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

Fractie ChristenUnie
T.a.v. de heer L. Scheijgrond
Raadhuisplein 2
3770 AB BARNEVELD

Datum:

Ons kenmerk:

Afdeling:
Ruimtelijke Ontwikkeling

Behandeld door:
M. Stevens

Doorkiesnummer:
(0342) 495 829

email:
m.stevens@barneveld.nl

Onderwerp:
Beantwoording vragen CU 12e rapportage faseren en doseren

Geachte heer Scheijgrond,

Deze maand heeft u, namens de fractie van de ChristenUnie, een 10-tal vragen gesteld met betrekking tot de 12e rapportage faseren en doseren woningbouw gemeente Barneveld, als documenten opgenomen in de lijst van ingekomen stukken ten behoeve van de raad van 22 april 2020. Onderstaand treft u onze beantwoording van deze vragen aan.

De ChristenUnie is blij met de geleverde woningproductie in 2019. Er zijn veel woningen opgeleverd. Waarbij ook de streefpercentages voor goedkope woningen zijn gehaald.

In het kader van de woonvisie 2021 2025, heeft de raad in februari een motie aangenomen die vraagt om een grote inspanning bouw van goedkope woningen. Tot verbazing van de CU zien we dat er in 2023, een veel lager percentage geprognotiseerd wordt dan wat de gemeenteraad van het college vraagt.

1. *Welke inspanning gaat de wethouder leveren die ervoor zorgt dat de streefpercentages voor de goedkope woningbouw, 25% sociale huurwoningen en 10% goedkope koop, wel worden gehaald?*

Voor 2023 staat er voor 26% goedkope woningbouw gepland, in absolute zin gaat het om meer goedkope woningen dan in 2020 en 2021 in dit segment worden opgeleverd (namelijk om 150 versus 128 en 126 goedkope woningen). Doordat er in 2022 een zeer omvangrijk programma gepland staat met ruim 700 woningen, waarvan 34% in de goedkope sfeer (maar liefst 249 goedkope woningen), leidt dit in 2023 tot een geringer aandeel goedkoop.
Het gaat hier om projecten, waarover reeds in de afgelopen jaren afspraken zijn gemaakt met marktpartijen. Daarbij heeft de differentiatie soms ook te maken met de hoge verwervingskosten (zoals in de bebouwde kom, waarbij sloop/nieuwbouw van bestaand vastgoed aan de orde is).

In absolute zin zullen er in de periode 2020 t/m 2023 meer sociale huurwoningen gebouwd worden dan in het tijdvak 2016 t/m 2019. Daarbij zijn de onzelfstandige woonruimten (zoals studentenkamers voor Aeres) of intramurale woonplaatsen in de sociale huursfeer (zoals bij Neboplus) nog niet meegerekend en ook aanvullende betaalbare huisvesting voor arbeidsmigranten is nog buiten beschouwing gelaten.

Bij elk nieuw nieuwbouwproject (groter dan 10 woningen) wordt in principe de ‘Doelgroepenverordening sociale woningbouw en middenhuur’ aan de orde gesteld en het streefprogramma op basis van de (vastgestelde) woonvisie.

Daar waar mogelijk en financieel haalbaar, zal extra inzet op het realiseren van goedkope woningen worden gestimuleerd. Aangezien we steeds vaker te maken hebben

met realisatie op grond van ‘derden’ zal er meer onderhandeld moeten worden over dit programma. Marktpartijen geven bijvoorbeeld nu al aan dat de bouw van een sociale koopwoning (tot € 200.000) in de vorm van een compacte grondgebonden tussenwoning op basis van de huidige bouwkosten (en duurzaamheidseisen) al niet meer mogelijk is.

2. *In 2023 is de halverwege de periode voor de op te stellen Woonvisie 2021 2025. Wat wordt de inzet van het college voor 2024 en 2025 realiseren om te voldoen aan het gevraagde over de gehele periode?*

Op grotere uitbreidingslocaties zal de uiterste inspanning worden gedaan om het aandeel goedkope woningen zo groot mogelijk te maken. Uiteraard in samenhang met de resultaten van de GREX, de beoogde beeldkwaliteit en de vraag vanuit de markt.

Op binnenstedelijke locaties zal gestimuleerd worden om compacte en betaalbare woonvormen aan te bieden. Maar ook hier zal de financiële haalbaarheid van een plan, mede de mogelijkheden bepalen.

3. *Als er in Bloemendal gebouwd gaat worden binnen de kaders van de nieuw op te stellen Woonvisie, wil het college dan in de planning ook meer gestapelde woonvormen opnemen zodat dit in de verdere ontwikkeling van deze wijk ook de bouw van goedkopere woningen gerealiseerd kan worden?*

Er is nu al reeds meer dan 30% stapeling voorzien voor de gehele wijk Bloemendal. Daar waar mogelijk (en dit ook verantwoord is en past binnen de stedenbouwkundige visie en het Masterplan) zal dit verder worden geïntensiveerd. Het aanbod zal moeten aansluiten bij de vraag. Een uitbreidingslocatie met meer dan 50% stapeling, ligt bijvoorbeeld niet voor de hand.

4. *Op welke manier gaat het college reageren op de wens van de provincie Gelderland voor de bouw van meer woningen in Barneveld?*

Er is voor Barneveld reeds een ambitieus bouwprogramma voorzien, jaarlijks bouwen we meer dan wat in 2017 met regio FoodValley en de provincie Gelderland is afgesproken (circa 3.500 in 2017-2017, ofwel gemiddeld 350 er jaar). Onze ambitie hebben we al bijgesteld tot 450 tot 500 woningen per jaar. Voor de periode 2020 t/m 2023 zitten we op een gevuld programma (met gemiddeld 569 woningen per jaar).
Reeds nu is er al sprake van een instroom van buiten, nog meer woningbouw zal een grotere instroom teweeg brengen.

Door middel van Flexwonen (tijdelijke huisvesting) kan een deel van de woningvraag ook worden ingevuld.

In de nieuwe woonvisie zal (conform het vastgestelde plan van aanpak) aandacht worden besteed aan het groeitempo van de gemeente Barneveld en hoe vanuit verschillende stakeholders hierover wordt gedacht, in relatie tot de mogelijke inzet van verschillende instrumenten en de identiteit van onze gemeente.

5. *Verwacht het college dat dit mogelijk is?*

Aan dit verzoek kleven meerdere gevolgen. Het heeft invloed op de snelheid waarmee de gemeentelijke grondposities opraken, meer betaalbare woningbouw heeft (nadelige) invloed op het financiële resultaat van de grondexploitaties, het doet versneld beroep op extra infrastructuur en andere (sociale) voorzieningen in onze gemeente. De effecten zullen eerst goed in beeld moeten worden gebracht.

6. *De provincie wil bijdragen om de bouw van goedkope woningen mogelijk te maken. Hoe groot wordt die bijdrage? En welke invloed heeft dat op de plannen in Bloemendal?*

Omtrent het verzoek van de provincie Gelderland in verband met de ontwikkeling van Bloemendal ontvangt u een afzonderlijke raadsmemo.

De provincie noemt in het actieplan bepaalde bedragen. Bijvoorbeeld € 2.000 per goedkope woning. Hierover zal met de provincie moeten worden gesproken. Een groter aandeel sociale woningbouw zal gevolgen hebben voor de GREX van Bloemendal en voor de beeldkwaliteit. Het standpunt van het college is dat dit (extra) programma betaalbaar woningen geen nadelige gevolgen mag hebben ten opzichte van het huidige financiële resultaat van de GREX van Bloemendal.

7. *Welk effect heeft deze vraag op de vraag naar woningen voor onze huidige inwoners?*

Doordat steeds meer mensen uit de regio FoodValley en daarbuiten, zich inschrijven in Huiswaarts, bouwen deze huishoudens ook wachttijd op. Dit is al een aantal jaren gaande. Hierdoor zullen ze steeds meer meedingen in het beschikbare sociale huuraanbod in onze gemeente.

M.b.t. de goedkope koopwoningen, kunnen we mensen van buiten niet uitsluiten en zullen deze huishoudens meedoen in de loting bij het verkrijgen van een dergelijke woning.

Het aanbod wordt dus weliswaar vergroot, maar daarmee is niet gezegd dat de eigen inwoners daar extra mee geholpen zijn.
Er zullen wel meer lage en middeninkomensgroepen in onze gemeente komen/blijven wonen.

8. *Wat gaat het percentage worden van mensen die zich vanuit andere omgevingen in onze gemeente gaan vestigen?*

Dit percentage zal naar verwachting toenemen op basis van hetgeen bij vraag 7 is benoemd. Temeer omdat we eigen inwoners hier geen voorrang op kunnen geven.

9. *Heeft ons eigen bedrijfsleven voldoende werkgelegenheid voor deze nieuwkomers?*

Gezien het profiel van de Barneveldse werkgelegenheid (relatief veel MBO niveau) en gerelateerd aan het aantal arbeidsplaatsen, zal er naar verwachting voldoende werkgelegenheid zijn voor deze nieuwkomer.

10. *In welke richting beweegt zich de vraag van ons bedrijfsleven, en hoe past het woonprogramma daar dan bij?*

Er is weliswaar een beweging richting meer werkgelegenheid op HBO niveau (zoals onderwijs, ICT), maar de werkgelegenheid op MBO-niveau blijft eveneens groeien (zoals in de zorgsector, de logistiek etc.).

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

H.F.B. van Steden	dr. J.W.A. van Dijk
secretaris	burgemeester