



gemeente  
**Barneveld**

Nr. 640246

Aan het college van burgemeester en wethouders

**Onderwerp:**

Overzicht gerealiseerde woningbouw 2010-2014 en toetsing aan Visie op Wonen 2010-2020

**Gevraagde beslissing:**

1. Kennisnemen van het overzicht gerealiseerde woningbouw 2010-2014 en de toetsing aan de Woonvisie 2010-2020.
2. Het overzicht ter kennisname aanbieden aan de raad via de lijst van ingekomen en uitgaande stukken (rubriek B).

Akkoord/Aantekeningen secretaris:

Datum: 14-08-2015 Steller: Liesanne van den Brink

Afd: RO

Aantal bijlagen 1

Afd.hoofd: *ba.*

Akkoord ☐ FIN ☐ BMO/Jur. ☐ OR ☐ BMO/Com. ☐ ADF  
☐ P&O ☐

- ☒ Ter kennisname naar de raad  
Nummer beleidsproduct: 311  
☐ Op overzicht Bestaand beleid (website)

**Openbaarheid**

Besluit (voorblad) openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, zie besispunt :  
Groentje openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, zie besispunt :  
Bijlagen openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, vermelden op bijlage

| Collegeleden                     | Akkoord | Bespreken | Aantekeningen |
|----------------------------------|---------|-----------|---------------|
| Burgemeester                     |         |           |               |
| Wethouder<br>A. de Kruijf        |         |           |               |
| Wethouder<br>P.J.T. van Daalen   |         |           |               |
| Wethouder<br>G.J. van den Hengel |         |           |               |
| Wethouder<br>E. Fokkema          |         |           |               |

Beslissing burgemeester en wethouders :

Nummer op besluitenlijst: 39103

*Commissie advies*

*[Handwritten signature]*  
22/9/15  
h.v.

→ RO

## 1. Inleiding

Hierbij wordt een overzicht van de gerealiseerde woningbouw 2010-2014 en een toetsing van de resultaten aan de Visie op Wonen 2010-2020, ter kennisname aangeboden.

## 2. Door de raad gestelde kaders.

Meerjaren Woningbouwprogramma (MWP) 2005-2014, MWP 2008-2017, MWP 2008-2012, Visie op Wonen 2010-2020 en het raadsbesluit "Instrumenten voor betaalbare woningbouw in de gemeente Barneveld".

## 3. Effect

In het overzicht wordt informatie gegeven over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwproductie in de jaren 2010-2014. Deze informatie wordt gerelateerd aan het MWP 2005-2014, MWP2008-2017 en het MWP 2011-2020. Op deze wijze wordt de uitvoering van genoemde meerjaren woningbouwprogramma's in beeld gebracht. Daarnaast wordt vooruit gekeken naar de doelen zoals deze ten aanzien van de woningbouwproductie zijn gesteld in de Visie op Wonen 2010-2020 en het raadsbesluit "Instrumenten betaalbare woningbouw in de gemeente Barneveld".

Informatie over de woningbouwprognose wordt hier buiten beschouwing gelaten. Dit omdat gelijktijdig met dit groentje ook de vijfde notitie faseren en doseren in roulatie is gebracht waarin uitgebreider op deze periode wordt ingegaan.

## 4. Argumenten

*Overzicht gerealiseerde woningbouw geeft inzicht in de uitvoering van het meerjaren woningbouwprogramma*

Op deze wijze wordt de uitvoering van genoemde meerjaren woningbouwprogramma's gemonitord. Daarmee wordt in beeld gebracht in hoeverre de uitvoering van het beleid op schema ligt.

## 5. Uitvoering

### Planning:

De bijlage met het overzicht gerealiseerde woningbouw 2010-2014 en de toetsing aan de Visie op Wonen 2010-2020, zal ter kennisname worden aangeboden aan de raad via de lijst van ingekomen stukken.

### Communicatie:

De afdeling communicatie wordt verzocht een persbericht op te stellen.

## A. Woningbouwproductie 2010-2014

### 1. Inleiding

Net als voorgaande jaren krijgt u met deze notitie informatie over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwproductie over de jaren 2010-2014. De productiecijfers zijn vervolgens gespiegeld aan het door de raad vastgestelde Meerjaren Woningbouwprogramma (MWP) 2008-2017 en MWP 2011-2020.

Anders dan voorgaande jaren zal de prognose dit jaar voornamelijk cijfermatige informatie geven. Gelijktijdig met deze notitie wordt namelijk ook de vijfde notitie faseren en doseren aangeboden. In deze notitie wordt er een analyse gemaakt met betrekking de geprognostiseerde woningbouw. Wel zullen in deze notitie, conform het verzoek van de gemeenteraad, de cijfers over de periode 2010-2014 naast de ambities uit de in 2010 vastgestelde Woonvisie 2010-2020 worden gelegd. Dit vooruitlopend op de formele evaluatie van de Woonvisie 2010-2020.

#### Opmerking 1

Wanneer in deze notitie wordt gesproken over bruto-productie wordt daarmee de feitelijke woningoplevering bedoeld. Wanneer gesproken wordt over de netto-productie wordt daarmee de woningoplevering minus gesloopte woningen bedoeld.

#### Opmerking 2

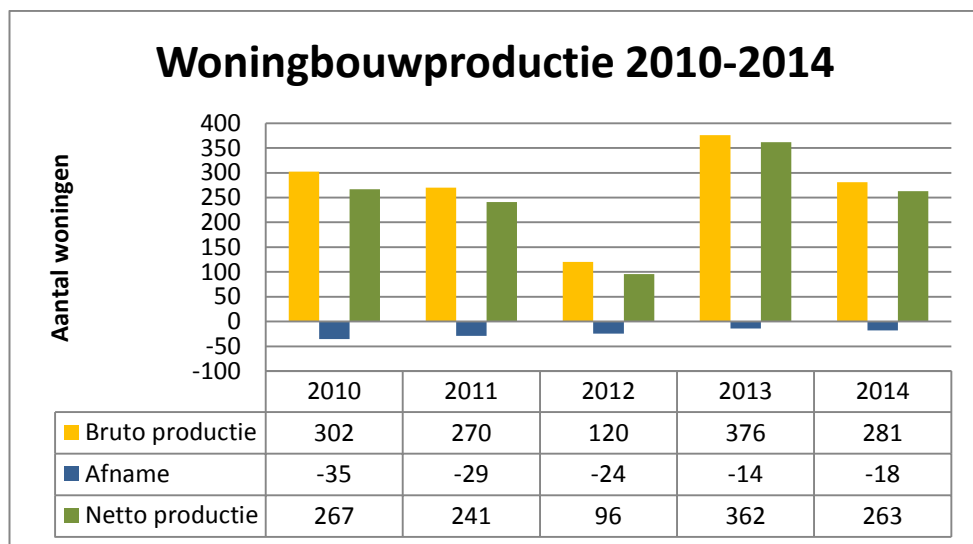
De cijfers in deze notitie ten aanzien van de productie zijn gebaseerd op opgeleverde woningen. De gemiddelde bouwtijd bedraagt circa een jaar. Als gevolg daarvan moeten de productiecijfers in deze notitie gerelateerd worden aan de cijfers die het jaar daarvoor als start bouw zijn opgenomen in het betreffende WBP.

#### Opmerking 3

Uitgangspunt bij de vergelijking met de streefcijfers uit de Visie op Wonen zijn de percentages gebruikt zoals die door de gemeenteraad zijn vastgesteld bij de vaststelling van de het raadsvoorstel "Instrumenten voor betaalbare woningbouw in de gemeente Barneveld" in mei 2012.

### 2. Kwantitatieve woningbouwproductie 2010-2014

In onderstaande grafiek wordt de woningbouwproductie over de jaren 2010-2014 weergegeven.



#### 2.1. Algemeen

Gemeente Barneveld koos in de Visie op Wonen 2010-2020 voor "het bouwen voor de eigen woningbehoefte en het aantrekken van personen met een economische binding". Daarbij werd de keuze gemaakt om de groeiambitie uit de Strategische Visie te hanteren. De Visie op Wonen voorziet om die reden in een woningbouwproductie van 300-400 woningen per jaar. Deze ambitie is ook vertaald in het WBP 2011-2020.

Het WBP 2008-2017 is gebaseerd op start bouw van de opgenomen aantallen in het betreffende jaar. Het WBP 2011-2020 baseert zich op opleveringen.

## 2.2 Feitelijke woningbouwproductie

### 2010

In 2009 zijn 344 woningen gereed gekomen. In WBP 2008-2017 was voor 2009 voorzien in de startbouw van 450 woningen. Uiteindelijk zijn er in 2010 totaal 302 woningen gereed gekomen. Enerzijds moet gezegd worden dat de productie daarmee behoorlijk beneden de gestelde bouwverwachting ligt. Anderzijds is ondanks de economische crisis, de productie behoorlijk op peil gebleven.

### 2011

In het WBP 2011-2020 is voorzien in de bouw van 261 woningen. In 2011 zijn uiteindelijk 270 woningen gereed gekomen. De planning is dus, afgezet tegen de WBP 2011-2020, gehaald. Dat is een goede prestatie mede met het oog op de landelijke crisis in de woningmarkt.

### 2012

In het WBP 2011-2020 werd voorzien in de bouw van 324 woningen. Uiteindelijk werden er 120 woningen opgeleverd. De planning werd hiermee dus bij lange niet gehaald. Een oorzaak van deze lage opleveringen was dat de verkoop van de plannen slecht op gang kwam. Daarnaast hebben procedurele aspecten een rol gespeeld. Hierdoor werd een deel van de geplande woningen voor 2012 pas in 2013 opgeleverd.

### 2013

In het WBP 2011-2020 werd voorzien in de bouw van 492 woningen. Uiteindelijk werden er 376 woningen opgeleverd. Daarmee werd de ambitie van 300-400 woningen per jaar (genoemd in de Strategische Visie) gehaald. Om die reden is de gemeente Barneveld tevreden met de voor dit jaar behaalde resultaten, temeer omdat de crisis in de woningmarkt nog niet voorbij is.

### 2014

| Jaar oplevering | Kern            | locatie/deelplan                        | Inbreiding /uitleg | Sociale huur (<652) EG | Overig huur >652 EG | Koop <170.000 EG | Koop 170-200.000 EG | Koop 200-250.000 EG | Koop >250.000 EG | Vrije sector kavels | Subtotaal EG | Sociale huur (<652) App. | Overig huur >652 App. | Koop <170.000 App. | Koop 170-200.000 App. | Koop 200-250.000 App. | Koop >250.000 App. | Subtotaal App. | Totale programma |
|-----------------|-----------------|-----------------------------------------|--------------------|------------------------|---------------------|------------------|---------------------|---------------------|------------------|---------------------|--------------|--------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|----------------|------------------|
| 2014            | Barneveld       | Burghoven 2e fase                       | U                  |                        | 33                  |                  | 5                   | 2                   | 2                |                     | 42           |                          |                       |                    |                       |                       |                    | 0              | 42               |
|                 | Barneveld       | Veller I, Cluster A (1 van de 3 torens) | U                  |                        |                     |                  |                     |                     |                  |                     | 0            | 23                       |                       |                    |                       |                       |                    | 23             | 23               |
|                 | Barneveld       | Veller I, Cluster C+D - kavels          | U                  |                        |                     |                  |                     |                     |                  | 4                   | 4            |                          |                       |                    |                       |                       |                    | 0              | 4                |
|                 | Barneveld       | Veller II, Cluster E (deel I)           | U                  | 8                      |                     | 26               | 23                  | 10                  |                  |                     | 67           |                          |                       |                    |                       |                       |                    | 0              | 67               |
|                 | Barneveld       | Veller II, Cluster G (rest)             | U                  |                        |                     |                  |                     |                     | 4                |                     | 4            |                          |                       |                    |                       |                       |                    | 0              | 4                |
|                 | Barneveld       | Chr. Huygens - Const. Huygensstr        | I                  |                        |                     |                  |                     | 19                  | 8                |                     | 27           | 24                       |                       |                    |                       |                       |                    | 24             | 51               |
|                 | Barneveld       | V. Hogendorp / Barneveldse Bk (rest)    | I                  |                        |                     |                  |                     |                     | 2                |                     | 2            |                          |                       |                    |                       |                       |                    | 0              | 2                |
|                 | Barneveld       | Barnseweg 23-25                         | I                  |                        |                     |                  |                     | 3                   | 2                |                     | 5            |                          |                       |                    |                       |                       |                    | 0              | 5                |
|                 | Voorthuizen     | Kromme Akker II (Kolk)                  | U                  |                        |                     |                  | 4                   | 2                   |                  |                     | 6            |                          |                       |                    |                       |                       |                    | 0              | 6                |
|                 | Voorthuizen     | Blankensgoed (8 van 14 Kolk) + 4 (rest) | U                  |                        |                     |                  |                     |                     | 6                |                     | 6            |                          |                       |                    |                       |                       |                    | 0              | 6                |
|                 | Voorthuizen     | Koninginnelaan 44                       | I                  |                        |                     |                  |                     |                     |                  |                     | 0            |                          |                       |                    |                       | 6                     | 4                  | 10             | 10               |
|                 | Kootwijkerbroek | West - Kolk -Puurveen (blok A)          | U                  |                        |                     |                  |                     | 6                   | 2                | 3                   | 11           |                          |                       |                    |                       |                       |                    | 0              | 11               |
|                 | Garderen        | Garderen Zuidrand (Timmer)              | U                  |                        |                     |                  |                     | 8                   | 4                | 1                   | 13           |                          |                       |                    |                       |                       |                    | 0              | 13               |
|                 | Stroe           | Stroe V                                 | U                  | 3                      | 2                   | 8                |                     |                     |                  |                     | 13           |                          |                       |                    |                       |                       |                    | 0              | 13               |
| Sub             | 2014            |                                         |                    | 11                     | 35                  | 34               | 32                  | 50                  | 30               | 8                   | 200          | 47                       | 0                     | 0                  | 0                     | 6                     | 4                  | 57             | 257              |
|                 |                 | relatief                                |                    | 4%                     | 12%                 | 12%              | 11%                 | 18%                 | 11%              | 3%                  | 71%          | 17%                      | 0%                    | 0%                 | 0%                    | 2%                    | 1%                 | 20%            | 91%              |
|                 |                 | Particuliere ontwikkelingen             |                    |                        |                     |                  |                     |                     |                  | 24                  | 24           |                          |                       |                    |                       |                       |                    |                | 24               |
| Sub             | Totaal 2014     |                                         |                    | 11                     | 35                  | 34               | 32                  | 50                  | 30               | 32                  | 224          | 47                       | 0                     | 0                  | 0                     | 6                     | 4                  | 57             | 281              |
|                 |                 | relatief                                |                    | 4%                     | 12%                 | 12%              | 11%                 | 18%                 | 11%              | 11%                 | 80%          | 17%                      | 0%                    | 0%                 | 0%                    | 2%                    | 1%                 | 20%            | 100%             |

\*) Exclusief 18 zorgwoningen aan de Koterweg

In het WBP 2011-2020 werd voorzien in de bouw van 492 woningen. Uiteindelijk werden er 281 woningen opgeleverd. Daarnaast zijn er 18 zorgwoningen aan de Koterweg gerealiseerd, eigendom van Stichting Huisvesting Ouderen uitgaande van de Oud Gereformeerde Gemeenten in Nederland. Het achterblijven van de productie kan voornamelijk op het conto geschreven worden van de achterblijvende opleveringen in Cluster E ( Veller II). Ook in enkele andere projecten zijn in het duurdere segment een klein aantal woningen doorgeschoven naar latere jaren.

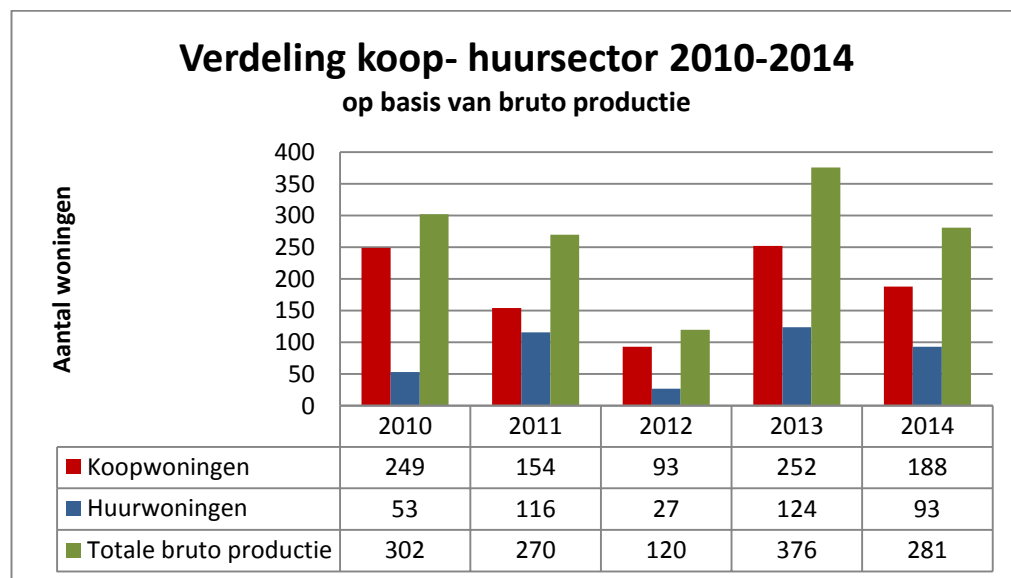
## Kwalitatieve woningbouwproductie 2010-2014

### Opmerking 4

De percentages van 2013 wijken af van de percentages zoals die vorig jaar zijn gerapporteerd. Dit wordt veroorzaakt door het verschuiven van 12 appartementen (Langstraat Barneveld) van goedkope koop naar sociale huur in verband met tegenvallende verkopen. In deze notitie is met deze correctie rekening gehouden.

### 3.1 Verdeling tussen koop-en huursector

In onderstaande grafiek wordt de woningbouwproductie over de jaren 2010-2014, verdeeld over de huur- en koopsector, weergegeven.



Wanneer de absolute productiecijfers worden omgezet in procentuele cijfers geeft dat het volgende beeld.

| Jaren | Koopwoningen | Huurwoningen |
|-------|--------------|--------------|
| 2010  | 82%          | 18%          |
| 2011  | 57%          | 43%          |
| 2012  | 78%          | 22%          |
| 2013  | 67%          | 33%          |
| 2014  | 67%          | 33%          |

### Verdeling huur- koopsector in relatie tot het WBP

Het aandeel huurwoningen van de bruto productie ligt over de jaren 2010-2014 gemiddeld op 28%. De 33% van 2014 sluit goed aan bij de kaders van het raadsbesluit "Instrumenten voor betaalbare woningbouw in de gemeente Barneveld" die beoogt om jaarlijks in de nieuwbouw 20 tot 25% sociale huurwoningen te realiseren, aangevuld met 5 tot 15% vrije sector huur, deels aansluitend op de sociale huursector.

De vraag naar huurwoningen was al hoog maar is het afgelopen jaren door de economische crisis fors toegenomen. Een oorzaak hiervoor kan gevonden worden in de beleidswijzigingen van het rijk ten aanzien van hypotheek: bij de aankoop van een woning kunnen aspirant-kopers naast de hypotheek nog maar 3% van de bijkomende kosten meefinancieren. Deze 3% wordt de komende jaren jaarlijks percentsgewijs verlaagd, waardoor het in 2018 niet meer mogelijk is om bijkomende kosten mee te financieren. Voor het aankopen van een woning is dus een aanzienlijk bedrag eigen vermogen vereist. Daarnaast zijn per 1 juli 2015 de eisen voor het verkrijgen van een hypotheek door het NIBUD nog verder versoerd, waardoor de te lenen bedragen ten opzichte van het inkomen aanmerkelijk zijn verlaagd.

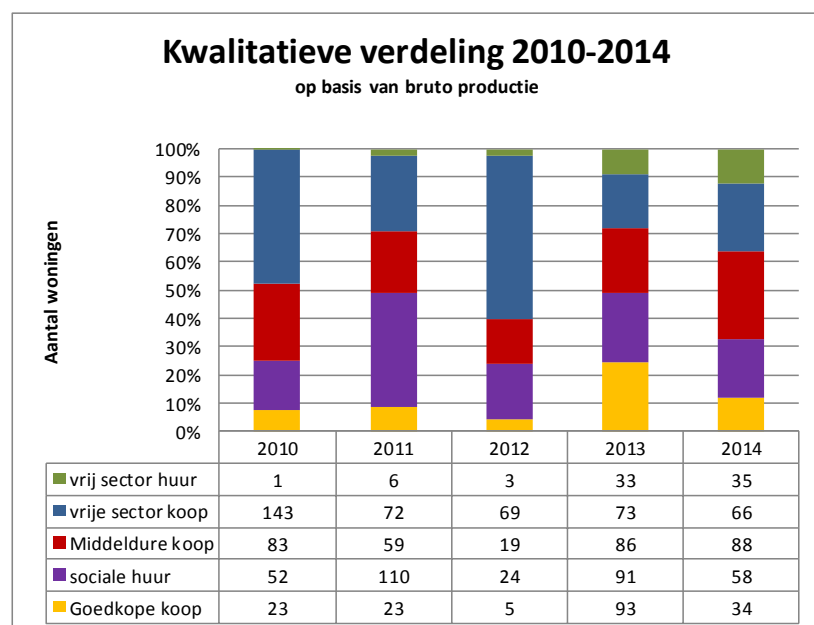
Ook is er sprake van een toename van het aantal kleinere huishoudens (jong en oud), die graag willen huren. Dit blijkt ook uit de woningzoekendenlijst van Woningstichting Barneveld.

Opgemerkt wordt dat momenteel met name in het segment woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens schaarste wordt gesignaleerd. Deze schaarste wordt deels veroorzaakt door de hiervoor omschreven instroom en de verzwaring van de hypotheekbeisen, maar verwacht wordt dat ook de wettelijke urgentiecategorieën in de Huisvestingswet (mantelzorgverleners en –ontvangers, statushouders en personen die verblijven een opvangvoorziening van tijdelijke aard i.v.m. huiselijk geweld) een toename van de vraag gaan veroorzaken. Daarnaast is ook een trend waarneembaar dat de doorstroming in huurwoningen stopt doordat men bij een verhuizing naar een andere huurwoning (door de huurharmonisatie) aanmerkelijk meer huur moet gaan betalen.

In het “Toetsingskader voor woningbouwplannen op inbreidingslocaties” is een inspanningsverplichting opgenomen voor realisatie van huurwoningen op grotere inbreidingslocaties. Daarnaast moeten de mogelijkheden die de Grondexploitatiewet biedt ten aanzien van het afdwingen van gedifferentieerde woningbouw, inclusief huurwoningen, waar mogelijk benut worden. Desondanks blijft het een forse uitdaging het aandeel betaalbare huurwoningen op het vereiste peil te houden. De teruglopende investeringscapaciteit van de Woningstichting Barneveld, o.a. als gevolg van de huurdersheffing, speelt daarbij een belangrijke rol.

### 3.2. Verdeling naar financieringscategorieën en prijsklassen

In de onderstaande wordt de kwalitatieve verdeling van de bruto woningbouwproductie over de jaren 2010 - 2014 weergegeven.



In onderstaande tabel zijn de absolute productie cijfers omgezet in procentuele cijfers.

| Jaren     | Goedkope koop | Sociale huur | Middeldure koop | Dure koop | Vrije sector huur |
|-----------|---------------|--------------|-----------------|-----------|-------------------|
| 2010      | 8%            | 17%          | 27%             | 47%       | 0%                |
| 2011      | 9%            | 41%          | 22%             | 27%       | 2%                |
| 2012      | 4%            | 20%          | 16%             | 58%       | 3%                |
| 2013      | 25%           | 24%          | 23%             | 19%       | 9%                |
| 2014      | 12%           | 21%          | 31%             | 23%       | 12%               |
| Gemiddeld | 13%           | 25%          | 25%             | 31%       | 6%                |

#### Goedkope koop en sociale huur

In 2014 was het aandeel goedkope koopwoningen 12%. Dit percentage ligt nog steeds boven de ambitie van 10% genoemd in het in mei 2012 vastgestelde raadsvoorstel “Instrumenten voor betaalbare woningbouw in de gemeente Barneveld”, maar is wel een stuk lager dan het jaar ervoor. Het gemiddelde aandeel goedkope

koop en sociale huur (33%) blijft iets achter bij de ambitie van 35% genoemd in de Visie op Wonen en het al eerder genoemde raadsbesluit “Instrumenten voor betaalbare woningbouw in de gemeente Barneveld”.

Van de woningbouwproductie (sociale huur) in 2014 is 95% gerealiseerd in de kern Barneveld. Het betreft hier 8 grondgebonden woningen in Veller II, Cluster E en 24 appartementen op het terrein van de voormalige Christiaan Huygensschool (beiden projecten in de verhuur bij Woningstichting Barneveld). De andere twee projecten werden gebouwd en in eigendom gehouden door projectontwikkelaars (Veller I, Cluster A en Heyderijck in Stroe). De gemeente is blij met de ontwikkeling dat meerdere particuliere partijen zich op de sociale huurmarkt begeven omdat dit een markt is waar nog steeds sprake is van schaarste.

De economische crisis en de situatie op de woningmarkt biedt de gelegenheid om bij planvoorbereiding de mogelijkheden van gedeeltelijke omzetting van duurdere woningen naar het middeldure of goedkope segment te onderzoeken. Zoals blijkt uit het raadsvoorstel “faseren en doseren” wordt die ruimte door de gemeente en marktpartijen benut. Belangrijk aandachtspunt is wel dat gewaakt moet worden voor de ontwikkeling van te eenzijdige woonwijken/woonlocaties.

#### *Middeldure en dure sector*

Het aandeel dure koop in 2014 was 23%. Om een goed beeld te krijgen van de woningbouwproductie moet gekeken worden naar een meerjarig gemiddelde. Het gemiddelde aandeel dure woningbouw van de totale woningbouwproductie ligt over de jaren 2010-2014 op 31%. De 23% ligt dus onder dat gemiddelde. Die daling maakt inzichtelijk dat de crisis in de woningmarkt ook niet aan Barneveld voorbij is gegaan. In de Woonvisie 2010 is het streefbeeld voor de dure sector (koop en huur) vastgelegd op 45%. In het raadsvoorstel “Instrumenten voor betaalbare woningbouw in de gemeente Barneveld” is dit percentage bijgesteld naar 35 - 40%.

#### *Starters en senioren*

Een belangrijk onderdeel van het woningbouwbeleid is het bouwen voor de doelgroepen starters en senioren. De afgelopen jaren is bij de evaluaties een overzicht gegeven van de specifieke woningbouw voor deze doelgroepen. Een deel van de starters op de woningmarkt wordt echter ook bediend met sociale huurwoningen. Voor senioren is er de laatste jaren een tweetal specifieke projecten ontwikkeld: Kruielstaete en Rumah Maluku. Senioren kunnen naast specifiek ontwikkelde woningbouw ook bediend worden met woningen/appartementen in de volle breedte van de markt wanneer wordt voldaan aan het zogenaamde 0-treden principe en de nabijheid van voorzieningen.

Daarom wordt in deze evaluatie een overzicht gegeven van woningbouw in de goedkope sector, koop en huur, geschikt voor bewoning door starters. En een overzicht van woningbouw die voldoet aan het 0-tredenprincipe en daardoor geschikt is voor bewoning door senioren. Deze segmenten sluiten elkaar dus niet uit voor de huisvesting van starters en senioren. Deze informatie is ten aanzien van de woningbouwproductie in de jaren 2010-2014 in kaart gebracht en weergegeven in onderstaande tabel.

| Jaar      | goedkope sector<br>huur en koop | seniorenbouw<br>0-treden principe |
|-----------|---------------------------------|-----------------------------------|
| 2010      | 25%                             | 7%                                |
| 2011      | 49%                             | 32%                               |
| 2012      | 24%                             | 35%                               |
| 2013      | 49%                             | 17%                               |
| 2014      | 33%                             | 21%                               |
| Gemiddeld | 31%                             | 20%                               |

In de Visie op Wonen 2010-2020 is de ambitie opgenomen om in een periode van 10 jaar 1100 seniorenwoningen op te leveren. Met de oplevering van 273 woningen in 5 jaar tijd is die ambitie tot op heden voor 25% gerealiseerd.

## B. Terugblik Woonvisie 2010-2020

Conform het verzoek van de gemeenteraad wordt er – vooruitlopende op de evaluatie later dit jaar – een beknopte vergelijking gemaakt tussen de ambities in de Woonvisie en de feitelijke realisatie daarvan over een periode van vijf jaar (2010 - 2014).

De visie op wonen koos voor de volgende vier te realiseren ambities:

1. Voldoende mogelijkheden om betaalbaar te wonen.
2. De 'vergrijzende' woonvraag wordt beantwoord.
3. De woningvoorraad en woonomgeving is van goede kwaliteit.
4. De groei van de bevolking wordt gefaciliteerd.

Deze ambitie werd vertaald in de in onderstaande tabel weergegeven taakstelling woningbouw per marktsegment en doelgroep.

| woningmarktsegment                          | doelgroep                                                                             | aantal         | toelichting                                                                                                                       |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sociale huur                                | Lage inkomensgroepen (benedenmodaal, tot € 33.000 jaarinkomen bruto)                  | 900            | 500 als uitbreiding en 400 als compensatie voor verkoop (300) en sloop (100)                                                      |
| Woningbouw tot € 200.000 verkoopprijs       | Starters met lage middeninkomensgroepen (ca. € 33.000 t/m € 45.000 jaarinkomen bruto) | 300            | Onderscheid in twee deelsegmenten: tot € 170.000,- en € 170.000,- t/m € 200.000                                                   |
| Nultredenwoningen                           | Huishoudens vanaf 55 jaar                                                             | minimaal 1.100 | Zoveel mogelijk binnen 500 meter van voorzieningen voor dagelijkse behoeften (zoals supermarkt, OV e.d.).                         |
| Verzorgd Wonen                              | Huishoudens met zwaardere functiebeperking                                            | minimaal 200   | Binnen 200-300 meter van voorzieningen voor dagelijkse behoeften (zoals supermarkt, OV e.d.) en een zorginstelling/zorgsteunpunt. |
| Particulier (collectief opdrachtgeverschap) | n.v.t.                                                                                | 500-700        |                                                                                                                                   |

### Sociale huur

In de visie op Wonen 2010-2020 is de ambitie opgenomen om in een periode van 10 jaar 900 woningen in het segment sociale huur op te leveren. Met 335 woningen in 5 jaar tijd is die ambitie voor 37% gerealiseerd.

Niet onopgemerkt mag blijven dat de afgelopen jaren de wet- en regelgeving voor woningcorporaties, maar ook voor andere aanbieders van sociale huurwoningen drastisch is gewijzigd. Zo werd in 2014 de verhuurdersheffing ingevoerd die regelt dat verhuurders moeten bijdragen aan de eventueel benodigde huurtoeslag van hun huurders. Dit heeft het enthousiasme van particuliere ontwikkelaars om te investeren in sociale huur getemperd en ook de woningcorporaties (waaronder Woningstichting Barneveld) zagen als gevolg hiervan hun investeringsruimte afnemen. Een andere oorzaak voor de teruglopende investeringscapaciteit is de financiële bijdrage die de Nederlandse woningcorporaties hebben moeten leveren in verband met de financiële perikelen rondom Vestia en enkele andere woningcorporaties.

In de volgende tabel is weergegeven hoeveel woningen de woningstichting Barneveld de afgelopen 5 jaar heeft gebouwd in relatie tot de verkoop- en sloopcijfers. Tevens is aangegeven hoeveel ontwikkeld is door particuliere ontwikkelaars. Dit is 18% van het totale aantal sociale huurwoningen.

### Woningbouw tot € 200.000 verkoopprijs

In de periode 2010-2014 zijn in totaal 253 woningen in deze prijsklasse opgeleverd. Daarmee is maar liefst 85% van ambitie voor de periode 2010-2020 in 5 jaar tijd bereikt en zal voor de gehele periode dit aantal ruimschoots worden gehaald. Zoals ook in eerdere rapportages is aangegeven, werden ondanks de crisis in

de woningmarkt in dit segment nog goede zaken gedaan. Dit ging ten koste van de duurdere segmenten, waar de ambities derhalve niet gehaald werden.

| Mutaties in bezit WSB         | 2010      | 2011       | 2012      | 2013      | 2014      | Totaal     | Gemiddeld |
|-------------------------------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|
| Opgeleverd huur en koop       | 82        | 119        | 30        | 62        | 32        | 325        | 65        |
| <i>vv sociale huur</i>        | <i>50</i> | <i>110</i> | <i>24</i> | <i>59</i> | <i>32</i> | <i>275</i> | <i>55</i> |
| Aangekocht                    | -         | -          | -         | -         | -         | -          | -         |
| Verkocht                      | 23        | 55         | 36        | 62        | 55        | 231        | 46        |
| <i>met Koopgarant/MGE/VoV</i> | <i>12</i> | <i>26</i>  | <i>13</i> | <i>41</i> | <i>23</i> | <i>115</i> | <i>23</i> |
| <i>vrije markt</i>            | <i>11</i> | <i>29</i>  | <i>23</i> | <i>21</i> | <i>32</i> | <i>116</i> | <i>23</i> |
| Uit exploitatie               | 1         | -          | -         | -         | -         | 1          | 0         |
| Totaal                        | 58        | 64         | 6-        | -         | 23-       | 116        | 23        |
| Particuliere ontwikkelaars    |           |            |           |           |           |            |           |
| Opleveringen sociale huur     | -         | -          | -         | 35        | 26        | 61         | 12        |

### Nultredenwoningen

In de Visie op Wonen 2010-2020 is de ambitie opgenomen om in een periode van 10 jaar 1100 nultredenwoningen op te leveren. Nultredenwoningen zijn woningen waarbij de basisfuncties (woonkamer, keuken, douche, wc en minimaal 1 slaapkamer) gelijkvloers zijn. Deze ambitie is eind 2014 voor 25% gerealiseerd.

De gemeente Barneveld merkt dat veel senioren in Barneveld 'honkvast' zijn. Zij geven er de voorkeur aan om te blijven wonen in de woning waarin hun kinderen zijn opgegroeid in een wijk waarin zij veel vertrouwde contacten hebben. De gemeente Barneveld probeert hierop in te spelen door het aanbieden van gratis (vrijblijvende) woonadviezen, door vrijwillige woonconsulenten, die samen met de bewoners in kaart brengen welke risico's er in de woning aanwezig zijn die een beletsel kunnen vormen voor het langer zelfstandig wonen. Tevens zijn in dit kader de afgelopen jaren diverse 'langer-zelfstandig-thuismarkten' georganiseerd.

Zoals ook opgemerkt in de Visie op Wonen (p.18) komt uit een quickscan ('Barneveld door de doorzonscan', Laagland Advies, december 2008) naar voren dat het grootste deel van de koopwoningvoorraad potentieel levensloopbestendig gemaakt kan worden, dat wil zeggen: slaap – en badkamer op dezelfde verdieping en daarnaast zijn de woning en de kavel voldoende groot om aanpassingen te plegen. We spreken dan nog niet over een nultredenwoning, maar over een woning die dusdanig is aan te passen (een aanbouw op de begane grond, een traplift, etc.) dat de primaire functies in de woning (slaap-, bad-, woonkamer en keuken) zonder traplopen bereikbaar zijn.

Momenteel wordt er door SVn een lening ontwikkeld om als gemeente bij te kunnen springen als er financieel beletselen zijn om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. De feitelijke uitwerking van die lening is nog niet uitgekristalliseerd. De gemeente Barneveld volgt de ontwikkelingen nauwgezet.

### Verzorgd Wonen

Opgemerkt wordt dat de in de Woonvisie gehanteerde definitie "huishoudens met zwaardere functiebeperking" voor onduidelijkheid zorgt. Deze notitie hanteert de definitie 'verzorgd wonen'. Deze heeft als uitgangspunt dat er sprake moet zijn van een zelfstandige levensloopgeschikte woning met in de nabijheid de aanwezigheid van een zorginstelling met mogelijkheden voor 24-uurs zorgdienst (zorg op afroep). In Barneveld zijn in de periode 2010-2014 een tweetal appartementencomplexen gebouwd die aan dit criterium voldoen. Daarmee is 20% van de ambitie uit de Woonvisie gerealiseerd.

| Jaar | Locatie                 | Aantal eenheden |
|------|-------------------------|-----------------|
| 2010 | Gardenen: Kruimelstaete | 20              |
| 2012 | Barneveld: Rumah Maluku | 24              |

Niet onopgemerkt mag blijven dat er in Barneveld de laatste jaren ook verpleegcapaciteit is gebouwd. Deze capaciteit maakt normaliter geen onderdeel uit van de woningbouwevaluatie en -prognose omdat dit geen zelfstandige woningen zijn. Met betrekking tot onderstaande tabel wordt opgemerkt dat er in 2015 in Kootwijkerbroek 32 wooneenheden worden opgeleverd.

| Jaar | Locatie                         | Aantal wooneenheden |
|------|---------------------------------|---------------------|
| 2010 | Barneveld; Zorghuys Vellerveste | 14                  |
| 2010 | Garderen; Kruimelstaete         | 8                   |
| 2014 | Barneveld; Koterweg             | 18                  |

Het rijksbeleid is sinds de vaststelling van de Woonvisie 2010-2020 aanmerkelijk verzwaard. Door de wet- en regelgeving zo te veranderen dat mensen zo lang mogelijk thuis moeten wonen, worden veel verzorgingshuizen in Barneveld geconfronteerd met leegstand. Een aantal van hen probeert daarop te anticiperen door combinaties van 'wonen en zorg aan te bieden' die voldoen aan het hiervoor genoemde definitie 'verzorgd wonen'. Met het oog op de ontwikkelingen van de afgelopen jaren is de ambitie van 200 woningen aan de hoge kant geweest.

#### Particulier (collectief opdrachtgeverschap)

Hiermee worden allerlei vormen van particulier opdrachtgeverschap (PO, „kavelbouw“) , collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO, „groepsbouw“) en consumentgericht bouwen bedoeld. Het laatstgenoemde opdrachtgeverschap blijft helaas achter. Sinds de oplevering van De Wieken in Kootwijkerbroek (2009) zijn er in Barneveld geen initiatieven meer geweest op dit gebied.

Het particulier opdrachtgeverschap (kavelbouw) is helaas ook achtergebleven. Van de geprognostiseerde 500-700 woningen zijn er in de periode 2011-2014<sup>1</sup> ongeveer 127 gerealiseerd. Op zich is dat niet verrassend met het oog op de woningbouwcrisis van de afgelopen jaren. Met name in dit (dure) segment stokte daardoor de doorstroming.

Het consumentgericht bouwen kreeg in Veller II gestalte doordat de ontwikkelaar de mogelijkheid bood om woningen casco af te nemen (tegen een lagere verkoopprijs). Hierdoor zijn de toekomstige woningeigenaren vrij om hun woning naar eigen woonbehoefte in te delen. De ambitie in de Woonvisie dat de consument invloed moeten krijgen op het gebied van woninggrootte, geveluitvoering, woningindeling en installatieniveau wordt door de gemeente uitgewerkt door kavels te verkopen aan (lokale) bouwbedrijven die vervolgens op zoek gaan naar kopers. De wensen van de koper zijn bij de ontwikkeling van de woning uitgangspunt. Laatstgenoemde werkwijze wordt o.a. toegepast in Veller I en Eilanden-Oost.

#### Jaarlijks bouw van 300-400 woningen

De ambitie uit de Strategische Visie en de Woonvisie 2010-2020 om 300-400 woningen per jaar op te leveren, is alleen in de jaren 2010 en 2013 gehaald. In andere jaren bleven de opleveringen achter. Gemiddeld werden er in de afgelopen 5 jaar zo'n 270 woningen opgeleverd, hetgeen meer in lijn ligt met de lokale groei van het aantal huishoudens en het programma dat is gebouwd. Om richting 350-400 woningen per jaar op te leveren, zal daarnaast ook via een wervend programma huishoudens van buiten Barneveld moeten worden aangetrokken. In vergelijking met andere en omliggende regio's deed de woningmarkt van Barneveld het de afgelopen jaren zeker niet slecht. Kennelijk was er in voldoende mate sprake van keuzevrijheid. Hetgeen ook beoogd werd door de notities 'Faseren en doseren' die in de afgelopen 4 jaar in samenspraak met de ontwikkelaars in Barneveld zijn opgesteld.

<sup>1</sup> In 2010 zijn de particuliere ontwikkelingen en de verkochte kavels meegenomen in het totale segment > € 250.000,-, waardoor differentiatie niet mogelijk is.