
Organisatieonderdeel: Leefomgeving
Behandelaar: W.A.M. Stevens
Telefoonnummer:

Vorstelnr. 2973
Barneveld, 31 augustus 2023
Portefeuillehouder: B. Wijnne

☒ Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct: 311

☐ Op overzicht Bestaand beleid (website)

Onderwerp: **Beantwoording brief Jongerenraad advies ondersteuning starters op de woningmarkt**

Gevraagde beslissing:

1. In te stemmen met de brief als reactie op het advies van de Jongerenraad ondersteuning starters op de woningmarkt.
2. Deze brief ter kennisname aan de raad aan te bieden (rubriek B).

1. Inleiding

De Jongerenraad heeft een advies naar het college van burgemeester en wethouders gezonden met het verzoek om hier een reactie op te krijgen. In de reactie wordt op dit advies ingegaan.

2. Bijlagen

Advies ondersteuning starters op de woningmarkt. Jongerenraad, 23 juni 2023.

Brief met reactie op het advies ondersteuning starters op de woningmarkt, 31 augustus 2023.

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld

Telefoon 14 0342
E-mail info@barneveld.nl
Internet www.barneveld.nl
Whatsapp +3161445927

Jongerenraad Barneveld
t.a.v. S. Likkel

Datum:

31 augustus 2023

Geachte heer Likkel,

Ons kenmerk:
2973

In een brief van eind juni heeft de Jongerenraad een advies omtrent de ondersteuning van starters op de woningmarkt naar het college van burgemeester en wethouders gezonden. Wij waarderen de inzet die de Jongerenraad laat zien door met verschillende partijen dit onderwerp te bespreken.

Uw brief van:
23-06-2023

Organisatieonderdeel:

**Team Stedebouw,
Duurzaamheid en
Omgevingsbeleid**

In deze brief wordt een 3-tal maatregelen voorgesteld om de woningmarkt toegankelijker voor starters te maken:

1. Het introduceren van een extra prijsgrens van € 210.000,-
2. Beschikbare goedkope koopwoningen in relatie tot huurwoningen
3. Realiseren van gemêleerde appartementencomplexen.

Behandeld door:
W.A.M. Stevens

Graag willen hier op reageren.

Doorkiesnummer

De druk op de woningmarkt is in de afgelopen tijd nog niet significant afgenomen. Ondanks het feit dat er in de gemeente Barneveld nog stevig wordt doorgebouwd en de woningvoorraad in de afgelopen jaren duidelijk is gegroeid, blijft de vraag naar woningen onverminderd groot. Begin 2019 telde de gemeente nog zo'n 22.245 woningen, per heden zijn we de grens van 24.100 woningen reeds gepasseerd (ofwel een toevoeging van ruim 1.800 woningen in 4 ½ jaar).

Onderwerp:
**Advies omtrent
ondersteuning starters op
de woningmarkt, reactie
van het college van
burgemeester en
wethouders**

De autonome bevolkingsgroei van Barneveld is mede debet aan deze blijvende vraagdruk, maar ook de instroom van huishoudens van buiten draagt hier aan bij. Daarnaast hebben we te maken met maatschappelijke taken, zoals de huisvesting van statushouders, de opvang van Oekraïners en de huisvesting van arbeidsmigranten.

Er zijn, naast nieuwbouw, meerdere maatregelen om de druk op de woningmarkt te verlichten en de kansen voor starters te vergroten. Denk aan het splitsen van woningen of het optoppen van woningen (dit is nu al mogelijk), het omzetten van niet-woonfuncties naar wonen (zoals bijvoorbeeld de omzetting van de leegstaande ruimten boven winkels, wat in Barneveld ook al veelvuldig heeft plaatsgevonden en nog steeds plaatsvindt) of kamergewijze verhuur.

Graag willen we ingaan op de adviezen van de Jongerenraad

Ad 1. Het introduceren van een extra prijsgrens van € 210.000,-
Gemeente Barneveld hanteert momenteel een 2-tal kooprijsgrenzen ten aanzien van de sociale koopwoningen bij de nieuwbouw: sociale koop laag (tot € 260.000,-) en sociale koop hoog (€ 260.000 tot € 320.000).

Wanneer we inzoomen op de sociale koopwoningen dan vertegenwoordigen deze prijsgrenzen ook een bepaald product. De grenzen zijn niet willekeurig gekozen.

Met de prijsontwikkeling in de nieuwbouw in de afgelopen jaren als gevolg van duurzaamheidseisen, de stijging van kosten van bouwmaterialen en arbeidsloon en dergelijke, is het vrijwel onmogelijk geworden om een volwaardige woning beneden de € 250.000,- aan te bieden. Laat staan onder € 210.000,-, dan is er geen nieuwbouwaanbod.

Een kort bezoek aan een site als Funda laat zien dat het nieuwbouwaanbod in deze prijsklasse, bijvoorbeeld in een groeigemeente als Almere, slechts 2 appartementen van 45 m2 oplevert met m2-prijzen die boven € 5.000,- per m2 liggen.

In onze gemeente levert dit in deze prijsklasse tot € 250.000,- alleen het project De Pastorietuin op (met appartementen rond 65 m2 gbo), met inzet van de Koopgarantregeling.

Met enige regelmaat worden er ook kleinere woonproducten in onze gemeente in de koopsfeer aangeboden, zoals de 23 rug-aan-rug appartementen in Holzenbosch in Voorthuizen die dit jaar worden opgeleverd, met een aanschafprijs van rond € 230.000,- en een woonoppervlakte van circa 45 m2. Aanbod beneden de € 210.000,- is niet realistisch.

Het introduceren van een prijsklassegrens tot € 210.000,- is derhalve in deze tijd en met de huidige eisen vanuit het Bouwbesluit niet realistisch.

Met marktpartijen maken we wel afspraken over het type product: zoals rug-aan-rug-woningen, studio's of kleine appartementen, casco-bouw of smalle rijwoningen. En ook de grootte van de woningen (in relatie tot de verkoop-prijzen) komt ter sprake. Hiermee sturen we gericht op aanbod beneden de € 260.000,-.

Ook de toepassing van de Koopgarantregeling behoort tot de mogelijkheden om de woningen met korting op de markt te zetten. Een marktpartij als van de Mheen past dit regelmatig toe.

De gemeente (of een marktpartij) kan er daarnaast voor kiezen om de grond in erfpacht uit te geven, maar bij koopwoningen wenst de koper doorgaans ook dat de grond in eigendom wordt verkregen.

Casco bouw is een andere aankoop kostenbesparende optie, welke in de afgelopen jaren op een aantal locaties is ingezet (zoals in Kootwijkerbroek en Veller).

Ad 2. Beschikbare goedkope koopwoningen in relatie tot huurwoningen

Het beleid van minister De Jonge wenst dat de gemeenten in Nederland toewerken naar 30% sociale huur binnen de nieuwbouwprogrammering. Gemeente Barneveld heeft in haar Woondeal een percentage van 25% opgenomen.

De Jongerenraad vindt het belangrijk dat de beschikbaarheid van voldoende (betaalbare) koopwoningen hier niet onder lijdt, aangezien een groot deel van de Barneveldse jongeren belang hecht aan het kopen van een woning.

In onze voortgangsrapportage woningbouw van augustus 2023 valt af te lezen dat in de periode 2023 t/m 2027 er zo'n 330 koopwoningen beneden de € 260.000,- geprogrammeerd staan, naast een substantieel aantal sociale huurwoningen (25% van de nieuwbouw) en koopwoningen in de prijsklasse tot € 320.000,- (10% van de nieuwbouw). Deze 330 koopwoningen betreffen koopappartementen, maar daarnaast ook rug-aan-rug-woningen, tiny houses en smallere rijwoningen. Denk aan projecten in Bloemendal, Oostbroek, De Eendracht, Lanen-Oost en dergelijke.

Als gemeente blijven we inzetten op de bouw in deze deelsegmenten.

Ad 3 Realiseren van gemêleerde appartementencomplexen

Het aandeel appartementen in de nieuwbouwprogrammering tot en met 2027 is relatief groot. Deze varieert van 22% (in 2024) tot ruim 50% in 2025. Gemiddeld komen we op 36% uit (15% koopappartementen en ruim 20% huurappartementen).

In deze programmering zijn bewust projecten met grotere en kleinere appartementen opgenomen (ook binnen één gebouw) om zo ook een variatie aan prijsklassen maar ook aan beoogde doelgroepen en leeftijdsgroepen te krijgen. In een aantal complexen zal bewust geen onderscheid naar leeftijd worden gemaakt en is de grootte van het huishouden (alleen, met 2 personen of gezin) en het inkomen meer bepalend. In gebieden als Bloemendal, het centrum van Barneveld en Voorthuizen-Zuid zal de komende tijd een en ander worden aangeboden.

Tot slot blijft de gemeente het advies geven om ondanks de grotere interesse van jongeren voor het kopen van een woning, zich toch ook tijdig in te schrijven voor een sociale huurwoning via Huiswaarts.nu om een start op de woningmarkt te kunnen maken en op zichzelf te kunnen gaan wonen. Het aanbod bij Woningstichting Barneveld wordt steeds gevarieerder en zal de komende jaren nog behoorlijk worden uitgebreid. Vanuit daar is een overstap naar kopen altijd nog mogelijk.

Pagina 3 van 4

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

W. Wieringa
secretaris

J. van der Tak
burgemeester

Advies ondersteuning starters op de woningmarkt

Datum: 23-06-2023
Aan: College van Burgemeester en Wethouders (kopie t.a.v. de gemeenteraad)
Van: Jongerenraad Barneveld
Betreft: Advies omtrent ondersteuning starters op de woningmarkt

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

De afgelopen decennia is huisvesting een groeiend onderwerp geworden in Nederland. Met complexe factoren als bevolkingsgroei, vergrijzing, inflatie, migratie en nog veel meer is de druk op de woningmarkt groter dan ooit.

Over een ding zijn we het allemaal eens: huisvesting is een recht. Iedereen moet een dak boven het hoofd hebben. Dit houdt in dat iedereen die op zoek is naar een woning, ook de mogelijkheid moet hebben om die te vinden. Jammer genoeg is dit al jarenlang niet meer het geval en is het voor talloze mensen een enorme strijd geworden om een plek te vinden.

Zo ook in Barneveld, waar met name jonge starters hard worden getroffen door de ontwikkelingen op de woningmarkt met alle gevolgen van dien. Zo hebben bedrijven in Barneveld problemen met het aantrekken van theoretisch opgeleiden. Barneveld Tomorrow spreekt zelfs van een zogeheten “*braindrain*”. Veel jongeren, die na hun studie weer terug willen komen naar Barneveld, kunnen hier niks vinden/krijgen waardoor ze naar andere plekken moeten verhuizen.

De Jongerenraad Barneveld begrijpt dat dit probleem enorm complex is en heeft daarom gesprekken gevoerd met de gemeente, Huiswaarts, een projectontwikkelaar, jongeren, KAP makelaars en politieke partijen om goed inzicht te krijgen in de problematiek. Vanuit deze gesprekken hebben wij een drietal maatregelen ontwikkeld om de woningmarkt toegankelijker te maken voor starters.

Extra prijsgrens

De eerste maatregel die wij graag willen voorleggen is het toevoegen van een extra grens in de sociale koopsector. Op dit moment is het zo dat er een grens gehanteerd wordt van €260.000. Dit betekent dat het college een projectontwikkelaar kan vereisen om een bepaald percentage woningen van maximaal €260.000 te bouwen.

Alhoewel duidelijk inzichtelijk is hoeveel woningen in de goedkope sector vallen, is er geen goed overzicht van de prijsverdeling binnen deze groep woningen. Hierdoor is het mogelijk dat er te veel woningen worden gebouwd die aan de dure kant van het spectrum liggen (€230.000 tot €260.000). Met name voor de individuele starter zijn deze prijzen te hoog, waardoor deelname aan de woningmarkt onmogelijk wordt.

De Jongerenraad pleit ervoor om een extra prijsgrens van €210.000 toe te voegen, onder de huidige prijsgrens van €260.000. Toevoeging van deze prijsgrens zorgt ervoor dat inzichtelijk wordt wat de verdeling is van de goedkope woningen in Barneveld, en creëert duidelijkheid over de daadwerkelijke hoeveelheid woningen die door individuele starters kunnen worden gekocht.

Sociale huur en koop

Een ander aspect waar rekening mee moet worden gehouden, is de toegankelijkheid van starterswoningen in verhouding tot sociale huur. We begrijpen dat hier landelijke quota voor worden gesteld door minister De Jonge. Toch vinden wij het belangrijk dat de beschikbaarheid van koopwoningen hier niet onder lijdt. Zeker gezien onze doelgroep aangeeft veel belang te hechten aan het kopen van een woning.

Tijdens ons gesprek met wethouder Wijnne en beleidsmedewerker Stevens werd ons verteld dat in de bouw van de wijk Bloemendal er gericht wordt op 35% hoogbouw. Met oog op de lagere prijs van een aantal van deze appartementen (€200.000) willen wij u graag adviseren om, waar mogelijk, deze woningen beschikbaar te houden voor koop.

Het idee van doorstroming

Tijdens de gesprekken die de Jongerenraad Barneveld heeft gevoerd werd regelmatig het idee van doorstroming boven tafel gebracht. Doorstroming werkt als volgt: iemand in een rijtjeswoning verhuist naar een duurdere woning. Hierdoor komt een goedkopere rijtjeswoning vrij. Die kan worden opgevuld door iemand uit een starterswoning. Vervolgens kan een starter in de markt stappen.

Deze kettingreactie zou ervoor moeten zorgen dat bij het bouwen van een woning er altijd een starterswoning voor vrij komt. Helaas is de praktijk weerbarstiger. Veel mensen hebben geen financiële mogelijkheden tot het kopen van een grote, duurdere woning. Het komt echter ook voor dat mensen tevreden zijn met de plek waar ze wonen, en geen behoefte hebben aan verhuizen. Zo komt het regelmatig voor dat ouderen, die geen kinderen meer thuis hebben wonen, helemaal geen behoefte hebben aan een grotere woning. Hierdoor loopt de doorstroming vast. Het nadeel aan deze kettingreactie is dat elke stap moet lukken om uiteindelijk starterswoningen vrij te krijgen. Wanneer dit niet lukt, komt er dus geen starterswoning vrij.

Om dit probleem aan te pakken is het belangrijk om veel starterswoningen aan te bieden zodat mensen in ieder geval een betere kans hebben op het kopen van een woning. Zojuist is benoemd dat hoogbouw voornamelijk onder huur valt, terwijl juist deze (kleinere) woningen goed verkocht kunnen worden aan (individuele) starters.

Alternatief voor doorstroming

De afgelopen jaren zijn de prijzen van bouwmaterialen enorm gestegen. Hierdoor is het lastig om goedkope woningen te bouwen die ook kwalitatief aan alle eisen voldoen. Een projectontwikkelaar heeft ons verteld dat het bouwen van een complex met alleen goedkope woningen niet rendabel is. Een manier waarop dat wel mogelijk is, is de gemêleerde woning. Dit is een appartementencomplex waarin verschillende type appartementen aanwezig zijn. Zo kunnen er op de begane grond een aantal seniorenwoningen staan, terwijl er zich op de eerste verdieping een aantal studio's en eengezinsappartementen bevinden. Door gebruik te maken van een goed doordachte indeling, blijven de kosten voor de goedkopere appartementen ook daadwerkelijk laag.

Daarnaast zorgt het er ook voor dat deze appartementencomplexen niet volledig gevuld worden door dezelfde groep mensen (e.g. ouderen en studenten). Een project in de gemeente Ede is hier een mooi voorbeeld van. Daar hebben onlangs 4 rijtjeswoningen plaatsgemaakt voor 20 appartementen. Veel mensen hebben hierdoor een kans gekregen op een goedkopere woning.

Conclusie

Samenvattend richten wij uw aandacht op de volgende punten:

1. Het creëren van een extra prijsgrens van €210.000;
2. Inzichtelijk maken waar goedkope woningen verkocht kunnen worden in plaats van verhuurd;
3. Het bouwen van gemêleerde appartementencomplexen.

Wij als Jongerenraad verwachten dat deze maatregelen positieve invloed hebben op de positie van starters op de Barneveldse woningmarkt.

Wij zien uw reactie met vertrouwen tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Sven Likkel	voorzitter
Berdian Evink	secretaris
Tim van Eede	algemeen lid