gemeente
Barneveld

Aandachtsgebied: Leefomgeving
Team Beleid Leefomgeving
Behandelaar: Lyan Rijkmans
Telefoonnummer: (06) 27357124

Voorstelnr. 657830
Barneveld, 18 juni 2025
Portefeuillehouder: B. Wijnne

Onderwerp: Voortgangsrapportage Wonen januari-mei 2005 (BL-RIJ)

Gevraagde beslissing:

De “Voortgangsrapportage Wonen januari-mei 2025” aan te bieden aan de raad.

1. Inleiding

De “Voortgangsrapportage Wonen- januari-mei 2025” geeft een halfjaarlijks overzicht van de stand van zaken op het gebied van Wonen in de gemeente Barneveld.

Voorheen verscheen de rapportage “Faseren en doseren” waarin uitsluitend werd gekeken naar de woonproductie: wat is er gerealiseerd en wat staat gepland. Deze rapportage had een doorlooptijd van drie jaar, met een (voorzichtige) doorkijk naar de verdere toekomst. Vanwege de toenemende belangstelling en urgentie rondom het volledige woondossier is nu gekozen een bredere benadering. In deze nieuwe opzet wordt onder meer een terugblik gegeven op vastgestelde opgeleverde woningen binnen de portefeuille Wonen. Ook worden thema's benoemd die direct van invloed zijn op de woningbouwproductie binnen het Woondomein zoals stikstofproblematiek en netcongestie.

De verschijningsfrequentie sluit aan bij de monitoring die vanuit de regio Foodvalley en provincie Gelderland gevraagd wordt: tweemaal per jaar wordt om een actualisatie gevraagd (april en oktober). Op deze manier bewaken we de voortgang en wordt de continuïteit van het proces geborgd.

2. Beoogd effect

Door middel van de Voortgangsrapportage Wonen 1e helft 2025 wordt de raad geïnformeerd over de stand van zaken van woningbouw in de periode van januari-mei 2025 in gemeente Barneveld.

3. Argumenten

1.1 Via deze rapportage wordt de actuele stand van zaken over Wonen in beeld gebracht.
De rapportage maakt inzichtelijk waar we staan op de gestelde doelen ten aanzien van productie maar ook ten aanzien van aanverwante zaken aan de productie als aan gestelde politieke ambities.

1.2 De raad heeft gevraagd om informatie.
Door deze rapportage wordt de raad actief geïnformeerd over de voortgang van woningbouw. Door middel van de voortgangsrapportage wordt breed de informatie gedeeld.

1.3 Door middel van de rapportage wordt eenduidig gecommuniceerd over de cijfers.
Door de gegevens uit de Voortgangsrapportage als uitgangspunten te aanvaarden, draagt dit bij aan een consistente en uniforme communicatie richting alle geïnteresseerden.

4. Kanttekeningen

1 De voortgangsrapportage is een momentopname.
De voortgangsrapportage is een momentopname en zegt niets over de toekomst. Door inzicht te bieden geeft het mogelijkheden tot bijsturen in de toekomst. Daarnaast is de voorliggende versie de eerste in deze vorm en zal het een groeidocument zijn tot gewenste vorm er ligt.

2. De voortgangsrapportage is een middel om inzicht te geven niet een doel op zich.
Binnen Wonen verdient de daadwerkelijke voortgang van woningbouw en de oplossingsgerichte benadering (hoe nu verder?) de prioriteit boven een terugblik op de oorzaken (hoe heeft dat kunnen gebeuren?). De beantwoording vindt niet plaats in deze rapportage, maar het gesprek hierover moet wel gevoerd worden.

5. Financiën

---

6. Participatie en communicatie

a) Participatie

---

b) Communicatie

In de voortgangsrapportage is openbaar en kan verspreid worden. De Barneveldse Krant heeft om een toelichting gevraagd. Hieraan zal gehoor gegeven worden door voor te stellen om een gesprek met de wethouder te arrangeren.

7. Vervolgstap

Eens per half jaar zal er een actuele voortgangsrapportage verschijnen. Deze is zal gekoppeld zijn aan de monitoring voor de Foodvalley, zodat deze gegevens ook in bijlage 1 van de rapportage opgenomen kan worden.

We volgen het proces op voortgang en daar waar mogelijk zoeken we de mogelijkheden om te blijven voldoen aan onze woonopgave.

8. Bijlagen

Bijlage 1: Voortgangsrapportage Wonen januari – mei 2025

gemeente Barneveld

Voortgangsrapportage Wonen

januari - mei 2025



Inleiding

Voor u ligt de voortgangsrapportage Wonen van de gemeente Barneveld. Door middel van deze rapportage willen we inspanningen binnen portefeuille Wonen inzichtelijk maken.

Vanaf begin 2025 wordt een actuele woninbouwprogonose gemaakt op basis van de op dat moment bekende voortgang van de vastgestelde woningbouwlocaties zoals ze bij de gemeente bekend zijn. De ijkdatum was hiervoor 1 april jl. We sluiten met deze rapportage aan bij de verschijningscyclus van de monitoring van provincie Gelderland: 2x per jaar wordt om een actualisering gevraagd. Hierdoor wordt de voortgang bewaakt en de continuïteit gewaarborgd.

Inhoudsopgave

Inleiding....2
Inhoudsopgave....3
Woondeal....4
Stikstof....4
Netcongestie....4
Doorvertaling Woondeal naar Barneveld....5
Woningbouwplanning....5
Woningbouwproductie 2024 en verleende vergunningen 2025....6
Herijking Woonvisie....7
Programma Fysieke Ontwikkelopgave....8
Woonzorgvisie....8
Huisvestingsverordening....8
Woonbehoefteonderzoek....9
Starterslening....9
Bijlage 1: Programmering 2025-2030....10

Woondeal

De woondeal uit 2023 en de bijbehorende verstedelijkingsstrategie zijn herijkt. Afgelopen november is geconstateerd dat de korte termijn planvoorraad voldoende is om te voldoen aan de in 2003 gemaakte afspraken. Hierbij moet worden opgemerkt dat veel plannen nog “zacht” zijn, er relatief weinig plancapaciteit is na 2030 en het bouwtempo te laag ligt.

Daarom is afgesproken om in de regio Foodvalley 19.580 woningen bij te bouwen, waarvan minimaal 66% betaalbaar, dit is inclusief 30% sociale huurwoningen. Gemeenten werken samen aan het principe van een fair share van het percentage van de woningbouw. Dit is door vertaald naar een zo gelijk mogelijke belasting van gemeenten in de kwalitatieve opgave.

Risico's voor het realiseren van de bouwplannen zien we onder meer in de afhankelijkheid van regels en belemmeringen rondom stikstof, natuur, bereikbaarheid en netcongestie.

Dit alles heeft geleid tot een uitbreiding en actualisatie van de Woondeal van 2023. Deze zijn niet bekrachtigd met een ceremoniële ondertekening. Afgesproken is dat er driejaarlijkse updates van de Woondeal zullen volgen.

Uit de monitoring van afgelopen jaar blijkt dat hoewel er afgelopen jaar veel gerealiseerd is, de belemmeringen steeds groter te worden. Zoals het in te terugkoppeling geformuleerd stond gaat het dan met name in de financiering van de onrendabele toppen, netcongestie, capaciteit, bereikbaarheid en stikstofproblematiek.

Zie ook: Herijking Woondeal Regio Foodvalley

Stikstof

Onlangs zijn er belangrijke en vergaande rechterlijke uitspraken gedaan op het gebied van stikstof. Deze uitspraken zien toe op een per directe vergunningsplicht voor het intern salderen met ongebruikte stikstofruimte én dat de Staat versneld maatregelen moet nemen om de wettelijke doelen ten aanzien van stikstofreductie te bereiken.

De impact van deze rechterlijke uitspraken op onze gemeente zijn groot. Op dit moment ligt de natuurvergunningverlening bij de provincie stil voor projecten en activiteiten die gebruik maken van het intern salderen. Dit geldt ook voor woningbouwprojecten. Consequentie van de rechterlijke uitspraken is dat veel van de woningbouwprojecten flinke vertraging oplopen of in het ergste geval geen of gewijzigd doorgang kunnen vinden.

Netcongestie

Sinds november 2022 is er een tijdelijke stop aangekondigd op het aansluiten van grootverbruikers op het elektriciteitsnet. Ook, dreigt er vanaf 2026 een tijdelijke stop op het aansluiten van kleinverbruik aansluitingen. Na de zomer zal duidelijk worden of die tijdelijke stop er in 2026 komt. Daarmee is netcongestie vooralsnog geen probleem bij woningbouw. Wel kan het zijn dat door capaciteitstekort er lokaal projecten later worden aangesloten dan gepland.

Doorvertaling Woondeal naar Barneveld

Vertaald naar de Barnevelds markt levert dit het onderstaande diagram op:

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

Gemeente Barneveld d.d maart 2025

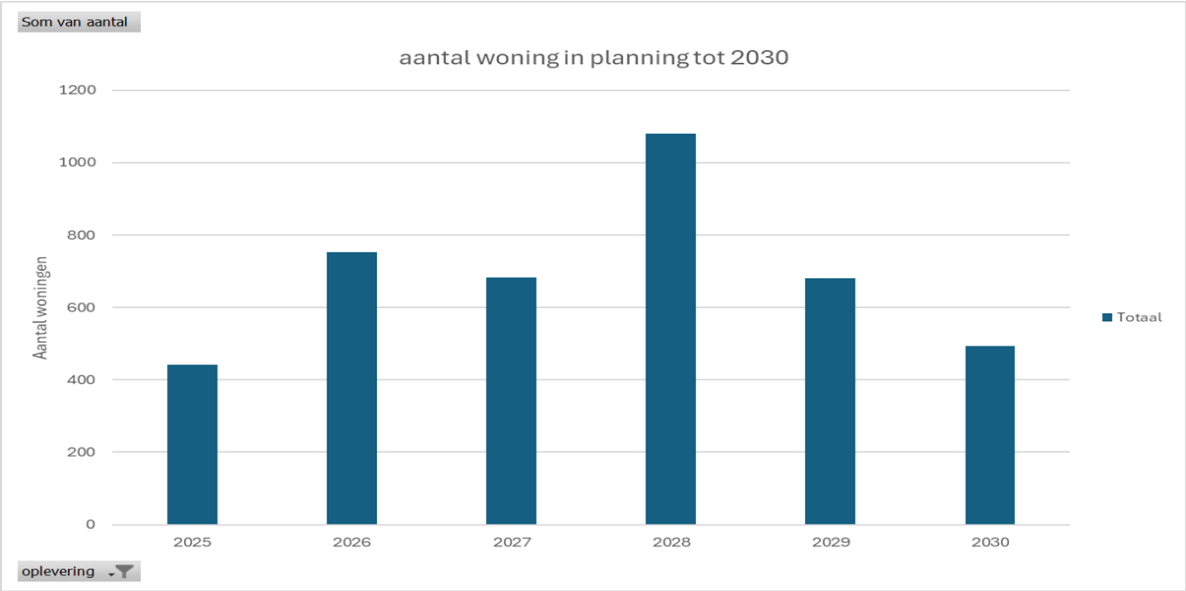
In de regio heeft de gemeente aangegeven dat zij werkt naar bovenstaande verdeling. In bestaande projecten met reeds afgesproken onderliggende contracten waarin al afspraken gemaakt zijn over de betreffende programmering wordt de verdeling niet meer aangepast. Echter projecten waar de programmering nog niet vast ligt in contract, geldt in beginsel bovenstaande verdeling, waarbij de 66% betaalbaar minimaal is, net als 30% sociale huur; een hoger percentage mag altijd.

Woningbouwplanning

In het eerste kwartaal zijn de gegevens aangeleverd ten behoeve van de regionale en provinciale planregistratie Woningbouw. Uit deze analyse blijkt dat gemeente Barneveld circa 4.500 woningen in bekende projecten heeft. Tot 2030 zijn dat 4.133 woningen. Hierbij moet te worden opgemerkt dat, hoewel is uitgegaan van een realistische planning, deze tevens rekening houdt met bekende risico's. Ook wordt uitgegaan dat er geen of slechts in beperkte mate bezwaar- en beroepsproceudures zullen worden opgestart, afgezien van de procedures die op dit moment reeds bekend zijn.

De woningbouwplannen die opgenomen zijn, hebben reeds een eerste besluitvormingsfase doorlopen als een collegebesluit, een raadsbesluit, een uitspraak aan de intaketafel of een voortvloeisel uit een omgevingsvergunning, kredietverlening en/of wenselijkheidstoets. Als de plannen nog niet concreet zijn uitgewerkt en sprake is van een bandbreedte qua woningaantallen, dan wordt het aantal geraamde woningen behoudend ingeschat en evenredig over de geplande opleveringsjaren verdeeld. Naarmate een project verder in de toekomst ligt, hoe zachter de planning is qua aantallen. Initiatieven met minder dan dan 20 woningen zijn gebundeld. De aantallen woningen per jaar betreffen de verwachte oplevering van de woningen.

Onderstaande grafiek laat zien dat hoe de productie gepland is voor de komende jaren. In bijlage 1 staat het onderverdeeld naar de afzonderlijke projecten. Kenmerkend van een planning is wel dat het gaat om een momentopname. In de loop van de tijd komen er projecten bij, er vallen projecten af; bij het ene project wordt de planning korter terwijl deze bij een ander juist weer langer wordt. Daarom is het belangrijk dat planningen actueel worden gehouden.



Bron: Gemeente Barnveld, april 2025

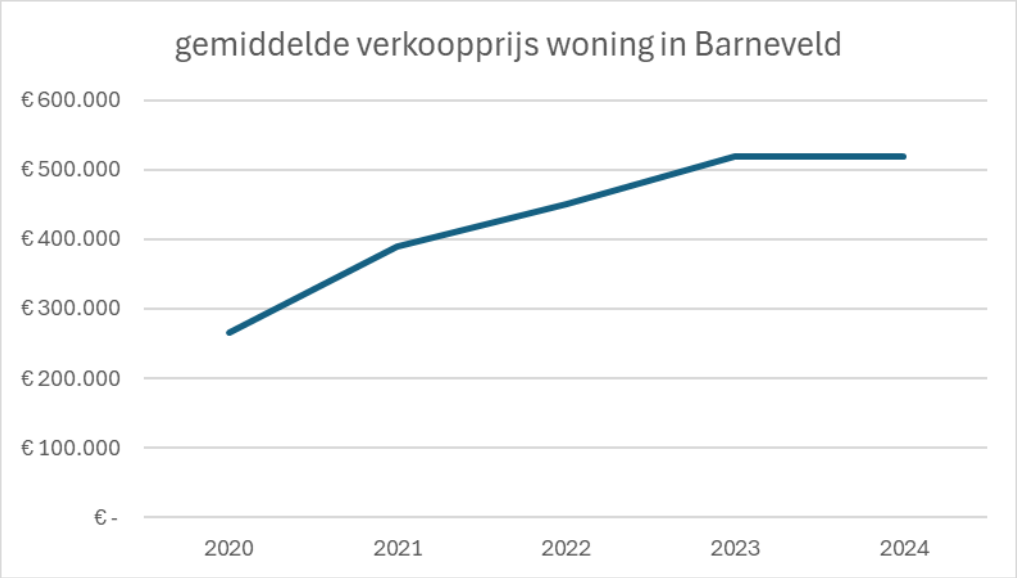
Woningbouwproductie 2024 en verleende vergunningen 2025

In 2024 is het aantal in totaal met 333 woningen toegenomen: stijging van 1.4%.

In Barneveld is in de periode 2022-2024 minder dan de woondealopgave gerealiseerd.

Opgeleverde woningen	**2022-2024**	**2024**
Doel	1840	897
Realisatie	*1255*	*351*

Prijscategorie opgeleverde woningen	**2022-2024**	**2024**
Betaalbaar	690 (55%)	151 (43%)
Sociale huur	264 (21%)	49 (14%)



Bron: CBS, mei 2025

Dit jaar tot juni zijn er voor 37 wooneenheden vergunningen verleend.

Kern	Apparte-ment	Flex-woning	Kamer-verhuur	Mantelzorg -woning	Vrijstaand	Eindtotaal
Achterveld					1	**1**
Barneveld	10	3	0		4	**17**
Kootwijkerbroek		1		1	7	**9**
Stroe					2	**2**
Voorthuizen		3		2	2	**7**
Zwartebroek					1	**1**
Eindtotaal	**10**	**7**	**0**	**3**	**17**	**37**

Bron: ODDV, mei 2025

Wat opvalt, is dat -gelet op de bouwopgave van de gemeente met een gemiddelde van 600 woningen per jaar- het relatief beperkt is. Het is niet bekend waardoor dit aantal beperkt is: of dit vanwege onzekerheid over bijvoorbeeld stikstof en netcongestie is of dat het een andere oorzaak heeft.

Het merendeel van de vergunde wooneenheden bevindt zich in Barneveld. Opvallend is tevens dat Kootwijkerbroek als tweede volgt.

Herijking Woonvisie

In het najaar zal de herijking van de Woonvisie in procedure gaan. Vlak voor de zomer wordt in principe de Omgevingsvisie vastgesteld. Zoals al aangegeven in de het voorstel voor herijking van de Woonvisie is de woonopgave onderdeel van de hoofdopgaven van de Omgevingsvisie Barnveld 2040. De dan vastgestelde omgevingsvisie zal dan mogelijk nog input kunnen opleveren voor de herijking.

Programma Fysieke Ontwikkelopgave

In 2025 zijn we gestart met het programma Fysieke Ontwikkelopgave**.** Het programma richt zich op het faciliteren van de groei van de gemeente door te zorgen voor voldoende, betaalbare en toekomstbestendige woningen, goed bereikbare (nieuwe) wijken, passende voorzieningen en de uitbreiding van bedrijventerreinen. Doel van dit programma is om focus te leggen op de ontwikkelopgave en het versterken van onze realisatiekracht. Omdat een versnelling nodig is op de woningbouwopgave én we zien dat de opgaven met de dag complexer worden zijn de woningbouwprojecten onderdeel van het programma geworden. Het programma is nog in oprichting maar we gaan vooral programmatisch werken om meer focus te kunnen aanbrengen. De complexiteit van de opgave vraagt om een bijzondere aanpak die we willen neerzetten via het programmatisch werken. Een verbetering van de monitoring van de voortgang van onze woningbouwopgave maakt hiervan onderdeel. De monitoring moet aansluiten bij de monitoring waar de woondeal om vraag en moet ons tevens meer sturingsinformatie geven om onze doelstellingen binnen de opgave te bereiken.

Gemeente gaat op korte termijn in gesprek met het versnellingsteam om te bespreken of en op welke wijze het versnellingsteam een bijdrage kan leveren aan de versnelling van onze bouwopgave (ambtelijk zijn hiertoe al initiatieven ondernomen). In het najaar brengen we in beeld wat de mogelijkheden tot versnelling zijn.

Woonzorgvisie

In april heeft de gemeenteraad de Woonzorgvisie 2025 – 2029 ‘Een thuis voor iedereen in gemeente Barneveld’ vastgesteld. De Woonzorgvisie geeft inzicht in de opgaven op het gebied van wonen, zorg en welzijn voor ouderen en aandachtsgroepen. Samen met organisaties uit het maatschappelijk middenveld is de visie ‘Een inclusieve wijk’ ontwikkeld en zijn ambities geformuleerd om invulling te geven aan de opgaven.

Na de vaststelling van de visie wordt samen met belanghouders gewerkt aan een uitvoeringsprogramma. Hierbij is het uitgangspunt dat er combinaties worden gelegd met andere beleidsterreinen. Daarnaast zijn de ambities leidend bij de ontwikkeling op andere beleidsterreinen en prestatieafspraken.

Zie ook: Woonzorgvisie Barneveld 2025-2029

Huisvestingsverordening

In april heeft de gemeenteraad de huisvestingsverordening 2025 – 2029 vastgesteld. De basis voor deze verordening is een eenduidige, regionaal afgestemde huisvestingsverordening. Nieuw in de verordening is de verruiming van het verlenen van voorrang aan woningzoekenden met een lokale binding bij de toewijzing van sociale huurwoningen van 25% naar maximaal 50% van het aanbod.

De raad wordt vanaf 2026 jaarlijks middels de voortgangsrapportage woningbouw in de gemeente Barneveld geïnformeerd over de wenselijkheid van het inzetten van de sturingsmogelijkheid voorrang lokaal woningzoekenden bij betaalbare koopwoningen nieuwbouw (tot € 405.000,-- prijspeil 2025) indien het percentage woningkopers uit de eigen gemeente minder dan 50% is.

Zie ook:Huisvestingsverordening Barneveld 2025-2029

Woonbehoefteonderzoek

In januari is het woonbehoefteonderzoek “Ontrafel de trend. Kijk vooruit” opgesteld door Companen ter kennisname naar de Raad gestuurd. Voor zowel het opstellen van de Woonzorgvisie als voor de herijking van de Woonvisie had de gemeente behoefte aan om inzicht te verkrijgen in de actuele situatie op de woningmarkt in de gemeente en in de regio en don de ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van de verschillende aandachtsgroepen.

Zie ook: 203109-woningbehoefteonderzoek-gemeente-barneveld-definitief.pdf

Starterslening

Verstrekte startersleningen	
Nieuwbouw	24
Bestaande bouw	11
Totaal	**35**

Bron: gemeente Barneveld, juni 2025

De gemiddelde aanvraag voor de starterslening is €30.000,--. Dit bedrag is hoger dan waar rekening mee is gehouden bij de aanvraag voor de starterslening voor de 50 woningen. Op korte termijn dient het budget voor de starterleningen verhoogd te worden. Hiervoor zal een voorstel voor opgesteld moeten worden ter besluitvorming.

Bijlage 1: Programmering 2025-2030

Kern	Project	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Eindtotaal
Barneveld	Korenbloemstraat		36					36
	Lijsterstraat					44		44
	Torenplein		40	6				46
	AZC locatie			36				36
	Woudse Erven II			85	97			182
	Bloemendal – fase1	94	62					156
	Bloemendal – fase 2b			60	61	62	63	246
	Bloemendal – fase 3a t/m 7				208	175	193	576
	Bloemendal – fase 2a			49	51	53		153
	De Burgt – Lanen Oost	226						226
	Barnseweg 3		64					64
	Burgemeester Kuntzelaan/Langestraat				66			66
	Burgemeester Kuntzelaan 25-29		88					88
	De Savornin Lohmanlaan			29				29
	Stationsweg 45		33					33
	Valkse Weide		41					
	Thorbeckelaan bij 109					32		32
	De Burgt – Nederwoudse Brinken				100	115	100	315
	Overige kleine initiatieven		2	5	22	19	16	26
Totaal Barneveld		**320**	**366**	**286**	**605**	**500**	**356**	**2.392**
De Glind	Ecodorp	31						31
Totaal De Glind		**31**						**31**
Garderen	H.C. Bosstraat			39	30	16		85
	Oud Milligensweg 34 (omgeving Kruimelstaete)					21	21	42
	Overige kleine initiatieven				3	16	8	27
Totaal Garderen				**39**	**33**	**53**	**29**	**154**

Kootwijker-broek	Oostbroek	13		30				43
	Puurveen-Zuid			114	20			134
	Overige kleine initiatieven	5	1	6	1	1		14
Totaal Kootwijkerbroek		**18**	**1**	**150**	**21**	**1**		**191**
Stroe	Ericaweg Wulperveld	56	31					87
	Overige kleine initiatieven			1				1
Totaal Stroe		**56**	**31**	**1**				**88**
Terschuur	Hoevelakenseweg PAVO						20	20
	Terschuur-Noord De Eendracht				134	26		160
	Noord-Fase II						30	30
Totaal Terschuur					**134**	**26**	**50**	**210**
Voorthuizen	Woonwerklandschap		40	129	115			284
	Herontwikkeling Trefpunt en Oranjevereniging			34	35			69
	Holzenbosch II (LIFE)		33					33
	Holzenbosch II (Schooneng)		158					158
	Vreugdenhil		129					129
	Holzenbosch II – West			14	15	9	15	53
	Holzenbosch II – Zeumerse Eng			27	68	41	41	177
	Avondrust – Van den Berglaan				24			24
	Rubensstraat 28					20		
	Buurtweg 10		25					
	Overige kleine initiatieven	16	11	3	12	5	3	50
Totaal Terschuur		**16**	**396**	**207**	**269**	**75**	**59**	**1.022**
Zwartebroek	Dwarsakker 2				20	26		46
	Overige kleine initiatieven	1						1
Totaal Zwartebroek		**1**			**20**	**26**		**47**
Eindtotaal		**442**	**794**	**683**	**1.082**	**681**	**494**	**4.176**

Bron: gemeente Barneveld, d.d. 1 april 2025