



Collegevoorstel

Onderwerp:

Memo verdringingsvraagstuk woningmarkt Barneveld

Gevraagde beslissing:

1. In te stemmen met het gestelde in de memo verdringing woningmarkt Barneveld
2. Deze memo ter kennisname aan de raad aan te bieden (rubriek B).

Raad

- Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct: 311
- Op overzicht Bestaand beleid (website)

Datum 15 november 2017 Steller: W.A.M. Stevens

Afd: RO-ONTW Aantal bijlagen 1

Afd.hoofd:  Portefeuillehouder

Openbaarheid

- Besluit (voorblad) openbaar: Ja Nee, zie beslispunt :
Groentje openbaar: Ja Nee, zie beslispunt :
Bijlagen openbaar: Ja Nee, vermelden op bijlage

	Akkoord	Bespreken	Aantekeningen
Secretaris			
Burgemeester			
Wethouder A. de Kruijf			
Wethouder P.J.T. van Daalen			
Wethouder G.J. van den Hengel			
Wethouder D. J. Dorrestijn-Taal			

Beslissing burgemeester en wethouders :

21 NOV. 2017

Nummer op besluitenlijst:

47107

conform advies § - RO
Raad

Memo

Datum:
15 november 2017

Onderwerp: Toezegging notitie verdringing woningmarkt n.a.v. motie SGP

Ter attentie van: College van burgemeester en wethouders gemeente Barneveld

Afzender: M. Stevens

Aanleiding

Tijdens de behandeling van de Kadernota 2018-2021 is de toenemende druk op de woningbouwmarkt genoemd in relatie tot de regio Amersfoort.

De vrees is dat woningprijzen dreigen op te lopen vanwege de oplopende druk op de woningmarkt. Verdringing van de Barneveldse bevolking moet worden voorkomen, zeker ook als het gaat om goedkope woningen.

Derhalve had de SGP een motie ingediend met daarin het verzoek aan het college te onderzoeken in hoeverre er mogelijkheden zijn ter bescherming van de lokale woningmarkt. Dit is door middel van een toezegging in het LTA opgenomen.

Woonvisie 2017-2021: ambities

Eind 2016 is de gemeentelijke woonvisie vastgesteld 'Samen werken aan Wonen'. In deze visie is in lijn met de strategische visie onder andere de ambitie om te faciliteren in de groei van de Barneveldse bevolking, opgenomen. Een inwonertal tussen de 65.000 en 70.000 personen richting 2035-2040 met daarbij passende werkgelegenheid en met behoud van leefbaarheid en eigen identiteit van de kernen.

Deze groei wordt veroorzaakt door de autonome groei van de Barneveldse bevolking, maar er is ook een zekere instroom van buiten voorzien, onder andere van huishoudens die in de gemeente Barneveld werken, maar er nog niet wonen.

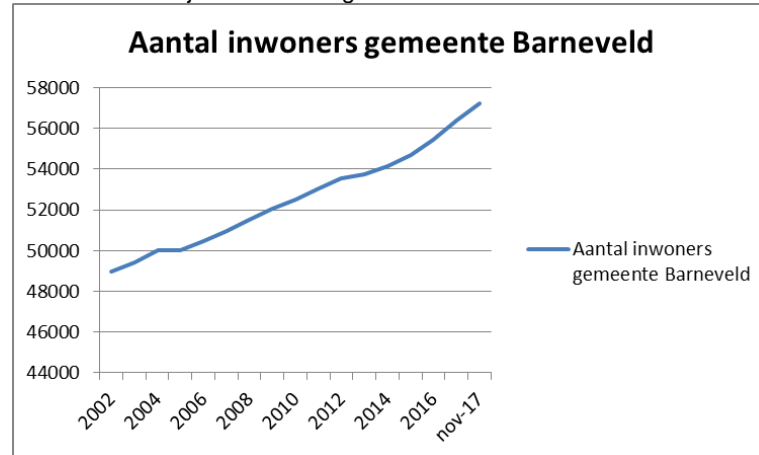
Door middel van een gedifferentieerd streefprogramma wordt geprobeerd tegemoet te komen aan de vraag naar woningen.

Feitelijke ontwikkeling inwonertal Barneveld

Barneveld is de afgelopen jaren verder gegroeid. Als we het beeld van de afgelopen 15 jaar bezien, dan groeide Barneveld aanvankelijk gestaag, met gemiddeld nog geen 500 personen per jaar. In 2016 en 2017 is er echter sprake van een sterkere groei en is dit aantal verdubbeld. Per 1 november telde Barneveld zo'n 57.250 inwoners.

De ontwikkeling van het inwonertal loopt daarmee overigens volledig in lijn met de geldende prognose van de provincie Gelderland, die uitgaat van 57.415 inwoners per 1 januari 2018, ruim 59.000 inwoners in 2020, ruim 62.500 inwoners in 2025 tot ruim 68.800 inwoners in 2040.

Grafiek 1: Feitelijke ontwikkeling aantal inwoners Barneveld t/m 1 november 2017

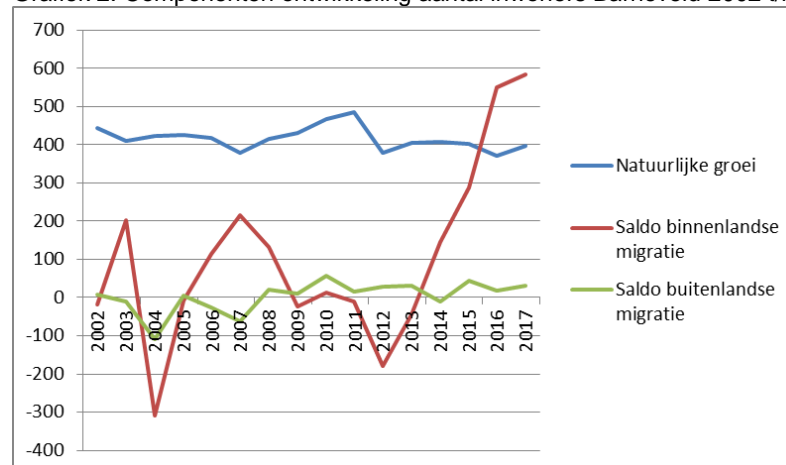


Bron: CBS

Kijken we naar de afzonderlijke componenten, dan blijkt dat de jaarlijks *natuurlijke groei* van Barneveld (saldo van sterfte en geboorte) zo rond de 400 personen ligt. De groei als gevolg van *buitenlandse migratie* is beperkt tot een saldo van -100 tot +50 personen per jaar.

Het verloop van de *binnenlandse migratie* laat een grilliger beeld zien. De ontwikkeling van de nieuwbouw, vormt hier een belangrijke verklaring voor. Zo heeft de beperkte nieuwbouw in 2012 tot een vertrekoverschot geleid. In 2016 en de prognose voor 2017 is er sprake van een duidelijk vestigingsoverschot uit andere gemeenten in Nederland.

Grafiek 2: Componenten ontwikkeling aantal inwoners Barneveld 2002 t/m 2017



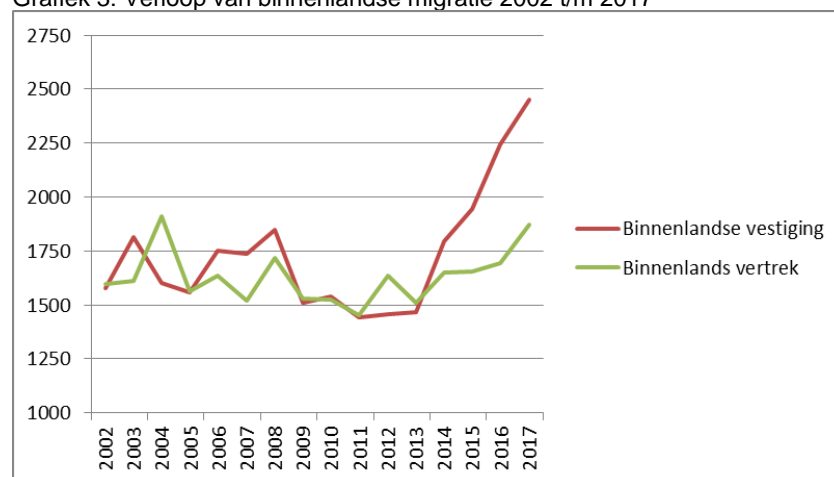
Bron: CBS

In de afgelopen jaren (t/m 2015) vertrokken er jaarlijks gemiddeld zo'n 1.600 personen uit Barneveld naar andere gemeenten in Nederland (bijvoorbeeld vanwege studie of werk) en kwamen er zo'n 1.650 personen naar Barneveld. Vanaf 2014 is het vestigingsoverschot echter duidelijk toegenomen als gevolg van meer vestigers.

In 2016 leverde dit zo'n 550 meer vestigers dan vertrekkers op en dit jaar gaat dit richting 600 personen. Deze vestigers zijn soms huishoudens die soms de gemeente eerder hebben verlaten en later weer terugkeren alsook huishoudens die

in deze gemeente werkzaam zijn en dichter bij hun werk willen gaan wonen.

Grafiek 3: Verloop van binnenlandse migratie 2002 t/m 2017



Bron: CBS

Uit eerder onderzoek van Companen blijkt dat de herkomst van de vestigers grofweg als volgt is in te delen: 20% gemeente Ede, 30% overig Gelderland, 20% provincie Utrecht en 30% overig Nederland. Omgekeerd ziet de vertrekdirichting er qua verdeling ongeveer ook zo uit.

Verder blijkt dat vestigers voor meer dan 85% via de bestaande woningvoorraad in de gemeente Barneveld komen wonen en dus veel minder via de lijn van nieuwbouw.

Circa tweederde van de vestigers koopt een woning in Barneveld, circa een derde gaat huren. De oriëntatie is daarbij iets sterker op de duurdere woningvoorraad dan op de goedkopere woningvoorraad.

Invloed Huisvestingswet 2014

Sinds 2015 is de aangepaste Huisvestingswet van kracht. Het uitgangspunt van de nieuwe wet is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen.

In de Huisvestingsverordening gemeente Barneveld beperkt de sturing in de woonruimteverdeling zich dan ook alleen tot huurwoningen met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens, in eigendom van toegelaten instellingen.

De bindingseisen zijn sterk aan banden gelegd, sociale huurwoningen kunnen voor maximaal 50% met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio Foodvalley.

Bij toewijzing van sociale huurwoningen is er dus sprake van instroom van buiten de regio Foodvalley.

Eerder kon de gemeente, op basis van een eerdere verordening, eisen stellen met betrekking tot maatschappelijke en/of economische binding in de goedkopere koopsector (tot € 181.512) en kon daardoor inwoners uit Barneveld en overig regio Foodvalley voorrang geven ten opzichte van overig Nederland. Sinds de nieuwe Huisvestingswet is dit niet meer mogelijk.

Instrumenten koopwoningmarkt

De koopwoningmarkt valt in te delen in de nieuwbouwkopwoningmarkt en de verkoop van bestaande koopwoningen.

Voor wat betreft de **bestaande koopwoningmarkt** heeft de gemeente nauwelijks invloed op het verkoopproces van een eigenaar die zijn woning te koop zet. Dit kan,

al dan niet met behulp van makelaardij, via lokale media (woonkrant, advertentie bij makelaarskantoor), door middel van mond-op-mond-reclame, maar de verkoper kan er ook voor kiezen de te verkopen woning direct op een website (bijvoorbeeld Funda) of social media te plaatsen. In beide laatste situaties heeft direct heel Nederland inzicht in wat er te koop staat en kan iedereen zich vrijelijk in Barneveld vestigen.

Voor wat betreft de **nieuwbouw koopwoningmarkt** kan zoals, gezegd niet langer meer worden gewerkt met bindingseisen.

Dit maakt het lastiger om eigen inwoners die op zoek zijn naar een nieuwbouw koopwoning voorrang te geven op woningzoekenden van buiten.

Om toch de lokale markt zo optimaal mogelijk te bedienen zetten de hier werkzame marktpartijen en makelaardij alsook de gemeente een aantal instrumenten in om de kansen van lokaal/regionaal woningzoekenden te vergroten ten opzichte van overig Nederland.

Interessepeilingen/belangstellendenregistratie

In verschillende projecten wordt er gewerkt met interessepeilingen en vooraankondigingen van nieuwbouw. Geïnteresseerde kopers kunnen zich aanmelden voor een project en worden op de hoogte gehouden van het nieuwbouwaanbod. Op het moment van verkoop worden zij als eerste benaderd en wanneer zij daadwerkelijk interesse hebben en ook de financiering akkoord is, kan tot aankoop worden overgegaan. Daarmee is het aandeel lokale kopers doorgaans ruim 80%.

Overeenkomsten met marktpartijen

Met marktpartijen wordt in (samenwerkings)overeenkomsten voor een woningbouwontwikkeling een bepaald woningbouwprogramma overeengekomen, om zo invulling te geven aan de ambities van de gemeentelijke woonvisie en om zo sturing te geven aan de samenstelling van de woningvoorraad.

Voor goedkope koopwoningen (< € 175.000) wordt daarbij doorgaans gewerkt met een inkomensgrens en in sommige ontwikkelingen hebben starters voorrang op doorstromers.

Deze eisen worden bij verkoop van de woningen vertaald in de (selectie)procedures die daar bij horen.

Voor de duurdere categorieën zijn er minder voorwaarden te stellen. Door gezamenlijk het belang van interessepeilingen/belangstellendenregistratie in te zien, kunnen lokaal woningzoekenden baat hebben bij inzet van dit instrument.

Starterslening alleen voor kopers met binding aan Barneveld

Gemeente Barneveld verstrekt met de huidige startersregeling jaarlijks maximaal 30 leningen voor bestaande koopwoningen en nieuwbouw koopwoningen aan uitsluitend kopers met een maatschappelijke of economisch binding aan Barneveld. Daarmee is de regeling dus alleen bedoeld voor de hier woonachtige of hier werkzame inwoners die in Barneveld een koopwoning beneden € 200.000 willen kopen. Voor een marktpartij kan dit extra aanleiding zijn om dit project eerst bij de lokale bevolking onder de aandacht te brengen.

Instrumenten huurwoningmarkt

Voor wat betreft de sociale huurwoningmarkt in eigendom van toegelaten instellingen (in Barneveld zijn dit Woningstichting Barneveld en Mooiland), hebben deze partijen te maken met de eisen en spelregels die vanuit de Huisvestingswet en de Woningwet worden opgelegd, zoals bijvoorbeeld de eis om een groot deel van de vrijkomende huurwoningen op basis van inkomen en huishoudengrootte passend toe te wijzen. De Huisvestingswet is in Barneveld vertaald in de

Huisvestingsverordening.

De verhuur van woningen vindt plaats met gebruik making van het woonruimteverdeelsysteem Huiswaarts. Op basis van inschrijfduur in combinatie met inkomenseisen maken woningzoekenden kans op een woning.

Ook nieuwbouw wordt op deze wijze verhuurd, waarbij huurders wel actief hun interesse kenbaar maken voor de nieuwbouw.

De huurwoningen kunnen voor maximaal 50% worden toegewezen aan huishoudens met een maatschappelijke en/of economische binding.

Experimenteerartikel huisvestingsverordening

In de huisvestingsverordening van Barneveld is een experimenteerartikel opgenomen. Dit artikel kan worden ingezet om tijdelijk ontheffing te verlenen op de geldende toewijzingscriteria. Bijvoorbeeld voor het bij voorrang verhuren van huurwoningen aan ouderen die daarmee een eengezins sociale huurwoning achterlaten. Dit experimenteerartikel is tot op heden niet ingezet.

Voor wat betreft de sociale huurwoningen die door derden worden verhuurd en in portefeuille worden gehouden, wordt doorgaans in overeenkomsten afspraken gemaakt over de duur van instandhouding. Tot op heden zijn de marktpartijen vrij om zelf te bepalen aan wie en onder welke voorwaarden zij deze woningen verhuren.

Dit geldt ook ten aanzien van de *vrije sector huur woningen*. Behoudens hetgeen in (samenwerkings)overeenkomsten wordt afgesproken, zijn partijen vrij om deze woningen aan iedereen binnen en buiten Barneveld te verhuren.

Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur Barneveld

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage sociale huur- en/of sociale koopwoningen gerealiseerd moet worden. Sinds 1 juli 2017 is het mogelijk om dit ook voor middenhuur woningen te regelen.

Zoals uit het voorafgaande blijkt had gemeente Barneveld tot op heden met betrekking tot sociale huur en sociale koop wat door marktpartijen wordt verhuurd en verkocht, nog geen verordening opgesteld. Dit werd vaak separaat en via onderhandeling in een overeenkomst opgenomen. Om hier een meer heldere koers in aan te brengen, ligt er inmiddels een verordening klaar die in december 2017 in de raad wordt behandeld. De bedoeling is dat deze verordening per 1 januari 2018 in zal gaan.

Gemeente Barneveld heeft in deze verordening ten aanzien van sociale huur, sociale koop (tot € 175.000) en middenhuur (tot € 950) een aantal regels opgesteld om deze gedurende een bepaalde periode als zodanig te laten functioneren en deze ook te laten toewijzen aan inkomensgroepen die daar bij horen. Daarnaast is in relatie tot de huur- en koopprijs een zekere minimale basiskwaliteit (woninggrootte) als voorwaarde opgenomen.

Op deze wijze voorziet het gemeentelijk woonbeleid in sturing op aard, aantal en differentiatie van nieuw te bouwen sociale koop- en huurwoningen alsook middenhuur woningen om zo de ambities uit de woonvisie werkelijkheid te laten worden. Het aspect van verdringing kan hiermee echter niet worden voorkomen.

Tot slot

De motie van de SGP gaat in op verdringing van de lokale woningmarkt en de instrumenten die we als gemeente kunnen inzetten om dit te temperen.

Uit de vestiging- en vertrekcijfers blijkt dat gemeente Barneveld van oudsher

jaarlijks te maken heeft met in- en uitstroom van inwoners, bijvoorbeeld vanwege werk of studie. Met de ambitie om de komende jaren te blijven groeien, zal de instroom zoals we die de afgelopen jaren hebben gezien, continueren.

Uit analyse blijkt dat vestigers in belangrijke mate in de bestaande woningvoorraad komen te wonen en beduidend minder in de nieuwbouw.

De eerstkomende jaren wordt evenals in 2017, een in omvang en differentiatie substantieel nieuwbouwprogramma in Barneveld gerealiseerd, indachtig de 7^e rapportage faseren en doseren nieuwbouw Barneveld en in lijn met de provinciale prognose. Dit zou de lokale markt extra ruimte moeten geven om door te stromen of te starten in een nieuwbouwwoning.

De goedkope woningbouw en middenhuur wordt daarbij vanaf 1 januari 2018, met ingang van de betreffende doelgroepenverordening, extra beschermd voor wat betreft doelmatigheid in gebruik in relatie tot inkomensgroepen.

Voor de overige prijsklassen zal de huidige werkwijze (interessespeilingen c.q. belangstellendenregistratie, vooraankondigingen etc.) bij kunnen blijven dragen om de lokale markt meer kansen te bieden ten opzichte van vestigers.

Aan het recht van een persoon of gezin die rechtmatig in Nederland verblijft, om zich vrijelijk te verplaatsen en zich in een gemeente te vestigen, kan niet worden getornd.