

# Wonen voor jong & oud

Herijkte Woonvisie Barneveld 2025-2027  
met doorkijk tot 2030/2040

# Voorwoord

## Geachte lezer

**Barneveld is en blijft een aantrekkelijke en dynamische gemeente om te wonen. Steeds meer mensen willen zich hier vestigen of hier blijven wonen. Onze ligging tussen de Gelderse Vallei en de Veluwe, de goede bereikbaarheid en het brede aanbod aan voorzieningen maken onze gemeente tot een sterke, veelzijdige en geliefde woonomgeving. De negen dorpen, elk met een eigen karakter, dragen daar op hun eigen manier aan bij.**

Bij de ontwikkeling van de eerdere Woonvisie, de Woonzorgvisie, het woning-behoefteonderzoek en de Omgevingsvisie hebben we inwoners, belanghebbenden en partners intensief en met overtuiging betrokken. Dat heeft geleid tot gedegen en gedragen documenten die nog steeds richtinggevend zijn. Omdat de omstandigheden veranderen, maar onze ambities onverminderd actueel en ambitieus blijven, hebben we de Woonvisie nu met nieuwe energie herijkt.

Tot 2040 willen we circa 8.000 woningen toevoegen gerekend vanaf 2022. Daarmee groeit gemeente Barneveld naar ongeveer 85.000 inwoners. In Barneveld en Voorthuizen ontwikkelen we met zichtbaar resultaat nieuwe woonwijken, zoals Bloemendal, Holzenbosch en De Burgt. Ook in de andere kernen worden woningen toegevoegd, in lijn met de Omgevingsvisie en lokale wensen.

De realisatie van deze ambitie doen we met overtuiging en in nauwe samenwerking met marktpartijen, Woningstichting Barneveld, zorgorganisaties en makelaars. We hechten daarbij grote waarde aan een duurzame, toekomstgerichte en kwalitatieve inrichting en onderhoud van de woon- en leefomgeving. Voldoende beschikbare en betaalbare woningen is een urgente opgave. De basis van een stabiele samenleving is het beschikken over een eigen veilige plek om het leven vorm te geven. Dit is essentieel voor het woonplezier van huidige én toekomstige generaties.

Deze herijking is een gezamenlijk en toekomstgericht product, waarop ik als wethouder Ruimtelijke Ordening en Wonen trots ben. Bovendien vormt het een belangrijke bouwsteen voor het programma Volkshuisvesting. Ik ben ervan overtuigd dat deze herijking een krachtige impuls geeft aan onze woonambities en bijdraagt aan het doel dat iedere inwoner van de gemeente Barneveld een passend thuis kan vinden en hier met trots en plezier kan wonen.



B. Wijnne, Wethouder  
*Ruimtelijke Ordening en Wonen*

# Inhoudsopgave

|                                                                                                  |           |                                                                  |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Leeswijzer</b>                                                                                | <b>4</b>  | <b>5. Verduurzaming en klimaatbestendigheid</b>                  | <b>38</b> |
| <b>1. Inleiding</b>                                                                              | <b>5</b>  | 5.1 Energietransitie                                             | 40        |
| 1.1 Woonkansen inwoners vergroten                                                                | 6         | 5.2 Verduurzaming bestaande particulier voorraad                 | 42        |
| 1.2 Woonkeuzes vooruitlopend op de omgevingsvisie                                                | 9         | 5.3 Nieuwbouw                                                    | 42        |
| 1.3 Binnen de regio's FoodValley en Amersfoort positie bepalen                                   | 9         | 5.4 Prettig, veilig en gezond binnenklimaat gebouwen en woningen | 43        |
| <b>2. Woningbouwtempo</b>                                                                        | <b>11</b> | 5.5 Klimaatadaptatie                                             | 43        |
| 2.1 Ontwikkeling aantal huishoudens en woningbehoefte: groei                                     | 12        | <b>6. Bijstellingen naar aanleiding van de ontwikkelingen</b>    | <b>46</b> |
| 2.2 Grote woningbouwopgave                                                                       | 14        | 6.1 Relevante (externe) ontwikkelingen in 2022-2024              | 47        |
| 2.3 Werken aan voldoende (harde) plancapaciteit                                                  | 16        | 6.1.1 Algemene ontwikkelingen                                    | 47        |
| <b>3. Woningdifferentiatie: extra aandacht voor jongeren, ouderen en andere aandachtsgroepen</b> | <b>17</b> | 6.1.2 Input vanuit woonbehoefteonderzoek                         | 47        |
| 3.1 Korte karakteristiek woningvoorraad                                                          | 18        | 6.1.3 Input vanuit de Woonzorgvisie                              | 48        |
| 3.2 Ontwikkeling huishoudensamenstelling                                                         | 20        | 6.1.4 Input vanuit de visie Sociaal Domein                       | 49        |
| 3.3 Kwalitatieve woningbehoefte                                                                  | 20        | 6.2 Volkshuisvestingsprogramma en impact Barneveld               | 49        |
| 3.4 Een aantal doelgroepen uitgelicht                                                            | 23        | 6.3 Gevolgen voor de ambities in de Woonvisie                    | 49        |
| 3.4.1. Jongeren, starters:                                                                       |           | 6.4 Groeiambitie Barneveld en woningbouwopgave richting 2030     | 50        |
| meer woningen en meer betaalbare woningen gewenst                                                | 23        | 6.4.1 Betaalbaarheid                                             | 51        |
| 3.4.2. Ouderen: pluriform aanbod                                                                 | 25        | 6.4.2 Monitoring                                                 | 51        |
| 3.4.3. Specifieke doelgroepen en (flexibele) woonvormen:                                         |           | 6.4.3 Woningbouwprognose                                         | 52        |
| spoedzoekers, statushouders, uitstroom beschermd wonen,                                          |           | <b>7. Uitgangspunten voor woningbouwprogramma</b>                | <b>53</b> |
| arbeidsmigranten, woonwagenbewoners                                                              | 29        | 7.1 Richtinggevend woningbouwprogramma                           | 54        |
| <b>4. Vitale en gedifferentieerde buurten en kernen</b>                                          | <b>32</b> | 7.2 Uitvoering en opvolging                                      | 55        |
| 4.1 Vitale en gedifferentieerde kernen met behoud van eigen identiteit                           | 33        | <b>Bijlagen</b>                                                  | <b>59</b> |
|                                                                                                  |           | <b>Colofon</b>                                                   | <b>62</b> |

# Leeswijzer

**Deze herijkte Woonvisie 2025-2027 bouwt voort op de Woonvisie 2021-2025. De ambities die destijds zijn geformuleerd, gelden (bijna) nog steeds. Wel is er aanleiding geweest om de visie te herijken aangezien de gemeenten verplicht zijn om een actueel woonbeleid te hebben.**

Daarnaast is het werkprogramma aangevuld en geactualiseerd. In bijlage is een overzicht van de woningbouwprojecten die de gemeente Barneveld tot 2030 voorziet, opgenomen.

Met de invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt het voor gemeenten verplicht een volkshuisvestingsprogramma op te stellen. Hoe dit precies vorm moet krijgen, is nog onderwerp van discussie. Ondertussen loopt de huidige Woonvisie 2021-2025 ten einde.

Om te zorgen dat het woonbeleid van de gemeente Barneveld actueel en richtinggevend blijft, hebben we besloten de bestaande visie te actualiseren en door te trekken tot 2027. Daarbij hebben onder meer de vastgestelde Omgevingsvisie Barneveld 2040, Visie Sociaal Domein Gemeente Barneveld 2040 “Samen zorgzaam en verbonden” en de Woonzorgvisie 2025-2029 “Een thuis voor iedereen” als basis gediend.

Bij het herijken is de tekst alleen aangepast waar dat nodig was; waar mogelijk is de oorspronkelijke inhoud intact gebleven.

- Hoofdstukken 2 t/m 5 zijn geactualiseerd, maar nog steeds geschreven in de geest van de vorige visie.
- In hoofdstuk 6 worden de actuele ontwikkelingen beschreven die van invloed zijn op en richting geven aan het woonbeleid.
- Hoofdstuk 7 komt overeen met hoofdstuk 6 uit de Woonvisie 2021-2025.

# 1

## Inleiding



# 1. Inleiding

Met deze herijkte woonvisie 2025-2027 zetten we met volle energie in op de volgende stap in het woonbeleid van de gemeente Barneveld. We bouwen verder op wat goed gaat, maar geven er nieuwe vaart, richting en ambitie aan. Gemeente Barneveld groeit en wij groeien mee met beleid dat doet, verbindt en vooruitkijkt.

De woonvisie beschrijft de ontwikkelingen en opgaven op het gebied van wonen voor de periode 2025-2027 met een doorkijk naar 2030 en soms verder. We kijken daarbij niet alleen vooruit, maar handelen er nu al naar.

We willen tenslotte tegemoetkomen aan de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners van de gemeente Barneveld, zodat mensen hier met plezier, trots en tevredenheid kunnen (blijven) wonen.

Onze gemeente staat niet stil. Nieuwe woningen verrijzen, dorpen vernieuwen en inwoners nemen steeds vaker zelf initiatief. Met deze herijking brengen we meer focus en daadkracht aan. Zo houden we koers en geven we tempo aan onze woonopgave.

## Onze acties en aanpak

In deze herijking maken we duidelijk wat we doen, waarop we inspelen en hoe we het mogelijk maken. We bouwen voort op wat goed gaat en zetten extra vaart achter onze woonopgaven met een aanpak die concreet, samen en toekomstgericht is.

## Wat we doen

- We zorgen voor voortdurende voortgang in de realisatie van nieuwe woningen.
- We bouwen slimmer: woningen die aansluiten bij de veranderende woonbehoefte van jongeren, starters en ouderen.
- We stimuleren nieuwe woonvormen zoals flexwoningen, doorstroomwoningen en geclusterde woonconcepten.
- We versterken vitale dorpen en buurten, waar wonen, werken, ontmoeten en voorzieningen elkaar versterken.
- We verduurzamen onze woningvoorraad en woonomgeving, zodat elke Barnevelder nu én in de toekomst comfortabel en gezond kan wonen.

## Waarop we inspelen

- De druk op de woningmarkt en het tekort aan betaalbare woningen. De groeiende vraag vanuit de regio en de instroom van nieuwe inwoners.
- De veranderende demografie – meer alleenstaanden en ouderen, maar ook jongeren die hier willen blijven.
- De toenemende druk op zorg en ondersteuning.
- De noodzaak van verduurzaming en klimaatbestendigheid van woningen en wijken.

## Hoe we zorgen dat het kan

- We werken actief samen met corporaties, ontwikkelaars, zorg- en welzijnsorganisaties én inwoners.
- We geven nieuwe woonvormen de ruimte en spannen ons tot het maximale in om deze te realiseren binnen de mogelijkheden die wet- en regelgeving ons biedt.
- We versnellen planprocessen en koppelen beleid direct aan uitvoering.
- We benutten beschikbare middelen slim, zoals de kansen die de Woondeal Foodvalley en regelingen vanuit het Rijk en provincie ons biedt.
- We sturen op resultaat: minder praten, meer bouwen, verduurzamen en verbinden.

Zo brengen we onze ambities in beweging – bouwen, vernieuwen en samen verder groeien aan een sterke en leefbare gemeente Barneveld.

## 1.1 Woonkansen voor inwoners vergroten

### Onze visie en ambities

Bij het formuleren van ons woonbeleid staan de behoeften van onze inwoners centraal. We luisteren actief, signaleren knelpunten en vertalen die naar concrete acties. Er zijn veel inwoners met woon- en verhuiscwensen die in de huidige marktomstandigheden lastig te realiseren zijn. Bij het programmeren van nieuwbouwwontwikkelingen wordt de komende jaren extra gekeken naar welke segmenten van het huidige aanbod tekortkomt of ontbrekend worden ervaren. Met deze woonvisie willen we hiervoor gerichte kansen creëren en actief inspelen op de wensen van inwoners, aanvullend op hetgeen al geprogrammeerd en gepland staat.

De druk op de woningmarkt raakt inwoners verschillend. Doorstromers in een koopwoning hebben hun woning wellicht met flinke overwaarde kunnen verkopen, maar voor starters vormt de sterke prijsstijging een duidelijke barrière voor toetreding tot de koopwoningmarkt. Hierdoor is het voor huurders lastiger om door te stromen naar een koopwoning en zien jongeren zich genoodzaakt om langer thuis te blijven wonen. Daarnaast is er een grote groep (vitale) ouderen die nog een stap in hun wooncarrière wil zetten, maar waarvoor in de afgelopen jaren te weinig is gebouwd.

Onze ambities zijn helder:

- We hebben een hoog woningbouwtempo.
- We hebben extra aandacht voor jongeren/starters, ouderen en andere aandachtsgroepen in de woningdifferentiatie.
- We versterken vitale, leefbare en gedifferentieerde buurten en dorpen.
- We werken aan een duurzame en klimaatbestendige woningvoorraad en woonomgeving.

Onze inwoners vormen een hechte en krachtige gemeenschap. Omzien naar elkaar wordt als een groot goed beschouwd. Dit willen we graag behouden en versterken met ons woonbeleid.

Ook op het gebied van wonen, werken we samen met de samenleving en betrokken organisaties en (markt)partijen op basis van gelijkwaardigheid,

volgens het principe Zelf-Samen-Gemeente uit de Visie Sociaal Domein. Sinds de vaststelling van de vorige Woonvisie is er het nodige gebeurd: de gemeente is in inwonertal sterk gegroeid, mede door gedifferentieerde woningbouwprojecten in aantrekkelijke omgevingen. De verwachting is dat de gemeente Barneveld ook de komende jaren nog een grote bevolkings- en huishoudensgroei zal doormaken. Dit vraagt om keuzes en richting in de ontwikkeling van de gemeente.

Een aanzet hiervoor geven we in deze nieuwe woonvisie.



# 1 We hebben een hoog woningbouwtempo

Door de toenemende druk op de huur- en koopwoningmarkt is het vinden van een woning voor mensen steeds lastiger. We vinden het belangrijk dat inwoners uit onze gemeente een wooncarrière binnen de eigen gemeente kunnen starten en vervolmaken. Daarom moeten we woningen blijven bouwen voor inwoners die tegen de problemen op de woningmarkt aanlopen. Door de druk op de landelijke woningmarkt en in aangrenzende regio's, willen we de eerstkomende jaren het bouwtempo hoog hebben, om zo primair de kansen voor onze lokale bevolking te vergroten en daarnaast ook deels voor mensen van buiten wat te betekenen.

We zetten actief in op een hoog bouwtempo zodat we tegemoetkomen en ruimte blijven bieden aan de vraag van onze inwoners en een zekere instroom van nieuwe bewoners. We streven naar een jaarlijkse toevoeging van gemiddeld 600 nieuwe woningen verspreid over verschillende dorpen en doelgroepen. De ambitie voor de jaren daarna werken we verder uit ([link naar hoofdstuk 2](#)).



# 2 We hebben extra aandacht voor jongeren, ouderen en andere aandachtsgroepen

We vinden het belangrijk dat inwoners kunnen wonen op een manier die past bij hun levensfase en behoefte. Van oudsher is Barneveld een gemeente waar gezinnen met kinderen de overgrote meerderheid van de gemeenschap

vormden. Door ontwikkelingen als individualisering en vergrijzing is het aantal 1- en 2 persoons huishoudens de laatste decennia toegenomen en zal ook de komende decennia verder toenemen. Dit zien we ook terug in een daling van de gemiddelde gezinsgrootte.

Maar ook de huisvesting van onder andere statushouders, arbeidsmigranten en spoedzoekers is aan de orde. Voor deze groepen, en zeker voor een groot deel van de starters, is de toevoeging van betaalbare en toekomstbestendige huur- en koopwoningen van groot belang. Daarmee zien we ook een toename van aandachtsgroepen die behoefte hebben aan andere (flexibele) woonvormen. Om te kunnen voorzien in deze veranderende behoefte, moeten we ook actief blijven inzetten voor alternatieve, flexibele en soms tijdelijke oplossingen.

Naast jongeren en ouderen vragen ook andere aandachtsgroepen zoals mensen met een beperking, inwoners met een psychische kwetsbaarheid, dak- en thuislozen, en mensen die afhankelijk zijn van begeleiding of ondersteuning bij het wonen, om aandacht en maatwerk in woonvormen. Het is belangrijk dat de woningdifferentiatie concreet inspeelt op hun woonbehoeften, bijvoorbeeld door het realiseren van geclusterde woonvormen, begeleid wonen en woningen met zorg of ondersteuning nabij. Door deze koppeling te maken, versterken we de samenhang tussen woonbeleid en zorgopgaven en dragen we bij aan een gemeenschap waarin iedereen een passend thuis kan vinden.

We zetten actief in op meer woningen die passen bij de woonwensen van inwoners, zodat vraag en aanbod beter op elkaar aansluiten. Daarbij richten we ons extra op het vergroten van het aanbod voor de groepen die de druk op de woningmarkt het sterkst ervaren en die bijdragen aan de doorstroming van de woningmarkt: de jongeren en de ouderen ([link naar hoofdstuk 3](#)).



## 3 We werken aan vitale en gedifferentieerde buurten en dorpen

Samen leven en aandacht voor elkaar vormen belangrijke kernwaarden in onze gemeenschap. We hechten er waarde aan dat inwoners kunnen blijven wonen in hun eigen vertrouwde omgeving. Dit betekent dat er naast voldoende woningen, ook aandacht is voor de differentiatie ervan, zodat iedere inwoner een passende plek zal kunnen vinden. Met voldoende aandacht voor veilig, prettig en gezond wonen in een aantrekkelijke leefomgeving. Zelfredzaamheid vinden we daarbij belangrijk. Daarom besteden we ook aandacht aan een goede mix van wonen, werken en voorzieningen en werken we actief aan vitale, leefbare en gedifferentieerde dorpen en buurten.

Door oog te hebben voor de (demografische) veranderingen in de samenleving, stimuleren en ondersteunen we initiatieven op het gebied van wonen, werken en voorzieningen om vraag en aanbod meer in balans te brengen. Met blijvende aandacht voor de zelfredzaamheid en verbondenheid van onze inwoners ([link naar hoofdstuk 4](#)).



## 4 We werken aan een duurzame en klimaatbestendige woningvoorraad en woonomgeving

We vinden het belangrijk dat woningen en de woonomgeving klaar zijn voor de toekomst. Het onderwerp duurzaamheid heeft de afgelopen jaren aan importantie gewonnen en vraagt nu om blijvende en versnelde actie. Met het behalen van de benodigde klimaatdoelen zullen we onder andere anders met onze woningen en woonomgeving moeten omgaan. Bij nieuwbouw gelden steeds strengere normen, zoals Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) vanaf 2021. De grootste opgave ligt echter in het verduurzamen en toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad. Daarnaast moeten we onze leefomgeving actief voorbereiden op extremen in de weersituatie (hitte, droogte, extreme regenval).

Het is belangrijk om hier met volle inzet aan te blijven werken en waar mogelijk te versnellen. Zo blijft Barneveld een prettige, gezonde en toekomstbestendige gemeente voor iedereen die er nu woont en iedereen die er de komende jaren zal komen wonen ([link naar hoofdstuk 5](#)).

De uitwerking die we aan deze ambities geven, vormt een concreet en richtinggevend kader voor onze woningbouwproductie. We maken daarbij optimaal gebruik van beschikbare instrumenten om te sturen op deze productie en de doelgroepen voor wie de woningen beschikbaar komen en blijven ([link naar hoofdstuk 6](#)).



## 1.2 Woonkeuzes voorkomend uit de Omgevingsvisie

Deze woonvisie bouwt voort op het bestaande beleid en vertaalt nieuwe ontwikkelingen en kansen op de woningmarkt in concrete keuzes en nieuwe opgaven voor de komende jaren.

In deze woonvisie richten we ons met name op hoeveel woningen er de eerstkomende jaren nodig zijn en welke differentiatie daarbij gewenst is. Zo zorgen we dat ons aanbod blijft aansluiten op de behoeften van inwoners, met oog voor betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid. Een deel van de woningbouwprogrammering is voor de eerstkomende jaren al bekend. Daarmee is ook duidelijk waar binnen onze gemeente deze woningbouw zal plaatsvinden, in welke dorpen en op welke locaties. De vastgestelde Omgevingsvisie Barneveld 2040 is hierin leidend.

Deze woonvisie is een in lijn met de de Omgevingsvisie Barneveld 2040 die in juli 2025 is vastgesteld c.q. een uitwerking van de punten genoemd in de Omgevingsvisie. Deze omgevingsvisie vormt het integrale kader voor onze fysieke leefomgeving. Thema's zoals ruimte, water, milieu, gezondheid, natuur, landschap, verkeer en vervoer en cultureel erfgoed worden hierin meegenomen.

Ook op het vlak van duurzaamheid wordt gewerkt aan nieuw beleid in de vorm van een energie- en warmtevisie. De keuzes die we in deze woonvisie maken, lopen daarmee deels vooruit op de keuzes die we nog gaan maken voor de ontwikkeling van de gemeente Barneveld op de lange en middellange termijn.

De in deze woonvisie gestelde ambities en doelen worden als realistisch en uitvoerbaar beschouwd, uitgaande van een stabiele economische ontwikkeling van Nederland. Bepaalde ontwikkelingen kunnen hier verandering in brengen, waar we indien nodig op zullen bijsturen.

## 1.3 Binnen de regio's FoodValley en Amersfoort positie bepalen

Gemeente Barneveld is veel meer dan een middelgrote gemeente in de provincie Gelderland. De centrale ligging in Nederland, de positionering

in de regio's FoodValley en Amersfoort en de nabijheid van belangrijke in- en uitvalswegen (A1, A30) zorgen voor een sterke economische positie. Tegelijkertijd wordt de gemeente Barneveld gezien als een aantrekkelijk gebied voor woningbouw, ten gunste van de buurgemeenten, regio's en overig Nederland.

De provincie Gelderland, regio Arnhem-Nijmegen en regio FoodValley hebben de ambitie om tot 2040 ongeveer 100.000 extra woningen te realiseren (met het accent op de toevoeging van 80.000 woningen in de periode 2020-2030). Dit met behoud van een goed woon- en leefklimaat, bereikbaarheid en de kwaliteit van het landschap. De regiogemeenten, provincie en rijksoverheid werken hiervoor samen in een concept-verstedelijkingsstrategie waarin staat waar we op de korte (2025), middellange (2030) en lange termijn (2040) extra woningen en werklocaties gaan bouwen. Hierbij wordt ook rekening gehouden met onder andere de verduurzaming van de economie, bereikbaarheid, kwaliteit van de leefomgeving, de landbouwsector, energietransitie en klimaatadaptatie.

De gemeente Barneveld moet in deze regio haar positie blijven bepalen. Met de ondertekening van de Woondeal Foodvalley in 2022 heeft de gemeente zich gecommitteerd aan de realisatie van 8.000 woningen tot 2040. In deze herijkte woonvisie geven we een aanzet voor de invulling hiervan, met het accent op de woonopgaven voor de periode tot 2030 en een suggestie voor de periode daarna. Dit proces wordt verder vormgegeven in de uitvoeringsagenda's van onder meer de vastgestelde Woonzorgvisie en het nog op stellen Volkshuisvestingsprogramma.

### Van visie naar uitvoering

Met deze herijkte woonvisie leggen we niet alleen ambities vast, maar zetten we ze om in actie. We weten wat we willen bereiken, waar we kunnen bouwen en met wie we dat doen. De komende jaren staan daarom in het teken van een hoog bouwtempo houden, samenwerken en zichtbaar resultaat boeken.

In de volgende hoofdstukken beschrijven we hoe we dat concreet aanpakken: welke woningbouwopgave voor de gemeente Barneveld geldt, waar de grootste kansen en knelpunten liggen en hoe we met slimme keuzes en duidelijke prioriteiten onze doelen halen.

# 2

## Woningbouwtempo



## 2. Woningbouwtempo

De woningmarkt heeft zich de afgelopen jaren, na de economische crisis, krachtig hersteld. Door het achterblijven van nieuwbouw tijdens de crisis is in grote delen van het land een tekort aan woningen ontstaan. Ondanks het feit dat er in de gemeente Barneveld in deze periode is doorgebouwd, is ook hier de druk op de woningmarkt voelbaar. De aantrekkelijke ligging, woonomgeving en de samenstelling van het woningaanbod van onze gemeente, maakt dat ook huishoudens van buiten de gemeente zich graag in de gemeente vestigen. Door het recht op vrije vestiging is deze instroom nauwelijks te beïnvloeden.

### Speerpunten:

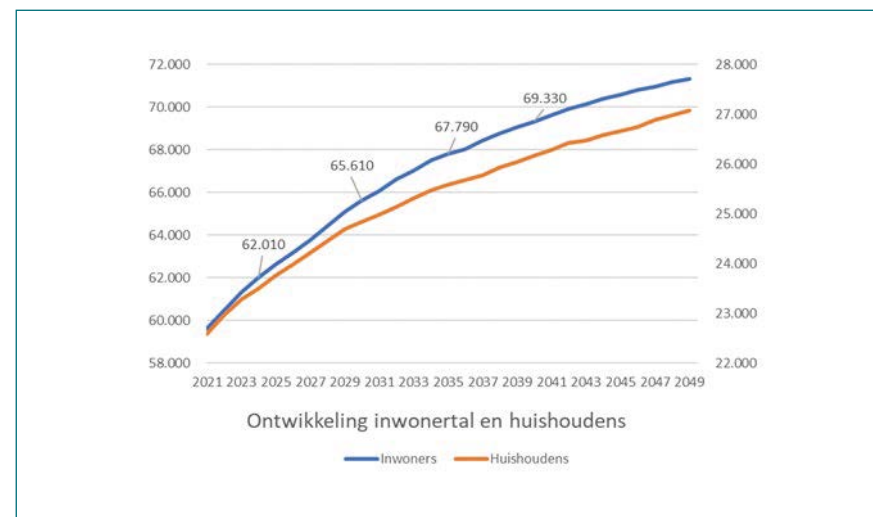
- De ambitie is 600 nieuwbouwwoningen per jaar, te realiseren.
- Op basis van de vastgestelde Omgevingsvisie wordt bepaald wat het gewenste bouwtempo is en daarmee de snelheid van de groei van gemeente Barneveld na 2025 zal zijn. Hierbij houden we rekening met de demografische ontwikkelingen (tot 2030 en 2040 en verder) en bezien we deze woonopgave in relatie tot andere ruimteclaims (bedrijven, infrastructuur, recreatie, landbouw, duurzaamheid, klimaat, openbare ruimte).
- We zorgen voor voldoende harde plancapaciteit om het gewenste bouwtempo tot 2030 waar te maken. Voor de periode 2030-2040 bezien we in hoeverre de resterende plancapaciteit volstaat gegeven de bouwproductie die we in die periode willen realiseren en de keuzes die we daarin willen maken.

### 2.1 Ontwikkeling aantal huishoudens en woningbehoefte: groei

De gemeente Barneveld is de afgelopen jaren gegroeid.

Ook de komende jaren wordt een verdere demografische groei voorzien (zie figuur 2.1). Volgens de provinciale prognose (Gelderse Primos Trendvariant 2022) neemt het aantal huishoudens in de gemeente in de periode 2023- 2030 toe met 2.865 huishoudens. Het aantal inwoners stijgt volgens deze prognose in dezelfde periode met 5.965 inwoners.

Figuur 2.1 Ontwikkeling aantal inwoners en huishoudens tot 2050, gemeente Barneveld



Bron: PRIMOS 2019



Tabel 2.1 Gemeente Barneveld. Toename bevolking en huishoudens, 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 2.2 Gemeente Barneveld. Bevolkings- en huishoudensprognose 2023-2040

|             | 2023-2024 | 2030-2035 | 2035-2040 |
|-------------|-----------|-----------|-----------|
| Bevolking   | +5.965    | +5.790    | +5.575    |
| Huishoudens | +2.865    | +2.295    | +2.090    |

Bron: CBS microdata, bewerking RIGO

In 2040 zou de gemeente dan ruim 79.375 inwoners tellen. Het aantal huishoudens neemt volgens toe tot ruim 30.390 huishoudens in 2040. De verwachting is dat na 2040 de groei afvlakt (landelijk maar ook in Barneveld), mede als gevolg van het wegvallen van de 'Babyboom' generatie (grote gezinnen). In deze prognose wordt van een geringer positief vestigingssaldo uitgegaan dan wat feitelijk de afgelopen jaren is gerealiseerd. Het houdt ook geen rekening met het grotere woningbouwprogramma, dat gemeente Barneveld de eerstkomende jaren wil voortzetten. Hierdoor worden de prognosecijfers voor de gemeente als te laag beschouwd.

In de afgelopen jaren zijn er in de gemeente Barneveld 400-500 woningen per jaar toegevoegd. Vooral in de nieuwe woonwijken van Barneveld en Voorthuizen betekende het een duidelijke uitbreiding van de woningvoorraad. Het toevoegen van meer woningen is gunstig geweest voor een instroom van jonge gezinnen maar ook voor het vasthouden van onze eigen inwoners. Ook werkenden in de gemeente konden zo een plek vinden (het aantal arbeidsplaatsen in gemeente Barneveld is hoger dan de omvang

van de beroepsbevolking). Tegelijkertijd is met deze hoge aantallen ook voor de woningbehoefte van de regio (en daarbuiten) gebouwd.

Gemeente Barneveld heeft de afgelopen jaren per saldo meer inwoners getrokken van buiten dan dat er inwoners vertrokken zijn naar andere gemeenten. Deze inwoners kwam de afgelopen 10 jaar vaak uit Amersfoort en Nijkerk. Met Apeldoorn was juist sprake van een negatief migratiesaldo. Ook aan de studentensteden Amsterdam en Utrecht verliest de gemeente per saldo inwoners. Ruim 43% van de huishoudens die zich vestigen in de gemeente Barneveld zijn

Tabel 2.3 Gemeente Barneveld vesting en vertrek naar gemeente 2011-2023

| 2011 - 2023      | Vesting       | Vertrek       | Vestingssaldo |
|------------------|---------------|---------------|---------------|
| 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         |
| <b>Totaal</b>    | <b>23.790</b> | <b>19.725</b> | <b>4.060</b>  |

Bron: CBS-Statline, 2024

1-2-huishoudens in de leeftijd tot 35 jaar. Zij vinden vaker dan gemiddelde een woning in Barneveld (51%), Kootwijkerbroek (51%) en De Glind (45%). 24% van de vestigende huishoudens in de gemeente is een gezin.

Voorthuizen, Garderen en Kootwijk waren aantrekkelijker voor vestigende huishoudens in de leeftijd van 45 jaar en ouder dan de andere dorpen.

Onderzoek heeft aangetoond dat deze migratie van structurele aard is en dat huishoudens zich hier ook vestigen vanwege het aantrekkelijke woonklimaat, veiligheid en de gunstige ligging. De meeste huishoudens komen in een koopwoning te wonen en daarnaast vooral in particuliere huurwoningen. Om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen, moet immers eerst inschrijftijd worden opgebouwd.

## 2.2 Grote woningbouwopgave

De huishoudensgroei is een belangrijke graadmeter voor de verwachte woningbehoefte. In de regio FoodValley zijn gemeenten bereid om de gemaakte woningbouwafspraken naar boven bij te stellen. De provincie heeft de sturing sinds 2019 enigszins losgelaten en legt met het Akteplan Wonen het accent op het versnellen en vergroten van de woningbouwproductie om te voorzien in de grote vraag naar woonruimten in Gelderland.

We zien mogelijkheden om het bouwtempo de eerstkomende jaren vast te zetten op een groei van 450 tot 500 woningen per jaar. Dit is de hoger dan de 275 tot 325 woningen, die uitsluitend op basis van demografische groei van gemeente Barneveld nodig is. We willen blijven bouwen voor in eerste instantie de Barnevelders, maar daarnaast deels voor de regio en daarbuiten.

De instroom van buiten maakt de gemeente Barneveld levendig en iedereen is welkom. Het is ook belangrijk om de druk op de woningmarkt voor de Barnevelders te verlichten. We willen bovendien bijdragen aan de woningbouwopgaven die er in regio FoodValley (40.000 van de 100.000 woningen samen met regio Arnhem/Nijmegen) en regio Amersfoort (tenminste 30.000 woningen) tot 2040 liggen. Het kiezen voor een wat hoger bouwtempo past binnen de visie van provincie Gelderland. In het [Akteplan Wonen 2020-2025](#) van de provincie

staat verwoord dat tot 2030 er zo'n 80.000 woningen in Gelderland gerealiseerd moeten worden. In 2025 is het vernieuwde actieplan vastgesteld Vernieuwd Actieplan Wonen waarin de acties voor de provincie voor de korte termijn tot 2027 staan.

De gemeentelijke ambitie is dan ook om het tempo van 600 nieuwbouwwoningen per jaar te realiseren. Met het kiezen van dit bouwtempo zullen ook de bijbehorende basisvoorzieningen (denk aan scholen, sportvoorzieningen, ontmoetingsplekken, supermarkten en huisartsen e.d.) evenredig moeten meegroeien.

Voor de komende periode zal het tempo worden bepaald op basis van de koers die in de omgevingsvisie is vastgesteld, mede gebaseerd op de dan geldende demografische trends, overwegingen en ontwikkelingen die zich voordoen.

Dit ook omdat we, nu de omgevingsvisie is vastgesteld, beter inzicht hebben in welke andere 'functies' naast wonen ruimte nodig hebben en welke ruimte er voor woningbouw denkbaar is. Denk aan de benodigde ruimte voor bedrijventerreinen, (duurzame) landbouw, infrastructuur, duurzaamheid (zoals opwekken duurzame energie), recreatie, openbare ruimte en het behouden van 'groene' buffers tussen de dorpen. Het volbouwen van open gebieden aan de randen van de dorpen is hierbij geen doel op zich, natuurwaarden en natuurbeleving wegen ook zwaar. De Omgevingswet en omgevingsvisie zijn immers gericht op het in onderlinge samenhang bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, juist ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur.

## Onze aanpak

1. De ambitie is om het tempo van 600 nieuwbouwwoningen per jaar, te realiseren. Op basis van de omgevingsvisie is het gewenste bouwtempo en daarmee de snelheid van de groei van gemeente Barneveld aangegeven. Hierbij houden we rekening met de demografische ontwikkelingen (tot 2030 en 2040) en bezien we deze woonopgave in relatie tot andere ruimteclaims (bedrijven, infrastructuur, recreatie, landbouw, duurzaamheid, klimaat, openbare ruimte). We denken in onze woningbouwprogrammering in bandbreedtes. We houden de economische ontwikkeling steeds goed in de gaten en bezien steeds wat het effect hiervan is op de woningbehoefte en daar mee op het woningbouwprogramma. Met de halfjaarlijkse voortgangsrapportage Wonen blijven we dit monitoren (zie ook hoofdstuk 7).
2. De stikstofwetgeving maar ook Flora en Faunawetgeving en netcongestie krijgen een steeds grotere invloed op projecten waardoor veelal vertraging, planbijstelling of aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. We sorteren hier met elkaar zoveel mogelijk op voor maar blijven vooral ook in gesprek als zich onverwachte situaties of problemen voordoen om elkaar te informeren en gezamenlijk te kijken naar oplossingen.
3. We realiseren ons dat de kwaliteitseisen die we stellen in het vervolg van deze visie (levensloopbestendigheid, duurzaamheid en klimaatbestendigheid) kostenverhogend kan werken en consequenties heeft voor de exploitatie/ haalbaarheid van het plan. In gesprek met de ontwikkelende partij(en) zoeken we in dat geval naar passende oplossingen.

## 2.3 Werken aan voldoende (harde) plancapaciteit

Er is voldoende plancapaciteit voorradig en in beeld om tot 2030 een hoog bouwtempo vol te houden, wanneer we hiervoor zouden willen kiezen. Indicatief spreken we over een reeds bekende planvoorraad van ruim 4200 woningen (peildatum juli 2025). De benodigde gronden hiervoor zijn gedeeltelijk in gemeentelijk eigendom, maar ook deels in handen van marktpartijen en particulieren. Circa 80% van deze planvoorraad betreft uitleglocaties en 20% binnenstedelijke locaties waaronder herstructurerings-, inbreidings-, en functieveranderingslocaties.

De afgelopen jaren hebben ons geleerd dat actief grondbeleid en echte sturing op de realisering van ambities veel met elkaar te maken hebben. In de Omgevingsvisie Barneveld is aangegeven dat de grootste groei voor de gemeente geprognoseerd is in Barneveld (50%) en in Voorthuizen (20%) voor de nieuwbouw. De overige dorpen groeien gestaag mee naar behoefte (De Glind 1.5%), Garderen (4%), Kootwijk (0.5%), Kootwijkbroek (10%), Stroe (6%) Terbroek/ Terschuur (7.5%). Hierbij wordt gelet op behoud van eigen identiteit voor alle dorpen en een gelijkmatige groei per dorp. Op deze wijze zullen ook de kleine dorpen een toekomstbestendige omvang krijgen om basisvoorzieningen te behouden. Dorpen moeten daarvoor voldoende omvang hebben. Deze omvang is ook nodig om een gevarieerd woningaanbod voor de verschillende doelgroepen te realiseren.

We moeten ons realiseren dat wat er in de periode 2025 t/m 2030 wordt gebouwd, al grotendeels in de pijplijn zit. Enige bijsturing op programma is mogelijk, maar een groot deel van het woningbouwprogramma staat reeds vast. In hoofdstuk 3 komen we hier op terug.

Wanneer we kijken naar het huidige woningbouwprogramma zien we dat het bruto planaanbod voor deze jaren gemiddeld uitkomt op ruim 600 woningen per jaar. In de praktijk blijken plannen vaak als een boeggolf in tijd vooruit te worden geschoven. Netto komt het aantal woningen altijd lager uit (circa 80%).

Relevant daarvoor is dat de verschillende plannen tijdig een harde planstatus krijgen. Dit betekent een onherroepelijk, vastgesteld bestemmingsplan.

### Onze aanpak

1. We willen de ambtelijke capaciteit maximaal inzetten om de realisatie van het woningbouwprogramma mogelijk te maken. Om onze nieuwbouwambitie te kunnen realiseren hebben we voldoende projectleiders en ondersteunende adviseurs nodig in de gehele gemeentelijke keten (van planvoorbereiding tot en met realisatie).
2. Doordat we ook doelen willen bereiken op het vlak van levensloopbestendigheid, duurzaamheid en klimaatbestendigheid, neemt de complexiteit van planvorming toe. Een goede planontwikkeling vraagt meer en meer samenwerking binnen de gemeente. Ook neemt de intensiviteit van de gesprekken/ onderhandelingen met de initiatiefnemers, ontwikkelende partijen, bouwers en woningcorporatie toe. Verder zal ook de ambtelijke capaciteit t.a.v. beheer moet meegroeien met de schaal en ambities van onze gemeente.
3. We zullen de plancapaciteit tijdig van zacht naar hard gaan brengen. Dit kan door het aanbrengen van focus (of zo nodig tijdelijke uitbreiding) in de beschikbare capaciteit (in Euro's en menskracht) voor de ontwikkeling van de benodigde bestemmingsplannen.
4. Nieuwe plannen die zich nog aandienen ten behoeve van realisatie in het tijdvak 2025-2030, zullen meerwaarde moeten aantonen ten opzichte van hetgeen reeds geprogrammeerd staat; dit kan bijvoorbeeld door nieuwbouwplannen die onderscheidend zijn ten opzichte van de reeds bekende plannen vanwege hun ligging en prijs- en productsegmentering. Woningbouw dient in principe in of bij de dorpen plaats te vinden (denk aan inbreiding of functieverandering). Op basis van het functieveranderingsbeleid kunnen in het buitengebied incidenteel enkele woningen worden toegevoegd, mits passend in de omgeving.
5. Door tijdelijke en snelle woonvormen te realiseren willen we op korte termijn effectief inspelen op de groeiende vraag naar woonruimten. Met tijdelijke en snellen woonvormen creëren we snel nieuwe woonkansen voor wie dat nu hard nodig heeft. Ondertussen bouwen we stap voor stap aan de woonoplossingen van morgen.

# 3

Woningdifferentiatie:  
extra aandacht  
voor jongeren,  
ouderen en andere  
aandachtsgroepen



### 3. Woningdifferentiatie: extra aandacht voor jongeren, ouderen en andere aandachtsgroepen

We vinden het belangrijk dat inwoners kunnen wonen, passend naar hun behoefte. Van oudsher is Barneveld een gemeente waar gezinnen met kinderen de overgrote meerderheid van de gemeenschap vormden. Door ontwikkelingen als individualisering, vergrijzing en langer zelfstandig thuiswonen is het aantal 1- en 2 persoons huishoudens de laatste decennia toegenomen en zal ook de komende decennia verder toenemen. Maar ook de huisvesting van andere groepen, waaronder statushouders, arbeidsmigranten en spoedzoekers is aan de orde. Daarmee zien we een toename van aandachtsgroepen die behoefte hebben aan andere (flexibele) woonvormen. Om te kunnen voorzien in deze veranderende behoefte, moeten we ook aan alternatieve en flexibele en soms tijdelijke oplossingen werken. Tegelijkertijd hebben we ook te maken met de realisatie van een groot aantal (vastgestelde) plannen die reeds een bepaalde programmering kennen.

De schaarste aan woonruimten wordt gevoeld, ondanks het relatief stevige woningbouwprogramma dat in gemeente Barneveld de afgelopen jaren is gerealiseerd. De druk op de landelijke, regionale en lokale woningmarkt ligt hoog. Door de sterke prijsstijging van koopwoningen is het kopen van een woning voor een grote groep lagere en middeninkomens lastig geworden. Daarnaast zien we een toename van de wachttijden voor sociale huurwoningen.

#### Speerpunten:

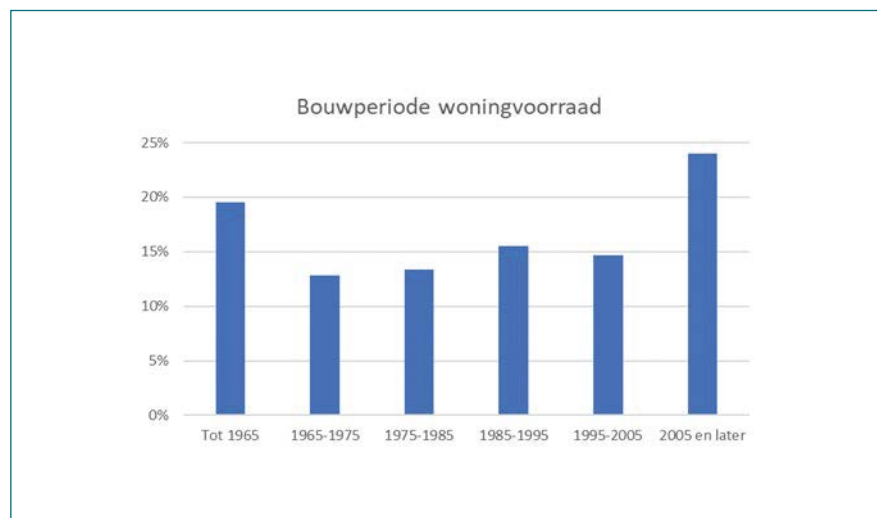
- *We gaan specifiek kijken naar welke woonproducten, waar, en voor welke prijs, moeten worden toegevoegd om de ontbrekende segmenten in de markt aan te vullen.*
- *Voor jongeren/starters maken we de eerste stap in de wooncarrière mogelijk in de vorm van verschillende woonproducten: flexibel/ tijdelijk en meer permanent.*
- *We gaan een meer gevarieerd aanbod voor ouderen realiseren om zo de doorstroming te bevorderen en ouderen veilig en comfortabel te laten wonen.*
- *We creëren meer betaalbaar aanbod voor specifieke aandachtsgroepen, waaronder statushouders, buitenlandse werknemers, uitstroom beschermd wonen, spoedzoekers.*

Voordat we in paragraaf 3.3 op deze speerpunten ingaan, duiden we ter onderbouwing in paragraaf 3.1 kort de huidige samenstelling van de woningvoorraad en de ontwikkeling van de huishoudensamenstelling (3.2).

#### 3.1 Korte karakteristiek woningvoorraad

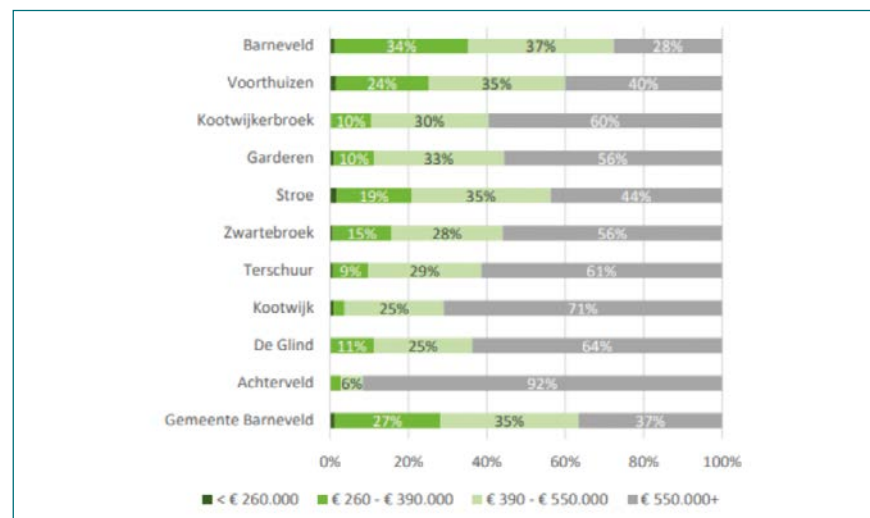
De woningvoorraad van gemeente Barneveld heeft zich ontwikkeld tot bijna 23.000 woningen (2024). De gemeente kent een relatief jonge woningvoorraad: circa 55% van de woningvoorraad is niet ouder dan 35 jaar. Vooral in de afgelopen jaren zijn er aardig wat woningen bijgebouwd. De woningvoorraad wordt voor bijna 70% gevormd door de aanwezigheid van koopwoningen. De sociale huurvoorraad telt voor 19% mee en de particuliere huursector is met 14% eveneens een belangrijk segment voor de woningmarkt in de gemeente. Circa 20% van de woningvoorraad wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van appartementen in allerlei gedaanten.

Figuur 3.1 Samenstelling woningvoorraad naar bouwperiode



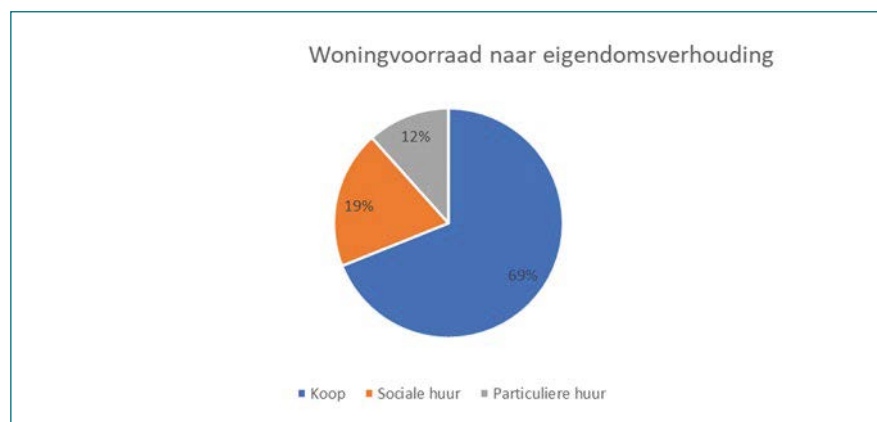
Bron: Gemeente Barneveld (2020)

Figuur 3.2 Samenstelling woningvoorraad naar WOZ-prijsklassen



Bron: WOZ-registratie gemeente Barneveld

Figuur 3.3 Woningvoorraad naar eigendomsverhouding



Figuur 3.4 Woningvoorraad naar type woningen



Bron: woningmarktsimulatie RIGO

Dit is relatief weinig, bijvoorbeeld vergeleken met buurgemeente Ede (ruim 30%) of een middelgrote als Doetinchem (ruim 25%). Dit betekent dat de woningmarkt in gemeente Barneveld vooral uit grondgebonden woningen bestaat.

Deze samenstelling verklaart ook de verdeling van de WOZ-waarden: meer dan een derde van de koopwoningen in de gemeente heeft een WOZ-waarde van meer dan €550.000,--. Daarnaast heeft ruim een derde van de koopwoningen in de gemeente een WOZ-waarde tussen €390.000,-- en €550.000. Dit betekent dat bij driekwart van de koopvoorraad in de gemeente een WOZ waarde boven de lande betaalbaarheidsgrens heeft (prijspeil 2024).

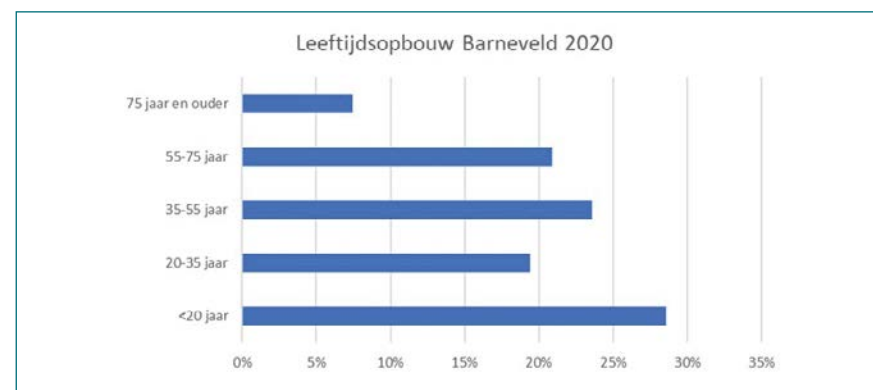
In 2024 bedroeg de gemiddelde verkoopwaarde ruim €510.000,-. Het beeld met betrekking de spreiding van de woningvoorraad over de kernen, komt in hoofdstuk 4 aan de orde.

### 3.2 Ontwikkeling huishoudensamenstelling

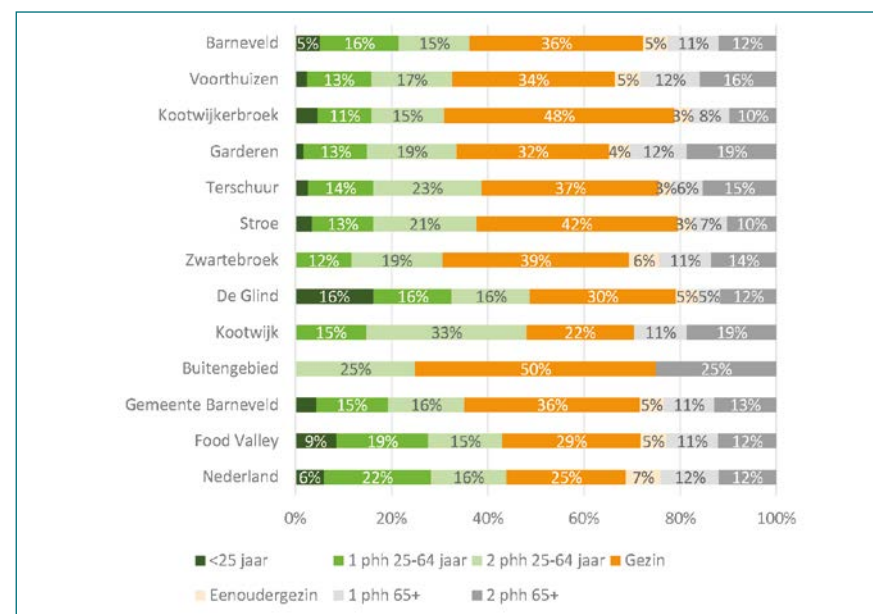
De gemeente Barneveld telt begin 2024 meer dan 60.000 inwoners, die met elkaar bijna 24.000 huishoudens vormen. De gemeente wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van relatief veel jongeren en nog relatief weinig ouderen. De huishoudensamenstelling laat zien dat gezinnen met kinderen een belangrijke groep binnen de gemeente vormt, maar dat het aantal 1- en 2 persoons huishoudens inmiddels ruim 55% bedraagt. Vooral de groep 1-2 persoons huishoudens in de leeftijd van 55-75 jaar en 75-plus is relatief groot, terwijl de groep 1-2 persoons huishoudens tot 55 jaar kleiner is.

Wanneer we naar de ontwikkeling van de huishoudensamenstelling kijken, dan zien we het volgende. Het aantal gezinnen zal de komende jaren nog gestaag toenemen. Maar vooral ook de groep 1-2 persoons huishoudens in de leeftijd van 75 jaar en ouder zal duidelijk aan importantie winnen (geschatte verdubbeling in 2040). Dit geldt tot 2030 ook voor de 1-2 persoons huishoudens in de leeftijd van 55-75 jaar. Dit in tegenstelling tot de startende 1-2 persoons huishoudens (tot 35 jaar) die in omvang zal krimpen en de groep 1-2 persoons huishouden in de leeftijd van 35-55 jaar, die in omvang stabiel blijft.

Figuur 3.5 Leeftijdsofbouw gemeente Barneveld



Figuur 3.6 Samenstelling huishoudens naar leeftijd en huishoudengrootte



### 3.3 Kwalitatieve woningbehoefte

*We gaan specifiek kijken naar welke woningen, voor welke prijs, moeten worden toegevoegd om de ontbrekende segmenten voor verschillende aandachtsgroepen in de markt aan te vullen.*

Zoals uit de vorige paragraaf blijkt, zal gemeente Barneveld de komende jaren nog groeien. Het tempo hangt mede af van de keuzes die we zelf als gemeente maken c.q. de positie die we (boven)regionaal willen innemen.

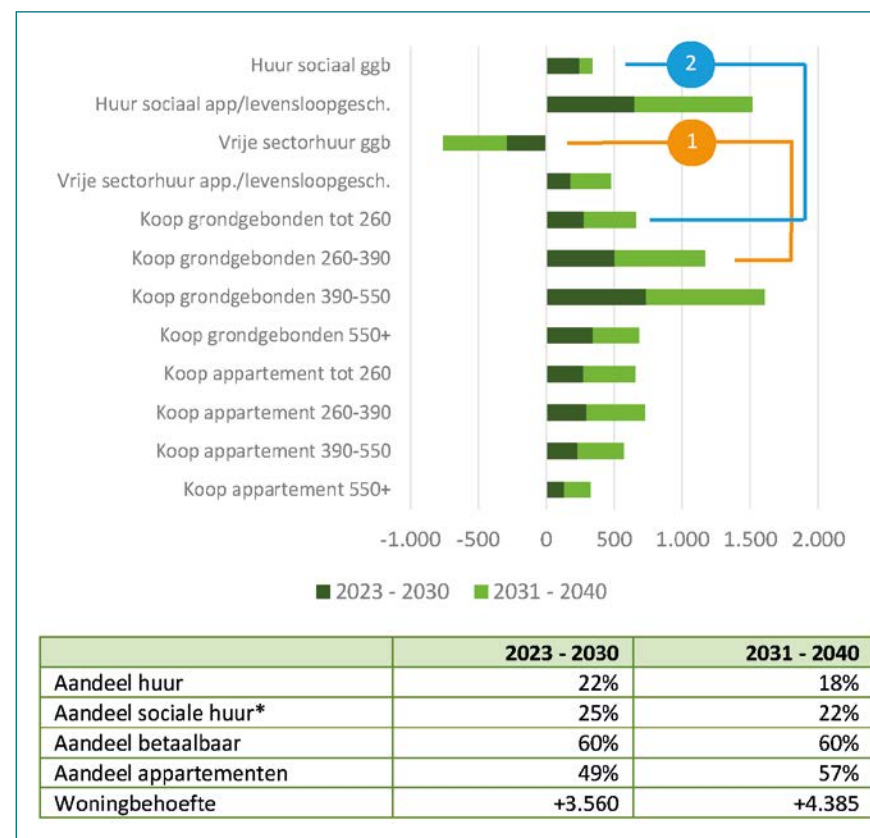
Volgens het woningbehoefteonderzoek van Companen (2025), komt de woningbehoefte voort uit de ontwikkeling van het aantal huishouders en het inlopen van het huidige woningtekort van 5% nu naar 2% in 2030. Uitgangspunt is wel dat het tekort niet volledig wordt ingelopen om een zekere druk te behouden om de woningmarkt goed te kunnen laten functioneren; een tekort van 2% wordt landelijk als uitgangspunten gehanteerd. Dit leidt tot een behoefte van minimaal 3.560 extra woningen in de periode 2023 tot en met 2030 en nog eens 4.385 woningen in de periode daarna tot 2040.

Woningstichting Barneveld is in 2025, mede in het licht van deze demografische veranderingen, gestart met een actualisatie op haar woningportefeuillebeleid en zal in 2025 hierover in het kader van de Prestatieafspraken 2022-2026 met Huurdersvereniging Barneveld en gemeente Barneveld in overleg gaan.

De grootste kwalitatieve vraag blijft de komende jaren naar koopwoningen uitgaan: ruim driekwart van de vraag (ook bij de negatieve en positieve economische scenario's blijft dit veruit de voorkeur hebben). Dit is niet verwonderlijk gezien de huidige woningvoorraadsamenstelling (bijna 70% koopwoningen) en typering van de gemeente Barneveld: eigen woningbezit wordt als belangrijk beschouwd.

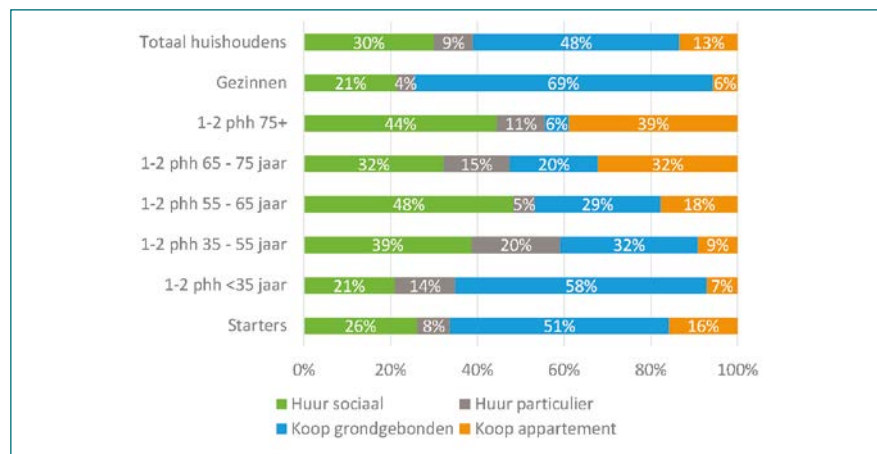
De vraag naar sociale huurwoningen is onverminderd groot. Het gaat om zowel huurwoningen tot de aftoppingsgrenzen (horend bij passend toewijzen) als woningen tot de liberalisatiegrens.

Figuur 3.7 Additionele woningbehoefte naar eigendom en prijs



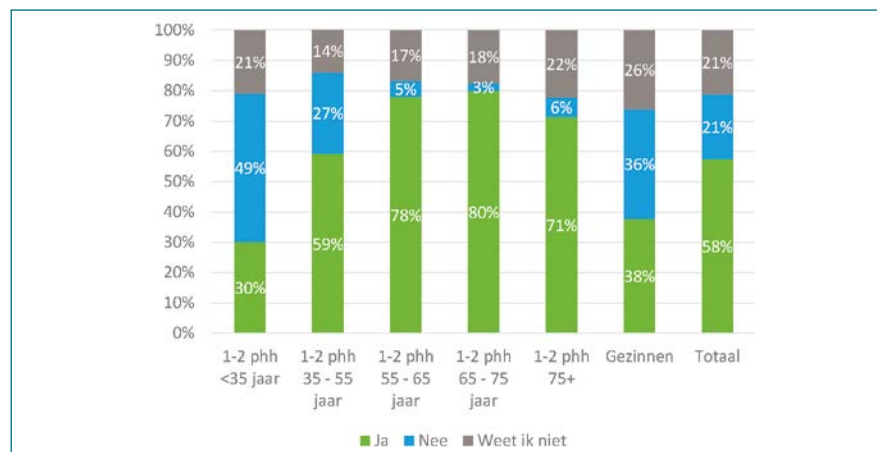
- 1 Deze situatie doet zich voor als er voldoende goedkoop en betaalbaar aanbod wordt toegevoegd in de koopsector. Als dat niet het geval is blijft er (extra vraag) naar grondgebonden huurwoningen in de vrije huursector.
- 2 Een deel van de vraag naar goedkope koopwoningen is afkomstig van huishoudens die zouden willen doorstromen vanuit een sociale huurwoning. Als deze woningen niet beschikbaar zijn, legt dit extra druk op de sociale huursector.

Figuur 3.8 Woonwensen van verschillende huisgroepen, 2024



Bron: Woning behoefteonderzoek, Companen juli 2024

Figuur 3.10 Verhuiscriteria naar levensbestendige woning naar huishoudenssamenstelling, 2024



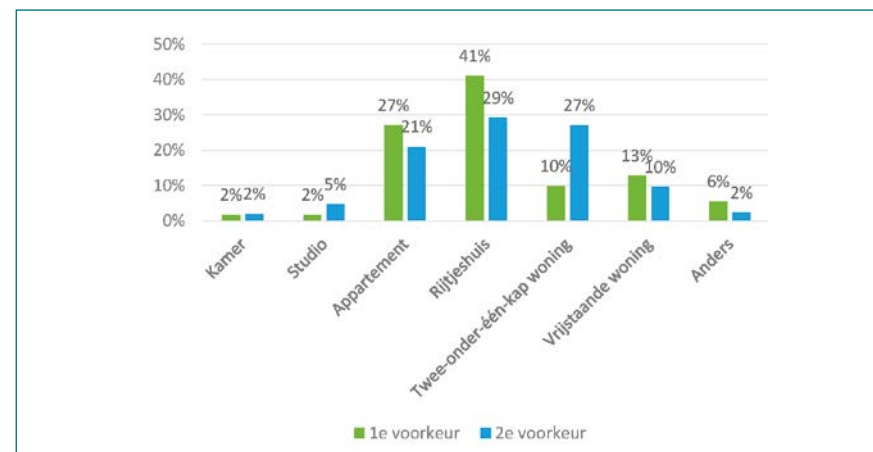
Bron: Woning behoefteonderzoek, Companen juli 2024

Figuur 3.9 Gewenste woning, zelfstandige huishoudens, 2024



Bron: Woning behoefteonderzoek, Companen juli 2024

Figuur 3.11 Voorkeur gewenste woning, thuiswonende jongeren, 2024



Bron: Woning behoefteonderzoek, Companen juli 2024

Naarmate de huur hoger ligt wordt de afweging in relatie tot kopen vaker gemaakt. Met betrekking tot de gewenste woonvorm is binnen de koopsector een eengezinswoning (met tuin) favoriet. Maar de belangstelling voor koopappartementen is relatief groter ten opzichte van het bestaande marktaandeel. Binnen de huursector ligt deze verhouding minder sterk uit elkaar: zowel eengezinswoningen als appartementen worden als huurproduct gewenst. Woningstichting Barneveld ziet hier een opgave voor zichzelf in, door het bereikbare huursegment wat uit te breiden, bijvoorbeeld voor ouderen met een klein pensioen en lage middeninkomens.

### 3.4 Een aantal aandachtsgroepen uitgelicht

Aandachtsgroepen die de schaarste aan betaalbare en beschikbare woningen (huur en koop) ervaren zijn vooral starters, senioren, lage en midden inkomensgroepen, spoedzoekers en aandachtsgroepen.

#### 3.4.1 Jongeren, starters: meer woningen en meer betaalbare woningen gewenst

*Voor jongeren/starters maken we de eerste stap in de wooncarrière mogelijk in de vorm van verschillende woonproducten: flexibel/ tijdelijk en meer permanent.*

Starters zijn veelal jongere alleenstaanden of stellen die op zoek zijn naar hun eerste woonruimte. Dat kan een huurwoning zijn, maar er is ook een grote groep die wil starten in een koopwoning. De jongeren in de gemeente geven aan dat zij met de huidige krapte op de markt moeite hebben om een woning te bemachtigen. De prijs is hier het grootste obstakel, kwaliteit komt op de tweede plaats.

Strengere hypotheekvoorwaarden, flexibele arbeidscontracten doen eveneens geen goed. Mede hierdoor blijven ze langer thuis wonen. Om starters te helpen zullen we daarom goedkoper moeten bouwen, zoals in de vorm van kleine gestapelde woningen, flexibele woonvormen en andere compacte woonvormen. Segmenten die momenteel zowel in de huur- als

in de koopsector schaars zijn. De uitstraling van deze nieuwe woonvormen moet natuurlijk passen in het straatbeeld van gemeente Barneveld, en de woonruimten moet gezond en veilig zijn om in te wonen. Tegelijkertijd mogen de woningen voor een groot aantal starters klein zijn, of modulair gebouwd op een tijdelijke locatie, of een (tijdelijk) huurcontract hebben. We voegen woningen toe voor de eerste stap, die zo betaalbaar mogelijk zijn. Dat stelt jongeren in staat om verder te sparen voor hun droomwoning. Wanneer de jongeren na een jaar of vijf een stap in de wooncarrière maken, komen de woningen voor de volgende generatie beschikbaar.

Daarnaast is er een groep jongeren die direct de stap naar een volwaardige gezinswoning of appartement willen maken, vooral ook in de lagere prijsklassen, al dan niet gecombineerd met een starterslening of koopconstructie (zoals Koopgarant).

Koopgarantwoningen zijn woningen die voor een lagere prijs dan de marktwaarde aan een huishouden met korting worden verkocht. Soms door een woningcorporatie of ontwikkelaar, soms ook door een gemeente. De koper heeft hierdoor lagere financieringslasten. De woning is te financieren met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en de hypotheekrente is aftrekbaar van de belasting. De koper heeft bovendien een terugkoopgarantie: de woning moet bij verkoop eerst aan de betreffende woningcorporatie of ontwikkelaar worden aangeboden. Bij terugkoop ontvangt de koper een terugkoopprijs die bestaat uit de koopprijs die oorspronkelijk is betaald plus of min een aandeel in de waardeontwikkeling. De prijsverlaging (korting) die de koper bij de aankoop heeft gekregen, wordt op deze manier weer verrekend met de corporatie of ontwikkelaar.

Woningstichting Barneveld heeft een kleine portefeuille Koopgarantwoningen (Verkoop onder Voorwaarden). Deze zijn gericht op huishoudens met een laag middeninkomen.

## Onze aanpak

1. We voegen ‘**betalbare woonvormen**’ voor starters, 1-2 persoons huishoudens en genoemde specifieke aandachtsgroepen, toe aan de woningvoorraad. Dit in aanvulling op wat er reeds geprogrammeerd staat. Hierbij geldt dat we de ‘woonproducten’ meer afstemmen op het gewenste prijssegment (prijs-kwaliteit) en de marktontwikkeling. Soms zullen we wat meer de hoogte in gaan, bijvoorbeeld in de centra van Barneveld en Voorthuizen. Dit laatste uiteraard stedenbouwkundig passend.
2. We gaan op zoek naar voor creatieve woonoplossingen voor deze doelgroep en gaan samen met initiatiefnemers op zoek naar geschikte (soms tijdelijke) locaties. Denk hierbij ook aan **flexibele/ tijdelijke woningen of tiny houses**. Deze woningen zijn snel te bouwen om de druk op de woningmarkt te verlichten en kunnen we verplaatsen (binnen de gemeente of in de regio) wanneer de locatie een andere (definitieve) bestemming krijgt. Voor verschillende aandachtsgroepen kunnen deze zelfstandige en onzelfstandige woonvormen een oplossing bieden. We willen daarom werken of er meer innovatieve woonvormen en concepten kunnen worden ontwikkeld. Flexibele woonvormen zijn daarbij niet bedoeld als vervanging voor reguliere woonvormen, maar als een (tijdelijk) alternatief voor woningzoekenden die anders geen woonruimte zouden vinden. Flexibele woningbouw maken we mogelijk via tijdelijke bestemmingsplanwijzigingen voor een periode van maximaal 10 of 15 jaar, zodat reguliere bouwplannen hier niet door in de knel komen. Na 10 of 15 jaar of zonodig eerder kunnen deze eenheden verplaatst worden naar een volgende locatie. Deze woonvormen kunnen ook worden ingezet als onderdeel van nieuwbouwontwikkelingen op bijvoorbeeld uitleglocaties. Dan kan bijvoorbeeld na een exploitatietermijn van 30 jaar de locatie opnieuw vrijkomen voor een andere woonvorm waar op dat moment meer vraag

naar is. Flexibele woonvormen willen we derhalve zowel op inbreidings- als op uitleglocaties inzetten.

3. We dagen de in de gemeente Barneveld actieve bouwers en ontwikkelaars uit aan de slag te gaan met vernieuwende/ minder traditionele bouwmethoden om de stichtingskosten van nieuwe woonruimten zo laag mogelijk te houden. Denk daarbij aan prefab, houtskeletbouw en andere innovatieve bouwmethoden.
4. Alleen als jongeren ingeschreven staan bij Huiswaarts.nu is hun (potentiële) vraag naar huurwoningen in beeld, bouwen ze wachttijd op en maken ze kans op een woning. We werken met Woningstichting Barneveld, de Huurdersvereniging Barneveld en de Jongerenraad van gemeente Barneveld samen om de noodzaak van inschrijven op Huiswaarts.nl bij o.a. jongeren in de gemeente Barneveld actief onder de aandacht te brengen en de werking van Huiswaarts.nu toe te lichten. Dit samen met voorlichting over de manier waarop men in aanmerking kan komen voor andere (koop)woningen / de werking van de woningmarkt in het algemeen.
5. We vragen de ontwikkelende partijen en bouwers in de gemeente samen te werken met lokaal goed ingevoerde makelaars wanneer zij hun woningen in de markt zetten. Deze makelaars kennen de lokale woningmarkt goed en kunnen de lokale woningzoekenden goed adviseren. Want bij de stap naar dat droomhuis willen we de jongeren zo goed mogelijk faciliteren.
6. We sturen maximaal op de prijs en kwaliteit van de woningbouwproductie via ons ruimtelijk beleid (bestemmingsplan en doelgroepenverordening). De doelgroepenverordening ‘sociale woningbouw en middenhuur Barneveld’ (sinds 2018) is van toepassing en zal met enige regelmaat geactualiseerd worden naar de huidige marktomstandigheden.

7. We zorgen er zoveel als mogelijk voor, dat de betaalbare, kleinere woningen die we toevoegen beschikbaar blijven voor de doelgroep. We maken hierbij gebruik van de publiekrechtelijke mogelijkheden die we hebben en we maken privaatrechtelijke afspraken hierover met de eigenaren/ ontwikkelaars. Denk daarbij aan zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding en het toepassen van de koopgarantregeling.
8. We continueren de *starterslening* via de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn), voor zover de jaarlijkse begroting dat toelaat.
9. We verruimen zo mogelijk de verzilverlening. De verzilverlening is een hypothecaire lening op basis van de overwaarde van de woning van Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). Deze lening is nu onderdeel van de in 2019 vastgestelde verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Barneveld ten behoeve van het verduurzamen van de woning. Verruiming van deze lening biedt ouders de mogelijkheid om de overwaarde op hun woning in te zetten als schenking (vooruitbetaalde erfenis) aan hun kinderen voor de aankoop van een eigen woning binnen de eigen gemeente. Dit instrument kan gecombineerd worden met de starterslening.
10. We wijzen marktpartijen actief op financieringsmogelijkheden die het Rijk en/of provincie bieden.

### 3.4.2 Ouderen: pluriform aanbod

*We gaan mee gevarieerd aanbod voor ouderen realiseren om zo de doorstroming te bevorderen en ouderen veilig en comfortabel te laten wonen.*

Zoals reeds aangegeven, zal het aantal en aandeel ouderen de komende jaren duidelijk toenemen in de gemeente Barneveld. Wanneer we de grens bij 65 jaar leggen, dan behoort thans 28% van alle huishoudens in onze gemeente tot deze leeftijdsgroep. Deze groep zal doorgroeien tot bijna 40% van alle huishoudens in 2040. Daarbinnen is de leeftijdsgroep 65-74 jarigen groot, maar er wordt vooral een groei gezien van het aantal 75-84 jarigen en 85-plussers. Alleen al tot 2025 komen er jaarlijks ruim 220 huishoudens vanaf 65 jaar bij.

Het is duidelijk dat we met dit gegeven de komende jaren in onze woningbouwprogrammering rekening moeten houden.

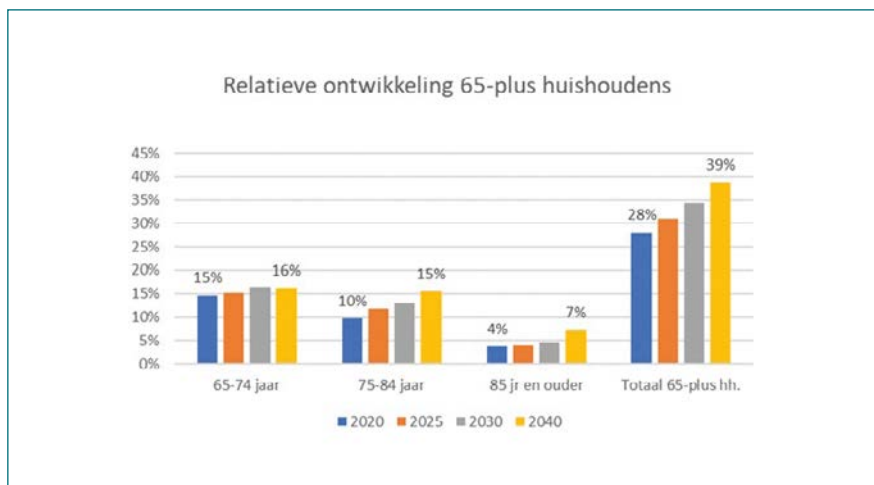
#### Langer zelfstandig wonen

Door de verdergaande transformatie van verzorgings- naar verpleeghuizen, betekent dit dat ouderen die voorheen nog op basis van een lichtere indicatie in één van deze tehuizen terecht konden, nu langer thuis (moeten) blijven wonen.

Om de zelfredzaamheid van deze groeiende groep ouderen te vergroten, betekent dit dat zij in geschikte, comfortabele en veilige woningen moeten kunnen (blijven) wonen en liefst ook in een woonomgeving met de nabijheid van basisvoorzieningen, bereikbaar via veilige wandel- en fietsroutes en waar activiteiten zijn om bijvoorbeeld vereenzaming tegen te gaan.

Er zullen nieuwe woonzorgvormen voor ouderen moeten ontstaan, als gevolg van de toenemende zorgvraag, de vergrijzing en de toenemende personeelstekorten. Een bijkomend voordeel van een woonzorgvorm zou kunnen zijn dat het ook een middel zou kunnen zijn om (toenemende) eenzaamheid tegen te gaan. Maar ook is er een afname van mantelzorgers, als gevolg van demografische ontwikkelingen (lees vergrijzing) te voorzien. Ingezet moet worden op dat ouderen langer zelfstandig kunnen functioneren en blijven deelnemen aan de samenleving en dat meer inwoners zich beter zelfstandig kunnen redden met behulp van hun eigen netwerk.

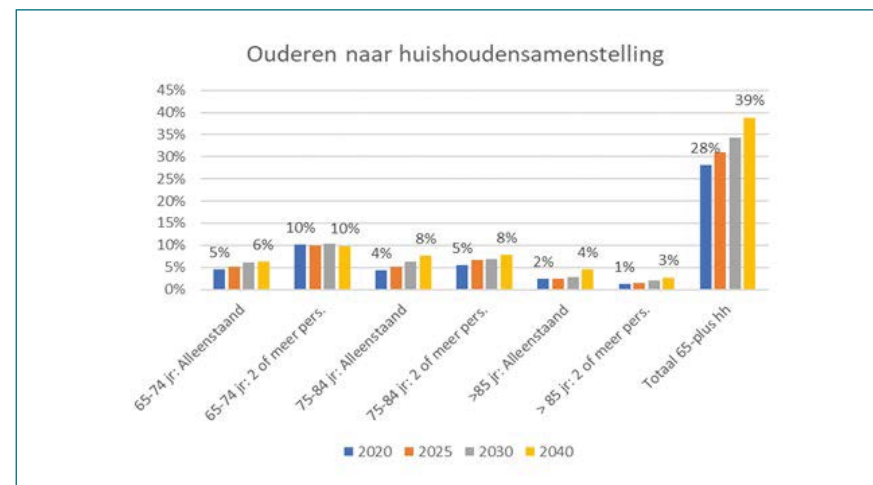
Figuur 3.14 Ontwikkeling ouderen naar leeftijd en huishoudensamenstelling binnen Barneveld, 2020-2040



Bron: Primos 2019

Inzet van domotica, e-robots en dergelijke zal voor verlichting en vergroting van de zelfredzaamheid moeten zorgen, bijvoorbeeld in het dagelijkse huishouden. Zorg die nog alleen in verpleeghuizen geboden kan worden zal in de toekomst meer bij de ouderen thuis geboden (moeten) worden. Dit verlangt enige efficiency. Door het realiseren van woonvormen/complexen met enige schaalgrootte, kan hier op worden geanticipeerd.

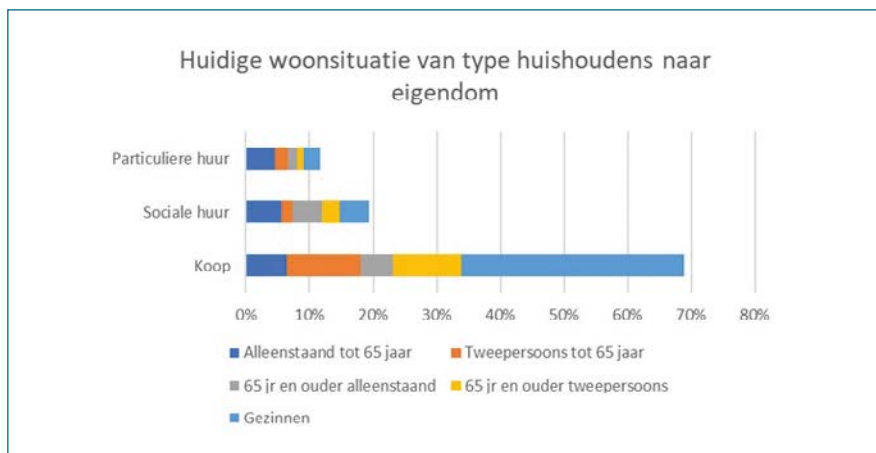
Binnen onze woningvoorraad zijn nog onvoldoende levensloopbestendige en voor ouderen geschikte woonvormen aanwezig om in deze groeiende woningbehoefte te voorzien. Een levensloopgeschikte woning is een zelfstandige woning die geschikt is voor bewoning in alle levensfasen, met minimale fysieke inspanning en minimale kans op ongevallen. Op die manier kunnen ouderen of mensen met een lichamelijke beperking prettig en comfortabel wonen. We willen er op in zetten om intensief samen te werken met de woningcorporatie, de zorgpartijen en de welzijnsorganisaties zodat we deze opgave in goede banen kunnen leiden. In de afgelopen jaren is hier reeds meer aandacht voor geweest,



door de bouw van een aantal comfortabele appartementencomplexen en grondgebonden seniorenwoningen, maar kijkend naar de aantallen ouderen die dit nodig zullen gaan hebben, is het nog niet voldoende.

Ouderen in gemeente Barneveld geven aan veel verschillende voorkeuren te hebben als het op wonen aankomt. De één ziet zichzelf wel in een hofje met andere ouderen wonen, de ander in een bungalow met een tuintje, de derde wil graag in een complex wonen met jongeren of gezinnen, de vierde voelt zich wel aangesproken tot een luxe serviceflat, waar alvast zorg om de hoek is, mocht dat later nodig zijn. De kwaliteit van de nieuwe producten moet hoog zijn, dat is duidelijk; ouderen hebben nu vaak een mooie (veelal koop)woning en willen ook in hun volgende woning graag goed vertoeven. Het budget is vaak geen (groot) obstakel, er is vermogen opgebouwd in de huidige woning. Wat van belang is, is dat voorzieningen vanuit de nieuwe woning goed bereikbaar zijn, en dat er in ieder geval sprake is van voldoende clustering; zodat de zorg later efficiënt te organiseren is.

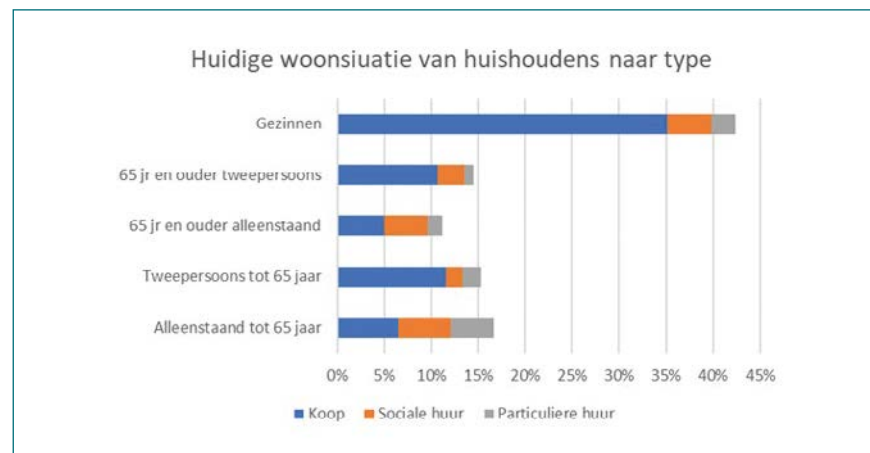
*Figuur 3.15 Huidige woonsituatie van huishoudens in Barneveld, naar eigendom en gezinssituatie*



Bron: woningmarktsimulatie RIGO

Tegelijkertijd zien we in de sociale huursector momenteel dat reeds 38% wordt bewoond door 65-plussers en de verwachting is dat dit percentage de komende jaren verder zal toenemen. Het toevoegen van comfortabele, betaalbare levensloopbestendige huurwoningen in de huursector is de opgave om de zelfredzaamheid onder deze inwoners te vergroten.

Vanuit de gemeente maken we door onder andere het project Woon Bewust, ouderen bewust van hun keuzes met betrekking tot hun woon- en leefsituatie (blijven wonen, met eventueel aanpassingen aan de woning, of toch gaan verhuizen). We gaan op tijd in gesprek met ouderen over hun toekomstige woonsituatie. We stimuleren de doorstroming van deze doelgroep in de sociale huur en hopen doorstroming te creëren in de koop door de juiste toevoegingen aan de woningvoorraad te doen. Dit heeft als bijkomend voordeel dat de woning die ze achterlaten betrokken kan worden door een (startend) gezin of 1- en 2-persoons huishoudens in de midden leeftijdsgroepen. De uitdaging is dan ook om meer woningen te realiseren die aansluiten bij wensen van senioren. Hierbij zullen zgn. verhuiscoaches worden ingezet.



## Ontwikkeling indicaties en verpleeghuisaanbod

In gemeente Barneveld wonen zo'n 545 ouderen die een indicatiestelling hebben op basis van de Wet langdurige zorg (Wlz), op basis waarvan ze in een verpleeghuis in onze gemeente kunnen wonen. In de praktijk blijken dit in toenemende mate vooral 85-plussers te zijn. Zorgorganisaties Norschoten, Neboplus, Zorggroep ENA en Elim vormen de belangrijkste partijen die deze verpleeghuiscapaciteit aanbieden. Op grond van de voorziene vergrijzing de komende jaren, in combinatie met de wachtlijsten die bestaan, zal deze capaciteit worden uitgebreid. Enerzijds door nieuwbouw toe te voegen (waaronder in Bloemendaal) en anderzijds door de capaciteit in de bestaande gebouwen beter te benutten voor deze verpleegzorg. Daarmee zal het aanbod meer in lijn worden gebracht met de vraag die er is.

## Onze aanpak

1. Hoe groter de diversiteit in woonvormen, hoe beter. We willen verschillende kwaliteiten aan de woningvoorraad toevoegen: van conform woning via aanleunwoning naar woonhofjes/ “Knarrenhof” en luxe serviceflats. We dagen alle ontwikkelende partijen uit om creatieve woonvormen te ontwikkelen. We weten dat hiermee ook doorstroming ontstaat, zodat gezinnen gedurende deze periode ook grotere kansen krijgen op de door hen gewenste woning.
2. Bij bouw- en planontwikkeling vragen we de ontwikkelende partijen vroegtijdig om aandacht te besteden aan de levensloopbestendigheid van hun bouwplan en van de wijk en na te denken over de realisatie van meergeneratiecomplexen en -woningen. Waar het de levensloopbestendigheid betreft is de ITstandaard 2020 (Integrale Toegankelijkheid standaard) onze richtlijn. Op grond van het VN-verdrag gelijke rechten voor mensen met een handicap willen we dat nieuwe appartementencomplexen toegankelijk en doorgankelijk zijn voor bezoekers in een rolstoel.
3. We hebben vooralsnog een regeling voor een financiële bijdrage in de kosten van collectieve voorzieningen bij (senioren)appartementencomplexen voor mensen met een mobiliteitsbeperking (bijv. automatische deuropeners en scootmobiel opstelplaatsen). Met de implementatie van de Integrale Toegankelijkheidsstandaard zal deze regeling afgebouwd worden.
4. De nieuwbouw voor ouderen realiseren we zoveel als mogelijk in de nabijheid van voorzieningen. We streven naar een vorm van clustering en realisering van ontmoetingsplekken.
5. We vragen ontwikkelende partijen van woningen voor ouderen nu al met ons na te denken over de toekomstige zorgvraag van de doelgroep en

om de zelf- en samenredzaamheid te stimuleren. Dit in samenspraak met betrokken organisaties. Door bijvoorbeeld nu al voldoende schaalgrootte te realiseren is het mogelijk om te zijner tijd ‘zorg en ondersteuning dichtbij’ (financieel) mogelijk te maken. We laten ons hierin adviseren door de in gemeente Barneveld actieve zorg- en welzijnspartijen.

6. We denken actief mee over de koers die Woningstichting Barneveld in haar woningportefeuillebeleid wil uitzetten, om zo te anticiperen op de demografische ontwikkelingen en de doelgroepen van beleid voor de woningstichting: Dit zijn in toenemende mate (oudere) 1-2 persoons huishoudens die op zoek zijn naar passende, betaalbare woonruimte,
7. In de gemeente Barneveld krijgt iedere inwoner rond de 75 als rond 80e, van Welzijn Barneveld het aanbod voor een huisbezoek van een vrijwillige ouderenadviseur. De ouderenadviseur spreekt met de inwoner over allerlei zaken die te maken hebben met het ouder worden. Inwoners kunnen ook zelf een vrijwillige woonadviseur laten komen. Bijvoorbeeld om te bekijken en bespreken in hoeverre de woning nog geschikt is of beter geschikt gemaakt kan worden om zo lang mogelijk veilig thuis te blijven wonen. Of dat verhuizen toch een betere oplossing vormt.
8. We zetten een professionele onafhankelijke ouderenadviseur in. Deze onafhankelijke ouderenadviseur kan senioren voorzien van informatie, advies en toeleiding naar gemeentelijke voorzieningen op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Deze adviseur werkt nauw samen met de vrijwillige ouderenadviseurs van Welzijn Barneveld, met de ouderenbonden, met casemanagers dementie, met (praktijkondersteuners van) huisartsen en met professionals van intramurale zorgorganisaties.
9. We continueren ons (pre)mantelzorgbeleid en willen dit verder stimuleren. Daarnaast willen we er meer bekendheid aan geven en kijken of de mogelijkheden verruimd kunnen worden. Gedacht kan worden aan initiatieven voor familiewonen, wonen op het erf of flexwoningen.

10. Regionaal staan we voor de opgave om voldoende aanbod voor wonen met een hoog-niveau van zorg te realiseren. Barneveld kent al veel aanbod in dit segment. Periodiek maken we een 'foto' van het actuele aanbod in relatie tot de (toekomstige) vraag. Wanneer we een ondercapaciteit signaleren proberen we hier zo snel als mogelijk op in te spelen, hierbij aangetekend dat deze bijsturing niet van vandaag op morgen effect kan hebben. Met de uitbreidingen die tot 2025 zijn voorzien en zijn gefaciliteerd, wordt weer in belangrijke mate tegemoet gekomen aan de (lokale) vraag.
11. Professionele particuliere initiatieven voor bijzondere woonvormen waarin wonen met zorg geboden wordt, maken we graag samen met de initiatiefnemer mogelijk.
12. De gemeente zorgt bij realisatie van nieuwbouw dat de directe omgeving van woongebouwen toegankelijk is voor rolstoelgebruikers en voor mindervaliden.

### 3.4.3 Specifieke aandachtsgroepen en (flexibele) woonvormen: spoedzoekers, statushouders, uitstroom beschermd wonen, arbeidsmigranten, woonwagengebruikers

*We creëren meer betaalbaar aanbod voor specifieke aandachtsgroepen, waaronder statushouders, buitenlandse werknemers, uitstroom beschermd wonen en spoedzoekers.*

Behalve genoemde reguliere woningzoekenden, hebben we als gemeente ook de taak om een aantal specifieke aandachtsgroepen te huisvesten.

Bij het begrip **spoedzoekers** gaat het bijvoorbeeld om mensen die door een echtscheiding met spoed op zoek moeten naar woonruimte. Spoedzoekers

zijn vaak geholpen met een oplossing van tijdelijke aard, zodat ze de tijd hebben om verder te zoeken naar een meer definitieve woning.

Verder hebben we als gemeente halfjaarlijks een taakstelling in te vullen met betrekking tot het huisvesten van **statushouders**. Daarbij gaat het zowel om alleengaanden als om gezinnen met kinderen. Dit gebeurt vooral in samenwerking met Woningstichting Barneveld. Maar gezien de continue stroom zullen we ook andere oplossingen moeten vinden voor de huisvesting van deze personen. Voor alleengaanden (al dan niet in afwachting op gezinshereniging) kan daarbij ook naar tijdelijke woonvormen worden gekeken.

**Arbeidsmigranten** vormen een andere, relevante aandachtsgroep voor vooral de economie in onze gemeente. In diverse sectoren in onze gemeente worden op grote schaal arbeidsmigranten ingezet voor werkzaamheden die door de Nederlandse beroepsbevolking steeds minder worden uitgevoerd en waar dus schaarste aan is. Het aantal in Barneveld werkzame arbeidsmigranten wordt al snel op 800 tot 1.000 personen geraamd. Het tekort aan geschikte huisvesting in Barneveld vormt een risico voor de bedrijven in onze gemeente. Het belang van goede, veilige en eerlijke huisvesting voor deze groep werknemers wordt door de gemeente onderkend. Voor de huisvesting van arbeidsmigranten is een vraag naar locaties waar flexibele woonconcepten kunnen worden geplaatst. Op die manier kan worden voorkomen dat de toch al schaarse reguliere woonvormen worden onttrokken voor de huisvesting van arbeidsmigranten. We willen daarom ruimte geven voor de ontwikkeling van flexibele woonconcepten voor deze groep. In het vastgestelde beleidskader huisvesting arbeidsmigranten (2019) worden de spelregels die daarbij horen, toegelicht. Voor de bestaande woningvoorraad is via de Huisvestingsverordening, mogelijke splitsing of verkamering vastgelegd. Er lopen momenteel hier pilots voor.

De uitdaging is het goed organiseren van de gewenste uitstroom uit instellingen naar reguliere huisvesting en het zoeken naar combinaties in de huisvesting van verschillende leeftijdscategorieën en (zorg) aandachtsgroepen. Woningstichting Barneveld levert een bijdrage aan het huisvesten van aandachtsgroepen aangezien hier huisvesten van deze aandachtsgroepen een onderdeel van haar maatschappelijk taak is.

Voor degenen die dat vanwege een psychische beperking nodig hebben, is (tijdelijk) Beschermd Wonen en Beschermd Thuis in Barneveld goed geregeld. Een van de opgaven de komende jaren is dat we inzetten op een afname in gebruik van Beschermd Wonen en een toename van Beschermd Thuis Zelfstandig of in Geclusterde vorm. Samen met aanbieders pakken we deze opgave zorgvuldig op.

Gemeente Barneveld werkt samen met Woningstichting Barneveld en zorg- en welzijnsorganisaties samen op het gebied van kwetsbare inwoners die niet of in mindere mate zelfredzaam zijn. Samen zetten we ons in op het gebied van bijvoorbeeld vroegsignalering schulden, woonbegeleiding en omgang met huurders met verward gedrag.

Mede naar aanleiding van uitspraken van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens, het College voor de Rechten van de Mens en de Nationale Ombudsman heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in 2018 een beleidskader uitgebracht dat gemeenten handreikingen biedt voor de beleidsvorming rondom woonwagens. Dit nieuwe beleidskader verduidelijkt dat recht dient te worden gedaan aan de culturele identiteit die samenhangt met deze woonvorm. Uitgangspunt blijft dat huisvestingsbeleid een primaire verantwoordelijkheid van de gemeente is. Dat beleid dient voldoende rekening te houden met en ruimte te geven voor het woonwageningen van woonwageningenbewoners. Hiervoor is het nodig dat de behoefte aan standplaatsen helder is, zodat gemeenten ervoor kunnen zorgen dat het aantal standplaatsen in een redelijke verhouding staat tot de daadwerkelijke vraag aan standplaatsen bij woonwageningenbewoners. Vooralsnog is er geen aanleiding voor aanpassingen van dit beleid.

Als gemeente gunnen wij iedereen een eigen thuis. Samen met andere gemeenten in de Valleiregio heeft de gemeente Barneveld een Regionaal Actieplan Dakloosheid 2025-2029 opgesteld. De aanpak is gebaseerd op de overtuiging dat dak- en thuisloosheid in de kern een woonprobleem is, geen opvangprobleem. Het actieplan is gericht op het voorkomen van dakloosheid, het realiseren van tijdelijke opvang en vooral het realiseren van voldoende passende huisvesting.

Dak- en thuislozen vormen een grote en diverse groep, waarvan het exacte aantal niet bekend is. Om meer zicht te krijgen in de aard en omvang van dak- en thuisloosheid heeft de Valleiregio meegedaan aan de ETHOS-telling 2025. In de gemeente Barneveld zijn in totaal 215 personen geteld. Het merendeel van de getelde personen woont in een niet-conventionele woonruimte o.a. op de vakantieparken (145 getelde personen) en bij familie, vrienden of derden (23 getelde personen). Van getelde personen zijn 42 kinderen, die samen met een of beide ouders in deze kwetsbare woonsituatie leven. De uitkomsten van de ETHOS telling 2025 zijn meegenomen in het actieplan.

De woontypen die nodig zijn voor deze doelgroep zijn betaalbare (kleine) woonvormen, alternatieve woonvormen zoals Anders Wonen, woningen voor tijdelijke overbrugging en flexwoningen.

### Onze aanpak

1. De gemeente organiseert op afroep van een inwoner en/of of maatschappelijke organisatie een multidisciplinair overleg wonen (MDO Wonen) ten behoeve van huisvesting van urgente doelgroepen, zoals omschreven in de gemeentelijke Huisvestingsverordening. Woningstichting Barneveld neemt deel aan dit overleg. In gezamenlijkheid wordt advies verstrekt m.b.t. een urgentieaanvraag.
2. Voor de rechtstreekse bemiddeling van een aantal specifieke aandachtsgroepen (waaronder ook de statushouders) wordt in het Afsprakenkader aandachtsgroepen nadere afspraken gemaakt over reservering van een bepaald percentage van het vrijkomend huuraanbod. Zie hiervoor de gemeentelijke Huisvestingsverordening. Dit percentage blijkt in de praktijk afdoende te zijn.
3. Samen met de woningverhuurders, zorgverzekeraars en nutsbedrijven pakken we signalen van betaalachterstanden vroegtijdig op.

4. Een goede samenwerking tussen gemeente, Woningstichting Barneveld en zorg- en welzijnsorganisaties ten aanzien van het signaleren en helpen van kwetsbare personen in onze samenleving, draagt bij aan de leefkwaliteit van deze inwoners en leefbaarheid in deze buurten.
5. Permanente bewoning op vakantieparken blijven we aanpakken; in het project Vitale Vakantieparken (samen met provincie Gelderland) kijken we naar de toekomst van deze parken en de eventueel gewenste transformatie naar andere functies. Wel moeten we ons realiseren dat bewoning op een vakantiepark ook als overbrugging kan dienen naar een definitieve (zelfstandige) woning.
6. De gemeente continueert de urgentie voor statushouders in de Huisvestingsverordening. Hiermee voldoen we aan de taakstelling voortvloeiend uit de Woningwet 2015 voor de huisvesting van deze doelgroep. De overlegstructuur en werkwijze voor de huisvesting en begeleiding van deze groep met Woningstichting Barneveld en Vluchtelingenwerk blijven gehandhaafd en optimaliseren we waar mogelijk. Bijzondere aandacht gaat hierbij uit naar het voorkomen van huurbetalingsachterstanden en de begeleiding van alleenstaande meerderjarig geworden (18+ amv'ers) statushouders. Voor hen organiseren we passende zorg, hulp en/of ondersteuning.
7. Ten behoeve van de continue instroom van statushouders, alsook de gewenste uitstroom beschermd wonen en voor spoedzoekers gaan we samen met marktpartijen en particuliere investeerders op zoek naar locaties of gebouwen, waar aanvullende (flexibele) woonvormen gerealiseerd kunnen worden, om zo ook de druk bij Woningstichting Barneveld te ontlasten.
8. Voor de huisvesting van arbeidsmigranten geldt ons beleidskader. Er zijn hierbinnen vier woonvormen ten behoeve van short- en mid-stay denkbaar: (1) Reguliere woningen die kamergewijs worden verhuurd in de bebouwde kom van een kern; (2) Herbestemming van leegstaande kantoren/bedrijfspanen in gemengde gebieden of bedrijventerreinen;

(3) Nieuwbouw van woongebouwen in gemengde gebieden of op bedrijventerreinen; (4) Benutting van vrijkomende agrarische bebouwing/functieveranderingsbeleid in het buitengebied. Aan al deze vormen zijn 'spelregels' verbonden. Na realisatie van een aantal pilot projecten wordt het beleid geëvalueerd en zo nodig het beleidskader aangepast.

9. We houden in ons woonbeleid rekening met de specifieke woonbehoefte van woonwagenbewoners en voorzien in voldoende (koop-)standplaatsen, zodat woonwagenbewoners binnen een redelijke termijn een standplaats kunnen krijgen. Zo mogelijk komen we hierbij tegemoet aan de wens om in familieverband samen te leven.
10. Er is op dit moment geen reden om het aantal standplaatsen voor woonwagens in de gemeente aan te passen. De vraag is in de afgelopen jaren stabiel en het aanbod voldoende om een ieder binnen een redelijke termijn een standplaats te kunnen bieden. De huidige standplaatsen zijn in handen van Woningstichting Barneveld. Uiteraard monitoren we continu de ontwikkelingen in vraag en aanbod en maken hierop aanvullend beleid in lijn met het Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid wanneer dat nodig is.
11. Voor toezicht en handhaving op de regels is goede informatie nodig (vast te leggen in een registratiesysteem, waar in 2020 al onderzoek naar is gedaan) als ook ambtelijke capaciteit nodig, wanneer we onze sturing geen 'papieren tijger' willen laten zijn. Hiervoor zullen financiële middelen gereserveerd moeten worden.
12. Specifiek voor dak- en thuislozen zetten we in op speciale woonvormen voor hen als betaalbare (kleine) woonvormen, alternatieve woonvormen zoals Anders Wonen, woningen voor tijdelijke overbrugging en flexwoningen.

# 4

Vitale en  
gedifferentieerde  
buurten en dorpen



## 4. Vitale en gedifferentieerde buurten en dorpen

Samen leven en aandacht voor elkaar, vormen belangrijke kernwaarden in onze gemeenschap. We hechten er waarde aan dat inwoners kunnen blijven wonen in hun eigen vertrouwde omgeving. Dit betekent dat er naast voldoende woningen, ook aandacht is voor de differentiatie ervan, passend bij de behoeften van de mensen die er wonen. Met voldoende aandacht voor het veilig en prettig wonen in een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving. Zelf- en samenredzaamheid wordt daarbij belangrijk gevonden. Daarmee is er ook aandacht voor de mix van wonen, werken en voorzieningen.

### Speerpunten:

- *Het woningbouwprogramma is gemeentebreed kaderstellend, met accenten per dorp, wijk of buurt.*
- *Gedifferentieerde wijken en buurten endorpen, met een mix van wonen, werken en voorzieningen waar we omzien naar elkaar en zelfstandig kunnen wonen.*
- *Wijken met een prettige leefomgeving met toegankelijke voorzieningen.*

### 4.1 Vitale en gedifferentieerde dorpen met behoud van eigen identiteit

De gemeente Barneveld bestaat uit 9 dorpen en telt inmiddels meer dan 63.000 inwoners (januari 2025). Deze dorpen verschillen onderling in achtergrond, ontstaansgeschiedenis, ligging, voorzieningenniveau, bewonerssamenstelling, enzovoorts. De omvang van de dorpen loopt qua inwonertal sterk uiteen: van 265 inwoners in Kootwijk tot bijna 35.000 inwoners in het dorp Barneveld. Ook de leeftijdsopbouw verschilt per dorp. Zo wonen in Barneveld, Kootwijkerbroek, Stroe, Zwartebroek

en De Glind meer gezinnen met kinderen, in de Glind met name ook in de vorm van gezinshuizen (voor jeugdzorg). Een dorp als Garderen en Kootwijk daarentegen kent relatief wat meer ouderen, mede door de samenstelling van de woningvoorraad en de woningbouwontwikkelingen in de afgelopen jaren (kwantitatief en kwalitatief). Maar ook in een groter dorp als Voorthuizen wonen inmiddels relatief veel 55-plussers.

De komende jaren willen we de eigen identiteit van de dorpen behouden, en waar mogelijk versterken. Dit is ook vaak de uitgesproken wens in veel dorpsvisies die door de dorpen in de afgelopen jaren zijn opgesteld en wat naar voren kwam bij de diverse participatieprocessen. Dit betekent dat we ook ons woningbouwprogramma afstemmen op de lokale behoefte en het lokale karakter van elke kern. Zowel in omvang als in differentiatie. Hierbij aangetekend dat de behoefte in de toekomst natuurlijk kan wijzigen. Op basis van de visies leggen we een aantal accenten:

- De toevoeging van starterswoningen in de huursector wordt vooral in de dorpen Barneveld, Voorthuizen, Garderen, Terschuur en Zwartebroek en de Glind gevraagd.
- De toevoeging van starterswoningen in de koopsector is naast deze dorpen vooral een onderwerp in Kootwijkerbroek.
- Seniorenwoningen (in allerlei verschijningsvormen) zijn in vrijwel alle dorpen gewenst.
- Gezinswoningen worden vooral in Barneveld, Voorthuizen en Kootwijkerbroek gevraagd.

Niet in elk project hoeft daarmee het woningbouwprogramma zoals beschreven in hoofdstuk 7 precies uit te komen, al is het totale gemeentelijke woningbouwprogramma natuurlijk wel kaderstellend. Soms kan een binnenstedelijke inbreidings- of functieveranderingslocatie tot een afwijkend programma leiden, bijvoorbeeld wanneer deze zich op een bepaalde aandachtsgroep richt of extra ruimtelijke kwaliteit in het plan wil toevoegen.

Binnenstedelijke locaties kenmerken zich meestal door meer complexiteit. Vaak gaat het om functieveranderingslocaties of inbreidingslocaties en is er sprake van een bestaande ruimtelijke kwaliteit met omliggende bebouwing. De verwerving van deze gronden is vaak prijziger, vanwege de eerdere bestemming van deze gronden. De opgave om aan specifieke woningbehoeften te voldoen is hier vaak groter. Deze locaties zijn in de regel aantrekkelijk voor senioren of kleine huishoudens, bijvoorbeeld vanwege de ligging ten opzichte van voorzieningen. Ook het parkeervraagstuk kan onderwerp van gesprek zijn. Derhalve kan maatwerk gewenst zijn. Wij zijn dan bereid om af te wijken van de vereiste percentages, indien er bijvoorbeeld:

- Extra in wordt gezet op levensloopbestendig woningbouw
- Realisatie van maatschappelijke doelen.
- Realisatie van ruimtelijke kwaliteit.

We streven naar gedifferentieerde en draagkrachtige dorpen, wijken en buurten en woonmilieus waar het de verschillende woningtypen en prijsklassen betreft. Zodoende ontstaat een woningvoorraad die inspeelt op de woonwensen van het toenemende aantal kleine huishoudens, de vergrijzing, en de doorstroomwensen van gezinnen.

Tabel 4.1

|                           | 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%       |
| <b>Gemeente Barneveld</b> | <b>57.339</b>  | <b>61.655</b>  | <b>8%</b> | <b>21.580</b>  | <b>23.288</b>  | <b>8%</b> |
| <b>Foodvalley</b>         | <b>352.400</b> | <b>374.589</b> | <b>6%</b> | <b>150.034</b> | <b>161.154</b> | <b>7%</b> |

De woningbouwplannen voor de periode 2025 t/m 2030 zijn in belangrijke mate bepaald, daarmee is ook duidelijk waar deze nieuwbouw gerealiseerd gaat worden. We hebben al aangegeven dat de grootste groei voor de gemeente geprognostiseerd is in Barneveld (50%) en in Voorthuizen (20%) voor de nieuwbouw. De overige dorpen groeien gestaag mee naar behoefte (De Glind 1.5%), Garderen (4%), Kootwijk (0.5%), Kootwijkerbroek (10%), Stroe (6%) Zwartebroek/ Terschuur (7.5%). De nieuwbouw zal zich in absolute en relatieve zin (55%) het meeste in het grootste dorp, Barneveld manifesteren. Daarnaast willen we inzetten op meer functiemenging in de dorpen en woonwijken. We maken een mix van wonen, werken en voorzieningen in elke wijk mogelijk.

In het woningbouwprogramma voor de kleinere dorpen willen we continuïteit in de bouwstromen aanbrengen. Bijvoorbeeld door het aanwijzen van meerdere of grotere locaties, waarin voor meerdere jaren, fasegewijs, woningbouw wordt gerealiseerd. Dit betekent dat er sprake moet zijn van een goede dosering die past bij het gewenste groeitempo van zo'n dorp en vooraf helderheid in de locaties waar we deze uitbreiding willen realiseren.

Tabel 4.2

| aantal woningen        | huidig       | niet in projecten | projecten   | Eindtotaal   |
|------------------------|--------------|-------------------|-------------|--------------|
| Barneveld              | 13660        | 700               | 3300        | 17660        |
| De Glind               | 315          | 80                | 30          | 425          |
| Garderen               | 845          | 200               | 100         | 1145         |
| Kootwijk               | 140          | 20                | 0           | 160          |
| Kootwijkerbroek        | 1805         | 500               | 300         | 2605         |
| Stroe                  | 605          | 350               | 150         | 1105         |
| Voorthuizen            | 4710         | 600               | 1000        | 6310         |
| Terbroek/<br>Terschuur | 1154         | 400               | 200         | 1754         |
| <b>Eindtotaal</b>      | <b>23234</b> | <b>2850</b>       | <b>5080</b> | <b>31164</b> |

# Dorpstyperingen

## Barneveld

**(ca. 35.000 inwoners.): 'Centraal gelegen, veelzijdig groot dorp'**

Barneveld heeft als grootste dorp een gezellig winkelcentrum met een eigen 'couleur locale' doordat deze gemeente veel lokale ondernemers kent. Diverse culturele- en sportvoorzieningen, waaronder theater, musea en zwembaden maken het wonen in Barneveld aantrekkelijk. Voorzieningen als supermarkten en scholen zijn in de wijken aanwezig. Naast de vele basisscholen zijn er drie middelbare scholen van VMBO tot VWO en een MBO gevestigd.

De bereikbaarheid is door de ligging aan de A1-A30 en de bus- en treinverbindingen goed. De opbouw van de woningvoorraad is divers met aanbod in alle segmenten. Het dorp telt 4 grotere verpleeghuislocaties en diverse huisvestingsvormen voor mensen met een lichamelijke of geestelijke beperking. Zowel aan de zuidkant als op diverse inbreidingslocaties is de afgelopen jaren substantieel bijgebouwd, waaronder in de Burgt. De komende jaren zal de uitbreiding in noordelijke richting (Bloemendal) en zuidelijke richting (afrondding De Burgt) zijn alsook op tal van kleinere inbreidings- en functieveranderingslocaties.

## Voorthuizen

**(ca. 11.000 inwoners.): 'De poort naar de Veluwe'**

Voorthuizen vormt de poort naar de Veluwe met zijn vele wandel- en fietsmogelijkheden. Mede vanwege het toeristische karakter heeft Voorthuizen veel voorzieningen (waaronder ook een zwembad). Ook zijn er meerdere basisscholen met kinderopvang alsook een verpleeghuis (Nieuw Avondrust). De bereikbaarheid is vanaf de A1 en A30 prima en middels een snelfietsverbinding is Barneveld dichtbij.

De circa 11.000 inwoners bewonen woningen in alle segmenten. Zowel aan de noord- en zuidrand van de dorp (Holzenbosch) als op inbreidingslocaties is er afgelopen jaren het nodige gerealiseerd. Ook de komende jaren zal dit het geval

zijn, met woningbouw aan de zuidrand van Voorthuizen alsook op verschillende inbreidings- en functieveranderingslocaties in en rond het centrum.

## Kootwijkerbroek

**(ca. 5.650 inwoners.): 'Bedrijvig dorp met hechte gemeenschap'**

Kootwijkerbroek heeft een belangrijke agrarische functie in De Gelderse Vallei. Het landschapstype in de omgeving van het dorp kent een tamelijk grootschalige, rechtlijnige en doelmatige structuur door ontginning in het verleden op grote schaal. Bossen, zandverstuivingen en heide zijn in de nabije omgeving gelegen.

Het dorp kent een sterke sociale cohesie en staat bekend om zijn ondernemingsgeest. Het dorp beschikt over kleinschalige dorpse voorzieningen, drie basisscholen en kinderopvang. Het dorps huis 'De Essenchurch' draagt zorg voor tal van activiteiten. Norschoten heeft hier een verpleeghuisdependance.

De woningvoorraad is divers opgebouwd en na de laatste uitbreidingen in Puurveen, wordt er gewerkt aan diverse nieuwbouwprojecten zowel binnen als aan de rand van het dorp (Oostbroek).

## Zwartebroek/ Terschuur

**(ca. 2.950 inwoners.): 'Landelijk wonen in centraal-Nederland'**

Tussen de Randstad en de Veluwe, in de Gelderse Vallei liggen de dorpen Zwartebroek en Terschuur. Het landschap kenmerkt zich door een bijzonder slagen-landschap, met veel sloten en weiland. De bereikbaarheid is met een korte afstand tot de A1 – A30 goed. De circa 2.950 inwoners kunnen beschikken over een beperkt aantal voorzieningen, waaronder twee basisscholen met kinderopvang en een dorps huis (De Belleman). Woningen zijn er in alle segmenten. Aan zuidkant van Zwartebroek is het gebied Dwarsakker in afronding, waar een substantiële uitbreiding van de woningvoorraad heeft plaatsgevonden met ook een appartementencomplex voor ouderen (met zorg). De komende jaren zal onder andere een grotere ontwikkeling in Terschuur aan de orde zijn (locatie Eendrachtstraat), inclusief de verplaatsing van 2 basisscholen alsook de afronding van Dwarsakker.

## Garderen

**(ca. 2.150 inwoners): 'Idyllisch wonen in de natuur'**

Omgeven door bossen, stuifzand en heide staat Garderen voor een plezierige woonplek voor jong en oud in een natuurlijke omgeving. Niet voor niets is dit dorp een populaire vakantiebestemming. Garderen ligt midden in het grootste aaneengesloten bosgebied van Nederland en heeft veel vertier, een basisschool met kinderopvang, goed geoutilleerde winkels, hotels, recreatievoorzieningen en horeca. Recent is een nieuw dorpshuis 'De Wardborg' in gebruik genomen. De bereikbaarheid is goed dankzij een korte afstand tot de A1 en goede busverbindingen. De bestaande woningvoorraad is divers opgebouwd, met de nadruk op koop. Gebouw Kruijmelstaete biedt huisvesting aan ouderen met verpleeghuishulp. Na de afronding van 't Boerenerf is het wat te rustig geweest met betrekking tot de woningbouw. De komende jaren zal hier verandering in komen met de bouw van 10-tallen woningen op diverse functieveranderingslocaties en staat vernieuwing van de basisschool op stapel (H.C. Bosstraat en Garderen-West). De deelvisie Garderen (2024) moet hierbij in acht genomen worden.

## Stroe

**(ca. 1.650 inwoners.): 'Kleine kern met veel bedrijvigheid'**

Stroe is een klein landelijk dorp, die verschillende statige boerenhoeves kent. Het dorp is gelegen aan de rand van het Veluwemassief. Stroe is waarschijnlijk één van de oudste nederzettingen van Nederland. Bossen, zandverstuivingen en heide liggen op loopafstand. Het voorzieningenniveau is beperkt, maar de bereikbaarheid gezien de korte afstand tot de A1 goed en er is een basisschool met kinderopvang alsook een dorpshuis (De Hofstee).

De bestaande woningvoorraad bestaat uit woningen in alle segmenten.

Aan de westkant van het dorp heeft de afgelopen jaren nieuwbouw plaatsgevonden. De komende jaren zal Stroe zich in noordelijke richting uitbreiden (omgeving Ericaweg) alsook in het centrum een zekere vernieuwing ondergaan conform de vastgestelde Omgevingsvisie.

## De Glind

**(ca. 600 inwoners): 'Sociale duurzaamheid centraal'**

De Glind is een kleine dorpsgemeenschap waar kinderen en jongeren een speciale plaats innemen, mede door de aanwezigheid van een aantal jeugdzorg instellingen voor de opvang van kinderen. Het is derhalve een dorp waarin omzien naar elkaar een belangrijke kernwaarde vormt. Duurzaamheid vormt (in allerlei facetten) een ander belangrijk sleutelbegrip. Er is een basisschool met kinderopvang. Het dorp heeft veel recreatieve mogelijkheden als een kinderboerderij, manege en een zwembad en is gelegen in een landelijke omgeving met veel wandel- en fietsmogelijkheden. Het dorpshuis (Glindster) wordt gebruikt voor tal van activiteiten. Woningen zijn er in alle segmenten, met een nadruk op koop.

Er vindt op bescheiden schaal nieuwbouw plaats.

## Kootwijk

**(ca. 270 inwoners): 'Rustiek wonen op de Veluwe'**

Kootwijk vormt een klein bijzonder dorp op de Veluwe met de natuur op loopafstand. Direct ten zuiden van Kootwijk ligt het unieke natuurgebied 'Kootwijkerzand'. Dit is het grootste stuifzandgebied in Europa. Het dorp heeft een ruime opzet waarmee de natuurbeleving ook binnen het dorp voelbaar is. De circa 270 inwoners hebben niet de beschikking over winkels of scholen en de ontsluitingen met het openbaar vervoer zijn beperkt. De dichtstbijzijnde (lagere) scholen en winkels liggen in Kootwijkerbroek (15 minuten). De woningvoorraad bestaat voornamelijk uit woningen in het duurdere segment. De uitbreiding van de woningvoorraad is door alle omringende natuurwaarden beperkt. Transformatie van een voormalig recreatieterrein (Paalhoeve) naar een gebied met een aantal vrijstaande woningen is de meest recente ontwikkeling.

## Onze aanpak

1. Het woningbouwprogramma is op het niveau van de gemeente kaderstellend.
2. Hiernaast streven we naar gedifferentieerde dorpen, wijken en buurten en woonmilieus waar het de verschillende woningtypen en prijsklassen betreft. In de praktijk leggen we dus de ene keer het accent wat meer op het betaalbare segment en de andere keer op wat duurdere woningen, rekening houdend met het karakter van het dorpen de behoefte vanuit de bevolking. Zoals in een aantal dorpsvisies is aangegeven:
  - Aandacht voor het toevoegen van starterswoningen in de huursector in Barneveld, Voorthuizen, Garderen, De Glind en Terschuur;
  - Aandacht voor het toevoegen van starterswoningen in de koopsector in vrijwel alle dorpen, met name ook in Kootwijkerbroek, Stroe, Barneveld en Voorthuizen;
  - Aandacht voor het toevoegen van woningen voor ouderen vooral in de dorpen Barneveld, Voorthuizen, Kootwijkerbroek, De Glind en Terschuur;
  - Aandacht voor gezinswoningen in met name de dorpen Kootwijkerbroek, Barneveld en Voorthuizen.
3. We zorgen voor continuïteit in de bouwstromen: door grotere locaties in de dorpen vroegtijdig aan te wijzen en vervolgens gefaseerd te ontwikkelen. Dit biedt ook de kans om meteen de verkeersafwikkeling goed te regelen en te komen tot een minimaal sluitende grondexploitatie
4. We staan functiemenging (wonen, werken en voorzieningen) waar dit gewenst is toe, met inachtneming van een gezond en veilig woon- en leefklimaat.



# 5

Verduurzaming en  
klimaatbestendigheid



## 5. Verduurzaming en klimaatbestendigheid

Duurzaamheid speelt een belangrijke rol binnen de woningvisie om zo een gezond en toekomstbestendig Barneveld te realiseren. Sinds begin 2022 werken we aan meerdere duurzaamheidsthema's onder het Programma Duurzaamheid van de gemeente. Dat gaat om de thema's Energie, Duurzame Mobiliteit, Klimaatadaptatie, Biodiversiteit en Groen en Circulaire Economie.

We zien daarnaast belangrijke ontwikkelingen die hebben plaatsgevonden sinds het opstellen van de Woonvisie, denk met name aan de uitdagingen rondom netcongestie. Dit heeft grote impact op de woningbouwontwikkelingen in de gemeente Barneveld.

Vanuit die veranderde context is onderstaand hoofdstuk aangepast en herschreven.

Met het behalen van de benodigde klimaatdoelen, de impact van netcongestie en een veranderend klimaat zullen we anders met onze woningen en woonomgeving moeten omgaan. Bij nieuwbouw gelden steeds strengere normen (zoals BENG die in 2024 is aangescherpt met betrekking tot het risico op oververhitting). De grootste opgave ligt echter in het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Daarnaast moeten we onze leefomgeving voorbereiden op extremen in de weerssituatie (hitte, droogte, extreme regenval).

### Speerpunten:

- *We zetten de energietransitie in, waarbij ons uitgangspunt een betaalbare, betrouwbare en duurzame energievoorziening voor iedereen is.*
- *We faciliteren en stimuleren particuliere woningeigenaren tot het nemen van duurzaamheidsmaatregelen.*
- *Nieuwbouw volgens geldende duurzaamheidsnormen, en we streven naar zo netbewust mogelijk*
- *Prettig, veilig en gezond binnenklimaat gebouwen en woningen.*
- *Aandacht voor een klimaatadaptieve en natuurinclusieve woning en woonomgeving is onderdeel van de beoordeling van al onze woningbouwprojecten.*



## 5.1 Energietransitie

*We zetten de energietransitie in, waarbij ons uitgangspunt een betaalbare, betrouwbare en duurzame energievoorziening voor iedereen is.*

We bevinden ons midden in de energietransitie, waarin de gemeente Barneveld een actieve en sturende rol vervult om deze ontwikkeling in goede banen te leiden. Ons uitgangspunt is een energievoorziening die voor iedereen betaalbaar, betrouwbaar en duurzaam is. Daarbij werken we samen met inwoners, bedrijven en partners om de overstap naar hernieuwbare energie te versnellen, het net te ontlasten en tegelijkertijd oog te houden voor ruimtelijke kwaliteit en maatschappelijke belangen. In het nationale Klimaatakkoord is afgesproken dat we in 2050 in de gebouwde omgeving geen aardgas meer gaan gebruiken voor verwarming, warm tapwater en koken. In 2050 moeten landelijk 7 miljoen woningen en 1 miljoen gebouwen aardgasvrij zijn. Deze doelstellingen zijn verankerd in de Klimaatwet. Als eerste stap moeten in 2030 de eerste 1,5 miljoen bestaande woningen verduurzaamd zijn. Voor Barneveld gaat het om 4.000 woningen in 2030. Ook willen we dan de CO<sub>2</sub>-uitstoot met 55% hebben teruggebracht, ten opzichte van 1990. Daarnaast streven alle gemeenten vanuit de RES naar een energiebesparing van 1,5% per jaar. De gemeente Barneveld heeft zich met de Energievisie 2015-2020 zich altijd gericht op 2% energiebesparing per jaar en zal dit percentage ook aanhouden in het Energiebeleidsprogramma.

Netcongestie is een nieuwe ontwikkeling waarmee we in heel Nederland, maar zeker ook in onze gemeente, mee te maken hebben. Hierdoor is het verkrijgen van grootverbruik aansluitingen niet meer mogelijk en zullen mogelijk vanaf 2026 ook geen kleinverbruik aansluitingen meer worden uitgegeven. Wat grote impact heeft op de woningbouw en waardoor vertraging kan optreden. Dit betekent dat we woningen netbewust en dus anders moeten ontwerpen en bouwen, zodat we zo efficiënt mogelijk omgaan met de beschikbare energie. Hiervoor zijn verschillende technische maatregelen op woning- als gebiedsniveau beschikbaar.

De technische ontwikkelingen gaan hard binnen de energietransitie, innovaties volgen elkaar in een snel tempo op. Onderzoeken gedaan naar

de mogelijkheid voor grote collectieve warmtenetten en geothermie voor de kernen Barneveld en Voorthuizen hebben aangegeven dat dit niet betaalbaar is. Dus op lokaal niveau moet worden gekeken of kleine collectieve warmtenetten, WKO's of andere warmte- en koeltealternatieven wel haalbaar en betaalbaar zijn. Om te bepalen of een maatregel haalbaar is, speelt de ruimtevraag voor de energietransitie een steeds grotere rol. Maatregelen zoals een WKO of buurtbatterij vragen ruimte zowel boven- als ondergronds als financieel.

Ook meer energie uit hernieuwbare bronnen wordt opgewekt en is nodig. Hierbij moet rekening gehouden worden met een netbewuste ontwikkeling waar vraag en aanbod van energie zoveel mogelijk lokaal in balans is om het net te ontlasten. De energietransitie is een enorme opgave waar een goede samenwerking met partners essentieel is. Het is dan ook van belang om samen (bottom up) met inwoners, ondernemers en bijvoorbeeld Woningstichting Barneveld op zoek te gaan naar goede, betaalbare, duurzame oplossingen en de financiering ervan. Om zo vanuit de samenleving meer aandacht te geven aan lokale opwek en opslag om te streven naar meer energieonafhankelijkheid.

Woningstichting Barneveld is een actieve partner in de energietransitie. Nu al heeft bijna driekwart van het bezit een label B of hoger. De komende jaren wordt het bezit verder verduurzaamd (middels no-regret maatregelen, maatregelen waarvan je achteraf geen spijt van zult hebben). Daarbij zal een zorgvuldige afweging worden gemaakt hoe middelen worden ingezet voor de ambities op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid. Aan de voorkant vindt daartoe een gezamenlijke verkenning tussen gemeente, corporatie en huurders plaats.

In afwachting van de overstap naar een duurzame warmtebron vragen we eigenaren-bewoners (circa 70% van onze gemeente) en verhuurders van woningen (19% woningcorporatiebezit en 11% particuliere verhuur), te investeren in de verduurzaming van hun woning(en). Dit gaat om no-regret maatregelen. Denk hierbij voornamelijk aan energiebesparing door isolatie.

## Onze aanpak

1. Voor 2026 staat de publicatie het Energiebeleidsprogramma van de gemeente Barneveld gepland (2025 vaststellen van de kaders en de leidende principes en 2026 wordt het energiebeleidsprogramma vastgesteld). Dit is de opvolger van de Energie- en warmtevisie. Hierin beschrijven we de uitgangspunten voor de energietransitie. Ook actualiseren we hierin onze ambitie voor energiebesparing en duurzame energieopwekking. In het Energiebeleidsprogramma worden concrete maatregelen en financiële kaders genoemd om onze ambities en doelen te halen.
2. Samen met professionals (als Woningstichting Barneveld en netbeheerder Liander) en inwoners kijken we per wijk en dorp wat de meest haalbare en betaalbare warmtealternatieven zijn. Dat is in veel gevallen elektrische verwarming, en in nieuw te ontwikkelen dorp kijken hoe we de energievoorziening zo netbewust mogelijk ontwikkelen. Per dorp moet zich een beeld gaan vormen van de lokale (gedragen) mogelijkheden. De bijbehorende werkzaamheden pakken we gezamenlijk met onze partners op.
3. Het is ons streven dat de kosten van de verduurzaming of huurverhogingen, hogere servicekosten of de Energie Prestatie Vergoeding (EPV<sup>1</sup>) samenhangend met de verduurzaming gecompenseerd worden door lagere energielasten. Het streven is dat de woonlast voor eenieder minimaal gelijk blijft.
4. Woningstichting Barneveld verduurzaamt haar woningen projectmatig. Daarbij pakt ze de woningen met de minst duurzame energielabels als eerste aan. Nu al heeft bijna driekwart van het bezit een label B of beter. We maken prestatieafspraken met de woningcorporatie over verduurzaming van hun vastgoed, in relatie tot de ambities op het gebied van beschikbaarheid en betaalbaarheid en passend bij de mate waarin dit bij renovatie haalbaar is.
5. De sprong van label B naar CO<sub>2</sub>-neutraal is een grote stap. De investeringen die hiermee gepaard gaan zijn hoog en hebben een effect op de andere ambities van de woningcorporatie op het gebied van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van voldoende (sociale) huurwoningen. Gemeente en woningcorporatie trekken samen op in een gebiedsgerichte aanpak ten behoeve van de warmtetransitie. We maken deze analyse graag samen met de woningcorporatie in relatie tot hun Strategisch Voorraadbeleid.
6. De sprong van label B naar CO<sub>2</sub>-neutraal is een grote stap. De investeringen die hiermee gepaard gaan zijn hoog en hebben een effect op de andere ambities van de woningcorporaties op het gebied van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van voldoende (sociale) huurwoningen. Waar het de woningen van de woningcorporaties betreft kijken we vooral naar de verdere verduurzaming van de woningen die er in 2050 nog staan; alleen dan zijn de hoge kosten voor verduurzaming te verantwoorden. We maken deze analyse graag samen met de woningcorporaties in relatie tot hun Strategisch Voorraadbeleid.
7. We vragen de woningcorporatie(s) te beginnen met het verder verduurzamen van de goedkope sociale huurwoningvoorraad, zodat deze huurders hiervan als eerste profiteren. Woningstichting Barneveld heeft gekeken waar ze de meeste vooruitgang in energiestaat kunnen realiseren. Het zijn met name complexen met grondgebonden woningen met gemiddeld de laagste labels die als eerste verduurzaamd zullen worden.

<sup>1</sup> Energie Prestatie Vergoeding is een maandelijks vergoeding buiten de huur om welke gevraagd kan worden bij woningen die voldoen aan hoge eisen op het gebied van energiezuinigheid en energieopwekking.

## 5.2 Verduurzaming bestaande particulier voorraad

*We faciliteren en stimuleren particuliere woningeigenaren tot het nemen van duurzaamheidsmaatregelen.*

De verduurzaming van de particuliere woningvoorraad is een grote opgave waar wij als gemeente een stimulerende en faciliterende rol in spelen. Onze aanpak is integraal: naast energie richten we ons ook op de andere duurzaamheidsthema's uit het Programma Duurzaamheid. Voor het thema energie geldt, dat het bestrijden van energiearmoede de afgelopen jaren een beleidsprioriteit geworden is met ondersteuning van het Nationaal Isolatieprogramma. Zo is ook de Specifieke Uitkering Lokale Aanpak Isolatie van de Rijksoverheid in het leven geroepen om verduurzaming te stimuleren. De gemeente Barneveld heeft deze SPUK meermaals aangevraagd en zet het in om bewoners te helpen slecht geïsoleerde woningen te verduurzamen. Naast de positieve bijdrage aan de klimaatdoelen, verdienen veel investeringen in energiebesparende maatregelen zichzelf in de loop der jaren terug door een besparing op de energierekening. Verder draagt het bij aan het creëren van een behaaglijke, comfortabele (tochtvrije)woning. Ook wordt aandacht besteed aan het klimaatadaptief en biodivers inrichten van woning en tuin.

### Onze aanpak

1. Met het Energieloket en energiecoaches ondersteunen we bewoners die graag willen verduurzamen. Hier krijgen ze advies over duurzame maatregelen en de landelijke regelingen die in het leven zijn geroepen voor de financiering. Verder informeren we inwoners via de website over duurzame en innovatieve materialen voor het isoleren.
2. We werken voortdurend aan de aanpak geld – en energiebesparing, waarbij alle activiteiten bijdragen aan het verlagen van de

energierekening van inwoners, bijvoorbeeld door acties als de witgoedregeling (uitgevoerd in 2025), de uitvoering van de SPUK Lokale Aanpak Isolatie en door gerichte communicatiecampagnes.

3. Veel investeringen in energiebesparende maatregelen verdienen zichzelf terug door de besparing op de energierekening. Om dit aan te moedigen biedt de gemeente de mogelijkheid van een Toekomstbestendig Wonen Lening.
4. We ondersteunen en begeleiden eigenaren van koopwoningen gelegen in rijwoningen van een te verbeteren complex/project (eventueel ook financieel), zodat de eigenaren van deze woningen gelijktijdig met het project van de woningcorporatie(s) hun woning energetisch kunnen (laten) verbeteren. Hiervoor zullen gemeente en corporatie(s) vroegtijdig in de planvorming in gesprek gaan over de mogelijkheden en samenwerking.
5. Voor inwoners en bedrijven is een gemeentelijke subsidieregeling klimaatadaptieve maatregelen beschikbaar.

## 5.3 Nieuwbouw

*Nieuwbouw volgens geldende duurzaamheidsnormen, en we streven naar zo netbewust mogelijk.*

Bij het realiseren van nieuwbouw in Barneveld hanteren we een integrale aanpak waar duurzaamheid een grote rol speelt. Dit doen we mede door het afwegingskader duurzaamheid toe te passen bij nieuwbouw ontwikkelingen. Hiermee worden alle duurzaamheidsthema's en ambities van het Programma Duurzaamheid naar concrete indicatoren op projectniveau vertaald. Doormiddel van dit afwegingskader stimuleren wij verschillende

duurzaamheidsmaatregelen in de nieuwbouwontwikkelingen die bijdragen aan een toekomstbestendig Barneveld.

Bij nieuwbouw zullen we niet alleen moeten kijken naar wat een duurzame warmtebron is voor de nieuw te bouwen woningen, maar ook of hier (ruimtelijke) mogelijkheden zijn om een gedeelte van de bestaande bouw te bedienen.

### Onze aanpak

1. Bij nieuwbouw gelden de landelijke normen. We bouwen vanaf 1 januari 2021 Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) en aardgasvrij. We moedigen iedereen aan om een stapje méér te doen op dit gebied.
2. Met de ontwikkelingen van de afgelopen jaren rondom netcongestie, zien we met name uitdagingen rondom het verkrijgen van een aansluiting voor ontwikkelingen. Het is daarom noodzakelijk dat bij nieuwbouwplannen vanaf het begin rekening gehouden wordt met de energievoorziening en dat deze zo netbewust mogelijk ontworpen wordt. Als gemeente geven we initiatiefnemers meer informatie over netcongestie en de wijze waarop zij daar rekening mee kunnen houden in hun plan.
3. We dagen onszelf en partijen uit om met innovatieve bouwmethoden (biobased, prefab en passief bouwen) te komen om op deze wijze zowel duurzaam en netbewust te bouwen, maar ook passend bij de veranderende woningvraag. Dit geldt bijvoorbeeld ten aanzien van flexibele, compactere woonvormen. Maar mogelijk ook als alternatief voor de traditionele bouwmethoden. Betaalbaarheid (beheersing van woonlasten) en duurzaamheid moeten hierbij hand in hand gaan. Met het te ontwikkelen Energiebeleidsprogramma werken we aan leidende principes en een programma van eisen die samenhangen met onder andere de trias energetica en netbewust bouwen.

## 5.4 Prettig, veilig en gezond binnenklimaat gebouwen en woningen

*Prettig, veilig en gezond binnenklimaat gebouwen en woningen.*

Het binnenklimaat van gebouwen en woningen heeft groot effect op de gezondheid en woonbeleving van de gebruikers. Daarom zetten we in op een prettig, veilig en gezond binnenklimaat.

### Onze aanpak

1. Systemen voor ventilatie, verwarming en zonwering moeten eenvoudig te bedienen en onderhouden zijn. Schadelijke stoffen zoals koolmonoxide en asbest horen niet in een gezond gebouw. Bij controles en handhaving hebben we hier specifiek aandacht voor.
2. Bij bouw- en planontwikkeling vragen we de ontwikkelende partijen aandacht te besteden aan het creëren van minimaal één zijde van de woning die rustig is, waar geen geur of geluid overheerst en met een prettig (zo mogelijk natuurlijk) uitzicht en/of buitenruimte.

## 5.5 Klimaatadaptatie en biodiversiteit

*Aandacht voor een klimaatadaptieve en natuurinclusieve woning en woonomgeving is onderdeel van al onze woonprojecten.*

We richten de bebouwde en onbebouwde omgeving op een zodanige manier in dat deze ons helpt om met langere perioden van hitte of met veel neerslag om te gaan. Dit doen we door te streven naar minder verharding en meer groen, waardoor de gebouwde omgeving beter bestand is tegen deze extreme weersituaties. Het doel is om in 2050 klimaatbestendig te zijn.

In 2025 is het Klimaatadaptatieplan door de raad vastgesteld, waarin we als gemeente uitwerken wat Klimaatadaptatie betekent in Barneveld. In het bijbehorend uitvoeringsplan worden maatregelen genoemd om de gemeente Barneveld meer klimaatadaptief te maken. De belangrijkste normen voor klimaatadaptatie opgenomen in het klimaatadaptatieplan zijn:

- In elke wijk wordt gestreefd naar minimaal 30% groen
- Iedere woning moet binnen 300 meter een koelteplek hebben
- Bij extreme buien (70 mm in een uur) mag er niet meer dan 15 cm water op hoofdwegen blijven staan
- Bij extreme buien mag er niet meer dan 15 cm water tegen de gevels van gebouwen komen staan.

Om te voldoen aan deze normen zijn er locaties specifieke maatregelen en algemene maatregelen. Voor nieuwbouw betekent dit dat bij de ontwikkeling van nieuwe woonwijken klimaatadaptieve uitgangspunten standaard worden toegepast. Dan gaat het om de integratie van waterberging, schaduwrijke plekken en groen in het stedenbouwkundig ontwerp, om het toepassen van gescheiden afvoersystemen en infiltratievoorzieningen, de realisatie van koelteplekken binnen 300 meter van elke woning en minimaal 30 procent groen in nieuwe woongebieden.

Voor bestaande woonwijken worden klimaatadaptieve maatregelen meegenomen zodat ook die wijken kunnen voldoen aan de door de gemeente Barneveld gestelde normen. Verder worden bewoners gestimuleerd om tuinen en gevels te vergroenen en worden bewoners geholpen (afkoppel)maatregelen te treffen via de subsidieregeling klimaatadaptieve maatregelen en advisering vanuit de klimaatkeet. In het Klimaatadaptatieplan staan nog andere normen, een Programma van Eisen en leidende principes. In het Programma van Eisen en bij de leidende principes kan gedacht worden aan:

- Het natuurlijk systeem van Barneveld is het uitgangspunt (water en bodem sturend);
- Alleen noodzakelijke verharding aanbrengen;
- Een goede bescherming van en ruimte geven aan groen;
- Nieuwbouw en renovaties richten we hittebestendig in;
- Water vasthouden daar waar het valt;

- Natuurlijke en bovengrondse afwatering woningen verwerken op eigen terrein 60 mm van de neerslag. Voor een meer uitgebreid en volledig beeld, is dit terug te lezen in het Klimaatadaptatieplan.

Ook zetten we in op het versterken van de biodiversiteit en groen rondom de woningen voor zowel bestaande als nieuwbouwwoningen. Dit gebeurt onder ander doormiddel van de uitvoering van het Biodiversiteitsplan. We integreren natuurinclusief bouwen in nieuwbouwprojecten door het toepassen van het natuurinclusief puntensysteem. Hierin eisen we natuurinclusieve maatregelen op basis van de grote en locatie van het project om biodiversiteit te versterken. Bij bestaande woningen ondersteunen we bewoners met initiatieven zoals het aanleggen van geveltuinen, vergroenen van tuinen en het verminderen van verharding. In de directe woonomgeving investeren we onder andere in biodiversiteitsvriendelijke inrichting van openbaar groen en geven we richting aan ecologische bermbeheer. Zo werken we aan een klimaatadaptieve, biodiverse en aantrekkelijke woonomgeving voor mens, dier en natuur.

### Onze aanpak

1. Bij bouw- en planontwikkeling vragen we de ontwikkelende partijen aandacht te besteden aan de klimaatbestendigheid van hun bouwplan en de omgeving hiervan. Dit op basis van het nieuwe Klimaatadaptatieplan. Hierbij geldt dat we in co-creatie met de ontwikkelaars en aannemers aan de slag gaan.
2. In overeenkomsten met marktpartijen nemen we bepalingen op om klimaatbestendige maatregelen vast te leggen (zoals bijvoorbeeld gedaan in Bloemendal), alsook in de daarbij horende (beeldkwaliteits)plannen. Zowel ten behoeve van de aanleg als het onderhoud en beheer van deze maatregelen.

3. We leggen klimaatadaptieve maatregelen vast in omgevingsplannen.
4. Bij het verduurzamen en renoveren van bestaande woningen en gebouwen, vragen we de eigenaren ook de klimaatbestendigheid te verhogen.
5. In de adviezen van Woon Bewust (Welzijn Barneveld) is klimaatbestendigheid een aandachtspunt. Langs deze weg zetten we onder meer in op het 'ontstenen en vergroenen' van voor- en achtertuinen.
6. Bij afkoppelprojecten in de openbare ruimte vragen we de eigenaren van aanliggende woningen en gebouwen ook hun daken en terreinen af te koppelen. Daarbij worden zij volledig ontzorgd, zowel voor de uitvoering van de maatregelen als de financiering.
7. Gemeentelijke subsidieregeling klimaatadaptieve maatregelen (zie hoofdstuk 5.2).
8. Op basis van het Klimaatadaptatieplan maken we prestatie- en procesafspraken met de Woningstichting Barneveld.
9. Voor nieuwbouwprojecten hanteren we het puntensysteem natuurinclusief bouwen.
10. Projecten zoals Dorpen in het Groen en de Biodiversiteitsimpuls dragen bij aan vergroening en versterking van de biodiversiteit door advisering over tuinen en door het uitdelen van gratis, inheems plantgoed.
11. Ook worden inheemse bomen en planten uitgedeeld om inwoners te stimuleren meer (inheems) groen in hun tuinen te planten.



# 6

**Bijstellingen naar  
aanleiding van de  
ontwikkelingen**

## 6. Bijstellingen naar aanleiding van de ontwikkelingen

We volgen de Woondeal 2.0 Foodvalley en lopen daarmee vooruit de invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting: minimaal 66% betaalbaar waarvan 30% sociale huur bij elke ontwikkeling van meer dan 15 woningen.

### 6.1 Relevante (externe) ontwikkelingen in 2022-2024

#### 6.1.1 Algemene ontwikkelingen

De Woonvisie 2021-2025 is in maart 2021 vastgesteld. In de afgelopen jaren zijn er veel ontwikkelingen geweest die invloed hebben gehad op de woningmarkt. Gedacht kan worden aan onder meer:

- Het woningtekort is verder toegenomen; de prijzen van koopwoningen stijgen snel door en de druk op de sociale huurmarkt loopt verder op (stijgende wachttijden en oplopende aantal reacties op een woningen).
- Het woningtekort leidt tot grote problemen in het sociaal domein, Willen we de problemen en de kosten in het sociaal domein beheersbaar houden, dan is het essentieel om het tekort aan te pakken;
- In rijksnota's uitgebracht door vro/Wonen is geconstateerd dat in de afgelopen decennia de volkshuisvesting en de woningbouw te veel aan de vrije markt is overgelaten. Inmiddels is duidelijk dat de markt de problemen op het gebied van huisvesting niet afdoende oplost. Het woningtekort is sterk toegenomen, nieuwe woningen zijn voor veel mensen niet betaalbaar, huren in het geliberaliseerde deel van de markt zijn enorm gestegen. Stevige sturing door de overheid is noodzakelijk om de problemen op de woningmarkt aan te pakken. Zo wordt de Wet versterking regie volkshuisvesting in 2026 ingevoerd (nader uitwerking in 6.x) en is in juli 2025 het rapport STOER (schrappen tegenstrijdige en overbodige eisen en regelgeving) aangeboden aan de minister;
- De bouwkosten stegen snel, levering van diverse bouwmaterialen was tijdelijk een probleem; inmiddels zijn prijzen en levertijden weer redelijk stabiel. De bouwers zien zich echter nog steeds geconfronteerd met

stijgende bouwkosten. Dit is alleen momenteel niet alleen voor materialen maar ook ten aanzien van personeel. Goed personeel is lastig te vinden;

- In maart 2023 is de Woondeal vastgesteld vanuit de Foodvalley en door gemeente Barneveld medeondertekend. In 2025 is de Woondeal herijkt en wederom heeft gemeente Barneveld zich hieraan gecommitteerd;
- Als gevolg van (onder meer) de oorlog in Oekraïne zijn ook de energieprijzen snel en sterk gestegen; en inmiddels weer wat gedaald;
- Sinds november 2022 is er een tijdelijke stop aangekondigd door Tennet op het aansluiten van grootverbruikers. Ook dreigt er vanaf 2026 een tijdelijk stop kleinverbruik aansluitingen (zoals woningen);
- In januari 2025 heeft de rechtbank Greenpeace in het gelijk gesteld dat er onvoldoende maatregelen genomen waren om stikstofuitstoot te laten verlagen. De impact van deze uitspraak is groot. Momenteel ligt de natuurvergunningverlening stil bij de provincie en activiteiten die gebruik maken van intern salderen zoals woningbouwprojecten. Inmiddels zijn er beleidsregels van de provincie Gelderland bekend die intern salderen weer mogelijk moeten maken.

Deze ontwikkelingen maken tezamen dat hoewel de ambitie van Barneveld blijft om woningen te bouwen, de daadwerkelijke productie momenteel achterblijft. Momenteel worden er minder vergunningen afgegeven waardoor het de komende jaren niet mogelijk is om de aantallen te halen.

#### 6.1.2 Input vanuit woonbehoefteonderzoek

In 2024 heeft Companen in een gezamenlijke opdracht van de Woningstichting en de gemeente Barneveld een woonbehoefteonderzoek uitgevoerd "Ontrafel de trend. Kijk vooruit." d.d. 9 januari 2025. [203.109-Woningbehoefteonderzoek-gemeente-Barneveld-definitief.pdf](#)

De voornaamste beleidsaanbevelingen uit dit onderzoek waren:

- 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 te voorzien 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 vraagt om actief te werken aan strategie;
- De behoefte aan voor senioren geschikte woningen in Barneveld neemt 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.

Kortom er dient gevarieerd en gedifferentieerd gebouwd te worden zodat aan de brede vraag voldaan kan worden.

### 6.1.3 Input vanuit de Woonzorgvisie

In 2025 is de Woonzorgvisie “Een thuis voor iedereen in Barneveld” opgesteld Woonzorgvisie 2025-2029 voor Barneveld. De visie is samen met de inwoners en maatschappelijke partners ontwikkeld en sluit aan bij de lokale behoefte. De visie richt zich op passende huisvesting, zorg en welzijn voor ouderen en andere aandachtsgroepen, zoals mensen met een ondersteunings- of zorgbehoefte.

Belangrijke doelen zijn om:

- Inwoners zo lang mogelijk zelfstandig laten wonen.
- Toegankelijke en inclusieve wijken met voorzieningen dichtbij huis.
- Samenwerking tussen gemeente, zorgaanbieders, vrijwilligers en inwoners.

*Ambities:*

- Passend wonen voor ouderen: meer geschikte woningen, doorstroming bevorderen, gebruik van zorgtechnologie.
- Wonen voor aandachtsgroepen: gemengd wonen, verspreid over wijken.
- Prettige woonomgeving: toegankelijke voorzieningen, veilige en groene wijken.
- Sterke samenwerking in de wijk: verbinding tussen professionele zorg en vrijwilligers.

Ook naar aanleiding van de uitkomsten van de woonzorgvisie kan gesteld worden dat er gevarieerd gebouwd moet worden met ook voor de verschillende aandachtsgroepen met het accent op senioren, zodat de inclusieve wijk ontstaat.



### 6.1.4 Input vanuit de Visie Sociaal Domein

In de Visie Sociaal Domein Gemeente Barneveld 2040 “Samen zorgzaam en verbonden” kent vier centrale opgaven:

1. Verbondenheid in groeiende gemeenschappen;
2. Gelijke kansen op meedoen en ontwikkelen
3. Gezond en weerbaar samenleven
4. Passende woonsituatie met de juiste hulp en ondersteuning

In de visie wordt benadrukt dat woonproblematiek op grote schaal leidt tot knelpunten binnen het sociaal domein. Voldoende en passende woningen zijn dan ook een essentiële randvoorwaarde om de druk op het sociaal domein te verlichten en de kosten beheersbaar te houden.

## 6.2 Volkshuisvestingsprogramma en impact Barneveld

Ook de gemeente Barneveld moet meer sturen om de gewenste woningbouw te realiseren. Het college heeft uitgesproken dat zij een ambitie heeft om 600 woningen per jaar te bouwen. Momenteel worden jaarlijks niet meer dan ca.300 woningen gerealiseerd als we doorgaan met wat we altijd al deden. Dit past niet in de eerder geformuleerde doelstellingen en de door de Raad geformuleerde ambitie. Daarnaast zijn er in de afgelopen jaren nauwelijks betaalbare middeldure huurwoningen. Tot slot worden er bijna uitsluitend dure koopwoningen gebouwd en zijn er bijna geen betaalbare koopwoningen voor starters en middeninkomens toegevoegd.

Ook in Barneveld is een andere manier van werken nodig en blijkt er meer sturing nodig te zijn. Dit is niet iets wat alleen op de schouders van de gemeente drukt maar ook op de markt en eigenlijk ook op de woningzoekenden, huurders en kopers. Door tendensen te monitoren en met elkaar in gesprek te blijven (door periodieke overleggen, versnellingstafels, bewonersavonden, ect.), kan er adequaat op de ontwikkelingen en veranderingen ingespeeld worden. Deze koerswijziging vraagt om meer coördinatie en afstemming tussen alle betrokken partijen. De gemeente heeft hierin een eigen rol, maar ook van ontwikkelaars en bouwers wordt een andersoortige inzet gevraagd.

Tenslotte is van belang om scherp in de gaten te houden of met het extra woningaanbod goed wordt aangesloten bij de behoefte en mogelijkheden van woningzoekenden, huurders en kopers. Vanuit de woningzoekenden wordt de vraag geformuleerd zowel kwantitatief als kwalitatief. Wat zoeken ze? Wat is hun woningbehoefte? Kortom wat moet er komen en wat ontbreekt er? Om inzicht in deze vraag te krijgen is het zaak dat de markt gemonitord wordt. Dit gebeurt momenteel door de woningcorporatie, de makelaars of door de gemeente. Zaak is dat dit met elkaar gedeeld wordt en erop gehandeld kan worden. Niet alleen op de huidige vraag maar juist door de antwoorden te gebruiken om inzicht te krijgen naar de toekomst toe. Deze toekomstbeelden van de opgaven worden vastgelegd in programma's beleidsnota's en beleidsregels zodat niet allen het “makkelijke” gebouwd wordt, maar ook het “lastige” en dat er oog is voor elke groep.

## 6.3 Gevolgen voor de ambities in de Woonvisie

De ambities van de gemeente Barneveld zijn niet veel veranderd. Bij de vaststelling van de Woonvisie was al duidelijk dat Barneveld een grotere woningbouwambitie heeft dan in de voorliggende periode. Die insteek is door de ontwikkelingen bevestigd en versterkt.

1. we hebben een hoog bouwtempo;
2. extra aandacht voor jongeren/ starters, ouderen en aandachtsgroepen in de woningdifferentiatie;
3. we werken aan vitale en gedifferentieerde buurten en dorpen;
4. we werken aan duurzame en klimaatbestendige woningvoorraad en woonomgeving.

Wel moet een slag om de arm gehouden worden over de daadwerkelijke productie. Gelet op de afgegeven vergunningen, de onduidelijkheden die op diverse terreinen spelen (stikstof, netcongestie en markt van zowel uit de vraagkant als de aanbod kant) worden de komende jaren deze aantallen om de ambitie waar te maken niet gerealiseerd.

In de tussenliggende tijd zal gekeken worden naar wat we aan concrete acties kunnen uitzetten om dit tegen te gaan. Gedacht kan worden aan

gesprekken met betrokkenen om naar oplossingen te kijken (bouwberaden, doorbraakconferenties en netwerkbijeenkomsten) en deze uitkomsten naar realisatie. Ook is de gemeente bezig om te zoeken waar en hoe flexwoningen gerealiseerd kunnen worden.

Ook op andere onderdelen kan de ingezette lijn in de Woonvisie verder doorgetrokken en concreter worden uitgewerkt. Onder meer de eerder vastgestelde doelen met betrekking tot betaalbaarheid van woningen en wonen voor senioren zijn inmiddels verder geconcretiseerd en aangescherpt.

De woningbouwopgave wordt vertaald naar een woningbouwprogrammeringen fungeert als richtlijn bij de gemeentelijke betrokkenheid bij woningbouwprojecten. Dit krijgt vorm via:

- De inpassing in omgevingsplannen;
- Het hanteren van kaders zoals de Beleidsregel betaalbaar bouwen en wonen Barneveld;
- Het maken van prestatieafspraken met woningcorporatie zoals de Woningstichting Barneveld.

Om de samenwerking met ontwikkelaars en bouwbedrijven betrokken maatschappelijke en regionale partners te versterken, werkt de gemeente samen in regionale overlegstructuren en ontwikkelt zij platforms voor afstemming en versnelling van woningbouw als bouwberaden.

De actuele en toekomstige woningvraag wordt vertaald naar een concrete woningbouwopgave. Voor specifieke aandachtsgroepen zoals ouderen, starters en aandachtsgroepen wordt de woonbehoefte verder uitgewerkt in de woonzorgvisie en de bijbehorende uitvoeringsagenda.

Omdat een ambitieuze woningbouwstrategie risico's met zich meebrengt, monitort de gemeente Barneveld continu de ontwikkelingen op de woningmarkt. Hiervoor wordt onder meer:

- Regelmatig woonbehoefteonderzoek uitgevoerd;
- Gebruikgemaakt van regionale analyses (zoals van de Regio Foodvalley) en analyses van partners als Huiswaarts;
- Ingezet op overleg met maatschappelijke en regionale (zorg)partners en marktpartijen, zoals woningcorporatie, makelaars en ontwikkelaars, om signalen vanuit de praktijk vroegtijdig op te vangen en te verwerken in beleid.

Ook wordt gekeken wordt naar wat we aan concrete acties kunnen uitzetten om dit tegen te gaan. Gedacht kan worden aan gesprekken met betrokkenen om naar oplossingen te kijken (bouwberaden, doorbraakconferenties en netwerkbijeenkomsten). Ook is de gemeente bezig om te zoeken waar en hoe flexwoningen gerealiseerd kunnen worden.

## 6.4 Groeiambitie Barneveld en woningbouwopgave richting 2030

In het coalitieakkoord van de gemeente Barneveld is de ambitie uitgesproken om als gemeente en regio sneller te groeien, mede ingegeven door de sterke vraag naar woningen in de regio Foodvalley. Dit sluit aan bij de nationale opgave vanuit het Rijk om de woningbouw te versnellen, met een verhoogde landelijke doelstelling van 900.000 woningen tot en met 2030.

Voor Barneveld betekent dit een forse woningbouwopgave. In de regionale Woondeal Regio Foodvalley 2022–2030 is vastgelegd dat de gemeente Barneveld tot en met 2030 ruim 1.325 sociale huurwoningen toevoegt. In totaal wordt gestreefd naar de bouw van circa 6.000 nieuwe woningen in deze periode.

Op basis van de huidige woningvoorraad en planontwikkeling ziet de groei van het aantal woningen er als volgt uit:

| Periode   | Toevoeging woningen | Totale woningvoorraad | Toelichting                                                         |
|-----------|---------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 2022-2025 | 1000                | Ca. 25.000 woningen   | CBS-gegevens                                                        |
| 2023-2030 | 4400                | Ca. 29.400 woningen   | Conform woondeal                                                    |
| 2031-2040 | 2600                | Ca 32.000 woningen    | In lijn met doorkijk in omgevingsvisie en strategische verkenningen |

Deze cijfers zijn afgestemd met de provincie Gelderland en het Rijk, en vormen onderdeel van de bredere regionale woningbouwstrategie in de Foodvalley. Voor de periode tot 2040 zijn reeds diverse concrete locaties benoemd en opgenomen in de woningbouwprogrammering.

De ambitie is hoog, maar de realisatie vraagt stevige inzet. De voortgang is afhankelijk van meerdere factoren, waaronder planprocedures, infrastructuur en marktomstandigheden. Vooral de tijdige ontwikkeling van mobiliteit (zoals ontsluitingswegen, fietsverbindingen en OV) is een cruciale randvoorwaarde.

De gemeente voert daarom een actieve monitoring uit op de voortgang van de woningbouwprogrammering en benut onder andere regionale woonbehoefteonderzoeken, de jaarlijkse rapportages van de woningcorporatie en marktdata van ontwikkelaars en makelaars. In het overzicht In bijlage 1 plancapaciteit, is de actuele woningbouwprognose opgenomen. De planvoorraad wordt voortaan per half jaar gemonitord en gedeeld middels de voortgangsrapportage wonen. Hiermee sluit het aan bij de plancapaciteitsmonitor.

De actuele stand is te vinden op de website [www.plancapaciteit.nl](http://www.plancapaciteit.nl). 2x per jaar wordt deze bijgewerkt. In het huidige overzicht moet de verschuiving naar hogere aantallen woningen per jaar naar meer betaalbare woningbouw inclusief sociale huur al zichtbaar. In de woningbouwprognose zijn veel projecten echter nog niet concreet uitgewerkt. Voor een deel van de geplande woningbouw is de prijsklasse binnen huur en/of koop nog niet vastgesteld. Als alleen gekeken wordt naar de projecten waarvoor al wel een verdeling is vastgesteld, dan blijkt dat sociale huur nog te weinig is opgenomen. Het zal dus vooral belangrijk worden om bij de verdere uitwerking van plannen ervoor te zorgen dat deze categorieën voldoende worden ingevuld. Door te zorgen voor voldoende aanbod in de betaalbare categorieën komen er meer mogelijkheden voor doorstroming en vallen (koop)starters en middeninkomens niet langer tussen wal en schip.

#### 6.4.1 Betaalbaarheid

Uit de monitoring blijkt dat de woningvraag in Barneveld structureel hoog is. De afgelopen jaren zijn vooral woningen in het duurdere koopsegment

gerealiseerd. Voor starters en middeninkomens zijn deze woningen vaak niet bereikbaar.

De gemeente zet daarom stevig in op het bouwen van meer betaalbare koopwoningen (waarbij betaalbaarheid gedefinieerd wordt als €405.000,-- [Voldoende betaalbare woningen | Wet Versterking regie volkshuisvesting | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)) en op het uitbreiden van het aanbod van sociale en middeldure huurwoningen. De NHG-kostengrens (€450.000, exclusief medefinanciering van energiebesparende maatregelen in 2021) is hierbij losgelaten, vanwege de knelpunten op de woningmarkt. Hiermee worden betaalbare woningen meer bereikbaar voor de een groot deel van de woningzoekende.

De categorie betaalbare koop is opgedeeld in 3 categorieën. Hierbij worden de categorieën sociale koop laag en sociale koop hoog gedefinieerd conform de vastgestelde doelgroepverordening ([Besluit van de raad tot vaststelling van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Barneveld 2021 \(Doelgroepenverordening gemeente Barneveld 2021\) | Lokale wet- en regelgeving](#)). Het gebied tussen sociale koop hoog en de landelijk vastgestelde grens van betaalbaarheid wordt betaalbaar 1 genoemd.

De categorie dure koop is opgedeeld in 2 categorieën. Betaalbare koop 2 betreft de categorie tussen de landelijk vastgestelde grens van betaalbaar en de NHG-kostengrens. Dure koop is alles boven de NHG-kostengrens.

Ook de bedragen voor wanneer een woning een sociale huur woning betreft, wanneer het middenhuur betreft en wanneer het dure huur betreft zijn landelijk bepaald [Bedragen en grenswaarden huursector voor 2025 bekend | Nieuwsbericht | Home | Volkshuisvesting Nederland](#). Op basis van de oppervlakte, het energielabel en de WOZ-waarde van de woning bepaalt de huurprijs.

Alle bedragen worden jaarlijks geïndexeerd en gemeente Barneveld volgt hier het landelijk beleid in.

| Barneveld 2025    |              | Wet versterking regie volkshuisvesting |     |   |                |
|-------------------|--------------|----------------------------------------|-----|---|----------------|
| Sociale huur      | <€900,07     | }                                      | 30% | } | Betaalbaar 66% |
| Midden huur       | <€1.184,82   |                                        |     |   |                |
| Sociale koop laag | <€280.000,-- |                                        |     |   |                |
| Sociale koop hoog | <€340.000,-- |                                        |     |   |                |
| Betaalbaar 1      | <€405.000,-- |                                        |     |   |                |
| Dure huur         | >€1.157,97   |                                        |     |   |                |
| Betaalbaar 2      | <€450.000,-- |                                        |     |   |                |
| Dure koop         | >€450.000,-- |                                        |     |   |                |

Prijspeil 2025

#### 6.4.2 Monitoring

De ambitie om het woningbouwtempo in Barneveld op te schalen en het programma te verbreden brengt ook risico's met zich mee. Het is daarom essentieel om voortdurend te monitoren of het extra woningaanbod voldoende blijft aansluiten op de daadwerkelijke vraag van woningzoekenden – zowel huurders als kopers: of de gemaakte afspraken in de Woondeal Foodvalley daadwerkelijk aansluit op de vraag vanuit de gemeente.

Van oudsher is gemeente Barneveld een kopersgemeente. Het wordt daarom in twijfel getrokken dat niet alleen de projecten in Barneveld en Voorthuizen 30% sociale huur gerealiseerd moet worden maar ook in de 7 andere dorpen. Gemonitord moet daarom ook worden of dit in de praktijk ook zo is.

Een middel om de eerder genoemde twijfel te minimaliseren is om te werken met een gedifferentieerd woonprogramma in de diverse initiatieven. Dat betekent bouwen in verschillende afgesproken prijsklassen maar juist ook voor verschillende doelgroepen: van starters tot senioren, van sociale huur tot betaalbare koop, en van middenhuur tot vrije sector.

Daarnaast is het belangrijk te bouwen voor de diverse dorpen waarbij rekening gehouden wordt met de eigen identiteit van deze dorpen: van

centrum-dorps tot landelijk perifeer – zodat er voor iedere inwoner en elke levensfase passend aanbod beschikbaar is.

Ook is participatie speelt hierbij een belangrijke rol: niet alleen voor de toekomstige bewoners van een project maar juist ook voor de burens van het project en de inwoners van de dorpen. Helder moet ook zijn op welke trede geparticipeerd kan worden (informerende/ weten – bedenken/raadvlezen – meewerken/ adviseren – meebepalen/co-creatie). Een uitdaging is wel om de stem van de woningzoekende hier goed tot zijn recht laten komen, zodat niet alleen de uitdagingen in beeld gebracht worden tijdens het traject maar ook de kansen.

Ten slotte moet voorkomen worden de focus té sterk komt te liggen op nieuwbouwlocaties, terwijl de bestaande wijken en voorzieningen achterblijven. Wonen gaat immers verder dan alleen de woning zelf. Het voorzieningenniveau – denk aan onderwijs, zorg, mobiliteit, sport en cultuur – moet meegroeien met de bevolkingsontwikkeling.

#### 6.4.3 Woningbouwprognose

In het overzicht in bijlage XX plancapaciteit, is de actuele woningbouwprognose opgenomen. De planvoorraad wordt voortaan per half jaar gemonitord en gedeeld middels de voortgangsrapportage wonen. Hiermee sluit het aan bij de plancapaciteitsmonitor

De actuele stand is te vinden op de website [www.plancapaciteit.nl](http://www.plancapaciteit.nl). 2x per jaar wordt deze bijgewerkt. In het huidige overzicht moet de verschuiving naar hogere aantallen woningen per jaar naar meer betaalbare woningbouw inclusief sociale huur al zichtbaar. In de woningbouwprognose zijn veel projecten echter nog niet concreet uitgewerkt. Voor een deel van de geplande woningbouw is de prijsklasse binnen huur en/of koop nog niet vastgesteld. Als alleen gekeken wordt naar de projecten waarvoor al wel een verdeling is vastgesteld, dan blijkt dat sociale huur nog te weinig is opgenomen. Het zal dus vooral belangrijk worden om bij de verdere uitwerking van plannen ervoor te zorgen dat deze categorieën voldoende worden ingevuld. Door te zorgen voor voldoende aanbod in de betaalbare categorieën komen er meer mogelijkheden voor doorstroming en vallen (koop)starters en middeninkomens niet langer tussen wal en schip.

# 7

Uitgangspunten  
voor woningbouw-  
programma



# 7. Uitgangspunten voor woningbouwprogramma

## 7.1 Richtinggevend woningbouwprogramma

In deze herijkte woonvisie zetten we ons opnieuw in om een substantieel deel van de nieuwbouw te programmeren in de sociale huur- en koopsfeer om zo te voorzien in de behoeften van starters, lagere inkomens en specifieke aandachtsgroepen. Overall wordt een programmering met minimaal 66% betaalbaar toegevoegd (sociale huur of betaalbare koop) waarvan minimaal 30% (van het totaal) sociale huur woningbouw als uitgangspunt wordt opgenomen.

| Barneveld 2025    |              | Wet versterking regie volkshuisvesting |     |   |                |
|-------------------|--------------|----------------------------------------|-----|---|----------------|
| Sociale huur      | <€900,07     | }                                      | 30% | } | Betaalbaar 66% |
| Midden huur       | <€1.184,82   |                                        |     |   |                |
| Sociale koop laag | <€280.000,-- |                                        |     |   |                |
| Sociale koop hoog | <€340.000,-- |                                        |     |   |                |
| Betaalbaar 1      | <€405.000,-- |                                        |     |   |                |
| Dure huur         | >€1.157,97   |                                        |     |   |                |
| Betaalbaar 2      | <€450.000,-- |                                        |     |   |                |
| Dure koop         | >€450.000,-- |                                        |     |   |                |

### Prijspeil 2025

Ook hebben we ook te maken met de realisatie van woonruimten ten behoeve van intramurale zorg, studentenkamers en specifieke aandachtsgroepen (zoals huisvesting voor arbeidsmigranten). Deze aantallen tellen niet mee als reguliere woonruimten (en zijn dus niet in het streefprogramma opgenomen, maar zijn wel degelijk van volkshuisvestelijke betekenis en zijn dus aanvullend op het programma van reguliere woningen. Op jaarbasis betreft dit al meer dan 8% in relatie tot een bouwprogramma van gemiddeld 500 woningen.

Daarnaast zal er ook ruimte moeten zijn voor doorstromers op de woningmarkt, waaronder de grote groep ouderen. Ook voor het middensegment en het duurdere segment gelden derhalve minimale marktaandelen en aandachtspunten ten aanzien van de bouw.

Gezien de groei van het aantal ouderen in de markt, alsook de gewenste doorstroming die we op gang willen brengen, willen we dat minimaal 30% van de programmering voor ouderen geschikt c.q. levensloopbestendig zal worden gebouwd. Dit kan in de vorm van appartementen maar ook in de vorm van grondgebonden woningen. Daarnaast zal tenminste 15% geschikt moeten zijn voor starters en specifieke doelgroepen, denk daarbij aan goedkope huur- en koopwoningen, maar ook vormen van flexwonen, tiny houses en dergelijke.

Met dit streefprogramma staan de volgende doelen centraal:

- De uitbreiding met gemiddeld 600 woningen per jaar als uitgangspunt wordt neergezet
- Er invulling wordt gegeven aan geconstateerde woningbehoefte van woningzoekenden in relatie tot demografische ontwikkelingen, waaronder het creëren van een betaalbaar segment voor jongeren en het bouwen van, voor senioren, geschikte woningen
- Dat hiermee doorstroming op gang wordt gebracht en inwoners kunnen verhuizen naar passende woningen en woonruimten
- Dat met de signalen die in de gesprekken met de verschillende stakeholders zijn genoemd, rekening wordt gehouden
- Dat daarnaast in de vorm van toevoeging van onzelfstandige woonruimten, vormen van flexwonen, als bonus bovenop dit programma, extra betaalbare woonruimten aan de woningvoorraad worden toegevoegd (al dan niet tijdelijk of met een kortere levensduur). Hier moeten concrete afspraken over gemaakt worden;
- Dat hiermee de economische uitvoerbaarheid van onze woningbouwplannen niet in gevaar komt.

- Dat rekening is gehouden met de voorgenomen portefeuillestrategie van Woningstichting Barneveld. Behalve meer betaalbare, duurzame nieuwbouw voor 1-2 persoonshuishoudens betreft dit ook de verkoop van grondgebonden woningen die voor starters en midden inkomensgroepen interessant zijn.

De gemeenteraad krijgt bij de kaderstelling van de projecten informatie over het woningbouwprogramma en een motivatie bij eventuele afwijkingen. Daarnaast wordt de raad halfjaarlijks geïnformeerd over de woningbouwplannen.

## 7.2 Uitvoering en opvolging

Er is veel behoefte aan zicht op het toekomstige alsook het gerealiseerde woningbouwprogramma. Daarin staat ook de evaluatie van gestelde kaders

centraal en biedt de mogelijkheid om bij te sturen. De woonvisie wordt in beginsel voor langere tijd vastgesteld maar woningmarktontwikkelingen kunnen aanleiding geven om het beleid te herijken en mogelijk aan te passen. De exacte woningbouwaantallen fluctueren jaarlijks. We kijken daarom naar een periode over meerdere jaren naar de behaalde doelstellingen. Bij meerdere projecten die de komende jaren opstapel staan, zijn soms al afspraken gemaakt.

We zullen opnieuw halfjaarlijks de voortgang beschrijven. Hierin leggen we expliciet de relatie met de doelstellingen uit deze woonvisie.

Daarnaast wordt in het kader van de prestatieafspraken met de in Barneveld werkzame woningcorporatie(s) en huurdersvereniging(en) gerapporteerd over het woningbouwprogramma, om in het bijzonder de prestaties op het gebied van sociale woningbouw te kunnen volgen.

## Uit het Werkprogramma

### Legenda

 = Loopt  = Behoeft aandacht  = Afgerond of verouderd

| ACTIE BENOEMD                                                                                                                                                                             | IN DE WOONVISIE | TUSSEN EVALUATIE                                                                      | HERIJKING                                                                             | STATUS ANNO NU                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Ambitie 1: We houden ons woningbouwtempo hoog</b>                                                                                                                                      |                 |                                                                                       |                                                                                       |                                                                 |
| • Werken aan de uitbreiding van 450-500 woningen per jaar in tijdvak 2021 t/m 2024                                                                                                        | Continu         |  |  |                                                                 |
| • Monitoring via Faseren en Dosereren                                                                                                                                                     | 2x per jaar     |  |  | Is weer op gang gekomen door middel van de voortgangsrapportage |
| • We zorgen tijdig voor voldoende harde plancapaciteit                                                                                                                                    | Continu         |  |  |                                                                 |
| • Nieuwe plannen zullen worden beoordeeld op hun meerwaarde t.o.v. hetgeen geprogrammeerd staat, bijvoorbeeld vanwege het product, de prijs of de ligging (functieverandering/inbreiding) | 2021 t/m 2024   |  |  |                                                                 |

| ACTIE BENOEMD                                                                                                                         | IN DE WOONVISIE | TUSSEN EVALUATIE | HERIJKING | STATUS ANNO NU                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ambitie 2: Extra aandacht voor jongeren/starters en ouderen in de woningdifferentiatie</b>                                         |                 |                  |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| • Betaalbare (kleinere) woonvormen voor 1-2 pers. Hh, starters en specifieke doelgroepen                                              | Continu         |                  |           | Betaalbaarheid staat onder druk: vraag is groter dan het aanbod. Oplossingen zouden onder meer gezocht kunnen worden in niet alleen de nieuwbouw maar ook in bestaande bouw via transformatie en via het beter benutten van woonruimteverdeling zoals woningruil.                       |
| • We geven voorlichting aan o.a. jongeren over inschrijving Huiswaarts e.d.                                                           | 2021 + continu  |                  |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| • We actualiseren de doelgroepenverordening                                                                                           | 2021            |                  |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| • We continueren de starterslening                                                                                                    | 2021 en verder  |                  |           | Maximaal 45 per jaar                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| • Verkenning mogelijke verruiming van de verzilverlening in Barneveld t.b.v. het vrij maken van middelen (schenking) voor de kinderen | 2021            |                  |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| • De koopgarantregeling zal in samenwerking met marktpartijen worden ingezet                                                          | 2021 en verder  |                  |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| • Afspraken maken met WsB over verkoopstrategie i.r.t. omvang kernvoorraad en doelgroep van beleid en betaalbaarheid                  | 2021            |                  |           | Wordt vastgelegd in de prestatieafspraken                                                                                                                                                                                                                                               |
| • De toevoeging van 100 sociale huurwoningen per jaar zal primair met de inzet van WsB worden gefaciliteerd                           | 2021 t/m 2024   |                  |           | Vanuit de herijking Woondeal 30% sociale huur: 100 woningen is veranderd in 30% sociale huur in projecten                                                                                                                                                                               |
| • We bieden meer gedifferentieerd aanbod voor ouderen (huur en koop)                                                                  | 2021 en verder  |                  |           | Nagedacht moet worden over verschillende woonconcepten, het stimuleren van (het ontstaan van) geclusterde woonconcepten voor ouderen en gemengde woonvormen voor aandachtsgroepen. In ieder geval moet toegevoegd worden aantallen voor nultreden woningen, zorggeschikt en geclusterd. |
| • Levensloopbestendigheid zal worden beoordeeld met behulp van Integrale Toegankelijkheid standaard                                   | Continu         |                  |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| • We faciliteren de wonen met zorg vraag voor ouderen op basis van haalbare plannen                                                   | 2021 t/m 2024   |                  |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

| ACTIE BENOEMD                                                                                                                                                     | IN DE WOONVISIE | TUSSEN EVALUATIE | HERIJKING | STATUS ANNO NU                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| • We continueren onze huisbezoeken en ouderenadviezen in het kader van Woon Bewust                                                                                | Continu         |                  |           |                                                                                                                      |
| • Het (pre)mantelzorgbeleid wordt uitgevoerd                                                                                                                      | Continu         |                  |           |                                                                                                                      |
| • Het Multi Disciplinair Overleg (MDO) Wonen t.b.v. advisering urgentie wordt voortgezet                                                                          | Continu         |                  |           |                                                                                                                      |
| • Huisvesting statushouders wordt gecontinueerd, waarbij we op zoek gaan naar betaalbare (flexibele) woonvormen, ook inzetbaar voor andere specifieke doelgroepen | 2021 t/m 2024   |                  |           |                                                                                                                      |
| • We faciliteren diverse vormen voor huisvesting arbeidsmigranten, conform vastgesteld beleidskader                                                               | 2021 t/m 2024   |                  |           |                                                                                                                      |
| • We handhaven het huidige woonwagenebeleid en monitoren de vraag via Woningstichting Barneveld                                                                   | 2021 t/m 2024   |                  |           |                                                                                                                      |
| • We zetten (extra) mancapaciteit en een registratiesysteem in om opgelegde regels te kunnen handhaven                                                            | 2021 en verder  |                  |           |                                                                                                                      |
| <b>Ambitie 3: We werken aan vitale en gedifferentieerde buurten en kernen</b>                                                                                     |                 |                  |           |                                                                                                                      |
| • Continuïteit in bouwstromen per kern aanbrengen, afgestemd op de lokale behoefte                                                                                | 2021 en verder  |                  |           | Nog geen continue bouwstroom: Omgevingsvisie moet doorvertaald worden naar de bouwvoorraad in de kernen.             |
| • In gesprek gaan met afzonderlijke kernen over woningbouwplannen (ook voor 2025 en verder) en koppelkansen benutten                                              | 2021 en verder  |                  |           | In het kader van de omgevingsvisie heeft uitgebreide participatie plaatsgevonden en is vertaald in de omgevingsvisie |
| • Er is ruimte om af te wijken van het totale gemeentelijke woningbouwprogramma t.b.v. identiteit en verschillen in vraagbehoefte                                 | 2021 en verder  |                  |           | De vraag naar woningen is zo groot dat hier de laatste tijd niet tot nauwelijks ruimte voor was                      |
| <b>Ambitie 4: We werken aan een duurzame en klimaatbestendige woningvoorraad en woonomgeving (gevraagd of Anneloes en Martine hier op willen reageren)</b>        |                 |                  |           |                                                                                                                      |
| • De energievisie zal via wijk- en gebiedsgerichte aanpak bottom-up samen met inwoners en ondernemers worden opgepakt                                             | 2021 en verder  |                  |           | Het Energiebeleidsprogramma wordt opgesteld, op basis hiervan volgt later een uitvoeringsplan                        |
| • Afspraken over de verdere verduurzaming van de sociale huurvoorraad, particuliere huurvoorraad en koopwoningen                                                  | 2021 en verder  |                  |           |                                                                                                                      |

| ACTIE BENOEMD                                                                                                                     | IN DE WOONVISIE | TUSSEN EVALUATIE | HERIJKING | STATUS ANNO NU                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| • Met WsB en huurders het gesprek over keuzes verduurzaming i.r.t. beschikbaarheid en betaalbaarheid                              | 2021 en verder  |                  |           |                                                                                                                                                                                                        |
| • Haalbaarheid opzet SoortManagementPlan onderzoeken (en zo mogelijk uitvoeren)                                                   | 2021 en verder  |                  |           | Kan pas op het moment dat provinciale richtlijnen vastgesteld zijn                                                                                                                                     |
| • Inzet van 'no regret' maatregelen, mede in afwachting van onderzoek naar meest duurzame warmtebron(nen)                         | 2021 en verder  |                  |           |                                                                                                                                                                                                        |
| • Continueren Energieloket en duurzaamheidsleningen voor inwoners Barneveld                                                       | 2021 en verder  |                  |           |                                                                                                                                                                                                        |
| • We dagen de markt uit voor extra inzet duurzaamheidsmaatregelen, alsook koppelkansen met nabijgelegen bestaande woningvoorraad  | 2021 en verder  |                  |           |                                                                                                                                                                                                        |
| • We leggen maatregelen met betrekking tot klimaatadaptatie in overeenkomsten vast en toetsen hierop in projecten                 | 2021 en verder  |                  |           |                                                                                                                                                                                                        |
| • We stimuleren inwoners van Barneveld om hun woning en buitenruimte klimaat adaptief in te richten via voorlichting/communicatie | 2021 en verder  |                  |           |                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Algemeen</b>                                                                                                                   |                 |                  |           |                                                                                                                                                                                                        |
| • Jaarlijkse monitoring van de woningmarkt en waar nodig bijstelling van streefprogramma                                          | -               |                  |           | Niet benoemd in tussenevaluatie                                                                                                                                                                        |
| • Prestatieafspraken met Woningstichting Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld                                                | -               |                  |           | Niet benoemd in tussenevaluatie<br><br>De meerjaren prestatieafspraken lopen van 2022 tot en met 2025.<br><br>In 2025 worden nieuwe meerjaren prestatieafspraken 2026 – 2030 opgesteld en vastgesteld. |
| • We continueren het Bestuurlijk Overleg Wonen-Zorg-Welzijn met betrokken partners                                                | -               |                  |           | Niet benoemd in tussenevaluatie<br><br>Is opgenomen in de Woonzorgvisie bij ambitie Samenwerken in wijken en dorpen                                                                                    |

## Bijlagen



## Overzicht van de projecten stand tot 2030

| Dorp             | Project                               |
|------------------|---------------------------------------|
| <b>Barneveld</b> | AZC locatie                           |
|                  | Barnseweg 3                           |
|                  | Bloemendal - fase 1                   |
|                  | Bloemendal - fase 2a                  |
|                  | Bloemendal - fase 2b                  |
|                  | Bloemendal - fase 2c                  |
|                  | Bloemendal - fase 3a                  |
|                  | Bloemendal - fase 3b                  |
|                  | Bloemendal - fase 4                   |
|                  | Bloemendal - fase 5                   |
|                  | Bloemendal - fase 6                   |
|                  | Bloemendal - fase 7                   |
|                  | Bloemendal - fase 8                   |
|                  | Burgemeester Kuntzelaan 25-29         |
|                  | Burgemeester Kuntzelaan/ Langestraat  |
|                  | Burghoven IV                          |
|                  | De Burgt - Lanen Oost                 |
|                  | De Burgt - Woudse Erven               |
|                  | De Burgt - Woudse Erven II            |
|                  | De Burgt - Woudse Erven III/ Parkzone |
|                  | De Savornin Lohmanlaan                |
|                  | Korenbloemstraat                      |
|                  | Nederwoudse Brinken                   |
|                  | Stationsweg 45                        |
|                  | Thorbeckelaan bij 109                 |
|                  | Valkse Weide                          |
|                  | overige kleine initiatieven           |

| Dorp                   | Project                                      |
|------------------------|----------------------------------------------|
| <b>De Glind</b>        | Ecodorp                                      |
|                        | overige kleine initiatieven                  |
| <b>Garderen</b>        | Garderen-West                                |
|                        | H.C. Bosstraat                               |
|                        | Oud Milligensweg 34 (omg Kruimelstaete)      |
|                        | Oud Milligensweg 39 (Peerdse Barg)           |
|                        | overige kleine initiatieven                  |
| <b>Kootwijkerbroek</b> | Oostbroek                                    |
|                        | Puurveen-Zuid                                |
|                        | overige kleine initiatieven                  |
| <b>Stroe</b>           | Ericaweg Wulperveld                          |
|                        | overige kleine initiatieven                  |
| <b>Terschuur</b>       | Hoevelakenseweg PAVO                         |
|                        | Noord - Fase II                              |
|                        | Terschuur-Noord De Eendracht                 |
|                        | overige kleine initiatieven                  |
| <b>Voorthuizen</b>     | Avondrust - Van den Berglaan                 |
|                        | Buurtweg 10                                  |
|                        | Herontwikkeling Trefpunt en Oranjevereniging |
|                        | Holzenbosch II - West                        |
|                        | Holzenbosch II - Zeumerse Eng                |
|                        | Holzenbosch II (LIFE)                        |
|                        | Holzenbosch II (Schooneng)                   |
|                        | Rubensstraat 28                              |
|                        | Vreugdenhof                                  |
|                        | Woonwerklandschap                            |
|                        | overige kleine initiatieven                  |
| <b>Zwartebroek</b>     | Dwarsakker 2                                 |
|                        | overige kleine initiatieven                  |

## Literatuur

- Actiz (juni 2020). Witboek – Ouderen, Zorg en Wonen.
- Companen (januari 2019). Schaartseonderzoek 2018 Regio FoodValley.
- Gemeente Barneveld. Diverse rapportages Faseren en doseren woningbouw Barneveld.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (juli 2018). Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (mei 2019). Kamerbrief Stimuleringsaanpak Flexwonen.
- Provincie Gelderland (december 2019). Bevolkings- en huishoudensprognose provincie Gelderland.
- Provincie Gelderland (maart 2020). Actieplan Wonen 2020-2025. Sneller, Betaalbaar, Flexibel.
- RIGO Research en Advies (november 2019). Woningmarktonderzoek Barneveld.
- RIGO Research en Advies (december 2020). Resultaten Jongerenenquête, gemeente Barneveld.
- STEC-groep (april 2019). Onderzoek middenhuur regio FoodValley.
- STEC-groep (juli 2020). Woningbehoefte regio FoodValley.
- Omgevingsvisie Barneveld 2040, juni 2025.
- Companen Woonbehoefteonderzoek “Ontrafel de trend. Kijk vooruit.” Januari 2025.
- Woonzorgvisie “Een thuis voor iedereen in Barneveld”.
- Visie Sociaal Domein Gemeente Barneveld 2040 “Samen zorgzaam en verbonden”.

## Bijeenkomsten

- 1<sup>e</sup> themabijeenkomst (1 september 2020): Starters op de woningmarkt, specifieke doelgroepen & betaalbaarheid.
- 2<sup>e</sup> themabijeenkomst (10 september 2020): Woningbouw in Barneveld.
- 3<sup>e</sup> themabijeenkomst (15 september 2020): Ouderen op de woningmarkt en doorstroming.
- 4<sup>e</sup> themabijeenkomst (digitaal 13 oktober 2020): Bestaande buurten en wijken.
- Bijeenkomst met Woningstichting Barneveld (10 september 2020).
- Bijeenkomst met Huurdersvereniging Barneveld (15 september 2020).
- Bijeenkomst met Ouderenorganisaties en Prettig en Veilig Wonen (10 september 2020).
- Bijeenkomst met Plaatselijk Belangen en Wijkplatforms (10 september 2020).
- Bijeenkomst met Jongerenraad, Adviesraad Sociaal Domein en Welzijn Barneveld (29 september 2020).
- Bijeenkomst met Makelaardij en marktpartijen (8 oktober 2020).

## Colofon

**Bezoekadres:**

Raadhuisplein 2, 3771 ER Barneveld

**Postadres:**

Postbus 63, 3770 AB Barneveld

**Telefoon:** 0342 495 376

**E-mail:** [info@barneveld.nl](mailto:info@barneveld.nl)

**Tekst:** Mimi Stevens en Lyan Rijkmans

**Ontwerp & opmaak:** Jenx

**Foto's:** gemeente Barneveld, Van de Kolk, De Bunte

September 2025





gemeente  
**Barneveld**