gemeente Barneveld

Aandachtsgebied: Leefomgeving
Team Beleid Leefomgeving
Behandelaar: Bianca Elshof en Lyan Rijkmans
Telefoonnummer:

Voorstelnr. 3897
Barneveld, 9 januari 2025
Portefeuillehouder: Bennie Wijnne

Onderwerp: Woningbehoefteonderzoek

Gevraagde beslissing:

1. Kennis te nemen van het woningbehoefteonderzoek opgesteld door Companen;
2. Bijgevoegd onderzoek (zie bijlage 1) door te sturen aan de Raad ter informatie.

1. Inleiding

Voor het opstellen van zowel de Woonzorgvisie als voor actualiseren van het vigerende Woonvisie van de gemeente Barneveld als voor de wensportefeuille van de Woningstichting Barneveld (WsB) en voor de woningbouw- en verduurzamingsopgaven die er de komende jaren liggen, is er actueel inzicht nodig in de woningbehoefte in de gemeente Barneveld. Om dit inzicht te krijgen hebben de gemeente Barneveld en de WsB gezamenlijk opdracht gegeven aan Companen om dit te onderzoeken. De resultaten en de conclusies van dit onderzoek zijn vastgelegd in het onderzoek (zie bijlage 1). Er worden een aantal beleidsaanbevelingen gedaan:

- In de sociale huurvoorraad is vooral toevoeging van appartementen en kleinere grondgebonden woningen gewenst;
- Nieuwbouw van sociale huurwoning is niet alleen van belang om de diverse doelgroepen die afhankelijk zijn van een sociale huurwoning (reguliere huishoudens met een laag inkomen, kwetsbare groepen, vergunninghouders, arbeidsmigranten met een langer verblijfsperspectief en mensen die met spoed een goedkope woning nodig hebben) te kunnen blijven huisvesten, maar ook om te zorgen dat de inschrijftijd van reguliere woningzoekende niet verder oploopt. Kijk eventueel naar de mogelijkheden om de vraag waar op korte termijn niet in kan worden voorzien te bedienen met tijdelijke woningen;
- Zet bij nieuwe woninglocaties ook in op het toevoegen van plannen voor betaalbare woningen;
- Er zijn voldoende plannen om in de grote vraag naar duurdere koopwoningen in Barneveld, zowel grondgebonden woningen als appartementen;
- Vooral in het segment van betaalbare koopwoningen zal creatief moeten worden gekeken naar mogelijkheden om woningen te realiseren, andere woonvormen of inzet van conceptuele bouwmethoden;
- Middeldure huur kan als substituut gelden zolang men nog moet sparen en/of inkomensontwikkeling moet doormaken om in aanmerking te komen voor een koopwoning;
- De verduurzaming van de bestaande woningvoorraad is een punt van aandacht en vraag om actief te werken aan strategie;
- De behoefte aan voor senioren geschikte woningen in Barneveld toe: zowel appartementen en kleineren grondgebonden levensloopgeschikte woning, zowel in de huursector als in de koopsector;
- Het creëren van voldoende woningaanbod is voor uitstromers met verblijf uit de Jeugdzorg niet voldoende; een passende zorginfrastructuur is voor een zachte landing op hun nieuwe woonplek van belang.

Deze zullen meegenomen worden bij de herijking van de woonvisie.

2. Beoogd effect

Het woningbehoefteonderzoek helpt om een beeld te krijgen van de woningbehoefte in Barneveld. Dit levert input op voor het opstellen van visies. Daarnaast ondersteunt het de actualisering en geeft het richting aan beleidskeuzes.

3. Argumenten

2.1 Door middel van de bevindingen van het onderzoek is er zicht op de woningbehoefte sec in gemeente Barneveld.
Voor het opstellen van zowel de Woonzorgvisie als voor actualiseren van het vigerende Woonvisie van de gemeente Barneveld als voor de wensportefeuille van de Woningstichting Barneveld (WsB) en voor de woningbouw- en verduurzamingsopgaven die er de komende jaren liggen, is er actueel inzicht nodig in de woningbehoefte in de gemeente Barneveld.

4. Kanttekeningen

2.1 Het voorliggende woningbehoefteonderzoek is een relevante input voor de herijking van de woonvisie.
Het woningbehoefteonderzoek is uitgevoerd op basis van de vraag van de gemeente Barneveld en WsB uitgaand van de huidige situatie met diverse aannames. Pas in de toekomst zal het uitwijzen of deze aannames correct waren. Tezamen met andere documenten als de omgevingsvisie, woondeals ect. zal het dienen als input voor andere visies en/of actualisaties van vigerende visies.

2.2 Het woningbehoefteonderzoek uitgevoerd door de regio strookt niet met dit onderzoek.
De regio heeft aan Stec de opdracht gegeven om een woningbehoefteonderzoek uit te laten voeren. Dit onderzoek van Stec is regiobreed uitgevoerd en speelde niet in de op vragen die Barneveld had ten aanzien van eigen gemeentebehoefte qua woningbouwbehoefte. Hierdoor lijken de antwoord en/of conclusies niet met elkaar overeen te komen, maar dit komt door de schaalgrootte.

5. Financiën

---

6. Participatie en communicatie

a) Participatie

Participatietrede 2 – meedenken. De inwoners van Barneveld hebben middels een enquête input kunnen leveren aan het onderzoek. Daarnaast hebben zij zich kunnen aanmelden voor een rondetafelgesprek.

b) Communicatie

Op 29 januari as vindt er een thema-avond Wonen plaats voor de Raadsleden. Tijdens deze avond ligt Companen het onderzoek toe.
---

7. Vervolgstap

Tijdens de thema-avond wonen d.d. 29 januari a.s. zal Companen aan de raad een toelichting geven op de bevindingen van het onderzoek.

8. Bijlagen

Bijlage 1: Woningbehoefteonderzoek Gemeente Barneveld d.d. 9 januari 2025

COMPANEN

Woningbehoefteonderzoek



Gemeente Barneveld

9 januari 2025

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	9 januari 2025
TITEL	Woningbehoefteonderzoek
OPDRACHTGEVER	Gemeente Barneveld
AUTEUR(S)	Denise Floris Teun van Schendel Jeroen Lijzenga
PROJECTNUMMER	203.109/G
STATUS	Definitief

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

Samenvattende conclusies en advies 4

1 Inleiding 12
1.1 Aanleiding en doel van het onderzoek 12
1.2 Onderzoeksopzet 12
1.3 Leeswijzer 14

2 Bevolking en huishoudens 15
2.1 Huishoudens 15
2.2 Bevolkingsontwikkeling 16
2.3 Recente verhuisbewegingen 17

3 De bestaande woningvoorraad 22
3.1 Kenmerken van de woningvoorraad 22
3.2 Bewoning van de woningvoorraad 32
3.3 Ontwikkeling van de marktdruk 35
3.4 Waardering van de woning 37
3.5 Waardering van de woonomgeving 43

4 Ontwikkeling woningbehoefte 46
4.1 Bevolkings- en huishoudensprognose 46
4.2 Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte 47
4.3 Verhuiswensen en woonwensen 48
4.4 Zoeken en vinden van een woning 60
4.5 Kwalitatieve woningbehoefte 62
4.6 Vergelijking met de planvoorraad 68

5 Wonen en zorg 70
5.1 Woonvraagontwikkeling ouderen 70
5.2 Woonvraag ontwikkeling aandachtsgroepen 70

Bijlage 1: De Doorzonscan 73

Bijlage 2: Woningbehoefte totaal en in de kernen 74

Samenvattende conclusies en advies

Aanleiding en vraagstelling

De gemeente Barneveld is bezig met het opstellen van een Woonzorgvisie 'Een thuis voor iedereen in Barneveld'. In deze Woonzorgvisie krijgt de woon- zorg- en welzijnsbehoefte van een groot aantal aandachtsgroepen een plek. Daarnaast zal de Woonvisie worden geactualiseerd. Voor het opstellen van de beide visies heeft Barneveld inzicht nodig in de actuele situatie op de woningmarkt in de gemeente en de regio en in de ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de komende jaren. Woningstichting Barneveld heeft voor haar strategisch portefeuillebeleid en de woningbouw- en verduurzamingsopgaven in de komende periode ook behoefte aan actuele inzichten. De gemeente Barneveld en Woningstichting Barneveld hebben Companen daarom samen opdracht gegevens voor een breed woningmarktonderzoek.

Samenvatting van de uitkomsten

Bevolkings- en huishoudensontwikkeling in de afgelopen jaren

Barneveld groeit door geboorteoverschot en binnenlandse migratie

- In Barneveld woonden in 2023 zo'n 61.600 inwoners en 23.300 huishoudens. Bijna de helft (45%) van de huishoudens in Barneveld behoort tot de doelgroep van woningcorporaties[1]. Daaronder behoort 24% tot de laagste inkomens, de doelgroep voor passend toewijzen (primaire doelgroep), en een iets kleinere groep (21%) tot de overige doelgroep van woning corporaties (secundaire doelgroep). Meer dan een derde (36%) van de huishoudens in de gemeente heeft een hoog inkomen.
- Het aantal inwoners van Barneveld steeg de afgelopen 10 jaar. Barneveld kent een positief geboortesaldo, dat echter langzaam afneemt. Het geboortesaldo en het binnenlandse migratiesaldo hebben de meeste invloed op de bevolkingsontwikkeling in Barneveld en zorgen voor de groei in de gemeente.

Jonge huishoudens en gezinnen vestigen zich, jonge huishoudens vertrekken ook vaak

- Ruim 40% van de huishoudens die zich vestigen in de gemeente Barneveld, zijn 1- en 2-persoonshuishoudens in de leeftijd tot 35 jaar. Een kwart (24%) van de vestigende huishoudens in de gemeente is een gezin. Barneveld heeft in de afgelopen jaren per saldo meer inwoners getrokken uit de gemeenten Ede, Amersfoort en Nijkerk dan dat er vertrokken naar deze gemeenten. Met name aan Apeldoorn (-113) en Amsterdam (-122) verloor Barneveld per saldo inwoners.
- Jonge huishoudens verlaten vaak de gemeente. Van de vertrekkende huishoudens is 65% een klein huishouden in de leeftijd tot 35 jaar. Vaak zijn het jonge mensen die vertrekken om elders te werken of studeren.

[1] Per 1 januari 2024 gelden de volgende inkomensgrenzen: € 47.699 voor eenpersoonshuishoudens en € 52.671 voor meerpersoonshuishoudens.

De bestaande woningvoorraad

Groot deel van de woningvoorraad is een koopwoning, 19% sociale huur

- Twee derde van de woningen in Barneveld is een koopwoning. Ongeveer één op de vijf (19%) van de woningen in de gemeente is een sociale huurwoning. Ongeveer 14% is een particuliere huurwoning.
- Bijna de helft (44%) van de koopwoningen in Barneveld is een rij-/hoekwoning en ruim een kwart (26%) een tweekapper en bijna een kwart (23%) een vrijstaande woning.
- Een kleine 30% van de koopwoningen in de gemeente heeft een WOZ-waarde tot € 390.000. Ruim een derde (35%) van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde tussen € 390.000 en € 550.000. Van de koopvoorraad heeft 37% een WOZ-waarde vanaf € 550.000. Dit betekent dat bijna driekwart van de koopvoorraad in de gemeente een WOZ-waarde heeft boven de landelijke betaalbaarheidsgrens van € 390.000.

Ruim de helft woningvoorraad (potentieel) geschikt voor mensen met lichte functiebeperking

- Met het ouder worden van de bevolking en de toename van het aantal huishoudens in de leeftijd van 75 jaar en ouder in de komende jaren, neemt het belang van voldoende levensloopgeschikte woningen toe.
- Ruim een vijfde van de woningvoorraad in de gemeente Barneveld is geschikt voor mensen met een lichte functiebeperking. Daarnaast is zo'n 30% van de woningvoorraad potentieel geschikt; met een relatief beperkte investering geschikt te maken.
- Van de alleenstaande ouderen van 75 jaar en ouder woont 58% in een geschikte woning, 10% in een potentieel geschikte woning en 32% in een niet geschikte woning. Deze laatste groep is extra kwetsbaar als men met gebreken te maken krijgt.
- Uit de gehouden enquête blijkt een hoge bereidheid van de inwoners van Barneveld om buren te helpen en hulp van buren te ontvangen.

Enige goedkope scheefheid, behoorlijk wat lage inkomens in particuliere huur

- Van de huishoudens die in een corporatiewoning wonen, behoort ruim 80% tot de doelgroep van woningcorporaties. Ongeveer 15% van de corporatiewoningen wordt bewoond door huishoudens die op grond van hun inkomen eigenlijk te goedkoop wonen.
- Van de huishoudens die in de particuliere huursector wonen, behoort bijna twee derde tot de doelgroep van woningcorporaties. Prijsniveaus in de particuliere huursector zijn niet bekend.

Flinke prijsstijging in de koopsector, ook toename druk op sociale huursector

- De marktdruk in de koopsector in de gemeente Barneveld is de afgelopen jaren toegenomen. De gemiddelde transactieprijs nam aanmerkelijk toe, van gemiddeld € 359.000 in 2019 tot gemiddeld € 489.000 in 2023. De woningwaarde en de transactieprijzen zijn in Barneveld hoger dan gemiddeld in de regio, de provincie en Nederland.
- Gemiddeld moeten woningzoekenden in de sociale huursector 3 jaar reageren voordat zij een woning toegewezen krijgen. De gemiddelde actieve zoektijd nam in de periode 2021 tot en met 2023 toe van 2,3 naar 3,1 jaar[2]. Het gemiddelde aantal reacties op aangeboden woningen nam in delen van de voorraad toe. Per saldo is er sprake van toename van de druk op de sociale huurmarkt in de gemeente Barneveld.

[2] De gepresenteerde uitkomsten wijken iets af van de uitkomsten in de jaarrapportage van Huiswaarts.

Middeninkomens kunnen moeilijk een woning kopen

- De sterke prijsontwikkeling is gunstig voor huishoudens die een koopwoning hebben, maar minder gunstig voor huishoudens die de koopmarkt willen betreden. Een huishouden heeft op dit moment een bruto jaarinkomen van ongeveer € 95.000 nodig om een hypotheek te krijgen van € 436.000, de gemiddelde transactieprijs van een rij-/hoekwoning in de gemeente Barneveld in 2023.

Tevredenheid over woning en woonomgeving

Inwoners van Barneveld zijn tevreden over hun woning en woonomgeving

- De inwoners van Barneveld zijn overal het algemeen tevreden met hun woning. Dit geldt voor 85% van de ondervraagde inwoners. Slechts een klein deel is ontevreden (5%). Dit beeld geldt voor alle kernen in de gemeente.
- Huurders zijn overigens wat vaker ontevreden dan eigenaar-bewoners. Echter, ook het merendeel van de huurders is tevreden over de woning die men bewoont. Huurders van een corporatiewoning zijn meer tevreden dan huurders van een particuliere huurwoning.
- Wat voor de woning geldt, geldt ook voor de woonomgeving. Verreweg de meeste inwoners zijn tevreden over hun woonomgeving. Eigenaar-bewoners zijn iets meer tevreden dan huurders.

Ontwikkeling van de woningbehoefte

Tot en met 2030 woningbehoefte van 3.560 woningen

- Om de kwantitatieve woningbehoefte in beeld te brengen, baseren we ons in de basis op de Gelderse Trendvariant van de Primos bevolkings- en huishoudensprognose 2022. Volgens de provinciale prognose neemt het aantal huishoudens in Barneveld in de periode 2023 tot en met 2030 toe met 2.865 en in de periode 2031 tot en met 2040 met 4.385 huishoudens.
- De woningbehoefte komt voort uit de ontwikkeling van het aantal huishoudens en het inlopen van het huidige woningtekort van 5% nu naar 2% in 2030. Bij de inloop van het woningtekort gaan we er dus van uit dat dit tekort niet volledig wordt ingelopen. De woningmarkt heeft een zekere druk nodig om goed te functioneren. Uitgaan van een tekort van rond de 2% is gebruikelijk. Dit tekort wordt landelijk al lange tijd als uitgangspunt gehanteerd.
- Er is inclusief de inloop van het woningtekort behoefte aan 3.560 extra woningen in de periode 2023 tot en met 2030 en nog eens 4.385 woningen in de periode 2031 tot 2040.

Grote wens naar betaalbare koopwoningen van jonge huishoudens, ouderen wensen ook op latere leeftijd koopwoning

- De woonwensen verschillen per groep. Jonge huishoudens en starters willen vaak een betaalbare koopwoning. Kleine huishoudens van 35-55 jaar hebben vaak een voorkeur voor sociale huurwoningen, hoewel deze groep zich ook richt op een middenhuurwoning of een koopwoning. De groep van kleine huishoudens in de leeftijd van 55-65 jaar vraagt vaak een sociale huurwoning, toch wil bijna de helft kopen.
- Gezinnen geven sterk de voorkeur aan grondgebonden koopwoningen.
- Ouderen van 65+ jaar zijn geïnteresseerd in koopappartementen en sociale huurappartementen en grondgebonden levensloopgeschikte woningen. Ook op latere leeftijd heeft deze groep nog de wens om te kopen.

Particuliere huur als tussenstap voor onbereikbare koopsector

- De wens om te kopen blijkt voor een deel van de huishoudens in de praktijk moeilijk te realiseren. Meer huishoudens dan uit het wensprofiel blijkt,

hebben in de praktijk een huurwoning betrokken, vaak een particuliere huurwoning. Dit speelt bij alle onderscheiden huishoudenstypen.

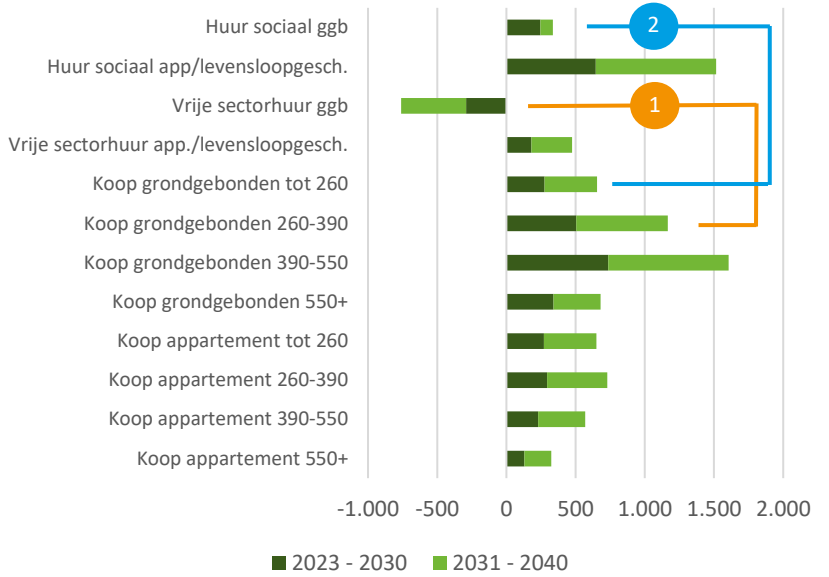
- Gezinnen slagen er het best in om hun koopwens te vervullen.
- Oudere huishoudens (75+) kopen minder vaak een woning dan uit hun woonwens blijkt en komen veel vaker in een sociale huurwoning terecht. Hierbij moet worden aangetekend dat met de generatiewissel die gaande is de verwachting is dat de kooporiëntatie van senioren de komende jaren wel verder toeneemt en meer ouderen ook in staat zijn weer een woning te kopen. Dat vraagt geschikt en aansprekend aanbod voor deze groep.

Toevoegen sociale huurwoningen: 25% volgens Woondealafspraken

- De afspraak in de Woondeal is dat in Barneveld 25% van de nieuwbouw sociale huurwoningen zijn. Wij gaan er daarom in de raming van de kwalitatieve woningbehoefte van uit dat 25% van de woningen die aan de voorraad worden toegevoegd sociale huurwoningen zijn.
- Dit aandeel is iets hoger dan de (trendmatige) behoefte van de huishoudens in Barneveld. Barneveld draagt met het toevoegen van sociale huurwoningen bij in de woningbehoefte van kwetsbare groepen.

Kwalitatieve woningvraag

Figuur 1: Gemeente Barneveld. Kwalitatieve woningbehoefte naar eigendom, woningtype en prijsklasse, 2023 tot en met 2030 en 2031 tot en met 2040



	2023 - 2030	2031 - 2040
Aandeel huur	22%	18%
Aandeel sociale huur*	25%	22%
Aandeel betaalbaar	60%	60%
Aandeel appartementen	49%	57%
Woningbehoefte	+3.560	+4.385

* Het aandeel sociale huur op de extra woningbehoefte is hoger dan het aandeel van de totale huur. Dit komt omdat er gerekend wordt met een potentieel overschot in de particuliere huursector.

Bron: Vraag- en aanbodmodel Companen, 2023.

1 Deze situatie doet zich voor als er voldoende goedkoop en betaalbaar aanbod wordt toegevoegd in de koopsector. Als dat niet het geval is, blijft er (extra) vraag naar grondgebonden huurwoningen in de vrije huursector.

2 Een deel van de vraag naar goedkope koopwoningen is afkomstig van huishoudens die zouden willen doorstromen vanuit een sociale huurwoning. Als deze woningen niet beschikbaar zijn, legt dit extra druk op de sociale huursector.

Er is in vrijwel alle segmenten behoefte aan extra woningen in Barneveld, voor het inlopen van het huidige woningtekort en om te voorzien in de groei van de woningbehoefte. In enkele segmenten ontstaat mogelijk juist ruimte. De volgende ontwikkelingen zijn belangrijk om te benoemen:

- **Sociale huursector: appartementen en levensloopgeschikte woningen**
  De aanvullende behoefte in de sociale huursector bestaat in belangrijke mate uit appartementen en levensloopgeschikte woningen. De vraag naar appartementen is niet alleen een vraag van ouderen, maar ook van jongeren die snel een betaalbare woning zoeken. Er is een kleinere extra behoefte aan grondgebonden eengezinswoningen in de sociale huursector. Dit betekent niet dat er geen vraag is naar deze woningen, maar dat vraag en aanbod meer in balans zijn. Aan de aanbodkant komen deze woningen potentieel steeds meer vrij doordat ouderen verhuizen naar een levensloopgeschikte woning.
- **Middenhuur: appartementen en levensloopgeschikte woningen**
  De vraag in de vrije huursector is grotendeels een vraag naar middenhuur. De extra vraag aan middenhuurwoningen is op basis van de woonwensen van huishoudens relatief klein. De eerste voorkeur gaat vaker uit naar het kopen van een woning. Dat speelt nog sterker bij grondgebonden woningen dan bij appartementen, wat ertoe leidt dat er potentieel vraaguitval optreedt bij grondgebonden vrije sector huurwoningen.
- **Ouderen willen vaak een woning kopen**
  Ook de voorkeur van ouderen gaat vaker dan in het verleden uit naar het kopen van een woning als zij de stap zetten naar een levensloopgeschikte woning. Dat hangt samen met de generatiewissel die gaande is. De huidige generatie ouderen heeft vaker dan eerdere generaties altijd in een koopwoning gewoond. De hoge huizenprijzen betekenen dat zij hun (vaak grotendeels afbetaalde) woning goed kunnen verkopen, een kleinere levensloopgeschikte woning kunnen kopen en daardoor relatief lage maandlasten houden. Toch zijn er ook ouderen die bewust kiezen voor een stap naar een middeldure levensloopgeschikte huurwoning.
- **Koopsector: veel vraag naar goedkoop en betaalbaar**
  In de koopsector is er veel vraag naar goedkope en betaalbare woningen. Er zijn in Barneveld veel koopwoningen met een hoge waarde (boven € 390.000). Deze woningen zijn bereikbaar voor kopers die zelf hebben geprofiteerd van de gestegen huizenprijzen in de afgelopen periode en de overwaarde van hun huidige woning kunnen benutten. Voor huishoudens die geen woning te verkopen hebben (koopstarters) geldt dit niet. Zij zijn de aansluiting kwijtgeraakt bij de waardeontwikkeling in de bestaande woningvoorraad. Dit betekent dat er een aanzienlijke extra vraag is naar betaalbare koopwoningen in Barneveld.
- **Maar ook veel vraag naar duurdere koopwoningen**
  Vooral naar koopwoningen tussen de € 390.000 en € 550.000 is een aanzienlijke vraag in Barneveld. Dit geldt ook voor woningen van € 550.000 of meer, maar in mindere mate. Een mogelijk risico bij deze situatie is dat bestaande woningen in het dure segment minder goed kunnen concurreren met nieuwbouw, zeker nu de energetische kwaliteit van woningen een zeer belangrijk aspect is geworden bij de koopbeslissing.

Planvoorraad

- In totaal zijn er harde plannen voor 2.376 woningen in de periode 2024 tot en met 2030. Ten opzichte van de aanvullende woningbehoefte (3.560) is er te weinig harde plancapaciteit. De zachte planvoorraad bestaat uit plannen voor ongeveer 2.916 woningen. Er zijn dus in beginsel ruim voldoende plannen om te voorzien in de woningbehoefte tot en met 2030. De woningbehoefte in de periode na 2030 is aanmerkelijk groter. Het hard maken van plannen en het toevoegen van voldoende nieuwe plannen blijft een aandachtspunt.
- Er zijn harde plannen voor 350 sociale huurwoningen voor de periode 2024 tot en met 2030. Er zijn meer plannen nodig voor sociale huurwoningen om te voorzien in de afgesproken aantallen toe te voegen woningen.
- De harde planvoorraad voor huurwoningen in de vrije huursector is veel te laag voor de behoefte die wij voorzien voor de komende jaren.
- Ook het aantal plannen voor dure koopwoningen is lager dan de ontwikkeling van de behoefte in de komende jaren.
- Om in de extra vraag naar betaalbare koopwoningen te voorzien, zal bij het toevoegen en hard maken van woningbouwplannen een sterke focus moeten liggen op dit segment.

Wonen met zorg

- Op dit moment zijn er 1.130 ouderen in de gemeente Barneveld met de vraag naar verpleegzorg of zorg op afroep. De verwachting is dat er tot en met 2030 355 ouderen met de behoefte aan zorg bijkomen en in de periode daarna tot 2040 nog eens 520 ouderen.
- Het ministerie van BZK heeft ABF een berekening laten maken van het aantal benodigde zelfstandige woonvormen in de gemeente Barneveld. In totaal zullen er in de periode 2022 - 2031 845 extra woningen voor ouderen in de gemeente nodig zijn, allen nultredenwoningen, een deel geclusterd en een deel zorggeschikt.
- Om de toekomstige woonvraag van inwoners met een verstandelijke beperking, somatische en psychiatrische problematiek te bepalen is een doorvertaling gemaakt van de toename van deze doelgroepen in de regio Foodvalley naar het niveau van de gemeente Barneveld. Het gaat om een toename met 255 plekken in de periode tot en met 2030 en nog eens 216 plekken in de periode 2031 - 2040.
- In de huidige programmering zitten er meer dan het aantal benodigde nultredenwoningen en zorggeschikte woningen, het aandeel geclusterd moet nog wat worden aangevuld.

Beleidsaanbevelingen

De druk op de woningmarkt in Barneveld is de afgelopen jaren toegenomen. In de sociale voorraad zijn de wachttijden toegenomen. En in de koopvoorraad is het vanwege de prijsstijgingen lastiger geworden een woning te kopen. Het verhogen van de bouwproductie is daarom van belang om de druk op de markt te verminderen en de huishoudensgroei te kunnen faciliteren. Er zijn tot en met 2030 jaarlijks zo'n 450 extra woningen nodig om in de behoefteontwikkeling te voorzien. Ook na 2030 is er nog een grote opgave. We vatten de belangrijkste opgaven als volgt samen:

- In de **sociale huurvoorraad** is vooral toevoeging van appartementen en kleinere grondgebonden woningen gewenst. De vraag is sterk afkomstig van 1-2 persoonshuishoudens, zowel van jongeren als van ouderen.
- Er zijn diverse groepen die afhankelijk zijn van een sociale huurwoning. Naast reguliere huishoudens met een laag inkomen, zijn dat **kwetsbare groepen, vergunninghouders, arbeidsmigranten met een langer verblijfs-perspectief en mensen die met spoed een goedkope woning nodig hebben**. Het gaat potentieel om flinke aantallen sociale huurwoningen, zeker als de vraag van de genoemde groepen in combinatie toeneemt. Nieuwbouw van sociale huur is niet alleen van belang om deze

doelgroepen te kunnen blijven huisvesten, maar ook om te zorgen dat de inschrijftijd van reguliere woningzoekenden niet verder oploopt. Kijk eventueel naar de mogelijkheden om de vraag waar op korte termijn niet in kan worden voorzien te bedienen met tijdelijke woningen.

- In de **koopvoorraad** ligt er de komende jaren een opgave in het realiseren van **betaalbare woningen**. De prijsstijgingen van de afgelopen jaren, in combinatie met aanpassing van de hypotheekregels, hebben ervoor gezorgd dat het voor jonge huishoudens en koopstarters steeds lastiger is een woning te kopen. Er zijn nog **onvoldoende harde plannen** om de vraag naar goedkopere en betaalbare koopwoningen in te vullen. Zet bij nieuwe woningbouwlocaties ook in op het toevoegen van plannen voor deze woningen.
- Daarnaast is er veel vraag naar **duurdere koopwoningen** in Barneveld, zowel grondgebonden woningen als appartementen. Er zijn voldoende plannen om in deze vraag te voorzien.
- De **haalbaarheid van het toevoegen van betaalbare koopwoningen** is een belangrijk vraagstuk. De bouwkosten zijn de afgelopen jaren fors gestegen (beperkte capaciteit, materiaalkosten), waardoor het lastig is om betaalbare koopwoningen te realiseren, vooral in het segment tot € 260.000. Vooral in dit segment zal **creatief** moeten worden gekeken naar mogelijkheden om woningen te realiseren, bijvoorbeeld door **kleinere woningen** te bouwen, andere woonvormen of inzet van **conceptuele bouwmethoden**.
- Er is de komende jaren **enige vraag naar middeldure huur.** Deze vraag is vooral afkomstig van kleine 1- en 2-persoonshuishoudens; zowel jongeren (die nog niet in staat zijn een goedkope koopwoning te kopen) als kapitaalkrachtige ouderen die op zoek zijn naar een comfortabele woonruimte. De vraag van deze doelgroepen richt zich vooral op appartementen. Maar de behoefte aan woningen zoals geuit in onderzoek is vaak de eerste wens; in wat voor woning wil men het liefst wonen? Voor de meeste woningzoekenden in Barneveld is dat een koopwoning, maar in de praktijk is deze wens niet altijd haalbaar. **Middeldure huur kan dan als substituut gelden**, zolang men nog moet sparen en/of inkomensontwikkeling moet doormaken om in aanmerking te komen voor een koopwoning. Daarnaast zien we een oplopende rentestand, waardoor hypotheekmogelijkheden voor lage- en middeninkomens afnemen. Door de regulering van de middenhuur (per 1 januari 2024) lijkt er bij middeldure huur juist meer grip te komen op de prijsontwikkeling. Deze trends maken dat de vraag naar middeldure huur in de praktijk (en zeker de eerstkomende jaren) wellicht groter zal zijn dan uit de behoefte naar voren komt. Al zal op de lange termijn bij velen nog de wens zijn om ooit die koopwoning te bemachtigen.
- De **verduurzaming van de bestaande woningvoorraad** is een punt van aandacht. In de oudere delen van de particuliere voorraad ligt nog een aanzienlijke opgave, met name in Kootwijkerbroek en de kleine kernen. Dat vraagt om actief te werken aan een strategie.
- Het aantal senioren in de gemeente neemt toe. Hoewel Barneveld een relatief jonge gemeente is en senioren vaak terughoudend zijn om te verhuizen, neemt de **behoefte aan voor senioren geschikte woningen** in Barneveld toe. Het gaat om appartementen en kleinere grondgebonden levensloopgeschikte woningen, zowel in de huursector als in de koopsector. De ligging ten opzichte van voorzieningen die voor ouderen belangrijk zijn, is een aandachtspunt. Om het zelfstandig wonen tot op latere leeftijd mogelijk te maken moeten er ook woningen worden aangepast. Het gebruik van een deel van de overwaarde van de woning om woningaanpassing te financieren (een instrument als de **Verzilverlening**) kan hierbij helpen. Daarnaast zorgt de vergrijzing van de bevolking in de gemeente voor een grote opgave rond wonen met zorg. De vraag naar geclusterde woonvormen nabij zorg (aanleunwoningen, knarrenhof) en met intensieve zorg neemt de komende jaren toe.

- Het werkveld van **Beschermd Wonen (BW), Maatschappelijke Opvang (MO) en Jeugd** is sterk in ontwikkeling en raakt meer met elkaar verbonden door een toenemende focus op doorstroming. Begeleide woonvormen met flexibel opschaalbare zorg functioneren daarbij als 'tussenstation' voor of na het zelfstandig wonen. Als uitstromers uit Jeugdzorg met verblijf kunnen wonen in begeleide woonconcepten, kan (dure) instroom in BW of MO worden beperkt. Alleen het creëren van voldoende woningaanbod is dus niet genoeg. Ook een **passende zorginfrastructuur** is voor een **zachte landing** van deze aandachtsgroepen op hun nieuwe woonplek van belang. Het gaat bijvoorbeeld om nabijheid van een ontmoetingsplek, een sociaal netwerk van mensen waarop men terug kan vallen en bereikbaarheid van eerstelijnszorg. Heb hier aandacht voor.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het onderzoek

De gemeente Barneveld is bezig met het opstellen van een Woonzorgvisie 'Een thuis voor iedereen in Barneveld'. In deze Woonzorgvisie krijgt de woon- zorg- en welzijnsbehoefte van een groot aantal aandachtsgroepen een plek. Daarnaast zal de Woonvisie worden geactualiseerd. Voor het opstellen van de beide visies heeft Barneveld inzicht nodig in de actuele situatie op de woningmarkt in de gemeente en de regio en in de ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de komende jaren. Een zwaar aandachtspunt ligt daarbij op de woonbehoefte van de verschillende aandachtsgroepen die in het kader van het programma 'Een thuis voor iedereen' zijn benoemd. Woningstichting Barneveld heeft voor haar strategisch portefeuillebeleid en de woningbouw- en verduurzamingsopgaven in de komende periode ook behoefte aan actuele inzichten. De gemeente Barneveld en Woningstichting Barneveld hebben Companen daarom samen opdracht gegevens voor een breed woningmarktonderzoek.

Het onderzoek geeft antwoord op de volgende vragen:

- Hoe is de huidige samenstelling van de huishoudens en de woningvoorraad in de gemeente en de kernen in de gemeente? Hoe wonen de huishoudens naar eigendom, woonvorm en prijssegment?
- Hoe tevreden zijn inwoners van de gemeente en de kernen over hun woning en hun woonomgeving? In welke mate voldoet de fysieke en sociale woonomgeving aan de wensen en de behoefte van de inwoners?
- Hoe staat het met de woonlasten van inwoners in relatie tot hun inkomen?
- Hoe staat het met de gezondheid van de verschillende huishoudensgroepen in de gemeente en wat betekent dat voor de woonbehoefte?
- Hoe staat het met de energetische kwaliteit van de woningvoorraad in de gemeente? Hoe staat het met de bereidheid om te investeren in de energiezuinigheid van woningen?
- Hoe ontwikkelen verschillende doelgroepen zich de komende jaren in de gemeente Barneveld en in de kernen, demografisch en naar inkomenspositie?
- Wat zijn de verhuismotieven van huishoudens die recent zijn verhuisd en welke keuzes hebben zij gemaakt?
- Hoe gaat de bevolking van Barneveld zich de komende periode demografisch ontwikkelen en wat betekent dat voor de woningbehoefte? Wat is de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van de verschillende doelgroepen, uitgesplitst naar woningtype, eigendomssituatie, prijssegmenten? Wat is de behoefte aan bijzondere en tijdelijke woonvormen? Specifiek: wat is de woningbehoefte van starters en in welke mate zijn ouderen van plan te verhuizen en wat zijn dan hun wensen?
- Wat is de woonbehoefte van de diverse aandachtsgroepen die zijn benoemd in het programma 'Een thuis voor iedereen'?

1.2 Onderzoeksopzet

Het onderzoek is uitgevoerd aan de hand van een combinatie van analyses van bestaande gegevensbronnen, uitgebreid aanvullend enquêteonderzoek onder de inwoners van de gemeente Barneveld en de kernen binnen de gemeente en een modelmatige uitwerking van de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte in de komende jaren.

Bestaande bronnen

De belangrijkste gebruikte bestaande bronnen zijn:

- CBS Statline
- CBS Microdata
- Lokale Monitor Wonen
- WOZ-registratie gemeente Barneveld
- BRP gemeente Barneveld
- VHE-bestand Woningstichting Barneveld
- Verhuurgegevens Woningstichting Barneveld
- Bevolkings- en Woningbehoefteprognose provincie Gelderland 2022
- Woonzorgwijzer InFactResearch, 2024
- WoON 2021

Enquêteonderzoek

In de gemeente Barneveld zijn in april 2024 twee enquêteonderzoeken over woonwensen onder inwoners gehouden. De enquêtes zijn voorgelegd aan twee verschillende doelgroepen: zelfstandige huishoudens (doorstromers op de woningmarkt) en thuiswonende jongeren (starters op de woningmarkt).

Voor het enquêteonderzoek is een gestratificeerde steekproef gehouden. Hiervoor zijn in verhouding meer huishoudens en thuiswonende jongeren geselecteerd voor de enquête in kleine kernen. Op die manier is het mogelijk om voor alle kernen in de gemeente Barneveld voldoende respons te behalen. De uitkomsten van de enquête onder huishoudens zijn vervolgens weer gewogen naar onderlinge verhoudingen van het aantal inwoners per kern om ook op gemeenteniveau representatieve uitspraken te kunnen doen.

In totaal hebben 6.015 huishoudens en 1.485 thuiswonende jongeren in de gemeente Barneveld een schriftelijke uitnodiging ontvangen om mee te doen aan de enquête. Daarmee is een respons van 20% beoogd, welke ook gehaald is: 22% voor zelfstandige huishoudens (1.319 deelnemers) en 21% voor thuiswonende jongeren (307 deelnemers). Daarnaast hebben inwoners die niet geselecteerd zijn via een oproep in de media ook gelegenheid gekregen om mee te doen aan het onderzoek. Nog eens 299 huishoudens en 48 jongeren hebben via deze open link de vragenlijsten ingevuld. In totaal hebben 1.618 huishoudens en 355 jongeren deelgenomen aan het onderzoek. Daarmee zijn er voldoende deelnemers (27% voor huishoudens en 24% voor jongeren) in vrijwel alle kernen.

Bij de interpretatie van de uitkomsten is het van belang om met enkele zaken rekening te houden. In absolute aantallen is het aantal deelnemers in de kleine kernen De Glind en Kootwijk en het buitengebied van Achterveld relatief klein. Daarnaast is er in de enquête enige oververtegenwoordiging van oudere 1-2 persoonshuishoudens (vanaf 55+) ten opzichte van jongere 1-2 persoons-huishoudens (tot 55 jaar) en gezinnen in vergelijking met de werkelijke huishoudensamenstelling in de gemeente Barneveld. Dit is relevant voor uitkomsten op gemeenteniveau. Waar relevant zijn de uitkomsten in dit rapport weergegeven naar huishoudenssamenstelling.



Waar in de tekst van het rapport enquêteuitkomsten worden gepresenteerd, wordt dat aangegeven met het hiernaast afgebeelde pictogram.

Rondetafelgesprek

In de enquête konden inwoners zich opgeven voor een rondetafelgesprek. Ongeveer 30 inwoners hebben zich hiervoor aangemeld. Tijdens het rondetafelgesprek zijn de thema's 'Wonen in Barneveld', 'Bijzondere woonvormen' en 'Omzien naar elkaar' besproken. De uitkomsten van het rondetafelgesprek zijn niet representatief, maar geven we een goede aanvulling op de representatieve uitkomsten van het woonwensenonderzoek.

Bij de onderzoeksresultaten zijn in *cursieve tekst* citaten uit het rondetafelgesprek opgenomen ter illustratie van de cijfers.

1.3 Leeswijzer

- In hoofdstuk 2 wordt een overzicht gegeven van de inwoners en de huishoudens van Barneveld en de kernen in de gemeente. We gaan daarbij in op de achtergrondkenmerken en op de ontwikkeling in de afgelopen jaren. In hoofdstuk 2 wordt ook een analyse gepresenteerd van de verhuisbewegingen van, naar en binnen de gemeente in de afgelopen jaren.
- In hoofdstuk 3 staat de huidige woningvoorraad centraal. We brengen in beeld hoe de voorraad is samengesteld naar eigendom en prijsniveau en hoe de marktdruk zich heeft ontwikkeld in zowel de sociale huursector als in de koopsector.
- Hoofdstuk 4 gaat over de ontwikkeling van de woningbehoefte in Barneveld, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. In dit hoofdstuk gaan we nader in op de woningbehoefte in de periode tot en met 2030 en in de jaren daarna, naar eigendom, woonvorm en prijsniveau. Dit leidt tot een beeld van de woningmarktsegmenten waar de komende jaren meer vraag ontstaat dan er aanbod vrijkomt en in de segmenten waar mogelijk vraaguitval optreedt. We maken een vergelijking van de kwalitatieve woningbehoefte met de planvoorraad en met de afspraken die zijn gemaakt in het kader van de Woondeal met provincie en Rijk. Tot slot gaan we in op de specifieke woningbehoefte van vergunninghouders in Barneveld.
- Het laatste hoofdstuk gaat over de behoefte aan wonen met zorg van de verschillende aandachtsgroepen in de gemeente. Het onderzoek dat in opdracht van de provincie Gelderland is uitgevoerd is hiervoor de voornaamste bron.

2 Bevolking en huishoudens

In dit hoofdstuk gaan we in op de belangrijkste demografische ontwikkelingen in de gemeente Barneveld. We brengen de huidige bevolking en huishoudens in beeld, we kijken naar de bevolkingsontwikkeling in de afgelopen periode en we kijken naar verhuisbewegingen van, naar en binnen de gemeente. Zo krijgen we een beeld van de werking van de woningmarkt in de gemeente Barneveld en van de positie van de gemeente in de regio.

2.1 Huishoudens

In 2023 had gemeente Barneveld zo'n 61.650 inwoners die zo'n 23.290 huishoudens vormden. Ongeveer de helft van de huishoudens woont in de kern Barneveld (35.835 inwoners). Na Barneveld is Voorthuizen de tweede kern (11.850 inwoners. Kootwijkerbroek (5.840 inwoners) completeert de top 3. De Glind en Kootwijk zijn de kernen waar de minste inwoners wonen.

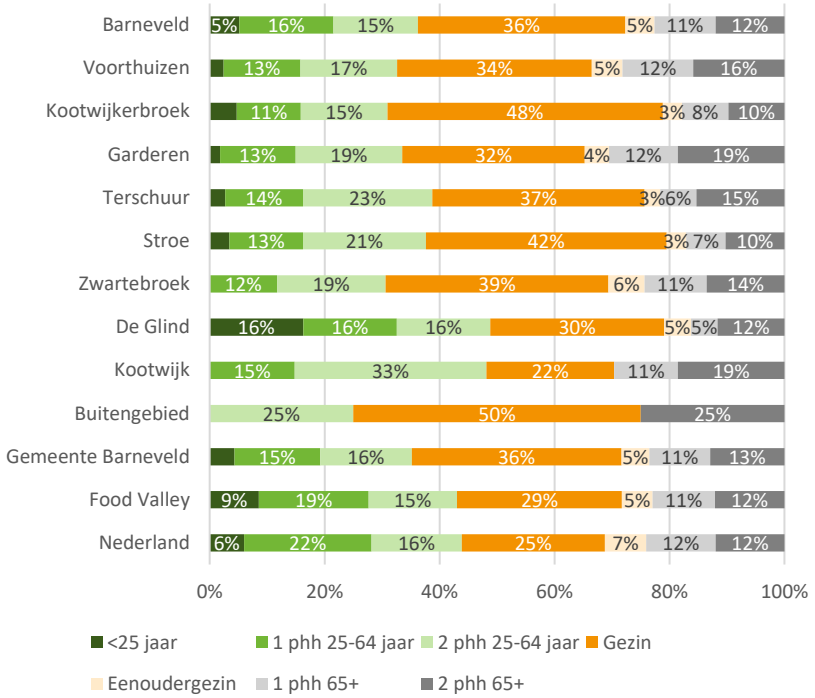
Tabel 2.1: Gemeente Barneveld. Bevolking- en huishoudensontwikkeling, 2018 - 2023

	Bevolking			Huishoudens		
	2018	2023	Ontw.	2018	2023	Ontw.
Barneveld	33.825	35.835	6%	12.895	13.660	6%
Voorthuizen	10.415	11.850	14%	4.155	4.710	13%
Kootwijkerbroek	5.470	5.840	7%	1.730	1.805	4%
Garderen	2.150	2.155	0%	815	845	4%
Terschuur	1.495	1.495	0%	555	555	0%
Stroe	1.600	1.690	6%	570	605	6%
Zwartebroek	1.360	1.590	17%	510	595	17%
De Glind	635	755	19%	195	315	62%
Kootwijk	255	295	16%	110	140	27%
Buitengebied	130	140	8%	50	55	10%
Gemeente Barneveld	**57.339**	**61.655**	**8%**	**21.580**	**23.288**	**8%**
Foodvalley	**352.400**	**374.589**	**6%**	**150.034**	**161.154**	**7%**

Bron: CBS-Statline, 2024.

Barneveld is een echte gezinsgemeente; 36% van alle huishoudens is een gezin met kinderen. De kern Barnveld is naar huishoudenssamenstelling een goede afspiegeling van het gemiddelde in de gemeente. Meer dan een derde van de huishoudens in Barneveld zijn gezinnen. In Kootwijkerbroek wonen naar verhouding de meeste gezinnen van de drie grootste kernen. Ter vergelijking: in regio Foodvalley en Nederland als totaal wonen relatief meer jongeren tot 25 jaar en eenpersoonshuishoudens tot 64 jaar dan in de gemeente Barneveld. In de samenstelling van de huishoudens is duidelijk te zien dat de gemeente Barneveld een gezinsgemeente is.

Figuur 2.1: Gemeente Barneveld. Huishoudens naar type per kern



Bron: Lokale Monitor Wonen, 2024.

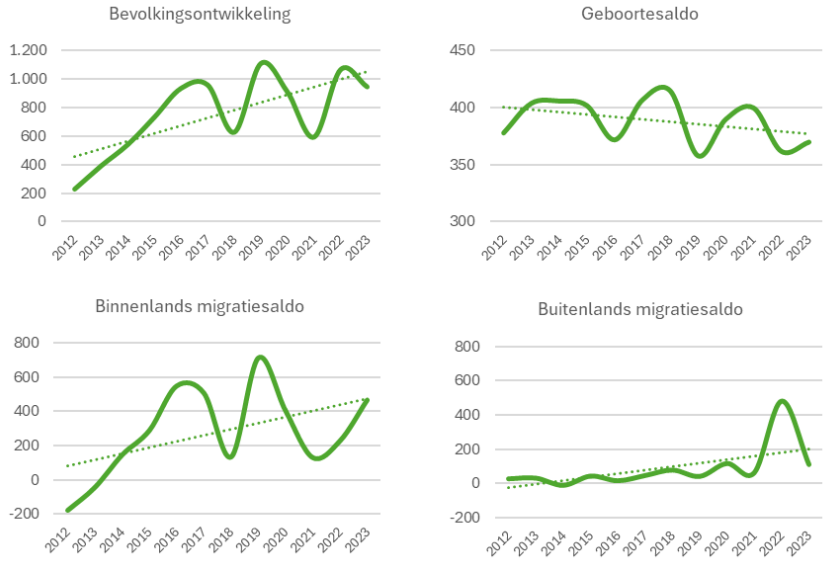
2.2 Bevolkingsontwikkeling

Het aantal inwoners van Barneveld steeg de afgelopen 10 jaar. De jaarlijkse ontwikkeling fluctueert wat. In 2018 en 2021 is de toename van de bevolking minder sterk dan in de andere jaren. Deze lagere toename hangt sterk samen met het lagere binnenlands migratiesaldo in 2018 en 2021.

De groei of afname van de bevolking komt voort uit het geboortesaldo (het saldo van het aantal mensen dat wordt geboren en het aantal mensen dat overlijdt), het binnenlands migratiesaldo (het saldo van vestigers uit andere Nederlandse gemeenten en vertrekkers naar andere Nederlandse gemeenten) en het buitenlandse migratiesaldo (het saldo van vestigers uit het buitenland en vertrekkers naar het buitenland).

- Barneveld kent een positief geboortesaldo, dat wel langzaam afneemt onder invloed van de vergrijzing die ook in Barneveld aan de orde is.
- Het binnenlandse migratiesaldo was tot 2014 negatief. Vanaf 2014 was er jaarlijks sprake van een positief binnenlands migratiesaldo.
- Het geboortesaldo en de binnenlandse migratie zorgen in Barneveld voor de groei van de gemeente. Er was in de afgelopen tien jaar ook een positief buitenlands migratiesaldo, maar dat was een bescheiden plus. Het betreft hier overigens vestigers die zich inschreven in de BRP van de gemeente, doorgaans vestigers met een langer verblijfsperspectief. Buitenlandse werknemers die kort blijven zijn in de onderstaande figuur niet zichtbaar. De piek in 2022 bestaat voornamelijk uit Oekraïners.

Figuur 2.2: Gemeente Barneveld. Bevolkingsontwikkeling, geboortesaldo, binnenlands migratiesaldo en buitenlands migratiesaldo, 2012 - 2023

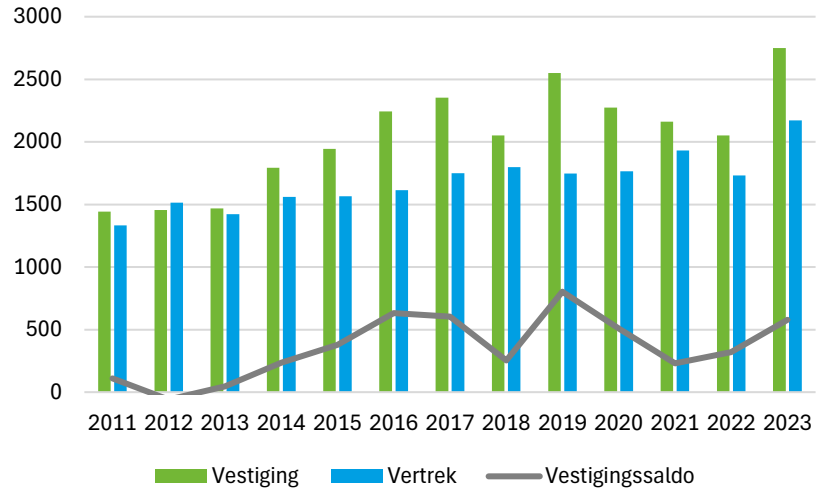


Bron: CBS-Statline, 2024.

2.3 Recente verhuisbewegingen

In de periode 2011 - 2023 vestigden er jaarlijks meer inwoners in de gemeente dan er vertrokken. Zowel het aantal vestigers als het aantal vertrekkers is door de jaren heen toegenomen. In de periode 2011 - 2023 kwamen er per saldo jaarlijks gemiddeld 386 personen bij in de gemeente.

Figuur 2.3: Gemeente Barneveld. Vestiging en vertrek van personen, 2011 - 2023



Bron: CBS-Statline, 2024.

Barneveld heeft in de afgelopen jaren per saldo meer inwoners getrokken van elders dan dat er inwoners zijn vertrokken naar andere gemeenten (positief binnenlands migratiesaldo). Deze inwoners kwamen de afgelopen tien jaar vaak uit Amersfoort (+451) en Nijkerk (+454). Met Apeldoorn was juist sprake van een negatief migratiesaldo; per saldo vertrokken er meer inwoners naar deze gemeente dan er zich vestigden uit Apeldoorn. Ook aan de studenten-

steden Amsterdam en Utrecht verliest Barneveld per saldo inwoners. Barneveld is ook een aantrekkelijke gemeente voor inwoners elders uit Nederland. In de periode 2011 - 2022 trok Barneveld per saldo 3.029 inwoners uit andere gemeenten van Nederland aan.

Tabel 2.2: Gemeente Barneveld. Vestiging en vertrek naar gemeente, 2011 - 2023

2011 - 2023	Vestiging	Vertrek	Vestigingssaldo
Ede	4.350	4.215	135
Amersfoort	1.635	1.185	450
Nijkerk	1.590	1.135	455
Apeldoorn	885	995	-115
Putten	720	665	55
Utrecht	640	725	-85
Veenendaal	575	540	40
Leusden	540	390	150
Amsterdam	475	600	-120
Scherpenzeel	450	385	70
Overig Nederland	11.920	8.890	3.030
Totaal	**23.790**	**19.725**	**4.060**

Bron: CBS-Statline, 2024.

Binnen de gemeente Barneveld wordt er vanuit de verschillende kernen vaak naar de grootste kern verhuisd, naar Barneveld. Vanuit de kern Barneveld wordt er maar beperkt naar andere kernen in de gemeente verhuisd. Bijna 60% van de inwoners van de kern Barneveld verhuist binnen de kern en bijna een derde (32%) vertrekt bij verhuizing uit de gemeente. De drie grote kernen hebben naar verhouding de sterkste kernbinding, inwoners verhuizen hier vaak binnen de eigen kern. Grotere kernen hebben doorgaans ook een meer diverse woningvoorraad en daarmee meer mogelijkheden om een volgende stap in de wooncarrière te wetten. Vanuit Garderen, Terschuur, De Glind en Kootwijk vertrekt meer dan de helft van de inwoners bij verhuizing uit de gemeente. Van alle verhuisbewegingen in de gemeente Barneveld is 59% een verhuizing naar een van de drie grote kernen en is 35% een verhuizing naar een andere gemeente. Slechts 6% van alle verhuisbewegingen is een verhuizing naar een van de kleinere kernen.

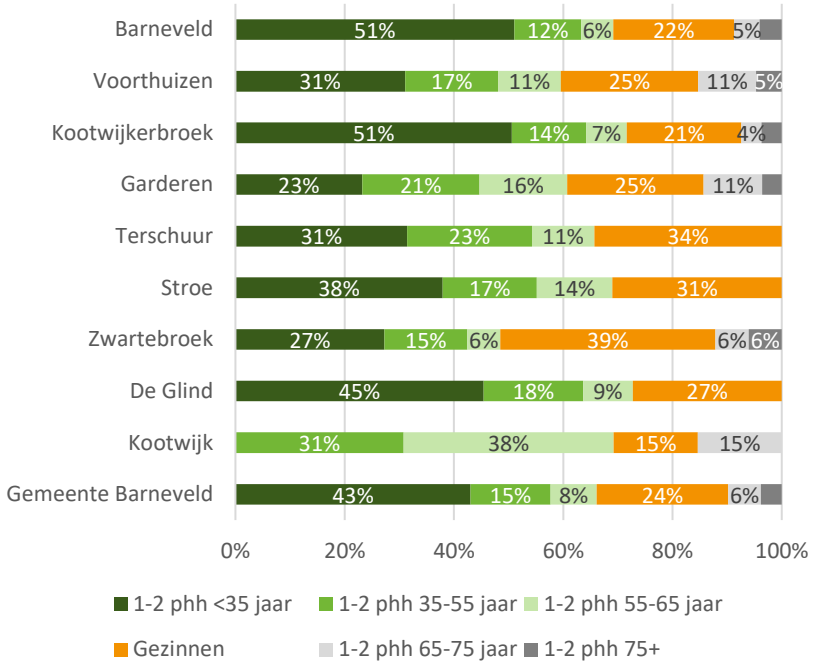
Tabel 2.3: Gemeente Barneveld. Verhuisbewegingen tussen de kernen (personen), 2017 - 2022

Van \ Naar	Barneveld	Voorthuizen	Kootwijkerbroek	Garderen	Terschuur	Stroe	Zwartebroek	De Glind	Kootwijk	Buiten de gemeente	Totaal
Barneveld	59%	4%	2%	0%	1%	1%	0%	0%	0%	32%	100%
Voorthuizen	11%	51%	2%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	34%	100%
Kootwijkerbroek	17%	6%	44%	1%	0%	3%	0%	0%	0%	30%	100%
Garderen	5%	4%	2%	32%	0%	1%	0%	0%	0%	56%	100%
Terschuur	15%	6%	1%	0%	11%	0%	17%	0%	0%	50%	100%
Stroe	15%	11%	7%	3%	0%	24%	0%	0%	0%	40%	100%
Zwartebroek	7%	7%	0%	0%	5%	0%	42%	0%	0%	38%	100%
De Glind	18%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	16%	0%	62%	100%
Kootwijk	6%	6%	6%	0%	0%	0%	0%	0%	18%	64%	100%
Totaal	40%	13%	6%	2%	1%	1%	1%	0%	0%	35%	100%

Bron: CBS-Microdata.

Ruim vier op de tien (43%) van de huishoudens die zich vestigen in de gemeente Barneveld zijn 1-2 persoonshuishoudens in de leeftijd tot 35 jaar. Zij vinden vaker dan gemiddeld een woning in de kern Barneveld (51%), Kootwijkerbroek (51%) en De Glind (45%). Een kwart (24%) van de vestigende huishoudens in de gemeente is een gezin. Voorthuizen, Garderen en Kootwijk waren aantrekkelijker voor vestigende huishoudens in de leeftijd van 65 jaar en ouder dan de andere kernen. Het betreft hier binnenlandse verhuizingen.

Figuur 2.4: Gemeente Barneveld. Vestigers in de kernen en gemeente, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2017 - 2022

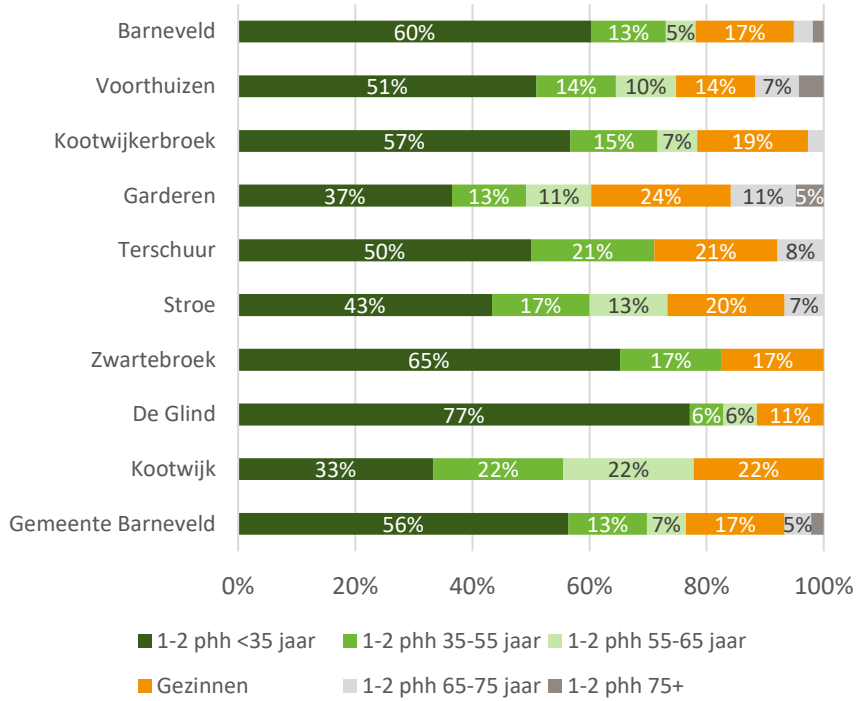


Bron: CBS Microdata, 2017 - 2022.

Jonge huishoudens verlaten vaak de gemeente. Van de vertrekkende huishoudens is 56% een klein huishouden in de leeftijd tot 35 jaar. Vaak zijn het jonge mensen die vertrekken om elders te gaan werken of studeren. In de enquête onder thuiswonende jongeren is gevraagd wat ze gaan doen als het niet lukt om de door hen gewenste woning te vinden. Een flink deel (41%) geeft aan dat ze dan in een andere gemeente gaan kijken. Binnen de gemeente zijn

er in de kernen Barneveld (65%), Zwartebroek (65%) en De Glind (77%) meer jonge huishoudens dan gemiddeld onder de vertrekkers.

Figuur 2.5: Gemeente Barneveld. Vertrekkers uit de kernen en gemeente, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2017 - 2022



Bron: CBS Microdata, 2017 - 2022.

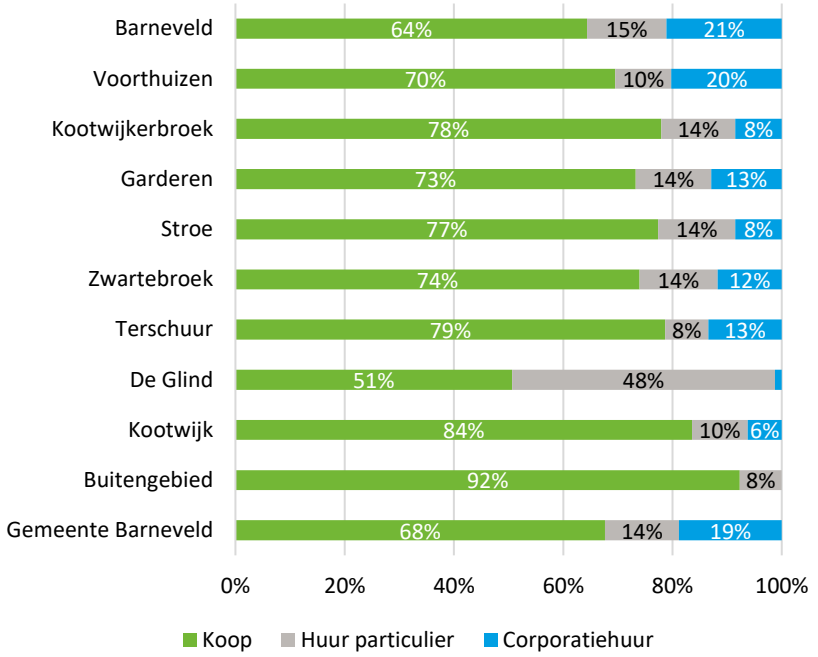
3 De bestaande woningvoorraad

In dit hoofdstuk zoomen we in op de bestaande woningvoorraad. Daarbij kijken we naar de samenstelling van eigendom, type, prijsklasse en bouwjaarklasse. Daarnaast gaan we in op ontwikkelingen op de koop- en huurmarkt en de bewoning van de woningvoorraad. Ook gaan we in op de energetische kwaliteit van de woningvoorraad en de levensloopgeschiktheid van de woningvoorraad.

3.1 Kenmerken van de woningvoorraad

De gemeente Barneveld telt zo'n 15.360 koopwoningen, zo'n 4.270 corporatiewoningen en zo'n 3.080 particuliere huurwoningen (2024). Twee derde van de woningen in Barneveld is een koopwoning. In de kern Barneveld ligt het aandeel koopwoningen met 64% wat lager dan gemiddeld. Het aandeel corporatiewoningen bedraagt 19% van de voorraad. Dat is aanmerkelijk lager dan gemiddeld in regio Foodvalley (25%) en in Nederland (29%). Eén op de zeven woning (14% van de voorraad) is een particuliere huurwoning. In de kernen Barneveld en Voorthuizen is het aandeel sociale huurwoningen hoger dan gemiddeld in de gemeente, in de overige kernen staan naar verhouding minder corporatiewoningen.

Figuur 3.1: Gemeente Barneveld. Woningvoorraad naar eigendom en kernen, 2024

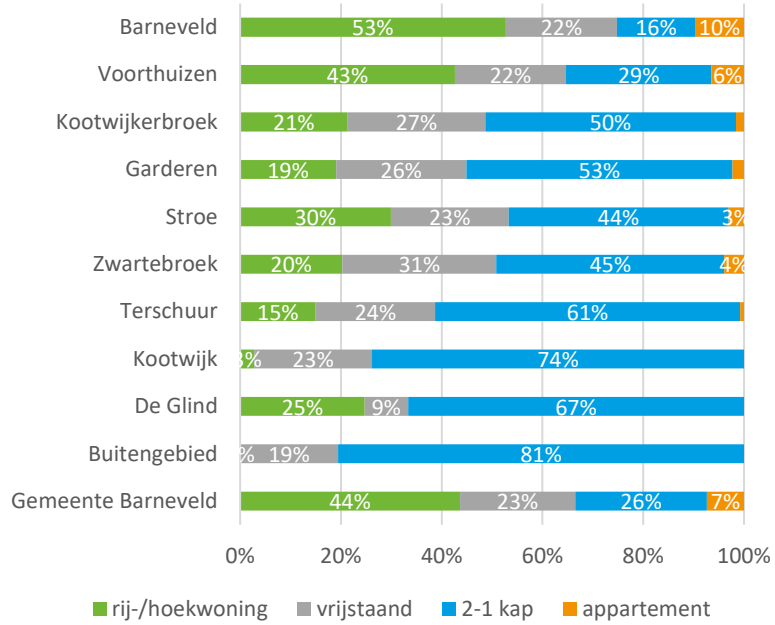


Bron: WOZ-registratie gemeente Barneveld.

Koopvoorraad

Een kleine 50% van de koopwoningen in de gemeente Barneveld is een rij/-hoekwoning en een kwart is een tweekapper. In Barneveld (22%) is het aandeel twee-onder-één-kapwoningen aanmerkelijk lager dan in de andere kernen en gemiddeld in de gemeente (26%). De kern Barneveld heeft veel rij-/hoekwoningen (53%). In Barneveld staan naar verhouding ook veel koopappartementen (10%).

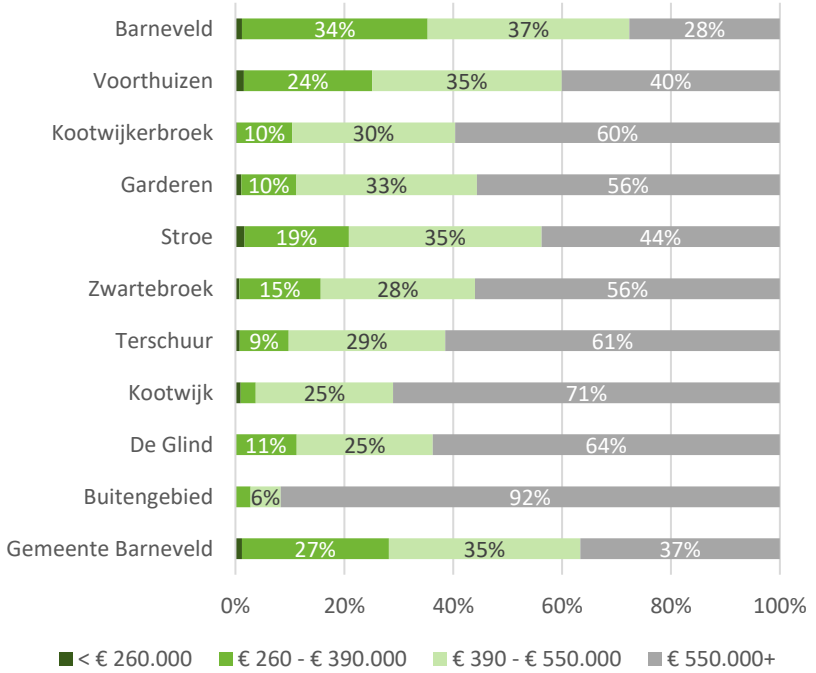
Figuur 3.2: Gemeente Barneveld. Koopvoorraad naar woningtype per kern



Bron: WOZ-registratie gemeente Barneveld.

Meer dan een derde van de koopwoningen in de gemeente heeft een WOZ-waarde van meer dan € 550.000. In een aantal kernen is dit zelfs het geval voor meer dan de helft van de koopvoorraad. Nog eens ruim een derde van de koopwoningen in de gemeente heeft een WOZ-waarde tussen € 390.000 en € 550.000. Dit betekent dat bijna driekwart van de koopvoorraad in de gemeente een WOZ-waarde heeft boven de landelijke betaalbaarheidsgrens van € 390.000. In Barneveld en Voorthuizen is de koopvoorraad naar verhouding het goedkoopst. Dit hangt sterk samen met de samenstelling naar woningtypen in deze kernen. Er staan in Barneveld en Voorthuizen naar verhouding veel rij-/hoekwoningen en in de kernen met een dure voorraad staan naar verhouding juist veel tweekappers. Slechts 1% van de koopvoorraad in de gemeente heeft een waarde tot € 260.000. Er zijn nog maar heel weinig goedkope koopwoningen in Barneveld.

Figuur 3.3: Gemeente Barneveld. Verdeling koopvoorraad naar WOZ-waarde



Bron: WOZ-registratie gemeente Barneveld.

Sociale huurvoorraad

In de gemeente Barneveld is woningcorporatie Woningstichting Barneveld de grootste sociale verhuurder. Woningstichting Barneveld verhuurt 4.137 woningen. Daarnaast heeft Mooiland 133 woningen in Barneveld. In tabel 3.1 is de verdeling van de sociale huurvoorraad naar huurprijsklasse weergegeven. In tabel 3.2 is de verdeling naar woonvorm weergegeven.

Tabel 3.1: Gemeente Barneveld. Corporatiebezit Woningstichting Barneveld naar huidige huurprijsklassen, peildatum 1-1-2024

	Huurprijsklasse
< Kwaliteitskortingsgrens	9%
Kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	64%
1e tot 2e aftoppingsgrens	14%
2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	10%
Boven liberalisatiegrens	2%
Totaal	**100%**

Bron: Woningstichting Barneveld.

Tabel 3.2: Gemeente Barneveld. Corporatiebezit Woningstichting Barneveld naar woonvorm

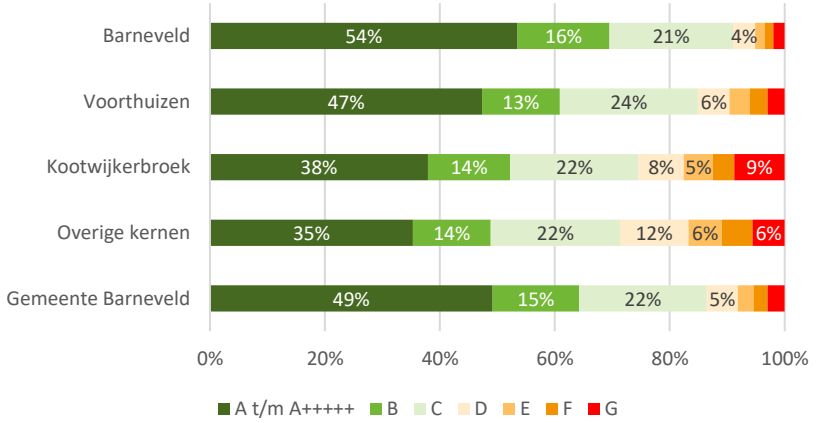
Woonvorm	**%**
Eengezinswoning met trappen	54%
Eengezinswoning nultreden	6%
Appartement nultreden	28%
Appartement met lift	2%
Appartement zonder lift	6%
Onzelfstandig	0%
Overig	5%
Totaal	**100%**

Bron: Woningstichting Barneveld.

Energetische kwaliteit van de woningvoorraad

Ruim 85% van de woningvoorraad in de gemeente Barneveld heeft een energielabel A, B of C en heeft daarmee een groen energielabel. De voorraad in de kleinere kernen heeft naar verhouding vaker een matig of slecht energielabel. In Kootwijkerbroek heeft bijna 10% van de voorraad nog een G-label.

Figuur 3.4: Gemeente Barneveld. Energetische kwaliteit van de woningvoorraad per kern

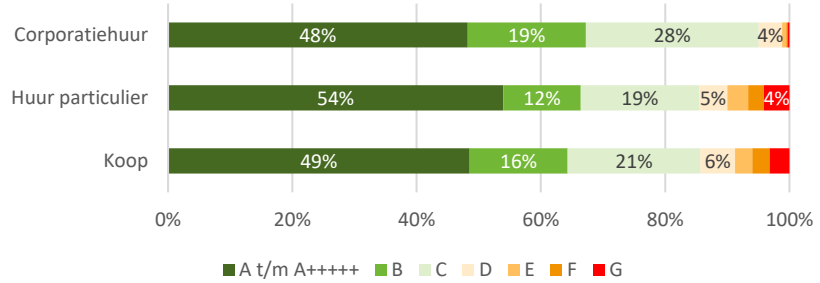


Bron: Gemeente Barneveld, RVO.

In de sociale huurvoorraad is het aandeel woningen met een groen energielabel groter dan in de koopvoorraad en de particuliere huurvoorraad. Bijna 50% van de corporatiewoningen in de gemeente Barneveld heeft een energielabel A of beter, 19% heeft een energielabel B en 28% heeft een energielabel C. Daarmee heeft 95% van de corporatiewoningen een groen label. In de koopvoorraad heeft 86% een groen label en in de particuliere huurvoorraad ligt het ongeveer gelijk met 85%. Daarbij moet worden aangetekend dat in de particuliere huurvoorraad het aandeel woningen met een A-label of beter

hoger is dan in de sociale huursector en de koopsector. De meest slechte energielabels zijn er ook in de particuliere huurvoorraad; hier heeft 4% van de woningen een label G, 3% een label F en 3% een label E. Huurders van een particuliere huurwoning geven ook vaker dan huurders van een corporatiewoning aan dat zij willen verhuizen vanwege de slechte energetische kwaliteit van hun woning. De koopvoorraad verschilt weinig van de particuliere huurvoorraad waar het slechte energielabels betreft, met respectievelijk 3%, 3% en 3%.

Figuur 3.5: Gemeente Barneveld. Energetische kwaliteit van de woningvoorraad

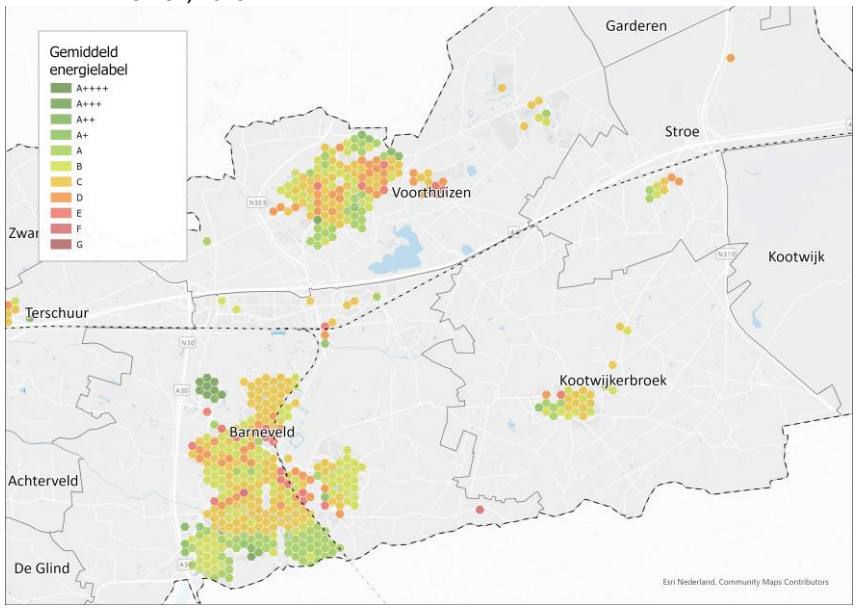


Bron: Gemeente Barneveld, RVO.

Voor de analyse van de energetische kwaliteit van woningen in de gemeente Barneveld hebben wij gebruik gemaakt van de beschikbare informatie in de database van het RVO. Waar mogelijk zijn wij uitgegaan van het definitieve energielabel. Als het definitieve label niet beschikbaar was, zijn wij uitgegaan van het voorlopige energielabel.

Vanuit landelijke kaders uit het Beleidsprogramma versnelling verduurzaming gebouwde omgeving en het Nationale Isolatieprogramma worden diverse concrete duurzaamheidsdoelen gesteld. Zo moeten in 2030 alle woningen met label E, F, G op minimaal label D gebracht zijn, en moeten woningen overstappen op duurzame installaties of een warmtenet. Voor de corporatiewoningen worden afspraken gemaakt in het duurzaamheidsakkoord en jaarlijks geconcretiseerd in de prestatieafspraken. Het tempo van verdere verduurzaming zal mede bepaald worden door de toekomstige energieprijzen. De onderstaande kaart laat de spreiding zien van de woningen met goede en minder goede energielabels over de drie grote kernen in de gemeente. Dit hangt met name samen met de periode dat buurten in de gemeente zijn gebouwd.

Figuur 3.6: Gemeente Barneveld. Energetische kwaliteit van de woningvoorraad naar kernen, 2023



Bron: Gemeente Barneveld, RVO.

Op de kaart is te zien dat de woningen met een slecht energielabel in Voorthuizen zich vooral in het centrum van de kern concentreren. Aan de randen van de kern staan voornamelijk woningen met groene energielabels. In Barneveld zijn de woningen met slechte labels wat meer verspreid. Aan de zuidkant van de kern staan vooral woningen met een energielabel A of beter. Ook in het westelijke deel van Barneveld richting de A30 bevindt zich een concentratie van slechte energielabels. In Kootwijkerbroek is geen duidelijke concentratie van slechte labels in een deel van de kern zichtbaar.

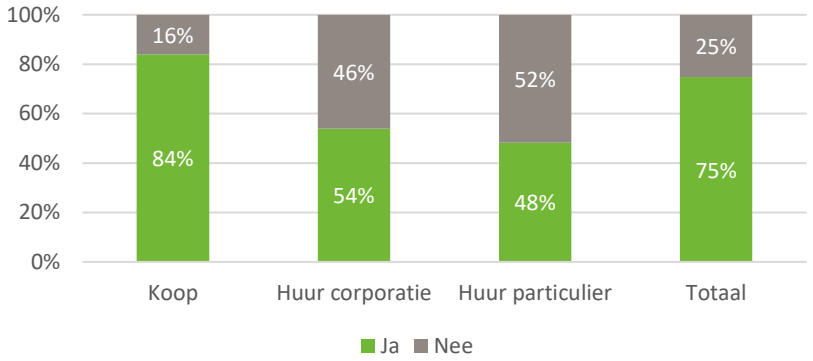
Energiemaatregelen

In de enquête zijn vragen gesteld over duurzame maatregelen om de woning energiezuiniger te maken. Dit geeft een goed beeld van de duurzame maatregelen die inwoners hebben genomen en redenen om dit wel of niet te doen. Ook geeft het inzicht in de bereidheid en plannen om in de toekomst duurzame maatregelen te treffen voor hun woning.

Volgens 75% van de huishoudens is hun woning duurzamer gemaakt, vooral koopwoningen

Driekwart van de huishoudens geeft aan dat hun woning duurzamer is gemaakt in de afgelopen 5 jaar. Vooral koopwoningen zijn duurzamer geworden (84%), maar ook ruim de helft van de corporatiewoningen (54%) en bijna de helft van de particuliere huurwoningen (48%).

Figuur 3.7: Gemeente Barneveld. Duurzame maatregelen in de afgelopen 5 jaar, naar eigendom woning en totaal, 2024

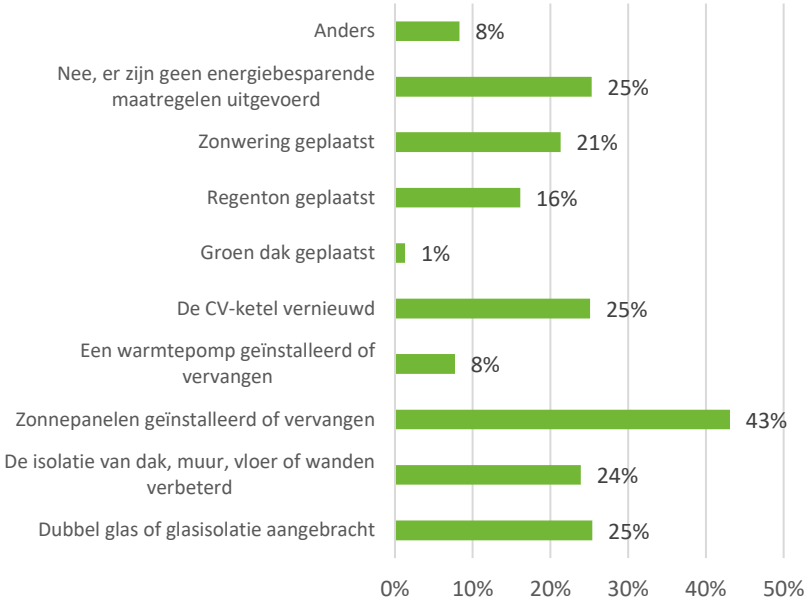


Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen

Meest voorkomende duurzame maatregel is zonnepanelen

In de afgelopen 5 jaar zijn bij liefst 43% van de huishoudens naar eigen zeggen zonnepanelen geïnstalleerd of vervangen. Bij een kwart van de huishoudens is de cv-ketel vernieuwd (25%), dubbel glas of glasisolatie aangebracht (25%) of is de isolatie van dak, muur of vloer verbeterd (24%).

Figuur 3.8: Gemeente Barneveld. Duurzame maatregelen in de afgelopen 5 jaar, 2024

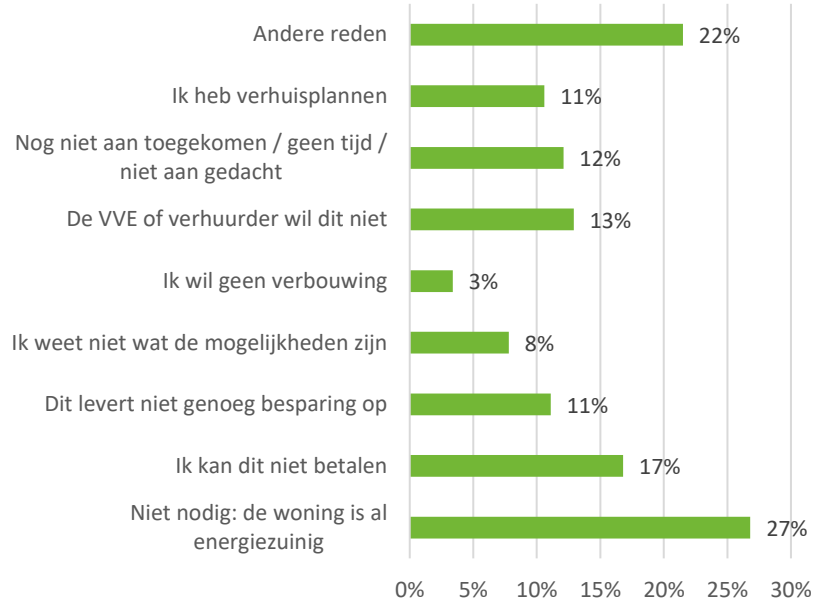


Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.

Meest genoemde redenen om geen duurzame maatregelen te nemen: woning is al energiezuinig of het is niet betaalbaar

Een kwart van de huishoudens geeft aan dat er voor hun woning geen duurzame maatregelen zijn uitgevoerd in de afgelopen 5 jaar. De meest genoemde reden daarvoor is dat dit niet nodig is, omdat de woning al energiezuinig is (27%). Daarnaast is betaalbaarheid voor 17% reden om geen duurzame maatregelen te hebben uitgevoerd.

Figuur 3.9: Gemeente Barneveld. Reden geen duurzame maatregelen uitgevoerd in de afgelopen 5 jaar, 2024



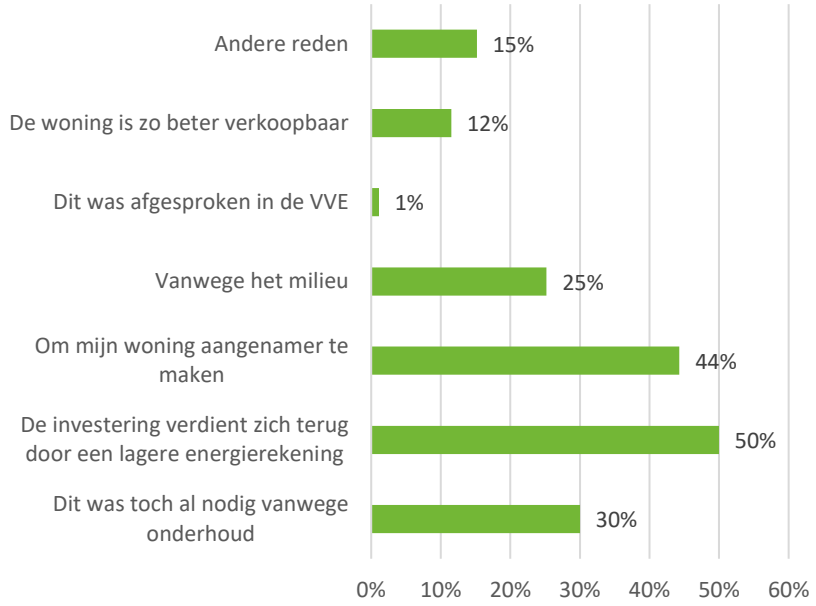
Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.

Kostenbesparing en comfort belangrijke redenen om duurzame maatregelen te nemen

De helft van de huishoudens noemt een financiële prikkel als reden om de woning energiezuiniger te maken. De investering verdient zich namelijk terug door een lagere energierekening (50%). Voor bijna de helft is ook het aangenamer maken van de woning een reden (44%). Een beter woonklimaat betekent over het algemeen meer comfort. Een andere reden om in de afgelopen jaren de woning duurzamer te maken is dat het toch al nodig was

vanwege onderhoud (30%). Een kwart van de huishoudens wil bijdragen aan het milieu door de woning te verduurzamen (25%).

Figuur 3.10: Gemeente Barneveld. Reden wel duurzame maatregelen uitgevoerd in de afgelopen 5 jaar, 2024

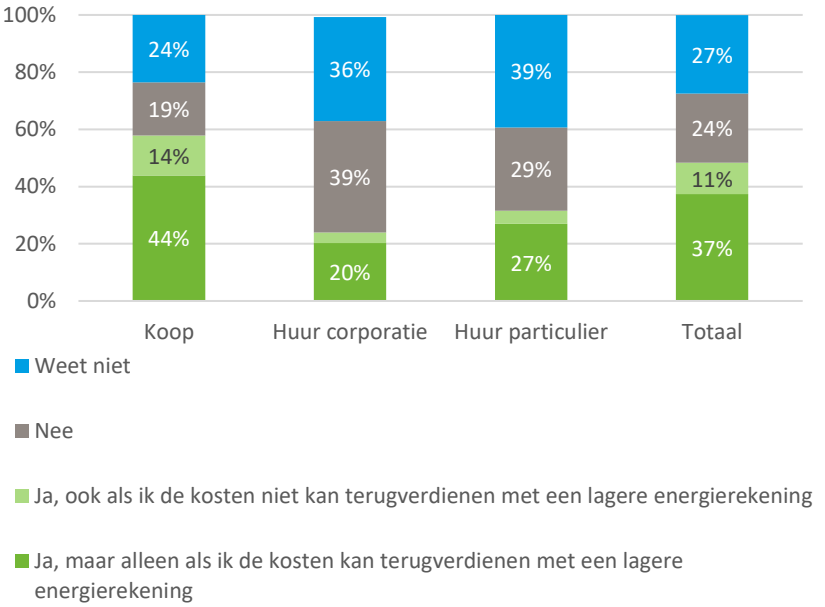


Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.

De helft van de huishoudens is bereid om de woning (verder) te verduurzamen in de toekomst

Naar eigen zeggen is 48% van de huishoudens bereid om in de toekomst (nog meer) duurzame maatregelen uit te voeren. Tussen woningeigenaren en huurders zijn er verschillen. Het geldt namelijk voor ruim de helft van de koopwoningen (58%), een kwart van de corporatiewoningen (24%) en een derde van de particuliere huurwoningen (32%). Een kwart van de huishoudens geeft aan niet bereid te zijn om de woning te verduurzamen (24%) of het niet te weten (27%). Voor de meeste huishoudens die er wel toe bereid zijn is het van belang dat de kosten kunnen worden terugverdiend door een lagere energierekening (37%). Een kleiner deel is bereid om te investeren zonder terugverdienen als voorwaarde (11%).

Figuur 3.11: Gemeente Barneveld. Bereidheid om (nog meer) duurzame maatregelen uit te voeren, naar eigendom woning en totaal, 2024

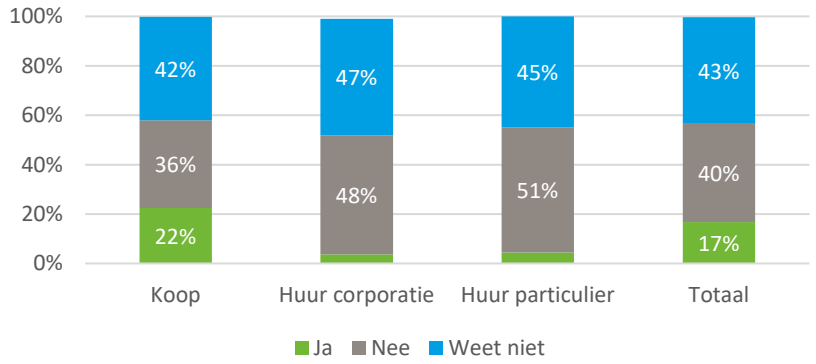


Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.

In de komende 2 jaar is 17% van plan duurzame maatregelen te nemen

Een zesde van de huishoudens (17%) geeft aan in de komende twee jaar van plan te zijn om duurzame maatregelen te nemen. Vier op de tien huishoudens (40%) is dit niet van plan in de nabije toekomst. Huishoudens in een koopwoning (22%) zijn vaker van plan op korte termijn duurzame maatregelen te nemen dan huishoudens in een huurwoning (4 tot 5%).

Figuur 3.12: Gemeente Barneveld. Van plan zijn om komende twee jaar duurzame maatregelen te nemen, naar eigendom woning en totaal, 2024



Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.

Levensloopgeschiktheid

Met het ouder worden van de bevolking en de toename van het aantal huishoudens in de leeftijd van 75 jaar en ouder in de komende jaren (zie paragraaf 4.1), neemt het belang van voldoende levensloopgeschikte woningen toe. Levensloopgeschikte woningen zijn woningen die bereikbaar zijn zonder trappen te lopen, waarin alle primaire functies (badkamer, toilet, keuken, woonkamer, slaapkamer) bereikbaar zijn zonder trappen te hoeven lopen en waarin voorzieningen zijn getroffen om de woning veilig en comfortabel te maken voor mensen met een lichte functiebeperking. Op basis van de WOZ-registratie van de gemeente is een Quick Scan, de 'Doorzonscan', uitgevoerd om te bepalen welk deel van de woningvoorraad geschikt is voor mensen met een lichte functiebeperking, welk deel relatief goedkoop geschikt is te maken en welk deel niet geschikt is te maken. In bijlage 1 staat een nadere uitleg van de 'Doorzonscan'.

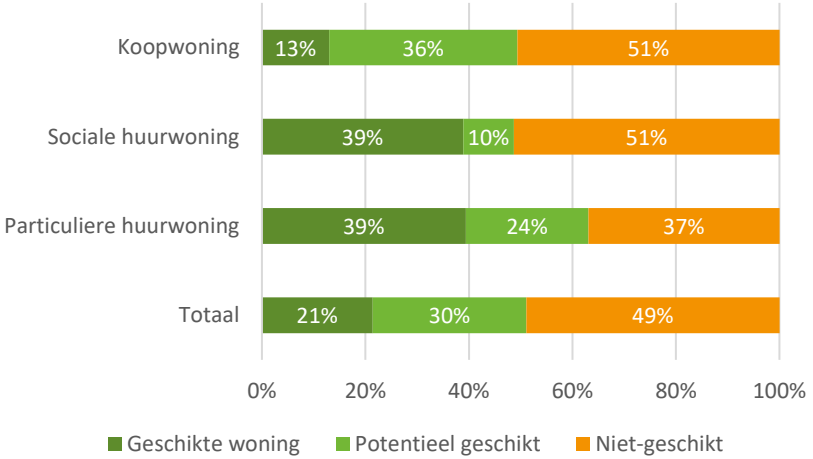
Een vijfde van de woningvoorraad in de gemeente is geschikt voor mensen met een lichte functiebeperking. Daarnaast is 30% van de woningvoorraad potentieel geschikt, met een relatief beperkte investering geschikt te maken. Denk hierbij aan de plaatsing van een traplift of het verwijderen van drempels in de woning. Het overige deel van de woningvoorraad (49%) is op basis van de uitgevoerde Quick Scan niet geschikt te maken.

Tussen de eigendomscategorieën zijn verschillen te zien op het punt van de geschiktheid van de woningvoorraad. Van de corporatiewoningen is ruim een derde van de woningen (39%) geschikt. Slecht 10% corporatiewoningen is potentieel geschikt te maken. Meer dan de helft van alle corporatiewoningen is niet geschikt en ook niet geschikt te maken. Dat betekent dat er weinig potentie is in de corporatievoorraad om méér woningen geschikt te maken voor mensen met een lichte functiebeperking. In de particuliere huur is net als in de corporatievoorraad 39% geschikt. In deze sector zijn er meer mogelijkheden om woningen nog aan te passen, een kwart is potentieel geschikt. Hierbij moet wel worden bedacht dat de particuliere huursector het kleinst is en het daarom ook een beperkt aantal woningen betreft.

De koopsector kent het kleinste aandeel geschikte woningen (13%). Een relatief groot deel van de koopvoorraad (ruim een derde) is met een relatief goedkope ingreep nog geschikt te maken.

Zie bijlage 1 voor een nadere uitleg over de uitgevoerde quick scan en de gehanteerde definities.

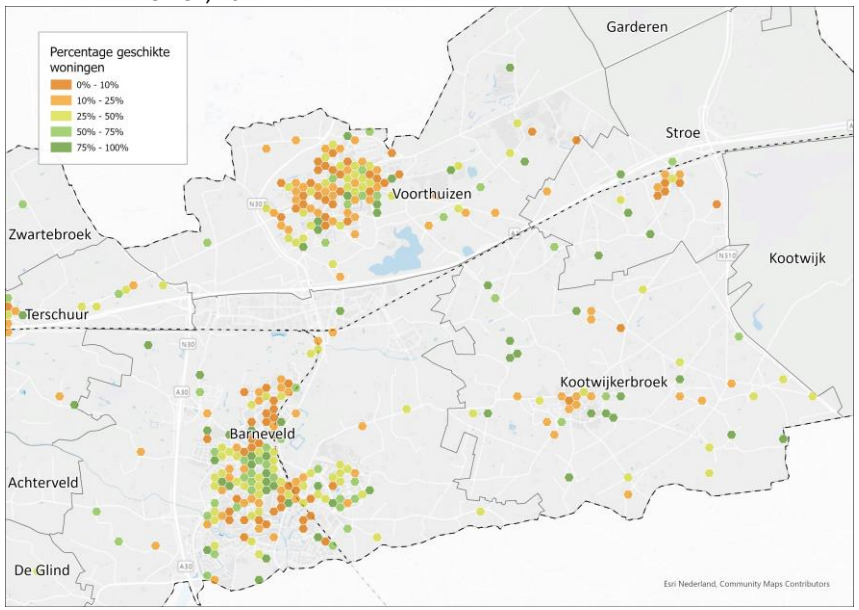
Figuur 3.13: Gemeente Barneveld. Geschiktheid van de woningvoorraad, 2024



Bron: Gemeente Barneveld, bewerking Companen.

In Barneveld staat de grootste concentratie geschikte woningen bij elkaar rond het centrum. Vooral in het noorden en zuidoosten van Barneveld staat een hoge concentratie niet-geschikte woningen. In Voorthuizen is het aandeel geschikte woningen ook vooral in- en rond het centrum te vinden. Het aandeel geschikte woningen is hier het laagst in het westen van de kern.

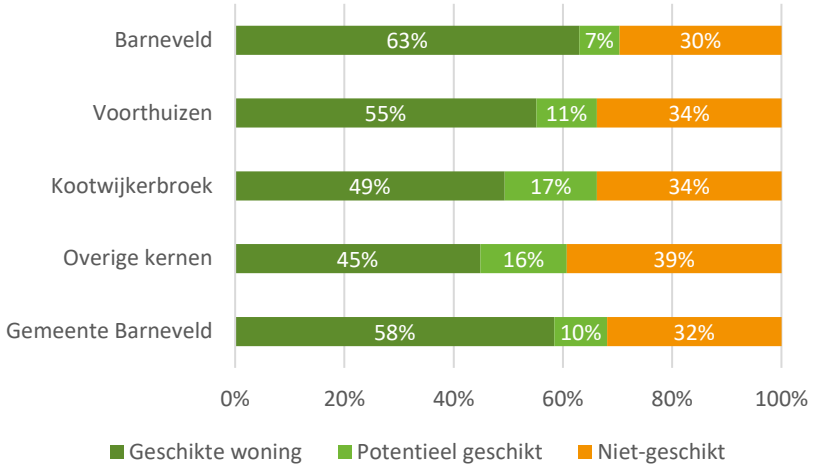
Figuur 3.14: Gemeente Barneveld: Aandeel levensloopgeschikte woningen naar kernen, 2024



Bron: Gemeente Barneveld, bewerking Companen.

Als mensen ouder worden neemt de kans toe dat zij worden geconfronteerd met lichamelijke gebreken. Vooral vanaf de leeftijd van 75 jaar neemt de kans hierop toe. Met lichamelijke beperkingen wonen in een woning die daar niet op is toegerust, is voor mensen beperkend. Zeker als er geen gezonde partner is die kan helpen bij de 'dagelijkse levensverrichtingen'. Het is daarom belangrijk om een beeld te hebben of alleenstaande 75-plussers in een woning wonen die geschikt is voor mensen met een lichte functiebeperking.

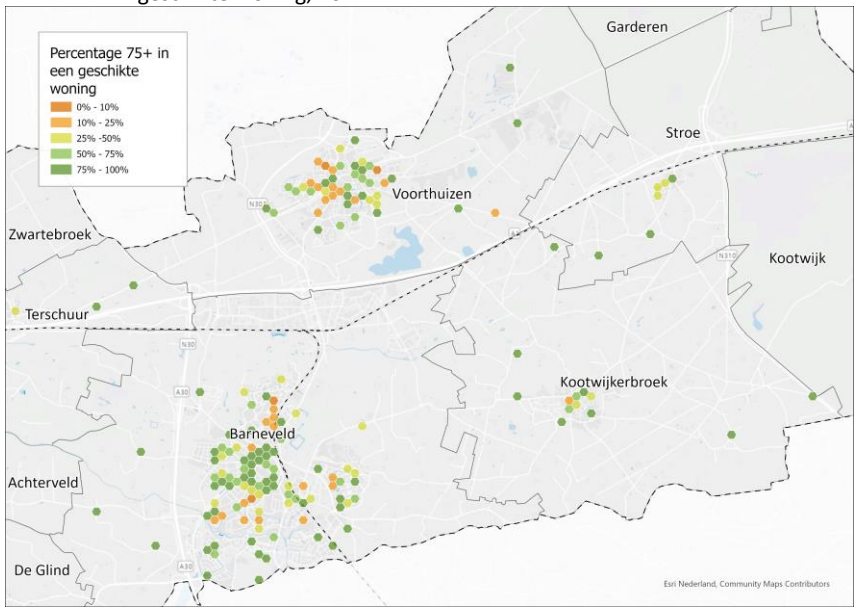
Figuur 3.15: Gemeente Barneveld. Aandeel alleenstaanden (75+) en geschiktheid van de woning, 2024



Bron: Gemeente Barneveld, bewerking Companen.

Het blijkt dat 58% van de alleenstaande ouderen van 75 jaar en ouder in de gemeente Barneveld in een geschikte woning woont. Een derde van deze groep woont in een niet geschikte woning en 10% woont in een potentieel geschikte woning. In Barneveld wonen de alleenstaande ouderen naar verhouding vaker in een geschikte woning dan in de andere kernen. In de kleine kernen wonen de alleenstaande 75+ers naar verhouding het meest in een niet geschikte woning.

Figuur 3.16: Gemeente Barneveld. Aandeel alleenstaande ouderen (75+) in een geschikte woning, 2024

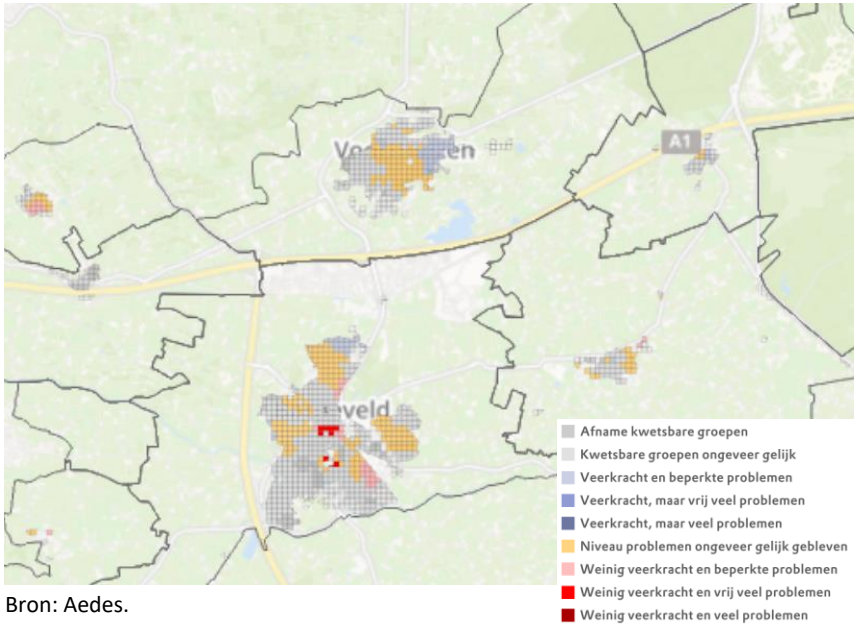


Bron: RVO, gemeente Barneveld, bewerking Companen.

Veerkrachtkaarten

De veerkrachtkaarten die Aedes laat ontwikkelen, geven inzicht in gebieden die vanuit het oogpunt van veerkracht aandacht vragen. Veerkracht zegt iets over de mate waarin een gebied weet om te gaan met een toename van kwetsbare inwoners. Als in een gebied naar verhouding veel alleenstaande ouderen wonen die in potentie kwetsbaar zijn als hun gezondheid achteruitgaat, en er is weinig veerkracht in het gebied, dus weinig vermogen om te helpen en ondersteunen, dan is de kans groter dat schrijnende situaties ontstaan.

Figuur 3.17: Gemeente Barneveld. Veerkracht naar deelgebieden binnen de kernen, 2020



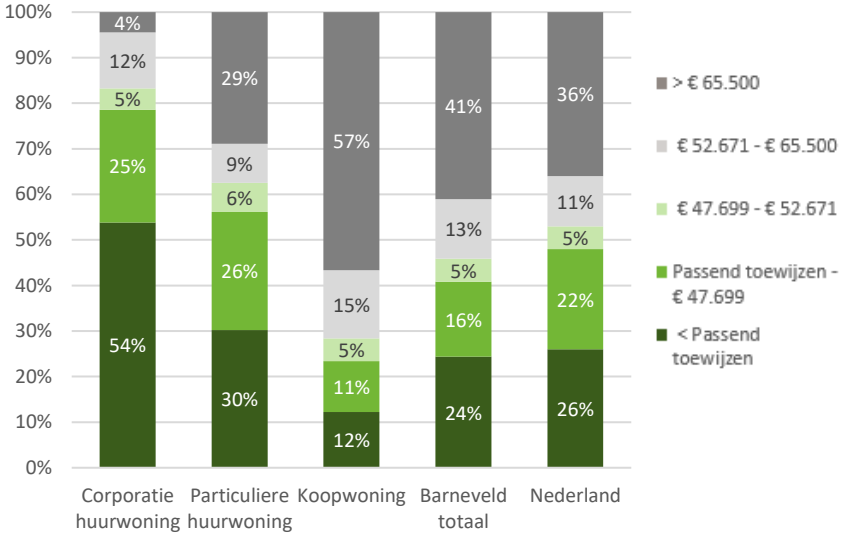
Bron: Aedes.

In het centrum van Barneveld zijn enkele gebieden waar weinig veerkracht is en relatief veel problemen. Dit zijn de rode gebieden in de bovenstaande kaart. Zoals beschreven wonen er in het centrum van Barneveld juist relatief weinig alleenstaande ouderen in niet-geschikte woningen. Er lijken zich op dit punt weinig (potentiële) problemen voor te doen in de gemeente. Uit de gehouden enquête blijkt ook een hoge mate van bereidheid om buren te helpen en zelfs te verzorgen en, heel belangrijk, om als het nodig is ook hulp of zorg te ontvangen. In gebieden waar naar verhouding meer alleenstaande ouderen in niet-geschikte woningen wonen, zoals in het centrale deel van Voorthuizen, is gebrek aan veerkracht geen issue.

3.2 Bewoning van de woningvoorraad

Van alle huishoudens in de gemeente Barneveld behoort zo'n 45% tot de doelgroep van de woningcorporaties. Zij hebben een bruto jaarinkomen tot € 47.699 (kleine huishoudens) of € 52.671 (grotere huishoudens). Van alle huishoudens behoort 24% tot de doelgroep voor passend toewijzen en ruim 20% tot de overige doelgroep van woningcorporaties. Een kleine 10% van de huishoudens heeft een middeninkomen tussen € 52.671 en € 65.500. Ruim een derde van de inwoners (36%) in de gemeente heeft een hoger inkomen, vanaf € 65.500, ongeveer anderhalf keer modaal.

Figuur 3.18: Gemeente Barneveld. Bewoning van de woningvoorraad naar eigendomscategorie en inkomenssituatie



Bron: Lokale Monitor Wonen.

Van de huishoudens die in een corporatiewoning wonen, behoort ruim 80% tot de doelgroep van woningcorporaties, waarvan meer dan de helft tot de doelgroep voor passend toewijzen (54% van de huishoudens in een corporatiewoning). Van alle corporatiewoningen wordt ruim 15% bewoond door huishoudens die op grond van hun inkomen eigenlijk te goedkoop wonen. Van de huishoudens die in de particuliere huursector wonen, behoort bijna twee derde tot de doelgroep van woningcorporaties. De particuliere huursector, hoewel naar verhouding klein, heeft dus een duidelijke functie in het huisvesten van huishoudens met een laag inkomen. Vaak zijn deze woningen sneller toegankelijk voor mensen die snel een woning nodig hebben dan corporatiewoningen. Prijsniveaus in de particuliere huursector zijn niet bekend, maar ook particuliere huurwoningen worden geregeld verhuurd in het sociale huursegment. Van de huishoudens die in een koopwoning wonen, behoort 28% tot de doelgroep van woningcorporaties. Vaak betreft dit oudere huishoudens die weliswaar een laag inkomen hebben, maar wonen in een (grotendeels) afbetaalde woning, met lage maandlasten. Het grootste deel van de huishoudens met een koopwoning heeft een hoger inkomen.

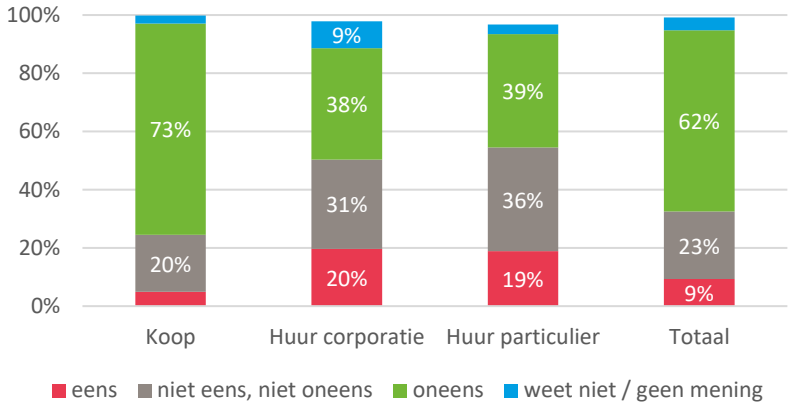
Inkomen en woonlasten

In de enquête onder zelfstandige huishoudens is gevraagd naar hun financiële situatie in de afgelopen 12 maanden. Dit geeft inzicht in hoeverre inwoners rond kunnen komen van inkomen, hun woonlasten kunnen betalen en kunnen sparen voor onvoorziene uitgaven. Huishoudens die kunnen sparen hebben waarschijnlijk ook meer financiële ruimte om reserveringsuitgaven te doen, zoals het verduurzamen van hun woning.

Eén op de tien huishoudens heeft moeite met rondkomen, huurders één op de vijf

In de afgelopen 12 maanden heeft bijna een tiende van de huishoudens (9%) moeite gehad om rond te komen van het huishoudinkomen. Voor huurders is dit zelfs een vijfde van de huishoudens. De 1-2 persoonshuishoudens tot 35 jaar (13%) en gezinnen (11%) geven iets vaker dan gemiddeld aan dat ze moeite hebben met rondkomen. De 1-2 persoonshuishoudens tussen 65 en 75 jaar (3%) hebben juist minder vaak moeite om rond te komen.

Figuur 3.4: Gemeente Barneveld. Moeite met rondkomen van huishoudinkomen in de afgelopen 12 maanden, naar eigendom van de woning en totaal, 2024

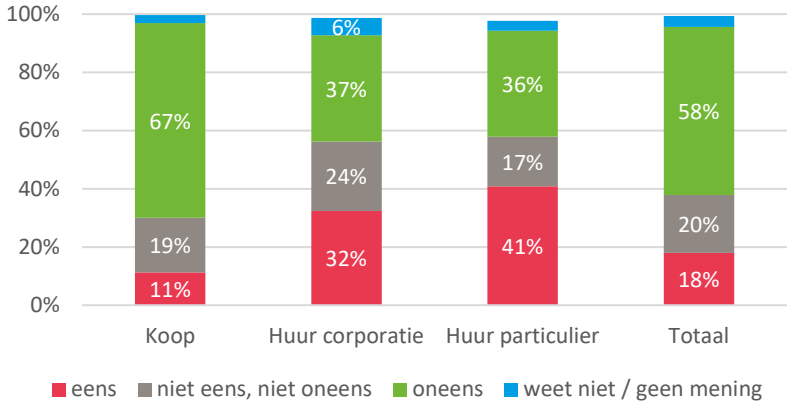


Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.

Bijna één op de vijf huishoudens bezuinigt om vaste lasten te kunnen betalen, veel vaker onder huurders

Bijna een vijfde van de huishoudens (18%) heeft in de afgelopen 12 maanden bezuinigd op andere zaken om woonlasten en andere vaste lasten te betalen. Onder huurders van een particuliere woning (41%) of corporatiewoning (32%) komt dit veel vaker voor dan bij eigenaren van een koopwoning (11%).

Figuur 3.5: Gemeente Barneveld. Bezuinigen op andere zaken om woonlasten en andere vaste lasten te betalen, situatie in de afgelopen 12 maanden, naar eigendom van de woning en totaal, 2024

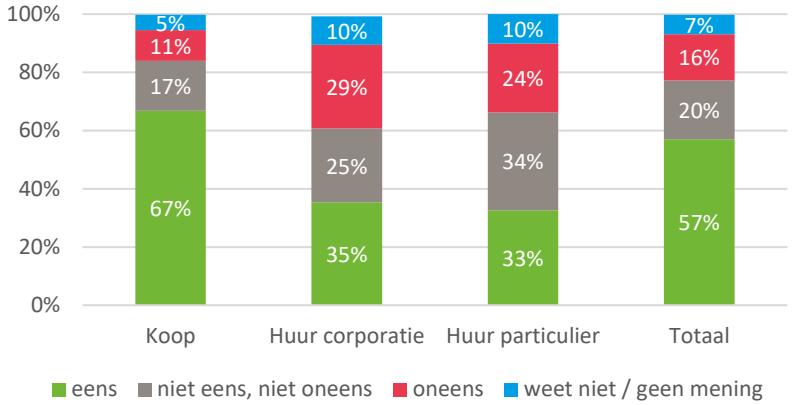


Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.

Ruim de helft huishoudens houdt geld over om te sparen, onder huurders een derde

Ruim de helft (57%) van de huishoudens geeft aan dat ze in de afgelopen 12 maanden geld hebben overgehouden aan het eind van de maand om te sparen voor onvoorziene uitgaven. Dit geldt voor een derde van de huishoudens met een huurwoning en voor twee derde van de huishoudens met een koopwoning. Deze huishoudens kunnen waarschijnlijk ook meer sparen voor reserveringsuitgaven, zoals het verduurzamen van hun woning.

Figuur 3.6: Gemeente Barneveld. Geld overhouden aan het eind van de maand om te sparen voor onvoorziene uitgaven, situatie in de afgelopen 12 maanden, naar eigendom van de woning en totaal, 2024



Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.

Huishoudens met netto maandinkomen tot € 2.500 hebben vaker moeite met rondkomen, bezuinigen vaker en sparen minder

Huishoudens met een netto maandinkomen tot € 1.500, € 2.000 of € 2.500 hebben veel vaker moeite met rondkomen (21% tot 35%) dan huishoudens met een inkomen hoger dan € 2.500. Ook bezuinigen ze relatief vaker (33% tot 43%) en houden ze minder vaak geld over om te sparen (30% tot 48%). De absolute hoogte van de maandelijkse huur- of hypotheeklasten is niet altijd bepalend voor de financiële situatie van huishoudens. Zowel huishoudens met een lagere als met een hogere huur of hypotheek kunnen moeite hebben met rondkomen, moeten bezuinigen of zijn niet in staat om te sparen. Het gaat vooral om relatief hoge vaste lasten ten opzichte van het inkomen, ongeacht het maandelijkse huur- of hypotheekbedrag.

Particuliere huurders willen vaker verhuizen vanwege te dure woning en hoge energielasten

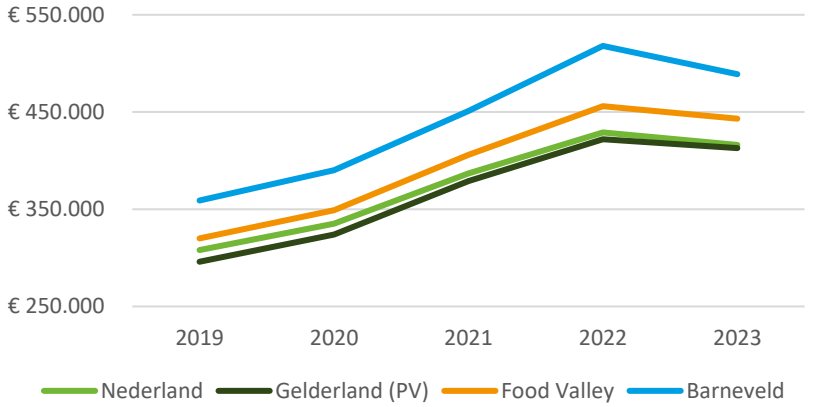
Bijna een derde van de inwoners met een particuliere huurwoning geeft als verhuisreden aan dat zij hun woning te duur vinden (31%). Bij koopwoningen (2%) en corporatiewoningen (10%) is dit veel lager. Ook 1-2 persoonshuishoudens tot 35 jaar (16%) geven vaker dan gemiddeld (7%) als verhuisreden aan dat de woning te duur is. Daarnaast noemt een kwart van de particuliere huurders als verhuisreden dat de energielasten te hoog zijn (25%). Bij koopwoningen (3%) en corporatiewoningen (10%) is dit veel lager. Ook 1-2 persoonshuishoudens tot 35 jaar (14%) geven vaker dan gemiddeld (6%) als verhuisreden aan dat de energielasten te hoog zijn.

3.3 Ontwikkeling van de marktdruk

Marktdruk in de koopsector

De gemiddelde transactieprijs in de koopsector in de gemeente Barneveld is vanaf 2019 tot en met 2023 aanmerkelijk toegenomen, van gemiddeld € 359.000 in 2019 tot gemiddeld € 489.000 in 2023. Na 2022 is de gemiddelde transactieprijs weer wat gaan dalen. Er is sprake van een sterk opgelopen marktdruk, die de afgelopen kwartalen weer iets normaliseert, maar nog steeds erg hoog is. De stijging van de gemiddelde transactieprijs is ook zichtbaar in de regio Foodvalley, provincie en heel Nederland. De gemiddelde transactieprijs van Barneveld lag in 2019 al hoger dan gemiddeld in de regio en in Nederland en dat is in 2023 nog steeds het geval. De gemiddelde transactieprijs is in de gemeente Barneveld in het laatste jaar iets sterker gedaald dan in de regio en provincie.

Figuur 3.7: Gemeente Barneveld. Gemiddelde verkoopprijzen in de koopvoorraad, 2019 - 2023



Bron: CBS-Statline, 2024.

Tabel 3.3: Gemeente Barneveld. Procentuele toename van de gemiddelde transactieprijs, 2019 - 2023

Regio	Toename gemiddelde transactieprijs 2019 - 2023
Nederland	+35%
Gelderland	+40%
Foodvalley	+38%
Barneveld	+36%

Bron: CBS-Statline, 2024.

Om de gemiddelde verkoopprijs per woningtype in de gemeente Barneveld te bepalen is gekeken naar het verschil tussen de gemiddelde WOZ-waarde en gemiddelde verkoopprijs. Op basis van dit verschil zijn bij benadering de gemiddelde verkoopprijzen per woningtype in de gemeente Barneveld vastgesteld.

Tabel 3.4: Gemeente Barneveld. Benodigd jaarinkomen per woningtype

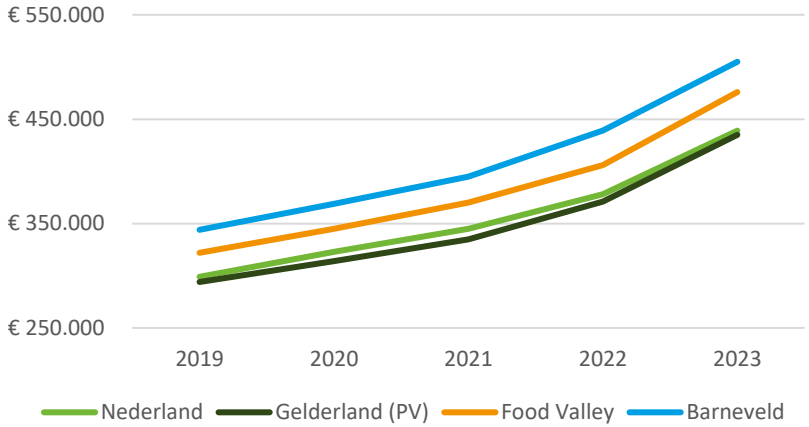
Woningtype	Gemiddelde verkoopprijs	Benodigd jaarinkomen
Rij-/hoekwoning	€ 436.000	€ 95.000
2^1-kap	€ 600.000	€ 123.000
Vrijstaand	€ 846.000	€ 175.000
Appartement	€ 413.000	€ 85.000

Bron: CBS-statline, WOZ-registratie gemeente Barneveld, bewerking Companen.

Een huishouden heeft op dit moment een bruto jaarinkomen van ongeveer € 95.000 nodig om een hypotheek te krijgen van € 436.000, de gemiddelde transactieprijs voor een rij-/hoekwoning in de gemeente Barneveld in 2023. Huishoudens met een inkomen rond € 47.000 hebben doorgaans een lastige positie op de woningmarkt. Deze groep middeninkomens verdient net te veel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en te weinig om een koopwoning te kunnen financieren. Op basis van de gemiddelde transactieprijzen van appartementen en tussenwoningen zijn de mogelijkheden voor lage middeninkomens in de bestaande voorraad in de gemeente Barneveld beperkt. Ook zijn er maar beperkte mogelijkheden voor de groep hoge middeninkomens met een inkomen tussen ongeveer € 47.000 en circa € 56.000. Voor alleenstaande huishoudens is het kopen van een woning nagenoeg onmogelijk.

Ook de gemiddelde WOZ-waarde van de koopvoorraad is in de periode 2019 - 2023 toegenomen. De koopvoorraad in Barneveld heeft vergeleken met de regio, provincie en het land gemiddeld een hogere waarde. Het verschil tussen de onderscheiden gebieden is kleiner dan bij de gemiddelde transactieprijs. Dat duidt erop dat in Barneveld de duurdere woningen binnen de koopvoorraad vaker van eigenaar wisselen.

Figuur 3.8: Gemeente Barneveld. Gemiddelde WOZ-waarde van de koopvoorraad, 2019 - 2023



Bron: CBS-Statline, 2024.

Druk op de sociale huurmarkt

Gemiddeld zijn er in de periode 2022 - 2023 jaarlijks zo'n 250 corporatiewoningen vrijgekomen, dit is 6% van de totale voorraad corporatiewoningen. In het aantal reacties op de sociale huurwoningen is te zien dat de druk op de appartementen sinds 2021 is toegenomen. Het gemiddeld aantal reacties steeg aanmerkelijk in 2022 ten opzichte van 2021. In totaal reageren er gemiddeld 113 mensen op een aangeboden appartement en 144 op een eengezinswoning. Bij de eengezinswoningen nam het gemiddelde aantal reacties niet toe. Het woonruimteverdeelsysteem is zo ingericht, dat alleen huurders die voldoen aan de voorwaarden van een passend inkomen, ook kunnen reageren op een woning.

Tabel 3.5: Gemeente Barneveld. Ontwikkeling van het gemiddeld aantal reacties per woningtype, 2021 – 2023*

	Gemiddeld aantal reacties (aanbodmodel)			
	2021	2022	2023	2021 - 2023
Appartement	94	109	138	113
Eengezinswoning	142	153	135	144
Totaal	121	134	137	130

* De gepresenteerde uitkomsten wijken iets af van de uitkomsten in de jaarrapportage van Huiswaarts.
Bron: Huiswaarts, Woningstichting Barneveld.

Ook uit de actieve zoektijd blijkt dat de druk op de sociale huurmarkt is toegenomen. De gemiddelde actieve zoektijd is van 2,3 jaar in 2021 toegenomen naar 3,1 jaar in 2023. In de gemeente Barneveld duurt het gemiddeld een half jaar langer om een eengezinswoning te vinden dan een appartement.

Tabel 3.6: Gemeente Barneveld. Ontwikkeling van de gemiddelde actieve zoektijd per woningtype, 2019 - 2023*

	Gemiddelde actieve zoektijd in jaren (aanbodmodel)			
	2021	2022	2023	2021 - 2023
Appartement	1,8	2,4	2,6	2,4
Eengezinswoning	2,7	2,8	3,6	2,9
Totaal	2,3	2,6	3,1	2,6

* De gepresenteerde uitkomsten wijken iets af van de uitkomsten in de jaarrapportage van Huiswaarts.
Bron: Huiswaarts, Woningstichting Barneveld.

De slaagkans van verschillende leeftijdsgroepen in de gemeente Barneveld verschilt sterk. De slaagkans is de verhouding van het aantal actief woningzoekenden en het aantal toewijzingen in een jaar per leeftijdsklasse. Uit de gegevens van Woningstichting Barneveld blijkt dat de slaagkans van oudere woningzoekenden aanmerkelijk groter is dan van jonge woningzoekenden. Dit hangt samen met de inschrijfduur die bepalend is bij het toewijzen van een geadverteerde woning. Naarmate een woningzoekende ouder is, is de inschrijfduur doorgaans langer. Daarbij kunnen ouderen vaak reageren op speciaal voor ouderen gelabelde woningen, waar andere woningzoekenden niet voor in aanmerking komen. De slaagkans van een woningzoekende tot 23 jaar is 1% en tussen 23 en 35 jaar 3%, terwijl de slaagkans van een woningzoekende van 65 jaar of ouder 18% is. De gemiddelde slaagkans voor alle groepen samen was in 2023 4,5%.

Tabel 3.7: Gemeente Barneveld. Slaagkansen per leeftijdsgroep, 2019 - 2023

Leeftijdsgroep	Slaagkans
< 23 jaar	1%
23-34 jaar	3%
35-44 jaar	4%
45-54 jaar	4%
55-64 jaar	9%
65+	18%

Bron: Huiswaarts, slaagkansen van verhuringen Woningstichting Barneveld.

3.4 Waardering van de woning

In de enquête zijn inwoners gevraagd om een oordeel te geven over hun woning. Hieronder komt de tevredenheid over de woning aan bod en worden verschillende aspecten van de woning beoordeeld.

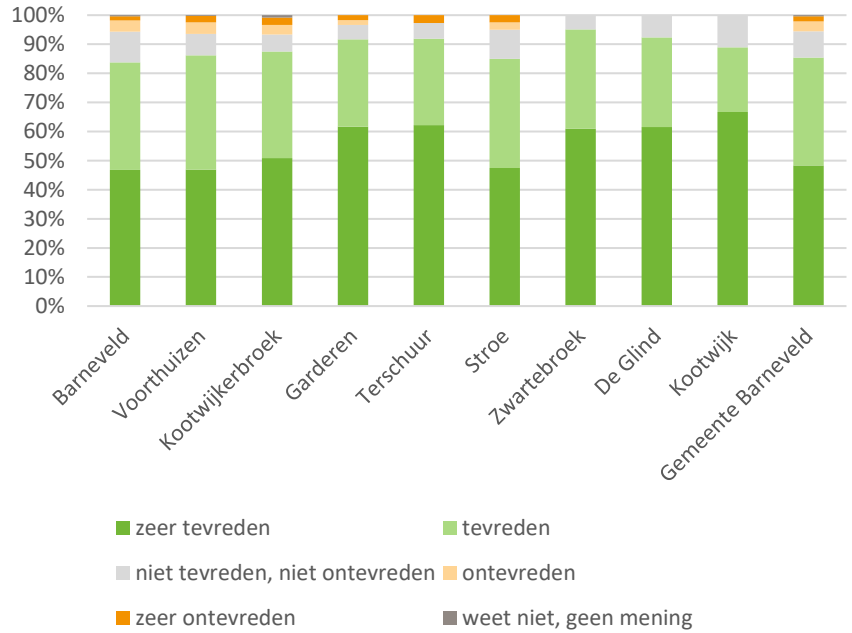
Algemene tevredenheid

Grote tevredenheid over de woning

De tevredenheid over de woningen in Barneveld is over het algemeen groot. 85% van de inwoners is tevreden over de huidige woning. Slechts een klein deel is ontevreden (5%). Voor alle kernen in de gemeente Barneveld geldt dat zeer veel inwoners tevreden zijn over hun

woning. Dit is vergelijkbaar met Nederland, waar gemiddeld 87% van de inwoners tevreden en 4% ontevreden is over hun woning (WoON 2021).

Figuur 3.9: Gemeente Barneveld. Tevredenheid over de huidige woning, per kern en gemeente, 2024



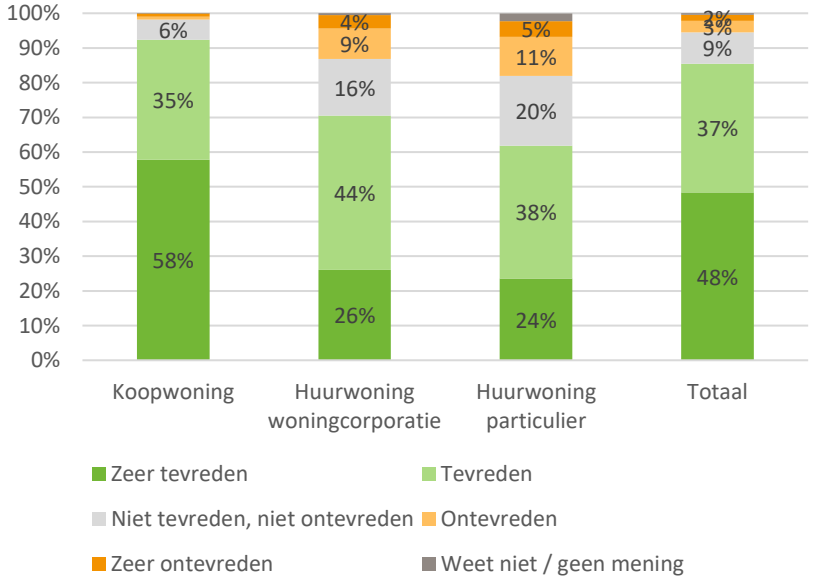
Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.

Tussen huishoudens zijn er wel verschillen in waardering van de woning. Het meest tevreden zijn oudere huishoudens vanaf 75 jaar (94%), waarbij slechts 1% ontevreden is. Relatief minder tevreden zijn jonge kleine huishouden tot 35 jaar (71%), waarbij 13% ontevreden over de woning is.

Huurders zijn minder tevreden over hun woning

De tevredenheid over de huidige woning is groter onder eigenaren van een koopwoning dan huurders. Van de inwoners met een koopwoning is liefst 93% tevreden en slechts 2% ontevreden. Huurders van een woningcorporatie zijn meer tevreden (70%) dan huurders van een particuliere woning (62%). Onder huurders is de ontevredenheid 13% bij corporatie huur en 16% bij particuliere huur. In Nederland is de tevredenheid over de woning voor koop (95%) en corporatiehuur (72%) hetzelfde, maar bij particuliere huur (73%) is de tevredenheid gemiddeld hoger dan in de gemeente Barneveld (WoON 2021).

Figuur 3.10: Gemeente Barneveld. Tevredenheid over de huidige woning, naar eigendomssituatie en totaal, 2024



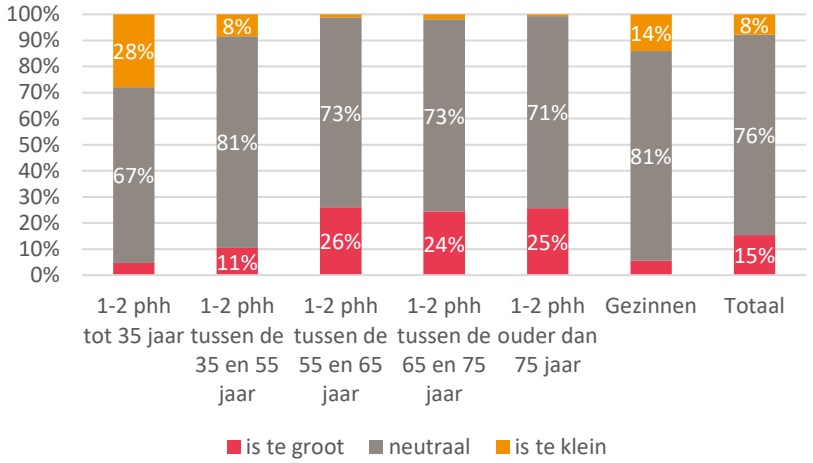
Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.

Oordeel over de woning op onderdelen

Jongere huishoudens vinden vaker dat ze te klein wonen, oudere huishoudens vaker te groot

De meeste huishoudens vinden hun woning (76%) passend qua grootte. Jongere huishoudens vinden de woning vaker te klein en oudere huishoudens vinden deze vaker te groot. Het gaat vooral om 1-2 persoonshuishoudens tot 35 jaar die hun woning (28%) te klein vinden. Ook 14% van de gezinnen woont naar eigen zeggen te klein. Volgens ongeveer een kwart van de 1-2 persoonshuishoudens vanaf 55 jaar is de woning te groot.

Figuur 3.11: Gemeente Barneveld. Oordeel over de woning: grootte van de woning, naar huishoudenssamenstelling en totaal, 2024

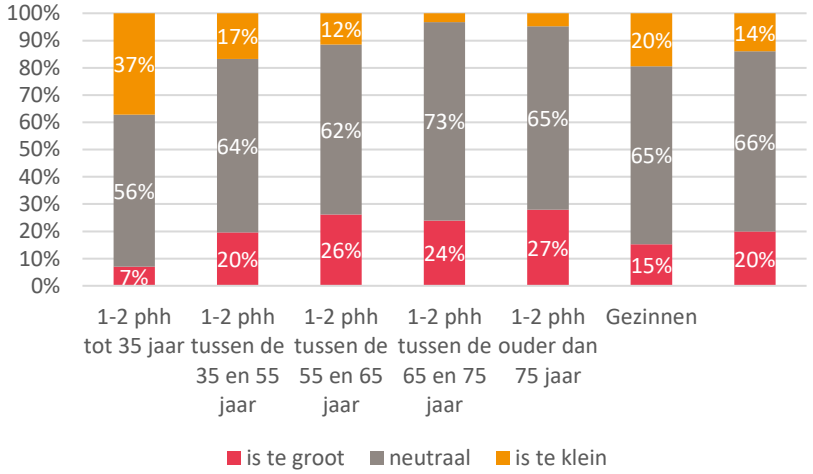


Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.

Tuin of balkon zijn vaker te klein volgens jongere huishoudens en vaker te groot volgens oudere huishoudens

Voor twee derde van de huishoudens is hun tuin of balkon passend qua grootte. Voor jongere huishoudens is de buitenruimte vaker te klein en voor oudere huishoudens vaker te groot. Vooral 1-2 persoonshuishoudens tot 35 jaar vinden hun tuin of balkon te klein (37%). Ook een vijfde van de gezinnen ervaart onvoldoende buitenruimte bij de woning (20%). Ongeveer een kwart van de 1-2 persoonshuishoudens vanaf 55 jaar vindt hun tuin of balkon te groot.

Figuur 3.12: Gemeente Barneveld. Oordeel over de woning: grootte van tuin of balkon, naar huishoudenssamenstelling en totaal, 2024

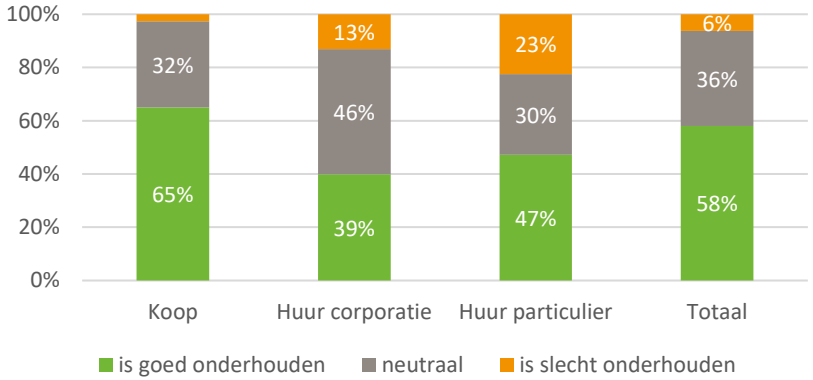


Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.

6% van de woningen is volgens bewoners slecht onderhouden, vaker bij huur

Een klein deel van de woningen is in de beleving van de ondervraagden slecht onderhouden (6%). Koopwoningen (65%) zijn vaker goed onderhouden dan huurwoningen van woningcorporaties (39%) en particuliere verhuurders (47%). Slecht onderhoud komt voor bij 3% van de koopwoningen, 13% van de corporatiehuur en 23% van de particuliere huur.

Figuur 3.13: Gemeente Barneveld. Oordeel over de woning: onderhoud, naar eigendomssituatie en totaal, 2024

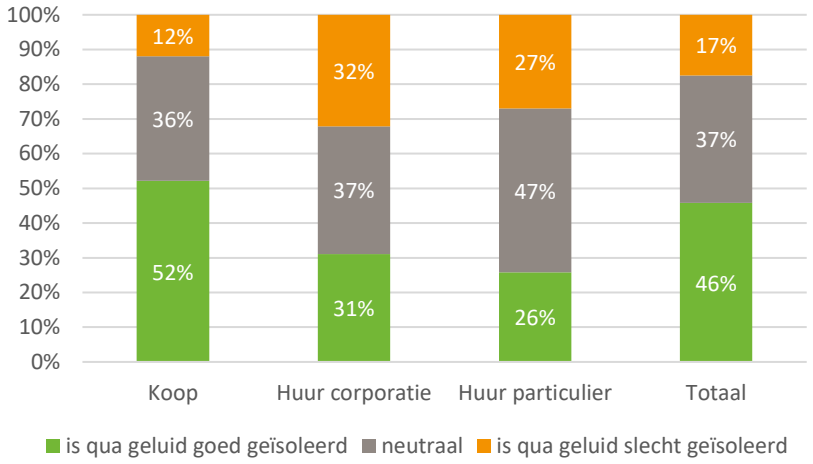


Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.

Een zesde van de woningen heeft volgens de bewoners geen goede geluidsisolatie, huurwoningen zijn vaker gehorig

Ongeveer een zesde van de woningen is volgens de bewoners qua geluid niet goed geïsoleerd. Koopwoningen krijgen een betere beoordeling op geluidsisolatie dan huurwoningen. Slechte geluidsisolatie komt naar eigen zeggen voor bij 12% van de koopwoningen, 32% van de corporatiewoningen en 27% van de particuliere huurwoningen.

Figuur 3.14: Gemeente Barneveld. Oordeel over de woning: geluidsisolatie, naar eigendomssituatie en totaal, 2024

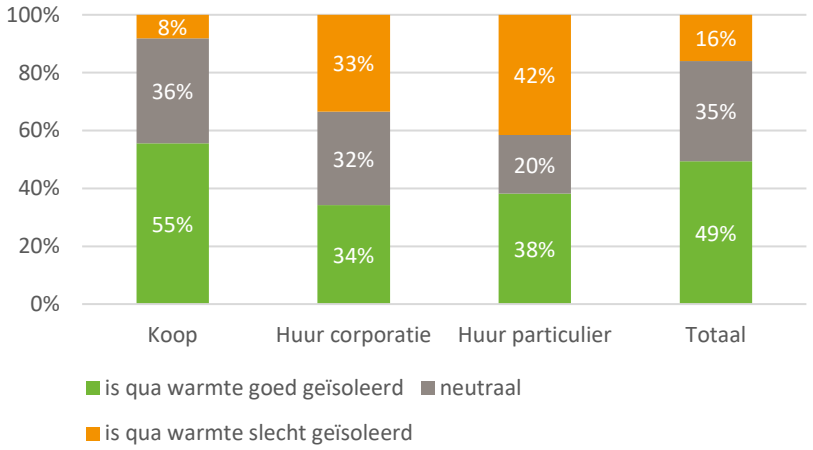


Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.

Een derde van de corporatiewoningen heeft volgens bewoners geen goede warmte-isolatie

Ongeveer een zesde van de woningen is volgens de bewoners qua warmte niet goed geïsoleerd. Koopwoningen krijgen een betere beoordeling op warmte-isolatie dan huurwoningen. Slechte warmte-isolatie komt naar eigen zeggen voor bij 8% van de koopwoningen, 33% van de corporatiewoningen en 42% van de particuliere huurwoningen.

Figuur 3.15: Gemeente Barneveld. Oordeel over de woning: warmte-isolatie, naar eigendomssituatie en totaal, 2024

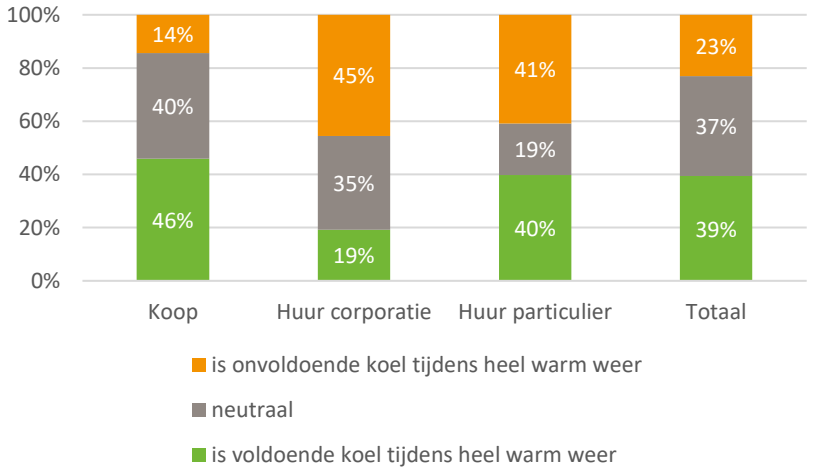


Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.

Bijna een kwart van de woningen is volgens bewoners onvoldoende koel tijdens heel warm weer, vooral hitteprobleem bij huurwoningen

Bijna een kwart van de woningen is volgens bewoners onvoldoende koel tijdens heel warm weer (23%). Koopwoningen lijken relatief meer verkoeling te bieden dan huurwoningen. Van de koopwoningen blijft naar eigen zeggen 46% voldoende koel en 14% onvoldoende koel tijdens heel warm weer. Voor corporatiewoningen is de beoordeling andersom: 19% is voldoende koel en 45% onvoldoende koel. Voor particuliere huurwoningen geldt dat er zowel veel woningen zijn die als voldoende koel (40%) als onvoldoende koel worden ervaren (41%).

Figuur 3.16: Gemeente Barneveld. Oordeel over de woning: koelte, naar eigendomssituatie en totaal, 2024



Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.

10% van de woningen heeft geen goed woningklimaat

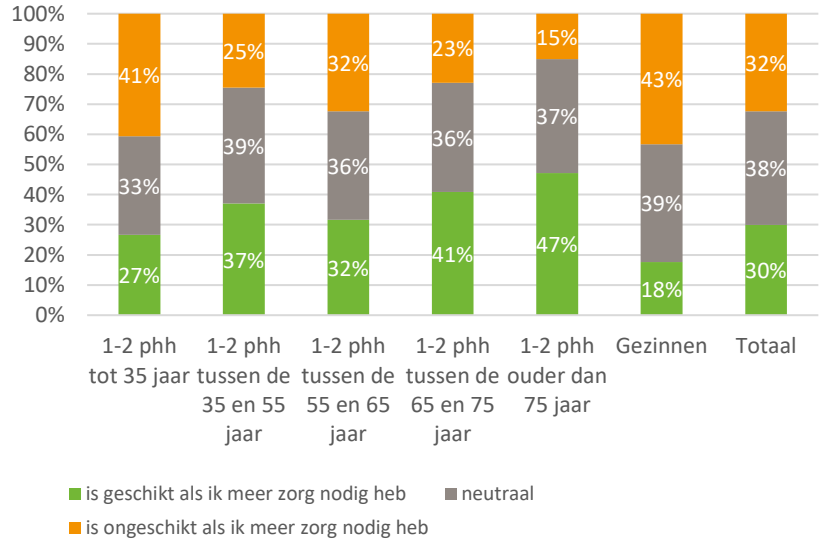
Sommige bewoners beoordelen meerdere aspecten van het woningklimaat als onvoldoende. Eén op de tien woningen heeft volgens bewoners te maken met een combinatie van slechte geluidsisolatie, slechte warmte-isolatie en/of onvoldoende koelte.

Bijna helft 75+ huishoudens woont naar eigen zeggen zorggeschikt, voor 15% is de woning ongeschikt als er meer zorg nodig is

Ongeveer een derde van de bewoners vindt hun woning ongeschikt voor als zij meer zorg nodig hebben (32%). Oudere huishoudens vinden hun woning relatief vaker geschikt (41% bij 65-75-jarigen en 47% bij 75-plussers). Waarschijnlijk is een deel van deze groep al eerder verhuisd naar een geschikte

woning voor senioren. Van de 65-75-jarige huishoudens geeft 23% aan dat de woning niet geschikt is als zij meer zorg nodig hebben. Bij 75+ huishoudens is 15% van de woningen niet geschikt.

Figuur 3.17: Gemeente Barneveld. Oordeel over de woning: geschiktheid bij zorgbehoefte, naar huishoudensamenstelling en totaal, 2024

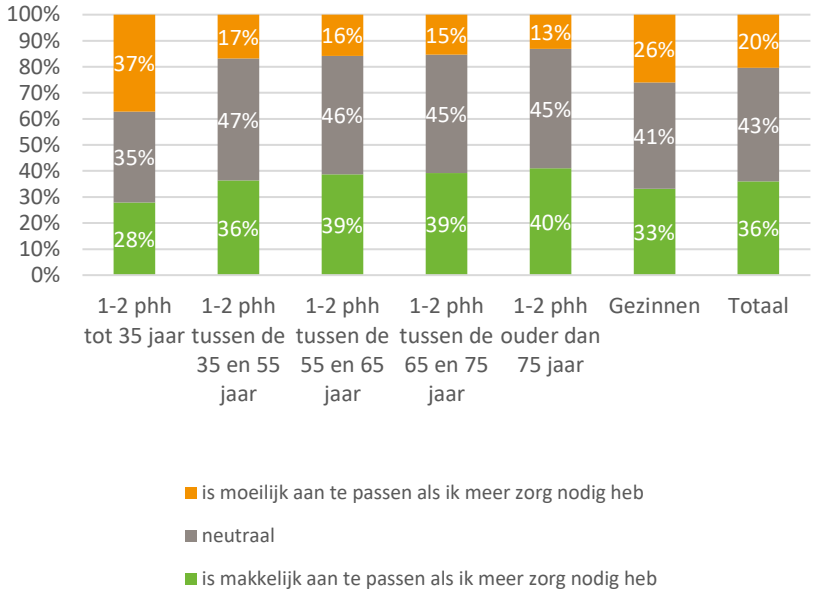


Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.

Woningaanpassing is moeilijk volgens 15% van de oudere huishoudens

Een vijfde van de bewoners is van oordeel dat hun woning moeilijk is aan te passen voor als zij meer zorg nodig hebben. Volgens oudere huishoudens is woningaanpassing vaker mogelijk dan bij jongere huishoudens. Ongeveer 15% van de oudere huishoudens geeft aan dat de woning moeilijk aan te passen is.

Figuur 3.18: Gemeente Barneveld. Oordeel over de woning: aanpasbaarheid bij zorgbehoefte, naar huishoudensamenstelling en totaal, 2024

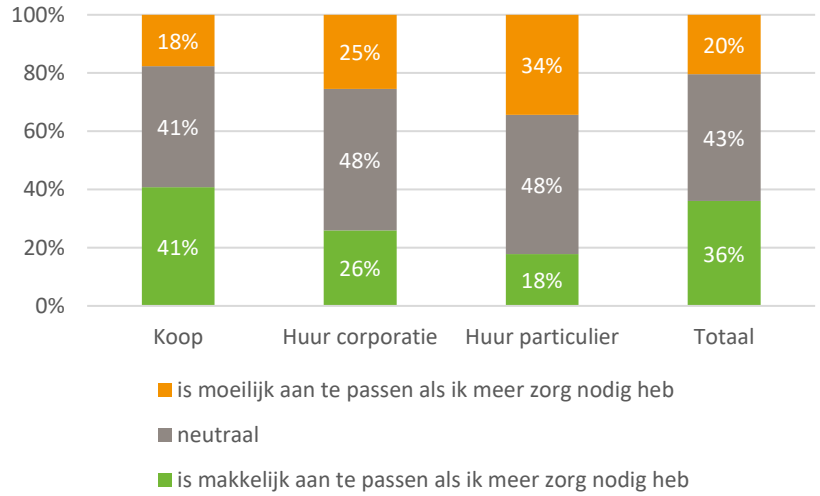


Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.

Kwart corporatiewoningen is volgens bewoners moeilijk aan te passen

Tussen bewoners met een koophuis en een huurhuis is er geen verschil in het oordeel over de geschiktheid van de woning bij meer zorgbehoefte. Wel geven zij bij huurwoningen vaker aan dat deze moeilijk is aan te passen (25% bij corporatiehuur en 34% bij particuliere huur) dan bij koopwoningen (18%).

Figuur 3.19: Gemeente Barneveld. Oordeel over de woning: aanpasbaarheid bij zorgbehoefte, naar eigendomssituatie en totaal, 2024



Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.

3.5 Waardering van de woonomgeving

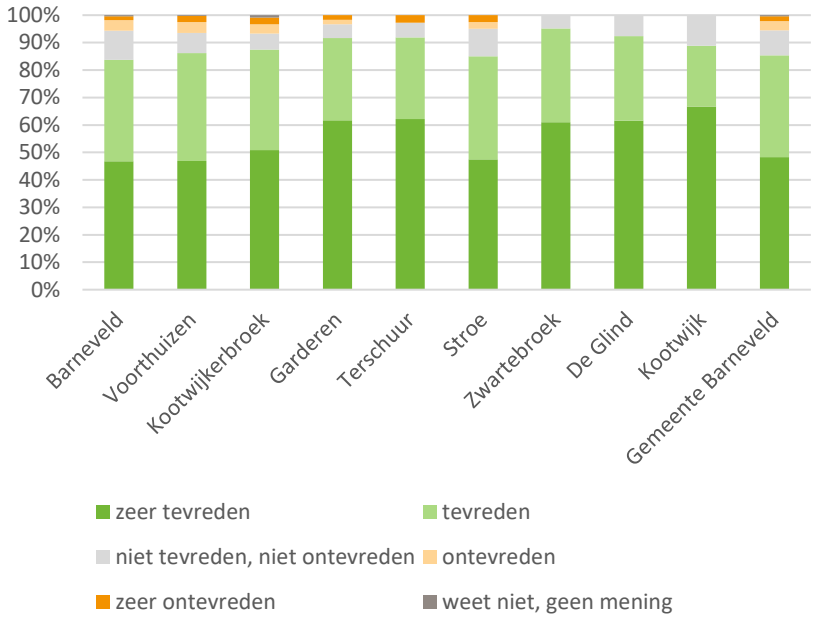
In de enquête zijn inwoners gevraagd om een oordeel te geven over hun woonomgeving. Hieronder komen de tevredenheid over de buurt en de binding met de buurt aan bod.

Tevredenheid over de buurt

Grote tevredenheid over de buurt

De tevredenheid over de buurt in Barneveld is overal het algemeen groot. 84% van de inwoners is tevreden over de buurt. Slechts een klein deel is ontevreden over de buurt (6%). De tevredenheid over de buurt in de gemeente Barneveld is vergelijkbaar met Nederland (85%).

Figuur 3.20: Gemeente Barneveld. Tevredenheid over de buurt, per kern en gemeente, 2024



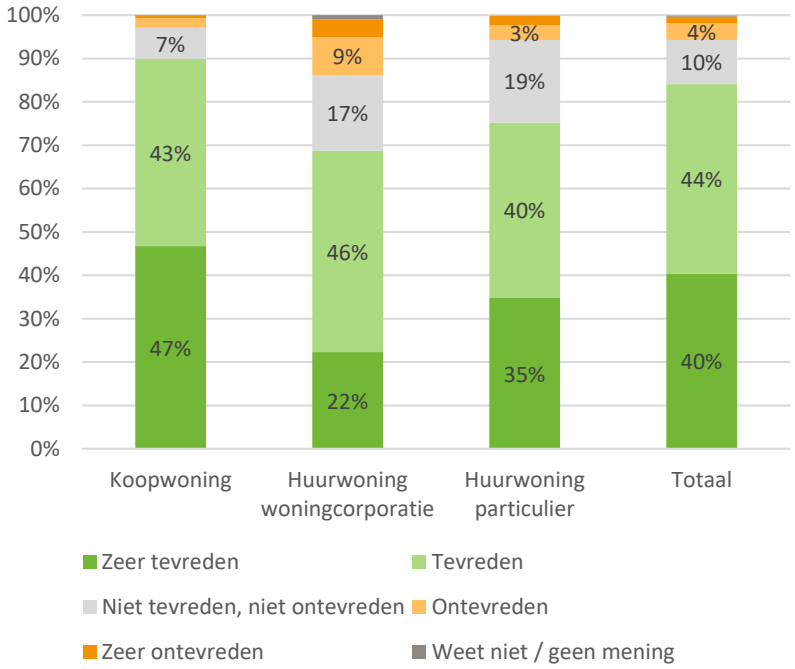
Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.

Woningeigenaren zijn meer tevreden over de buurt dan huurders

Inwoners met een koopwoning (90%) zijn vaker tevreden over hun buurt dan inwoners met een huurwoning van de woningcorporatie (68%) of particuliere verhuurder (75%). In Nederland is de tevredenheid hetzelfde bij koopwoningen (89%) en hoger bij corporatiehuur (74%) en particuliere huur (81%). Huurders van een corporatiewoning zijn

relatief het meest ontevreden over de buurt (13%). Dit is vergelijkbaar met Nederland (11%).

Figuur 3.21: Gemeente Barneveld. Tevredenheid over de buurt, naar eigendomssituatie, 2024



Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.

Binding met de buurt

Sterkere binding met de buurt in kleinere kernen

In de gemeente Barneveld geeft 44% van de inwoners aan gehecht te zijn aan de buurt. In Nederland is de gehechtheid met 56% hoger dan gemiddeld in de gemeente Barneveld. Tussen kernen zijn er echter grote verschillen. In Barneveld, Voorthuizen, Kootwijkerbroek en Stroe is minder dan de helft van de inwoners gehecht aan de buurt. In de andere kernen is wel een meerderheid van de inwoners gehecht aan de buurt. Voor de leefbaarheid in kernen is gehechtheid aan de buurt van belang. Als inwoners meer gehecht zijn aan hun buurt, dan is de kans groter dat zij zich inzetten voor de buurt en zich verbonden voelen met andere buurtbewoners.

De meeste inwoners voelen zich thuis (75%) in de buurt waar zij wonen. Een klein deel van de inwoners voelt zich niet thuis (4%) in hun buurt. In de kernen Barneveld en Kootwijkerbroek voelt iets minder dan driekwart van de inwoners zich thuis. In andere kernen ligt dit tussen 80% en 90%. In vergelijking met Nederland (81%) scoort de gemeente Barneveld gemiddeld lager.

4% van de inwoners geeft aan tijdelijk te wonen in hun buurt. In De Glind komt dat vaker voor (8%).

De meeste inwoners voelen zich veilig (79%) in de buurt waar zij wonen. Een klein deel van de inwoners voelt zich onveilig (4%). In de kernen Barneveld en De Glind voelen iets minder inwoners zich veilig dan gemiddeld in de gemeente.

Minder dan de helft van de inwoners (47%) heeft veel sociale contacten in de buurt. In de kleine kernen hebben inwoners meer sociale contacten in de buurt dan in de grote kernen Barneveld en Voorthuizen.

Tabel 3.8: Gemeente Barneveld. Stellingen over de buurt, per kern en gemeente, aandeel dat het eens is met de stelling, 2024

	Ik ben gehecht aan deze buurt	Ik voel mij thuis in deze buurt	Ik woon tijdelijk in deze buurt	Ik voel me veilig in deze buurt	Ik heb veel sociale contacten in deze buurt
Barneveld	41%	72%	4%	77%	43%
Voorthuizen	47%	81%	3%	82%	48%
Kootwijkerbroek	44%	74%	5%	84%	57%
Garderen	61%	90%	2%	88%	58%
Terschuur	53%	84%	3%	79%	50%
Stroe	45%	80%	5%	80%	56%
Zwartebroek	63%	85%	5%	86%	59%
De Glind	64%	85%	8%	77%	69%
Kootwijk	88%	89%	0%	89%	78%
Gemeente Barneveld	**44%**	**75%**	**4%**	**79%**	**47%**

Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.

Ouderen zijn meer verbonden met hun buurt

Tussen huishoudens zijn er verschillen in de binding met hun buurt. Oudere huishoudens wonen langer in een buurt dan jongere huishoudens en hebben er meer binding mee. Inwoners van 65 jaar en ouder zijn relatief vaker gehecht aan de buurt. Zij voelen zich er meer thuis en ook meer veilig. Ruim de helft heeft veel sociale contacten in de buurt, wat meer is dan bij andere huishoudens. Voor ouderen is een netwerk in hun directe woonomgeving van belang voor hun sociale leven en wederzijdse hulp. Bij een eventuele verhuizing naar een geschikte woning in een andere buurt is een belangrijk aandachtspunt dat ouderen hun sociale netwerk kunnen verliezen.

Tabel 3.9: Gemeente Barneveld. Stellingen over de buurt, aandeel dat het eens is met de stelling, naar huishoudensamenstelling, 2024

	Ik ben gehecht aan deze buurt	Ik voel mij thuis in deze buurt	Ik woon tijdelijk in deze buurt	Ik voel me veilig in deze buurt	Ik heb veel sociale contacten in deze buurt
1-2 phh <35 jaar	27%	51%	17%	78%	31%
1-2 phh 35 - 55 jaar	36%	71%	6%	76%	34%
1-2 phh 50 - 65 jaar	46%	73%	3%	73%	45%
1-2 phh 65 - 75 jaar	50%	83%	2%	78%	53%
1-2 phh 75+	60%	81%	1%	82%	58%
Gezinnen	43%	77%	4%	81%	49%
Totaal	**44%**	**75%**	**4%**	**79%**	**47%**

Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.

4 Ontwikkeling woningbehoefte

Hoofdstuk 4 gaat over de ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente in de komende jaren. Allereerst gaan we in op de bevolkingsontwikkeling en huishoudensontwikkeling in Barneveld en kijken we naar de benodigde inloop van het woningtekort. Vervolgens wordt aan de hand van de woonvoorkeuren en verhuisgedrag van verschillende groepen huishoudens een beeld gegeven van de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte.

4.1 Bevolkings- en huishoudensprognose

Om de kwantitatieve woningbehoefte in beeld te brengen, baseren we ons in de basis op de meest recente bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie Gelderland, de Gelderse Primos Trendvariant 2022. Volgens de provinciale prognose neemt het aantal huishoudens in de gemeente in de periode 2023 - 2030 toe met 2.865 huishoudens. Het aantal inwoners stijgt volgende deze prognose in dezelfde periode met 5.965 inwoners.

Tabel 4.1: Gemeente Barneveld. Bevolkings- en huishoudensprognose, 2023 - 2040

	2023	2030	2035	2040
Bevolking	62.050	68.010	73.800	79.375
Huishoudens	23.140	26.005	28.300	30.390

Bron: Gelderse Primos Trendvariant 2022.

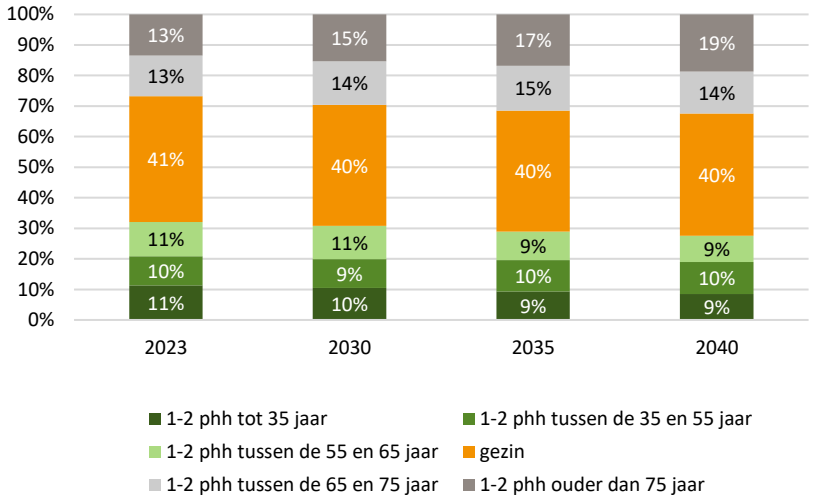
Tabel 4.2: Gemeente Barneveld. Toename bevolking en huishoudens, 2023 - 2040

	2023 - 2030	2030 - 2035	2035 - 2040
Bevolking	+5.965	+5.790	+5.575
Huishoudens	+2.865	+2.295	+2.090

Bron: Gelderse Primos Trendvariant 2022.

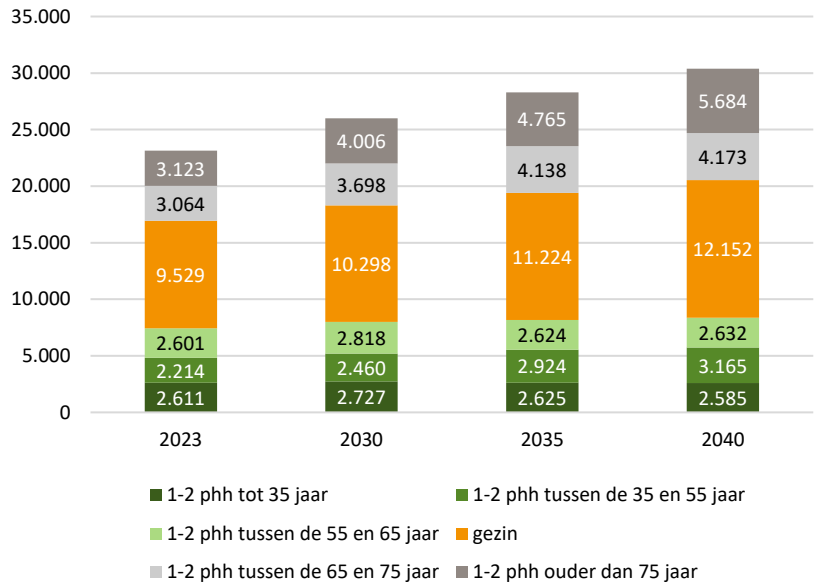
Het aandeel huishoudens van 65 jaar of ouder neemt volgende de prognose in de toekomst toe van 26% naar 33%. Tegelijkertijd neemt het aandeel huishoudens tot 35 jaar af van 11% naar 9%. In absolute aantallen neemt elke huishoudensgroep toe tot 2040, behalve de jongeren tot 35 jaar. Het aantal oudere huishoudens van 65 jaar of ouder neemt van +6.187 in 2023 toe naar 9.857 in 2040. Ook het aantal gezinnen neemt fors toe tot 2040 met +2.623 gezinnen.

Figuur 4.1: Gemeente Barneveld. Ontwikkeling verdeling huishoudenssamentelling, 2023 - 2040



Bron: Gelderse Primos Trendvariant 2022.

Figuur 4.2: Gemeente Barneveld. Ontwikkeling huishoudens naar type, 2023 - 2040



Bron: Gelderse Primos Trendvariant 2022.

4.2 Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte

De woningbehoefte komt voort uit de ontwikkeling van het aantal huishoudens en het inlopen van het huidige woningtekort van 5% nu naar 2% in 2030. Bij de inloop van het woningtekort gaan we er dus van uit dat dit tekort niet volledig wordt ingelopen. De woningmarkt heeft een zekere druk nodig om goed te functioneren. Uitgaan van een tekort rond de 2% is gebruikelijk. Dit tekort wordt landelijk al lange tijd als uitgangspunt gehanteerd.

Op basis van de prognose, rekening houdend met het inlopen van het woningtekort van 2% in 2030, is er in de gemeente Barneveld een extra woningbehoefte van 3.560 woningen in de periode tot en met 2030 en van nog eens 4.384 woningen in de periode 2031 tot en met 2040. De totale extra woningbehoefte tot en met 2040 bedraagt daarmee 7.945 woningen.

Figuur 4.3: Gemeente Barneveld. Woningbehoefte inclusief inlopen woningtekort, 2023 - 2040

	2023 t/m 2030	2031 tot 2040	2023 tot 2040
Toename huishoudens	2.865	4.385	7.250
Inlopen woningtekort	695	-	
Woningbehoefte	3.560	4.385	7.945

Bron: Primos, bewerking Companen.

We ramen de ontwikkeling van de extra woningbehoefte per kern als volgt:

Figuur 4.4: Gemeente Barneveld. Woningbehoefte per kern, inclusief inlopen woningtekort, 2023 - 2030 en indicatie 2031 - 2040

Kernen	2023 t/m 2030	2031 tot 2040
Barneveld	1.800	+++
Voorthuizen	700	++
Kootwijkerbroek	500	++
Garderen	140	+/-
Terschuur	100	+/-
Stroe	140	+
Zwartebroek	100	+/-
Overige kernen	80	+/-
Gemeente Barneveld	**3.560**	**4.385**

Bron: Primos, bewerking Companen.

4.3 Verhuiswensen en woonwensen

Verhuisgeneigdheid

Verhuisgeneigdheid is het grootst onder jongere inwoners

23% van de thuiswonende jongeren is verhuisgeneigd. Dat betekent dat bijna een kwart van de jongeren binnen een jaar zelfstandig wil gaan wonen. De verhuisgeneigdheid onder zelfstandige huishoudens is gemiddeld 14%. De jongste huishoudens tot 35 jaar zijn het meest verhuisgeneigd (22%) en de oudste huishoudens vanaf 75 jaar het minst (9%).

Tabel 4.3: Gemeente Barneveld. Verhuisgeneigdheid thuiswonende jongeren en zelfstandige huishoudens, naar huishoudensamenstelling en totaal, 2024

Huishoudenstype	%
Thuiswonende jongeren (18 tot 30 jaar)	**23%**
Zelfstandige huishoudens	**14%**
1-2 phh tot 35 jaar	22%
1-2 phh tussen de 35 en 55 jaar	14%
1-2 phh tussen de 55 en 65 jaar	15%
1-2 phh tussen de 65 en 75 jaar	13%
1-2 phh ouder dan 75 jaar	9%
Gezinnen	15%

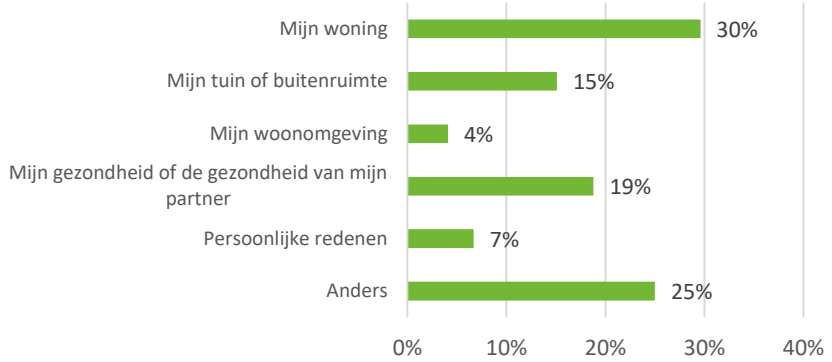
Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.

Verhuisredenen

Belangrijkste verhuisreden voor huishoudens is de huidige woning

Voor de meeste zelfstandig wonende huishoudens met een verhuiswens heeft de belangrijkste verhuisreden te maken met de woning waar ze nu in wonen (30%). De gezondheidssituatie is voor ongeveer een vijfde van de inwoners met een verhuiswens de belangrijkste verhuisreden (19%). Voor 15% is de tuin of buitenruimte de belangrijkste verhuisreden. Voor veel huishoudens in Barneveld wordt de verhuiswens dus ingegeven door de wens om een stap te zetten in de wooncarrière danwel de stap te zetten naar een levensloopgeschikte woning. Persoonlijke redenen (7%) en de huidige woonomgeving (4%) worden weinig genoemd als belangrijkste verhuisreden.

Figuur 4.5: Gemeente Barneveld. Belangrijkste soort verhuisreden, zelfstandige huishoudens, 2024

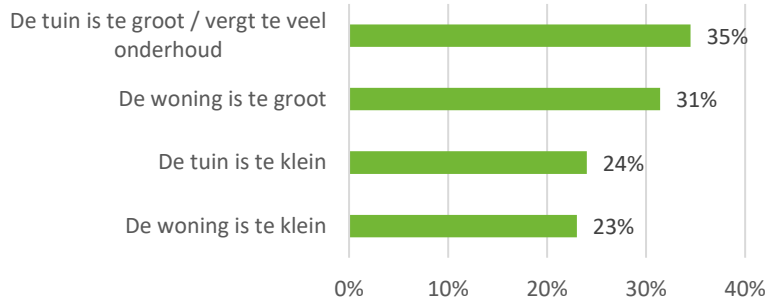


Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.

Te grote of te kleine woning en buitenruimte zijn veelgenoemde verhuisredenen

Voor ongeveer een derde van de inwoners met een verhuiswens speelt mee dat de woning en de tuin te groot zijn. Voor ouderen wordt het te veel om het huis en de tuin bij te houden. Voor bijna een kwart van de ondervraagden zijn de woning en/of de tuin juist te klein. Dit zijn doorgaans jongere inwoners.

Figuur 4.6: Gemeente Barneveld. Verhuisreden: grootte van de woning en buitenruimte, zelfstandige huishoudens, 2024

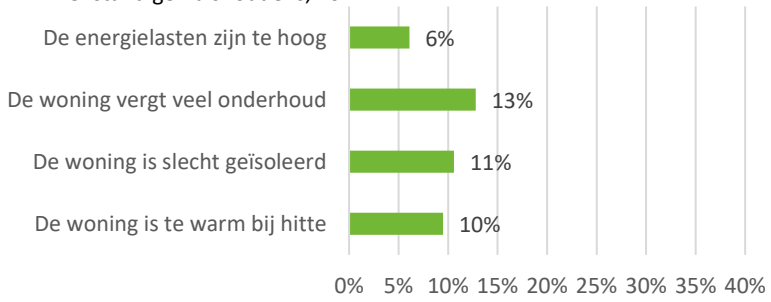


Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.

Woningklimaat soms een verhuisreden

Voor ongeveer een tiende van de inwoners speelt het woningklimaat een rol bij de verhuiswens. Bij 13% speelt mee dat de woning veel onderhoud vergt. Voor 6% zijn te hoge energielasten een reden om te verhuizen.

Figuur 4.7: Gemeente Barneveld. Verhuisreden: staat van de woning en energielasten, zelfstandige huishoudens, 2024

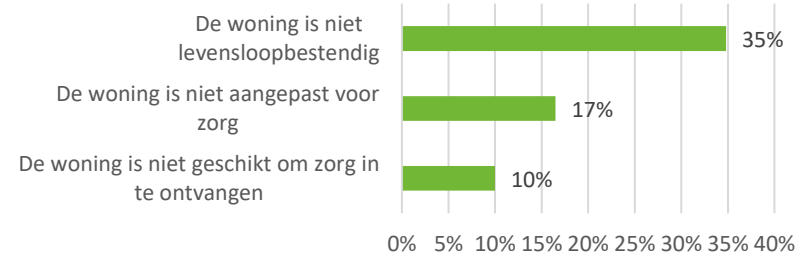


Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.

Levensloopbestendigheid woning is veelgenoemde verhuisreden

Ruim een derde van de inwoners geeft als verhuisreden op dat de woning niet levensloopbestendig is (35%). Verder geeft 17% aan dat de woning niet is aangepast voor zorg en 10% dat de woning niet zorggeschikt is.

Figuur 4.8: Gemeente Barneveld. Verhuisreden: levensloopbestendigheid en zorggeschiktheid van de woning, zelfstandige huishoudens, 2024

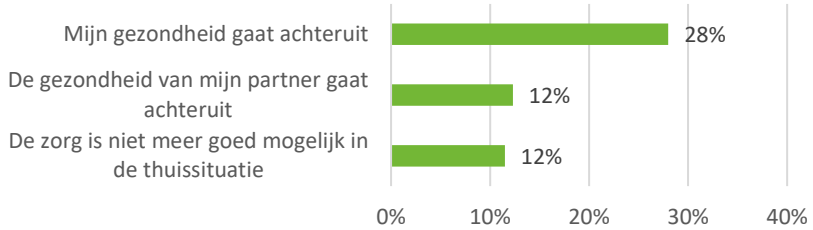


Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.

Gezondheidssituatie geregeld reden tot verhuizing

Ruim een kwart van de inwoners noemt de achteruitgaande gezondheid als verhuisreden (28%). Ook de achteruitgaande gezondheid van hun partner speelt mee (12%). Voor een klein deel van de inwoners gaat het om zowel hun eigen gezondheid als de gezondheid van hun partner (7%). In totaal speelt voor een derde van de inwoners de gezondheidssituatie mee als reden om te verhuizen (33%). Verder geeft 12% aan dat de zorg niet meer goed mogelijk is in de thuissituatie.

Figuur 4.9: Gemeente Barneveld. Verhuisreden: gezondheidssituatie, zelfstandige huishoudens, 2024



Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.

Voor klein deel inwoners zijn afstand tot het centrum en voorzieningen in de buurt een verhuisreden

De meest genoemde verhuisreden met betrekking tot de huidige woonomgeving is overlast door buurtbewoners (16%). Andere vaker genoemde verhuisredenen zijn te ver van het centrum (14%) en te weinig voorzieningen in de buurt (13%).

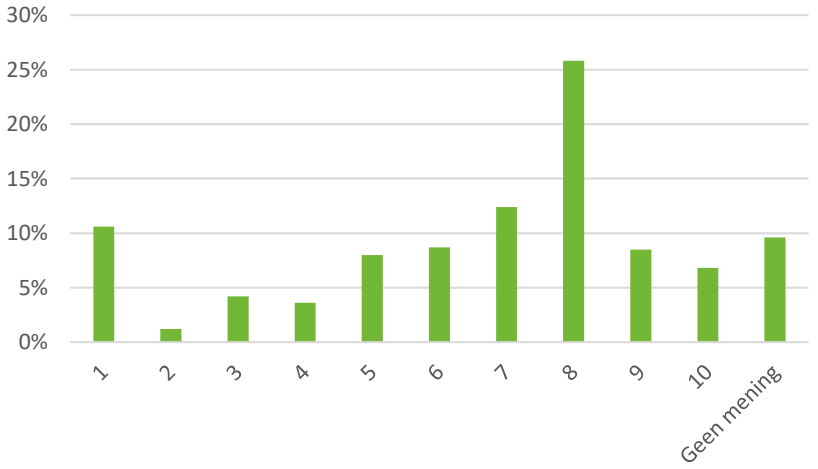
Verandering van inkomen meest genoemde persoonlijke reden om te verhuizen

Een vijfde van de huishoudens noemt verandering van inkomen als persoonlijke reden om te verhuizen (20%). Andere vaker genoemde redenen zijn kinderen die uit huis gaan (14%) en dichter bij kinderen of familie willen wonen (9%).

Belang van energiezuinigheid bij verhuisbeslissing

Voor de meeste huishoudens telt de energiezuinigheid van een woning zwaar mee bij de beslissing om te verhuizen. Slechts voor 12% van de huishoudens speelt dit geen enkele rol bij de keuze voor een nieuwe woning. Nog eens 10% heeft geen mening. Van deze groep kan ook gesteld worden dat energiezuinigheid geen belangrijke reden is om te willen verhuizen.

Figuur 4.10: Gemeente Barneveld. Belang van energiezuinigheid van een woning bij de beslissing om te verhuizen (1= niet zwaar, 10 = zeer zwaar), 2024

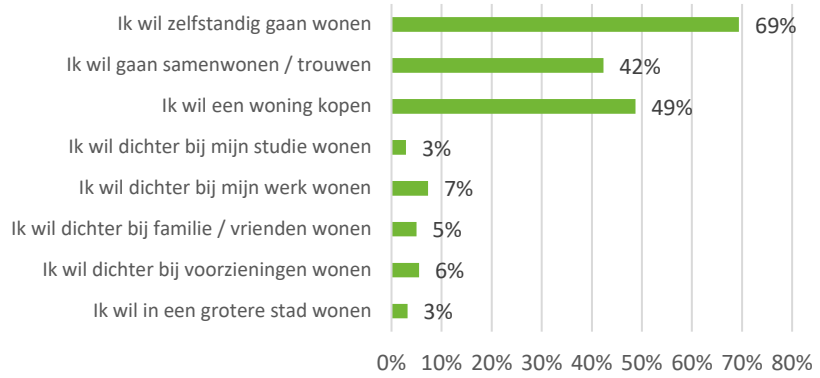


Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.

Belangrijkste verhuisreden voor jongeren is zelfstandig wonen

De meest genoemde verhuisreden voor jongeren is de wens om zelfstandig te gaan wonen (69%). Ongeveer de helft van de jongeren noemt als verhuisreden dat ze een woning willen kopen (49%). Voor 42% van de jongeren geldt als verhuisreden dat ze willen samenwonen of trouwen.

Figuur 4.11: Gemeente Barneveld. Verhuisredenen, thuiswonende jongeren, 2024

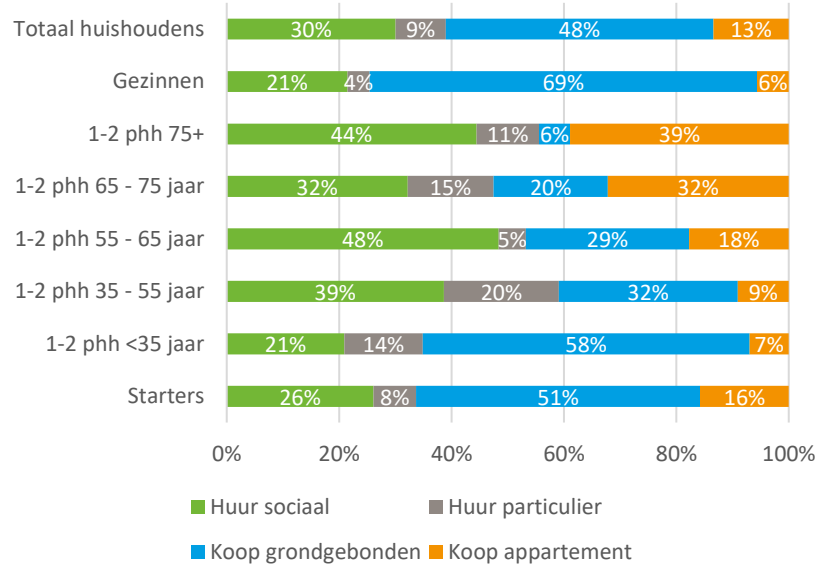


Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.

Woonvoorkeuren en verhuisgedrag

Voor het in beeld brengen van de woonwensen baseren we ons op de afgenomen enquête onder inwoners van de gemeente.

Figuur 4.12: Gemeente Barneveld. Woonwensen van verschillende huishoudensgroepen, 2024



Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.

- Bij jonge huishoudens en starters lopen de wensen uiteen. Een deel van hen wil huren, maar de wens om te kopen is groter. Meer dan de helft van deze groep wenst een grondgebonden koopwoning. Dit zijn dan vooral koopwoningen in het betaalbare segment.
- Meer dan de helft van de kleine huishoudens van 35 tot 55 jaar zoekt een huurwoning, en dan met name een sociale huurwoning (39%). Een derde van deze groep huishoudens wenst een grondgebonden koopwoning. Er is onder deze groep maar beperkt belangstelling voor koopappartementen.
- Kleine huishoudens van 55 tot 65 jaar willen voornamelijk een sociale huurwoning (48%). Daarnaast is er een behoorlijk aandeel dat een koopwoning

wenst (47%). Er is onder deze groep vrijwel geen belangstelling voor particuliere huurwoningen.

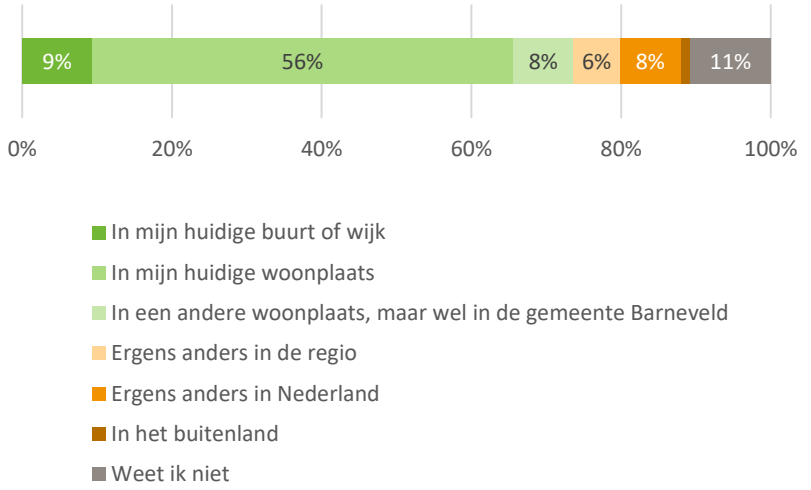
- De woonwensen van gezinnen richten zich vooral op grondgebonden koopwoningen (69%). Gezinnen laten weinig belangstelling zien voor particuliere huur of appartementen in de koopsector.
- Voor de groep ouderen van 65 jaar en ouder bestaat een groot deel van de vraag uit koopappartementen en sociale huurwoningen. Bijna de helft van deze groep richt zich ook op latere leeftijd nog op de koopsector.

Gewenste woonplaats

Bijna driekwart van de huishoudens wil bij verhuizing in Barneveld blijven

Bijna driekwart (73%) van de huishoudens wil bij een verhuizing in de gemeente Barneveld blijven wonen. Het liefst verhuizen ze binnen de huidige woonplaats.

Figuur 4.13: Gemeente Barneveld. Gewenste woonplaats bij verhuizing, zelfstandige huishoudens, 2024

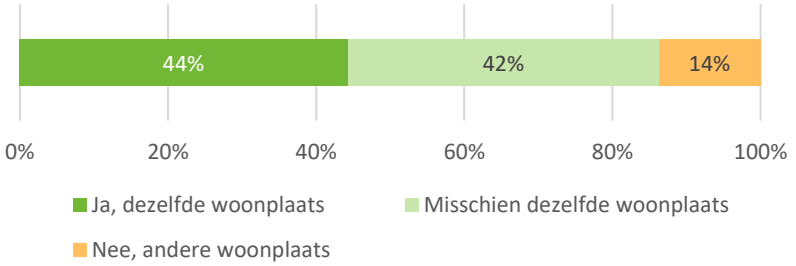


Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.

Weinig jongeren willen naar een andere woonplaats verhuizen

Van de thuiswonende jongeren wil 44% zeker en 42% misschien in dezelfde woonplaats blijven wonen. Een minderheid van 14% wil expliciet verhuizen naar een andere woonplaats.

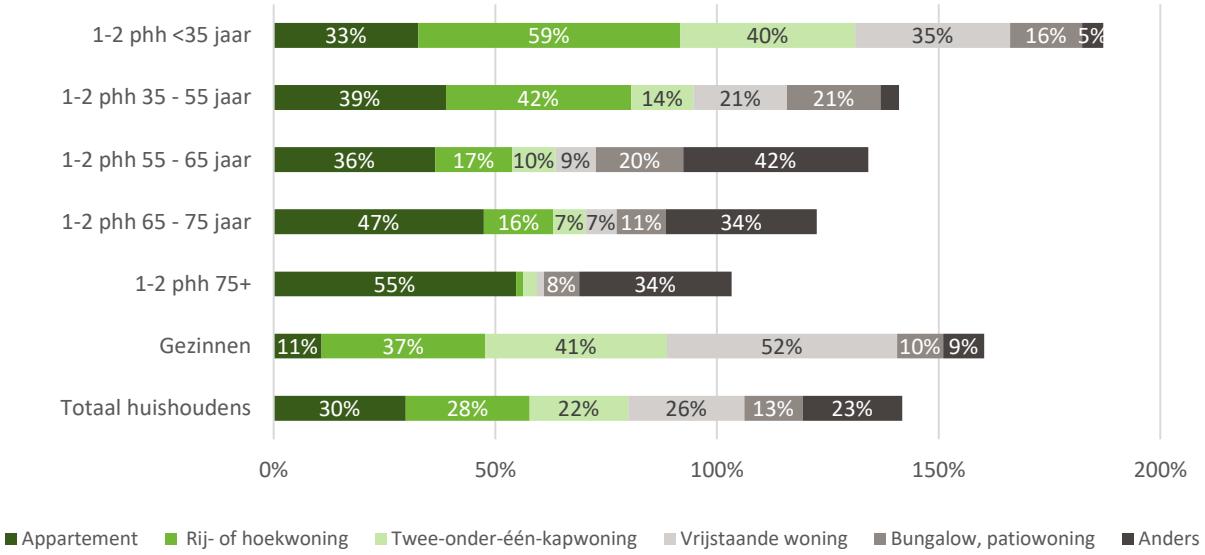
Figuur 4.14: Gemeente Barneveld. Gewenste woonplaats bij verhuizing, thuiswonende jongeren, 2024



Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.

Gewenste woning

Figuur 4.15: Gemeente Barneveld. Gewenste woning, zelfstandige huishoudens, 2024



Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.

Huishoudens met een verhuiswens is gevraagd naar het gewenste woningtype. Respondenten konden maximaal drie woningtypen noemen.

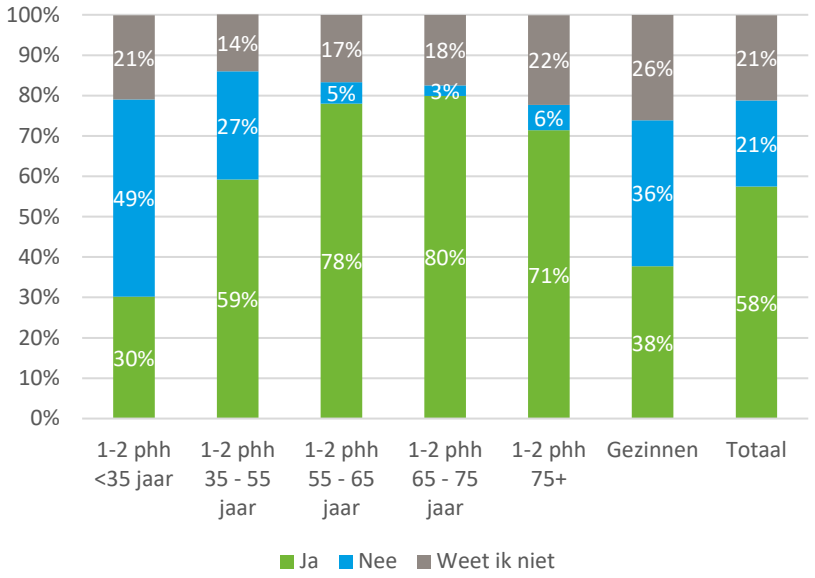
- Appartementen worden veel gevraagd in Barneveld de komende jaren, zowel door oudere huishoudens die naar een levensloopgeschikte woning willen verhuizen als onder jongere huishoudens die een betaalbare woning zoeken. Alleen onder gezinnen worden appartementen weinig gevraagd.
- Jonge huishoudens vragen veelal grondgebonden woningen in Barneveld. De rij- of hoekwoning is het meest genoemd (59%), maar ook tweekappers (40%) en vrijstaande woningen (35%) zijn gewild.
- Gezinnen richten zich in hoge mate op grondgebonden woningen. Vrijstaande woningen zijn daarbij het meest gewild. Meer dan de helft (52%) van de gezinnen noemt als een van de antwoordmogelijkheden een vrijstaande woning. Ook tweekappers (41%) en in iets mindere mate rij-/hoekwoningen (37%) worden veel genoemd.
- Naarmate huishoudens ouder zijn, is de woonvoorkeur minder divers en schuift op naar een voorkeur voor appartementen. De categorie 'anders' wordt veel genoemd door kleinere huishoudens vanaf 55 jaar. Het betreft vaak een 'seniorenwoning' of een 'levensloopbestendige woning'.

Uit het rondetafelgesprek: *'Er is weinig differentiatie op de Barneveldse woningmarkt, er zijn vooral eengezinswoningen. Bouw voor alleenstaanden en stellen zodat eengezinswoningen vrij komen.'*

Meeste oudere huishoudens willen verhuizen naar levensloopbestendige woning

Een grote meerderheid van de oudere huishoudens met een verhuiswens wil verhuizen naar een levensloopbestendige woning. Dit geldt voor ongeveer 80% van de 1-2 persoonshuishoudens vanaf 50 jaar. Vanaf 75 jaar wil 71% verhuizen naar een levensloopbestendige woning.

Figuur 4.16: Gemeente Barneveld. Verhuiswens naar levensloopbestendige woning, naar huishoudensamenstelling, 2024

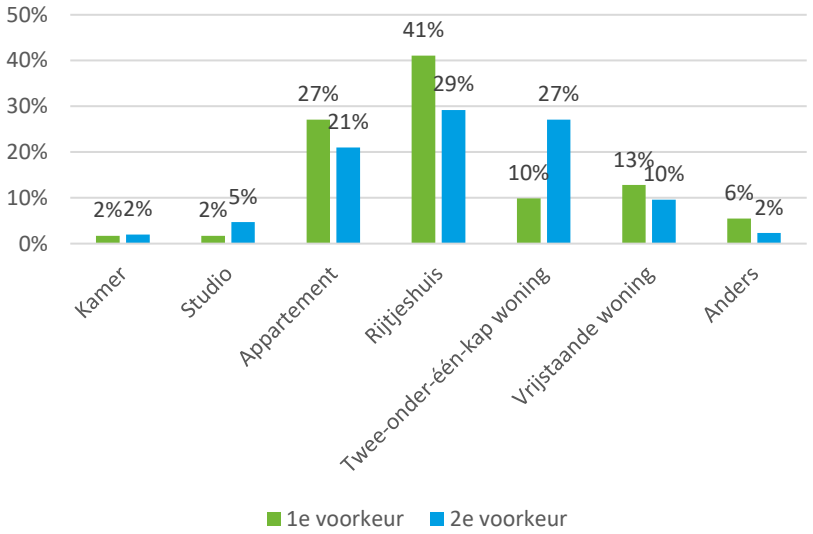


Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.

Thuiswonende jongeren hebben voorkeur voor rijtjeshuis

De meeste thuiswonende jongeren willen het liefst verhuizen naar een rijtjeshuis (41%) of een appartement (27%). Als tweede voorkeur worden rijtjeshuis (29%) of twee-onder-één-kapwoning (27%) genoemd, gevolgd door appartement (21%).

Figuur 4.17: Gemeente Barneveld. Voorkeur gewenste woning, thuiswonende jongeren, 2024

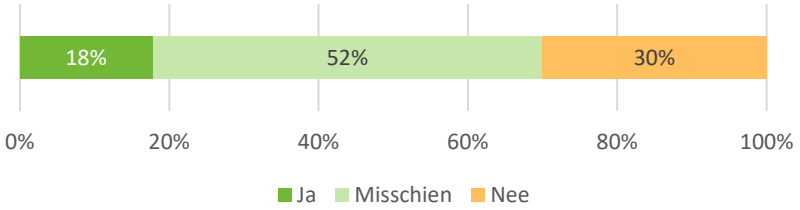


Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.

Bijna één op de vijf van de woningzoekende jongeren staat open voor een tijdelijke woning

Van de woningzoekende jongeren staat 18% open voor tijdelijk wonen. Nog eens de helft staat misschien open voor een woning voor een tijdelijke duur of op een tijdelijke plek. Voor 30% is een tijdelijke woning geen optie.

Figuur 4.18: Gemeente Barneveld. Openstaan voor tijdelijke woning, thuiswonende jongeren, 2024



Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.

Bijzondere woonvormen

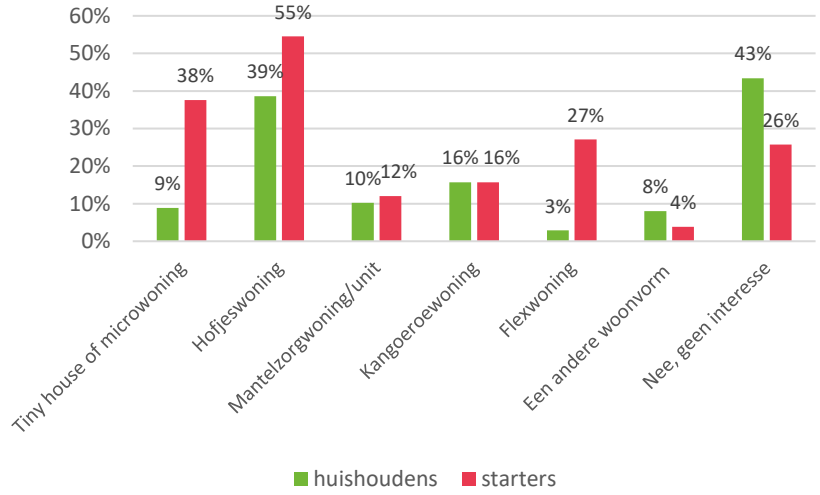
Naast de meer traditionele woonvormen is respondenten ook gevraagd naar hun mogelijke belangstelling voor bijzondere woonvormen, zoals hofjes-woningen, mantelzorgwoningen, kangoeroewoningen, microwoningen en flexwoningen.

Veel interesse in bijzondere woonvormen

Ongeveer driekwart van de thuiswonende jongeren en ruim de helft van de zelfstandige huishoudens heeft interesse in een of meer bijzondere woonvormen. Jongeren hebben het meeste interesse in een hofjeswoning (55%) of een tiny house of microwoning (38%). Ruim een kwart van de jongeren is geïnteresseerd in een flexwoning (27%). Zelfstandige huishoudens hebben vooral belangstelling voor een hofjeswoning (39%). De hoge belangstelling onder jongeren voor een niet traditionele woonvorm wordt waarschijnlijk ook ingegeven door de wens om vooral maar een woning te kunnen bemachtigen.

Zowel onder zelfstandige huishoudens als onder thuiswonende jongeren is er een kleine groep die specifiek interesse heeft in woonvormen die zorg voor naasten mogelijk maakt. 16% heeft belangstelling voor een kangoeroewoning en zo'n 10% voor een mantelzorgwoning of -unit.

Figuur 4.19: Gemeente Barneveld. Interesse in bijzondere woonvormen, 2024



Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.





Tiny house of microwoning; *een kleine zelfstandige woning van circa 20 tot 50 m², soms verplaatsbaar en tijdelijk, met buitenruimte*.



Hofjeswoning; *woning in een hofje waarbij alle voordeuren naar elkaar gericht zijn en bewoners elkaar kunnen helpen en ondersteunen.*



Mantelzorgwoning/unit; *een bijgebouw in de tuin van een gezinswoning, waar bijvoorbeeld een familielid kan wonen die hulp nodig heeft of hulp geeft.*



Kangoeroewoning; *twee huizen onder één dak, vaak een gezin en hun (schoon)ouder(s), waar bijvoorbeeld een familielid kan wonen die hulp-behoevend is.*



Flexwoning; *kleine woning voor een tijdelijke periode of op een tijdelijke locatie, die verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar of splitsbaar is.*

Uit het rondetafelgesprek: *'Tiny houses zijn een mooie toevoeging, maar nemen veel ruimte in. Omhoog bouwen is helemaal niet erg. Want, het toevoegen van meer woningen is belangrijker dan dat het een specifieke woonvorm is. Hou daarbij oog voor variëteit.'*

Wonen met elkaar

Onder huishoudens is gepeild hoe zij het liefst met elkaar in de buurt samen-wonen. Ook is gevraagd naar hun interesse in gemeenschappelijk wonen en hun bereidheid of wens om hun woning of terrein te delen met anderen. Wat willen en kunnen inwoners voor elkaar betekenen?

Uit het rondetafelgesprek: *'De gemeenschappelijkheid en het omzien naar elkaar dat spreekt aan bij hofjeswoningen.'*

Bijna alle inwoners willen hun buren helpen

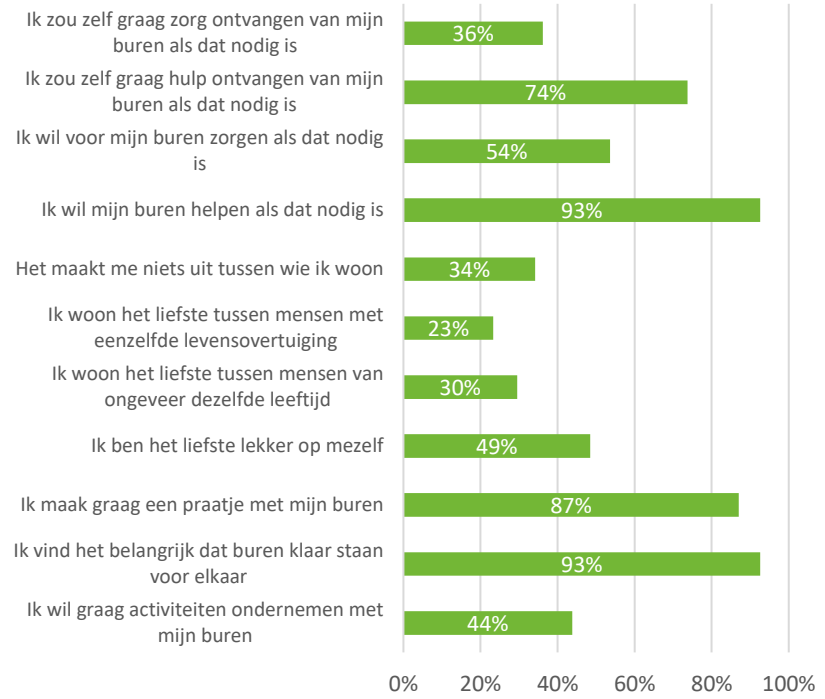
Vrijwel alle huishoudens in Barneveld vindt het belangrijk dat buren voor elkaar klaar staan. Zij zijn dan ook bereid om hun buren te helpen (93%). Ruim de helft wil ook voor hun buren zorgen als dat nodig is (54%). Als dat nodig is wil driekwart zelf graag hulp ontvangen (74%) van buren en ruim een derde zou van hen ook graag zorg willen ontvangen (36%).

Daarmee is de bereidheid om hulp te geven en te ontvangen groot onder buren.

Veel inwoners maken graag een praatje met hun buren (87%). Ongeveer de helft wil ook graag activiteiten ondernemen met hun buren (44%). De andere helft heeft hier geen behoefte aan (49%). Ongeveer een kwart woont het liefst tussen mensen met eenzelfde levensovertuiging (23%). Voor bijna een derde (30%) is het van belang om tussen mensen met ongeveer dezelfde leeftijd te wonen. Voor een derde maakt het niets uit tussen wie ze wonen (34%).

Uit het rondetafelgesprek: *'Idealiter is een wijk een afspiegeling van de maatschappij: jong en oud; allochtoon en autochtoon.'*

Figuur 4.20: Gemeente Barneveld. Samen met elkaar in de buurt wonen, zelfstandige huishoudens, 2024



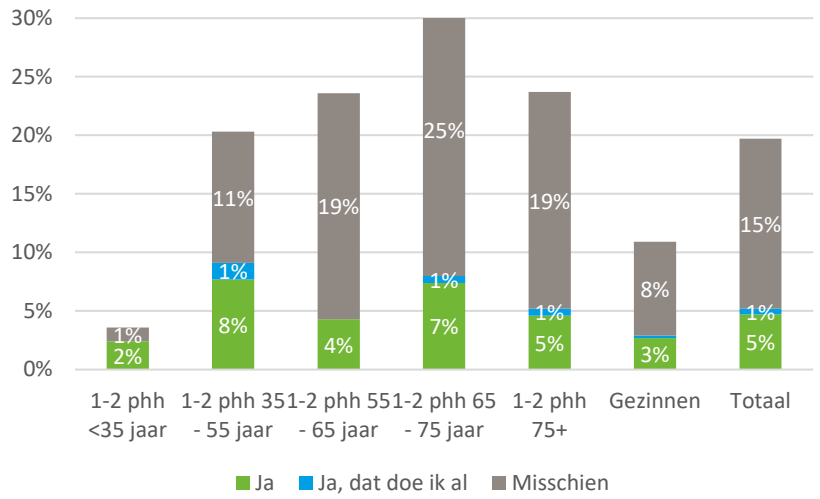
Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.

Enige interesse in gemeenschappelijk wonen

Bij gemeenschappelijk wonen hebben bewoners een eigen woonruimte en delen ze gemeenschappelijke voorzieningen met elkaar, zoals een ontmoetingsruimte, gemeenschappelijke keuken, gemeenschappelijke tuin, werkplaats en een logeerkamer voor algemeen gebruik. Dit kan voordelen hebben in het betaalbaar houden van woningen, maar ook in de sociale verbinding tussen buren. Een klein deel van de huishoudens geeft aan

belangstelling te hebben voor gemeenschappelijk wonen (5%). Een enkel huishouden geeft aan al gemeenschappelijk te wonen.

Figuur 4.21: Gemeente Barneveld. Interesse in gemeenschappelijk wonen, zelfstandige huishoudens, 2024

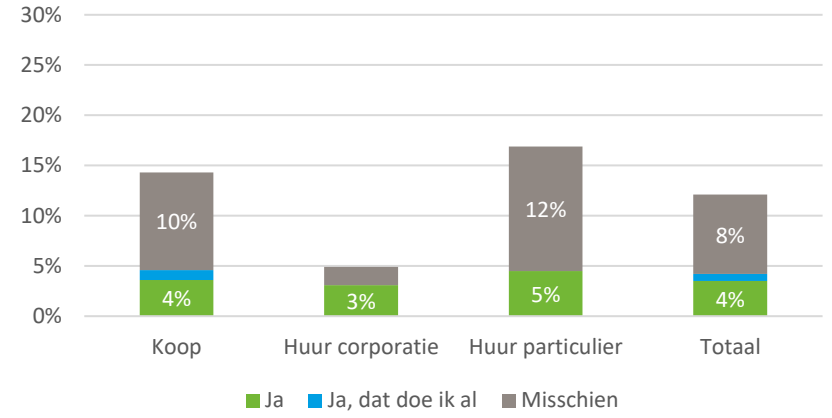


Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.

Klein deel huishoudens is bereid om deel van woning te verhuren

Een klein deel (4%) van de huishoudens is bereid om een deel van hun woning te verhuren. Nog eens 8% is daar misschien toe bereid. Een enkel huishouden geeft aan al een deel van hun woning aan een of meer andere personen te verhuren. Dit laatste betreft huishoudens met een koopwoning.

Figuur 4.22: Gemeente Barneveld. Bereidheid om een deel van de woning te verhuren, zelfstandige huishoudens, 2024

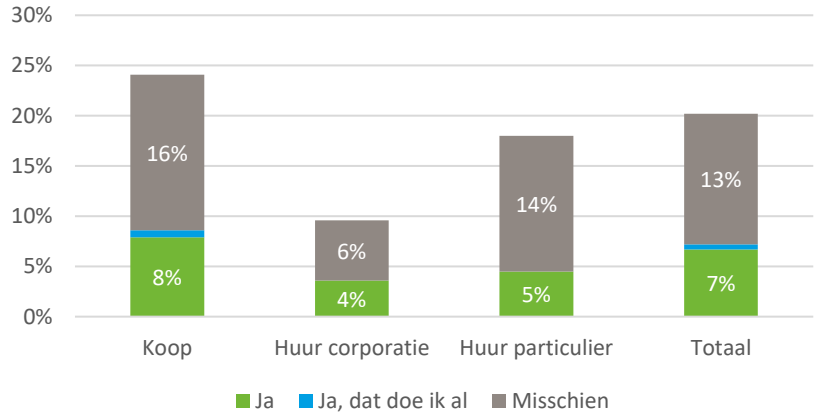


Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.

Deel huishoudens wil een tiny house plaatsen op eigen terrein

Een deel (7%) van de huishoudens wil een tiny house op eigen terrein plaatsen. Nog eens 13% wil dat misschien doen. Een enkel huishouden heeft al een tiny house staan. Dit laatste betreft huishoudens met een koopwoning. Onder woningeigenaren is de belangstelling om een tiny house te plaatsen groter dan onder huurders. Waarschijnlijk hebben woningeigenaren meer financiële mogelijkheden en hebben zij mogelijkheden op hun eigen terrein.

Figuur 4.23: Gemeente Barneveld. Wens om een tiny house of microwoning te plaatsen op eigen terrein, zelfstandige huishoudens, 2024

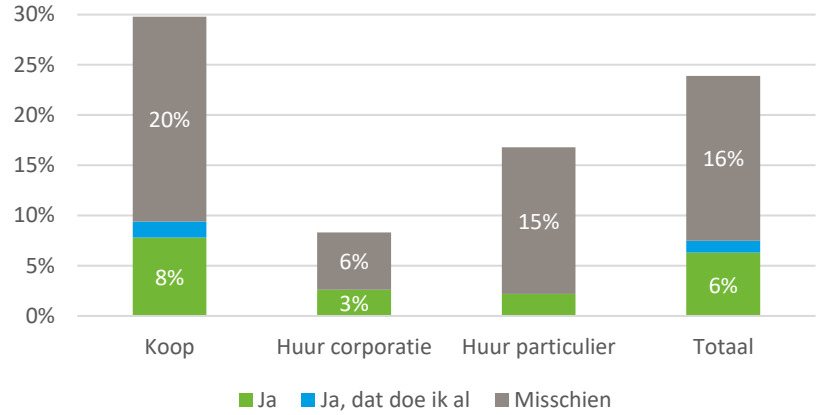


Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.

Deel huishoudens wil een mantelzorgwoning plaatsen

Een deel (6%) van de huishoudens wil een mantelzorgwoning of -unit plaatsen op eigen terrein. Deze wens leeft sterker bij woningeigenaren dan bij huurders. Een enkel huishouden heeft al een mantelzorgwoning staan op eigen terrein. Dit laatste betreft huishoudens met een koopwoning. Veel woningeigenaren willen misschien een mantelzorgwoning plaatsen (20%).

Figuur 4.24: Gemeente Barneveld. Wens om een mantelzorgwoning/unit te plaatsen op eigen terrein, zelfstandige huishoudens, 2024



Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.

4.4 Zoeken en vinden van een woning

In de enquête is respondenten gevraagd naar hun ervaringen met het vinden van een woning in de gemeente Barneveld.

Problemen bij vinden gewenste woning: te weinig seniorenwoningen, te weinig aanbod op gewenste plek en te hoge prijzen

Slechts een klein deel van de huishoudens met een verhuiswens ervaart of verwacht geen problemen bij het vinden van hun gewenste woning (11%). Verreweg de meeste huishoudens ervaren of verwachten wel

problemen. De meest genoemde problemen zijn dat er te weinig aanbod is aan seniorenwoningen (42%), te weinig aanbod is op de gewenste plek (39%) en dat de koop- of huurprijzen te hoog zijn (38%).

Figuur 4.25: Gemeente Barneveld. Ervaren of verwachte problemen bij het vinden van de gewenste woning, zelfstandige huishoudens, 2024

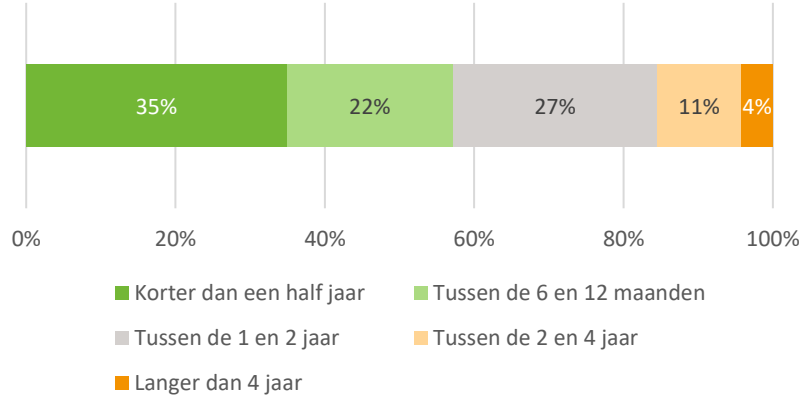


Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.

Bijna helft woningzoekende jongeren zoekt al langer dan een jaar

Bijna de helft van de woningzoekende jongeren is langer dan een jaar op zoek naar een woning. Ruim een kwart (27%) is tussen de 1 en 2 jaar op zoek en 15% is al langer dan 2 jaar op zoek.

Figuur 4.26: Gemeente Barneveld. Zoektijd naar een woning, thuiswonende jongeren, 2024

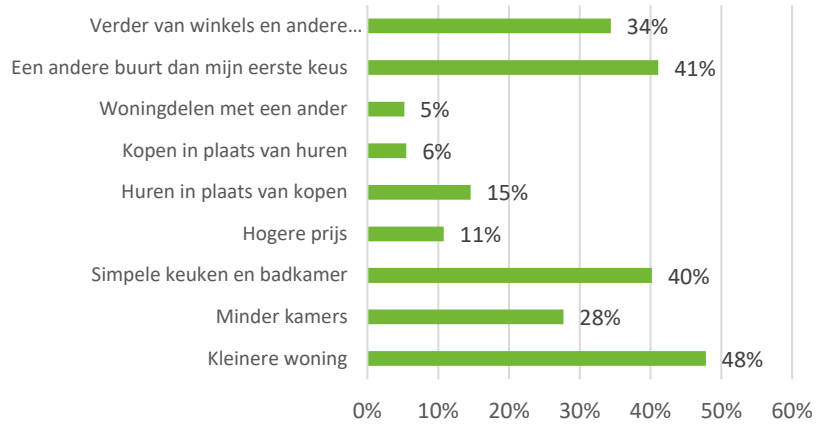


Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.

Jongeren zijn bereid in te leveren op kwaliteit

Als jongeren niet de gewenste woning kunnen vinden, kan het nodig zijn om hun woonwensen bij te stellen. Voor bijna de helft van de jongeren is dan een kleinere woning acceptabel (48%). Ook mag de woning in veel gevallen een simpele keuken en badkamer (40%) of minder kamers (28%) hebben. Ook de locatie van de woning mag vaak minder ideaal zijn: in een andere buurt (41%) of verder van winkels en andere voorzieningen (34%). Weinig jongeren zijn bereid een hogere prijs te betalen (11%) of te gaan woningdelen met een ander (5%).

Figuur 4.27: Gemeente Barneveld. Bijstellen woonwensen: wat is acceptabel als jongeren de gewenste woning niet kunnen krijgen, thuiswonende jongeren, 2024

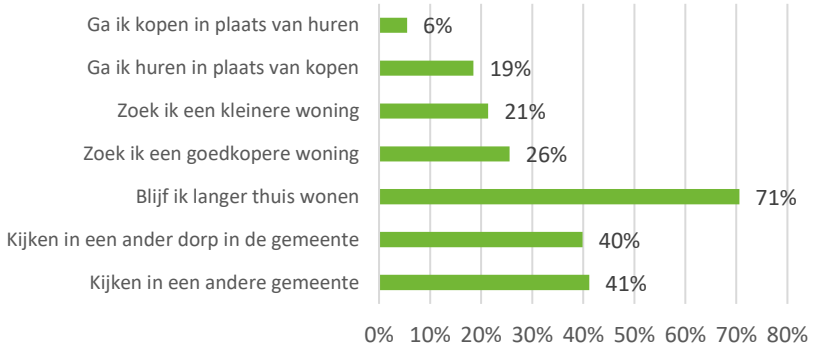


Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.

Jongeren blijven thuis wonen als ze de gewenste woning niet kunnen vinden

Als jongeren niet de gewenste woning kunnen vinden, zullen ze uitwijken naar andere opties. De meeste jongeren geven aan dat ze dan langer thuis blijven wonen (71%). Vier op de tien jongeren geeft aan elders te gaan kijken: in een ander dorp (40%) of in een andere gemeente (41%). Een deel zoekt dan een goedkopere woning (26%) of kleinere woning (21%). Een vijfde overweegt om dan te gaan huren in plaats van kopen (19%).

Figuur 4.28: Gemeente Barneveld. Actie bij het niet kunnen vinden van de gewenste woning, thuiswonende jongeren, 2024



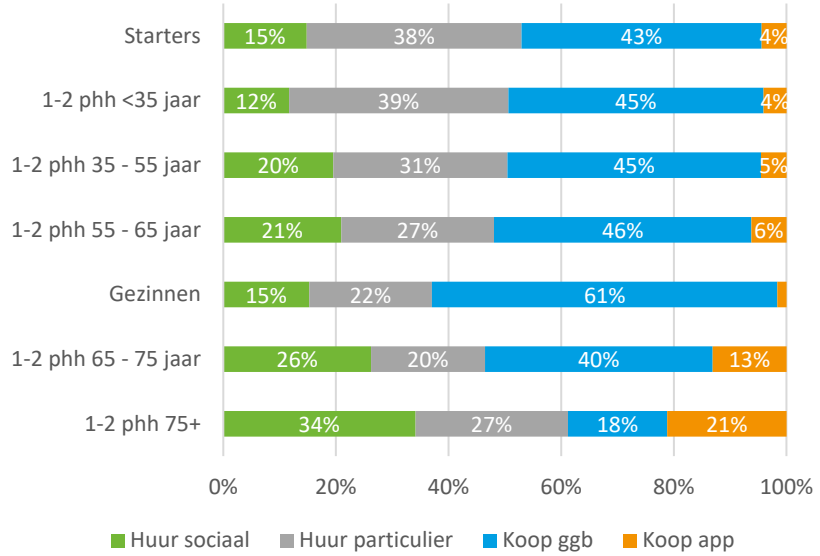
Bron: Woonwensenonderzoek Barneveld 2024, Companen.

4.5 Kwalitatieve woningbehoefte

Woonwensen zijn slechts een (beperkte) voorspeller van *gedrag* op de woningmarkt. Vaak geven mensen in een enquête aan iets te willen, maar doen zij in de praktijk vervolgens iets anders. We vergelijken de woonwensen daarom met het feitelijke gedrag in Barneveld, om te duiden waar sprake is van onvervulde wensen, maar ook om zicht te krijgen op te ambitieuze woonwensen. Enkele belangrijke verschillen:

- Er wordt veel meer naar een particuliere huurwoning verhuisd dan uit de wensen blijkt. Met name jongere kleine huishoudens verhuizen veel naar particuliere huurwoningen, terwijl het de wens is om te kopen.
- Oudere huishoudens geven aan op latere leeftijd nog te willen kopen en doen dit ook. In de wensen geeft deze groep aan vooral koopappartementen te willen, in het gedrag is te zien dat deze groep ook nog vaak een grondgebonden koopwoning betrekt.

Figuur 4.29: Gemeente Barneveld, verhuisgedrag huishoudensgroepen, 2017 - 2022



Bron: CBS-Microdata.

Behoefte aan sociale huurwoningen

De behoefte aan sociale huur wordt deels bepaald op basis van woonwensen die huishoudens hebben. Maar minstens zo belangrijk zijn de toewijzingseisen (gehanteerd prijspeil: 2024). Wettelijk is hierbij vastgelegd dat eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 47.699 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 52.671 tot de doelgroep van woningcorporaties behoren. Voor hen zijn sociale huurwoningen tot € 880 bedoeld. Een deel van deze doelgroep valt onder de regels voor passend toewijzen. Dan gaat het om eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot ongeveer € 27.725 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 37.625. Zij zijn aangewezen op de meest betaalbare sociale huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen: € 650 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 697 voor drie- en meerpersoonshuishoudens. Daarnaast mogen corporaties sinds 2022 7,5% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen aan huishoudens die niet tot de doelgroep van woningcorporaties behoren. Deze 7,5% mag verhoogd worden naar 15% als de corporatie hierover afspraken maakt met de gemeente en de huurdersorganisatie en dit vastlegt in prestatieafspraken.

Naast de toewijzingsregels spelen het landelijke beleid en de Woondeal-afspraken die zijn gemaakt tussen de gemeente, de provincie en het Rijk een belangrijke rol. De afspraak in de Woondeal is dat in Barneveld 25% van de nieuwbouw sociale huurwoningen zijn. Wij gaan er daarom in de raming van de kwalitatieve woningbehoefte van uit dat 25% van de woningen die aan de voorraad worden toegevoegd sociale huurwoningen zijn. Dit aandeel is iets hoger dan de (trendmatige) behoefte van de huishoudens in Barneveld. Barneveld draagt met het toevoegen van sociale huurwoningen bij in de woningbehoefte van kwetsbare groepen.

Frictie tussen vraag en aanbod: nieuwbouw- en herstructureringsopgave, kansrijke en kwetsbare segmenten

In deze paragraaf vertalen we de kwantitatieve woningbehoefte naar de gewenste toekomstige kwaliteit van de woningvoorraad. Aan welke woningen zal er in de toekomst behoefte zijn? Zijn er woningen waarvan al voldoende aanbod is? Voor het bepalen van de kwalitatieve woningbehoefte is een schatting gemaakt van de kwalitatieve behoefteontwikkeling in de gemeente Barneveld. We maken gebruik van een combinatie van woonwensen en feitelijk gedrag op de woningmarkt omdat de woonwens alleen een (beperkte) voorspeller is van gedrag op de woningmarkt. De uitkomsten van de woonwensen zijn vergeleken met de feitelijke verhuisbewegingen op de woningmarkt. Waar het wensprofiel en het gedragsprofiel van elkaar verschillen, is ingeschat of er sprake is van een onvervulde wens omdat in het verleden

aanbod ontbrak, of juist van een voorzorgwens die in de praktijk maar beperkt wordt geëffectueerd. Zo vormt de combinatie van woonwensen en gedrag een robuuste basis voor het bepalen van de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte.

We benadrukken dat het een richtinggevend toekomstbeeld is en niet een absoluut toekomstbeeld. Het is een raming op basis van informatie die op dit moment beschikbaar is. Bij de analyses van de woonwensen is rekening gehouden met de huishoudensontwikkeling, de conjunctuur, en relevante regelgeving zoals passend toewijzen. Daarnaast hebben we zoals beschreven meegewogen dat nieuwe generaties vaker in een koopwoning wonen dan eerdere generaties. In de analyses is rekening gehouden met de financiële mogelijkheden van huishoudens en de prijssegmenten waar zij zich op richten.

Sociale huursector: appartementen en levensloopgeschikte woningen

De aanvullende behoefte in de sociale huursector bestaat voor een belangrijk deel uit appartementen en levensloopgeschikte woningen. De vraag naar appartementen is niet alleen een vraag van ouderen, maar ook van jongeren die snel een betaalbare woning zoeken. Er is daarnaast extra vraag naar grondgebonden sociale huurwoningen.

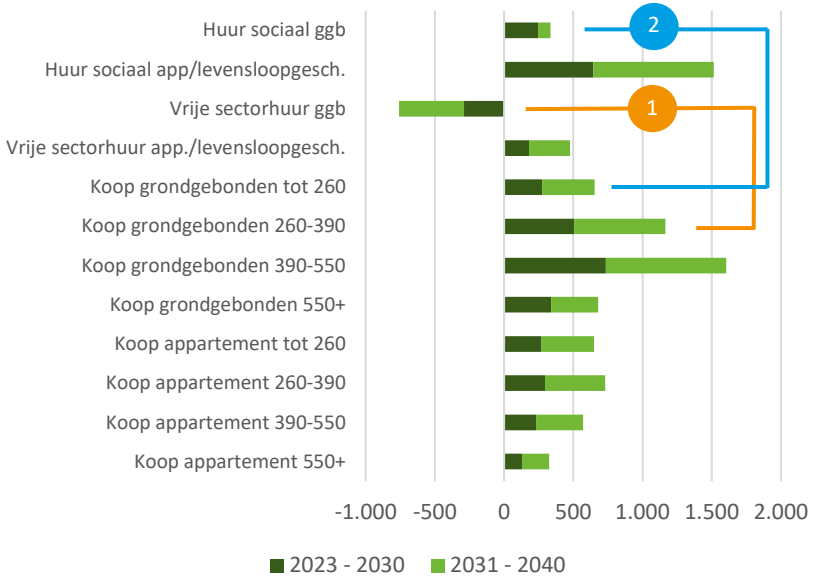
Middenhuur: appartementen en levensloopgeschikte woningen

De vraag in de vrije huursector is grotendeels een vraag naar middenhuur. De extra vraag aan middenhuurwoningen is op basis van de woonwensen van huishoudens relatief klein. De eerste voorkeur gaat vaker uit naar het kopen van een woning. Dat speelt nog sterker bij grondgebonden woningen dan bij appartementen, wat ertoe leidt dat er potentieel vraaguitval optreedt bij grondgebonden vrije sector huurwoningen.

Ouderen willen vaak een woning kopen

Ook de voorkeur van ouderen gaat vaker dan in het verleden uit naar het kopen van een woning als zij de stap zetten naar een levensloopgeschikte woning. Dat hangt samen met de generatiewissel die gaande is. De huidige generatie ouderen heeft vaker dan eerdere generaties altijd in een koopwoning gewoond. De hoge huizenprijzen betekenen dat zij hun (vaak grotendeels afbetaalde) woning goed kunnen verkopen, een kleinere levensloopgeschikte woning kunnen kopen en daardoor relatief lage maandlasten houden. Toch zijn er ook ouderen die bewust kiezen voor een stap naar een middeldure levensloopgeschikte huurwoning. Er is een behoorlijke extra behoefte aan huurappartementen voor ouderen, zowel in de sociale huursector als in de middenhuur.

Figuur 4.30: Gemeente Barneveld. Kwalitatieve woningbehoefte naar eigendom, woningtype en prijsklasse, 2023 tot en met 2030 en 2031 tot en met 2040



	2023 - 2030	2031 - 2040
Aandeel huur	22%	18%
Aandeel sociale huur	25%	22%
Aandeel betaalbaar	60%	60%
Aandeel appartementen	49%	57%
Woningbehoefte	+3.560	+4.385

* Het aandeel sociale huur op de extra woningbehoefte is hoger dan het aandeel van de totale huur. Dit komt omdat er gerekend wordt met een potentieel overschot in de particuliere huursector.

Bron: Vraag- en aanbodmodel Companen, 2023.

1 Deze situatie doet zich voor als er voldoende goedkoop en betaalbaar aanbod wordt toegevoegd in de koopsector. Als dat niet het geval is blijft er (extra) vraag naar grondgebonden huurwoningen in de vrije huursector.

2 Een deel van de vraag naar goedkope koopwoningen is afkomstig van huishoudens die zouden willen doorstromen vanuit een sociale huurwoning. Als deze woningen niet beschikbaar zijn, legt dit extra druk op de sociale huursector.

Koopsector: veel vraag naar goedkoop en betaalbaar

In de koopsector is er veel vraag naar goedkope en betaalbare woningen. Er zijn in Barneveld veel koopwoningen met een hoge waarde (boven € 390.000). Deze woningen zijn bereikbaar voor kopers die zelf hebben geprofiteerd van de gestegen huizenprijzen in de afgelopen periode en de overwaarde van hun huidige woning kunnen benutten. Voor huishoudens die geen woning te verkopen hebben (koopstarters) geldt dit niet. Zij zijn de aansluiting kwijtgeraakt bij de waardeontwikkeling in de bestaande woningvoorraad. Dit betekent dat er een aanzienlijke extra vraag is naar betaalbare koopwoningen in Barneveld.

Maar ook veel vraag naar duurdere koopwoningen

Vooral naar koopwoningen tussen de € 390.000 en € 550.000 is een aanzienlijke vraag in Barneveld. Dit geldt ook voor woningen van € 550.000 of meer, maar in mindere mate. De vraag naar duurdere koopwoningen is zowel afkomstig van doorstromers binnen de gemeente als van vestigers. Een mogelijk effect bij het toevoegen van dure nieuwbouwwoningen is dat bestaande woningen in het dure segment minder goed kunnen concurreren met nieuwbouw, zeker nu de energetische kwaliteit van woningen een zeer belangrijk aspect is geworden bij de koopbeslissing.

Vraag naar koopappartementen

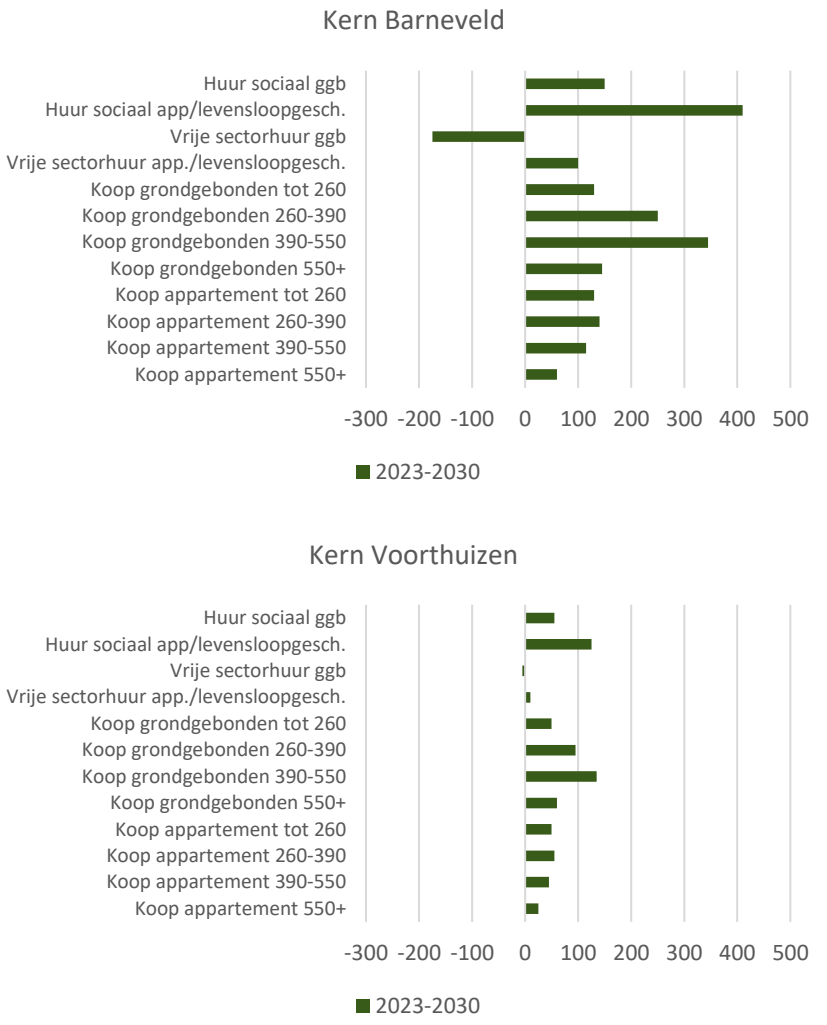
De grootste extra vraag is er naar grondgebonden woningen. In de appartementensfeer is er in de periode tot en met 2030 met name een aanvullende vraag naar koopappartementen met een prijs tussen € 260.000 en € 390.000 en met een prijs tussen € 390.000 en € 550.000, maar ook naar appartementen tot € 260.000 is er vraag. Er is daarnaast een kleinere, maar zeker substantiële vraag naar koopappartementen in het prijssegment vanaf € 550.000.

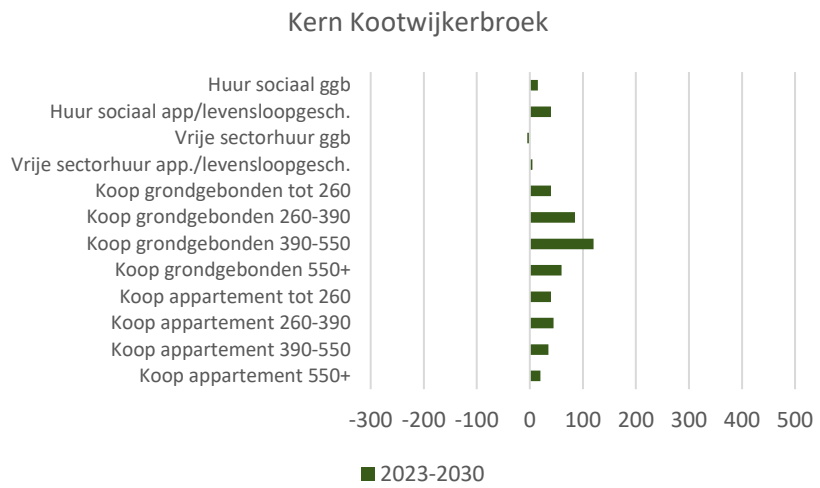
Uit het rondetafelgesprek: *'We zijn te kritisch over woonruimte voor jongeren. Zij doen zelf minder moeilijk, opties als een omgebouwd kantoorpand, gesplitste - of een tijdelijke woning zijn prima.'*

Woningbehoefte in de kernen

Aan de hand van de huishoudenssamenstelling, de omvang en samenstelling van de woningvoorraad en van een analyse van verhuisbewegingen is een vertaling van de woningbehoefte gemaakt naar de kernen van de gemeente. We geven een kwantitatief en kwalitatief beeld van de woningbehoefte voor de kernen Barneveld, Voorthuizen en Kootwijkerbroek. Voor de overige kernen zijn de aantallen die het betreft te klein om getalsmatig kwalitatief nader uit te werken. Hier is maatwerk nodig om in te spelen op de lokale behoefte. We zien in behoefte de volgende accenten:

Figuur 4.31: Gemeente Barneveld. Kwalitatieve woningbehoefte naar eigendom, woningtype en prijsklasse, 2023 tot en met 2030





Bron: Vraag- en aanbodmodel Companen, 2023.

- De aanvullende woningvraag in de sociale huursector is bepaald op 25% van de totale extra woningvraag in de Woondealperiode tot en met 2030. Het gaat veelal om kleine huishoudens en oudere huishoudens die een levensloopgeschikte woning nodig hebben. De nadruk ligt in de behoefte aan sociale huurwoningen op appartementen, hoewel er ook aan grotere grondgebonden woningen nog een aanvullende vraag is, zeker in de eerste jaren. Getalsmatig is er de grootste vraag in de kern Barneveld. Daarnaast is er een flinke extra behoefte aan sociale huurwoningen in de kern Voorthuizen.
- De kern Barneveld heeft een gevarieerde extra woningbehoefte in de komende jaren. Deels is dit een vraag naar grondgebonden koopwoningen, zowel in het betaalbare als in het duurdere segment. Daarnaast is er een grote extra vraag naar koopappartementen. Bij de koopappartementen ligt er een wat zwaarder accent op het betaalbare segment, maar er is ook een flinke extra vraag naar duurdere koopappartementen.
- Ook in Voorthuizen is er een toenemende behoefte aan appartementen/-levensloopgeschikte woningen, zowel in de sociale huursector als in de koopsector.
- Daarnaast is er in Voorthuizen een flinke extra vraag naar grondgebonden koopwoningen. Deels is dat een vraag naar goedkope en betaalbare koopwoningen voor koopstarters en huishoudens met een middeninkomen, deels is het een vraag naar duurdere koopwoningen.
- In Kootwijkerbroek is er naar verhouding meer vraag naar grondgebonden koopwoningen, hoewel er ook in deze kern vraag is naar koopappartementen voor oudere huishoudens die de stap naar een levensloopgeschikte woning willen zetten en de voorkeur geven aan het (opnieuw) kopen van een woning.

Uit het rondetafelgesprek: *'De middengroep redt zich wel op de Barneveldse woningmarkt. Het zijn juist de starters en ouderen die geen kant op kunnen.'*

Tabel 4.4: Gemeente Barneveld. Accenten in de aanvullende woningbehoefte in de kleine kernen, 2023 - 2030

	Garderen	Terschuur	Stroe	Zwartbroek	Overige kernen
Huur grondgebonden sociaal					
Huur appartement sociaal/levensloopgesch.	+				
Vrije sectorhuur grondgebonden		-		-	-
Vrije sectorhuur appartement/levensloopgesch.					
Koop grondgebonden tot 260					
Koop grondgebonden 260-390	+	+	+	+	
Koop grondgebonden 390-550	+	+	+	+	+
Koop grondgebonden 550+	+				+
Koop appartement tot 260					
Koop appartement 260-390					
Koop appartement 390-550					
Koop appartement 550+					

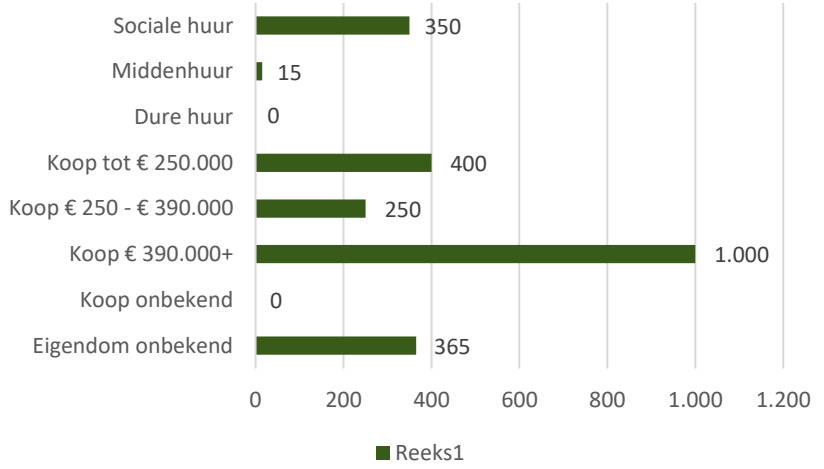
Bron: Vraag- en aanbodmodel Companen, 2023.

- In de overige (kleine) kernen is behoefte aan woningen in vrijwel alle segmenten, maar het betreft kleine aantallen. Het advies is om in deze kernen vooral te kijken naar de actuele behoefte en maatwerk toe te passen.
- In de bovenstaande tabel zijn de segmenten waar een wat grotere aanvullende vraag is met een '+' aangegeven. Dat wil niet zeggen dat er geen vraag is in de andere segmenten, maar het is zoals beschreven getalsmatig een kleine vraag.

4.6 Vergelijking met de planvoorraad

Om te voorzien in de inloop van het huidige woningtekort en de aanvullende woningbehoefte die de komende jaren ontstaat, moeten voldoende en de juiste woningen worden toegevoegd. We vergelijken in deze paragraaf daarom de bekende planvoorraad in de gemeente met de ontwikkeling van de woningbehoefte. Hierbij moet worden aangetekend dat de planvoorraad altijd een momentopname is en continu verandert. Er zijn in totaal plannen voor het toevoegen van ruim 5.200 woningen in de gemeente. Een groot deel daarvan heeft nog een zachte planstatus.

Figuur 4.25: Gemeente Barneveld. Planvoorraad harde plannen 2024 tot en met 2030, naar eigendom en prijssegment



Bron: Gemeente Barneveld.

In totaal zijn er harde plannen voor ongeveer 2.380 woningen in de periode 2024 tot en met 2030. Ten opzichte van de aanvullende woningbehoefte (3.560) is er te weinig harde plancapaciteit. De zachte planvoorraad bestaat uit plannen voor ongeveer 2.915 woningen. Er zijn dus in beginsel ruim voldoende plannen om te voorzien in de woningbehoefte tot en met 2030. De woningbehoefte in de periode na 2030 is aanmerkelijk groter. Het hard maken van plannen en het toevoegen van voldoende nieuwe plannen blijft een aandachtspunt.

Er zijn harde plannen voor zo'n 350 sociale huurwoningen. Er zijn meer plannen nodig voor sociale huurwoningen om te voorzien in de afgesproken aantallen toe te voegen woningen. Met deze plannen bestaat 15% van de harde planvoorraad uit plannen voor sociale huurwoningen. De Woondealafspraken gaan uit van het toevoegen van 25% sociale huurwoningen op het totaal van de toevoegingen. De harde planvoorraad voor huurwoningen in de vrije huursector is veel te laag voor de behoefte die wij voorzien voor de komende jaren.

Ook het aantal plannen voor dure koopwoningen is lager dan de ontwikkeling van de behoefte in de komende jaren. Dat geldt in nog sterkere mate voor het goedkope en betaalbare koopsegment. Om in de extra vraag naar betaalbare koopwoningen te voorzien, zal bij het toevoegen en hard maken van woningbouwplannen een sterke focus moeten liggen op dit segment. De huidige harde planvoorraad voor dit segment is aanmerkelijk kleiner dan de behoefte die we voor de komende jaren voorzien.

Opgemerkt moet worden dat van een deel van de plannen de eigendomsvorm of het prijssegment nog niet bekend zijn.

Woondeal

In de Woondeal Regio Foodvalley zijn afspraken gemaakt over het realiseren van woningen in de periode 2022 tot en met 2030. In totaal gaat het om het realiseren van 5.380 woningen (bruto) in de gemeente Barneveld. Van deze woningen worden 3.437 woningen gerealiseerd in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur en koop tot maximaal € 355.000). Het aandeel betaalbare woningen binnen de Woondealafspraken is daarmee in Barneveld 63%. Op aantal van 5.380 woningen worden 1.325 sociale huurwoningen toegevoegd. Dit is 25% van de toe te voegen woningen.

De vraag naar betaalbare woningen zoals die uit de behoefteraming blijkt, ligt redelijk in lijn met de woondealafspraak.

5 Wonen en zorg

Inwoners met een zorgvraag hebben vaak een specifieke woonvraag. Door extramuralisering van wonen in instellingen naar langer of weer zelfstandig wonen, zien we een vraag ontstaan naar woonvormen in een omgeving waar sociale- en zorginfrastructuur op elkaar zijn afgestemd, zodat men kan terugvallen op een steunnetwerk. De vraag naar wonen met zorg komt vanuit verschillende doelgroepen. Deze doelgroepen zijn: ouderen, mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking, mensen die een beroep doen op Beschermd Wonen, mensen die een beroep doen op de Maatschappelijke Opvang (MO), en kwetsbare jongeren die uitstromen uit jeugdzorg met verblijf. Het aantal zorgbehoevenden dat hierdoor actief is op de woningmarkt neemt toe.

De behoefteontwikkeling van het aanbod van wonen met zorg baseren we op het regionale onderzoek van HHM en InFactResearch. In het regionale onderzoek zijn de huisvestingsopgaven voor de ouderen (65+) en de aandachtsgroepen in beeld gebracht.

5.1 Woonvraagontwikkeling ouderen

Op dit moment zijn er 1.130 ouderen in de gemeente Barneveld met de vraag naar verpleegzorg of zorg op afroep. In de toekomst groeit deze groep, de verwachting is dat er tot en met 2030 355 ouderen met de behoefte aan zorg bijkomen en in de periode daarna tot 2040 nog eens 520 ouderen. Dit betekent dat er in 2040 ruim 2.000 ouderen zijn met de behoefte aan zorg. Het totale aantal ouderen van 65+ in de regio Foodvalley neemt toe van 100.000 in 2022 tot 150.000 in 2040.

Het regionale onderzoek geeft aan dat het lastig is om een exacte inschatting te maken van het type woonvormen waar deze groep ouderen vraag naar heeft. Het kan zowel intramuraal, geclusterd of individuele huisvesting zijn.

Het ministerie van BZK heeft ABF een berekening laten maken van het aantal benodigde zelfstandige woonvormen in de gemeente Barneveld. In totaal zullen er in de periode 2022 - 2031 845 extra woningen voor ouderen in de gemeente nodig zijn.

Tabel 5.1: Gemeente Barneveld. Opgave ouderenhuisvesting, 2022 - 2031

	Zorggeschikt	Geclusterd	Nultreden	Totaal
Barnveld	+120	+205	+520	+845

Bron: BZK/ABF.

Tabel 5.2: Verwachte ontwikkeling ouderen met zorgvraag Barneveld en regio Foodvalley, 2022 - 2040

Behoefte verpleegzorg	**2022**	**2031**	**2035**	**2040**	**2022 - 2031**	**2031 - 2040**	**2022 - 2040**
Barneveld	630	785	885	1.020	+155	+235	+390
Regio Foodvalley	3.815	4.935	5.545	6.270	+1.120	+1.335	+2.455
Behoefte aan zorg op afroep	**2022**	**2031**	**2035**	**2040**	**2022 - 2031**	**2031 - 2040**	**2022 - 2040**
Barneveld	500	700	820	985	+200	+285	+485
Regio Foodvalley	3.560	4.516	5.560	6.510	+1.055	+1.895	+2.950

Bron: InFactResearch op basis van de Gelderse Primos.

5.2 Woonvraag ontwikkeling aandachtsgroepen

InFactResearch heeft in de woonzorganalyse een prognose voor aandachtsgroepen opgesteld op regio niveau. Om de toekomstige woonvraag van inwoners met een verstandelijke beperking, somatische en psychiatrische

problematiek te bepalen is een doorvertaling gemaakt van de toename van deze doelgroepen in de regio Foodvalley naar het niveau van de gemeente Barneveld. In de onderstaande tabel is de toename van de aandachtsgroepen tot en met 2030 en in de periode daarna tot 2040 weergegeven. Het gaat om een toename met 255 plekken in de periode tot en met 2030 en nog eens 216 plekken in de periode 2031 - 2040.

Tabel 5.3: Gemeente Barneveld. Aantal inwoners met verschillende aandoeningen, 2022

Gemeente Barneveld	2022	2022 - 2030	2031 - 2040
Licht verstandelijk beperkt	1.090	+115	+65
Matig of ernstig verstandelijk beperkt	100	+5	+0
Somatische problematiek	1.980	+60	+85
Psychiatrische problematiek	650	+70	+65

Bron: Woonzorgwijzer InFactResearch, 2024.

- In de gemeente Barneveld verleent 15% van alle inwoners mantelzorg. Dat betekent dat er ongeveer 9.250 inwoners in de gemeente mantelzorg verlenen.
- Voor uitstromers uit jeugdzorg gaat het in de gemeente Barneveld om 25 per jaar. In 2022 verbleven er 200 jongeren in de gemeente Barneveld in de jeugdzorg.

Aanbod wonen met zorg

InFactResearch kijkt voor de aanbodbepaling van intramurale huisvesting naar spreiding van het totaal afgegeven Wlz-indicaties in een gemeente, onafhankelijk van de leveringsvorm. Een kanttekening hierbij is dat een afgegeven Wlz-indicatie niet direct betekent dat die persoon ook intramuraal woont. In totaal zijn er in de gemeente Barneveld 1.290 afgegeven Wlz-indicaties. Uit het rapport van InFactResearch wordt niet duidelijk hoeveel intramuraal aanbod er exact voor deze groepen aanwezig is in de gemeente.

Tabel 5.4: Gemeente Barneveld. Aantal afgegeven Wlz-indicaties

Wlz-indicatie	Aantal
Geestelijke gezondheidszorg	0
GGZ-wonen	90
Lichamelijk gehandicapt	70
Verpleging en verzorging	695
Verstandelijk gehandicapt	435
Zintuiglijk auditief	0
Zintuiglijk visueel	0
Licht verstandelijk gehandicapt	0
Totaal	**1.290**

Bron: InFactResearch, 2024.

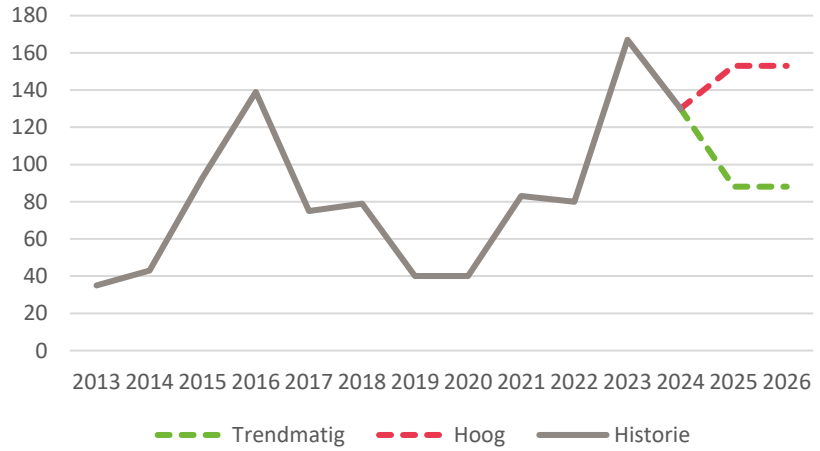
Vergunninghouders

De huisvesting van vergunninghouders (statushouders) is een specifiek aandachtspunt. Over het huisvesten van deze groep worden afspraken gemaakt met de woningcorporaties. Hoewel niet goed te voorspellen is hoe de omvang van deze doelgroep zich gaat ontwikkelen, kan wel een richting gegeven worden. Voor de korte termijn is er zicht op de aantallen vergunninghouders die gemeenten moeten huisvesten. Het Rijk publiceert hiervoor halfjaarlijks de Taakstelling Huisvesting Vergunninghouders. Om voor de komende jaren een bandbreedte te geven, kijken we naar de gemiddelde taakstelling van de afgelopen jaren. Vervolgens vertalen we dit naar een daadwerkelijke woningvraag door ons te baseren op ervaringscijfers over de gemiddelde woningbezetting bij vergunninghouders.

In onderstaand figuur is de bandbreedte voor de ontwikkeling van de taakstelling in de komende jaren weergegeven. Een trendmatige ontwikkeling

vormt hierbij de onderkant van de bandbreedte. Dit komt voor de gemeente Barneveld uit op een jaarlijkse taakstelling van 88 vergunninghouders. De bovengrens ligt op een jaarlijkse taakstelling van 153 vergunninghouders.

Figuur 5.1: Gemeente Barneveld. Jaarlijkse taakstelling vergunninghouders, 2013 - 2023; prognose 2024 - 2026



Bron: Rijksoverheid 2023, bewerking Companen.

Bij een trendmatige huisvestingsopgave zijn jaarlijks 44 woningen nodig bij een woningbezetting van 2 personen en 29 woningen bij een woningbezetting van 3 personen. Wanneer we uitgaan van het hoge scenario zijn er jaarlijks 77 woningen nodig bij een woningbezetting van 2 personen en 51 woningen bij een woningbezetting van 3 personen. De woningen waar vergunninghouders worden gehuisvest bestaan in grote mate uit corporatiewoningen. De verwachting is dat op korte termijn de behoefte hoger ligt, omdat momenteel veel alleenstaande statushouders worden gehuisvest.

Arbeidsmigranten

In Barneveld is 2,1% van het totaal aantal inwoners arbeidsmigrant volgens de migrantenmonitor van CBS. 2,1% van het totaal aantal inwoners van Barneveld komt neer op ongeveer 1.300 arbeidsmigranten. Er is geen actueel onderzoek beschikbaar over de huisvestingssituatie van arbeidsmigranten in Barneveld.

Studenten

In de gemeente Barneveld wonen bijna 4.000 studenten (MBO/HBO/WO), dit is 6,1% van het totaal aantal inwoners in de gemeente. Er is geen actueel inzicht in de huisvestingssituatie van studenten in Barneveld.

Overige aandachtsgroepen

- ***Woonwagenbewoners.*** Uit het onderzoek Woonwagenstandplaatsen in Nederland - Herhaalmeting 2023 dat Companen uitvoerde in opdracht van het Ministerie van BZK blijkt dat er in Barneveld 11 woonwagen-standplaatsen zijn op 2 locaties. Door het samenvoegen van plaatsen zijn er effectief 9 standplaatsen. Er zijn bij de gemeente en de corporatie geen signalen bekend dat sprake is van een tekort.
- ***(Dreigend) dakloze mensen.*** Er zijn geen bronnen beschikbaar waaruit kan worden afgeleid hoeveel (dreigend) dakloze mensen er in de gemeente Barneveld zijn.
- ***Stoppende sekswerkers.*** In de regio Foodvalley gaat het in 2023 in totaal om 4 uittredende sekswerkers. Voor de woonbehoefte in Barneveld heeft dit aantal geen betekenis.
- ***Woningzoekenden na detentie.*** In 2021 waren er 2 gehuisveste nazorgkandidaten in de gemeente Barneveld. Het aandeel van deze groep op de totale woningvraag is verwaarloosbaar.

Bijlage 1: De Doorzonscan

De Doorzonsscan is een beproefd meetinstrument waarmee gemeenten en woningcorporaties op een snelle manier kunnen achterhalen welk deel van de woningvoorraad al geschikt is voor mensen met een functiebeperking en welke woningen met een kleine ingreep geschikt te maken zijn. Iedere woning wordt op basis van een aantal kenmerken van de woningen (bouwjaar, oppervlakte en woningtype) ingedeeld in één van de categorieën. Hieronder staan de kenmerken waaraan woningen moeten voldoen om een specifieke kwalificatie te krijgen.

Geschikte woning

Alle primaire voorzieningen (slaapkamer, woonkamer, toilet, badkamer en keuken) liggen gelijkvloers of zijn zonder traplopen bereikbaar. De woning is geschikt voor bewoners met geringe beperkingen bij het lopen, die als hulp-middelen eventueel wandelstok of kruk(ken) gebruiken. De woningen voldoen aan tenminste één van de volgende kenmerken:

- woning is aangemerkt als seniorenwoning of nultredenwoning;
- appartementen/(galerij)flats (als deze over een lift beschikken);
- (semi)bungalows, woonboerderijen.

Potentieel geschikte woning

Potentieel geschikte woningen zijn woningen die met relatief beperkte middelen geschikt te maken zijn. Hierbij is te denken aan het installeren van een traplift, of het verlagen of weghalen van drempels. Deze woningen voldoen aan de volgende criteria:

- eengezinswoning, is gebouwd na 1998;
- inhoud bij koopwoning is groter dan 350 m^3 en gebouwd na 1965;
- inhoud bij huurwoning is groter dan 300 m^3 en gebouwd na 1980;
- geschakelde woning.

Niet-geschikte woning

De overige woningen zijn als niet-geschikt aangemerkt; deze woningen zijn vermoedelijk ook niet (eenvoudig) geschikt te maken.

De beoordeling van de woningvoorraad op geschiktheid op basis van WOZ-gegevens is een inschatting. Bezoek aan een woning zelf moet uitwijzen of de inschatting ook juist is. Daarnaast geeft de analyse uitsluitend inzicht in de kenmerken van de woning. Het is denkbaar dat ouderen de woning niet meer geschikt vinden omdat bijvoorbeeld het onderhoud van de woning of de tuin teveel wordt, of dat men dichter bij voorzieningen wil wonen; een woning die volgens de analyse ‘geschikt’ is, kan in de beleving van de bewoners dan minder geschikt zijn. Andersom kan het zo zijn dat in een woning die volgens de analyse ‘potentieel geschikt’ is inmiddels al aanpassingen zijn gedaan (zoals de installatie van een traplift, of de drempels verwijderd). Hier kom je echter alleen achter door de woning daadwerkelijk te bezoeken. Daar wordt in deze analyse geen rekening mee gehouden.

Bijlage 2: Woningbehoefte totaal en in de kernen

Gemeente Barneveld	2023 - 2030
Huur sociaal ggb	+245
Huur sociaal app/levensloopgesch.	+645
Vrije sectorhuur ggb	-290
Vrije sectorhuur app./levensloopgesch.	+180
Koop grondgebonden tot 260	+275
Koop grondgebonden 260-390	+505
Koop grondgebonden 390-550	+735
Koop grondgebonden 550+	+340
Koop appartement tot 260	+270
Koop appartement 260-390	+295
Koop appartement 390-550	+230
Koop appartement 550+	+130
Totaal	**+3.560**

Kern Barneveld	2023 - 2030
Huur sociaal ggb	+150
Huur sociaal app/levensloopgesch.	+410
Vrije sectorhuur ggb	-175
Vrije sectorhuur app./levensloopgesch.	+100
Koop grondgebonden tot 260	+130
Koop grondgebonden 260-390	+250
Koop grondgebonden 390-550	+345
Koop grondgebonden 550+	+145
Koop appartement tot 260	+130
Koop appartement 260-390	+140
Koop appartement 390-550	+115
Koop appartement 550+	+60
Totaal	**+1.800**

Kern Voorthuizen	2023 - 2030
Huur sociaal ggb	+55
Huur sociaal app/levensloopgesch.	+125
Vrije sectorhuur ggb	-5
Vrije sectorhuur app./levensloopgesch.	+10
Koop grondgebonden tot 260	+50
Koop grondgebonden 260-390	+95
Koop grondgebonden 390-550	+135
Koop grondgebonden 550+	+60
Koop appartement tot 260	+50
Koop appartement 260-390	+55
Koop appartement 390-550	+45
Koop appartement 550+	+25
Totaal	**+700**

Kern Kootwijkerbroek	2023 - 2030
Huur sociaal ggb	+15
Huur sociaal app/levensloopgesch.	+40
Vrije sectorhuur ggb	-5
Vrije sectorhuur app./levensloopgesch.	+5
Koop grondgebonden tot 260	+40
Koop grondgebonden 260-390	+85
Koop grondgebonden 390-550	+120
Koop grondgebonden 550+	+60
Koop appartement tot 260	+40
Koop appartement 260-390	+45
Koop appartement 390-550	+35
Koop appartement 550+	+20
Totaal	**+500**

Overige (kleine) kernen	2023 - 2030
Huur sociaal ggb	+25
Huur sociaal app/levensloopgesch.	+70
Vrije sectorhuur ggb	-105
Vrije sectorhuur app./levensloopgesch.	+65
Koop grondgebonden tot 260	+55
Koop grondgebonden 260-390	+50
Koop grondgebonden 390-550	+75
Koop grondgebonden 550+	+55
Koop appartement tot 260	+135
Koop appartement 260-390	+35
Koop appartement 390-550	+75
Koop appartement 550+	+25
Totaal	**+560**