



gemeente
Barneveld

Zaaknr. 1088644

Collegevoorstel

Onderwerp:

9e rapportage Faseren en doseren woningbouw in gemeente Barneveld

Gevraagde beslissing:

1. In te stemmen met het gestelde in de 9^e rapportage 'Faseren en doseren woningbouw in gemeente Barneveld'.
2. Deze rapportage ter kennisname aan de raad aan te bieden (rubriek B).

Raad

- ☒ Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct: 32
☐ Op overzicht Bestaand beleid (website)

Datum: 24 september 2018 Steller: W.A.M. Stevens

Afd: Team Ontwikkeling

Aantal bijlagen 1

Afd.hoofd

Portefeuillehouder

De Kruif

Openbaarheid

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

	Akkoord	Bespreken	Aantekeningen
Secretaris	<i>[Handwritten signature]</i>		
Burgemeester	<i>[Handwritten signature]</i>		
Wethouder A. de Kruif	<i>[Handwritten signature]</i>		
Wethouder P.J.T. van Daalen	<i>[Handwritten signature]</i>		
Wethouder A.H. van de Burgwal	<i>[Handwritten signature]</i>		
Wethouder D. J. Dorrestijn-Taal	<i>[Handwritten signature]</i>		

Beslissing burgemeester en wethouders :

27 SEP. 2018

Nummer op besluitenlijst:

39108.

Conform advies.

G.

1. Inleiding

Sinds 2012 kent gemeente Barneveld op verzoek van het college het project 'Faseren en doseren woningbouw in de gemeente Barneveld'. Vanaf dat moment worden er jaarlijks rapportages vervaardigd om te bezien hoe de nieuwbouw zich kwantitatief en kwalitatief ontwikkelt, welke maatregelen worden genomen om de markt optimaal te laten functioneren en hoe de bestaande (koop)woningmarkt op deze nieuwbouw en maatregelen reageert.

In de nu voorliggende 9^e rapportage wordt een prognose gegeven van wat in 2018 als nieuwbouw zal worden opgeleverd en wordt vooruitgekeken naar wat er in 2019 t/m 2021 staat te gebeuren. Ook wordt er op de bestaande (koop)woningmarkt ingegaan en beschrijft het rapport wat er in 2018-2019 in Barneveld op het gebied van wonen nog meer op de agenda staat.

2. Beoogd effect

a) Meetbaar effect

Gemeente Barneveld streeft een voorspoedige afzet in zowel de huur- als in de koopsector na om zo tegemoet te komen aan met name de lokale marktvraag. Door nader te kwantificeren en te kwalificeren welke nieuwbouwprojecten de komende tijd gefaseerd en gedoseerd op de markt kunnen worden gebracht, kan het planaanbod beter worden afgestemd op de opnamecapaciteit in de gemeente.

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

b) Maatschappelijk effect

Gemeente Barneveld is gebaat bij het genereren van voldoende kansen voor verschillende doelgroepen op de lokale woningmarkt. Door in de verschillende kernen voldoende en gedifferentieerde woningbouwprojecten aan te bieden, kan worden voldaan aan de doelstelling om inwoners van Barneveld en huishoudens die hier vanwege een maatschappelijke of economische binding wensen te wonen, ook daadwerkelijk te huisvesten. Het draagt bij aan de geambieerde groeidoelstellingen van de gemeente en vormt daarmee ook input voor het draagvlak van verschillende voorzieningen op zowel gemeentelijk niveau als op het niveau van de afzonderlijke kernen.

3. Argumenten

De 9^e rapportage geeft een beeld van welke nieuwbouwprojecten in welke kernen met welke differentiatie aan bod zijn en welke mate deze bijdragen aan het volkshuisvestelijk resultaat. Middels onderlinge afstemming wordt er op een meer verantwoorde wijze, gedoseerd en gefaseerd, projecten op de markt gebracht.

Ook wordt daarmee duidelijk welke segmenten onderbelicht blijven. Op deze wijze kan richting worden gegeven aan de nieuwbouw voor de komende jaren en eventuele overige maatregelen die daarbij horen.

Deze analyse biedt daarnaast informatie die in de prestatieafspraken met Woningstichting Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld alsook met woningcorporatie Mooiland bruikbaar is, onder andere ten aanzien van de ontwikkeling van sociale huurwoningen.

Gezien de impact van faseren en doseren op onder andere het meerjarenperspectief grondexploitaties (MPG) en het realiseren van de in de woonvisie vastgestelde woondoelen is het wenselijk dat de raad deze rapportages ter kennisname aangeboden krijgt.

4. Kanttekeningen

Bij de bepaling van een meer realistische nieuwbouwprogrammering zal nog steeds met aspecten als planuitval en vertraging rekening moeten worden gehouden, zeker voor projecten die wat verder weg in tijd geprogrammeerd staan, bijvoorbeeld als gevolg van capaciteitsproblemen (menskracht en materieel) in de bouwsector.

De omvang van de geplande nieuwbouw in de eerstkomende jaren, vraagt om mogelijke inzet van diverse instrumenten, waaronder inzet van beschikbare subsidies en leningen, grondprijnsbeleid en dergelijke.

5. Financiën

N.v.t.

6. Uitvoering

Planning:

Na behandeling van dit voorstel met bijlage in het college, zal na instemming met het advies uitvoering worden gegeven aan de maatregelen en activiteiten die daarin zijn opgenomen.

Het project 'Faseren en doseren woningbouw in de gemeente Barneveld' zal gezien de uiteenlopende ontwikkelingen op de woningmarkt (als gevolg van onder andere economische en beleidsmatige veranderingen) vooralsnog haar cyclische karakter behouden, om zo tot een optimale marktwerking te komen.

Communicatie:

Met afdeling Bestuur en Dienstverlening zal een persbericht worden opgesteld. Aan relevante stakeholders zal terugkoppeling plaatsvinden van enerzijds de te verwachten prestaties in 2018 maar ook gesproken worden over welke plannen en activiteiten in 2019 en verder zullen worden opgepakt. Met marktpartijen wordt daarnaast dit jaar gesproken over een aantal zaken in de woningbouw, waaronder de productdifferentiatie in de goedkope huur- en koopsector in relatie tot kostenontwikkelingen, demografische ontwikkelingen en duurzaamheid. Tevens vindt afstemming met regio Foodvalley en met regio Amersfoort plaats.

Evaluatie/controle

Door middel van monitoring wordt gevolgd hoe woningbouwprojecten in de markt worden opgenomen. De planning van de verschillende projecten heeft middels faseren en doseren een meer cyclisch, informerend alsook controlerend karakter gekregen en de algehele programmering staat daardoor scherper op het netvlies. Er zal in relatie tot de woningbouwprogrammering en woningbouwafspraken binnen regio Foodvalley aandacht zijn voor het in beeld brengen van de herkomst van huurders en kopers van nieuwbouwwoningen.

7. Bijlagen

9^e rapportage faseren en doseren woningbouw in gemeente Barneveld.

9^e Rapportage Faseren en doseren woningbouw in gemeente Barneveld

Barneveld: 24 september 2018

Inleiding

Voor u ligt de negende rapportage waarin wordt gezien hoe de woningmarkt van Barneveld zich in de eerste helft van 2018 heeft gedragen, zowel wat betreft de bestaande markt als de nieuwbouwm Markt. Er wordt een beeld geschetst van wat de prognose voor 2018 is met betrekking tot het aantal woningopleveringen en verder wordt er een actuele doorkijk voor de periode tot en met 2021 gegeven. De bredere beschouwing van wat de landelijke trends op het gebied van wonen zijn blijft in deze rapportage achterwege, aangezien dit eerder dit jaar in de achtste rapportage is beschreven. In het voorjaar van 2019 zal in de 10^e rapportage hier weer een meer uitgebreide analyse over plaatsvinden.

Deze rapportage heeft derhalve vooral betrekking op wat zich momenteel in gemeente Barneveld op het gebied van wonen afspeelt.

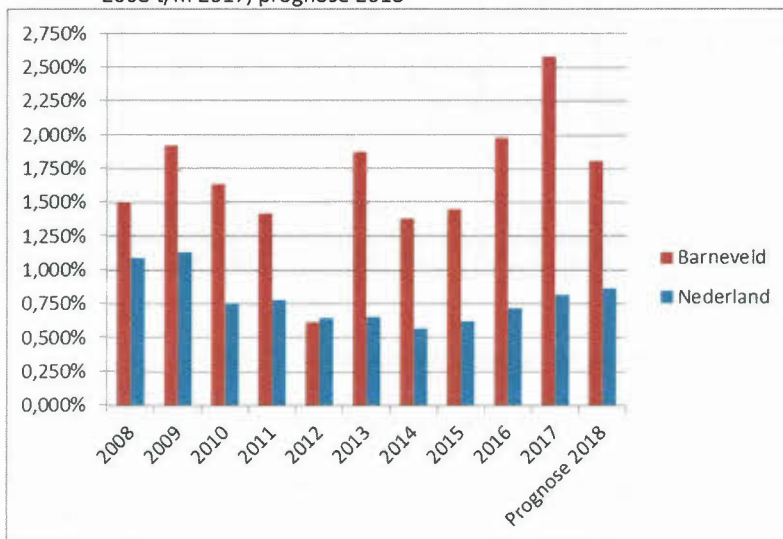
Barneveld groeit in 2018 in een normaal tempo

Gemeente Barneveld heeft in de afgelopen 10 jaar, in tegenstelling tot veel andere gemeenten en regio's in Nederland in kwantitatieve zin minder last gehad van de crisis op de woningmarkt, zowel in de nieuwbouw als in de bestaande bouw. De sterke solide economische basis en de differentiatie van de woningbouw zorgde voor een continue groei. In Barneveld is de nieuwbouwproductie in de afgelopen jaren (met uitzondering van 2012 door planvertraging) op peil gebleven, zeker ook in 2013 t/m 2017.

In 2018 zal het aantal nieuwbouwopleveringen wat lager uitvallen dan de ruim 500 woningen die eerder in de vorige rapportage waren voorspeld. Dit heeft onder andere te maken met schaarste en aan personeel in de bouwsector en bouwmaterieel alsook de sterke prijsontwikkeling van arbeid en grondstoffen. Niet alleen Barneveld heeft hiermee te kampen, maar dit geldt voor heel Nederland.

In 2017 is ruim 2,5% aan de woningvoorraad toegevoegd (ruim 560 woningen), de verwachting is dat dit jaar het aantal nieuwbouwopleveringen rond de 405-410 woningen zal eindigen en daarmee een toevoeging van 1,8% aan de woningvoorraad. Dit is nog steeds een bovengemiddelde prestatie, zeker wanneer we dit afzetten tegen de landelijke woningbouwproductiecijfers.

Figuur 1 Gerealiseerde nieuwbouw (als % van de woningvoorraad) in gemeente Barneveld versus Nederland, 2008 t/m 2017, prognose 2018



Bron: CBS en informatie gemeente Barneveld

Prognose realisatie woningbouwprogramma 2018: conform streefprogramma

Het aantal nieuwbouwopleveringen in 2018 zal naar verwachting rond 405-410 woningen betreffen en daarmee ruim 100 woningen minder dan begin dit jaar voorspeld doordat een aantal projecten in het eerste kwartaal van 2019 zal worden opgeleverd.

Het aantal van 400 past echter geheel binnen de bandbreedte van het streefprogramma uit de vastgestelde Woonvisie 2017-2021 om jaarlijks gemiddeld tussen de 360-440 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Het programma is goed in de markt opgenomen.

Tabel 2 Streefpercentages woningbouw Woonvisie 2017-2021 en prognose realisatie 2018

Nieuwbouw Barneveld	Streefbeeld woningbouw 2017-2021	Prognose 2018
Goedkoop (kp en hr) Tot € 185.000 / < € 711,- <i>absoluut</i>	25-35%	36,7% <i>149</i>
Middel duur (kp en hr) € 185.000-€ 260.000 / > € 711,- <i>absoluut</i>	30-35%	19,7% <i>80</i>
Duur > € 260.000 <i>absoluut</i>	35-40%	43,6% <i>177</i>
Totaal relatief	100%	100,0%
Totaal absoluut	360-440	406

Prognose kwalitatieve opleveringen 2018: accent op goedkope of juist dure woningen

Het accent ligt dit jaar sterk op de bouw van goedkope huur- en koopwoningen of juist woningen in de duurdere prijsklasse (vanaf € 260.000). Dit jaar worden er verhoudingsgewijs veel appartementen opgeleverd (31%) en ook relatief veel huurwoningen (35%).

Tabel 3 Prognose opleveringen nieuwbouwwoningen in 2018, gemeente Barneveld

Opleveringen nieuwbouw	Kern	Totale programma	Sociale huur (<711) EG	Overig huur >711 EG	Koop <185.000 EG	Koop 185-200.000 EG	Koop 200-260.000 EG	Koop >260.000 EG	Vrije sector kavels	Subtotaal EG	Sociale huur <711 App.	Overig huur >711 App.	Koop <185.000 App.	Koop 185-200.000 App.	Koop 200-260.000 App.	Koop >260.000 App.	Subtotaal App.
2018																	
wv Veller I en II		144	12	0	39	0	23	37	5	116	28	0	0	0	0	0	28
wv De Burgt/Eilanden-Oost		70	10	0	0	0	3	24	13	50	20	0	0	0	0	0	20
Barneveld		287	27	0	39	0	26	78	26	196	63	18	0	0	0	10	91
Voorthuizen		65	6	6	0	0	16	8	11	47	6	4	0	0	0	8	18
Kootwijkerbroek		22	0	0	0	0	0	2	4	6	8	8	0	0	0	0	16
Overige kernen		32	0	0	0	0	2	2	28	32	0	0	0	0	0	0	0
Totaal 2018		406	33	6	39	0	44	90	69	281	77	30	0	0	0	18	125
Relatief		100%	8%	1%	10%	0%	11%	22%	17%	69%	19%	7%	0%	0%	0%	4%	31%

Bron: gemeente Barneveld, september 2018

De 260 koopwoningen die in 2018 worden gebouwd en opgeleverd zijn allen verkocht.

Ruim 70% van alle opleveringen zijn in de kern Barneveld gelegen, waaronder een groot deel in Veller I en II (Gildensteyn) en Eilanden-Oost. Maar ook in en rond het centrum van Barneveld (waaronder het project Jonkershof en Het Thorbecke Kabinet aan de Thorbeckelaan) wordt een en ander gerealiseerd.

Sinds langere tijd zal er in Voorthuizen dit jaar alsook vooral de komende jaren weer sprake zijn van meer nieuwbouwopleveringen. Dit jaar zullen dit er nog zo'n 65 zijn, in met name Holzenbosch en op

de zogeheten Puntlocatie, in 2019 t/m 2021 staat echter een omvangrijk aantal opleveringen te wachten. Hierover later meer.

In Kootwijkerbroek is de voltooiing van Hoevedorp dit jaar aan de orde en ook in Zwartebroek zal dit jaar een volgende fase in het project Dwarsakker worden opgeleverd. In de overige kernen is sprake van kleinere (particuliere) ontwikkelingen.

Relevante ontwikkelingen in 2018 zijn:

- Veller II, afronding cluster I, oplevering Gildensteyn (124 van de totaal 148 woningen met o.a. 28 sociale huurappartementen en 39 goedkope koopwoningen en een 12-tal grondgebonden sociale huurwoningen voor Woningstichting Barneveld);
- De Pastorij in Veller met 18 appartementen voor ouderen;
- Eilanden-Oost, oplevering van totaal 70 woningen, waaronder een 27-tal koopwoningen van Heijmans alsook de oplevering van 20 sociale huurappartementen, 10 rug-aan-rug woningen in de sociale huursfeer en realisatie van een aantal vrije sector kavels;
- Jonkershof, oplevering van 15 koopwoningen nabij het centrum van Barneveld, waaronder een 7-tal levensloopbestendige woningen;
- Thorbecke Kabinet met 10 luxe koopappartementen en oplevering van de 8 luxere appartementen op de zogeheten 'Puntlocatie' in Voorthuizen;
- De oplevering van de eerste projectmatige woningen in Holzenbosch waaronder 6 sociale huurwoningen, 6 vrije sector huurwoningen en 22 koopwoningen alsmede de bebouwing van een aantal vrije sector kavels;
- Hoevedorp in Kootwijkerbroek, oplevering van laatste kavels en tweekappers;
- Oplevering van 16 huurappartementen bij de kerk in Kootwijkerbroek;
- Dwarsakker, Zwartebroek: realisatie van circa 9 koopwoningen en kavels;
- Diverse particuliere initiatieven in het buitengebied (ca. 20 woningen).



Nieuwbouwopleveringen in Veller II, Gildensteyn

Behoudens de realisatie van een aantal huurappartementen en de oplevering van 2 duurdere complexen in Voorthuizen en Barneveld, wordt er in de middeldure koopappartementensfeer (evenals in de afgelopen 2 jaren) geen appartementen opgeleverd. Ook de prijsklasse € 185.000 tot € 200.000 (en zelf tot € 230.000) wordt door de marktpartijen overgeslagen, mede als gevolg van de prijsontwikkelingen op de woningmarkt en de sterk gestegen bouwprizen.

Voor het overige is er een redelijke spreiding in prijsklassen en producten. Dit maakt dat dit programma goed in de markt is opgenomen.

Het aandeel goedkope woningen is met 37% goed vertegenwoordigd en wordt met name op de grotere locaties Veller II, Eilanden-Oost en Holzenbosch aangeboden.

Het middensegment is met 19,7% dit jaar minder omvangrijk, mede door het ontbreken van een appartementenprogramma in deze prijsklasse en de sterke prijsontwikkeling.

De vrije sector huurwoningen worden zowel in de vorm van appartementen (8%) aangeboden, waaronder in de Pastorij in Veller en bij de kerk in Kootwijkerbroek, als in de vorm van eengezinswoningen (Holzenbosch).



Project Puntlocatie Voorthuizen met 8 luxe koopappartementen en 3 vrijstaande woningen

Het duurdere programma vanaf € 260.000 is dit jaar met circa 44% bovengemiddeld groot, maar in absolute zin gaat het om 177 woningen, waarvan 18 duurdere koopappartementen (waaronder Thorbecke Kabinet en de puntlocatie in Voorthuizen). Dit zijn behalve projectmatig gebouwde woningen (90 woningen), ook een groot aantal vrije sector kavels/particuliere initiatieven (69), vooral ook in de kern Barneveld (Eilanden-Oost met name) maar ook in de overige kernen zoals Kootwijkerbroek.

Bestaande koopwoningmarkt in 2018: stijging aantallen en prijzen zet door

Behalve de verwachte oplevering van zo'n 260 nieuwbouw koopwoningen in 2018 zijn er in de eerste 2 kwartalen van 2018 volgens gegevens van de NVM ruim 250 bestaande koopwoningen van eigenaar gewisseld. De verwachting is dat het totaal aantal transacties in 2018 evenals in 2017 boven de 550 zal uitkomen.

Ten opzichte van enkele jaren geleden zien we dat er relatief meer half vrijstaande en vrijstaande woningen worden verkocht alsook meer hoekwoningen en het aandeel van de tussenwoningen wat afneemt. De relatief gunstige rentestand en de sterk verbeterde economische situatie maakt de belangstelling van vooral doorstromers voor deze meer luxere/grotere woonproducten groter.

Tabel 4 Aantal verkochte bestaande koopwoningen naar woningtype in gemeente Barneveld, 2014 t/m 2-2018

Periode	Ontwikkeling aantal verkochte woningen					Totaal
	Tussenwoning	Hoekwoning	2-1 kap	Vrijstaand	Appartement	
2014	141	68	70	96	42	417
	34%	16%	17%	23%	10%	100%
2015	156	65	62	101	62	446
	35%	15%	14%	23%	14%	100%
2016	178	83	71	130	81	543
	33%	15%	13%	24%	15%	100%
2017	155	86	79	164	68	552
	28%	16%	14%	30%	12%	100%
2018 1e half jaar	70	43	47	70	23	253
	28%	17%	19%	28%	9%	100%

Bron: NVM, MNM Gemeente Barneveld

De oververhitting op de woningmarkt is ook uit de prijsstijgingen op de Barneveldse woningmarkt af te lezen.

Ten aanzien van de gerealiseerde verkoopprijzen ligt de waarde voor **alle** verkochte woningen in het eerste half jaar van 2018 op gemiddeld bijna € **352.900,-** en daarmee royaal boven wat in de vastgestelde woonvisie als duur is betiteld, namelijk alles boven € 260.000. De gemiddelde prijzen liggen daarmee voor de eerste helft van 2018 circa 9% hoger dan een jaar eerder (toen gemiddeld bijna € 324.000,-). Hiermee zijn de prijzen ten opzichte van 2014 met bijna 33% gestegen.

Zoals uit onderstaande tabel valt af te lezen hebben met name de hoekwoningen, de vrijstaande woningen en de appartementen een duidelijke waardestijging doorgemaakt. Het verschil tussen een eengezins rijwoning en een hoekwoning bedroeg in 2014 zo'n € 18.000. Inmiddels is dit verschil opgelopen tot meer dan € 53.000.

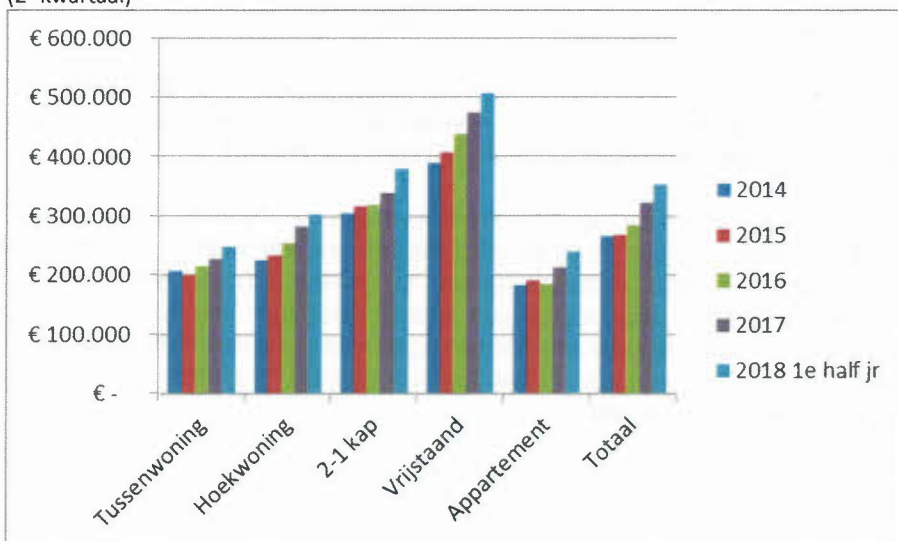
Tabel 4 Gemiddelde verkoopprijs per type van verkochte bestaande koopwoningen, gemeente Barneveld 2014 t/m 2018 (2^e kwartaal)

Periode	Ontwikkeling woningprijzen					
	Tussenwoning	Hoekwoning	2-1 kap	Vrijstaand	Appartement	Totaal
2014	€ 207.650	€ 225.800	€ 304.550	€ 389.450	€ 182.400	€ 266.200
2015	€ 201.500	€ 234.200	€ 317.650	€ 408.950	€ 191.850	€ 268.050
2016	€ 215.350	€ 254.600	€ 319.200	€ 438.650	€ 186.200	€ 284.050
2017	€ 228.250	€ 281.950	€ 338.800	€ 475.200	€ 213.625	€ 324.000
2018 1e half jr	€ 248.450	€ 302.000	€ 379.550	€ 507.800	€ 239.825	€ 352.900
Index 2014=100	119,7	133,7	124,6	130,4	131,5	132,6

Bron: NVM, MNM Gemeente Barneveld

Voor een tussenwoning moet inmiddels gemiddeld al bijna € 250.000 worden betaald en overstemt daarmee de grens van de startersregeling van Barneveld (€ 230.000). Een hoekwoning is gemiddeld de grens van € 300.000 gepasseerd.

Figuur 2 Gemiddelde verkoopprijs per type van verkochte bestaande koopwoningen, gemeente Barneveld 2014 t/m 2018 (2^e kwartaal)



Bron: NVM, MNM Gemeente Barneveld

De verkoopwaarde van een bestaande te koop staande vrijstaande woning lag in de eerste helft van 2018 boven de € 500.000 en voor een half vrijstaande woning werd gemiddeld bijna € 380.000,- betaald.

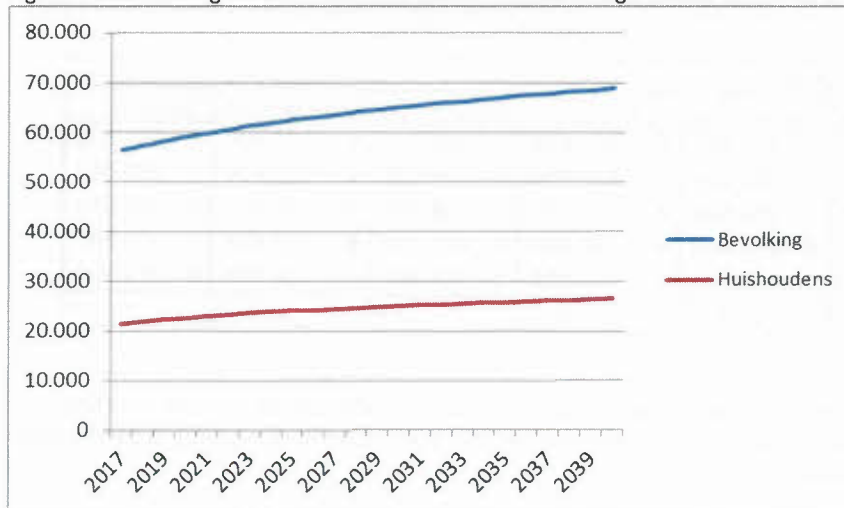
De hoekwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen vertegenwoordigen daarmee in de gemeente Barneveld een duidelijk hogere marktwaarde dan landelijk, vaak ook vanwege de grotere kavels; de verkoopprijs van tussenwoningen en appartementen zijn vergelijkbaar met het landelijke beeld.

Bevolkings- en huishoudensontwikkeling: groei door natuurlijke aanwas en migratie

De provinciale prognoses houden rekening met de groei van het aantal inwoners en huishoudens en daarmee ook met de uitbreiding van de woningvoorraad in de gemeente Barneveld.

In 2025 wonen er naar verwachting meer dan 62.500 inwoners in Barneveld (circa 23.830 huishoudens) en dit groeit daarna verder door naar ruim 67.100 inwoners in 2035 (ruim 25.630 huishoudens) en bijna 69.000 inwoners in 2040. Hierbij wordt er van uitgegaan dat de gemiddelde woningbezetting langzaam daalt van 2,66 in 2017 naar 2,62 vanaf 2022 en dit cijfer blijft daarna lang op dit niveau.

Figuur 3 Ontwikkeling aantal inwoners en aantal huishoudens gemeente Barneveld tot 2040



Bron: Abf, PRIMOS 2016 prognose Gelderse Variant (2017)

De prognose is dat we per 1 januari 2019 ruim 58.300 inwoners tellen.

Wanneer we dit afzetten tegen de feitelijke ontwikkeling van het aantal inwoners in Barneveld, dan blijkt dat we geheel in de pas lopen met de lijn van deze prognose. Begin 2018 telde Barneveld zo'n 57.340 inwoners en inmiddels is dat aantal gestegen tot 57.760 (medio september).

Ons inwonertal groeit in belangrijke mate door de natuurlijke aanwas: we hebben nog steeds te maken met meer geboorten dan sterfgevallen. In 2015 en 2017 hebben we wat meer te maken gehad met een buitenlands vestigingsoverschot (o.a. vanwege opvang statushouders) en in 2016 en 2017 was daarnaast het aandeel van de binnenlandse vestigingen relatief wat hoger dan andere jaren. In deze jaren zijn respectievelijk 420 en 566 nieuwbouwwoningen opgeleverd en daarmee meer dan in 2014 en 2015 (respectievelijk 304 en 420 woningen). Mede hierdoor groeide de gemeente in 2016 en 2017 met ruim 900 tot bijna 1.000 personen per jaar.

Deze groei is echter in de prognoses van de provincie Gelderland voorzien.

Tabel 5 Ontwikkeling inwonertal gemeente Barneveld in de periode 2014 t/m 1 juli 2018, naar component

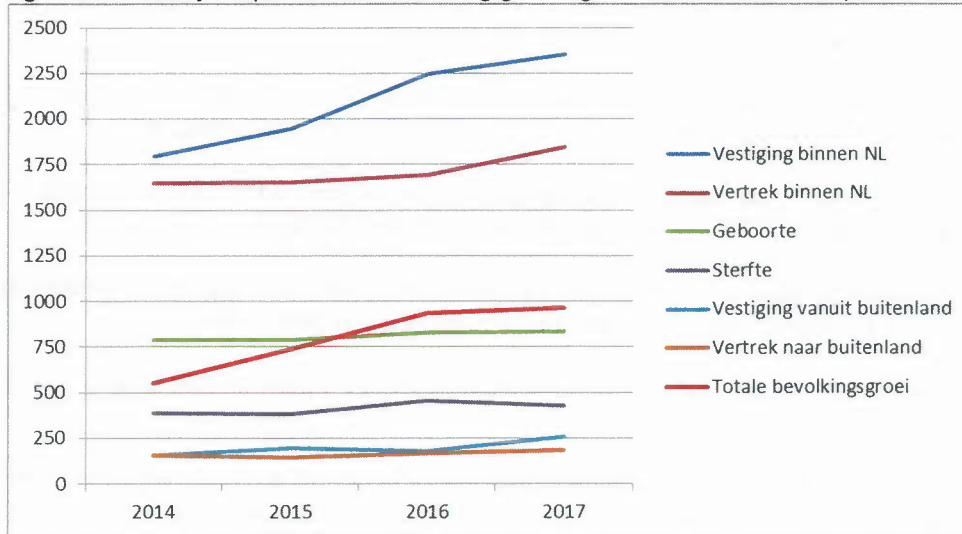
	2014	2015	2016	2017	1e helft 2018
Inwonertal Barneveld 1-1	54.152	54.703	55.441	56.376	57.339
Natuurlijke groei	406	402	372	407	203
Binnenlands overschot	146	289	549	508	34
Buitenlands overschot	2	52	7	72	9
Totale groei inwonertal	554	743	928	987	246
Natuurlijke groei	73%	54%	40%	41%	83%
Binnenlands overschot	26%	39%	59%	51%	14%
Buitenlands overschot	0,4%	7%	1%	7%	4%

Bron: CBS

Het jaar 2018 lijkt qua groei wat lager uit te vallen, mede doordat er dit jaar ook zo'n 160 woningen minder worden opgeleverd dan in 2017.

Uit figuur 4 wordt goed zichtbaar dat met name de toename van het aantal vestigingen in 2016 en 2017 hebben bijgedragen aan de extra groei van het inwonertal. Uit de figuur blijkt ook dat er jaarlijks tussen de 1.600 en 1.700 personen de gemeente verlaten (in 2017 zelfs meer dan 1.800) maar dat er zich per saldo meer personen in de gemeente vestigen.

Figuur 4 Afzonderlijke aspecten van de bevolkingsgroei in gemeente Barneveld in de periode 2014 t/m 2017

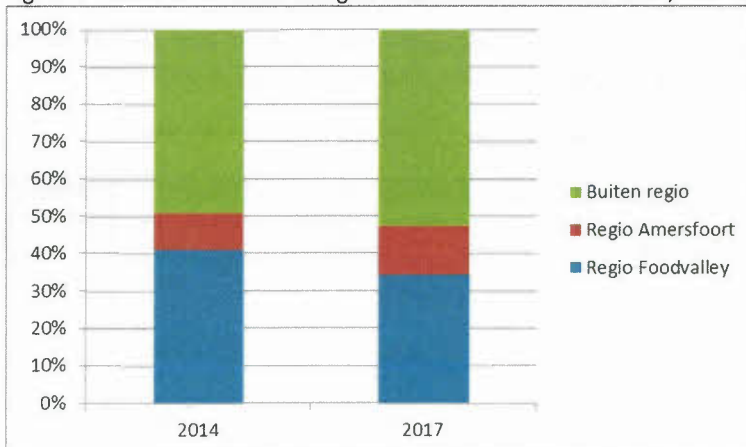


Bron: CBS

Wanneer we verder inzoomen op de vestigers in de gemeente Barneveld en bijvoorbeeld kijken naar de vestigers in 2014 ten opzichte van 2017, dan blijkt dat weliswaar het totaal aantal vestigers duidelijk is toegenomen (van circa 1.800 naar 2.350 personen), maar dat de herkomst in grote lijnen relatief gezien hetzelfde is gebleven. In 2014 was er als sprake van dat 49% van de personen die zich in gemeente Barneveld vestigden van buiten de regio's Foodvalley en Amersfoort kwamen, in 2017 betreft dit 52%.

Het aandeel vestigers uit regio Foodvalley is wat gedaald (van 41% naar bijna 35%), mede doordat in deze regiogemeenten (met name Ede) ook meer is gebouwd ten opzichte van 2014. Anderzijds zien we een relatieve (en absolute) toename van het aandeel vestigers uit regio Amersfoort: van 10% naar 13%, mede als gevolg van een te geringe bouwproductie in deze regio.

Figuur 5 Relatieve herkomst vestigers in Barneveld in 2014 en 2017, naar regio



Bron: CBS

De top 5 van gemeenten, van waaruit personen zich in de gemeente Barneveld hebben gevestigd betreft: Ede, Nijkerk, Amersfoort, Apeldoorn en Putten. Dit zijn allemaal gemeenten die als een schil

om Barneveld heen liggen. Vestiging vanuit Ede voert de boventoon, dit betreft bijna 3x zo veel personen als uit gemeente Amersfoort.

Herkomst kopers bestaande koopmarkt

De kopers van de bestaande koopwoningen komen voor circa 62% uit Barneveld zelf (bron: NVM Barneveld). Verder komt 6% uit Ede en vervolgens 2% uit Nijkerk, 1% uit Amersfoort en 1% uit Putten. De overige 29% komt van verder weg.

Herkomst kopers nieuwbouw koopwoningen

In de afgelopen tijd is bijgehouden wat de herkomst is van de kopers van een aantal nieuwbouw koopwoningprojecten in Barneveld.

De eerste fase van Wikselaarse Eng (38 woningen) laat zien dat 66% uit de gemeente Barneveld zelf afkomstig is, 21% in de regio Foodvalley en de overige 13% buiten de regio woonachtig is.

In het project Holzenbosch was in de eerste verkoopfase (85 woningen) zo'n 72% afkomstig uit gemeente Barneveld, aangevuld met 22% uit de regio en 6% van buiten de regio.

Het plan Gildensteyn in Veller II, waarin 84 woningen zijn verkocht, heeft 79% kopers uit gemeente Barneveld opgeleverd, 15% kopers uit regio Foodvalley en 6% kopers van daarbuiten.

Al met al zien we dat de kansen in de nieuwbouwsector voor de Barneveldse bevolking vooralsnog gunstiger zijn dan in de bestaande bouw.

Het lokaal adverteren en het werken met belangstellendenregistratie via de projectenwebsites, heeft het effect dat meer lokale huishoudens kans maken op het te koop staande nieuwbouwaanbod. Naarmate er meer gebruik wordt gemaakt van landelijke verkoopsites als Funda (o.a. voor bestaande koopwoningen) en/of gebruik wordt gemaakt van sociale media (Facebook en Twitter onder andere), is er ook meer sprake van (boven)regionale instroom.

Doorkijk 2019 tot en met 2021: van vragers- naar aanbiedersmarkt

Uit de terugblik van de gerealiseerde nieuwbouw in Barneveld van de laatste zeven jaar blijkt dat de jaarlijkse bouw van gemiddeld zo'n 353 woningen voldoende belangstelling kon genieten van met name de lokale maar deels ook (boven)regionale woningmarkt. Ook het programma met 566 woningen uit 2017 is goed opgenomen in de markt evenals de woningen die in 2018 worden opgeleverd.

De doorkijk van de nieuwbouwplannen voor de periode 2019 t/m 2021 (naar jaar van oplevering) laat een aantal opvallende zaken zien. Kwantitatief is er voor de jaren 2019 t/m 2021 sprake van een gevuld programma.

Daarbij is er altijd sprake van een zekere boeggolf richting volgende jaren doordat een aantal plannen uiteindelijk toch meer tijd nodig hebben om ontwikkeld te worden. Dat is ook in 2018 gebleken.

Tabel 6 Nieuwbouwprogramma gemeente Barneveld naar aandeel goedkoop, middelduur en duur: streefbeeld woningbouw, prognose 2018 en planning 2019 t/m 2021

Nieuwbouw Barneveld	Streefbeeld woningbouw 2017-2021	Prognose 2018	Planning 2019	Planning 2020	Planning 2021	Gemiddeld 2018-2021
Goedkoop (kp en hr) Tot € 185.000 / < € 711,- <i>absoluut</i>	25-35%	36,7% 149	31% 180	21% 148	28% 176	28% 163
Middelduur (kp en hr) € 185.000-€ 260.000 / > € 711,- <i>absoluut</i>	30-35%	19,7% 80	26% 149	34% 243	38% 236	30% 177
Duur > € 260.000 <i>absoluut</i>	35-40%	43,6% 177	43% 252	45% 323	34% 213	41% 241
Totaal relatief	100%	100,0%	100%	100%	100%	100,0%
Totaal absoluut	360-440	406	581	714	625	582

Bron: gemeentelijke inventarisatie, februari 2018

Het aandeel goedkoop dat in 2016 t/m 2018 relatief hoog lag vanwege een zekere inhaalvraag zal in de periode 2019 t/m 2021 gestaag wat afnemen. In absolute zin gaat het echter nog steeds om een substantieel aantal woningen (gemiddeld 163 goedkope woningen per jaar in het tijdvak 2018 t/m 2021).

De omvang van de middeldure sector zal in 2018 en 2019 relatief wat meer bescheiden zijn dan in 2016 en 2017, maar in 2019 t/m 2021 weer hoger uitvallen.

Gemiddeld over 4 jaar blijft het aandeel op 30% en daarmee binnen de gestelde bandbreedte van de woonvisie.

Met name de categorie 'duur' zal de eerstkomende jaren duidelijk worden uitgebreid. Onder duur wordt de grens van € 260.000 verstaan. Uit de eerdere cijfers van de waardeontwikkeling van de bestaande koopwoningmarkt, blijkt dat met een gemiddelde verkoopprijs van € 352.800 in de eerste helft van 2018 deze grens in relatie tot de huidige marktomstandigheden als laag wordt ervaren. De prijs van een bijvoorbeeld een hoekwoning is deze grens ruimschoots voorbij.

Het is dan ook niet verwonderlijk dat, mede in relatie tot de huidige marktomstandigheden, de eerstkomende twee jaren er 43% tot 45% van de nieuwbouw in deze prijsklasse gepland staat, voor 2021 staat voortsnog een lager percentage gepland vanwege een hoger aandeel middeldure woningen. Overall wordt voor de periode 2018 t/m 2021 een marktaandeel van 41% verwacht, hetgeen in de buurt van de vastgestelde bandbreedte van de woonvisie valt en te rijmen valt met de sterke veranderingen op de woningmarkt.

Per jaar valt het volgende op.

2019: Nieuwe piek in aantal opleveringen, met een gevarieerd aanbod, veel opleveringen in Voorthuizen

Voor 2019 is het programma met zo'n 580 woningopleveringen een vergelijkbare situatie met 2017 toen een kleine 570 zijn opgeleverd. Mede door de verschuiving van een aantal woningopleveringen in 2018 zal een deel hiervan in 2019 worden gereedgemeld. Wat allereerst opvalt is dat in de kern Barneveld 'slechts' circa 44% van het programma zal worden gerealiseerd en dat met name in Voorthuizen volgend jaar een groot aantal opleveringen staat te gebeuren (ruim 270 woningen ofwel 47% van de totale productie). Deze woningen worden nagenoeg allemaal in Holzenbosch en Wikselaarse Eng opgeleverd.



Project Wikselaarse Eng met 156 woningen, waaronder 53 sociale huurwoningen

In Barneveld nadert Veller II haar voltooiing met de laatste opleveringen in de cluster I en H: Gildensteyn en Vellerse Poort. Ten zuiden van Eilanden-Oost wordt Nederwoudse Brinken gerealiseerd met zo'n 19 grondgebonden koopwoningen en ook de laatste blokken in Eilanden-Oost opgeleverd. Binnenstedelijk is een ontwikkeling als De Enk (Valkhof) met 24 grondgebonden koopwoningen aan de orde.

Aan de Thorbeckelaan zijn verschillende appartementenontwikkelingen voorzien, waaronder 23 luxe koopappartementen in het project Thorbeckehof alsmede een 30-tal appartementen ten behoeve van Philadelphia ten behoeve van mensen met een verstandelijke beperking. Deze laatste 30 appartementen zijn niet in tabel 7 opgenomen.

In Kootwijkerbroek zal het aanbod beperkt zijn en betreft de laatste kavels in Hoevedorp alsmede enkele particuliere woningen. In Zwarteboek staat met name de realisatie van een aantal tweekapertjes centraal. Verder zullen de woningen in Stroe VI in het eerste kwartaal van 2019 worden opgeleverd.

Tabel 7 Geplande nieuwbouwopleveringen gemeente Barneveld in 2019

Opleveringen nieuwbouw																
Kern	Totale programma	Sociale huur (<711) EG	Overig huur >711 EG	Koop <185.000 EG	Koop 185-200.000 EG	Koop 200-260.000 EG	Koop >260.000 EG	Vrije sector kavels	Subtotaal EG	Sociale huur <711 App.	Overig huur >711 App.	Koop <185.000 App.	Koop 185-200.000 App.	Koop 200-260.000 App.	Koop >260.000 App.	Subtotaal App.
2019																
wv Veller II	95	0	24	0	0	9	54	8	95	0	0	0	0	0	0	0
wv De Burgt/Eilanden-Oost	55	18	0	0	0	20	17	0	55	0	0	0	0	0	0	0
Barneveld	256	49	24	0	0	29	99	13	214	12	0	0	0	0	30	42
Voorthuizen	271	73	6	26	20	64	47	15	251	20	0	0	0	0	0	20
Kootwijkerbroek	9	0	0	0	0	0	0	9	9	0	0	0	0	0	0	0
Overige kernen	45	0	0	0	0	6	20	19	45	0	0	0	0	0	0	0
Totaal 2019	581	122	30	26	20	99	166	56	519	32	0	0	0	0	30	62
Relatief	100%	21%	5%	4%	3%	17%	29%	10%	89%	6%	0%	0%	0%	0%	5%	11%

Bron: gemeentelijke inventarisatie, september 2018; exclusief 30 zorgappartementen voor Philadelphia

In 2019 ligt de verhouding gestapeld versus grondgebonden bouwen op 11% versus 89%. Dit betekent dat er een grote hoeveelheid eengezinswoningen op de markt komen, waaronder ook een aantal seniorenwoningen.

Het aandeel koop bedraagt circa 65% en is daarmee geringer dan in de meeste andere jaren. De inhaalslag sociale woningbouw in de huursfeer (met name in Barneveld en Voorthuizen) vormt hiervoor een belangrijke verklaring. In absolute zin staan er echter 377 koopwoningen gepland om in dit jaar opgeleverd te worden. Veruit de meeste van deze koopwoningen zijn inmiddels verkocht (en in aanbouw) en vormen daarmee geen afzetrisico meer.

Het goedkope programma is met circa 31% in relatieve zin minder groot dan in de afgelopen jaren, maar past binnen de bandbreedte van het streefbeeld. Het gaat echter nog steeds om 180 woningen. Dit programma bestaat vooral uit goedkope sociale huurwoningen (27%), het aandeel goedkope koopwoningen valt wat terug mede als gevolg van stijgende bouwkosten en de hogere eisen ten aanzien van duurzaamheid. Deze goedkope koopwoningen worden allemaal in Voorthuizen gerealiseerd.

Het middensegment ligt met 26% beneden het streefbeeld. Er wordt in dit segment 5% vrije sector huur gerealiseerd, onder andere in Veller cluster H en in Holzenbosch en verder ruim 20% middeldure koop in met name de grondgebonden sfeer. Het aanbod van koopwoningen beneden € 200.000 is beperkt, mede als gevolg van de prijsontwikkelingen.

Het duurdere programma (vanaf € 250.000), is met ruim 43% (ofwel 252 woningen) beduidend meer dan wat in de achterliggende jaren is gerealiseerd als gevolg van de crisis. Het komt tegemoet aan de

vraag vanuit doorstromers op de woningmarkt. Het aanbod bestaat vooral uit grondgebonden koopwoningen (waaronder met name hoekwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen) en ruim 56 vrije sector kavels, waaronder in Veller (cluster H) en in Holzenbosch. Het aandeel duurdere koopappartementen is beperkt (5%) en wordt in de kern Barneveld gerealiseerd.

2020: Opnieuw omvangrijk programma, gevarieerd programma

Voor 2020 ligt het programma rond bijna 710-715 woningopleveringen en is daarmee opnieuw een belangrijk productiejaar. Dit heeft te maken met onder andere de start van de eerste fase van Bloemendal en de ontwikkeling van Woudse Erven ten zuiden van Eilanden-Oost in de kern Barneveld. Vooral nog wordt er vanuit gegaan dat beide ontwikkelingen in productie zullen gaan.

Hierdoor zal er weer meer aanbod in de kern Barneveld zijn (54%) naast opnieuw een grote nieuwbouwstroom (33%) in Voorhuizen (Holzenbosch en de afronding van Wikselaarse Eng) alsook een aantal kleinere ontwikkelingen. In Kootwijkerbroek start de eerste fase van Kootwijkerbroek-Oost, waardoor er weer nieuwbouwaanbod in verschillende prijsklassen en producten is, de opleveringen zullen naar verwachting echter pas begin 2021 zijn. In de overige kernen spelen kleinere ontwikkelingen, zoals de herontwikkeling van de koepellocatie in Garderen.

Het seniorencomplex met 44 appartementen en studio's voor ouderen in Zwarteboek zal naar alle waarschijnlijkheid in 2020 worden gerealiseerd. Deze huur- en koopappartementen zijn reeds allemaal onder optie.

Tabel 8 Geplande nieuwbouwopleveringen gemeente Barneveld in 2020

Opleveringen nieuwbouw																	
Kern	Totale programma	Sociale huur (<711) EG	Overig huur >711 EG	Koop <185.000 EG	Koop 185-200.000 EG	Koop 200-260.000 EG	Koop >260.000 EG	Vrije sector kavels	Subtotaal EG	Sociale huur <711 App.	Overig huur >711 App.	Koop <185.000 App.	Koop 185-200.000 App.	Koop 200-260.000 App.	Koop >260.000 App.	Subtotaal App.	
2020																	
wv Barneveld Noord	173	12	0	12	0	66	75	0	165	0	0	0	0	4	4	8	
wv De Burgt/Eilanden-Oost	173	6	0	28	4	46	57	12	153	20	0	0	0	0	0	20	
Barneveld	388	18	0	40	4	118	148	16	344	20	0	0	0	11	13	44	
Voorthuizen	239	23	10	5	0	31	56	46	171	9	35	12	0	7	5	68	
Kootwijkerbroek	15	0	0	0	0	0	5	5	10	0	0	2	0	3	0	5	
Overige kernen	72	0	0	0	0	0	14	6	20	19	12	0	4	8	9	52	
Totaal 2020	714	41	10	45	4	149	223	73	545	48	47	14	4	29	27	169	
Relatief	100%	6%	1%	6%	1%	21%	31%	10%	76%	7%	7%	2%	1%	4%	4%	24%	

Bron: gemeentelijke inventarisatie, september 2018

De verhouding grondgebonden versus gestapeld ligt op 76/24% en daarmee is het aanbod van nieuwbouwappartementen tijdelijk weer wat groter. Dit aanbod bevindt zich onder andere in Voorthuizen en Zwarteboek.

Circa 79% (ruim 600 woningen) van het aanbod betreft koopwoningen, het aandeel huurwoningen is met 21% wat beperkt vertegenwoordigd en betreft vooral sociale huurwoningen (13%) alsook met name vrije sector huurappartementen, in onder andere Zwarteboek en Holzenbosch.

Het aandeel goedkope woningen ligt in 2020 rond 21% en daarmee tijdelijk lager dan in voorgaande jaren. In absolute zin gaat het om bijna 150 woningen. Dit zijn behalve grondgebonden sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen in onder andere Bloemendal, Woudse Erven en Holzenbosch ook een aantal sociale huurappartementen.

In de middeldure sector wordt 34% gerealiseerd, waarvan 8% vrije sector huur, vooral in de vorm van appartementen. Verder betreft het met name aanbod in de vorm van grondgebonden woningen in de prijsklasse van € 200.000 tot € 260.000 in de kern Barneveld en verder een bescheiden appartementenprogramma (5%).

Het aandeel duurdere woningen ligt met 45% iets hoger dan het streefbeeld en betreft relatief veel projectmatig gebouwde grondgebonden woningen (31%) ofwel 214 woningen die in belangrijke mate

in de kern Barneveld gerealiseerd zullen worden maar verder ook in Voorthuizen en Kootwijkerbroek. Verder zijn er meer dan 70 vrije sector kavels in beeld, waaronder in Voorthuizen alsmede een bescheiden appartementenontwikkeling op een 4-tal locaties (al dan niet in combinatie met middeldure koopappartementen) in Barneveld, Voorthuizen en Garderen.

2021: Meer aandacht voor het middensegment en aanbod voor kleine huishoudens

In 2021 wordt de nieuwbouw in belangrijke mate in de kernen Barneveld (52%) en Voorthuizen (34%) gerealiseerd: samen goed voor 86% van de nieuwbouw. In Barneveld vormt Bloemendal een belangrijke ontwikkellocatie, voorts wordt in 2021 geen aanbod elders in de Burgt verondersteld. Dit kan de komende twee jaar nog wijzigen. In Kootwijkerbroek worden de eerste opleveringen in Kootwijkerbroek-Oost verwacht. In de overige kernen is er sprake van kleinere bouwontwikkelingen. In Zwarteboek/Terschuur start de volgende ontwikkeling na de afronding van Dwarsakker. In Voorthuizen is sprake van de afronding van Holzenbosch en de invulling van de voorzieningstrook, alsook een aantal kleinere ontwikkelingen.

Het aantal opleveringen zal met naar verwachting 625 woningen weer veel huishoudens aan een woning helpen. Hiervan wordt 56% in de vorm van eengezinswoningen gebouwd en maar liefst 46% in de vorm van stapeling. Deze appartementen worden onder andere in Barneveld (waaronder Bloemendal) gerealiseerd en in de voorzieningstrook in Holzenbosch, waar aan wonen en zorg wordt gedacht. Circa 63% betreft koopwoningen (bijna 400 woningen), de overige woningen zijn huurwoningen.

Tabel 9 Geplande nieuwbouwopleveringen gemeente Barneveld in 2021

Opleveringen nieuwbouw																
Kern	Totale programma	Sociale huur (<711) EG	Overig huur >711 EG	Koop <185.000 EG	Koop 185-200.000 EG	Koop 200-260.000 EG	Koop >260.000 EG	Vrije sector kavels	Subtotaal EG	Sociale huur <711 App.	Overig huur >711 App.	Koop <185.000 App.	Koop 185-200.000 App.	Koop 200-260.000 App.	Koop >260.000 App.	Subtotaal App.
2021																
wv Barneveld Noord	208	26	0	5	0	46	41	0	118	20	15	0	0	35	20	90
wv De Burgt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Barneveld	327	26	0	5	6	50	43	0	130	69	55	0	0	40	33	197
Voorthuizen	210	18	0	6	0	37	50	20	131	38	10	0	0	16	15	79
Kootwijkerbroek	55	5	0	5	0	19	22	4	55	0	0	0	0	0	0	0
Overige kernen	33	4	0	0	0	3	12	14	33	0	0	0	0	0	0	0
Totaal 2021	625	53	0	16	6	109	127	38	349	107	65	0	0	56	48	276
Relatief	100%	8%	0%	3%	1%	17%	20%	6%	56%	17%	10%	0%	0%	9%	8%	44%

Bron: gemeentelijke inventarisatie, september 2018

Het aandeel goedkope woningen is met 28% conform het streefbeeld, vooral in de vorm van sociale eengezins huurwoningen en huurappartementen (ruim 25%) en 3% goedkope koopwoningen.

Het percentage middelduur ligt met 38% boven het streefgemiddelde en wordt ingevuld in de vorm van eengezinswoningen (18%) alsook appartementen in de koopsector (9%) alsmede vrije sector huurappartementen (10%). Met dit programma worden relatief veel lage en middeninkomensgroepen bediend en ook relatief wat meer (oudere) 1-2 persoons huishoudens.

Het aandeel duur bedraagt 34% en ligt daarmee net beneden de bandbreedte van het streefgemiddelde. Het gaat echter nog steeds om ruim 200 duurdere koopwoningen. In deze prijsklasse worden onder andere 38 vrije kavels (6%) bebouwd alsmede duurdere koopappartementen (8%) en duurdere grondgebonden woningen (20%) in de vorm van tweekappers, vrijstaande woningen en hoekwoningen.

Prestaties betaalbaar wonen in Barneveld

Gezien de discussies over betaalbaar wonen in de afgelopen jaren is het goed om te zien wat de prestaties daaromtrent zijn geweest en welke prognoses voor de komende vier jaar in beeld zijn.

In de periode 2011 t/m 2017 betrof 37% van de totale nieuwbouwprogrammering (gemiddeld 334 woningen per jaar) de realisatie van goedkope huur- en koopwoningen: 22% sociale huurwoningen en 15% sociale koopwoningen. Hiermee zijn veel starters op de woningmarkt alsmede lagere inkomensgroepen aan woonruimte geholpen.

Daarnaast is 36% in de middeldure sector gerealiseerd (waarvan 9% vrije sector huur) en 27% in de duurdere sector vanaf € 260.000.

Voor 2018 en 2019 t/m 2021 zal het aandeel goedkope en middeldure woningen dalen ten faveure van relatief meer duurdere woningen, mede als gevolg van een sterk herstelde woningmarkt en de behoefte aan doorstroming.

Tabel 10 Ontwikkeling verschillende prijssegmenten gemeente Barneveld 2011 t/m 2021

Aantal woningen naar prijsklasse	Gemiddeld 2011 t/m 2017		Prognose 2018		Doorkijk 2019 t/m 2021 (gem. per jaar)		Gemiddeld 2011 t/m 2021 (per jr)	
Sociale huur < € 711	73	22%	110	27%	134	21%	93	22%
Sociale koop < € 185.000	51	15%	39	10%	34	5%	45	11%
Middeldure koop (185-260.000)	91	27%	44	11%	159	25%	105	25%
<i>waarvan € 185-200.000</i>	30	9%	-	0%	11	2%	22	5%
VS huur	30	9%	36	9%	51	8%	36	9%
Vrije sector koop (>260.000)	89	27%	177	44%	263	41%	144	34%
Totaal	334	100%	406	100%	640	100%	424	100%

* exclusief intramurale verpleegzorgontwikkelingen

Wanneer we dan vervolgens de gehele periode van 2011 t/m 2021 overzien, dan blijkt dat het aandeel goedkoop op 33% uit te komen, het aandeel middelduur op 34% (waarvan 9% vrije sector huur) en het aandeel duur op 34%. In de gemeente is bewust aandacht voor de middeldure huursector, door in verschillende ontwikkelingen dit segment te programmeren.

Dit overall beeld past in de filosofie dat de Barneveldse woningmarkt bedoeld is voor zowel lage-, midden en hogen inkomensgroepen. Het ligt bovendien in lijn en op koers met het streefbeeld uit de vastgestelde woonvisie.

Met deze koers wordt bijgedragen aan het behoud van minimaal 20% marktaandeel van de sociale huursector binnen de totale woningvoorraad van de gemeente Barneveld.

In de prestatieafspraken 2018-2022 is overeengekomen dat Woningstichting Barneveld in de periode 2017-2022 zo'n 450 sociale huurwoningen in de gemeente Barneveld kan bouwen.

In de planning (zie onderstaande tabel) is in deze periode rekening gehouden met circa 637 sociale huurwoningen, onder andere ook ten behoeve van andere marktpartijen. Met dit programma wordt bewaakt dat deze prestatieafspraken gerealiseerd kunnen worden.



20 sociale huurappartementen Eilanden-Oost en 40 sociale huurwoningen (herstructurering) Julianahof

In de periode 2017 t/m 2021 worden zoals gezegd totaal zo'n 631 sociale huurwoningen aan de woningvoorraad toegevoegd en verder circa 231 sociale koopwoningen. Ook worden er ruim zo'n 220 vrije sector huurwoningen gerealiseerd (grondgebonden en gestapeld). Dit geeft impulsen aan de Barneveldse woningmarkt om enerzijds de wachttijden bij onder andere Woningstichting Barneveld te laten afnemen en anderzijds om scheefwoners in de sociale huursector te laten doorstromen naar een goedkope koopwoning of vrije sector huurwoning. Daarnaast vormt het een aantrekkelijk aanbod voor starters.

De vastgestelde doelgroepenverordening voor sociale woningbouw en middenhuur wordt in dit verband voor meerdere ontwikkelingen toegepast, waardoor de woningen ook worden toegewezen aan de inkomensgroepen, waarvoor deze woningen bedoeld zijn.

Samengevat

Dit jaar zullen er naar verwachting zo'n 405-410 nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd en is voor wat betreft de koopwoningen (circa 260 woningen) alles volledig verkocht. Het aanbod bevindt zich in belangrijke mate in de kern Barneveld en verder in Kootwijkerbroek en Voorthuizen. In de overige kernen zal vanaf 2019 meer aanbod zijn, alhoewel het aanbod in Barneveld en Voorthuizen blijft overheersen, waardoor er voor de consument meer keuzemogelijkheden ontstaan en aan de woningbehoefte in de kernen wordt voldaan.

Voor de periode 2019 t/m 2021 laat de programmering ook meer aanbod in de duurdere prijsklassen zien, mede inspeland op de sterk gewijzigde marktomstandigheden en de wens van doorstromers om te kunnen doorstromen naar een meer luxere of meer passende woning. Maar ook de oplopende bouwkosten en extra duurzaamheidsmaatregelen hebben een prijsopdrijvend effect. Dit leidt reeds tot minder aanbod in het lage middeldure segment (€ 185.000 tot € 200.000).

De prestatieafspraken met Woningstichting Barneveld komen volgens deze programmering niet in gevaar. De wens om 450 sociale huurwoningen in een periode van 5 jaar te realiseren, wordt, zo lijkt het, bewaarheid.

Het volume van de nieuwbouw voor 2018 tot en met 2021 lijkt in eerste instantie aandacht te vragen in relatie tot de (lokale) opnamecapaciteit. Maar aangezien de nieuwbouw, behalve in de kern Barneveld, nadrukkelijk ook in de andere kernen wordt gerealiseerd waar soms al enige tijd onvoldoende is gebouwd (zoals in Voorthuizen), is het de verwachting dat dit programma goed zal worden opgenomen. De (verkoop)resultaten voor 2018 en 2019 laten dit al zien. De nieuwbouwwoningen worden in belangrijke mate aan huishoudens uit de gemeente Barneveld verkocht en daarnaast ook aan inwoners uit de regio en daarbuiten. Soms betreft dit ook huishoudens die ooit in Barneveld hebben gewoond of hier werken. De verkoop- en verhuurresultaten geven voorsnog geen aanleiding om extra te doseren. Het is bovendien in lijn met de provinciaal opgestelde huishoudensprognoses voor Barneveld waarin met name in het tijdvak 2017 t/m 2021 een sterkere groei was voorzien dan in het tijdvak 2022 t/m 2026.

Het langdurig jaargemiddelde, wat voor de periode 2011 t/m 2017 op 334 woningen ligt, zal voor de periode 2018 t/m 2021 hoger uitkomen maar overall voor de periode 2011 t/m 2021 op gemiddeld 424 nieuwbouwwoningen. Daarnaast is er jaarlijkse sprake van een aantal onttrekkingen (bijvoorbeeld als gevolg van herstructurering), waardoor de netto-uitbreiding minimaal 25 woningen lager uitvalt (gebaseerd op gemiddeld 27 onttrekkingen per jaar in de periode 2011 t/m 2017) en dus gemiddeld rond 400 woningen uitkomt.

Gebruik startersleningen

In 2018 wordt opnieuw gebruik gemaakt van de startersregeling. In de praktijk worden deze vooral ingezet bij de goedkopere nieuwbouwwoningen (zoals in Holzenbosch en Wikselarese Eng) en wat minder in de bestaande bouw. Het aantal van maximaal 30 leningen wordt naar verwachting niet gehaald. Begin 2018 is de maximale aanschafwaarde op € 230.000 gezet.

Gezien de ontwikkeling van de verkoopprijzen in de bestaande bouw alsook de nieuwbouw is het de vraag of deze grens niet opnieuw moet worden verhoogd.

De grens van de Nationale Hypotheekgarantie wordt met ingang van 1 januari 2019 verhoogd naar ruim € 300.000,-.

Het volkshuisvestelijk advies is om in Barneveld de grens te verhogen naar € 260.000,-, de grens die voor middeldure woningen geldt. Hierdoor kunnen niet alleen kopers van goedkope koopwoningen gebruik maken van de regeling, maar ook kopers van middeldure koopwoningen. Hiervoor zal separaat een voorstel worden ingediend.

Wat staat er in de tweede helft van 2018 en begin 2019 nog meer te gebeuren?

Dit najaar zullen er verschillende onderzoeken en notities worden uitgevoerd en aan college en raad worden aangeboden.

Onderzoek naar woningschaarste (in verband met de Huisvestingsverordening)

De gemeente Barneveld onderzoekt – samen met andere gemeenten van Regio FoodValley – of sprake is van schaarste op de woningmarkt voor wat betreft de goedkope huur- en koopsector en wat daaraan is gedaan of kan worden gedaan. Gemeenten kunnen, in het kader van de Huisvestingswet, ingrijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woningvoorraad. Ze doen dit om onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste aan goedkope woonruimte te bestrijden.

Om aan te tonen dat voor de periode 2019-2023 opnieuw een Huisvestingsverordening wenselijk wordt gedacht, is het belangrijk om te onderzoeken of nog steeds sprake is van schaarste en wat de afgelopen tijd is gedaan om deze schaarste terug te dringen. De uitkomsten worden eind 2018 verwacht.

Huisvesting van kwetsbare groepen

De gemeente Barneveld deed in 2014 én 2015 onderzoek naar vraag en aanbod op het gebied van wonen, zorg en welzijn voor ouderen, mensen met een verstandelijke beperking en geestelijke gezondheidszorg. Deze zomer is gestart met het actualiseren van de gegevens uit 2015 en het opstellen van een doorkijkje voor de komende jaren. De resultaten worden eind 2018 verwacht.

Prestatieafspraken 2019-2023

De gemeente Barneveld, Woningstichting Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld maken jaarlijks zogeheten prestatieafspraken over thema's als betaalbaar wonen, voldoende geschikte woningen, duurzaamheid met kwaliteit en prettig wonen met elkaar. Voor het opstellen van de nieuwe prestatieafspraken wordt gekeken naar de uitkomsten van de hierboven genoemde onderzoeken. Het is de bedoeling dat de nieuwe prestatieafspraken in december 2018 aan het college worden voorgelegd.

Tussentijdse evaluatie Woonvisie 2017-2021

De gemeenteraad stelde eind 2016 de woonvisie 'Samen Werken aan Wonen' vast. De komende periode wordt deze woonvisie (waarin drie thema's zijn opgenomen: het faciliteren van de groei van de bevolking, passende en betaalbare kwaliteit van het wonen en verdergaande verduurzaming van de woningvoorraad en de woonomgeving). Het is de verwachting dat deze tussentijdse evaluatie begin 2019 door het college aan de gemeenteraad wordt aangeboden.

Onderzoek Woningtrends / Woningbehoefte Barneveld

In 2018 wordt het woningmarktonderzoek WoON2018 uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek zijn belangrijk voor de onderbouwing van het woonbeleid, de woningbouwprogrammering of het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties. Het onderzoek richt zich op vraag- en aanbodverhoudingen, grondbeleid, locatiekeuze van woningbouw, betaalbaarheid, kwaliteit en onderhoud, vastgoedontwikkeling, huisvesting van specifieke groepen, krimp en groeigebieden en verduurzaming in bestaande en nieuwbouwwoningen. De resultaten van dit onderzoek worden in het tweede kwartaal van 2019 verwacht.

Verder zal er dit najaar worden gewerkt aan het herzien van de inhoud van anterieure overeenkomsten met marktpartijen om zo relevante ontwikkelingen in wet- en regelgeving en marktontwikkelingen goed te borgen in deze overeenkomsten. In dat verband wordt er ook gekeken naar zaken als het opleveringsniveau van nieuwbouwwoningen, minimale instandhoudingstermijnen van huur- en koopwoningen en de daarbij horende antispeculatie- en boetebedingen.

Ook zal in het laatste kwartaal van 2018 een bijeenkomst met marktpartijen worden belegd om een aantal zaken met betrekking tot woningbouw met elkaar te delen. Bijvoorbeeld de wijze waarop duurzaamheidsmaatregelen in de huur- en koopprijzen worden verwerkt, het afwerkings- en uitrustingsniveau van woningen, de wijze van adverteren. Maar ook de woonproducten en het programma van eisen dat voor sociale huurwoningen voor bijvoorbeeld Woningstichting Barneveld aan de orde is, in relatie tot de huurprijzen (aftoppingsgrenzen) die hiervoor mogen worden gevraagd.

Tot slot, zal ook worden ingegaan op het product 'sociale koopwoningen' in relatie tot de stijgende stichtingskosten en eisen met betrekking tot duurzaamheid, waardoor dit segment steeds moeilijker op de markt is aan te bieden en het aandeel in de programmering terugloopt.