

Betaalbaarheid van het wonen in Barneveld 2017

Update van onderzoek uit 2014

Gemeente Barneveld, 23 november 2017

Inhoudsopgave

1	Ontwikkelingen in Barneveld	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Veranderingen in inkomens	3
1.3	Woonlasten in sociale huur- en koopsector	4
1.4	Ontwikkeling betaalbaarheid van het wonen voor lagere inkomensgroepen	5
1.5	Ontwikkeling goedkope schiefheid in de sociale huursector	6
1.6	Uitbreiding van de woningvoorraad in 2013 t/m 2016	7
1.7	Ontwikkeling WOZ-waarde woningvoorraad	8
1.8	Ontwikkeling samenstelling en verhuur woningbezit WsB	8
1.9	Geplande woningbouw 2017 t/m 2021	10
1.10	Conclusies	11
2	Aanbevelingen	12

1 Ontwikkelingen in Barneveld

1.1 Inleiding

In het speerpunt 'uitvoering woonvisie' van de ontwerp-Programmabegroting 2017 is opgenomen dat in het najaar van 2017 een actualisering 'betaalbaarheid van het wonen' plaatsvindt. In 2014 is eerder door de gemeente onderzoek gedaan naar dit onderwerp.

Deze actualisering gaat in op de ontwikkeling van de inkomensstructuur van Barneveld, de verdeling van de verschillende inkomensgroepen over de woningvoorraad, de betaalbaarheid van het wonen en de wijze waarop verschillende partijen (waaronder gemeente en Woningstichting Barneveld) sturen op het betaalbaar houden van het wonen in de gemeente Barneveld.

In deze notitie wordt gebruik gemaakt van relevante, beschikbare informatie. Dit betreft met name:

- Uitkomsten WoOn2015 onderzoek, mede gebruikt voor de woonvisie (2016)
- Onderzoek lage inkomenshuishoudens en sociale huur, door regio Amersfoort (2017)
- Gemeentelijke WOZ-informatie (2017)
- Gegevens Woningstichting Barneveld, o.a. uit jaarverslag 2016
- Onderzoek minima-effectrapportage gemeente Barneveld 2017
- Gemeentelijke informatie met betrekking tot woningbouwprogrammering (2017).

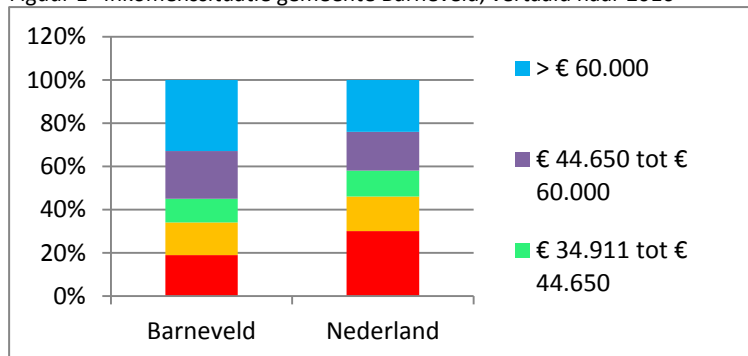
Het onderzoek baseert zich grotendeels op bestaande, deels geclassificeerde gegevens. De uitkomsten moeten derhalve in 'orde van grootte' worden geïnterpreteerd.

1.2 Veranderingen in inkomens

Inkomens in Barneveld: toename aandeel lagere inkomensgroepen

In Barneveld wonen anno 2017 ruim 57.000 inwoners die met elkaar ruim 21.000 huishoudens vormen. Volgens de bruto-inkomensgegevens kent circa 34% van de huishoudens in 2017 een laag bruto inkomen tot € 34.911,- (landelijk 46%). Dit percentage is ten opzichte van 2013 met zo'n 4% toegenomen (landelijk met meer dan 6%).

Figuur 1 Inkomenssituatie gemeente Barneveld, vertaald naar 2016



Bron: WoOn2015, O&S Amersfoort

Het aandeel middeninkomens is ongeveer gelijk gebleven (11%), waardoor met name de omvang van de groep met hogere inkomens vanaf € 44.650 in relatieve zin is afgenomen (met 4%). Ten opzichte van het landelijke beeld kent Barneveld echter nog steeds beduidend meer hogere inkomensgroepen vanaf € 44.650 namelijk 55% ten opzichte van 42% landelijk.

Als belangrijke verklaring voor de toename van het aandeel lagere inkomensgroepen wordt het afnemende aandeel huishoudens met inkomen uit loon genoemd, onder andere vanwege de economische crisis in de afgelopen jaren, alsook de extra instroom van onder andere statushouders.

Positief is wel dat de werkloosheid in Barneveld duidelijk onder het landelijk gemiddelde ligt en vanaf 2014 weer verder dalende is (in 2016 4,2%) en ook het aandeel bijstandsgerechtigden met 2,8% op de helft van het landelijk gemiddelde ligt. Met de opleving van de economie sinds 2015, zien we dit beeld verder verbeteren.

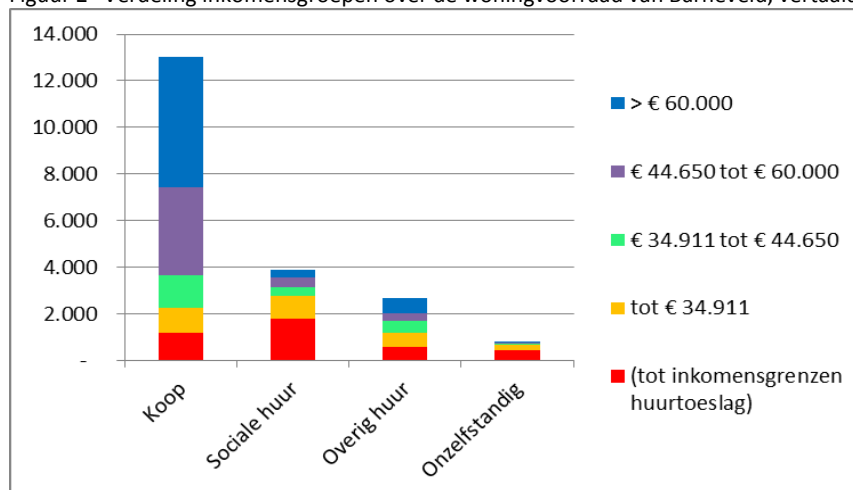
Inkomens versus samenstelling woningvoorraad in Barneveld

Het WoOn2015 onderzoek heeft inzicht gegeven in hoe de verschillende inkomensgroepen over de Barneveldse woningvoorraad verdeeld zijn. De woningvoorraad in Barneveld bestaat voor circa tweederde uit koopwoningen, de sociale huurvoorraad is ongeveer 20% van de voorraad en de particuliere huursector is met 13% relatief groot.

Uit de verdeling van de inkomensgroepen over de voorraad blijkt weliswaar dat de lagere inkomensgroepen vaker in een huurwoning wonen (en 40% in sociale huur), maar dat ook zo'n 33% van de inkomensgroepen tot € 34.911 in een koopwoning woont.

Hogere inkomensgroepen wonen met name in de koopsector en een gering percentage woont in de particuliere en sociale huursector.

Figuur 2 Verdeling inkomensgroepen over de woningvoorraad van Barneveld, vertaald naar 2016



Bron: WoOn2015

1.3 Woonlasten sociale huur- en koopsector

Woonlasten per inkomensgroep huur- en koop, gemeente Barneveld

In WoOn2015 is onderzocht wat de verschillende woonquotes zijn voor bewoners van koopwoningen en sociale huurwoningen.

Hieruit blijkt dat alle inkomensgroepen relatief minder geld aan wonen kwijt zijn wanneer ze in een koopwoning wonen, ten opzichte van huren, met uitzondering van de inkomensgroep tussen € 44.650 en € 60.000. Het percentage van het besteedbaar inkomen dat huurders uitgeven aan huur (huurquote) en aan de totale woonlasten (woonquote), dus inclusief o.a. energie- en waterverbruik, ligt generiek respectievelijk 10% en 13% hoger ten opzichte van huishoudens die in een koopwoning wonen.

De beelden wijken niet noemenswaardig af ten opzichte van Foodvalley of totaal Nederland.

Eigenaren-bewoners, hebben doorgaans een deel van hun hypotheek afgelost en hebben te maken met het voordeel van hypotheekrenteaftrek.

Tabel 1: Huur-/koopquote, woonquote in relatie tot inkomensgroepen, in Barneveld

Inkomenssituatie gemeente Barneveld (Woon2015)	Koop		Sociale huur	
	Netto koopquote	Netto woonquote	Netto huurquote	Netto woonquote
Primaire doelgroep (1) (tot inkomensgrenzen huurtoeslag)	23%	33%	26%	38%
Secundaire doelgroep (2) tot € 34.911	11%	23%	29%	36%
Middeninkomens € 34.911 tot € 44.650	16%	23%	21%	28%
Hogere middeninkomens € 44.650 tot € 60.000	19%	25%	18%	24%
Hogere inkomens > € 60.000	10%	15%	13%	17%
Totaal	14%	20%	24%	33%

Bron: WoOn2015

Met name de doelgroep met een inkomen tot € 34.911 heeft te maken met relatief hoge huur- en woonquotes. Het is dan ook relevant om vooral naar deze groep te kijken.

1.4 Ontwikkeling betaalbaarheid van het wonen voor lagere inkomensgroepen

Dit jaar heeft het NIBUD in opdracht van de gemeente Barneveld de financiële positie van de lagere inkomensgroepen in Barneveld opnieuw onderzocht¹. Daarbij is gekeken naar de vaste lasten van huishoudens (zoals huur, energie, gemeentelijke heffingen, zorgverzekering, onderwijs), reserveringsuitgaven voor onregelmatige uitgaven (zoals kleding, onderhoud in tuin en huis) en huishoudelijke uitgaven (voeding, persoonlijke verzorging).

Gemeente Barneveld kent allerlei minimaregelingen waaronder:

- Kwijtschelding afvalstoffen en rioolheffing
- Collectieve zorgverzekering
- Vergoeding schoolkosten en computerregeling
- Zwemles- en sport- en cultuurregeling
- Een individuele inkomenstoelage en individuele bijzondere bijstand
- Bijdrage kinderopvang
- Wet maatschappelijke ondersteuning

Vergeleken met de Minima-effectrapportage (MER) van 2015 zijn *alle* huishoudens er financieel op vooruit gegaan in de MER 2017. Dit geldt ook voor de huishoudens die maandelijks een tekort op de begroting hebben. Bij een aantal huishoudens is niet langer een armoedeval² aanwezig die hier in 2015 nog wel was. Bij de alleenstaande, alleenstaande oudere, alleenstaande met 2 oudere kinderen en de alleenstaande oudere met een zorgvraag is de armoedeval op 110% van de bijstandsnorm niet langer aanwezig. Dit valt met name te verklaren door de vergoeding van reiskosten in het kader van woon-werkverkeer vanuit de bijzondere bijstand.

Daarnaast zijn er een aantal nieuwe armoedevallen te ontdekken bij huishoudens met een inkomen op 120% van de bijstandsnorm. Namelijk bij de alleenstaande met jonge kinderen, de alleenstaande met oudere kinderen, het paar zonder kinderen en het paar met oudere kinderen. Ook dit kan verklaard worden door het verstrekken van een vergoeding van reiskosten in het kader van woon-werkverkeer aan de groep huishoudens met een inkomen tot 110% van de bijstandsnorm. Door de voorliggende inkomensgroep een compensatie te bieden voor bepaalde kosten verschuift de armoedeval naar de hogere inkomensgroep.

De gemeente ziet naar aanleiding van de resultaten van de MER 2017 geen aanleiding om de huidige in aanmerking te nemen inkomensgrenzen voor het minimebeleid te verhogen. Bovendien is het positieve effect te zien van de reeds doorgevoerde maatregelen n.a.v. de MER 2015. Ieder huishouden is er ten opzichte van de

¹ Minima-effectrapportage (MER) gemeente Barneveld 2017, NIBUD.

² Een armoedeval ontstaat wanneer een huishouden met een hoger inkomen onder aan de streep minder te besteden heeft dan een huishouden met een lager inkomen dat aanspraak kan maken op diverse inkomensondersteunende regelingen.

begrotingen uit 2015 op vooruit gegaan. Door de aanpassingen aan het minimabeleid sinds de MER 2015 worden de problemen onder de doelgroep minima gericht aangepakt. Daarnaast is het Nibud positief over het gemeentelijk beleid en doet slechts een aantal aanbevelingen ter verbetering. Deze hebben bovendien betrekking op de huidige doelgroep.

De gemeente zet zich ook de komende tijd voortdurend in op het bereiken van minima en het vergroten van het gebruik van de reeds beschikbare regelingen.

1.5 Ontwikkeling goedkope scheefheid in de sociale huursector

Sterke daling van goedkope scheefheid van 36% naar 26%

Op basis van het WoOn2015 onderzoek wordt duidelijk dat van de lage inkomensgroepen (tot € 34.911) in Barneveld zo'n 40% in de sociale huursector woont, de overige lagere inkomensgroepen wonen in de koopsector, de particuliere huursector of onzelfstandig.

De sociale huursector wordt voor ruim 70% bewoond door de doelgroep, maar nog zo'n 1.000 huishoudens wonen op basis van de definities van het rijk met een te hoog inkomen (> € 34.911,-) in een sociale huurwoning, ofwel zo'n 26%.

Ten opzichte van 2013 (toen nog 36% scheefwoners) is dit aantal en percentage duidelijk afgenomen, doordat het aantal scheefwoners is afgenomen als gevolg van de verplichting van passend toewijzen. Verder is het goedkope sociale huuraanbod uitgebreid door middel van nieuwbouw en gematigd huurbeleid.

Tabel 2: Scheefheid binnen de sociale huursector in relatie tot ontwikkeling doelgroep van beleid

Scheefheid sociale huurvoorraad	Aantal	Relatief
Omvang lage inkomens/doelgroep 2017	7.400	34%
Prognose lage inkomens/doelgroep 2025	8.175	
Toename 2017-2025	775	
Aandeel doelgroep woonachtig in sociale huur		40%
Aandeel doelgroep woonachtig in koop		33%
Kernvoorraad sociale huur 2017	3.900	
Goedkope scheefheid 2017	1.000	26%
Minimaal benodigde kernvoorraad 2025	4.200	
Maximaal benodigde kernvoorraad 2025	4.500	

Bron: WoOn2015, O&S Amersfoort

Prognose ontwikkeling doelgroep tot 2025: toename

De verwachting is dat de omvang van de lagere inkomensgroepen de komende jaren verder zal toenemen met zo'n 775 huishoudens³ tot in 2025, gemiddeld zo'n 95-100 huishoudens per jaar. De koopkrachtontwikkeling laat een bescheiden positief beeld zien, maar mede als gevolg van vergrijzing en toename aantal alleenstaande huishoudens zorgt de demografische ontwikkeling voor een toename van de doelgroep. Deze ontwikkeling doet zich ook regionaal en landelijk voor.

Op basis van de huidige verdeling van de doelgroep over de huur- en koopvoorraad, de verdergaande terugdringing van goedkope scheefheid door middel van passend toewijzen, wordt een minimale uitbreiding met 300 sociale huurwoningen tot 2025 wenselijk geacht, tot maximaal 4.500 sociale huurwoningen. Dit betekent een jaarlijkse uitbreiding van 37,5 tot 75 woningen per jaar.

Indien, mede als gevolg van de prijsontwikkeling in de koopsector de uitbreiding van de doelgroep volledig in de sociale huursector moet worden opgevangen is een jaarlijkse uitbreiding van zo'n 90 woningen gewenst.

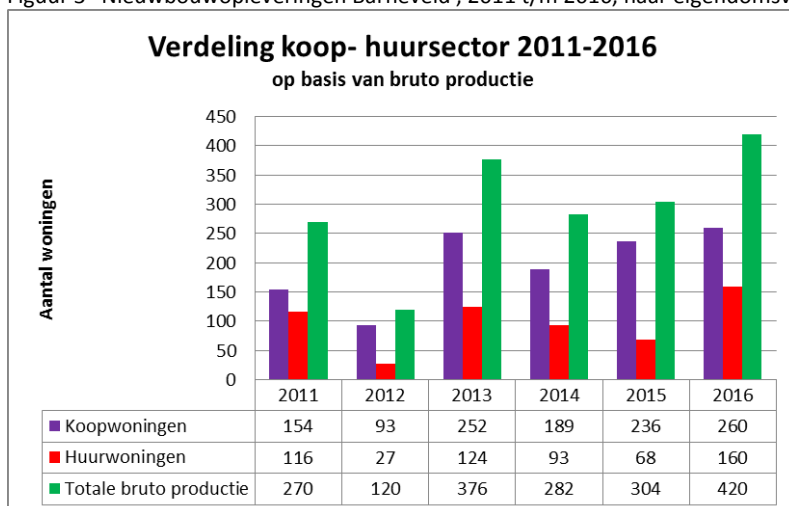
³ Onderzoek regio Amersfoort: Lage inkomenshuishoudens en sociale huur . O&S Amersfoort (2017)

1.6 Uitbreiding van de woningvoorraad in 2013 t/m 2016

Uitbreiding woningvoorraad 2013 t/m 2016: gemiddeld 345 woningen per jaar

In de afgelopen jaren heeft de gemeente Barneveld ingezet op de bouw van zowel huur- als koopwoningen. In de periode 2013 t/m 2016 zijn er gemiddeld 345 woningen per jaar opgeleverd, waarvan circa een derde huurwoningen en tweederde koopwoningen.

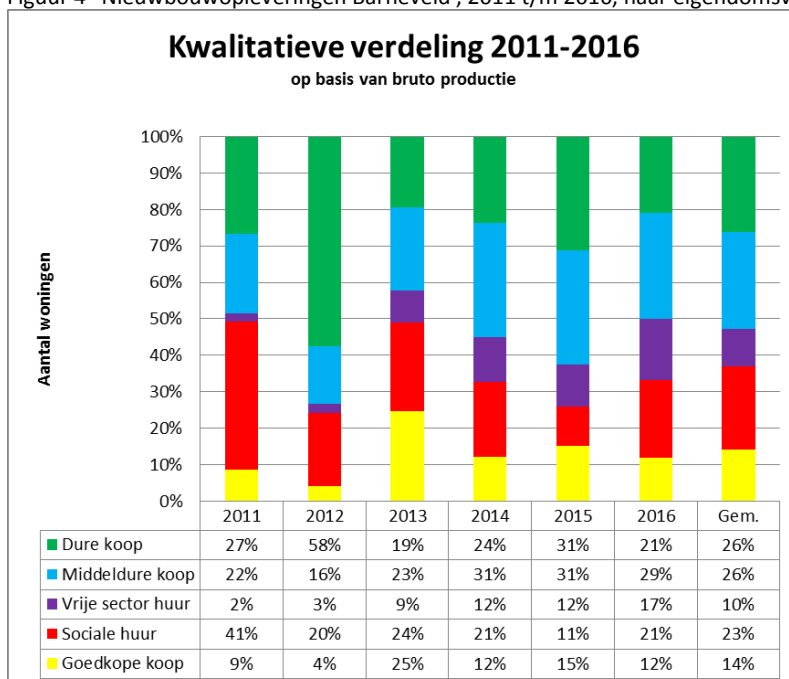
Figuur 3 Nieuwbouwopleveringen Barneveld , 2011 t/m 2016, naar eigendomsverhouding



Bron: gemeente Barneveld/Wonen

In genoemde jaren is nadrukkelijk ingezet op de bouw van goedkope huur- en koopwoningen en middeldure woningen. Dit heeft tot een voorspoedige verkoop en verhuur van de betreffende woningen geleid. In de periode 2013 t/m 2016 bestond bijna 36% van de nieuwbouw uit goedkope woningen: 16% goedkope koopwoningen en 20% sociale huurwoningen. In een periode van 4 jaar zijn er bijna 500 goedkope woningen aan de voorraad toegevoegd: gemiddeld 125 per jaar.

Figuur 4 Nieuwbouwopleveringen Barneveld , 2011 t/m 2016, naar eigendomsverhouding



Bron: gemeente Barneveld/Wonen

1.7 Ontwikkeling WOZ-waarde woningvoorraad

Ontwikkeling WOZ-waarden: toename van goedkope of juist duurdere woningen

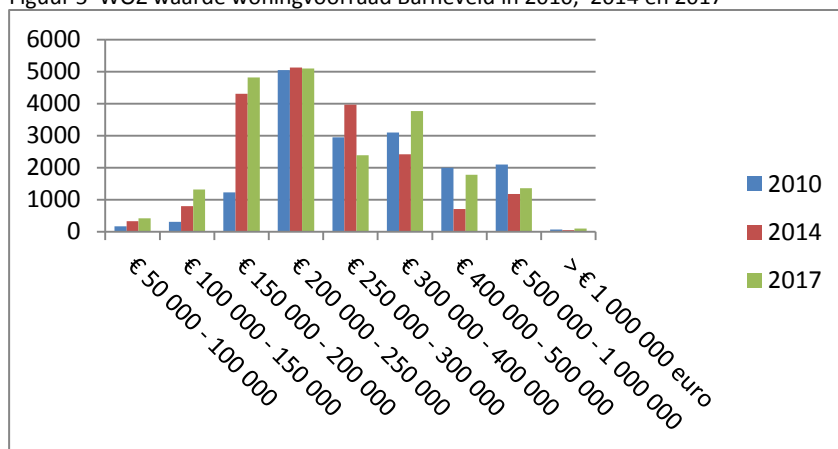
De samenstelling van de Barneveldse woningvoorraad laat zien dat in 2017 er ten opzichte van 2014 meer goedkopere woningen tot € 200.000 zijn bijgekomen (onder andere door de hiervoor genoemde nieuwbouw) en dat met name het aanbod van woningen in de prijsklasse tussen € 250.000 en € 300.000 is afgenomen ten faveure van meer duurdere woningen (vanaf € 300.000).

Eenzijds heeft dit te maken met het gevoerde woningbouwbeleid en anderzijds met de gevolgen van de economische crisis.

Met name in de hogere prijsklassen (vanaf € 300.000) is er sprake van herstel van de prijzen, die weer meer op het niveau van 2010 (en daarvoor) liggen.

Het fenomeen 'onder water staan' van hypotheeklen is door het krachtige prijsherstel (mede dankzij lage rentestand) inmiddels verleden tijd. Van gedwongen verkoop is in Barneveld nauwelijks sprake (geweest).

Figuur 5 WOZ waarde woningvoorraad Barneveld in 2010, 2014 en 2017



Bron: WOZ-bestanden gemeente Barneveld

Voor onder andere nieuwkomers op de koopwoningmarkt betekent dit dat het aanbod aan goedkope en middeldure woningen aanzienlijk is uitgebreid en dat daarmee eerder een carrière op de koopwoningmarkt kon worden gestart.

1.8 Ontwikkeling samenstelling en verhuur woningbezit WsB

Woningstichting Barneveld vormt de belangrijkste partij in Barneveld voor wat betreft het aanbieden van sociale huurwoningen.

Betaalbaarheid van het wonen is voor de woningstichting relevant, het is hun belangrijkste strategische doel. Daarbij gaat het niet alleen om de huurprijs, maar ook om de energielasten. De totale woonlasten dienen betaalbaar te zijn voor de huurders. Betaalbaarheid wordt gerealiseerd door voldoende woningen aan te bieden met een huur onder de aftoppingsgrenzen. Dit zijn huurwoningen in de goedkope en de betaalbare prijsklassen. Daar past een gematigd, inflatieneutraal huurbeleid voeren. De energielasten wil de woningstichting verlagen via duurzaamheidsmaatregelen, waardoor de woonlasten beperkt kunnen worden.

Van de circa 270 sociale huurwoningen die er in de periode 2013 t/m 2016 nieuw gebouwd zijn is ruim 80% in bezit van de woningstichting, de overige woningen zijn in eigendom van andere marktpartijen.

Eind 2016 telde de woningstichting bijna 3.900 zelfstandige verhuureenheden, waarvan 95% beneden de liberalisatiegrens en 84% beneden de tweede aftoppingsgrens (in 2016 nog € 618).

Het streefbeeld 2022 is te komen tot 85% bezit beneden de tweede aftoppingsgrens.

De gemiddelde huurprijs lag in 2016 op € 544 en daarmee nog duidelijk beneden de eerste aftoppingsgrens. Dit is ongeveer € 20 hoger ten opzichte van het landelijk gemiddelde, maar is alleszins verdedigbaar vanuit de

gemiddelde (jongere) leeftijd van de woningen en de woningkenmerken (meer eengezinswoningen en meer grotere woningen).

Tabel 3 Samenstelling bezit Woningstichting Barneveld 2016 en verdeling streefportefeuille 2022

Aantal woningen naar prijsklasse	2016	Verdeling 2016	Streefportefeuille WSB 2022
Goedkope huurklasse < 403	435	11%	10%
Betaalbare huurklasse € 403-€ 618	2845	73%	75%
Tot liberalisatiegrens € 618-€710	417	11%	10%
Boven liberalisatiegrens > 710	187	5%	5%
Totaal aantal woningen	3.884	100%	
Totaal aantal sociale huurwoningen	3.697	95%	95%
Gemiddelde huurprijs WSB	€ 544		

*) aantal woningen Woningstichting Barneveld is exclusief specifieke projecten zoals begeleid wonen en verpleegunits.

Bron: Jaarverslag 2016 Woningstichting Barneveld

Huurprijsontwikkeling 2015 en 2016: gematigd huurprijsbeleid

De huurprijzen bij de woningstichting zijn de afgelopen twee jaren beduidend minder sterk gestegen dan de jaren daarvoor. In 2015 en 2016 is de jaarlijkse huurprijsstijging beneden de landelijke richtlijnen gebleven, dankzij de inzet en keuze van de woningstichting in samenspraak met Huurdersvereniging Barneveld en gemeente Barneveld. Dit is de betaalbaarheid van het wonen ten goede gekomen.

In 2016 bedroeg de gemiddelde huurprijs € 544 ten opzichte van € 536 in 2015. Ook voor 2017 wordt een gematigd, inflatievolgend huurbeleid voorgestaan.

Tabel 4 Ontwikkeling huurprijs, jaarlijkse huursomstijging bij WSB en aangezegde huurverhoging bij WSB

Jaar	Gemiddelde huur einde jaar	Jaarlijkse huurstijging WSB per 1 juli	Gemiddelde jaarlijkse huurverhoging als gevolg van o.a. huurharmonisatie, nieuwbouw en huurstijging
2012	€ 473	2,3%	3,5%
2013	€ 496	4,0%	4,9%
2014	€ 521	4,3%	5,0%
2015	€ 536	1,8%	2,9%
2016	€ 544	0,95%	1,5%

Bron: Woningstichting Barneveld, jaarverslag 2016

Reductie energielasten en daarmee woonlasten door verduurzaming woningbezit

Op dit moment heeft de huurwoningvoorraad van de woningstichting gemiddeld label B (gemiddelde energieindex 1,40). Daarmee voldoet de woningstichting al aan de doelstelling die voor eind 2020 geldt.

Komende jaren gaat de verduurzaming verder door, zowel in de bestaande voorraad (kwaliteitsprong van drie labels per woning, zonder huurverhoging) als in de nieuwbouw waar steeds vaker voor BENG wordt gekozen.

Ontwikkeling huurachterstand

Het aantal huurders bij Woningstichting Barneveld met huurachterstand neemt ondanks het gevoerde huurprijsbeleid, passende toewijzing en gerealiseerde nieuwbouw nog steeds gestaag toe. Ten opzichte van het landelijke beeld, ligt de gemiddelde huurachterstand wel lager in Barneveld (gemiddeld € 97 per huurwoning, ten opzichte van € 111 landelijk). Middels voorlichting, budgetbegeleiding en schuldhulpverlening wordt samen met onder andere de gemeente geprobeerd om te voorkomen dat de schuld verder oploopt. Het vormt ook een onderwerp in de prestatieafspraken voor 2018-2022 om nog eerder 'vroegsignalering' met betrekking tot betalingsachterstanden in te zetten en ook andere organisaties daarbij te betrekken (zoals energieleveranciers en zorgverzekeraars).

Tabel 5 Ontwikkeling huurachterstanden en huurderving bij Woningstichting Barneveld

Onderwerp	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Aantal huurders met huurachterstand	208	253	273	312	337	361
Huurachterstand in % van jaarhuur	0,58%	0,69%	0,86%	1,09%	1,23%	1,34%
Totale huurachterstand	€ 139.555	€ 163.656	€ 218.411	€ 284.254	€ 337.362	€ 375.801
Gemiddelde huurachterstand per huurder	€ 671	€ 647	€ 800	€ 911	€ 1.001	€ 1.041

Bron: WSB, jaarverslag 2016

Ontwikkeling woningzoekenden bij WsB: circa 21% actief woningzoekend in 2016

Het aantal ingeschreven woningzoekenden is sinds 2013 teruggelopen van ruim 5.500 naar bijna 4.300 in 2015. In 2016 is het aantal iets toegenomen tot circa 4.400. Het aandeel starters is nog steeds groot (>60%), maar is ten opzichte van 2013 wel met ruim 1.700 afgenomen tot circa 2.700 in 2016. Vanaf 2013 zijn er beduidend meer doorstromers ingeschreven als woningzoekend (van 1.100 in 2013 naar zo'n 1.700 in 2016). Deze laatste groep woont dus al in een huurwoning van de woningstichting en is gericht op zoek naar een volgende woning.

Het inkomensprofiel van de woningzoekenden uit 2016 maakt duidelijk dat bijna 80% van deze groep tot de doelgroep behoort: een inkomen beneden € 30.000 en zijn daarmee in verband met passend toewijzen aangewezen op huren beneden de aftoppingsgrenzen (€ 592 en € 635). Verder valt op dat zo'n 90% van de ingeschreven woningzoekenden uit 1-2 persoons huishoudens bestaat.

Tabel 6 Aantal ingeschreven woningzoekenden bij Woningstichting Barneveld, naar inkomen en gezinssituatie, 2016

2016 Huishoudensamenstelling	Inkomen				Totaal %	Totaal abs.
	< € 30.000	€ 30-35.739	€ 35.739-43.000	> € 43.000		
1 persoon	57%	4%	1%	1%	63%	2.791
2 personen	15%	4%	3%	4%	26%	1.151
3 en 4 personen	6%	1%	1%	2%	9%	397
> 4 personen	1%	0%	0%	0%	1%	66
Totaal rel.	79%	9%	5%	7%	100%	4.405
Totaal absoluut	3.478	394	213	320	4.405	

Bron: Jaarverslag 2016, WsB

Het zoeken naar een sociale huurwoning van de woningstichting verloopt via Huiswaarts.nu. In 2016 waren er van de ruim 4.400 ingeschreven er zo'n 930 daadwerkelijk actief (21%) en dit heeft tot 229 concrete verhuringen via huiswaarts.nu geleid. Op basis van dit gegeven zouden actief woningzoekenden binnen 4 jaar aan woonruimte geholpen moeten zijn.

1.9 Geplande woningbouw 2017 t/m 2021

In de periode 2017 t/m 2020 staat er een tamelijk omvangrijk woningbouwprogramma geprogrammeerd om in de verschillende kernen van Barneveld te realiseren. Voor Circa een derde is geprogrammeerd in de goedkope huur- en koopsfeer, bij elkaar zo'n 800 goedkope huur- en koopwoningen, waarvan 540 sociale huurwoningen.

Tabel 7 Gerealiseerde nieuwbouw en voorgenomen woningbouw t/m 2020 gemeente Barneveld

Aantal woningen naar prijsklasse	Gemiddeld 2010 t/m 2016		Prognose 2017		Doorkijk 2018 t/m 2020 (gem. per jaar)	
Sociale huur < € 711	64	21%	115	22%	141	23%
Sociale koop < € 175.000	41	14%	77	14%	61	10%
Middeldure koop (175-250.000)	79	27%	175	33%	131	22%
VS huur	26	9%	22	4%	54	9%
Vrije sector koop (>250.000)	87	29%	144	27%	215	36%
Totaal	296	100%	533	100%	602	100%

Bron: 7^e rapportage fasen en doseren

Daarnaast is circa een derde in de middeldure sfeer (inclusief vrije sector huur) tot € 250.000 geprogrammeerd en een derde in de duurdere koopsfeer.

Afgezet tegen de verwachte ontwikkeling van de doelgroep van beleid, een toename van zo'n 775 huishoudens in de periode 2017 tot 2025 (zie paragraaf 1.5) wordt de eerstkomende vier jaar dus nadrukkelijk voor deze doelgroep gebouwd. In feite wordt deze groei met deze woninguitbreiding binnen een termijn van vier jaar volledig gefaciliteerd, terwijl de toename van deze doelgroep voor een periode van 8 jaar is voorzien.

Monitoring van vraag en aanbod in deze lagere prijs categorie is dan ook gewenst en leidt wellicht tot herbezinning over het aandeel goedkope woningbouw binnen de totale woningbouwprogrammering.

De bouw van 800 goedkope woningen zal in ieder geval tot merkbare verlaging van de vraagdruk moeten leiden en tot een betere betaalbaarheid van het wonen voor de doelgroepen die hierop zijn aangewezen.

1.10 Conclusies

Sinds de vorige notitie 'betaalbaarheid van het wonen' (2014) is er in de gemeente Barneveld zowel aan de vraag- als aanbodzijde een en ander gewijzigd. Dit mede als gevolg van de economische crisis die we inmiddels grotendeels achter ons hebben gelaten, als ook het gevoerde woningbouwbeleid, het minimale beleid en het handelen van onder andere Woningstichting Barneveld.

De ontwikkeling van de inkomensverdeling in de periode 2013-2017 heeft in Barneveld tot relatief meer (+4%) lage inkomensgroepen en relatief wat minder (-4%) hoge inkomensgroepen geleid. De bouw van meer goedkope huur- en koopwoningen is voor deze doelgroep waardevol gebleken evenals de inspanningen van de woningstichting met betrekking tot gematigd huurbeleid, verduurzaming van de woningvoorraad en nieuwbouw.

Het herstel van de economische crisis is inmiddels ook zichtbaar, bijvoorbeeld wanneer naar de ontwikkeling van de WOZ-waarden wordt gekeken en de prijsontwikkeling op de woningmarkt. Het onder water staan van hypotheek in relatie tot de waarde van het bezit, behoort weer tot het verleden.

Uit de analyse met betrekking tot woonquotes blijkt dat met name de lagere inkomensgroepen in de huursector en koopsector relatief meer geld aan wonen kwijt zijn dan de midden en hogere inkomensgroepen en dat eigenaren-bewoners een gunstigere woonquote kennen dan huurders. De geconstateerde quotes zijn gemiddeld genomen acceptabel bevonden in relatie tot de richtlijnen (zoals van Nibud) die hiervoor gelden.

Uit de minima-effectrapportage 2017 blijkt de financiële positie van alle lage inkomensgroepen in Barneveld de afgelopen twee jaar is verbeterd en dat er geen aanleiding is om het minimale beleid te verruimen. Dit neemt niet weg dat voorlichting, leren omgaan met geld en dergelijke nog altijd zinvol is.

De omvang van de lagere inkomensgroepen zal de komende jaren nog toenemen, blijkt uit onderzoek van de regio Amersfoort, met name als gevolg van demografische ontwikkelingen (vergrijzing en meer alleenstaanden). Er wordt een groei van zo'n 775 huishoudens met een laag inkomen tot 2025 voorzien.

In de periode 2017 t/m 2020 zet de gemeente Barneveld in op een redelijk omvangrijk woningbouwprogramma, in lijn met de groei van de gemeente.

Hiervan wordt circa een derde in de goedkope sfeer gebouwd, waarmee in feite de genoemde 775 huishoudens binnen een periode van vier (in plaats van acht) jaar gehuisvest kunnen worden.

Deze ontwikkeling zal kritisch gevolgd moeten worden, waarbij het denkbaar is dat in de volgende woonvisie ten aanzien van dit onderdeel herbezinning wenselijk is met betrekking tot de woningbouwprogrammering voor de periode na 2020.

2 Aanbevelingen

In 2013 is een aantal maatregelen genoemd met betrekking tot de betaalbaarheid van het wonen, ter ondersteuning voor lage en midden inkomensgroepen. Deze worden hieronder geactualiseerd op basis van de huidige inzichten.

Sociale huur

1. Voor de eerstkomende vier jaar te bewaken dat circa 35% van het nieuwbouwaanbod uit sociale woningbouw bestaat (huur en of koop): dit lijkt werkelijkheid te worden;
2. Bewerkstelligen dat de nieuwbouw door Woningstichting Barneveld de eerstkomende vier jaar op gemiddeld 90 sociale huurwoningen per jaar komt: de huidige programmering voorziet hier in;
3. In prestatieafspraken met toegelaten instellingen (zoals Woningstichting Barneveld en Mooiland) blijven inzetten op gematigd huurprijsbeleid;
4. De verhuur van sociale huurwoningen door overige partijen zal meer inzichtelijk moeten worden ten aanzien van de voorwaarden en duur van exploitatie, om deze woningen ook daadwerkelijk aan lage en midden inkomensgroepen te verhuren: de verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur die vanaf 2018 van kracht zal zijn, helpt hierbij;
5. De ontwikkeling van de (actieve) woningzoekendenlijst van de woningstichting en hun slaagkansen te blijven monitoren: afspraak in de prestatieafspraken 2018-2022;
6. Blijvende (preventieve) aandacht (vroegsignalering) voor huur- en betalingsachterstanden bij huurders door de woningstichting, gemeente en andere partijen (zoals energieleveranciers), samenwerking blijft essentieel;
7. Naast de ontwikkeling van de huurlasten ook de ontwikkeling van de totale woonlasten te volgen (onder andere door energiebesparende maatregelen te treffen).

Sociale koop en middeldure koop

1. Voor bestaande en nieuwe koopwoningen tot € 200.000 de starterslening te continueren;
2. Bij verkoop van bestaande (huur)woningen of nieuwbouw, instrumenten als de Koopgarantregeling of een andere vorm van verkoop onder voorwaarden te blijven stimuleren;
3. Toewijzing van sociale koopwoningen aan de inkomensgroep die daar bij hoort: in de verordening doelgroepen sociale woningbouw opgenomen;
4. Aandacht voor energiebesparende (en daarmee woonlasten verlagende) maatregelen, ook in de particuliere sector.

Vrije sector huur

1. Geïnteresseerde institutionele beleggers en/of particuliere verhuurders te benaderen/te faciliteren teneinde 5-10% van het nieuwbouwaanbod in dit segment te realiseren (met nadruk woningen tussen € 700 en € 950); in nieuwbouwprogrammering voor 2017 t/m 2020 is 8% in dit segment voorzien;
2. Plannen van institutionele beleggers en/of particuliere verhuurders te verkennen ten aanzien van eventuele verkoop van bestaand vastgoed in Barneveld.

Overig

1. Doorgaan met het proces van Faseren en Doseren woningmarkt Barneveld, in afstemming met marktpartijen, woningstichting en overige stakeholders (waaronder ook regio Foodvalley en regio Amersfoort) en zo de ontwikkelingen in vraag en aanbod goed te monitoren en hierop te sturen;
2. Bewaking van een aantrekkelijke prijs-/kwaliteitsverhouding en woningdifferentiatie, ook in de goedkopere prijsklassen middels verordening doelgroepen sociale woningbouw en midden huur (eind 2017 vast te stellen);
3. Monitoring van de marktvraag, door onder andere verkoop- en verhuurervaringen te volgen, gesprekken met makelaardij te voeren en vestigers in en vertrekkers uit Barneveld te bevragen op hun motieven;
4. Verduurzaming van de woningvoorraad (bestaande bouw en nieuwbouw) te stimuleren en daarmee de ontwikkeling van de woonlasten positief te beïnvloeden.