



Wonen voor jong & oud

Woonvisie Barneveld 2021-2025 met doorkijk tot 2030/2040



gemeente
Barneveld

Voorwoord

Geachte lezer,

In de afgelopen jaren is de gemeente Barneveld verder gegroeid tot een middelgrote gemeente met 60.000 inwoners begin 2021. De ligging te midden van de Gelderse Vallei en de Veluwe maakt Barneveld een aantrekkelijke woongemeente. Per auto en per openbaar vervoer zijn we goed bereikbaar. We worden omringd door prachtige natuurgebieden en kunnen als inwoners gebruik maken van tal van voorzieningen. Negen kernen met hun eigen specifieke karakter en dynamiek, vormen samen de gemeente Barneveld.

De komende jaren breidt de gemeente Barneveld verder uit naar zo'n 65.000 inwoners in 2025, door de bouw van gemiddeld 500 woningen per jaar op verschillende locaties. Afhankelijk van het bouwscenario dat vanaf 2025 wordt gekozen, zal het inwonertal doorgroeien tot minimaal 75.000 inwoners in 2040. We zijn bezig met de realisatie van nieuwe woonwijken in Barneveld en Voorthuizen, maar ook in de andere dorpen worden de komende jaren woningen gerealiseerd.

Samenwerken aan een veelzijdig Barneveld

Barneveld heeft veel te bieden. Veel mensen willen hier graag (blijven) wonen en dat proberen we samen met allerlei partijen, waaronder marktpartijen, Woningstichting Barneveld, zorgpartijen en makelaars, zo goed mogelijk te faciliteren.

Samenwerken om invulling te geven aan de woonvraag die actueel is en samen de plannen zó vorm te geven dat vraag en aanbod nauw op elkaar aansluiten, voor jong en oud. Met het uiteindelijke doel om iedereen op een zo plezierig mogelijke manier te laten wonen in onze gemeente. We vinden het daarbij ook belangrijk dat de woon- en leefomgeving op een kwalitatieve manier duurzaam wordt aangelegd en onderhouden.

Dat draagt bij aan het woongenot. Wij hebben bij het opstellen van deze Woonvisie, waarin de woonambities voor de komende jaren staan beschreven ook goed geluisterd. Naar inwoners, inwonersgroepen en naar de (markt)partijen waarmee wij samenwerken. Het is een woonvisie die gezamenlijk is opgesteld en daar ben ik als wethouder Ruimtelijke Ordening en Wonen best een beetje trots op. Een plan van ons samen en een plan vóór ons samen. Een plan waar we allemaal onze schouders onder zetten om het de komende jaren tot uitvoering te brengen. Het vormt een bouwsteen voor de nieuwe omgevingsvisie.

Eén ding wordt na het lezen van deze Woonvisie wel duidelijk. Barneveld is nog niet af. Ook de komende jaren blijven we ons van harte inzetten voor een kwalitatief woningbouwprogramma in onze gemeente, met aandacht voor de opgaven in de verschillende kernen. Ik spreek de hoop en verwachting uit dat deze Woonvisie Barneveld 2021-2025 er aan bijdraagt

dat velen in onze gemeente een passend thuis vinden en hier samen met anderen naar genoeg kunnen wonen.

De woonvisie is door de gemeenteraad van Barneveld op **18 maart 2021** vastgesteld.



B. Wijnne, Wethouder
Ruimtelijke Ordening en Wonen

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4	5. Verduurzaming en klimaatbestendigheid	45
1.1 Woonkansen inwoners vergroten	5	5.1 Energietransitie	46
1.2 Woonkeuzes vooruitlopend op de omgevingsvisie.....	9	5.2 Verduurzaming bestaande particulier voorraad.....	49
1.3 Binnen de regio's FoodValley en Amersfoort positie bepalen	9	5.3 Nieuwbouw	49
1.4 Aanleiding en totstandkoming	10	5.4 Prettig, veilig en gezond binnenklimaat gebouwen en woningen	49
2. We houden ons woningbouwtempo hoog	11	5.5 Klimaatadaptatie.....	50
2.1 Ontwikkeling aantal huishoudens en woningbehoefte: groei	12	6. Uitgangspunten voor woningbouwprogramma.....	52
2.2 Grote woningbouwopgave.....	14	6.1 Richtinggevend woningbouwprogramma	53
2.3 Werken aan voldoende (harde) plancapaciteit	16	6.2 Monitoring.....	55
3. Woningdifferentiatie: extra aandacht voor jongeren en ouderen	18	7. Werkprogramma	56
3.1 Korte karakteristiek woningvoorraad	19	8. Bijlagen.....	59
3.2 Ontwikkeling huishoudensamenstelling	21	9. Colofon	61
3.3 Kwalitatieve woningbehoefte	22		
3.4 Een aantal doelgroepen uitgelicht	26		
4. Vitale en gedifferentieerde buurten en kernen	38		
4.1 Vitale en gedifferentieerde kernen met behoud van eigen identiteit.....	39		



1

Inleiding

Deze woonvisie gaat over de ontwikkelingen en de daaruit voortvloeiende opgaven op het gebied van wonen voor de periode 2021-2025 in gemeente Barneveld, maar doet ook uitspraken over de periode tot 2030 (met soms een doorkijk tot 2040 en verder). Zo anticiperen we op toekomstige (demografische) ontwikkelingen. We willen tenslotte tegemoetkomen aan de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners van Barneveld, zodat mensen hier naar volle tevredenheid kunnen blijven en komen wonen.

1.1 Woonkansen inwoners vergroten

Onze visie en bijhorende ambities

Bij het formuleren van het beleid in deze woonvisie staan de behoeften van onze inwoners voorop. Er zijn veel inwoners in onze gemeente met woon- en verhuiscriteria die in de huidige marktomstandigheden niet eenvoudig in te vullen zijn. Bij het programmeren van nieuwbouwonontwikkelingen wordt daarom de eerstkomende jaren extra gekeken naar welke segmenten de inwoners in het huidige aanbod (bestaand en nieuw) als tekort of ontbrekend ervaren. Met deze woonvisie willen we hiervoor kansen creëren, aanvullend op hetgeen al geprogrammeerd en gepland staat.

De druk op de woningmarkt pakt voor inwoners verschillend uit. 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. We zien daarnaast een grote groep (vitale) ouderen die nog een

stap in hun wooncarrière willen zetten, maar waarvoor in de afgelopen jaren te weinig is gebouwd.

In deze visie streven we de volgende ambities na:

1. We houden ons woningbouwtempo hoog.
2. Extra aandacht voor jongeren/starters en ouderen in de woningdifferentiatie.
3. We werken aan vitale en gedifferentieerde buurten en kernen.
4. We werken aan een duurzame en klimaatbestendige woningvoorraad en woonomgeving.

Barnevelders vormen een hechte en krachtige gemeenschap. Het is een echte gezinsgemeente, met een sterk verenigingsleven. Omzien naar elkaar wordt als een groot goed beschouwd. Het is ook een tamelijk welvarende gemeente, mede dankzij het ondernemerschap van een aantal bedrijven en organisaties. Dit willen we graag zo houden en we dragen hieraan bij 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, waarbij iedereen zijn eigen verantwoordelijkheid neemt ('Zelf-Samen-Gemeente'). Als gemeente willen we de initiatieven van onze inwoners en organisaties verder brengen en soms extra aanzwengelen.

Sinds de vaststelling van de Woonvisie 2017-2021 is er het nodige gebeurd, de gemeente is inwonertal sterk gegroeid, mede door de ontwikkeling van gedifferentieerde woningbouwprojecten in aantrekkelijke omgevingen. De verwachting is dat Barneveld ook de komende jaren nog een grote bevolkings- en huishoudensgroei zal doormaken. Ook al is de verwachting nu dat de groei na 2030 iets afzwakt. Zeker de komende tien

jaar zijn veel woningen nodig, zowel voor de huidige inwoners en hun kinderen als voor de woningzoekenden uit de aangrenzende regio's en de rest van Nederland die ervan dromen om in Barneveld te kunnen wonen. Er is dus werk aan de winkel om deze ontwikkelingen bij te benen, maar vooral ook in goede banen te leiden en keuzes te maken. Keuzes over de positie van Barneveld in de regio en de bijdrage van Barneveld aan de regionale woningbehoefte. Een aanzet hiervoor geven we in deze nieuwe woonvisie.

De eerdere vastgestelde koers uit de Strategische Visie (2016) willen we niet loslaten. We blijven daarom inzetten op het realiseren van voldoende woningen, die aansluiten bij de behoeften van de inwoners van gemeente Barneveld. Om deze ambitie te bereiken in de huidige woningmarktomsomstandigheden, actualiseren we de woonvisie uit december 2016.

De gemeente Barneveld wil tegemoetkomen aan de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners van Barneveld, zodat mensen hier naar volle tevredenheid kunnen (blijven) wonen. We streven hiertoe vier ambities na:



1 We houden ons woningbouwtempo hoog

Door de toenemende druk op de huur- en koopwoningmarkt is het vinden van een woning voor een aantal groepen 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 van de afgelopen vier jaar vasthouden, om zo primair de kansen voor onze lokale bevolking te vergroten en daarnaast ook deels voor mensen van buiten wat te betekenen.

We continueren het woningbouwtempo tot (tenminste) 2025 om aan de vraag van onze inwoners tegemoet te komen en een zekere instroom toe te staan. We willen dus zeker in de eerste vier jaar het bouwtempo hoog houden en streven naar een jaarlijkse toevoeging van gemiddeld 450-500 woningen. De ambitie voor de jaren daarna bepalen we op een later moment ([link naar hoofdstuk 2](#)).



2 Extra aandacht voor jongeren/starters en ouderen in de woningdifferentiatie

We vinden het belangrijk dat inwoners kunnen wonen, passend bij hun 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 alsook voor een deel van de starters is de toevoeging van betaalbare huur- en koopwoningen van groot belang. Daarmee zien we ook een toename van doelgroepen 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 denken.

We zorgen voor meer woningen passend bij de behoefte van inwoners, zodat vraag en aanbod beter op elkaar aansluiten. Daarbij richten we ons extra op het vergroten van het aanbod voor de huishoudens die de druk op de huur- en koopwoningmarkt het meest sterk ervaren en die bijdragen aan een goede doorstroming van de woningmarkt: de jongeren en de ouderen ([link naar hoofdstuk 3](#)).



3 We werken aan vitale en gedifferentieerde buurten en kernen

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. Zelfredzaamheid vinden we daarbij belangrijk. Daarmee is er ook aandacht voor de mix van wonen, werken en voorzieningen.

We werken aan vitale en gedifferentieerde kernen en buurten. Door oog te hebben voor de (demografische) veranderingen in de samenleving willen we initiatieven op het gebied van wonen, werken en voorzieningen ondersteunen om zo vraag en aanbod meer in balans te brengen. Met aandacht voor de zelfredzaamheid van onze inwoners ([link naar hoofdstuk 4](#)).



4 We werken aan een duurzame en klimaatbestendige woningvoorraad en woonomgeving

Het onderwerp 'duurzaamheid' heeft de afgelopen jaren aan importantie gewonnen. 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 van de bestaande woningvoorraad. Daarnaast moeten we onze leefomgeving voorbereiden op extremen in de weersituatie (hitte, droogte, extreme regenval).

Het is belangrijk om door te werken aan deze opgaven. Dit alles zodat Barneveld een prettige gemeente blijft voor een ieder die er nu woont, en een ieder die er de komende jaren zal komen wonen ([link naar hoofdstuk 5](#)).

De uitwerking die we aan deze ambities geven, monden uit in een duidelijk 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 vooruitlopend op de omgevingsvisie

Deze woonvisie continueert op een aantal punten het bestaande woonbeleid en wordt aangevuld met nieuwe opgaven, die mede voortkomen uit de recente ontwikkelingen op de woningmarkt.

In deze woonvisie richten we ons met name op hoeveel woningen er de eerstkomende jaren nodig zijn en welke differentiatie daarbij gewenst is. Om zo te voldoen aan de woonbehoeften van onze inwoners. Dit alles gebaseerd op de huidige inzichten met betrekking tot de woningmarkt. Een deel van de woningbouwprogrammering is voor de eerstkomende jaren al bekend. Daarmee is ook bekend waar binnen onze gemeente deze woningbouw zal plaatsvinden (in welke kernen en op welke locaties). Het vraagstuk waar op termijn aanvullende woningbouwlocaties moeten komen is onderwerp voor ruimtelijke ordening en zal in de nieuwe omgevingsvisie aan de orde komen.

Deze woonvisie wordt derhalve **een bouwsteen voor de omgevingsvisie** van onze gemeente. Deze omgevingsvisie vormt een integraal beleidsdocument voor de fysieke leefomgeving. De Omgevingswet die naar verwachting in 2022 in werking treedt verplicht gemeenten om een dergelijke visie op te stellen (voor 2024). Een omgevingsvisie gaat onder meer in op de samenhang tussen ruimte, water, milieu, gezondheid, natuur, landschap, verkeer en vervoer en cultureel erfgoed. In de in 2016 vastgestelde Strategische Visie Barneveld 2030 zijn beleidsonderwerpen terug te lezen, die opnieuw voor de omgevingsvisie van belang zijn, maar dan in een geactualiseerde context en rekening houdend met trends en ontwikkelingen die op ons afkomen. Dit wordt in een kaderstellende Hoofdpijnennotitie verwoord.

Genoemde visies en notitie geven richting aan de (ruimtelijke) ontwikkeling van de gemeente. 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 dus in zekere zin vooruit op de keuzes die we nog gaan maken voor de ontwikkeling van Barneveld op de lange en middellange termijn.

Ambities en doelstellingen die we nu al formuleren vormen tegelijkertijd de inbreng vanuit het woondomein in het opstellen van deze integrale visiestukken. Het feit dat we nog keuzes voor de jaren 2025-2030 en verder moeten maken is de reden waarom we in deze woonvisie een knip maken tussen de periode 2021-2025 en de periode die daarop volgt. Wel blikken we af en toe al vooruit. Keuzes rond het woningbouwprogramma maken we alleen voor de eerste vier jaar. De periode daarna ligt nog grotendeels open en vullen we later in.

De in deze woonvisie gestelde ambities en doelen worden als realistisch en haalbaar beschouwd. Er wordt uitgegaan van een stabiele economische ontwikkeling van Nederland op basis van verschillende verkenningen. Maar bepaalde ontwikkelingen kunnen hier verandering in brengen. Zo kan bijvoorbeeld nog niemand de gevolgen van het gevoerde Corona-beleid voorspellen, bijvoorbeeld voor de woningmarkt.

1.3 Binnen de regio's FoodValley en Amersfoort positie bepalen

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), brengt een sterke economische positie met veel banen met zich mee. Tegelijkertijd wordt er ook naar Barneveld gekeken als interessant gebied voor het bouwen van woningen ten gunste van de buurgemeenten, buurregio's en overig Nederland.

Het is de ambitie van de provincie Gelderland, regio Arnhem-Nijmegen en regio FoodValley om zo'n 100.000 extra woningen te realiseren tot 2040 (met het accent op de periode 2020-2030 door de toevoeging van

80.000 woningen). Dit met behoud van een goed woon- en leefklimaat, bereikbaarheid en de kwaliteit van het landschap. In het najaar van 2021 is het de bedoeling met de regiogemeenten, de provincie en de rijksoverheid de concept-verstedelijkingsstrategie vast te stellen waarmee deze ambitie handen en voeten wordt gegeven. Deze beschrijft 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.

In regio Amersfoort speelt een soortgelijke verstedelijkingsdiscussie. Om de aantrekkelijkheid en nationale betekenis van de regio Amersfoort te behouden, moet de regio (in balans) blijven groeien. De regio wordt geconfronteerd met complexe opgaven om dit vol te houden met behoud van kwaliteit. De ambitie is helder: op alle fronten zorgen voor een gezonde verstedelijking en vitaliteit van kernen; leefbaarheid behouden en in probleemwijken versterken; ruimte bieden voor wonen, werken, voorzieningen, duurzame energieopwekking, landbouw, recreatie, natuur, infrastructuur, waterberging etc.. De ambitie is om tot 2040 meer dan 30.000 nieuwe woningen in deze regio te bouwen. De regio wordt daarbij ondersteund door provincie en Rijk, temeer omdat regio Amersfoort sinds kort tot de zogeheten Woondealregio's (samen met regio Utrecht) behoort en dus ook op financiële middelen vanuit het Rijk kan rekenen.

De komende periode moeten we als Barneveld onze positie bepalen. Welke bijdrage willen we leveren aan deze regionale woningbouw-/verstedelijkingsopgaven? In deze woonvisie geven we de eerste aanzet hiervoor, met het accent op de woonopgaven voor de periode 2021-2025 en een suggestie voor de periode daarna. Dit proces krijgt een vervolg in het opstellen van onze nieuwe omgevingsvisie en de daarbij horende kaders.

1.4 Aanleiding en totstandkoming

Om beter zicht te krijgen op de woonopgaven voor de komende jaren, zijn verschillende werkzaamheden uitgevoerd. Deze woonvisie is opgesteld in samenspraak met zoveel mogelijk betrokken partijen in het veld. Ondanks de hinderende invloed van de Covid-19 maatregelen is het gelukt om vier themabijeenkomsten te organiseren in september en oktober 2020. Daarnaast zijn er gesprekken gevoerd in een 'rondje langs de velden', met diverse belanghouders waaronder Woningstichting Barneveld, Huurdersvereniging Barneveld, vertegenwoordigers van wijkteams en wijkplatforms plaats, welzijns- en zorgorganisaties, de Jongerenraad, marktpartijen en makelaardij.

Een belangrijke cijfermatige onderlegger vormt de meest recente woningmarktverkenning voor de gemeente Barneveld (2019), gebaseerd op het WoonOnderzoek (WoON2018) Nederland, met een oversampling voor de gemeenten in Gelderland, aangevuld met gemeentelijke gegevens en gemeentelijke studies (waaronder een verdiepend onderzoek voor wonen en zorg en de rapportages Faseren en doseren) en informatie van de sociale huursector (o.a. Huiswaarts en een regionaal schaarsteonderzoek). Ook is er deze zomer een digitaal woonwensen onderzoek onder jongeren (18-29 jaar) gehouden. Hiermee beschikken we over de laatste onderzoeksgegevens en meest actuele verwachtingen voor de toekomst. Relevante onderleggers voor de woonvisie, treft u op de gemeentelijke website aan.



2

We houden ons woningbouwtempo hoog



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 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 Barneveld, maakt dat ook huishoudens van buiten de gemeente zich graag in Barneveld vestigen. Door het recht op vrije vestiging is deze instroom nauwelijks te beïnvloeden.

Speerpunten:

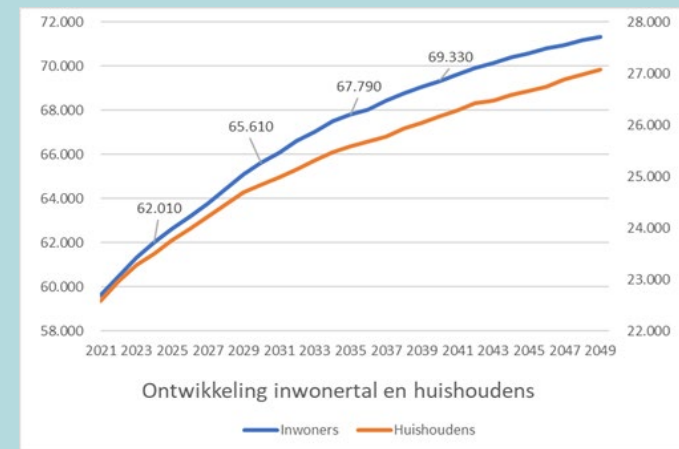
- *De ambitie is om in 2021-2025 het tempo van 450-500 nieuwbouwwoningen per jaar, vast te houden.*
- *Op basis van de Hoofdpijnennotitie (met Strategische Visie als onderlegger) en omgevingsvisie bepalen we het gewenste bouwtempo en daarmee de snelheid van de groei van Barneveld na 2025. Hierbij houden 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 2025 waar te maken. Voor de periode 2025-2040 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. Waar de gemeente in 2010 zo'n 52.500 inwoners telde, zijn we eind 2020 de grens van 60.000 inwoners gepasseerd, oftewel een groei van bijna 700 personen per jaar. In dezelfde periode nam de woningvoorraad met ca. 4.500 woningen toe tot ruim 23.000 woningen.

Ook de komende jaren wordt een verdere demografische groei voorzien (zie figuur 2.1). De Primos prognose (2019) gaat in de periode 2020-2025 uit van een groei van het inwonertal met gemiddeld 765 personen per jaar (tot ruim 62.000 inwoners in 2025) en gemiddeld 600 personen in 2025-2030. Vanaf 2030 daalt het groeitempo en dit vlakt na 2040 verder af. In 2040 zou Barneveld dan ruim 69.300 inwoners tellen en in 2049 ruim

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



Bron: PRIMOS 2019

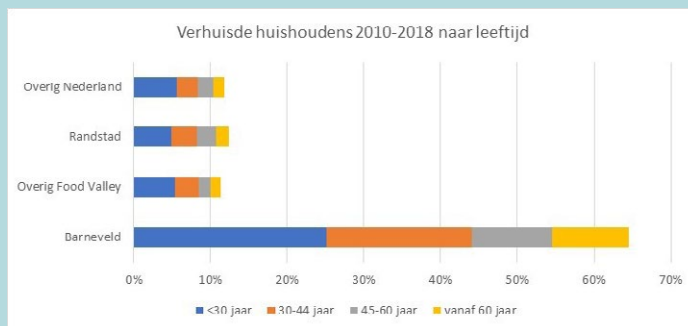
71.000 personen. Het aantal huishoudens neemt volgens deze prognose in 2020-2025 met gemiddeld 310 huishoudens toe (tot circa 23.750 huishoudens) en tot ruim 26.000 huishoudens in 2040. De verwachting is dat na 2040 de groei afvlakt (landelijk maar ook in Barneveld), mede als gevolg van het wegvallen van de 'Babyboom' generatie (grote gezinnen). Uitgaande van deze huishoudensprognoses is tot 2030 een toevoeging van 275-325 woningen per jaar wenselijk. 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 Barneveld de eerstkomende jaren wil voortzetten. Hierdoor worden de prognosecijfers voor Barneveld als te laag beschouwd.

In de afgelopen vier jaren zijn er in de gemeente Barneveld gemiddeld zo'n **485 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

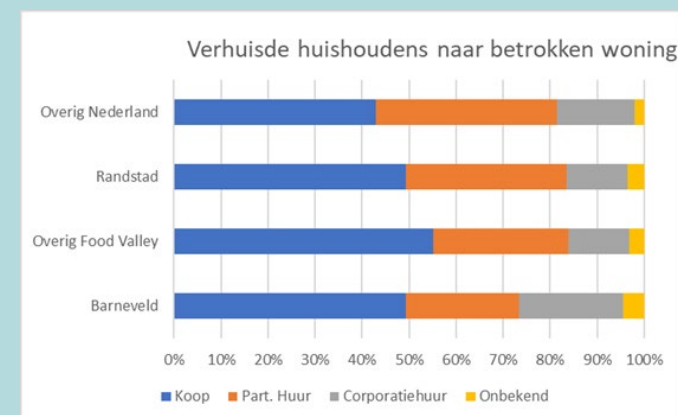
voor een instroom van jonge gezinnen maar ook voor het vasthouden van onze eigen inwoners. Ook werkenden in de gemeente konden zo een plek vinden (het aantal arbeidsplaatsen in gemeente Barneveld is hoger dan de omvang van de beroepsbevolking). Tegelijkertijd is met deze hoge aantallen ook voor de woningbehoefte van de regio (en daarbuiten) gebouwd. Van de huishoudens die tussen 2016 en 2018 een Barneveldse woning betrokken hebben, kwam 60% uit gemeente Barneveld, 11% uit de regio en 29% van verder weg.

Gemeente Barneveld is dus in trek bij mensen die van buiten komen. In de periode 2010-2018 werd 35% van de woningen die beschikbaar kwamen, door huishoudens van buiten de gemeente betrokken. De verhouding overig FoodValley, Randstad en overig Nederland lag ongeveer gelijk. Vooral jongere leeftijdsgroepen (tot 45 jaar) waren mobiel, maar daarnaast ook oudere leeftijdsgroepen. Dit kunnen overigens deels ook huishoudens zijn die in Barneveld zijn opgegroeid en weer terugkeren. Bijvoorbeeld nadat ze elders zijn gaan studeren (of werken).

Figuur 2.2 Verhuisde huishoudens naar leeftijd en herkomst



Figuur 2.3 Verhuisde huishoudens naar betrokken woning (eigendom)



Bron: CBS microdata, bewerking RIGO

Daarnaast past de toename van vestigers in het beeld waarbij met name gezinnen uit stedelijke regio's met een nog hogere marktdruk (en prijsontwikkeling), deze regio's hebben verlaten. Recent 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 (minimaal tot 2025) vast te houden op de 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 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 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. Om de druk op de woningmarkt te verlichten is de ambitie geformuleerd om tot 2025 versneld 43.000 woningen te realiseren, waaronder in regio FoodValley.

De gemeentelijke ambitie is dan ook om in de periode 2021-2025 het tempo van de 450-500 nieuwbouwwoningen per jaar, vast te houden. Wij zien de huishoudensprognose van Primos 2019 (die uitgaat van 325 woningtoevoegingen per jaar) als een kwantitatieve ondergrens. Met het kiezen van dit bouwtempo zullen ook de bijbehorende basisvoorzieningen (denk aan scholen, sportvoorzieningen e.d.) evenredig moeten meegroeien.

Voor de periode daarna zal het tempo worden bepaald op basis van de koers die in de omgevingsvisie (met de daarbij horende Hoofdlijnennotitie) zal worden vastgesteld, mede gebaseerd op de dan geldende demografische trends, overwegingen en ontwikkelingen die zich voordoen.

Dit ook omdat we, wanneer de omgevingsvisie met de gebiedsgerichte uitwerking klaar is, 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 kernen. Het volbouwen van open gebieden aan de randen van de kernen 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.

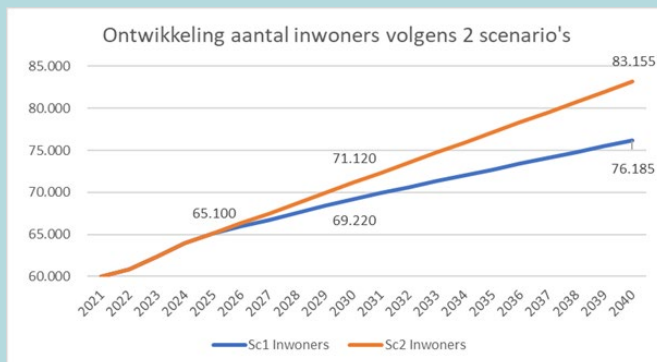
Groeiscenario's

Om het effect van het tempo van groeien te laten zien, worden hier twee denkbare scenario's toegelicht. Het eerste scenario gaat uit van een bovengemiddelde groei tot 2025 (toename met 2.000 woningen in vier jaar), gevolgd door een gematigder tempo tot 2040 die meer in lijn is met de veronderstelde demografische ontwikkeling voor Barneveld. In het tweede scenario wordt het huidige tempo vanaf 2025 gecontinueerd, waardoor we als gemeente niet alleen voor de eigen behoefte maar nadrukkelijk ook voor een (boven)regionale behoefte blijven bouwen.

Scenario 1: Beheerste groei vanaf 2025

Wanneer we een tempo van gemiddeld 500 woningen per jaar tot 2025 inzetten, gevolgd door een bouwtempo van gemiddeld 325 woningen in het tijdvak 2025-2030 en vervolgens 275 woningen in het tijdvak 2030-2040 realiseren, zal het aantal inwoners en huishoudens een ander verloop kennen (scenario 1, de blauwe lijn in grafiek 2.4 en 2.5). Op basis van deze groei zal het inwonertal in 2025 reeds 65.000 gepasseerd zijn en benaderen we in 2030 reeds de grens van 70.000 inwoners. Het aantal huishoudens zou op basis van scenario 1 in het tijdvak 2021-2025 toenemen met bijna 2.000 huishoudens en in de totale periode 2021-2040 met iets meer dan 6.000 huishoudens, ofwel gemiddeld bijna 320 huishoudens per jaar.

Figuur 2.4 Ontwikkeling inwonertal tot 2040 volgens 2 scenario's



Scenario 2: Continueren van een bovengemiddeld bouwtempo

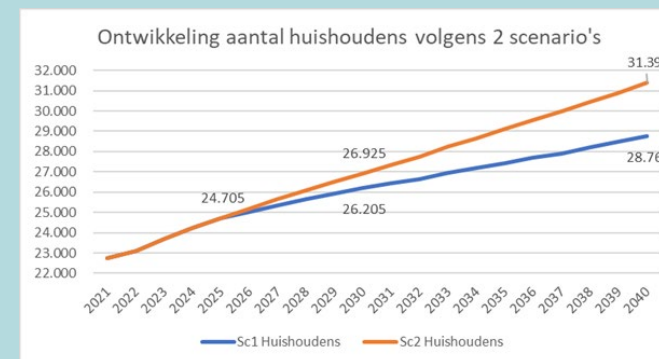
Wanneer we het bouwtempo vanaf 2025 continueren met gemiddeld 475 woningtoevoegingen per jaar (scenario 2 in figuren 2.4. en 2.5) dan zal het aantal inwoners en huishoudens vanaf 2025 harder groeien en telt Barneveld in 2030 reeds ruim 71.000 inwoners en bijna 27.000 huishoudens en in 2040 zal Barneveld ruimschoots de grens van 80.000 inwoners voorbij zijn gegaan en meer dan 31.000 huishoudens tellen.

Scenario 1 leidt tot een toevoeging van ruim 6.000 huishoudens (ruim 6.300 woningen, ofwel gemiddeld 335 woningen per jaar) tot 2040 (gemiddeld bijna 320 huishoudens per jaar).

In het tweede groeiscenario gaat het als gevolg van een groter woningbouwprogramma (9.100 woningen, ofwel gemiddeld 480 woningen per jaar) om een uitbreiding met ruim 8.600 huishoudens (gemiddeld ruim 450 huishoudens) per jaar.

De basisprognose van Primos 2019 (figuur 2.1) gaat in genoemde periode tot 2040 uit van een toename met gemiddeld bijna 200 huishoudens per jaar (groei van woningvoorraad met 4.100 woningen, gemiddeld bijna 220 per jaar).

Figuur 2.5 Ontwikkeling aantal huishoudens tot 2040 volgens 2 scenario's



Bron: PRIMOS 2019 in combinatie met gemeentelijk programma

Onze aanpak

- ✓ De ambitie is om in 2021-2025 het tempo van 450-500 nieuwbouwwoningen per jaar, vast te houden. Op basis van de Hoofdlijnennotitie en omgevingsvisie bepalen we het gewenste bouwtempo en daarmee de snelheid van de groei van Barneveld na 2025. 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 rapportage 'Faseren en doseren' blijven we dit monitoren, zie ook hoofdstuk 6.
- ✓ De stikstofwetgeving maar ook Flora en Faunawetgeving 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.
- ✓ 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 5.600 woningen (peildatum januari 2021). 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.

Met dit reeds bekende planaanbod overtreffen we in feite reeds de basisprognose van Primos 2019 die een uitbreiding van bijna 4.000 woningen in de periode 2020 tot 2040 voorziet. Genoemde planvoorraad is nagenoeg voldoende om aan het gewenste aanbod volgens scenario 1 (uitgaande van een geringere woningbouwproductie vanaf 2025) tot 2040 te kunnen voldoen (ruim 6.000). Voor het tweede scenario, waarin we het huidige bouwtempo doorzetten, zouden we nog aanvullend op zoek moeten gaan naar nieuwe woningbouwlocaties.

De belangrijke uitbreidingslocaties waar we onze groei de eerstkomende jaren (2021 tot 2025 en later) realiseren liggen vooral in Barneveld en Voorthuizen en deels in enkele overige kernen:

- Barneveld-Zuid: De Burgt (700-800 woningen)
- Barneveld-Noord: Bloemendal (1.550-1.600 woningen)
- Voorthuizen-Zuid/Oost: Holzenbosch (meerdere fasen), Wikselaarse Eng en Kromme Akker-Zuid en Woonwerklandschap (800-900 woningen)

- Terschuur/Zwartebroek: Eendrachtstraat en Dwarsakker fase 2 (200-250 woningen)
- Kootwijkerbroek-Oost: Oostbroek (150-160 woningen)
- Stroe-Noord: Ericaweg (90-110 woningen).

We moeten ons realiseren dat wat er in de periode 2021 t/m 2024 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%). Derhalve wordt voor 2021-2025 rekening gehouden met een toevoeging van gemiddeld 500 woningen per jaar.

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



Onze aanpak

- ✓ We willen de ambtelijke capaciteit maximaal inzetten om de realisatie van het woningbouwprogramma tot 2025 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). De introductie van de Omgevingswet en de daarbij horende werkprocessen zal extra tijd en capaciteit vragen in relatie tot deze ruimtelijke projecten. 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 woningcorporaties toe. Verder zal ook de ambtelijke capaciteit t.a.v. beheer moet meegroeien met de schaal en ambities van onze gemeente.
- ✓ 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.
- ✓ Nieuwe plannen die zich nog aandienen ten behoeve van realisatie in het tijdvak 2021-2025, 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 kernen 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.



3

**Woningdifferentiatie: extra aandacht
voor jongeren en ouderen**



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 en vergrijzing 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 doelgroepen 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 denken. 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 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.*

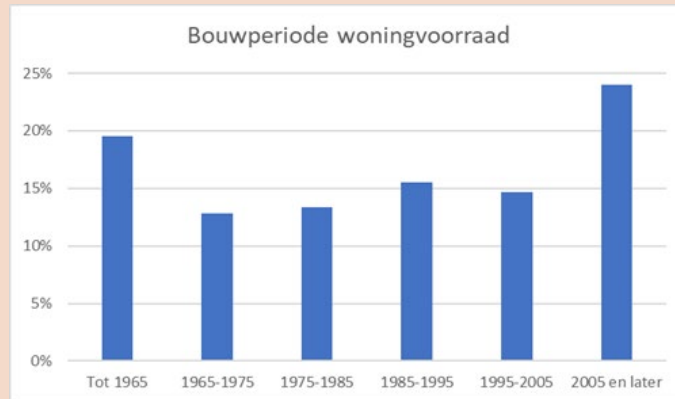
- *Voor jongeren/starters maken we de eerste stap in de wooncarrière mogelijk in de vorm van verschillende woonproducten: flexibel/tijdelijk en meer permanent.*
- *We gaan een meer gevarieerd aanbod voor ouderen realiseren om zo de doorstroming te bevorderen en ouderen veilig en comfortabel te laten wonen.*
- *We creëren meer betaalbaar aanbod voor specifieke doelgroepen, 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 per januari 2021. Barneveld kent een relatief jonge woningvoorraad: circa 55% van de woningvoorraad is niet ouder dan 35 jaar. Vooral in de afgelopen 15 jaar 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 12% eveneens een belangrijk segment voor de Barneveldse woningmarkt. Circa 20% van de woningvoorraad wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van appartementen in allerlei gedaanten. Dit is relatief weinig, bijvoorbeeld vergeleken met buurgemeente Ede (ruim 30%) of een middelgrote als Doetinchem (ruim 25%). Dit betekent dat de woningmarkt in Barneveld vooral uit grondgebonden woningen bestaat.

Figuur 3.1 Samenstelling woningvoorraad naar bouwperiode



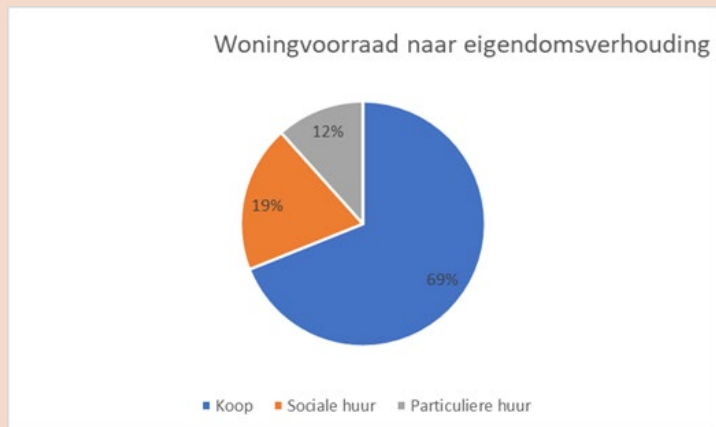
Bron: Gemeente Barneveld (2020)

Figuur 3.2 Samenstelling woningvoorraad naar WOZ-prijsklassen

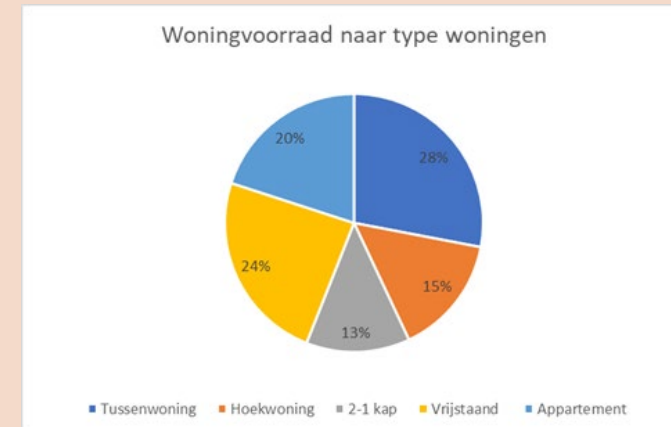


Bron: Gemeente Barneveld, Afd. Financiën

Figuur 3.3 Woningvoorraad naar eigendomsverhouding



Figuur 3.4 Woningvoorraad naar type woningen



Bron: woningmarktsimulatie RIGO

Vrijstaande en half vrijstaande woningen vormen ruim een derde van het totale woningaanbod, eengezins rij- en hoekwoningen dicteren met 43% de markt. Deze samenstelling verklaart ook de verdeling van de WOZ-waarden in prijsklassen: ruim 40% heeft een waarde die in 2019 hoger lag dan €300.000. Het aandeel woningen met een waarde van minder dan €200.000 bedraagt zo'n 20%. De gemiddelde WOZ-waarde lag in 2019 op ruim €315.000. De marktwaarde van woningen die worden verkocht ligt doorgaans royaal boven deze WOZ-waarden. In 2020 bedroeg de gemiddelde verkoopwaarde ruim €400.000,-. Het beeld met betrekking de spreiding van de woningvoorraad over de kernen, komt in hoofdstuk 4 aan de orde.

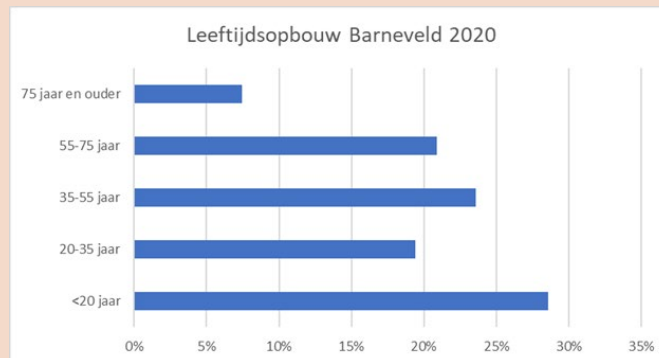
3.2 Ontwikkeling huishoudensamenstelling

De gemeente Barneveld telt begin 2021 meer dan 60.000 inwoners, die met elkaar bijna 22.600 huishoudens vormen. De gemeente wordt

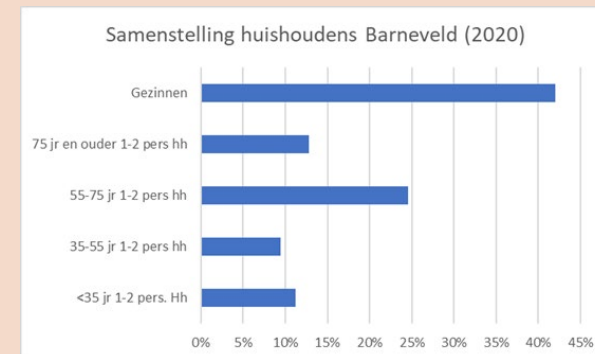
gekenmerkt door de aanwezigheid van relatief veel jongeren en nog relatief weinig ouderen. De huishoudensamenstelling van 2020 laat zien dat gezinnen met kinderen een belangrijke groep binnen de gemeente vormt, maar dat het aantal 1- en 2 persoons huishoudens inmiddels ruim 55% bedraagt. Vooral de groep 1-2 persoonshuishoudens in de leeftijd van 55-75 jaar en 75-plus is relatief groot: 38%, terwijl de groep 1-2 persoons huishoudens tot 55 jaar kleiner is, namelijk 20%.

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. 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 Leeftijdsopbouw gemeente Barneveld

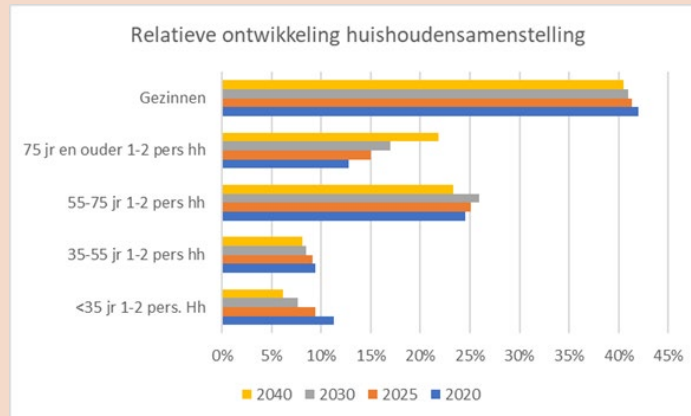


Figuur 3.6 Samenstelling huishoudens naar leeftijd en huishoudengrootte

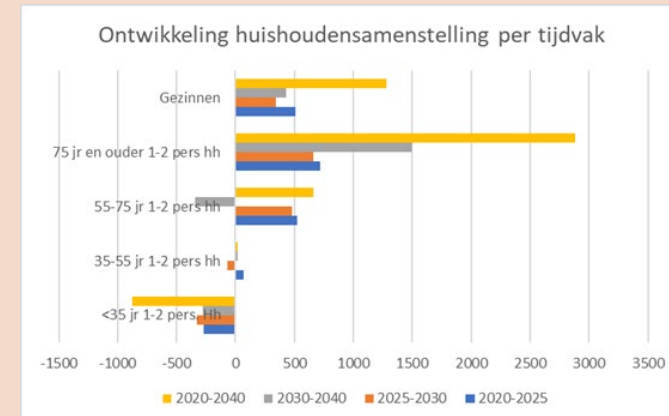


Bron: Primos 2019 en gemeentelijke informatie

Figuur 3.7 Ontwikkeling huishoudensamenstelling tot 2040



Figuur 3.8 Ontwikkeling huishoudensamenstelling per tijdvak



Bron: Primos 2019

3.3 Kwalitatieve woningbehoefte

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

Zoals uit de vorige paragraaf blijkt, zal 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. Tot 2025 is de koers helder, zie hoofdstuk 2.

De uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek 2019, laat zien dat de komende jaren een groot aantal huishoudens wenst te verhuizen, waarvan meer dan 60% doorstromers op de woningmarkt zijn. Voor de bepaling van de toekomstige woningbehoefte wordt ook gekeken naar de demografische

ontwikkelingen, waaronder huishoudensamenstelling in relatie tot de verwachte economische groei (negatief, basis of positief) in relatie tot geuite woonvoorkeuren. In de volgende figuren is uitgegaan van een 'gemiddeld' basisscenario.

Met name de ontwikkeling van de hoge inkomensgroepen verschilt per economische variant. Binnen het negatieve en basisscenario neemt de doelgroep van beleid (lees lagere inkomensgroepen) iets toe. De hogere inkomensgroepen vormen een ruime meerderheid binnen de Barneveldse bevolking.

Binnen deze 'doelgroep van beleid' neemt vooral, samenhangend met de vergrijzing, het aandeel ouderen (65-plussers) toe (van 42% huidig tot 52% in 2030 en bijna 60% in 2040 in het basisscenario).

Tabel 3.1 Relatieve ontwikkeling van de Barneveldse inkomensgroepen binnen de drie economische scenario's

Doelgroep (inkomensgrenzen 2019)	Huidig	Negatief	2030		2040		
			Basis	Positief	Negatief	Basis	Positief
<i>Primaire doelgroep: (A)</i>	14%	15%	14%	13%	16%	14%	13%
<i>Secundaire doelgroep tot € 38.035: (B)</i>	18%	20%	19%	19%	21%	20%	19%
Midden inkomens € 38.035 tot € 48.650	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%
Hogere inkomens > € 48.650	57%	54%	55%	57%	52%	55%	57%
<i>Doelgroep van beleid (A + B)</i>	32%	35%	33%	32%	37%	34%	32%

Bron: Primos prognose, woningmarktsimulatie RIGO

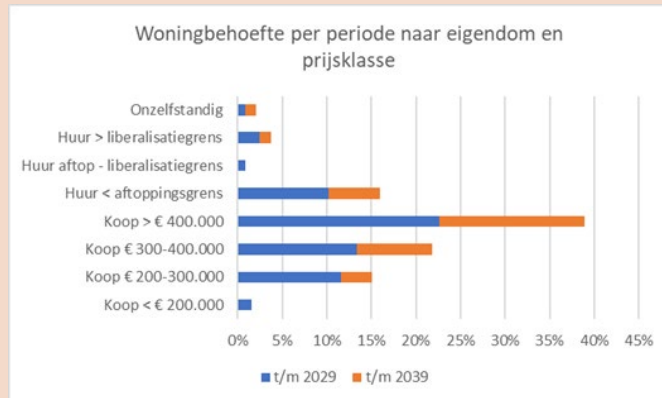
Woningstichting Barneveld is in 2019, mede in het licht van deze demografische veranderingen, gestart met een heroriëntatie op haar woningportefeuillebeleid en zal in 2021 hierover in het kader van de Prestatieafspraken 2022-2026 met Huurdersvereniging Barneveld en gemeente Barneveld in overleg gaan. De bewaking van de omvang van de kernvoorraad in relatie tot de doelgroep van beleid en de betaalbaarheid, zullen daarin belangrijke gespreksonderwerpen zijn.

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), de inkomensstructuur en typering van de gemeente Barneveld: eigen woningbezit wordt als belangrijk beschouwd. Binnen de koopsector is de belangstelling voor duurdere woningen (€300.000 en hoger) het grootst. Dit heeft te maken met de huishoudens- en

inkomenssamentelling in de gemeente Barneveld en de grote groep huishoudens die wil doorstromen naar een andere woning.

Binnen de belangstelling voor de huursector (zo'n 23%) zijn huurprijzen tot de aftoppingsgrenzen (horend bij het passend toewijzen van lagere inkomensgroepen) veruit favoriet ten opzichte van duurdere huurwoningen. 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.

Figuur 3.9 Additionele woningbehoefte naar eigendom en prijs



Figuur 3.10 Additionele woningbehoefte naar eigendom en woonvorm



Bron: Woningmarktsimulatie RIGO

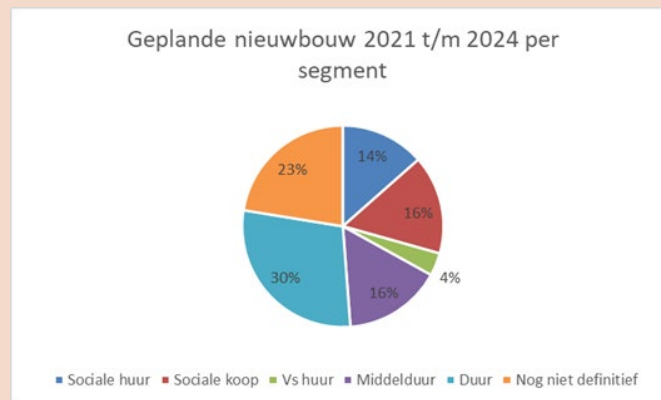


Woningbehoefte versus geplande woningbouw 2021 t/m 2024

Wanneer we de hiervoor beschreven kwalitatieve woningbehoefte afzetten tegen de plannen die voor de periode 2021 t/m 2024 voorzien zijn, dan blijkt dat deze relatief gezien voor wat betreft de sociale huur en sociale koopsector (gedefinieerd tot €280.000) in belangrijke mate overeenkomen. Een gedeelte van het programma (vooral voor 2024) staat nog niet definitief vast en is daarmee nog af te stemmen op deze behoefte. Het duurdere segment in de programmering lijkt daarbij nog wat te kunnen worden uitgebreid, in relatie tot de behoefte (zoals vraag van woningen > €400.000,-) zoals die is gemeten.

Circa de helft is geprogrammeerd in de vorm van eengezinswoningen en 27% gestapeld; op basis van de vraagbehoefte zou in het gedeelte dat nog niet definitief geprogrammeerd staat het accent wat meer op grondgebonden woningen moeten liggen. Bijvoorbeeld in de vorm van grondgebonden seniorenwoningen.

Figuur 3.11 Geplande nieuwbouw naar prijssegment



Figuur 3.12 Geplande nieuwbouw naar bouwvorm



Bron: gemeente Barneveld, woningbouwprogrammering

3.4 Een aantal doelgroepen uitgelicht

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

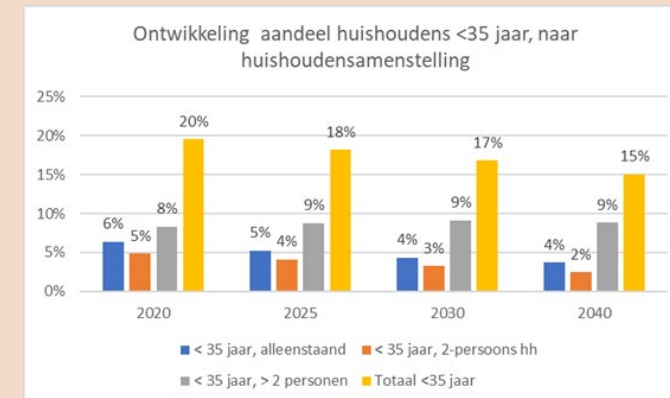
3.4.1. Jongeren, starters: meer woningen en meer betaalbare woningen gewenst

- *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 Barneveldse jongeren 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.

Figuur 3.13 Ontwikkeling aandeel huishoudens tot 35 jaar binnen Barneveld, 2020-2040



Bron: Primos 2019

Relevante uitkomsten onderzoek woonwensen jongeren Barneveld (2020)

- Er is een relatief grote **verhuishwens** (40% wenst binnen 2 jaar te verhuizen).
- Zelfstandig wonen en gaan samenwonen/trouwen vormen de belangrijkste verhuisredenen. Circa 50% wil met een partner gaan wonen, en ruim een kwart alleen.
- Opvallend is dat de woonvoorkeuren van 18-23 jarigen niet noemenswaardig afwijken van 24-30 jarigen.
- **Eengezins rij- en hoekwoningen** zijn het meest populair (37%), gevolgd door (half)vrijstaande woningen (23%) en een appartement of studio (22%).
- Een Tiny-House wordt door ruim 10% als voorkeur aangegeven, deels vanwege de lagere woonlasten en deels vanuit ideologische overwegingen.
- Voor kamerbewoning bestaat beperkt interesse (6% bij 18-23 jarigen).
- **Kopen** heeft bij 66% van de jongeren de voorkeur; 13% wil expliciet huren (vooral vanwege niet rond krijgen hypotheek of nog niet toe zijn aan een koopwoning)
- De gewenste koopprijs ligt vooral in de prijsklassen tot **€200.000** (25%) en verder in de prijsklassen **€200.000 tot €300.000** (42%).
- Woningzoekenden zijn geïnteresseerd in **koopconstructies** (waaronder Koopgarant), waardoor de aanschafprijs lager uitvalt, en verder in **tijdelijke jongeren huurcontracten**.
- De gemeente Barneveld heeft bij circa 50% als **gewenste woonplaats** de voorkeur, gevolgd door **regio FoodValley** (18%). De kernen Barneveld en Voorthuizen zijn favoriet.
- Het **niet kunnen vinden van betaalbare woonruimte** is de belangrijkste reden om de gemeente te verlaten, gevolgd door het niet vinden van de gewenste woning.
- Voor anderen is de aanwezigheid van familie/vrienden, werk en het prettig wonen, de reden om in gemeente Barneveld te blijven wonen.

De uitstraling van deze nieuwe woonvormen moet natuurlijk passen in het straatbeeld van 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 al langere tijd een aantal Koopgarantwoningen in haar bezit. De woningstichting wil de komende jaren betaalbare starters koopwoningen aanbieden door de verkoop van bestaande grondgebonden woningen. Daarvoor wil de woningstichting graag senioren en starterswoningen terugbouwen. Beide maatregelen dragen bij aan gedifferentieerde buurten en wijken in onze gemeente.

Onze aanpak

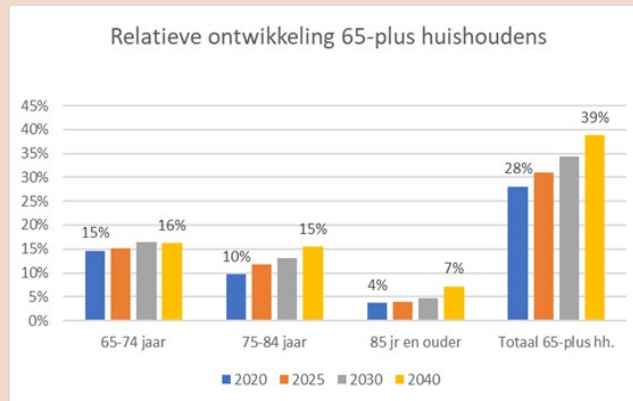
- ✓ We voegen de eerste vier jaar **'betaalbare woonvormen'** voor starters, 1-2 persoons huishoudens en genoemde specifieke doelgroepen, toe aan de woningvoorraad. Dit in aanvulling op wat er reeds geprogrammeerd staat. Hierbij geldt dat we de 'woonproducten' meer afstemmen op het gewenste prijssegment (prijs-kwaliteit) en de marktontwikkeling. We zetten nadrukkelijk in op een andere kwaliteit dan we tot op heden gewend zijn. Het gevolg van de wens om betaalbaar te bouwen is dat we compacter, met smallere beukmaten en rug-aan-rug bouwen. Soms zullen we wat meer de hoogte in gaan, bijvoorbeeld in de centra van Barneveld en Voorthuizen. Dit laatste uiteraard stedenbouwkundig passend.
- ✓ We staan open 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 doelgroepen kunnen deze zelfstandige en onzelfstandige woonvormen een oplossing bieden. We willen daarom kijken of er meer innovatieve woonvormen en woonconcepten 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.

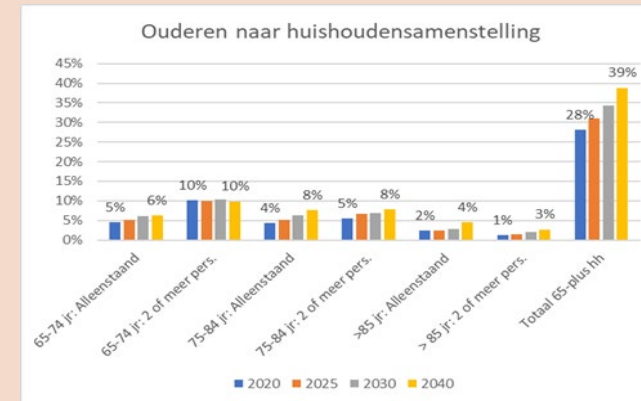
- ✓ We dagen de in Barneveld actieve bouwers en ontwikkelaars uit aan de slag te gaan met vernieuwende/ minder traditionele bouwmethoden om de stichtingskosten van nieuwe woonruimten zo laag mogelijk te houden. We dagen de in Barneveld actieve bouwers en ontwikkelaars uit aan de slag te gaan met vernieuwende/ minder traditionele bouwmethoden om de stichtingskosten van nieuwe woonruimten zo laag mogelijk te houden. Denk daarbij aan prefab, houtskeletbouw en andere innovatieve bouwmethoden.
- ✓ 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 in 2021 de noodzaak van inschrijven op Huiswaarts.nu 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.
- ✓ 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.
- ✓ 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.

- ✓ 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.
- ✓ We continueren de [starterslening](#) via de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn), voor zover de jaarlijkse begroting dat toelaat.
- ✓ 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.
- ✓ Met het oog op het realiseren (en in stand houden) van betaalbare koopwoningen onderzoeken we de introductie van een gemeentelijke koopgarantregeling en stimuleren we particuliere ontwikkelaars dergelijke koopgarantregelingen aan te bieden en overwegen we onze gronden (tijdelijk) in erfpacht uit te geven.
- ✓ Woningstichting Barneveld bouwt de komende jaren het aantal Verkoop-Onder-Voorwaarde (VOV) woningen af. Dit omdat een deel van deze woningen een te hoge (taxatie)waarde heeft om nog betaalbaar te zijn voor de doelgroep en de terugkoopverplichting 'drukt' op de financiële ratio's van de woningcorporatie. De woningen die 'teruggekocht' worden, worden weer in verhuur genomen, zonder voorwaarden verkocht of wederom met VOV verkocht.

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



Bron: Primos 2019



- ✓ De mogelijke verkoop van sociale huurwoningen door Woningstichting Barneveld zal in overleg met gemeente Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld zijn en onderwerp voor de prestatieafspraken zijn. Dit in relatie tot het nieuwbouwbeleid en overige maatregelen van de woningstichting. Hierbij wordt de omvang van de sociale huurvoorraad bewaakt in relatie tot de omvang van de doelgroep van beleid.

3.4.2. Ouderen: pluriform aanbod

- *We gaan meer 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

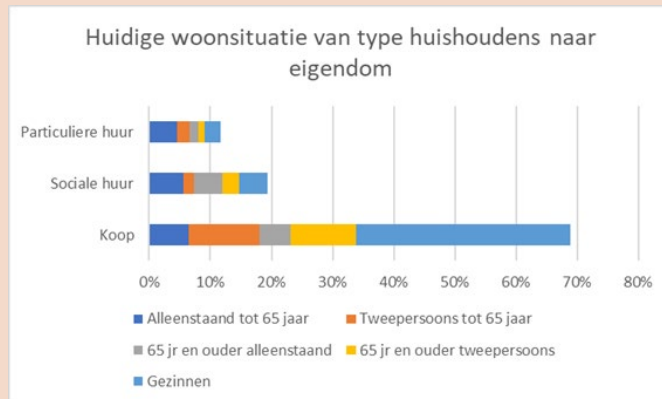
jaren duidelijk toenemen in de gemeente Barneveld. Wanneer we de grens bij 65 jaar leggen, dan behoort thans 28% van alle huishoudens in onze gemeente tot deze leeftijdsgroep. Deze groep zal doorgroeien tot bijna 40% van alle huishoudens in 2040. Daarbinnen is de leeftijdsgroep 65-74 jarigen groot, maar 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.

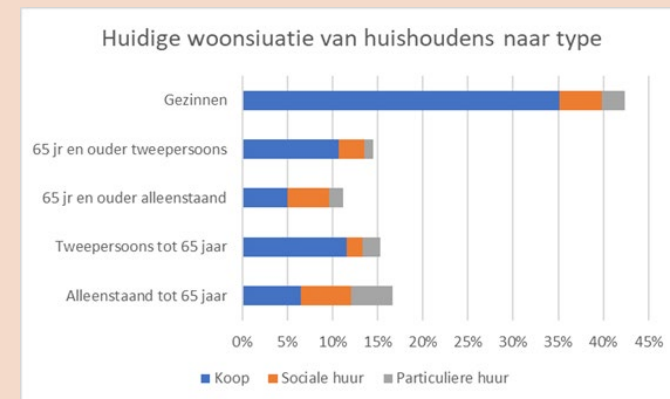
Langer zelfstandig wonen

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

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



Bron: woningmarktsimulatie RIGO



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. Zie ook het Witboek, Ouderen Zorg en Wonen van [Actiz](#) (juni 2020). Maar ook is er een afname van mantelzorgers, als gevolg van demografische ontwikkelingen (lees vergrijzing) te voorzien. 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 woningcorporaties, 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 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.

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.

Ontwikkeling indicaties en verpleeghuisaanbod

In 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 Bloemendal) 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

Tabel 3.2 Ontwikkeling aantal 75-plussers in relatie tot indicatiestelling en geschikt verpleeghuisaanbod bij zorginstellingen

Gemeente Barneveld: inwoners > 75 jaar	2020	2025
75-84 jaar	3.165	4.080
85 jr en ouder	1.239	1.320
Totaal	4.404	5.400
Indicatiestelling 2020	545	670
Aanbod	520	730
Als % van aantal 75-plussers	12%	14%

Bron: inventarisatie gemeente Barneveld en gegevens databank CIZ

- ✓ Hoe groter de diversiteit hoe beter. We willen verschillende kwaliteiten aan de woningvoorraad toevoegen; van comfortwoning 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.
 - ✓ Bij bouw- en planontwikkeling vragen we de ontwikkelende partijen vroegtijdig om aandacht te besteden aan de levensloopbestendigheid van hun bouwplan en na te denken over de realisatie van meergeneratiecomplexen. 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.
 - ✓ 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.
 - ✓ De nieuwbouw voor ouderen realiseren we zoveel als mogelijk in de nabijheid van voorzieningen. We streven naar een vorm van clustering.
 - ✓ We vragen ontwikkelende partijen van woningen voor ouderen nu al met ons na te denken over de toekomstige zorgvraag van de doelgroep. Dit in samenspraak met betrokken zorgorganisaties. Door bijvoorbeeld nu al voldoende schaalgrootte te realiseren is het mogelijk om te zijner tijd 'zorg dichtbij' (financieel) mogelijk te maken.
- We laten ons hierin adviseren door de in gemeente Barneveld actieve zorgpartijen.
- ✓ 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.
 - ✓ In de gemeente Barneveld krijgt iedere inwoner die 75 jaar wordt, van Welzijn Barneveld het aanbod voor een huisbezoek van een vrijwillige ouderenadviseur. Dit als onderdeel van het project Woon Bewust. 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.
 - ✓ 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.
 - ✓ We continueren ons (pre)mantelzorgbeleid.
 - ✓ 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.

- ✓ Professionele particuliere initiatieven voor bijzondere woonvormen waarin wonen met zorg geboden wordt maken we graag samen met de initiatiefnemer mogelijk.
- ✓ De gemeente zorgt bij realisatie van nieuwbouw dat de directe omgeving van woongebouwen toegankelijk is voor rolstoelgebruikers en voor mindervaliden.

3.4.3. Specifieke doelgroepen en (flexibele) woonvormen: spoedzoekers, statushouders, uitstroom beschermd wonen, arbeidsmigranten, woonwagengewoners

- *We creëren meer betaalbaar aanbod voor specifieke doelgroepen, waaronder statushouders, buitenlandse werknemers, uitstroom beschermd wonen en spoedzoekers en hebben aandacht voor de leefbaarheid in de buurt.*

Behalve genoemde reguliere woningzoekenden, hebben we als gemeente ook de taak om een aantal specifieke doelgroepen 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 doelgroep 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.

De uitdaging is het goed organiseren van de gewenste uitstroom naar reguliere huisvesting en het zoeken naar combinaties in de huisvesting van verschillende leeftijdscategorieën en (zorg)doelgroepen. Woningstichting Barneveld wil hier de komende tijd meer in gaan betekenen (bijvoorbeeld in de vorm van flexibele concepten) aangezien het huisvesten van deze doelgroepen als een belangrijk onderdeel van haar maatschappelijke taak

kan worden beschouwd.

Voor degenen die dat vanwege een psychische beperking nodig hebben, is (tijdelijk) Beschermd Wonen in Barneveld goed geregeld, waaronder bij GGZ Centraal.

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. Prettig en veilig wonen in de eigen buurt, wordt als een belangrijke basiskwaliteit ervaren. We zien dat sociale huurwoningen in het algemeen steeds vaker bewoond zijn door mensen met een zwakkere positie in de samenleving. Mensen die extra hulp en ondersteuning nodig hebben, moeten dat zo veel mogelijk in hun eigen buurt kunnen ontvangen. Bijvoorbeeld ouderen die zorg en ondersteuning nodig hebben, met extra aandacht voor mensen met dementie. Of mensen met psychische problemen die niet altijd meer in een instelling verblijven, maar zelfstandig wonen. Daardoor komt in sommige buurten de leefbaarheid onder druk. Er zijn steeds meer signalen van inwoners en professionals dat de overlast toeneemt. Dit vraagt om goede zorg en begeleiding van de kwetsbare inwoners. Naast de fysieke interventies zoals gedifferentieerde opbouw van de wijk, brandveiligheid en toegankelijkheid zijn ook sociaal maatschappelijke acties nodig. Door samen te werken met de politie, woningcorporatie en zorg- en welzijnspartijen wordt gekeken hoe woonoverlast aan te pakken. We zetten ons samen 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 woonwagenvoelen van **woonwagengewoners**. 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 woonwagengewoners. Vooral nog is er geen aanleiding voor aanpassingen van dit beleid.

Onze aanpak

- ✓ De gemeente organiseert op afroep van een inwoner en/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.
- ✓ Voor de rechtstreekse bemiddeling van een aantal specifieke doelgroepen (waaronder ook de statushouders) wordt 25% van het vrijkomend huuraanbod gereserveerd. Zie hiervoor de gemeentelijke Huisvestingsverordening. Dit percentage blijkt in de praktijk afdoende te zijn.
- ✓ Samen met de woningcorporaties gaan we huurachterstanden tegen. De gemeente en Woningstichting Barneveld werken samen aan de uitvoering van het convenant Vroegsignalering Schulden (Vroeg Eropaf).
- ✓ 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.

- ✓ De gemeente stimuleert, faciliteert en ondersteunt instanties die samenwerken aan vermindering van de overlast in de buurten en kernen.
- ✓ Het Convenant Sluitende Aanpak Personen met Verward Gedrag, Buurtbemiddeling en het Convenant Veiligheidshuis zijn voorbeelden van initiatieven die een belangrijke rol spelen in het veilig en prettig Wonen en gemeente zal daar daarin blijven participeren.
- ✓ De gemeente neemt de regisseursrol in het kader van veiligheid daar waar de situaties zo complex zijn dat de instanties in het maatschappelijk middenveld tegen de grenzen van de mogelijkheden om te interveniëren lopen. Met het doel de veiligheid en het prettig wonen van de betreffende burger als de omgeving te waarborgen.
- ✓ Binnen de kaders van de woonruimteverdeling proberen we om kwetsbare huurders in zoveel mogelijk buurten en kernen kansen te bieden op huisvesting.
- ✓ 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.
- ✓ 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.

- ✓ 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.
- ✓ 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.
- ✓ 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.
- ✓ Er is op dit moment geen reden om het aantal standplaatsen 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.

- ✓ 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.





4

Vitale en gedifferentieerde buurten en kernen



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. Zelfredzaamheid 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 kern, wijk of buurt.*
- *Gedifferentieerde wijken en buurten en kernen, met een mix van wonen, werken en voorzieningen.*

4.1 Vitale en gedifferentieerde kernen met behoud van eigen identiteit

De gemeente Barneveld bestaat uit 9 kernen en telt inmiddels meer dan 60.000 inwoners (december 2020). Deze kernen verschillen onderling in achtergrond, ontstaansgeschiedenis, ligging, voorzieningenniveau, bewonerssamenstelling, enzovoorts. De omvang van de kernen loopt qua inwonertal sterk uiteen: van 265 inwoners in Kootwijk tot bijna 35.000 inwoners in de kern Barneveld. Ook de leeftijdsopbouw verschilt per kern. 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 kern 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 grotere kern als Voorthuizen wonen inmiddels relatief veel 55-plussers.

De komende jaren willen we de eigen identiteit van de kernen behouden, en waar mogelijk versterken. Dit is ook vaak de uitgesproken wens in veel dorpsvisies die door de kernen in de afgelopen jaren zijn opgesteld. 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 dorpsvisies leggen we een aantal accenten:

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

Niet in elke kern hoeft daarmee het woningbouwprogramma zoals beschreven in hoofdstuk 6 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 doelgroep 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 woningbouw senioren
- Realisatie van maatschappelijke doelen.
- Realisatie van ruimtelijke kwaliteit.

De locatie De Enk in Barneveld is hier een mooi voorbeeld van.

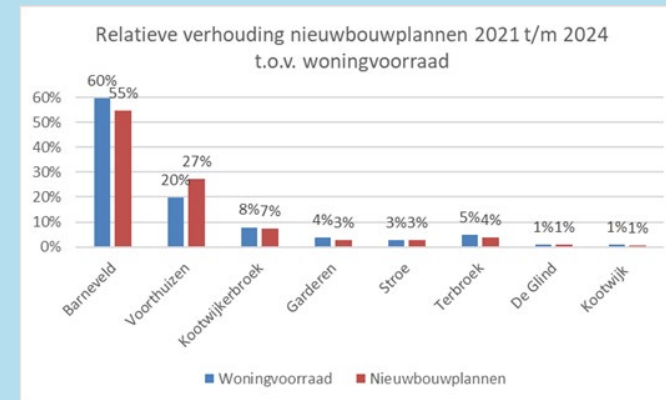
We streven naar gedifferentieerde kernen, wijken en buurten en woonmilieus waar het de verschillende woningtypen en prijsklassen betreft. In de praktijk leggen we dus de ene keer het accent wat meer op het betaalbare segment en de andere keer op wat duurdere woningen, afhankelijk van de behoefte die er is en met inachtneming van demografische veranderingen. Zodoende ontstaat een woningvoorraad die inspeelt op de woonwensen van het toenemende aantal kleine huishoudens, de vergrijzing, en de doorstroomwensen van gezinnen.

De woningbouwplannen voor de periode 2021 t/m 2024 zijn in belangrijke mate bepaald, daarmee is ook duidelijk waar deze nieuwbouw gerealiseerd gaat worden. Uit figuur 4.1 blijkt dat wanneer we deze plannen per kern in relatieve zin vergelijken met de huidige aandelen binnen de totale woningvoorraad, dat vooral in de kern Voorthuizen, relatief wat meer gebouwd wordt en daardoor in Barneveld relatief wat minder, terwijl in de overige kernen de verwachte plannen zich nagenoeg verhouden tot de

huidige marktaandelen. De nieuwbouw zal zich in absolute en relatieve zin (55%) het meeste in de grootste kern, Barneveld manifesteren.

Daarnaast willen we inzetten op meer functiemenging in de kernen en woonwijken. We maken een mix van wonen, werken en voorzieningen in elke wijk mogelijk.

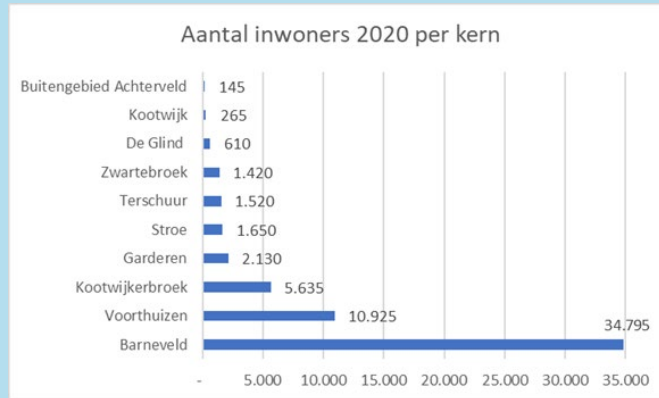
Figuur 4.1 Verdeling bouwplannen (aantallen woningen) over de kernen 2021 t/m 2024 versus verdeling woningvoorraad



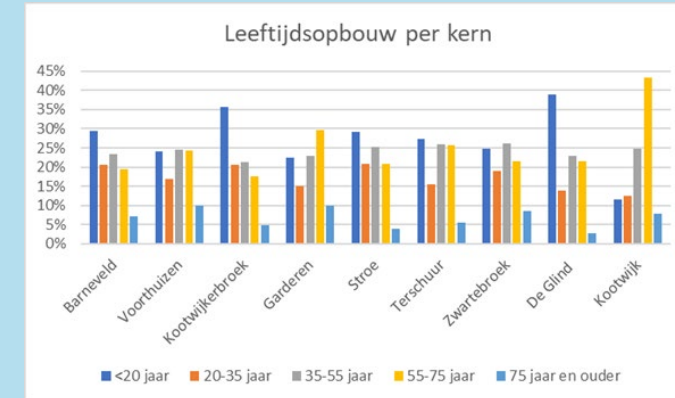
Bron: Gemeente Barneveld, woningbouwprogramma's

In het woningbouwprogramma voor de kleinere kernen 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 kern en vooraf helderheid in de locaties waar we deze uitbreiding willen realiseren.

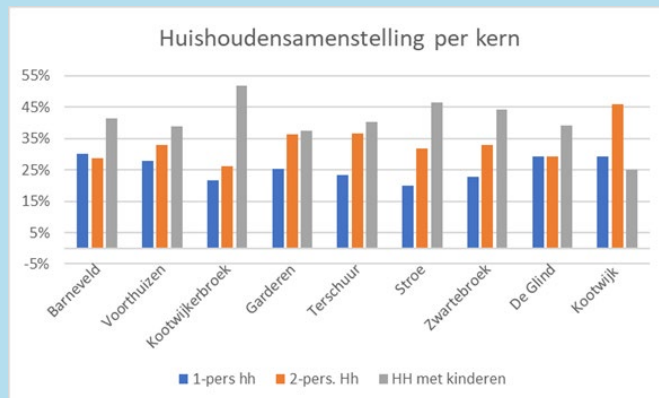
Figuur 4.2 Aantal inwoners per kern (2020)



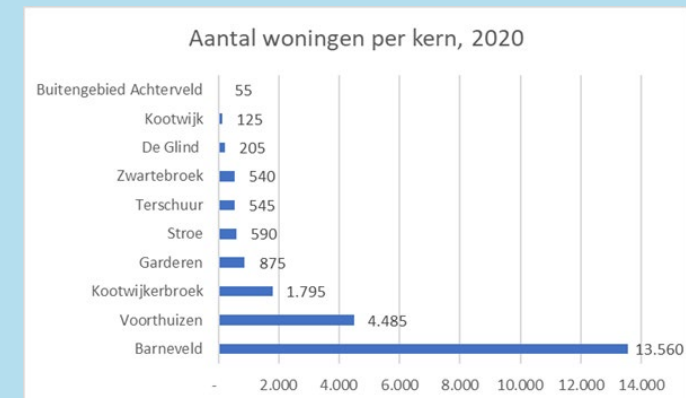
Figuur 4.3 Leeftijdsoopbouw per kern (2020)



Figuur 4.4 Huishoudensamenstelling per kern



Figuur 4.5 Aantal woningen per kern (2020)



Bron: CBS en gemeentelijke informatie

Kerntyperingen

Barneveld

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

Barneveld heeft als grootste kern 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. De kern 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 Veller en de Burgt. De komende jaren zal de uitbreiding in noordelijke richting (Bloemendal) en zuidelijke richting (afronding 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). Een nieuw dorpshuis De Eng faciliteert voor ontmoeting en gemeenschapszin. 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 kern (Blankensgoed en Holzenbosch

en Wikselaarse Eng) 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.): 'Bedrijvige kern met hechte gemeenschap'

Kootwijkerbroek heeft een belangrijke agrarische functie in De Gelderse Vallei. Het landschapstype in de omgeving van de kern 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. De kern beschikt over kleinschalige dorpsse voorzieningen, drie basisscholen en kinderopvang. Het dorpshuis 'De Essenburcht' draagt zorg voor tal van activiteiten. Norschoten heeft hier een verpleeghuisdependance.

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

Zwartebroek/ Terschuur

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

Tussen de Randstad en de Veluwe, in de Gelderse Vallei liggen de kernen 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 dorpshuis (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 deze kern een populaire vakantiebestemming. Garderen ligt middenin 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 dorps huis '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 Kruiemelaete biedt huisvesting aan ouderen met verpleeghuiszorg. 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 (waaronder locatie Kloezeman en de Koepellocatie) en staat vernieuwing van de basisschool op stapel.

Stroe

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

Stroe is een kleine landelijke kern, die verschillende statige boerenhoeves kent. De kern 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 dorps huis (De Hofstee).

De bestaande woningvoorraad bestaat uit woningen in alle segmenten. Aan de westkant van de kern 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.

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 kern waarin omzien naar elkaar een belangrijke kernwaarde vormt. Duurzaamheid vormt (in allerlei facetten) een ander belangrijk sleutelbegrip. Er is een basisschool met kinderopvang. De kern heeft veel recreatieve mogelijkheden als een kinderboerderij, manege en een zwembad en is gelegen in een landelijke omgeving met veel wandel- en fietsmogelijkheden. Het dorps huis (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 kleine, bijzondere kern 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. De kern heeft een ruime opzet waarmee de natuurbeleving ook binnen de kern 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. De meest recente nieuwbouw betreft het project Blaupot ten Catehof. Transformatie van een voormalig recreatieterrein (Paalhoeve) naar een gebied met een aantal vrijstaande woningen is de meest recente ontwikkeling.

Onze aanpak

- ✓ Het woningbouwprogramma is op het niveau van de gemeente kaderstellend.
- ✓ Hiernaast streven we naar gedifferentieerde kernen, 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 de kern en 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 kernen, met name ook in Kootwijkerbroek, Stroe, Barneveld en Voorthuizen;
 - Aandacht voor het toevoegen van woningen voor ouderen vooral in de kernen Barneveld, Voorthuizen, Kootwijkerbroek, De Glind en Terschuur;
 - Aandacht voor gezinswoningen in met name de kernen Kootwijkerbroek, Barneveld en Voorthuizen.
- ✓ We zorgen voor continuïteit in de bouwstromen: door grotere locaties in de kernen 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.
- ✓ We gaan met de dorpen (Dorpsbelangen) in gesprek over de invulling van de gewenste woningbouw voor de komende jaren (en eventuele koppelkansen die zich daarbij voordoen), ook voor de nieuwbouw vanaf 2025, om zo bij te dragen aan de vitaliteit van deze kernen.
- ✓ We staan functiemenging (wonen, werken en voorzieningen) waar dit gewenst is toe, met inachtneming van een gezond en veilig woon- en leefklimaat.
- ✓ We vinden het belangrijk om identiteitsdragers, mogelijkheden voor ontmoeting, en basisvoorzieningen zoveel mogelijk te behouden; dit komt de vitaliteit van de kern ten goede. In 2021 stellen we een nieuw accommodatiebeleid op waarin dit onderwerp aan de orde komt.





5

Verduurzaming en klimaatbestendigheid



Het onderwerp 'duurzaamheid' heeft de afgelopen jaren aan importantie gewonnen. 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 BENG vanaf 2021). 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 verleiden, faciliteren en stimuleren particuliere woningeigenaren tot het nemen van duurzaamheidsmaatregelen.*
- *Nieuwbouw volgens geldende duurzaamheidsnormen.*
- *Prettig, veilig en gezond binnenklimaat gebouwen en woningen.*
- *Aandacht voor een klimaat adaptieve 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.*

In het nationale Klimaatakkoord is afgesproken dat we 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. Als eerste stap moeten in 2030 de eerste 1,5 miljoen bestaande woningen verduurzaamd zijn. Voor Barneveld teruggerekend gaat het om 4.000 woningen in 2030. Ook willen we dan de CO₂-uitstoot met 55% hebben teruggebracht en een energiebesparing van 50% hebben bereikt. Dit beide ten opzichte van 1990.

We moeten op zoek naar warmtealternatieven om onze woningen en gebouwen mee te verwarmen en daarvoor hebben we meer elektriciteit uit hernieuwbare bronnen nodig. Ons uitgangspunt is dat we streven naar een betaalbare, betrouwbare en duurzame energievoorziening voor iedereen. Voorlopig hebben we regionaal de doelstelling geformuleerd om in de regio FoodValley in 2030, 0,75 Terra Watt uur (TWh) duurzame energie op te kunnen wekken (concept bod Regionale Energie Strategie). De zon en wind zijn de belangrijkste leveranciers hiervan. Barneveld staat aan de lat voor twaalf megawatt (MW) aan wind en 650.000 zonnepanelen in 2030¹.

De technologische ontwikkeling op dit gebied gaat hard, en de innovaties volgen elkaar in een rap tempo op. Dat maakt het soms lastig om keuzes ver van tevoren te maken. Er is in 2019 een verkenning gedaan naar wat de meest voor de hand liggende technieken zijn voor de vervanging van aardgas in de verschillende kernen o.b.v. maatschappelijke kosten. Daarbij zien we grofweg een verdeling tussen de twee grote kernen (Barneveld en Voorthuizen) en de kleinere dorpskernen. Het is nog niet duidelijk of dit ook de technieken zijn die uiteindelijk daar ontwikkeld worden. Dit hangt o.a. af van landelijk onderzoek naar de mogelijkheden van geothermie en van de plaatselijke situatie. In de kleine kernen is de verwachting dat die door hun omvang en ligging niet aan kunnen haken bij eventuele grote warmtebronnen. Daar zal lokaal onderzoek moeten gaan plaatsvinden de komende jaren. In De Glind vindt momenteel al een dergelijk maatwerkonderzoek plaats met lokale betrokkenen.

¹ Een gemiddeld huishouden in Nederland verbruikt jaarlijks ca. 2.800 kilowattuur (kWh) elektriciteit. 1 kilowatt = 1000 watt, 1000 kilowatt = 1 megawatt, 1000 megawatt = 1 gigawatt, 1000 gigawatt = 1 terawatt.

Woningstichting Barneveld is een actieve partner in de energietransitie. Nu al heeft bijna 60% van het bezit een label B of hoger. De komende jaren wordt het bezit verder verduurzaamd (middels no-regret maatregelen). 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 gaat daartoe een gezamenlijke verkenning tussen gemeente, corporatie en huurders plaatsvinden.

In de nieuwbouw hebben we samen met de betreffende ontwikkelaar in het gebied Wikselarse Eng (2018) reeds voorgesorteerd op de ontwikkeling van een aardgasloze buurt met bijna 160 woningen. 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.

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). Hierbij is het zaak spijtinvesteringen te voorkomen. Dit zijn investeringen die later teniet gedaan moeten worden, doordat ze niet samengaan met de duurzame warmtebron die op termijn wordt gekozen en haalbaar en betaalbaar 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.

Onze aanpak

- ✓ In onze verder aangescherpte Energie- en warmtevisie (gereed eind 2021) beschrijven we de uitgangspunten voor de warmtetransitie, inclusief de volgorde waarin we wijk- of gebiedsgewijs samen aan de slag gaan op basis van wijktransitieplannen. Ook actualiseren

we in deze visie onze ambitie voor energiebesparing en duurzame energieopwekking.

- ✓ We werken via drie sporen om zo onze inwoners mee te nemen in deze gewenste energietransitie: van bewustwording, naar besparen en isoleren, om uiteindelijk warmtevoorzieningen te verkennen en toe te passen.
- ✓ Samen met professionals (als Woningstichting Barneveld en netbeheerder Liander) en inwoners kijken we per wijk en kern wat de meest haalbare en betaalbare warmtealternatieven zijn. Dat kan een warmtenet zijn, of elektrische verwarming, of in de toekomst misschien wel waterstof. Een 'Dorpentour' is hier onderdeel van. In deze Dorpentour spreken inwoners en ondernemers per kern over de uitvoering van de energietransitie. De gemeente ondersteunt hierbij. Zo moet zich een beeld gaan vormen van de lokale (gedragen) mogelijkheden.
- ✓ De Glind, vormt de eerste kern waar 'De Wijk van de Toekomst' is gestart.
- ✓ We werken een passende communicatiestrategie uit over de energietransitie en het worden van een aardgasvrije gemeente, ook de mogelijkheden die de inwoners van Barneveld hebben om middels een aanpassing van hun gedrag energie te besparen komt hierbij aan de orde. Een eerste start is hierin reeds gemaakt met het uitwerken van ideeën rondom een breed digitaal toegangsportaal o.g.v. de energietransitie.
- ✓ We geven de woningcorporaties zo snel als mogelijk inzicht in de kern- en wijkvolgordes waarin de gemeente de verduurzaming aanpakt, zodat ze hun activiteiten hierop kunnen baseren.
- ✓ De bijbehorende werkzaamheden - door onder andere de netbeheerder, particuliere eigenaren, woningcorporaties en onszelf -

pakken we gezamenlijk op. Zodoende kunnen we de buurt gelijktijdig een kwaliteitsimpuls geven op het gebied van duurzaamheid, woningkwaliteit, leefbaarheid én klimaatbestendigheid (waarover later meer).

- ✓ Zolang we niet weten wat de duurzame warmtebron van een wijk of kern wordt zetten we in op het nemen van maatregelen waar we nooit spijt van krijgen zoals isolatie van woningen en gebouwen en zonnepanelen of kleinere aanpassingen als het plaatsen van Ledverlichting en tochtstrippen. Deze maatregelen dragen direct bij aan de reductie van energieverbruik en het terugdringen van de CO₂-uitstoot. Op een later moment stappen deze woningen over op de gekozen duurzame warmtebron en maken we de woning volledig aardgasvrij.
- ✓ Het is ons streven dat de kosten van de verduurzaming of huurverhogingen, hogere servicekosten of de Energie Prestatie Vergoeding (EPV²) samenhangend met de verduurzaming gecompenseerd worden door lagere energielasten. Het streven is dat de woonlast voor een ieder minimaal gelijk blijft.
- ✓ Op grond van een routekaart in Aedes-verband streven de corporaties naar een gemiddeld label B in 2021 en een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. Het gemiddeld label B is reeds bereikt. Woningstichting Barneveld heeft met een Energie index (EI) van 1,34 voldaan aan de eerste doelstelling (Label B is een EI tussen 1,21 en 1,40). We maken prestatieafspraken met de woningcorporaties 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.
- ✓ De sprong van label B naar CO₂-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.

- ✓ 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 energieprestatie kunnen realiseren. Het zijn met name complexen met grondgebonden woningen met gemiddeld de laagste labels die als eerste verduurzaamd zullen worden.
- ✓ Samen met Woningstichting Barneveld onderzoeken we de haalbaarheid van een soortmanagementplan (SMP) voor gebouwgebonden soorten (zoals vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen) voor renovatie en verduurzaming van de bestaande bebouwing in de gemeente. Daarmee kan een gebiedsontheffing Wet natuurbescherming (Wnb) worden aangevraagd.



2 Energie Prestatie Vergoeding is een maandelijkse 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 verleiden, faciliteren en stimuleren particuliere woningeigenaren tot het nemen van duurzaamheidsmaatregelen.*

De verduurzaming van de particuliere woningvoorraad is een grote opgave. De sturingsmogelijkheden voor de gemeente zijn beperkt. Gelukkig zijn er naast de positieve bijdrage aan het milieu ook andere redenen om te verduurzamen. Veel investeringen in energiebesparende maatregelen verdienen 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.

Onze aanpak

- ✓ Met het Energieloket 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.
- ✓ 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](#).
- ✓ 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.

5.3 Nieuwbouw

- *Nieuwbouw volgens geldende duurzaamheidsnormen.*

Onze aanpak

- ✓ Bij nieuwbouw gelden de landelijke normen. We bouwen vanaf 1 januari 2021, Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) en uiteraard aardgasvrij. We moedigen iedereen aan om een stapje méér te doen op dit gebied.
- ✓ We dagen partijen uit om met innovatieve bouwmethoden te komen om op deze wijze zowel duurzaam 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.
- ✓ Bij bouw- en planontwikkeling vragen we de ontwikkelende partijen aandacht te besteden aan het creëren van warmtebuffers.
- ✓ Bij bouw- en planontwikkeling stellen we op basis van het Convenant Duurzaam Beton van regio FoodValley (2016) eisen aan het percentage hergebruikt beton in enkele betonproducten.

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

- ✓ 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.
- ✓ 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

- *Aandacht voor een klimaatadaptieve woonomgeving is onderdeel van al onze woonprojecten.*

Behalve aandacht voor de leefkwaliteit in een buurt, wijk of kern en de aanwezige variatie van woonmilieus, alsook de mogelijkheid om binnen de eigen buurt oud te worden, moet er ook aandacht zijn voor de woonomgeving (zie hoofdstuk 4).



We gaan de bebouwde en onbebouwde omgeving op een zodanige manier inrichten dat deze ons helpt om met lange(re) warme perioden (hittestress en droogte) of perioden met veel neerslag (waterberging) om te gaan. Door te streven naar minder verharding en meer groen, waardoor de gebouwde omgeving beter bestand is tegen deze extreme weersituaties. Ook de woningen en gebouwen in de gemeente moeten we hierop voorbereiden. Het doel is om in 2050 klimaatbestendig te zijn. Vanaf 2020 werkt de gemeente Barneveld klimaatadaptief in alle afdelingen en disciplines, zo is eerder door de raad vastgesteld.

Een goed voorbeeld van een project waarin klimaatadaptie vanaf de start is meegenomen betreft de wijk Bloemendal. In onder andere het beeldkwaliteitsplan alsook in het ontwerp van de wijk, zijn tal van klimaatadaptieve maatregelen opgenomen om deze wijk direct vanaf het begin duurzaam te laten zijn. Denk aan extra ruimte voor waterberging, half verharding, groene daken, boombeplanting, hemelwaterafvoer etc.

Onze aanpak

- ✓ 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 onze Richtlijn klimaatbestendige bouw. Deze richtlijn loopt vooruit op normering door de rijksoverheid via het Bouwbesluit en het Besluit op de leefomgeving. Waar mogelijk nemen we de uitgangspunten op in de initiatief- en ontwikkelfase van een plan als onderdeel van de exploitatieovereenkomst of anterieure overeenkomst. Hierbij geldt dat we in co-creatie met de ontwikkelaars en aannemers aan de slag gaan.
- ✓ In overeenkomsten met marktpartijen nemen we bepalingen op om klimaatbestendige maatregelen vast te leggen (zoals bijvoorbeeld in Bloemendal), alsook in de daarbij horende (beeldkwaliteits)plannen.

Zowel ten behoeve van de aanleg als het onderhoud en beheer van deze maatregelen.

- ✓ Bij het verduurzamen en renoveren van bestaande woningen en gebouwen, vragen we de eigenaren ook de klimaatbestendigheid te verhogen.
- ✓ 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.
- ✓ Er is een gemeentelijke afkoppelsubsidie beschikbaar voor inwoners en bedrijven om maatregelen te treffen voor het afkoppelen van hun hemelwaterafvoer van het riool.





6

Uitgangspunten voor woningbouwprogramma

6.1 Richtinggevend woningbouwprogramma

In deze 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 doelgroepen. Overall wordt een programmering met minimaal 40% sociale woningbouw als uitgangspunt opgenomen, waarvan 20% sociale huur, 10% Sociale Koop Laag en tenminste 10% Sociale Koop Hoog. Het Ministerie van BZK heeft de grens van Sociale Koop opgehoogd naar de [NHG](#)-kostengrens (€325.000, exclusief medefinanciering van energiebesparende maatregelen in 2021), vanwege de knelpunten op de woningmarkt. Hiermee kan een groter aandeel sociale koopwoningen planologisch worden vastgelegd, mede op basis van onze geactualiseerde doelgroepenverordening. Wij hebben dit vertaald in 2 categorieën Sociale Koop, om zo voor verschillende inkomensgroepen wat te kunnen betekenen.

Behalve deze 40% hebben we ook te maken met de realisatie van woonruimten ten behoeve van intramurale zorg, studentenkamers en specifieke doelgroepen (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. Voor de periode 2021 t/m 2024 gaat het al om minimaal 170 eenheden. Deze 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.

De koopsector blijft in de programmering dominant, conform woningbehoefte en achtergrond in onze gemeente.

Circa 10% van het programma wordt vrij gelaten. Daarmee kan situationeel het programma worden afgestemd op de betreffende ontwikkeling. Dit kan soms tot een meer goedkoop programma of juist duurder programma leiden.

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.

Deze uitgangspunten zijn samengevat in tabel 6.1 op de volgende pagina.

Met dit streefprogramma staan de volgende doelen centraal:

- De uitbreiding met gemiddeld 500 woningen per jaar als uitgangspunt wordt neergezet
- Er invulling wordt gegeven aan de 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 met 40% Sociaal extra invulling wordt gegeven aan de motie van de raad

Tabel 6.1 Streefprogramma woningbouw gemeente Barneveld

Streefprogramma nieuwbouw 2021-2025						Streefprogramma	Focus doelgroepen	
Segment	Eigendom	Prijsklasse	Minimaal	Maximaal	Streefprogramma	500 won.	Senioren/ levensloop bestendig	Starters en specifieke doelgroepen
Sociaal *)	Koop Laag	<€ 230.000	5%	15%	10%	50		x
	Koop Hoog	€ 230-€ 280.000	5%	15%	10%	50		x
	Huur	<liberalisatiegrens	15%	25%	20%	100	x	x
		Subtotaal Goedkoop			40%	200		
Middelduur	Koop	€ 280-€ 350.000	10%	20%	15%	75	x	
	Huur	< € 1.000	0%	10%	5%	25	x	
		Subtotaal Middelduur			20%	100		
Duur	Koop	> € 350.000	25%	35%	30%	150	x	
		Subtotaal Duur			30%	150		
Vrij in te vullen	Huur of koop		5%	15%	10%	50	x	x
		Subtotaal vrij in te vullen			10%	50		
Totaal					100%	500	Min. 30%	Min. 15%

*) exclusief onzelfstandige woonruimten (zoals studentenkamers, woonruimten arbeidsmigranten, flex woonruimten voor speedzoekers, intramurale verpleegplaatsen).

- 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)
- 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 middels 'Faseren en doseren'.

6.2 Monitoring

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 in de rapportage 'Faseren en doseren' beschrijven. Hierin leggen we expliciet de relatie met de doelstellingen uit deze woonvisie. Het behalen van onder ander het doel van minimaal 40% sociaal, zal worden bewaakt.

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.





Werkprogramma

Ambitie 1: We houden ons woningbouwtempo hoog

- Werken aan de uitbreiding van 450-500 woningen per jaar in tijdvak 2021 t/m 2024 Continu
- Monitoring via Faseren en Doseren 2x per jaar
- 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

Ambitie 2: Extra aandacht voor jongeren/starters en ouderen in de woningdifferentiatie

- Betaalbare (kleinere) woonvormen voor 1-2 pers. Hh, starters en specifieke doelgroepen Continu
-  • 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
- 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
-  • De toevoeging van 100 sociale huurwoningen per jaar zal primair met de inzet van WsB worden gefaciliteerd 2021 t/m 2024
-  • Samenwerking op het gebied van leefbaarheid in de buurten (vroegsignalering, woonbegeleiding, aanpak overlast) etc. met WsB, politie en maatschappelijke organisaties Continu
- We bieden meer gedifferentieerd aanbod voor ouderen (huur en koop) 2021 en verder
- 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
- 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 woonwagengebeleid 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
Ambitie 3: We werken aan vitale en gedifferentieerde buurten en kernen		
	• Continuïteit in bouwstromen per kern aanbrengen, afgestemd op de lokale behoefte	2021 en verder
	• In gesprek gaan met afzonderlijke kernen over woningbouwplannen (ook voor 2025 en verder) en koppelkansen benutten	2021 en verder
	• Er is ruimte om af te wijken van het totale gemeentelijke woningbouwprogramma t.b.v. identiteit en verschillen in vraagbehoefte	2021 t/m 2024
Ambitie 4: We werken aan een duurzame en klimaatbestendige woningvoorraad en woonomgeving		
	• De energievisie zal via wijk- en gebiedsgerichte aanpak bottom-up samen met inwoners en ondernemers worden opgepakt	2021 en verder
	• Afspraken over de verdere verduurzaming van de sociale huurvoorraad, particuliere huurvoorraad en koopwoningen	2021 en verder
	• Met WsB en huurders het gesprek over keuzes verduurzaming i.r.t. beschikbaarheid en betaalbaarheid	
	• Haalbaarheid opzet SoortManagementPlan onderzoeken (en zo mogelijk uitvoeren)	2021 en verder
	• 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 klimaatadaptief in te richten via voorlichting/communicatie	2021 en verder
Algemeen		
	• Jaarlijkse monitoring van de woningmarkt en waar nodig bijstelling van streefprogramma	
	• Prestatieafspraken met Woningstichting Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld	
	• We continueren het Bestuurlijk Overleg Wonen-Zorg-Welzijn met betrokken partners	

Bij vermelding van  betreft het een onderwerp dat ook in de prestatieafspraken met de corporaties terug zal komen.



8

Bijlagen

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.

Bijeenkomsten

- 1e themabijeenkomst (1 september 2020) : Starters op de woningmarkt , specifieke doelgroepen & betaalbaarheid
- 2e themabijeenkomst (10 september 2020): Woningbouw in Barneveld
- 3e themabijeenkomst (15 september 2020): Ouderen op de woningmarkt en doorstroming
- 4e 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

Tekst: Mimi Stevens

Ontwerp & opmaak: Aline Brink

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

Maart 2021

