Rapport

Schaarsteonderbouwing Barneveld

Samenwerkingsverband Foodvalley



Schaarsteonderbouwing Barneveld

Samenwerkingsverband Foodvalley

Datum	9 juli 2024
Opdrachtgever:	Samenwerkingsverband Foodvalley
Contactpersoon:	Sunta Veerkamp
Nadere inlichtingen:	Wouter Schepers wouter.schepers@rigo.nl; [020 522 11 11]
Projectnummer:	P48040

RIGO is lid van de Vereniging voor Beleidsonderzoek (VBO) en gecertificeerd volgens ISO 9001:2015

WWW.RIGO.NL | DE RUIJTERKADE 112-C AMSTERDAM | IBAN NL 14 INGB 0002903851 | T 020 522 11 11
INFO@RIGO.NL | POSTBUS 2805 1000 CV AMSTERDAM | BTW NR NL 0092.84.461.B.01 | KVK 33227618

Inhoud

Inleiding 1

1 Woningtekort 3

2 Sociale huursector 4

2.1 Woningzoekenden 4

2.2 Verhuringen 7

2.3 Slaagkansen 11

2.4 Samenvattend 15

3 Koopsector 16

3.1 Woningmarktindicatoren 16

3.2 Prijsontwikkeling 20

3.3 Actueel aanbod 21

3.4 Toegankelijkheid 22

3.5 Samenvattend 25

4 Verhuizingen binnen de gemeente 26

4.1 Samenvattend 27

5 Conclusie 28

Bijlagen 30

Inleiding

De gemeente Barneveld trof in 2023 voorbereidingen voor het invoeren van een vernieuwde huisvestingsverordening. Via deze verordening kunnen gemeenten gebruikmaken van de instrumenten die de Huisvestingswet 2014 biedt voor sturing in de woningvoorraad en op de woningmarkt. Om van deze instrumenten gebruik te mogen maken, is een schaarste-onderzoek en -onderbouwing noodzakelijk.

Aanleiding

Met het oog op ontwikkelingen in de woningmarkt onderzoekt de gemeente de mogelijkheden voor sturing in **woonruimteverdeling** middels de Huisvestingsverordening.

Woonruimteverdeling omvat het instellen van een huisvestingsverordening met regels over het in gebruik geven en nemen van woonruimte via een vergunningstelsel. In eerste instantie is dit instrument gericht op de corporatievoorraad, maar dat kan ook worden toegepast op de particuliere huurvoorraad en sinds de sociale koopsector. Het biedt de mogelijkheid om toelatingseisen, voorrangs- en urgentieregels, passendheidsnormen en bezettingsnormen in te stellen.

Voor woonruimteverdeling geldt dat de gemeentelijke regels alleen betrekking hebben op de categorieën (huur)woningen die schaars zijn. In dat kader wordt in deze rapportage schaarste op de woningmarkt in de gemeente Barneveld onderzocht.

Wijzigingen in Woonruimteverdeling

In de wetwijziging van de Huisvestingswet 2014 zijn nieuwe regels ten aanzien van woonruimteverdeling opgenomen. Onderdeel van dit pakket is de toevoeging van de mogelijkheid om nieuwbouw sociale koopwoningen toe te wijzen aan (specifieke) huishoudens. Het gaat hierbij om woningen met een koopprijs tot €355.000 (jaarlijks geïndexeerd).

Ook komen er meer mogelijkheden om lokaal maatwerk toe te passen in de woonruimteverdeling in de vergunningplichtige voorraad. Er kan regionaal of lokaal voorrang worden gegeven aan woningzoekenden met een economische en/of maatschappelijke binding tot een maximum van 50 procent van het vrijkomend aanbod.

Bovendien wordt het mogelijk voorrang te verlenen aan vitale beroepen. Met deze maatregel kan er selectief worden toegewezen. De vitale beroepen kan de gemeente zelf definiëren, mits onderbouwing van schaarste van die beroepen en schaarste van woningen voor die beroepen, kan worden aangetoond.

Onderzoeksvraag

De onderzoeksvraag die we ter onderbouwing van de inzet van de huisvestingsverordening beantwoorden is de volgende:

In welk deel van de woningvoorraad kan in Barneveld van schaarste worden gesproken?

Voor het beantwoorden van deze vraag bekijken we in welke mate er sprake is van schaarste in de verschillende segmenten van de woningvoorraad. Aangezien dit onderzoek plaatsvindt in het kader van de woonruimteverdeling, gaat bijzondere aandacht uit naar de sociale huursector, het middenhuursegment en de sociale koopsector.

Leeswijzer

Allereerst beschrijven we de landelijke en regionale context omtrent schaarste op de woningmarkt in hoofdstuk 1. Dan zoomen we in op de woningmarkt van Barneveld. We volgen de zoektocht van woningzoekenden langs de verschillende segmenten. In hoofdstuk 2 en 3 wordt er voor de sociale huur en de koopsector gekeken naar de mogelijkheden voor woningzoekenden aan de hand van indicatoren die op krapte kunnen duiden. In hoofdstuk 4 wordt ingezoomd op de schaarste aan woningen voor lokale inwoners. Tenslotte volgt in hoofdstuk 5 een conclusie en beantwoording van de onderzoeksvraag.

1 Woningtekort

In Nederland is er een groeiend tekort aan woningen. Er is een landelijke ambitie om voor 2030 zo'n 900.000 nieuwe woningen te realiseren. Druk op de woningmarkt is al lang niet meer een Randstedelijk probleem: een flink deel van de nieuw te bouwen woningen moeten ook buiten de Randstad gebouwd worden. In welke mate is er schaarste aan woningen in Nederland en in de regio Foodvalley?

In Nederland is sprake van een woningtekort: de omvang ervan wordt geschat op 4,8 procent van de woningvoorraad in 2023, ofwel 390.000 woningen[1]. De schatting van het tekort wordt gemaakt door de woningvraag – op basis van het aantal huishoudens in bijzondere woonoplossingen en de aanwas van nieuwe huishoudens – te vergelijken met het aantal beschikbare woningen.

Ook uit het recente WoonOnderzoek Nederland 2021[2] komt naar voren dat meer verhuisgeneigde huishoudens actief op zoek zijn naar een woning. Ten opzichte van het onderzoek uit 2018 is een groei te zien van 16 procent. Volgens de onderzoekers is deze groei meer dan de groei van het aantal inwoners en huishoudens in deze periode. Ook is er een toename te zien in verhuisgeneigde jongeren. Er wordt daarnaast geconcludeerd dat hoge prijzen vaker een belemmering zijn voor het vinden van een woning. Ruim een derde van de actief woningzoekenden geeft dit als reden aan, terwijl dit percentage in 2018 op 17 procent lag. Tegelijkertijd observeren de onderzoekers ook dat het aantal huishoudens dat doorstroomde van huur naar koop daalde met 20 procent ten opzichte van 2018. Terwijl het aantal doorstromers binnen de koopsector juist toenam met 18 procent. Dat kan mogelijk verklaard worden door de sterke prijsstijgingen op de koopwoningmarkt in deze periode, wat de stap van huur naar koop moeilijker heeft gemaakt.

Tenslotte zijn er ook landelijke en gemeentelijke cijfers die de druk op de koopwoningmarkt samenvatten. BPD publiceert jaarlijks een hittekaart van Nederland die weergeeft waar de woningmarkt het meest onder druk staat[3]. De gemeenten in Nederland worden gerankt op basis van aantal woningtransacties, de gemiddelde koopsom en de huishoudensprognose tot 2031. In de meeste recente update van 2023 waarschuwt BPD dat de druk op de woningmarkt, ondanks een lichte ontspanning eind 2022, onverminderd hoog is. Belangrijkste oorzaak daarvoor is volgens BPD het algemene woningtekort.

Die druk is bovendien het hoogst in de Randstad. Ook Barneveld wordt gekenmerkt door enige druk volgens BPD. De gemeente Barneveld staat op plek 53 van de 344 onderzochte gemeenten.

[1] ABF (2023) Dashboard Woningtekort.

[2] Ministerie van BZK (2022) Kernpublicatie van het WoON2021 onderzoek.

[3] BPD (2023) Hittekaart 2023: Ondanks kanteling op de woningmarkt blijft de druk hoog.

2 Sociale huursector

In het kader van een nieuwe huisvestingsverordening voor de gemeente Barneveld is in 2023 onderzoek gedaan naar de schaarste in de sociale huursector. De verordeningen in de Foodvalley gaan in eerste instantie over het sociale huursegment. Hierop ligt dan ook de focus in dit hoofdstuk. Om te kijken in hoeverre sociale huurwoningen in Barneveld schaars zijn wordt gebruik gemaakt van gegevens van Huiswaarts.nu over de woonruimteverdeling in de jaren 2020 tot en met 2022. De belangrijkste gegevens worden op een rijtje gezet en voorzien van een korte toelichting.

De schaarste in de sociale huursector wordt onderzocht aan de hand van de vraag en het aanbod. Allereerst wordt er ingezoomd op de vraag door te kijken naar het aantal inschrijvingen, actief woningzoekenden en het aantal reacties op aangeboden woningen. Het aanbod wordt onderzocht op basis van het aantal verhuringen, en de gemiddelde inschrijftijd en zoektijd tot verhuring. Vervolgens worden vraag en aanbod gecombineerd en daarmee de slaagkansen in de sociale huursector bekeken. Ook wordt waar relevant de vergelijking met de totale regio Foodvalley[4] gemaakt.

2.1 Woningzoekenden

Allereerst kijken we naar de vraag in de sociale huursector. Zo kijken we naar de ontwikkelingen in het aantal inschrijvingen en woningzoekenden, alsmede de verdeling over leeftijdscategorieën, inkomensklassen en huishoudensgrootte. Ook wordt gekeken naar de vraag naar woningen aan de hand van het gemiddeld aantal reacties per advertentie.

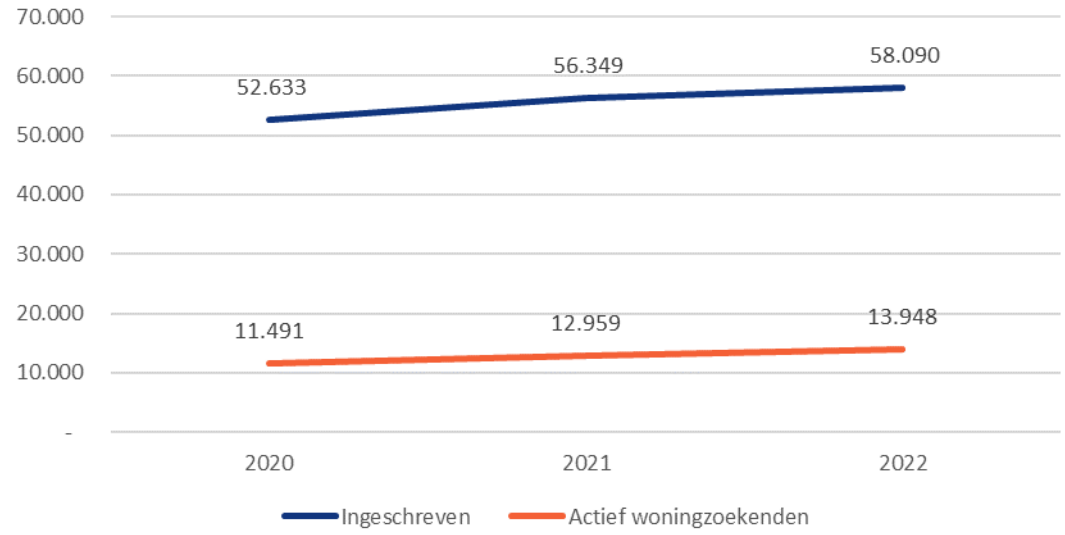
2.1.1 Inschrijvingen en actief woningzoekenden regionaal

Eerst wordt gekeken naar het aantal woningzoekenden in de sociale huursector in de regio Foodvalley. In Figuur 2-1 is te zien dat het aantal ingeschreven woningzoekenden in de regio sinds 2020 gestaag is toegenomen. Niet alle ingeschreven woningzoekenden zijn actief op zoek naar een woning, maar het geeft toch een beeld van het groeiend aantal mensen dat potentieel een woning wil gaan vinden.

Aan de oranje lijn is te zien dat deze opwaartse trend ook geldt voor het aantal actief woningzoekenden. Actief woningzoekenden zijn ingeschrevenen die minstens eenmaal per jaar gereageerd hebben op een geadverteerde woning in de regio. Het aantal actief woningzoekenden is met 21 procent twee keer zo hard gestegen als het aantal inschrijvingen, dat met 10 procent toenam.

[4] De woonruimteverdeelregio Foodvalley bestaat uit de gemeenten Barneveld, Ede, Scherpenzeel, Wageningen, Renswoude, Rhenen, Veenendaal en Utrechtse Heuvelrug. De gemeente Nijkerk wordt niet meegenomen in de regionale cijfers, omdat deze gemeente binnen een andere woonruimteverdeelregio - de Eemvallei - valt.

Figuur 2-1 Aantal ingeschreven woningzoekenden en actief woningzoekenden in de Foodvalley. Bron: Huiswaarts.nu, 2022; bewerking RIGO.

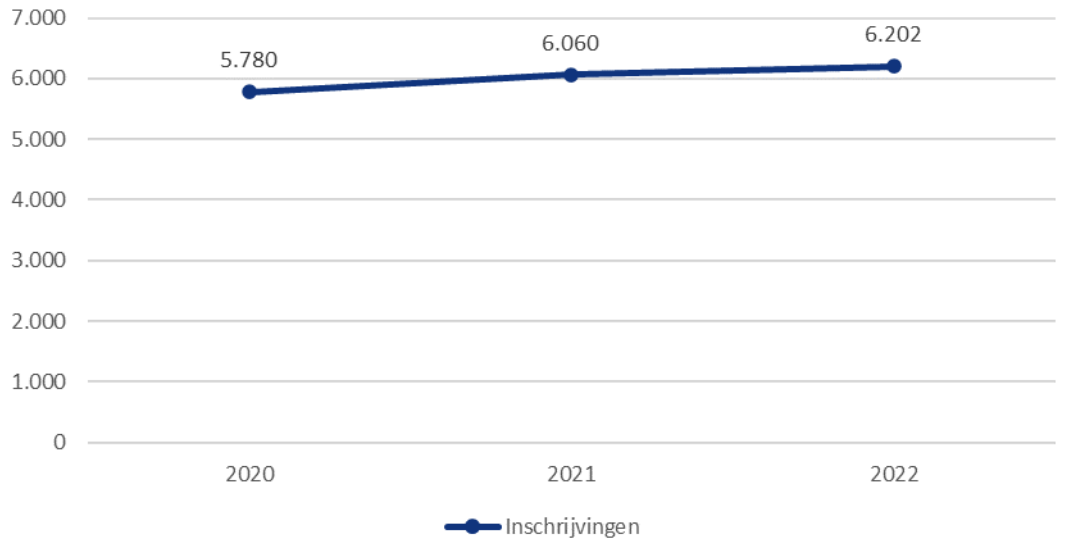


2.1.2 Inschrijvingen en actief woningzoekenden in de gemeente

In deze paragraaf bekijken we het aantal inschrijvingen in de woonruimteverdeelregio afkomstig uit de gemeente Barneveld. Ook is inzichtelijk gemaakt hoeveel woningzoekenden actief gezocht hebben in de gemeente Barneveld tussen 2020 en 2022. Actief woningzoekenden zijn ingeschrevenen die minstens eenmaal per jaar gereageerd hebben op een advertentie in Barneveld. Dit kunnen dus ook woningzoekenden van buiten Barneveld zijn. Tevens wordt het profiel geschetst van deze woningzoekenden naar leeftijd.

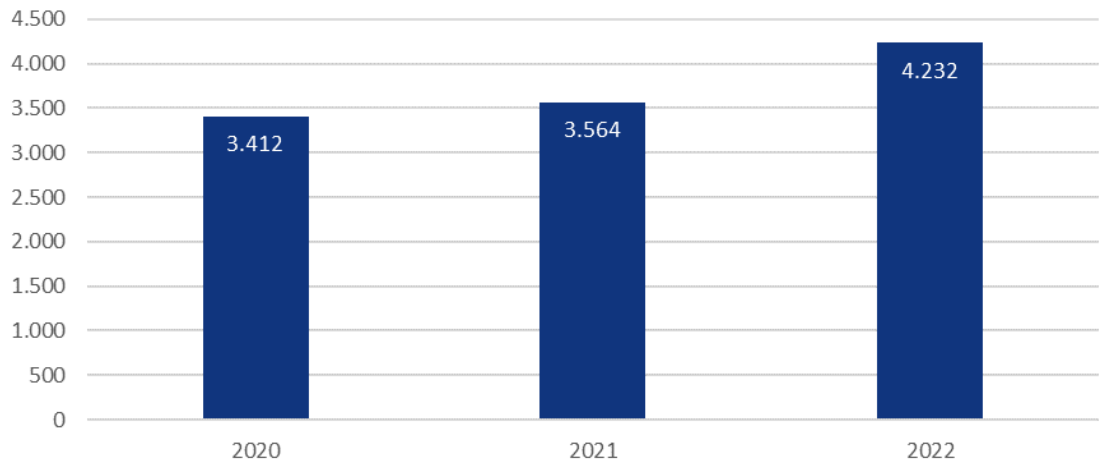
In Figuur 2-2 zien we dat, in lijn met het regionale beeld, ook het aantal inschrijvingen van huishoudens afkomstig uit de gemeente Barneveld is toegenomen tussen 2020 en 2022.

Figuur 2-2 Aantal ingeschreven woningzoekenden uit de gemeente Barneveld. Bron: Huiswaarts.nu, 2022; bewerking RIGO.



In Figuur 2-3 is te zien dat het aantal woningzoekenden dat actief op zoek is in de gemeente Barneveld het afgelopen jaar met 668 actief woningzoekenden flink is toegenomen. In 2021 nam het aantal actief woningzoekenden met meer dan 150 toe. De stijging in het aantal actief woningzoekenden is een indicator van een stijgende vraag naar corporatiewoningen in de gemeente Barneveld. Ook het groeiende aantal inschrijvingen in de gemeente is hiervan een indicator.

Figuur 2-3 : Aantal actief woningzoekenden in de gemeente Barneveld. Bron: Huiswaarts.nu, 2022; bewerking RIGO.

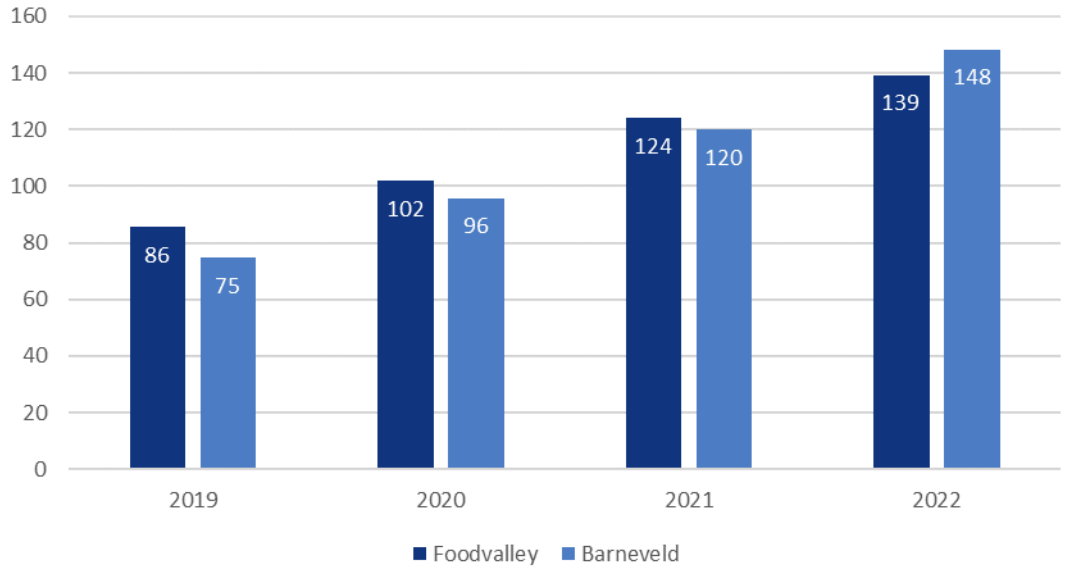


De leeftijdsverdeling van het aantal actief woningzoekenden is in de periode 2020 tot 2022 relatief. Het aandeel woningzoekenden in de leeftijdscategorie 23 tot 34 jaar is met circa 47 procent het grootst. Jongeren onder de 23 jaar vertegenwoordigen circa 13 procent. Ongeveer zes op de tien actief woningzoekenden in Barneveld zijn dus onder de 35 jaar oud. Ook de groep 35 tot 44-jarigen vormt met 17 procent nog een aanzienlijk aandeel actief woningzoekenden. De oudere leeftijdsgroepen vormen een kleiner aandeel van de woningzoekenden: 11 procent is 45 tot 54 jaar oud, 7 procent is 55 tot 64 jaar en tevens 7 procent is 65-plus.

2.1.3 Gemiddeld aantal reacties

Ook kan de druk op de sociale woningvoorraad worden geschetst door te kijken naar het gemiddeld aantal reacties per aangeboden (geadverteerde) woning. In Figuur 2-4 is het gemiddeld aantal reacties weergegeven voor zowel de gemeente Barneveld als de regio Foodvalley. Vanaf 2019 is er duidelijk een flinke stijging te zien in het gemiddeld aantal reacties. In 2019 waren er gemiddeld 75 reacties per advertentie in de gemeente Barneveld, in 2022 is dit toegenomen tot gemiddeld 148 reacties. Het gemiddeld aantal reacties is in de gemeente Barneveld de afgelopen vier jaar harder gestegen dan gemiddeld in de regio. In de vier jaar tijd is het gemiddelde aantal reacties in de Foodvalley gestegen van 86 tot 139. In Barneveld is het gemiddelde aantal reacties bijna verdubbeld van 75 tot 148 waardoor het gemiddelde aantal reacties in Barneveld in 2022 hoger is dan in de regio.

Figuur 2-4 Gemiddeld aantal reacties per advertentie in de gemeente Barneveld en de regio Foodvalley. Bron: Huiswaarts.nu, 2022; bewerking RIGO.



2.2 Verhuringen

In deze paragraaf wordt het aanbod in de sociale huursector onderzocht op basis van de verhuringen (ook wel woningtoewijzingen). Eerst worden aantallen en aandelen verhuringen per toewijzingsmodule in beeld gebracht, als ook de verhuringen per woningtype. Ook worden de indicatoren gemiddelde inschrijftijd en gemiddelde zoektijd bij verhuring beschreven per leeftijdscategorie, inkomensklasse en huishoudensgrootte.

2.2.1 Aantal verhuringen

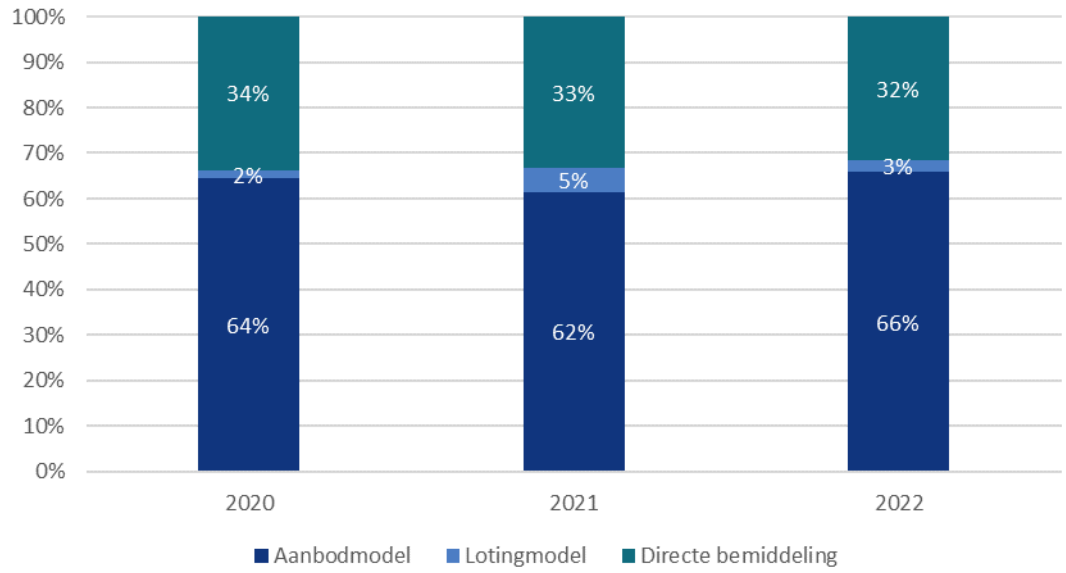
In Tabel 2-1 staan de absolute aantallen van verhuringen weergegeven voor de jaren 2020 tot en met 2022, uitgesplitst naar de verschillende toewijzingsmodulen. Figuur 2-5 geeft weer hoe de verhuringen zijn verdeeld over deze categorieën, uitgedrukt in percentages.

Het aantal verhuringen ligt jaarlijks rond 250 woningen. In 2021 lag het aantal verhuringen lager. De meeste woningen worden aangeboden via het aanbodmodel. Ook directe bemiddeling vormt een groot aandeel van de verhuringen, namelijk jaarlijks ongeveer een derde van het totaal. Jaarlijks worden slechts een klein aantal woningen aangeboden via loting. De verdeling van de verhuringen naar toewijzingsmodule is in de drie onderzochte jaren stabiel.

Tabel 2-1 : Aantal verhuringen uitgesplitst naar toewijzingsmodule in de gemeente Barneveld. Bron: Huiswaarts.nu, 2022; bewerking RIGO.

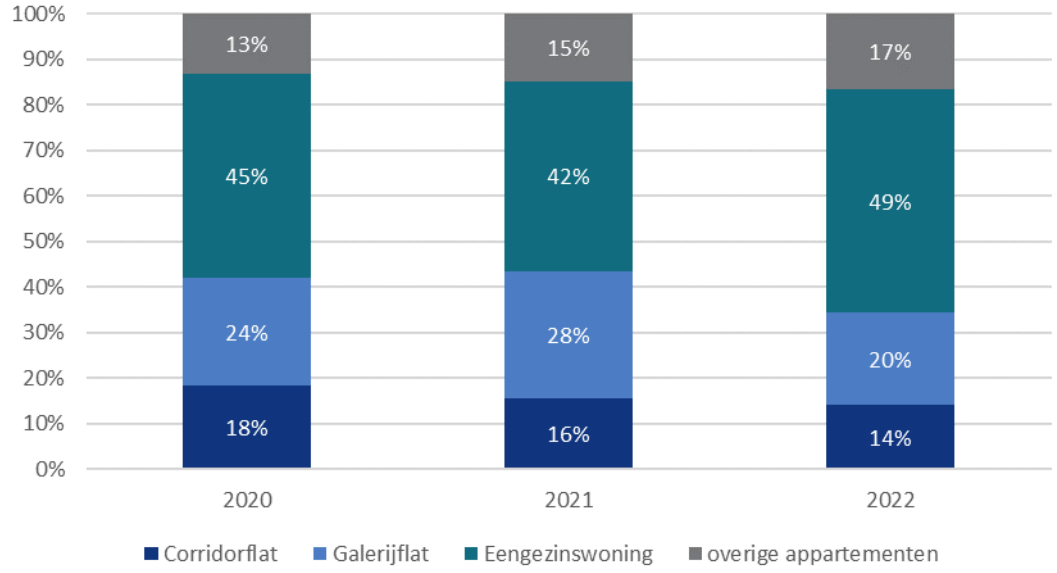
	2020	2021	2022
Aanbodmodel	172	139	151
Lotingmodel	5	12	5
Directe bemiddeling	90	75	91
Totaal	**267**	**226**	**247**

Figuur 2-5 Aandeel verhuringen uitgesplitst naar toewijzingsmodule in de gemeente Barneveld. Bron: Huiswaarts.nu, 2022; bewerking RIGO.



In Figuur 2-6 zijn de verhuurde woningen gepresenteerd naar het woningtype. De verdeling naar woningtype is in grote mate gelijk verdeeld in de drie onderzochte jaren. Jaarlijks worden de meeste eengezinswoningen verhuurd. In 2022 ging het in de helft van de toegewezen woningen om een eengezinswoning. Dat aandeel lag hoger dan in de jaren daarvoor, maar in absolute aantallen bleef het aantal verhuringen van eengezinswoningen nagenoeg gelijk. Het aandeel toewijzingen in de woningcategorieën corridorflat en galerijflat is licht gedaald in 2022.

Figuur 2-6 Aandeel verhuringen uitgesplitst naar woningtype in de gemeente Barneveld. Bron: Huiswaarts.nu, 2022; bewerking RIGO.



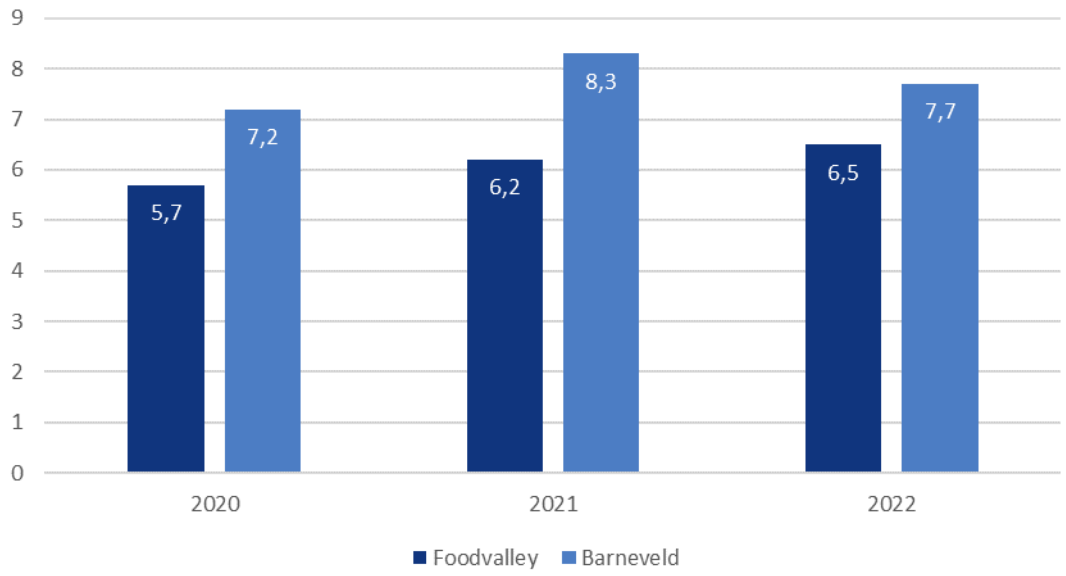
2.2.2 Gemiddelde inschrijftijd

De inschrijfduur geeft aan hoe lang woningzoekenden ingeschreven hebben gestaan bij Huiswaarts op het moment van de toewijzing van een woning. Hierbij gaat het om de gemiddelde inschrijftijd voor toewijzingen via het aanbod- of lotingmodel. Toewijzingen via

directe bemiddeling worden hierin dus niet meegenomen. Via de Aanbodmodule worden woningen op basis van inschrijftijd toegewezen.

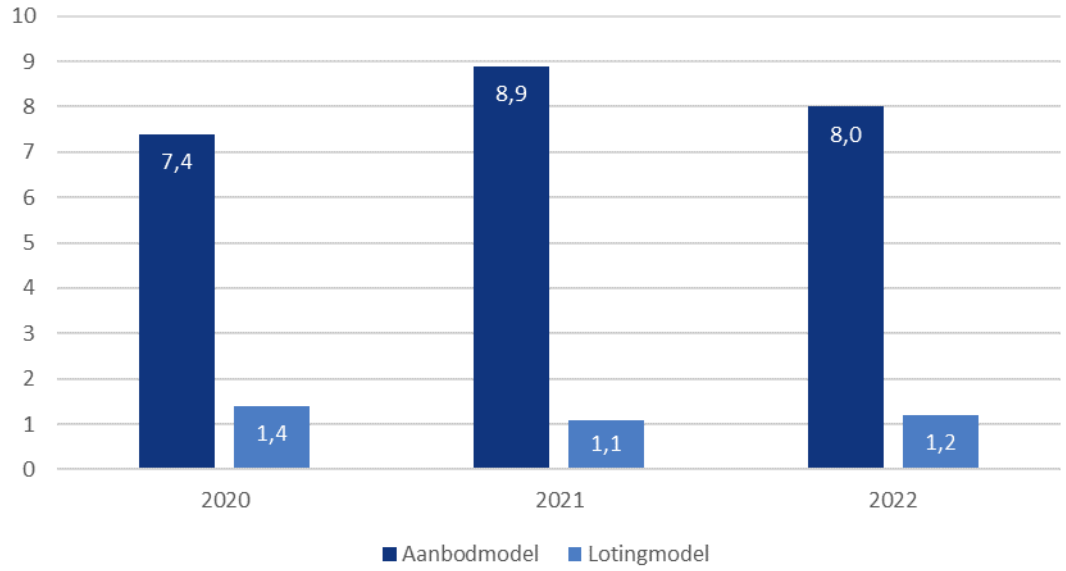
In Figuur 2-7 is te zien dat de gemiddelde inschrijftijd in de regio ligt tussen de 5,5 en 6,5 jaar en is toegenomen tussen 2020 en 2022. De gemiddelde inschrijftijd in Barneveld ligt hoger dan in de regio met ruim 7 jaar. Gemiddeld was de inschrijftijd tot verhuring 8,3 jaar in 2021, maar lager in 2022, namelijk 7,7 jaar.

Figuur 2-7 Gemiddelde inschrijftijd (in jaren) bij woningtoewijzingen via aanbod- en lotingmodel in de gemeente Barneveld en de regio Foodvalley. Bron: Huiswaarts.nu, 2022; bewerking RIGO.



Voor Barneveld is ook de gemiddelde inschrijftijd per toewijzingsmodule bekeken (Figuur 2-8). Te zien is dat de gemiddelde inschrijftijd in het aanbodmodel ruim boven 7 jaar ligt en is toegenomen naar 8 jaar of hoger in 2021 en 2022. Op de woningen in de lotingmodule kan iedereen kans maken, ongeacht inschrijftijd. De gemiddelde inschrijfduur ligt hier dan ook vele malen lager, namelijk tussen 1,1 en 1,4 jaar. Hierbij moet vermeld worden dat het aantal woningen dat via loting wordt aangeboden laag ligt. In de onderzochte periode ging het slechts om een handvol woningen.

Figuur 2-8 Gemiddelde inschrijftijd (in jaren) per toewijzingsmodule in Barneveld. Bron: Huiswaarts.nu, 2022; bewerking RIGO.

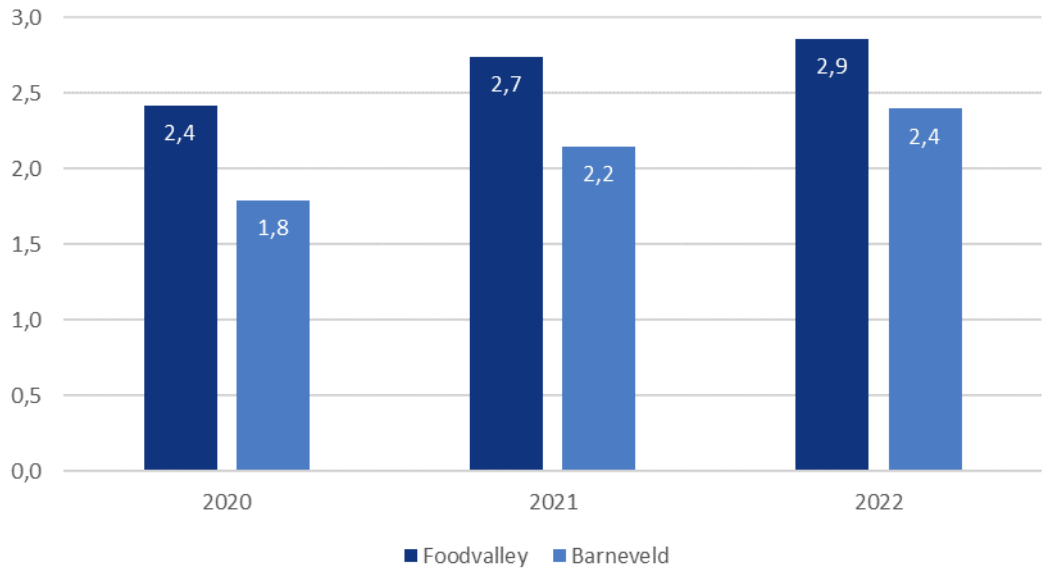


2.2.3 Gemiddelde zoektijd

In deze paragraaf onderzoeken we de gemiddelde zoektijd van woningzoekenden op het moment van woningtoewijzing. Waar de inschrijftijd gaat over 'passieve wachttijd', geeft zoektijd aan hoe lang woningzoekenden actief hebben gezocht en gereageerd op vrijkomend aanbod voordat een woning is toegewezen. Ook hier zijn de toewijzingen via directe bemiddeling buiten beschouwing gelaten.

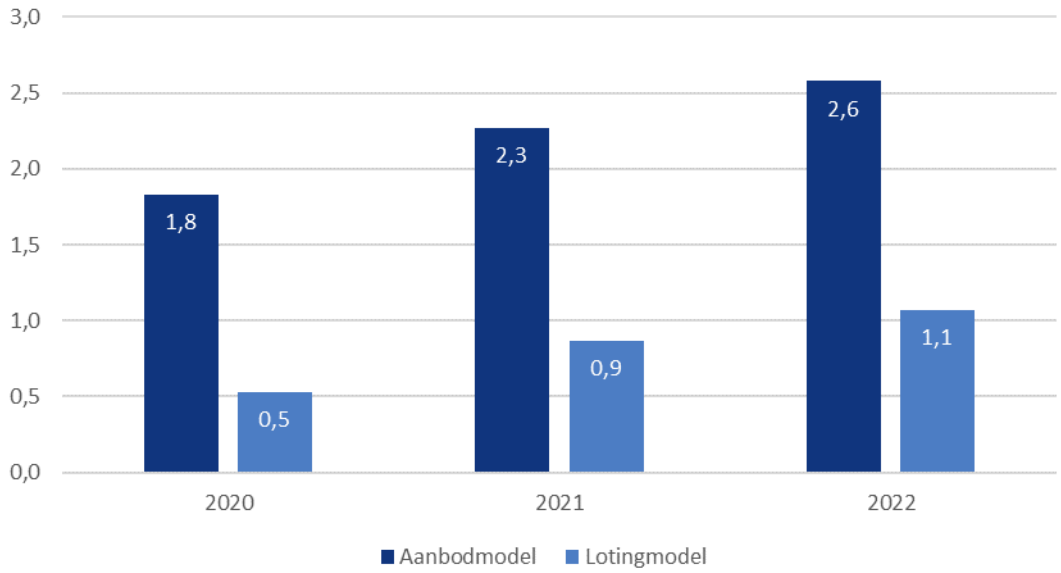
In Figuur 2-9 is te zien dat ook de gemiddelde zoektijd tot verhuring is toegenomen in de periode 2020 tot 2022. De zoektijd is in deze periode gestegen met meer dan een half jaar, tot bijna tweeëneenhalf jaar. Deze trend wordt ook weerspiegeld in de cijfers van de regio in zijn geheel. De gemiddelde zoektijd in de gemeente Barneveld ligt wel lager dan in de regio Foodvalley als geheel.

Figuur 2-9 Gemiddelde zoektijd (in jaren) bij woningtoewijzingen via aanbodmodel en loting in de gemeente Barneveld en de regio Foodvalley. Bron: Huiswaarts.nu, 2022; bewerking RIGO



Voor de gemeente Barneveld is ook de gemiddelde zoektijd per toewijzingsmodule bekeken (Figuur 2-10). Te zien is dat de gemiddelde zoektijd in het aanbod- en lotingmodel is opgelopen tussen 2020 en 2022. De gemiddelde zoektijd via loting ligt substantieel lager. Hierbij moet vermeld worden dat het aantal woningen dat via loting wordt aangeboden laag ligt. De gemiddelde zoektijd voor het aanbodmodel is harder gestegen dan het lotingmodel.

Figuur 2-10 Gemiddelde zoektijd (in jaren) naar toewijzingsmodule in Barneveld. Bron: Huiswaarts.nu, 2022; bewerking RIGO



2.3 Slaagkansen

Tenslotte kijken we in deze paragraaf naar de effecten van de combinatie van woningzoekenden en aanbod in de sociale huursector, uitgedrukt in slaagkansen. De slaagkans is het aandeel actief woningzoekenden dat een woning heeft toegewezen gekregen. De slaagkans wordt per jaar berekend door het aantal toewijzingen te delen door het aantal actief woningzoekenden.

De slaagkans geeft niet de kans op een woning voor individuele woningzoekenden weer. Per individu spelen daarvoor andere factoren een rol, zoals inschrijfduur of zoekgedrag. De slaagkans geeft voornamelijk de verhouding weer tussen vraag en aanbod en geeft daarmee een goede indicatie van de ontwikkeling van de druk op de sociale sector.

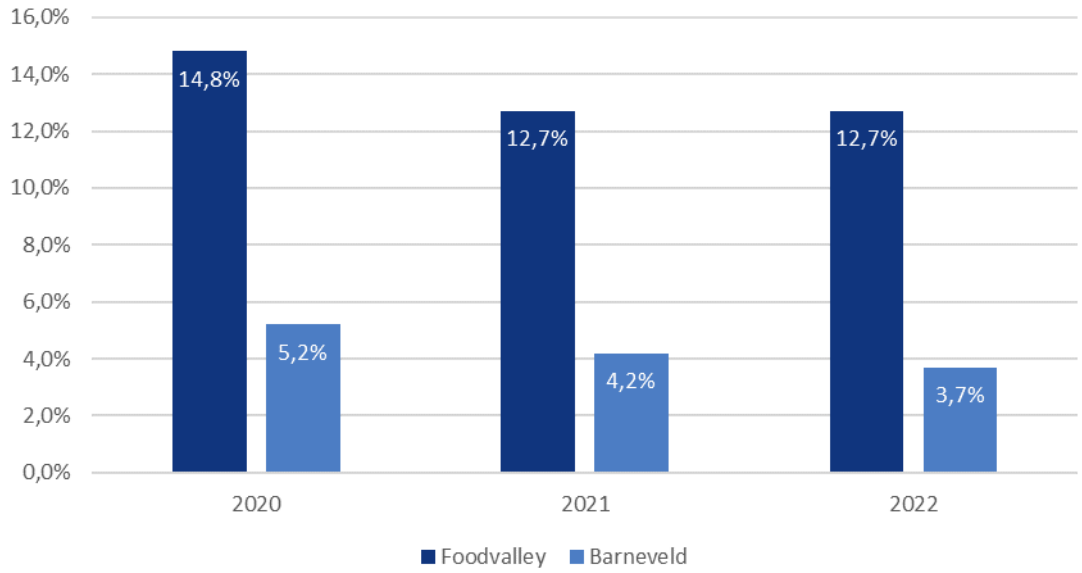
In Figuur 2-11Figuur 2-11 zijn de slaagkansen te zien in de gemeente Barneveld en in de regio Foodvalley als geheel. Het gaat om woningzoekenden die actief zoeken in de gemeente Barneveld en in de regio als geheel, afgezet tegen het aantal verhuringen in de gemeente Barneveld en in de regio. Woningen die bemiddeld zijn, worden hier buiten beschouwing gelaten.

De slaagkansen in de gemeente Barneveld zijn over de driejarige periode afgenomen. In 2021 kwam dit in Barneveld door zowel de stijging van het aantal woningzoekenden van 5 procent als de daling van maar liefst 15 procent in het aantal toewijzingen. In 2022 kwam de verminderde slaagkans volledig door de grote toename in het aantal woningzoekenden aangezien het aantal toewijzingen slechts licht toenam. Het aantal woningzoekenden nam echter met respectievelijk 19 procent en 17 procent toe waardoor de slaagkansen afnamen.

In de regio liggen de slaagkansen hoger. Dat valt te verklaren doordat veel woningzoekenden actief zullen zijn in verschillende gemeenten in de regio, waaronder in Barneveld. Wanneer zij

een woning vinden in een andere gemeente, zullen ze dus een ‘geslaagde’ zoektocht hebben in de regio, maar niet in Barneveld. De slaagkansen in de regio zijn tussen 2020 en 2021 gedaald. In 2022 blijft de slaagkans op hetzelfde niveau. Het aantal actief woningzoekenden nam in 2022 wel toe, maar het aantal toewijzingen in de regio lag ook hoger.

Figuur 2-11 Slaagkansen in de gemeente Barneveld en de regio Foodvalley. Bron: Huiswaarts.nu, 2022; bewerking RIGO.



Hieronder worden de slaagkansen per leeftijdsklasse weergeven. In het berekenen van deze slaagkansen zijn alleen verhuringen en reacties in het aanbod- en lotingmodel meegenomen. De toewijzingsmodule directe bemiddeling is buiten beschouwing gelaten.

De slaagkansen per leeftijdscategorie voor de gemeente Barneveld in Tabel 2-2 laten duidelijk zien dat de slaagkansen toenemen met de leeftijd. Dat komt doordat ouderen vaak pas reageren wanneer zij al veel inschrijfduur hebben opgebouwd. Jongeren hebben doorgaans nog geen mogelijkheid gehad inschrijfduur op te bouwen, dus ligt hun slaagkans ook veel lager. Wel maken jongeren soms een kans op toewijzing door gelabelde woningen voor deze doelgroep of door loting. Al hebben we gezien dat het bij loting om een gering aantal woningen gaat.

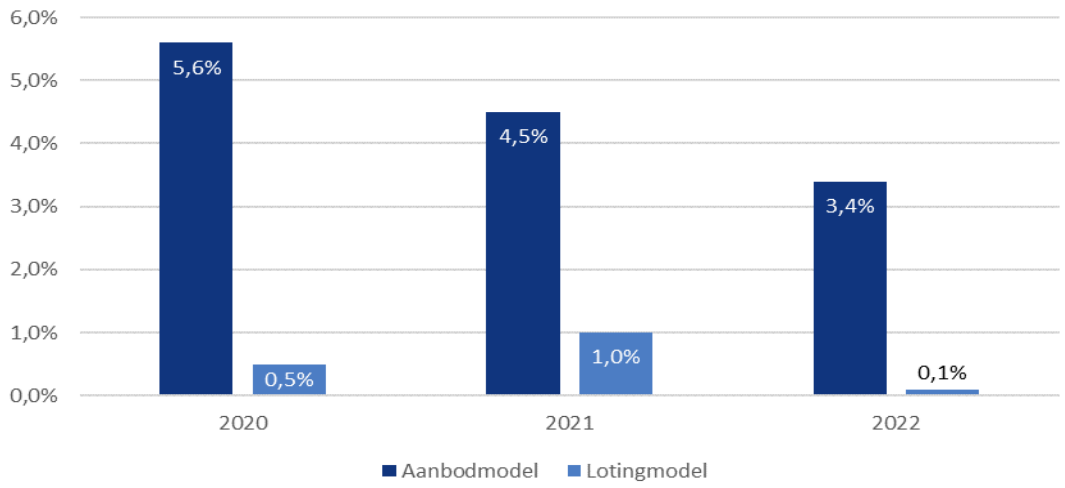
Verder is een lichte afname in slaagkansen over de onderzoeksperiode te zien, met uitzondering van woningzoekenden onder de 23 jaar. Nog steeds maakt deze groep bijna vier keer minder kans om een woning toegewezen te krijgen dan gemiddeld. Toch zijn de slaagkansen iets naar elkaar getrokken aangezien de slaagkansen voor de oudste leeftijdsgroepen het hardst daalden.

Tabel 2-2 Slaagkansen naar leeftijdscategorieën in de gemeente Barneveld. Bron: Huiswaarts.nu, 2022; bewerking RIGO.

	2020	2021	2022
< 23 jaar	0,7%	0,6%	1,0%
23 t/m 34 jaar	3,1%	3,1%	2,4%
35 t/m 44 jaar	4,1%	3,8%	3,3%
45 t/m 54 jaar	4,5%	1,8%	3,6%
55 t/m 64 jaar	10,8%	11,9%	7,4%
65 jaar en ouder	24,1%	15,9%	16,9%
Totaal	**5,2%**	**4,2%**	**3,7%**

In Figuur 2-12 worden de slaagkansen weergeven in het aanbodmodel en lotingmodel. Waar voor het aanbodmodel duidelijk te zien is dat de slaagkans is afgenomen de afgelopen jaren - tot 3,4 procent - is er voor het lotingmodel geen duidelijke trend te zien. Gemiddeld genomen over de drie jaar is de slaagkans via het lotingmodel slechts 0,6 procent. Door het lage aantal toewijzingen zijn de gepresenteerde slaagkansen echter minder betrouwbaar dan die voor het aanbodmodel.

Figuur 2-12 Slaagkansen via het aanbod- en lotingmodel in de gemeente Barneveld. Bron: Huiswaarts.nu, 2022 bewerking RIGO

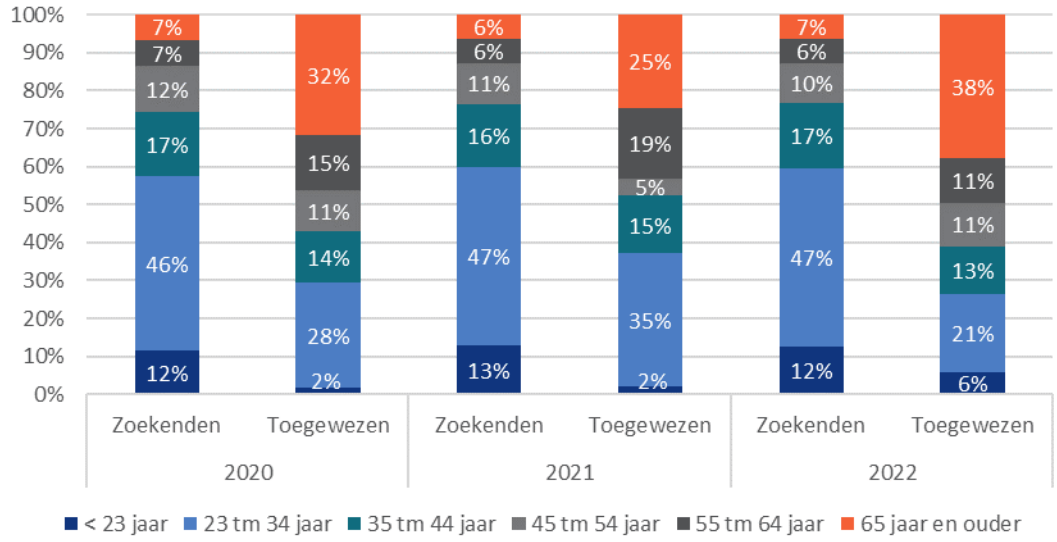


Uit nadere analyse van de verhuringen naar leeftijdscategorieën is op te maken dat de meeste woningen zijn verhuurd aan 65-plussers. De groep 23 tot 34-jarigen krijgt na de 65-plussers de meeste woningen toegewezen. Wanneer de verdeling van de verhuringen over de leeftijdsklassen wordt vergeleken met de verdeling van de actief woningzoekenden over de leeftijdsklassen dan valt op dat de oudere leeftijdsklassen relatief gezien meer woningen krijgen toegewezen dan jongeren (Figuur 2-13).

Actief woningzoekenden onder de 23 jaar kregen over de drie jaar slechts 2 procent tot 6 procent van de woningen toegewezen terwijl zij ongeveer 12 procent van de woningzoekenden vormden. De leeftijdsklassen tot 44 jaar zijn relatief ondervertegenwoordigd in het aandeel toegewezen woningen. Dit terwijl voor de groepen 55 tot 64-jarigen en 65-plussers oververtegenwoordigd zijn in het aantal verhuringen. Voor 55 tot 64-jaren is het aandeel toewijzingen twee tot drie keer zo hoog als het aandeel actief woningzoekenden en voor de 65-plussers is dit zelfs ruim vier keer zo hoog.

Dit kan onder andere worden verklaard doordat inschrijftijd bepalend is bij toewijzing via de reguliere aanbodmodule en jongeren minder lang ingeschreven kunnen staan dan ouderen, die langer inschrijftijd kunnen ‘opsparen’. Bovendien geldt dat er voor de oudere woningzoekende doorgaans vormen van voorrang en urgentie worden ingezet (denk aan seniorenwoningen, wonen en zorg, etc.).

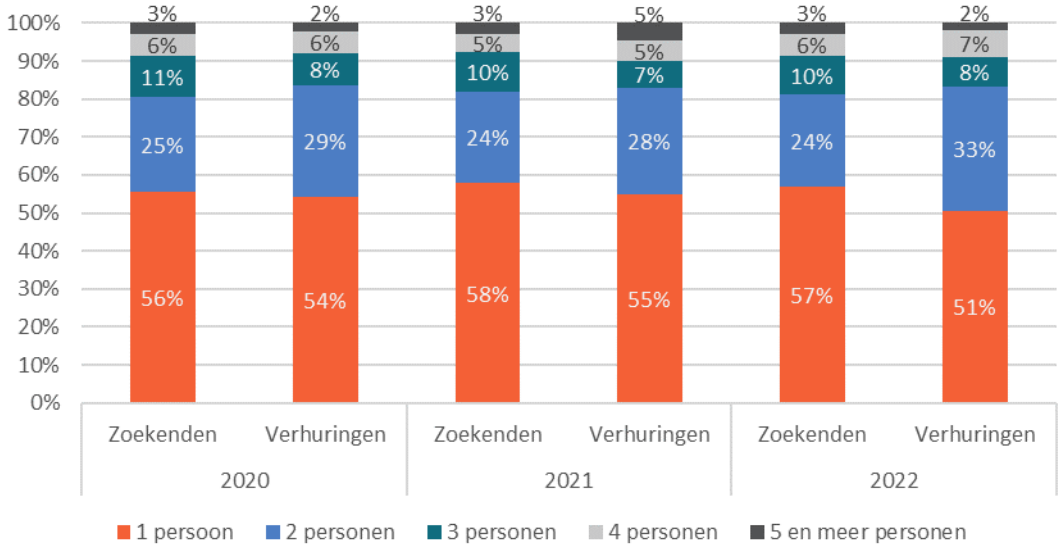
Figuur 2-13 Vergelijking percentage actief woningzoekenden en percentage toewijzingen naar leeftijdsklassen in de gemeente Barneveld. Bron: Huiswaarts.nu, 2022; bewerking RIGO.



In Figuur 2-14 is het aandeel actief woningzoekenden en het aandeel verhuringen ook vergeleken voor verschillende huishoudensgrootte. De verdeling tussen actief woningzoekenden en verhuringen is in dit verband minder scheef. De meeste actief woningzoekenden zijn eenpersoonshuishoudens. Tevens het grootste aandeel van de woningtoewijzingen gaan naar deze groep. Tweepersoonshuishoudens zijn licht oververtegenwoordigd in de verhuringen. In 2022 zat er een groter verschil in het aandeel woningzoekenden van twee personen en het aandeel verhuringen. Het aandeel grotere huishoudens vanaf vier personen is klein in het aandeel actief woningzoekenden: jaarlijks ongeveer 9 procent. Het aandeel verhuringen aan dit type huishouden sluit daar ook op aan.

Uit de gegevens van Huiswaarts blijkt echter wel dat grotere huishoudens vanaf drie personen gemiddeld langere zoektijden hebben. Aan de andere kant ligt de gemiddelde inschrijftijd tot verhuring bij deze huishoudensgroepen lager dan bijvoorbeeld eenpersoonshuishoudens. Mogelijk zoeken zij langer of wachten ze met reageren tot er een passende woning geadverteerd wordt. Vanwege het lage aantal toewijzingen aan huishoudens van vijf personen of meer kunnen er geen betrouwbare uitspraken worden gedaan over de gemiddelde inschrijftijd en zoektijd van dit type huishouden.

Figuur 2-14 Vergelijking percentage actief woningzoekenden en percentage toewijzingen naar huishoudensgrootte in de gemeente Barneveld. Bron: Huiswaarts.nu, 2022; bewerking RIGO.



2.4 Samenvattend

De indicatoren die de stand van zaken in de woonruimteverdeling meten, laten zien dat er schaarste is in het sociale segment.

- Het aantal inschrijvingen van huishoudens uit de gemeente Barneveld nam met ongeveer 7 procent toe in de gemeten periode tussen 2020 en 2022.
- Ondanks dat het aantal verhuringen min of meer gelijk bleef, nam het aantal actief woningzoekenden in de gemeten periode tussen 2020 en 2022 met ongeveer 24 procent toe.
- Het gemiddeld aantal reacties op een woning nam zowel in de gemeente als regionaal toe en vertoond in beide gevallen een stijgende lijn van 2019 tot en met 2022.
- De gemiddelde inschrijfduur en zoekduur bij acceptatie van een woning door de woningzoekende laten ook een toenemende druk zien op de sociale huursector. De inschrijfduur en zoekduur namen (licht) toe.
- De slaagkansen voor woningzoekenden in de gemeente Barneveld zijn laag en de afgelopen jaren gedaald. Dit geldt met name voor de jongere leeftijdsgroepen.
- Deze ontwikkelingen zijn tevens regionaal te zien.

3 Koopsector

We onderzoeken de stand van zaken in de koopsector en beantwoorden de vraag: in hoeverre ervaren woningzoekenden schaarste aan betaalbare koopwoningen in Barneveld?

3.1 Woningmarktindicatoren

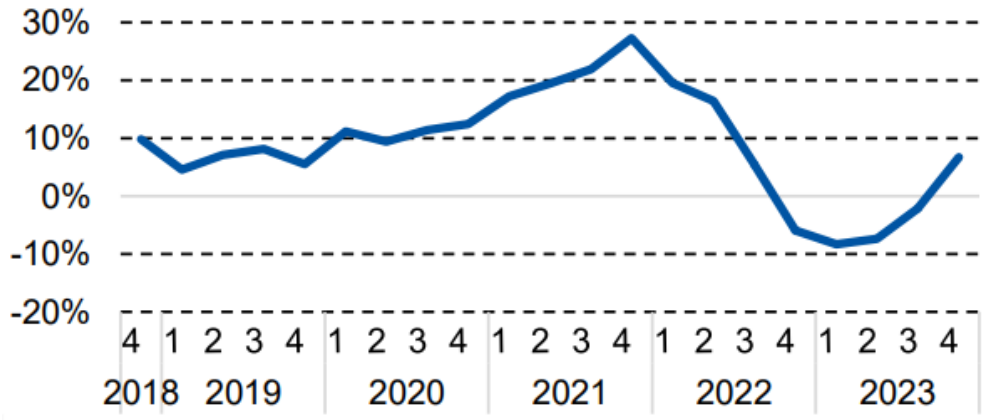
Hoe gaat het op de koopwoningmarkt van de woningmarktregio waar de gemeente Barneveld deel van uitmaakt? We beschrijven de situatie op de koopwoningmarkt in het COROP-gebied Veluwe, bestaande uit de gemeenten Apeldoorn, Barneveld, Ede, Elburg, Epe, Ermelo, Harderwijk, Hattem, Heerde, Nijkerk, Nunspeet, Oldebroek, Putten, Scherpenzeel, Voorst en Wageningen.

3.1.1 Transactieprijzen

Sinds begin 2019 is er sprake geweest van een stijgende prijsontwikkeling (Figuur 3-1). Deze was het sterkst in 2021, toen per kwartaal de prijzen met circa 20 procent stegen ten opzichte van een jaar daarvoor. Sinds het vierde kwartaal van 2021 nam de prijsontwikkeling af. Het dieptepunt was in het eerste kwartaal van 2023, toen de prijzen 10 procent lager waren dan het jaar daarvoor. Hierna stegen de prijzen weer: ze liggen in het vierde kwartaal van 2023 hoger dan een jaar eerder. De mediane transactieprijs is nu weer bijna 10 procent hoger dan een jaar eerder.

De mediane transactieprijs lag in het COROP-gebied Veluwe in het vierde kwartaal van 2023 op €475.000, dit was een jaar eerder €427.000. Er is een prijsstijging bij alle woningtypen te zien, maar de transactieprijs van een hoekwoning nam het meeste toe vergeleken met een jaar eerder: van €396.000 naar €433.000, een stijging van 5,8 procent.

Figuur 3-1 Ontwikkeling mediane transactieprijs per kwartaal ten opzichte van jaar eerder. 2018Q4-2023Q4. Bron: Brainbay en NVM.



3.1.2 Vraagprijzen

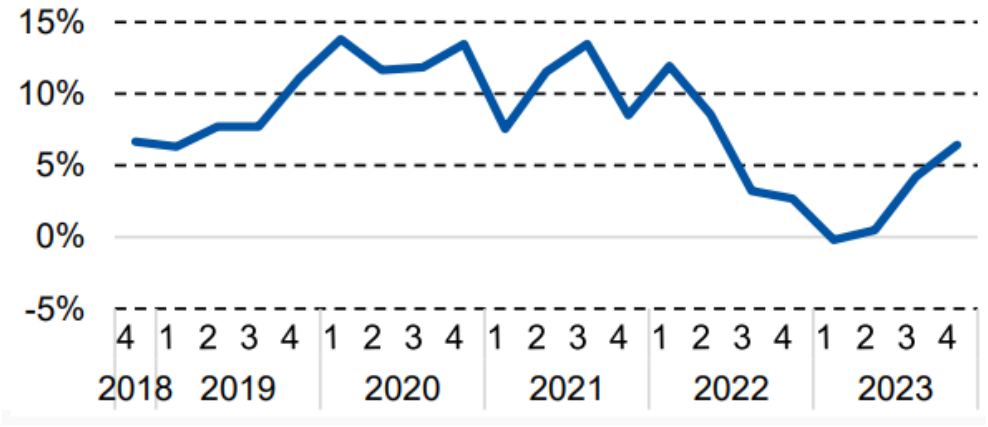
In Figuur 3-2 is de ontwikkeling van de mediane vraagprijs per kwartaal ten opzichte van het jaar daarvoor in de regio Veluwe weergegeven. De vraagprijzen zijn in tegenstelling tot de transactieprijzen nog niet gedaald.

In het eerste kwartaal van 2020 was er nog sprake van een toename van de mediane vraagprijs van bijna 16 procent ten opzichte van een jaar eerder. De mate van stijging

varieerde daarna sterk, maar vanaf het eerste kwartaal van 2022 daalde de stijging. In het halfjaar van 2023 was mediane vraagprijs ongeveer hetzelfde ten opzichte van een jaar eerder. Vanaf het derde kwartaal van 2023 nam de mediane vraagprijs weer licht toe. De mediane vraagprijs lag in het vierde kwartaal van 2023 op €600.000 ten opzichte van €540.000 een jaar eerder.

De vraagprijzen van alle typen woningen namen toe over een jaar tijd. De vraagprijzen van twee-onder-een-kapwoningen en appartementen stegen het minste, namelijk met respectievelijk 5,6 procent en 1,2 procent. Vergeleken met het kwartaal ervoor was er wel een afname in een type woning, zo is de mediane vraagprijs van hoekwoningen afgenomen vergeleken met het derde kwartaal van 2023.

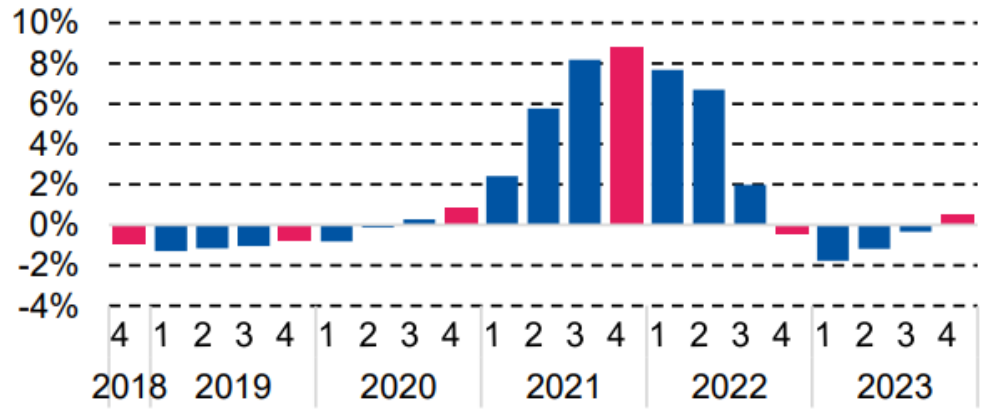
Figuur 3-2: Ontwikkeling mediane vraagprijs per kwartaal ten opzichte van jaar eerder. 2018Q4-2023Q4. Bron: Brainbay en NVM.



Vanaf 2020 begon het gemiddelde verschil tussen de vraag- en verkoopprijs in het COROP-Gebied Veluwe toe te nemen (Figuur 3-3). Dat betekent dat kopers steeds meer overboden.

Het hoogtepunt van het overbieden was in het vierde kwartaal van 2021, toen was het gemiddelde verschil ongeveer 9 procent. Sinds eind 2021 is er sprake van een afname van dit verschil. In het vierde kwartaal van 2022 lag voor het eerst sinds begin 2020 de verkoopprijs iets onder de vraagprijs. In het vierde kwartaal van 2023 is deze weer net boven de 0 procent.

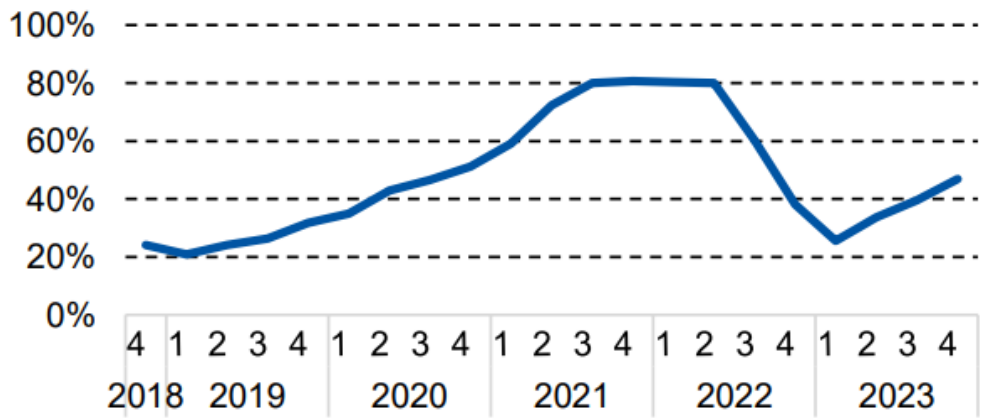
Figuur 3-3: Gemiddeld verschil vraag- en verkoopprijs per kwartaal. 2018Q4-2023Q4. Bron: Brainbay en NVM.



Ondanks deze ontwikkeling worden er wel heel wat woningen boven de vraagprijs verkocht. Dat is te zien in Figuur 3-4. Dat proces van overbieden was ook in 2018 al merkbaar. Op het toppunt, wat begon in het derde kwartaal van 2021, werd circa 80 procent van de woningen boven de vraagprijs verkocht. Dit percentage van 80 procent bleef bijna een jaar lang de norm in de regio.

Het laagste punt was in het eerste kwartaal van 2023, toen het percentage overboden woningen daalde naar circa 25 procent. Vanaf dit moment stijgt het percentage weer, in het vierde kwartaal van 2023 werd 47 procent van de woningen overboden.

Figuur 3-4: Percentage woningen boven de vraagprijs verkocht per kwartaal. 2018Q4-2023Q4. Bron: Brainbay en NVM.

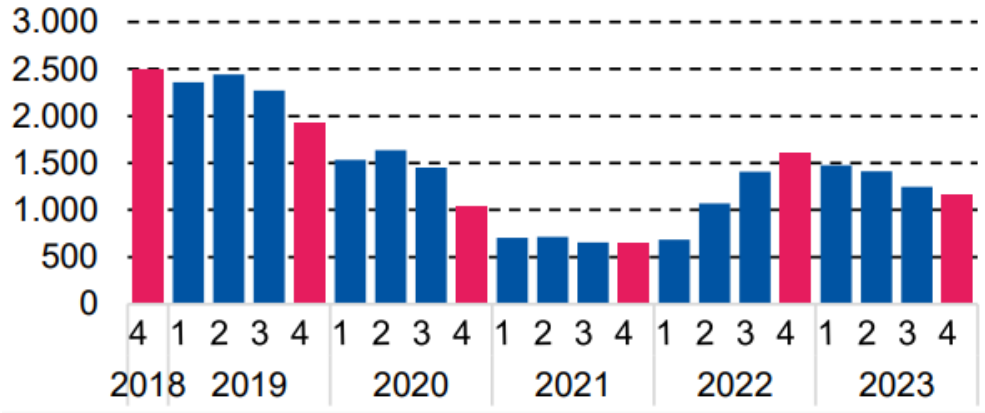


3.1.3 Verkoopaanbod en verkooptijd

Het aantal te koop staande woningen aan het einde van elk kwartaal en de gemiddelde verkooptijd van woningen zijn indicatoren voor schaarste: bij veel vraag en weinig aanbod zal de verkooptijd korter zijn.

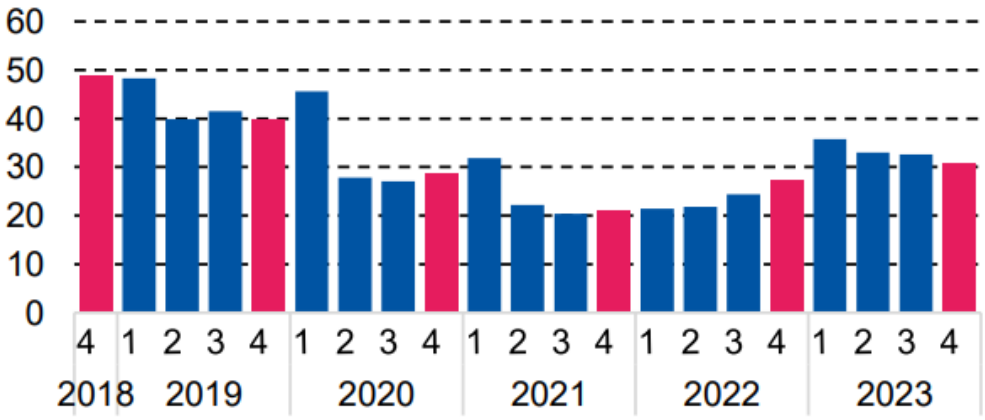
Sinds 2018 is er een golvende trend te zien in het aantal te koop staande woningen bij de NVM-makelaars (Figuur 3-5). In het vierde kwartaal van 2018 en het eerste halfjaar van 2019 stonden er aan het einde van het kwartaal circa 2.500 woningen te koop. Vanaf eind 2019 nam dit aantal af, met nog een enkele kleine schommelingen in 2020. In 2021 stonden er aan het einde van het kwartaal nog maar circa 600 woningen te koop: een flinke afname. Deze ontwikkeling wijst op schaarste. Eind 2022 schoot het aantal weer omhoog, naar circa 1.500 te koop staande woningen. In de kwartalen erna nam het aantal te koop staande woningen weer licht af. In het derde kwartaal van 2023 lag het aantal te koop staande woningen ongeveer even hoog als in dezelfde periode een jaar geleden.

Figuur 3-5: Aantal woningen in aanbod einde kwartaal. 2018Q13-2023Q4. Bron: Brainbay en NVM.



De gemiddelde verkooptijd lag in 2018 en 2019 tussen de 40 en 50 dagen. Vanaf het tweede kwartaal van 2020 daalde dit naar ongeveer 30 dagen (Figuur 3-6). In het tweede kwartaal van 2021 daalde dit aantal, naar circa 20 dagen. De verkooptijd lag in het vierde kwartaal van 2023 op 31 dagen.

Figuur 3-6: Gemiddelde verkooptijd in dagen per kwartaal. 2018Q4-2023Q4. Bron: Brainbay en NVM.



3.1.4 De krapte-indicator

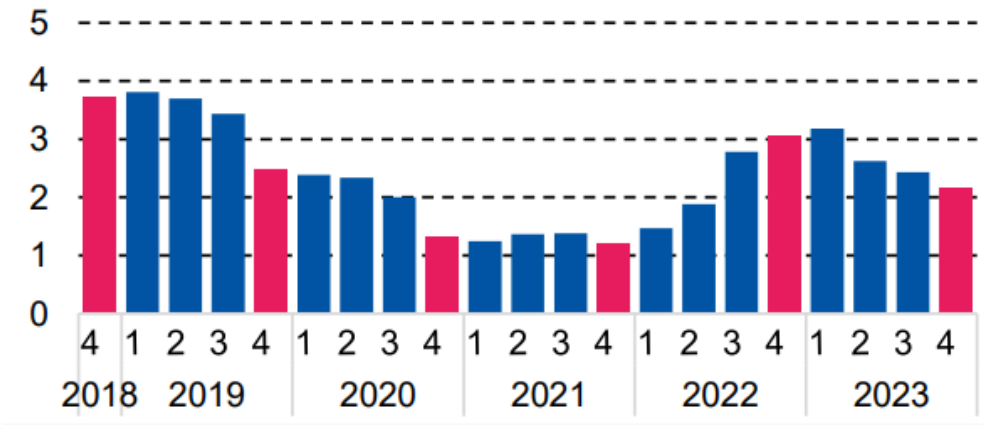
De beschreven indicatoren lijken te duiden op iets meer ruimte op de koopwoningmarkt sinds 2022. Echter, wanneer we de krapte-indicator van NVM bekijken, blijkt dat nog niet het geval te zijn.

De krapte-indicator van NVM biedt een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft (Figuur 3-7). De indicator wordt berekend door het aanbod aan het begin van een kwartaal te delen door het aantal transacties gedurende het kwartaal. Een krapte-indicator boven vijf betekent een evenwichtige markt. Wanneer deze naar onder de vijf zakt, dan is er sprake van een zogenaamde verkopersmarkt: dan is de concurrentie tussen kopers hoog. Al sinds 2018 ligt de krapte-indicator van NVM onder de vijf, dus meer concurrentie tussen en minder mogelijkheden voor kopers.

In 2018 en 2019 lag de krapte-indicator rond de 3,8, in het vierde kwartaal van 2019 nam deze plots af naar 2,4. In de tweede helft van 2020 daalde deze, heel het jaar 2021 en het eerste halfjaar van 2022 lag de krapte indicator onder de 2. In de tweede helft van

2022 is de markt weer iets ruimer geworden. Maar er is nog geen sprake van ontspanning. Dit is in lijn met de ontwikkelingen van de Nederlandse markt als geheel. Ten opzichte van een jaar eerder is er in het vierde kwartaal van 2023 sprake van een iets krappere woningmarkt.

Figuur 3-7: Krapte-indicator (aanbod begin kwartaal gedeeld voor aantal transacties gedurende kwartaal). 2018Q4-2023Q4. Bron: Brainbay en NVM.

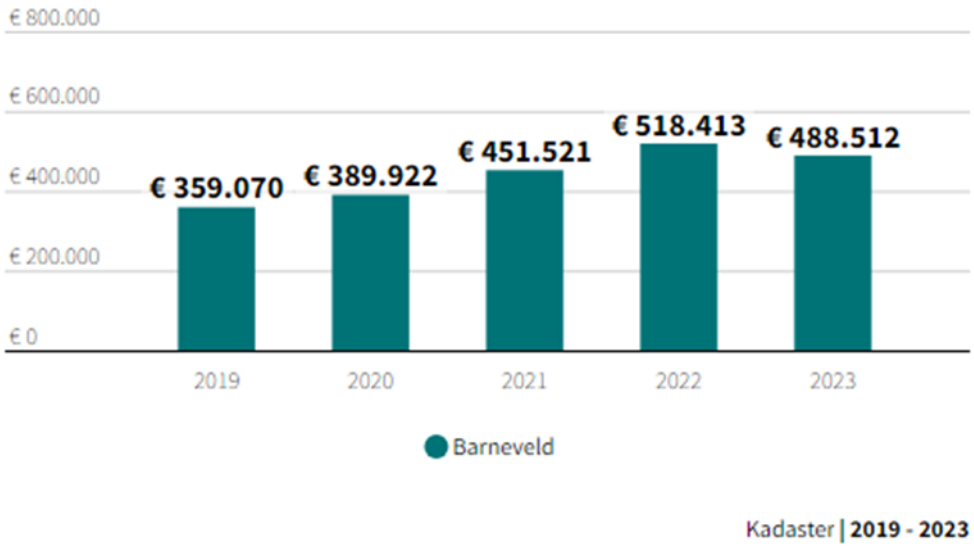


3.2 Prijsontwikkeling

In deze paragraaf zoomen we in op de prijsontwikkeling in de koopsector in de gemeente Barneveld op basis van de gemiddelde transactieprijs en WOZ-waardeontwikkeling van koopwoningen.

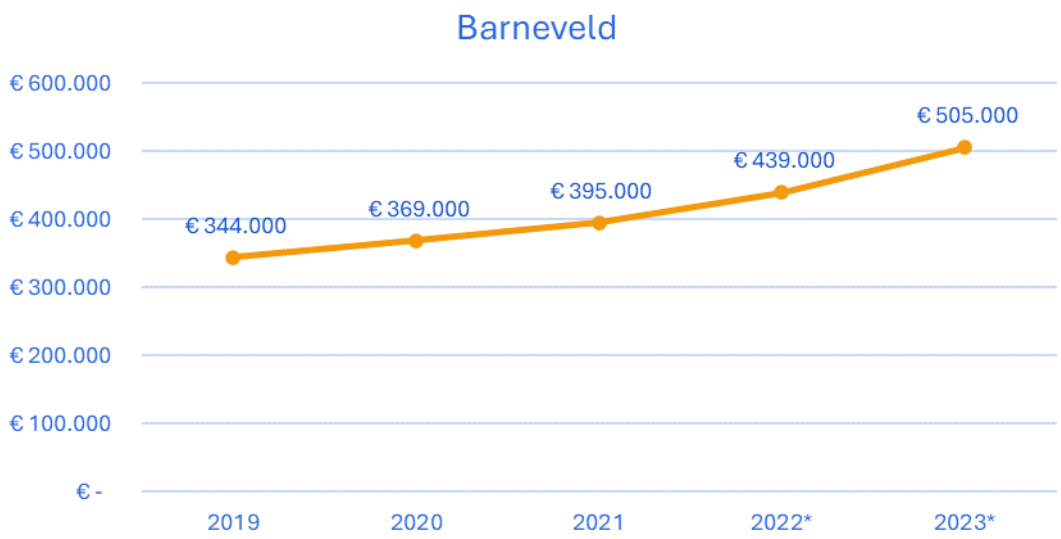
In Figuur 3-8 is de ontwikkeling van de gemiddelde transactieprijs, ook wel koopsom vanaf 2019 weergegeven. De gemiddelde koopsom nam tot 2022 elk jaar toe. In deze periode nam de gemiddelde koop som toe met 44 procent. In 2023 was er sprake van een lichte daling in de gemiddelde transactieprijs in de gemeente, maar deze lag nog wel hoger dan in het jaar 2021.

Figuur 3-8 Gemiddelde koopsom tussen 2019 en 2023. Bron: Barneveld in Cijfers, 2024.



De gemiddelde WOZ-waarde loopt altijd achter op de gemiddelde vraagprijs of transactieprijs. De WOZ-waarden gaan wel over de gehele koopwoningvoorraad en zijn daarom minder gevoelig voor uitschieters. De WOZ-waardeontwikkeling ondersteunt het beeld van de stijgende prijzen in de gemeente. Vooral in 2023 maakt de gemiddelde WOZ-waarde in Barneveld een grote sprong. De gemiddelde WOZ-waarde is met 47 procent gestegen in de periode tussen 2019 en 2023.

Figuur 3-9 Gemiddelde WOZ-waarde tussen 2019 en 2023. Bron: Lokale monitor Wonen, 2024; bewerking RIGO.



3.3 Actueel aanbod

In deze paragraaf bekijken we de huidige situatie op de koopwoningmarkt door het actuele aanbod te onderzoeken.

We onderzochten het actuele aanbod op het platform Funda op peilmoment 25 maart 2024. Het gaat om een momentopname. Er stonden op dit moment in totaal 193 woningen te koop in de gemeente Barneveld – waarvan slechts 10 appartementen (Tabel 3-1). Slechts 8 woningen, waarvan de helft een appartement, stonden aangeboden voor een vraagprijs onder de betaalbare koopgrens van €390.000. De mediane oppervlakte van het actuele aanbod was 139 vierkante meter en de mediane vraagprijs in Barneveld op deze peildatum was €559.000 (Tabel 3-1).

Tabel 3-1 Aantal aangeboden koopwoningen in de gemeente Barneveld via Funda op 25 maart 2024. Bron: Funda; bewerking RIGO.

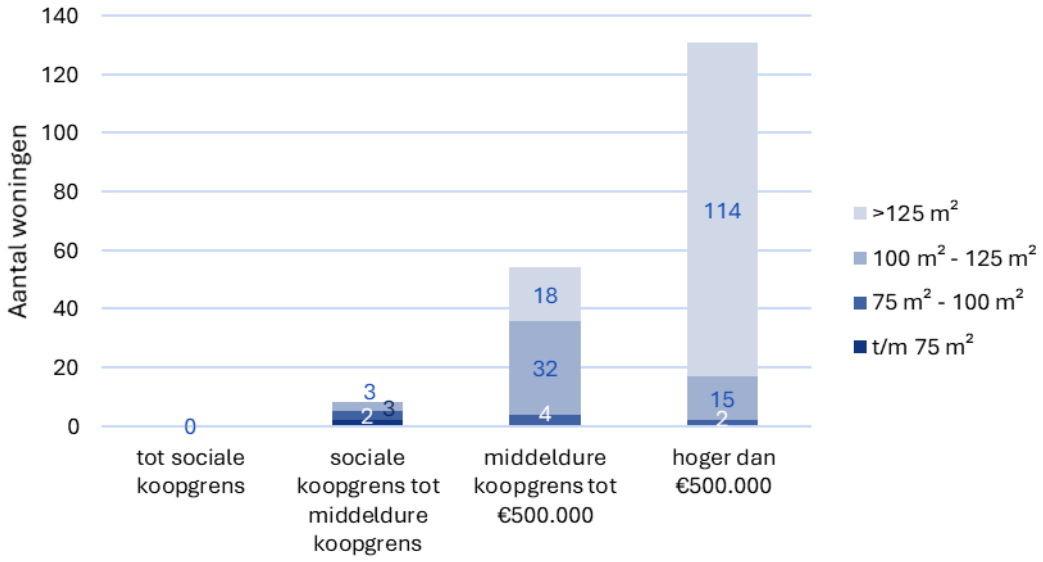
Aantal appartementen	10
Aantal eengezinswoningen	183
Totaal aantal aangeboden woningen	**193**

Tabel 3-2 Mediane vraagprijs, oppervlakte en vierkante meterprijs voor aangeboden sociale koopwoningen in gemeente Barneveld op 20 maart 2024. Bron: Funda; bewerking RIGO.

Mediane vraagprijs	€ 559.000
Mediane oppervlakte	139 m2
Mediane m2-prijs	€ 4.067

In Figuur 3-10 is het aanbod in de gemeente naar oppervlakte en prijsklasse weergegeven. Aanbod tot de sociale koopgrens van €230.000 is niet aanwezig. Tot aan de betaalbare koopgrens van €390.000 worden er 8 woningen aangeboden. Het gaat bij 3 woningen om een woning van 100 tot 125 vierkante meter. Boven een vraagprijs van €390.000 zijn de woningen vaker ruimer. Bijna 90 procent van de woningen met een vraagprijs van boven de €500.000 heeft een woningoppervlakte van meer dan 125 vierkante meter.

Figuur 3-10 Actueel aanbod van aangeboden koopwoningen naar prijsklasse en aantal kamers. Bron: Funda, 2024; bewerking RIGO.



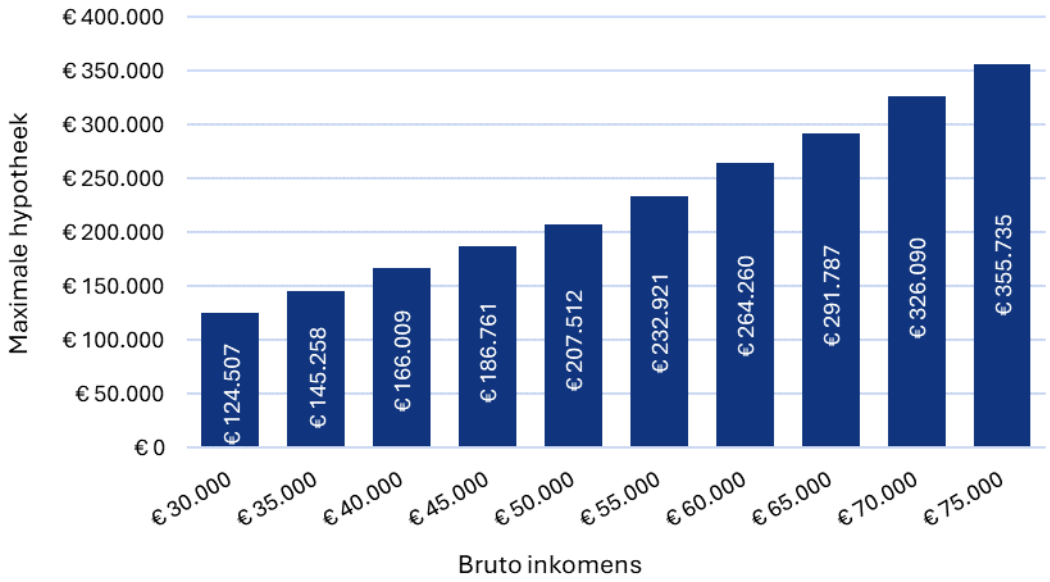
3.4 Toegankelijkheid

Om de effecten van schaarste te onderzoeken, analyseren we ook de toegankelijkheid van de koopsector voor verschillende inkomensgroepen.

Zo kijken we naar een aantal indicatieve inkomens en schetsen we welk aandeel van het aanbod toegankelijk is voor deze inkomensgroepen. We laten de primaire en secundaire doelgroep en de hoogste inkomensgroepen grotendeels buiten beschouwing. De laagste inkomensgroepen komen voor een groot deel in aanmerking voor een sociale huurwoningen. De hoogste inkomens hebben meer mogelijkheden tot hun beschikking om een woning te vinden. De middeninkomens daarentegen zullen het meeste aangewezen zijn op betaalbare particuliere huur- en koopwoningen. Er is geen vaste definitie van een middeninkomen. We hanteren in deze analyse daarom zes indicatieve middeninkomens, van laag tot hoog. In de bijlage worden deze toegelicht.

Vervolgens bekijken we de toegankelijkheid van de koopsector in Barneveld. In hoeverre is het koopaanbod in Barneveld betaalbaar? Wie een woning wil kopen heeft daarvoor normaal gesproken een hypotheek nodig. De maximale hypotheek wordt gebaseerd op het inkomen en de geldende hypotheekrente. De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) gebruikt hierbij de financieringsnormen van het NIBUD. Figuur 3-11 toont de maximale hypotheek die huishoudens (onder de AOW-leeftijd) kunnen krijgen op basis van de actuele NHG-normen, waarbij wordt uitgegaan van een hypotheekrente van 4,25 procent. De maximale hypotheek varieert hierbij van ongeveer €124.500 bij een bruto jaarinkomen van €30.000 tot €356.000 bij een jaarinkomen van €75.000.

Figuur 3-11 Maximale hypotheek voor eenverdieners met een middeninkomen, naar bruto-inkomen, 2023 (hypotheekrente = 4,25%).

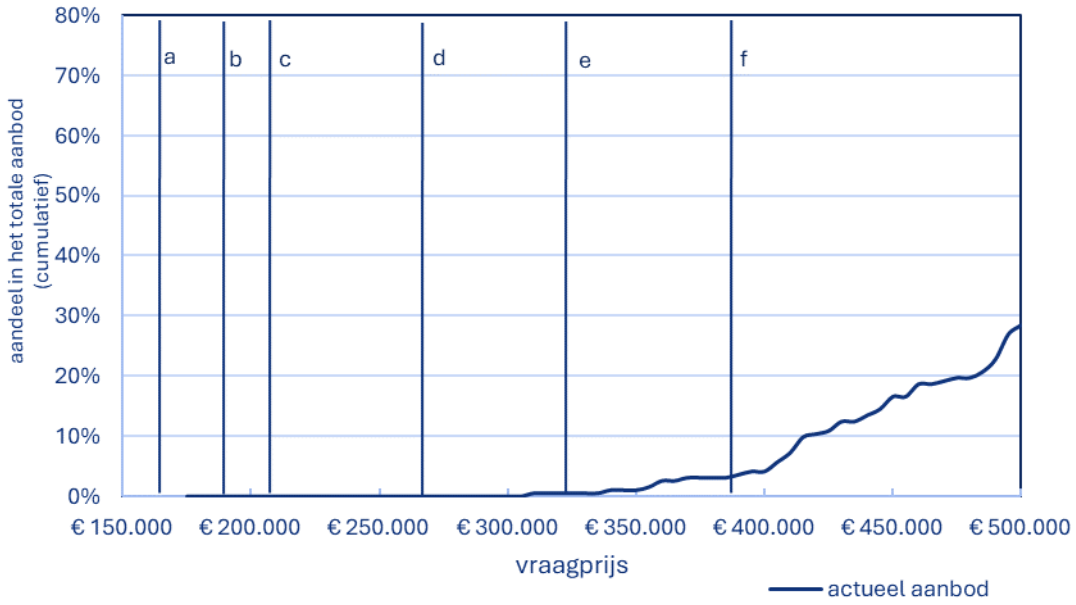


In Tabel 3-3 is weergegeven wat de maximale lening is voor de zes indicatieve middeninkomens. In deze maximale hypotheek zijn extra kosten zoals overdrachtsbelasting, hypotheek- en transportakte en eventuele makelaarskosten niet meegerekend. Het is echter belangrijk om op te merken dat de maximale hypotheek niet de enige financiële mogelijkheden van huishoudens bepaalt. Ook spaargeld en overwaarde uit de vorige woning zijn van invloed. Koopstarters hebben vaak weinig eigen spaargeld, maar kunnen mogelijk een gift van hun ouders ontvangen. Doorstromers vanuit de koopsector hebben vaak wel een eigen vermogen uit de vorige woning. In dit geval gaan we uit van startende huishoudens zonder eigen spaargeld. De vraag is welk deel van het aanbod voor hen betaalbaar is.

Tabel 3-3 Maximale hypotheek op basis van 4,25% hypotheekrente voor verschillende inkomensgroepen.

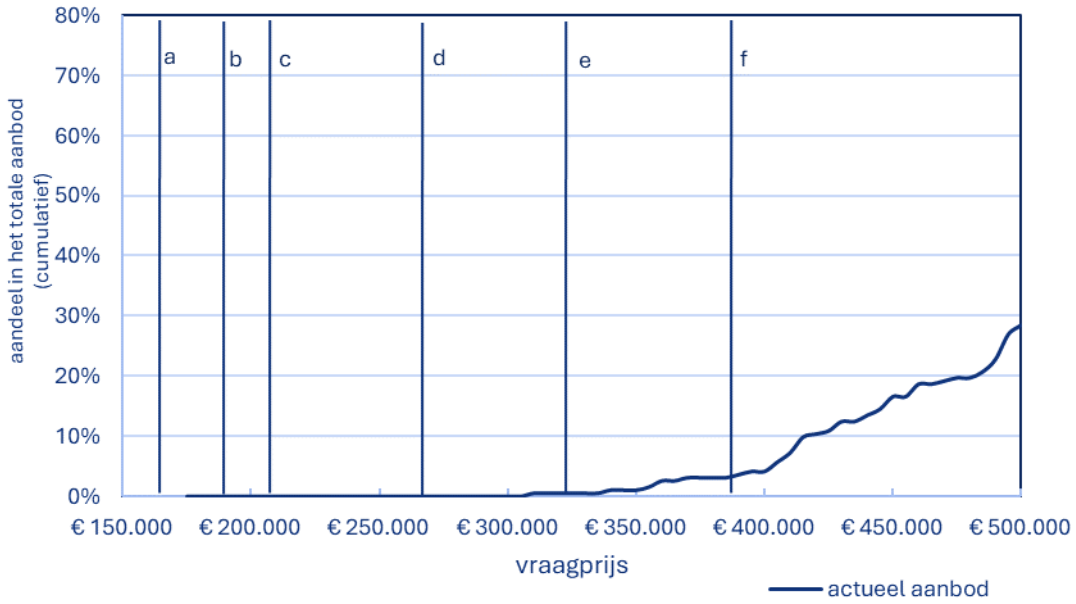
Jaarinkomen	Groep	Maximale hypotheek
€ 40.000 (laag middeninkomen 1)	A	€ 166.000
€ 44.035 (laag middeninkomen 2)	B	€ 187.000
€ 48.625 (middeninkomen 1)	C	€ 207.000
€ 60.000 (middeninkomen 2)	D	€ 264.000
€ 70.000 (hoog middeninkomen 1)	E	€ 326.000
€ 80.000 (hoog middeninkomen 2)	F	€ 386.000

Figuur 3-12 Toegankelijkheid van actueel koopaanbod percentueel in gemeente Barneveld voor verschillende inkomensgroepen. Bron: Funda, 2024; bewerking RIGO.



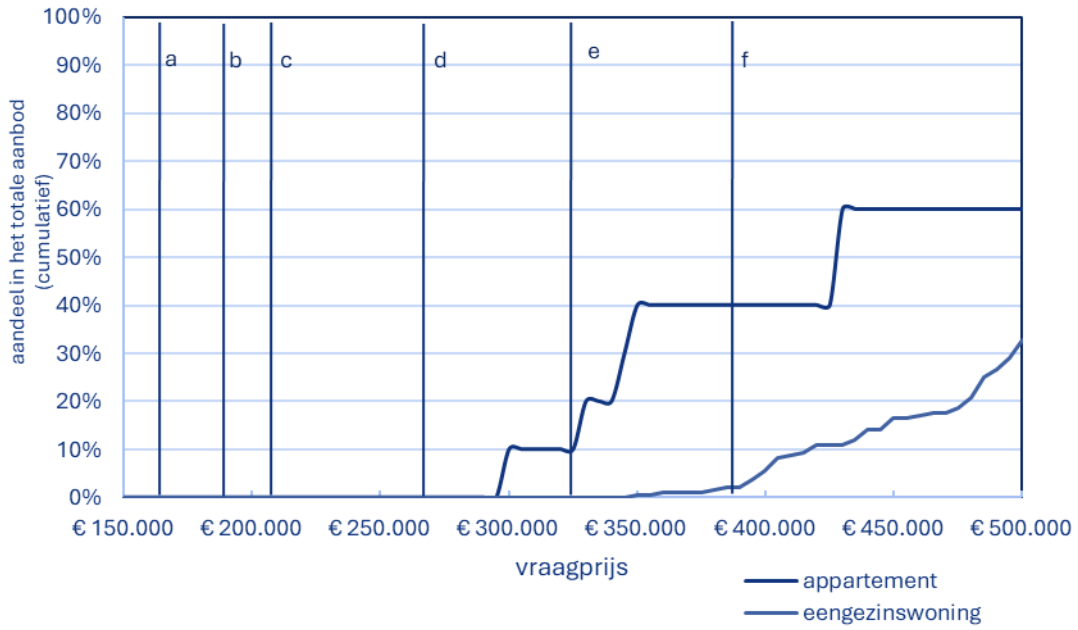
Figuur 3-12 toont een cumulatief overzicht van de vraagprijzen van de 193 koopwoningen op Funda (25 maart 2024). De blauwe lijn toont het percentage van woningen op Funda dat aangeboden wordt tot een bepaalde vraagprijs. De verticale lijnen A t/m F in de figuur komen overeen met de indicatieve middeninkomens in Tabel 3-3. Ze geven aan wat deze inkomensgroepen maximaal kunnen kopen op basis van hun maximale hypotheek. Voor elke groep is het aanbod links van de desbetreffende lijn theoretisch betaalbaar.

Figuur 3-12 Toegankelijkheid van actueel koopaanbod percentueel in gemeente Barneveld voor verschillende inkomensgroepen. Bron: Funda, 2024; bewerking RIGO.



De goedkoopste woning in Barneveld wordt aangeboden voor €299.000 en is daarmee pas bereikbaar voor de eerste groep hoge middeninkomens (€70.000, E). Voor middeninkomens met een lager inkomen zijn er op het peilmoment geen woningen bereikbaar. Voor de groep hoogste middeninkomens (F) zijn er 3 woningen meer potentieel bereikbaar. Dit betekent dat een huishouden met een jaarinkomen van €80.000 (2 keer modaal) toegang heeft tot slechts 4 van de 193 beschikbare koopwoningen. Daarmee is 96 procent van het koopaanbod voor hoge middeninkomens buiten het bereik van de maximale hypotheek.

Figuur 3-13 Toegankelijkheid van actueel koopaanbod percentueel in gemeente Barneveld voor verschillende inkomensgroepen, uitgesplitst naar woningtype. Bron: Funda, 2024; bewerking RIGO.



In Figuur 3-13 is te zien dat er bovendien verschillen zijn in de toegankelijkheid van verschillende typen koopwoningen, namelijk appartementen en eengezinswoningen. Het aantal appartementen is beperkt tot een aantal van 10, maar deze worden wel voor een lagere vraagprijs aangeboden. Huishoudens met een inkomen van €70.000 (groep E) hebben geen toegang tot een eengezinswoning maar wel tot één appartement. Voor de hoogste middeninkomens groep (€80.000, groep F) komen daar drie appartementen bij en ook vier koopeengezinswoningen. Uiteraard is niet elk woningtype passend voor elk type huishouden. Voor grotere huishoudens, zoals gezinnen die op zoek zijn naar een eengezinswoning, met een laag of middeninkomen zijn de effecten van schaarste dus groter.

3.5 Samenvattend

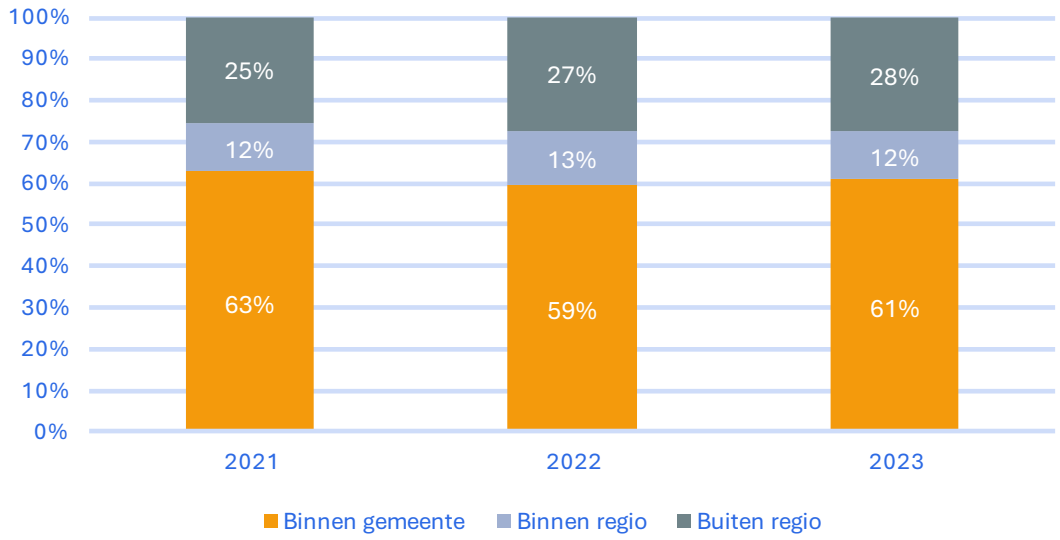
- Op basis van de analyse van de koopsector in de gemeente Barneveld kan geconcludeerd worden dat er sprake is van schaarste aan betaalbare koopsegment tot €390.000.
- In de woningmarktregio Veluwe, waar Barneveld onderdeel van uitmaakt, is er schaarste op de woningmarkt. Al sinds 2018 geeft de krapte-indicator van NVM aan dat er sprake is van een verkopersmarkt: meer concurrentie tussen en minder mogelijkheden voor kopers. Een aantal NVM-indicatoren, zoals mediane transactieprijs en vraagprijs, mate van overbieden, aanbod en verkooptijd ondersteunen dat beeld.
- De ontwikkeling van de gemiddelde koopsom en WOZ-waarde in de gemeente Barneveld laten een flinke prijsstijging zien van koopwoningen tussen 2019 en 2023.
- Het actuele aanbod is eenzijdig. Ruim 120 woningen hebben een vraagprijs boven €500.000. Tot aan de betaalbare koopgrens van €390.000 worden er 8 woningen aangeboden: dat is 4 procent van het aanbod.
- Voor lage en middeninkomens is de koopsector moeilijk toegankelijk. Ruim 95 procent van het koopaanbod is financieel buiten het bereik voor hoge middeninkomens (tot 2x modaal).

4 Verhuizingen binnen de gemeente

Een tekort aan woningen kan het zoekgedrag van woningzoekenden beïnvloeden. Woningzoekenden zoeken vaak lokaal, maar mogelijk kijken meer woningzoekenden verder dan de eigen gemeente om hun kansen te verhogen. In dit hoofdstuk nemen we de mutaties in de koopsector onder de loep en onderzoeken de mate waarin nieuwe inwoners vanuit de eigen gemeente verhuizen of van elders uit de regio of van buiten de regio komen.

In onderstaande figuur is weergeven welk deel van de woningkopers in de gemeente Barneveld uit de eigen gemeente, binnen de regio of van buiten de regio komen. In 2021 kwam 63 procent van de woningkopers uit Barneveld en nog eens 12 procent uit de regio Foodvalley. 25 procent kwam van buiten de regio. In 2022 kwam relatief een iets kleiner deel (59 procent) van de woningkopers uit de eigen gemeente en nam het aandeel kopers van buiten de regio iets toe tot 27 procent. In 2023 nam het aandeel woningkopers uit de eigen gemeente weer iets toe tot 61 procent, maar nam het deel van de woningkopers van buiten de regio ook licht toe (28 procent). Het aandeel woningkopers uit de regio nam iets af tot 12 procent.

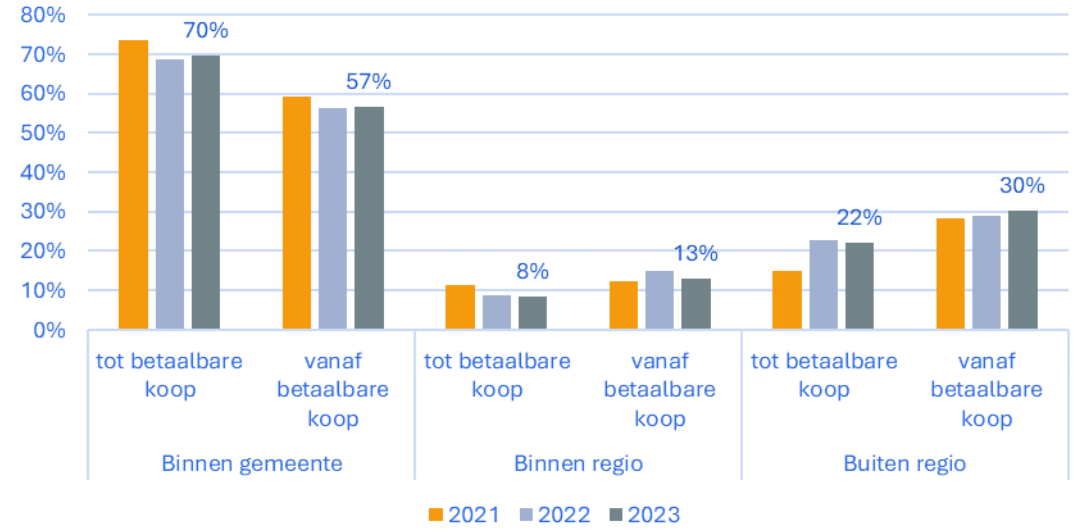
Figuur 4-1 Herkomst woningkopers in de periode 2021-2023 Bron: Kadaster, 2023; bewerking RIGO.



In Figuur 4-2 wordt onderscheid gemaakt tussen transacties tot en boven de betaalbare koopprijsgrens[5] (€355.000, prijspeil 2022). Er is enig verschil in de herkomst van de kopers tussen de prijscategorieën. Van het totaal aan transacties tot aan de betaalbare prijsgrens over de drie jaar gaat het grootste gedeelte (71 procent) naar woningkopers uit de eigen gemeente. Woningkopers uit de eigen gemeente kochten echter 'slechts' 58 procent van de woningen boven de betaalbare prijsgrens. Voor woningzoekenden uit de regio en van buiten de regio geldt het tegenovergestelde. Zij kochten relatief gezien vaker een woning boven dan onder de betaalbare koopgrens.

[5] Betaalbare koopprijsgrens. In 2024 is deze bijgesteld naar €390.000.

Figuur 4-2: Herkomst woningkopers in de periode 2021-2023 naar prijsklasse. Bron: Kadaster, 2023; bewerking RIGO.



4.1 Samenvattend

- In de koopsector komt ruim de helft van de kopers (61 procent) uit de eigen gemeente en nog 12 procent uit een andere gemeente in de Foodvalley. Deze percentages zijn in de onderzochte periode tussen 2021 en 2023 redelijk stabiel.
- Verder valt op dat woningkopers uit de eigen gemeente relatief gezien vaker een woning tot aan de betaalbare prijsgrens kopen en woningkopers uit de regio of van buiten de regio juist vaker een woning boven deze betaalbare prijsgrens kopen.

5 Conclusie

In deze rapportage hebben we onderzocht in welk deel van de woningvoorraad in de gemeente Barneveld sprake is van schaarste. Het onderzoek naar schaarste dient als onderbouwing van de huisvestingsverordening die sturing mogelijk maakt in woonruimteverdeling.

Op basis van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat een aanzienlijk deel van de woningvoorraad in de gemeente Barneveld als schaars kan worden bestempeld. Allereerst is er krapte in de sociale huursector. Bovendien zorgen de zeer hoge prijzen in de koopsector ervoor dat huishoudens met een lager- of middeninkomen slechts een beperkt deel van de koopwoningen potentieel kunnen betalen. Er is daarmee sprake van schaarste van betaalbare koopwoningen en negatieve verdringingseffecten, waarbij lagere inkomens te maken hebben met concurrentie van hogere inkomens en starters te maken hebben met de concurrentie van doorstromers.

Sociale huursector

De sociale huursector (verhuurd door woningcorporaties) is voor een deel van de woningzoekenden niet toegankelijk door de maximale-inkomensgrens.

Alle indicatoren laten schaarste in en druk op de sociale huursector zien. Zowel het aantal inschrijvingen en het aantal actief woningzoekenden in de regio nam toe. Ook het gemiddeld aantal reacties per geadverteerde woning en de gemiddelde inschrijftijd en zoektijd is gestegen. De slaagkansen voor woningzoekenden in de gemeente Barneveld zijn laag en bovendien de afgelopen jaren gedaald.

Een woning vinden in de sociale huursector is daarmee voor slechts een kleine groep woningzoekenden bereikbaar. Veel middeninkomens hebben op basis van hun inkomen geen toegang tot de sector. Daarnaast zorgt de grote vraag en het beperkte aanbod voor grote concurrentie waar die naar verwachting vooral voor jongere huishoudens tot gevolg heeft dat de kansen beperkt zijn. De slaagkansen laten zien dat de krapte het grootst is voor de jongere leeftijdsgroepen (<23 en 23-34 jaar). Dat komt omdat deze huishoudens een relatief lage inschrijfduur hebben en daardoor minder kans maken op woningen die op basis van inschrijfduur toegewezen worden. Dat is het geval voor het overgrote deel van de toewijzingen in Barneveld.

Koopsector

Vervolgens hebben we de schaarste in de koopsector onderzocht. Een indicator van schaarste op de koopwoningmarkt is de algemene prijsstijging in de sector. Al liet de mediane transactieprijs eind 2022 een daling zien voor het eerst in de onderzochte vijf jaar. Sinds eind 2023 is er weer sprake van stijgende transactieprijzen. Het aantal aangeboden woningen is ook gestaag weer afgenomen in 2023 – een indicatie dat het aanbod wederom krapper wordt. De NVM-krapte-indicator geeft deze ontwikkeling ook weer. Al met al lijkt het erop dat de druk op de koopmarkt in de regio Veluwe in 2023 toeneemt. Het is nog onduidelijk of deze trend zich voortzet.

Dit beeld wordt ondersteunt door de transactieprijsontwikkeling en de WOZ-waardenontwikkeling in de gemeente Barneveld. Al lag de gemiddelde koopsom in 2023 lager dan in 2022, is er wel sprake van een prijsstijging van bijna 45 procent tussen 2019 en 2023. De gemiddelde WOZ-waarde is met ruim 45 procent toegenomen tussen

2019 en 2023. Slechts circa 5 procent van de op Funda aangeboden woningen heeft een vraagprijs van € 390.000 of minder.

Ook onderzochten we de effecten van schaarste in de koopsector door middel van de toegankelijkheid van het aanbod aan koopwoningen. De toegankelijkheid van de koopsector voor lage en middeninkomens weerspiegelt de schaarste. Voor huishoudens met lage en middeninkomens is er vrijwel niets aan aanbod waar zij voor in aanmerking komen. Deze inkomensgroepen hebben daarbij ook te maken met concurrentie huishoudens met een hoger inkomen. Voor hogere middeninkomens tot €80.000, die potentieel een woning van €386.000 kunnen financieren, is bijna 95 procent van de woningen, zonder eigen spaargeld, niet bereikbaar.

Net zoals in de sociale huursector, komen naar verwachting met name jongeren en starters, zonder eigen spaargeld, hierdoor in de verdringing. Een groot deel van hen zal in de doelgroep lage (midden)inkomens vallen. Bijvoorbeeld ook grotere huishoudens, zoals gezinnen, hebben potentieel meer last van schaarste en verdringing. Doorstromers kunnen mogelijk makkelijker een stap maken op de koopwoningmarkt door overwaarde van hun woning en/of eigen geld. Er zijn uiteraard uitzonderingen. Er zijn ook starters met veel eigen geld of doorstromers die geen stap kunnen maken naar een woning passend bij hun levensfase.

Lokale binding

Tot slot is in de context van schaarste is onderzocht hoeveel inwoners binnen de eigen gemeente verhuizen en in welke mate nieuwe inwoners uit de regio Foodvalley of van buiten de regio komen.

Ook hebben we onderzocht in welke mate inwoners binnen de eigen gemeente verhuizen en hoeveel nieuwe inwoners uit de regio of van buiten de regio naar Barneveld verhuizen. Daarin is gekeken naar mutaties in de koopsector tot de betaalbare koopprijsgrens en de koopsector vanaf de betaalbare koopprijsgrens. In de koopsector komt in de onderzochte periode 61 procent van de kopers uit de gemeente Barneveld. Woningkopers uit Barneveld kopen relatief gezien vaker woningen onder de betaalbare prijsgrens en woningkopers van buiten de regio Foodvalley juist vaker boven de betaalbare prijsgrens.

Bijlagen

Bijlage 1: Indicatieve inkomensgroepen

Indicatieve middeninkomens

Laag middeninkomen 1: €40.000 (1 keer modaal inkomen);

Laag middeninkomen 2: € 44.035 (bovengrens secundaire doelgroep sociale huur alleenstaanden);

Middeninkomen 1: € 48.625 (bovengrens secundaire doelgroep sociale huur meerpersoonshuishoudens);

Middeninkomen 2: 60.000 (1,5 keer modaal);

Hoog middeninkomen 1: €70.000 (1,75 keer modaal);

Hoog middeninkomen 2: €80.000 (2 keer modaal).

RĪGA