13e Rapportage Faseren en doseren woningbouw in gemeente Barneveld

Barneveld: 18 januari 2021

Inleiding

Voor u ligt de dertiende rapportage waarin wordt bezien hoe de woningmarkt van Barneveld zich in 2020 heeft ontwikkeld, zowel wat betreft de bestaande markt als de nieuwbouwmarkt. Verder wordt er een actuele doorkijk van de geplande nieuwbouw voor de periode tot en met 2024 gegeven.
Recent heeft het college ingestemd met de verhoging van prijsklassegrenzen van nieuwbouw koopwoningen, die vanaf 2021 ingaan. Ook dit onderwerp zal in deze notitie ter sprake komen. Het financiële effect van de motie van de raad bij de vaststelling van het plan van aanpak voor de woonvisie 2021-2025, waarin een programmering van tenminste 25% sociale huurwoningen en tenminste 10% sociale koopwoningen wordt verlangd, wordt aan de hand van de grondexploitatie van Bloemendal inzichtelijk gemaakt.

Zowel landelijk als in Barneveld lichte terugval nieuwbouw in 2020

Terwijl we in 2019 zowel landelijk als in Barneveld te maken hadden met een piekjaar ten aanzien van de woningbouw (resp. zo'n 71.500 en 583 woningen), is dit aantal in 2020 weer wat gedaald. De verwachting is dat de landelijke cijfers op rond 68.000 nieuwbouwwoningen uitkomen.
Deze verwachting is mede gebaseerd op het aantal afgegeven bouwvergunningen, de gevolgen van het stikstof beleid alsook de invloed van Covid-19.

Voor Barneveld is het aantal nieuwbouwopleveringen op 378 uitgekomen, ofwel ruim 200 woningen minder ten opzichte van 2019. Daarnaast zijn er beperkte toevoegingen geweest als gevolg van woningsplitsingen in de bestaande woningvoorraad, dit betrof circa 5 woningen.
Voor 2021 wordt opnieuw een wat lager aantal nieuwbouwwoningen verwacht. Hierover later meer.

Gerealiseerde nieuwbouw 2020: Terugval in aantal opleveringen, gevarieerd aanbod, veel opleveringen in Voorthuizen

Wat allereerst opvalt, is dat in de kern Barneveld slechts 38% van het programma is gerealiseerd (in absolute zin gaat het om 144 woningen) dit is het laagste aantal woningopleveringen in deze kern sinds 2012. Dit heeft alles te maken met de afronding van grotere ontwikkelingen als Veller II en Eilanden-Oost en het gegeven dat de volgende fase in de Burgt nog niet is gestart en ook Bloemendal nog even op zich laat wachten.

Tabel 1 Gerealiseerde nieuwbouwopleveringen gemeente Barneveld in 2020

Opleveringen nieuwbouw Kern	Totale programma	EG Sociale huur (<737)	EG Overig huur >737	EG Koop <200.000	EG Koop 200-260.000	EG Koop 260-300.000	EG Koop >300.000	EG Vrije sector kavels	EG Subtotaal	App. Sociale huur (<737)	App. Overig huur >737	App. Koop <200.000	App. Koop 200-260.000	App. Koop 260-300.000	App. Koop >300.000	App. Subtotaal
2020																
wv Bloemendal	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
wv De Burgt/Eilanden-Oost	*22*	*4*	*4*	*0*	*4*	*4*	*2*	*4*	*22*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Barneveld	*143*	4	4	10	7	10	26	29	*90*	30	0	0	0	0	23	*53*
Voorthuizen	*175*	28	0	4	30	11	42	20	*135*	21	19	0	0	0	0	*40*
Kootwijkerbroek	*28*	0	0	7	2	3	0	16	*28*	0	0	0	0	0	0	*0*
Overige kernen	*32*	0	0	0	0	2	20	10	*32*	0	0	0	0	0	0	*0*
Totaal 2020	*378*	32	4	21	39	26	88	75	*285*	51	19	0	0	0	23	*93*
Relatief	100%	8%	1%	6%	10%	7%	23%	20%	75%	13%	5%	0%	0%	0%	6%	25%

Bron: gemeentelijke inventarisatie, januari 2021

In Voorthuizen zijn vorig jaar meer woningen gebouwd (totaal 175 woningen) dan in de kern Barneveld. Dit is met name te danken aan de grotere ontwikkelingen Holzenbosch en Wikselaarse Eng.

In de overige kernen is afgelopen jaar relatief weinig projectmatig gebouwd en betrof het vooral ook particuliere bouw.

In Barneveld zijn er verschillende kleinere projecten opgeleverd waaronder:

- De Enk met 24 duurdere eengezinswoningen
- Het project Thorbeckehof met 30 sociale huurappartementen en 23 luxe, duurdere koopappartementen
- Project Wildzoom met 9 senioren koopwoningen
- Een gedeelte van het project Nieuwe Burgt aan de Lunterseweg (19 van totaal 27 woningen).

In Voorthuizen is het tweede (en laatste) deel van Wikselaarse Eng opgeleverd (70 woningen als onderdeel van totaal 156 woningen) alsook een 84-tal woningen in Holzenbosch en verder een aantal kleinere ontwikkelingen.



Wikselaarse Eng, Voorthuizen

In de overige kernen was er vooral sprake van kleine particuliere plannen en de toevoeging van de laatste woningen in projecten als Dwarsakker, Hoevedorp en Blaupot.

In 2020 lag de verhouding gestapeld versus grondgebonden woningen op 25% versus 75%, waarmee er dus relatief meer appartementen aan de woningvoorraad zijn toegevoegd, waaronder in het project Thorbeckehof en de 2 appartementengebouwen in Holzenbosch met 19 vrije sector en 21 sociale huurappartementen.

Het aandeel koop bedraagt 72% en is daarmee in verhouding tot de samenstelling in de woningvoorraad: er zijn 272 koopwoningen en 106 huurwoningen opgeleverd.

In de verhouding goedkoop/middelduur/duur is vooral door het wegvallen van projectmatig aanbod in met name de kern Barneveld en het grotere aantal particuliere initiatieven (met 1-2 woningen) in de verschillende kernen, totaal 76 woningen, het aandeel duurdere woningen hoger uitgevallen. Het aantal middeldure woningen is hierdoor lager.

Tabel 2 Streefpercentages woningbouw Woonvisie 2017-2021 en feitelijke realisatie 2020

Nieuwbouw Barneveld Prijsklasse		**Streefbeeld woningbouw 2017-2021**	**Realisatie 2020**
Goedkoop (kp en hr)	Tot € 200.000 / < € 737,-	25-35%	28%
	absoluut		*104*
Middelduur (kp en hr)	€ 200.000-€ 300.000 / > € 737,-	30-35%	23%
	absoluut		*88*
Duur	> € 300.000	35-40%	49%
	absoluut		*186*
Totaal relatief		100%	100%
Totaal absoluut		360-440	*378*

Bron: gemeentelijke inventarisatie, januari 2021

Het aandeel goedkope huur- en koopwoningen bevindt zich met 28% binnen de bandbreedte van het streefbeeld.
De verkoop en verhuur van deze 378 is moeiteloos verlopen en direct in de markt opgenomen.

Bestaande koopwoningmarkt in 2020: krapte door afnemend aanbod, prijsstijging doorgezet

Behalve de oplevering van zo'n 380 nieuwbouw koopwoningen in 2020 zijn er in de eerste drie kwartalen van 2020 (de gegevens van het laatste kwartaal waren nog niet beschikbaar) volgens de gegevens van de NVM ook 440 bestaande koopwoningen van eigenaar gewisseld. Daarmee overstijgt het aantal transacties in de bestaande koopwoningmarkt het aantal nieuwbouwwoningen. De verwachting is dat het totaal aantal transacties in 2020 in de buurt van 2019 zal liggen.
De krapte op de woningmarkt is evenals bij de nieuwbouw ook in de bestaande koopwoningmarkt goed merkbaar. Zo staan er momenteel 'slechts' 113 bestaande woningen op een site als Funda te koop, enkele jaren geleden waren dit nog meer dan 700 woningen.

In absolute zin zijn er nu al wat meer hoekwoningen en tweekappers verkocht ten opzichte van 2019 en wat minder rijwoningen en vrijstaande woningen.

Tabel 3 Aantal verkochte bestaande koopwoningen naar woningtype in gemeente Barneveld, 2014 t/m 2020 (3e kwartaal)

	Ontwikkeling aantal verkochte woningen					
Periode	Tussenwoning	Hoekwoning	2-1 kap	Vrijstaand	Appartement	Totaal
2014	141	68	70	96	42	417
	34%	16%	17%	23%	10%	100%
2015	156	65	62	101	62	446
	35%	15%	14%	23%	14%	100%
2016	178	83	71	130	81	543
	33%	15%	13%	24%	15%	100%
2017	155	86	79	164	68	552
	28%	16%	14%	30%	12%	100%
2018	138	75	89	130	50	482
	29%	16%	18%	27%	10%	100%
2019	169	71	75	139	58	512
	33%	14%	15%	27%	11%	100%
2020 Q1 t/m Q3	136	69	84	101	50	440
	31%	16%	19%	23%	11%	100%

Bron: NVM, MNM Gemeente Barneveld, diverse jaargangen

De relatief gunstige rentestand en de sterk verbeterde economische situatie maakt de belangstelling van vooral doorstromers voor de meer luxere/grotere woonproducten (hoekwoningen, half vrijstaande

en vrijstaande woningen) groter. Ondanks de perikelen met betrekking tot Covid-19, heeft dit niet tot een ander gedrag op de koopwoningmarkt geleid. Integendeel: de verhuisgeneigdheid is groot en de trek naar het oosten van Nederland zet onverminderd voort.

De oververhitting op de woningmarkt is ook uit de prijsstijgingen op de Barneveldse woningmarkt af te lezen. Ten aanzien van de gerealiseerde verkoopprijzen lag de waarde voor **alle** verkochte woningen t/m de eerste drie kwartalen van 2019 op gemiddeld **€ 409.400,-.**
De gemiddelde verkoopprijzen liggen daarmee gemiddeld 11 (!) hoger dan een jaar eerder. Dit is in lijn met het landelijke beeld. Ten opzichte van 2014 zijn de prijzen met meer dan 53% gestegen.

Zoals uit de volgende tabel valt af te lezen hebben vooral appartementen en vrijstaande woningen het afgelopen jaar een behoorlijke waardestijging doorgemaakt. Kijken we langer terug dan zijn het ook de hoekwoningen die sterk in prijs zijn gestegen.
Het verschil tussen een eengezins rijwoning en een hoekwoning bedroeg in 2014 zo'n € 18.000. Dit verschil is opgelopen tot bijna € 77.000 in 2020.

Tabel 4 Gemiddelde verkoopprijs van verkochte bestaande koopwoningen, gemeente Barneveld 2014 t/m 2020 (3e kw.)

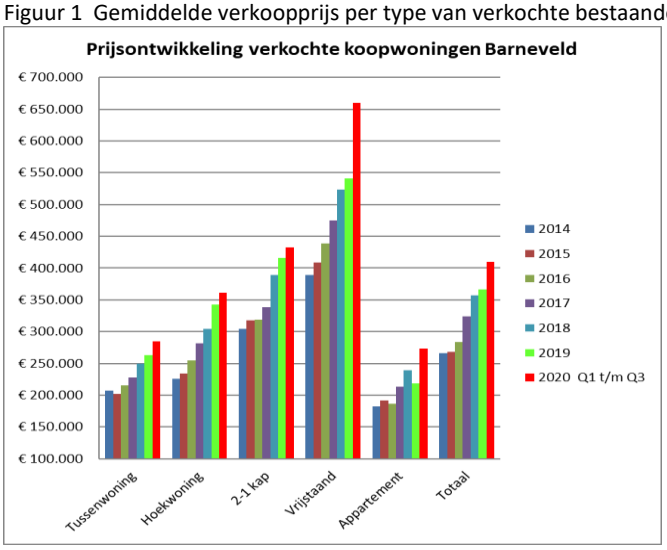
	Ontwikkeling woningprijzen					
Periode	Tussenwoning	Hoekwoning	2-1 kap	Vrijstaand	Appartement	Totaal
2014	€ 207.650	€ 225.800	€ 304.550	€ 389.450	€ 182.400	€ 266.200
2015	€ 201.500	€ 234.200	€ 317.650	€ 408.950	€ 191.850	€ 268.050
2016	€ 215.350	€ 254.600	€ 319.200	€ 438.650	€ 186.200	€ 284.050
2017	€ 228.250	€ 281.950	€ 338.800	€ 475.200	€ 213.625	€ 324.000
2018	€ 249.500	€ 304.100	€ 388.750	€ 523.600	€ 239.100	€ 356.550
2019	€ 262.750	€ 342.050	€ 415.925	€ 541.200	€ 218.825	€ 366.800
2020 Q1 t/m Q3	€ 284.350	€ 360.950	€ 432.100	€ 659.675	€ 272.800	€ 409.400
Index Q1 t/m Q3 2020 (2014=100)	136,9	159,9	141,9	169,4	149,6	153,8
2020 tov 2019	108,2	105,5	103,9	121,9	124,7	111,6

Bron: NVM, MNM Gemeente Barneveld, diverse jaargangen

Voor een tussenwoning moet nu gemiddeld al ruim € 284.000 worden betaald en voor een bestaand koopappartement gemiddeld bijna € 273.000,-. De eerdere verhoging (begin 2019) van de grens van de starterslening tot € 260.000, wordt nu al door de markt als te laag ervaren.
Een bestaande hoekwoning is gemiddeld de grens van € 360.000 gepasseerd en voor een tweekapper moet gemiddeld al meer dan € 430.000 worden betaald. De gemiddelde verkoopprijs van een bestaande vrijstaande woning is met ruim een ton verhoogd tot bijna € 660.000.

Onderstaande figuur geeft per woningtype de waardeontwikkeling sinds 2014 weer.

Figuur 1 Gemiddelde verkoopprijs per type van verkochte bestaande koopwoningen, gemeente Barneveld 2014 t/m 2019



Bron: NVM, MNM Gemeente Barneveld, diverse jaargangen

Verhoging prijsklassegrenzen nieuwbouw, motie van de raad (febr. 2020) en woonvisie

Verhoging prijsklassen koopwoningen
De ontwikkelingen op de bestaande koopwoningmarkt als ook met betrekking tot de markt van nieuwbouwwoningen hebben in 2020 tot een discussie met onder andere marktpartijen en andere betrokken organisaties geleid. Hiervoor is een afzonderlijk memo naar het college gegaan en deze heeft in november 2020 ingestemd met de voorgestelde prijsaanpassingen. De discussie heeft betrekking op de prijsklassen die we als gemeente Barneveld voor de nieuwbouw hanteerden. Deze liepen steeds verder uit de pas met de prijsontwikkeling op de bestaande koopwoningmarkt.

1. Zo lagen onze grenzen voor middeldure koopwoningen bij € 260.000 (middeldure koop laag) en bij € 300.000 (middelduur hoog) en beschouwden we woningen met een prijs van hoger dan € 300.000 als duur. De hiervoor geschetste prijsontwikkeling in de bestaande koopwoningmarkt laat zien dat de gemiddelde verkoopprijs van een rijwoning reeds voorbij € 280.000 ligt en dat voor alle overige woningtypen de gemiddelde verkoopprijzen royaal boven de € 300.000 liggen en daarmee als ‘duur’ getypeerd kunnen worden.
2. Een ander argument is dat door de verdere aanscherping van de duurzaamheidseisen (BENG vanaf 2021) de gemiddelde bouwkosten van een woning in het afgelopen jaar verder zijn gestegen. Maar ook de aanvullende eisen met betrekking tot de waterberging, klimaatadaptatie, beeldkwaliteit maken een woningbouwontwikkeling kostbaarder. De verhouding uitgeefbaar / niet uitgeefbaar loopt om die reden terug, hetgeen betekent dat er extra m2 openbare ruimte moeten worden aangelegd die per saldo door minder woningen moeten worden opgebracht.
3. Verder heeft het Ministerie van BZK gemeend de prijsgrens van een Sociale Koopwoning te moeten ophogen naar de NHG-grens, dit in aanloop naar de nieuwe Omgevingswet. Deze grens lag al meerdere jaren op € 200.000 en wordt door vele instanties en marktpartijen als ontoereikend ervaren, zeker ook als gevolg van de duurzaamheidseisen. Gemeente Barneveld heeft dit als kans aangegrepen om binnen deze categorie Sociale Koop, twee prijsklassen te onderscheiden (namelijk tot € 230.000 en tot € 280.000,-), om daarmee deze woningen ook bestemmingsplan technisch te kunnen vastleggen en voorwaarden te kunnen stellen aan de hoogte van de inkomens in relatie tot deze verkoopprijs. Het verder optrekken van deze grenzen naar de NHG-grens (€ 325.000 per januari aanstaande) lijkt gezien de inkomens- en woningbehoeftestructuur in Barneveld niet gewenst en zou wellicht ook een prijsopdrijvend effect hebben. Deze grenzen worden als zodanig ook opgenomen in onze bestaande **doelgroepenvordering** ‘Sociale woningbouw en Middenhuur’. Verder is het voorstel om ook de aanschafprijs in de **startersregeling** te verhogen van € 260.000 naar € 280.000. Beide aanpassingsvoorstellen zullen als raadsvoorstel worden voorgelegd.

De nieuwe grenzen zien er als volgt uit.

Huurprijzen (2021)
- ✓ 1e aftoppingsgrens (€ 633,25 wettelijk bepaald)
- ✓ tot 2e aftoppingsgrens (van € 633,25 tot € 678,66),
- ✓ van 2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens (van € 678,66 tot € 752,33),
- ✓ Huur middelduur (van € 752,33 tot € 1.003,-) en
- ✓ Huur duur (>€ 1.003,-).

Koopprijzen (von), (2021)
- ✓ Sociale Koop Laag: tot € 230.000,-
- ✓ Sociale Koop Hoog: € 230.000 tot € 280.000,-
- ✓ Middelduur: € 280.000 tot € 350.000,-
- ✓ Duur: > € 350.000,-.

Motie van de raad m.b.t. woonvisie 2021-2025 (februari 2020) en woonvisie
Bij het plan van aanpak van de nieuwe woonvisie heeft de raad in februari 2020 een motie aangenomen, waarin is gesteld dat in het streefprogramma rekening moet worden gehouden met tenminste 10% sociale koopwoningen en tenminste 25% sociale huurwoningen, ofwel totaal tenminste 35% in de goedkope, sociale sfeer. Ter illustratie laten we hierna het financiële effect van deze motie voor de ontwikkeling Bloemendal zien.

Rekenvoorbeeld effect motie kaders nieuwe woonvisie op Bloemendal

In de **Meerjarenprognose grondexploitaties** (jaarrekening 2019) is aangegeven dat het financiële resultaat van de grondexploitatie (saldo van kosten en baten) voor Bloemendal € 5,8 miljoen voordelig is. Dit is gebaseerd op een programma waarbij 1.205 woningen op gemeentelijk grondgebied worden gebouwd en dat uitgaat van: **Fase 1** (406 woningen): 36.2% goedkoop, 27.6% middelduur, 36.2% duur en een **Fase rest** (conform woonvisie 2017-2021): 25% goedkoop, 35% middelduur en 40% duur.

Wanneer we het resterende programma (Fase rest) zouden wijzigen naar de streefpercentages uit de motie, te weten 35% goedkoop (i.p.v. 25%) / 25% middelduur (i.p.v. 35%) en 40% duur dan resulteert dit in ruim € 5,2 miljoen lagere grondopbrengsten uit woningbouw (zo is door Grondzaken berekend, waarbij verhoging van de prijsklassengrenzen niet is beschouwd).

Daarmee dreigt de Grex van Bloemendal in de rode cijfers te belanden.

Het effect van 10% extra sociale woningbouw in de huur en koopsfeer, conform de motie heeft dus tamelijk grote gevolgen voor het financiële resultaat van een grondexploitatie.

De voorgestelde prijsaanpassingen zijn in het nieuwe streefprogramma van de (concept) Woonvisie 2021-2025 opgenomen. Daarin wordt voorgesteld om **40% sociaal** (waarvan 20% sociale huur, 10% sociale koop tot € 230.000 en 10% sociale koop van € 230-280.000), **20% middelduur** € 280 – 350.000, **30% duur** > € 350.000 in de programmering op te nemen en 10% vrij in te vullen.

Hiermee willen we:
- recht doen aan de motie van de raad,
- de vraagontwikkeling (hogere kwaliteitseisen),
- de prijsontwikkeling in woningbouw en aanleg van nieuwe gebieden,
- alsook om tenminste tot financieel sluitende grondexploitaties te komen.

Een belangrijk deel van ons programma blijft met **40% sociaal** in beeld voor lage en midden inkomensgroepen, waaronder starters.
Tegelijkertijd zien de kwaliteitswensen van de woonconsument toenemen. Ook in onze gemeente hebben we te maken met een grote groep doorstromers die plannen heeft om te verhuizen. De verhuismobiliteit in Barneveld is relatief hoog. Dit zijn ook de wat ouder wordende huishoudens, soms empty-nesters die op zoek gaan naar een comfortabele woning (appartement, comfortwoning) maar ook gezinnen die van een tussenwoning verhuizen naar een hoekwoning of half vrijstaande woning. Dit zijn doorgaans woningen vanaf € 350.000. De uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek, waarin deze kwaliteitsvraag is terug te lezen, wordt ook bevestigd door de transacties met betrekking tot de bestaande koopwoningen als door de verkoopresultaten bij de nieuwbouwwoningen.

Daarnaast zal met het beoogde woningbouwtempo voor de eerstkomende jaren er voor de Woningstichting Barneveld ook met 20% sociale huur er een forse uitdaging liggen om jaarlijks gemiddeld 90-100 sociale huurwoningen te realiseren. Dit ook in relatie tot andere (verduurzamings-) opgaven die er liggen. Het betekent ook dat wij als gemeente voldoende gronden moeten reserveren en ter beschikking moeten hebben voor het realiseren van deze sociale huuropgave.

Bevolkings- en huishoudensontwikkeling: groei door natuurlijke aanwas en migratie

Inherent aan de groei van de woningvoorraad, neemt ook het inwonertal van gemeente Barneveld toe. Telde de gemeente per begin 2020 iets meer dan 59.000 inwoners, rond de jaarwisseling van 2020 was het aantal inwoners in gemeente Barneveld de 60.000 inwoners gepasseerd. Evenals in 2019 dus een groei met ruim 900 personen.
Gezien de bouwambities voor de komende jaren (planning woningbouw 2021 t/m 2024) wordt voor de komende jaren een wat sterkere groei van het aantal inwoners en huishoudens verwacht dan op basis van de PRIMOS prognoses is aangegeven. De meest recente PRIMOS prognoses ramen ruim 62.600 inwoners in 2025. Op basis van de geplande nieuwbouw wordt dit aantal echter eerder op ruim 65.000 inwoners verondersteld.

De trends van vergrijzing en groei vanwege gezinnen blijven daarin ongewijzigd. In de Woonvisie 20210-2025 wordt op dit onderwerp nader ingegaan.

Doorkijk 2021 tot en met 2024: meer dan voldoende plannen met gevarieerd aanbod

Uit de terugblik van de gerealiseerde nieuwbouw in Barneveld van de laatste vier jaar (de periode 2017 t/m 2020), de periode van de woonvisie 2017-2021, blijkt dat de jaarlijkse bouw van gemiddeld zo'n 475 woningen voldoende belangstelling kon genieten van met name de lokale maar deels ook (boven)regionale woningmarkt.

De doorkijk van de nieuwbouwplannen voor de periode 2021 t/m 2024 (naar jaar van oplevering) laat een aantal noemenswaardige zaken zien. Kwantitatief is er voor de jaren 2021 t/m 2024 sprake van een zeer gevuld programma. Gemiddeld spreken we over een bruto-programma van meer dan 640 woningen per jaar. De ervaring leert dat sommige projecten toch soms wat meer tijd nodig hebben om uiteindelijk gerealiseerd te worden, waardoor de aantallen per jaar worden afgezwakt. De verwachting is wel dat in 2021 het aantal nieuwbouwwoningen rond de 360 woningen blijft en dat het percentage dat mogelijk doorschuift naar later, vooral in 2023 en 2024 zit. Voor deze vier jaar wordt een oplevering van minimaal 500 woningen per jaar als realistisch beschouwd.

Tabel 6 Nieuwbouwprogramma gemeente Barneveld naar aandeel sociaal, middelduur en duur: planning 2021 t/m 2024

Nieuwbouw Barneveld		**Planning 2021**	**Planning 2022**	**Planning 2023**	**Planning 2024 indicatief**	**Gemiddeld 2021 t/m 2024**
Sociaal (kp en hr)	Tot € 280.000 / < € 752,-	31%	41%	41%	36%	38%
	absoluut	*113*	*332*	*313*	*224*	*246*
Middelduur (kp en hr)	€ 280.000-€ 350.000 / > € 752,-	18%	21%	22%	24%	22%
	absoluut	*64*	*171*	*169*	*150*	*139*
Duur	> € 350.000	51%	37%	38%	41%	40%
	absoluut	*183*	*301*	*290*	*256*	*258*
Totaal relatief		100%	100%	100%	100%	100%
Totaal absoluut		*360*	*804*	*772*	*630*	*642*

Bron: gemeentelijke inventarisatie, januari 2021

Het aandeel goedkoop is met 38% voor de periode 2021 tot en met 2024 redelijk op koers. In kwantitatieve zin betekent dit een substantieel aantal woningen (gemiddeld bijna 250 per jaar). In termen van producten hebben we hier vooral over tussenwoningen en kleinere appartementen.
Daar komt bij dat vooral in de projecten voor 2024 nog enige schuifruimte is met betrekking tot de prijsdifferentiatie, waardoor het aandeel goedkoop verder kan oplopen. Daarnaast dienen zich (ondanks een overvol programma voor de eerstkomende vier jaar) soms nog specifieke projecten aan, die bij kunnen dragen aan de gewenste programmering. Deze programmering zullen we als gemeente bewaken en dit kan wellicht betekenen dat de realisatie van sommige nieuwe initiatieven tot na 2024 worden geparkeerd. Vooral projecten met kleinere, flexibele woonvormen zijn welkom, zodat extra gewerkt wordt aan het betaalbaar houden van een deel van de nieuwbouwwoningen.
Met name zal het aandeel sociale huurwoningen moeten worden bewaakt, alhoewel de komende vier jaar gemiddeld 109 sociale huurwoningen per jaar, geprogrammeerd staan. Dit is exact het aantal dat in de afgelopen vier jaar ook is gerealiseerd. De aandelen sociale koop (laag en hoog) zijn in lijn met de streefprogramma's in de nieuwe (concept) woonvisie.

Het aantal van gemiddeld bijna 250 goedkope huur- en koopwoningen per jaar is nog exclusief de realisatie van een aantal goedkope huurwoningen, waaronder intramurale wooneenheden (o.a. 36 verpleegplaatsen in de voorzieningenstrook in Holzenbosch en 36 verpleegplaatsen in Bloemendal), een aantal studentenkamers ten behoeve van Aeres MBO alsook de 30 verhuureenheden voor de cliënten van Stichting De Rozelaar aan de Amersfoortsestraat.

Het aandeel middelduur (huur en koop) valt mede door de nieuwe prijsklasseindeling met 22% lager uit, maar is in lijn met de ideeën in de nieuwe woonvisie.

De categorie ‘duur’ zal de eerstkomende jaren duidelijk worden uitgebreid. Onder duur wordt vanaf 2021 de grens van € 350.000 verstaan. Uit eerdere cijfers van de waardeontwikkeling van de bestaande koopwoningmarkt, blijkt dat met een gemiddelde verkoopprijs van ruim € 400.000 in de eerste 3 kwartalen van 2020, deze grens in relatie tot de huidige marktomstandigheden als meer marktconform kan worden beschouwd. In feite behoren alle hoekwoningen (met garage), tweekappers en vrijstaande woningen tot deze categorie alsook de ruimere appartementen vanaf 90-100 m2.

Tabel 7 Nieuwbouwprogramma gemeente Barneveld naar aandeel sociaal, middelduur en duur: streefbeeld woningbouw, planning 2021 t/m 2024

Nieuwbouw Barneveld **Prijsklasse 2021**		**Planning 2021**	**Planning 2022**	**Planning 2023**	**Planning 2024 indicatief**	**Gemiddeld 2021 t/m 2024**	**Gemiddeld 2021 t/m 2024**
Sociale huur	Huur < 752	14%	19%	18%	15%	17%	109
Sociale Koop Laag	Tot € 230.000	7%	12%	11%	13%	11%	73
Sociale Koop Hoog	€ 230.000-€ 280.000	10%	10%	12%	7%	10%	64
Vrije sector huur	> € 752	8%	1%	7%	0%	3%	21
Middelduur	€ 280.000-€ 350.000	10%	21%	15%	24%	18%	118
Duur	> € 350.000	51%	37%	38%	41%	40%	258
Totaal relatief Totaal absoluut		100% 360	100% 804	100% 772	100% 630	100% 642	642

Bron: gemeentelijke inventarisatie, januari 2021

Per jaar zijn er wel verschillen te zien.

Doorkijk nieuwbouwplannen 2021 tot en met 2024

2021:Qua omvang beneden gemiddeld programma, relatief groter appartementenprogramma
In 2021 staan er zo’n 360 woningen gepland om te worden gerealiseerd. Dit jaar zullen er in de kern Barneveld, evenals in 2020, opnieuw relatief weinig nieuwbouwwoningen worden opgeleverd (27%). Dit heeft te maken met enerzijds de afronding van een aantal grotere locaties (zoals Veller II en Eilanden-Oost), als met de opstart van grotere ontwikkelingen als Bloemendal en Woudse Erven, die te maken hebben met het doorlopen van bestemmingsplanprocedures, beroepszaken, het laten uitvoeren van diverse benodigde onderzoeken (waaronder ook ten behoeve van stikstof), infrastructurele aanpassingen en de aanbesteding voor het bouwrijp (en later woonrijp) maken van deze gebieden.

Dit jaar zullen we wel starten met de bouw van de eerste fase van Bloemendal (met ruim 400 woningen) en Woudse Erven, maar de opleveringen en daarmee de bewoning door de eerste bewoners zullen pas in 2022 zijn. Om die reden zullen er in 2021 wel de nodige projecten in verkoop gaan. Daarin zullen met betrekking tot de sociale koopsector een aantal van deze woningen in de vorm van Koopgarantwoningen worden verkocht, waardoor ze meerdere jaren (ook bij verkoop) weer opnieuw als betaalbare koopwoning in de markt kunnen worden gezet.


13 koopappartementen Churchillstraat (locatie voormalig UWV-gebouw)

In de kern Barneveld is de afronding van het project Nieuwe Burgt aan de orde en verder worden een aantal kleinere locaties gerealiseerd, zoals de transformatielocaties aan de Churchillstraat (oude UWV gebouw), Iepenhof (voormalige schoollocatie) en op de hoek Thorbeckelaan/Groen van Prinstererlaan (villa Thorbecke).

In Voorthuizen is het aantal te verwachten opleveringen vergelijkbaar met 2020, maar bepaalt dit aanbod in relatieve zin (47% van het totale programma in 2021) in belangrijke mate de markt.
Dit gebeurt door de afronding van Holzenbosch (exclusief de voorzieningenstrook) en oplevering van projecten als het appartementengebouw aan de Veldkampstraat (11 appartementen) en de 13 woningen rechts van het nieuwe dorpshuis De Eng. Verder worden er in het plan Overbeek (Blankensgoed-Noord) een aantal kavels bebouwd.

In Kootwijkerbroek zal dit jaar worden gestart met het bouwrijp maken van de locatie Oostbroek, de eerste opleveringen worden echter pas in 2022 verwacht. De verkoop van de eerste fase zal in 2021 zijn. Hierdoor is er alleen sprake van enkele kleine particuliere initiatieven en het project aan de Veluweweg met vier kavels die via particulier opdrachtgeverschap worden gerealiseerd op kavels van 800 tot 1.400 m2.
In Zwartebroek zal de oplevering van het appartementengebouw met 34 reguliere appartementen en een 10-tal (intramurale) verpleegplaatsen aan de orde zijn en een 6-tal duurdere woningen in het plan ‘t Hoff Davelaar. In Kootwijk worden een aantal woningen op de locatie Paalhoeve gerealiseerd.

Tabel 8 Geplande nieuwbouwopleveringen gemeente Barneveld in 2021

Opleveringen nieuwbouw Kern	Totale programma	EG Sociale huur (<752)	EG Overig huur >752	EG Koop <230.000	EG Koop 230-280.000	EG Koop 280-350.000	EG Koop >350.000	Vrije sector kavels	EG Subtotaal	App. Sociale huur (<752)	App. Overig huur >752	App. Koop <230.000	App. Koop 230-280.000	App. Koop 280-350.000	App. Koop >350.000	App. Subtotaal
2021																
wv Bloemendal	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
wv De Burgt	*26*	*0*	*0*	*6*	*2*	*6*	*12*	*0*	*26*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Barneveld	*98*	0	0	6	2	9	22	14	*53*	11	6	3	3	4	18	*45*
Voorthuizen	*169*	31	9	11	13	12	29	43	*148*	0	0	4	6	5	6	*21*
Kootwijkerbroek	*9*	0	0	0	0	0	4	5	*9*	0	0	0	0	0	0	*0*
Overige kernen	*84*	0	0	0	0	0	13	22	*35*	9	12	1	13	7	7	*49*
Totaal 2021	*360*	31	9	17	15	21	68	84	*245*	20	18	8	22	16	31	*115*
Relatief	100%	9%	3%	5%	4%	6%	19%	23%	68%	6%	5%	2%	6%	4%	9%	32%

Bron: gemeentelijke inventarisatie, januari 2021

Circa 68% wordt in de vorm van eengezinswoningen gebouwd en 32% in de vorm van stapeling. Deze appartementen worden onder andere in Barneveld (waaronder aan de Churchillstraat, hoek Thorbeckelaan), Voorthuizen (Veldkampstraat) en in Zwartebroek gerealiseerd. Hierdoor zullen vooral veel ouderen en 1-2 persoons huishoudens kunnen doorstromen naar een voor hen passende (nultreden)woning.
Circa 78% betreft koopwoningen (ruim 280 woningen), de overige 22% zijn huurwoningen (vooral sociale huurwoningen in o.a. Holzenbosch en Zwartebroek).

Het aandeel goedkope woningen is met 31% wat lager dan het gewenste streefbeeld, in absolute zin gaat het om 113 woningen. Deze worden in de vorm van sociale huurappartementen (6%), goedkope koopwoningen (7 en 10%) en sociale huur rijwoningen (9%) gebouwd.
Hierbij moet worden opgemerkt dat er aanvullend dus ook nog een aantal (intramurale) verpleegeenheden in Zwartebroek worden opgeleverd. Deze wooneenheden worden vanwege hun specifieke karakter (intramuraal/onzelfstandig) niet in de overzichten opgenomen, maar hebben uiteraard wel direct/indirect effect op de woningmarkt van Barneveld en het inwonertal in onze gemeente.

Het percentage middelduur ligt met 18% eveneens iets onder het streefgemiddelde en wordt ingevuld in de vorm van eengezins koopwoningen (6%) op verschillende locaties alsook appartementen in de

koopsector (4%) alsmede vrije sector huurappartementen (5%) en een aantal grondgebonden woningen in de vrij huur sector (3%). Met dit programma worden relatief veel middeninkomensgroepen bediend en ook relatief wat meer (oudere) 1-2 persoons huishoudens.

Het aandeel duur bedraagt 51% en ligt daarmee boven het streefbeeld. Dit heeft te maken met relatief veel kleine woningprojecten, waaronder op (duurdere) functieveranderingslocaties.
Het gaat om ruim 180 duurdere koopwoningen. In deze prijsklasse worden onder andere ruim 80 particuliere kavels (23%) in verschillende kernen bebouwd alsmede duurdere koopappartementen (9%) en duurdere grondgebonden woningen (19%) in de vorm van tweekappers, vrijstaande woningen en hoekwoningen.

2022: Zeer omvangrijk bouwprogramma, grote variëteit aan locaties en woningtypen
In 2022 zal het bouwvolume op basis van de huidige inzichten een bovengemiddelde programmering kennen, namelijk de oplevering van zo'n 800 (!) woningen. Het doorschuiven van de eerste fasen in Bloemendal en Woudse Erven in Barneveld, de invulling van de Voorzieningenstrook met onder andere een ouderencomplex en de ontwikkeling van de locaties 't Poortje (Apeldoornsestraat) en Kromme Akker Zuid in Voorthuizen, alsook de start van Oostbroek in Kootwijkerbroek en locaties als de Koepellocatie en de locatie Kloezeman in Garderen, betekenen bij elkaar opgeteld een omvangrijk woningbouwprogramma.
Na 2 'magere' nieuwbouwjaren in de kern Barneveld, zal dit in 2022 ruimschoots worden gecompenseerd met maar liefst 380 opleveringen.
Daarmee zal bijna 48% van het nieuwbouwaanbod in de kern Barneveld gerealiseerd worden en zo'n 36% in Voorthuizen. Zo'n 17% wordt in de overige kernen gerealiseerd (134 woningen), waaronder in Kootwijkerbroek, Garderen, Stroe en Terschuur/Zwartebroek. Naast deze circa 804 reguliere woningen, worden er 36 verpleegplaatsen gerealiseerd alsook een 30-tal appartementen ten behoeve van Rozelaar aan de Amersfoortsestraat in de kern Barneveld.

Tabel 9 Geplande nieuwbouwopleveringen gemeente Barneveld in 2022

Opleveringen nieuwbouw Kern	Totale programma	EG Sociale huur (<752)	EG Overig huur >752	EG Koop <230.000	EG Koop 230-280.000	EG Koop 280-350.000	EG Koop >350.000	EG Vrije sector kavels	EG Subtotaal	App. Sociale huur (<752)	App. Overig huur >752	App. Koop <230.000	App. Koop 230-280.000	App. Koop 280-350.000	App. Koop >350.000	App. Subtotaal
2022																
wv Bloemendal	*179*	*34*	*0*	*10*	*11*	*46*	*69*	*1*	*171*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*8*	*8*
De Burgt/Woudse Erven	*131*	*7*	*0*	*16*	*15*	*26*	*39*	*6*	*109*	*22*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*22*
Barneveld	*380*	41	0	26	26	72	108	7	*280*	30	0	11	19	11	29	*100*
Voorthuizen	*290*	17	2	27	16	39	74	11	*186*	52	4	24	7	13	4	*104*
Kootwijkerbroek	*74*	5	0	5	6	13	19	5	*53*	0	0	2	0	13	6	*21*
Overige kernen	*60*	8	0	2	8	4	21	9	*52*	0	0	0	0	0	8	*8*
Totaal 2022	*804*	71	2	60	56	128	222	32	*571*	82	4	37	26	37	47	*233*
Relatief	100%	9%	0%	7%	7%	16%	28%	4%	71%	10%	0%	5%	3%	5%	6%	29%

Bron: gemeentelijke inventarisatie, januari 2021

Bijna 30% van het programma zal uit appartementen bestaan, onder andere in de vorm van een woonzorg ontwikkeling Holzenbosch, maar ook in de vorm van sociale huurappartementen in Woudse Erven en de plannen in Kromme Akker Zuid en 't Poortje voor 1-2 persoons huishoudens. De 70% grondgebonden woningen worden op alle genoemde locaties ontwikkeld.

Het aandeel koopwoningen is met iets meer dan 80% vrij hoog, het betreft maar liefst 645 koopwoningen in verschillende prijsklassen en woonvormen en op uiteenlopende locaties.

Het aandeel goedkope woningen is met 41% in lijn met de gewenste programmering en relatieve en absolute zin hoger dan in 2020 en 2021. Het gaat maar liefst om 332 goedkope huur- en koopwoningen, waaronder in de vorm van een woonzorg gebouw in Bloemendal (dit aantal is exclusief de 36 intramurale eenheden die hier ook worden gerealiseerd). Circa 19% betreft sociale huurwoningen (153 woningen), maar ook de bouw van goedkope koopwoningen in 2 prijsklassen (resp. 12% en 10%) in onder andere Barneveld, Voorthuizen, Garderen en Kootwijkerbroek is van belang.

Circa 21% wordt in de middeldure sfeer gebouwd (met het accent op koopwoningen) en 37% in de duurdere sfeer: zowel projectmatig als in de vorm van kavels (4%).

2023: Opnieuw sterk bovengemiddelde programmering, opnieuw een gevarieerd aanbod
In 2023 zal het nieuwbouwaanbod (circa 770 woningen) zich weer in belangrijke mate in de kern Barneveld manifesteren (63%), door onder andere de realisatie van de volgende deelfase van Bloemendal en de volgende fase in de Burgt (eerste deel Woudse Erven II). Daarnaast zijn er ontwikkelingen in de vorm van functieverandering en verdichting bij het Torenplein te verwachten, alsook aan de Korenbloemstraat en de Lijsterstraat en de locatie aan de Rozenstraat (Gammalocatie). Maar ook in Voorthuizen zal de nieuwbouw continueren, door de ontwikkeling van de volgende fase in Voorthuizen-Zuid, de eerste ontwikkelingen in het woonwerk landschap (nabij de Verbindingsweg), de invulling van de oude Trefpuntlocatie en dergelijke. In Kootwijkerbroek is het volgende deelplan van Oostbroek aan de orde en in Stroe zal de ontwikkeling van de locatie Ericaweg tot de eerste woningbouwopleveringen leiden. Hetzelfde geldt voor de locatie Eendrachtstraat in Terschuur.

Het betreft een programma met maar liefst 43% gestapelde bouw (vooral in Barneveld). Circa 76% van het aanbod betreft koopwoningen.

Het aandeel goedkoop is met 41% identiek aan 2022, in absolute zin gaat het om ruim 300 woningen.
Het aandeel sociale huur betreft 18% (136 woningen), waarvan het appartementenprogramma vooral in Barneveld zal worden gebouwd en de grondgebonden huurwoningen juist in de overige kernen.
Het aandeel goedkope koopwoningen (2 klassen) blijft vergelijkbaar met 2022 (resp. 11 en 12%).

Het aandeel middelduur betreft 22% en betreft voor 15% koopwoningen (gestapeld en vooral grondgebonden). De vrije sector huurwoningen worden allen in de vorm van huurappartementen gerealiseerd, waaronder op de voormalige Gammalocatie aan de Rozenstraat.
De duurdere sector is met 38%, conform streefbeeld en betreft niet alleen de uitgifte van vrije sector kavels (6%) in de overige kernen maar ook projectmatige gebouwde grondgebonden koopwoningen (21%) en luxere appartementen (10%).

Tabel 10 Geplande nieuwbouwopleveringen gemeente Barneveld in 2023

Opleveringen nieuwbouw Kern	Totale programma	EG Sociale huur (<752)	EG Overig huur >752	EG Koop <230.000	EG Koop 230-280.000	EG Koop 280-350.000	EG Koop >350.000	Vrije sector kavels	EG Subtotaal	App. Sociale huur (<752)	App. Overig huur >752	App. Koop <230.000	App. Koop 230-280.000	App. Koop 280-350.000	App. Koop >350.000	App. Subtotaal
2023																
wv Bloemendal	*182*	*0*	*0*	*5*	*6*	*28*	*61*	*0*	*100*	*53*	*21*	*0*	*0*	*0*	*8*	*82*
wv De Burgt	*98*	*6*	*0*	*13*	*6*	*23*	*30*	*0*	*78*	*20*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*20*
Barneveld	*489*	6	0	22	14	51	93	0	*186*	95	51	34	36	17	70	*303*
Voorthuizen	*163*	12	0	7	24	17	40	31	*131*	0	0	6	6	12	8	*32*
Kootwijkerbroek	*57*	11	0	6	8	9	14	9	*57*	0	0	0	0	0	0	*0*
Overige kernen	*63*	12	0	12	2	12	18	7	*63*	0	0	0	0	0	0	*0*
Totaal 2023	*772*	41	0	47	48	89	165	47	*437*	95	51	40	42	29	78	*335*
Relatief	100%	5%	0%	6%	6%	12%	21%	6%	57%	12%	7%	5%	5%	4%	10%	43%

Bron: gemeentelijke inventarisatie, januari 2021

2024: Bovengemiddeld programma met gedifferentieerd aanbod in alle kernen

Het programma voor 2024 kent een wat meer indicatief karakter. Verwacht wordt dat we dan ruim 600 woningen aan de woningvoorraad zullen toevoegen, waarvan ruim een derde in Bloemendal en verder het tweede deel van Woudse Erven II (12% van het totale nieuwbouwprogramma in 2024).
In Voorthuizen zal het aanbod, na een aantal jaren van bovengemiddelde productie, mogelijk weer iets lager uitvallen (16% van totale programma) met locaties in het woonwerklandschap en het vervolg in Voorthuizen-Zuid en zullen juist ook de overige kernen wat meer meedoen.
Denk daarbij aan de volgende deelplannen in Stroe en Terschuur alsook aan enkele inbreidingslocaties in Garderen.

De verhouding gestapeld versus grondgebonden ligt op 26% versus 74%, de verhouding koop/huur op resp. 85%/15%.

Tabel 11 Geplande nieuwbouwopleveringen gemeente Barneveld in 2024

Opleveringen nieuwbouw Kern	Totale programma	EG Sociale huur (<752)	EG Overig huur >752	EG Koop <230.000	EG Koop 230-280.000	EG Koop 280-350.000	EG Koop >350.000	Vrije sector kavels	EG Subtotaal	App. Sociale huur (<752)	App. Overig huur >752	App. Koop <230.000	App. Koop 230-280.000	App. Koop 280-350.000	App. Koop >350.000	App. Subtotaal
2024																
wv Bloemendal	*242*	*6*	*0*	*10*	*9*	*36*	*47*	*7*	*115*	*56*	*0*	*20*	*10*	*21*	*20*	*127*
wv De Burgt	*78*	*0*	*0*	*18*	*6*	*24*	*30*	*0*	*78*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Barneveld	*382*	6	0	28	15	76	97	13	*235*	56	0	28	18	21	24	*147*
Voorthuizen	*100*	12	0	6	5	20	21	20	*84*	0	0	0	0	10	6	*16*
Kootwijkerbroek	*76*	5	0	10	7	10	37	7	*76*	0	0	0	0	0	0	*0*
Overige kernen	*72*	18	0	10	0	13	20	11	*72*	0	0	0	0	0	0	*0*
Totaal 2024	*630*	41	0	54	27	119	175	51	*467*	56	0	28	18	31	30	*163*
Relatief	100%	7%	0%	9%	4%	19%	28%	8%	74%	9%	0%	4%	3%	5%	5%	26%

Bron: gemeentelijke inventarisatie, januari 2021

De verhouding goedkoop/middelduur/duur ligt op basis van deze plannen op 35%/24%/41%.
De exacte programmering van sommige locaties ligt nog niet definitief vast, waardoor hier nog enige verschuiving in kan optreden.

Prestaties betaalbaar wonen in Barneveld

Gezien de discussies over betaalbaar wonen in de afgelopen jaren is het goed om te zien wat de prestaties zijn geweest in de periode 2017 t/m 2020 (de periode van de woonvisie) en welke prognoses voor de periode 2021 t/m 2024 in beeld zijn.
In de afgelopen vier jaar zijn er gemiddeld 475 woningen opgeleverd, de verwachting is dat dit voor de komende vier jaar gemiddeld bruto op ruim 640 woningen uitkomt.
In de periode 2017 t/m 2020 betrof **34%** van de totale nieuwbouwprogrammering de realisatie van goedkope huur- en koopwoningen: 23% sociale huurwoningen en 11% sociale koopwoningen. Hiermee zijn veel starters op de woningmarkt alsmede lagere inkomensgroepen aan woonruimte geholpen.
Daarnaast is **29%** in de middeldure sector gerealiseerd (waarvan 7% vrije sector huur) en **37%** in de duurdere sector vanaf € 300.000. Genoemde percentages goedkoop/middelduur/duur vallen binnen de bandbreedte van het streefprogramma in de vastgestelde woonvisie 2017-2021.

Voor 2021 t/m 2024 ligt de verhouding goedkoop/middelduur/duur respectievelijk op 38%/22%/40% op basis van een nieuwe prijsklassenindeling. Omdat nog niet alle plannen tot en met 2024 qua programma vastomlijnd zijn, zullen we de gewenste streefpercentages bij de totstandkoming van de afzonderlijke projecten bewaken.

Tabel 12 Ontwikkeling verschillende prijssegmenten gemeente Barneveld 2017 t/m 2020 en plannen 2021 t/m 2024

Aantal woningen naar prijsklasse	Realisatie gemiddeld 2017 t/m 2020 (per jr)	
Sociale huur totaal	109	23%
Sociale koop < € 200.000	52	11%
Middeldure koop (€ 200-300.000)	103	22%
waarvan € 200-260.000	*44*	*9%*
VS huur	36	7%
Duur (> € 300.000)	175	37%
Totaal	**474**	**100%**

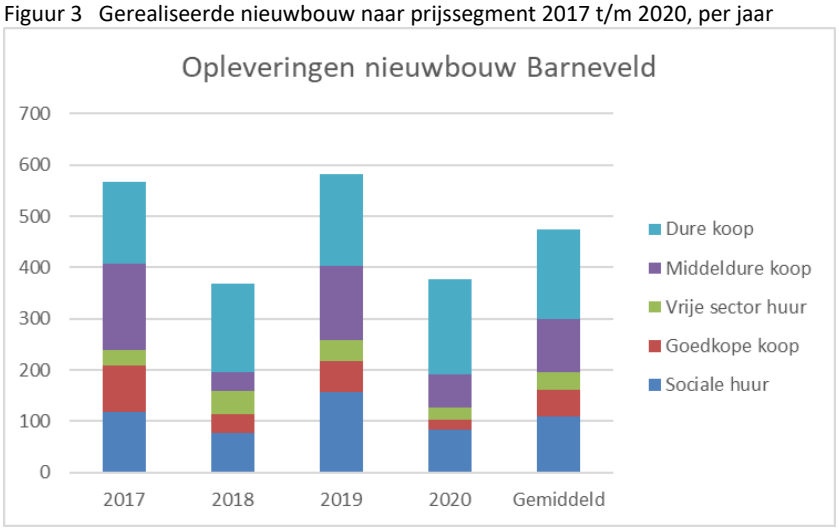
Aantal woningen naar prijsklasse	Planning gemiddeld 2021 t/m 2024 (per jr)	
Sociale huur	109	17%
Sociale koop tot € 280.000	137	21%
w.v. < € 230.000	*64*	*10%*
Middelduur € 280-350.000	118	18%
Vs huur	21	3%
Duur (> € 350.000)	258	40%
Totaal	**642**	**100%**

Bron: gemeentelijke inventarisatie, januari 2021

Door de ruimere definiëring van sociale koopwoningen vanuit de rijksoverheid (zelfs tot de NHG grens van € 325.000 in 2021), in aanloop naar de Omgevingswet, zijn meer koopwoningen in deze categorie ondergebracht. Gemeente Barneveld hanteert daarbij de grens van € 280.000, dit ook in relatie tot het inkomensprofiel van de hier woonachtige huishoudens. Hierdoor neemt het aandeel sociale koop toe tot 21% ten opzichte van de gerealiseerde 11%.
Het aandeel sociale huur ligt op basis van de huidige plannen lager dan wat in de afgelopen 4 jaar is gebouwd, maar in absolute zin gaat het om hetzelfde aantal woningen (109).

Er is sprake van relatief (en absoluut) meer aanbod van duurdere woningen (vanaf € 350.000,-), mede als gevolg van een sterk herstelde woningmarkt en de behoefte aan doorstroming. Dit blijkt ook uit de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek WoON2018 (rapport RIGO, 2019).

Figuur 3 Gerealiseerde nieuwbouw naar prijssegment 2017 t/m 2020, per jaar



Bron: gemeentelijke inventarisatie, januari 2021

Samengevat

In 2020 zijn er bijna 380 nieuwbouwwoningen gerealiseerd en zijn alle huur- en koopproducten goed in de markt opgenomen. Zowel de verkoop van grondgebonden woningen als van appartementen blijken het uitstekend te doen. Het aanbod bevindt zich in belangrijke mate in de kern Voorthuizen en in mindere mate in Barneveld als gevolg van de afronding van enkele grotere gebieden en de opstart van nieuwe grotere ontwikkelingen als Bloemendal. In de overige kernen zal vanaf 2021 relatief en absoluut gezien meer aanbod zijn, alhoewel het aanbod in Barneveld en Voorthuizen blijft overheersen, waardoor er voor de consument meer keuzemogelijkheden ontstaan en aan de woningbehoefte in de kernen wordt voldaan. In 2021 is er opnieuw sprake van een wat getemperd programma, mede als gevolg van een aantal ruimtelijke procedures, maar ook dan zullen er zo'n 360 woningen worden gebouwd.

Voor de periode t/m 2024 laat de programmering een omvangrijk bruto aanbod zien (gemiddeld meer dan 640 woningen per jaar), in verschillende prijssegmenten. Netto zal het aantal woningen wellicht wat lager uitvallen als gevolg van het doorschuiven van projecten in tijd gezien, als gevolg van bijvoorbeeld verwerving, procedures en voorbereidende werkzaamheden die gedaan moeten worden alvorens te kunnen starten met de bouw van de woningen.

Met deze aantal wordt gehoopt om zowel de lokale als deels ook de (boven)regionale druk op de woningmarkt te verlichten.

De bouw van genoemde aantallen woningen past ook in het Aktieplan Wonen van de provincie Gelderland om tot 2025 zo'n 43.000 woningen in Gelderland (en totaal 80.000 woningen tot 2030) te realiseren om zo de woningtekorten terug te dringen. Hiermee draagt Barneveld bovengemiddeld bij, aangezien deze aantallen de autonome groei van Barneveld ruim te boven gaan.

Het volume van de nieuwbouw is positief afwijkend ten opzichte van de voorziene groei op basis van de provinciale huishoudenprognoses (groei van gemiddeld 325 huishoudens per jaar voor periode 2020-2024), maar vormt gezien de belangstelling vanuit aangrenzende woningmarkten (en overig Nederland)

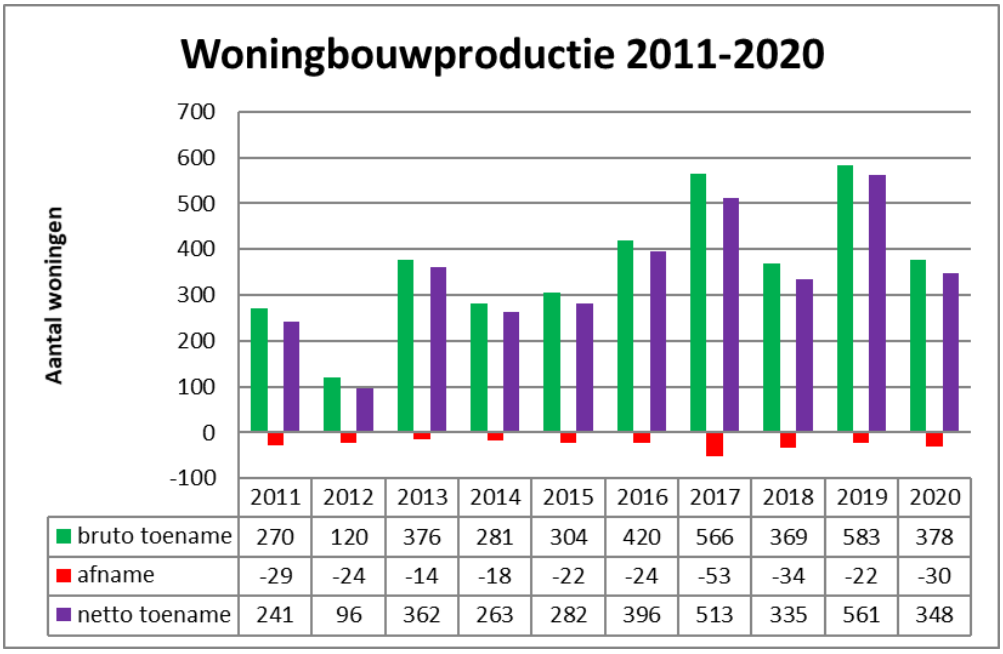
geen risico in termen van verhuur en verkoop. Mede hierdoor vertrekken er ook minder huishoudens vanuit Barneveld naar elders.

Het langdurig jaargemiddelde, wat voor de periode 2017 t/m 2020 op 475 woningen ligt, zal voor de periode 2021 t/m 2024 hoger uitvallen (op basis van de huidige plannen) maar overall voor de periode 2017 t/m 2024 op ***gemiddeld 557*** *nieuwbouwwoningen per jaar uitkomen. Daarnaast is er jaarlijks sprake van een aantal onttrekkingen (bijvoorbeeld als gevolg van herstructurering), waardoor de* ***netto-uitbreiding*** *minimaal 30 woningen lager uitvalt en dus gemiddeld rond* ***525 woningen*** *uitkomt.*

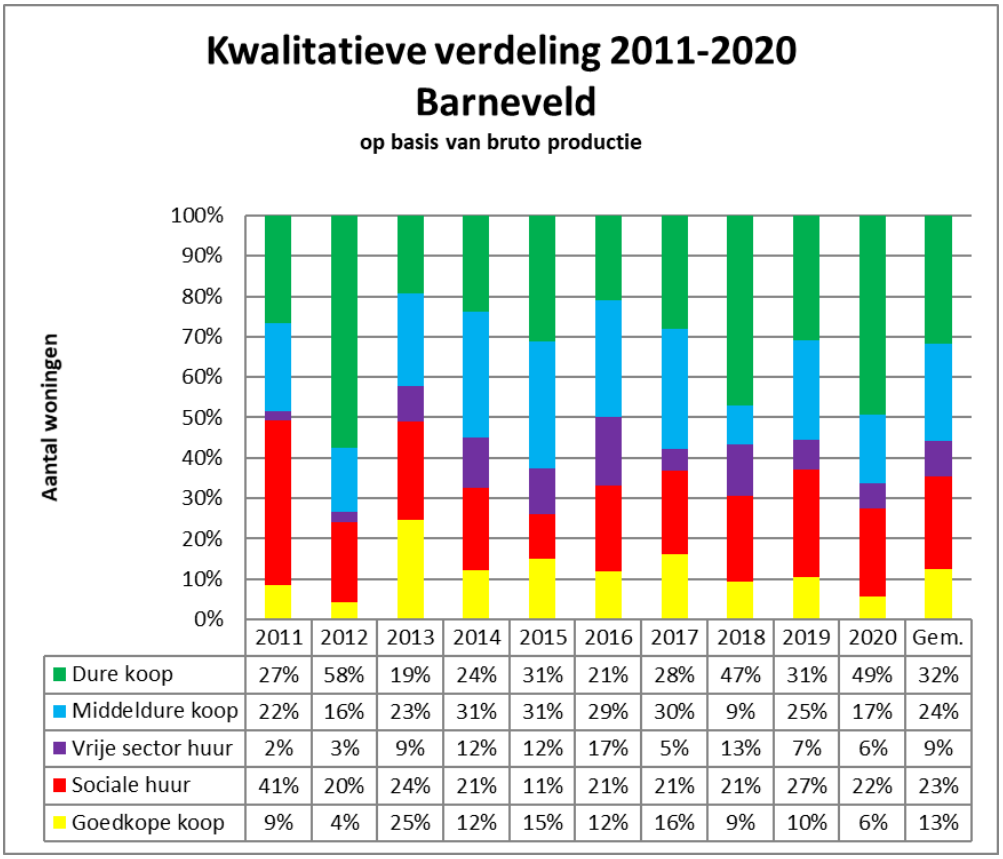
In de bestaande koopwoningmarkt is het aantal transacties in 2020 in de eerste drie kwartalen hoog geweest. De lage rentestand heeft de woningprijzen, mede als gevolg van schaarste, verder doen toenemen. De effecten van Covid-19 waren in 2020 nog niet merkbaar en lijken vooralsnog ook in 2021 nog voelbaar. De vraag is wat het effect van een eventuele economische crisis op de huizenmarkt zal zijn en of deze zich al op korte termijn gaat voordoen. Enige afkoeling zou de woningmarkt zeker ten goede komen, vooral ook voor de grote groep lage en middeninkomens, waarvoor het aanbod tot € 280.000 relevant is.

Voor wat betreft de sociale huursector blijft de belangstelling voor betaalbare woningen groot, ook vanuit mensen uit de regio en overig Nederland die zich inschrijven bij Huiswaarts.nu. Woningstichting Barneveld is in dat verband volop bezig met de realisatie van de afgesproken sociale verhuureenheden in de periode 2017 t/m 2021 (en doorloop in 2022) en de voorbereidingen voor de nieuwbouw in de periode daarna. Daarnaast is de woningstichting bezig met de herziening van haar woningvoorraadbeleid, dit ook in het licht van de demografische ontwikkelingen en de investeringsopgaven (bijvoorbeeld ten aanzien van duurzaamheid) waar ze de komende jaren voor staan. Hierover zal in 2021 overleg zijn en in de prestatieafspraken 2022-2026 tot uitdrukking komen.

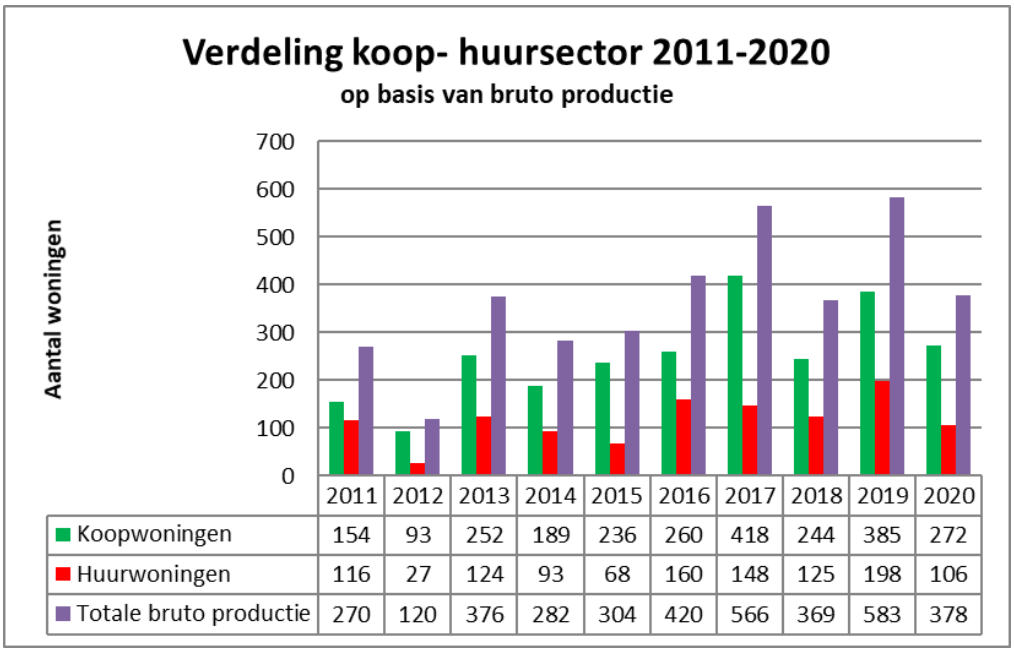
Bijlage Beeld van opgeleverde woningen 2011 t/m 2020



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
bruto toename	270	120	376	281	304	420	566	369	583	378
afname	-29	-24	-14	-18	-22	-24	-53	-34	-22	-30
netto toename	241	96	362	263	282	396	513	335	561	348



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Gem.
Dure koop	27%	58%	19%	24%	31%	21%	28%	47%	31%	49%	32%
Middeldure koop	22%	16%	23%	31%	31%	29%	30%	9%	25%	17%	24%
Vrije sector huur	2%	3%	9%	12%	12%	17%	5%	13%	7%	6%	9%
Sociale huur	41%	20%	24%	21%	11%	21%	21%	21%	27%	22%	23%
Goedkope koop	9%	4%	25%	12%	15%	12%	16%	9%	10%	6%	13%



Jaar	goedkope sector huur en koop	seniorenbouw 0-treden principe
2011	49%	32%
2012	24%	35%
2013	49%	17%
2014	33%	21%
2015	26%	24%
2016	33%	28%
2017	37%	17%
2018	31%	21%
2019	37%	13%
2020	28%	35%
Gemiddeld	35%	22%