



gemeente
Barneveld

Zaaknr. 1106504

Collegevoorstel

Onderwerp:

Offerteonderzoek Woningbehoefteonderzoek Barneveld op basis van WoON2018

Gevraagde beslissing:

1. In te stemmen met bijgevoegd offerteonderzoek analyse WoON2018 gemeente Barneveld.
2. Dit voorstel 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: 3 april 2019

Steller: W.A.M. Stevens

Afd: Team Ontwikkeling

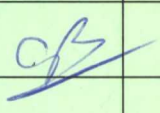
Aantal bijlagen 1

Afd.hoofd:  Portefeuillehouder

A. De Kruijf

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 A.H. van de Burgwal			
Wethouder D. J. Dorrestijn-Taal			

- 9 APR. 2019

Beslissing burgemeester en wethouders :

Conform advies


Nummer op besluitenlijst:

18/06

1. Inleiding

De gemeenteraad van Barneveld heeft eind 2016 haar woonvisie 'Samen werken aan Wonen' Woonvisie 2017-2021 met doorkijk tot 2025 *en verder* vastgesteld. Het vormt nog steeds een relevant beleidsdocument voor het te voeren woonbeleid in de gemeente Barneveld.

Belangrijke onderlegger voor de woonvisie is een analyse van het Woononderzoek Nederland (WoON 2015). Deze is voor de woningmarkt van Barneveld in 2016 nader geanalyseerd op een aantal thema's.

Gezien de sterke veranderingen op de woningmarkt, mede als gevolg van een sterk economisch herstel, is er met het uitkomen van WoON2018 behoefte om de woningmarkt van Barneveld opnieuw te duiden door middel van een actueel beeld op een aantal thema's.

De provincie Gelderland heeft ten behoeve van het WoON2018 onderzoek opnieuw voor een regionale oversampling gekozen waardoor er meer enquêtes zijn afgenomen.

Analyse van een aantal thema's geeft extra input om beleidsmatig in te spelen op deze veranderingen. Het maakt onder andere inzichtelijk hoe huishoudens in Barneveld wonen, wat hun woonwensen zijn in relatie tot demografische ontwikkelingen, wat dit betekent in termen van kwantitatieve en kwalitatieve vraag-aanbodverhoudingen, hoe tevreden men met de huidige woonsituatie en woonomgeving is.

In 2020 zal een nieuwe woonvisie worden opgesteld, de uitkomsten van dit woningbehoefteonderzoek zullen daarvoor mede input vormen.

Met betrekking tot doelgroepen, zal in de analyse extra aandacht zijn voor de startersmarkt, de ouderenmarkt en de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

2. Beoogd effect

a) Meetbaar effect

Gemeente Barneveld wil tegemoet komen aan de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners van Barneveld, zodat mensen hier naar volle tevredenheid kunnen blijven wonen.

Met betrekking tot de nieuwbouw streeft de gemeente een voorspoedige afzet in zowel de huur- als in de koopsector na om zo tegemoet te komen aan vooral de lokale marktvraag.

b) Maatschappelijk effect

Gemeente Barneveld is gebaat bij het genereren van voldoende kansen voor verschillende doelgroepen op de lokale woningmarkt. Door het aanbieden van een passend woningbouwprogramma aan inwoners van Barneveld en huishoudens die hier vanwege een maatschappelijke of economische binding wensen te wonen, draagt dit bij aan de tevredenheid met hun woonsituatie. Het adequaat faciliteren van de vraag draagt bij aan de groei doelstellingen van de gemeente en het behoud van draagvlak van verschillende voorzieningen in de verschillende kernen.

3. Argumenten

Het WoON2018 onderzoek geeft een actueel beeld van de vraag- aanbodverhoudingen in de gemeente Barneveld. Door het herstel van de economie en woningmarkt, ziet de situatie op de woningmarkt er anders uit dan bijvoorbeeld vier jaar geleden. De dynamiek op de markt is sindsdien sterk toegenomen, mede als gevolg van een sterk herstel van de vastgoedwaarde van woningen. Hierdoor staan er steeds minder woningen met hun hypotheek 'onder water' en dit heeft, samen met een lage rentestand tot meer verhuisbewegingen geleid.

Het is dan goed om te bezien hoe de nieuwe marktomstandigheden en woonwensen zich verhouden tot bijvoorbeeld het streefprogramma in de vastgestelde woonvisie en of er aanleiding is om dit aan te passen. Het is goed om te bezien of alle in Barneveld woonachtige doelgroepen voldoende naar tevredenheid wonen en of in hun woonwensen wordt voorzien.

4. Kanttekeningen

Door middel van woonbeleid (zoals de inzet van de doelgroepenverordening en de huisvestingsverordening, alsook de prestatieafspraken met toegelaten instellingen) en het werken met een streefprogramma nieuwbouw, wordt in enige mate invloed uitgeoefend op de samenstelling en het functioneren van de woningvoorraad. Sommige ontwikkelingen op de woningmarkt hebben echter een meer autonoom karakter en zijn derhalve moeilijker te beïnvloeden, waaronder de prijsontwikkeling en verkoop van de bestaande koopwoningmarkt.

5. Financiën

Een analyse van het WoON2018 onderzoek zal door een gerenommeerd onderzoeks- en adviesbureau moeten plaatsvinden, aangezien het databestand vanwege de steekproef representatief moet worden gemaakt voor Barneveld. Een aantal bureaus zijn betrokken bij het analyseren van WoOn2018, waaronder Companen BV en RIGO Research & Advies.

De kosten voor dit onderzoek, indicatief maximaal € 10.000 tot € 15.000, zullen worden bekostigd uit de beschikbare gelden onder de post Volkshuisvesting.

Er zullen meerdere bureaus worden uitgenodigd om een offerte uit te brengen. Het bureau dat het meest passende voorstel aanlevert, binnen het genoemde richtbedrag en binnen de gewenste planningstermijn, zal worden gevraagd om deze analyse uit te voeren.

6. Uitvoering

Planning:

De planning is dat, na opdrachtverstrekking aan een adviesbureau, binnen de periode april-juni een afgeronde rapportage wordt opgeleverd.

Communicatie:

De uitkomsten van het onderzoek zullen met verschillende stakeholders worden besproken, waaronder met marktpartijen en Woningstichting Barneveld.

Evaluatie/controle

N.v.t.

7. Bijlagen

Offerteverzoek analyse WoON2018 gemeente Barneveld.

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld
Telefoon 14 0342
Fax (0342) 495 376
E-mail info@barneveld.nl
Internet www.barneveld.nl

NAW onderzoeks- en adviesbureaus

Datum: Geachte heer, mevrouw,

Ons kenmerk: De gemeenteraad van Barneveld heeft eind 2016 haar woonvisie 'Samen werken aan Wonen' Woonvisie 2017-2021 met doorkijk tot 2025 *en verder* vastgesteld. Het vormt nog steeds een relevant beleidsdocument voor het te voeren woonbeleid in de gemeente Barneveld.

Afdeling:
Ruimtelijke Ontwikkeling

Behandeld door:
M. Stevens

Doorkiesnummer:
(0342) 495 829

email:
m.stevens@barneveld.nl

Onderwerp:
**Offertezoek
analyse WoON2018
gemeente Barneveld**

Belangrijke onderlegger voor de woonvisie is een analyse van het Woononderzoek Nederland (WoON 2015). Deze is voor de woningmarkt van Barneveld in 2016 nader geanalyseerd op een aantal thema's.

Gezien de sterke veranderingen op de woningmarkt, mede als gevolg van een sterk economisch herstel, is er met het uitkomen van WoON2018 behoefte om de woningmarkt van Barneveld opnieuw te duiden door middel van een actueel beeld op een aantal thema's.

De provincie Gelderland heeft ten behoeve van het WoON2018 onderzoek opnieuw voor een regionale oversampling gekozen waardoor er meer enquêtes zijn afgenomen. Om betrouwbare analyses voor Barneveld te laten uitvoeren zal er door middel van weegfactoren het WoON-bestand representatief moeten worden gemaakt voor tal van kenmerken op het niveau van de gemeente Barneveld (peiljaar 2018). Het te selecteren onderzoeks- en adviesbureau zal over deze bekwaamheid moeten beschikken.

Thema's

In navolging van het onderzoek uit 2016 is er behoefte aan een actueel beeld met betrekking tot:

1. Kenmerken huishoudens en woningvoorraad en woonsituatie (wie woont waar)
2. Woonlasten huurders en eigenaren-bewoners
3. Gezondheid
4. Huidige energiebronnen woning
5. Tevredenheid met woning en woonomgeving
6. Verhuisd afgelopen 2 jaar / motieven
7. Verhuisgeneigdheid, woonwensen en actuele vraag-aanbodverhoudingen
8. Toekomstige woningbehoefte in relatie tot demografische ontwikkelingen.

Ad 1. Kenmerken huishoudens en woningvoorraad en woonsituatie

Er zal een schets moeten worden gemaakt van de woningvoorraad, uitgesplitst naar segmenten (type, eigendom, prijsklassen) en van de huishoudens, naar doelgroepen (leeftijd, samenstelling huishouden, inkomensklassen). De kruising van de voorraadkenmerken met de huishoudenskenmerken geeft een beeld van de woonsituatie: wie woont waar en van de bezetting van de voorraad. Waar mogelijk wordt ook een onderscheid naar kernen gemaakt.

De operationalisering van de kenmerken (bijvoorbeeld met welke definities en klassegrenzen zal worden gewerkt) zal in overleg plaatsvinden.

Ten aanzien van de woningvoorraad zullen tenminste de actuele prijsklassegrenzen in de huur en koopsector worden gebruikt.

Verder is er specifiek aandacht voor met name de startersmarkt, de ouderenmarkt en bijzondere doelgroepen (waaronder spoedzoekers): hoe wonen zij en hoe ziet hun huidige huishoudensituatie er uit? Binnen de groep ouderen zal er een onderscheid worden gemaakt tussen de wat 'jongere' ouderen (tot 75 jaar) en de ouderen op hogere leeftijd (75-plussers).

Blad 2

Ad 2. Woonlasten huurders en eigenaren-bewoners

Van de huishoudens die in een huur- of koopwoning wonen, wordt een beeld geschetst van hun bruto- en netto woonlasten in relatie tot hun inkomenspositie, woonsituatie en huishoudensamenstelling.

Ad 3. Gezondheid

In het WoOn2018 onderzoek is ook een onderdeel opgenomen dat ingaat op de gezondheid en de mate van zelfredzaamheid van ouderen. Interessant is om te bezien hoe de gezondheid zich verhoudt tot de gezinssamenstelling en de woonsituatie van de huishoudens in Barneveld. Met name voor de groep ouderen in Barneveld kan dit relevante inzichten opleveren.

Ad 4. Huidige energiebronnen woning

In het onderzoek wordt ook gevraagd naar de verwarmingsbronnen in een woning en de aanwezigheid van bijvoorbeeld zonnepanelen of andere duurzame energiebronnen. Dit beeld zal worden verdiept door te kijken naar de woonsituatie, het inkomen en de huishoudensamenstelling.

Ad 5. Tevredenheid met woning en woonomgeving

In het WoON2018 onderzoek wordt gevraagd naar de mate van tevredenheid met de huidige woning en woonomgeving. Dit wordt bevraagd aan de hand van een aantal kenmerken. Ook hier is het interessant om te bezien waar en welke huishoudens meer of juist minder tevreden zijn met hun woonsituatie.

Ad 6. Verhuisd afgelopen 2 jaar / motieven

In het onderzoek is ook gevraagd naar verhuizingen in de afgelopen twee jaar en de motieven daarvoor. Interessant is te zien welke verhuisstromen hebben plaatsgevonden en vanuit welke vorige woonsituatie naar welke nieuwe woonsituatie is verhuisd. Zijn er bijvoorbeeld veel ouderen verhuisd van een ruime gezinswoning naar een gelijkvloers appartement of seniorenwoning?

Ad 7. Verhuisgeneigdheid, woonwensen en actuele vraag-aanbodverhoudingen

De actuele vraag-aanbodverhoudingen worden met behulp van een woonwensenbenadering geanalyseerd. Woonwensen worden afgezet tegen het aanbod dat men achter laat en dit wordt dan weer als potentieel aanbod gezien.

De woonwensenbenadering maakt inzichtelijk hoe de markt er uit zou zien als iedereen zonder (systeem) belemmeringen naar de gewenste woning zou kunnen verhuizen. Op basis van deze benadering kunnen op basis van de woonwensen de huidige fricties op de woningmarkt inzichtelijk worden gemaakt in termen van eigendom, typologie en prijsklassen.

Ook in deze analyse is het gewenst dat met name de startersmarkt en de seniorenmarkt vanuit verschillende invalshoeken in kaart worden gebracht. Wat is hun gewenste woonsituatie en wat betekent dit in relatie tot hoe zij nu wonen.

Waar mogelijk zal ook een analyse van de behoefte van bijzondere doelgroepen (waaronder spoedzoekers) worden gemaakt en de mate waarin zij een beroep willen doen op de zelfstandige en onzelfstandige woonruimten in Barneveld.

Ad 8. Toekomstige woningbehoefte in relatie tot demografische ontwikkelingen

Door gebruik te maken van demografische bevolkings- en huishoudensprognoses kunnen kwantitatieve vraag- aanbodverhoudingen worden geschetst. In combinatie met het woonwensenprofiel kan dit ook in kwalitatieve zin duidelijk worden gemaakt. Interessant is om te zien hoe dit voor bepaalde type huishoudens er uitziet en welke opgaven er eventueel voor de nieuwbouw zijn weggelegd.

Voor alle onderwerpen geldt dat, waar mogelijk, de gegevens zullen worden afgezet tegen benchmarkcijfers.

Blad 3

Planning

De wens van het college van B&W alsook de gemeenteraad is om voor de zomervakantie van 2019 een afgerond onderzoek te hebben, waarin het actuele beeld van de woningmarkt van Barneveld, aan de hand van de hiervoor benoemde thema's, is beschreven. Dit betekent dat in de periode april-juni 2019 het onderzoek zal moeten worden uitgevoerd.

Oplevering van de definitieve rapportage dient uiterlijk **medio juni 2019** te zijn, zodat het als input kan dienen voor verschillende beleidsvraagstukken.

Begroting en overige bepalingen

Het analyseren van de gegevens en het hierover handzaam rapporteren betekent inspanningen in de vorm van tijd en geld.

Graag ontvangen we een offerte met een bij dit verzoek passende prijsopgave.

Tijdens het woningmarktonderzoek is mevrouw M. Stevens, namens gemeente Barneveld, de vaste contactpersoon voor het onderzoeks- en adviesbureau.

De Algemene Inkoopvoorwaarden van de gemeente Barneveld zullen van toepassing zijn.

Deze worden als bijlage toegevoegd.

Met het oog op de privacywetgeving gaat de gemeente Barneveld ervan uit dat het onderzoeks- en adviesbureau op dienovereenkomstige wijze met privacygevoelige informatie zal omgaan en dat de de ten behoeve van de opdracht verstrekte gegevens alleen voor de uitvoering van de opdracht zullen worden gebruikt.

Mocht u naar aanleiding van dit offerteverzoek nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met mevrouw M. Stevens, senior beleidsadviseur Wonen, bij afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling. Haar telefoonnummer vindt u in de kantlijn van deze brief.

Met vriendelijke groet,
Namens het College van B&W,

Mevrouw I.Y. van Dijkhuizen
Afdelingshoofd