



gemeente
Barneveld

Zaaknr. 1103268

Collegevoorstel

Onderwerp:

10e rapportage Faseren en doseren woningbouw gemeente Barneveld

Gevraagde beslissing:

1. In te stemmen met het gestelde in de 10^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: 28 februari 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 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 :

11 MAART 2019

Nummer op besluitenlijst:

11/02.

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 wordt er jaarlijks een tweetal 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 10^e rapportage wordt een beeld gegeven van wat er in 2018 daadwerkelijk is opgeleverd en wordt vooruitgekeken naar wat er in 2019 t/m 2022 staat te gebeuren. Ook wordt er op de bestaande (koop)woningmarkt ingegaan en beschrijft het rapport wat er in 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, dient daarbij als leidraad.

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 10^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 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.

De uitkomsten van het landelijke WoON2018 woningbehoefteonderzoek (met ook uitkomsten op het niveau van gemeente Barneveld) en actuele bevolkings- en huishoudensprognoses die in de loop van 2019 beschikbaar komen, zullen worden gebruikt bij de aanscherping van de woningbouwprogrammering in Barneveld. Hierover wordt u later in 2019 nader geïnformeerd.

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 over het resultaat van 2018 maar zal ook gesproken worden over welke plannen en activiteiten in 2019 en verder zullen worden opgepakt. Met marktpartijen wordt daarnaast 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

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

10^e Rapportage Fasen en doseren woningbouw in gemeente Barneveld

Barneveld: 28 februari 2019

Inleiding

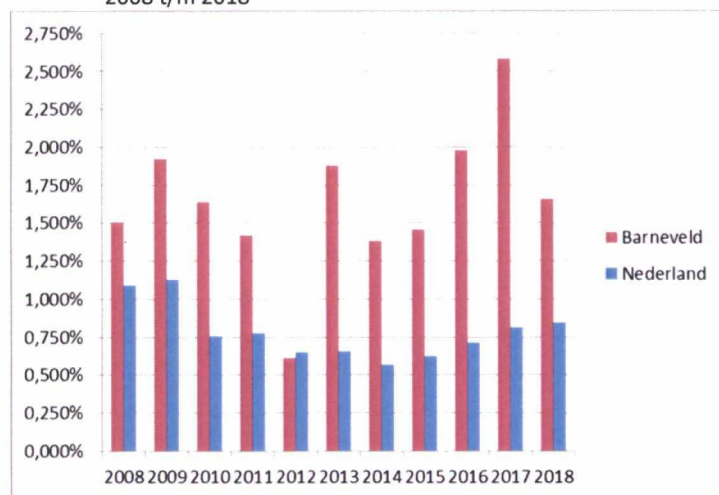
Voor u ligt de tiende rapportage waarin wordt gezien hoe de woningmarkt van Barneveld zich in 2018 heeft gedragen, zowel wat betreft de bestaande markt als de nieuwbouwmarkt. Er wordt een beeld geschetst van wat de prognose voor 2019 is met betrekking tot het aantal woningopleveringen en verder wordt er een actuele doorkijk voor de periode 2020 tot en met 2022 gegeven.

Barneveld groeit in 2018 in een normaal tempo

In 2018 zijn er in Barneveld 369 nieuwbouwwoningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Daarmee was het een wat rustiger tempo dan in 2017, toen bijna 200 woningen meer zijn opgeleverd. Een aantal projecten heeft enige vertraging opgelopen, onder andere door de schaarste aan bepaalde grondstoffen en bouwmaterialen alsook een schaarste aan bouw personeel. Landelijk zijn er in 2018 bijna 66.000 woningen gerealiseerd, weliswaar circa 3.000 woningen meer dan in 2017, maar ook andere gemeenten hadden te kampen met tekorten in materieel en personeel. Verder heeft de prijsontwikkeling van arbeid en grondstoffen invloed op bouwprojecten.

Relatief gezien blijft Barneveld bovengemiddeld presteren, wanneer we het aantal opgeleverde woningen afzetten tegen de totale voorraad. In 2017 lag dit op ruim 2,5% en in 2018 op 1,65%. Landelijk lag dit in 2018 op 0,84%.

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



Bron: CBS en informatie gemeente Barneveld

Gerealiseerde woningbouw 2018: binnen de bandbreedte van het streefprogramma

Het aantal nieuwbouwopleveringen is in 2018 op 369 woningen uitgekomen en daarmee ruim 100 woningen minder dan eerder voorspeld. Dit wordt veroorzaakt doordat onder andere een aantal bouwblokken in Veller II, Eilanden-Oost en Holzenbosch in het eerste kwartaal van 2019 worden opgeleverd in plaats van eind 2018.

Het aantal van 369 past 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 1 Streefpercentages woningbouw Woonvisie 2017-2021 en feitelijke realisatie 2018

Nieuwbouw Barneveld	Streefbeeld woningbouw 2017-2021	Realisatie 2018
Goedkoop (kp en hr) Tot € 185.000 / < € 711,- <i>absoluut</i>	25-35%	31% <i>113</i>
Middelduur (kp en hr) € 185.000-€ 260.000 / > € 711,- <i>absoluut</i>	30-35%	22% <i>82</i>
Duur > € 260.000 <i>absoluut</i>	35-40%	47% <i>174</i>
Totaal relatief	100%	100%
Totaal absoluut	360-440	369

Differentiatie opleveringen 2018: accent op goedkope of juist dure woningen

Het accent lag in 2018 sterk op de bouw van goedkope huur- en koopwoningen (31%) of juist woningen in de duurdere prijsklasse (vanaf € 260.000), namelijk 47%.

Hiermee is er nadrukkelijk voor een startersmarkt en een doorstromersmarkt gebouwd.

In de goedkope huursfeer ging het onder andere om rug-aan-rug woningen en appartementen in Eilanden-Oost. In Veller (Gildensteyn) zijn onder andere 31 goedkope koopwoningen opgeleverd.

De verhouding huur versus koop lag op 34%/66%.

Er zijn 242 koopwoningen verkocht en opgeleverd. Daarbij ging het verhoudingsgewijs om relatief veel vrije sector kavels (22% van het totale programma) in verschillende kernen van Barneveld.

Tabel 2 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		82	0	0	31	0	17	29	5	82	0	0	0	0	0	0	0
wv De Burgt/Eilanden-Oost		69	10	0	0	0	3	24	12	49	20	0	0	0	0	0	20
Barneveld		238	20	0	32	0	20	72	32	176	28	24	0	0	0	10	62
Voorthuizen		57	14	6	0	0	10	7	10	47	8	2	0	0	0	0	10
Kootwijkerbroek		41	0	0	0	0	0	2	21	23	8	10	0	0	0	0	18
Overige kernen		33	0	5	3	2	3	2	18	33	0	0	0	0	0	0	0
Totaal 2018		369	34	11	35	2	33	83	81	279	44	36	0	0	0	10	90
Relatief		100%	9%	3%	9%	1%	9%	22%	22%	76%	12%	10%	0%	0%	0%	3%	24%

Bron: gemeente Barneveld, februari 2019

Circa 65% 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) is een en ander gerealiseerd. Sinds langere tijd is er in Voorthuizen dit jaar alsook vooral de komende jaren weer sprake van meer nieuwbouwopleveringen. Dit jaar zijn dit er nog zo'n 57 woningen, 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 aan

de orde en ook in Zwartebroek is in 2019 een volgende fase in het project Dwarsakker opgeleverd. In de overige kernen is sprake van kleinere (particuliere) ontwikkelingen.

Relevante ontwikkelingen in 2018:

- Veller II, afronding cluster I, oplevering Gildensteyn (62 van de totaal 148 woningen met o.a. 31 goedkope koopwoningen, 12 middeldure en 19 duurdere koopwoningen);
- De Pastorij in Veller met 18 appartementen voor ouderen;
- Eilanden-Oost, oplevering van totaal 69 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 39 projectmatige woningen in Holzenbosch waaronder 14 sociale huurwoningen, 6 vrije sector huurwoningen en 16 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 11 koopwoningen en kavels;
- Diverse particuliere initiatieven in kernen en in het buitengebied (ruim 60 woningen).

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 bouwrijzen.

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 31% goed vertegenwoordigd en wordt met name op de grotere locaties Veller II, Eilanden-Oost en Holzenbosch aangeboden.

Het middensegment is met 22% dit jaar minder omvangrijk, mede door het ontbreken van een appartementenprogramma in deze prijsklasse en de sterke prijsontwikkeling en de hogere, opgelegde duurzaamheidseisen.

De vrije sector huurwoningen worden zowel in de vorm van appartementen (10%) aangeboden, waaronder in de Pastorij in Veller en bij de kerk in Kootwijkerbroek, als in de vorm van eengezinswoningen (Holzenbosch).

Het duurdere programma vanaf € 260.000 is dit jaar met circa 47% bovengemiddeld groot, maar in absolute zin gaat het om 174 woningen, waarvan 10 duurdere koopappartementen (Thorbecke Kabinet). Dit zijn behalve projectmatig gebouwde woningen (93 woningen), ook een groot aantal vrije sector kavels/particuliere initiatieven (81), vooral ook in de kern Barneveld (Eilanden-Oost met name) maar ook in de overige kernen zoals Kootwijkerbroek, Zwartebroek en Terschuur.

Bestaande koopwoningmarkt in 2018: stijging aantallen en prijzen zet door

Behalve de oplevering van ruim 240 nieuwbouw koopwoningen in 2018 zijn er in 2018 volgens gegevens van de NVM ook ruim 440 bestaande koopwoningen van eigenaar gewisseld. Dit is ruim 13% minder dan in 2017. Met name in de tweede helft van 2018 is als gevolg van de sterke prijsstijging, het aantal transacties teruggelopen. Er zijn wel meer bestaande tweekappers verkocht, maar ten aanzien van alle overige producten is het aantal transacties afgenomen, met name het aantal verkochte vrijstaande woningen.

De relatief gunstige rentestand en de sterk verbeterde economische situatie maakte aanvankelijk de belangstelling van vooral doorstromers voor de meer luxere/grotere woonproducten (hoekwoningen, half vrijstaande en vrijstaande woningen) groter, maar de explosieve stijging in verkoopprijzen heeft tot een tempering geleid. Daarnaast is in het laatste kwartaal het consumentenvertrouwen weer wat gedaald, mede als gevolg van een aantal overheidsmaatregelen (btw-verhoging, ontwikkeling energieprijzen).

Tabel 3 Aantal verkochte bestaande koopwoningen naar woningtype in gemeente Barneveld, 2014 t/m 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	139	75	90	127	51	482
	29%	16%	19%	26%	11%	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 2018 op gemiddeld € 353.000,- en daarmee royaal boven wat in de vastgestelde woonvisie als duur is betiteld, namelijk alles boven € 260.000. De gemiddelde verkoopprijzen liggen daarmee voor 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 € 53.400.

Tabel 4 Gemiddelde verkoopprijs per type van verkochte bestaande koopwoningen, gemeente Barneveld 2014 t/m 2018

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	€ 249.550	€ 303.000	€ 388.775	€ 517.050	€ 236.750	€ 353.000
Index 2018 (2014=100)	120,2	134,2	127,7	132,8	129,8	132,6
2018 tov 2017	109,3	107,5	114,8	108,8	110,8	109,0

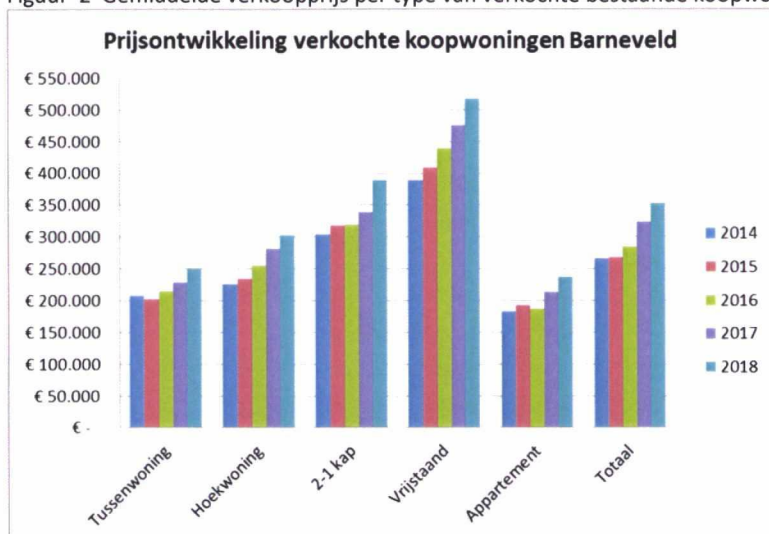
Bron: NVM, MNM Gemeente Barneveld

Voor een tussenwoning moet inmiddels gemiddeld al bijna € 250.000 worden betaald. De recente verhoging van de grens van de starterslening tot € 260.000, maakt het voor een aantal starters. Een bestaande hoekwoning is gemiddeld de grens van € 300.000 gepasseerd en voor een tweekapper moet inmiddels gemiddeld ruim € 80.000 meer worden betaald ten opzichte van vier jaar geleden.

De gemiddelde verkoopprijs van een bestaande vrijstaande woning is royaal voorbij € 500.000.

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.

Figuur 2 Gemiddelde verkoopprijs per type van verkochte bestaande koopwoningen, gemeente Barneveld 2014 t/m 2018



Bron: NVM, MNM Gemeente Barneveld

Bevolkings- en huishoudensontwikkeling: groei door natuurlijke aanwas en migratie

In 2018 is het inwonertal van gemeente Barneveld met zo'n 620 personen toegenomen en telde de gemeente aan het einde van het jaar bijna 58.000 inwoners. Deze groei is minder omvangrijk geweest dan in 2016 en 2017. In deze jaren werden er gemiddeld bijna 500 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd tegenover 369 in 2018.

Ons inwonertal groeide in 2018 in belangrijke mate door de natuurlijke aanwas: we hebben nog steeds te maken met meer geboorten dan sterfgevallen.

Het binnenlands vestigingsoverschot (vestiging en vertrek vanuit en naar overige gemeenten in Nederland) lag vorig jaar beduidend lager dan in 2016 en 2017.

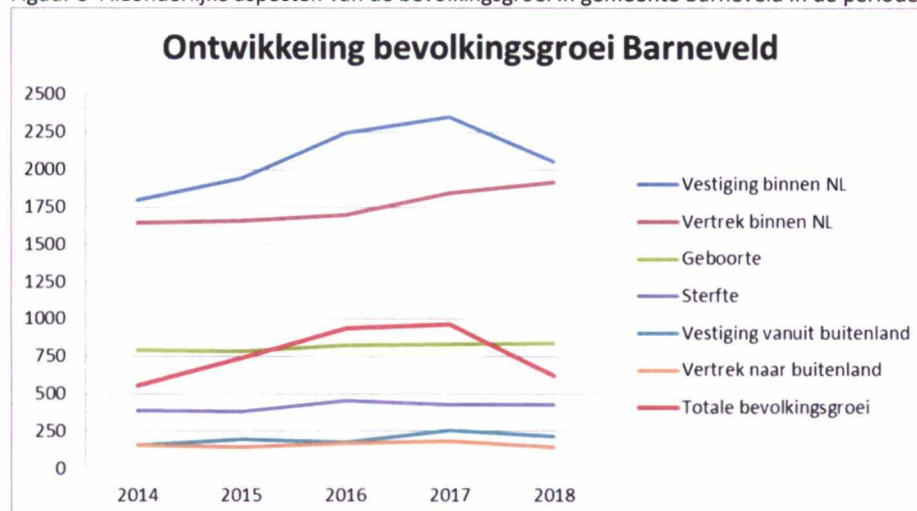
Tabel 5 Ontwikkeling inwonertal gemeente Barneveld in de periode 2014 t/m 2018, naar component

Onderwerp	2014	2015	2016	2017	2018
Inwonertal Barneveld 1-1	54.152	54.703	55.441	56.376	57.339
Natuurlijke groei	406	402	372	407	414
Binnenlands overschot	146	289	549	508	138
Buitenlands overschot	2	52	7	72	69
Totale groei inwonertal	554	743	928	987	621
Natuurlijke groei	73%	54%	40%	41%	67%
Binnenlands overschot	26%	39%	59%	51%	22%
Buitenlands overschot	0,4%	7%	1%	7%	11%

Bron: CBS

Uit figuur 3 valt goed af te lezen dat als gevolg van een geringere bouwproductie het aantal personen dat zich in Barneveld wilde vestigen met 300 personen is afgenomen ten opzichte van 2017 en daarnaast het aantal personen dat Barneveld in 2018 heeft verlaten met ruim 70 personen is

Figuur 3 Afzonderlijke aspecten van de bevolkingsgroei in gemeente Barneveld in de periode 2014 t/m 2018



Bron: CBS

Prognoses

De provinciale PRIMOS prognoses uit 2018 houden voor de periode tot 2040 rekening met de groei van het aantal inwoners richting 69.000 inwoners en 26.400 huishoudens in 2040. Daarbij wordt er van uitgegaan dat de gemiddelde woningbezetting gestaag terugloopt van 2,65 in 2018 naar 2,61 personen per huishouden in 2040.

De prognose was dat Barneveld per 1 januari 2019 bijna 58.000 inwoners zou tellen. Dit is bewaarheid geworden.

In 2019 komen er nieuwe provinciale prognoses. Zodra deze beschikbaar zijn, zullen we dit in een volgende rapportage 'Faseren en doseren woningbouw Barneveld' opnemen.

Doorkijk 2019 tot en met 2022: voldoende plannen met gevarieerd aanbod

Uit de terugblik van de gerealiseerde nieuwbouw in Barneveld van de laatste vijf jaar (de periode 2014 t/m 2018) blijkt dat de jaarlijkse bouw van gemiddeld zo'n 388 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 369 woningen die in 2018 zijn 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 2022 sprake van een gevuld programma.

Daarbij is er altijd sprake van een zekere boeg golf 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, realisatie 2018, prognose 2019 en planning 2019 t/m 2022

Nieuwbouw Barneveld	Streefbeeld woningbouw 2017-2021	Realisatie 2018	Prognose 2019	Planning 2020	Planning 2021	Planning 2022	Gemiddeld 2018-2022
Goedkoop (kp en hr) Tot € 185.000 / < € 711,- absoluut	25-35%	31% 113	38% 248	17% 104	32% 226	36,4% 205	31% 179
Middelduur (kp en hr) € 185.000-€ 260.000 / > € 711,- absoluut	30-35%	22% 82	23% 154	26% 157	34% 242	31% 176	28% 162
Duur > € 260.000 absoluut	35-40%	47% 174	39% 257	56% 338	34% 244	32% 182	41% 239
Totaal relatief	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100,0%
Totaal absoluut	360-440	369	659	599	712	563	580

Bron: gemeentelijke inventarisatie, februari 2019

Het aandeel goedkoop blijft voor de periode tot en met 2022 met gemiddeld 31% op koers. In kwantitatieve zin betekent dit een substantieel aantal woningen (gemiddeld 179 per jaar). De inhaalslag sociale woningbouw, die onder andere met Woningstichting Barneveld is geconcretiseerd in de prestatieafspraken (bouw van 450 sociale huurwoningen in de periode 2017 t/m 2021) wordt hiermee bewaarheid. Per jaar zijn er wel wat verschillen in programma.

Het aandeel middelduur is met name in de periode 2018-2020 te laag ten opzichte van het streefbeeld (minimaal 30%). De sterke stijging van bouwkosten en het door het Rijk versneld opleggen van gasloos bouwen (juli 2018, heeft ertoe bijgedragen dat marktpartijen onvoldoende snel hun woonproducten hierop konden aanpassen, waardoor de grens van € 260.000 voor een aantal producten niet meer houdbaar was. De extra duurzaamheidsmaatregelen brengen gemiddeld al snel een verhoging van € 20.000 met zich mee. Verder zien we dat de gemiddelde prijs van een bestaande (nog niet verduurzaamde) tussenwoning gemiddeld al de grens van € 250.000 nadert en de gemiddelde prijs van een hoekwoning al voorbij de € 300.000.

Vanaf 2020 moeten alle nieuwbouwwoningen met BENG worden vergund en zullen de kosten voor de duurzaamheidsmaatregelen meer geïntegreerd zijn in de huur- en verkoopprijzen.

Dit jaar voorjaar komen de uitkomsten van het WoON2018 onderzoek ter beschikking. Samen met hetgeen hiervoor is beschreven kan dit aanleiding zijn om de prijsklassengrenzen van goedkoop, middelduur en duur te herzien in relatie tot de woonproducten (waaronder grootte en bouwvorm) die daarvoor worden aangeboden.

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 € 353.000 in 2018 deze grens in relatie tot de huidige marktomstandigheden als laag wordt ervaren. De prijs van een bijvoorbeeld een hoekwoning is deze € 260.000 grens ruimschoots voorbij.

Het is dan ook niet verwonderlijk dat, mede in relatie tot de huidige marktomstandigheden, de eerstkomende twee jaren er meer nieuwbouw in deze prijsklasse gepland staat. Overall wordt voor de periode 2018 t/m 2022 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, gevarieerd aanbod, veel opleveringen in Voorthuizen

Voor 2019 is het programma met zo'n 659 woningopleveringen een bijzonder jaar. Dit doordat een aantal opleveringen in 2018 zijn doorgeschoven naar 2019. Samen met 2018 worden er zo'n 500 per jaar gebouwd. Daarmee blijven we gemiddeld onder de 570 opleveringen in 2017.

Wat allereerst opvalt is dat in de kern Barneveld 'slechts' circa 48% van het programma zal worden gerealiseerd en dat met name in Voorthuizen dit jaar een groot aantal opleveringen staat te gebeuren (282 woningen ofwel 43% van de totale productie). Deze woningen worden nagenoeg allemaal in Holzenbosch (169) en Wikselaarse Eng (102 stuks) opgeleverd alsook de oplevering van het appartementengebouw 'De Punt'.

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. 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 ook in tabel 7 opgenomen, aangezien het gebaseerd is op scheiding van wonen en zorg.



Project Holzenbosch met circa 327 woningen, waarvan 169 opleveringen in 2019

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 13-tal tweekappers en vrijstaande woningen centraal. Verder zullen de 22 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	157	12	24	8	0	15	62	8	129	28	0	0	0	0	0	28
wv De Burgt/Eilanden-Oost	55	18	0	0	0	20	17	0	55	0	0	0	0	0	0	0
Barneveld	319	54	24	8	0	36	79	14	215	70	0	8	3	0	23	104
Voorthuizen	282	65	6	22	20	59	67	14	253	21	0	0	0	0	8	29
Kootwijkerbroek	10	0	0	0	0	0	0	10	10	0	0	0	0	0	0	0
Overige kernen	48	0	0	0	0	6	20	22	48	0	0	0	0	0	0	0
Totaal 2019	659	119	30	30	20	101	166	60	526	91	0	8	3	0	31	133
Relatief	100%	18%	5%	5%	3%	15%	25%	9%	80%	14%	0%	1%	0%	0%	5%	20%

Bron: gemeentelijke inventarisatie, februari 2019; exclusief 30 zorgappartementen voor Philadelphia

In 2019 ligt de verhouding gestapeld versus grondgebonden woningen op 20 versus 80%. Dit betekent dat er een grote hoeveelheid (circa 525) grondgebonden woningen op de markt komen, waaronder ook een aantal seniorenwoningen.

Het aandeel koop bedraagt circa 64% 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 ruim 400 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 38% in relatieve zin groter dan in de afgelopen jaren, maar past binnen de bandbreedte van het streefbeeld. Het gaat echter om ruim 240 goedkope woningen. Dit programma bestaat vooral uit goedkope sociale huurwoningen (32%), 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 voornamelijk in Voorthuizen gerealiseerd.

Het middensegment ligt met 23% beneden het streefbeeld. Er wordt in dit segment 5% vrije sector huur gerealiseerd, onder andere in Veller cluster H en in Holzenbosch en verder 18% 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 € 260.000), is met 39% (ofwel 257 woningen) vooral in absolute zin 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 circa 60 vrije sector kavels, waaronder in Veller (cluster H), Holzenbosch, Stroe en Zwartebroek. Het aandeel duurdere koopappartementen is beperkt (5%) en wordt in de kern Barneveld (Thorbeckehof) en Voorthuizen (de Punt) gerealiseerd.



Project Thorbeckehof met 23 luxe koopappartementen en 30 appartementen voor Philadelphia

2020: Opnieuw omvangrijk programma, gevarieerd programma

Voor 2020 ligt het programma rond 600 woningopleveringen en is daarmee opnieuw een belangrijk productiejaar. Dit heeft te maken met onder andere de start van de eerste fase van Bloemendal (met 157 woningen) en een 2-tal projecten in de Burgt (27 woningen aan de Lunterseweg en 18 woningen in Burgthoven III). Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat beide ontwikkelingen in productie zullen gaan. Maar ook de oplevering van de Enk (24 woningen) en de realisatie van 9 seniorenwoningen aan de Wildzoom.

Hierdoor zal er weer meer aanbod in de kern Barneveld zijn (45%) naast opnieuw een grote nieuwbouwstroom (45%) in Voorhuizen (Holzenbosch en de afronding van Wikselaarse Eng) alsook een aantal kleinere ontwikkelingen, waaronder de eerste kavels in Blankensgoed-Noord. 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 kooplocatie in Garderen.

Tabel 8 Geplande nieuwbouwopleveringen gemeente Barneveld in 2020

Aantal opleveringen nieuwbouw woningen 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		157	12	0	11	0	58	68	0	149	0	0	0	0	0	8	8
wv De Burgt/Eilanden-Oost		45	0	0	10	4	15	15	1	45	0	0	0	0	0	0	0
Barneveld		275	12	0	21	4	79	127	4	247	0	0	0	0	4	24	28
Voorthuizen		275	44	10	15	0	36	83	45	233	0	19	12	0	5	6	42
Kootwijkerbroek		10	0	0	0	0	0	5	5	10	0	0	0	0	0	0	0
Overige kernen		39	0	0	0	0	0	14	17	31	0	0	0	0	0	8	8
Totaal 2020		599	56	10	36	4	115	229	71	521	0	19	12	0	9	38	78
Relatief		100%	9%	2%	6%	1%	19%	38%	12%	87%	0%	3%	2%	0%	2%	6%	13%

Bron: gemeentelijke inventarisatie, februari 2019

De verhouding grondgebonden versus gestapeld ligt op 87/13%; het aanbod van appartementen is vooral in Voorthuizen terug te vinden, waaronder de oplevering van 19 vrije sector huurappartementen in Holzenbosch.

Circa 86% (ruim 500 woningen) van het aanbod betreft koopwoningen, het aandeel huurwoningen is met 14% wat beperkt vertegenwoordigd en betreft vooral sociale huurwoningen (9%) alsook met name vrije sector huurappartementen, in onder andere Bloemendal en Holzenbosch.

Het aandeel goedkope woningen ligt in 2020 rond 17% en daarmee tijdelijk lager dan in voorgaande jaren. In absolute zin gaat het om ruim 100 woningen. Dit zijn behalve grondgebonden sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen in onder andere Bloemendal, Woudse Erven en Holzenbosch ook een aantal goedkope koopappartementen.

In de middeldure sector wordt 26% gerealiseerd, waarvan 5% 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 (Barneveld-Noord met name) en verder een bescheiden appartementenprogramma (2%).

Het aandeel duurdere woningen ligt met 56% duidelijk hoger dan het streefbeeld en betreft relatief veel projectmatig gebouwde grondgebonden woningen (44%) ofwel ruim 260 woningen die in belangrijke mate in de kernen Barneveld (Noord) en Voorthuizen (Holzenbosch en Wikselarse Eng) gerealiseerd zullen worden. Verder zijn er meer dan 70 vrije sector kavels in beeld, waaronder in Voorthuizen (Blankensgoed-Noord, Holzenbosch, Wikselarse Eng) en Kootwijk (Paalhoeve) 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 staan er meer dan 700 woningen gepland om te worden gerealiseerd. Dat jaar zal er niet alleen in de kernen Barneveld (42%) en Voorthuizen (31%) maar ook in alle overige kernen zal sprake zijn van projectmatig woningaanbod.

In Barneveld vormt Bloemendal een belangrijke ontwikkellocatie, evenals de ontwikkeling van Woudse Erven en de bebouwing van de voormalige Gamma-locatie. In Kootwijkerbroek worden de eerste opleveringen in Kootwijkerbroek-Oost verwacht. In Zwartebroek/Terschuur zal de oplevering van het appartementengebouw met 44 (zorg)appartementen (huur en koop) alsook de start van de volgende ontwikkeling na de afronding van Dwarsakker aan de orde zijn.

In Voorthuizen is sprake van de afronding van Holzenbosch en de invulling van de voorzieningenstrook met onder andere de ontwikkeling van een woonzorgcentrum, alsook een aantal kleinere ontwikkelingen.

Het aantal opleveringen zal met naar verwachting ruim 700 woningen weer veel huishoudens aan een woning helpen. Hiervan wordt 62% in de vorm van eengezinswoningen gebouwd en maar liefst 38% in de vorm van stapeling. Deze appartementen worden onder andere in Barneveld (waaronder Bloemendal) gerealiseerd en in de voorzieningenstrook in Holzenbosch en in Zwartebroek. Hierdoor zullen veel ouderen kunnen doorstromen naar een voor hen passende nultredenwoning. Hierdoor Circa 65% betreft koopwoningen (ruim 460 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	113	0	0	6	0	43	52	0	101	0	0	0	0	0	12	12	
wv De Burgt	131	7	0	16	0	41	39	6	109	22	0	0	0	0	0	22	
Barneveld	318	7	0	22	0	90	93	12	224	49	30	0	0	3	12	94	
Voorthuizen	224	10	0	0	0	32	24	28	94	83	16	0	0	16	15	130	
Kootwijkerbroek	45	5	0	5	0	10	16	4	40	0	0	2	0	3	0	5	
Overige kernen	125	16	0	8	0	18	16	23	81	19	12	0	0	12	1	44	
Totaal 2021	712	38	0	35	0	150	149	67	439	151	58	2	0	34	28	273	
Relatief	100%	5%	0%	5%	0%	21%	21%	9%	62%	21%	8%	0%	0%	5%	4%	38%	

Bron: gemeentelijke inventarisatie, september 2018

Het aandeel goedkope woningen is met 32% conform het streefbeeld, vooral in de vorm van sociale huurappartementen (21%) en 5% goedkope koopwoningen en 5% goedkope huurwoningen.

Het percentage middelduur ligt met 34% weer hoger dan in 2019 en 2020 en in lijn met het streefgemiddelde en wordt ingevuld in de vorm van eengezinswoningen (21%) op verschillende locaties alsook appartementen in de koopsector (5%) alsmede vrije sector huurappartementen (8%). 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 240 duurdere koopwoningen. In deze prijsklasse worden onder andere 67 vrije kavels (9%) in verschillende kernen bebouwd alsmede duurdere koopappartementen (4%) en duurdere grondgebonden woningen (21%) in de vorm van tweekappers, vrijstaande woningen en hoekwoningen.

2022: Opnieuw een gevarieerd aanbod

In 2020 zal het bouwvolume op basis van de huidige inzichten weer wat dalen en rond de 560 woningen uitkomen. Ruim de helft van het nieuwbouwaanbod zal in de kern Barneveld gerealiseerd worden en zo'n 23% in Voorthuizen. Ongeveer een kwart wordt in de overige kernen gerealiseerd, waaronder in Kootwijkerbroek, Garderen en Terschuur/Zwartebroek.

Grotere ontwikkelingen vormen Bloemendal, Lanen-Oost, vervolg Voorthuizen-Zuid, Kootwijkerbroek-Oost en woningbouw in Terschuur/Zwartebroek.

Evenals in 2021 zal ongeveer een derde van het programma uit appartementen bestaan, onder andere in de vorm van een woonzorg ontwikkeling in Bloemendal. Mede hierdoor is het aandeel koopwoningen ook wat lager (61,5%) dan in voorgaande jaren, aangezien een substantieel deel van het appartementenprogramma in de huursfeer gerealiseerd zal worden.

Tabel 10 Geplande nieuwbouwopleveringen gemeente Barneveld in 2022

Opleveringen nieuwbouw		EG	EG	EG	EG	EG	EG		EG	App.	App.	App.	App.	App.	App.	App.
Kern	Totale programma	Sociale huur (<711)	Overig huur >711	Koop <185.000	Koop 185-200.000	Koop 200-260.000	Koop >260.000	Vrije sector kavels	Subtotaal	Sociale huur <711	Overig huur >711	Koop <185.000	Koop 185-200.000	Koop 200-260.000	Koop >260.000	Subtotaal
2022																
wv Barneveld Noord	122	0	0	0	0	0	0	0	0	92	30	0	0	0	0	122
wv De Burgt	126	24	6	12	21	17	25	6	111	8	3	0	1	2	1	15
Barneveld	306	24	6	12	21	19	27	12	121	120	43	0	1	7	14	185
Voorthuizen	129	12	0	9	13	22	41	32	129	0	0	0	0	0	0	0
Kootwijkerbroek	49	6	0	6	0	19	16	2	49	0	0	0	0	0	0	0
Overige kernen	79	6	0	10	0	15	26	10	67	0	0	0	0	10	2	12
Totaal 2022	563	48	6	37	34	75	110	56	366	120	43	0	1	17	16	197
Relatief	100%	8%	1%	7%	6%	13%	20%	10%	65%	21%	8%	0%	0%	3%	3%	35%

Bron: gemeentelijke inventarisatie, september 2018

Het aandeel goedkope woningen is met ruim 36% bovengemiddeld. Ook hier vormt de toevoeging van het woonzorg centrum een belangrijke verklaring. Maar ook de bouw van goedkope koopwoningen (7%) in onder andere Barneveld, Voorthuizen en Kootwijkerbroek is van belang.

Circa 31% wordt in de middeldure sfeer gebouwd en 32% in de duurdere sfeer.

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. Bezien we de gehele programmering over de periode 2011 t/m 2022 dan is er sprake van 33% goedkope woningbouw, 32% middeldure woningen en 35% duurdere woningen, volledig in lijn met de vastgestelde woonvisie.

Tabel 11 Ontwikkeling verschillende prijssegmenten gemeente Barneveld 2011 t/m 2022

Aantal woningen naar prijsklasse	Gemiddeld 2011 t/m 2017		Realisatie 2018		Planning 2019		Gemiddeld 2020 t/m 2022 (per jr)		Gemiddeld 2011 t/m 2022 (per jr)	
Sociale huur < € 711	73	22%	78	21%	210	32%	138	22%	101	23%
Sociale koop < € 185.000	51	15%	35	9%	38	6%	41	7%	46	10%
Middeldure koop (185-260.000)	91	27%	35	9%	124	19%	146	23%	103	24%
waarvan € 185-200.000	30	9%	2	1%	23	3%	13	2%	23	5%
VS huur	30	9%	47	13%	30	5%	45	7%	36	8%
Vrije sector koop (>260.000)	89	27%	174	47%	257	39%	255	41%	152	35%
Totaal	334	100%	369	100%	659	100%	625	100%	437	100%

Wanneer we dan vervolgens de gehele periode van 2011 t/m 2022 overzien, dan blijkt dat het aandeel goedkoop op 33% uit te komen, het aandeel middeldure op 32% (waarvan 9% vrije sector huur) en het aandeel duur op 35%. Dit overall beeld past in de filosofie dat de Barneveldse woningmarkt bedoeld is voor zowel lage-, midden en hoge 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.

Wat staat er in 2019 nog meer te gebeuren?

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

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. In de zomer van 2018 is gestart met het actualiseren van de gegevens uit 2015 en het opstellen van een doorkijkje voor de komende jaren. De resultaten zijn in januari 2019 ter kennisname aan de raad aangeboden.

Ook zal er een beleidskader worden opgesteld met betrekking tot onder andere de huisvesting van arbeidsmigranten in Barneveld. Bijvoorbeeld ten aanzien van kamergewijze verhuur en kaders voor flexibele woonvormen. In de loop van 2019 zal de raad hier nader over worden geïnformeerd. Met regio FoodValley zal afstemming plaatsvinden over de verschillende ontwikkelingen, om zo vraag en aanbod meer in balans te brengen.

Onderzoek naar woningschaarste (in verband met de actualisering van de Huisvestingsverordening)

De gemeente Barneveld heeft – samen met andere gemeenten van Regio FoodValley – onderzocht 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 in maart 2019 ter kennisname aan de raad aangeboden.

De uitkomst blijkt aanleiding te zijn om een actuele verordening op te stellen. Dit zal in de eerste helft van 2019 worden opgepakt om in juli tot vaststelling van de geactualiseerde verordening te komen. De raad zal bij de totstandkoming hiervan worden betrokken. Tussentijds zal ook in regio FoodValley verband afstemming plaatsvinden over deze actualisering (o.a. voor wat betreft definities en onderwerpen).

Tussentijdse evaluatie Woonvisie 2017-2021

De gemeenteraad stelde eind 2016 de Woonvisie 2017-2021 'Samen Werken aan Wonen' vast. Deze woonvisie is inmiddels tussentijds geëvalueerd ten aanzien van de drie centrale ambities die hierin 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. Deze tussentijdse evaluatie is in maart 2019 aan de gemeenteraad 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 landelijke resultaten van dit onderzoek worden in april 2019 verwacht. Zodra deze gegevens voor Barneveld beschikbaar en geanalyseerd zijn, zal de raad geïnformeerd worden over de uitkomsten van dit onderzoek.

Een aandachtspunt daarbij is dat de prijsontwikkeling in de bestaande koopsector geen gelijke tred houdt met de op basis van de woonvisie geldende prijsklassengrenzen voor wat betreft goedkoop, middelduur en duur (respectievelijk € 185.000, € 260.000 en duurder dan € 260.000). De ontwikkeling van de bouw- en personeelskosten en de gewenste duurzaamheidsmaatregelen doen hier nog een schepje bovenop. Samen met de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek wordt bezien of dit aanleiding geeft om deze prijsklassegrenzen te herzien.

Prestatieafspraken 2020-2024 met Woningstichting Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld

De realisatie van goedkope koopwoningen en vrije sectorhuurwoningen geeft impulsen aan de Barneveldse woningmarkt om enerzijds de wachttijden bij onder andere Woningstichting Barneveld te laten afnemen en anderzijds om scheefwoningers in de sociale huursector te laten doorstromen naar deze woningen. Daarnaast vormt het een aantrekkelijk aanbod voor starters.

Gebruik startersleningen en doelgroepenverordening

In 2018 is opnieuw gebruik gemaakt van de startersregeling en deze wordt in 2019 gecontinueerd. In de praktijk worden deze vooral ingezet bij de goedkopere nieuwbouwwoningen (zoals in Holzenbosch en Wikselaarse Eng) en wat minder in de bestaande bouw. Het aantal van maximaal 30 leningen wordt naar verwachting niet gehaald. Onlangs is de maximale aanschafwaarde naar € 260.000 verhoogd waarmee er meer koopwoningen binnen het bereik van de regeling vallen. De maximale bijdrage is eveneens verhoogd van € 25.000 naar € 30.000,-.

De vastgestelde doelgroepenverordening voor sociale woningbouw en middenhuur wordt, waar mogelijk, bij diverse ontwikkelingen ingezet. Hierdoor worden de woningen ook toegewezen aan de inkomensgroepen, waarvoor deze woningen bedoeld zijn.

Samengevat

Dit jaar zullen er naar verwachting zo'n 650 nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd en is voor wat betreft de koopwoningen (ruim 400 woningen) alles volledig verkocht. Het aanbod bevindt zich in belangrijke mate in de kern Barneveld en Voorthuizen. In de overige kernen zal vanaf 2020 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 2020 t/m 2022 laat de programmering ook meer aanbod in de duurdere prijsklassen zien, mede inspelend 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).

Het volume van de nieuwbouw voor 2019 tot en met 2022 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, Garderen en Kootwijkerbroek) is het, mede gezien de verkoop- en verhuurresultaten, de verwachting dat dit programma goed zal worden opgenomen. Een aantal projecten worden ook bewust gerealiseerd om bijvoorbeeld ouderen uit de gemeente Barneveld te laten doorstromen naar een geschikte, gelijkvloerse (senioren)woning. Hierdoor komt er aanbod vrij dat zowel door Barnevelders als niet-Barnevelders kan worden gekocht of worden gehuurd. Daarnaast is er in het bouwprogramma expliciet aandacht voor de startersmarkt.

Het volume van de nieuwbouw is voorsnog in lijn met de voorziene groei op basis van de provinciale huishoudenprognoses.

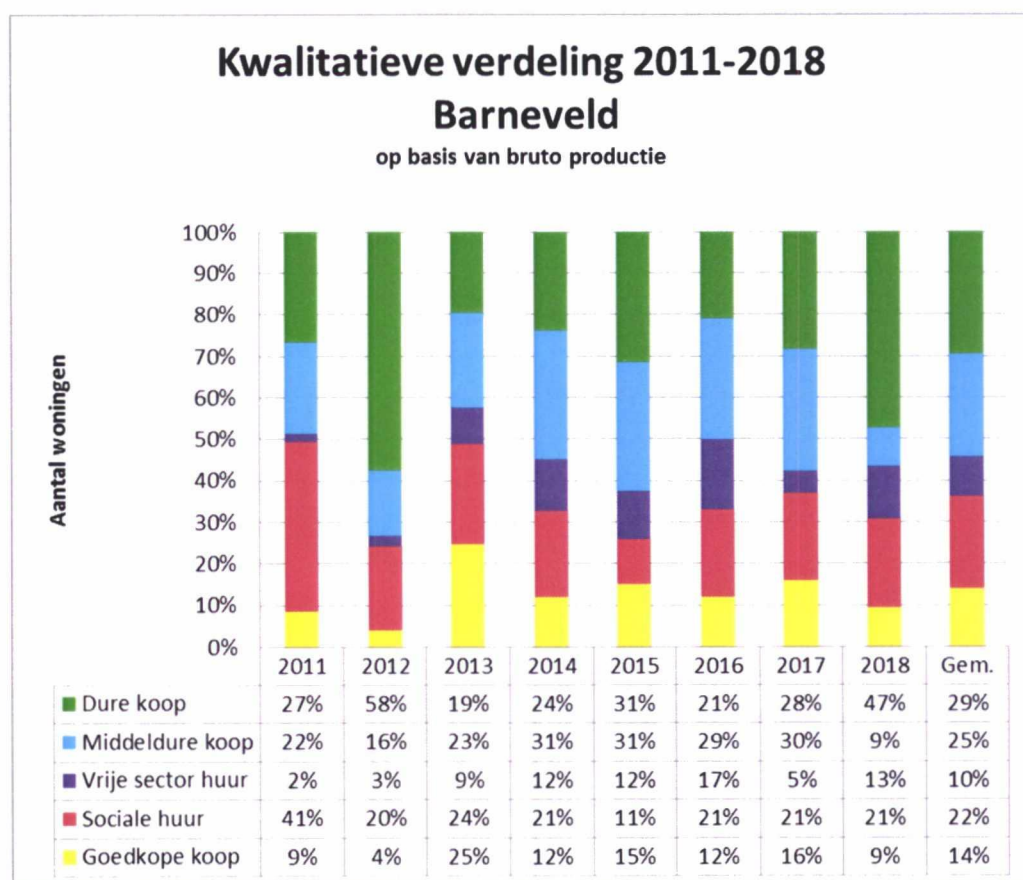
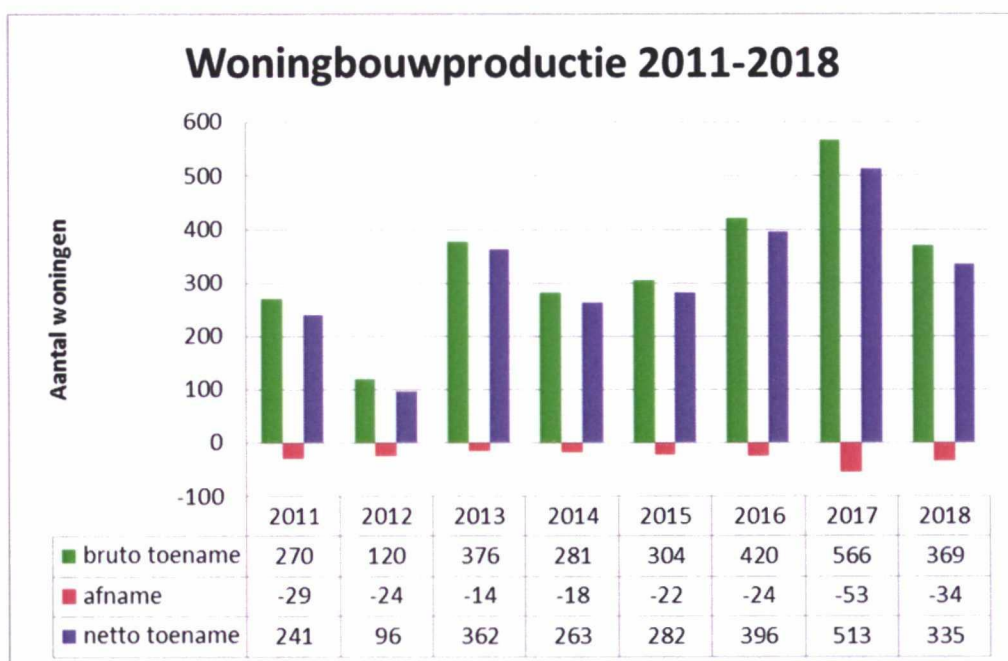
Het langdurig jaargemiddelde, wat voor de periode 2011 t/m 2017 op 334 woningen ligt, zal voor de periode 2018 t/m 2022 hoger uitvallen maar overall voor de periode 2011 t/m 2022 op gemiddeld 437 nieuwbouwwoningen uitkomen. Daarnaast is er jaarlijks sprake van een aantal onttrekkingen (bijvoorbeeld als gevolg van herstructurering, zie bijlage), waardoor de netto-uitbreiding minimaal 25 woningen lager uitvalt (gebaseerd op gemiddeld 27 onttrekkingen per jaar in de periode 2011 t/m 2018) en dus gemiddeld rond 410 woningen uitkomt.

De prijsontwikkeling in de bestaande koopwoningmarkt heeft in de tweede helft van 2018 (ondanks de lage rentestand) een remmend effect gehad op het aantal verkooptransacties. Voor steeds meer huishoudens met een laag of midden inkomen worden bepaalde woonproducten onbereikbaar.

Het belang van onder andere startersleningen voor koopwoningen tot € 260.000 en voldoende huuraanbod blijft voorsnog aanwezig.

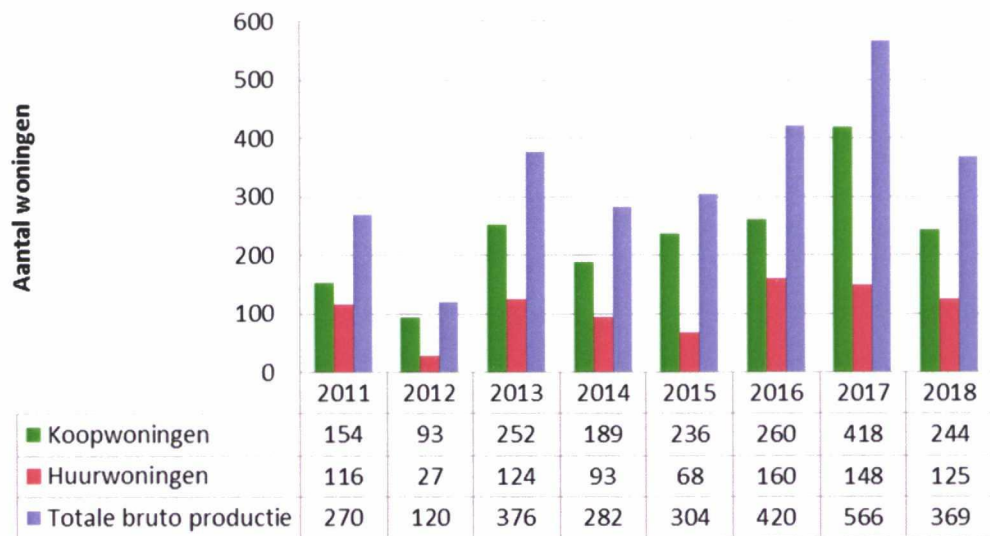
Voor het opstellen van de nieuwe prestatieafspraken wordt gekeken naar de uitkomsten van de hierboven genoemde onderzoeken. Het is de bedoeling dat de nieuwe prestatieafspraken in december 2019 aan het college worden voorgelegd.

Bijlage Beeld van opgeleverde woningen 2011 t/m 2018



Verdeling koop- huursector 2011-2018

op basis van bruto productie



Jaar	goedkope sector huur en koop	seniorenbouw 0-treden principe
2011	49%	32%
2012	24%	35%
2013	49%	17%
2014	33%	21%
2015	26%	24%
2016	33%	28%
2017	37%	17%
2018	31%	21%
Gemiddeld	36%	23%