



RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

RAPPORT

Woningmarktonderzoek Barneveld

Een actuele blik op de woningmarkt



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

RAPPORT

Woningmarktonderzoek Barneveld

Een actuele blik op de woningmarkt

Opdrachtgever



Contactpersoon

Mimi Stevens

Projectnummer

P39960

Datum

11 november 2019

Auteurs

Liselotte Hagen
Esther Cozijnsen

Inhoud

0.	Samenvatting	1
1	Inleiding	3
2	Bevolking en woningvoorraad	4
2.1	Bevolking	4
2.2	Woningvoorraad	9
3	Woonsituatie	19
3.1	Wie woont waar?	19
3.2	Woonlasten	22
3.3	Tevredenheid	24
3.4	Ervaren gezondheid	24
4	Verhuizingen en verhuishwensen	27
4.1	Gerealiseerde verhuizingen	27
4.2	Verhuishwensen	28
4.3	Vraag- en aanbod	30
5	Ontwikkeling doelgroepen en woningbehoefte	33
5.1	Ontwikkeling huishoudens	33
5.2	Ontwikkeling inkomensgroepen	34
5.3	Toekomstige woningbehoefte	35
5.4	Groeiambitie: instroom vanuit buiten	39
5.5	Reflectie woningmarktonderzoek 2015	41

Samenvatting

Een echte gezinsgemeente

De gemeente Barneveld telt circa 21.900 huishoudens verspreid over negen kernen. De gemeente is een echte gezinsgemeente. Circa 42% van de huishoudens is een huishouden met kinderen (landelijk 33%). Voor (jonge) gezinnen is Barneveld een aantrekkelijke gemeente om naartoe te verhuizen. De gemeente is gelegen op een centrale locatie en heeft goede verbindingswegen richting bijvoorbeeld Utrecht of Amersfoort.

Een relatief welvarende gemeente

Er wonen in Barneveld relatief veel huishoudens met een hoog inkomen. Meer dan de helft van de huishoudens heeft een jaarinkomen van meer dan €48.650. Daarnaast behoort niet meer dan 32% van de huishoudens tot de doelgroep met een inkomen tot €38.035 (doelgroep van woningcorporaties). Daarmee is deze doelgroep klein van omvang, landelijk behoort circa 45% tot deze doelgroep.

De hogere inkomens wonen vaak in koopwoningen, waar ruim twee derde van de woningvoorraad uit bestaat (69%). Het gaat in Barneveld vooral om grondgebonden koopwoningen, waar het landelijke karakter van deze gemeente in tot uitdrukking komt.

De (sociale) huursector

Circa 31% van de voorraad bestaat uit huurwoningen. Het gaat om ongeveer 12% particuliere huur en 19% corporatiehuur. Bijna alle corporatiewoningen zijn in bezit van Woningstichting Barneveld. Net als de omvang van de doelgroep van corporaties is ook de omvang van de corporatiesector kleiner dan landelijk.

Ruim driekwart van de corporatiewoningen met een huur tot €720 wordt bewoond door een huishouden dat behoort tot de primaire of de secundaire doelgroep. Dat betekent dat minder dan een kwart (23%) volgens de landelijke definitie 'goedkoop scheef' woont. In 2015 was dat nog 28%. Het aandeel scheefwonenden is nog wel hoger dan gemiddeld in Nederland. Landelijk bedraagt de goedkope scheefheid 18%.

Verhuiswensen

De woonwensen van huishoudens gaan vooral uit naar koopwoningen. Met name de vraag naar eengezinskoopwoningen is groot. Ditzelfde geldt ook voor koopwoningen tot €300.000. Deze vraag is voor een belangrijk deel afkomstig van starters. Tegelijkertijd zien we dat er hier een verschil is tussen wens en werkelijkheid: we zien steeds vaker dat startende huishoudens pas na enkele jaren gehuurd te hebben een koopwoning (kunnen) bemachtigen.

In de huursector is het aanbod iets groter dan de vraag, wat vooral wordt veroorzaakt door een (potentieel) aanbod overschot in de vrije sectorhuur en niet zozeer in de sociale huursector. Huishoudens die op dit moment in een vrije sectorhuurwoning wonen, geven veelal aan deze woning in te willen ruilen voor een koopwoning. Of dit ook daadwerkelijk (op korte termijn) lukt is, gezien de huidige marktomstandigheden, nog de vraag.

Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte

Volgens de Primos prognose (2018) neemt het aantal huishoudens tussen 2019 en 2030 met circa 2.850 huishoudens toe. Na 2030 vlakt de huishoudenstoename volgens deze prognose wat af. Het toenemende aantal huishoudens is vooral goed terug te zien in het aandeel ouderen: de gemeente zal behoorlijk gaan vergrijzen. Zo is in 2019 circa 28% van de huishoudens 65 jaar of ouder. Volgens de prognose is in 2040 40% van de huishoudens 65+. De vergrijzende bevolking heeft ook gevolgen voor de kwalitatieve woningbehoefte.

De gemeente heeft verschillende bouwplannen in de pijplijn. De verwachting is dat het aantal woningen dat gerealiseerd gaat worden hoger uit zal vallen dan de groei uit de Primos prognose. De gemeente ziet de prognose dan ook als kwantitatieve ondergrens.

Ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte

De toename van de woningbehoefte in Barneveld bestaat voor een belangrijk deel uit de behoefte aan grondgebonden koopwoningen. Terwijl het aantal ouderen wonend in een grondgebonden koopwoning behoorlijk toeneemt, worden er nieuwe jonge gezinnen gevormd die ook graag in dit woningtype willen wonen. In de periode tot 2030 gaat het om een toename van circa 1.440 tot 1.860 grondgebonden koopwoningen. Bij een positieve economische ontwikkeling neemt vooral de behoefte aan duurdere koopwoningen toe. Als de economische groei wat tegenvalt, dan is de toename van de woningbehoefte in de koopsector ongeveer gelijk verdeeld over de prijssegmenten tot €300.000, €300.000 tot €400.000 en meer dan €400.000. Daarom is het belangrijk om de economische ontwikkeling te blijven monitoren.

In de huursector neemt vooral de behoefte aan huurwoningen met een huur tot en met de aftoppingsgrens toe. De behoefte aan eengezinshuurwoningen en huurappartementen ontloopt elkaar niet veel. De vraag naar huurappartementen zal grotendeels afkomstig zijn van ouderen en starters. Deels zal het dus gaan om specifiek voor ouderen geschikte woningen, oftewel nultredenwoningen. Dit kan ook een 'grondgebonden appartement' zijn, zoals een appartement op de begane grond of een wat kleinere gelijkvloerse grondgebonden woning.

1 Inleiding

In 2016 heeft RIGO in opdracht van de gemeente Barneveld een woningmarktonderzoek uitgevoerd op basis van het WoonOnderzoek Nederland 2015 (WoON2015). Dit onderzoek is een belangrijke onderlegger geweest voor het opstellen van de woonvisie. Sinds dit onderzoek is de economie sterk veranderd en heeft een forse groei doorgemaakt. Dit heeft gezorgd voor een andere dynamiek en grote veranderingen op de woningmarkt. Door deze veranderingen is het onderzoek uit 2016 niet meer up-to-date. Op verzoek van de gemeente Barneveld is dit onderzoek geactualiseerd. Deze rapportage bevat dan ook een actuele blik op de Barneveldse woningmarkt.

Leeswijzer

De snelle lezer wordt doorverwezen naar de samenvatting aan het begin van het rapport. In het vervolg van dit inleidende hoofdstuk worden de gehanteerde bronnen in het onderzoek aangegeven. De rest van het rapport kent de volgende opbouw:

- Hoofdstuk 2 bevat een typering van de woningmarkt in de gemeente Barneveld. Daarbij wordt zowel aandacht besteed aan de samenstelling van de bevolking als van de woningvoorraad.
- In hoofdstuk 3 worden de huishoudens en de woningvoorraad met elkaar in verband gebracht en wordt bekeken wie waar woont. Daarnaast wordt aandacht besteed aan de woonlasten, de tevredenheid en de gezondheidssituatie van Barneveldse inwoners.
- In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de woonwensen van de huishoudens en de verhouding tussen de vraag naar en het aanbod van woningen.
- In hoofdstuk 5 wordt aangegeven welke veranderingen in de woningbehoefte worden verwacht, met nadere analyses voor de huur- en koopsector.

Bronnen

Voor deze actualisering is het recent uitgekomen WoonOnderzoek Nederland gebruikt (WoON2018). In de gemeente Barneveld hebben onvoldoende respondenten deelgenomen aan het WoON om op basis hiervan direct betrouwbare uitspraken te kunnen doen. Daarom is het WoON herwogen en is de Barneveldse woningmarkt gesimuleerd. Input hiervoor zijn referentierespondenten uit het WoON en lokaal specifieke data, zoals cijfers van de gemeente Barneveld, Woningstichting Barneveld en het CBS. Door middel van deze techniek kunnen we betrouwbare uitspraken doen voor de hedendaagse en toekomstige situatie op de Barneveldse woningmarkt.

2 Bevolking en woningvoorraad

Barneveld is geen doorsnee gemeente. Dit wordt duidelijk als we in dit hoofdstuk de opbouw van de huishoudens en de woningvoorraad vergelijken met de landelijke opbouw. Daarnaast brengen we in dit hoofdstuk de duurzaamheid van de woningvoorraad in beeld en laten we zien in welke mate huishoudens bereid zijn om de duurzaamheid van hun woning (verder) te verbeteren.

2.1 Bevolking

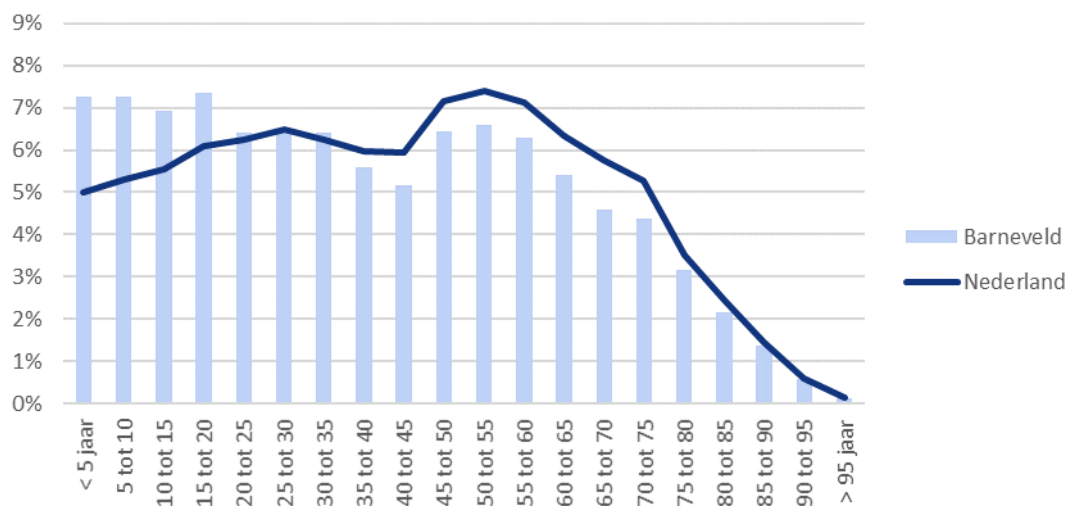
Anno 2019 telt Barneveld circa 58.000 inwoners die samen ongeveer 21.900 huishoudens vormen. In 2015 telde Barneveld 20.300 huishoudens. Dat betekent dat het aantal huishoudens de afgelopen vier jaar met circa 7% is toegenomen.

In deze paragraaf zoomen we eerst in op de ontwikkeling van de inwoners en vervolgens kijken we naar de bevolkingsopbouw en samenstelling.

Inwoners

Circa één op de drie inwoners in Barneveld is jonger dan 20 jaar. In vergelijking met landelijk is dit aandeel relatief groot. Wat verder opvalt in de bevolkingsopbouw is het grote aantal inwoners tussen 45 en 60 jaar oud. Hoewel deze piek in Barneveld kleiner is dan landelijk, is deze wel duidelijk terug te zien. Deze generatie bestaat uit de ouderen van de nabije toekomst. Mogelijk zal een deel van deze inwoners verhuizen, maar alsnog is de verwachting dat net als landelijk het aantal oudere inwoners in Barneveld de komende tientallen jaren zal toenemen (zie paragraaf 5.1).

figuur 2-1 Bevolkingsopbouw personen naar leeftijd 1-1-2019, Barneveld en Nederland

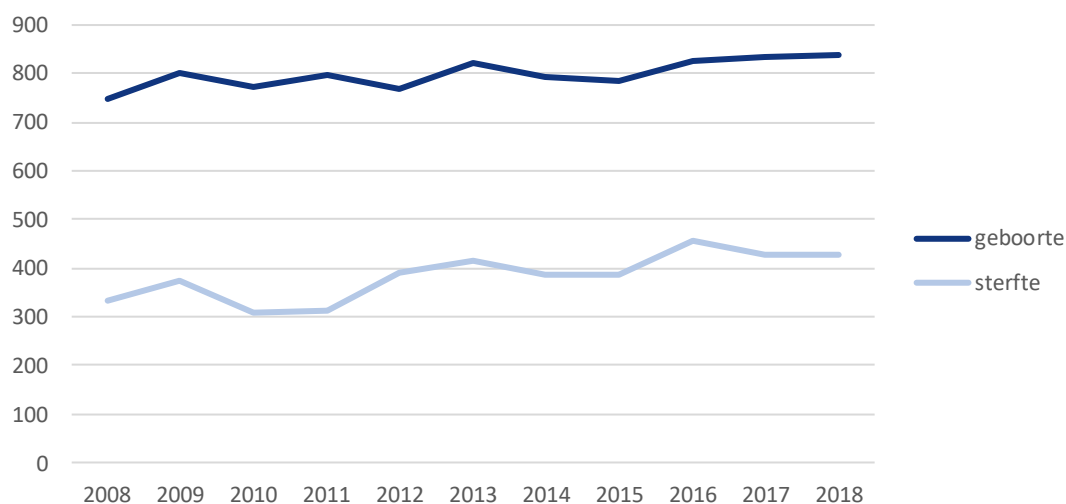


Bron: CBS

De ontwikkeling van het aantal inwoners bestaat uit het saldo van natuurlijke ontwikkelingen en migratiestromen. Het saldo van de natuurlijke ontwikkelingen is positief: er zijn meer geboorten dan sterfgevallen. Vanwege de toenemende vergrijzing komt landelijk het aantal geboorten en het aantal sterfgevallen steeds dichterbij elkaar te liggen. Gezien de huidige

bevolkingsopbouw in Barneveld is de verwachting dat in de komende decennia het aantal sterfgevallen ook in Barneveld zal toenemen.

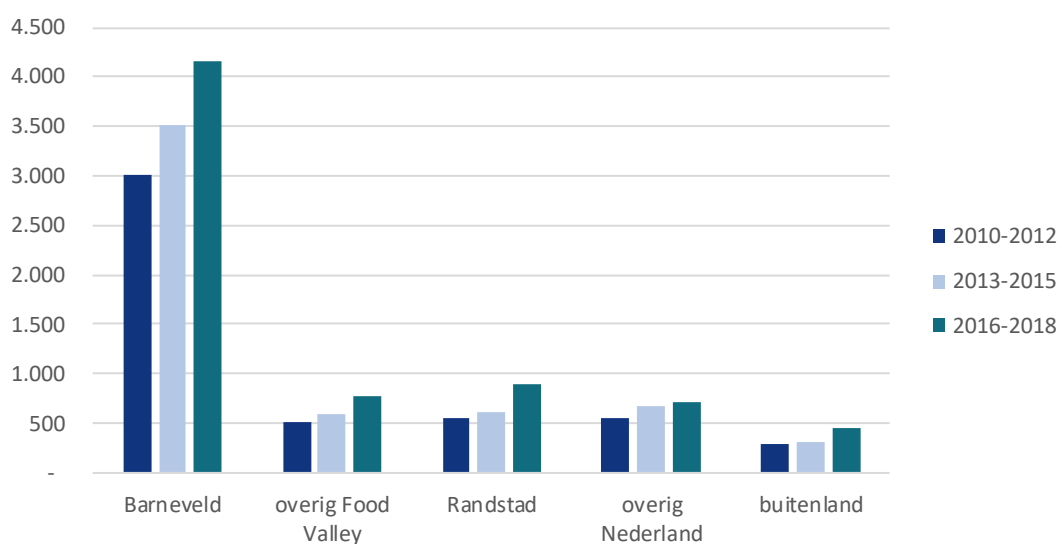
figuur 2-2 Geboorte en sterfte in Barneveld, 2008-2018



Bron: CBS

Afgelopen jaren is het aantal verhuizingen toegenomen. Zowel het aantal binnengemeentelijke verhuizingen als de instroom van buitenaf is toegenomen. Circa 40% van de huishoudens die tussen 2016 en 2018 een Barneveldse woning betrokken hebben, komen van buitenaf, waarvan circa 11% uit de regio.

figuur 2-3 Aantal verhuisde huishoudens naar herkomst regio/gemeente 2010-2018, gemeente Barneveld



Bron: CBS microdata, bewerking RIGO

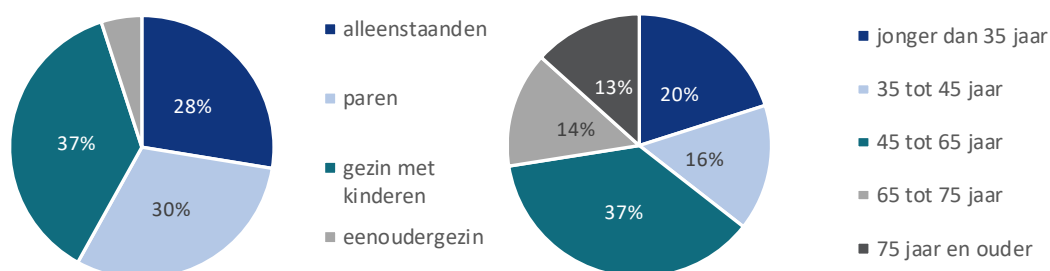
Personen die de gemeente verlaten om zich elders te vestigen zijn veelal tussen de 15 en 25 jaar oud. De personen binnen het huishoudens die zich van buiten in de gemeente Barneveld vestigen zijn veelal in de leeftijd 15 jaar of jonger en in de leeftijd van 25 tot 40 jaar. Barneveld lijkt dus een aantrekkelijke gemeente bevonden te worden door jonge gezinnen. Het beeld van welke leeftijdsgroepen zich in Barneveld vestigen of juist vertrekken is vergelijkbaar met het beeld van 2015.

Huishoudens

Anno 2019 wonen er circa 21.900 huishoudens in Barneveld. Relatief gezien is een groot aandeel van deze huishoudens een gezin, namelijk 42% (landelijk 33%). Barneveld kan dan ook een echte gezinsgemeente genoemd worden. Wel is het aandeel gezinnen in de afgelopen jaren afgenomen. Zo was in 2005 nog 47% een huishouden met kinderen, in 2010 45% en in 2015 43%. Wat Barneveld verder typeert, is dat er relatief weinig alleenstaanden wonen: 28% in Barneveld en 39% landelijk.

Ondanks de trend van vergrijzing is het aandeel 65-plus huishoudens in Barneveld vergelijkbaar met 2015. Zowel in 2015 als in 2019 is 27% een huishouden van 65 jaar of ouder. Huishoudens van 65 tot 74 jaar wonen veelal nog met z'n tweeën. In de leeftijdscategorie vanaf 75 jaar zien we een omslag en is de meerderheid een alleenstaand huishouden (geworden).

figuur 2-4 Huishoudenssamenstelling naar type (links) en leeftijd (rechts) in de gemeente Barneveld



Bron: CBS

In tabel 2.1 is de samenstelling van de huishoudens naar inkomen weergegeven. In Barneveld behoort 14% tot de primaire doelgroep en 18% tot de secundaire doelgroep. De primaire en de secundaire doelgroep samen worden ook wel de doelgroep van beleid genoemd en zijn de (voornaamste) doelgroep van woningcorporaties. De Barneveldse doelgroep van beleid omvat 32% van de huishoudens. In vergelijking met landelijk is dit aandeel laag. Landelijk gezien behoort 44% van de huishoudens tot de doelgroep van beleid. Tegelijkertijd wonen er in Barneveld fors meer huishoudens met een hoger inkomen.

In vergelijking met 2015 is de omvang van de doelgroep van beleid relatief gezien afgenomen (-2 procentpunt). Deze afname heeft zich gemanifesteerd in de primaire doelgroep (-5 procentpunt) en de omvang van de secundaire doelgroep is juist iets toegenomen (+3 procentpunt). Absoluut gezien is de primaire doelgroep ook afgenomen. Tegelijkertijd is de omvang van de secundaire doelgroep toegenomen met circa 1.100 huishoudens. Mogelijk zijn deze ontwikkelingen te verklaren doordat we omstreeks 2015 nog te maken hadden met de nasleep van de economische crisis. In Nederland is sinds 2014 de economie flink gegroeid en daarmee ook de financiële positie van de (meeste) huishoudens.

Net als in 2015 bestaat het overgrote deel van de doelgroep van beleid uit alleenstaanden en 65-plus huishoudens.

tabel 2-1 Omvang inkomensgroepen, gemeente Barneveld en Nederland¹

	absoluut	relatief	Nederland
primaire doelgroep (A)	3.000	14%	23%
secundaire doelgroep (B)	4.040	18%	22%
middeninkomens tot € 42.436	1.080	5%	5%
€ 42.436 tot € 48.650	1.340	6%	6%
meer dan € 48.650	12.470	57%	44%
totaal	21.900	100%	100%
doelgroep van beleid (A+B)	7.040	32%	45%

Bron: woningmarktsimulatie RIGO

Definitie inkomensgroepen, prijspeil 2019:

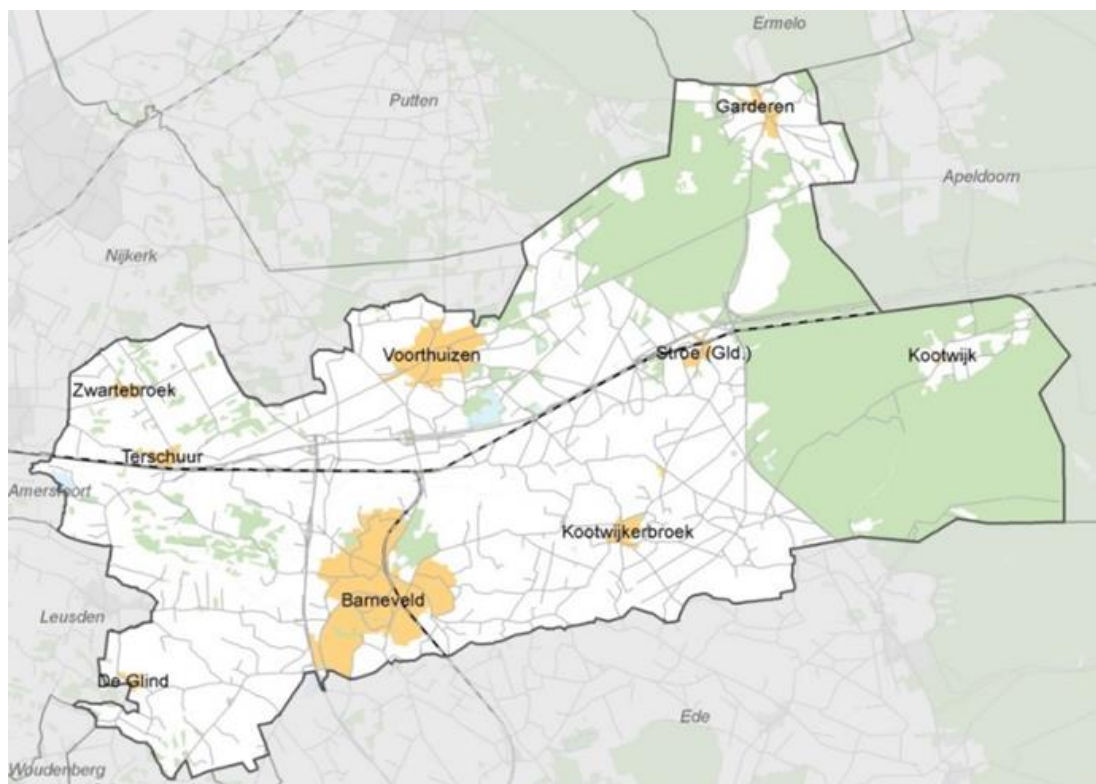
- ✓ Primaire doelgroep: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag.
- ✓ Secundaire doelgroep: huishoudens die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag, met een belastbaar jaarinkomen tot € 38.035.
- ✓ Lage middeninkomens: een belastbaar jaarinkomen tussen € 38.035 en € 42.436.
- ✓ Hoge middeninkomens: een belastbaar jaarinkomen tussen € 42.436 en € 48.650.
- ✓ Hogere inkomens: een belastbaar jaarinkomen boven € 48.650.

Bevolking in Barneveldse kernen

De gemeente Barneveld bestaat uit negen kernen, waarvan Barneveld veruit de grootste is. De kern Barneveld telde anno 2018 33.820 inwoners en de tweede grootste kern Voorthuizen heeft 10.410 inwoners.

¹ Om schijnnaauwkeurigheid te voorkomen zijn de meeste getallen in tabellen afgerond op vijf- of tientallen. Door deze afronding kan het voorkomen dat de optelsom van de afgeronde aantallen niet exact klopt. Een voorbeeld: indien er in een tabel twee keer een waarde 7 staat, worden beide afgerond tot 10. Ook de optelsom van beide waarden (14) wordt echter afgerond op 10.

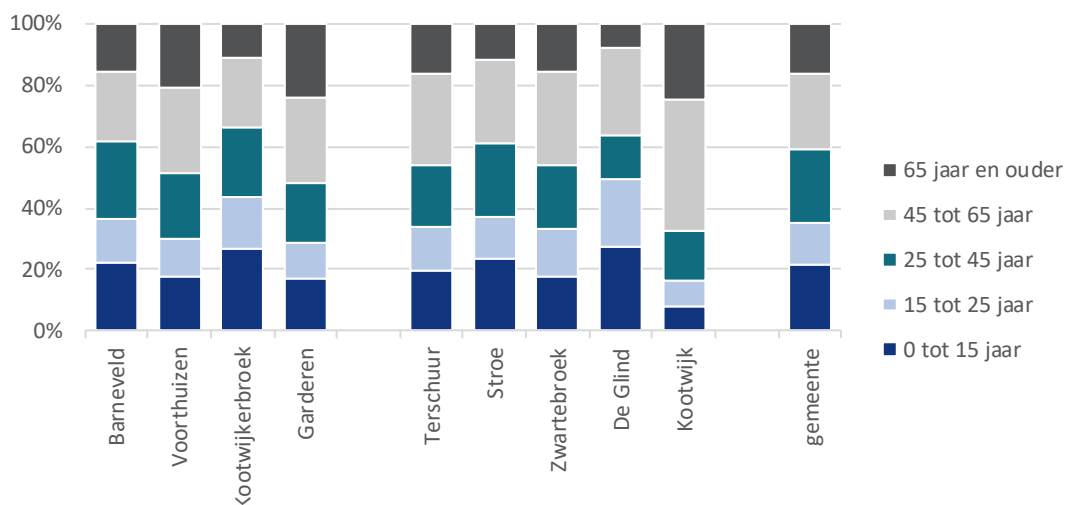
figuur 2-5 Kaart van Barneveldse kernen



In dit rapport wordt ook inzicht gegeven in de bevolking en de woningvoorraad in Barneveld. In de onderstaande twee figuren zoomen we in op de samenstelling van de huishoudens in Barneveld en in hoofdstuk 2.2 laten we de samenstelling van de woningvoorraad in de Barneveldse kernen zien.

In figuur 2-6 wordt de samenstelling van de huishoudens per kern naar leeftijd weergegeven. De vier linker kernen zijn de grootste kernen in Barneveld. Van deze kernen is de bevolking in Kootwijkerbroek het jongst: 44% van de inwoners is jonger dan 25 jaar. In Voorthuizen en Garderen zijn de inwoners wat ouder en is 21% tot 24% ouder dan 65 jaar.

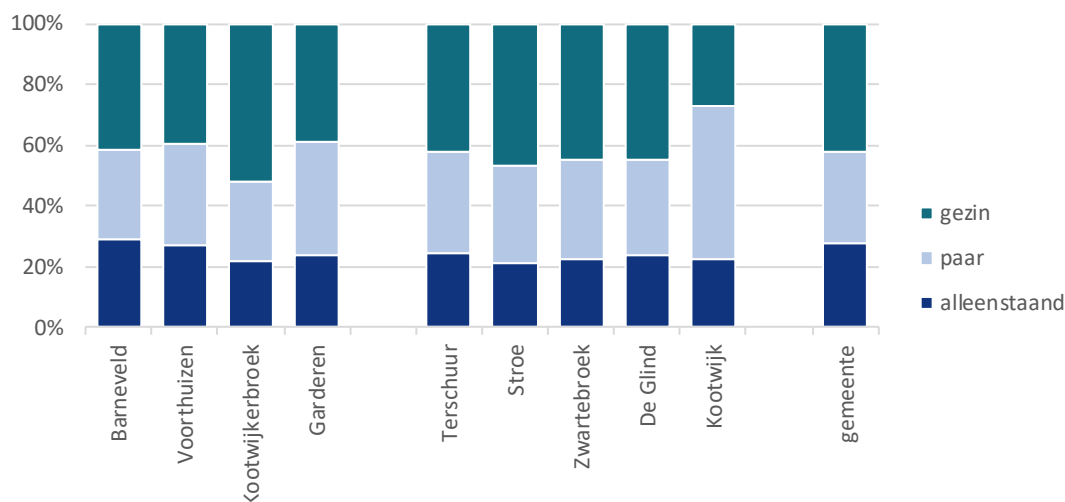
figuur 2-6 Huishoudenssamenstelling naar leeftijd per kern



Bron: CBS wijken en buurten 2018

De relatief jonge inwoners in Kootwijkerbroek zijn ook goed terug te zien in de huishoudenssamenstelling in deze kern. Het aandeel gezinnen in deze kern is relatief groot: 52% van de huishoudens is een gezin. In de gemeente is dit 42%. Wat verder opvalt is het kleine aandeel gezinnen in de kern Kootwijk. Dit hangt samen met de relatief wat oudere bevolking in deze kern. In deze kern is 67% van de inwoners ouder dan 45 jaar.

figuur 2-7 Huishoudenssamenstelling per kern



Bron: CBS wijken en buurten 2018

2.2 Woningvoorraad

De Barneveldse woningvoorraad bestaat anno 2019 uit circa 21.300 bewoonde (zelfstandige) woningen. De totale woningvoorraad is groter. Dit komt omdat een deel van de woningvoorraad tijdelijk niet bewoond wordt door bijvoorbeeld een verhuizing of een voorgenomen sloop of renovatie. Naar schatting bedraagt de frictielegeestand in Barneveld 4%. Dit

komt overeen met de landelijke frictieleegstand, die ook 4% bedraagt. De niet-bewoonde woningen blijven in dit onderzoek buiten beschouwing, omdat hier immers geen huishoudens wonen die geënquêteerd konden worden in het WoON.

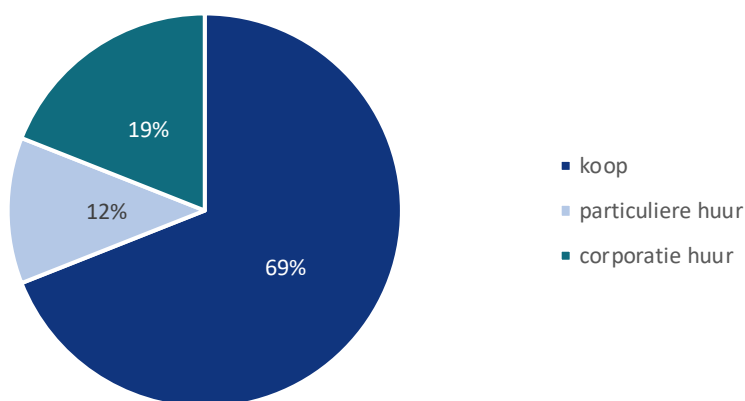
Het aantal huishoudens in Barneveld is met 21.900 groter dan het aantal bewoonde woningen. Circa 600 huishoudens wonen buiten de reguliere voorraad: in onzelfstandige eenheden, recreatiewoningen of zijn inwonend bij een ander huishouden. Dit noemen wij onzelfstandig wonende huishoudens. In het vervolg van het onderzoek gaan we alleen in op de zelfstandig wonende huishoudens.

Samenstelling woningvoorraad

De Barneveldse woningvoorraad bestaat voor het grootste deel uit koopwoningen, namelijk voor 69%. Circa 30% van de woningen wordt verhuurd, waarvan 19% door corporaties (vrijwel alleen door Woningstichting Barneveld) en 12% door particuliere verhuurders. Particuliere verhuurders zijn beleggers of voormalig eigenaar-bewoners die hun woning (tijdelijk) verhuren. In vergelijking met landelijk kenmerkt de Barneveldse woningvoorraad zich door relatief veel koopwoningen en relatief weinig corporatiehuurwoningen. Landelijk is 60% van de woningvoorraad een koopwoning, 26% een corporatiewoning en 12% een particuliere huurwoning.

In vergelijking met 2015 is de totale bewoonde woningvoorraad gegroeid met circa 1.700 woningen. Deze toevoegingen hebben verhoudingsgewijs iets vaker plaatsgevonden in de koopsector dan in de huursector. Zo is de koopsector met circa 2% gegroeid, is de omvang van de corporatievoorraad relatief gezien gelijk gebleven en de particuliere huurvoorraad is afgenomen met circa 2%.

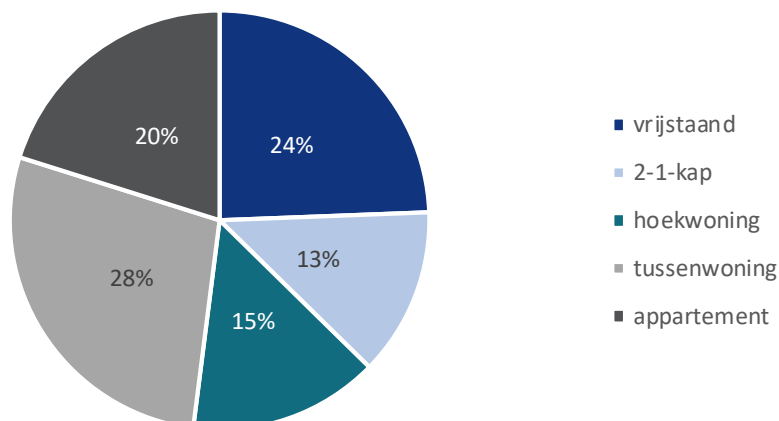
figuur 2-8 Samenstelling bewoonde zelfstandige woningvoorraad naar eigendom in gemeente Barneveld



Bron: woningmarktsimulatie RIGO

Het grootste deel van de woningvoorraad bestaat uit rijtjeswoningen (hoekwoningen en tussenwoningen), namelijk 43%. In Barneveld staan er in vergelijking met landelijk weinig appartementen. Landelijk is één op de drie woningen een appartement en in Barneveld is dit één op de vijf. Dit zal te maken hebben met het relatief dorpse karakter van Barneveld.

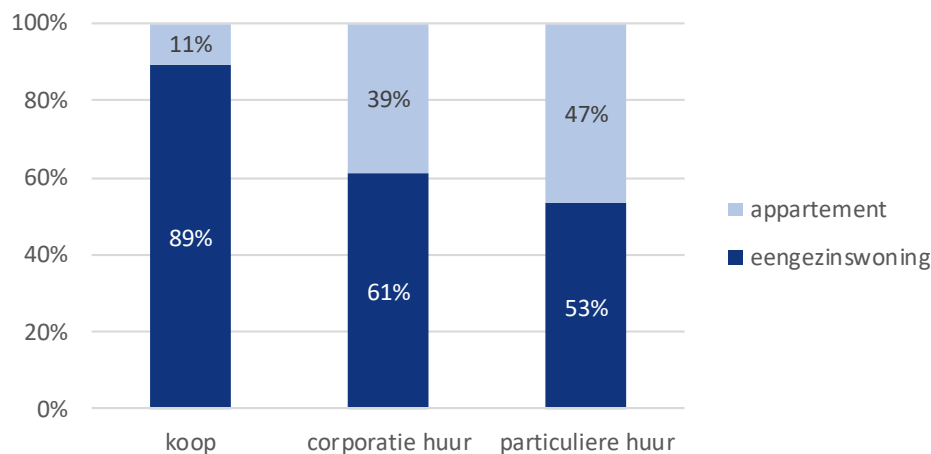
figuur 2-9 Samenstelling bewoonde zelfstandige woningvoorraad naar type in gemeente Barneveld, 2019



Bron: woningmarktsimulatie RIGO

In figuur 2-10 is de eigendomssituatie gecombineerd met het woningtype. De eigendomssituatie en het woningtype hangen in Barneveld sterk samen. Zo wordt de koopsector gedomineerd door eengezinswoningen. In de huursector is deze verhouding meer gelijk. In de corporatiesector is 60% een eengezinswoning en in de particuliere huursector is dit 53%.

figuur 2-10 Samenstelling van de bewoonde woningen naar type en eigendom in gemeente Barneveld, 2019



Bron: woningmarktsimulatie RIGO

De Barneveldse woningvoorraad is relatief jong. Zo zijn er relatief weinig vooroorlogse woningen (5% in Barneveld en 19% landelijk). Daarnaast is het aandeel woningen dat dateert van na 1995 relatief groot. In Barneveld is 37% van de bewoonde woningvoorraad gebouwd na 1995 en landelijk is dit 21%.

Sinds de economische crisis is de woningwaarde in de meeste gemeenten gestegen, zo ook in Barneveld. In 2015 had circa één op de drie woningen een WOZ-waarde onder €200.000

en in 2019 is dit 24%. Ook zien we deze stijging terug in het aandeel woningen met een WOZ-waarde van meer dan €400.000. Anno 2019 heeft 20% van de woningen een WOZ-waarde van €400.000 of meer en in 2015 was dit 14%.

tabel 2-2 Samenstelling bewoonde woningvoorraad naar bouwperiode en WOZ-waarde in de gemeente Barneveld, 2019

bouwperiode	abs.	%	woz-klassen	abs.	%
tot 1965	3.660	17%	< € 150.000	1.350	6%
1965 - 1975	3.060	14%	€ 150.000 tot € 200.000	3.800	18%
1975 - 1985	3.130	15%	€ 200.000 tot € 250.000	5.040	24%
1985 - 1995	3.550	17%	€ 250.000 tot € 300.000	2.920	14%
1995 - 2005	3.370	16%	€ 300.000 tot € 400.000	3.980	19%
2005 en later	4.520	21%	> € 400.000	4.200	20%
totaal	21.290	100%	totaal	21.290	100%

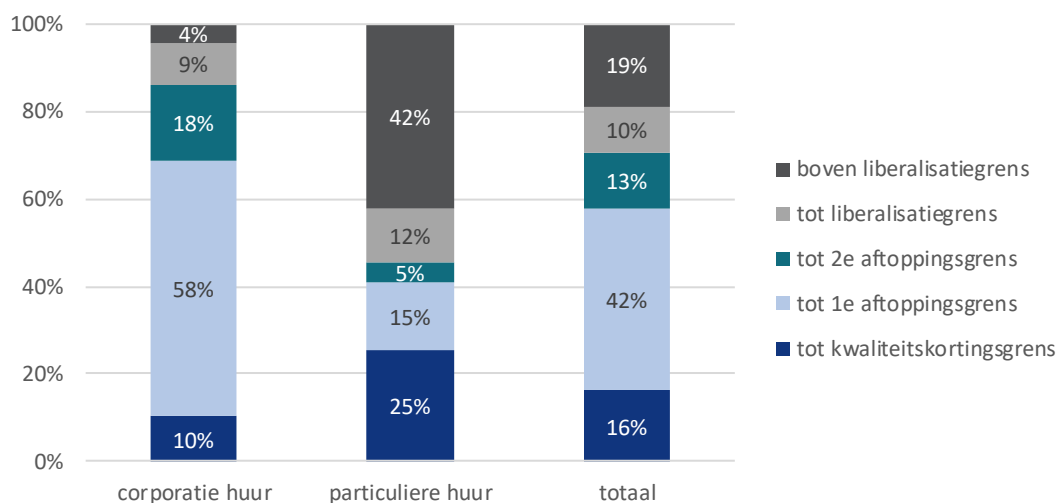
Bron: woningmarktsimulatie RIGO

De overgrote meerderheid (86%) van de corporatiehuurwoningen heeft een huur onder de tweede aftoppingsgrens. Dit zijn ook de woningen waar de primaire doelgroep in termen van passend toewijzen voor in aanmerking komt. Circa 4% van de corporatiewoningen wordt aangeboden met een huur boven de liberalisatiegrens. Binnen de particuliere huursector heeft naar schatting 42% van de woningen een huurprijs boven €720. De particuliere huurwoningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens zijn hoogstwaarschijnlijk wat kleinere woningen van een wat mindere kwaliteit. Ook kunnen dit woningen zijn die verhuurd worden door particulieren aan familieleden en daarom een lagere huur wordt doorberekend. Van alle Barneveldse woningen heeft circa een kwart een huurprijs onder de liberalisatiegrens.

Definitie huurprijsklassen, prijspeil 2019

- ✓ Tot kwaliteitskortingsgrens: < € 424,44
- ✓ Kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens: € 424,44 - € 607,46
- ✓ 1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens: € 607,46 - € 651,03
- ✓ 2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens: € 651,03 - € 720,42
- ✓ Boven liberalisatiegrens: > € 720,42

figuur 2-11 Samenstelling bewoonde huurvoorraad naar prijsklasse in gemeente Barneveld, 2019

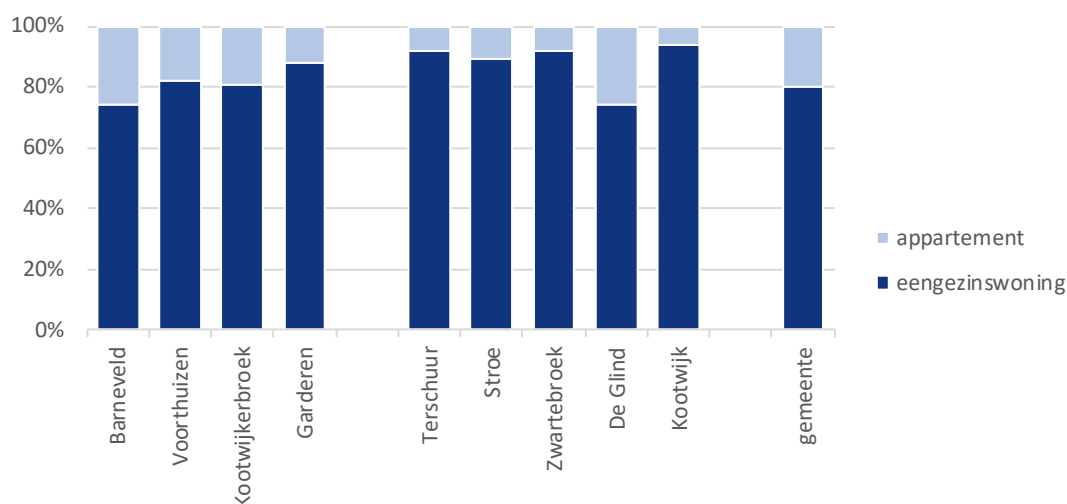


Bron: woningmarktsimulatie RIGO

Woningvoorraad in de Barneveldse kernen

In deze paragraaf zoomen we in op de opbouw van de woningvoorraad in de Barneveldse kernen. Zo bestaat de woningvoorraad, evenals in de gehele gemeente, in alle kernen voor het grootste deel uit eengezinswoningen. Van de vier grootste kernen is het aandeel appartementen in de kern Barneveld het grootst (26%). Dit past bij het meer stedelijke karakter van de kern Barneveld in vergelijking met de andere kernen. Zo is het aandeel appartementen in de kernen Terschuur, Zwartebroek en Kootwijk aanzienlijk lager.

figuur 2-12 Woningvoorraad naar type per kern



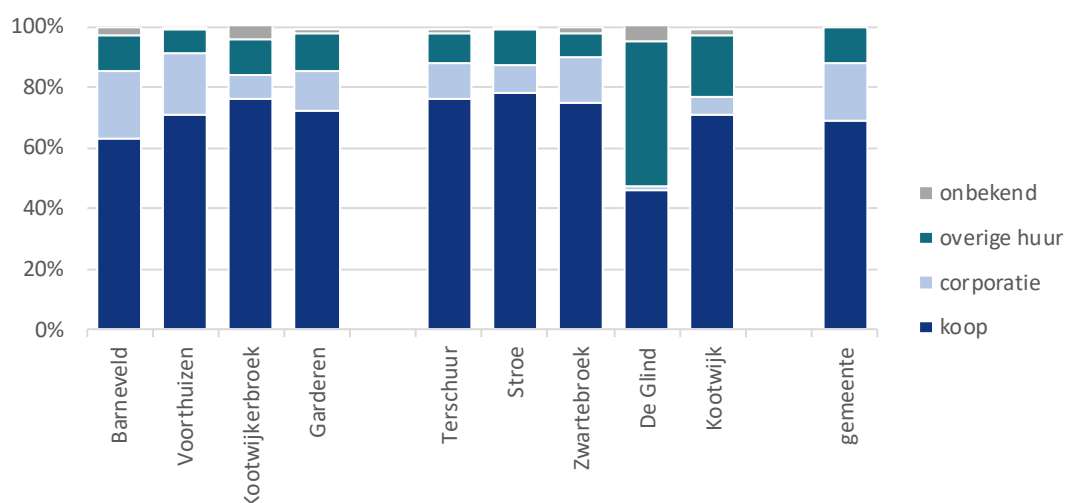
Bron: CBS wijken en buurten 2018

In onderstaand figuur wordt inzicht gegeven in de samenstelling van de woningvoorraad per kern. Wat daarin opvalt is het grote aandeel 'overige huur', oftewel particuliere verhuur in

de kern De Glind. Bijna de helft van de woningen wordt verhuurd door particuliere verhuurders. Dit heeft hoogstwaarschijnlijk te maken met de Rudolphstichting die gevestigd is in deze kern. Dit verklaart vermoedelijk tevens het relatief grote aandeel appartementen in deze kern. Het aandeel woningen dat door een corporatie wordt verhuurd is in de grootste kernen, Barneveld en Voorthuizen, het grootst en ligt tussen 22% en 20%.

De gemiddelde WOZ-waarde² in de kern Kootwijk is het hoogst en bedraagt circa €450.000. In de kernen Barneveld en Voorthuizen bedraagt de gemiddelde WOZ-waarde respectievelijk €250.000 en €290.000. De gemiddelde WOZ-waarde in de gemeente Barneveld bedraagt circa €280.000 en landelijk bedraagt de gemiddelde WOZ-waarde circa €230.000.

figuur 2-13 Woningvoorraad naar eigendom per kern



Bron: CBS wijken en buurten 2018

Duurzaamheid binnen de woningvoorraad

Het thema duurzaamheid staat landelijk, maar zeker ook in Barneveld in de belangstelling. Zo heeft de gemeente een energieloket in het leven geroepen. Via dit loket informeert de gemeente burgers over hoe men energie kan besparen en hoe het huis of het bedrijf duurzamer gemaakt kan worden.³

Op basis van het WoON2018 kunnen we in kaart brengen in hoeverre er in woningen recentelijk energiebesparende maatregelen zijn genomen. Zo is in het WoON aan de respondenten gevraagd of er in de woning de afgelopen vijf jaar energiebesparende maatregelen zijn aangebracht. De maatregel die in de afgelopen vijf jaar het vaakst genomen is in zowel koop- als huurwoningen is het installeren van een vernieuwde CV-ketel. Ook het aanbrengen van dubbel glas is een relatief vaak genomen maatregel in koop- en huurwoningen.

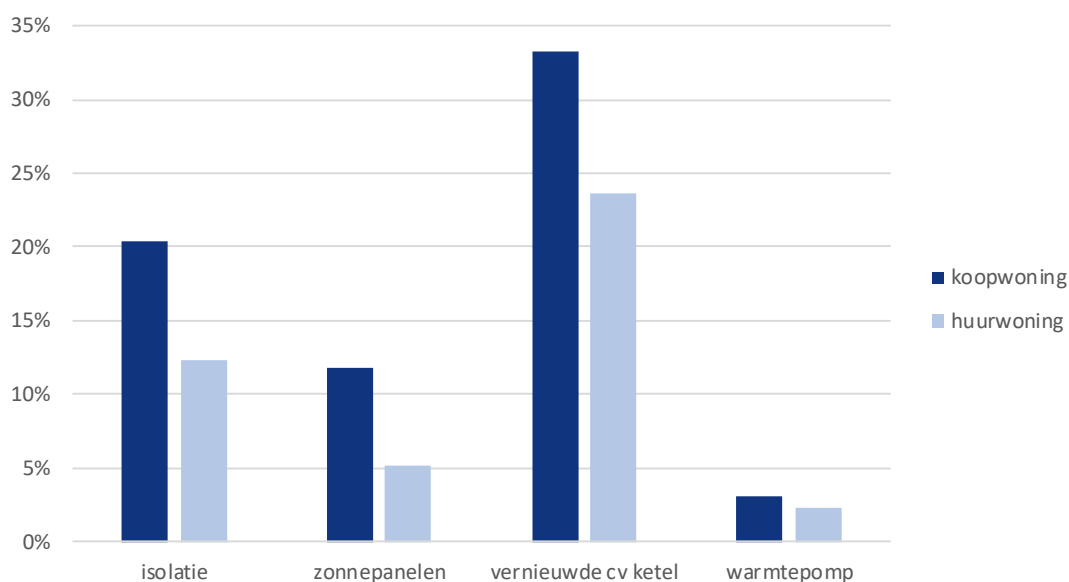
Maatregelen die minder vaak genomen zijn, zijn het aanbrengen van zonnepanelen of het installeren van een warmtepomp. Mogelijk heeft dit ermee te maken dat deze maatregelen relatief duur zijn in de aanschaf.

² waardepeildatum is 1 januari 2017

³ Bron: <http://energieloketbarneveld.nl/>

In vergelijking met landelijk is het aandeel woningen waarin recentelijk energiebesparende maatregelen zijn genomen ongeveer gelijk. Daarnaast is het bedrag dat een doorsnee Barnevelds huishouden kwijt is aan energielasten gelijk aan een gemiddeld Nederlands huishouden (meer over woonlasten in paragraaf 3.2).

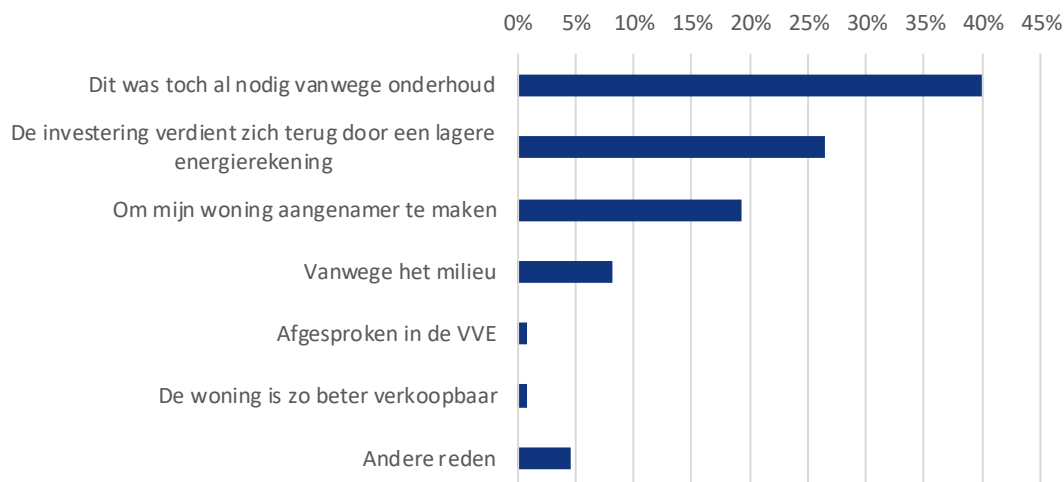
figuur 2-14 *Genomen energiebesparende maatregelen in de afgelopen vijf jaar volgens het WOON*



Bron: woningmarktsimulatie RIGO

Vaak wordt het nemen van energiebesparende maatregelen gecombineerd met het onderhoud. Circa 40% van de woningeigenaren die maatregelen heeft aangebracht, meldt dat het benodigde onderhoud van de woning aanleiding was om tegelijkertijd energiebesparende maatregelen toe te passen. Andere veelgenoemde redenen zijn het terug verdienen van de investering door een lagere energierekening en het aangenamer maken van de woning.

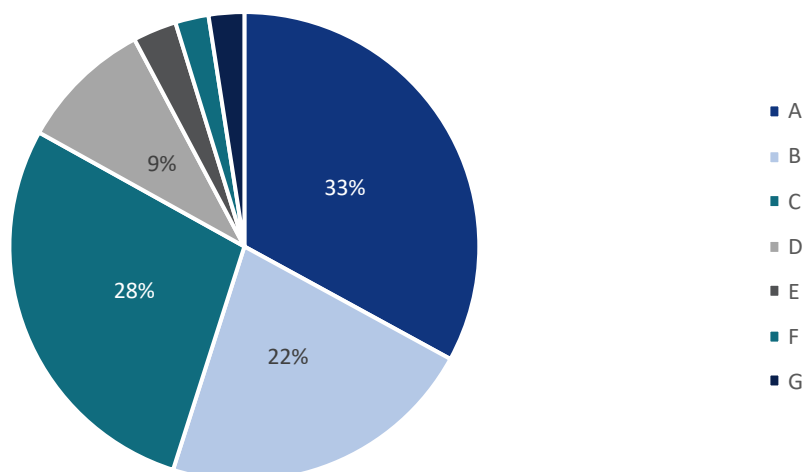
figuur 2-15 Reden waarom eigenaar-bewoners energiebesparende maatregelen hebben genomen



Bron: woningmarktsimulatie RIGO

Een andere manier om de duurzaamheid van de woning te bepalen is het energielabel. De meerderheid van de Barneveldse woningen (55%) waarvan het energielabel bekend is heeft een A of B label (figuur 2-16). Ongeveer een kwart heeft een C label en de overige woningen (17%) heeft een D, E, F of G label.

figuur 2-16 Energielabel van de Barneveldse woningvoorraad⁴



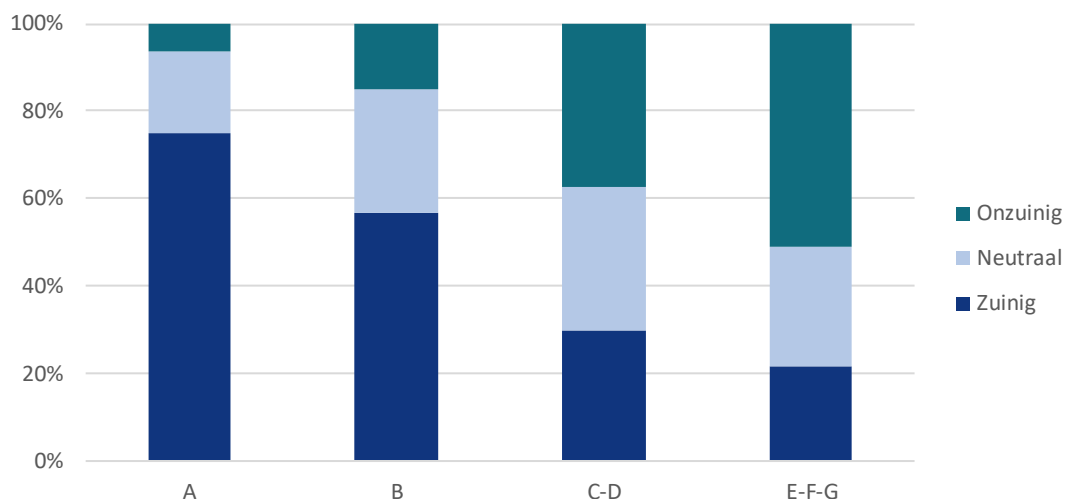
Bron: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO), bewerkt RIGO

Als we de perceptie van de energiezuinigheid van de bewoner koppelen aan het energielabel, dan blijkt dat daar enige discrepantie tussen bestaat. Bijna een derde van de bewoners

⁴ Voor een deel van de woningen is het energielabel niet bekend.

die zegt een zuinige woning te hebben, heeft in werkelijkheid een woning met een energielabel C of een D label. Circa 20% van de bewoners met een E, F of G label zegt dat de woning zuinig is. Objectief gezien zijn die woningen dus niet zo zuinig als de bewoners denken en zijn er wel degelijk maatregelen te treffen om die woningen zuiniger te maken. Qua energiebewustzijn onder de bewoners lijkt er dus nog wel wat winst te behalen.

figuur 2-17 Energiezuinigheid van woningen, oordeel bewoners versus energielabel (A-G)

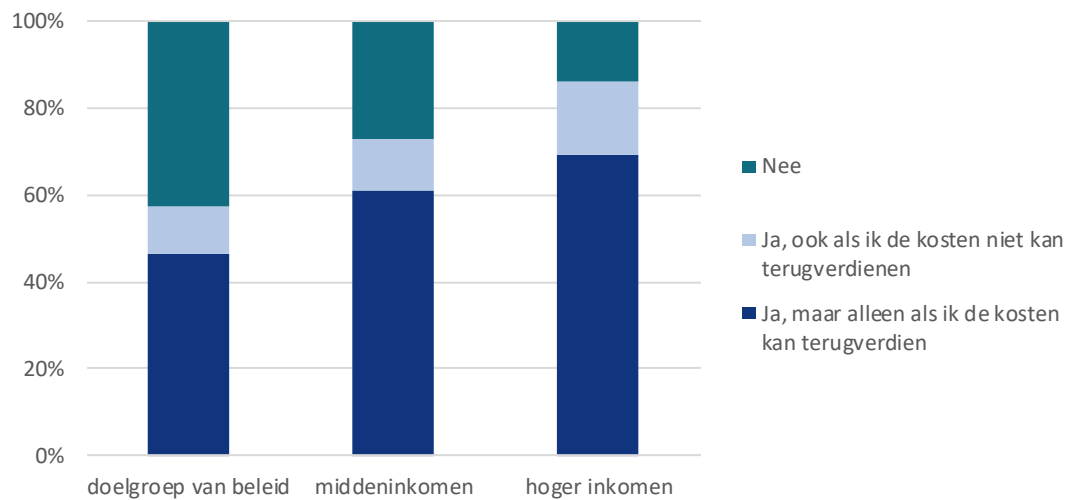


Bron: woningmarktsimulatie RIGO

Investeringsbereidheid

Energiezuinige maatregelen worden vaker genomen door huishoudens met een hoger inkomen (meer dan €48.650 per jaar). Daarnaast lijkt ook de investeringsbereidheid om energiebesparende maatregelen samen te hangen met het inkomen van het huishouden. Zo geeft 42% van de eigenaar-bewoners die behoren tot de doelgroep van beleid aan geen energiebesparende maatregelen te willen nemen. Onder hoge inkomens is dit 14%. Het terugverdienen van de energiebesparende maatregelen is onder alle inkomensgroepen een prikkel om de bereidheid te vergroten. Naarmate het inkomen toeneemt, neemt de bereidheid om maatregelen te nemen onder deze voorwaarde toe.

figuur 2-18 Bereidheid om energiebesparende maatregelen uit te voeren onder eigenaar-bewoners



Bron: woningmarktsimulatie RIGO

3 Woonsituatie

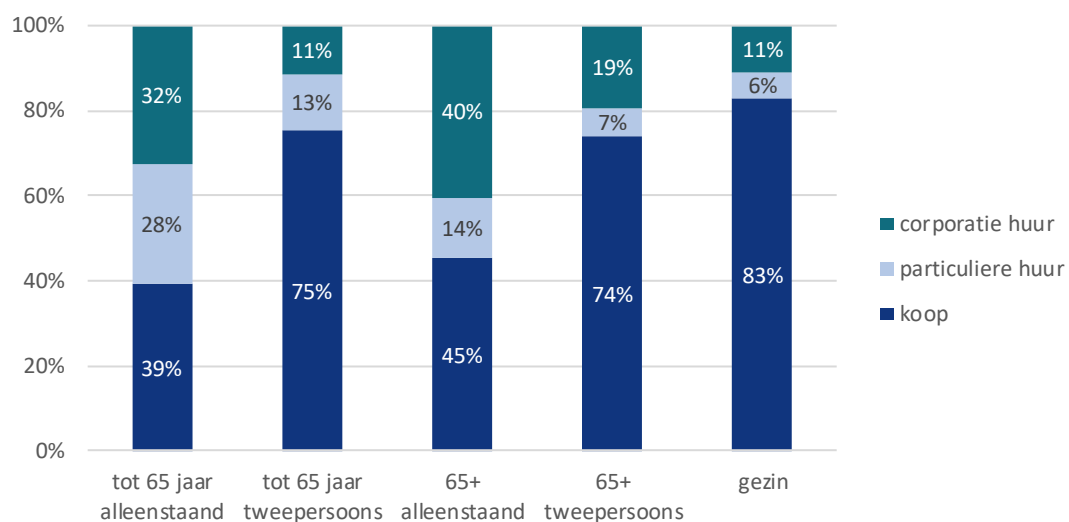
De woonsituatie hangt sterk samen met de levensfase en het inkomen. In dit hoofdstuk worden de woonpatronen van huishoudens in verschillende levensfasen en met een verschillend inkomen in beeld gebracht. Daarnaast laten we de woonlasten, de tevredenheid en de ervaren gezondheid van huishoudens zien.

3.1 Wie woont waar?

De woonsituatie hangt sterk samen met de levensfase van het huishouden. In figuur 3-1 geven we inzicht in de bewoning van de zelfstandige woningen naar eigendom en huishoudenssamenstelling. Net als bleek uit het onderzoek van 2015, wonen paren (75%) en gezinnen (83%) voornamelijk in koopwoningen. Huren lijkt nog steeds vooral iets te zijn voor alleenstaanden. Oudere alleenstaanden (65+) bewonen vaker een corporatiewoning dan alleenstaanden jonger dan 65 jaar.

Het zijn met name de (alleenstaande) huishoudens tot 35 jaar die een particuliere huurwoning bewonen. Ook landelijk zien we terug dat jonge huishoudens vaker terecht komen in de particuliere huur. Een deel van deze groep verdient teveel om een beroep te kunnen doen op de sociale huursector, maar kunnen gezien de strenge kredietvoorwaarden niet altijd een woning kopen.

figuur 3-1 Bewoning naar eigendom door huishoudens



Bron: woningmarktsimulatie RIGO

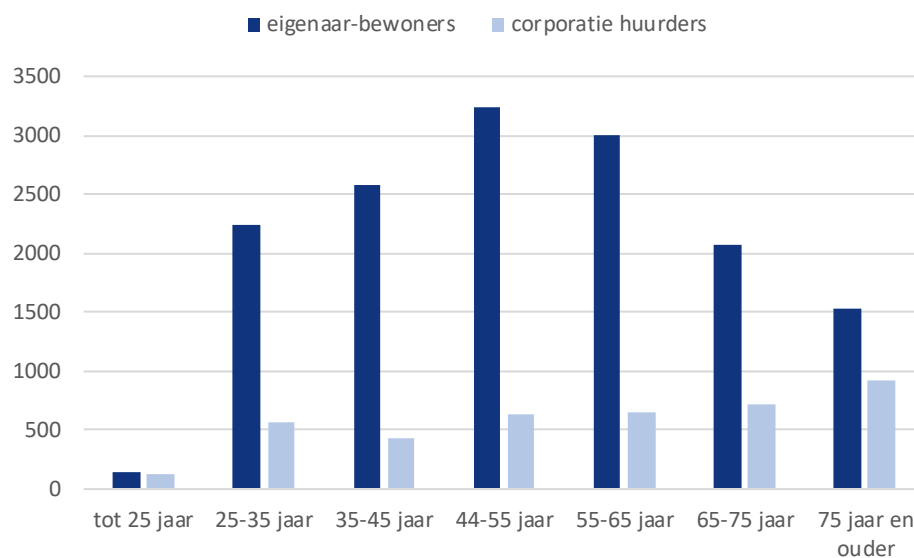
In figuur 3-2 is de leeftijdsopbouw van eigenaar-bewoners en corporatiehuurders weergegeven. In dit figuur valt op dat oudere huishoudens relatief vaker een corporatiewoning bewonen dan huishoudens uit de latere generatie. Zo bewoont ruim een derde van de 75-plus huishoudens een corporatiehuurwoning. Onder huishoudens van 55 tot 75 jaar is dit 20%.

Dit verschil komt doordat de huidige groep ouderen is opgegroeid in de tijd dat het huren van een woning nog heel gewoon was. Onder de 'ouderen van de toekomst' is het juist gebruikelijk om als het maar even kan een woning te kopen. Het eigen woningbezit onder de

toekomstige generatie ouderen zal daarom hoger liggen dan onder de huidige generatie ouderen. Doordat ouderen relatief weinig verhuizen gaan de woonpatronen van ouderen de komende tijd veranderen: het aantal ouderen in de koopsector zal toenemen.

Huurders van een particuliere huurwoning zijn daarentegen vaker 25 tot en met 35 jaar oud. Circa 30% van de particuliere huurders valt binnen deze leeftijdsklasse.

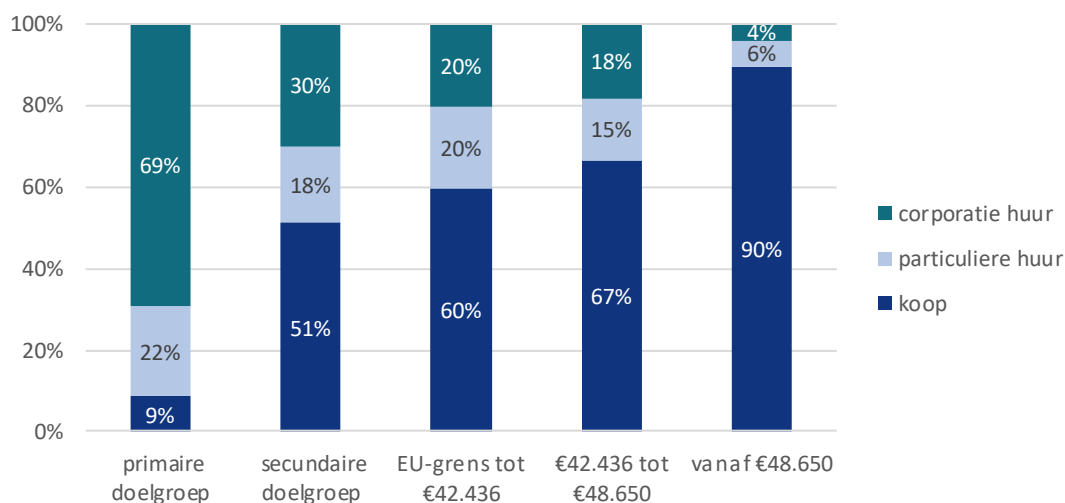
figuur 3-2 Leeftijdsofbouw van eigenaar-bewoners en huurders



Bron: woningmarktsimulatie RIGO

De woonsituatie hangt niet alleen sterk samen met de samenstelling en leeftijd van het huishouden, maar ook met het inkomen. Huishoudens met een hoog inkomen wonen vaker in een koopwoning en huishoudens met een lager inkomen wonen vaker in een huurwoning. Voor Barneveld geldt dat 90% van de huishoudens met een hoog inkomen een koopwoning bewoont tegenover 9% en 51% in de primaire en secundaire doelgroep. Het grootste deel van deze huishoudens zal de woning lang geleden (met een hoger inkomen en tegen een lagere prijs) gekocht hebben.

figuur 3-3 Bewoning naar eigendom door inkomensgroepen

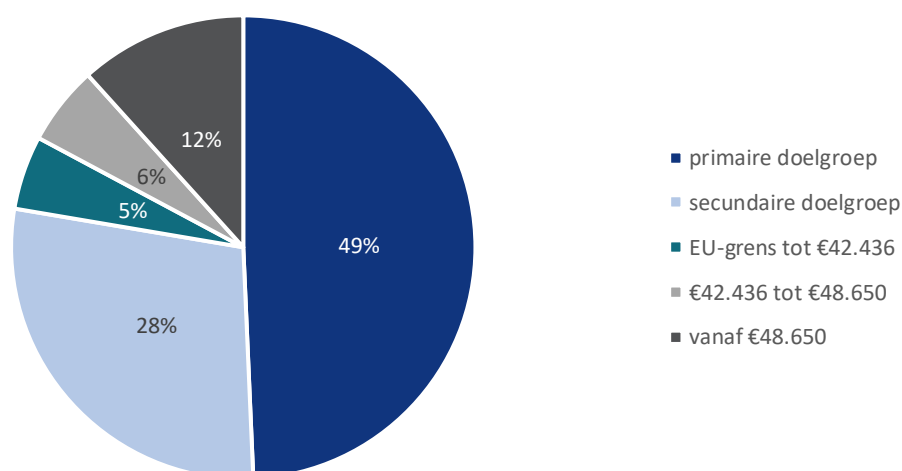


Bron: woningmarktsimulatie RIGO

De corporatiewoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens worden voor ongeveer de helft (49%) bewoond door de primaire doelgroep. Nog ruim een kwart (28%) van de woningen wordt bewoond door de secundaire doelgroep. Daarmee woont 23% goedkoop scheef. Landelijk is dit 18%. De term 'goedkope scheefheid' wordt landelijk gebruikt als aanduiding van de situatie dat iemand met een inkomen boven de EU-grens in een woning woont met een huurprijs tot de liberalisatiegrens. In 2015 was het percentage goedkope scheefwoners 28%. Dat betekent dat het aandeel goedkope scheefwoners afgelopen jaren is afgenomen.

Ongeveer 5% van de corporatiewoningen wordt bewoond door huishoudens met een laag middeninkomen (tot €42.436). Als we deze groep ook tot de doelgroep van corporaties rekenen dan bedraagt de omvang van de goedkope scheefheid 17%.

figuur 3-4 Omvang inkomensgroepen in het corporatiebezit tot de liberalisatiegrens (<€720)



Bron: woningmarktsimulatie RIGO

3.2 Woonlasten

Onder woonlasten worden de volgende kostenposten verstaan: huur/hypotheek, gas en elektriciteit, lokale belasting, waterschapsbelasting en kosten voor het watergebruik. De woonlasten van huurders en woningeigenaren zijn verschillend opgebouwd. Zo betalen woningeigenaren hypotheekkosten (aflossing en rente), kosten voor onderhoud aan de woning en onroerendezaakbelasting (OZB). Deze uitgaven hebben huurders niet, maar zij betalen wel een bepaald bedrag aan huur per maand.

Woonlasten van woningeigenaren

Een doorsnee woningeigenaar⁵ is circa €1.000 per maand kwijt aan woonlasten. Het overgrote deel bestaat uit de directe kosten voor de woning: netto hypotheeklasten en onderhoud, namelijk €770. Onder netto hypotheeklasten worden de hypotheekkosten verstaan na aftrek van de fiscale voordelen voor woningeigenaren. De woonlasten liggen in vergelijking met 2015 iets hoger. Toen bedroegen de totale woonlasten €910 per maand. Tegelijkertijd is het netto besteedbaar inkomen van een doorsnee huishouden ook toegenomen, dus is er meer bestedingsruimte om deze woonlasten te kunnen bekostigen.

Het deel van het inkomen dat woningeigenaren kwijt zijn aan woonlasten, drukken we uit in een woonquote. De woonquote geeft weer welk percentage van het besteedbaar inkomen wordt uitgegeven aan woonlasten. Een doorsnee Barneveldse woningeigenaar is 24% van het besteedbaar huishoudeninkomen kwijt aan woonlasten. In vergelijking met landelijk is de woonquote relatief laag (landelijk 26%).

tabel 3-1 Woonlasten, besteedbaar inkomen en woonquotes van woningeigenaren (medianen), 2019

	doelgroep van beleid	lage middeninkomens	hoge middeninkomens	hoge inkomens	totaal
Netto uitgaven woning	€ 480	€ 430	€ 640	€ 840	€ 770
Gas en elektriciteit	€ 120	€ 110	€ 120	€ 150	€ 140
Lokale belastingen en water	€ 90	€ 80	€ 90	€ 100	€ 100
Totale woonlasten	€ 650	€ 640	€ 830	€ 1.080	€ 1.000
Besteedbaar huishoudeninkomen	€ 1.870	€ 2.310	€ 2.840	€ 4.730	€ 4.170
Woonquote	35%	26%	28%	23%	24%

Bron: woningmarktsimulatie RIGO

In onderstaande tabel zijn de woonlasten uitgesplitst naar type huishoudens. Daarin is te zien dat 65-plussers over het algemeen fors lagere woonlasten hebben dan de jongere huishoudens. Dat verschil wordt hoofdzakelijk veroorzaakt doordat de uitgaven voor de woning, en dan met name de hypotheeklasten, voor deze groep lager zijn. Ouderen hebben immers in de meeste gevallen een (groot) deel van de hypotheek reeds afgelost. Hoewel het besteedbaar inkomen van ouderen doorgaans lager ligt dan voor jongere huishoudens, valt ook de woonquote voor 65-plussers lager uit. Voor gezinnen zijn de woonlasten veruit het hoogst, evenals het besteedbaar inkomen, waardoor de woonquote voor deze groep met 24% op een gemiddeld niveau ligt.

⁵ De woonlasten zijn uitgedrukt in medianen (middelste waarneming).

tabel 3-2 Woonlasten per maand voor woningeigenaren naar huishoudenstype (medianen), 2019

	alleenstaand tot 65 jaar	alleenstaand vanaf 65 jaar	paar tot 65 jaar	paar vanaf 65 jaar	gezin	totaal
Netto uitgaven woning	€ 690	€ 290	€ 790	€ 390	€ 900	€ 770
Gas en elektriciteit	€ 90	€ 100	€ 140	€ 150	€ 150	€ 140
Lokale belastingen en water	€ 70	€ 70	€ 90	€ 100	€ 100	€ 100
Totale woonlasten	€ 850	€ 530	€ 1.020	€ 660	€ 1.150	€ 1.000
Besteedbaar huishoudinkomen	€ 2.370	€ 1.930	€ 4.330	€ 3.190	€ 4.910	€ 4.170
Woonquote	34%	29%	23%	21%	24%	24%

Bron: woningmarktsimulatie RIGO

Woonlasten huurders

Een doorsnee huurder in Barneveld is circa €620 kwijt aan woonlasten per maand. Het verschil in woonlasten tussen de primaire en de secundaire doelgroep is behoorlijk. Dit verschil wordt bepaald door het netto huurbedrag (na aftrek huurtoeslag), want de kosten voor gas, elektriciteit, water en belastingen zijn vergelijkbaar voor beide groepen. Tegelijkertijd is ook het inkomen van een doorsnee huishouden behorend tot de secundaire doelgroep hoger.

Een doorsnee (sociale) huurder in Barneveld is circa 32% van het besteedbaar huishoudinkomen kwijt aan woonlasten. De landelijke woonquote voor (sociale) huurders is 34%. Net zoals in 2015 hebben Barneveldse huurders over het algemeen een hogere woonquote dan eigenaar-bewoners. Dit is ook landelijk het geval. Dat komt omdat een deel van de eigenaar-bewoners geen of weinig kosten kwijt is aan de hypotheek, omdat deze (grotendeels) is afgelost. Tegelijkertijd zijn de energielasten voor huurders lager dan voor woningeigenaren, wat onder andere te maken kan hebben met de grootte van de woning. De energielasten voor een Barneveldse huurder zijn ook iets lager dan voor een doorsnee huurder in Nederland.

tabel 3-3 Woonlasten, besteedbaar inkomen en woonquotes van huurders (medianen), 2019

	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	lage midden- inkomens	hoge midden- inkomens	hoge inkomens	totaal
Netto huur	€ 320	€ 550	€ 570	€ 620	€ 650	€ 470
Gas en elektriciteit	€ 80	€ 80	€ 90	€ 100	€ 110	€ 90
Lokale belastingen en water	€ 50	€ 50	€ 70	€ 70	€ 70	€ 50
Totale woonlasten	€ 460	€ 680	€ 730	€ 790	€ 830	€ 620
Besteedbaar huishoudinkomen	€ 1.390	€ 1.770	€ 2.360	€ 2.850	€ 3.940	€ 1.910
Woonquote	33%	35%	30%	28%	20%	32%
Huurders Woningstichting	32%	35%	30%	27%	20%	32%

Bron: woningmarktsimulatie RIGO

In tabel 3-4 staan de woonlasten voor huurders weergegeven naar huishoudenstype. De woonlasten van paren en gezinnen liggen fors hoger dan van alleenstaanden. Vooral de kosten aan huur liggen flink hoger. Tegelijkertijd is het mediane besteedbaar inkomen van paren en gezinnen ook hoger dan van eenpersoonshuishoudens. Vandaar dat de woonquotes voor stellen en gezinnen lager zijn dan die voor alleenstaanden.

tabel 3-4 Woonlasten per maand voor huurders naar huishoudenstype (medianen), 2019

	alleenstaand tot 65 jaar	alleenstaand vanaf 65 jaar	paar tot 65 jaar	paar vanaf 65 jaar	gezin	totaal
Netto huur	€ 420	€ 400	€ 560	€ 550	€ 520	€ 470
Gas en elektriciteit	€ 70	€ 80	€ 100	€ 100	€ 110	€ 90
Lokale belastingen en water	€ 50	€ 50	€ 70	€ 70	€ 70	€ 50
Totale woonlasten	€ 530	€ 520	€ 730	€ 700	€ 720	€ 620
Besteedbaar huishoudinkomen	€ 1.530	€ 1.460	€ 3.190	€ 2.180	€ 2.700	€ 1.910
Woonquote	36%	35%	25%	30%	26%	32%
Huurders Woningstichting	36%	35%	24%	28%	26%	32%

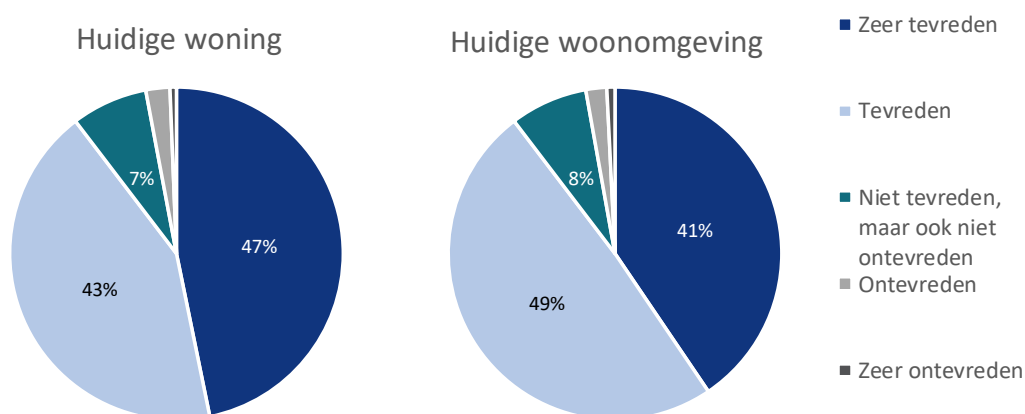
Bron: woningmarktsimulatie RIGO

3.3 Tevredenheid

Op basis van het WoON blijkt dat het overgrote deel van de Barneveldse huishoudens tevreden is met hun woonsituatie. Zo geeft het overgrote deel van de huishoudens wonend in zelfstandige woningen aan tevreden tot zeer tevreden te zijn met de huidige woning. De tevredenheid met de woonomgeving is hiermee vergelijkbaar. Landelijk is circa 83% van de huishoudens tevreden met de huidige woning en met de huidige woonomgeving.

Een klein deel van de huishoudens is ontevreden tot zeer ontevreden met de huidige woning en woonomgeving. De huishoudens die (zeer) ontevreden zijn met de huidige woning en de woonomgeving zijn veelal de wat jongere huishoudens. Daarnaast geven huishoudens behorend tot de doelgroep van beleid relatief vaak aan ontevreden te zijn.

figuur 3-5 Mate van tevredenheid met de huidige woning en de huidige woonomgeving van huishoudens wonend in een zelfstandige woning



Bron: woningmarktsimulatie RIGO

3.4 Ervaren gezondheid

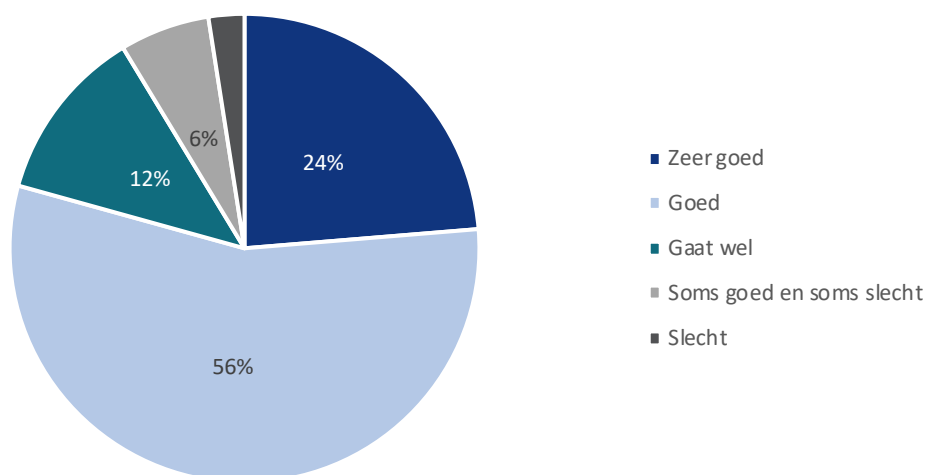
De gemeente is geïnteresseerd in de gezondheid en mate van zelfredzaamheid van de Barnevelders. Op basis van het WoON2018 kunnen we in kaart brengen hoe de inwoners hun gezondheid ervaren en in hoeverre ze beperkt worden in hun dagelijkse bezigheden.

Bijna 80% van de Barnevelders heeft aangegeven dat de eigen gezondheid goed tot zeer goed is. Circa 2% geeft aan dat de gezondheid slecht is. Dit zijn met name ouderen (47%),

immers geldt vaak: hoe ouder men wordt, hoe vaker men te maken krijgt met lichamelijke klachten.

Barnevelders ervaren hun gezondheid over het algemeen beter dan landelijk. Zo ervaart landelijk 75% de gezondheid goed tot zeer goed en in Barneveld is dit bijna 80% van de huishoudens.

figuur 3-6 Ervaren gezondheid door Barneveldse huishoudens



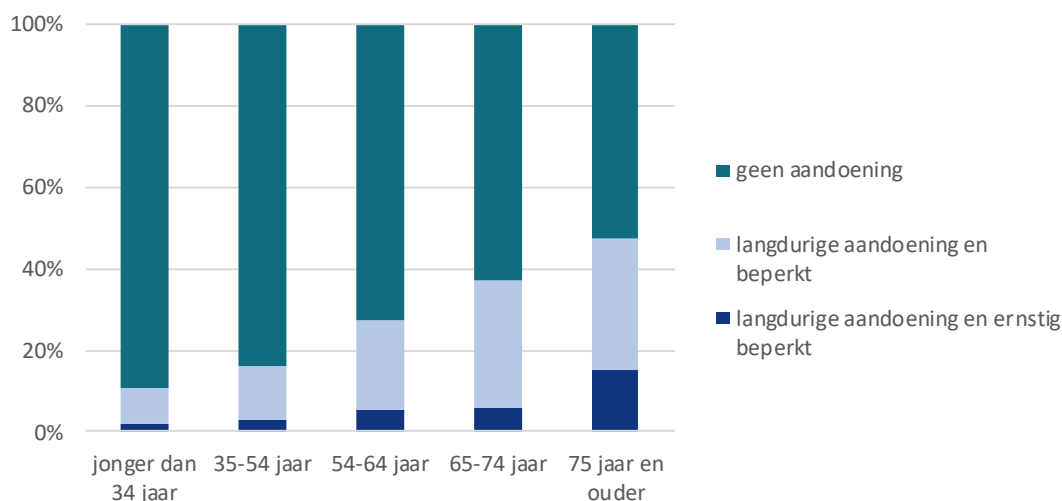
Bron: woningmarktsimulatie RIGO

In het onderstaande figuur is weergegeven in hoeverre een persoon zelf of de partner fysieke belemmeringen ervaart. Het aandeel huishoudens waarbinnen één of beide personen een langdurige aandoening heeft en daardoor (ernstig) beperkt wordt, neemt ook toe naarmate de leeftijd stijgt. Zo heeft 37% van de huishoudens tussen 65 en 75 jaar te maken met een langdurige aandoening en een (ernstige) beperking. Onder huishoudens vanaf 75 jaar is dit zelfs 48%. Een deel van de groep die (ernstig) beperkt wordt gebruikt een hulpmiddel, waarvan een wandelstok de meest gebruikte is.

Gezondheidsproblemen komen met name voor in de doelgroep van beleid. Circa 9% ondervindt een aandoening en wordt daardoor ernstig beperkt en circa een kwart wordt beperkt door een aandoening. Dit komt deels doordat de secundaire doelgroep bestaat uit relatief veel ouderen. Daarnaast is er een aangetoond verband tussen de sociaaleconomische status (waaronder het inkomen) en de ervaren gezondheid. Huishoudens met een lage sociaal economische status ondervinden vaker gezondheidsproblemen.⁶

⁶ De gezonde levensloop, Amsterdam University Press (2010)

figuur 3-7 Aandeel huishoudens in Barneveld waarvan de ondervraagde persoon en/of de partner een langdurige aandoening heeft en (ernstig) fysiek beperkt is bij reguliere activiteiten



Bron: woningmarktsimulatie RIGO

Aangezien ouderen vaker gezondheidsklachten ondervinden, zal de vergrijzing en het beleid van extramuralisering ervoor zorgen dat er in woningen steeds vaker rekening gehouden moet worden met de lichamelijke klachten van de bewoners. Volgens het WoON2018 woont circa 13% van de huishoudens in een woning waar aanpassingen voor een handicap aanwezig zijn. Onder huishoudens van 65 tot 75 jaar ligt het aandeel dat in een aangepaste woning woont op 18%. Voor 75-plus huishoudens is dit fors hoger en woont bijna de helft in een woning met aanpassingen. Aanpassingen die zijn gemaakt zijn veelal één of meerdere kleine aanpassingen. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan het weghalen van drempels of aan het ophangen van steunbeugels.

Daarnaast woont volgens het WoON circa 35% van de huishoudens in een woning waarbij de woonkamer, keuken, sanitair en slaapkamer bereikbaar zijn zonder traplopen en dus potentieel geschikt zijn om in oud te worden. Huurwoningen voldoen vaker aan deze eisen dan koopwoningen. Logischerwijs gaat het dan vaak om huurappartementen. Ouderen wonen vaker in woningen waarbij traplopen niet vereist is: zo woont 45% van de huishoudens tussen 65 en 75 jaar in een dergelijke woning en 70% onder 75-plus huishoudens.

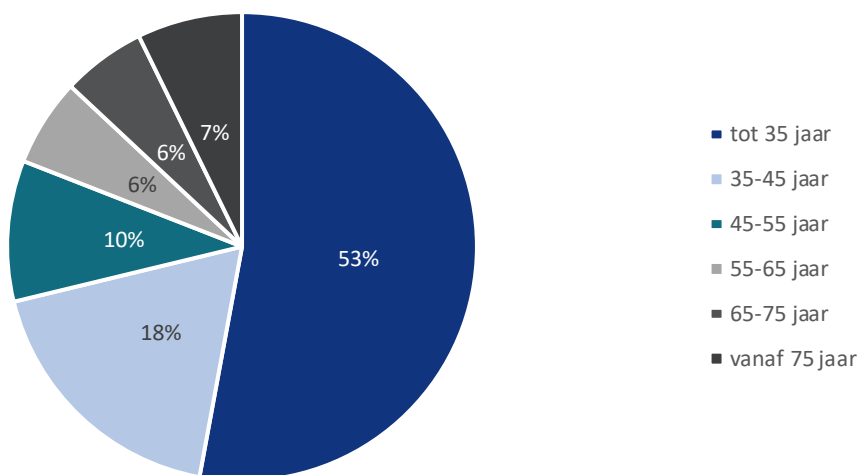
4 Verhuizingen en verhuishwensen

In dit hoofdstuk brengen we de gerealiseerde verhuizingen in Barneveld in beeld. Daarnaast laten we de woonwensen zien van de huishoudens die graag binnen twee jaar willen verhuizen en maken we inzichtelijk wat dit betekent voor de huidige vraag- en aanbodverhoudingen.

4.1 Gerealiseerde verhuizingen

In de afgelopen jaren (twee jaar voorafgaand aan het WoON) zijn er circa 3.400 huishoudens verhuisd naar een (andere) woning in Barneveld. Dat is circa 16%, wat vergelijkbaar is met het aandeel landelijk. De meeste verhuisden zijn in de leeftijd tot 35 jaar (53%). Het belangrijkste verhuismotief voor deze huishoudens is veelal het huwelijk of samenwonen. Oudere huishoudens zijn daarentegen veel minder vaak verhuisd. Huishoudens vanaf 65 jaar maken circa 13% uit van de verhuisde huishoudens. Voor deze huishoudens zijn de belangrijkste verhuismotieven het dichterbij familie wonen en de gezondheid.

figuur 4-1 Leeftijdsverdeling van de huishoudens die in de afgelopen jaren verhuisd zijn naar een (andere) woning in Barneveld



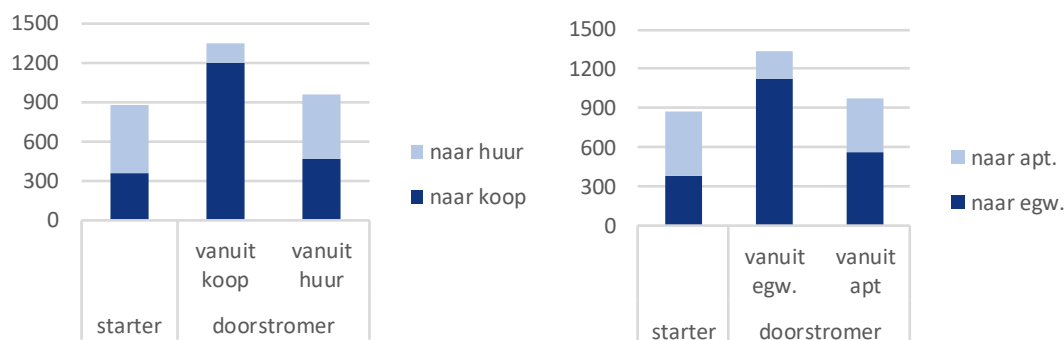
Bron: woningmarktsimulatie RIGO

Van de verhuisde huishoudens hebben circa 2.300 huishoudens een lege woning achtergelaten. Deze huishoudens worden doorstromers genoemd. Ongeveer 1.100 verhuisde huishoudens hebben geen lege woning achtergelaten. Dit hoeven niet perse jonge huishoudens te zijn die hun eerste woning betrekken, maar kunnen ook huishoudens zijn die om een andere reden een (nieuwe) start hebben gemaakt op de woningmarkt. Bijvoorbeeld vanwege een scheiding of uitstroom uit een instelling. In dit onderzoek zoomen we in op de jonge startende huishoudens tot 35 jaar. Als er in dit hoofdstuk gesproken wordt over starters, dan bedoelen wij daarmee de startende huishoudens tot 35 jaar. In totaal hebben 880 huishoudens tot 35 jaar in de afgelopen jaren een start gemaakt op de woningmarkt.

In onderstaande figuur zijn de gemaakte stappen op de woningmarkt van starters en doorstromers weergegeven. We zien dat woningeigenaren en bewoners van eengezinswoningen

trouw blijven aan hun segment. Vanuit een huurwoning of een appartement betreft ongeveer de helft van de huishoudens een koopwoning of een eengezinswoning. Door een deel van de jonge huishoudens wordt huren of het bewonen van een appartement gezien als een tussenstap naar een koopwoning en/of een eengezinswoning. We zien dan ook dat startende huishoudens veelal een huurwoning of een appartement hebben betrokken. Een gedeelte van deze huishoudens zal, zodra zij de kans krijgen, doorstromen naar een koop- en/of eengezinswoning.

figuur 4-2 Verhuisbewegingen op de woningmarkt in Barneveld in de twee jaar voorafgaand aan het WoON naar eigendom en type



Bron: woningmarktsimulatie RIGO

4.2 Verhuiswensen

Wensen van doorstromers

Circa 4.900 huishoudens hebben aangegeven binnen twee jaar te willen verhuizen, waarvan circa 3.000 doorstromers.

Het overgrote deel van de doorstromers die willen verhuizen is op zoek naar een koopwoning. Ruim de helft zoekt een grondgeboden koopwoning (66%). Vooral huishoudens tot 45 jaar en huishoudens met een middeninkomen of een hoger inkomen zijn op zoek binnen dit segment. De verhuigeneigdheid onder oudere huishoudens is daarentegen laag. De 75-plus huishoudens die wel verhuigeneigd zijn, geven vaak de voorkeur aan een huurwoning en dan met name een appartement. Deze ouderen zullen dan ook veelal kleiner/gelijkvloers willen wonen.

tabel 4-1 Woonwensen van doorstromers die beslist binnen twee jaar willen verhuizen naar eigendom en type

	koop		huur		totaal	N=
	eg.	apt.	eg.	apt.		
jonger dan 35 jaar	75%	7%	9%	9%	100%	1.050
35 tot 45 jaar	88%	2%	7%	3%	100%	700
45 tot 65 jaar	59%	17%	9%	15%	100%	870
65 tot 75 jaar	28%	32%	4%	35%	100%	300
75 jaar en ouder	10%	22%	4%	63%	100%	120
totaal	66%	12%	8%	14%	100%	3.030
primaire doelgroep	34%	2%	30%	34%	100%	490
secundaire doelgroep	51%	14%	10%	25%	100%	410
€38.035 tot €42.436	63%	11%	3%	22%	100%	170
€ 42.436 en € 48.650	70%	13%	4%	13%	100%	180
meer dan €48.650	79%	14%	2%	5%	100%	1.770
totaal	66%	12%	8%	14%	100%	3.030

Bron: woningmarktsimulatie RIGO

Het grootste deel van de doorstromers (72%) heeft aangegeven graag in Barneveld te willen blijven wonen. De overige 28% geeft de voorkeur aan een andere woonplaats of heeft (nog) geen voorkeur.

Woonwensen van starters

Circa 1.700 thuiswonende starters (tot 35 jaar) geeft aan beslist in de komende twee jaar een start te willen maken aan de woon carrière (bron: woningmarktsimulatie RIGO). Welk deel van deze vraag daadwerkelijk geëffectueerd wordt is moeilijk te voorspellen.

De kwalitatieve woonvoorkeuren van potentiële starters gaan vooral uit naar grondgebonden koopwoningen en huur appartementen. Het huurappartement fungeert vaak als tussenstap naar een grondgebonden koopwoning, die ook voor deze groep vaak het einddoel is.

tabel 4-2 Woonwensen van thuiswonende starters (tot 35 jaar) in Barneveld

	%	N=
koop eg	36%	610
koop apt	14%	250
huur eg	11%	190
huur apt	38%	650
totaal	100%	1.690

Bron: woningmarktsimulatie RIGO

Hoogstwaarschijnlijk verlaat een deel van deze jongeren de gemeente voor werk of studie elders. Circa 40% van de thuiswonende starters heeft aangegeven de gemeente te willen verlaten of (nog) geen voorkeur te hebben.

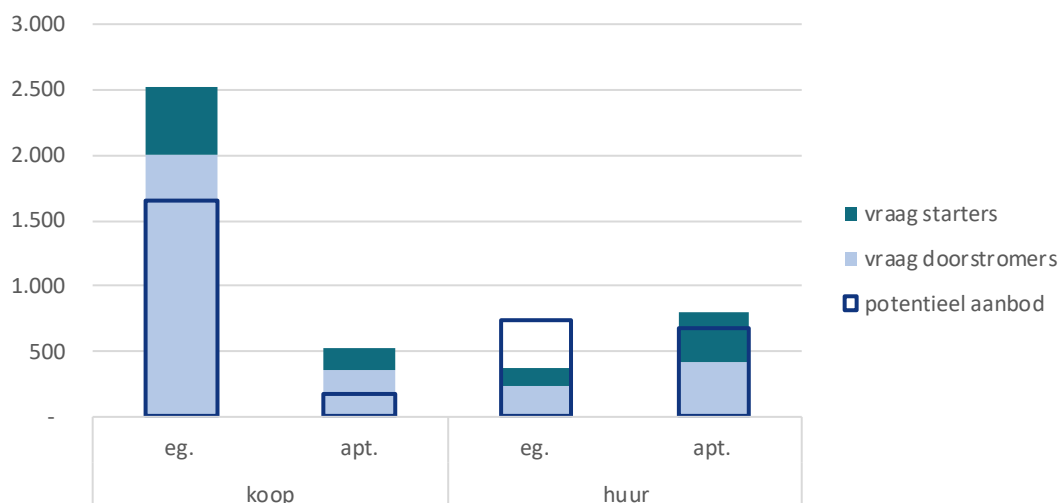
4.3 Vraag- en aanbod

In deze paragraaf geven we de actuele vraag- en aanbodverhoudingen weer op basis van de woonwensenbenadering. Binnen deze benadering worden huishoudens met een verhuiscens uit het WoON als potentiële vraag beschouwd. Deze potentiële vraag is niet getoetst op (financiële) haalbaarheid en betreft dan ook een verhuiscens. Het aanbod dat vrij komt als deze huishoudens hun verhuiscens vervullen, wordt als potentieel aanbod gezien. Op basis van deze woonwensenbenadering kunnen we inzichtelijk maken hoe de markt er uit zou zien als iedereen zonder belemmeringen de gewenste woning zou kunnen betrekken. Hoewel deze benadering zeer theoretisch is, geeft dit wel een indruk van de huidige fricties.

In figuur 4.3 zetten we de potentiële vraag en het potentiële aanbod tegen elkaar af. De aannames voor de vraag- en aanbodverhoudingen hebben wij gelijk gehouden aan de methode die gehanteerd is in het onderzoek van 2015. De vraag van starters bevat dan ook alleen diegenen die zeker of misschien in de gemeente Barneveld willen blijven wonen. Daarentegen gaat het voor de volledigheid wel om alle starters en niet alleen de starters tot 35 jaar. Bij de doorstromers nemen we ook de vraag mee van huishoudens die de gemeente willen verlaten of nog geen voorkeur hebben. Dit doen we omdat deze huishoudens wellicht te behouden zijn wanneer er geschikt aanbod in de gemeente is. Omdat we met een woningmarktsimulatie werken is de vraag van huishoudens die zich van buiten willen vestigen in de gemeente Barneveld niet meegenomen.

Binnen de grondgebonden koopsector is er, rekening houdend met de vraag van starters, meer vraag dan aanbod. Hetzelfde geldt voor koop- en huurappartementen, terwijl de markt voor grondgebonden huurwoningen ontspannen is. Bij dit beeld gelden wel enkele kanttekeningen. Zo is de vraag naar appartementen voor een belangrijk deel afkomstig van ouderen, die zeer kritisch zijn alvorens te verhuizen en (indien beschikbaar) een gelijkvloerse grondgebonden woning kunnen prefereren. Een ander deel van de vraag naar huurappartementen is afkomstig van jongeren. Voor hen is een appartement vaak een tussenstap naar een grondgebonden woning en als deze meteen beschikbaar is, zal een deel van deze huishoudens die tussenstap overslaan. Door flexibiliteit van de verhuiscens en substitutie van de voorraad vallen de kwalitatieve fricties waarschijnlijk lager uit dan onderstaand figuur doet vermoeden.

figuur 4-3 Theoretische vraagaanbodverhoudingen naar eigendom en woningtype voor starters en doorstromers (binnen twee jaar)

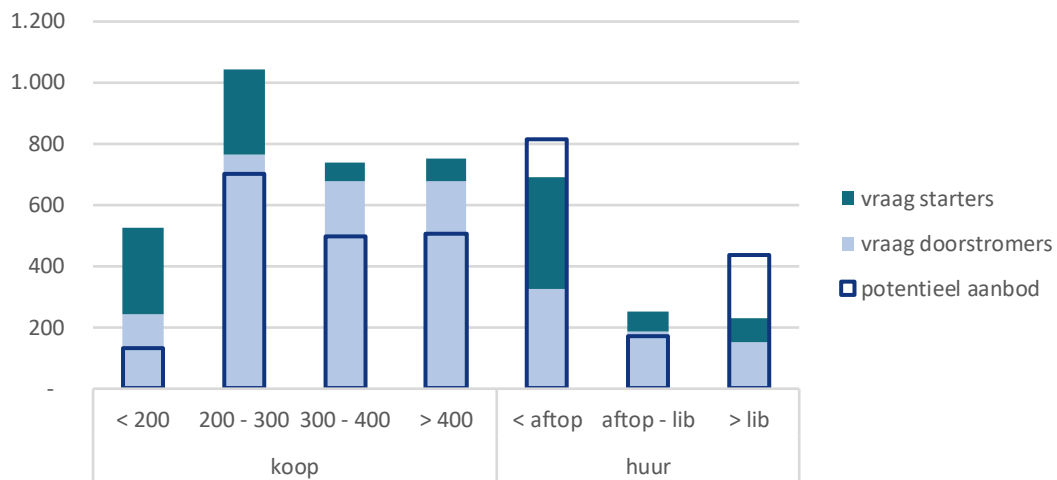


Bron: woningmarktsimulatie RIGO

In het onderstaande figuur zijn de potentiële vraagaanbodverhoudingen naar prijsklassen weergegeven. In de koopsector is vooral de vraag naar koopwoningen tot €300.000 groter dan het huidige aanbod. Voor een deel is deze vraag afkomstig van jonge starters. Maar ook in de duurdere koopsector is er meer vraag dan aanbod, deze vraag is veelal afkomstig van doorstromers.

In de huursector lijken de vraagaanbodverhoudingen ontspannen, maar het is goed hierbij te realiseren dat het om woonwensen gaat en niet om daadwerkelijke woonpatronen. Zo heeft het overschot aan huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens te maken met het grote aanbod dat ontstaat als huishoudens die willen doorstromen naar de koopsector dit ook daadwerkelijk doen. Daarnaast klinkt uit de vraag- en aanbodverhoudingen in de sociale huursector de mogelijke kwaliteit in de woonwensen door. In veel gevallen geldt: hoe hoger de huurprijs, hoe meer kwaliteit. Woonwensen wijken daarentegen vaak af van de reële woonpatronen. Inzicht in de huidige en toekomstige reële woonpatronen wordt gegeven in hoofdstuk 3 en hoofdstuk 5.

figuur 4-4 Theoretische vraagaanbodverhoudingen naar eigendom en prijsklassen van starters en doorstromers (binnen twee jaar)



Bron: woningmarktsimulatie RIGO

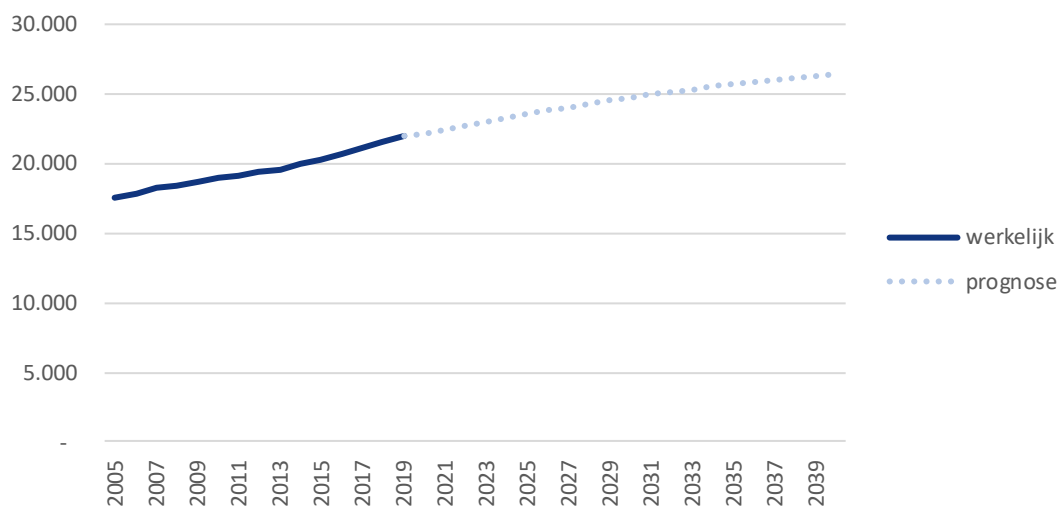
5 Ontwikkeling doelgroepen en woningbehoefte

Voor het inschatten van de toekomstige woningbehoefte maken we gebruik van drie indicatoren: de demografische ontwikkeling, de toekomstige huishoudenssamenstelling en de verwachte economische groei. Op basis van deze indicatoren laten we in dit hoofdstuk de toekomstige woningbehoefte naar eigendom, woningtype en prijs zien.

5.1 Ontwikkeling huishoudens

Eén van de belangrijkste indicatoren voor de toekomstige woningbehoefte is de demografische ontwikkeling. In deze studie is de Primos prognose uit 2018 gebruikt om hierin inzicht te geven. Volgens deze prognose neemt het aantal huishoudens toe in de komende tientallen jaren. Zo wordt tussen 2019 en 2030 een toename van circa 2.850 huishoudens (+16%) verwacht. Na 2030 vlakt de groei iets af en groeit tussen 2030 en 2040 het aantal huishoudens met 7%.

figuur 5-1 Ontwikkeling aantal huishoudens in Barneveld, 2005-2019 werkelijk en 2019-2040 Primos prognose 2018 (referentieraming)

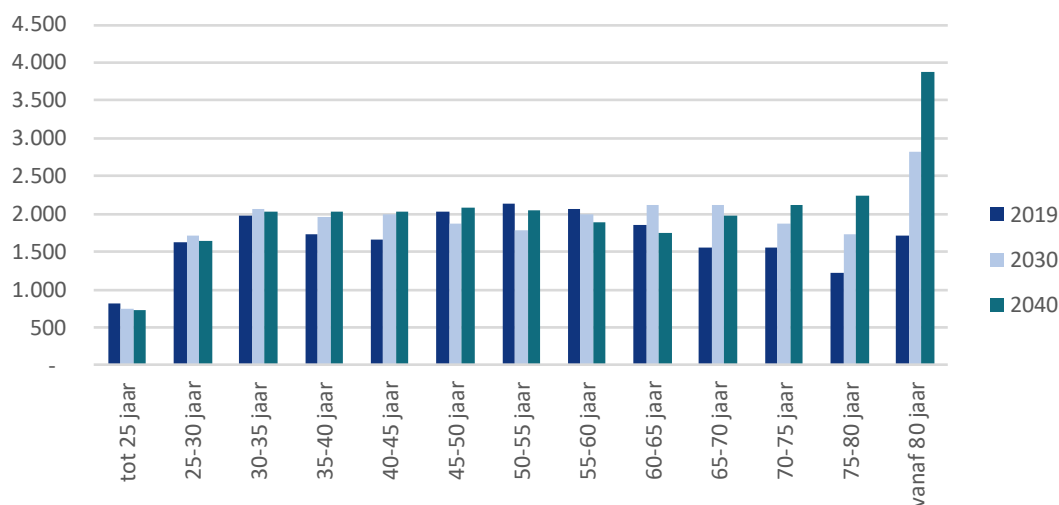


Bron: CBS, Primos prognose, bewerking RIGO

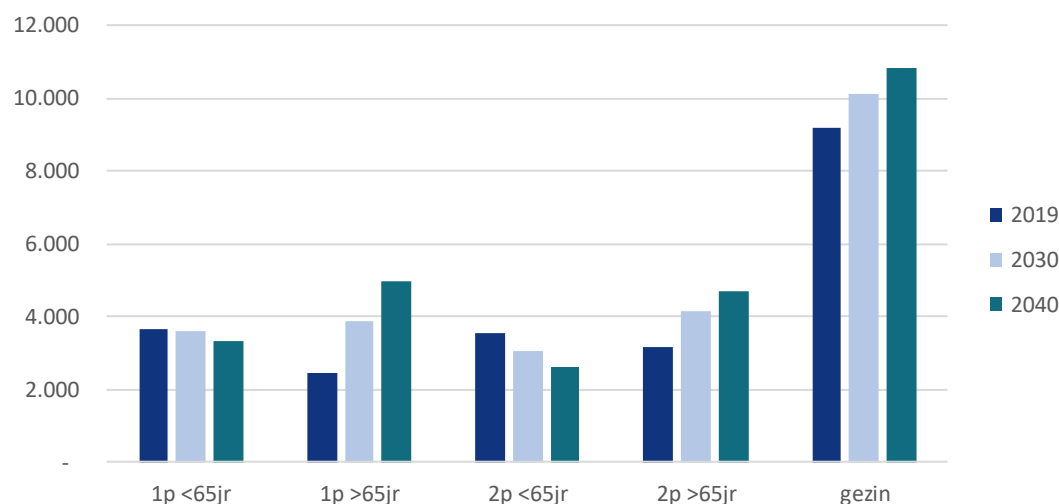
Door de vergrijzing zal het aantal ouderen in Barneveld flink toenemen. Dit is ook 'de bult' die we eerder zagen in figuur 2-1. De hedendaagse 45 tot 55 jarigen zijn rond het jaar 2030 en 2040 een 65-plus huishouden. Dit is duidelijk terug te zien in figuur 5-2 en figuur 5-3. Zo is anno 2019 circa 28% van de huishoudens ouder dan 65 jaar. De verwachting is dat het aandeel 65-plus huishoudens in 2040 gestegen zal zijn tot bijna 40%.

Daarnaast neemt ook het aantal 35 tot 45 jarige huishoudens toe. Deze toename komt doordat, zoals we al eerder zagen, er in Barneveld relatief veel gezinnen wonen. Wanneer een groot deel van de jeugd in de gemeente blijft wonen, neemt in de nabije toekomst het aantal gezinnen toe.

figuur 5-2 Huishoudens naar leeftijd hoofdbewoners in 2019, 2030, 2040



figuur 5-3 Ontwikkeling huishoudenssamenstelling naar leeftijd en type in 2019, 2030, 2040



Bron: CBS, Primos prognose, bewerking RIGO

5.2 Ontwikkeling inkomensgroepen

Ook de verwachte ontwikkeling van de economische groei is medebepalend voor de kwalitatieve woningbehoefte. Daarom is de huishoudensontwikkeling gecombineerd met de verwachte ontwikkeling van de koopkracht. We hanteren drie verschillende koopkrachtvarianten: een basisvariant, een positieve variant en een negatieve variant. In de basisvariant gaan we uit van een gemiddelde koopkrachtontwikkeling van 0,4 procent per jaar (de gemiddelde ontwikkeling in de periode 2008 tot 2018). Bij de positieve variant gaan we uit van een gemiddelde koopkrachtontwikkeling van 0,9 procent per jaar en bij de negatieve variant van -0,1 procent per jaar.

Gezien de toename van het aantal huishoudens, nemen ook de inkomensgroepen in absolute zin toe. Hoe dit relatief gezien zit, wordt gepresenteerd in onderstaande tabel. Zo zien we dat met name de ontwikkeling van de hoge inkomens en de primaire doelgroep verschilt

per economische variant. De twee tussencategorieën variëren minder, omdat er bij een stijging van de koopkracht huishoudens in een hogere categorie belanden, maar ook instromen vanuit een lagere categorie.

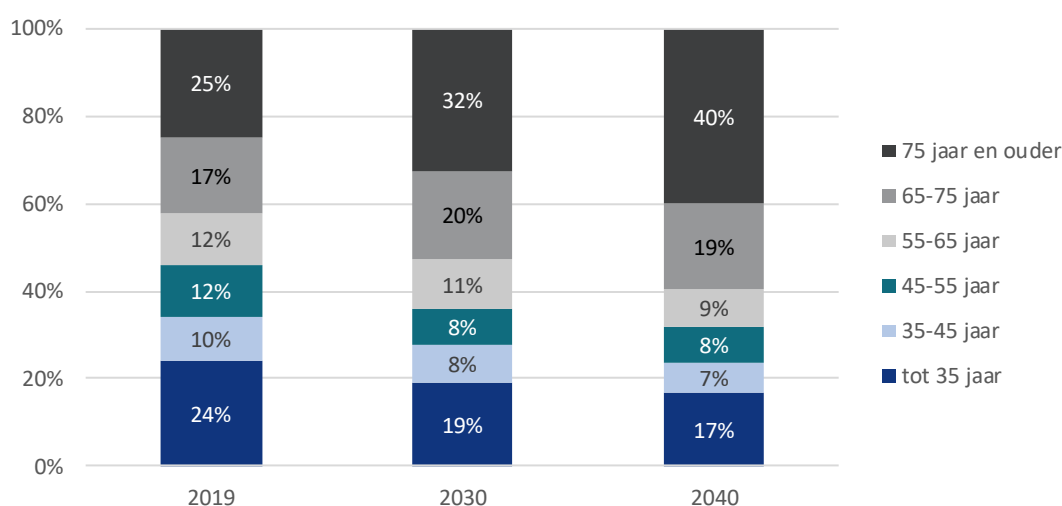
Binnen het negatieve- en basisscenario neemt de doelgroep van beleid toe in 2019 tot 2030 en 2040. Binnen de doelgroep neemt vooral, samenhangend met de vergrijzing, het aandeel ouderen toe.

tabel 5-1 Relatieve ontwikkeling van de Barneveldse inkomensgroepen binnen de drie economische scenario's

	2019	2030			2040		
		neg	basis	pos	neg	basis	pos
primaire doelgroep (A)	14%	15%	14%	13%	16%	14%	13%
secundaire doelgroep (B)	18%	20%	19%	19%	21%	20%	19%
middeninkomens	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%
hoge inkomens	57%	54%	55%	57%	52%	55%	57%
doelgroep van beleid (A+B)	32%	35%	33%	32%	36%	34%	31%

Bron: Primos prognose, woningmarktsimulatie RIGO

figuur 5-4 De samenstelling van doelgroep van beleid in 2019, 2030, 2040 in het economisch basisscenario



Bron: Primos prognose, woningmarktsimulatie RIGO

5.3 Toekomstige woningbehoefte

Om een inschatting te maken van de toekomstige woningbehoefte gaan we uit van constante woonpatronen (zie hoofdstuk 3 voor de huidige woonpatronen). Dat betekent dat de manier waarop huishoudens in de toekomst (willen en kunnen) wonen overeenkomt met de huidige woonpatronen. We veronderstellen dus dat de woonpatronen naar leeftijd, huishoudenssamenstelling en inkomen in de toekomst gelijk blijven aan de situatie van dit moment. Wel wordt rekening gehouden met het feit dat de toekomstige generatie ouderen vaker in een koopwoning zal (blijven) wonen dan de huidige (zie figuur 3-2) en met het feit dat toekomstige jongeren minder (snel) dan in het verleden (kunnen) doorstromen naar een koopwoning. De trends op dit gebied worden doorgetrokken naar de toekomst.

Eigendom en type

Volgens de Primos prognose neemt het aantal huishoudens in Barneveld in de periode 2019 tot 2040 met circa 4.500 huishoudens toe. Als men deze huishoudens wil huisvesten, dan zullen er extra wooneenheden gecreëerd moeten worden. Uitgaande van grotendeels gelijke woonpatronen, ligt de grootste opgave in de koopsector.

Het zijn met name de grondgebonden woningen waar de behoefte groter is dan de huidige voorraad. Afhankelijk van de economische voor- of tegenspoed varieert deze extra behoefte tussen 2.890 en 2.150 woningen. Ook de behoefte aan koopappartementen neemt toe met circa 930 woningen tot 2040. Deze toename is toe te schrijven aan de veranderende bevolkingssamenstelling: de toename van het aantal ouderen. Voor ouderen is dit een aantrekkelijk woningtype, omdat het een gelijkvloerse woning is met relatief weinig onderhoud.

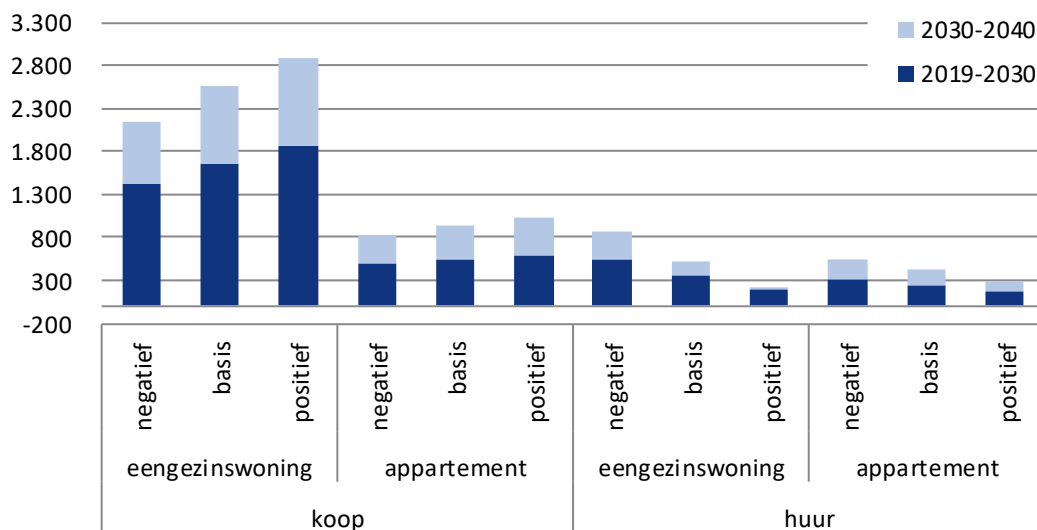
Conform de basisvariant neemt de behoefte aan huurwoningen toe met circa 930 woningen in 2040. Binnen dit segment is de vraag naar eengezinswoningen en appartementen uitgaande van een gemiddelde economische ontwikkeling ongeveer even groot.

tabel 5-2 Woningbehoefte naar eigendom en type in 2019, 2030 en 2040 en ontwikkeling t.o.v. 2019

		2019	2030			2040		
			neg	basis	pos	neg	basis	pos
koop	eengezinswoning	13.230	14.660	14.890	15.080	15.370	15.780	16.110
	appartement	1.580	2.070	2.120	2.180	2.400	2.510	2.620
huur	eengezinswoning	3.770	4.320	4.130	3.960	4.640	4.290	4.000
	appartement	2.710	3.030	2.960	2.890	3.260	3.130	3.000
onzelfstandig		640	700	680	670	760	730	710
totaal		21.930	24.780	24.780	24.780	26.430	26.430	26.430
ontwikkeling t.o.v. 2019								
koop	eengezinswoning		1.440	1.660	1.860	2.150	2.550	2.890
	appartement		490	540	600	830	930	1.040
huur	eengezinswoning		550	360	190	860	510	230
	appartement		320	240	180	550	420	290
onzelfstandig			60	40	30	120	90	70
totaal			2.850	2.850	2.850	4.510	4.510	4.510

Bron: woningmarktsimulatie RIGO

figuur 5-5 Ontwikkeling additionele woningbehoefte naar eigendom en type in 2019 tot 2030 en 2040



Bron: woningmarktsimulatie RIGO

Eigendom en prijsklassen

In onderstaande figuur en tabel zoomen we verder in op de behoefte aan koop- en huurwoningen binnen de verschillende prijsklassen. Zo zien we dat extra behoefte aan koopwoningen zich mededankzij de vergrijzing vooral lijkt te manifesteren in het duurdere koopsegment. Wel is deze toename sterk afhankelijk van de conjunctuur: in het economisch positieve scenario bedraagt de extra behoefte in 2040 circa 2.340 woningen. In het economisch negatieve scenario is de toenemende behoefte 1.160 woningen in 2040.

In de huursector is de behoefte aan huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens (huurprijs waarvoor primaire doelgroep voor in aanmerking komen) eveneens sterk afhankelijk van conjuncturele schommelingen. Belangrijk te vermelden is dat er volgens de corporatie de laatste jaren steeds meer corporatiewoningen zijn toegewezen aan huishoudens van buiten de gemeente. Daardoor zou ondanks toevoegingen van nieuwbouw de schaarste aan corporatiewoningen toegenomen zijn onder Barnevelders.

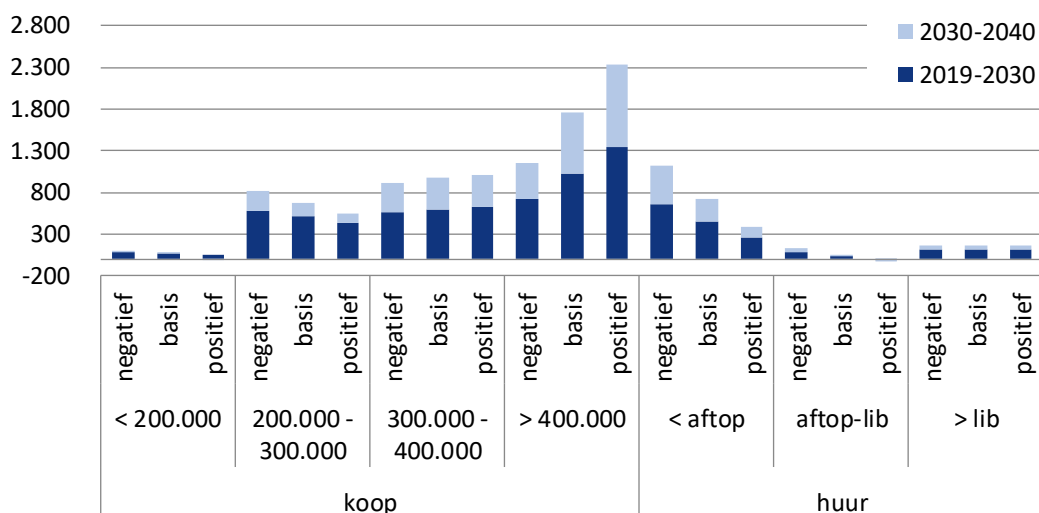
De behoefte aan huurwoningen boven de aftoppingsgrens is ongeveer gelijk aan de huidige voorraad. Er is wel wat voor te zeggen om de behoefte aan vrije sector huur enigszins te corrigeren. Het marktaandeel van de vrije sector huur neemt namelijk al enige tijd toe vanwege de verminderde toegankelijkheid van de koopsector (strengere kredietvoorwaarden, hogere prijzen) en de sociale huur (toewijzingsregels). In de bijlage is dan ook een inschatting van de woningbehoefte te vinden waarbij het toenemende marktaandeel van vrije sector huur wordt doorgetrokken in de toekomst.

tabel 5-3 Woningbehoefte naar eigendom en prijsklasse in 2019, 2030 en 2040 en ontwikkeling t.o.v. 2019

		2019		2030		2040		
			neg	basis	pos	neg	basis	pos
koop	< €200.000	830	900	890	880	920	900	870
	€200.000 - €300.000	4.650	5.220	5.160	5.090	5.460	5.330	5.180
	€300.000 - €400.000	3.700	4.260	4.300	4.320	4.610	4.680	4.700
	> €400.000	5.630	6.350	6.650	6.970	6.790	7.380	7.970
huur	< atop	4.580	5.240	5.040	4.830	5.700	5.300	4.960
	atop-lib	680	760	720	680	810	720	660
	> lib	1.230	1.340	1.340	1.340	1.400	1.390	1.380
onzelfstandig		640	700	680	670	760	730	710
totaal			24.780	24.780	24.770	26.430	26.430	26.430
ontwikkeling t.o.v. 2019								
koop	< €200.000		80	70	60	90	70	50
	€200.000 - €300.000		580	520	440	810	680	540
	€300.000 - €400.000		560	600	620	910	980	1.000
	> €400.000		720	1.020	1.340	1.160	1.750	2.340
huur	< atop		660	460	250	1.120	720	380
	atop-lib		80	40	0	130	40	-20
	> lib		110	110	120	170	170	160
onzelfstandig			60	40	30	120	90	70
totaal			2.850	2.850	2.850	4.510	4.510	4.510

Bron: woningmarktsimulatie RIGO

figuur 5-6 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en prijsklasse in 2019 tot 2030 en 2040



Bron: woningmarktsimulatie RIGO

Sociale huurvoorraad

In de onderstaande tabel is de woningbehoefte voor de gereguleerde corporatievoorraad berekend. Hierbij is ook uitgegaan van gelijke woonpatronen.

In tabel 5-1 zagen we dat de doelgroep van beleid toeneemt in het negatieve- en basisscenario. In de behoefte aan corporatiewoningen zien we dit ook terug: de behoefte aan woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens is relatief groot in deze scenario's. In het positieve scenario blijft het aandeel huishoudens dat behoort tot de doelgroep van beleid ongeveer gelijk aan de huidige situatie. Aangezien het absolute aantal huishoudens toeneemt, neemt ook in dit scenario de behoefte met circa 250 woningen toe tot 2040.

In deze tabel is alleen ingezoomd op de corporatievoorraad. We moeten echter niet vergeten dat er in Barneveld ook een deel van de particuliere huurwoningen worden verhuurd tegen een huur onder de liberalisatiegrens⁷. Deze woningen kunnen ook een rol op de woningmarkt vervullen voor huishoudens met een wat kleinere beurs. Echter gelden er voor particuliere huursector geen toewijzingsregels en zijn deze woningen niet alleen voorbehouden voor huishoudens behorend tot de doelgroep.

tabel 5-4 Woningbehoefte in de gereguleerde corporatievoorraad in 2019, 2030 en 2040 en ontwikkeling t.o.v. 2019

	2019	2030			2040		
		neg	basis	pos	neg	basis	pos
tot kwaliteitskortingsgrens	410	450	430	410	480	440	390
kwaliteitskortingsgrens tot 1ste aftoppingsgrens	2.330	2.800	2.660	2.540	3.140	2.890	2.670
1ste aftoppingsgrens tot 2de aftoppingsgrens	710	750	710	670	790	720	660
2de aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	380	420	390	370	440	400	360
totaal	3.830	4.420	4.190	3.990	4.850	4.450	4.080
Ontwikkeling t.o.v. 2019							
tot kwaliteitskortingsgrens		40	20	0	70	30	-20
kwaliteitskortingsgrens tot 1ste aftoppingsgrens		460	330	200	810	560	340
1ste aftoppingsgrens tot 2de aftoppingsgrens		40	0	-30	90	10	-40
2de aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens		40	20	-10	70	20	-20
totaal		580	370	160	1.030	620	250

Bron: woningmarktsimulatie RIGO

5.4 Groeiambitie: instroom vanuit buiten

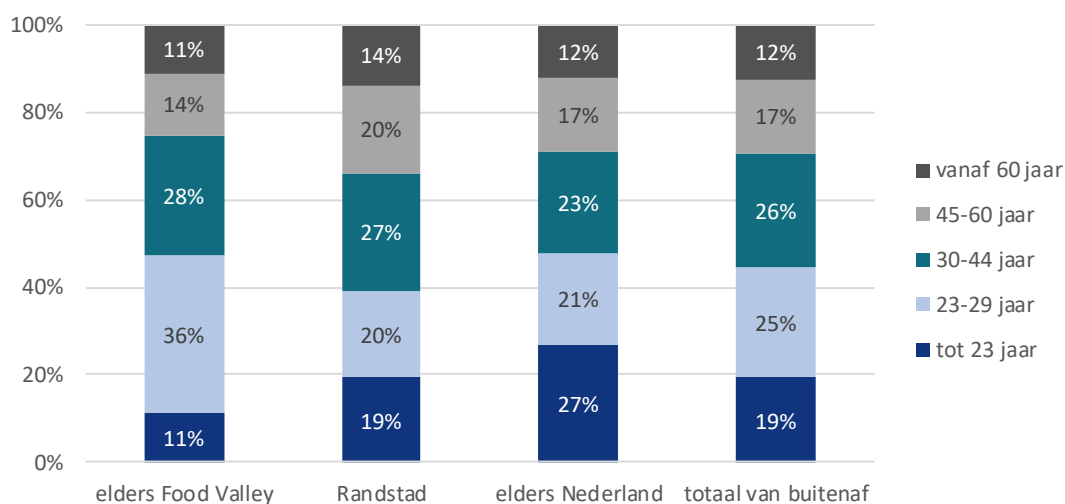
De gemeente Barneveld betreft een dynamische gemeente: Barneveld is in de afgelopen jaren bovengemiddeld gegroeid, ook tijdens de crisisjaren. Ook voor de komende jaren staan er diverse plannen op verschillende locaties gereserveerd om ontwikkeld te worden. Barneveld heeft voor de eerstkomende jaren de ambitie om gemiddeld 450 tot 500 woningen per jaar aan de voorraad toe te voegen om zowel de eigen aanwas te faciliteren alsook in een zekere behoefte vanuit aangrenzende regio's te voorzien. Ook voor de werknemers die in Barneveld werken maar hier (nog) niet wonen. De gemeente kent immers meer arbeidsplaatsen dan aanwezige beroepsbevolking. Deze gemeentelijke groeiambitie valt bijna twee keer zo hoog uit als de uitbreidingsbehoefte volgens de Primos-prognose.

Als we een inschatting willen maken van de toekomstige instroom van buitenaf, kunnen de verhuisstromen uit het verleden hier inzicht in geven. Mits we er vanuit gaan dat de verhuisstromen uit het verleden vergelijkbaar zullen zijn met de toekomstige verhuisstromen. In het recente verleden (2016-2018) is circa 40% van de huishoudens die de afgelopen jaren een Barneveldse woning hebben betrokken afkomstig van buitenaf (zie figuur 2-3).

⁷ Het totaal overzicht van de ontwikkeling in de behoefte binnen de huursector is opgenomen in tabel 5-3.

In de onderstaande figuur zoomen we verder in op de leeftijdsverdeling van de huishoudens die van buitenaf in Barneveld zijn komen wonen. Deze huishoudens zijn veelal in de leeftijd 23 tot 45 jaar. Zoals ook beschreven in paragraaf 2.1 zijn het hoogstwaarschijnlijk met name gezinnen die van buitenaf in Barneveld zijn komen wonen. Voor gezinnen uit de Randstad die graag groter willen wonen kan Barneveld qua huizenprijzen een aantrekkelijke woongemeente zijn.

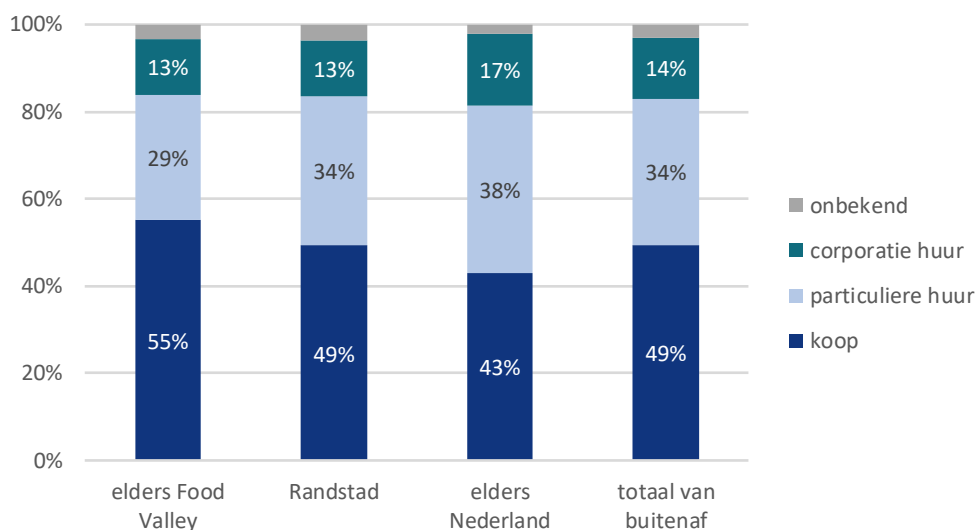
figuur 5-7 Verhuisde huishoudens naar leeftijd en herkomstgemeente, 2010-2018



Bron: CBS microdata, bewerking RIGO

In de onderstaande figuur wordt ingezoomd op de eigendomssituatie van de betrokken woningen. Ongeveer de helft van de huishoudens van buitenaf heeft een Barneveldse koopwoning betrokken. Opvallend is dat daarnaast een relatief groot deel van de huishoudens een particuliere huurwoning heeft betrokken. Het is daarbij de vraag of deze huishoudens bewust gekozen hebben voor een particuliere huurwoning of dat zij hier terecht zijn gekomen vanwege een gebrek aan alternatieven.

figuur 5-8 Verhuisde huishoudens naar betrokken woning (eigendom) en herkomstgemeente, 2010-2018



Bron: CBS microdata, bewerking RIGO

Als we er vanuit gaan dat de verhuispatronen uit het verleden vergelijkbaar zijn met de toekomstige patronen, dan kunnen we deze figuren gebruiken voor het invullen van de groei-ambitie om de instroom van buitenaf te faciliteren. Afgelopen jaren zijn het vooral huishoudens in de gezinsleeftijd die een Barneveldse woning hebben betrokken. Gezien deze leeftijd ligt het voor de hand dat deze huishoudens graag een eengezinswoning betrekken. Als de gemeente in wil gaan op het verzoek van de provincie Utrecht en wil bouwen voor de overloop vanuit de Randstad, dan lijkt vooral het realiseren van eengezinskoopwoningen kansrijk. Mogelijk liggen er ook kansen om bestaande eengezins(koop)woningen “vrij te spelen” door bijvoorbeeld ouderen te verleiden om te verhuizen naar een meer toegankelijke en passende woonvorm. Dit zou ook goed een huurwoning van een corporatie kunnen zijn.

5.5 Reflectie woningmarktonderzoek 2015

In 2016 heeft RIGO eveneens in opdracht van de gemeente Barneveld een woningmarktonderzoek uitgevoerd, maar dan op basis van het WoON2015. In het onderzoek van 2016 zijn zoveel als mogelijk dezelfde aannamen gebruikt als in dit onderzoek en dat maakt de uitkomsten goed vergelijkbaar. Interessant is om deze onderzoeken te vergelijken en te kijken in hoeverre de verwachte ontwikkelingen overeen komen.

In de vraag en aanbodverhoudingen in zowel het rapport van 2015 als 2018 zijn de vraag- en aanbodverhoudingen in de koopsector gespannen. De afgelopen jaren heeft de gemeente hier ook op ingespeeld door koopwoningen bij te bouwen. Zo is de voorspelde woningbehoefte voor 2020 voor grondgebonden koopwoningen ruimschoots gebouwd. Ditzelfde geldt voor huurappartementen.

In beide onderzoeken is de woningbehoefte voor 2030 berekend. Dat maakt dat we deze voorspellingen goed kunnen vergelijken. In beide onderzoeken komt naar voren dat er in 2030 vooral extra behoefte zal zijn aan grondgebonden koopwoningen. De vergrijzing is een bepalende factor in deze behoefte. Daarnaast wordt in beide onderzoeken, vooral als het economisch tegenzit, een behoorlijke behoefte aan goedkope huur verwacht. Ondanks dat

we er van uitgaan dat ouderen in de toekomst vaker een koopwoning (blijven) bewonen, neemt het aantal ouderen in de goedkope huursector toe. Concluderend, voor een woningbouwprogrammering lijkt de grootste opgave te liggen in de grondgebonden koopsector, maar verlies de goedkope huursector niet uit het oog.