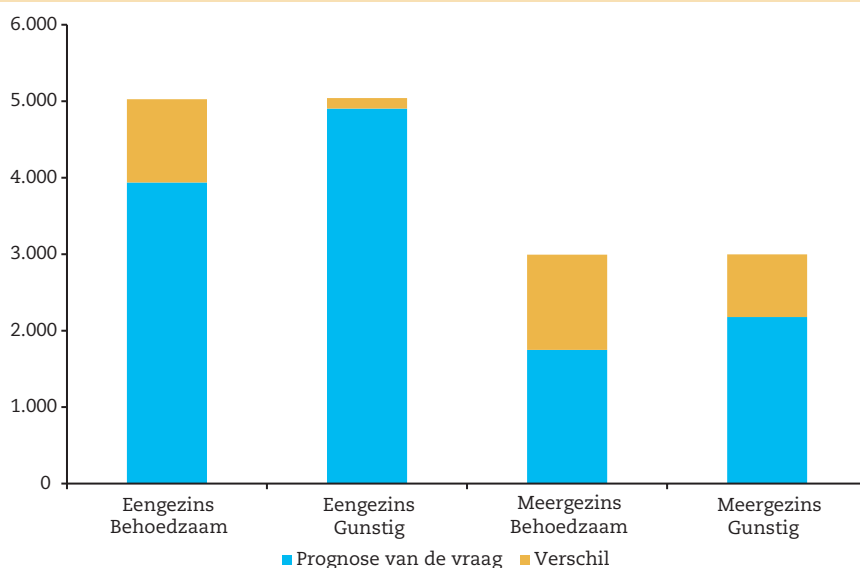
Dit betekent dat het voorziene aanbod van nieuwbouwappartementen de korte termijnvraag bij ongewijzigd beleid in beide scenario's substantieel kan overschrijden voor de regio als geheel.

Het aantal geplande eengezinswoningen staat in de regio Amersfoort op korte termijn beter in verhouding met de geprognostiseerde vraag. Op korte termijn zijn in de regio Amersfoort ruim 5.000 eengezinswoningen gepland. In het behoedzame scenario is op korte termijn vraag naar bijna 4.000 woningen, oftewel een overschrijding van de vraag met 28%. In het gunstige scenario is daarentegen op korte termijn vraag naar ruim 4.900 eengezinswoningen, oftewel zo'n 100 woningen minder dan het voorziene aanbod (3%).

De confrontatie naar woonmilieus

Uit de woningbouwplannen van de regio Amersfoort blijkt dat het merendeel van de nieuwbouw is voorzien in stedelijke locaties (binnen de huidige gemeentegrenzen). Hier zijn op korte termijn bijna 3.900 woningen gepland (48%). Daarnaast zijn ruim 3.400 woningen op suburbane uitleglocaties voorzien (43%) en zo'n 700 woningen (9%) op meer landelijke uitleg locaties. In termen van de aandelen wijkt het aanbod niet veel van de verdeling van de vraag af. De vraag

Figuur 4.2 Confrontatie korte termijnvraag en nieuwbouwplannen naar woningtype



Bron: EIB

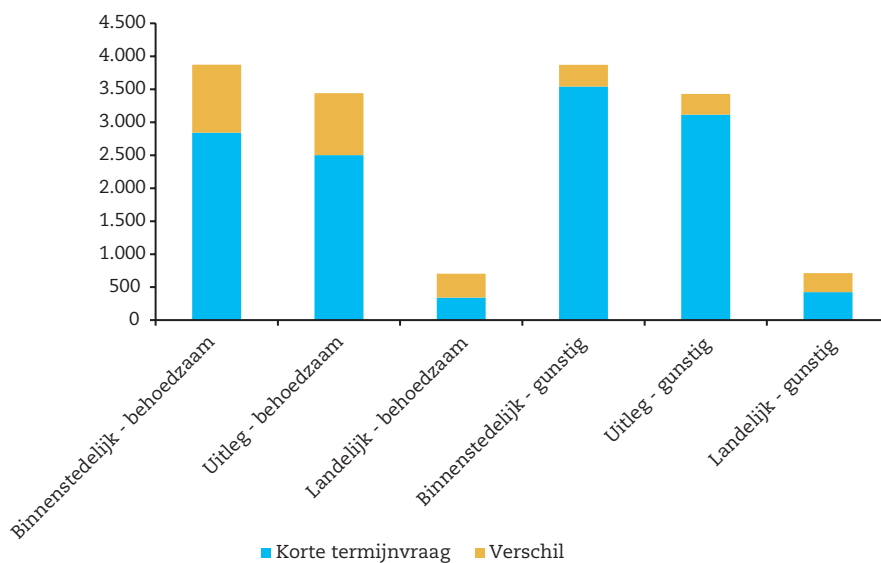
naar woningen op uitleglocaties is met 44% iets hoger, wat ten koste gaat van de vraag naar landelijk gelegen woningen (6%).

In het behoedzame scenario is het voorziene planaanbod voor de regio als geheel groter dan de korte termijnvraag: ruim 1.000 binnenstedelijke woningen hoger, ruim 900 woningen meer dan vraag op uitleglocaties en bijna 400 hoger wat betreft landelijk gelegen woningen. Door de in absolute aantallen relatief lagere vraag naar landelijk gelegen woningen kan het voorziene aanbod zonder aanpassingen aan plannen de vraag met ruim 100% overstijgen. Bij binnenstedelijke woningen ligt dit percentage op ruim 30% en voor de woningen op uitleglocaties op bijna 40%. Ook in het gunstige scenario kan het geplande aanbod van landelijk gelegen woningen de vraag overstijgen (met zo'n 300 woningen indien de plannen onverkort zouden worden uitgevoerd). Wat betreft de woningbouw gepland op binnenstedelijke locaties en uitleglocaties sluit het aanbod in het gunstige scenario beter aan op de vraag, zij het dat ook in dit scenario enig overaanbod kan dreigen en aanpassing aan de plannen wenselijk kan zijn.

Huur en koop in de plannen versus vraag

De voorziene plannen in de regio Amersfoort laten zien dat bijna twee derde van de te bouwen woningen bestemd zijn voor de verkoop en een derde bestemd is voor de verhuur. Hierin bevinden zich echter ook projecten waar tegelijkertijd woningen gesloopt worden. Zo is het in

Figuur 4.3 Confrontatie korte termijnvraag en nieuwbouwplannen naar woonmilieu



Bron: EIB

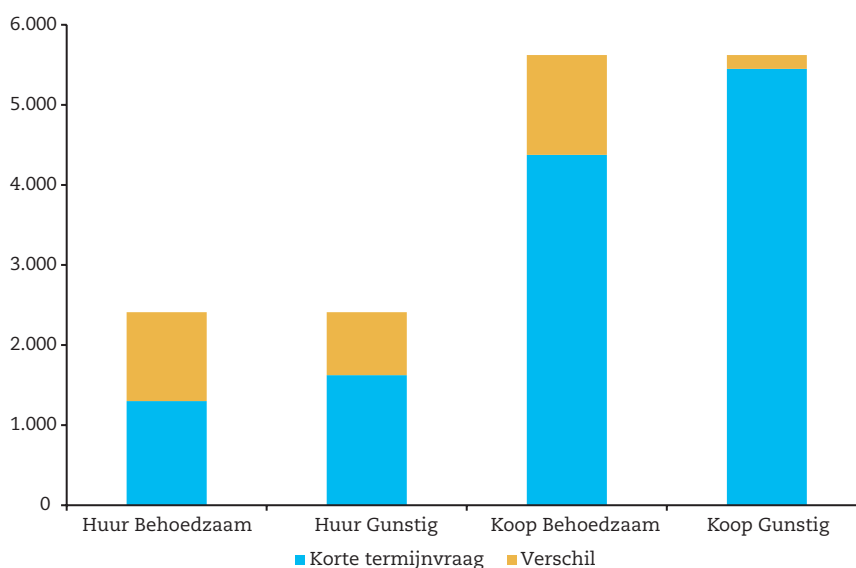
de stad Amersfoort zo dat de te slopen woningen een eventuele overmaat aan huurwoningen in plannen overtreft. Het voorziene aanbod van koopwoningen is (bij ongewijzigd beleid) in het behoedzame scenario ruim 1.200 woningen (ca. 50%) groter dan de verwachte vraag. In het gunstige scenario is het voorziene aanbod van koopwoningen echter bijna 200 woningen hoger dan de verwachte vraag.

4.2 Kwantitatief beeld op gemeentelijk niveau

Om een indruk te geven van de omvang van het geplande aanbod ten opzichte van de vraagscenario's per gemeente is een indicatieve doorkijk van de vraag op gemeenteniveau opgesteld. Het betreft hier slechts een indicatie, omdat de regionale raming op basis van de historische aandelen van de gemeenten in de nieuwbouw is vertaald naar het gemeenteniveau. Deze globale confrontatie tussen de korte termijnvraag en de gemeentelijke woningbouwplannen geven een indicatie of bij ongewijzigde plannen knelpunten op gemeentelijk niveau kunnen resulteren.

Bij deze confrontatie valt een aantal grote verschillen tussen de gemeenten op. Met uitzondering van de gemeente Amersfoort valt voor de gemeenten in de regio het voorziene aanbod van nieuwbouwwoningen hoger uit dan de vraag in beide scenario's. Alleen in de gemeente Amersfoort is de vraag naar woningen op korte termijn in beide scenario's groter dan het geplande aantal nieuwbouwwoningen. In de gemeenten Barneveld, Bunschoten en Leusden ligt het voorziene aanbod van nieuwbouwwoningen bij ongewijzigd beleid in beide scenario's ruimschoots hoger dan de verwachte aantallen in de vraagscenario's. Hierbij moet opgemerkt worden dat niet alle plancapaciteit daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Voor Barneveld geldt dat de planuitval de afgelopen jaren 30% bedroeg en voor Bunschoten geldt dat 50% van deze woningen onherroepelijke bouwbestemmingen betreft. Voor het overig heeft de gemeente de intentie deze plancapaciteit pas concreet in te vullen als de vraag zich daadwerkelijk aandient.

Figuur 4.4 Confrontatie korte termijnvraag en nieuwbouwplannen naar eigendomsvorm

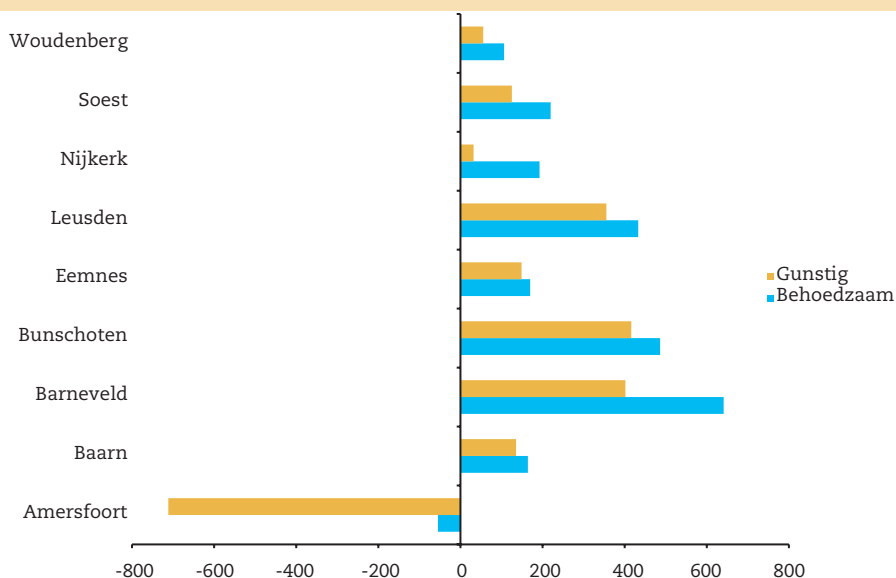


Bron: EIB

Wanneer wordt ingezoomd op de kwaliteit van de woningbouw in de plannen zou een aantal kwalitatieve onevenwichtigheden kunnen resulteren bij ongewijzigd beleid. Voor Amersfoort en Nijkerk valt op dat er ten opzichte van de vraag relatief veel appartementen en relatief weinig eengezinswoningen in de programmering zitten. Een zekere aanpassing van de plannen en mix kan hier op gemeentelijk niveau een beter evenwicht tussen vraag en aanbod brengen.

In een aantal gemeenten is het voorziene aanbod van eengezinswoningen of meergezinswoningen hoger dan de vraag op korte termijn. In Barneveld en Bunschoten (en mindere mate Soest) zijn in beide scenario's meer eengezinswoningen voorzien dan vraag verwacht wordt. Voor Leusden lijkt sprake van een ruim aanbod van meergezinswoningen in de plannen ten opzichte van de verwachte vraag.

Figuur 4.5 Indicatieve confrontatie korte termijnvraag en gemeentelijke nieuwbouwplannen



Bron: EIB

In de gemeente Amersfoort is op basis van de confrontatie sprake van een ruime planning van aanbod van meergezinswoningen. Veel van deze woningen zijn terug te vinden in het project Hogekwartier, waar het merendeel van de voorziene woningen meergezinswoningen (sociale huur en goedkope koop) betreffen. Daarnaast zijn ook voor Vathorst nog relatief veel appartementen (huur en koop) gepland. In de gemeente Barneveld zijn het de projecten Veller en Eilanden Oost waar relatief veel eengezinswoningen zijn voorzien. In de gemeente Bunschoten zit het overgrote deel van het voorziene aanbod van eengezinswoningen in het project Rengerswetering. In de gemeente Leusden, waar ook relatief veel meergezinswoningen zijn voorzien, zijn deze voornamelijk terug te vinden in De Biezenkamp.

4.3 Conclusies: mogelijke knelpunten tot 2017

- Uit de confrontatie tussen de geplande woningbouw in de regio Amersfoort en de geprognosticeerde vraag op de korte termijn is geconstateerd dat vraag en het geplande aanbod bij ongewijzigd beleid sterk uiteenlopen. In zowel het behoedzame als in het gunstige scenario is de momenteel totale voorziene woningbouw groter dan de vraag.
- De confrontatie laat zien dat er erg veel koopappartementen in de pijplijn zitten ten opzichte van de verwachte vraag in beide scenario's tot 2017.
- Daarnaast zijn voor verscheidene gemeenten grote kwalitatieve verschillen tussen de vraag en het voorziene woningbouwaanbod geconstateerd. Daarbij valt vooral Amersfoort op wat betreft de te verwachten onevenwichtigheden voor appartementen (Hogekwartier, Vathorst). Voor Barneveld en Bunschoten is het planaanbod van eengezinswoningen relatief hoog ten opzichte van de indicatieve vraag in beide scenario's⁵. Voor Leusden is het planaanbod van meergezinswoningen relatief hoog. Het gaat in deze gemeenten onder andere om de plannen Veller, Eilanden Oost, Rengerswetering en De Biezenkamp.

⁵ Hierbij moet opgemerkt worden dat niet alle plancapaciteit daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Voor Barneveld geldt dat de afgelopen jaren zo'n 30% van de plancapaciteit is uitgevallen en voor Bunschoten geldt dat 50% van deze woningen onherroepelijke bouwbestemmingen betreft. Voor het overige heeft de gemeente de intentie deze plancapaciteit pas concreet in te vullen als de vraag zich daadwerkelijk aandient.

5 Beleidsanalyse en aanbevelingen

5.1 Knelpunten woningmarkt en grondbeleid

Momenteel is sprake van een aantal belangrijke knelpunten op de woningmarkt en in de sfeer van het grondbeleid in relatie tot de gemeentefinanciën. In deze paragraaf worden de knelpunten in beeld gebracht en wordt aangegeven welke problemen een meer landelijk karakter kennen en welke problemen een meer regionale problematiek betreffen.

Financieringsproblematiek koopsector

Het kernprobleem van de huidige crisis op de woningmarkt ligt bij de ongelukkige combinatie van economische crisis (gebrek aan koopkrachtgroei), kredietranstsoenering door de banken en het nationale beleid (stapeling van aanscherping van hypotheeknormen, beperking van de hypotheekrenteaf trek en de verhuurderheffing). In de afgelopen jaren zijn normen voor hypotheekverstrekking (inkomens, maximaal te lenen bedrag ten opzichte van de waarde) en aflossing aangescherpt, mede gericht op de afbouw van schuld. Dit zorgt nu voor een belangrijk aanpassingsproces voor banken en huishoudens en daarmee transitieprobleem op de woningmarkt. Vooral de financieringsproblemen voor de kopers van woningen, zowel voor starters als voor doorstromers in de koopsector, vormen een beletsel voor het kopen van een woning. Daar komt nog bij dat veel potentiële kopers bij de huidige prijsdalingen wachten met de aankoop omdat de timing van het verwachte herstel van woningmarkt en prijzen onzeker is. Bovendien wijzen recente studies van de Autoriteit Consument en Markt (ACM), De Nederlandsche Bank (DNB) en het Centraal Planbureau (CPB) erop dat de hypotheekrente in Nederland hoger is dan in omringende landen door het gebrek aan concurrentie tussen de banken en de hogere fundingkosten (de kosten die banken kwijt zijn om financiering aan te trekken).

Belangrijke oplossingen liggen dan ook op die terreinen die wat veranderen aan de mogelijkheden voor financiering voor kopers, de kapitaalruimte van de banken, de hoogte van de hypotheekrente en koopkrachtgroei. Op het gebied van het financieringsprobleem van banken en hoogte van de hypotheekrente heeft de Commissie van Dijkhuizen onlangs enkele voorstellen gedaan die momenteel nader uitgewerkt worden. In eerste instantie ligt de sleutel voor de oplossing van het vraagprobleem dus op nationale (en zelfs Europese) schaal. De invloed van de regio hierop is klein. Dit betekent evenwel niet dat de regio helemaal geen mogelijkheden heeft om de financieringsmogelijkheden voor kopers van woningen te verbeteren. Op mogelijkheden voor de regio wordt later ingegaan.

Financiële problematiek huursector

In het algemeen vormen voor veel corporaties in Nederland de verhuurderheffing in combinatie met stringente financiële eisen vanuit het toezicht beletsel voor de investeringsruimte voor nieuwbouw in de sociale huursector. Het recente woonakkoord heeft de verhuurderheffing ten opzichte van het regeerakkoord iets afgezwakt, maar er zijn nog steeds negatieve effecten op de investeringsruimte van corporaties te verwachten. Momenteel zorgen de toezichtseisen vanuit het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) er bovendien voor dat corporaties die dat zelf willen soms niet mogen investeren. Zo kan het gebeuren dat een corporatie die vanuit de kasstromen in aanmerking komt voor financiering en kan investeren, op grond van de eisen van het CFV dit toch niet mag. Hierdoor kunnen de investeringen terugvallen. Tot slot zorgt de huidige vormgeving van het Besluit Beheer Sociale Huisvesting (BBSH) voor beperkingen voor woningcorporaties om hun investeringscapaciteit te verhogen. Daarbij gaat het vooral om restricties op de verkoop van huurwoningen in verhuurde staat aan beleggers en de maximale korting die woningcorporaties op de VON-prijs mogen geven bij verkoop aan een particulier. In het woonakkoord dat met vijf partijen in de

⁶ Zo stelt de Commissie van Dijkhuizen voor om NHG gedekte hypotheekleningen te financieren met staatsgegarandeerde hypotheekobligaties om het probleem van de funding gap van banken te verkleinen.

Tweede Kamer is gesloten worden hier wel oplossingen voor aangedragen, maar die zijn nog niet geïmplementeerd in wet- en regelgeving.

De nieuwbouw van sociale huurwoningen is in het hele land problematisch. De regio Amersfoort wijkt wel iets af van het landelijke beeld omdat een grote woningcorporatie in de regio, de Alliantie, heeft aangegeven dat haar bouwprogramma van sociale huurwoningen voor de regio Amersfoort behoorlijk intact zal blijven. Dit heeft deels te maken met een omvangrijk herstructureringsprogramma ('Amersfoort Vernieuwt') in de gemeente Amersfoort (waardoor door sloop de voorraad van sociale huurwoningen nauwelijks verandert). Wel gaven enkele kleinere corporaties in interviews aan de komende jaren weinig financiële ruimte te hebben voor nieuwbouw van sociale huurwoningen in de regio, mede door de verhuurderheffing in combinatie met de financiële positie en toezichtregels.

Oplossingen hier moeten derhalve in eerste instantie op nationale schaal gezocht worden in een andere toepassing van financiële toezichtregels of veranderingen aan het beleid ten aanzien van de verhuurderheffing. Desalniettemin zijn er ook op lokale of regionale schaal wel een aantal beleidsacties voorstelbaar om de bouw van huurwoningen in de regio te stimuleren (zie paragraaf 5.3).

Regelgeving en projectkosten in relatie tot woningprijzen

Sinds het begin van de crisis in 2008 zijn de woningprijzen in reële termen met circa 25% gedaald. Wat de precieze daling is geweest van VON-prijzen in de nieuwbouw is minder bekend, maar vanuit concurrentie met de bestaande bouw zal ook in de nieuwbouw een substantiële prijsdaling plaatsgevonden moeten hebben. Veel aannemers hebben de bouwkosten naar beneden gebracht. In een voor deze studie georganiseerde workshop met marktpartijen werden door regionale bouwers/ontwikkelaars percentages rond 15% genoemd. Dit impliceert dat de marges moeten zijn verlaagd en dat als er al enige ruimte was deze uit het ontwikkelproces is gehaald. Bovendien laat een eerdere studie van het EIB over de kosten van het Bouwbesluit en omgevingsrecht zien dat door minder stringente eisen en andere toepassing van de regelgeving kostenbesparingen tot wel 20% van de projectkosten mogelijk zijn.

Een oplossingsrichting is hier dus de versoepeling van eisen en minder stringente toepassing van regels die kostenverhogend werken. Aan deze actielijn zal later aandacht worden besteed.

Onevenwichtigheden tussen vraag en aanbod in de regio

Uit hoofdstuk 4 is op te maken dat bij ongewijzigd beleid het voorziene aanbod in de woningbouwplannen groter is dan de verwachte vraag in het behoedzame scenario. In totaal zou het voor de regio kunnen gaan om een potentieel overschot bij ongewijzigde plannen van 2.000 woningen voor de periode 2013-2017. Indien alle plannen doorgang zouden vinden is de onevenwichtigheid het grootst bij de koopappartementen. In het gunstige scenario ligt de verwachte totale vraag naar nieuwbouw voor de regio dicht op het verwachte aanbod in de plannen. Wel is in het gunstige scenario bij ongewijzigde plannen eveneens een overschot van koopappartementen te verwachten.

Wat betreft deze te verwachten onevenwichtigheden bij onverkorte uitvoering van de geïnventariseerde plannen is aanbodgericht beleid op regionaal of gemeentelijk niveau voorstelbaar. Daarbij kan gedacht worden aan beleidsacties in de sfeer van afstemming, herprogrammering en dergelijke. Hierop zullen we in de volgende paragraaf nader ingaan.

Teruglopende inkomsten uit grond en afboekingsproblematiek

Vanuit de teruglopende vraag naar woningen wordt minder grond verkocht door zowel gemeenten als private partijen met grondposities. In de regio Amersfoort hebben zowel gemeenten als ontwikkelaars en bouwers veelal grondposities bij de geïnventariseerde projecten. Gemeenten hebben grondposities in delen van een aantal grotere projecten (zoals Vathorst of Zuidpolder), eventueel via een gezamenlijk ontwikkelingsbedrijf of joint venture constructie. Marktpartijen hebben vaak grondposities in de regio in onderdelen van de grotere projecten en bij de kleinere locaties ofwel bij grotere uitleglocaties bij kleinere gemeenten.

Door de teruggelopen vraag naar woningen is de uitgifte van grond verminderd en wordt de programmering vaak bijgesteld. Beide zaken leiden tot verminderde inkomsten uit grond voor grondbedrijven en private grondeigenaren (ontwikkelaars). Daarbij zijn de verwachte grondinkomsten in sommige gemeenten in de begroting ingeboekt. Het afwaarderen van deze inkomsten kan dan grote gevolgen hebben voor de gemeentebegroting en op de financiële positie van het grondbedrijf en daarmee de gemeente. Daar komt nog bij dat in sommige projecten al hoge voorinvesteringen door gemeenten zijn gedaan (bijvoorbeeld voor bouwrijp maken of infrastructuur). Dit speelt bijvoorbeeld bij het project Vathorst. Vanuit het perspectief van de desbetreffende gemeenten (of private grondeigenaren) kan het dan voor de hand liggen om juist de vraag naar woningen op deze projecten te stimuleren, bijvoorbeeld via afstemming tussen projecten of andere specifieke stimuleringsmaatregelen. Op het oplossend vermogen van dit type maatregelen zullen we in de volgende paragraaf ingaan.

Gebrekkige regionale kennis over precieze woonwensen woonmilieus en woonproducten

Tot op heden wordt de behoefte aan woningen en woonmilieus veelal afgeleid uit modelmatige onderzoeken op basis van demografische prognoses en het WoON naar woonmilieus. Veel gemeenten en ontwikkelaars hanteren nog steeds dit type onderzoek. Het gevaar van deze benadering is dat de onderliggende economische dynamiek buiten beschouwing blijft. Bovendien wordt vaak niet gewerkt op basis van de lokale kennis bij makelaars en bewoners van woonwensen naar leefmilieu-identiteiten en woonproducten. Een oplossingsrichting die hieruit voortvloeit, is het meer betrekken van woonconsumenten en makelaars bij conceptontwikkeling van nieuwe projecten en bij het verrichten van regionale woningmarktonderzoeken naar woonpreferenties en kwalitatieve lacunes in de voorraad en verbetering van kennishuishouding en kennisdeling daarover in de regio.

5.2 Beleidsanalyse: beleidsinstrumenten en mogelijke effectiviteit

Sinds 2008 is sprake van een crisis op de woningmarkt: dalende transacties, nieuwbouw en prijzen. Daar waar in veel regio's tot 2008 nog sprake was van schaarste is het beeld omgeslagen en is er een ruim aanbod van te koop staande woningen. Kortom, de woningmarkt is al veranderd van een aanbiedersmarkt in een vragersmarkt, maar ook voor de lange termijn zullen vraag en voorkeuren van woonconsumenten meer leidend zijn.

Dit heeft gevolgen voor de rollen en het beleid van partijen op de woningmarkt: overheden, ontwikkelaars en corporaties. Een onzekere vraag met een kritische woonconsument vraagt om goede mogelijkheden om goed en flexibel in te kunnen spelen op de vraag, in kwantitatieve en in kwalitatieve zin. Marktpartijen (ontwikkelaars, corporaties en makelaars) die verbonden zijn aan de regio zijn bij uitstek partijen die goed inzicht zouden moeten hebben in de omvang van de vraag en gevraagde woonproducten. Dit betekent dat het voortouw steeds meer bij deze partijen zou moeten liggen (en ook al wel ligt) en de rol van overheden in de programmering steeds beperkter zal worden. Het aanbieden van grootschalige bouwlocaties vanuit een bepaald ruimtelijke ordeningsperspectief past niet goed bij een meer vraaggestuurde en onzekere woningmarkt. Ook vraagt onzekerheid om meer flexibiliteit in planning (kleinschaligheid en faseerbaarheid in projectopzet) en flexibiliteit in regelgeving (zoals bestemmingsplannen) om goed en snel aan te kunnen passen aan de veranderende werkelijkheid.

Beleidsinstrumenten en mogelijke effectiviteit

Al met al is dus sprake van een nieuwe realiteit op de woningmarkt met gevolgen voor rollen van spelers en het beleid. In onderstaande tabel geven we een overzicht van het type beleidsinstrumenten op de woningmarkt, de rol van partijen en de trends die van belang zijn voor het type beleidsinstrument. In de beleidsanalyse en aanbevelingen (actielijnen) voor de regio Amersfoort zullen we de geschetste typen instrumenten als kader gebruiken.

Helaas zijn nog geen goede ex-post evaluaties van de meeste arrangementen beschikbaar. Wel is een beperkte evaluatie aangetroffen voor enkele toepassingen in Zaanstad. Hierdoor weten wij voor een aantal instrumenten nog niet wat wel en niet werkt in de praktijk. Desondanks zullen wij in deze paragraaf een aanzet geven tot een analyse van de werking van een aantal van deze instrumenten.

Tabel 5.1 Beleidsinstrumenten en mogelijke effectiviteit

Type instrument	Voorbeelden	Rol partijen	Trend	Mogelijke effectiviteit
Ruimtelijke afstemming	Afstemming tussen projecten (prioritering, fasering en temporiseren projecten)	Projectniveau: voortouw markt Tussen projecten: coördinatie gemeenten en regio	Regionale afstemming, markt dominant	Op korte termijn beperkt
Grondbeleid	Grondprijsverlaging, erfpacht, garanties e.d.	Grondbedrijven en gemeenten	Nieuwe arrangementen	PM
Financiële arrangementen	Startersleningen, Koopgarant e.d.	Gemeenten, corporaties, private partijen	Uitbreiding startersleningen gemeenten, banken krediet-rantsoenering	Groot (maar ook nadelen)
Investerings	Aanleg of verbetering van infrastructuur of voorzieningen	Rijk, provincie of gemeente		Op korte termijn beperkt
Regelgeving en eisen	Bouwbesluit, omgevingsrecht, stedenbouwkundige eisen e.d.	Rijk, gemeenten	Versoepeling of flexibeler toepassing	Groot
Marketing	Gebiedsmarketing, internetsites, social media, bewonersreclame e.d.	Gemeenten en ontwikkelaars	Regiomarketing en social media e.d.	Onduidelijk

Bron: EIB

Ruimtelijke afstemming tussen projecten

Bij ruimtelijke afstemming gaat het veelal om het afstemmen tussen projecten die onderling concurreren. De gedachte is dat door afstemming sommige geprioriteerde projecten gestimuleerd kunnen worden ten koste van andere projecten. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat de concurrentie op korte termijn tussen gemeenten beperkt is mede vanuit het perspectief van de op stapel staande ruime planvoorraad binnen alle gemeenten. De binnengemeentelijke concurrentie tussen projecten wordt voor de korte termijn belangrijker geacht. Vanuit deze conclusie lijkt dan enige afstemming tussen projecten binnen de relevante gemeenten te kunnen volgen.

Aan afstemming tussen projecten kleven evenwel een aantal belangrijke nadelen. Ten eerste betekent afstemming door middel van het onderling prioriteren of faseren van projecten in feite dat de normale concurrentie tussen woningaanbieders wordt beperkt. Hierdoor worden de keuzemogelijkheden voor de woonconsument direct verkleind. Een ander probleem is dat bij

veel van de projecten in de regio marktpartijen direct grondposities hebben. Indien gemeenten zouden besluiten tot afstemming ontstaat al direct de vraag wat dan de positie is in dit proces van de marktpartijen. Een laatste punt is of afstemming tussen projecten wel kan zonder een vereveningsmodel. Het faseren of tijdelijk uitstellen van bepaalde projecten ten gunste van andere projecten heeft belangrijke financiële consequenties voor betrokken partijen. Hierover zouden dan bijvoorbeeld via een vereveningsmodel afspraken tussen projecten of gemeenten en marktpartijen gemaakt moeten worden. Tenslotte kan de Europese Commissie met haar regels ten aanzien van mededinging en staatssteun hier beperkingen opleggen (zoals onlangs in Leiden is gebleken). Al met al lijken de nadelen van beperking van concurrentie en keuzemogelijkheden in combinatie met lastige uitvoeringsproblemen op korte termijn niet op te wegen tegen de mogelijke voordelen van afstemming tussen projecten.

Op lange termijn kan dit wel anders liggen voor regionale afstemming in het algemeen tussen gemeenten. Ten eerste kunnen de substitutiemogelijkheden voor woonconsumenten (en daarmee concurrentie) op lange termijn groter zijn tussen gemeenten. Zeker als bepaalde gemeenten niet zouden bouwen kan dat leiden tot uitwijk naar andere gemeenten of regio's. Daar komt bij dat bij de lange termijnprogrammering in relatie tot ruimtelijke ordening ook aspecten in termen van voorinvesteringen en voorzieningen, behoud van landschap en open ruimte e.d. een grotere rol kunnen spelen.

Tot slot geldt dat, waar kansen in de koopsector voor regionale afstemming beperkt lijken, in de sociale huursector hier meer kansen kunnen liggen.

Grondbeleid en afzetgaranties

Grondprijzen

Het is belangrijk dat er transparantie komt in de berekening van de grondprijzen. Deze moeten de reële waarde reflecteren die de markt er op dit moment vanuit het budget van de woonconsument voor kan betalen. Het wederzijds openen van de boeken door gemeente en marktpartij kan hierbij helpen, alsmede een reële afboeking van verliezen op grondexploitaties. Als grondprijzen te hoog worden vastgesteld, kan dit op papier inkomsten betekenen, maar de daadwerkelijke afzet zal niet plaatsvinden, omdat de markt dit niet kan absorberen. Het bepalen van de optimale strategie moet mede bezien worden in relatie tot de financiële regels die gelden vanuit de toezichthouder en accountant en de financiële implicaties.

Afzetgaranties

De mogelijkheid bestaat om als gemeente afzetgaranties te geven. In Zaanstad wordt deze methode toegepast voor nieuwbouwprojecten die de gemeente van strategisch belang acht. Het heeft als voordeel dat een project door kan gaan, ook als het beoogde voorverkooppercentage nog niet is gehaald. De gemeente geeft dan voor de bank de garantie af dat de resterende woningen afgenomen worden, zodat de bouw kan beginnen. In de praktijk blijkt dat de resterende woningen vaak tijdens de bouw of na oplevering alsnog gekocht worden door particulieren, zodat de gemeente haar garantie niet hoeft te effectueren.

Erfpacht

Een mogelijk instrument om de woningvraag te stimuleren is het uitgeven van grond in erfpacht aan kopers, al of niet met een tijdelijke korting. De grond hoeft dan niet meegefinancierd te worden in de hypotheek. Wel zullen (veel) banken de erfpachtcanon betrekken in het betaalvermogen van woningkopers. Als gewerkt wordt met een tijdelijke korting in de eerste jaren op de erfpachtcanon voor starters, is het afhankelijk van de wijze waarop banken bereid zijn hiermee om te gaan in hun berekeningswijze of dit de reikwijdte van woonconsumenten daadwerkelijk vergroot. De koopsom neemt immers af (en daarmee de hypotheeksom), maar de woonlasten kunnen in de toekomst toenemen (ten opzichte van grond in eigendom) door de terugkerende erfpachtbetalingen. Veel hangt hierbij af hoe de banken om zullen gaan met de toename van de woonlasten en onzekerheid over de toekomstige erfpachtcanon als de canon voor een beperkte periode wordt vastgelegd. In de workshop werd aangegeven dat in de regio niet alle banken hieraan mee willen werken en dat een aanvullende eis is dat hier eigen geld wordt ingelegd. Ook werd aangegeven dat in een aantal gemeenten in de regio woonconsumenten eigen grond sterk prefereren boven erfpacht. In Barneveld begint binnenkort een experiment

met een erfpachtregeling. Een rol van de Regio Amersfoort zou kunnen zijn hierover afspraken te maken met de lokale banken.

Al met al lijkt er op basis van de gehouden workshop weinig animo in de regio te zijn voor het invoeren van erfpachtconstructies in de regio als geheel of in een groot aantal gemeenten. Om deze reden wordt deze optie dan ook niet verder onder beleidsacties voor de korte termijn opgenomen. Wel kunnen individuele gemeenten in samenspraak met banken bezien of een erfpachtconstructie selectief voor specifieke projecten binnen bepaalde gemeenten toegepast zou kunnen worden.

Financieringsarrangementen

Startersleningen

Het EIB heeft de bestaande regelingen voor startersleningen van diverse gemeenten in de regio Amersfoort op een rij gezet. De startersleningen beogen in het algemeen het verschil in gewenste hypotheek en maximaal verstrekte hypotheek door banken voor starters te overbruggen. In de meeste gevallen wordt dus voor een bepaald maximum aan aankoopbedragen (gerelateerd aan NHG grenzen) tot maximaal 20% van de verwervingswaarde door de starterslening gefinancierd. Het restant wordt door de banken gefinancierd. Uit de voor de studie georganiseerde workshop is gebleken dat er in het algemeen goed gebruik wordt gemaakt van de startersregelingen. Veelal wordt ook een bijdrage in de kosten van de regeling door marktpartijen en particulieren gegeven (naast de bijdrage van gemeenten en SVN).

In tabel 5.1 wordt een overzicht van regelingen voor startersleningen voor de regio Amersfoort gepresenteerd.

Uit de tabel is te constateren dat er opvallende verschillen zijn tussen de gemeenten en instellingen die regelingen voor startersleningen toepassen. Zowel de voorwaarden (aantal jaren verbonden aan de gemeente) als de leencondities (maximale waarde van de woning, NHG, percentage financiering verwervingskosten e.d.) verschillen vrij sterk. Zo kan men in Leusden na een jaar woonachtig te zijn geweest in aanmerking komen voor een starterslening, terwijl dat in Eemnes vijf jaar betreft. Het nadeel van de (uiteenlopende) voorwaarden en condities is enerzijds dat de mobiliteit tussen gemeenten beperkt wordt (vanuit de vestigingseisen), anderzijds dat het voor woonconsumenten vrij onoverzichtelijk is wat nu binnen de regio geldt. Harmonisatie, versoepeling en verruiming is hier zeer kansrijk. Versoepeling heeft betrekking op de vestigingseisen en het aandeel in de financiering van de woning. Het strekt tot aanbeveling aan te sluiten bij de minimale eisen die het rijk hier stelt. Dit is gunstig vanuit het bieden van meer leningsruimte voor starters ook van buiten de gemeente en het gebruik van de regelingen.

In de huidige praktijk is het niet mogelijk om van de regeling gebruik te maken als de koper van buiten de gemeente komt. Hierdoor wordt de mobiliteit binnen de regio tussen gemeenten beperkt en is de regeling niet interessant voor vestigers van buiten de regio. Het kan aantrekkelijk zijn om de regelingen uit te breiden naar deze groepen van buiten de gemeenten.

Koopgarant

Bij een koopgarantwoning wordt door een woningcorporatie of vastgoedbelegger een korting aan een koper verstrekt op de marktwaarde van de woning met een terugkoopgarantie. De verstrekte korting heeft bovendien een directe relatie met het aandeel van de eigenaar-bewoner in de waardeontwikkeling van de woning. De terugkoopprijs wordt bepaald op basis van de oorspronkelijke prijs en de tussentijdse waardeontwikkeling. Elke marktpartij kan een licentie krijgen van de Stichting Opmaat om Koopgarant te voeren.

Bij Reeburgh in Veldhoven is gebruik gemaakt van een Koopgarantregeling. In Almere heeft een zelfgefinancierde Koopgarantregeling geleid tot de verkoop van 100 appartementen. Consumenten konden hier kiezen tussen 10%, 20% of 30% korting en iedereen koos voor 30%. Daarmee wordt bovendien de financieringsbehoefte voor de koper verkleind. De regeling kan de verkoop van woningen op korte termijn daarmee stimuleren.

Tabel 5.2 Overzicht startersleningen per gemeente

	Amersfoort (gemeente)	Amersfoort Baarn	Barneveld	Bunschoten	Femnes	Leusden	Nijkerk	Soest	Woudenberg
Starterslening									
De Alliantie									
Corporatie									
Starterslening									
Woningsegment									
- Bestaande bouw	ja	nee	ja	nee	nee	ja	ja	ja	nee
- Nieuwbouw	ja	nee	ja	nee	ja	ja	nee	ja	nee
- Specifieke projecten	nee	ja	ja	ja	nee	nee	ja	nee	ja
Voorwaarden									
- Jaren woonachtig in de gemeente	1*	3*	2*	2*	5*	1	1	1	1
- Maximaal huishoudinkomen	-	€43.800	-	-	-	€45.000	-	-	-
- Niet eerder in het bezit van koopwoning	ja	ja	ja	ja	ja	ja*	ja	ja	ja
Overig	*of 1 jaar werkzaam in gemeente	*maximaal 35 jaar	*maximaal 30 jaar	*of 1 jaar woonachtig in zelfstandige huurwoning	*of binnen 1 jaar na studie terugkeren	*niet eerder zelfstandig gewoond of laat huurwoning van max. € 750 achter	-	-	-

Bron: SVN, informatie gemeenten bewerkt door EIB

Vervolg Tabel 5.2 Overzicht startersleningen per gemeente

	Amersfoort (gemeente)	Amersfoort De Alliantie Corporatie Starterslening	Baarn	Barneveld	Bunschoten	Eemnes	Leusden	Nijkerk	Soest	Woudenberg
Conditie										
Verwervingskosten	€ 265.000	€ 265.000	-	€ 220.000	€ 265.000	€ 320.000	€ 265.000	€ 200.000	€ 250.000	€ 171.180
Meerwerk/verbeterkosten toegestaan?	ja, tot 7,5% van v.o.n.	ja, tot € 25.000	nee	ja verwervingskosten is max. € 237.600	ja	nee	ja	ja	ja	ja
NHG vereist	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Percentage van verwervingskosten als max. hoogte starterslening	20%, met max. van € 35.000	20%	20%	20%, met max. van € 25.000	10%, met max. van € 24.537	20%, met max. van € 50.000	20%, met max. van € 53.000	20%, met max. van € 40.000	10%, met max. van € 20.000	20%, met max. van € 32.000

Bron: SVN, informatie gemeenten bewerkt door EIB

Nadelen van de Koopgarantregeling zijn er wel. Koopgarant kan de mobiliteit van de koper op lange termijn beperken (omdat het verschil tussen de aankoopprijs met korting en de toekomstige marktwaarde substantieel kan zijn).

Investeringsbeleid

In beginsel zouden investeringen in voorzieningen, zoals infrastructuur, scholen, winkels en dergelijke de aantrekkelijkheid van woonlocaties en de regio als geheel kunnen vergroten en daarmee de woningvraag kunnen stimuleren. In de regio Amersfoort is bijvoorbeeld door sommige partijen (in interviews en een workshop) gewezen op het belang van de verbetering van knooppunt Hoevelaken voor de ontwikkeling van Vathorst (overigens staat deze infra in de planning, zij het later dan eerder gepland). Een belangrijk punt bij investeringen in voorzieningen is echter dat de tijd gemoeid met planning en realisatie vaak zeer lang is. Hierdoor is dit beleidsinstrument op korte termijn minder geschikt. Daar komt bij dat de kosten van deze ingrepen vaak zeer aanzienlijk zijn (tientallen miljoenen tot honderden miljoenen euro's voor bijvoorbeeld infrastructuur). Voor dit soort bedragen kunnen zeer vele startersleningen of andere vraagstimuleringsarrangementen uitgevoerd worden. Tenslotte grijpen dit type investeringen in de woonomgeving minder direct aan op de voor de woonconsument meer directe factoren achter de beslissing om te verhuizen: het woonproduct en de leenmogelijkheden. Al met al achten we daarom investeringsbeleid voor de korte termijn minder effectief als instrument. Voor de lange termijn kan dit evenwel anders liggen, omdat de structurerende werking van infrastructuur en voorzieningen dan groter kan zijn.

Regelgeving en eisen

Regelgeving en eisen vanuit Bouwbesluit, Omgevingswet en lokale eisen ten aanzien van sociale huur en ruimtelijke kwaliteit kunnen gepaard gaan met kosten voor de ontwikkeling van woningbouwprojecten. Een eerdere studie van het EIB laat zien dat door versoepeling in regelgeving en eisen of een andere toepassing daarvan substantiële reducties van projectkosten te behalen zijn. Ook in Leusden (Valleipark) heeft men positieve ervaringen met het bieden van meer vrijheid. Dit kan meer lucht geven in de vastgoed- en grondexploitaties bij marktpartijen en derhalve de haalbaarheid van woningbouwprojecten vergroten, die door het dalen van de woningprijzen onder druk is komen te staan. Daarmee lijkt dit een potentieel effectief beleidsinstrument te zijn om het aanbod te stimuleren. Om deze reden zullen we deze lijn verder uitwerken onder de beleidsacties.

Marketing

Marketing kan een instrument zijn om de aantrekkelijkheid van de regio, gemeenten of projecten beter naar woonconsumenten te communiceren en vraag uit te lokken. Momenteel lopen er in de regio ook initiatieven tot marketing voor wonen middels internet en passen een aantal ontwikkelaars social media en bewonersreclame reeds toe. Wel moet hierbij bedacht worden dat ook buiten de regio Amersfoort dergelijke marketinginstrumenten voor woningbouwprojecten en gebiedsmarketing worden ingezet. Ook is nog weinig bekend over de effectiviteit, aan de hand van bijvoorbeeld evaluaties. Voor de stimulering van de woningvraag op korte termijn is hierbij overigens met name een rol voor makelaars en ontwikkelaars weggelegd.

5.3 Aanbevelingen voor beleidsacties

Hoe om te gaan met de onzekerheid? Niemand weet welk woningvraagscenario zich daadwerkelijk zou kunnen voordoen. Het behoedzame en gunstige scenario zijn naar onze mening elk even aannemelijk. Om toch voorbereid te zijn op die onzekerheid bevelen wij een aantal beleidsacties aan die “no regret” zijn, gegeven de huidige informatie en verwachtingen.

Actielijn 1: Programmeringstoets met een aantal onderdelen

Prioritering van belangrijke projecten binnen gemeenten.

Een eerste aanbeveling is dat elk van de gemeenten Amersfoort, Barneveld, Leusden, Nijkerk en Bunschoten samen met ontwikkelaars de haalbaarheid van de grotere woningbouwplannen (binnen hun gemeenten) nog eens globaal tegen het licht houden. Daarbij zou een gezamenlijke prioritering van meer kansrijke en minder kansrijke projecten (en/of projectonderdelen) in samenhang met de grondproductiekosten opgesteld kunnen worden. Voor het behoedzame

Wat vinden marktpartijen van beleid?

Voor het onderzoek is een aantal marktpartijen uit de regio zoals makelaars, ontwikkelaars en woningcorporaties geïnterviewd. Daarnaast is een workshop met marktpartijen georganiseerd. Marktpartijen konden zich in het algemeen herkennen in het beeld voor de vraagontwikkeling en de concurrentieanalyse. Appartementen tot € 150.000 zijn nog wel te verkopen, maar daarboven nauwelijks meer. Partijen gaven aan dat er hooguit concurrentie is te verwachten in het gebied Amersfoort-Nijkerk en Leusden. Voor sommige projecten werd aangegeven dat circa 80-90% van de nieuwe bewoners uit de eigen gemeente afkomstig was. Ook veel van de marktpartijen gaven aan dat de meeste concurrentie tussen woningbouwprojecten zich binnen gemeenten afspeelt. Regionale afstemming werd derhalve niet nodig geacht voor de korte termijn.

In interviews gaven sommige partijen aan dat vooral in kleinere gemeenten in de regio procedures nog te lang duren en eisen versoepeld kunnen worden. Daarbij gaat het onder andere om eisen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en parkeernormen. Versoepeling van eisen en projectmatiger werken met kortere doorlooptijden van procedures zou volgens deze partijen gewenst zijn. Anderen noemden de optie om de grond in erfpacht aan kopers uit te geven interessant, al dan niet met een tijdelijke korting voor starters. Dit zou volgens sommige marktpartijen de woningmarkt een stimulans kunnen geven. Wel zou met banken gesproken moeten worden over hoe om te gaan met erfpacht in de hypotheekverstrekking.

Herprogrammering kan een deel van de problemen oplossen, maar dit gaat veelal samen met daling van de grondopbrengsten. Dit omdat bij de herprogrammering voor of een lagere dichtheid of goedkopere woningen en daarmee lagere grondprijzen wordt gekozen. Niet alle gemeenten werken volgens marktpartijen even goed mee bij herprogrammering, omdat dit vaak financiële consequenties heeft (of effecten op de ruimtelijke kwaliteit). Uit de workshop kwam geen helder beeld naar voren of gemeenten grondprijzen in lijn met de residuele waardeontwikkeling hebben verlaagd. Wel gaven sommige gemeenten aan dat grondprijzen hier waarschijnlijk nog onvoldoende zijn aangepast omdat enige vertraging optreedt.

Tenslotte gaven de meeste marktpartijen aan dat er meer in kleinschalige identiteiten ontwikkeld zou moeten worden: organisch ontwikkelde woonmilieus die echt goed aansluiten op de woonpreferenties. Ook wordt de inbreng van woonconsumenten in de conceptontwikkeling steeds belangrijker. Volgens een makelaar ontbreekt het bij veel partijen vaak aan goede kennis en zal er meer lokale kennis van de voorkeuren van woonconsumenten opgebouwd moeten worden.

scenario zouden die projecten (of projectonderdelen) geprioriteerd kunnen worden die een goede haalbaarheid combineren met relatief beperkte grondproductiekosten (ofwel lage voorinvesteringen). Op deze wijze zou binnen ieder van deze gemeenten een soort ladder van locaties (voorkeurslijst passend bij een behoedzaam scenario) en reservelijst voor het gunstig scenario opgesteld kunnen worden. Het initiatief kan bij marktpartijen zelf gelegd worden om niet onnodig de concurrentie voor de woonconsument te beperken. We bevelen derhalve aan de concurrentie op de korte termijn niet te beperken via beleidsmatige afstemming tussen de projecten (zie de beleidsanalyse hiervoor).

De projecten (of onderdelen) met een wat beperktere haalbaarheid en/of hogere voorinvesteringen komen dan pas aan de orde als het gunstige scenario zich zou gaan aandienen (de zogenaamde reservelijst van projecten). Voorinvesteringen zouden immers zoveel als mogelijk vermeden moeten worden als de afzet van de plannen (of onderdelen daarvan) niet vrij zeker is.

Herprogrammering

Een tweede belangrijke onderdeel is het toetsen van de programmering van de projecten met relatief grote aantallen voorziene koopappartementen en eengezinswoningen ten opzichte van de vraag. Het inhoudelijk initiatief zou hier kunnen liggen bij de marktpartijen zelf, aangezien

zij ook belangrijke afzetrisico's dragen (al kan dit natuurlijk gestimuleerd door en in samenwerking met de gemeenten).

In tabel 5.3 is een overzicht te zien van de top 10 projecten in de regio met de hoogste (indicatieve) aantallen koopappartementen. Deze projecten zouden per gemeente in samenspraak met de betrokken marktpartijen getoetst kunnen worden op de haalbaarheid van de programmering.

Tabel 5.3 Top 10 projecten met hoogste aantal koopappartementen

Project	Indicatief aantal koopappartementen
1 Amersfoort - Hogekwartier	145
2 Barneveld - vd Bogertlaan	73
3 Amersfoort - Lichtenberg locatie	65
4 Amersfoort - Kop Gildenkwartier	64
5 Bunschoten - Zuyderzee/Kuststrook-oost	64
6 Amersfoort - Vathorst: Laak (2a), Velden en De Bron	50
7 Leusden - De Biezenkamp	46
8 Nijkerk - Oosterpoort deel B	40
9 Leusden - Tabaksteeg	32
10 Soest - De Zoesdijck	32

Bron: EIB

Bij de tabel dient aangetekend te worden dat het om indicatieve schattingen gaat op basis van input van gemeenten en eigen calculaties. Ook bestaan er tussen de projecten wel verschillen tussen het type koopappartementen dat geprogrammeerd is. Bovendien loopt al wel discussie over herprogrammering in een aantal gevallen.

Wat betreft de meergezinswoningen in de koopsector zou een bezinning overwogen kunnen worden op de programmering in de grotere plannen in onder andere Amersfoort (bijvoorbeeld Hogekwartier, Vathorst) en Leusden, Nijkerk en Soest. Voor de gemeente Amersfoort zou bezien kunnen worden of de mix in de meest kansrijke plannen niet (nog) meer richting eengezinswoningen (en minder koopappartementen) bijgesteld zou kunnen worden. Voor Bunschoten (Rengerswetering) en Barneveld (Veller, Eilanden Oost) lijkt het raadzaam de aantallen eengezinswoningen in deze plannen nader te bezien. In het algemeen hebben ontwikkelaars in de voor de studie georganiseerde workshop aangegeven dat in het middensegment meer differentiatie in woonmilieus en woonproducten gewenst is. Door sommige partijen is wel gezegd dat de nadruk wellicht nu wat veel op het starterssegment wordt gelegd (vanuit wat nu nog loopt), maar dat er in de toekomst juist behoefte kan zijn aan nieuwbouwwoningen in de koopsector in het middensegment (voor de doorstromers). Overigens kan dit argument in termen van het belang van de voorziene starterswoningen in de woningvoorraad wel afgezwakt worden. Daar komt bij dat wanneer herstel aantreedt de markt automatisch ook zal reageren met meer ontwikkeling in het middensegment.

Voorstellen voor een efficiëntere programmering uitvragen bij marktpartijen

Omdat ook de vraag naar typen woningen onzeker is, moeten de stedenbouwkundige eisen, voorschriften voor de mix sociale huur, welstandseisen en parkeernormen zoveel als mogelijk flexibel (en snel) toegepast kunnen worden. In dat geval zou veeleer aan vooraf gestelde ruime kaders (of bandbreedten) gedacht kunnen worden dan aan strikte gedetailleerde toetsingseisen. Eerder onderzoek van het EIB naar Bouwbesluit en Omgevingswet laat zien dat regulering en eisen tot wel 20% additionele projectkosten kunnen leiden. Minder stringente toepassing van

eisen kan derhalve wat meer lucht in grondexploitaties geven. Ook parkeernormen in stedelijk gebied kunnen volgens sommige partijen de kosten opdrijven en daarmee de business case van binnenstedelijke projecten verslechteren. Een versoepeling van dergelijke normen zou overwogen kunnen worden om de haalbaarheid van projecten te verbeteren.

Om dit concreet en transparant handen en voeten te geven, wordt een procesbenadering voorgesteld. Er zou aan marktpartijen (inclusief corporaties) gevraagd kunnen worden om te komen met voorstellen voor het bereiken van efficiëntievoordelen in concrete woningbouwprojecten. Gemeenten kunnen deze voorstellen dan op transparante wijze beoordelen op wenselijkheid in het licht van de voor- en nadelen en uitvoerbaarheid op korte termijn.

Flexibiliteit inbouwen in de plannen

Om de programmeringstoets te laten slagen, is het van belang flexibiliteit in te bouwen in de plannen. Omdat de toekomstige vraag zo onzeker is, moeten ontwikkelaars en gemeenten snel kunnen reageren op veranderingen in die vraag. Dit betekent dat plannen zoveel als mogelijk in kleine flexibele deelplannen opgesplitst zouden moeten worden. Ingeval plannen zowel huurwoningen als koopwoningen bevatten en het risico lopen dat de voorverkoop niet gehaald wordt, kan naast een splitsing in kleinere deelplannen ook een splitsing tussen huur en koop overwogen worden. Op deze wijze ondervindt de bouw van de huurwoningen geen vertraging vanwege het niet behalen van de voorverkoop van de koopwoningen. In dat geval kan het gebied als geheel zoveel als mogelijk gefaseerd ontwikkeld worden, afgestemd op de daadwerkelijke marktvrage. Dit betekent dus dat grootschalige planontwikkeling met hoge voorinvesteringen vermeden zouden moeten worden. Het ontwikkelen in kleinschalige deelplannen sluit ook aan op de in de interviews door makelaars en ontwikkelaars gesignaleerde vraag naar kleinschalige woonwijken met eigen identiteiten en onderscheidende woonproducten. Bestemmingsplannen moeten dan de mogelijkheid bieden om meer of minder woningen in bepaalde segmenten te kunnen accommoderen: flexibele bestemmingsplannen. Het voortouw ligt hier in eerste instantie bij gemeenten.

Projectmatig werken stimuleren binnen gemeenten

Door bouwers/ontwikkelaars is in interviews genoemd dat in sommige kleinere gemeenten in de regio meer projectmatig gewerkt kan worden met strikte handhaving en interne coördinatie en communicatie van deadlines voor de procedures en onderzoeken. Goed projectmanagement met een goede coördinatie tussen diensten binnen gemeenten en handhaving van deadlines voor procedures kan onnodige vertragingen wegnemen en voor lagere kosten en meer flexibiliteit in de planvorming zorgen. Het voortouw zou hier allereerst moeten liggen bij de gemeenten zelf.

Actielijn 2: Stimuleren van transparantie over residuele grondprijzen en aanpassen van grondprijzen aan feitelijke woningprijs- en bouwkostenontwikkelingen

Het is belangrijk dat er transparantie komt in de berekening van de grondprijzen. Deze moeten de reële waarde reflecteren die de markt er op dit moment vanuit het budget van de woonconsument voor kan betalen. Het wederzijds openen van de boeken door gemeente en marktpartij kan hierbij helpen, alsmede een reële afboeking van verliezen op grondexploitaties. Als grondprijzen te hoog worden vastgesteld, kan dit op papier inkomsten betekenen, maar de daadwerkelijke afzet zal niet plaatsvinden, omdat de markt dit niet kan absorberen. Het bepalen van de optimale strategie moet mede bezien worden in relatie tot de financiële regels die gelden vanuit de toezichthouder en accountant en de financiële implicaties.

5.4 Beleid om de woningvraag te stimuleren

Uit de probleemanalyse is duidelijk geworden dat het kernprobleem op de woningmarkt momenteel ligt bij de rantsoenering van financiering voor kopers van woningen. Op basis hiervan kan de regio een aantal zaken overwegen om de vraag naar (nieuwbouw) koopwoningen op korte termijn te stimuleren. Hier liggen de aangrijpingspunten vooral bij de financiering van starters en potentiële doorstromers die onder water staan. Omdat een van de problemen de stringente eisen betreft van banken voor de verstrekking van hypotheek, ligt hier wel een punt dat de regio zou kunnen oppakken.

Actielijn 3: Verruiming en harmonisatie van gemeentelijke startersregelingen en op termijn opzetten van een regionaal fonds voor startersleningen

Op korte termijn is een sterke verruiming en harmonisering van startersregelingen tussen gemeenten (afstemming) zeer kansrijk. Daarbij zou met name een verruiming van de vestigingseisen ingezet kunnen worden om de regeling voor vestigers van buiten open te stellen. Hierdoor worden de hiervoor benoemde verschillen tussen de gemeentelijke regelingen vermeden en wordt de mobiliteit tussen de gemeenten niet meer beperkt vanuit de (huidige) vestigingseisen. Bovendien wordt de regeling op deze wijze uniform en duidelijk voor alle vestigers in de regio. Belangrijk is om expliciet in te gaan op de afweging om de regeling in te zetten voor bestaande bouw, nieuwbouw of beide. Concentratie op bestaande bouw heeft als voordeel dat de doorstroming bevordert wordt, hetgeen meer in lijn ligt met de oorspronkelijke doelen van de rijksregeling. De startersregeling kent nauwelijks risico's aangezien het Rijk garant staat voor de hoofdsom via de NHG en ook de kosten in de vorm van kwijtgescholden rentebetalingen zijn momenteel beperkt aangezien enerzijds de rente laag is en anderzijds het Rijk hierin meebetaalt. De regio zou voor de middellange termijn samen met een aantal private partijen en banken het voortouw kunnen nemen om te komen tot een regionaal fonds voor startersleningen met een regionale uniforme duidelijke opzet van de leningen, aanhakend bij de SVN en NHG. Bij de uitwerking van het fonds zouden gemeenten en marktpartijen middelen kunnen inbrengen in een gezamenlijk regionaal fonds met heldere transparante condities voor starters (kopers van woningen) in de regio. Middels een apart te organiseren sessie zouden belangrijke banken in de regio betrokken kunnen worden in de uitwerking. Het idee is de kredietmogelijkheden voor starters te verruimen en te uniformeren. Daarbij zou ook het inkomensperspectief van starters betrokken moeten worden, omdat statische toepassing van NIBUD-normen onvoldoende reke-

Hypotheekverstrekking en de rol van de starterslening.

De afgelopen jaren zijn de hypotheekregels flink aangescherpt. Dit heeft een negatief effect gehad op de vraag, met name voor starters. Doordat zij minder kunnen besteden, kan er ook een specifiek aanbod gericht op starters niet of minder goed tot stand komen. Daarnaast leidt het tot minder doorstroming. Mensen die een kwalitatief beter huis willen kopen, wachten op de verkoop van hun eigen huis aan een starter.

Wat is er aangescherpt? Sinds 2007 geldt de Gedragscode Hypothecaire Financieringen, waarin werd vastgelegd dat aanbieders de zogenaamde Nibud-normen ter bepaling van de maximaal toegestane woonlasten als uitgangspunt moesten nemen, waarbij het principe van 'comply or explain' opgenomen werd: banken kunnen afwijken van de inkomensnormen als zij dit voor bepaalde gevallen goed konden verantwoorden. Met name voor de groep jonge hoog opgeleide starters met goede inkomensperspectieven werd daar vaak gebruik van gemaakt.

De AFM nam het standpunt in dat de 'explain'-regel alleen van toepassing kon zijn op individuele gevallen en niet voor hele groepen, zoals de banken deden. Doordat boetes uitgedeeld werden door de AFM en de 'overtreders' publiekelijk werden aangewezen, hebben de banken deze beleidslijn de afgelopen jaren bijgesteld.

Verder zijn de Nibud-normen zelf aangescherpt. Het (fictieve) deel van het inkomen dat beschikbaar is voor wonen is naar beneden bijgesteld, hetgeen over de hele linie gevoeld wordt, maar vooral voor starters effect heeft. Daarnaast geldt per augustus 2011 een nieuwe gedragscode met enkele aanscherpingen. Het maximale leenbedrag is beperkt tot 110% van de aankoopwaarde, waarbij wegens de tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting momenteel een maximum van 104% geldt en 106% voor NHG-leningen. Daarnaast is het maximale leenbedrag voor tweeverdieners verlaagd en het aflossingsvrije deel van de leningen is beperkt tot maximaal 50% van de aankoopwaarde. Tot slot zijn de mogelijkheden van gemotiveerde afwijking van de normen beperkt, zodanig dat er geen verschil meer is tussen de voorwaarden van NHG-leningen en andere leningen.

De starterslening is een middel om (deels) voor deze maatregelen te compenseren. Vanuit de gemeente is het positief dat aangesloten kan worden bij de landelijke systematiek, waarbij de hoofdsom is gegarandeerd via de NHG. Omdat een aantal jaren geen rente in rekening wordt gebracht, moet de gemeente hiervoor zelf wel geld vrijmaken. Het Rijk vult dit bedrag aan.

ning houden met de mogelijkheden voor inkomensgroei juist voor de groep van 25-35 jarigen. Het voortouw zou hier allereerst kunnen liggen bij de Regio Amersfoort in samenwerking met de gemeenten. Daarbij zouden belangrijke banken in de regio en private partijen betrokken kunnen worden. De voor- en nadelen van een differentiatie ten behoeve van specifieke projecten zal nog plaatsvinden.

Tevens kan gekeken worden naar de financieringsmogelijkheden voor doorstromers. Aanbevolen wordt onderzoek uit te voeren in de regio of in gemeenten naar de omvang en aard van het financieringsprobleem voor potentiële doorstromers (verhuizers) in koopwoningen die nu niet kunnen verhuizen vanwege financieringsproblemen of onder water staan. Het verdient aanbeveling ook banken in een dergelijke verkenning te consulteren. Zo'n verkenning is reeds gestart in de gemeente Amersfoort, maar zou uitgebreid kunnen worden naar andere gemeenten of naar de gehele regio. Op basis van inzicht in de aard en omvang van het probleem kan indien nodig een speciaal financieringsinstrument voor deze groep uitgewerkt worden.

Actielijn 4: Inzicht vraag en aanbod sociale huurwoningen (bestaand en nieuw) t.b.v. prestatie-afspraken

Om te komen tot een efficiënte programmering in de nieuwbouw van sociale huurwoningen is het van belang deze nader te beschouwen in het licht van de dynamiek in de bestaande voorraad. De prestatieafspraken die momenteel door gemeenten gemaakt worden, kunnen gevoed worden door deze informatie. Waar kansen in de koopsector voor regionale afstemming beperkt lijken, kunnen in de sociale huursector hier meer kansen liggen.

Actielijn 5: Opzetten regionaal kennisplatform woonpreferenties met lokale teams

Hiervoor is aangegeven dat een van de problemen is dat gemeenten en sommige marktpartijen momenteel onvoldoende kennis hebben van woonpreferenties van de woonconsument in hun gemeente en de kwalitatieve lacunes in de woningvoorraad. Een oplossing is om de regionale kennishuishouding over woonpreferenties en lacunes in de voorraad te versterken. Hiertoe zou de Regio het voortouw kunnen nemen in de coördinatie van het verrichten van regionale en gemeentelijke woningmarktonderzoeken (en reguliere monitoring) betreffende woonpreferenties en kwalitatieve lacunes in de voorraad en kennisuitwisseling. Ook zou de Regio via bijvoorbeeld een kennisplatform kennis daarover kunnen delen binnen de regio. In dat verband zou nauw samengewerkt kunnen worden met lokale teams met daarin een panel van woonconsumenten en lokale makelaars of andere marktpartijen. Ook het meer betrekken van woonconsumenten en makelaars bij conceptontwikkeling van nieuwe woningbouwplannen zou daarbij een rol kunnen spelen.

De beleidsacties worden in onderstaande tabel samengevat en tevens wordt aangegeven bij welke speler het voortouw zou kunnen liggen.

Tabel 5.4 Voorgestelde beleidsacties korte termijn

Actielijnen	Voortouw	In samenwerking met
1 Programmeringstoets	Gemeenten	Marktpartijen
2 Stimuleren van transparantie over residuele grondprijzen en aanpassen van grondprijzen aan feitelijke woningprijs- en bouwkostenontwikkelingen.	Gemeenten	Marktpartijen
3 Verruiming en harmonisatie van gemeentelijke startersregelingen en op termijn opzetten regionaal fonds voor startersleningen	Regio	Gemeenten, banken, marktpartijen, provincie, Rijk
4 Inzicht vraag en aanbod sociale huurwoningen t.b.v. prestatie-afspraken (bestaand en nieuw)	Regio	Gemeenten, corporaties, Rijk
5 Opzetten regionaal kennisplatform woonpreferenties	Regio	Gemeenten, marktpartijen, makelaars

Bron:

Bijlage A Aanbod per gemeente, regio Amersfoort, 2013-2017

Op basis van de inventarisatie van de plannen in de gemeenten zoals uitgevraagd in februari 2013 is een goed beeld te krijgen van het voorziene aanbod voor de periode 2013-2017. In april 2013 is een tweede inventarisatie gedaan om de hardheid van de plannen goed in beeld te krijgen. Hoewel de fasering en invulling van plannen nog niet altijd definitief vast staan, geeft dit toch een mogelijkheid om de plannen met de verwachte vraag te vergelijken. Wel dient bedacht te worden dat het een momentopname van de stand van zaken per februari 2013 betreft. In het algemeen gaat het om harde plannen (opgenomen in bestemmingsplannen), maar ondanks de tweede inventarisatie kunnen er ook nog enkele zachte plannen door de gemeente opgegeven zijn. Daarnaast dient bedacht te worden dat marktpartijen en gemeenten veelal fasering e.d. aanpassen en nog aan kunnen passen en dat een deel van de plannen door procedures e.d. vertraging kunnen oplopen. In deze paragraaf worden de plannen per gemeente, zoals bekend per 1 februari 2013, kort belicht.

Amersfoort

De plannen in de gemeente Amersfoort voor de komende periode richten zich voornamelijk op herontwikkeling onder het programma Amersfoort Vernieuwt. Daarbij gaat het om veel plannen voor binnenstedelijke herstructurering met relatief veel sociale huur- en goedkope koopappar-

Tabel A.1 Woningbouwplannen gemeente Amersfoort, 2013-2017

Plan	Aantal woningen	Woonmilieu	Doelgroep
ABC School	50	Binnenstedelijk	
Achter de Kamp	21	Binnenstedelijk	Starters
AH Leusderweg	53	Binnenstedelijk	Starters
Eemplein	114	Binnenstedelijk	Divers
Ganskuijl	48	Binnenstedelijk	Divers
Hogekwartier	430	Binnenstedelijk	Starters
Kop Gildenkwartier	78	Binnenstedelijk	Doorstromers
Kraailandhof	44	Binnenstedelijk	Doorstromers
Lemaire (Kruiskamp)	58	Binnenstedelijk	Divers
Lichtenberg locatie	145	Binnenstedelijk	Doorstromers
Liendertseweg	88	Binnenstedelijk	Starters
Operaplein	60	Binnenstedelijk	Divers
Orion	92	Binnenstedelijk	Divers
Puntenburg Handelsgebouw	69	Binnenstedelijk	Divers
Puntenburg Noord G3	137	Binnenstedelijk	Divers
Randenbroek Zuid (Driehoek/Weberstraat)	161	Uitleg	Divers
Regentspark	64	Binnenstedelijk	Senioren
Utrechtseweg 371-375	16	Binnenstedelijk	Divers
Vathorst: Laak (2a), Velden en De Bron	750	Uitleg	Divers
Vogelplein (Liendert)	20	Binnenstedelijk	Divers
Wielewaal/Zangvogelweg	110	Binnenstedelijk	Starters
Totaal	2.608		

Bron: Gemeente Amersfoort (peildatum februari 2013)

tementen. Daarnaast is de uitbreidingslocatie Vathorst volop in ontwikkeling. Veel projecten zijn geïnitieerd voor de crisis, met afspraken tussen gemeente en marktpartijen. Wel zijn desondanks aanpassingen aan de plannen vaak nog wel mogelijk (en spelen ook in de praktijk. Zo is de kwantitatieve ambitie tot 2017 voor Vathorst nog onlangs substantieel neerwaarts bijgesteld). Het totaal aan plannen in de gemeente Amersfoort bevat ruim 2.600 woningen voor de periode 2013-2017.

Met 750 op te leveren woningen is de uitleglocatie Vathorst het grootste plan voor de gemeente. Hier wordt een mix aan woningbouw ontwikkeld, van appartementen tot vrije kavels. De prijzen variëren tussen € 170.000 en € 500.000 en dit biedt mogelijkheden om een gevarieerde doelgroep aan te trekken. Hoewel de appartementen op deze locatie momenteel niet goed lopen, is toch nog ongeveer 20% aan appartementen gepland voor de komende tijd (waarvan ca. 50 koopappartementen).

De kleinere binnenstedelijke locaties voeren met meer dan 65% echter de boventoon. Het binnenstedelijke project Hogekekwartier is met 430 op te leveren woningen het op een na grootste project en is voornamelijk gericht op starters, maar biedt mogelijkheden voor bewoners uit de wijk om door te stromen binnen of vanuit de sociale huursector. Veel van de woningen betreffen terugbouw voor te slopen woningen. De appartementen en rij- en hoekwoningen bevatten bijna 50% sociale huur en veel goedkope koopappartementen (beginnend bij een prijs van € 180.000 per woning).

Tabel A.2 Woningbouwplannen gemeente Baarn, 2013-2017

Plan	Aantal woningen	Woonmilieu	Doelgroep
Parkgebouw	31	Binnenstedelijk	Senioren
Schaepmanflat	20	Binnenstedelijk	Starters
Zilvervlood	28	Binnenstedelijk	Senioren
Vogelbuurt midden	75	Binnenstedelijk	Divers
Schoonoord	47	Binnenstedelijk	Senioren
Kwekerij	11	Binnenstedelijk	Divers
Hoofdstraat 10-16	10	Binnenstedelijk	Divers
Nieuw Baarnstraat 1-7	9	Binnenstedelijk	Divers
Overig	50	Binnenstedelijk	Divers
Totaal	281		

Bron: Gemeente Baarn (peildatum februari 2013)

Baarn

De komende jaren richt Baarn zich sterk op herontwikkeling van verouderde dorpsdelen, door middel van de nieuwbouw van appartementen. Uitbreidingslocaties die eerder wel voor de periode 2013-2017 gepland stonden, zijn voorlopig uitgesteld. In de plannen worden bijna 300 woningen opgeleverd in de gemeente Baarn.

De plannen zijn vrij kleinschalig en focussen zich op binnenstedelijke inbreiding en herontwikkeling. De plannen met de grootste aantallen woningen zijn het Parkgebouw en Vogelbuurt midden. Het nieuwbouwcomplex Parkgebouw zal voornamelijk worden bewoond door senioren met zorgindicatie. De zowel zelfstandige als zorggebonden appartementen zijn enkel huurwoningen.

Vogelbuurt midden heeft een meer gemêleerde doelgroep, waarin zowel grondgebonden als gestapelde woningen worden gerealiseerd. Het gaat hier om een herontwikkelingsproject en ook hier komen alleen huurwoningen terug.

Barneveld

De komende periode voorziet de gemeente Barneveld voornamelijk uitbreidingslocaties met grondgebonden eengezinswoningen. Het totaal aan plannen in de periode 2013-2017 bevat 1.611 woningen.

Tabel A.3 Woningbouwplannen gemeente Barneveld, 2013-2017

Plan	Aantal woningen	Woonmilieu	Doelgroep
Apeldoornsestraat	21	Binnenstedelijk	Divers
Barnseweg 23-25	8	Binnenstedelijk	Divers
Blankensgoed	10	Uitleg landelijk	Doorstromers
Blankensgoed, vlasbekje	28	Uitleg	Senioren
Burghoven fase 2	42	Uitleg	Divers
Buurtweg Project Forum	12	Binnenstedelijk	Divers
Chr. Huygenslocatie	52	Binnenstedelijk	Divers
Eilanden Oost	205	Uitleg	Divers
Groen van Prinsterlaan	8	Binnenstedelijk	Starters
Hof van Callenbroeck	60	Binnenstedelijk	Starters
Kootwijkerbroek Oost	75	Uitleg	Divers
Kromme Akker II	8	Uitleg	Divers
Langstraat	12	Binnenstedelijk	Starters
Leeuwerikstraat	24	Binnenstedelijk	Divers
Past. Gowthorpestraat/De Hoven	23	Binnenstedelijk	Starters
Puurveen Essenerweg	8	Uitleg	Divers
Puurveen restant	13	Uitleg	
Stroe V/VI	48	Uitleg	Divers
Teus Bouwmanhof	42	Uitleg	Divers
Van Wijnbergenlaan	19	Binnenstedelijk	Starters
Van Hogendorpstraat/			
Kleine Barneveldse Beek	24	Binnenstedelijk	Divers
Van der Bogertlaan	76	Binnenstedelijk	Starters
Veller	543	Uitleg	Divers
Voorthuizen-Zuid	180	Uitleg	Divers
Zwartebroek/Terschuur	70	Uitleg	Divers
Totaal	1.611		

Bron: Gemeente Barneveld (peildatum februari 2013)

Het grootste project betreft de wijk Veller. Dit gebied zal aan de zuidoostelijke kant van Barneveld worden ontwikkeld. Het project is opgedeeld in deelprojecten waarin een diversiteit aan woonmilieus en woningtypen worden gerealiseerd. In deelproject Veller-I worden bijvoorbeeld voornamelijk drie torens gebouwd, gericht op starters met een vraag naar appartementen onder € 170.000. In andere deelprojecten wordt meer nadruk op de doorstromers gelegd met rij- en hoekwoningen, tweekappers, vrijstaande woningen en kavels. Hier ligt de verkoopprijs tussen € 170.000 en € 350.000.

De plannen voor Voorthuizen-Zuid en Eilanden Oost zijn de twee grootste uitleglocaties met ook een diverse doelgroep. In Voorthuizen-Zuid wordt een mix aan woningen ontwikkeld met een verkoopprijs tussen € 170.000 en € 400.000. Eilanden Oost wordt pas gerealiseerd na 2016, maar heeft een vergelijkbaar programma woningen, met een verkoopprijs tussen € 170.000 en € 350.000 en is op zowel starters als doorstromers gericht.

Bunschoten

De gemeente Bunschoten heeft tot 2017 dertien plannen. De grootste plannen betreffen uitbreidingslocaties aan de oost- en noordkant van het dorp. In de periode 2013-2017 worden totaal 771 woningen in de huidige plannen voorzien, waarvan zo'n 50% onherroepelijke bouwbestemming betreft.

Tabel A.4 Woningbouwplannen gemeente Bunschoten, 2013-2017

Plan	Aantal woningen	Woonmilieu	Doelgroep
Zuyderzee/Kuststrook-oost	149	Binnenstedelijk	Senioren
Rengerswetering Zuidelijke Kampen	346	Uitleg	Divers
Bunschoten-centrum	58	Binnenstedelijk	Senioren
Veenestraat	30	Binnenstedelijk	Divers
Eemdijk	60	Uitleg	Divers
Formidoterrein	25	Binnenstedelijk	Divers
Koningin Wilhelminastraat	12	Binnenstedelijk	Divers
Terrein achter Eemlandia	15	Binnenstedelijk	Divers
Gebouw Eemlandia	20	Binnenstedelijk	Divers
Voormalig postkantoor	20	Binnenstedelijk	Divers
Venestraat: Hof van Veene	14	Binnenstedelijk	Starters
Locatie Weikamp	15	Binnenstedelijk	Divers
Prins Hendrikstraat	7	Binnenstedelijk	Doorstromers
Totaal	771		

Bron: Gemeente Bunschoten (peildatum februari 2013)

Het grootste plan is een uitleglocatie aan de oostzijde van Bunschoten, namelijk Rengerswetering. In Rengerswetering wordt de woningbouw voornamelijk gericht op starters uit de eigen gemeente, maar bevat ook verschillende woningen voor doorstromers. Met een verkoopprijs tussen € 135.000 en € 600.000 en zowel rij-en hoekwoningen als appartementen, wordt ook hier een uitleglocatie met een gevarieerd programma ontwikkeld. Het deelproject de Zuidelijke Kampen is het eerste deel van een groter plan dat pas na 2017 verder zal worden uitgelegd.

Het project Zuyderzee/Kuststrook-oost bevat naast appartementen ook woonboten en is daarmee het tweede grote project in de gemeente Bunschoten. Hier worden de plannen meer gericht op senioren en variëren de verkoopprijzen tussen € 250.000 en € 625.000.

Eemnes

De komende periode is voor Eemnes aan de zuidzijde uitbreiding voorzien op de locatie Zuidpolder. Totaal worden in de periode van 2013 tot 2017 255 woningen ontwikkeld. Voor de periode tot 2017 staan twee plannen op het programma, een grote uitleglocatie aan de zuidkant van Eemnes en een klein binnenstedelijk plan. De Zuidpolder wordt gefaseerd ontwikkeld met ongeveer 30 à 40 woningen per jaar. Hoewel de verkoopprijzen tussen € 200.000 en € 500.000 liggen, is het plan voornamelijk gericht op starters. Er worden alleen grondgebonden woningen en kavels ontwikkeld, waarvan ongeveer 30% huurwoningen.

Tabel A.5 Woningbouwplannen gemeente Eemnes, 2013-2017

Plan	Aantal woningen	Woonmilieu	Doelgroep
De Weiden	22	Binnenstedelijk	Divers
Eemhof	16	Binnenstedelijk	Starters
Molenweg	25	Binnenstedelijk	Doorstromers
Torenzicht	12	Binnenstedelijk	Starters
Zuidpolder	180	Uitleg	Starters
Totaal	225		

Bron: Gemeente Eemnes (peildatum februari 2013)

Leusden

In Leusden worden in de periode 2013-2017 bijna 750 woningen voorzien. De plannen in Leusden zijn voornamelijk gericht op inbreiding en herontwikkeling van oude dorpsgedeelten en daarnaast landelijke uitleg. De grootste plannen zijn de Biezenkamp en Valleipark.

In de Biezenkamp wordt het oude stadscentrum gerevitaliseerd en is woningbouw in hoge dichtheden voorzien. Het project bevat voornamelijk appartementen, waarvan 80% huur.

Hoewel een diverse doelgroep wordt beoogd, wordt er vooral gebouwd voor starters.

In Valleipark wordt een ruime opzet met verkoop van een mix aan woningtypes en kavels beoogd. Met verkoopprijzen vanaf € 250.000 worden voornamelijk de doorstromers bediend.

Tabel A.6 Woningbouwplannen gemeente Leusden, 2013-2017

Plan	Aantal woningen	Woonmilieu	Doelgroep
Bouwdriest	?	Binnenstedelijk	Divers
De Bieshaar/Leusden-Zuid	9	Binnenstedelijk	Divers
De Biezenkamp	195	Binnenstedelijk	Divers
De Rossenberg	16	Binnenstedelijk	Divers
Groot Agteveld (kern Achterveld)	90	Uitleg landelijk	Divers
Groot Krakhorst (bijz. woonvorm voor autistische jongeren)	12	Binnenstedelijk	Divers
Leusden-Zuid	44	Binnenstedelijk	Doorstromers
Maanwijk	90	Uitleg landelijk	Divers
Mastenbroek II (kern Achterveld)	70	Uitleg landelijk	Divers
NieuwPrincenhof	25	Uitleg landelijk	Divers
't Zicht	47	Uitleg landelijk	Divers
Tabaksteeg	44	Uitleg	Divers
Valleipark	105	Uitleg landelijk	Doorstromers
Totaal	747		

Bron: Gemeente Leusden (peildatum februari 2013)

Naast koop wordt daarnaast ongeveer 10-15% (commerciële) huur ontwikkeld. De wijk moet een meer landelijke en luxueuze uitstraling krijgen.

Nijkerk

Voor de periode 2013-2017 zijn voor Nijkerk 24 woningbouwplannen geïnventariseerd. Veel van de plannen betreffen ontwikkelingen binnen de gemeente. De komende jaren staat overwegend inbreiding van appartementen gepland, met daarnaast de verdere ontwikkeling van de Terrassen. In Nijkerk worden in de periode 2013-2017 ongeveer 844 woningen ontwikkeld. Naast de verdere ontwikkeling van de Terrassen en deelplan 2 van Nijkerkerveen, worden ook binnenstedelijk

Tabel A.7 Woningbouwplannen gemeente Nijkerk, 2013-2017

Plan	Aantal woningen	Woonmilieu	Doelgroep
Oosterpoort deel A en B	94	Binnenstedelijk	Divers
locatie Roos	5	Uitleg landelijk	Divers
Latei	20	Uitleg	Divers
De Terrassen fase 2 en 3	119	Uitleg	Divers
Nijkerkerveen deelplan 1b	25	Uitleg landelijk	Divers
Nieuwe Kerkstraat	8	Binnenstedelijk	Divers
Weidelaan	6	Uitleg landelijk	Doorstromers
Sportweg	44	Binnenstedelijk	Senioren
Zilver schoon (beweging 3.0) – woonzorgcomplex	27	Binnenstedelijk	Senioren
Hogenhof	14	Binnenstedelijk	Divers
Havenlijn / Knopenfabriek	53	Binnenstedelijk	Divers
Colenbranderstraat	13	Binnenstedelijk	Divers
Doornsteeg	91	Uitleg	Divers
Torenstraat - Vrijheidslaan:	123	Binnenstedelijk	Divers
Oranjelaan	25	Binnenstedelijk	Divers
Inbreidingsplan begraafplaats	3	Binnenstedelijk	Divers
Herontwikkeling Sparrenlaan	12	Binnenstedelijk	Divers
Herontwikkeling Breezan, Havenstraat	9	Binnenstedelijk	Divers
Nijkerkerveen deelplan 1 en 2	67	Uitleg landelijk	Divers
Kavels Middelaar	4	Uitleg	Divers
Kantemarsweg	20	Binnenstedelijk	Divers
Doeland	37	Binnenstedelijk	Divers
Eiken Schuur	30	Binnenstedelijk	Divers
Totaal	844		

Bron: Gemeente Nijkerk (peildatum februari 2013)

een aantal grote projecten gestart. De herontwikkeling van de Torenstraat-Vrijheidslaan en de ontwikkeling van Oosterpoort deel A&B zullen de komende jaren zorgen voor een flinke uitbreiding van de bestaande voorraad.

De verdere ontwikkeling van de Terrassen is met bijna 120 nieuwe woningen de grootste uitleglocatie in Nijkerk. Hierin worden in verschillende fases van het plan zowel tweekappers en rij- en hoekwoningen als appartementen gebouwd waarmee een mix aan doelgroepen wordt beoogd. De verkoopprijzen liggen tussen € 170.000 en € 400.000, maar de appartementen en een deel van de rij- en hoekwoningen bevatten ook huurwoningen.

Tabel A.8 Woningbouwplannen gemeente Soest, 2013-2017

Plan	Aantal woningen	Woonmilieu	Doelgroep
Chalonthof	20	Binnenstedelijk	Divers
De Zoesdijck	32	Binnenstedelijk	Doorstromers
Dorpsplein Fase III	20	Binnenstedelijk	
Evenemententerrein	100	Binnenstedelijk	Divers
Kontakt der Continenten	160	Uitleg	Divers
Oude Tempel	80	Uitleg	Doorstromers
Soesterberg-Noord	55	Uitleg	Doorstromers
Staringlaan	23	Binnenstedelijk	Starters
Vliegbasis Soesterberg	100	Uitleg landelijk	Doorstromers
Weegbreestraat/Nieuweweg	14	Binnenstedelijk	Starters
Totaal	604		

Bron: Gemeente Soest (peildatum februari 2013)

De herontwikkeling van de Torenstraat is de grootste binnenstedelijke locatie. Met een mix aan woningtypen wordt hier voornamelijk gebouwd voor de huursector, zowel goedkope als duurdere huur.

Soest

Voor Soest zijn tien plannen geïnventariseerd met een totaal van bijna 604 woningen.

Het zwaartepunt van de plannen voor de komende tijd ligt in de kern Soesterberg, waar naast twee grote uitbreidingslocaties Kontakt der Continenten en Oude Tempel, de ontwikkeling van het gebied rond de vrijgekomen vliegbasis op het programma staan. De gemeente beoogt een uitbreiding van voornamelijk sociale huur en kleine rijwoningen naar meer woningen in het middensegment om de kern aantrekkelijk te houden. In de kern Soest zelf ligt de nadruk op herontwikkeling en kleinschalige inbreiding. Totaal zijn in de periode 2013-2017 in de hele gemeente 604 woningen in de plannen voorzien.

De grote uitleglocaties rond Soesterberg bevatten in totaal 620 woningen. Dit is ruim 70% van het totaal aan plannen in de gemeente Soest voor de komende periode. Niet al deze woningen worden in de periode 2013-2017 gerealiseerd. De plannen zijn een onderdeel van de Hart van de Heuvelrugprojecten en zijn samen met de natuurprojecten bedoeld om de kwaliteit van het gebied rond de oude vliegbasis te verbeteren. Op Kontakt der Continenten na zijn de plannen voornamelijk gericht op doorstromers op de woningmarkt. Zowel in Soesterberg-Noord als in Kontakt der Continenten wordt ongeveer 20% huur ontwikkeld.

Woudenberg

De plannen van deze gemeente bestaan overwegend uit grondgebonden woningen en kavels aan de randen van het dorp. De specifieke woningtypen zijn hierin nog niet vastgelegd, maar bestaan uit een gemengd bouwprogramma met voornamelijk grondgebonden woningen. De invulling hiervan is afhankelijk van de marktverkenning met zowel lokale als nationale marktpartijen. In de periode 2013-2017 worden in totaal 312 woningen gebouwd voor een mix van doelgroepen en in verschillende woonmilieus.

Het grootste plan betreft de drie fasen van Het Groene Woud. Op deze uitleglocaties wordt altijd geprobeerd een breed palet van woningtypen en doelgroepen te bedienen. Dit is echter afhankelijk van de vraag die er binnen de gemeente is. De projecten zullen elkaar in de tijd opvolgen en pas starten bij voldoende verkoop.

Tabel A.9 Woningbouwplannen gemeente Woudenberg, 2013-2017

Plan	Aantal woningen	Woonmilieu	Doelgroep
Het Groene Woud fase III, IV, V	182	Uitleg	Divers
Prinses Amaliaalaan	35	Uitleg landelijk	Doorstromers
Westerwoud	7	Binnenstedelijk	Doorstromers
Julianaplein	15	Binnenstedelijk	Starters
Nijverheidsweg	47	Binnenstedelijk	Divers
Laan van Lichtenberg	8	Binnenstedelijk	Starters
Griftdijk	15	Uitleg landelijk	Doorstromers
Kennedylaan	3	Uitleg landelijk	Doorstromers
Totaal	312		

Bron: Gemeente Woudenberg (peildatum februari 2013)

Bijlage B Overzicht gevoerde gesprekken

Tabel B.1 Interviews gemeenten

Gemeente	Contactpersoon	Datum interview
Eemnes	Roland Baumgarten, Huub de Jong, Wessel Thierens	24 januari
Bunschoten	Wim Brands, Emiel Roelofse, Susanne Vermeulen, Hans Reijnen	8 januari
Amersfoort	Martijn Dee, Marc van Rooij, Jeroen Wolbrink, Giel van der Vlies	17 januari
Woudenberg	Jolanda Aartssen, Karen Kuperus, Myrthe Valé	15 januari
Soest	Matthijs de Jongh, Ad van Dongen, Paul Haagen, Alco Prins, Carolien Huyzer	8 januari
Nijkerk	Agnes Reitsma	10 januari
Barneveld	Timo Wagteveld	3 januari
Leusden	Wouter van den Bedem, Hans van Berkel	25 januari
Baarn	Corine Murre, Albert van 't Riet	9 januari
		9 januari

Bron:

Tabel B.2 Interviews marktpartijen

Instantie	Contactpersoon	Datum interview
Ontwikkelaars		
De Bunte Vastgoed	Kees de Jong, Wouter van de Top	27 februari
Van der Wardt bouw	Johan Zijtveld	25 februari
Vos & Teeuwissen/ Heijmans	Wim Oudendorp	7 maart
Heijligers	Ronald van Wees	15 februari
Corporaties		
de Alliantie	Walter van der Veen, Egbert Dekker	25 februari
Eemland Wonen	Henk Boers	12 maart
Makelaars		
ERA De Koning Makelaardij/NVM	Jacques de Koning	7 maart

Bron:

Bijlage C Ingezette beleidsacties gemeenten regio Amersfoort

Een aantal gemeenten heeft in de uitvraag aangegeven een aantal acties reeds in gang te hebben gezet. Het gaat daarbij om de volgende acties voor de desbetreffende gemeenten

Amersfoort

- Herijking programma en plannen in februari 2013: ten opzichte van november 2012 zijn plannen getemporiseerd en is het aantal woningen in de plannen teruggebracht
- Aanpassen vraagprijs grond

Bunschoten

- Citymarketing
- Herontwikkeling naar goedkopere types, 'uitbouw gratis'
- Aantrekkelijkheid openbaar gebied vergroten
- Grondprijsverlaging in de vorm van een 'pionierskorting'
- Oplevering in cascobouw

Barneveld

- Prijsverlaging
- Plan: prijs en kwaliteit technisch aanpassen
- Koopappartementen omgezet naar sociale huurappartementen
- Herprogrammering: omzetting van vrijstaande woningen naar tweekappers
- Daarnaast staan meerdere acties in de notitie 'Fasereen en doseren'

Soest

- Soepeler omgesprongen met de volkshuisvestelijke norm die een bepaald aandeel betaalbare woningen voorschrijft

Bijlage D Nieuwe arrangementen woningmarktregio's Nederland

In veel regio's in Nederland wordt momenteel geëxperimenteerd met nieuwe arrangementen in het woningmarkt- en grondbeleid. De arrangementen hebben betrekking op het stimuleren van de woningvraag, het woningaanbod en op regionale samenwerking en fondsvorming. In onderstaande tabel wordt een selectie van instrumenten weergegeven. In deze bijlage wordt een overzicht gegeven van diverse instrumenten, zoals momenteel veelal lopend in veel regio's, op basis van recente literatuur. Selectie van arrangementen regio's Nederland

Selectie van arrangementen regio's Nederland

Instrument	Doel	Omschrijving	Wie
Erfpacht-constructie	Stimulans woningbezit onder lagere inkomens	Gedeeltelijke kwijtschelding van de erfpachtcanon en financiering van een gedeelte van de woning	Gemeente (Barneveld)
Tijdelijke erfpachtconstructie	Stimuleren bouwproductie	Uitgifte van gronden aan corporaties en ontwikkelaars in erfpacht en alleen rentevergoeding betalen	Gemeente
Ketenregeling	De afzet van nieuwbouwoopwoningen versnellen en vergroten en bijdragen aan de kwaliteitsverbetering in de bestaande voorraad	Fonds waaruit bij oplevering van een nieuwbouwwoning € 15.000 door baatontvangers (gemeente, Rijk, provincie en ontwikkelaars) ter beschikking wordt gesteld ten behoeve van financiering van dubbele lasten, verbetering van bestaande woning en voor kwaliteitsverbetering	Gemeente
Afzetgarantie-regeling	Stimuleren bouwproductie	De gemeente geeft een garantie af aan ontwikkelaars en corporaties om een deel (10-30%) van de woningen die bij oplevering nog niet zijn verkocht te kopen	Gemeente (Zaanstad)
Starterslening	Stimuleren woningvraag bij starters	Overbrugging van het verschil tussen de maximale hypotheek en de koopsom	Gemeenten (divers)
MGE-regeling	Korting op woningen voor bepaalde doelgroepen	Ontwikkelaars of corporaties kunnen tegen een sociale grondprijs woningen ontwikkelen en aanbieden aan de (maatschappelijke) doelgroep van de regeling	Gemeenten

Bron: EIB

Financiële arrangementen

Instrument	Doel	Omschrijving	Wie
Erfpachtconstructie	Stimulans woningbezit onder lagere inkomens	Gedeeltelijke kwijtschelding van de erfpachtcanon en financiering van een gedeelte van de woning	Gemeente
Tijdelijke erfpachtconstructie	Stimuleren bouwproductie	Uitgifte van gronden aan corporaties en ontwikkelaars in erfpacht en alleen rentevergoeding betalen	Gemeente
Fonds Gebiedsontwikkeling	Financiering gebiedsontwikkeling	Bij toekomstige waardevermeerdering van de WOZ de WOZ-opbrengsten in te zetten in een fonds	Gemeente
Ketenregeling	De afzet van nieuwbouwoopwoningen versnellen en vergroten en bijdragen aan de kwaliteitsverbetering in de bestaande voorraad	Fonds waaruit bij oplevering van een nieuwbouwwoning € 15.000 door baatontvangers (gemeente, Rijk, provincie en ontwikkelaars) ter beschikking wordt gesteld ten behoeve van financiering van dubbele lasten, verbetering van bestaande woning en voor kwaliteitsverbetering	Gemeente
Stimuleringsregeling woningbouw	Beperking terugval van werkgelegenheid en bouwproductie	Reservering van het kabinet om projecten te subsidiëren	Rijk
Starterslening	Stimuleren woningvraag bij starters	Overbrugging van het verschil tussen de maximale hypotheek en de koopsom	Gemeente
MGE-regeling	Korting op woningen voor bepaalde doelgroepen Gemeente	Ontwikkelaars of corporaties kunnen tegen een sociale grondprijs woningen ontwikkelen en aanbieden aan de (maatschappelijke) doelgroep van de regeling	

Bron: EIB

Garantieregelingen

Instrument	Doel	Omschrijving	Wie
Afzetgarantie-regeling	Stimuleren bouwproductie	De gemeente geeft een garantie af aan ontwikkelaars en corporaties om een deel (10-30%) van de woningen die bij oplevering nog niet zijn verkocht te kopen	Gemeente (Zaanstad)
Waarborgfonds Eigen Woningen	Verbeteren woonlastenfaciliteit	Het ondersteunen van huishoudens bij betalingsproblemen	NHG
Garantie ondernemers-financiering	Vereenvoudigen financiering ontwikkelaars/ ondernemers	Een garantie van de overheid aan banken om (middel)grote gezonde ondernemingen krediet te verstrekken	Rijk
Opkoopfonds oude woning	Leegstand en dubbele lasten voorkomen	Bij aankoop van een nieuwe woning wordt de oude woning tegen een x-percentag van de taxatiewaarde ingekocht, wanneer deze binnen een bepaalde periode niet is verkocht	Provincie/ gemeente

Bron: EIB

Grondbeleid

Instrument	Doel	Omschrijving	Wie
Gronduitgifte-prijzen aanpassen (verlagen)	Ontwikkelaars stimuleren	Grondprijzen meer marktconform en afwaarderen	Gemeente
Gex	Bredere kijk op grondexploitatie	De grondexploitatie vervangen door een meer flexibele oplossing waarin financiële nevenstromen van energie, water, afval en transport worden gekoppeld	Gemeente
Organische gebieds-ontwikkeling	Gebieds-ontwikkeling vanuit markt-initiatieven	Het verschuiven van de ontwikkeling van de overheid naar de markt, hierbij moet de overheid een meer faciliterende rol krijgen door het beperken van regels, creëren van een gunstig vestigingsklimaat en het beschikbaar stellen van grond	Markt/ gemeente

Bron: EIB

Samenwerking/organisatorisch

Instrument	Doel	Omschrijving	Wie
Regionale afstemming woningbouwproductie	Aansluiten op de behoefte van de consument	Informatie-uitwisseling over de woningbouwplannen op regionale schaal	Regio's
Prioritering Ruimtelijke Investerings	Prioriteren van ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente	Een intern toetsingskader voor prioritering van lopende en nieuwe ontwikkelingen, inzet van steunmaatregelen en middelen uit de reserves	Gemeente
Fasern en doseren	Het creëren van meer schaarste en het tot productie komen van de juiste plannen	Formuleren van objectief oordeel over kwaliteit, plancapaciteit en wenselijkheid van de projecten om daarmee een advies af te geven aan de ontwikkelaar over het doorzetten van een project	Gemeente
Prestatieafspraken met corporaties	Afspraken met corporaties over uitvoering van de woonvisie	Afspraken maken over de beschikbaarheid van woningen voor de lage inkomensgroepen en afspraken rond de kwaliteit, kwantiteit, wonen en zorg en duurzaamheid	Gemeente/ corporatie
Woonruimte-verdeling	Betere verdeling van schaars beschikbare sociale woningvoorraad over verschillende doelgroepen	Convenant over de verdeling van woonruimte in de regio	Gemeente/ corporatie
Particuliere woningverbetering	Verbetering van de particuliere woningvoorraad op het gebied van fundering, duurzaamheid en comfortabel wonen	Faciliterend beleid gericht op eigen verantwoordelijkheid van eigenaren door toezicht, aansluiting bij plannen in de openbare ruimte, evenwichtige inzet van dwingende en helpende hand, wijkaanpak en pilotprojecten in samenwerking met bewoners	Gemeente
Gebiedsontwikkeling 3.0	Financiering op een andere manier vormgeven	Financiering rondkrijgen door vanuit de keten om te keren en bij de afnemers en het einde van de keten te beginnen, hierdoor ontstaan andere samenwerkingsverbanden en kan de financiering eerder rond zijn	Gemeente/ markt

Bron: EIB

Vervolg: Samenwerking/organisatorisch

Instrument	Doel	Omschrijving	Wie
Herijking	Betere aansluiting op de markt en opbrengsten buiten het project genereren	In wisselwerking met aanjaagteam en marktpartijen het programma doorlopen en herzien	Gemeente/ Markt
Wikaza	Particuliere opdrachtgevers en projecten dichterbij elkaar brengen	Een platform waar particulieren en professionals zich kunnen organiseren om tot een op-maat bouwinitiatief te komen	Particuliere opdracht- gevers

Bron: EIB

Bijlage E Vergelijking aanbod planinventarisatie EIB en Companen

Tabel E1 Vergelijking aanbod planinventarisatie EIB (in 2013) en Companen (in 2012)

	Huur 2013	Koop 2013	Totaal 2013	Huur 2014	Koop 2014	Totaal 2014	Totaal
EIB							
Amersfoort	234	339	573	166	383	549	1.122
Baarn	144	31	175	3	7	10	185
Barneveld	132	278	410	73	191	264	674
Bunschoten	19	75	94	33	132	165	259
Eemnes	56	42	98	34	33	67	165
Leusden	29	18	47	75	155	230	277
Nijkerk	128	140	268	40	175	215	483
Soest	0	32	32	20	71	91	123
Woudenberg	0	17	17	6	78	84	101
Eindtotaal	742	972	1.714	451	1.224	1.675	3.389
Companen							
Amersfoort	190	637	827	200	667	867	1.694
Baarn	104	19	123	31	17	48	171
Barneveld	98	563	661	98	359	457	1.118
Bunschoten	0	137	137	10	192	202	339
Eemnes	25	0	25	15	47	62	87
Leusden	17	192	209	5	176	181	390
Nijkerk	66	144	210	125	324	449	659
Soest	0	134	134	42	92	134	268
Woudenberg	0	16	16	51	80	131	147
Eindtotaal	500	1.842	2.342	577	1.954	2.531	4.873

Bron: EIB

Bijlage F Onderscheiden woonmilieus

De locatieprofielen die zijn onderscheiden in dit onderzoek zijn gebaseerd op de vijf woonmilieus zoals door ABF zijn onderscheiden in diverse woningbehoefteonderzoeken voor het Ministerie van VROM (nu BZK) en gehanteerd in de Nota Wonen uit 2000.

Deze woonmilieus betreffen:

- Centrum stedelijk
- Buiten centrum
- Groen stedelijk
- Centrum dorps
- Landelijk wonen

De milieus worden uitgebreid beschreven in diverse onderzoeken van ABF en de Nota Wonen uit 2000. Later zijn de woonmilieu's door ABF verfijnd in 13 typen. In het grootschalige woningbehoefteonderzoek WoOn zijn de vijf woonmilieus tevens terug te vinden. Voor dit onderzoek is het WoOn 2012 gehanteerd om zicht te krijgen op het vestigingsgedrag van verhuizers over de vijf woonmilieus in de regio Amersfoort.

Vanuit een analyse van de concurrentie tussen projecten is de indeling in de vijf beschreven milieus niet ideaal en veelal wordt de indeling ook niet goed herkend door beleidsmedewerkers op lokaal niveau. Immers in de praktijk kan er substitutie zijn tussen bijvoorbeeld appartementen in centrum stedelijke en groen stedelijke milieus die nabijgelegen kunnen zijn. Ook is het onderscheid tussen dorps en stedelijk voor middelgrote en kleinere steden (zoals in de regio Amersfoort) veelal wat meer vloeiend. Om deze redenen hebben wij er in dit onderzoek voor gekozen om de vijfdeling terug te brengen tot een indeling in drie locatieprofielen:

Binnenstedelijke locaties

Locaties binnen de huidige gemeentegrenzen bestaande uit centrum stedelijke, groen stedelijke en centrum dorps milieus uit WoOn 2012. Hiertoe vallen de inbreidingsprojecten. Deze locaties kennen veelal wat kleinere woningen en kavels (appartementen, rijtjeswoningen) maar met meer voorzieningen (winkels, scholen) e.d. in de woonomgeving. Voorbeelden van plannen binnen deze categorie in de regio Amersfoort betreffen bijvoorbeeld Hogekwartier in Amersfoort of Vogelbuurt in Baarn.

Uitleglocaties

Meer suburbane uitleglocaties gericht op vooral gezinnen, veelal meer grootschalig ontwikkeld met relatief wat middelgrote dichtheden (veelal eengezinswoningen zoals rijwoningen, twee onder een kap met beperkte kavelgroottes, appartementen). Hiervoor hebben wij aangesloten bij de buiten centrum milieus uit WoOn 2012. Voorbeelden van plannen binnen deze categorie in de regio Amersfoort betreffen bijvoorbeeld Vathorst bij Amersfoort en Rengerswetering bij Bunschoten.

Landelijke uitleg

Kleinschaligere gebiedsontwikkeling met landelijk karakter (grote kavels, lage dichtheden vaak bij dorpen of aan de rand van groengebieden) vaak gericht op wat luxere woningen (villa's, twee onder een kap). Hier is aangesloten op de categorie landelijk wonen uit WoOn 2012. Voorbeelden van plannen binnen deze categorie in de regio Amersfoort betreffen bijvoorbeeld Vliegbasis Soesterberg bij Soest en Groot Agteveld bij Leusden.

Bijlage G Literatuur

Companen (2012), 'De woningmarkt in regionaal perspectief'

Companen (2012), 'Regio Foodvalley, inventarisatie en probleemanalyse'

Stec (2009), 'Update markttoets Zuidpolder Eemnes'

Overig:

CBS, Statline

WoON (2012, 2009)

Diverse gegevens van gemeenten zelf

EIB-publicaties

2008

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2008

Procesintegratie en innovatief ondernemerschap in het bouwproces - meting 2007

Kostendruk van wet- en regelgeving in het gespecialiseerde aannemingsbedrijf

Infrastructuurmonitor - MIRT 2008

Bouw in beeld 2007

Openbaarvervoerinfrastructuur in een geliberaliseerde markt

Algemene kosten in het bouwbedrijf

Het ziekteverzuim in de bouw in 2007

Kwaliteit van de dienstverlening en het bestuurlijk proces van lagere overheden

De markt voor restauratie en onderhoud van monumenten tot 2013

Uitdagingen en beleidsopties bij nieuwbouw van woningen - regionale ontwikkelingen en beleid na 2009

De Vastgoedlezing 2008 - crisis op de Nederlandse woning- en vastgoedmarkt? (ASRE)

Bedrijfseconomische kencijfers van b&u-bedrijven in 2007

Bedrijfseconomische kencijfers van gww-bedrijven in 2007

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2007 (ARBOUW)

Bouwconcerns in beeld 2007/2008

2009

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2009

Oprachtgevers aan het woord - meting 2008

Procesintegratie en innovatief ondernemerschap in het bouwproces - meting 2008

Middenkaderopleidingen in de bouw

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2006-2007

Bouw in beeld 2008

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2009-2014

De zelfstandige zonder personeel in de bestratingsbranche

Het ziekteverzuim in de bouw in 2008

Verkenning effecten stimuleringsmaatregelen rond de woningbouw (www.eib.nl)

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2008 (ARBOUW)

Hervorming van de woningmarkt

Reïntegratie van langdurig zieke werknemers in de bouw

Bouwconcerns in beeld 2008-2009

2010

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2010

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2006-2008

Bedrijfseconomische kencijfers b&u-bedrijven 2008

Bedrijfseconomische kencijfers gww-bedrijven 2008

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2010-2015

Zzp'ers in de bouw

De arbeidsmarkt in de bitumineuze en kunststofdakbedekkingsbranche

Kantorenleegstand - probleemanalyse en oplossingsrichtingen (www.eib.nl)

Ondergrondse netwerken en grondwaterbeheer

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2009 (ARBOUW)

Ziekteverzuim in de bouw 2009

Beleidsvarianten beperking hypotheekrenteaftrek en liberalisatie huursector (www.eib.nl)

Nacht- en weekendwerk in het wegonderhoud

Bouw in beeld 2009

De bouwarbeidsmarkt 2010-2015

Bedrijfseconomische kencijfers gespecialiseerde bedrijven 2007-2008

Strategie en crisis

Vrouwen in technische functies

Marktstudie AFNL 2011-2012

Infrastructuurmonitor - MIRT 2011

Kantorenleegstand - analyse van de marktwerking (www.eib.nl)

2011

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2011

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2007-2009

Openbare aanbestedingen in de gww

Bedrijfseconomische kencijfers gww-bedrijven 2009

Bedrijfseconomische kencijfers b&u-bedrijven 2009

Succesvol binnenstedelijk bouwen

De winst van innoveren (www.eib.nl)

Algemene BouwplaatsKosten (ABK) van B&U-projecten 2010 (ARBOUW)

Productiviteit en strategie (www.eib.nl)

Bouwconcerns in beeld 2009-2010

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2011-2016

Restauratie en onderhoud van monumenten - marktverkenning tot 2015

Aanbestedingsgedrag opdrachtgevers (www.eib.nl)

Actuele situatie in de bouw - overzicht ten behoeve van de nieuwe woonvisie (www.eib.nl)

Dynamiek op de woningmarkt

De civiele betonbouw tot 2016 - ontwikkelingen op de markt en in de rolverdeling in het bouwproces (www.eib.nl)

Monumenten en corporaties - monumentenbezit en -beleid van corporaties (www.eib.nl)

Ziekteverzuim in de bouw 2010 (www.eib.nl)

Maatschappelijke woonagenda - van programmeren naar stimuleren

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2010 (ARBOUW)

Kantorenmonitor - analyse van vraag en aanbod (www.eib.nl)

MKBA Herstructurering Eemsdelta

Bedrijfseconomische kencijfers - b&u- en gww-bedrijven 2010 (www.eib.nl)

Kosten en baten van de bouw bbl-opleiding (www.eib.nl)

Overheid en markt; nieuw evenwicht in aanbesteden (www.eib.nl)

Dienstverlening van medeoverheden - quick scan onder architectenbureaus (www.eib.nl)

Infrastructuurmonitor - MIRT 2012 (www.eib.nl)

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2008-2010 (www.eib.nl)

Kostenmodel omgevingsrecht (www.eib.nl)

Bouwen voor kwaliteit (www.eib.nl)

2012

Evaluatie stimuleringspakket woningbouw (www.eib.nl)

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2012

Situatie op de Nederlandse hypotheekmarkt

Arbeid en scholing in de restauratiesector

Trends en ontwikkelingen in de wegenbouw tot 2017 (www.eib.nl)

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2012-2017

Bouwconcerns in beeld 2010-2011

Effecten van bezuinigingen in de infrastructuur (www.eib.nl)

Annuïtaire beperking hypotheekrenteaftrek (www.eib.nl)

Vitaliteit: van feit tot beleid (www.eib.nl)

Ziekteverzuim in de bouw 2011 (www.eib.nl)

Landelijke samenvatting kantorenmonitor (www.eib.nl)

Stedelijke ontwikkeling en infrastructuur (www.eib.nl)

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2011 (ARBOUW)

Aanbestedingsgedrag opdrachtgevers (www.eib.nl)

Gemeentefinanciën, voorzieningen en ruimtelijke investeringen in krimpgebieden (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Noord Nederland (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Oost Nederland (www.eib.nl)

Kantorenmarkt provincie Utrecht (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Noord-Holland en Flevoland (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Zuid-Holland (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Zeeland (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Noord-Brabant (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Limburg (www.eib.nl)

Verkiezingsprogramma's - gevolgen voor de woningmarkt en de bouwproductie (www.eib.nl)

Bouwen voor de zorg (www.eib.nl)

De bouw in 2020 (www.eib.nl)

Inventarisatie projecten Noord-Holland Noord 2013 (www.eib.nl)

Bouwschoolverlaters (www.eib.nl)

Perspectief voor de funderingsbranche (www.eib.nl)

Bouw in beeld 2011-2012

Regeerakkoord en woningcorporaties (www.eib.nl)

Infrastructuurmonitor - MIRT 2013 (www.eib.nl)

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2009-2011 (www.eib.nl)

Bedrijfseconomische kencijfers - b&u- en gww-bedrijven 2011 (www.eib.nl)

Marktstudie AFNL 2012-2017

2013

VVerwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2013

Verhuurderheffing en huurmaatregelen in krimpregio's (www.eib.nl)

Bouwconcerns in beeld 2011-2012

Woonakkoord - effecten op bouwproductie en werkgelegenheid (www.eib.nl)

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2013-2018

Investeringsfaciliteit en verhuurderheffing (www.eib.nl)

De stroomversnelling (www.eib.nl)

De feiten rond aanbesteden (www.eib.nl)

Economisch Instituut voor de Bouw

Basisweg 10
1043 AP Amsterdam

Postbus 58248
1040 HE Amsterdam

t (020) 583 19 00
f (020) 583 19 99

eib@eib.nl
www.eib.nl

Desktop publishing: Margo Wakidjan-Nijbroek, EIB

The logo for the Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) features the lowercase letters 'eib' in a bold, blue, sans-serif font. The 'e' and 'i' are connected, and the 'b' is slightly larger and positioned to the right.

Economisch Instituut
voor de Bouw

Basisweg 10
1043 AP Amsterdam

Postbus 58248
1040 HE Amsterdam

t (020) 583 19 00
f (020) 583 19 99

info@eib.nl
www.eib.nl