



gemeente
Barneveld

Ingekomen stukken

Raad - 3 OKT 2018

Nr. B-3.23

Zaaknr. 1086677

Collegevoorstel

Onderwerp:

Onderzoeken Wonen 2018/2019

Gevraagde beslissing:

1. In te stemmen met het gestelde in de memo Onderzoeken Wonen 2018/2019 m.b.t. aansluiting behoefte bij de woonvraag.
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: 30 augustus 2018 Steller: W.A.M. Stevens

Afd: Team Ontwikkeling

Aantal bijlagen 1

Afd.hoofd:  Portefeuillehouder

Openbaarheid

Besluit (voorblad) openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, zie beslispoint :
Groentje openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, zie beslispoint :
Bijlagen openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, vermelden op bijlage

	Akkoord	Bespreken	Aantekeningen
Secretaris			
Burgemeester			
Wethouder A. de Kruijf			
Wethouder P.J.T. van Daalen			
Wethouder A.H. van de Burgwal			
Wethouder D. J. Dorrestijn-Taal			

Beslissing burgemeester en wethouders :

- 6 SEP. 2018

Nummer op besluitenlijst:

3619.

conform advies.

G.

1. Inleiding

In het voorjaar van 2018 is het Coalitieakkoord 2018-2022 vastgesteld. In programma 3: Woon- en Leefomgeving, wordt in de paragraaf over volkshuisvesting ingegaan op het gemeentelijk woningbouwbeleid.

Kwantitatief en kwalitatief moet deze zijn afgestemd op met name de lokale behoefte van de gemeente Barneveld.

In de bijgevoegde memo wordt inzichtelijk gemaakt welke notities en onderzoeken het komende jaar vanuit afdeling Wonen zullen verschijnen om invulling te geven aan de volkshuisvestelijke ambities van het Coalitieakkoord.

2. Beoogd effect

a) Meetbaar effect

Gemeente Barneveld streeft een evenwichtige ontwikkeling van de woningmarkt na. Een voorspoedige afzet van huur- en koopwoningen hoort daar bij om zo tegemoet te komen aan met name de lokale marktvraag.

De koers die daarbij in de in december 2016 vastgestelde woonvisie 'Samen Werken aan Wonen' is aangegeven, wordt als leidraad meegenomen.

Kwantitatief en kwalitatief willen we het aanbod afstemmen op de verschillende doelgroepen die in de gemeente Barneveld woonachtig zijn.

b) Maatschappelijk effect

Gemeente Barneveld is gebaat bij het genereren van voldoende kansen voor verschillende doelgroepen op de lokale woningmarkt. Door voldoende woningen aan de voorraad toe te voegen, voldoende gedifferentieerd, kan worden voldaan aan de doelstelling om inwoners van Barneveld en huishoudens die hier een maatschappelijke en/of economische binding hebben, ook daadwerkelijk te huisvesten. Het draagt daarnaast bij aan het draagvlak voor verschillende voorzieningen op zowel gemeentelijk niveau, als op het niveau van de afzonderlijke kernen.

3. Argumenten

In de memo wordt op verschillende notities en onderzoeken ingegaan. Daarmee wordt uitvoering gegeven aan de vastgestelde woonvisie alsook de wettelijke verplichting om bijvoorbeeld de huisvestingsverordening te actualiseren (en te motiveren vanuit de schaarste aan betaalbare huisvesting).

4. Kanttekeningen

De behoefte in het Coalitieakkoord aan een actueel inzicht van de marktvraag kan pas worden geëffectueerd wanneer de nieuwe resultaten van het landelijk gehouden woningbehoefteonderzoek (WoON2018) beschikbaar zijn. Dit zal in het voorjaar van 2019 zijn.

5. Financiën

N.v.t.

6. Uitvoering

Planning:

Na behandeling van dit voorstel in het college, zal na instemming met het advies, uitvoering worden gegeven aan de opstelling van de notities en onderzoeken die in de memo zijn opgenomen.

Communicatie:

De verschillende onderzoeken zullen separaat naar buiten komen en met de betreffende stakeholders gecommuniceerd worden.

Evaluatie/controle

In de verschillende onderzoeken, zijn momenten van evaluatie/controle opgenomen, waaronder de tussentijdse evaluatie van de woonvisie.

7. Bijlagen

Memo 'Onderzoeken Wonen 2018/2019 m.b.t. aansluiting behoefte bij de woonvraag'.

Memo

Datum:
29 augustus 2018

Onderwerp: Onderzoeken Wonen 2018/2019 m.b.t. aansluiting behoefte bij de woonvraag

Ter attentie van: College van burgemeester en wethouders

Afzender: M. Stevens / Ruimtelijke Ontwikkeling

Achtergrond

Eind 2016 is de woonvisie 'Samen werken aan Wonen; Woonvisie 2017-2021 met doorkijk tot 2025 en verder' vastgesteld. In deze woonvisie is een werkprogramma opgenomen met daarin een aantal onderwerpen die in de periode 2017-2021 aandacht moeten krijgen.

Zo wordt de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering van de nieuwbouw in de gemeente Barneveld als belangrijk instrument gezien om te kunnen faciliteren in de groei van de bevolking. Maar ook om aan bepaalde doelgroepen aandacht te geven door hiervoor gericht aanbod te creëren.

Huisvesting van kwetsbare groepen, starters en senioren, vormt daarbij een aandachtspunt, bijvoorbeeld door de programmering van voldoende sociale huur- en koopwoningen en middeldure huurwoningen alsook de bouw van levensloopbestendige (nultreden) woningen.

Aandacht is er voor de veranderingen in de woningmarkt, die sinds de vaststelling van de woonvisie zich voordoen.

Het aanbod moet immers aansluiten bij de (eigen) woningbehoefte, waarbij ook rekening wordt gehouden met woningtrends. Maar ook met aandacht voor demografische ontwikkelingen op de middellange en lange termijn.

Aangezien het komend jaar er verschillende onderzoeken en notities vanuit Ruimtelijke Ontwikkeling/Wonen zullen verschijnen, wordt in deze memo duidelijk gemaakt welke notities dit zullen zijn, om zo adequaat uitvoering te geven aan het vastgestelde woonbeleid.

Relevant onderzoeken/notities 2018-2019

1. Faseren en doseren woningbouw in gemeente Barneveld

In het voorjaar van 2018 hebben we de 8e rapportage 'Faseren en doseren woningbouw in gemeente Barneveld' naar het college gestuurd met daarin een update van de woningmarkt van de gemeente Barneveld voor wat betreft de

7

nieuwbouw en de verhuisbewegingen in de bestaande woningvoorraad (huur en koop). In deze rapportage wordt nadrukkelijk op de woningbouwprogrammering ingegaan. Deze rapportage verschijnt in dit najaar nogmaals met een update, waarbij ook aanvullend (op verzoek) naar de herkomst van kopers en huurders in de bestaande bouw en de nieuwbouw wordt gekeken, om te bezien in hoeverre in de eigen behoefte wordt voorzien.

Deze 9^e notitie wordt begin **september 2018** aan het college aangeboden en gaat voor **3 oktober** ter kennisname naar de raad.

2. Onderzoek aantonen oplossen schaarste i.v.m. Huisvestingsverordening

In 2015 heeft een groot aantal gemeenten in Nederland, na de vaststelling van de Huisvestingswet 2014, een Huisvestingsverordening opgesteld, zo ook in Barneveld alsook in de meeste andere Foodvalley gemeenten.

De Huisvestingswet 2014 maakt het mogelijk voor gemeenten om in te grijpen in de woonruimteverdeling en samenstelling van de woonruimtevoorraad. Gemeenten kunnen dit doen ter bestrijding van onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste aan goedkope woonruimte. Slechts als er aantoonbaar sprake is van schaarste die leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten kan van dit instrumentarium gebruik gemaakt worden.

De sturing van de woonruimteverdeling beperkt zich tot de goedkope woonruimtevoorraad die bestemd is voor de verhuur. Sturing in de koopsector is m.u.v. de Waddeneilanden uitgesloten. Gemeenten mogen zelf de schaarse, goedkope huurvoorraad aanwijzen en daarmee vergunningplichtig maken. Boven die door de gemeente gestelde grenzen mogen er geen regels meer gesteld worden. Een Huisvestingsverordening heeft een doorlooptijd van maximaal 4 jaar. Gedurende die periode worden gemeenten geacht de structurele problemen op de woningmarkt, die ten grondslag liggen aan de verdringingseffecten, aan te pakken.

Om aan te tonen dat voor de periode 2019-2023 opnieuw een Huisvestingsverordening wenselijk wordt geacht is het van belang om te onderzoeken of er nog steeds sprake van schaarste is en te beoordelen welke volkshuisvestelijke prestaties in het tijdvak 2015 t/m 2018 in gemeente Barneveld zijn geleverd om deze schaarste terug te dringen. Daarbij is het relevant om te kijken naar:

- Hoe de schaarste in (deel)segmenten van de goedkope woningvoorraad zich heeft ontwikkeld
- Welke inspanningen gedaan zijn om de schaarste te verminderen
- Wat het effect is van het 'passend toewijzen' waaraan woningcorporaties worden gehouden.
- Wat het effect is van maximaal 50% met voorrang toewijzen van de vergunningplichtige woonruimte aan huishoudens met binding aan de regio en maximaal de helft daarvan met voorrang aan huishoudens met binding aan de gemeente of kern.
- Of voor bepaalde doelgroepen inmiddels voldoende alternatieven voorhanden zijn
- Welke aanvullende maatregelen getroffen zijn om te sturen in de vraag-aanbodhoudingen.

Dit onderzoek wordt in de periode juli 2018 – september 2018 door onderzoeksbureau Companen uitgevoerd. Dit gebeurt namens de regiogemeenten van Foodvalley die ook een verordening hebben opgesteld. De resultaten worden op regioniveau als ook op het niveau van de afzonderlijke gemeenten geanalyseerd en gepresenteerd. Voor dit onderzoek wordt o.a. gebruik gemaakt van de verhuurgegevens van de woningcorporaties alsook andere bestaande informatie (waaronder de gerealiseerde woningbouw in de gemeenten).

Wij verwachten de resultaten van dit onderzoek in het **4^e kwartaal van 2018** aan het college en ter kennisname aan de raad aan te bieden.

3. Update foto Wonen, Zorg en Welzijn gemeente Barneveld

In 2014 en 2015 is in het kader van extramuralisering en decentralisering onderzoek gedaan naar de vraag-aanbodverhoudingen op het gebied van wonen, zorg en welzijn voor wat betreft de doelgroepen ouderen, mensen met een verstandelijke beperking en geestelijke gezondheidszorg. De foto uit 2014 heeft duidelijk gemaakt hoeveel intramuraal aanbod voor deze drie doelgroepen in de gemeente Barneveld aanwezig is en hoe zich dit verhoudt tot de vraag.

In het visiedocument van 2015 is ook een demografische doorkijk gegeven en hebben de betrokken organisaties aangegeven welke maatregelen ze de eerstkomende gaan treffen om vraag en aanbod in balans te krijgen of te houden.

Deze zomer zijn we gestart met een actualisering van deze foto en maken we ook een doorkijk voor de komende jaren.

Met deze notitie geven we mede invulling aan de behoefte om inzicht te krijgen in de huisvesting van een aantal bijzondere doelgroepen.

De bedoeling is dat de resultaten in het **4^e kwartaal van 2018** aan het college worden aangeboden en evenals in 2015 ook nu ter kennisname naar de raad worden gezonden.

4. Evaluatie pilot casuïstiek overleg lokale urgentie i.r.t. Huisvestingsverordening

In de prestatieafspraken 2017-2021 is opgenomen dat er nieuwe afspraken worden gemaakt over huisvesting van specifieke (kwetsbare) doelgroepen (met een zorg of ondersteuningsvraag, vaak op meerdere gebieden). Het gaat daarbij om personen met een zekere binding aan Barneveld.

Mede aanleiding tot deze prestatieafspraken was, dat Woningstichting Barneveld regelmatig werd benaderd door verschillende instanties met het verzoek om huisvesting te bieden voor specifieke en in de ogen van deze instanties, urgente gevallen. Soms ging het daarbij om gevallen die voor urgentie waren afgewezen. Woningstichting Barneveld wil van deze werkwijze af en alleen kandidaten aangereikt krijgen, waarvan alle betrokken partijen overtuigd zijn dat deze terecht om (versnelde) huisvesting vragen middels directe bemiddeling. Het aantal plekken daartoe is echter gelimiteerd.

Met betrekking tot de vraag gaat het zowel om personen met (psychische) kwetsbaarheid, alsook de uitstroom uit intramurale woonvormen, allen met binding met de gemeente Barneveld.

Partijen die met deze groepen te maken hebben zijn onder andere GGZ Centraal, Stichting Breder, Elan/Bemoeizorg Barneveld, Stimenz, Jeugddorp de Glind.

In de periode 1-10-2017 tot 1-10-2018 hebben we vanuit de gemeente (vanuit Ruimtelijke Ontwikkeling en Sociaal Domein) samen met betrokken partijen er voor gekozen om een pilot te doen en de wens om huisvesting van specifieke doelgroepen via de bestaande Huisvestingsverordening te regelen en daartoe de regels met betrekking tot lokale urgentie en bijzondere bemiddeling te gebruiken. Hiermee is er één route en is er bezwaar en is er bezwaar en beroep mogelijk.

Belangrijk daarbij is dat alle betrokken actoren de 'noodzaak' moeten voelen om urgentie aan te vragen en daarmee gezamenlijk verantwoordelijkheid nemen in de probleemverkenning en de oplossingsrichtingen die voorhanden zijn, waarbij het huisvestingsaanbod vanuit Woningstichting Barneveld begrensd is.

In september/oktober 2018 gaan we deze pilot met betrokken organisaties evalueren, gaan we bezien welke lessen we uit deze pilot kunnen trekken en zullen we bezien of deze aanpak gecontinueerd zal worden en of de urgentieregeling in de Huisvestingsverordening aanpassing behoeft.

Met deze notitie geven we mede invulling aan de behoefte om inzicht te krijgen in de huisvesting van een aantal bijzondere doelgroepen.

Deze evaluatie zal in **november 2018** naar het college worden verstuurd.

5. Prestatieafspraken 2019-2023

Jaarlijks worden er nieuwe, deels voortschrijdende, prestatieafspraken met Woningstichting Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld gemaakt.

Belangrijke thema's daarin zijn:

- Betaalbaar wonen
- Voldoende geschikte woningen
- Duurzaamheid met kwaliteit
- Prettig wonen met elkaar.

Deze prestatieafspraken worden dit najaar opgesteld, waarbij o.a. de gegevens uit de hiervoor genoemde onderzoeken worden gebruikt alsmede aanvullende gegevens vanuit de woningcorporatie zelf.

De volkshuisvestelijke onderwerpen die in de Woonvisie genoemd staan die betrekking hebben op de sociale huursector, zullen in de prestatieafspraken aan de orde komen.

De prestatieafspraken 2019-2023 worden in **december 2018** aan het college voorgelegd.

6. Tussentijdse evaluatie Woonvisie 2017-2021

Eind 2016 is de gemeentelijk woonvisie 'Samen werken aan Wonen' vastgesteld. In de woonvisie is een werkprogramma, dat gekoppeld is aan een 3-tal ambities die in de visie verwoord zijn:

- Het faciliteren van de groei van de bevolking
- Passende en betaalbare kwaliteit van het wonen
- Verdergaande verduurzaming van woningvoorraad en woonomgeving.

Door middel van een separate notitie zal de stand van zaken met betrekking tot dit werkprogramma worden geëvalueerd.

Deze notitie komt in **februari 2019** in het college en ter kennisname naar de raad.

7. Faseren en doseren woningbouw in gemeente Barneveld

De 10^e rapportage faseren en doseren woningbouw zal met een actuele bouwprogrammering voor de periode 2019 t/m 2022 en met actuele cijfers over de gerealiseerde nieuwbouw en mutaties in de bestaande huur- en koopwoningmarkt in

maart 2019 aan het college worden aangeboden en ter kennisname naar de raad worden gestuurd.

8. Nieuwe Huisvestingsverordening 2019

Op 1 juli 2015 is de Huisvestingsverordening van gemeente Barneveld vastgesteld. Deze loopt op 1 juli 2019 af. In het najaar van 2018 wordt onderzocht in welke mate aan de terugdringing van de schaarste aan betaalbare woonruimte is gewerkt (zie onder 2.).

Samen met de andere genoemde onderzoeken, zal worden gezien of een nieuwe Huisvestingsverordening wenselijk is en welke onderwerpen in de nieuwe verordening (opnieuw) aan de orde moeten komen. Denk daarbij aan woonruimteverdeling en de spelregels omtrent urgentie.

De (eventuele) nieuwe huisvestingsverordening zal in mei 2019 naar het college en naar de raad gaan.

9. Onderzoek woningtrends, woningbehoefte Barneveld

In 2018 wordt het woningmarktonderzoek WoON2018 uitgevoerd. Dit landelijke onderzoek levert een schat aan informatie die direct van belang kan zijn voor de onderbouwing van het woonbeleid, bouwprogrammering of het maken van prestatieafspraken met corporaties. Het omvat een breed scala aan onderwerpen die raken aan het beleidsterrein van het ministerie van BZK. Zoals de vraag- en aanbodverhoudingen op de woningmarkt, zowel nieuwbouw als transformatie, grondbeleid, de locatiekeuze van woningbouw, de betaalbaarheid, kwaliteit en onderhoud, vastgoedontwikkeling, huisvesting van specifieke groepen, krimp en groeigebieden en verduurzaming in de voorraad en bouw.

De resultaten hiervan komen in het eerste kwartaal van 2019 beschikbaar. De provincie Gelderland heeft opnieuw voor een oversampling gekozen, zodat er meer enquêtes in Gelderland worden afgenomen.

Gemeente Barneveld heeft in 2016 ten behoeve van het opstellen van de gemeentelijke woonvisie gebruik gemaakt van het WoON2015 onderzoek.

Om goed gehoor te kunnen geven aan de opgaven in de vastgestelde Woonvisie, is het wenselijk om gebruik te maken van de nieuwe uitkomsten van het WoON2018 onderzoek en niet terug te vallen op informatie uit WoON2015. De woningmarkt is immers in de afgelopen twee jaar drastisch gewijzigd van een vragers- naar een aanbiedersmarkt.

Dit betekent dat een dergelijke analyse van de woningbehoefte in Barneveld niet in 2018 maar in de eerste helft van 2019 zal worden uitgevoerd.

De resultaten hiervan zullen voor zomer 2019 beschikbaar zijn en in juli 2019 aan college en raad worden voorgelegd. De resultaten zullen verder ook worden gebruikt voor onder andere de bouwprogrammering en prestatieafspraken.

De huidige gemeentelijke woonvisie is in december 2016 vastgesteld. Doorgaans wordt een dergelijke visie een keer per vier jaar geactualiseerd. Dit zou betekenen dat de eerstvolgende woonvisie in de loop van 2020 wordt opgesteld en vastgesteld.

Resume notities/onderzoeken

Wanneer we alle genoemde onderzoeken en notities/rapportages voor de gemeente Barneveld die binnen nu en zomer 2019 aan de orde zijn, in tijd gezien op een rij zetten, ontstaat het volgende overzicht.

1. Faseren en doseren woningbouw in gemeente Barneveld, 9^e editie: **september/oktober 2018**
2. Onderzoek aantonen oplossen schaarste i.v.m. Huisvestingsverordening : **4^e kwartaal 2018**
3. Update foto Wonen, Zorg en Welzijn gemeente Barneveld: **4^e kwartaal 2018**
4. Evaluatie pilot casuïstiek overleg lokale urgentie i.r.t. Huisvestingsverordening: **november 2018**
5. Prestatieafspraken: **december 2018**
6. Tussentijdse evaluatie Woonvisie 2017-2021: **februari 2019**
7. Faseren en doseren woningbouw in gemeente Barneveld, 10^e editie: **maart 2019**
8. Nieuwe huisvestingsverordening 2019: **mei 2019**
9. Onderzoek woningtrends, woningbehoefte Barneveld: **juli 2019.**