

Samen werken aan Wonen

Woonvisie 2017-2021 met doorkijk tot 2025 *en verder*

Tussentijdse evaluatie

Gemeente Barneveld

Ruimtelijke ontwikkeling

Februari 2019

Inleiding

De Woonvisie 2017-2021 'Samen werken aan Wonen' met doorkijk tot 2025 en verder is op 14-12-16 vastgesteld. Hierbij zijn 3 moties aangenomen. De voortgang van de behaalde doelen en de uitvoering van het werkprogramma wordt gemonitord en twee jaar na vaststelling van de woonvisie, zal het tussentijds resultaat geëvalueerd worden. Deze evaluatie komt ter kennisname naar de raad in februari 2019. De uitkomsten van deze evaluatie worden vertaald naar een nieuwe Woonvisie, te agenderen voor uiterlijk december 2020.

In deze memo willen we u informeren over de voortgang van de tussentijds behaalde doelen, welke gerealiseerd zouden moeten worden binnen de genoemde vier jaar: 2017 tot 2021. Hierbij merken we op dat we anno februari 2019 aan het begin van het derde jaar zijn begonnen en we dus vooral kunnen evalueren wat er in de afgelopen twee jaar is bereikt.

Ambities Woonvisie 2017-2021

In de vastgestelde woonvisie zijn drie hoofdambities benoemd, met daaraan gekoppeld een aantal sub thema's. De drie hoofdthema's zijn:

1. Het faciliteren van de groei van de bevolking
2. Passende en betaalbare kwaliteit van het wonen
3. Verdergaande verduurzaming van woningvoorraad en woonomgeving

Deze ambities sluiten ook aan bij het Coalitieakkoord 2018-2022, waarin wordt gesteld dat op het gebied van wonen blijvend wordt ingezet op de uitvoering van een actief woningbouwprogramma, waarbij ondanks de groeiopgave wordt vastgehouden aan het dorpse karakter van gemeente Barneveld. Kwetsbare groepen, waaronder starters en ouderen, worden extra ondersteund in hun huisvestingsmogelijkheden.

Met ons woningbouwprogramma willen we zo goed mogelijk aansluiten bij de behoefte vanuit onze inwoners, rekening houdend met demografische ontwikkelingen en woningtrends. De uitkomsten van het woningbehoefte WoON2018 onderzoek, komen in het tweede kwartaal van 2019 beschikbaar. Door middel van een separate notitie zullen we u op de hoogte stellen van de uitkomsten van dit onderzoek.

Ambitie 1. Het faciliteren van de groei van de bevolking

De gemeente Barneveld staat een beheerste groei van de gemeente voor, passend bij het karakter van de 9 kernen. We groeien door van ruim 56.400 per 1 januari 2017 naar 65.000 tot 70.000 inwoners in de periode 2035-2040.

Met de realisatie van zo'n 970 woningen heeft de gemeente de groei van het inwonertal gefaciliteerd. De provinciale prognose van het inwonertal ging van ruim 58.000 inwoners in Barneveld uit per 1 januari 2019. Dit aantal is nagenoeg gehaald. Samen met het geplande programma van ruim 500 opleveringen in 2019 ligt gemeente Barneveld goed op koers.

Het project 'faseren en doseren woningbouw Barneveld' vormt daartoe een belangrijke graadmeter. Door doorlopend de markt te monitoren en 2x per jaar hierover te rapporteren wordt de programmering in kwantitatieve en kwalitatieve zin bewaakt.

Op projectbasis wordt de behoefte voor bepaalde producten gepeild, bijvoorbeeld door middel van interessepeilingen of op advies van makelaars en of woningmarktstudies.

Gemeente Barneveld behoort volkshuisvestelijk tot de woningmarktregio Foodvalley. Samen met de andere regiogemeenten wordt gewerkt aan de uitvoering van een aantal thema's, waaronder de totstandkoming van de jaarlijkse vastgoedmonitor.

AMBITIE #1: Het faciliteren van de groei van de bevolking	Tijdvak	Stand van zaken	Toelichting
Werken aan de uitbreiding van de woningvoorraad	Continu		Productie van circa 970 woningen in 2017 en 2018
Actualisatie woningbouwprogramma / invullen projectenmonitor Provincie Gelderland	Jaarlijks		Is aan voldaan
Verkrijgen inzicht in lokale woningbehoefte en woonwensen	Bij project		Op projectbasis verkend
Faseren & Doseren	2x per jaar		Is aan voldaan
Regionale samenwerking	Continu		Draagt gemeente Barneveld aan bij

In 2019 zullen op basis van de uitkomsten van het landelijke woonwensenonderzoek WoON2018, ook analyses worden gemaakt voor de woningmarkt van Barneveld om te zien of er verschuivingen zijn ontstaan in de kwantitatieve en kwalitatieve vraag-aanbodverhoudingen en woonwensen van de hier woonachtige huishoudens, ten opzichte van 2014 (crisisperiode). De uitkomsten zullen deze zomer separaat kenbaar worden gemaakt en mede als input dienen voor de nieuw op te stellen woonvisie.

Ambitie 2: Passende en betaalbare kwaliteit van het wonen

Door middel van strategische toevoegingen is het de wens om de kwaliteit van de totale Barneveldse woningvoorraad te verhogen. De bestaande veelzijdigheid van de gemeente in fysieke en persoonlijke zin moet in tact blijven, door gevarieerd aanbod is er sprake van keuzevrijheid en heeft de gemeente wat te bieden aan haar inwoners. Met daarbij aandacht voor een aantal maatschappelijke opgaven, waaronder de huisvesting van statushouders, groepen met een verminderde zelfredzaamheid en huishoudens met een wat smallere beurs. Het beter benutten van de sociale huurvoorraad en de verdere uitbreiding daarvan, is van cruciaal belang. Huishoudens met betalingsproblemen moeten tijdig worden gesignaleerd om vervolgens met de daarbij betrokken partijen tot oplossingen te komen.

Het beleid van gemeente Barneveld is gericht op het realiseren van gemengde woonwijken en gevarieerd woningaanbod. Het vastgestelde streefprogramma om gemiddeld 30% goedkoop, 32,5% middelduur (tot inmiddels € 260.000) en 37,5% duur (> € 260.000) in de nieuwbouwprogrammering aan te houden wordt bewaarheid, zo blijkt ook uit de rapportages 'Faseren en doseren woningbouw gemeente Barneveld'. Het rijksbeleid dat er toe heeft geleid dat woningcorporaties in belangrijke mate passend moeten toewijzen heeft tot een betere benutting van de sociale huurvoorraad geleid, waardoor de goedkope scheefheid is afgenomen van 35% in 2015 naar 22% in 2018¹.

Er is echter ook aandacht voor specifieke woonmilieus, waaronder de ontwikkeling van Thorbeckehof, De Enk, waardoor soms het streefprogramma bewust is losgelaten. Dit geldt ook voor de ontwikkeling van Wikselaarse Eng, waar in verband met de gewenste inhaalslag sociale woningbouw, juist meer dan 50% in de goedkope sfeer wordt ontwikkeld.

De gedifferentieerde woningbouw in 2017 en 2018 heeft voor aardig wat verhuisbewegingen gezorgd, zowel in de koopsector als in de huursector. Samen met het herstel van de economie heeft dit tot de nodige doorstroming geleid. Het 'onder water staan' van hypotheeklen is vrijwel volledig verdwenen, als gevolg van een sterk prijsherstel, mede als gevolg van de lage rentestand en de verbeterde koopkracht. Hierdoor voelen kopers zich weer vrij om eventueel door te stromen naar een andere (koop)woning.

Desalniettemin blijft het belang van het in stand houden van de startersregeling in Barneveld relevant voor een aantal huishoudens, met name twintigers, waarvoor toetreding tot de koopwoningmarkt anders lastig is als gevolg van de verscherpte hypotheekvoorwaarden die sinds een aantal jaren gelden.

¹ Schaarsteonderzoek 2018. Regio Foodvalley, hoofdstuk 3. Companen, december 2018

Aan de taakstelling om jaarlijks een aantal statushouders te huisvesten, wordt voldaan. De instroom was in 2018 bijvoorbeeld minder groot dan in 2015 en 2016, waardoor het beschikbaar stellen van woonruimten door met name Woningstichting Barneveld, beter was te reguleren. Ook in 2019 is er nog steeds sprake van een taakstelling, echter eveneens minder omvangrijk dan in 2015/2016.

AMBITIE #2: Passende en betaalbare kwaliteit van het wonen	Tijdvak	Stand van zaken	Toelichting
Consument gericht bouwen	Continu		Nieuwbouwaanbod sluit aan bij de vraag
Creëren van specifieke woonmilieus	Continu		Aandacht voor niches (w.o. De Enk, Thorbeckehof Blankensgoed Noord)
Experimenteerruimte bieden	Continu		Lijsterhof, kavels Puurveen, prijsvraag De Enk
Verkoop door WsB mogelijk maken (goedkope koop)	2017		Scheidingsvoorstel DAEB/niet DAEB
Afspraken maken met WsB over de prijs van het (vrijkomend) woningaanbod en omvang van de (kern)voorraad	Jaarlijks		Prestatieafspraken met WsB
Verkenning belemmeringen voor doorstroming op de woningmarkt	2017		Indruk dat er gezien concreet aantal verhuisbewegingen en omvang nieuwbouw voldoende doorstroming aan de orde is
Pilot bevordering doorstroming (verleiden) sociale huur	2017-2018		Gezien slaagkansen voor ouderen en voldoende aanbod niet direct noodzakelijk
Inzet op tijdelijke huurcontracten (sociale huur)	Continu		In een aantal situaties wordt dit al toegepast
Faciliteren van de samenwerking tussen corporatie(s) en (verhuur)makelaars	Continu		Door scheiding DAEB/niet DAEB minder actueel onderwerp
Versnellen planprocedures (i.h.b. voor kleine en betaalbare woningen)	2017		Wikselaarse Eng goed voorbeeld
Heroverweging starterslening	2017		Evaluatie heeft tot continuering geleid en jaarlijkse herijking van prijsklasse en hoogte van lening
Aangepaste grondprijzen in goedkope huur en koop	Jaarlijks		Inzet is tot op heden geweest om deze relatief laag te houden t.o.v. vrije sector
Mogelijk maken nieuwe woonvormen	2017 + continu		Wonen boven winkels, transformatie leegstaand vastgoed, opstart project Tiny Houses
Faciliteren van de huisvesting van arbeidsmigranten	Continu		Regionaal onderzoek heeft plaatsgevonden, lokale concretisering in 2019
Herstructureringsplan recreatieterreinen en beleidsontwikkeling in dezen	2017		In uitvoering, o.a. in samenwerking met Provincie Gelderland' via programma 'Vitale vakantieparken

Informatievoorziening betaalbaarheid	Jaarlijks		Nauwe samenwerking tussen o.a. Sociaal Domein en WsB, o.a. in vorm van beleidswijzers
Monitoring ontwikkelingen in de sociale huursector en woonruimteverdeling (o.a. verdringing)	Jaarlijks		In 2018 geconcretiseerd en inmiddels inzichtelijk via monitoring
Verkenning mogelijkheden huisvesting statushouders, realisatie afhankelijk van vraag van het moment	2017 + continu		Regionaal onderzoek heeft plaatsgevonden, lokale concretisering in 2019

Ambitie 3. Verdergaande verduurzaming van woningvoorraad en woonomgeving

Behalve de inzet om zowel de bestaande woningvoorraad te verduurzamen alsook de nieuwbouw duurzaam te ontwikkelen, is de ambitie er ook op gericht om meer levensloopbestendige woningen aan de voorraad toe te voegen. Op deze wijze moeten er meer geschikte woningen en omgevingen komen waarin ook mensen met een verminderde zelfredzaamheid prima kunnen functioneren. Het streven is om leefbare buurten en kernen te creëren en/of te behouden en de woonomgeving (inclusief voorzieningen) daar op aan te passen.

Het bewustzijn dat in gemeente Barneveld de komende jaren meer geschikte woningen voor ouderen moeten worden gebouwd is nadrukkelijk aanwezig en inmiddels ook zichtbaar in een aantal programmeringen. De toevoeging van zowel comfortabele appartementen alsook de bouw van grondgebonden seniorenwoningen vindt inmiddels op verschillende locaties in verschillende kernen plaats. Voor de locatie Bloemendal is expliciet opgenomen dat hier een substantieel aantal (>30% van het programma) nulredenwoningen worden gebouwd.

In diverse kernen worden momenteel dorpsplannen geactualiseerd waarbij er niet alleen gekeken wordt naar de gewenste woningtoevoegingen maar ook naar de vitaliteit van de kernen en de voorzieningen die daarbij nodig zijn (zoals onderwijs, supermarkt, ruimte voor ontmoeting, spelen).

Het gasloos bouwen is vanaf zomer 2018 een feit. In Wikselaarse Eng is, als voorbeeld, hier al op geanticipeerd en worden vanaf 2019 alle 156 woningen all electric opgeleverd. In 2019 zal er een warmtevisie verschijnen, waaruit duidelijk gaat worden welke methoden de komende jaren voor de hand liggen om bestaande wijken van Barneveld aardgasloos te maken. Dit gebeurt in samenspraak met meerdere stakeholders, waaronder Woningstichting Barneveld alsook provincie Gelderland en Liander. Woningstichting Barneveld is al bezig om haar voorraad te verduurzamen door de schil van de woning aan te pakken en de woningen met 3 energielabels te verbeteren.

AMBITIE #3: Verdergaande verduurzaming van woningvoorraad en woonomgeving	Tijdvak	Stand van zaken	Toelichting
Toevoeging geschikte woningen, waaronder 100 tot 120 nieuwe nultredenwoningen per jaar	2017-2021		Doelstelling van oplevering van gemiddeld >100 nultredenwoningen is in 2017/2018 gelukt en is ook gepland voor 2019 en 2020
Aanpassing bestemmingsplannen op gebied van wonen en zorg	Bij actualisatie		Middels uitbouw mogelijkheden al geregeld
Toevoegen 100 plekken “verzorgd wonen” voor mensen met een verminderde zelfredzaamheid	2017-2021		In 2019-2021 aan de orde
Inventarisatie gewenst voorzieningenniveau op niveau van afzonderlijke kernen	2017-2018		In 2019 wordt dit in een aantal kernen actief opgepakt
Inzet op behoud en verdere versterking voorzieningenniveau	Continu		Heeft de aandacht
Implementeren Woon Bewust Barneveld t.b.v. eigenaar bewoners	Continu		Zowel ingezet voor eigenaar bewoners als huurders
Uitbouw beschikbaar aanbod care en services	2017 + continu		Verdergaande samenwerking en uitbouw
Opstellen toetsingskader bouwinitiatieven wonen en zorg	2017		Bouwinitiatieven worden getoetst o.b.v. meerwaarde en marktvraag
Betere benutting maatschappelijk vastgoed en algemeen toegankelijke voorzieningen	Continu		Is actief opgepakt
Afstemmen van en versterken van beheer en onderhoud openbare ruimten en inspanningen op het gebied van leefbaarheid	Continu		Via wijkplatforms en gebiedsregisseurs
Bij nieuwbouwprojecten voor 2020 een betere energieprestatie realiseren, in samenwerking met marktpartijen	2017-2019		Is in projecten als Wikselaarse Eng al in 2017 opgepakt, vanaf juli 2018 verplicht aardgasloos
Nadere uitwerking verduurzamingsprogramma op energiegebied gericht op eigenaar bewoners in de bestaande voorraad	2017-2018		Warmtevisie en project ‘wijk van de toekomst’ in 2019
Afspraken over de verduurzaming van de corporatievoorraad	2017		In prestatieafspraken voor komende jaren concreet gemaakt

Conclusie

Wanneer we de stand van zaken met betrekking tot de maatregelen zien, die bijdragen aan het verwezenlijken van de drie centrale ambities van de woonvisie en het gestelde in het Coalitieakkoord 2018-2022, dan zien we dat veruit de meeste onderwerpen zijn opgepakt en volgens schema worden uitgevoerd. Een aantal maatregelen zal in de tweede helft van de woonvisieperiode (2019 en 2020) aan de orde zijn, waaronder het opstellen van een warmtevisie om te komen tot verdere verduurzaming van de bestaande wijken in gemeente Barneveld.

We zitten derhalve goed op koers. Door middel van projecten als 'Faseren en doseren woningmarkt Barneveld' en het jaarlijks opstellen van prestatieafspraken met Woningstichting Barneveld, alsook regionale afstemming met Foodvalley wordt deze koers bewaakt.

Voor de koers van de uitvoering van een actief woningbouwprogramma zijn de ontwikkelingen in woonwensen en woningbehoefte van groot belang. Derhalve worden de resultaten van het WoON2018 onderzoek en de geactualiseerde Primos huishoudens- en bevolkingsprognose met spanning afgewacht. De analyses voor de woningmarkt Barneveld zullen in het tweede kwartaal van 2019 inzichtelijk moeten maken of vraag en aanbod in kwantitatieve maar vooral ook kwalitatieve zin nog aansluiten bij bijvoorbeeld het vastgestelde streefprogramma en bij de huisvesting van kwetsbare doelgroepen, waaronder starters en ouderen.

Samen met de uitkomsten van het Schaarsteonderzoek 2018 zullen dit belangrijke pijlers zijn voor de actualisering van de nieuw op te stellen woonvisie in aanloop naar een nieuwe omgevingsvisie voor gemeente Barneveld. Verder zal dit input vormen voor de jaarlijks op te stellen prestatieafspraken met Woningstichting Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld.