

Plan van aanpak voor de op te stellen woonvisie 2021-2025

Startnotitie met voorstel voor beleidsprioriteiten



Barneveld, 19 december 2019

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
1.1 Waarom een nieuwe woonvisie?	3
1.2 Korte terugblik op de periode 2017 t/m 2019	3
1.3 Uitkomsten Schaarsteonderzoek 2018	5
1.4 Uitkomsten WoON2018 woningbehoefteonderzoek	5
1.5 Overige onderwerpen	8
2 Woonvisie 2021-2025	10
2.1 Wat verwachten we van de nieuwe woonvisie?	10
2.2 Relevante thema's	10
2.3 Aanpak en proces	11
2.4 Planning in hoofdlijnen	11
2.5 Eindproduct	12
3 Bijlagen	13

1 Inleiding

1.1 Waarom een nieuwe woonvisie?

De huidige woonvisie dateert uit december 2016. Sindsdien is er op de woningmarkt het nodige veranderd. Mede door het krachtige herstel van de economie is er een sterke opleving op de woningmarkt(geweest). De lage rentestand heeft de huizenprijzen sterk doen stijgen en de ontwikkeling in bouwkosten (materieel en personeel) en de verplichting om aardgasloos te bouwen, heeft ook de nieuwbouwprijzen sterk doen laten oplopen.

Door de economische opleving zijn veel koopwoningen (die in tijden van de economische crisis 'onder water stonden') weer in waarde gestegen, waardoor de doorstroming weer sterk op gang is gekomen.

In de rapportages "Faseren en doseren woningbouw gemeente Barneveld" bent u de afgelopen jaren tweemaal per jaar op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen op de woningmarkt in Barneveld.

Maar ook beleidsmatig zijn er veranderingen waar te nemen. Zo heeft het Sociaal Huurakkoord een en ander teweeggebracht in de sociale huursector en leidt de Verhuurdersheffing en vennootschapsbelasting tot minder investeringsruimte bij toegelaten instellingen. De gestage afbouw van hypotheekrenteaftrek en de aanscherping van de hypothecaire voorwaarden hebben in de koopsector ook tot beïnvloeding van de woningmarkt geleid.

De herziening van de Woningwet in 2015 vereist een actualisering van de woonvisie. De gemeentelijke rol in de lokale sociale huursector is versterkt. De woningcorporaties dienen naar 'redelijkheid' bij te dragen aan het gemeentelijk woonbeleid. De woningcorporaties zijn in dat verband verplicht om (in samenspraak met de huurdersvereniging) jaarlijks een bod uit te brengen op het gemeentelijk beleid (op voorwaarde dat de gemeente beschikt over actueel woonbeleid). De gemeente dient dit bod te beoordelen, om vervolgens jaarlijks voor half december met de woningcorporatie en huurdersvereniging te komen tot prestatieafspraken.

Het is gebruikelijk dat een woonvisie een beleidsmatig kader vormt voor de volkshuisvesting voor een periode van vier jaar, met uiteraard een doorkijk voor een langere periode.

In 2020 zal er een 'opfrissing' van de Strategische Visie plaatsvinden. Met de komst van de Omgevingswet is een Omgevingsvisie een belangrijk instrument, deze visie zal in 2020-2021 tot stand komen. Een actuele woonvisie vormt een belangrijke bouwsteen voor zowel de Strategische Visie alsook de op te stellen Omgevingsvisie. De 'opfrissing' van de Strategische Visie zal gedeeltelijk parallel lopen aan de opstelling van de woonvisie.

In het Coalitieakkoord 20018-2022 is de opstelling van een nieuwe woonvisie reeds aangekondigd.

1.2 Korte terugblik op de periode 2017 t/m 2019

Onderstaand een aantal onderwerpen die in de afgelopen periode aan de orde zijn geweest.

Gerealiseerde nieuwbouw

In de periode 2017 t/m 2019 zijn er indicatief gemiddeld ruim 500 nieuwbouwwoningen per jaar opgeleverd, waarvan 38% goedkoop (26% sociale huur, 12% goedkope koop), 30% middelduur (waarvan 7% vrije sector huur) en 32% duur (> € 300.000), waardoor er een sprake is geweest van een bovengemiddelde nieuwbouwprestatie.

De 'inhaalslag sociale woningbouw' is met 38% goedkope woningbouw in deze periode goed zichtbaar geweest. In kwantitatief alsook kwalitatief opzicht een buitengewone volkshuisvestelijke prestatie door de inzet van meerdere partijen, waaronder Woningstichting Barneveld alsook verschillende marktpartijen.

Groei inwonertal

Conform de groei van de woningvoorraad, is ook het inwonertal, in lijn met de Primos-prognoses, toegenomen van ruim 56.300 personen begin 2017 naar ruim circa 59.000 inwoners per januari 2020, niet alleen dankzij een natuurlijke groei, maar ook als gevolg van een vestigingsoverschot van mensen van buiten de gemeente Barneveld. Uit onderzoek blijkt deze verhuisstroom structureel van aard te zijn, mede vanwege het aantrekkelijke woonklimaat van onder andere regio FoodValley.

Huisvesting statushouders

De huisvesting van statushouders was rond 2016, gezien de grote instroom, een duidelijk volkshuisvestelijk thema. Hiermee werd extra beroep gedaan op betaalbare huisvesting in geheel Nederland. Inmiddels zijn we enkele jaren verder en is er sprake van overzichtelijke te huisvesten aantallen. Of dit in de nabije toekomst blijft, laat zich moeilijk voorspellen.

Verordening 'Doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Barneveld'

In januari 2018 is de verordening 'Doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Barneveld', vastgesteld. De Wet ruimtelijke ordening maakt het mogelijk dat in bestemmingsplannen een bepaald percentage sociale huur- en/of sociale koopwoningen en sinds 1 juli 2017 ook een percentage middenhuur als eis wordt opgenomen en dit in exploitatieplannen, of overeenkomsten op kavelniveau uit te werken.

Deze verordening stuurt in de toewijzing, instandhoudingstermijn en prijs-/kwaliteitsverhouding van sociale woningbouw (huur en koop) en middenhuur. Op deze wijze worden deze segmenten voor met name lage en middeninkomensgroepen bereikbaar gehouden.

Gezien de groei van de gemeente Barneveld in de komende jaren en de relatief beperkte kansen voor deze inkomensgroepen is het relevant dat er ook voor deze groepen mogelijkheden zijn om een woning te huren of te kopen.

Huisvestingsverordening Barneveld 2019-2023

Met de vaststelling van de Huisvestingsverordening in 2019, zijn er nieuwe regels opgesteld met betrekking de woonruimteverdeling (vanwege de schaarste) en het verlenen van urgentie binnen de sociale huurwoningvoorraad. Verder zijn wijzigingen in de woningvoorraad, ten behoeve van splitsing of het realiseren van onzelfstandige woonruimten, onder voorwaarden mogelijk gemaakt.

Voorstel beleidskader huisvesting arbeidsmigranten

In de vigerende woonvisie is aangegeven dat gemeente Barneveld mee wil denken aan (tijdelijke) huisvesting voor arbeidsmigranten. Dit jaar is hierover met verschillende stakeholders gesproken, waaronder werkgevers en enkele uitzendorganisaties. Er ligt een voorstel voor een beleidskader met randvoorwaarden en spelregels welke in januari 2020 met de raad zal worden besproken. Na vaststelling hiervan kan gericht worden ingezet op huisvesting van deze, voor de werkgevers van Barneveld, relevante groep buitenlandse werknemers.

Dit is een greep uit de onderwerpen die na de vaststelling van de huidige woonvisie gerealiseerd zijn.

In de separate bijlagen treft u de tussentijdse evaluatie van de prestaties aan, die in deze periode geleverd zijn, zoals die in maart 2019 ter kennisname aan u is aangeboden.

1.3 Uitkomsten Schaarsteonderzoek 2018

Schaarste aan sociale huurwoningen in 2018 toegenomen ten opzichte van 2015

Uit het Schaarste Onderzoek 2018¹ blijkt dat sinds 2015 de schaarste voor sociale huurwoningen in alle gemeenten in Food Valley, ondanks de geleverde inspanning van toevoeging van sociale huurwoningen en stimuleren doorstroming, nog verder is toegenomen. Daarnaast groeit gemeente Barneveld de komende jaren en stijgt het aantal actief woningzoekenden naar een sociale huurwoning binnen de gemeente Barneveld nog onverminderd. De Huisvestingswet heeft ertoe bijgedragen dat in de toewijzing van huurwoningen, ook rekening moet worden gehouden met het recht van vrije vestiging. Nu wordt nog circa 85% van de sociale huurwoningen toegewezen aan inwoners van gemeente Barneveld maar met het opbouwen van wachttijd zullen naar de toekomst toe ook steeds meer huishoudens van buiten de gemeente Barneveld in de sociale huurwoningen van bijvoorbeeld Woningstichting Barneveld terecht komen. Het toevoegen van nieuwe sociale huurwoningen die voor langere tijd voor de doelgroep van beleid beschikbaar blijven is nodig om de schaarste en wachttijd voor woningzoekenden niet nog verder op te laten lopen.

De gemeente Barneveld onderbouwt het begrip schaarste met behulp van onder andere de hierna genoemde documenten:

1. Rapport 'Schaarsteonderzoek 2018'. Regio Foodvalley, Companen (Januari 2019).
2. Jaarverslagen van de Woningstichting Barneveld 2015-2018 (voor wat betreft het aantal inschrijvingen, aantal aangeboden woningen en de reacties daarop (slaagkansen).
3. Actuele informatie Huiswaarts.nu (aanbodmodel Woningstichting Barneveld en Mooiland).
4. Faseren en doseren woningmarkt Barneveld (diverse rapportages sinds 2012).

Uit al deze studies blijkt dat er weliswaar de nodige inspanningen zijn geweest om de schaarste terug te dringen en ook relatief veel woningen zijn gerealiseerd in de goedkope koopsector en middeldure huursector om doorstroming te bevorderen (en goedkope scheefheid terug te dringen), maar dat er desondanks nog steeds sprake is een tekort aan betaalbare huurwoningen. Daarnaast zal de doelgroep die aangewezen is op betaalbare huurwoningen de komende jaren nog in aantal toenemen. Mede door de instroom van woningzoekenden van buiten gemeente Barneveld.

1.4 Uitkomsten WoON2018 woningbehoefteonderzoek

Recent heeft bureau RIGO Research en Advies, op basis van de uitkomsten van het WoON2018 woningbehoefteonderzoek een analyse verricht met betrekking tot de woningmarkt van Barneveld (zie bijlage). Dit onderzoek levert een aantal relevante signalen op die van belang zijn voor het woonbeleid van gemeente Barneveld. Voor de komende jaren staan er volkshuisvestelijk reeds bekende alsook nieuwe onderwerpen te wachten, die een uitdaging vormen voor het woonbeleid in onze gemeente.

De belangrijkste uitkomsten die voor de nieuwe woonvisie relevant zijn, worden hieronder kort samengevat. In de afzonderlijke bijlagen treft u het volledige woningmarktonderzoek aan.

Profiel Barneveld

Gemeente Barneveld is een echte gezinsgemeente en ook ten aanzien van tot de huishoudens die zich in Barneveld vestigen, blijkt het relatief vaak om (jonge) gezinnen te gaan.

¹ Schaarste onderzoek 2018 – Regio Foodvalley – Companen (januari 2019)

De inkomensopbouw van Barneveld laat zien dat Barneveld een tamelijk welvarende gemeente is: het aandeel lage inkomensgroepen ligt duidelijk lager dan landelijk. Omgekeerd wonen hier relatief meer hoge inkomensgroepen.

Gezien de koop-/huurverhoudingen (69% koop versus 31% huur, waarvan 19% in handen van toegelaten instellingen) is dit beeld niet opmerkelijk. Overigens bestaat **24%** van de zelfstandige woningvoorraad uit huurwoningen beneden de liberalisatiegrens, dit betreft deels particuliere huurwoningen. Verder behoort 3% tot de zogeheten onzelfstandige woningvoorraad, dit zijn doorgaans kamers welke ook beneden de liberalisatiegrens worden verhuurd.

De woonlasten van huurders en kopers (uitgedrukt als woonquote) liggen lager dan landelijk gemiddeld, mede vanwege dit gemiddeld hogere inkomen alsook relatief lagere energielasten vanwege de 'jongere' woningvoorraad. Alleen de groep alleenstaande huurders (jong en oud) kennen een relatief hogere woonquote, dit wordt vooral verklaard vanwege het lagere inkomen.

In de sociale huursector wordt er nog wel meer dan gemiddeld 'goedkoop' scheef gewoond (23%), dit percentage is echter al een stuk lager dan in 2015 (toen nog 28%). Het passend toewijzen draagt hieraan bij.

Zo'n 90% van de in Barneveld woonachtige huishoudens is(zeer) tevreden met hun woning en woonomgeving. Ook dit beeld is gunstiger dan het landelijk gemiddelde.

Gerealiseerde verhuizingen binnen Barneveld

In de afgelopen 2 jaar zijn circa 3.400 huishoudens verhuisd naar een (andere) woning binnen Barneveld, dit betreft voor ruim de helft de groep tot 35 jaar vanwege huwelijk/samenwonen. Starters zijn wat vaker in een huurwoning en een appartement terecht gekomen, maar een deel ook in koopwoningen en eengezinswoningen. Doorstromers uit de koopsector blijven vaak trouw aan hun eigen segment, terwijl van de huurders ook een deel de overstap naar koop heeft gemaakt.

Verhuiswensen komende twee jaar

Het beeld van de verhuiswensen laat zien dat circa 4.900 huishoudens de komende twee jaar wil verhuizen, waarvan 60% doorstromers (meer vanuit koop dan vanuit huur).

De belangstelling van huishoudens tot 45 jaar, die willen doorstromen gaat vooral naar een eengezins koopwoning (meer dan 80%) uit.

Ouderen zijn beduidend minder verhuis geneigd. De 75-plussers die dat wel zijn, zijn vooral op zoek naar een huurappartement. De 45-75-jarigen zijn vooral nog op zoek naar een koopwoning,

Starters willen voor 50% huren (met name een appartement) en de andere helft wil 50% kopen (vooral een eengezinswoning).

Vraag-aanbodverhoudingen

Wanneer rekening wordt gehouden met deze woonwensen dan zien we dat voor wat betreft de koopsector er een tekort is in alle prijsklassen: tot € 200.000 en tot € 300.000 (vooral vanwege de vraag van starters) en in de prijsklassen tot € 400.000 of hoger dan is er vooral ook een vraagoverschot van doorstromers waarneembaar. Deze laatste huishoudens willen graag hun woonsituatie verbeteren en willen bijvoorbeeld van een tussenwoning naar een hoekwoning verhuizen of van een hoekwoning naar een tweekapper of vrijstaande woning.

Huishoudensontwikkelingen: minimale groei van 2.850 huishoudens tot 2030

Gemeente Barneveld zal de komende jaren nog duidelijk groeien. In de PRIMOS-prognoses wordt rekening gehouden met een groei van 2.850 huishoudens tot 2030. Dit aantal moet min of meer als

ondergrens worden beschouwd, aangezien Barneveld, mede vanwege de gunstige ligging en het aantrekkelijke woonklimaat, ook (extra) huishoudens van buiten aantrekt.

Bij een gemiddelde jaarproductie van zo'n 450 tot 500 woningen, zal ook het aantal huishoudens sterker toenemen.

Wat verder opvalt is, dat de gemeente de komende decennia duidelijk te maken zal krijgen met de vergrijzing van de bevolking. De instroom van (jonge) gezinnen van buiten de gemeente, moet dan wellicht ook als een kans worden beschouwd om het vitale karakter van de gemeente te behouden en voor het draagvlak van voorzieningen (zoals onderwijs en sport).

Onder andere het aantal alleenstaande 65-plussers zal duidelijk in omvang toenemen, maar ook het aantal gezinnen zal nog verder doorgroeien.

Toekomstige woningbehoefte

Op basis van drie economische scenario's en gekoppeld aan de demografische groei en woningbehoefteprofielen is een doorkijk van de woningbehoefte tot 2030 en tot 2040 gegeven.

Wanneer we ons beperken tot het beeld tot 2030 dan zien we dat op basis van het basisscenario, de toevoeging voor 77% uit koopwoningen zou moeten bestaan om aan deze behoefte tegemoet te komen. Vooral ook de belangstelling voor duurdere koopwoningen (> € 400.000) is opmerkelijk, zowel in het basisscenario maar vooral ook bij een economisch positief scenario. Dan zou bijna de helft van de programmering uit deze prijsklasse kunnen bestaan. In de huidige woningvoorraad betreft dit ruim 25% van alle woningen. De toevoeging op basis van het basisscenario zou tot een marktaandeel van bijna 27% leiden.

De benodigde toevoeging van goedkope koopwoningen is in alle economische scenario's relatief gering.

Tabel 1. Woningbehoefte tot 2030 naar eigendom en prijsklasse (toevoeging t.o.v. 2019)

Eigendom	Prijsklasse	Absoluut 2030			Relatief 2030		
		negatief	basis	positief	negatief	basis	positief
koop	<200.000	80	70	60	3%	2%	2%
	200-300.000	580	520	440	20%	18%	15%
	300-400.000	560	600	620	20%	21%	22%
	>400.000	720	1020	1340	25%	36%	47%
		1940	2210	2460	68%	77%	86%
huur	< atop	660	460	250	23%	16%	9%
	atop-lib	80	40	0	3%	1%	0%
	> liber	110	110	120	4%	4%	4%
onzelfstandig		60	40	30	2%	1%	1%
		910	650	400	32%	23%	14%
Totaal		2850	2860	2860	100%	100%	100%

Bron: woningmarktsimulatie RIGO 2019.

Ten aanzien van de huursector betreft de gewenste toevoeging vooral de realisatie van huurwoning beneden de aftoppingsgrenzen. De gewenste uitbreiding van vrije sector huur is relatief bescheiden.

De belangstelling voor wat betreft de woonvorm gaat in het basisscenario van 81% eengezinswoningen uit (waarvan 58% eengezins koopwoningen) en voor 27% uit appartementen (waarvan 19% koopappartementen).

Tabel 2. Woningbehoefte tot 2030 naar woningtype en eigendom (toevoeging t.o.v. 2019)

		Absoluut 2030			Relatief 2030		
		negatief	basis	positief	negatief	basis	positief
koop	eengezins	1440	1660	1860	51%	58%	65%
	appartement	490	540	600	17%	19%	21%
		1930	2200	2460	68%	77%	86%
huur	eengezins	550	360	190	19%	13%	7%
	appartement	320	240	180	11%	8%	6%
		870	600	370	31%	21%	13%
onzelfstandig		60	40	30	2%	1%	1%
		2860	2840	2860	100%	100%	100%

Bron: woningmarktsimulatie RIGO 2019.

De grootste opgave in de woningbouwprogrammering lijkt in de (grondgebonden) koopsector te liggen, maar de opgave in de goedkope huursector mag daarbij niet uit het oog worden verloren.

Samenhang uitkomsten onderzoeken

Met deze uitkomsten zal, in samenhang met andere relevante informatie (waaronder verhuurinformatie van Woningstichting Barneveld), rekening worden gehouden in de op te stellen woonvisie.

1.5 Overige onderwerpen

Groei van het inwonertal van gemeente Barneveld en de spreiding over de kernen

Gemeente Barneveld heeft groeiambities. Dit is ook vastgelegd in de vastgestelde Strategische Visie 2030. In de afgelopen drie jaar is de gemeente met jaarlijks gemiddeld ruim 500 woningopleveringen, sterk gegroeid. Voor de eerstkomende jaren is er, in afstemming met regio FoodValley en provincie Gelderland een ambitie voor de toevoeging van 450 tot 500 woningen neergelegd.

Dit wordt mede ingegeven door de landelijke woningtekorten en de aantrekkelijkheid voor het wonen in Oost Nederland en de autonome groei van Barneveld.

In de op te stellen Omgevingsvisie/'opfrissing' Strategische Visie in 2020/2021 zal de vraag aan de orde komen, in welke mate we dit tempo moeten blijven aanhouden en wat dit betekent voor de identiteit van onze gemeente (nu en bijvoorbeeld in 2030 en 2040) en de daarbij benodigde voorzieningen. Denk daarbij ook aan (hoofd)infrastructuur, maatschappelijke voorzieningen, openbaar vervoer. Maar ook de ruimtevrage vanuit werken en de toekomst van het buitengebied (ontwikkelingen in de agrarische sector in relatie tot onder andere de stikstofdiscussie). Hoe gaat deze groei er ook ruimtelijk uitzien? De uitkomsten van deze discussie zullen invloed hebben op de mate van groei van gemeente Barneveld en de spreiding ervan over het gemeentelijk grondgebied.

In de Strategische Visie 2030 wordt verder gesproken over vitale kernen. In de afgelopen jaren zijn er in alle kernen woningen aan de voorraad toegevoegd. De verdeling over de kernen is echter niet overal hetzelfde geweest en in sommige kernen is in de afgelopen jaren te weinig gebeurd. In de nieuwe woonvisie willen we meer uitvoerig stilstaan bij de woningbehoefte in de verschillende kernen, de volkshuisvestelijke opgaven die er liggen, mede ook op basis van de demografische ontwikkelingen in deze kernen, alsook de benodigde voorzieningen die daarbij horen. De opgestelde of in wording zijnde dorpsvisies zullen daarbij worden benut. Verder zal afstemming met de vertegenwoordigers van wijkplatforms en/of Dorpsbelangen plaatsvinden.

Verduurzaming woningvoorraad en woonomgeving

Verduurzaming van de woningvoorraad (bestaande bouw en nieuwbouw) is een thema dat de komende jaren centraal op de agenda staat. Met de klimaatakkoorden die zijn gesloten, zal Nederland de komende jaren een transitie ondergaan. Dit betreft zowel de huur- alsook de koopwoningen. Het aardgasloos bouwen is reeds een begrip, maar het aardgasvrij maken van de bestaande woningvoorraad vormt nog een uitdaging. Ook in verband met de lasten die dit voor de (ver)huurders en woningeigenaren met zich meebrengt. De uitgangssituatie in Barneveld, is mede gezien de relatief jonge woningvoorraad, niet slecht. Dit neemt niet weg dat er wel een opgave ligt. Het project 'Wijk van Toekomst' en het rondje dat door team Duurzaamheid langs alle kernen wordt gemaakt, levert

waardevolle informatie op, evenals de verschillende visies (zoals de Wind- en Warmtevisie) die in wording zijn. Klimaatadaptatie is een ander relevant onderwerp geworden, naar aanleiding van de klimatologische veranderingen die ook in Barneveld waarneembaar zijn. Zowel in bestaande buurten en wijken alsook in toekomstige woningbouwplannen zal een antwoord moeten worden gegeven, hoe wij met onderwerpen als (extreme) hitte, droogte, zware regenval om willen gaan.

Veroudering van de bevolking

De veroudering van de Nederlandse bevolking is een ander relevant thema, ook in het nu nog 'relatief jeugdige' Barneveld. De komende decennia zal het aantal oudere huishoudens in Barneveld substantieel in aantal toenemen. Reden temeer om in de nieuwbouw aandacht te houden met de woonwensen van deze belangrijke doelgroep. Daarbij gaat het niet alleen om de woonvorm maar ook om het type omgeving dat daarbij wordt aangeboden en de verschillen in zorgbehoefte (en zorgzwaarte).

Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor inwoners in Barneveld

Betaalbaarheid van het wonen en de beschikbaarheid van woningen voor eigen inwoners in relatie tot de vraagdruk van buitenaf is een ander uitdagend thema. Met de sterke stijging van de woningprijzen is het voor de midden inkomensgroepen steeds lastiger om aan een geschikte woning te komen. Temeer omdat er ook een duidelijke, structurele verhuisstroom uit de Randstad richting Oost-Nederland waarneembaar is vanwege de schaarste aan woonruimte aldaar. Maar ook vanwege de aantrekkelijkheid van het wonen in het Oosten van Nederland. Zowel in de huur- als in de koopsector levert dat verdringing op. Als gemeente zullen we alle mogelijke instrumenten in moeten zetten om de inwoners die hier zijn opgegroeid en hier altijd hebben gewoond, de mogelijkheid te geven om hun woonwensen mogelijk te maken.

Nieuwe woonvormen

De toename van het aantal (oudere) 1- en 2-persoons huishoudens vraagt ook om nieuwe woonconcepten. Onder andere ook bedoeld om de betaalbaarheid ervan (zowel wat betreft de stichtingskosten alsook de uiteindelijke huur- of koopprijs die wordt gevraagd). Compactere woonvormen, hofjeswoningen, woongroepen, mantelzorgwoningen, flexibele woonvormen: het zijn allemaal voorbeelden van interessante concepten die de komende jaren in zowel de huur- als koopsfeer aan bod zouden moeten komen, voor zowel starters als doorstromers. Ook het anders inzetten van de bestaande woningvoorraad kan daarbij een denkrichting zijn. De mogelijkheden voor splitsing of omzetting naar onzelfstandige woonruimten (van grotere, duurdere woningen), zoals dit nu in de Huisvestingsverordening is geregeld, kunnen daarbij behulpzaam zijn.

2 Woonvisie 2021-2025

2.1 Wat verwachten we van de nieuwe woonvisie?

Wij verwachten dat de nieuwe woonvisie een beschrijving geeft van de beleidsprioriteiten voor de komende vier jaar (2021-2025), rekening houdend met het lange termijnperspectief (met doorkijk naar 2030 en verder). De woonvisie is nog ingebed in de vastgestelde Strategische Visie 2030, maar zal ook te maken krijgen met de opstelling van de nieuwe Omgevingsvisie/ 'opfrissing' Strategische Visie, zoals verwoord in paragraaf 1.5).

Inhoudelijk en procesmatig bezien dient de woonvisie een geschikt kader te zijn voor onder andere:

- 1) De prestatie-afsprakencyclus met Woningstichting Barneveld, Huurdersvereniging Barneveld en mogelijk andere verhuurders.
- 2) De onderbouwing van ruimtelijk en woonbeleid, bijvoorbeeld in het kader van de Ladder van duurzame verstedelijking, onderbouwing voor lokale verordeningen en volkshuisvestelijke instrumenten alsook voor de vereiste regionale afstemming (primair met regio FoodValley).
- 3) Besluitvorming over woon- en ruimtelijk beleid door college en raad.

2.2 Relevante thema's

Op basis van hetgeen in hoofdstuk 1 aan de orde is geweest, zijn voor de periode 2021-2025, de volgende hoofdthema's van belang:

1. Beschikbaarheid (faciliteren groei inwonertal en huishoudens, samenstelling van de woningvoorraad)
2. Passendheid en betaalbaarheid (prijsklasse, woonlasten)
3. Duurzame kwaliteit van wonen (energiezuinig, aardgasloos, levensloopgeschiktheid, wonen en zorg, nieuwe woonvormen)
4. Werken aan vitale kernen.

De eerste drie thema's zijn ook in de huidige woonvisie aan de orde, het vierde thema is nieuw.

In de nieuwe woonvisie zullen binnen deze hoofdthema's de volgende onderwerpen prioriteit hebben:

1. Mate van groei inwonertal/huishoudens; op niveau van de gehele gemeente alsook op het niveau van de afzonderlijke kernen;
2. Aanbod van woningen voor lage, midden en hoge inkomensgroepen;
3. Huisvesten van urgente doelgroepen en statushouders en arbeidsmigranten/alternatieve huisvestingsvormen;
4. Vergroten van de voorraad sociale huurwoningen ten behoeve van verschillende doelgroepen (waaronder starters);
5. Realiseren van diverse vormen van wonen met zorg voor ouderen en andere zorgvragers i.v.m. het langer zelfstandig wonen;
6. Bevordering doorstroming op woningmarkt;
7. Kwaliteit van woningbouw (meer diversiteit, passend bij de woonvraag) en woonomgeving;
8. Verduurzamen van de bestaande (huur- en koop) woningvoorraad (energetisch en levensloopbestendig).

2.3 Aanpak en proces

Gemeente Barneveld zal in 2020 ondersteuning vragen bij het opstellen van de gemeentelijke woonvisie. De keuze voor welk adviesbureau dit zal worden, is nog niet gemaakt. In 2016 heeft RIGO Research en Advies gemeente Barneveld ondersteund bij de opstelling van de woonvisie.

Qua woningmarktonderzoek is veel actueel materiaal beschikbaar. Te denken valt aan:

- Het recent opgeleverde Woningmarktonderzoek Barneveld op basis van het WoON2018 onderzoek (RIGO, Research en Advies, november 2019)
- Schaarsteonderzoek, Onderzoek voor gemeenten in regio FoodValley (Companen, januari 2019).
- Diverse dorpsplannen en dorpsvisies
- Onderzoek middenhuur regio FoodValley (Companen, april 2019)
- Diverse landelijke studies.

Er zullen diverse, afzonderlijke gesprekken worden gevoerd met verschillende stakeholders, waaronder vertegenwoordigers van Dorpsbelangen en wijkplatforms, Woningstichting Barneveld, Huurdersvereniging Barneveld, makelaardij, ontwikkelaars, zorgorganisaties en Welzijn Barneveld.

Proces: inzet op participatie

Naast een *begeleidingsgroep* (waarin relevante disciplines van de gemeente Barneveld vertegenwoordigd zijn) wordt er ook een *stuurgroep* ingericht. Hierin zijn de verantwoordelijke wethouders vertegenwoordigd alsmede de directeur en hoofd Ruimtelijke Ontwikkeling.

De gemeenteraad kan door middel van de behandeling van de in het Plan van aanpak genoemde beleidsprioriteiten haar wensen aangeven met betrekking tot de inhoud van de op te stellen woonvisie.

Graag betrekken wij onze stakeholders inhoudelijk bij de woonvisie, zodanig dat zij in staat zijn mede-bij te dragen aan de inhoud ervan, de gemeentelijke verantwoordelijkheid uiteraard onverlet latend. Denk daarbij onder andere aan Woningstichting Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld, Dorpsraden/Dorpsbelangen/Wijkplatforms, de Adviesraad Sociaal Domein, de Jongerenraad, Welzijn Barneveld, zorgorganisaties, marktpartijen en makelaardij. Participatie wordt bij de opstelling van de woonvisie van groot belang geacht. Dit zal onder andere gebeuren door middel van meerdere bijeenkomsten, waaronder aan het begin van het traject om relevante onderwerpen op te halen en te toetsen op relevantie. Voor deze bijeenkomst(en) zullen raadsleden eveneens worden uitgenodigd.

2.4 Planning in hoofdlijnen

De beoogde planning ziet er als volgt uit.

Februari 2020	: Vaststelling Plan van Aanpak in de raad (5 februari 2020) Vaststellen inhoud/onderwerpen nieuwe woonvisie.
Maart – april 2020	: Uitwerking onderwerpen/ vragen formuleren : Ronde langs wijkplatforms en Dorpsbelangen : Afzonderlijke gesprekken met overige stakeholders : Opstellen eerste conceptteksten
Mei	: Gezamenlijke bijeenkomst met stakeholders
Juni	: Opstellen concept-woonvisie
Juli – augustus	: Commentaarronde + verwerken commentaren
September – oktober	: Opstellen definitieve woonvisie 2021-2025
26 november 2020	: Behandeling in commissie grondgebied
16 december 2020	: Besluitvorming Gemeenteraad.

2.5 Eindproduct

We hebben een eindproduct voor ogen dat kernachtig de opgaven, ambities en prioriteiten beschrijft.

De woonvisie is:

Houdbaar voor de periode 2021-2025, waarbij we rekening houden met de demografische ontwikkelingen tot 2030 (en verder).

Gefocust op beleidsprioriteiten, samen met een duiding van de gemeentelijke rol en vergezeld van een beknopt uitvoeringsprogramma.

Opgesteld met oog voor de verhoudingen binnen en tussen kernen. Met duidelijke analyses op het niveau van de afzonderlijke kernen. Meer dan in de vorige woonvisies willen we ingaan op de volkshuisvestelijke opgaven in de afzonderlijke kernen van gemeente Barneveld en de effecten van sommige beleidskeuzes. We willen daarbij ook gebruik maken van de aanwezige, of in wording zijnde dorpsvisies en in overleg treden met de aanwezige platforms.

Een basis voor prestatieafspraken, een beeld van de sociale huursector, waarop de woningcorporaties hun 'bod' kunnen uitbrengen.

3 Bijlagen

- Bijlage 1: Rapport Woningmarktonderzoek Barneveld. Een actuele blik op de woningmarkt. RIGO Research en Advies, 11 november 2019.
- Bijlage 2: Tussentijdse evaluatie woonvisie 2017-2021. Gemeente Barneveld, februari 2019.
- Bijlage 3: 11^e rapportage Faseren en doseren woningbouw in gemeente Barneveld. Gemeente Barneveld, oktober 2019.