



Contouren Woonvisie 2021-2025

Gemeenteraad 17 november

Thierry Wever

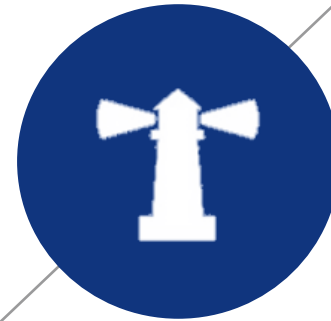
Rosalie Post



Ok, wat gaan we doen?
Uitvoeringsprogramma



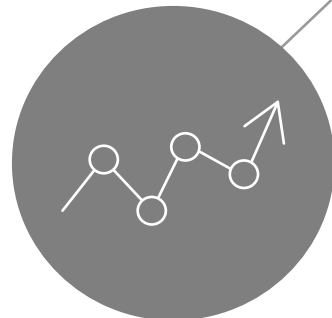
Wat willen we bereiken?
Ambities en visie



Wat vinden we ervan?
Discussie over de opgaven

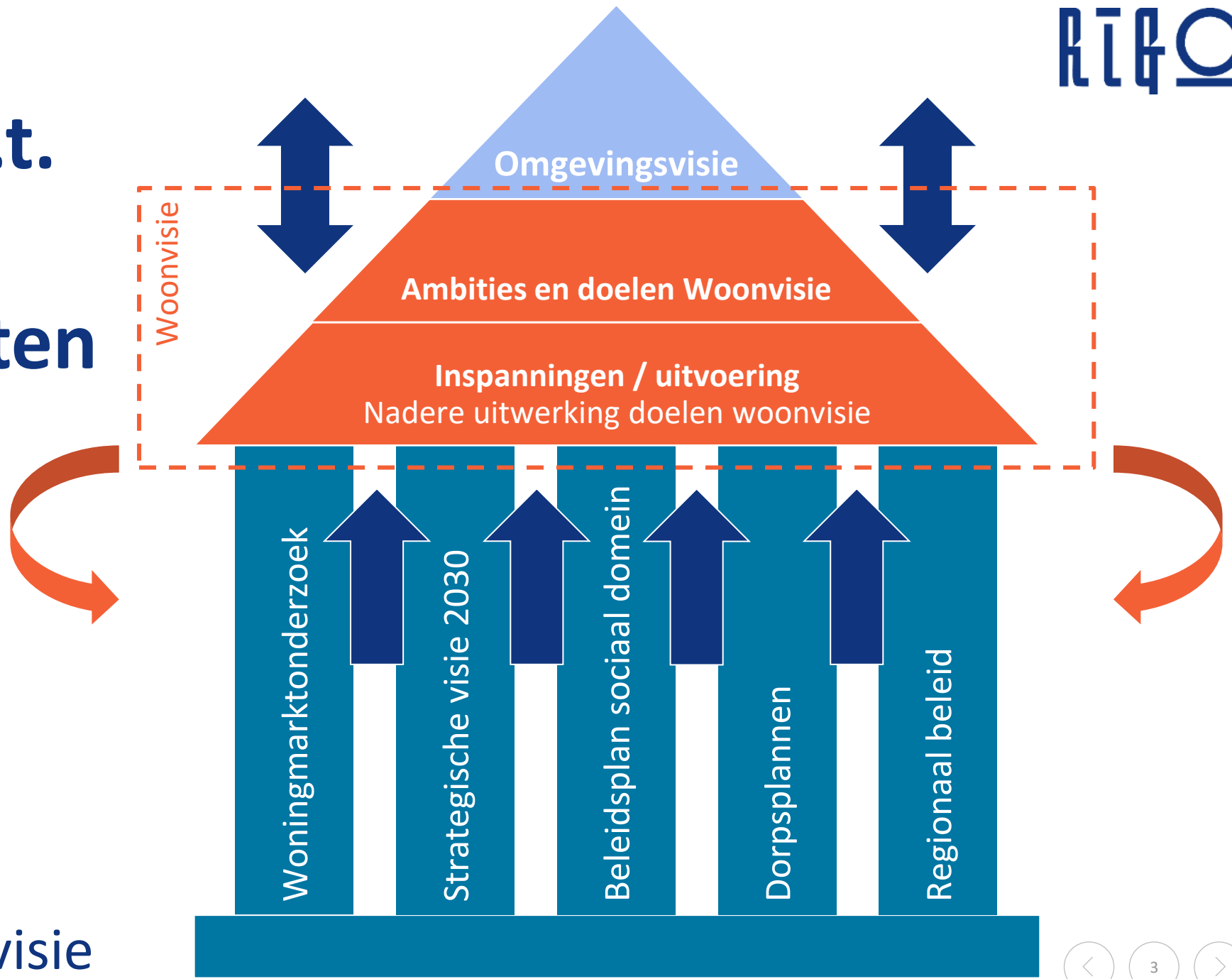


Wat zien we?
Woningbehoefte ramen/ feiten en cijfers



Woonvisie i.r.t. andere beleidstrajecten

Andere pijlers nog
in ontwikkeling:
Energie- / warmtevisie



Over groei (1) ...kwantitatief

- Primos prognose (2018): aantal huishoudens neemt tussen 2019 en 2030 met circa 2.850 huishoudens toe.
- Behoorlijke vergrijzing: in 2019 is circa 28% van de huishoudens 65 jaar of ouder, 34% in 2030 van de huishoudens 65+.
 - ⇒ Deze groep woont vooral in grondgebonden koop.
 - ⇒ Ook vraag naar dit segment van nieuwe jonge gezinnen.
 - ⇒ Ook vergrijzing in sociale huur: 42% nu 65+, in 2030: 52%.

Over groei (2) ...kwantitatief

- Met enige bandbreedte gaat het dan om een toevoeging van 275-325 per jaar.

De hamvraag is:

Is dit de ondergrens in de productie (meer is bouwen voor regio en NL) of de bovengrens (bouwen voor eigen bevolking en voor een 'klein beetje' migratie)?

Over groei (3) ...kwantitatief

Barneveld groeit voor zichzelf en voor Nederland

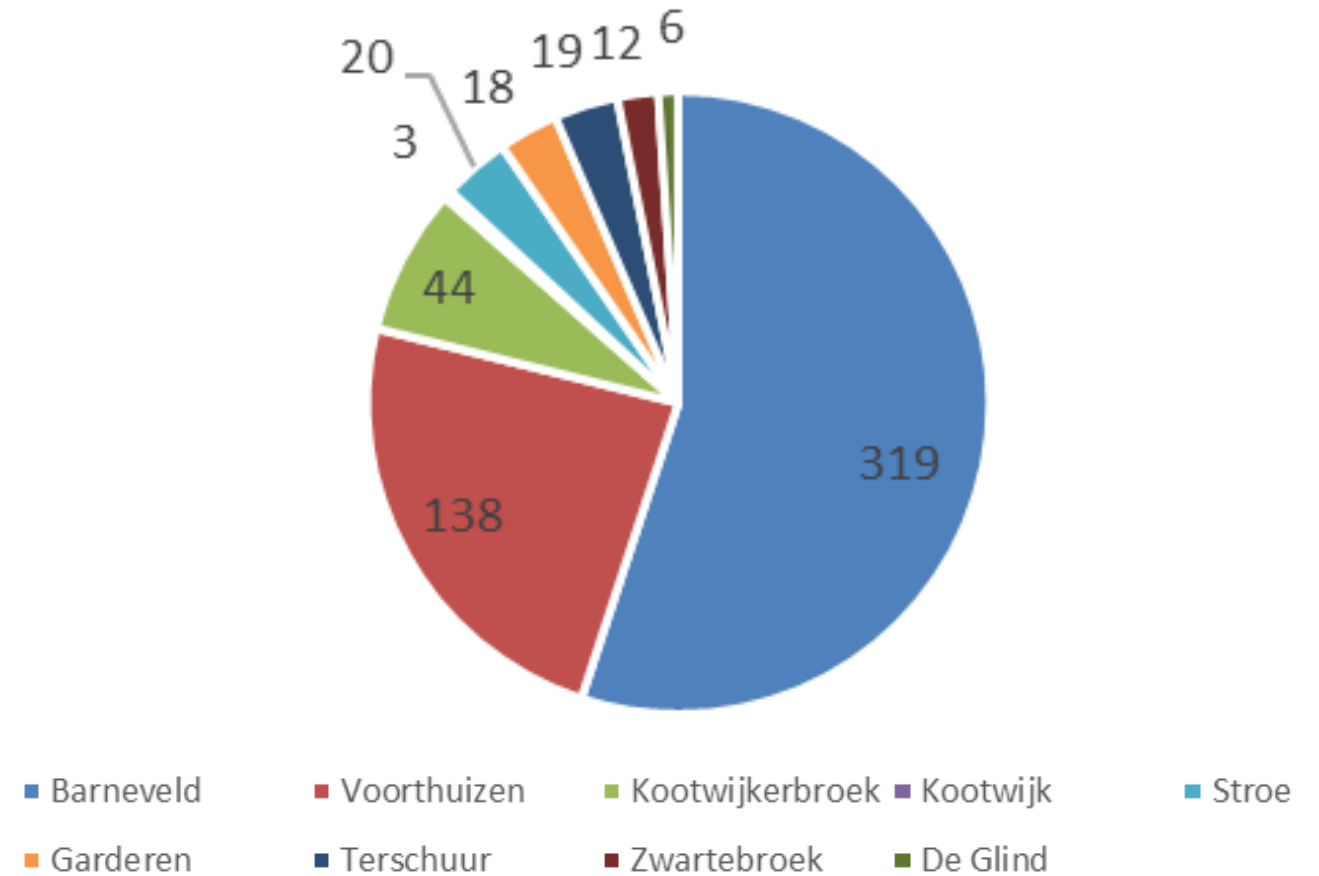
- Tempo van 450-500 woningen i.i.g. de komende 5 jaar vasthouden.
- Want:
 - We bouwen voor de Barnevelders en de werkenden in Barneveld (het aantal arbeidsplaatsen is hoger dan de beroepsbevolking);
 - Er is sprake van een actueel woningtekort;
 - Instroom van buiten maakt Barneveld levendig en iedereen is welkom;
 - We leveren zo een bijdrage aan de regionale woningbouw-/ verstedelijkingsopgaven in regio's FoodValley en Amersfoort (instroom uit andere gemeenten);
 - Er is voldoende plancapaciteit tot 2030.

Over groei (4) ...kwantitatief

In de pijplijn...

Programma 2021 t/m 2024

Gemiddeld 570 woningen
Bruto planaanbod per jaar
*(netto iets lager en deels
nog zacht)*



Bron: Faseren en doseren gemeente Barneveld

Over groei (5) ...kwantitatief

Samen de ruimte verdelen?

- Consequentie is dat je dan dicht bij de 70.000 inwoners uit de strategische visie komt in 2030.
- Maar... houden we dit vol?
 - Capaciteit van ambtelijke organisatie, bouwers/ ontwikkelaars?
 - Voldoende plancapaciteit na 2030?
 - 80% van de plancapaciteit betreft uitleglocaties: woningbouw vs. natuurwaarden vs. andere ruimtegebruikers (agrarische sector, opwekken duurzame energie)?
 - Kan een partij als Woningstichting Barneveld tempo sociale huur aan?

⇒ Toch kiezen voor een meer beheerste groei?

Voor jongeren/ (her)starters op de woningmarkt

Eerste stap mogelijk maken; woondroom waarmaken kan later

- Prioriteit in woningbouwprogramma (Keuze...).
- Prijs is het kernpunt: voldoende 'goedkoop aanbod' toevoegen =
 - Flexibele/tijdelijke woningen toevoegen om druk (spoedzoekers) te verlichten (randvoorwaarde = kwaliteit en uitstraling).
 - Meer creatieve woonvormen (bv. Tiny, of moet efficiënt ruimtegebruik voorop staan?)
- Start maken in huur en kunnen doorsparen voor een volgende stap.
- Voorlichting: hoe werkt de woningmarkt + lokale marketing door makelaars.
- Maximale sturing (publiek en privaat) op prijs (en kwaliteit)
- Financieel mogelijk maken: starterslening, koopgarant, verzilverlening.

Bouwen voor ouderen

Voor ieder wat wils

- Prioriteit in woningbouwprogramma (Keuze...).
- Hoe groter de diversiteit hoe beter (verschillende kwaliteiten; van bungalow via aanleunwoning naar ‘knarrenhof’ en luxe serviceflats):
 - Levensloopbestendige nieuwbouw/ meergeneratiecomplexen.
 - Nabij voorzieningen; streven naar vorm van clustering.
 - Nu al voldoende schaalgrootte realiseren om t.z.t. ‘zorg dichtbij’ mogelijk te maken.
- Doorstroming in huur en koop van de doelgroep stimuleren:
 - Juiste productie: meer geschikte woningen voor 1-2 huishoudens.
 - Preventie; vroeg in gesprek over ‘langer zelfstandig thuis’ of doorstroming.
 - Woningruil in de koop?

Richtingen differentiatie woningbouwprogramma

Meerdere modellen zijn denkbaar

“lokale vraag”

“lokale vraag en NL”

➤ Nieuwbouw

275-325 per jaar

450-500 per jaar

➤ Differentiatie prijs (goedkoop, middelduur, duur):

was feitelijk 35%/34%/31% in afgelopen 4 jr: 169/165/150 (totaal 485 woningen per jaar)

Uitkomst WoOn2019:

25% / 20% / 55%

(of 25%/30%/45% o.b.v. nieuwe prijsklassen)

- Bij 300 woningen: 75/60/165
- Bij 480 woningen: 120/96/264

(75/90/135)
(120/144/216)

Starter/doorstroommodel:

35% / 20% / 45%

(of 35%/25%/40% o.b.v. nieuwe prijsklassen)

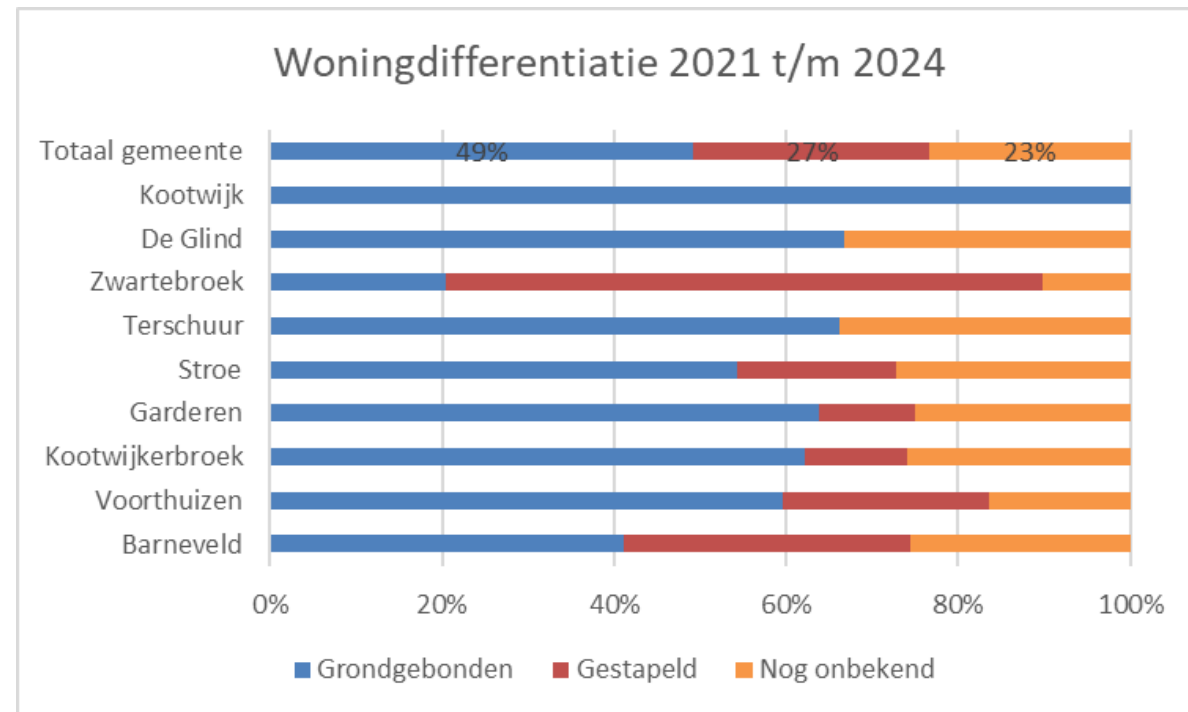
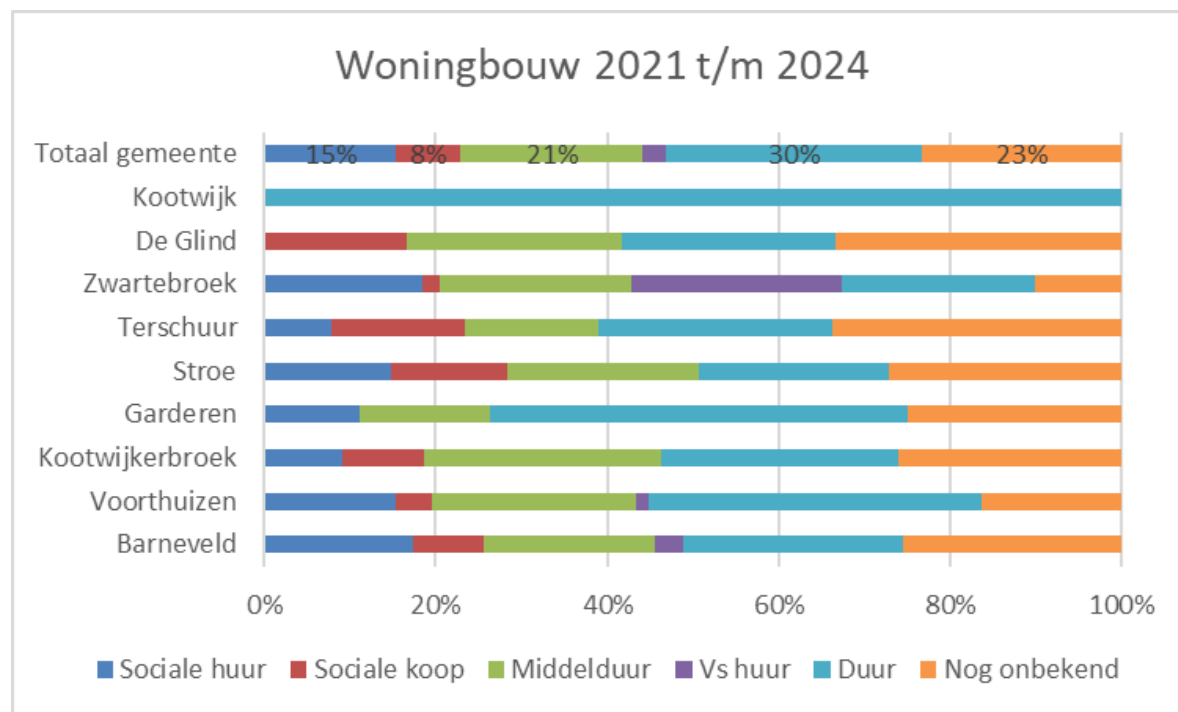
- Bij 300 woningen: 105/60/135
- Bij 480 woningen: 168/96/216

(105/75/120)
(168/120/192)

⇒ Wat is wat u betreft een logische of gewenste richting?

Over groei (7) ...kwalitatief

In de pijplijn... nog enige bijsturing mogelijk



Bron: Faseren en doseren gemeente Barneveld

Buurten en dorpen

Belanghouders: Recht doen aan de eigen identiteit!

- Eigen identiteit kernen versterken:
 - Niet koste wat kost ontbrekende segmenten toevoegen, maar in nieuwbouw aansluiten op karakter kern.
 - Woningbouwprogramma gemeente breed doel stellend, op kernniveau verschillend.
 - Continuïteit in bouwstromen.
 - Agrarisch gebruik niet in de weg zitten.
- Mogelijkheden voor ontmoeting behouden: identiteitsdragers.
- Basisvoorzieningen behouden dan wel OV-verbindingen op orde.
- Functiemenging (wonen, werken en voorzieningen) (BSD).
- Wonen op vakantieparken tegengaan; transformatie naar wonen mogelijk.

Bijzondere doelgroepen

- (Regionale) Opgave voor voldoende aanbod hogere zorgniveaus; aanbod is er in Barneveld, maar wachtlijsten zijn soms lang.
- Particulier initiatief faciliteren om aanbod uit te breiden.
- Afwegingskaders hebben over omvang, type locatie etc..
- Samenwerking gemeente – corporatie – zorg – welzijn onder gemeentelijke regie.
- *Arbeidsmigranten / Statushouders / Woonwagenbeleid ⇒ Wonen én “integratie”*

Verduurzaming en klimaatbestendigheid

Wat we nu al kunnen zeggen...

- Nieuwbouw volgens geldende normen.
- Energietransitie:
 - In de kleinere kernen sneller aan de slag dan in BV, VH, KWB; daar zullen we eerder weten wat de duurzame energiebron en manier van transporteren wordt.
 - Planningen gemeente en corporaties afstemmen; van label B naar CO2-neutraal is een grote stap.
 - Inzet op no-regret maatregelen (isolatie) op korte termijn (welke woningen staan er nog in 2050?).
- Prettig, veilig en gezond binnenklimaat gebouwen en woningen (BSD).
- Klimaat adaptieve omgevingen (hittestress, waterberging).