Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
Behandelaar: Stevens, Mimi
Telefoonnummer: **829**

Voorstelnr. 1975
Barneveld, 17 februari 2022
Portefeuillehouder: B. Wijnne

☐ Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct: 311

☐ Op overzicht Bestaand beleid (website)

Onderwerp: **15e Rapportage Faseren en doseren woningbouw in gemeente Barneveld**

Gevraagde beslissing:
1. In te stemmen met het gestelde in de 15e rapportage 'Faseren en doseren woningbouw in gemeente Barneveld'.
2. Deze rapportage ter kennisname aan de raad aan te bieden (rubriek B).

1. Inleiding
Sinds 2012 kent gemeente Barneveld op verzoek van het college het project 'Faseren en doseren woningbouw in de gemeente Barneveld'. Vanaf dat moment wordt er jaarlijks een tweetal rapportages vervaardigd om te bezien hoe de nieuwbouw zich kwantitatief en kwalitatief ontwikkelt, welke maatregelen worden genomen om de markt optimaal te laten functioneren en hoe de bestaande (koop)woningmarkt op deze nieuwbouw en maatregelen reageert.
In de nu voorliggende 15e rapportage wordt een beeld gegeven van wat er in 2021 is gerealiseerd, hoe het aanbod en de prijsontwikkeling in de bestaande koopwoningmarkt zich heeft ontwikkeld en wordt vooruitgekeken naar wat er in 2022 t/m 2025 staat te gebeuren. Extra aandacht is er voor de ontwikkeling van het betaalbare aanbod in onze gemeente.

2. Beoogd effect
a) Meetbaar effect
Gemeente Barneveld streeft een voorspoedige afzet in zowel de huur- als in de koopsector na om zo tegemoet te komen aan vooral de lokale marktvraag. Door nader te kwantificeren en te kwalificeren welke nieuwbouwprojecten de komende tijd gefaseerd en gedoseerd op de markt kunnen worden gebracht, kan het planaanbod beter worden afgestemd op de opnamecapaciteit in de gemeente.

b) Maatschappelijk effect
Gemeente Barneveld is gebaat bij het genereren van voldoende kansen voor verschillende doelgroepen op de lokale woningmarkt. Door in de verschillende kernen voldoende en gedifferentieerde woningbouwprojecten aan te bieden, kan worden voldaan aan de doelstelling om inwoners van Barneveld en huishoudens die hier vanwege een maatschappelijke of economische binding wensen te wonen, ook daadwerkelijk te huisvesten. Het draagt bij aan de geambieerde groeidoelstellingen van de gemeente en vormt daarmee ook input voor het draagvlak van verschillende voorzieningen op zowel gemeentelijk niveau als op het niveau van de afzonderlijke kernen.
De koers die daarbij in de in maart 2021 vastgestelde woonvisie 'Wonen voor jong en oud' is aangegeven, dient daarbij als leidraad. Daarnaast zijn in de vastgestelde Hoofdlijnennotitie in 2021 een aantal uitgangspunten geformuleerd die van belang zijn voor de woningbouwontwikkelingen in gemeente Barneveld.

3. Argumenten
De 15e rapportage geeft een beeld van welke nieuwbouwprojecten in welke kernen met welke differentiatie aan bod zijn en welke mate deze bijdragen aan het volkshuisvestelijk resultaat. Middels onderlinge afstemming wordt er op een meer verantwoorde wijze, gedoseerd en gefaseerd, projecten op de markt gebracht.
Ook wordt daarmee duidelijk welke segmenten onderbelicht blijven. Op deze wijze kan richting worden gegeven aan de nieuwbouw voor de komende jaren en eventuele overige maatregelen die daarbij horen.

Deze analyse biedt daarnaast informatie in relatie tot de prestatieafspraken die met Woningstichting Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld voor 2022 t/m 2025 zijn gemaakt, onder andere ten aanzien van de ontwikkeling van het aantal sociale huurwoningen in onze gemeente.

Gezien de impact van faseren en doseren op onder andere het meerjarenperspectief grondexploitaties (MPG) en het realiseren van de in de woonvisie vastgestelde woondoelen is het wenselijk dat de raad deze rapportages ter kennisname krijgt aangeboden.

4. Kanttekeningen

Bij de bepaling van een meer realistische nieuwbouwprogrammering zal nog steeds met aspecten als planuitval en vertraging rekening moeten worden gehouden, zeker voor projecten die wat verder weg in tijd geprogrammeerd staan, bijvoorbeeld als gevolg van capaciteitsproblemen in de bouwsector.
De omvang van de geplande nieuwbouw in de eerstkomende jaren, vraagt om mogelijke inzet van diverse instrumenten, waaronder inzet van beschikbare subsidies en leningen, grondprijsbeleid en dergelijke.

5. Financiën

N.v.t.

6. Uitvoering

Planning:

Na behandeling van dit voorstel met bijlage in het college, zal uitvoering worden gegeven aan de maatregelen en activiteiten die daarin zijn opgenomen.

Communicatie:

Met afdeling Bestuur en Dienstverlening zal een persbericht worden opgesteld. Aan relevante stakeholders zal terugkoppeling plaatsvinden over de prestaties in 2021 maar zal met hen ook gesproken worden over welke plannen en activiteiten in 2022 (en verder) zullen worden opgepakt. Met marktpartijen wordt daarnaast gesproken over een aantal zaken in de woningbouw, waaronder de productdifferentiatie in de goedkope huur- en koopsector in relatie tot kostenontwikkelingen, de aanstaande aanpassingen in de Doelgroepenverordening met betrekking tot de instandhoudingstermijn en dergelijke. Tevens vindt afstemming met regio Foodvalley en met regio Amersfoort plaats, ook in het kader van de regionale woningbouwopgaven.

Evaluatie/controle

Door middel van monitoring wordt gevolgd hoe woningbouwprojecten in de markt worden opgenomen. De planning van de verschillende projecten heeft door middel van faseren en doseren een meer cyclisch, informerend alsook controlerend karakter gekregen en de gehele programmering staat daardoor scherper op het netvlies.

7. Bijlagen

15e rapportage faseren en doseren woningbouw in gemeente Barneveld (februari 2022).

15e Rapportage Faseren en doseren woningbouw in gemeente Barneveld

Barneveld: 17 februari 2022

Inleiding

Voor u ligt de vijftiende rapportage waarin wordt bezien hoe de woningmarkt van Barneveld zich in 2021 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 2025 gegeven. Dit ook in relatie tot de ambities in de in 2021 vastgestelde Woonvisie 2021-2025 en Hoofdlijnennotitie.

Nieuwbouw landelijk: tempo van 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar is nog een illusie
Het Ministerie van BZK koerst op een woningbouwproductie waarbij er tot 2030 zo'n 1 miljoen woningen worden bijgebouwd. Dit om aan de grote vraag naar woningen tegemoet te komen.
Vooralsnog wordt dit tempo nog niet bereikt. In 2020 ging het om bijna 70.000 woningen en in 2021 om bijna 69.000 nieuwbouwwoningen. Daarnaast waren er overige toevoegingen (bijvoorbeeld als gevolg van splitsing), maar ook sloop van woningen en overige onttrekkingen.

Voor deze lagere nieuwbouwaantallen zijn de al eerder gememoreerde oorzaken te noemen, waaronder de problemen rondom stikstof, de schaarste aan bouwpersoneel en bouwmaterieel, alsook de financiële situatie omtrent een aantal grootstedelijke ontwikkelingen, waardoor er discussies zijn over programma's en bijdragen vanuit het Rijk (zoals uit Woningbouwimpuls), ook in relatie tot de benodigde infrastructurele investeringen. Vraagstukken waar ook gemeente Barneveld mee heeft te maken.

Nieuwbouw in gemeente Barneveld in 2021: evenals in 2020 minder nieuwbouw ten opzichte van voorgaande jaren, weinig aanbod in de kern Barneveld
Het jaar 2019 was nog een piekjaar voor de gemeente Barneveld met bijna 600 opleveringen. Maar in 2020 was er al sprake van een terugval naar 378 woningen. In 2021 is het aantal nieuwbouwopleveringen op 215 uitgekomen. En daarmee dus duidelijk lager dan het meerjarig gemiddelde van 2017 t/m 2020, van 475 woningen per jaar.

Redenen voor deze lagere aantallen hebben, naast de hiervoor genoemde oorzaken, te maken met de planvoorbereidingen voor majeure ontwikkelingen als Bloemendal en de volgende fasen van de Burgt, maar ook met planologische procedures (inclusief bezwaarschriften) en cruciale grondverwerving. Ook COVID heeft in negatieve zin bijgedragen, door meer ziekteverzuim (intern en extern).
Door deze geringere aantallen nieuwbouwwoningen is het inwonertal per 1 januari 2022 op zo'n 60.500 inwoners uitgekomen.

De vooruitzichten voor 2022 t/m 2025 zijn voor wat betreft de geplande woningbouw duidelijk anders. Hierover later meer.

Wat allereerst voor 2021 opvalt, is dat in de kern Barneveld nog geen kwart van het programma is gerealiseerd. Dit heeft alles te maken met de afronding van grotere ontwikkelingen als Eilanden-Oost (inclusief de Nieuwe Burght) en het gegeven dat de volgende fase in de Burgt (Woudse Erven) nog niet is opgeleverd en ook Bloemendal nog even op zich laat wachten. In Woudse Erven is de bouw volop aan de gang, in Bloemendal is het gebied voor de eerste fase bouwrijp gemaakt en is de benodigde infra- en groen-/waterstructuur aangelegd. Op beide locaties wordt in 2022 dus volop gebouwd (en opgeleverd).
In Barneveld zijn er verschillende kleinere projecten opgeleverd waaronder:

- Villa Thorbecke (7 appartementen)
- Iepenhof (13 grondgebonden woningen op voormalige schoollocatie)
- Resterende woningen in de Nieuwe Burght (totale plan 27 woningen)



Plan Iepenhof (De Bunte) in Barneveld, met 13 woningen, waaronder 5 seniorenwoningen

In Voorthuizen zijn dit jaar meer woningen (84) opgeleverd dan in Barneveld, met name in Holzenbosch en Wikselaarse Eng (o.a. naast het nieuwe dorpshuis) en het plan Overbeek aan de noordrand van Blankensgoed.
In de overige kernen viel het aanbod ook terug vanwege een beperkt aanbod aan projectmatige ontwikkelingen. Uitzondering daarop vormt de voltooiing van het zorgcentrum in Dwarsakker met 44 (zorg)appartementen, waarvan 10 ten behoeve van verpleegzorg.

Tabel 1 Opgeleverde nieuwbouwwoningen gemeente Barneveld in 2021, naar prijsklasse en type, per kern

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	*10*	*0*	*0*	*0*	*0*	*2*	*6*	*2*	*10*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Barneveld	*50*	0	0	0	0	5	16	22	*43*	0	0	0	0	0	7	*7*
Voorthuizen	*84*	16	9	5	2	6	15	31	*84*	0	0	0	0	0	0	*0*
Kootwijkerbroek	*25*	0	0	0	0	0	2	23	*25*	0	0	0	0	0	0	*0*
Overige kernen	*56*	0	0	0	0	0	4	8	*12*	19	12	1	10	1	1	*44*
Totaal 2021	*215*	16	9	5	2	11	37	84	*164*	19	12	1	10	1	8	*51*
Relatief	100%	7%	4%	2%	1%	5%	17%	39%	76%	9%	6%	0%	5%	0%	4%	24%

Bron: gemeentelijke inventarisatie, februari 2022

In 2021 ligt de verhouding grondgebonden versus gestapeld op 76% versus 24%, waarmee er dus relatief veel grondgebonden woningen aan de woningvoorraad zijn toegevoegd, waaronder in De Burgt, Holzenbosch, Overbeek, Wikselaarse Eng en in Iepenhof.

Het aandeel koop bedraagt 73% en is daarmee in verhouding tot de samenstelling in de woningvoorraad wat hoger. Dit komt mede door het grote aandeel particuliere initiatieven en uitgifte van kavels (39% van het totale programma).

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, het aandeel duurdere woningen hoger uitgevallen: 60%. Het aandeel goedkope woningen is hierdoor lager.

Bestaande koopwoningmarkt: krapte door afnemend aanbod, prijsstijging doorgezet

Behalve de oplevering van zo'n 159 nieuwbouw koopwoningen (en 56 huurwoningen) in 2020 zijn er in dezelfde periode volgens informatie van de NVM ook 510 bestaande koopwoningen van eigenaar gewisseld. Dit zijn er weliswaar minder dan in 2020 maar daarmee overstijgt het, het aantal transacties in de nieuwbouw.

Ten opzichte van 2020 zijn er geen noemenswaardige verschuivingen in het type product dat is verkocht, opgetreden: tussenwoningen worden nog steeds het meeste verkocht, gevolgd door vrijstaande woningen.

De krapte op de woningmarkt is evenals bij de nieuwbouw in de bestaande koopwoningmarkt dus ook goed merkbaar. 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.

Tabel 2 Aantal verkochte bestaande koopwoningen naar woningtype in gemeente Barneveld, 2014 t/m 2021

	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	176	90	106	134	70	576
	31%	16%	18%	23%	12%	100%
2021	155	75	91	121	68	510
	30%	15%	18%	24%	13%	100%

Bron: NVM, MNM Gemeente Barneveld, diverse jaargangen

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 in 2021 op gemiddeld **€ 503.375**,-.

De gemiddelde verkoopprijzen liggen daarmee gemiddeld bijna 21% (!), ofwel ruim € 86.000,- hoger dan een jaar eerder. Dit is in lijn met het landelijke beeld. Ten opzichte van 2014 zijn de prijzen met meer dan 89% gestegen.

Zoals uit de volgende tabel valt af te lezen hebben vooral rijwoningen en appartementen het afgelopen jaar een behoorlijke waardestijging doorgemaakt. Kijken we langer terug dan zijn het ook de hoekwoningen en vrijstaande woningen die sterk in prijs zijn gestegen.

Tabel 3 Gemiddelde verkoopprijs van bestaande koopwoningen, gemeente Barneveld 2014 t/m 2021

	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	€ 292.250	€ 366.400	€ 436.200	€ 671.000	€ 281.125	€ 417.100
2021	€ 371.300	€ 443.100	€ 528.175	€ 779.800	€ 345.825	€ 503.375
Index 2021 (2014=100)	178,8	196,2	173,4	200,2	189,6	189,1
2021 tov 2020	127,0	120,9	121,1	116,2	123,0	120,7

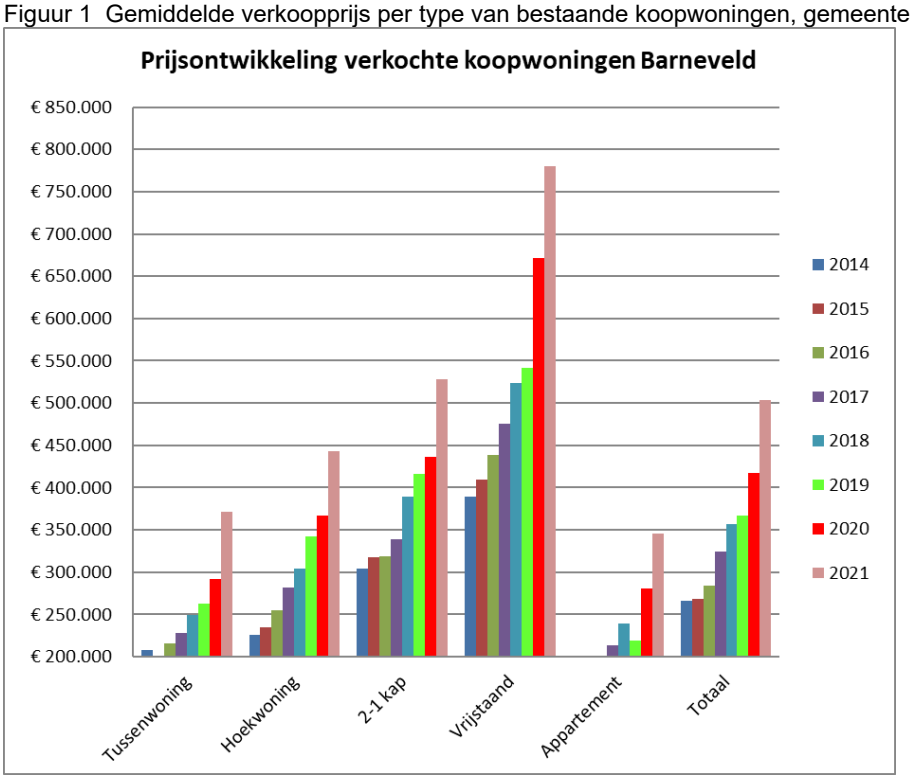
Bron: NVM, MNM Gemeente Barneveld, diverse jaargangen

Voor een tussenwoning moest in 2021 gemiddeld ruim € 371.000 worden betaald (sprong van ruim € 79.000,- in 1 jaar) en voor een bestaand koopappartement gemiddeld bijna € 346.000,- (bijna € 65.000 meer ten opzichte van 2020). De verhoging van de grens van de starterslening tot € 300.000,- in 2021, biedt inmiddels amper mogelijkheden om een dergelijke bestaande rijwoning of koopappartement aan te schaffen. In de nieuwbouw liggen de kansen voor starters en midden inkomensgroepen gunstiger (hierover later meer).

Een bestaande hoekwoning is gemiddeld de grens van € 443.000 gepasseerd en voor een tweekapper moest in 2021 gemiddeld al meer dan € 528.000 worden betaald (circa € 92.000 meer dan in 2020).

De gemiddelde verkoopprijs van een bestaande vrijstaande woning is met ruim een ton verhoogd tot bijna € 780.000,-. Onderstaande figuur geeft per woningtype de waardeontwikkeling sinds 2014 weer.

Figuur 1 Gemiddelde verkoopprijs per type van bestaande koopwoningen, gemeente Barneveld 2014 t/m 2021



Bron: NVM, MNM Gemeente Barneveld, diverse jaargangen

Bevolkings- en huishoudensontwikkelingen en woonopgaven

Inherent aan de groei van de woningvoorraad, neemt ook het inwonertal van gemeente Barneveld toe. Telde de gemeente per begin 2021 iets meer dan 60.000 inwoners, begin 2022 bedroeg dit aantal ruim 60.500 inwoners. Een groei met ruim 500 personen, die achterblijft ten opzichte van bijvoorbeeld 2019 en 2020 en vooral kan worden verklaard door de minder grote omvang van de nieuwbouw in 2021, te weten 215 woningen. Daarnaast zijn er nog andere toevoegingen geweest (zoals door splitsing of functieverandering) maar zijn er ook woningen aan de woningvoorraad onttrokken. Per januari 2022 telt de Barneveldse woningvoorraad meer dan 23.200 woningen.

Gezien de bouwambities (planning woningbouw 2022 t/m 2025) 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 (2021) gaan uit van ruim 63.600 inwoners in 2025 en 69.300 inwoners in 2030. Op basis van de geplande nieuwbouw, zal dit aantal inwoners (indien het allemaal tijdig gerealiseerd wordt) in 2025 echter naar verwachting de 65.000 (ruimschoots) gepasseerd zijn.

In deze PRIMOS 2021 prognoses wordt overigens een nieuwbouw van circa 4.450 woningen tot 2030 verondersteld en tot 2040 totaal bijna 8.200 woningen. De vastgestelde koers in de Hoofdlijnennotitie (die inzet op minimaal 8.000 woningen tot 2040, verdeeld over de kernen) sluit hier goed op aan.

In de in maart 2021 vastgestelde *Woonvisie 2021-2025* 'Wonen voor Jong en Oud', is de koers van de bouw van gemiddeld 500 woningen per jaar tot en met 2025 vastgesteld. Daarbij is ook een streefprogramma opgenomen, dat voorziet in een gewenste differentiatie naar huur- en koopprijsklassen.

Het *provinciale Aktieplan Wonen* streeft om in Gelderland versnelt tot woningbouw over te gaan en in komende 5 jaar de bouw van 45.000 woningen in de hele provincie te realiseren. Tot 2030 wil de provincie zo'n 80.000 nieuwbouwwoningen gerealiseerd zien.
Daarnaast lopen er de regionale (verstedelijkings-)studies in regio Amersfoort (Ontwikkelbeeld) en regio Foodvalley/Arnhem/Nijmegen (ANF) met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling van deze regio's. Voor Foodvalley staat tot 2040 een uitbreiding van 40.000 woningen genoemd, voor regio Amersfoort circa 36.000 woningen.

Doorkijk 2022 tot en met 2025: 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), 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 beperkte nieuwbouw in 2021 is voelbaar op de lokale woningmarkt. Er is er een grote woonvraag maar weinig aanbod, inmiddels ook in de bestaande koopvoorraad. Met de start verkoop van een aantal nieuwe woningbouwontwikkelingen, zoals in Bloemendal, Woudse Erven, Kromme Akker Zuid en 't Poortje, in 2021 zijn er gelukkig heel veel woningzoekenden in hun zoektocht geslaagd en hopen we dat ze deze woningen in belangrijke mate in 2022 kunnen gaan betrekken.

De doorkijk van de nieuwbouwplannen voor de periode 2022 t/m 2025 (naar jaar van oplevering) laat een aantal noemenswaardige zaken zien. Kwantitatief is er voor de jaren 2022 t/m 2025 sprake van een zeer gevuld programma. Gemiddeld spreken we over een bruto-programma van zo'n 680 woningen per jaar (ruim 130% planning ten opzichte van de gewenste minimaal 500 woningen, hetgeen enig comfort in tijd biedt). 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 reële verwachting is wel dat in 2022 het aantal nieuwbouwwoningen boven de 600 zal uitkomen en dat het percentage dat mogelijk doorschuift naar later, vooral in 2024 en 2025 zit. Voor deze vier jaar wordt een oplevering van minimaal 500 woningen per jaar als wenselijk maar ook realistisch beschouwd, zeker wanneer de vraag naar woningen in de huidige economische omstandigheden (mede vanwege de lage rentestand en een tekort aan woonruimten) aan blijft houden. De beperkte nieuwbouw in 2020 en 2021 wordt dus de komende jaren enigszins 'gecompenseerd'.

Tabel 4 Nieuwbouwprogramma gemeente Barneveld naar aandeel sociaal, middelduur en duur: oplevering 2021 en planning 2022 t/m 2025

Nieuwbouw Barneveld		Streefbeeld woningbouw Woonvisie 2021	Oplevering 2021	Planning 2022	Planning 2023	Planning 2024 indicatief	Planning 2025 indicatief	Gemiddeld 2022 t/m 2025
Sociaal (kp en hr)	Tot € 280.000 / < € 763,-	40%	25%	39%	39%	46%	45%	42%
	absoluut	*200*	*53*	*270*	*256*	*333*	*292*	*288*
Middelduur (kp en hr)	€ 280.000-€ 350.000 / > € 763,-	20%	15%	19%	23%	22%	22%	21%
	absoluut	*100*	*33*	*133*	*149*	*156*	*142*	*145*
Duur	> € 350.000	30%	60%	41%	39%	33%	33%	36%
	absoluut	*150*	*129*	*283*	*254*	*236*	*215*	*247*
Totaal relatief			100%	100%	100%	100%	100%	100%
Totaal absoluut		500	*215*	*686*	*659*	*725*	*649*	*680*

Bron: gemeentelijke inventarisatie, febr. 2022

Het aandeel sociaal (huur en koop) is met 42% voor de periode 2022 tot en met 2025 goed op koers. In kwantitatieve zin betekent dit een substantieel aantal betaalbare woningen (gemiddeld bijna 290

woningen per jaar). In termen van producten hebben we hier vooral over tussenwoningen, rug-aan-rug woningen en kleinere appartementen.
Daar komt bij dat vooral in de projecten van 2024 en 2025 nog enige schuifruimte is met betrekking tot de prijsdifferentiatie, waardoor het aandeel goedkoop mogelijk 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 naar achteren worden geschoven.
Vooral projecten met kleinere, flexibele woonvormen zijn welkom, zodat extra gewerkt wordt aan het betaalbaar houden van een deel van de nieuwbouwwoningen.

Middelduur is voor de komende vier jaar ook geborgd in een aantal plannen, waardoor er generiek 22% van het programma uit dit segment bestaat. Verreweg de meeste woningen betreft middeldure koopwoningen (ruim 17%), daarnaast zijn er een aantal projecten met vrije sector huurwoningen.

De hoeveelheid duurdere woningen die op de markt worden gebracht is in relatieve zin in lijn met de woonvisie. In absolute zin zijn het jaarlijks bijna 250 duurdere koopwoningen die aan de woningvoorraad worden toegevoegd, vooral in de vorm van hoekwoningen, tweekappers, vrijstaande woningen en ruimere appartementen.

Het aandeel sociale huurwoningen wordt in relatie tot het streefprogramma bewaakt, op basis van de huidige informatie staan er voor de komende vier jaar gemiddeld 141 sociale huurwoningen per jaar geprogrammeerd, ofwel bijna 21% van het totale programma. Per jaar is er wel sprake van fluctuaties. Dit is in absolute zin meer dan wat in de afgelopen vier jaar is gerealiseerd (bijna 90 sociale huurwoningen per jaar).

Tabel 5 Nieuwbouwprogramma gemeente Barneveld naar aandeel sociaal, middelduur en duur: oplevering 2021 en planning 2022 t/m 2025

Nieuwbouw Barneveld **Prijsklasse 2022**		**Oplevering 2021**	**Planning 2022**	**Planning 2023**	**Planning 2024 indicatief**	**Planning 2025 indicatief**	**Gemiddeld 2022 t/m 2025 %**	**Gemiddeld 2022 t/m 2025 abs.**
Sociale huur	Huur < Liberalisatiegrens	16%	23%	26%	21%	12%	21%	141
Sociale Koop Laag	Tot € 230.000	3%	10%	8%	9%	17%	11%	75
Sociale Koop Hoog	€ 230.000-€ 280.000	6%	7%	5%	15%	15%	11%	73
Vrije sector huur	> Liberalisatiegrens	10%	2%	10%	3%	0%	4%	26
Middelduur	€ 280.000-€ 350.000	6%	17%	12%	18%	22%	17%	119
Duur	> € 350.000	60%	41%	39%	33%	33%	36%	247
Totaal relatief		100%	100%	100%	100%	100%	100%	680
Totaal absoluut		215	686	659	725	649	680	

Bron: gemeentelijke inventarisatie, febr. 2022

Prestatieafspraken 2022 t/m 2025 Woningstichting Barneveld
Het aantal van totaal zo'n 560 sociale huurwoningen (nog los van de bouw van onzelfstandige woonruimten en intramurale huisvesting) in 4 jaar tijd is in absolute zin hoog te noemen.
In de prestatieafspraken met Woningstichting Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld en de gemeente is echter overeengekomen dat de Woningstichting minimaal 400 sociale verhuureenheden in deze periode toevoegt, en de ambitie van de Woningstichting zelfs 650 verhuureenheden bedraagt (inclusief intramurale huisvesting, onzelfstandige woonruimten). Genoemd aantal van 560 past daarmee binnen de portefeuillestrategie (en investeringscapaciteit) van de woningstichting.

Inzet gemeentelijke Doelgroepenverordening en startersregeling
De in 2021 geactualiseerde Doelgroepenverordening Barneveld 2021 ziet er op toe dat nieuwe sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en middeldure huurwoningen aan bijpassende inkomensgroepen worden verhuurd of verkocht en dat deze woningen ook een bepaalde periode als zodanig op de woningmarkt blijven functioneren. Voor sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen geldt een

instandhoudingstermijn van tenminste 10 jaar. Voor sociale koop is deze wettelijk bepaald op maximaal 10 jaar.

In de (anterieure) overeenkomsten met de ontwikkelende/beherende partijen worden deze bepalingen vastgelegd alsook in de bijhorende bestemmingsplannen.
In deze (anterieure) overeenkomsten is ook bepaald dat sociale huurwoningen in eerste instantie aan Woningstichting Barneveld voor overname worden aangeboden (en deze veelal voor minimaal 40 jaar in exploitatie worden gehouden). In voorgaande jaren ging dit redelijk vlekkeloos. Door de prijsstijgingen in de nieuwbouw en het gegeven dat er ook steeds vaker ontwikkelingen zijn op grond van derden (waardoor niet automatisch de gemeentelijke grondprijzen gelden), hebben we in 2021 met situaties te maken gehad waarbij Woningstichting Barneveld de betreffende sociale huurwoningen niet kon afnemen. Aangezien deze situatie zich naar de toekomst wellicht steeds vaker zal voordoen, is verhoging van deze minimale instandhoudingstermijn gewenst, aangezien het belang van sociale huurwoningen voor lage en midden inkomensgroepen groot is. Ditzelfde geldt voor middeldure huurwoningen. Ook hiervoor zal de termijn worden aangepast om vroegtijdige uitponding te voorkomen. In dit voorjaar zal de Doelgroepenverordening hierop worden aangepast.

Gemeente Barneveld kent al geruime tijd de *startersregeling*. Jaarlijks worden maximaal 30 leningen verstrekt. In het afgelopen jaar en begin dit jaar is deze regeling vooral gebruikt voor het mogelijk maken van het aankopen van een goedkopere koopwoning in de nieuwbouwsfeer. Zo zijn bij nieuwbouwprojecten in Bloemendal en in Holzenbosch en Kromme Akker meerdere leningen verstrekt aan starters op de koopwoningmarkt die reeds in onze gemeente woonachtig waren en/of in Barneveld werkzaam zijn.
Mede doordat bij deze nieuwbouwontwikkelingen de marketing door de betreffende ontwikkelaars vooral binnen de gemeentegrenzen werd gehouden (compliment daarvoor), zijn relatief veel huishoudens uit eigen gemeente in staat gesteld om een (eerste) koopwoning te kopen. Zo zijn de 23 sociale koopappartementen (tot € 230.000,-) in Holzenbosch bijvoorbeeld voor meer dan 90% door huishoudens uit gemeente Barneveld gekocht. Maar ook in de hogere prijsklassen is er sprake van binnengemeentelijke doorstroming.

Doorkijk nieuwbouwplannen 2022 tot en met 2025

2022: 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 685 woningen. Het doorschuiven van de eerste fasen in Bloemendal en Woudse Erven in Barneveld, de invulling van de Voorzieningenstrook met onder andere een ouderencomplex Het Voorthuis en het hiervoor genoemde appartementencomplex met 23 sociale koopwoningen en de ontwikkeling van de locaties 't Poortje (Apeldoornsestraat) en Kromme Akker Zuid in Voorthuizen, en locaties als de Koepellocatie en Tuinderijlocatie in Garderen, betekenen bij elkaar opgeteld een omvangrijk woningbouwprogramma.

Tabel 6 Geplande nieuwbouwopleveringen gemeente Barneveld in 2022

Opleveringen nieuwbouw Kern	Totale programma	EG Sociale huur (<763)	EG Overig huur >763	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 (<763)	App. Overig huur >763	App. Koop <230.000	App. Koop 230-280.000	App. Koop 280-350.000	App. Koop >350.000	App. Subtotaal
2022																
wv Bloemendal	*137*	*6*	*2*	*17*	*4*	*38*	*60*	*2*	*129*	*0*	*0*	*0*	*0*	*4*	*4*	*8*
De Burgt/Woudse Erven	*109*	*0*	*0*	*14*	*17*	*20*	*36*	*0*	*87*	*22*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*22*
Barneveld	*325*	6	2	31	21	58	96	10	*224*	59	8	0	1	12	21	*101*
Voorthuizen	*268*	30	0	6	15	34	56	28	*169*	52	4	30	0	7	6	*99*
Kootwijkerbroek	*12*	0	0	0	0	0	2	10	*12*	0	0	0	0	0	0	*0*
Overige kernen	*81*	8	0	0	8	2	21	19	*58*	0	0	0	3	6	14	*23*
Totaal 2022	*686*	44	2	37	44	94	175	67	*463*	111	12	30	4	25	41	*223*
Relatief	100%	6%	0%	5%	6%	14%	26%	10%	67%	16%	2%	4%	1%	4%	6%	33%

Bron: gemeentelijke inventarisatie, febr. 2022

Na 2 ‘magere’ nieuwbouwjaren in met name de kern Barneveld, zal dit in 2022 ruimschoots worden gecompenseerd met naar verwachting meer dan 300 opleveringen in de kern Barneveld.
Daarmee zal bijna de helft van het nieuwbouwaanbod in de kern Barneveld gerealiseerd worden en zo’n 39% in Voorthuizen. Zo’n 14% wordt in de overige kernen gerealiseerd, waaronder in Kootwijkerbroek, Garderen, Stroe en Terschuur/Zwartebroek. Naast deze circa 686 reguliere woningen, worden er ook 36 verpleegplaatsen gerealiseerd in het Zorgcentrum Holzenbosch.

Circa een derde van het programma zal uit appartementen bestaan, onder andere in de vorm van huurappartementen in het genoemde Woonzorgcentrum Holzenbosch, maar ook in de vorm van sociale huurappartementen in Woudse Erven, aan de Amersfoortsestraat en de plannen in Kromme Akker Zuid en ’t Poortje voor 1-2 persoons huishoudens. Maar ook de oplevering van een project als aan de Churchillstraat met 14 duurdere koopappartementen alsook de 8 appartementen op de Koepellocatie in Garderen en 15 koopappartementen in Stroe (Houtvester), is aan de orde.


Links: 23 Sociale Koopappartementen,Holzenbosch


Rechts: 15 koopappartementen Stroe

De twee derde grondgebonden woningen worden op alle genoemde uitleglocaties ontwikkeld en daarnaast vooral ook in plannen als Bloemendal, fase I, Woudse Erven en de locatie Kloezeman in Garderen.

Het aandeel koopwoningen is met ruim 75% vrij hoog, het betreft maar liefst bijna 520 koopwoningen in verschillende prijsklassen en woonvormen en op uiteenlopende locaties.


Het Poortje, 58 woningen (waarvan 22 appartementen), Apeldoornsestraat, Voorthuizen

Het aandeel goedkope woningen is met 39% vrijwel in lijn met de gewenste programmering en relatieve en absolute zin beduidend hoger dan in 2020 en 2021. Het gaat maar liefst om circa 270 goedkope

huur- en koopwoningen, waaronder in de vorm van een woonzorg gebouw in Holzenbosch (dit aantal is exclusief de 36 intramurale eenheden die hier ook worden gerealiseerd). Circa 23% betreft sociale huurwoningen, de overige 17% sociale koopwoningen in onder andere Barneveld, Voorthuizen en Garderen.



Paulus Potterstraat Voorthuizen, 15 seniorenwoningen Woningstichting Barneveld

In Kootwijkerbroek zal een start worden gemaakt met het bouwrijp maken van een deel van de woningbouwlocatie Oostbroek. In 2022 levert dit nog geen nieuwbouw op.

Circa 19% wordt in de middeldure sfeer gebouwd (met het accent op koopwoningen) en 41% in de duurdere sfeer: zowel projectmatig (31,5%) als in de vorm van kavels (bijna 10%).

2023: Omvangrijk bouwprogramma, een gevarieerd aanbod, meer aanbod in de kleinere kernen

In 2023 zal het nieuwbouwaanbod naar verwachting rond de 650 woningen uitkomen en voor ruim de helft in de kern Barneveld worden gebouwd (53%), door onder andere de realisatie van het tweede deel van fase 1 van Bloemendal en de afronding van Woudse Erven I in de Burgt. Daarnaast zijn er ontwikkelingen in de vorm van functieverandering en verdichting bij het Torenplein te verwachten, alsook de locatie aan de Rozenstraat (Gammalocatie met een 30-tal huurappartementen en 8 rij- en hoekwoningen).

Tabel 7 Geplande nieuwbouwopleveringen gemeente Barneveld in 2023

Opleveringen nieuwbouw Kern	Totale programma	EG Sociale huur (<763)	EG Overig huur >763	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 (<763)	App. Overig huur >763	App. Koop <230.000	App. Koop 230-280.000	App. Koop 280-350.000	App. Koop >350.000	App. Subtotaal
2023																
wv Bloemendal	*211*	*6*	*0*	*5*	*7*	*37*	*70*	*0*	*125*	*57*	*21*	*0*	*0*	*0*	*8*	*86*
wv De Burgt/Woudse Erven	*40*	*7*	*0*	*6*	*2*	*10*	*15*	*0*	*40*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Barneveld	*354*	24	8	11	9	47	85	0	*184*	65	51	19	2	0	33	*170*
Voorthuizen	*97*	3	2	0	3	2	21	15	*46*	43	8	0	0	0	0	*51*
Kootwijkerbroek	*112*	17	0	10	8	14	42	15	*106*	0	0	0	0	4	2	*6*
Overige kernen	*96*	19	0	14	9	13	35	6	*96*	0	0	0	0	0	0	*0*
Totaal 2023	*659*	63	10	35	29	76	183	36	*432*	108	59	19	2	4	35	*227*
Relatief	100%	10%	2%	5%	4%	12%	28%	5%	66%	16%	9%	3%	0%	1%	5%	34%

Bron: gemeentelijke inventarisatie, febr. 2022 (exclusief intramurale huisvesting)

Maar ook in Voorthuizen zal de nieuwbouw continueren, weliswaar op wat meer bescheiden schaal ten opzichte van afgelopen jaren (15%), door kleinere ontwikkelingen zoals aan de Buurtweg, in Wikselaarse Eng, de bebouwing van een aantal kavels in plan Overbeek en de realisatie van de 12 appartementen aan de Verbindingsweg/Baron van Nagellstraat.

In Kootwijkerbroek zal Oostbroek (107 woningen) volop in aanbouw zijn en ook in Stroe zal dit voor de eerste fase van het plan Wulperveld (met totaal 115 woningen) het geval zijn.



Wulperveld Stroe: 115 woningen die in verschillende fasen worden gebouwd

Hetzelfde geldt voor de locatie Terschuur-Noord, waar de eerste fase wordt gebouwd alsook de nieuwbouw voor basisonderwijs voor Terschuur en Zwartebroek.
In de Glind zal het eerste deel van het project Ecowonen (met totaal circa 30 woningen) worden gerealiseerd.

Het betreft een programma met opnieuw circa een derde gestapelde bouw (vooral in Barneveld, ook op tal van inbreidingslocaties). Circa 64% van het aanbod betreft koopwoningen, er wordt in 2023 ook het nodige in de huursector opgeleverd.

Het aandeel goedkoop is met 39% bijna in lijn met het streefprogramma, in absolute zin gaat het om ruim 250 (!) goedkopere woningen.
Het aandeel sociale huur betreft 26% (171 woningen), waarvan het appartementenprogramma vooral in Barneveld en Voorthuizen zal worden gebouwd en de grondgebonden huurwoningen juist ook in de overige kernen (zoals Kootwijkerbroek en Stroe).
Het aandeel goedkope koopwoningen (2 klassen) blijft in 2022 wat achter (resp. 8 en 5% ofwel 54 en 31 woningen).

Het aandeel middelduur betreft 23% en daarmee iets bovengemiddeld en betreft zowel koopwoningen (12%, gestapeld en vooral grondgebonden). De vrije sector huurwoningen (11%) worden in belangrijke mate in de vorm van huurappartementen gerealiseerd, waaronder op de voormalige Gammalocatie aan de Rozenstraat en in Bloemendal.

De duurdere sector is met 39%, in lijn met het streefbeeld en betreft niet alleen de uitgifte van vrije sector kavels (5%) in de overige kernen maar ook projectmatige gebouwde grondgebonden koopwoningen in diverse woningbouwontwikkelingen (28%) en luxere appartementen (5%).

2024: Bovengemiddeld programma met opnieuw meer aanbod in kleinere kernen

Het programma voor 2024 kent een wat meer indicatief karakter. Verwacht wordt dat we dan zo'n 725 woningen aan de woningvoorraad zullen toevoegen, waarvan bijna 400 in de kern Barneveld (54%).
De locaties Bloemendal en De Burgt (Lanen Oost) zijn dan volop in ontwikkeling. Daarnaast zijn er nog kleinere inbreidings- en functieveranderingsplannen, zoals aan de Lijsterstraat en Korenbloemstraat.

In Voorthuizen is onder andere de realisatie van de eerste fase van het Woonwerk landschap aan de Verbindingsweg voorzien alsook de invulling van de Trefpuntlocatie.
In Kootwijkerbroek zal Oostbroek worden afgerond en is er daarnaast ruimte voor wat particulier initiatief.
In de projecten Wulperveld en Terschuur-Noord zal de volgende fase worden ontwikkeld en het project Ecowonen in De Glind zal worden afgerond in relatie tot de opstart van de herontwikkeling van de locatie van het naastgelegen YMCA-gebouw.

In 2024 staan er veel appartementenontwikkelingen op verschillende locaties op het programma, vooral ook in de kern Barneveld en verder vooral in Voorthuizen: 48% van het aanbod betreft appartementen in diverse prijsklassen en eigendomsverhoudingen.

De verhouding goedkoop/middelduur/duur ligt op basis van deze plannen op 46%/22%/33%, waardoor er met name in de goedkope koopsfeer het nodige wordt aangeboden, waaronder 21% sociale huur, 10% sociale koop laag en 15% sociale koop hoog.

Tabel 8 Geplande nieuwbouwopleveringen gemeente Barneveld in 2024

Opleveringen nieuwbouw Kern	Totale programma	EG Sociale huur (<763)	EG Overig huur >763	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 (<763)	App. Overig huur >763	App. Koop <230.000	App. Koop 230-280.000	App. Koop 280-350.000	App. Koop >350.000	App. Subtotaal
2024																
wv Bloemendal	*85*	*0*	*0*	*0*	*8*	*5*	*35*	*5*	*53*	*32*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*32*
wv De Burgt/Lanen Oost	*107*	*0*	*0*	*0*	*19*	*21*	*42*	*0*	*82*	*25*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*25*
Barneveld	*391*	0	0	0	29	30	83	5	*147*	137	22	23	17	27	18	*244*
Voorthuizen	*154*	0	0	10	15	10	31	15	*81*	0	0	25	11	33	4	*73*
Kootwijkerbroek	*35*	5	0	3	7	3	7	10	*35*	0	0	0	0	0	0	*0*
Overige kernen	*145*	13	0	6	22	20	45	6	*112*	0	0	0	10	11	12	*33*
Totaal 2024	*725*	18	0	19	73	63	166	36	*375*	137	22	48	38	71	34	*350*
Relatief	100%	2%	0%	3%	10%	9%	23%	5%	52%	19%	3%	7%	5%	10%	5%	48%

Bron: gemeentelijke inventarisatie, febr. 2022

De exacte programmering van sommige locaties ligt nog niet definitief vast, waardoor hier nog enige verschuiving in kan optreden.

2025: Bovengemiddeld programma met gedifferentieerd aanbod in alle kernen

Voor het jaar 2025 staan thans circa 650 woningen gepland, waarvan 57% in de kern Barneveld, 16% in Voorthuizen en 27% in de overige kernen. Hiermee neemt de importantie van het aanbod in de kleinere kernen toe. In een kern als Kootwijkerbroek zal de omgeving van de Puurveense molen als woningbouwlocatie in beeld komen.

Grotere ontwikkelingen zijn nog steeds (volgende fasen): Bloemendal, De Burgt, Voorthuizen-Zuid, Woonwerklandschap, Terschuur-Noord, Wulperveld, Puurveen-Zuid en daarnaast diverse inbreidings- en functieveranderingslocaties.

Tabel 9 Geplande nieuwbouwopleveringen gemeente Barneveld in 2025

Opleveringen nieuwbouw Kern	Totale programma	EG Sociale huur (<763)	EG Overig huur >763	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 (<763)	App. Overig huur >763	App. Koop <230.000	App. Koop 230-280.000	App. Koop 280-350.000	App. Koop >350.000	App. Subtotaal
2025																
wv Bloemendal	*109*	*0*	*0*	*14*	*2*	*18*	*29*	*3*	*66*	*0*	*0*	*18*	*6*	*10*	*9*	*43*
wv De Burgt/Lanen Oost	*105*	*12*	*0*	*10*	*19*	*15*	*31*	*0*	*87*	*0*	*0*	*0*	*0*	*6*	*12*	*18*
Barneveld	*371*	12	0	24	21	33	60	3	*153*	0	0	66	48	48	56	*218*
Voorthuizen	*103*	0	0	0	0	10	10	15	*35*	48	0	10	5	5	0	*68*
Kootwijkerbroek	*61*	6	0	6	0	6	10	6	*34*	0	0	2	0	13	12	*27*
Overige kernen	*114*	15	0	3	26	27	38	5	*114*	0	0	0	0	0	0	*0*
Totaal 2025	*649*	33	0	33	47	76	118	29	*336*	48	0	78	53	66	68	*313*
Relatief	100%	5%	0%	5%	7%	12%	18%	4%	52%	7%	0%	12%	8%	10%	10%	48%

Bron: gemeentelijke inventarisatie, febr. 2022

Het aandeel appartementen is met 48% opnieuw vrij groot en bestaat dan ook vooral uit koopappartementen. de overige 66% betreft grondgebonden woningen. De verhouding koop versus huur ligt op 88% koop versus 12% huur.
Dit heeft mede te maken met relatief meer aanbod in een aantal kleinere kernen, waar de belangstelling voor koopwoningen van oudsher doorgaans groter is dan in de grotere kernen als Voorthuizen en Barneveld. Maar ook het koopappartementenprogramma draagt hier aan bij.

De verhouding goedkoop/middelduur/duur ligt op 45/22/33% en daarmee in lijn met de woonvisie. Het sociale programma bestaat echter vooral uit koopwoningen (33%) en 12% uit sociale huurwoningen.

Verdeling nieuwbouw over de kernen
Wanneer we de hiervoor beschreven bouwplannen op een rij zetten en dit relateren aan de verdeling van de Barneveldse woningvoorraad over de kernen, dan zien we een aantal relevante zaken.
In Barneveld en Voorthuizen samen staat anno 2021 bijna 80% van de totale woningvoorraad. In de overige 7 kernen de overige 21%.

In de nieuwbouwplannen (en realisatie 2021) voor de periode tot en met 2025 zien we dat er de komende jaren in de kleinere dorpen weer wat meer gebouwd gaat worden. Dit is ook conform de raad in 2021 in de Hoofdlijnennotitie heeft laten vaststellen. Meer ruimte voor de groei van de kleinere kernen, ten behoeve van de vitaliteit en leefbaarheid in deze kleine kernen.

In 2021 is er relatief weinig opgeleverd, vooral ook in de kern Barneveld. Hierdoor wegen de aantallen van projecten als Dwarsakker in Zwartebroek en veel kleine particuliere plannen in de kleinere kernen zwaar. In 2022 is er nog relatief weinig aanbod in de kleinere kernen (absoluut gaat het om 93 woningen), maar vanaf 2023 wordt het beeld in vrijwel alle kernen beter. Dit leidt er ook toe dat vanaf 2023 t/m 2025 tenminste 25% van de nieuwbouw in de 7 kleinere kernen terecht komt. Ontwikkelingen als Oostbroek, Wulperveld, Puurveen-Zuid en Terschuur-Noord en het Ecowonen in De Glind helpen daarbij.

Tabel 10 Spreiding geplande nieuwbouwopleveringen gemeente Barneveld in 2021 t/m 2025 .

Kern	Woningvoorraad 1-1-2021	Nieuwbouw 2021	Planning 2022	Planning 2023	Planning 2024	Planning 2025	2021 t/m 2025 gem. per jaar
Barneveld	13.663	50	325	354	391	371	298
Voorthuizen	4.625	84	268	97	154	103	141
Overige kernen	4.758	81	93	208	180	175	147
Totaal	**23.046**	**215**	**686**	**659**	**725**	**649**	**587**
Relatief							
Barneveld	59%	23%	47%	54%	54%	57%	51%
Voorthuizen	20%	39%	39%	15%	21%	16%	24%
Overige kernen	21%	38%	14%	32%	25%	27%	25%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: gemeentelijke inventarisatie, febr. 2022

Voor de kern Garderen is het beeld na de realisatie van De Tuinderijlocatie en de voormalige Koepellocatie nog wat diffuus. We streven immers naar meer continuïteit in de bouwstromen in alle kernen waar de behoefte aan wonen aanwezig is.

De gebiedstafels, waarbij er ook afstemming en overleg met de dorpen zelf is over de ontwikkelingen in hun kern, kunnen daarbij helpen om dit meer inzichtelijk te maken. Verder zal de Omgevingsvisie meer duidelijkheid gaan geven over de toekomst van onze 9 kernen en het buitengebied.

Met de genoemde bouwplannen tot en met 2025 zullen er in de komende 4 jaar in alle kernen gemiddeld meer nieuwbouwwoningen per jaar bijkomen, dan in de afgelopen 10 jaar het geval was. Maar nog steeds passend bij de schaal en omvang van deze kernen. Met deze aantallen zullen 6 van de 9 kernen royaal onder de grens van 5.000 inwoners blijven en Kootwijkerbroek richting 6.500 inwoners gaan. Voorthuizen zal op basis van deze aantallen richting 13.500 inwoners gaan, ultimo eind december 2025. Barneveld blijft met ruim 39.000 inwoners op genoemde datum veruit de grootste kern binnen de gemeente.

Samengevat

In 2021 zijn er beduidend minder nieuwbouwwoningen gerealiseerd (215 woningen), dan in de afgelopen jaren gebruikelijk was. Het betreft huur- en koopwoningen, relatief veel gestapeld, maar ook grondgebonden. 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. Ook de perikelen rondom stikstof en schaarste aan personeel en bouwmaterieel hebben niet voor versnelling (waar o.a. provincie Gelderland in haar Aktieplan Wonen op hoopt) gezorgd maar eerder voor temporisering. In de overige kernen zal vanaf 2023 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. Dit zal de leefbaarheid in deze kernen ten goede komen.

Voor de periode 2022 t/m 2025 laat de programmering een omvangrijk bruto aanbod zien (gemiddeld 680 woningen per jaar), in verschillende prijssegmenten. Dit zou bruto een uitbreiding van de totale woningvoorraad met bijna 12% betekenen. 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, capaciteit en beschikbaarheid van (intern en extern) personeel en bouwmaterialen en voorbereidende werkzaamheden die gedaan moeten worden alvorens te kunnen starten met de bouw van de woningen. Het gewenste minimale aantal van gemiddeld 500 nieuwbouwwoningen per jaar zal naar alle verwachting (behoudens 2021) wel worden bereikt.

Ruim 40% is in genoemde periode in de vorm van appartementen geprogrammeerd. In het kader van vergrijzing en een toename van het aantal 1-2 persoons huishoudens wordt daarmee het aandeel levensloopbestendige woningen vergroot. Bij deze projecten zal worden toegezien op de toegankelijkheid en toegankelijkheid van deze complexen en individuele appartementen. Daarnaast zijn er verschillende projecten met grondgebonden woningen die als levensloopbestendig kunnen worden aangemerkt.

Met deze aantallen 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 45.000 woningen in Gelderland (en totaal 80.000 woningen tot 2030) te realiseren om zo de woningtekorten terug te dringen. Hiermee draagt Barneveld bovengemiddeld bij in de regionale woonopgaven die er tot 2040 liggen, 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, 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.

In de bestaande koopwoningmarkt is het aantal transacties in 2021 nog redelijk op peil gebleven. De lage rentestand heeft de woningprijzen, mede als gevolg van schaarste, verder doen toenemen. Gemiddeld een bestaande koopwoning die in 2021 is verkocht de grens ruim € 500.000 (!) al voorbij. Gezien de m2-prijzen die hierbij gelden, zal dit ook op de nieuwbouw gaan reflecteren. De in 2021 vastgestelde prijsklassen voor sociale koop laag en hoog, middelduur en duur staan hiermee onder druk. Kleiner bouwen kan daarbij in verschillende segmenten een mogelijk oplossingsrichting zijn.

Betaalbaarheid in de nieuwbouwplannen 2022 t/m 2025

Voor de komende 4 jaar staan er zo'n 1.150 sociale woningen klaar om gebouwd te worden: 42% van de totale programmering. Het gaat om ruim 560 sociale huurwoningen en circa 590 sociale koopwoningen (299 tot € 230.000,- en 290 tot € 280.000,-). Hiermee zullen vele starters en lage en midden inkomensgroepen hun woonwens in vervulling laten gaan.

Voor de sociale huursector blijft inschrijving bij Huiswaarts.nu van belang, voor de koopsector is het volgen van berichtgevingen op de gemeentelijke website, in nieuwsbrieven en lokale media van belang alsook het kenbaar maken van interesses bij de (lokale) makelaardij.

Tot slot: Opkoopwet en bindingseisen Sociale Koop

Sinds 1 januari is de Opkoopwet van kracht gegaan, die het mogelijk maakt om bestaande goedkope en middeldure koopwoningen voor een bepaalde periode te beschermen tegen aankoop door beleggers (die deze woningen vervolgens voor hoge prijzen verhuren). Dit is immers nadelig voor huishoudens die vooral zijn aangewezen op deze goedkope en middeldure koopwoningen. Voor de nieuwbouw legt de gemeente Barneveld overigens al zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding (plus boetebepaling) op in combinatie met de Doelgroepenverordening.
Gemeenten moeten kunnen motiveren waarom ze dergelijke regels willen opleggen en vastleggen in de Huisvestingsverordening. Onderwerpen als verdringing en leefbaarheid komen daarbij aan de orde. Gemeente Barneveld is thans bezig met dit onderzoek (evenals veel andere gemeenten in de regio Foodvalley en regio Amersfoort) en zal voor de zomer met een voorstel naar de raad komen.

Verder is het Rijk bezig met de herziening van de Huisvestingswet. Het Ministerie van BZK is voornemens om voor sociale koopwoningen de voorrangsbepaling van inwoners of werknemers die in een gemeente wonen of werken (zoals die vroeger voor sociale koopwoningen gold) terug in te voeren. Daarbij zal er een bepaald percentage voorrang kunnen worden gegeven (zoals nu ook voor de sociale huursector geldt). Ook dit zal door middel schaarste onderzoek moeten worden onderbouwd. Zodra dit mogelijk wordt, zal gemeente Barneveld hier actie op ondernemen, gezien de wens om jongeren in de eigen gemeente te kunnen laten blijven wonen.