



Naar balans op de woningmarkt in Bronckhorst

Kansen proactief verzilveren met gezond verstand

Stec Groep aan gemeente Bronckhorst

Erik de Leve, Lotte Huiskens & Joery Schouten
8 juni 2023

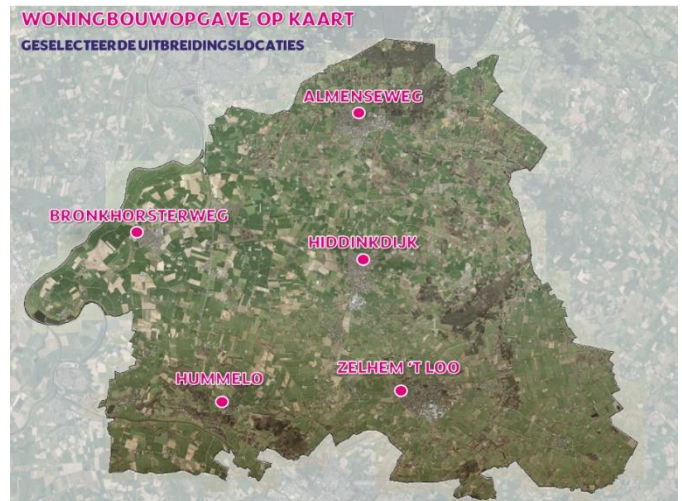
Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Leeswijzer	3
2	Adviezen	4
2.1	Invulling plannen: werk aan balans van de woningvoorraad door in te zetten op levensloopbestendig en betaalbaar	4
2.2	Gemixte wijken en financiële haalbaarheid van ontwikkelingen aandachtspunt.....	5
2.3	Aan de slag met zachte plannen om ambitie te verwezenlijken	5
2.4	Optimaliseer monitoring voor meer grip op vraag, aanbod en realisatie: verwezenlijken ambitie sterk afhankelijk van instroom van buiten de gemeente.....	7
2.5	Vergroot middenhuursegment om middeninkomens beter te kunnen bedienen.....	7
2.6	Behoud mogelijkheden om ook in kleinere kernen te voorzien in woonbehoefte	8
2.7	Bepaal strategie voor sociale huur	8
3	Woningmarkt Bronckhorst	9
3.1	Samenstelling van de woningmarkt: voorraad in Bronckhorst groeit langzaam, is ruim opgezet en kent weinig nultredenwoningen	9
3.2	Demografie: Bronckhorst kent open woningmarkt, meeste dynamiek onder jongere huishoudens	12
3.3	Kernen ontlopen elkaar nauwelijks wat betreft huidige demografische opbouw.....	14
3.4	Prognose: Bronckhorst vergrijst, wat samengaat met kwalitatieve opgaven op de woningmarkt	14
3.5	Woningbouwplannen: zeer weinig harde plannen, meeste zachte plannen in Zelhem	15
	Bijlage A: aanbod- en transactiedata	17
	Aanbod en transacties Funda	17
	NVM-transactiedata per kern	18
	Bijlage B. Opbrengst marktmiddag	21
	Aanleiding onderzoek en marktmiddag.....	21
	Algemene input van marktpartijen op gemeenteniveau.....	21
	Inzoomen op drie projectlocaties	23

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Gemeente Bronckhorst (hierna u) kent op dit moment een zeer gespannen woningmarkt. Eind 2021 gaf de gemeente daarom aan ruimte te willen maken voor 1.700 - 2.200 extra woningen in de periode 2020 - 2030. Aanvullend op de bestaande plannen (en initiatieven) heeft het College van B&W in februari 2022 vijf extra locaties aangewezen om versneld te kunnen bouwen. Bij de selectie van deze locaties heeft de gemeente zelf een afweging gemaakt. Deze locaties worden niet allemaal gelijktijdig ontwikkeld. Het is mogelijk dat, wanneer uit monitoring blijkt dat de behoefte voldoende wordt bediend met minder dan vijf locaties, er locaties uit de lijst on hold worden gezet of gefaseerd worden uitgevoerd.



De vijf locaties zijn:

- Hengelo: Hiddinkdijk
- Zelhem: 't Loo
- Hummelo
- Vorden: Almenseweg
- Steenderen: Bronckhorsterweg

De ontwikkeling van bovenstaande locaties is ambitieus. Ontwikkelen van grote aantallen woningen betekent een trendbreuk ten opzichte van voorgaande jaren. Daar komt bij dat binnen de gemeente een veelheid aan andere (vooral kleinere) initiatieven speelt. Daarom wilt u ervoor zorgen dat de te ontwikkelen woningen op deze locaties goed aansluiten op de (resterende) behoefte binnen de gemeente en de kernen. Ook wilt u sturen op kwaliteit en inzetten op een goed evenwicht tussen inbreiding, transformatie en uitbreiding.

In dit rapport geven we onderbouwde kwalitatieve adviezen omtrent de invulling van de woningbouwprogramma's op de uitbreidingslocaties (en het woningbouwprogramma van de gemeente Bronckhorst als geheel). Wat betreft kwantitatieve aantallen per prijssegment (koop en huur) sluiten we aan op de onlangs vastgestelde [Regionale woondeal Achterhoek](#). Hiermee wordt ook aangesloten op de landelijk vastgestelde Nationale Woon- en Bouwagenda.

1.2 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk leest u meteen onze adviezen omtrent de invulling van de planlocaties en adviezen over de bredere woningmarkt en bouwprogrammering voor de gemeente Bronckhorst als geheel. Aan deze adviezen liggen allerlei marktanalyses ten grondslag. Deze vindt u in hoofdstuk 3. In de bijlagen vindt u informatie over de aanbod- en transactiedata in de gemeente en de opbrengst vanuit de marktmiddag die gehouden is op 17 oktober 2022.

2 Adviezen

2.1 Invulling plannen: werk aan balans van de woningvoorraad door in te zetten op levensloopbestendig en betaalbaar

Het algemene devies voor alle herontwikkelingslocaties luidt: levensloopbestendig en betaalbaar. De huidige woningvoorraad in de gemeente is zeer ruim opgezet. Bijna 70% van de woningen in Bronckhorst is een tweekapper of een vrijstaande woning. Deze worden het afgelopen jaar verkocht met een mediane verkoopprijs van boven de € 415.000, zo blijkt NVM-transactiegegevens. Het aanbod beter betaalbare en kleinere woningen voor starters of (aanstaande) gezinnen is tegelijkertijd zeer beperkt in de gemeente.

Daarnaast is ook het levensloopbestendige/appartementensegment sterk ondervertegenwoordigd in Bronckhorst. Slechts 7% van de woningvoorraad is een appartement tegenover 36% landelijk gemiddeld.

De weinige appartementen die er in de gemeente zijn, worden verkocht met een mediane verkoopprijs hoger dan de mediane verkoopprijs voor tweekappers. Dit duidt op extreme krapte, in combinatie met een grote en groeiende behoefte vanuit met name oudere doelgroepen. Ook tijdens de marktmiddag werd deze krapte aan nulredenwoningen (zowel grondgebonden als gestapeld) in de gemeente veelvuldig aangehaald.

Demografisch groeien qua aantallen de 55- en 75-plussers de komende jaren het snelst. Voor hen wordt nabijheid van voorzieningen steeds belangrijker. Optimaal woongenot voor ouderen met een afnemende mobiliteit hangt niet alleen samen met het woonproduct. De bereikbaarheid (auto, fiets en OV) en nabijheid van voorzieningen is voor de oudere doelgroep evengoed van groot belang. Ook vanwege het kunnen leveren van zorg aan huis. Door het tekort aan arbeidskrachten in de zorg zal zorg makkelijker verleend kunnen worden als ouderen meer geclusterd wonen in plaats van verspreid in het buitengebied. Ook de begrenzing van het aantal verpleeghuisplaatsen maakt dat langer zorg aan huis geleverd zal moeten worden.

Realiseer nieuwe woningen dan ook optimaal levensloopbestendig (reserveer bijvoorbeeld plek voor scootmobiel/rollators) maar houd ook rekening met de woonwensen van vitale ouderen met meer bestedingskracht (bijvoorbeeld extra slaapkamer voor (klein)kinderen of hobby) en een kwalitatief goede buitenruimte. Hiermee vervult u een behoefte vanuit de eigen gemeente én creëert u doorstroming op de woningmarkt.

Vergelijkbare uitbreidingslocaties, hanteer principe: hier meer van het een, daar meer van het ander

Gedurende het proces om te komen tot dit rapport hebben we de uitgangspunten van de uitbreidingslocaties op allerlei manieren met elkaar vergeleken om zo te kunnen bepalen welke woningtypen het meest toevoegen aan de woningvoorraad van de verschillende kernen. Een algehele conclusie is: de kernen in de gemeente Bronckhorst zijn op alle indicatoren (opbouw bestaande voorraad, demografie, voorzieningenniveau, harde plannen) zeer vergelijkbaar met elkaar. Voor alle kernen gelden op hoofdlijnen dan ook dezelfde opgaven als die gelden voor de gehele gemeente.

We adviseren u om de programmaverdeling zoals opgenomen in de Regionale Woondeal als uitgangspunt te nemen wanneer u de invulling van de uitbreidingslocaties gaat vaststellen. Breng hierna nuanceverschillen per uitbreidingslocatie aan. In de tabel hieronder geven we de programmaverdeling zoals opgenomen in de Regionale Woondeal nog eens weer. Programma's kunnen ook tegen elkaar afgezet en verdeeld worden onder het principe "hier meer van het een, daar meer van het ander".

Benut de ruimte op de uitbreidingslocaties om écht onderscheidende milieus van het bestaande te creëren. Varieer in 'smaken' en benut de mogelijkheden die een uitbreidingslocatie biedt. Zorg voor een sociale mix in de wijk door ook een deel van de uitbreidingsbehoefte aan sociale huurwoningen op uitbreidingslocaties te realiseren.

Tabel 1: programmaverdeling vanuit de Regionale Woondeal

	Betaalbaarheid					
	Te realiseren woningen bruto	Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal	Woningen door corporaties
Bronckhorst	1.000	305	45	310	660	306

Bron: Regionale Woondeal Achterhoek, 2022.

2.2 Gemixte wijken en financiële haalbaarheid van ontwikkelingen aandachtspunt

Zorg voor gemixte wijken. Het mengen van verschillende soorten woningen in wijken is goed voor de leefbaarheid. Zorg voor een **sociale mix** in de wijk door ook een deel van de uitbreidingsbehoefte aan sociale huurwoningen op uitbreidingslocaties te realiseren. Zorg voor een **demografische mix** door nultredenwoningen geschikt voor ouderen af te wisselen met betaalbare gezinswoningen of betaalbare woonvormen geschikt voor zowel jongere als oudere alleenstaanden en stellen.

Heb daarnaast aandacht voor de financiële haalbaarheid van plannen. Omdat u de grond onder de potentiële uitbreidingslocaties slechts beperkt in eigendom heeft, bent u voor verwezenlijking van uw woningbouwambities mede afhankelijk van externe projectontwikkelaars. Zij stappen alleen in een project wanneer dit financieel rendabel is. Behoudt in de onderhandelingen met ontwikkelaars over woningbouwprogramma's dan ook bewegingsruimte en biedt ontwikkelaars mogelijkheid om betaalbare woningen (zowel sociaal, middeldure huur als betaalbare koop) financieel te kunnen verevenen met woningtypen waarop meer rendement kan worden gemaakt. Op deze manier houdt u uw bouwtempo op gang en werkt u aan een woningmarkt die beter in balans is.

Houd er wel oog voor dat er in principe geen behoefte bestaat aan grondgebonden koopwoningen in de hogere prijsklassen, door de opbouw van de bestaande voorraad. Nieuwe woningen verkopen nu nog wel, maar op termijn kunnen hierdoor overschotten ontstaan in de minder courante bestaande woningen. De mate waarin dit risico optreedt is moeilijk te voorspellen en onder andere afhankelijk van de mate waarin migratiestromen hoog blijven en u de gemeentelijke ambities ten aanzien van groei kunt waarmaken.

2.3 Aan de slag met zachte plannen om ambitie te verwezenlijken

U heeft als gemeente de ambitie om tot 2030 met 1.700 tot 2.200 huishoudens te groeien. Voor deze huishoudens zijn woningen nodig, maar de harde plancapaciteit is op dit moment nog gering. Op dit moment zitten er slechts 69 woningen in harde plannen. Wel zitten er al circa 1.190 woningen in zachte plannen (peil 2022). Dit is exclusief de vijf uitbreidingslocaties.

Naast het op peil brengen van de actuele bouwproductie (met harde plannen) is ook het continueren daarvan belangrijk. Op dit moment zijn er nog niet voldoende harde woningbouwplannen om in de ambitie te kunnen voorzien. Daar komt bij dat de gemiddelde doorlooptijd van een nieuw woningbouwplan tien jaar bedraagt.¹ Het is daarom belangrijk om snelheid te maken met het in procedure brengen van de grote voorraad zachte plannen. Prioriteer hierbij markttechnisch optimale plannen. Dit zijn plannen die complementair zijn aan uw bestaande (plan)voorraad: met name levensloopbestendige en betaalbare woningen. Waak voor de bouw van 'meer van hetzelfde'. Heb daarnaast oog voor haalbaarheid van plannen: waar kunnen snel stappen gezet worden en planontwikkeling mogelijk worden? Denk hierbij bijvoorbeeld ook aan grondposities en huidige gebruik (van opstal) van de locatie.

Door woningen te realiseren voor de toenemende groep 55- en 75-plussers bevordert u de doorstroming op de woningmarkt. Verhuizers naar nultredenwoningen laten vaak een grondgebonden (koop)woning achter. Zo komen woningen in het middensegment vrij, die weer betrokken worden door de doorstromers uit starterswoningen. Hiermee ontstaan langere verhuisketens dan wanneer u enkel starterswoningen realiseert (minder verhuizingen). Bovendien zijn bestaande woningen voor starters over het algemeen vaak betaalbaarder dan nieuwbouw.

¹ Bron: 'Doorlooptijd van nieuwbouwprojecten', Stec Groep (2018).

Daarnaast kan bij nieuwbouw ook goed worden ingezet op écht levensloopbestendige woningen. Dit zijn woningen die qua omvang en uitstraling interessant zijn voor starters, maar tegelijkertijd ook volledig geschikt zijn voor ouderen door de aanwezigheid van een slaapkamer en badkamer op de (drempelloze) begane grond. Dit type woning is complementair aan uw bestaande voorraad en flexibel inzetbaar naar de toekomst toe, bij de verwachte demografische omslag.

VERSNELLINGSTIPS VOOR ZACHTE PLANNEN (1)

- Eén van de belangrijkste versnellers voor bestemmingsplanprocessen is werken met een gemandateerde ontwikkelingsorganisatie. Zodra de bestuurlijke visie en ambities duidelijk zijn, kan voor verdere invulling van plannen mandatering van gemeenteraad naar het college en bestuurlijk opdrachtgever plaatsvinden. Vervolgens kan de bestuurlijk opdrachtgever op een spreekwoordelijke tandem het mandaat weer doorgeven aan een ambtelijk projectleider, die in het bestemmingsplanproces keuzes mag maken. Dit gaat verder dan een projectleider als 'doorgeefluik' naar bestuurders, maar met echte doorzettingsmacht. Het is belangrijk om deze werkwijze ook te borgen met het college en de gemeenteraad.
- Bepaal samen met corporaties en marktpartijen kaders voor woningbouwinitiatieven. Deze kaders moeten leidend zijn maar tegelijkertijd voldoende ruimte bieden om ook een maatwerkinvulling mogelijk te maken. Timmer daarom niet alle plannen dicht, maar kies 2-3 doelen waarop nieuwbouwplannen moeten excelleren. Zo zorgt u voor een goed basisniveau, waarna maatwerk kan worden toegepast.

VERSNELLINGSTIPS VOOR ZACHTE PLANNEN (2)

- U kunt inzetten op innovatieve (flexibele, tijdelijke, kleine) woonvormen: deze zijn relatief makkelijk binnenstedelijk in te passen en kennen zodoende kortere procedures. Ze zorgen voor massa en verbeteren de betaalbaarheid en beschikbaarheid van de voorraad, passend bij de groeiende groep eenpersoonshuishoudens in de gemeente.
- Afstemmen aan de voorkant zorgt voor tijdswinst aan de achterkant: zoals door bundeling vooraf van procedures via de coördinatieregeling (Wro) zoals voorbereidings- en uitvoeringsbesluiten.
- Verkort RO-procedures: bijvoorbeeld via de kruimelgevallenlijst bij binnenstedelijke transformaties of de Crisis- en herstelwet (Chw). Via een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) kan worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan zonder dat een nieuw bestemmingsplan hoeft worden vastgesteld, dit verkort de proceduretijd van minimaal zes maanden naar minimaal acht weken. De Chw status maakt het mogelijk om ruimtelijke procedures te verkorten, omdat bezwaren binnen zes weken afgehandeld moeten worden. De gemeente Bronckhorst kent de systematiek van 2 veegroendes per jaar. Dit heeft de gemiddelde doorlooptijd van plannen al verkort. wellicht is een 3e veegronde nog een aanvulling, zodat de grote hoeveelheid zachte plannen sneller behandeld kan worden.

2.4 Optimaliseer monitoring voor meer grip op vraag, aanbod en realisatie: verwezenlijken ambitie sterk afhankelijk van instroom van buiten de gemeente

Maak monitoring van vraag en (plan)aanbod een integraal onderdeel van uw aanpak. Dit is nodig om een goede afwegingen te kunnen maken over (nieuwe) plannen en kwalitatief te kunnen programmeren. Op dit moment is veel informatie van (met name zachte plannen) nog onbekend of is de invulling van plannen nog te wijzigen. Dit biedt kansen voor een goede invulling, maar brengt ook risico's met zich mee wanneer u niet weet aan welke type plannen nog behoefte bestaat. Door indicatoren van woningbouwplannen in kaart te brengen en te monitoren wat gerealiseerd wordt, krijgt u meer grip op de aansluiting tussen de kwalitatieve woonbehoeften van huishoudens en woningbouwplannen in uw gemeente. Tegelijkertijd is de woningmarkt relatief ondoorzichtig. Politieke en economische ontwikkelingen kunnen grote gevolgen hebben voor de woningmarkt in Bronckhorst en de geneigdheid van huishoudens om hun huidige woongemeente te verruilen voor een woning in Bronckhorst. Het devies voor de komende jaren is dan ook 'monitoren'. Alleen zo kunt u optimaal inspelen op de ontwikkelingen die zich voordoen en besluiten wel of niet te gaan ontwikkelen op één of meerdere van de vijf aangewezen uitbreidingslocaties.

Het in de toekomst kijken gaat gepaard met onzekerheden. Staart u zichzelf dan ook niet blind op de prognoses. De laatste jaren stromen er veel jonge huishoudens de gemeente binnen. Deze ontwikkeling is in de meest recente prognoses overgenomen en verder doorgerekend. De instroom van jonge huishoudens gaat echter gepaard met onzekerheden. Op dit moment is de (koop)woningmarkt in heel Nederland overspannen. Met de nu stijgende rentes, eventueel in combinatie met een achteruitgang van de economie, kan de instroom van jonge huishoudens weer krimpen. Het is zaak geen overhaaste beslissingen te nemen, maar uit te gaan van de stabiele trends en hier met name op in te spelen. Blijf adaptief in uw programmering en stuur uw ambitie bij wanneer blijkt dat de instroomcijfers niet corresponderen met de aantallen toegevoegde woningen op de woningmarkt.

2.5 Vergroot middenhuursegment om middeninkomens beter te kunnen bedienen

Middenhuur/toegankelijke huur (met een maandelijkse kale huurprijs vanaf de liberalisatiegrens (€ 808,06, prijspeil 2023) tot zo'n € 1.000) heeft een belangrijke rol op de woningmarkt. Met name voor huishoudens met middeninkomen (van circa € 40.000 tot € 56.000) biedt een middenhuurwoning uitkomst. Zij komen door de inkomensgrenzen voor sociale huur niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en verdienen zonder spaargeld of financiële hulp te weinig voor een koopwoning. Daarnaast zijn middenhuurwoningen geschikt én zeer wenselijk voor spoedzoekers. Denk aan scheidingsituaties, starters met onvoldoende inschrijfduur bij de corporatie en mantelzorgers die ver bij hun familielid vandaan wonen.

Veelal wordt het verband gelegd tussen middenhuur en betaalbare koopwoningen. De voorkeur van veel huishoudens gaat uit naar een koopwoning. Betaalbare koopwoningen zijn echter schaars en lastig betaalbaar te houden. Ter vergelijking: voor een middenhuurwoning van € 900 en een inkomenseis van vier keer de maandhuur, moet een huishouden op jaarbasis circa € 43.200 verdienen. Met dit inkomen is een hypotheekbedrag van € 188.000 te verkrijgen². Dit betekent dat iemand voor een woning van € 300.000 zo'n € 112.000 aan eigen geld zou moeten inleggen.

Het voordeel van middenhuurwoningen ten opzichte van koopwoningen is dat de gemeente, in samenhang met [de regulering vanuit het Rijk](#), veel meer kan sturen op de prijsontwikkeling en daarmee de toekomstige kosten voor bewoners. Om invulling te geven aan de gesignaleerde opgave om middenhuur te realiseren beschikt u over diverse instrumenten. De volgende stap is om aan de slag te gaan met middenhuur door instrumenten uit te werken en een plek te geven in actief beleid.

Met de wijziging van de regels voor passend toewijzen, zijn per 1 januari 2022 de mogelijkheden voor corporaties om meer te doen in het niet-DAEB segment vergroot. Voor het passend toewijzen geldt dat corporaties 92,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen (woningen met een huurprijs tot circa € 763,47) moeten toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 40.765 (eenpersoonshuishouden) of € 45.014 (meerpersoonshuishouden) (prijspeil 2022).

² O.b.v. een annuïteiten hypotheek met een rentevaste periode van 30 jaar.

Corporaties mogen 7,5% vrij toewijzen. Dit percentage van 7,5% mag echter worden verhoogd naar maximaal 15% door hierover afspraken te maken met de gemeente en huurdersorganisaties en dit vast te leggen in de prestatieafspraken. In dat geval moet er dus minimaal 85% van de woningen aan de primaire doelgroep worden toegewezen.

Bijkomend voordeel van huurwoningen: pieken scheren

Een belangrijke actuele ontwikkeling op de woningmarkt is de gestegen hypotheekrente. Door de rentestijging neemt de leencapaciteit van huishoudens af. Men kan minder woning kopen voor dezelfde lasten. Als gevolg daarvan neemt het aantal woningaankopen door particuliere huishoudens af. Zo kunnen huishoudens een beoogde nieuwbouwwoning onder de huidige omstandigheden niet aankopen. Dit kan op termijn leiden tot uitstel van bouwprojecten, omdat verkoopeisen van ontwikkelaars niet gehaald worden. Het op gang houden van de bouwproductie is echter van groot belang, zeker in een neergaande markt. Dit vraagt om anticyclisch investeren. Woningcorporaties en (institutionele) beleggers kijken doorgaans ver over conjunctuurgevolgen heen. Dit zijn dan ook bij uitstek partijen om pieken in de markt te scheren en nu in te stappen in nieuwbouw. Hiermee kunnen ontwikkelaars hun verkoopeisen wel halen, ook wanneer de particuliere koopmarkt (op termijn) terugval gaat vertonen.

2.6 Behoud mogelijkheden om ook in kleinere kernen te voorzien in woonbehoefte

Om het wonen in alle kernen van de gemeente Bronckhorst aantrekkelijk te houden, moet het mogelijk blijven in elke kern de woningvoorraad kwalitatief te versterken. Het is belangrijk een deel van de plancapaciteit te benutten voor de kansen die zich in de kernen voordoen, eventueel in combinatie met herstructurering van de bestaande voorraad (en daardoor per saldo geen uitbreiding van de woningvoorraad). Vul de ruimte die u hebt slim in. Bouw dus niet meer van hetzelfde maar vul de woningvoorraad ook in de kleine kernen aan met woningtypen die aanvullend zijn op de bestaande voorraad. Bouw bijvoorbeeld betaalbare levensloopbestendige woningen, die nu door starters kunnen worden bewoond en later kunnen worden overgenomen door ouderen. Kies daarbij voor structuurversterkende plekken in de kern en ga in het geval van de uitbreidingslocaties voor écht onderscheidende woonmilieus.

2.7 Bepaal strategie voor sociale huur

Hoewel de druk in het gehele sociale huursegment op dit moment zeer hoog is, zal de behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen in Bronckhorst naar verwachting op termijn afnemen. Tegelijkertijd groeit de behoefte aan levensloopbestendige sociale huurwoningen. Deze omslag kan op meerdere manieren gerealiseerd worden. Zo kunnen bestaande grondgebonden woningen aangepast worden, of kunnen nieuwe levensloopbestendige woningen gebouwd worden. Bestaande grondgebonden sociale huurwoningen kunnen dan (op termijn) onttrokken worden, of bijvoorbeeld verkocht worden aan starters. Hiermee worden betaalbare grondgebonden koopwoningen aan de voorraad toegevoegd. Zorg voor een gezonde mix van verschillende (huur en koop) woningen in uitbreidingslocaties en benut voor de uitbreiding van het sociale huursegment juist ook inbreidingslocaties in de kernen.

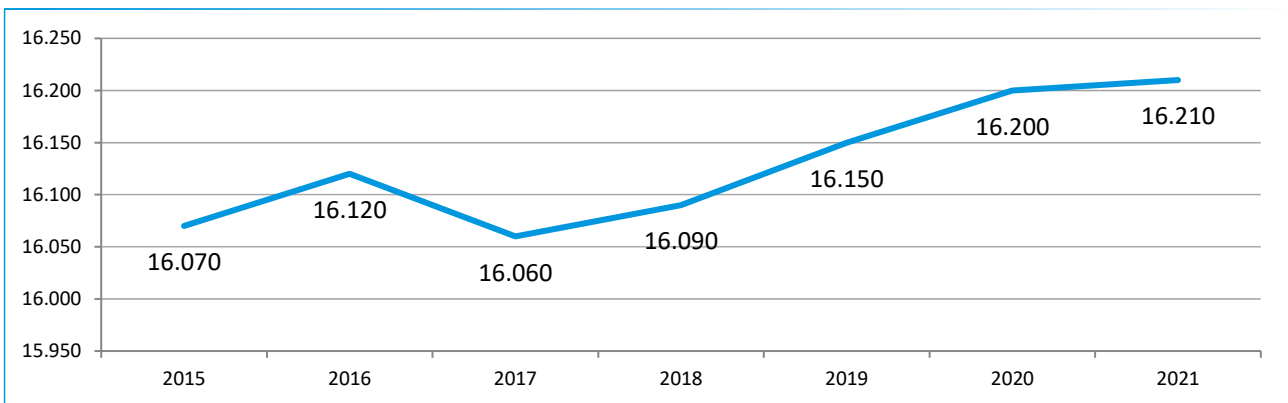
3 Woningmarkt Bronckhorst

3.1 Samenstelling van de woningmarkt: voorraad in Bronckhorst groeit langzaam, is ruim opgezet en kent weinig nultredenwoningen

Woningvoorraad Bronckhorst: afgelopen jaren een kleine groei

De woningvoorraad in de gemeente Bronckhorst is de afgelopen jaren beperkt gegroeid met circa 140 woningen sinds 2015. Dit komt neer op zo'n 30 woningen per jaar. Met name het afgelopen jaar zijn er nauwelijks woningen bijgekomen in de gemeente. Op dit moment telt de woningvoorraad ongeveer 16.210 woningen, zie onderstaande figuur.

Figuur 1: ontwikkeling woningvoorraad Bronckhorst, 2015-2021

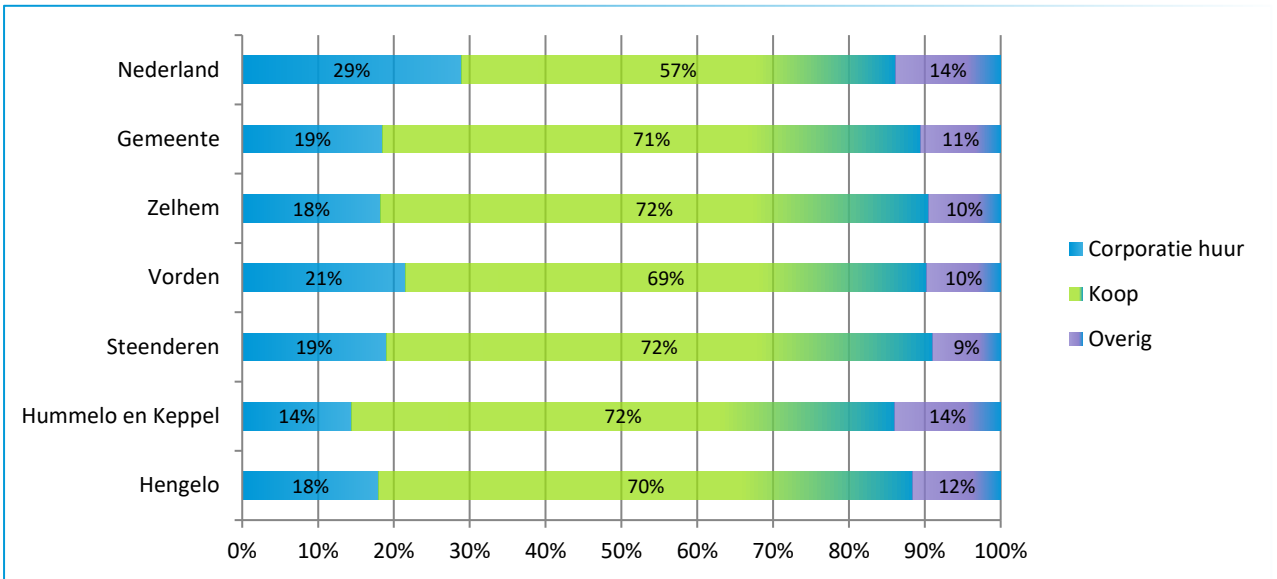


Bron: CBS (2022), Bewerking Stec Groep (2022).

Koopvoorraad relatief groot, sociale huur beperkt vertegenwoordigd

In onderstaande figuur verdelen we de woningvoorraad naar eigendom. Opvallend is de relatief grote koopvoorraad in de gemeente: circa 71% van alle woningen is een koopwoning tegenover 57% landelijk gemiddeld. Het aandeel woningen in bezit van corporaties is beperkter. Slechts 19% van de woningvoorraad in Bronckhorst betreft een woning in handen van een corporatie, tegenover 29% gemiddeld in Nederland.

Figuur 2: Woningvoorraad naar eigendom – gemeente Bronckhorst en kernen Bronckhorst

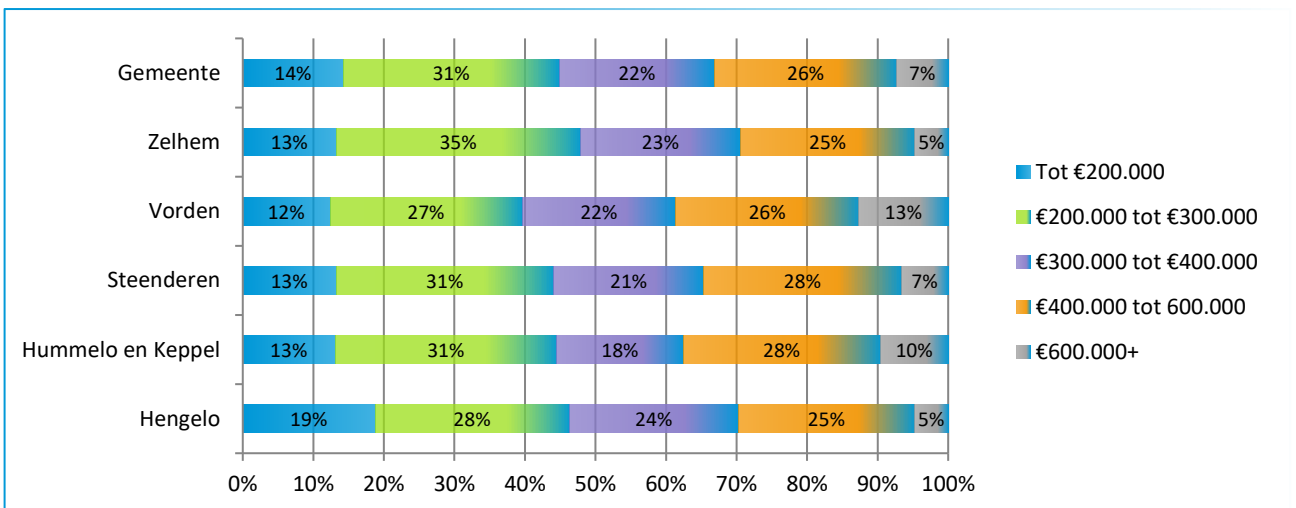


Bron: WOZ gegevens Gemeente Bronckhorst (2022), Bewerking Stec Groep (2022).

Koopvoorraad relatief duur

In onderstaande figuur splitsen we de koopwoningvoorraad uit naar WOZ-prijsklassen. Te zien is dat de kernen in Bronckhorst elkaar nauwelijks ontlopen wat betreft prijsopbouw. Daarnaast valt op dat de koopwoningvoorraad in Bronckhorst relatief duur is. Meer dan de helft van de koopwoningen in de gemeente heeft een WOZ-waarde boven de € 300.000. Wetende dat de WOZ-waarde over het algemeen onder de marktwaarde van woningen valt, kunnen we concluderen dat de betaalbaarheid van woningen onder druk staat. Dit hangt samen met de ruim opgezette woningvoorraad (zie hieronder).

Figuur 3: Koopvoorraad naar prijsklassen – gemeente Bronckhorst en kernen Bronckhorst

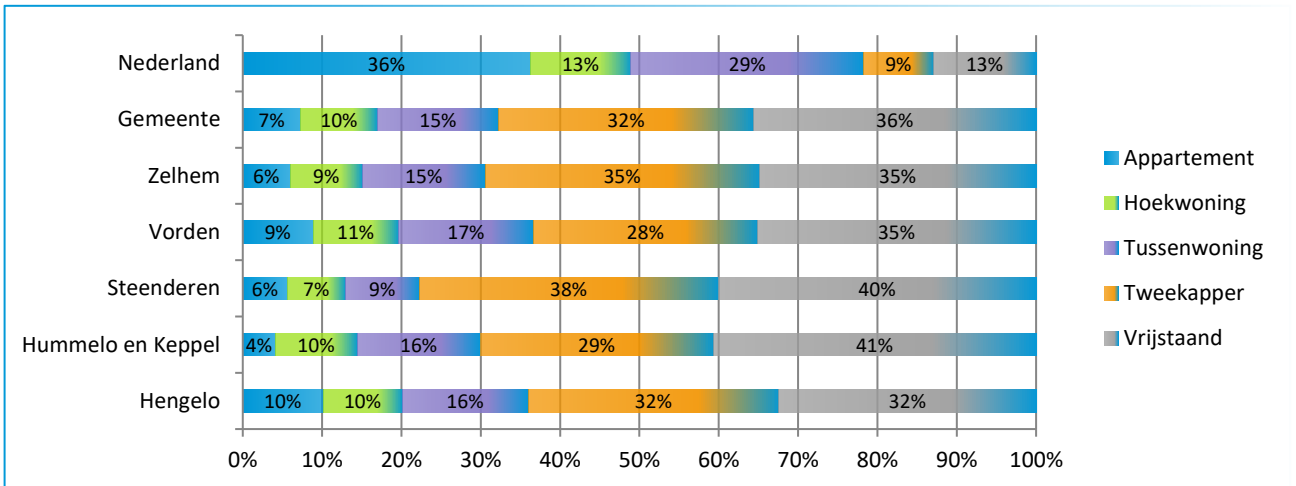


Bron: WOZ gegevens Gemeente Bronckhorst (2022), Bewerking Stec Groep (2022).

Woningvoorraad ruim opgezet, appartementensegment beperkt aanwezig

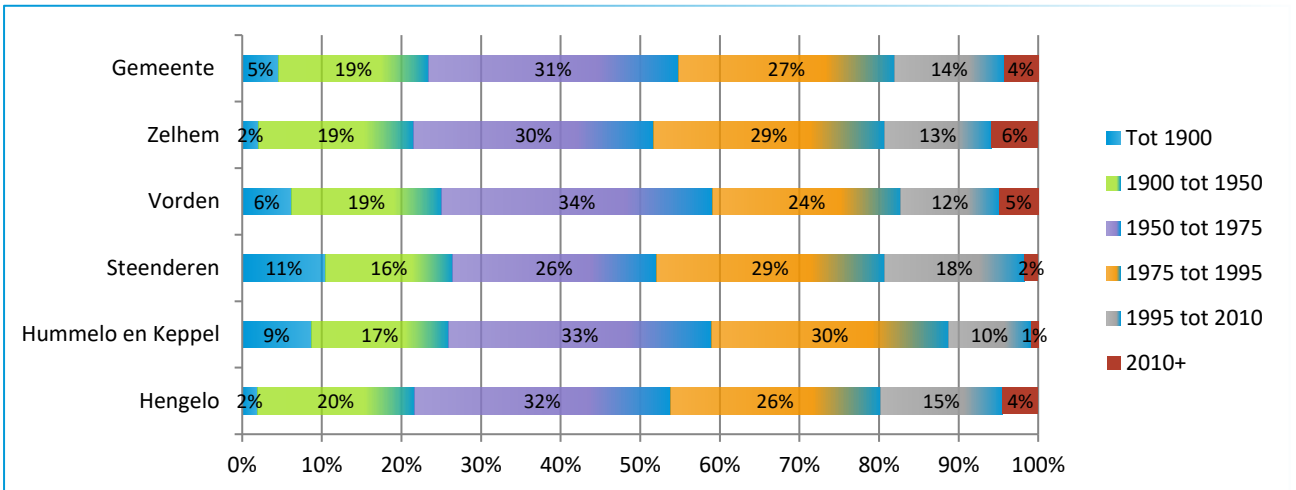
Wat betreft woningtypen valt op dat Bronckhorst een zeer ruimt opgezette woningvoorraad heeft. Meer dan de helft van de woningen is een vrijstaande woning of een tweekapper. Slechts 7% van de woningen in de gemeente is een appartement. Ook het aantal rijwoningen (over het algemeen betaalbaarder dan een tweekapper of vrijstaande woning) is beperkt. Hiermee wijkt Bronckhorst sterk af van de landelijke gemiddelden. In de bouwjaren van de woningvoorraad zien we terug dat Bronckhorst de laatste jaren relatief weinig nieuwbouw heeft gepleegd. Zie onderstaande figuren.

Figuur 4: Woningvoorraad naar woningtype – gemeente Bronckhorst en kernen Bronckhorst



Bron: WOZ gegevens Gemeente Bronckhorst (2022), Bewerking Stec Groep (2022).

Figuur 5: Woningvoorraad naar bouwjaar – gemeente Bronckhorst en kernen Bronckhorst



Bron: WOZ gegevens Gemeente Bronckhorst (2022), Bewerking Stec Groep (2022).

3.2 Demografie: Bronckhorst kent open woningmarkt, meeste dynamiek onder jongere huishoudens

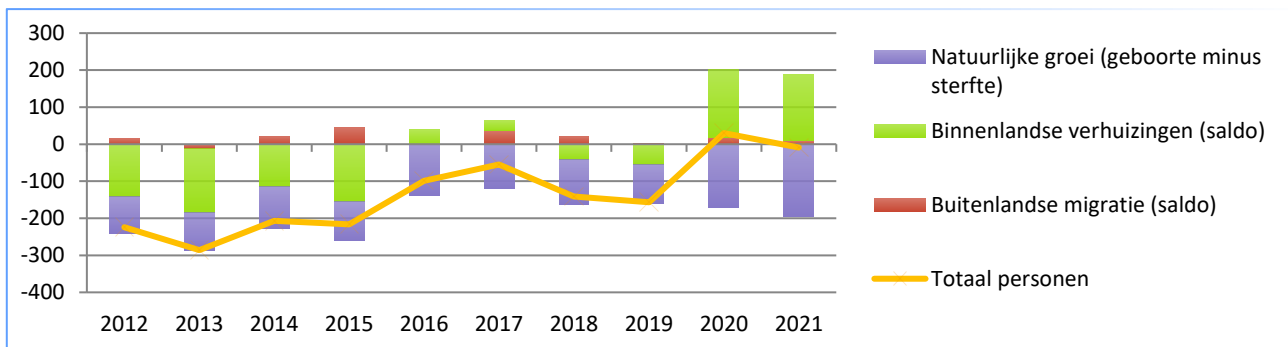
Hierna zoomen we in op de demografische ontwikkelingen in de gemeente Bronckhorst en brengen we de woningbehoefte voor de lange termijn in beeld.

Terugblik: positief binnenlands migratiesaldo zorgt voor ommekeer in bevolkingsontwikkeling

Een eerste stap bij het bepalen van de toekomstige woningbehoefte is een terugblik naar het verleden om zo een aantal trends en ontwikkelingen in kaart te brengen. We zoomen hiervoor in op de bevolkingsontwikkeling van de gemeente in de laatste tien jaar. Zoals te zien aan de oranje lijn in onderstaande figuur was de ontwikkeling van het aantal personen van 2011 tot en met 2019 structureel negatief. Dit had met name te maken met de negatieve natuurlijke aanwas (er overlijden in Bronckhorst ieder jaar meer mensen dan dat er geboren worden). Ook het negatieve binnenlandse migratiesaldo droeg er in veel jaren aan bij dat de ontwikkeling van het aantal personen in de gemeente negatief was.

In 2020 is de negatieve bevolkingsontwikkeling omgeslagen naar een lichte groei. De sterk gegroeide instroom van huishoudens uit andere Nederlandse gemeenten is hiervan de oorzaak. Deze trend zien we sinds de coronapandemie terug in meer landelijk gelegen gemeenten. Ook voor het jaar 2021 was er sprake van een fors positief binnenlands migratiesaldo van +180 personen. De natuurlijke ontwikkeling was in 2021 echter ook flink negatief. Let wel: in onderstaande figuur kijken we naar de ontwikkeling van het aantal personen. Dit zegt nog niets over de ontwikkeling van het aantal huishoudens.

Figuur 6: bevolkingsontwikkeling gemeente Bronckhorst 2011 tot en met 2021



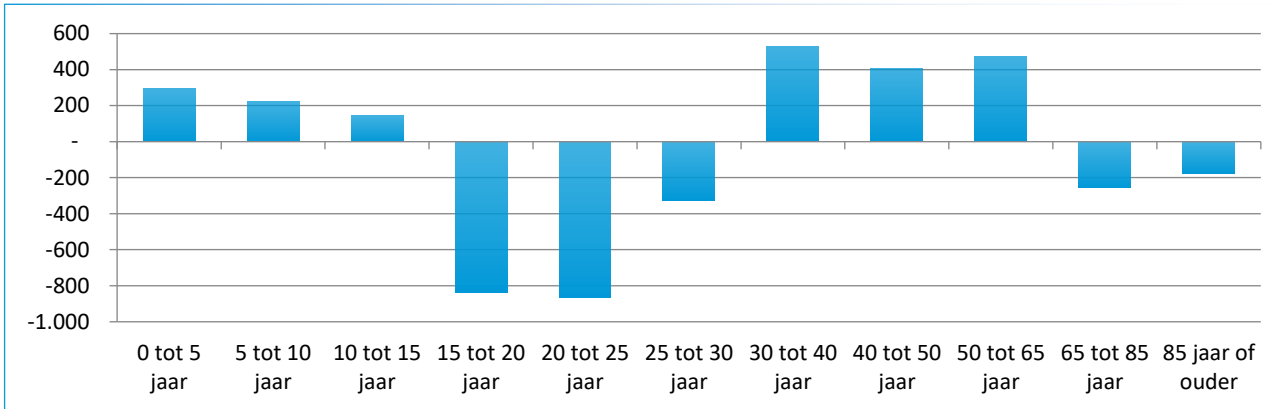
Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2022).

Jeugd trekt weg, gezinnen stromen in

Wie stromen er dan in en waar komen ze vandaan? Op basis van data van het CBS hebben we per leeftijdsgroep het verhuissaldo (aantal instromers minus het aantal uitstromers) in beeld gebracht voor de periode 2011-2021. Het gaat hierbij om binnenlandse verhuizingen. Te zien is dat over de hele lijn het aantal vertrekkers wat groter is dan het aantal instromers. Met name onder de leeftijdsgroepen van 15 tot 20 jaar en 20 tot 25 jaar zien we een flink negatief verhuissaldo. Hieronder vallen ook studenten en starters op de arbeidsmarkt die Bronckhorst verlaten om een studie te gaan volgen of voor een eerste baan elders.

Daartegenover zien we dat de leeftijdsgroepen tot 15 jaar een positief verhuissaldo laten zien. Omdat kinderen tot 15 jaar over het algemeen geen zelfstandig huishouden vormen, kunnen we concluderen dat er meer gezinnen zijn ingestroomd in Bronckhorst dan dat er zijn vertrokken. Ook het aantal instromers van middelbare leeftijd is groter dan het aantal vertrekkers. Onder de oudste doelgroepen zien we een licht negatief verhuissaldo. Voor alle leeftijdsgroepen geldt hierbij nadrukkelijk dat het om het beeld in de afgelopen jaren gaat. Met een gebalanceerd woningbouwprogramma kunt u huishoudens aantrekken die voorheen niet voor Bronckhorst zouden hebben gekozen.

Figuur 7: saldo verhuizingen naar leeftijd (2011-2021)



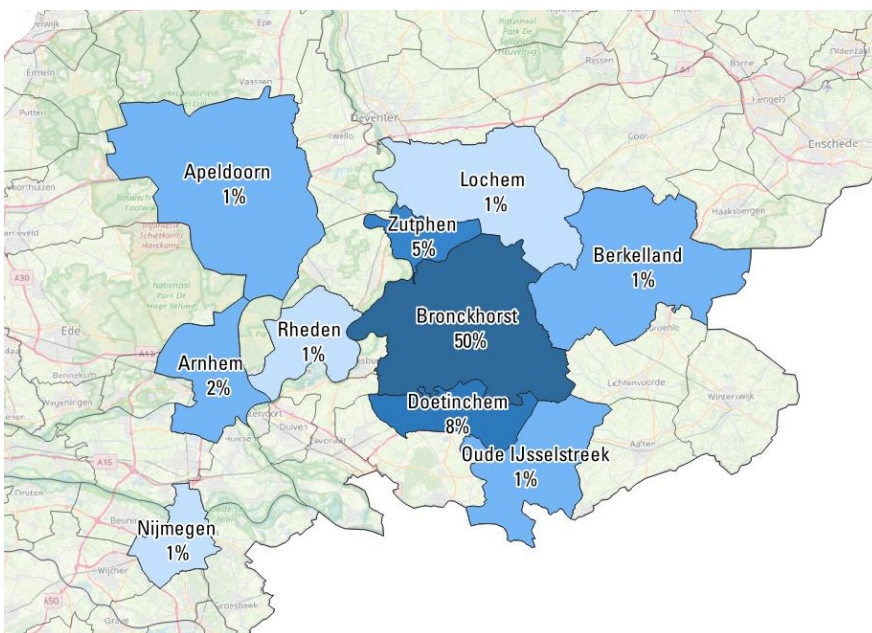
Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2022).

Bronckhorst kent relatief open woningmarkt, meeste interactie met grotere buurgemeenten

Op onderstaande kaart laten we de top tien gemeenten van herkomst zien voor alle instromende verhuizingen van de afgelopen jaren (2011-2021). Slechts 50% van alle ‘instromende’ verhuizingen vindt binnen de eigen gemeente plaats. Dit is een relatief laag percentage in vergelijking met andere Nederlandse gemeenten. Dit lage percentage duidt op een open woningmarkt, wat betekent dat er veel interactie plaatsvindt met andere gemeenten en huishoudens in zowel Bronckhorst als de bredere woningmarktregio zich bij de keuze voor een woonplaats beperkt laten beïnvloeden door gemeentegrenzen. Dit biedt in potentie kansen voor Bronckhorst om de ambitie tot het aantrekken van 1.700 tot 2.200 extra huishoudens te verwezenlijken.

De meeste instroom vindt plaats vanuit grotere buurgemeenten als Doetinchem en Zutphen. Daarnaast vindt er interactie plaats met regiogemeenten als Apeldoorn, Arnhem en Nijmegen. Voor uitstromende verhuizingen zien we exact dezelfde top 10.

Figuur 8: instromende verhuizingen naar gemeente van herkomst (top 10, 2011-2020)



Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2022).

BRP-gegevens: meeste dynamiek onder jongere doelgroepen

Op basis van de BRP-gegevens hebben we de verhuizingen in de afgelopen vijf jaar vertaald naar een viertal doelgroepen. Zowel voor de korte (2021-2022) als middellange (2017-2022) termijn geldt dat de meeste verhuisdynamiek plaatsvindt onder jongere doelgroepen. Circa de helft van alle instromende en uitgaande verhuizingen wordt gedaan door alleenstaanden en stellen tot 35 jaar.

Tabel 2: verhouding in- en uitstroom naar doelgroepen 2017-2022

Doelgroep	Instroom 2017-2022	Uitstroom 2017-2022
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	43%	54%
Gezinnen	17%	11%
Alleenstaanden en stellen 35-65	25%	18%
Alleenstaanden en stellen 65+	15%	17%
Totaal aantal verhuizingen	4.830	5.470

Bron: BRP-gegevens gemeente Bronckhorst 2017-2022, bewerking Stec Groep (2022).

3.3 Kernen ontlopen elkaar nauwelijks wat betreft huidige demografische opbouw

In de tabel hieronder vergelijken we de huidige demografische opbouw van de vijf kernen in de gemeente Bronckhorst met elkaar. Wat, net als bij de opbouw van de woningvoorraad, opvalt, is dat de kernen elkaar nauwelijks ontlopen wat betreft vertegenwoordiging van leeftijdsgroepen of type huishoudens. In elke kern zijn ongeveer evenveel jongeren als ouderen aanwezig. Alleen in Vorden is het aantal ouderen licht oververtegenwoordigd en is het percentage gezinnen wat lager dan gemiddeld in de gemeente. Zie onderstaande tabel.

Tabel 3: demografische opbouw per kern naar leeftijden en huishoudenssamenstelling

	Hengelo	Zelhem	Vorden	Steenderen	Hummelo en Keppel	Gemeente
0 tot 15 jaar	13%	13%	13%	13%	12%	13%
15 tot 25 jaar	12%	12%	11%	12%	12%	12%
25 tot 45 jaar	18%	17%	15%	16%	14%	16%
45 tot 65 jaar	32%	32%	31%	34%	33%	32%
65 jaar of ouder	26%	25%	30%	25%	28%	27%
Eenpersoonshuishoudens	29%	27%	30%	28%	28%	28%
Paar zonder kinderen	37%	37%	39%	38%	40%	38%
Gezin met kinderen	34%	36%	31%	34%	31%	34%

Bron: CBS Statline, 2022.

3.4 Prognose: Bronckhorst vergrijst, wat samengaat met kwalitatieve opgaven op de woningmarkt

Prognoses gaan gepaard met onzekerheden, maar ook stabiele trends zichtbaar (vergrijzing)

In onderstaande figuur splitsen we de Primos-2022 prognose uit naar een zevental doelgroepen, gebaseerd op leeftijd en samenstelling. Te zien is dat de groep alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder naar verwachting het snelst gaat groeien. Ook de groep alleenstaanden en stellen tot 35 jaar groeit naar verwachting nog licht.

Het aantal gezinnen en alleenstaanden en stellen van 55 tot 75 jaar neemt de komende jaren naar verwachting af. Kijken we verder vooruit richting 2032, dan zien we dat de ingezette macrotrends zich naar verwachting voortzetten. De verwachte vergrijzing lijkt relatief zeker van aard (en minder afhankelijk van migratie): bestaande huishoudens worden ouder. Hierbij wordt nog geen rekening gehouden met uw aanvullende ambities.

Prognoses gaan – zeker op lange termijn en met het oog op fluctuerende migratie – gepaard met onzekerheden. Start u zichzelf dan ook niet blind op de aantallen in prognoses, maar houd vooral rekening met onderliggende ontwikkelingen (zoals huishoudensverdunding en vergrijzing). De laatste jaren stromen er, zoals beschreven, veel jonge gezinnen de

gemeente Bronckhorst binnen. Deze ontwikkeling is in de meest recente prognoses overgenomen. Echter gaat de instroom van jonge huishoudens gepaard met onzekerheden. Bij verder stijgende rentes, eventueel in combinatie met een achteruitgang van de economie, kan de instroom van jonge huishoudens terugvallen. Het is zaak om in uw woningbouwprogrammering (grotendeels) uit te gaan van stabiele trends zoals vergrijzing en huishoudensverduunning en hier op in te spelen.

Tabel 4: ontwikkeling aantal huishoudens naar doelgroep

Doelgroep	Huishoudens 2022	Ontw. 2022-2027	Ontw. 2022-2032
Alleenstaanden <25 jaar	160	0	0
Alleenstaanden 25-35 jaar	350	+	+
Stellen <35 jaar	450	+	0
Gezinnen	5.240	-	--
Alleenstaanden & stellen 35-55 jaar	1.320	0	+
Alleenstaanden & stellen 55-75 jaar	5.180	-	--
Alleenstaanden & stellen 75+	2.900	++	+++

Bron: Primos 2022. Bewerking Stec Groep (2022). Cijfers afgerond op tientallen.

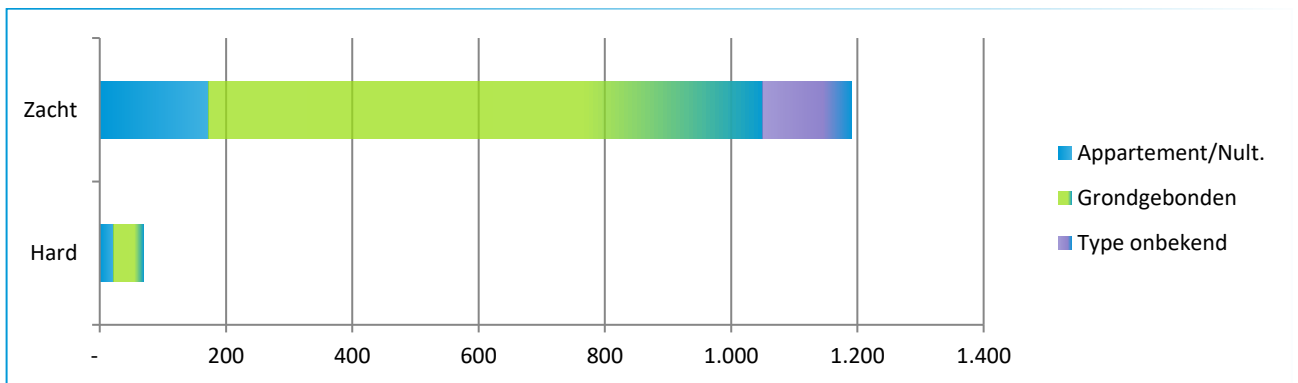
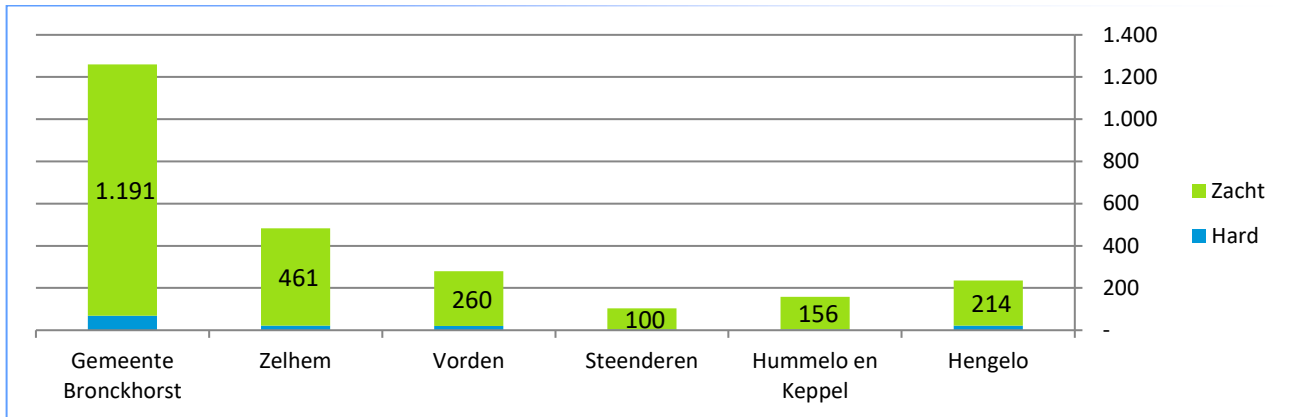
3.5 Woningbouwplannen: zeer weinig harde plannen, meeste zachte plannen in Zelhem

Op dit moment (peil 2022) bestaat de woningbouwplancapaciteit in de gemeente Bronckhorst uit circa 1.260 woningen, verdeeld over 164 plannen (hard en zacht). De meeste plannen staan ingetekend voor de grootste kern in de gemeente: Zelhem. Wel zijn in alle kernen een aantal woningen beoogd (al dan niet in zachte plannen).

De gemeente Bronckhorst kent een relatief laag aantal harde plannen. Op dit moment zijn er slechts 69 woningen opgenomen in plannen die planologisch hard zijn, wat wil zeggen dat er sprake is van een vastgesteld of onherroepelijk bestemmingsplan, of dat er nog een wijzigingsbevoegdheid op het bestemmingsplan geldt. De gemeente heeft daarentegen relatief veel zachte plannen in de planvoorraad. Het opstarten uit de krimpperiode van een bouwstroom vergt tijd. Het aantal onderhanden plannen is inmiddels snel gestegen en zal het lage aantal harde plannen doen laten groeien.

Wat betreft woningtypen zien we dat circa 68% van de **harde plannen** bestaat uit grondgebonden woningen. Zo'n 32% van de woningen wordt gerealiseerd als appartement of nultredenwoning. Kijken we naar **zachte plannen** dan zien we dat er naar verwachting een aanzienlijk deel van de woningen landt in het grondgebonden segment (zo'n 74%, 877 woningen). De overige woningen zijn appartementen, of moeten nog worden ingevuld.

Figuur 9: plannen per kern (boven) en plannen naar hardheid en woningtype (onder)



Bron: Planlijst gemeente Bronckhorst (2022), bewerking Stec Groep (2022).

Bijlage A: aanbod- en transactiedata

Aanbod en transacties Funda

Huidig aanbod te huur en verhuurde appartementen Bronckhorst

Huurprijs (per maand)	Te huur (aantal)	Te huur (aandeel)	Verhuurd (aantal)	Verhuurd (aandeel)	Totaal (aantal)	Totaal (aandeel)	Dynamiek
< € 763	0	0	1	17%	1	25%	0%
€ 763-900	0	0	0	0%	0	0%	0%
€ 901-1.000	0	0	2	33%	2	50%	0%
€ 1.001-1.100	0	0	0	0%	0	0%	0%
€ 1.101-1.200	0	0	1	17%	1	25%	0%
Vanaf € 1.201	0	0	2	33%	2	50%	0%
Totaal	0	0	6	100%	4	100%	0%

Bron: Funda (september 2022). Bewerking Stec Groep (2022). Verhuurd afgelopen jaar.

Huidig aanbod te koop en verkochte appartementen Bronckhorst

Koopprijs (per maand)	Te Koop (aantal)	Te Koop (aandeel)	Verkocht (aantal)	Verkocht (aandeel)	Totaal (aantal)	Totaal (aandeel)	Dynamiek
Tot € 175.000	0	0%	0	0%	0	0%	0%
€ 175.001 - 225.000	0	0%	1	7%	1	6%	0%
€ 225.001 - 300.000	1	25%	3	21%	4	22%	33%
€ 300.001 - 400.000	1	25%	6	43%	7	39%	17%
€ 400.001 - 500.000	0	0%	0	0%	0	0%	0%
€ 500.001 - 600.000	1	25%	2	14%	3	17%	50%
Vanaf € 600.001	1	25%	2	14%	3	17%	50%
Totaal	4	100%	14	100%	18	100%	29%

Bron: Funda (september 2022). Bewerking Stec Groep (2022). Verkocht afgelopen jaar.

Huidig aanbod te huur en verhuurde grondgebonden woning Bronckhorst

Huurprijs (per maand)	Te huur (aantal)	Te huur (aandeel)	Verhuurd (aantal)	Verhuurd (aandeel)	Totaal (aantal)	Totaal (aandeel)	Dynamiek
< € 763	0	0%	0	0%	0	0%	0%
€ 763-900	0	0%	0	0%	0	0%	0%
€ 901-1.000	1	100%	2	22%	3	30%	50%
€ 1.001-1.100	0	0%	2	22%	2	20%	0%
€ 1.101-1.200	0	0%	1	11%	1	10%	0%
Vanaf € 1.201	0	0%	4	44%	4	40%	0%
Totaal	1	100%	9	100%	10	100%	11%

Bron: Funda (september 2022). Bewerking Stec Groep (2022). Verhuurd afgelopen jaar.

Huidig aanbod te koop en verkochte grondgebonden woning Bronckhorst

Koopprijs (per maand)	Te Koop (aantal)	Te Koop (aandeel)	Verkocht (aantal)	Verkocht (aandeel)	Totaal (aantal)	Totaal (aandeel)	Dynamiek
Tot € 175.000	0	0%	1	0%	1	0%	0%
€ 175.001 - 225.000	1	1%	6	2%	7	2%	17%
€ 225.001 - 300.000	11	13%	46	17%	57	16%	24%
€ 300.001 - 400.000	19	22%	82	29%	101	28%	23%
€ 400.001 - 500.000	13	15%	45	16%	58	16%	29%
€ 500.001 - 600.000	8	9%	36	13%	44	12%	22%
Vanaf € 600.001	36	41%	62	22%	98	27%	58%
Totaal	88	100%	278	100%	366	100%	32%

Bron: Funda (september 2022). Bewerking Stec Groep (2022). Verkocht afgelopen jaar.

NVM-transactiedata per kern

Hengelo

Jaar	Type	Aantal transacties	Mediane vraagprijs	Mediane vraagprijs per m ²	Mediane verkoopprijs	Mediane verkoopprijs per m ²	Mediane looptijd in dagen
2021	Tussenwoning	2	€ 259.500	€ 2.450	€ 281.006	€ 2.665	16
	Hoekwoning	3	€ 403.000	€ 1.951	€ 410.000	€ 2.031	173
	2-onder-1-kapwoning	22	€ 318.773	€ 2.745	€ 350.834	€ 3.049	28
	Vrijstaande woning	35	€ 558.371	€ 3.302	€ 593.377	€ 3.527	46
	Appartement	7	€ 268.429	€ 3.208	€ 275.975	€ 3.327	38
2022	Tussenwoning	6	€ 270.417	€ 2.405	€ 278.149	€ 2.488	29
	Hoekwoning	2	€ 528.750	€ 4.008	€ 590.301	€ 4.459	26
	2-onder-1-kapwoning	18	€ 343.556	€ 3.141	€ 364.845	€ 3.306	26
	Vrijstaande woning	19	€ 531.789	€ 3.466	€ 562.878	€ 3.633	41
	Appartement	5	€ 303.400	€ 3.282	€ 316.200	€ 3.462	41

Zelhem

Jaar	Type	Aantal transacties	Mediane vraagprijs	Mediane vraagprijs per m ²	Mediane verkoopprijs	Mediane verkoopprijs per m ²	Mediane looptijd in dagen
2021	Tussenwoning	7	€ 226.286	€ 2.278	€ 249.530	€ 2.519	20
	Hoekwoning	9	€ 314.111	€ 2.545	€ 343.048	€ 2.810	48
	2-onder-1-kapwoning	21	€ 307.500	€ 2.619	€ 344.793	€ 2.941	26
	Vrijstaande woning	35	€ 530.221	€ 3.155	€ 575.076	€ 3.421	52
	Appartement	2	€ 200.000	€ 2.725	€ 205.231	€ 2.799	13
2022	Tussenwoning	6	€ 230.583	€ 2.315	€ 252.285	€ 2.526	17
	Hoekwoning	10	€ 473.800	€ 3.201	€ 482.332	€ 3.292	27
	2-onder-1-kapwoning	18	€ 376.889	€ 3.186	€ 409.584	€ 3.434	25
	Vrijstaande woning	33	€ 620.409	€ 3.586	€ 658.024	€ 3.807	43
	Appartement	0	-	-	-	-	-

Vorden

Jaar	Type	Aantal transacties	Mediane vraagprijs	Mediane vraagprijs per m ²	Mediane verkoopprijs	Mediane verkoopprijs per m ²	Mediane looptijd in dagen
2021	Tussenwoning	6	€ 238.750	€ 2.678	€ 262.442	€ 2.945	25
	Hoekwoning	2	€ 297.000	€ 3.208	€ 302.500	€ 3.268	21
	2-onder-1-kapwoning	20	€ 365.600	€ 2.638	€ 400.075	€ 2.877	54
	Vrijstaande woning	23	€ 666.304	€ 3.888	€ 761.696	€ 4.470	51
	Appartement	14	€ 514.929	€ 4.174	€ 537.813	€ 4.359	37
2022	Tussenwoning	4	€ 269.750	€ 2.717	€ 290.508	€ 2.922	21
	Hoekwoning	6	€ 398.167	€ 3.010	€ 450.417	€ 3.387	31
	2-onder-1-kapwoning	9	€ 384.722	€ 3.294	€ 415.556	€ 3.588	24
	Vrijstaande woning	22	€ 771.364	€ 4.532	€ 799.641	€ 4.742	43
	Appartement	4	€ 559.750	€ 4.182	€ 600.250	€ 4.476	34

Steenderen

Jaar	Type	Aantal transacties	Mediane vraagprijs	Mediane vraagprijs per m ²	Mediane verkoopprijs	Mediane verkoopprijs per m ²	Mediane looptijd in dagen
2021	Tussenwoning	0	-	-	-	-	-
	Hoekwoning	5	€ 381.400	€ 2.682	€ 429.800	€ 2.978	25
	2-onder-1-kapwoning	8	€ 370.375	€ 2.748	€ 401.518	€ 2.962	26
	Vrijstaande woning	15	€ 610.333	€ 3.029	€ 664.230	€ 3.241	59
	Appartement	1	€ 295.000	€ 3.207	€ 324.501	€ 3.527	18
2022	Tussenwoning	1	€ 350.000	€ 2.713	€ 381.172	€ 2.955	20
	Hoekwoning	1	€ 465.000	€ 3.470	€ 457.500	€ 3.414	47
	2-onder-1-kapwoning	12	€ 436.083	€ 2.750	€ 464.230	€ 2.950	36
	Vrijstaande woning	10	€ 595.300	€ 3.338	€ 632.051	€ 3.541	29
	Appartement	0	-	-	-	-	-

Hummelo en Keppel

Jaar	Type	Aantal transacties	Mediane vraagprijs	Mediane vraagprijs per m ²	Mediane verkoopprijs	Mediane verkoopprijs per m ²	Mediane looptijd in dagen
2021	Tussenwoning	4	€ 209.750	€ 1.642	€ 240.393	€ 1.889	23
	Hoekwoning	1	€ 310.000	€ 3.523	€ 333.000	€ 3.784	14
	2-onder-1-kapwoning	9	€ 348.722	€ 2.930	€ 374.407	€ 3.173	45
	Vrijstaande woning	25	€ 617.300	€ 3.035	€ 640.248	€ 3.244	62
	Appartement	0	-	-	-	-	-
2022	Tussenwoning	2	€ 272.500	€ 1.971	€ 297.439	€ 2.159	11
	Hoekwoning	1	€ 325.000	€ 3.250	€ 351.000	€ 3.510	20
	2-onder-1-kapwoning	7	€ 428.143	€ 2.810	€ 484.756	€ 3.180	26
	Vrijstaande woning	20	€ 656.100	€ 3.263	€ 692.537	€ 3.495	36
	Appartement	1	€ 395.000	€ 3.559	€ 421.000	€ 3.793	27

Bronckhorst totaal

Jaar	Type	Aantal transacties	Mediane vraagprijs	Mediane vraagprijs per m ²	Mediane verkoopprijs	Mediane verkoopprijs per m ²	Mediane looptijd in dagen
2021	Tussenwoning	19	€ 230.237	€ 2.288	€ 254.997	€ 2.536	22
	Hoekwoning	20	€ 342.350	€ 2.605	€ 370.222	€ 2.830	57
	2-onder-1-kapwoning	80	€ 336.050	€ 2.707	€ 369.279	€ 2.983	35
	Vrijstaande woning	133	€ 586.992	€ 3.285	€ 634.470	€ 3.577	53
	Appartement	24	€ 407.625	€ 3.731	€ 424.840	€ 3.893	34
2022	Tussenwoning	19	€ 262.105	€ 2.413	€ 280.036	€ 2.581	21
	Hoekwoning	20	€ 448.725	€ 3.240	€ 475.746	€ 3.454	29
	2-onder-1-kapwoning	64	€ 385.320	€ 3.066	€ 416.309	€ 3.301	27
	Vrijstaande woning	104	€ 640.601	€ 3.678	€ 674.739	€ 3.887	40
	Appartement	10	€ 415.100	€ 3.670	€ 440.300	€ 3.900	37

Bron: NVM (2022). Bewerking Stec Groep (2022).

De mediaan is de middelste waarde van een groep getallen die gerangschikt wordt volgens grootte. Het is het getal dat exact in het midden ligt zodat 50% van de gerangschikte getallen boven 50% ligt en 50% onder de mediaan.

Bijlage B. Opbrengst marktmiddag

Aanleiding onderzoek en marktmiddag

De gemeente Bronckhorst heeft de ambitie om 1.700 tot 2.200 nieuwe woningen toe te voegen tot 2030. De gemeente heeft vijf uitbreidingslocaties voor woningbouw aangewezen om concrete stappen te kunnen zetten in het verwezenlijken van deze ambitie. Op 17 oktober j.l. vond op het gemeentehuis van Bronckhorst een marktbijeenkomst plaats in het kader van het onderzoek dat Stec Groep samen met de gemeente uitvoert.

Doel van de marktmiddag was het samen met marktpartijen inkaderen van de gemeentelijke woningbehoefte. Ook is er ingezoomd op drie uitbreidingslocaties. In dit verslag vindt u puntsgewijs een overzicht van de opgehaalde input gedurende de marktmiddag.

Algemene input van marktpartijen op gemeenteniveau

In algemene zin viel op dat de aanwezige partijen een duidelijke visie hebben op de woningmarkt van Bronckhorst als geheel: zo staat de betaalbaarheid onder druk, zijn er op dit moment weinig opties voor ouderen en is de woningvoorraad in de gemeente wat eentonig (grondgebonden, koop). De woning-voorraad van veel kernen lijkt qua woningtypen en eigendom (koop, sociale huur en overig) veel op elkaar.

Daarmee gepaard gaand bleek het voor marktpartijen lastig aan te geven wat zij voor de specifieke uitbreidingslocaties als kansrijke woonproducten zagen. De opgaven in de verschillende kernen zijn op hoofdlijnen namelijk vergelijkbaar. Hieronder geven we daarom eerst aan wat marktpartijen op gemeenteniveau belangrijk vinden. Hierna zoomen we kort in op de drie besproken projectlocaties.

Algemeen woningmarkt Bronckhorst

- Belangrijk om adaptief te blijven: actuele behoefte en lange termijn polsen. Fasering van grotere projecten is belangrijk zodat er op den duur waar nodig bijgestuurd kan worden. Hanteer daarom uitgangspunten voor nieuwbouwprojecten, maar zonder alles aan de voorkant al helemaal dicht te timmeren.
- Vermijd het geven van 'cadeautjes' aan kopers van een nieuwbouwwoning. Ervaring van marktpartijen leert dat er met behulp van regelingen vanuit de gemeente vaak nieuwbouwwoningen betaalbaar in de markt worden gezet voor eerste huizenkopers. Wanneer deze eerste kopers hierna dezelfde woning tegen marktwaarde in de markt kunnen zetten, verdwijnt de woning uit het betaalbare segment en maakt de eerste koper veel winst.
- Voor starters misschien iets doen met erfpacht-constructies of (het uitbreiden van) de starterslening. Andere kansen bestaan in het uitpanden van grondgebonden sociale huurwoningen. Belangrijk is dan wel dat corporaties in de nieuwbouw levensloopgeschikte sociale huurwoningen toevoegen, zodat huishoudens door kunnen stromen vanuit hun huidige grondgebonden woning.
- Denk verder dan de standaard woningtypen. Deze uitleglocaties lenen zich bij uitstek om ook wat te doen in specifieke niches en zo onderscheidende te zijn ten opzichte van de huidige woningvoorraad in de gemeente én de woningvoorraad in omliggende gemeenten.
- Oproep: heb als gemeente aan de voorkant een duidelijke omgevingsvisie voor ogen. Hier kunnen architecten en ontwikkelaars dan op inspelen in de invulling van zowel het woningbouwprogramma als de (openbare) omgeving eromheen.

Betaalbaarheid

- In de huidige grillige markt is het wishfull thinking dat iedereen met een modaal inkomen of zelfs daaronder een huis moet kunnen kopen. Je kunt nu geen nieuwbouw realiseren en verkopen rond de € 200.000. De goedkoopste nieuwbouwwoningen gaan op dit moment richting de € 300.000.
- Grote vraag naar levensloopbestendige woningen in zowel het betaalbare als duurdere segment. Er is in Bronckhorst nu geen nultredenaanbod voor oudere huishoudens die hun grote grondgebonden woning verkopen en een stap willen maken naar een nultredenwoning met voldoende slaapkamers voor (klein)kinderen.
- De corporaties in Bronckhorst staan niet meteen vooraan in de rij om in te springen op de behoefte aan middenhuurwoningen. Sociale huur is en blijft hun corebusiness. Ze willen graag weten wat ontwikkelaars/bouwers/beleggers in dit segment kunnen doen.
- Er moet meer betaalbare koop of sociale huur in het nultredensegment bijkomen, omdat anders de druk te hoog blijft in de sociale huurvoorraad. Werk aan doorstroming op de woningmarkt!
- Corporaties hebben op den duur mogelijk een optie om grondgebonden woningen uit te ponden en in de markt te brengen als betaalbare kluswoning. Zo ver is het echter nog lang niet. De marktdruk is in zowel het grondgebonden- als nultreden segment in de sociale huur op dit moment zeer hoog. Daarnaast moet er voor worden gewaakt dat er geen kwalitatief matige woningen op de markt worden gebracht die worden betrokken door lagere inkomens die vervolgens geen budget meer over hebben voor noodzakelijke woningaanpassingen.
- Een mogelijkheid is ook om sloop-nieuwbouw te plegen in bestaande wijken en zo de sociale voorraad een kwalitatieve upgrade te geven. Zo kunnen ouderen ook in hun eigen omgeving blijven wonen. Dit is waar de woonvoorkeur van ouderen vaak naar uit gaat.
- De eis vanuit het Rijk om tweederde van de nieuwbouwwoningen in het betaalbare segment te realiseren, zal gevolgen hebben voor de businesscases van de nieuwbouwprojecten.

Woningtypologie

- Schaarste drijft de prijzen in het nultredensegment op: er is meer aanbod van nultredenwoningen nodig, met het oog op de vergrijzing. Meer aanbod dempt de prijzen. Er moet ook meer gedacht worden vanuit de 'hofjes-gedachte'. Hiermee bestrijdt je eenzaamheid.
- Kwaliteit van de woningen moet altijd voorop staan. Woningen staan er gemiddeld langer dan 50 jaar. Je wilt niet dat je over 15 jaar spijt hebt van je keuze nu om kwalitatief slechte woningen toe te voegen.
- Bouw voor de doorstroming. Met nultredenwoningen in het hogere segment creëer je verhuistrentjes op de woningmarkt waardoor er veel meer huishoudens een stap kunnen maken op de woningmarkt dan wanneer er een grondgebonden koopwoning wordt toegevoegd in het hogere segment.
- Liever een goede middenhuurwoning (eventueel met koopoptie), dan het uitkleden van nieuwbouwkopwoningen. Hanteer liever een beukmaat van de woning van 4 meter 20. Dat zorgt er wel voor dat mensen op den duur gaan verhuizen, zonder dat je een slecht product aan de voorraad toevoegt.

Inzoomen op drie projectlocaties

Hiddinkdijk, Hengelo

- Er is meer behoefte aan nultredenwoningen in Hengelo dan dat er nu qua plancapaciteit is opgenomen op de gemeentelijke planlijst.
- Een gemixt programma is wenselijk vanuit de ontwikkelaar van het gebied. Betaalbaarheid is een lastig issue. Met de huidige bouwkosten kom je voor starters al snel uit bij heel kleine rijwoningen die je net onder de € 300.000 in de markt kunt zetten.
- Er zijn kansen voor sociale huur en middenhuur op deze locatie, zeker ook gezien de omvang van het geplande programma. Een verdeling van 50% om 50% wat betreft betaalbaar en vrijesector is nodig om en plan rond te kunnen rekenen, maar ook voor de uitstraling en afwerking van zowel de woningen als het gebied eromheen.
- Mogelijkheden voor 30 tot 35 sociale huurwoningen op deze locatie.

't Loo, Zelhem

- De gemeente wil hier graag relatief veel betaalbare woningen. Het totale plan gaat circa 160 woningen bevatten. Zo kan er een goede woningmix gecreëerd worden en kan tegelijkertijd de grondexploitatie ook sluitend worden gerekend.
- Nultredenwoningen realiseren is ook wenselijk. Net als woningen voor starters en sociale huurwoningen. Ten minste 60% betaalbaar is voor deze locatie het uitgangspunt.

Dorp Hummelo

- Het valt op dat er veel grondgebonden woningen in huidige plannen zitten voor het gebied in en rondom de kern Hummelo. Voor goede mix zou meer levensloopbestendig toegevoegd moeten worden.
- Vraag wordt gesteld of het mogelijk is te onderzoeken of in Hummelo meer woningen kunnen worden toegevoegd en dan wat lager te gaan zitten in gemiddelde oppervlakte van de woningen.

Opbrengst panelen gespreksronde

