

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

Voorstelnr. 1507
Barneveld, 10 juni 2021
Portefeuillehouder: B. Wijnne

☒ Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct: 311

☐ Op overzicht Bestaand beleid (website)

Onderwerp: **14^e Rapportage Faseren en doseren woningbouw in gemeente Barneveld**

Gevraagde beslissing:

1. In te stemmen met het gestelde in de 14^e rapportage 'Faseren en doseren woningbouw in gemeente Barneveld'.
2. Deze rapportage ter kennisname aan de raad aan te bieden (rubriek B).

1. Inleiding

Sinds 2012 kent gemeente Barneveld op verzoek van het college het project 'Faseren en doseren woningbouw in de gemeente Barneveld'. Vanaf dat moment wordt er jaarlijks een tweetal rapportages vervaardigd om te bezien hoe de nieuwbouw zich kwantitatief en kwalitatief ontwikkelt, welke maatregelen worden genomen om de markt optimaal te laten functioneren en hoe de bestaande (koop)woningmarkt op deze nieuwbouw en maatregelen reageert.

In de nu voorliggende 14^e rapportage wordt een beeld gegeven van wat er in 2021 wordt ontwikkeld en wordt vooruitgekeken naar wat er in 2022 t/m 2025 staat te gebeuren. Ook wordt er op de bestaande (koop)woningmarkt ingegaan en hoe de inhaalslag sociale woningbouw zich ontwikkelt.

2. Beoogd effect

a) Meetbaar effect

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

De koers die daarbij in de in maart 2021 vastgestelde woonvisie 'Wonen voor jong en oud' is aangegeven, dient daarbij als leidraad.

b) Maatschappelijk effect

Gemeente Barneveld is gebaat bij het genereren van voldoende kansen voor verschillende doelgroepen op de lokale woningmarkt. Door in de verschillende kernen voldoende en gedifferentieerde woningbouwprojecten aan te bieden, kan worden voldaan aan de doelstelling om inwoners van Barneveld en huishoudens die hier vanwege een maatschappelijke of economische binding wensen te wonen, ook daadwerkelijk te huisvesten. Het draagt bij aan de geambieerde groeidoelstellingen van de gemeente en vormt daarmee ook input voor het draagvlak van verschillende voorzieningen op zowel gemeentelijk niveau als op het niveau van de afzonderlijke kernen.

3. Argumenten

De 14^e rapportage geeft een beeld van welke nieuwbouwprojecten in welke kernen met welke differentiatie aan bod zijn en welke mate deze bijdragen aan het volkshuisvestelijk resultaat. Middels onderlinge afstemming wordt er op een meer verantwoorde wijze, gedoseerd en gefaseerd, projecten op de markt gebracht.

Ook wordt daarmee duidelijk welke segmenten onderbelicht blijven. Op deze wijze kan richting worden gegeven aan de nieuwbouw voor de komende jaren en eventuele overige maatregelen die daarbij horen.

Deze analyse biedt daarnaast informatie die in de prestatieafspraken met Woningstichting Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld bruikbaar is, onder andere ten aanzien van de ontwikkeling van sociale huurwoningen en de inhaalslag sociale woningbouw.

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

4. Kanttekeningen

Bij de bepaling van een meer realistische nieuwbouwprogrammering zal nog steeds met aspecten als planuitval en vertraging rekening moeten worden gehouden, zeker voor projecten die wat verder weg in tijd geprogrammeerd staan, bijvoorbeeld als gevolg van capaciteitsproblemen (menskracht en materieel) in de bouwsector.

De omvang van de geplande nieuwbouw in de eerstkomende jaren, vraagt om mogelijke inzet van diverse instrumenten, waaronder inzet van beschikbare subsidies en leningen, grondprijnsbeleid en dergelijke.

5. Financiën

N.v.t.

6. Uitvoering

Planning:

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

Het project 'Faseren en doseren woningbouw in de gemeente Barneveld' zal gezien de uiteenlopende ontwikkelingen op de woningmarkt (als gevolg van onder andere economische en beleidsmatige veranderingen) vooralsnog haar cyclische karakter behouden, om zo tot een optimale marktwerking te komen.

Communicatie:

Met afdeling Bestuur en Dienstverlening zal een persbericht worden opgesteld. Aan relevante stakeholders zal terugkoppeling plaatsvinden over de prestaties in 2021 maar zal ook gesproken worden over welke plannen en activiteiten in 2022 (en verder) zullen worden opgepakt. Met marktpartijen wordt daarnaast gesproken over een aantal zaken in de woningbouw, waaronder de productdifferentiatie in de goedkope huur- en koopsector in relatie tot kostenontwikkelingen, demografische ontwikkelingen en duurzaamheid. Tevens vindt afstemming met regio Foodvalley en met regio Amersfoort plaats.

Evaluatie/controle

Door middel van monitoring wordt gevolgd hoe woningbouwprojecten in de markt worden opgenomen. De planning van de verschillende projecten heeft door middel van faseren en doseren een meer cyclisch, informerend alsook controlerend karakter gekregen en de gehele programmering staat daardoor scherper op het netvlies. Er is in relatie tot de woningbouwprogrammering en woningbouwafspraken binnen regio Foodvalley meer aandacht gekomen voor het in beeld brengen van de herkomst van huurders en kopers van nieuwbouwwoningen.

7. Bijlagen

14^e rapportage faseren en doseren woningbouw in gemeente Barneveld.

14^e Rapportage Faseren en doseren woningbouw in gemeente Barneveld

Barneveld: 10 juni 2021

Inleiding

Voor u ligt de veertiende rapportage waarin wordt gezien hoe de woningmarkt van Barneveld zich in 2021 ontwikkelt, zowel wat betreft de bestaande markt als de nieuwbouwm Markt. Verder wordt er een actuele doorkijk van de geplande nieuwbouw voor de periode tot en met 2025 gegeven.

Dit ook in relatie tot de recent vastgestelde Woonvisie 2021-2025 en de Hoofdlijnennotitie die in juli in de raad zal worden behandeld. Verder wordt kort stilgestaan bij de gewijzigde Doelgroepenverordening en de startersregeling en ook het onderwerp 'koopgarantwoningen' komt voorbij.

Nieuwbouw landelijk: tempo van 100.000 woningen per jaar wordt vooralsnog niet gehaald

Het Ministerie van BZK koerst op een woningbouwproductie waarbij er tot 2030 zo'n 1 miljoen woningen worden bijgebouwd. Dit om aan de grote vraag naar woningen tegemoet te komen. Over nut en noodzaak van zulke hoge aantallen wordt door diverse organisaties (PBL, EIB, ABF) verschillend over gedacht.

Vooralsnog wordt dit tempo nog niet bereikt. In 2019 bedroeg het aantal nieuwbouw opleveringen zo'n 71.500 woningen, in 2020 ging het om bijna 70.000 woningen. De verwachting is dat ook in 2021 het aantal rond 70.000 woningen zal uitkomen.

Voor deze lagere aantallen zijn verschillende oorzaken te noemen, waaronder de problemen rondom stikstof, de schaarste aan bouw personeel en vooral ook het toenemende gebrek aan bouwmaterialen, alsook de financiële situatie omtrent een aantal grootstedelijke ontwikkelingen, waardoor er discussies zijn over programma's en bijdragen vanuit het Rijk (zoals uit Woningbouwimpuls), ook in relatie tot de benodigde infrastructurele investeringen.

Verwachte nieuwbouw in gemeente Barneveld in 2021: fors minder nieuwbouw ten opzichte van voorgaande jaren, weinig aanbod in de kern Barneveld

Het jaar 2019 was nog een piekjaar voor Barneveld met bijna 600 opleveringen. Maar vorig jaar was er al sprake van een behoorlijke terugval naar 378 woningen. De verwachting is dat het aantal opleveringen in 2021 het aantal van 250 woningen niet zal overschrijden. Dit aantal is dus fors lager dan wat in de vorige rapportage nog als prognose werd verondersteld. Redenen voor deze lagere aantallen hebben, naast de hiervoor genoemde landelijke oorzaken, te maken met de planvoorbereidingen voor majeure ontwikkelingen als Bloemendal en de volgende fasen van de Burgt, maar ook met planologische procedures (inclusief bezwaarschriften) en cruciale grondverwerving. Daarnaast speelt personele capaciteit zowel bij ontwikkelaars/bouwers als op het gemeentehuis een rol. Door deze geringere aantallen nieuwbouwwoningen zal het inwonertal aan het einde van dit jaar naar verwachting ergens tussen 60.500 en 60.600 inwoners liggen.

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

Wat allereerst voor 2021 opvalt, is dat in de kern Barneveld slechts 34% van het programma wordt gerealiseerd (in absolute zin gaat het om 86 woningen) dit is het laagste aantal woningopleveringen in deze kern sinds 2012. Ter vergelijking: in 2017 ging het nog om 274 woningen in de kern Barneveld. Dit heeft alles te maken met de afronding van grotere ontwikkelingen als Eilanden-Oost (inclusief de Nieuwe Burgt) en het gegeven dat de volgende fase in de Burgt nog niet is gestart (Woudse Erven) en ook Bloemendal nog even op zich laat wachten. De voorbereidingen op beide locaties (het bouwrijp maken en de aanleg van infrastructuur) zijn echter in volle gang, zodat hier de komende tijd volop kan worden gebouwd.

In Voorthuizen worden dit jaar meer woningen (96) opgeleverd dan in Barneveld, met name in Holzenbosch en Wikselaarse Eng (o.a. naast het nieuwe dorps huis).

Tabel 1 Te verwachten nieuwbouwopleveringen gemeente Barneveld in 2021

Opleveringen nieuwbouw		EG	EG	EG	EG	EG	EG		EG	App.	App.	App.	App.	App.	App.	App.
kern	Totale programma	Sociale huur (<752)	Overig huur >752	Koop <230.000	Koop 230-280.000	Koop 280-350.000	Koop >350.000	Vrije sector kavels	Subtotaal	Sociale huur (<752)	Overig huur >752	Koop <230.000	Koop 230-280.000	Koop 280-350.000	Koop >350.000	Subtotaal
2021																
wv Bloemendal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
wv De Burgt	8	0	0	0	0	2	6	0	8	0	0	0	0	0	0	0
Barneveld	86	0	0	0	0	5	16	18	39	10	7	0	0	6	24	47
Voorthuizen	96	16	9	5	2	6	15	32	85	0	0	0	0	5	6	11
Kootwijkerbroek	12	0	0	0	0	0	2	10	12	0	0	0	0	0	0	0
Overige kernen	56	0	0	0	0	0	5	17	22	9	12	1	10	1	1	34
Totaal 2021	250	16	9	5	2	11	38	77	158	19	19	1	10	12	31	92
Relatief	100%	6%	4%	2%	1%	4%	15%	31%	63%	8%	8%	0%	4%	5%	12%	37%

Bron: gemeentelijke inventarisatie, juni 2021

In de overige kernen lopen diverse kleinere ontwikkelingen. In Zwarteboek betekent de oplevering van het Woonzorgcentrum in Dwarsakker met 34 appartementen en 10 verpleegeenheden (deze 10 zitten vanwege het onzelfstandige, intramurale karakter niet in de aantallen van tabel 1) een relatief grote toevoeging.

In Barneveld zijn/worden er verschillende kleinere projecten opgeleverd waaronder:

- Villa Thorbecke (7 appartementen)
- Appartementen aan het Torenplein (9 appartementen)
- Resterende woningen in de Nieuwe Burght (totale plan 27 woningen)
- Appartementen aan de Churchillstraat (14 appartementen).



Villa Thorbecke (links) en nieuwbouw Torenplein (rechts), Barneveld

In Voorthuizen worden de laatste woningen in Wikselaarse Eng opgeleverd alsook een 42-tal woningen in Holzenbosch. De overige woningen in Holzenbosch zullen in 2022 worden gebouwd evenals in de voorzieningenstrook, waaronder het Zorgcentrum Holzenbosch (eigendom Woningstichting Barneveld).

In 2021 ligt de verhouding gestapeld versus grondgebonden woningen op 37% versus 63%, waarmee er dus relatief veel appartementen aan de woningvoorraad worden toegevoegd, waaronder in de projecten aan de Thorbeckelaan, Churchillstraat, Torenplein en in Zwarteboek.

Het aandeel koop bedraagt 64% en is daarmee in verhouding tot de samenstelling in de woningvoorraad wat lager. Dit komt mede door projecten als het Woonzorgcentrum Dwarsakker en de nieuwbouw in o.a. Holzenbosch.



Woonzorgcentrum Dwarsakker in aanbouw, Zwarteboek (foto van de Kolk, jan. 2021)

In de verhouding goedkoop/middelduur/duur is vooral door het wegvallen van projectmatig aanbod in met name de kern Barneveld en het grotere aantal particuliere initiatieven (met 1-2 woningen) in de verschillende kernen, totaal 77 woningen (ruim 30% van het jaarprogramma), het aandeel duurdere woningen hoger uitgevallen richting ruim 58%. Het aandeel goedkope woningen is hierdoor lager.

Bestaande koopwoningmarkt: krapte voor kopers door afnemend aanbod, prijsstijging doorgezet

Behalve de oplevering van zo'n kleine 380 nieuwbouw koopwoningen in 2020 zijn er in dezelfde periode volgens informatie van de NVM ook 576 bestaande koopwoningen van eigenaar gewisseld. Daarmee overstijgt het aantal transacties in de bestaande koopwoningmarkt het aantal nieuwbouwwoningen.

Er zijn vooral meer tweekappers verkocht. Het eerste kwartaal van 2021 laat 135 transacties zien, in lijn met het eerste kwartaal van 2020.

De krapte op de woningmarkt is evenals bij de nieuwbouw ook in de bestaande koopwoningmarkt goed merkbaar. De relatief gunstige rentestand en de sterk verbeterde economische situatie maakt de belangstelling van vooral doorstromers voor de meer luxere/grotere woonproducten (hoekwoningen, half vrijstaande en vrijstaande woningen) groter.

Tabel 2 Aantal verkochte bestaande koopwoningen naar woningtype in gemeente Barneveld, 2014 t/m Q1-2021

Periode	Ontwikkeling aantal verkochte woningen					Totaal
	Tussenwoning	Hoekwoning	2-1 kap	Vrijstaand	Appartement	
2014	141	68	70	96	42	417
	34%	16%	17%	23%	10%	100%
2015	156	65	62	101	62	446
	35%	15%	14%	23%	14%	100%
2016	178	83	71	130	81	543
	33%	15%	13%	24%	15%	100%
2017	155	86	79	164	68	552
	28%	16%	14%	30%	12%	100%
2018	138	75	89	130	50	482
	29%	16%	18%	27%	10%	100%
2019	169	71	75	139	58	512
	33%	14%	15%	27%	11%	100%
2020	176	90	106	134	70	576
	31%	16%	18%	23%	12%	100%
2021 Q1	35	16	21	40	23	135
	26%	12%	16%	30%	17%	100%

Bron: NVM, MNM Gemeente Barneveld, diverse jaargangen

De oververhitting op de woningmarkt is ook uit de prijsstijgingen op de Barneveldse woningmarkt af te lezen. Ten aanzien van de gerealiseerde verkoopprijzen lag de waarde voor **alle** verkochte woningen in 2020 op gemiddeld € 417.100,-.

De gemiddelde verkoopprijzen liggen daarmee gemiddeld 13% (!), ofwel ruim € 50.000,- hoger dan een jaar eerder. Dit is in lijn met het landelijke beeld. Ten opzichte van 2014 zijn de prijzen met meer dan 56% gestegen. Kijken we naar het eerste kwartaal van 2021 dan schieten de prijzen verder door. Het is te voorbarig om op basis van 1 kwartaal voor heel 2021 een uitspraak te doen.

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

Voor een tussenwoning moest in 2020 gemiddeld ruim € 292.000 worden betaald en voor een bestaand koopappartement gemiddeld ruim € 281.000,-. De recente verhoging van de grens van de starterslening tot € 300.000, biedt wat meer ruimte om een dergelijke rijwoning of koopappartement aan te schaffen.

Een bestaande hoekwoning is gemiddeld de grens van € 366.000 gepasseerd en voor een tweekapper moest in 2020 gemiddeld al meer dan € 436.000 worden betaald.

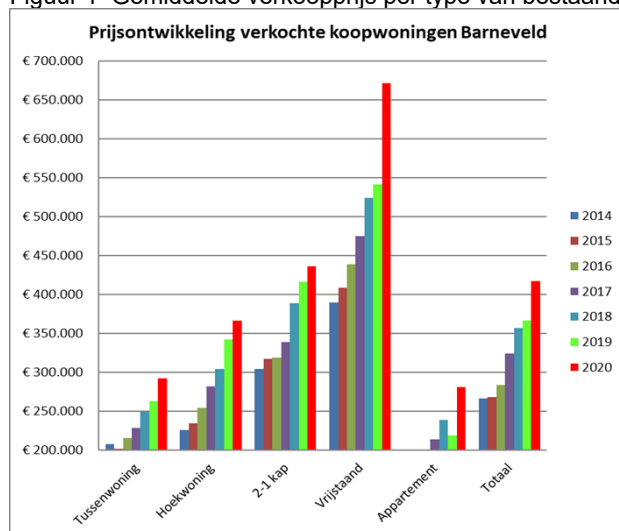
Tabel 3 Gemiddelde verkoopprijs van bestaande koopwoningen, gemeente Barneveld 2014 t/m Q1-2021

Periode	Ontwikkeling woningprijzen					
	Tussenwoning	Hoekwoning	2-1 kap	Vrijstaand	Appartement	Totaal
2014	€ 207.650	€ 225.800	€ 304.550	€ 389.450	€ 182.400	€ 266.200
2015	€ 201.500	€ 234.200	€ 317.650	€ 408.950	€ 191.850	€ 268.050
2016	€ 215.350	€ 254.600	€ 319.200	€ 438.650	€ 186.200	€ 284.050
2017	€ 228.250	€ 281.950	€ 338.800	€ 475.200	€ 213.625	€ 324.000
2018	€ 249.500	€ 304.100	€ 388.750	€ 523.600	€ 239.100	€ 356.550
2019	€ 262.750	€ 342.050	€ 415.925	€ 541.200	€ 218.825	€ 366.800
2020	€ 292.250	€ 366.400	€ 436.200	€ 671.000	€ 281.125	€ 417.100
1e kw 2021	€ 310.900	€ 408.200	€ 464.900	€ 719.700	€ 314.800	€ 468.200
Index 2020 (2014=100)	140,7	162,3	143,2	172,3	154,1	156,7
2020 tov 2019	111,2	107,1	104,9	124,0	128,5	113,7

Bron: NVM, MNM Gemeente Barneveld, diverse jaargangen

De gemiddelde verkoopprijs van een bestaande vrijstaande woning is met ruim een ton verhoogd tot ruim € 670.000,-. Onderstaande figuur geeft per woningtype de waardeontwikkeling sinds 2014 weer.

Figuur 1 Gemiddelde verkoopprijs per type van bestaande koopwoningen, gemeente Barneveld 2014 t/m 2020



Bron: NVM, MNM Gemeente Barneveld, diverse jaargangen

Bevolkings- en huishoudensontwikkelingen en woonopgaven

Inherent aan de groei van de woningvoorraad, neemt ook het inwonertal van gemeente Barneveld toe. Telde de gemeente per begin 2020 iets meer dan 59.000 inwoners, rond de jaarwisseling van 2020 was het aantal inwoners in gemeente Barneveld de 60.000 inwoners gepasseerd. Evenals in 2019 dus een groei met ruim 900 personen. Gezien de bouwambities voor de komende jaren (planning woningbouw 2021 t/m 2024) wordt voor de komende jaren een wat sterkere groei van het aantal inwoners en

huishoudens verwacht dan op basis van de PRIMOS prognoses is aangegeven. De meest recente PRIMOS prognoses gaan uit van ruim 62.600 inwoners in 2025. Op basis van de geplande nieuwbouw, zal dit aantal in 2025 echter naar verwachting de 65.000 inwoners gepasseerd zijn.

Het *provinciale Actieplan Wonen* streeft om in Gelderland versnelt tot woningbouw over te gaan en in komende 5 jaar de bouw van 45.000 woningen in de hele provincie te realiseren. Tot 2030 wil de provincie zo'n 80.000 nieuwbouwwoningen gerealiseerd zien.

Daarnaast lopen er de regionale (verstedelijkings-)studies in regio Amersfoort (Ontwikkelbeeld) en regio Foodvalley/Arnhem/Nijmegen (ANF) met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling van deze regio's. Voor Foodvalley staat tot 2040 een uitbreiding van 40.000 woningen genoemd, voor regio Amersfoort circa 36.000 woningen. In de gemeentelijke *Hoofdlijnennotitie* die in juni 2021 door de raad zal worden behandeld, wordt aan de hand van verschillende groeiscenario's nader ingegaan op de mogelijke koers van gemeente Barneveld, mede in relatie tot deze regionale ruimtelijke verkenningen. Met als speciaal accent dat meer aandacht voor de bouw in de kleinere kernen is gevraagd, 'de kracht van de kernen', mede in verband met het willen versterken van de leefbaarheid in deze kernen.

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

Doorkijk 2022 tot en met 2025: meer dan voldoende plannen met gevarieerd aanbod

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

De beperkte nieuwbouw in 2021 wordt ook als zodanig ervaren. Er is er een grote woonvraag maar weinig aanbod. Met de start verkoop van een aantal nieuwe woningbouwontwikkelingen, zoals Bloemendal, Woudse Erven, Kromme Akker Zuid en 't Poortje, zal er gelukkig binnen afzienbare termijn weer wat voor woningzoekenden te kiezen zijn.

De doorkijk van de nieuwbouwplannen voor de periode 2022 t/m 2025 (naar jaar van oplevering) laat een aantal noemenswaardige zaken zien. Kwantitatief is er voor de jaren 2022 t/m 2025 sprake van een zeer gevuld programma. Gemiddeld spreken we over een bruto-programma van meer dan 650 woningen per jaar (130% planning ten opzichte van de gewenste minimaal 500 woningen, hetgeen enig comfort biedt). De ervaring leert dat sommige projecten toch soms wat meer tijd nodig hebben om uiteindelijk gerealiseerd te worden, waardoor de aantallen per jaar worden afgezwakt. De verwachting is wel dat in 2022 het aantal nieuwbouwwoningen boven de 600 zal uitkomen en dat het percentage dat mogelijk doorschuift naar later, vooral in 2024 en 2025 zit. Voor deze vier jaar wordt een oplevering van minimaal 500 woningen per jaar als realistisch beschouwd, zeker wanneer de vraag naar woningen in de huidige economische omstandigheden (mede vanwege de lage rentestand en een tekort aan woonruimten) aan blijft houden. De beperkte nieuwbouw in 2021 wordt dus de komende jaren 'gecompenseerd'.

Het aandeel goedkoop is met 40% voor de periode 2021 tot en met 2025 op koers. In kwantitatieve zin betekent dit een substantieel aantal betaalbare woningen (gemiddeld bijna 260 per jaar). In termen van producten hebben we hier vooral over tussenwoningen en kleinere appartementen.

Daar komt bij dat vooral in de projecten van 2024 en 2025 nog enige schuifruimte is met betrekking tot de prijsdifferentiatie, waardoor het aandeel goedkoop mogelijk verder kan oplopen. Daarnaast dienen zich (ondanks een overvol programma voor de eerstkomende vier jaar) soms nog specifieke projecten aan, die bij kunnen dragen aan de gewenste programmering. Deze programmering zullen we als gemeente bewaken en dit kan wellicht betekenen dat de realisatie van sommige nieuwe initiatieven tot na 2025 worden geparkeerd. Vooral projecten met kleinere, flexibele woonvormen zijn welkom, zodat extra gewerkt wordt aan het betaalbaar houden van een deel van de nieuwbouwwoningen.

Het aandeel sociale huurwoningen zal in relatie tot het streefprogramma moeten worden bewaakt, alhoewel de komende vier jaar gemiddeld 106 sociale huurwoningen per jaar geprogrammeerd staan. Dit is ongeveer ook het gemiddelde aantal dat in de afgelopen vier jaar ook is gerealiseerd. Maar door

de grotere aantallen nieuwbouw voor 2022 t/m 2025 ligt het aandeel sociale huur wat lager (16%) en het aandeel sociale koopwoningen (laag en hoog) juist wat hoger ten opzichte van het streefprogramma in de woonvisie.

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

Nieuwbouw Barneveld	Streefbeeld woningbouw Woonvisie 2021	Verwachte oplevering 2021	Planning 2022	Planning 2023	Planning 2024 indicatief	Planning 2025 indicatief	Gemiddeld 2021 t/m 2025
Sociaal (kp en hr) Tot € 280.000 / < € 752,- <i>absoluut</i>	40%	21%	39%	41%	45%	38%	40%
	200	53	262	356	381	252	261
Middelduur (kp en hr) € 280.000-€ 350.000 / > € 752,- <i>absoluut</i>	20%	20%	19%	26%	20%	25%	23%
	100	51	128	222	174	166	148
Duur > € 350.000 <i>absoluut</i>	30%	58%	42%	33%	35%	36%	38%
	150	146	277	285	294	240	248
Totaal relatief		100%	100%	100%	100%	100%	100%
Totaal absoluut	500	250	667	863	849	658	657

Bron: gemeentelijke inventarisatie, juni 2021

Het aantal van totaal zo'n 530 sociale huurwoningen (nog los van de bouw van onzelfstandige woonruimten en intramurale huisvesting) in 5 jaar tijd is echter in absolute zin hoog te noemen, wanneer we dit afzetten tegen de recent vastgestelde portefeuillestrategie van Woningstichting Barneveld die (vooralsnog) een uitbreiding met 560 woningen voor de periode tot 2030 (dus 10 jaar) voorziet. Dit betekent, bij ongewijzigd beleid van de woningstichting, dat ook andere (markt)partijen hierin wat zullen moeten gaan betekenen.

Het aantal van gemiddeld ruim 260 goedkope huur- en koopwoningen per jaar is nog exclusief de realisatie van een aantal goedkope huurwoningen, waaronder intramurale wooneenheden (o.a. 36 verpleegplaatsen in het Zorgcentrum in Holzenbosch en 36 verpleegplaatsen in Bloemendal), een aantal onzelfstandige studentenkamers ten behoeve van Aeres MBO alsook de 30 verhuureenheden voor de cliënten van Stichting De Rozelaar aan de Amersfoortsestraat.

Het aandeel middelduur (huur en koop) is met 23% passend in relatie het streefprogramma.

De categorie 'duur' zal de eerstkomende jaren duidelijk worden uitgebreid: 38% van de geplande bouw behoort tot deze categorie. Onder duur wordt vanaf 2021 de grens van € 350.000 verstaan. Uit eerdere cijfers van de waardeontwikkeling van de bestaande koopwoningmarkt, blijkt dat met een gemiddelde verkoopprijs van ruim € 417.000 in 2020, deze grens in relatie tot de huidige marktomstandigheden als meer marktconform moet worden beschouwd. In feite behoren alle hoekwoningen (met garage), tweekappers en vrijstaande woningen tot deze categorie alsook de ruimere appartementen vanaf 90-100 m².

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

Nieuwbouw Barneveld	Verwachte oplevering 2021	Planning 2022	Planning 2023	Planning 2024 indicatief	Planning 2025 indicatief	Gemiddeld 2021 t/m 2025 %	Gemiddeld 2021 t/m 2025
Prijsklasse 2021							
Sociale huur Huur < 752	14%	20%	18%	16%	11%	16%	106
Sociale Koop Laag Tot € 230.000	2%	11%	12%	16%	16%	13%	84
Sociale Koop Hoog € 230.000-€ 280.000	5%	9%	11%	13%	12%	11%	71
Vrije sector huur > € 752	11%	2%	7%	0%	0%	3%	21
Middelduur € 280.000-€ 350.000	9%	17%	19%	20%	25%	19%	127
Duur > € 350.000	58%	42%	33%	35%	36%	38%	248
Totaal relatief	100%	100%	100%	100%	100%	100%	657
Totaal absoluut	250	667	863	849	658	657	

Bron: gemeentelijke inventarisatie, juni 2021

Inzet Koopgarant, startersleningen, Doelgroepenverordening en evaluatie Huisvestingswet

In het kader van het betaalbaar en bereikbaar houden van de koopwoningen, zal in verschillende projecten een aantal Sociale Koopwoningen in de vorm van Koopgarantwoningen worden aangeboden. Waaronder in De Burgt, Bloemendal en mogelijk ook in een aantal projecten in de overige kernen. Dit zal in eerste instantie door ontwikkelaar/bouwers (waaronder Van de Mheen) gebeuren. De koopwoningen worden dan met korting aangeboden (via constructie Stichting OpMaat) en bij doorverkoop zal de waardeontwikkeling (na aftrek van de korting) volgens een formule door de koper en de bouwer worden verdeeld.

De provincie Gelderland zou volgens het Actieplan Wonen met een mogelijk Koopgarantfonds komen. Dit laat nog even op zich wachten. Gemeente Barneveld wacht de uitwerking van dit fonds nog af. Gemeente Ede is als eerste gemeente recent gestart met het als gemeente aanbieden van Koopgarantwoningen. Als gemeente Barneveld volgen we deze ervaringen en zullen op basis van deze inzichten en de maatregelen van provincie Gelderland bezien hoe we Koopgarant verder als instrument verder kunnen inzetten.

Daarnaast zal de gemeente de komende tijd de startersregeling continueren en jaarlijks maximaal 30 startersleningen verstrekken voor bestaande en nieuwe koopwoningen met een afschafprijs van maximaal € 300.000,- aan huishoudens die in gemeente Barneveld wonen of werken en voor het eerst een huis gaan kopen.

De recent vastgestelde Doelgroepenverordening 2021 ziet er op toe dat sociale huurwoningen die door derden worden ontwikkeld en in beheer genomen, gedurende een termijn van tenminste 10 jaar aan passende inkomensgroepen wordt verhuurd. Sociale Koopwoningen (Laag en Hoog) alsook middeldure huurwoning worden eveneens aan passende inkomensgroepen toegewezen. In de overeenkomsten met deze ontwikkelende/beherende partijen worden deze bepalingen vastgelegd.

Recent is gemeente Barneveld door het Ministerie van BZK bevestigd m.b.t. de Huisvestingswet. In dit gesprek is de voorrangsbepaling van inwoners of werknemers die in een gemeente wonen of werken (zoals die vroeger voor sociale koopwoningen gold) ter sprake gebracht. Dit ook in relatie tot de huidige marktomstandigheden. BZK is voornemens om dit onderdeel te repareren. Een en ander zal afhangen van de formatie van het nieuwe Kabinet. Dit jaar zal hier informatie over komen.

Doorkijk nieuwbouwplannen 2022 tot en met 2025

2022: Omvangrijk bouwprogramma, grote variëteit aan locaties en woningtypen

In 2022 zal het bouwvolume op basis van de huidige inzichten een bovengemiddelde programmering kennen, namelijk de oplevering van zo'n 665 woningen. Het doorschuiven van de eerste fasen in Bloemendal en Woudse Erven in Barneveld, de invulling van de Voorzieningsstrook met onder andere een ouderencomplex en de ontwikkeling van de locaties 't Poortje (Apeldoornsestraat) en Kromme Akker Zuid in Voorthuizen, alsook de start van Oostbroek in Kootwijkerbroek en locaties als de Koepellocatie en de locatie Kloeze-man in Garderen, betekenen bij elkaar opgeteld een omvangrijk woningbouwprogramma.

Na 2 'magere' nieuwbouwjaren in de kern Barneveld, zal dit in 2022 ruimschoots worden gecompenseerd met maar liefst circa 665 opleveringen.

Daarmee zal bijna 46% van het nieuwbouwaanbod in de kern Barneveld gerealiseerd worden en zo'n 39% in Voorthuizen. Zo'n 15% wordt in de overige kernen gerealiseerd, waaronder in Kootwijkerbroek, Garderen, Stroe en Terschuur/Zwartebroek. Naast deze circa 665 reguliere woningen, worden er ook 36 verpleegplaatsen gerealiseerd in het Zorgcentrum Holzenbosch alsook een 30-tal appartementen ten behoeve van Rozelaar aan de Amersfoortsestraat in de kern Barneveld.

Tabel 6 Geplande nieuwbouwopleveringen gemeente Barneveld in 2022

Opleveringen nieuwbouw		EG	EG	EG	EG	EG	EG		EG	App.	App.	App.	App.	App.	App.	App.
Kern	Totale programma	Sociale huur (<752)	Overig huur >752	Koop <230.000	Koop 230-280.000	Koop 280-350.000	Koop >350.000	Vrije sector kavels	Subtotaal	Sociale huur (<752)	Overig huur >752	Koop <230.000	Koop 230-280.000	Koop 280-350.000	Koop >350.000	Subtotaal
2022																
wv Bloemendal	157	12	0	10	11	46	69	1	149	0	0	0	0	0	8	8
De Burgt/Woudse Erven	109	0	0	14	17	20	36	0	87	22	0	0	0	0	0	22
Barneveld	306	12	0	24	28	66	105	9	244	30	0	11	5	2	14	62
Voorthuizen	263	29	0	13	16	36	56	22	172	52	16	23	0	0	0	91
Kootwijkerbroek	12	0	0	0	0	0	2	10	12	0	0	0	0	0	0	0
Overige kernen	86	8	0	0	8	2	21	24	63	0	0	0	3	6	14	23
Totaal 2022	667	49	0	37	52	104	184	65	491	82	16	34	8	8	28	176
Relatief	100%	7%	0%	6%	8%	16%	28%	10%	74%	12%	2%	5%	1%	1%	4%	26%

Bron: gemeentelijke inventarisatie, juni 2021

Ruim een kwart van het programma zal uit appartementen bestaan, onder andere in de vorm van appartementen in het genoemde Woonzorgcentrum Holzenbosch, maar ook in de vorm van sociale huurappartementen in Woudse Erven en de plannen in Kromme Akker Zuid en 't Poortje voor 1-2 persoons huishoudens. De 75% grondgebonden woningen worden op alle genoemde locaties ontwikkeld en daarnaast vooral ook in plannen als Bloemendal, fase I en de locatie Kloeze-man in Garderen.



Zorgcentrum Holzenbosch, Voorthuizen

Het aandeel koopwoningen is met bijna 80% vrij hoog, het betreft maar liefst 520 koopwoningen in verschillende prijsklassen en woonvormen en op uiteenlopende locaties.

Het aandeel goedkope woningen is met 39% vrijwel in lijn met de gewenste programmering en relatieve en absolute zin hoger dan in 2020 en 2021. Het gaat maar liefst om circa 260 goedkope huur- en koopwoningen, waaronder in de vorm van een woonzorg gebouw in Holzenbosch (dit aantal is exclusief de 36 intramurale eenheden die hier ook worden gerealiseerd). Circa 20% betreft sociale huurwoningen, de overige 20% sociale koopwoningen in onder andere Barneveld, Voorthuizen, Garderen.

In Kootwijkerbroek zal een start worden gemaakt met het bouwrijp maken van een deel van de woningbouwlocatie Oostbroek. Helaas levert dat in 2022 nog geen nieuwbouwopleveringen op.

Circa 19% wordt in de middeldure sfeer gebouwd (met het accent op koopwoningen) en 42% in de duurdere sfeer: zowel projectmatig (32%) als in de vorm van kavels (10%).

2023: Sterk bovengemiddelde programmering, opnieuw een gevarieerd aanbod

In 2023 zal het nieuwbouwaanbod naar verwachting nog hoger liggen (circa 860 woningen) en voor ruim de helft in de kern Barneveld worden gebouwd (53%), door onder andere de realisatie van de volgende deelfase van Bloemendal en de volgende fase in de Burgt. Daarnaast zijn er ontwikkelingen in de vorm van functieverandering en verdichting bij het Torenplein te verwachten, alsook aan de Korenbloemstraat en de Lijsterstraat en de locatie aan de Rozenstraat (Gammalocatie).

Maar ook in Voorthuizen zal de nieuwbouw continueren (20%), door de eerste ontwikkelingen in het woonwerk landschap (nabij de Verbindingsweg), de invulling van de oude Trefpuntlocatie en andere

kleinere (inbreidings)projecten. In Kootwijkerbroek zijn de eerste opleveringen in het plan Oostbroek aan de orde en in Stroe zal de ontwikkeling van de locatie Ericaweg tot de eerste woningbouwopleveringen leiden. Hetzelfde geldt voor de locatie Eendrachtstraat in Terschuur. In de Glind zal het eerste deel van het Ecodorp (met totaal circa 30 woningen) worden gerealiseerd.

Tabel 7 Geplande nieuwbouwopleveringen gemeente Barneveld in 2023

Opleveringen nieuwbouw		EG	EG	EG	EG	EG	EG		EG	App.	App.	App.	App.	App.	App.	App.
Kern	Totale programma	Sociale huur (<752)	Overig huur >752	Koop <230.000	Koop 230-280.000	Koop 280-350.000	Koop >350.000	Vrije sector kavels	Subtotaal	Sociale huur (<752)	Overig huur >752	Koop <230.000	Koop 230-280.000	Koop 280-350.000	Koop >350.000	Subtotaal
2023																
wv Bloemendal	186	0	0	5	6	28	61	0	100	57	21	0	0	0	8	86
wv De Burgt	40	7	0	6	2	10	15	0	40	0	0	0	0	0	0	0
Barneveld	460	7	0	15	10	38	78	0	148	114	56	42	18	36	46	312
Voorthuizen	176	3	2	10	18	12	31	31	107	0	0	9	21	27	12	69
Kootwijkerbroek	115	16	0	11	14	22	29	18	110	0	0	2	0	3	0	5
Overige kernen	112	14	0	17	9	20	29	11	100	0	0	0	6	6	0	12
Totaal 2023	863	40	2	53	51	92	167	60	465	114	56	53	45	72	58	398
Relatief	100%	5%	0%	6%	6%	11%	19%	7%	54%	13%	6%	6%	5%	8%	7%	46%

Bron: gemeentelijke inventarisatie, juni 2021

Het betreft een programma met maar liefst 46% gestapelde bouw (vooral in Barneveld, ook op tal van inbreidingslocaties). Circa 76% van het aanbod betreft koopwoningen.

Het aandeel goedkoop is met 41% in lijn met het streefprogramma, in absolute zin gaat het om ruim 350 (!) goedkopere woningen.

Het aandeel sociale huur betreft 18% (154 woningen), waarvan het appartementenprogramma vooral in Barneveld zal worden gebouwd en de grondgebonden huurwoningen juist in de overige kernen.

Het aandeel goedkope koopwoningen (2 klassen) blijft vergelijkbaar met 2022 (resp. 12 en 11%).

Het aandeel middelduur betreft 26% en betreft voor 19% koopwoningen (gestapeld en vooral grondgebonden). De vrije sector huurwoningen (6%) worden allen in de vorm van huurappartementen gerealiseerd, waaronder op de voormalige Gammalocatie aan de Rozenstraat en in Bloemendal.

De duurdere sector is met 33%, in lijn met het streefbeeld en betreft niet alleen de uitgifte van vrije sector kavels (7%) in de overige kernen maar ook projectmatige gebouwde grondgebonden koopwoningen (19%) en luxere appartementen (7%).

2024: Opnieuw sterk bovengemiddeld programma met meer aanbod in kleinere kernen

Het programma voor 2024 kent een wat meer indicatief karakter. Verwacht wordt dat we dan opnieuw circa 850 woningen aan de woningvoorraad zullen toevoegen, waarvan 17% in Bloemendal en 12% in De Burgt (Woudse Erven II). In Barneveld zal weliswaar 58% van de nieuwbouw gerealiseerd worden, maar in de kleinere kernen zullen relatief meer woningen gebouwd gaan worden (25%), mede doordat het volume in Voorthuizen weer meer normale proporties aanneemt. Denk daarbij aan de volgende deelplannen in Stroe en Terschuur, Kootwijkerbroek alsook aan enkele inbreidingslocaties in Garderen. In Voorthuizen zal het aanbod, na een aantal jaren van bovengemiddelde productie, mogelijk wat terugvallen (16% van totale programma) met locaties in het woonwerklandschap en het vervolg in Voorthuizen-Zuid.

De verhouding gestapeld versus grondgebonden ligt op 40% versus 60%, de verhouding koop/huur op resp. 84%/16%.

De verhouding goedkoop/middelduur/duur ligt op basis van deze plannen op 45%/20%/35%, waardoor er met name in de goedkope koopsfeer het nodige wordt aangeboden.

Tabel 8 Geplande nieuwbouwopleveringen gemeente Barneveld in 2024

Opleveringen nieuwbouw op leveringen gemeente Barneveld in 2024																	
Opleveringen nieuwbouw	Kern	Totale programma	EG	EG	EG	EG	EG	EG	Vrije sector kavels	EG	App.		App.	App.	App.	App.	App.
			Sociale huur (<752)	Overig huur > 752	Koop <230.000	Koop 230-280.000	Koop 280-350.000	Koop >350.000		Subtotaal	Sociale huur (<752)	Overig huur > 752	Koop <230.000	Koop 230-280.000	Koop 280-350.000	Koop >350.000	Subtotaal
2024																	
wv Bloemendal	wv De Burgt	148	0	0	14	9	26	62	7	118	30		0	0	0	0	30
		98	6	0	13	6	23	30	0	78	20		0	0	0	0	20
Barneveld		494	6	0	27	17	53	98	7	208	84		2	75	40	48	286
Voorthuizen		140	12	0	7	14	27	40	20	120	0		0	10	5	5	20
Kootwijkerbroek		67	5	0	6	5	4	23	8	51	0		0	0	0	10	16
Overige kernen		148	31	0	2	25	19	48	7	132	0		0	6	4	6	16
Totaal 2024		849	54	0	42	61	103	209	42	511	84		2	91	49	69	338
Relatief		100%	6%	0%	5%	7%	12%	25%	5%	60%	10%		0%	11%	6%	8%	40%

Bron: gemeentelijke inventarisatie, juni 2021

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

2025: Bovengemiddeld programma met gedifferentieerd aanbod in alle kernen

Voor het jaar 2025 staan thans circa 650 woningen gepland, waarvan 47% in de kern Barneveld, 24% in Voorthuizen en 29% in de overige kernen. Hiermee neemt de importantie van het aanbod in de kleinere kernen toe. In een kern als Kootwijkerbroek zal de omgeving van de Puurveense molen als woningbouwlocatie in beeld komen.

Ongeveer een derde betreft de bouw van appartementen, de overige 66% betreft grondgebonden woningen. De verhouding koop versus huur ligt op bijna 90% koop versus 11% huur.

Dit heeft mede te maken met relatief meer aanbod in een aantal kleinere kernen, waar de belangstelling voor koopwoningen van oudsher doorgaans groter is dan in de grotere kernen als Voorthuizen en Barneveld.

De verhouding goedkoop/middelduur/duur ligt op 39/25/36% en daarmee in lijn met de woonvisie.

Tabel 9 Geplande nieuwbouwopleveringen gemeente Barneveld in 2025

Afdeling 5 Geplande nieuwbouwopleveringen gemeente Barneveld in 2025																
Opleveringen nieuwbouw																
Kern	Totale programma	Sociale huur (<752)	Overig huur >752	Koop <230.000	Koop 230-280.000	Koop 280-350.000	Koop >350.000	Vrije sector kavels	Subtotaal	Sociale huur (<752)	Overig huur >752	Koop <230.000	Koop 230-280.000	Koop 280-350.000	Koop >350.000	Subtotaal
2025																
wv Bloemendal	231	7	0	0	8	28	38	0	81	26	0	38	16	36	34	150
wv De Burgt	78	0	0	18	6	24	30	0	78	0	0	0	0	0	0	0
Barneveld	309	7	0	18	14	52	68	0	159	26	0	38	16	36	34	150
Voorthuizen	160	12	0	16	15	20	21	20	104	0	0	10	10	20	16	56
Kootwijkerbroek	65	6	0	10	2	12	24	5	59	0	0	0	0	0	6	6
Overige kernen	124	19	0	13	20	26	27	7	112	0	0	0	0	0	12	12
Totaal 2025	658	44	0	57	51	110	140	32	434	26	0	48	26	56	68	224
Relatief	78%	7%	0%	9%	8%	17%	21%	5%	66%	4%	0%	7%	4%	9%	10%	34%

Bron: gemeentelijke inventarisatie, juni 2021

Verdeling nieuwbouw over de kernen

Wanneer we de hiervoor beschreven bouwplannen per kern op een rij zetten en dit relateren aan de nieuwbouw in de afgelopen tien jaar, dan zien we een aantal relevante zaken. Allereerst dat in Voorthuizen in 2021 en 2022 relatief veel van de nieuwbouw terecht komt. Mede doordat in de kern Barneveld in 2021 relatief weinig wordt gebouwd.

In de kleinere kernen is in Kootwijkerbroek en Terschuur in 2021 en 2022 te weinig nieuwbouw. Dit geldt ook voor de Glind, maar hier wordt sowieso weinig gebouwd. In Garderen en Stroe is de beperkte nieuwbouw alleen in 2021 het geval.

Vanaf 2023 wordt het beeld in vrijwel alle kernen beter. Dit leidt er ook toe dat vanaf 2025 tenminste 25% van de nieuwbouw in de 7 kleinere kernen terecht komt. Dit ligt in lijn met de ambities zoals die in de Hoofddijnennotitie staan beschreven en meer uitgaat van 'de kracht van de kernen'.

Tabel 10 Geplande nieuwbouwopleveringen gemeente Barneveld in 2021 t/m 2025 per kern

Kern	Woningvoorraad 2020	Realisatie 2010-2020 per jr	Nieuwbouw 2021	Planning 2022	Planning 2023	Planning 2024	Planning 2025	Totaal 2021-2025	2021 2025 gem. per jr
Barneveld	13.565	260	86	306	460	494	309	1.655	331
Voorthuizen	4.484	73	96	263	176	140	160	835	167
Kootwijkerbroek	1.796	41	14	15	115	67	65	276	55
Garderen	877	12	5	42	24	26	24	121	24
Stroe	589	9,5	3	20	30	29	30	112	22
Zwartebroek	542	10	38	7	3	20	26	94	19
Terschuur	547	3	3	3	33	43	39	121	24
De Glind	203	4	1	1	17	30	2	51	10
Kootwijk	127	1,5	3	9	4	0	2	18	4
Buitengebied Achterveld	54	1	1	1	1	0	1	4	1
Totaal	22.784	415	250	667	863	849	658	3.287	657
Barneveld/Voorthuizen	60%	63%	34%	46%	53%	58%	47%	50%	50%
Voorthuizen	20%	18%	38%	39%	20%	16%	24%	25%	25%
Overige kernen	21%	20%	27%	15%	26%	25%	29%	24%	24%

Bron: gemeentelijke inventarisatie, juni 2021

Gemiddeld gezien zullen er in de komende 5 jaar in alle kernen meer nieuwbouwwoningen bijkomen, dan in de afgelopen 10 jaar het geval was. Maar nog steeds passend bij de schaal en omvang van deze kernen. Met deze aantallen zullen 6 van de 9 kernen royaal onder de grens van 5.000 inwoners blijven en Kootwijkerbroek richting 6.500 inwoners gaan. Voorthuizen zal op basis van deze aantallen richting 13.000 inwoners gaan, ultimo eind december 2025. Barneveld blijft met ruim 39.000 inwoners op genoemde datum veruit de grootste kern binnen de gemeente.

Samengevat

In 2021 zullen er beduidend minder nieuwbouwwoningen gerealiseerd worden (circa 250), dan in de afgelopen jaren gebruikelijk was. Het betreft huur- en koopwoningen, relatief veel gestapeld, maar ook grondgebonden. Het aanbod bevindt zich in belangrijke mate in de kern Voorthuizen en in mindere mate in Barneveld als gevolg van de afronding van enkele grotere gebieden en de opstart van nieuwe grotere ontwikkelingen als Bloemendal. In de overige kernen zal vanaf 2022/2023 relatief en absoluut gezien meer aanbod zijn, alhoewel het aanbod in Barneveld en Voorthuizen blijft overheersen, waardoor er voor de consument meer keuzemogelijkheden ontstaan en aan de woningbehoefte in de kernen wordt voldaan. Dit zal de leefbaarheid in deze kernen ten goede komen.

Voor de periode t/m 2024 laat de programmering een omvangrijk bruto aanbod zien (gemiddeld meer dan 655 woningen per jaar), in verschillende prijssegmenten. Dit zou bruto een uitbreiding van de totale woningvoorraad met ruim 14% betekenen. Netto zal het aantal woningen wellicht wat lager uitvallen als gevolg van het doorschuiven van projecten in tijd gezien, als gevolg van bijvoorbeeld verwerving, procedures, capaciteit en beschikbaarheid van personeel en bouwmaterialen en voorbereidende werkzaamheden die gedaan moeten worden alvorens te kunnen starten met de bouw van de woningen. Het gewenste minimale aantal van gemiddeld 500 nieuwbouwwoningen per jaar zal (behoudens 2021) wel worden bereikt.

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

De bouw van genoemde aantallen woningen past ook in het Actieplan Wonen van de provincie Gelderland om tot 2025 zo'n 45.000 woningen in Gelderland (en totaal 80.000 woningen tot 2030) te realiseren om zo de woningtekorten terug te dringen. Hiermee draagt Barneveld bovengemiddeld bij in de regionale woonopgaven die er tot 2040 liggen, aangezien deze aantallen de autonome groei van Barneveld ruim te boven gaan.

Het volume van de nieuwbouw is positief afwijkend ten opzichte van de voorziene groei op basis van de provinciale huishoudenprognoses, maar vormt gezien de belangstelling vanuit aangrenzende woningmarkten (en overig Nederland) geen risico in termen van verhuur en verkoop. Mede hierdoor vertrekken er ook minder huishoudens vanuit Barneveld naar elders.

In de bestaande koopwoningmarkt is het aantal transacties in 2020 nog op peil gebleven. De lage rentestand heeft de woningprijzen, mede als gevolg van schaarste, verder doen toenemen. Gemiddeld is de grens van ruim € 400.000 al ruimschoots voorbij.

De effecten van Covid-19 zijn nog niet merkbaar en lijken vooralsnog uit te blijven. De vraag is wat het effect van een eventuele economische crisis op de huizenmarkt zal zijn en of deze zich al op korte termijn gaat voordoen. Enige afkoeling zou de woningmarkt zeker ten goede komen, vooral ook voor de grote groep lage en middeninkomens, waarvoor het aanbod tot € 280.000 (Sociale Koop Hoog) relevant is.

Voor wat betreft de sociale huursector blijft de belangstelling voor betaalbare woningen groot, ook vanuit mensen uit de regio en overig Nederland die zich inschrijven bij Huiswaarts.nu. Woningstichting Barneveld is in dat verband volop bezig met de realisatie van de afgesproken sociale verhuureenheden in de periode 2017 t/m 2021 (en doorloop in 2022) en de voorbereidingen voor de nieuwbouw in de periode daarna. Het actuele portefeuillebeleid van de woningstichting gaat vooralsnog van een toevoeging van 560 woningen tot 2030 uit. Dit aantal staat niet geheel in verhouding tot de gemeentelijke woningbouwambities. Het gesprek met de woningstichting hierover alsook de inzet van andere (markt)partijen zal bij moeten dragen om generiek de ambitie van minimaal 20% sociale huur in plannen (en woningvoorraad) overeind te houden.