

# Voortgangsrapportage Wonen

**Voorjaar 2026**



# Inhoudsopgave

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| Inhoudsopgave .....                                  | 2  |
| Inleiding.....                                       | 3  |
| Nieuws vanuit Regio & Provincie .....                | 4  |
| Stand van zaken wonen.....                           | 6  |
| Programma Fysieke Ontwikkel Opgave (FOO).....        | 9  |
| Woningbouwprogrammering: beschikbaarheid .....       | 11 |
| Woningbouwprogrammering: betaalbaarheid .....        | 14 |
| Wonen & Zorg.....                                    | 17 |
| Bijlage 1: Woningbouwprogrammering 2026 - 2030 ..... | 20 |

# Inleiding

Voor u ligt de voortgangsrapportage Wonen voorjaar 2026. Met deze rapportage informeert het college van B&W uw raad, op basis van het huidige door uw raad vastgestelde woonbeleid, over actuele ontwikkelingen binnen het woonbeleid en de woningbouwopgave in de gemeente Barneveld. Deze rapportage richt zich op de voortgang binnen het bestaande beleid; nieuwe beleidsinitiatieven en impulsen die voortvloeien uit het bestuursprogramma worden op een later moment uitgewerkt en in samenhang aan uw raad voorgelegd.

De woningbouwopgave staat al geruime tijd hoog op de bestuurlijke en maatschappelijke agenda. De afgelopen jaren bleef de woningbouwproductie achter bij de ambities, terwijl de vraag naar betaalbare en passende woningen onverminderd groot bleef. Dat roept – terecht – vragen op over tempo, haalbaarheid en perspectief.

Deze voortgangsrapportage laat zien dat de uitgangspositie van Barneveld duidelijk verbetert. De actuele woningbouwprogrammering (bijlage één) laat een stevige en robuuste planvoorraad zien tot en met 2030. Hoewel het tempo in 2026 en 2027 nog onder de richtinggevende ambitie van 600 woningen per jaar ligt, neemt de programmering daarna snel toe en groeit deze door naar circa 800 tot 1.100 woningen per jaar. Ook voor de periode daarna zijn via de Omgevingsvisie bewust keuzes gemaakt om voldoende ruimte te houden voor het voortzetten van de woningbouwopgave.

Voor deze rapportage is gekozen voor een thematische opzet, met een aantal ‘nieuwsberichten’ die inzicht geven in relevante ontwikkelingen en wetenswaardigheden voor uw raad. Daarmee laten we zien waar Barneveld nu staat en welke accenten op dit moment van belang zijn. De rapportage is niet bedoeld als een uitputtend overzicht van het woonbeleid.

In deze editie ligt de nadruk op beschikbaarheid en betaalbaarheid. Bij beschikbaarheid wordt gekeken naar de woningbouwprogrammering en de hardheid van plannen in de tijd. Bij betaalbaarheid gaat het om de verdeling van woningen over prijssegmenten en doelgroepen en de sturing op sociale huur en betaalbare woningbouw. Daarbij wordt ook de relatie gelegd met landelijke kaders, zoals de Wet versterking regie volkshuisvesting.

Samen laten de onderdelen van deze rapportage een hoopgevend beeld zien. De productie blijft op de korte termijn nog onder de richtinggevende ambitie, maar de uitgangspositie is duidelijk verbeterd en de woningbouwprogrammering is stevig. Daarmee ligt Barneveld op de middellange termijn op koers, onder de voorwaarde dat de stap van programmering naar realisatie daadwerkelijk wordt gemaakt en dat externe factoren en uitvoeringskracht dit blijven ondersteunen. Tegelijkertijd blijft binnen de bestaande voorraad en programmering sprake van druk, met name op de sociale huur en de huisvesting van verschillende aandachtsgroepen. De verdere bestuurlijke keuzes en prioritering vinden plaats vanuit het programma Fysieke Ontwikkel Opgave en het Volkshuisvestingsprogramma.

# Nieuws vanuit Regio & Provincie

## Stikstof

Al eerder is uw raad geïnformeerd over de problematiek met betrekking tot stikstof. Hierbij is gewezen op de vele uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en dat stikstof een risico vormt bij de realisatie van de woningbouwprojecten. Uit deze uitspraken volgt dat de vergunningverlening met betrekking tot natuur op slot zit en dat het Rijk samen met de provincies moet komen met een geborgde aanpak van stikstofreductie en natuurherstel. Vanuit het Rijk is een ministeriële taskforce opgericht waar aan deze opgave wordt gewerkt. Ook de provincie Gelderland heeft de gebiedsgerichte aanpak voortvarend opgepakt voor de Veluwe met de Versnellingsaanpak Stikstof (VAS) met onder andere de uitvoeringsgerichte Aanpak Veluwe en een aangepaste omgevingsverordening (strokenbeleid / reductiegebied) met bijbehorend beleidsregels. Deze aanpak is essentieel om de vergunningverlening weer van het slot te krijgen. Met deze geborgde en planmatige aanpak kan onderbouwd worden of nieuwe projecten (wonen, infra, maatschappelijk vastgoed, ondernemers, etc) weer kunnen worden vergund. Om een natuurvergunning te krijgen moet aangetoond worden dat de stikstof die nodig is om het project te realiseren additioneel is, oftewel stikstof die niet nodig is voor herstel en/of het in stand houden van de natuur. De aanpak van de provincie biedt dan ook weer perspectief om door middel van intern en/of extern te salderen een aanvraag vergund te krijgen. Let wel het betreft op dit moment nog maatwerk. De uiteindelijke situatie, onderliggende berekening en onderbouwing zal bepalend zijn of er sprake kan zijn van het verkrijgen van een natuurvergunning.

## Netcongestie

In december 2025 heeft de ACM een nieuw prioriteringskader gepubliceerd voor de verdeling van capaciteit op het elektriciteitsnet. In dit nieuwe kader wordt de nog beschikbare netcapaciteit verdeeld op basis van maatschappelijke prioriteit in plaats van op het onderscheid tussen groot- en kleinverbruikers. Dit nieuwe kader gaat per 1 juli 2026 in werking. Tot 1 juli kunnen huisaansluitingen worden aangevraagd voor nieuwe en bestaande woningen volgens de oude systematiek. Vanaf 1 juli komen aanvragen op de wachtlijst van netbeheerder Liander. De beschikbare netcapaciteit wordt dan verdeeld op basis van het nieuwe prioriteringskader waarbij grootschalige batterijen (cat. 1) en veiligheidsfuncties (cat. 2) voorrang krijgen op woningen en scholen (cat. 3), die voorrang krijgen op alle overige functies. Op 1 oktober 2026 kunnen gemeenten en projectontwikkelaars woningbouw- en maatschappelijk vastgoedprojecten indienen bij de netbeheerder die in de komende jaren gepland staan. De procedure hiervoor wordt uitgewerkt door een werkgroep bestaande uit o.a. de VNG, IPO en Netbeheer Nederland. Op 21 april 2026 heeft Tennet aangekondigd dat er een volledige aansluitstop komt voor een deel van de provincie Utrecht. Hiermee is een volledige aansluitstop voor Gelderland voorlopig van de baan. Tennet evalueert dit besluit elke zes maanden. We bereiden de aanvraag voor die op 1 oktober kan worden ingediend voor de prioritering van woningen en scholen. We vragen waar mogelijk voor 1 juli huisaansluitingen aan voor woningbouwprojecten.

## Verstedelijkingsopgave

In de Regio Foodvalley werken we samen aan de regionale verstedelijkingsopgave. Op het gebied van wonen vertaalt dat zich naar de eerder vastgestelde verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley en de Woondeal Regio Foodvalley. De Woondeal Foodvalley vormt de basis voor de gezamenlijke woningbouwopgave van gemeenten, provincies en Rijk. In 2025 zijn de afspraken geactualiseerd. De Woondeal gaat verder dan alleen aantallen woningen. Om de woningbouwopgaven te realiseren zijn een aantal randvoorwaarden van belang. Denk aan bereikbaarheid, stikstofruimte, ambtelijke capaciteit, energie-infrastructuur en investeringen in de leefomgeving. Met de Uitvoeringsagenda werken we aan monitoring, versnelling van projecten, regionale afstemming en het behalen van de strategische doelen. De Woondeal wordt iedere drie jaar geactualiseerd en vertaald naar lokale volkshuisvestingsprogramma's en uitvoeringsagenda's. In het voorjaar van 2026 is er een analyse opgesteld hoe de plancapaciteit opgehoogd en opgehard kan worden. Deze analyse laat verschillende bevindingen en adviezen zien hoe we in de regio

(en in Barneveld) kunnen versnellen. Dit zit hem zowel in het anders organiseren van werkzaamheden als het zoeken naar extra locaties waar we de mogelijkheden voor woningbouw kunnen onderzoeken.

### **Conceptueel bouwen**

Om de woningbouw te versnellen en beter voorspelbaar te maken, zet Barneveld samen met andere gemeenten en corporaties in de regio Foodvalley in op conceptueel bouwen. In april 2026 heeft het college van B&W hiervoor de intentieovereenkomst conceptueel bouwen regio Foodvalley vastgesteld. Met deze samenwerking wordt ingezet op gestandaardiseerde en emissiearme bouwconcepten die sneller, betaalbaarder en met meer zekerheid gerealiseerd kunnen worden. Voor Barneveld betekent dit dat woningbouwprojecten eerder uitvoerbaar worden, met kortere doorlooptijden en meer voorspelbaarheid in planning, kosten en capaciteit. Dit biedt concrete kansen om het hoge bouwtempo vast te houden en betaalbare woningen tijdig te realiseren. Binnen de regionale aanpak worden enkele pilotprojecten uitgewerkt. Barneveld neemt hier actief aan deel en verkent, samen met Woningstichting Barneveld, de toepassing van een pilot binnen de gemeente, met behoud van kwaliteit en goede ruimtelijke inpassing. Het toepassen van conceptueel bouwen draagt daarmee bij aan een robuuste en realistische uitvoering van de woningbouwambities, ook onder toenemende druk op capaciteit en de bouwketen.

### **IVG subsidie Barneveld-Zuid**

Voor de versnelling van grootschalige woningbouwlocaties stelt de provincie Gelderland via het Investeringsprogramma Verstedelijking in Gelderland (IVG) middelen beschikbaar. Barneveld-Zuid is aangemerkt als kansrijke locatie, waarvoor binnen de eerste tranche € 650.000,- is gereserveerd. Het college van B&W heeft in april 2026 ingestemd met het indienen van een concept bestedingsvoorstel bij de provincie. De IVG-middelen worden ingezet voor maatregelen die randvoorwaardelijk zijn voor de woningbouwontwikkeling, namelijk de herinrichting van een veilige oversteek aan de Lunterseweg bij het Van Lodenstein College en de aanleg van de Parkzone in De Burgt. Deze investeringen dragen bij aan verkeersveiligheid, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit en vergroten daarmee de uitvoerbaarheid van de woningbouw in Barneveld-Zuid. De subsidieregeling opent naar verwachting in het najaar van 2026. In de aanloop hiernaartoe worden de maatregelen verder uitgewerkt, waarna de definitieve subsidieaanvraag wordt ingediend. Met de inzet van IVG-middelen kan Barneveld noodzakelijke voorwaarden voor de woningbouwopgave eerder en met meer kwaliteit realiseren.

### **Regionaal afsprakenkader aandachtsgroepen**

Binnen de Regio Foodvalley hebben de gemeenten samen met woningcorporaties, provincies Gelderland en Utrecht en zorg en welzijnspartijen een regionaal afsprakenkader opgesteld voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Het afsprakenkader bevat regionale afspraken over een evenwichtige verdeling van de aandachtsgroepen met een wettelijke urgentie. Voor het bepalen van het aantal woningen dat een gemeente jaarlijks beschikbaar stelt, wordt uitgegaan van het inwonertal. Bij de daadwerkelijke woningtoewijzing staat de beste kans op een succesvolle (her)start van de urgent woningzoekende centraal, bijvoorbeeld waar iemand een (onder)steunend netwerk heeft. In maart 2026 heeft het college van B&W het afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen regio Foodvalley vastgesteld. Het afsprakenkader zal worden verwerkt in de op te stellen volkshuisvestingsprogramma van gemeente Barneveld. Regionaal werkt de projectgroep regionale woonruimteverdeling aan de actualisatie van de regionale huisvestingsverordening en de verdere uitwerking van de regionale urgentiecommissie, de verdeeltafel en een uniforme werkwijze voor beoordeling, toewijzing en monitoring. Aan de gemeenteraad zal daarna een aangepaste huisvestingsverordening ter besluitvorming worden voorgelegd, zodat de regionale afspraken lokaal juridisch kunnen worden verankerd.

# Stand van zaken wonen

## Herijkte Woonvisie 2025 – 2027

Op 10 december 2025 heeft uw raad de herijkte Woonvisie 2025–2027 vastgesteld. Met deze herijking is het woonbeleid beter afgestemd op de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt en de opgaven waar Barneveld de komende jaren voor staat. De herijkte Woonvisie bouwt voort op de ingezette koers en biedt een actueel en richtinggevend kader voor het woonbeleid.

In de herijkte Woonvisie is bevestigd dat Barneveld inzet op het structureel toevoegen van voldoende woningen, met blijvende aandacht voor betaalbaarheid en passende huisvesting voor verschillende doelgroepen. Daarbij is nadrukkelijk gekeken naar de verschillen tussen de kernen binnen de gemeente en de bijbehorende woonbehoeften. Voor verschillende kernen en gebieden zijn specifieke doelgroepen in beeld gebracht, wat richting geeft aan het type woonproducten dat daar wenselijk en passend is.

De herijkte Woonvisie schetst daarnaast een lange-termijn woningbouwopgave van circa 8.000 woningen. Om deze opgave te realiseren, hanteert de gemeente een richtinggevende ambitie van circa 600 woningen per jaar. Deze ambitie is bedoeld als gemiddeld bouwtempo over meerdere jaren en niet als harde norm per kalenderjaar, mede omdat woningbouw in de praktijk niet lineair verloopt. De Woonvisie benadrukt daarom het belang van een robuuste woningbouwprogrammering en het blijvend beschikbaar hebben van voldoende plancapaciteit.

Een belangrijk element in de Woonvisie vormt het sturen op betaalbaarheid. Als uitgangspunt geldt dat ten minste 66% van de nieuwbouw betaalbaar is, met daarbinnen minimaal 30% sociale huur. Daarnaast heeft uw raad bij de vaststelling van de Woonvisie een amendement aangenomen waarin is vastgelegd dat binnen het betaalbare segment wordt gestreefd naar 20% sociale koop. De herijkte Woonvisie vormt daarmee een stevig kader waaraan de actuele woningbouwprogrammering en de uitvoering worden getoetst.

## Wet versterking regie Volkshuisvesting

De Wet versterking regie volkshuisvesting is in juli 2025 door de Tweede Kamer aangenomen en maakt op dit moment onderdeel uit van de parlementaire behandeling in de Eerste Kamer. De verwachting is dat de wet per 1 juli 2026 in werking treedt, met daarbij een overgangstermijn van ongeveer één jaar voor gemeenten om aan de nieuwe verplichtingen te voldoen.

De wet is opgesteld vanuit de constatering dat de woningbouwopgave in veel regio's onvoldoende tempo en samenhang kende. Met de wet wil het Rijk de regie op volkshuisvesting versterken door duidelijker normen te stellen voor woningbouwprogrammering en betaalbaarheid, en door de relatie tussen Rijk, provincies en gemeenten scherper te positioneren.

Tijdens de behandeling van het wetsvoorstel in de Tweede Kamer zijn amendementen aangenomen die bedoeld waren om de gemeentelijke sturingsmogelijkheden te vergroten. Na vaststelling van de wet is echter gebleken dat drie van deze amendementen juridisch onhoudbaar of praktisch niet uitvoerbaar waren. Het betrof een absoluut verbod op het verlenen van urgentie voor sociale huurwoningen aan vergunninghouders, een automatische overgang van vergunningverlening naar het Rijk bij overschrijding van termijnen en wijzigingen in de regeling voor voorkeursrechten op onroerende zaken. Deze onderdelen bleken niet te passen binnen hogere regelgeving, het eigendomsrecht en de systematiek van de Omgevingswet.

Om deze knelpunten te herstellen heeft het kabinet een novelle opgesteld waarmee deze geamendeerde onderdelen zijn geschrapt of aangepast. Deze novelle is op 24 maart 2026 door de Tweede Kamer aangenomen. De kern van de Wet versterking regie volkshuisvesting – het versterken van sturing op woningbouw en betaalbaarheid – blijft daarbij ongewijzigd.

De wet brengt belangrijke wijzigingen in het gemeentelijk beleidsinstrumentarium met zich mee. Het opstellen van een woonvisie is niet langer wettelijk verplicht. Daarvoor in de plaats komt een verplicht volkshuisvestingsprogramma op grond van de Omgevingswet. In dit programma worden woningbouwprogrammering, doelgroepenbeleid en vraagstukken rond wonen en zorg integraal samengebracht.

Inhoudelijk introduceert de wet expliciete normering. Zo geldt voor alle gemeenten de verplichting om bij nieuwbouw minimaal 66% betaalbare woningen te programmeren. Gemeenten die onder het landelijk gemiddelde aandeel sociale huurwoningen zitten, moeten bovendien toewerken naar minimaal 30% sociale huur in hun programmering. Met deze wettelijke normen krijgt het lokale woonbeleid een duidelijk en uniform kader. Met het vaststellen van de herijkte Woonvisie 2025 – 2027 heeft Barneveld voorgesorteerd op deze wettelijke verplichting.

Het vaststellen van het volkshuisvestingsprogramma is een collegebevoegdheid, waarbij de gemeenteraad een kaderstellende rol vervult. Dit sluit aan bij de roadmap doorwerking Omgevingsvisie Barneveld. In lijn met deze roadmap is besloten om niet te wachten op de formele inwerkingtreding van de wet, maar reeds te starten met de lokale uitwerking van het volkshuisvestingsprogramma. Op dit moment wordt hiervoor een startnotitie voorbereid voor het college van B&W. Na het zomerreces zal de raad worden betrokken bij de kaderstelling voor dit programma.

### **Programma STOER**

De Wet versterking regie volkshuisvesting staat niet op zichzelf, maar maakt onderdeel uit van een rijks brede inzet om de woningbouw te versnellen en robuuster te maken. In dat kader loopt ook het programma STOER (Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving). Dit programma richt zich op het verminderen van onnodige en vertragende regelgeving en het vereenvoudigen van procedures in de woningbouw, met als doel het planproces sneller en uitvoerbaarder te maken.

Waar STOER zich primair richt op het wegnemen van belemmeringen in regelgeving en uitvoering, richt de Wet versterking regie volkshuisvesting zich op het versterken van inhoudelijke sturing en het wettelijk verankeren van duidelijke normen voor woningbouw en betaalbaarheid. Beide trajecten vullen elkaar daarmee aan: STOER vergroot de uitvoerbaarheid en snelheid, terwijl de Wet versterking regie volkshuisvesting zorgt voor duidelijke kaders en verplichtingen. Samen beogen zij het tempo en de voorspelbaarheid van de woningbouw in Nederland te vergroten.

### **Regeerakkoord Aan de Slag, bouwen aan een beter Nederland**

In het regeerakkoord wordt wonen benoemd als een van de belangrijkste maatschappelijke opgaven voor de komende jaren. Het kabinet zet sterk in op het versnellen van de woningbouw, met nadruk op het vergroten van de uitvoerbaarheid en het verkorten van procedures die woningbouw vertragen. Daarbij wordt ingezet op het schrappen van overbodige en tegenstrijdige eisen, het vereenvoudigen van vergunningverlening en het beperken van langdurige bezwaar- en beroepsprocedures. Dit moet leiden tot meer voorspelbaarheid en snelheid in de woningbouwpraktijk.

Tegelijkertijd onderstreept het regeerakkoord het belang van betaalbaarheid. Bij nieuwe woningbouwprojecten wordt gestreefd naar een substantieel aandeel betaalbare woningen, passend bij de landelijke en wettelijke kaders die hiervoor in ontwikkeling zijn. Deze koers krijgt onder meer vorm via de Wet versterking regie volkshuisvesting, waarin normen voor betaalbaarheid en sociale huur wettelijk worden verankerd. Daarmee verschuift het accent naar meer landelijke sturing op hoofdlijnen, in combinatie met minder ruimte voor aanvullende lokale technische eisen.

Voor gemeenten betekent dit een andere balans in de rolverdeling. De ruimte voor bovenwettelijke eisen neemt af, terwijl binnen de landelijke kaders ruimte blijft bestaan om te sturen op ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en inpassing in de lokale context. Voor Barneveld sluit deze koers goed aan bij de ingezette lijn om te focussen op tempo, robuuste programmering en betaalbaarheid, met aandacht voor verschillen tussen kernen. In de komende periode wordt duidelijker hoe de ambities uit het regeerakkoord verder worden uitgewerkt en wat dit betekent voor de uitvoeringspraktijk op lokaal niveau.

## Ronde Tafel van de Raad

Op 28 januari 2026 heeft een Ronde Tafel van de Raad plaatsgevonden over de versnelling van de woningbouw in Barneveld. Deze bijeenkomst is georganiseerd naar aanleiding van een eerdere motie van de raad waarin werd opgeroepen om de doelen van het woonbeleid dichterbij te brengen. Tijdens de Ronde Tafel ging de raad in gesprek met experts, marktpartijen, Woningstichting Barneveld en ambtelijke adviseurs over manieren om sneller en effectiever woningen te realiseren, met behoud van betaalbaarheid.

De urgentie van versnelling werd breed gedeeld. Tegelijkertijd werd duidelijk dat versnelling niet alleen gaat over méér bouwen, maar vooral over het maken van duidelijke keuzes, het slimmer organiseren van processen en het versterken van de samenwerking tussen betrokken partijen. In de gesprekken kwamen herkenbare knelpunten naar voren, zoals lange doorlooptijden, beperkte ambtelijke en bestuurlijke capaciteit, verlies van kennis in langdurige projecten en te gedetailleerde planologische kaders die de flexibiliteit beperken. Daarnaast werd benoemd dat het gevoel van urgentie niet overal gelijk wordt ervaren, wat kan leiden tot versnippering van inzet.

Naast deze aandachtspunten zijn ook duidelijke aanknopingspunten voor doorbraak benoemd. Genoemd werden onder meer het belang van vroegtijdige samenwerking en wederzijds vertrouwen tussen gemeente, corporatie, marktpartijen en provincie, het werken met heldere en meer globale kaders vanuit de raad en het parallel plannen van processen onder de Omgevingswet. Ook het beter benutten van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld via doorstroming, tijdelijk wonen en flexibiliteit in bestaand vastgoed, biedt kansen voor relatief snelle resultaten. Daarbij is benadrukt dat het durven prioriteren van projecten en het bewust maken van keuzes essentieel is voor de uitvoerbaarheid. Niet alle projecten kunnen tegelijk worden opgepakt; duidelijke keuzes vragen om bestuurlijke scherpte, heldere kaders en voldoende mandaat.

De opbrengsten van de ronde tafel worden binnen de organisatie gedeeld en vormen input voor de verdere uitwerking van het volkshuisvestingsprogramma. Daarmee sluit de bijeenkomst aan bij de bredere beweging richting meer regie, scherpere keuzes en een realistische versnelling van de woningbouwopgave in Barneveld.

## Meerjaren prestatieafspraken wonen 2026 – 2029 gemeente Barneveld – Woningstichting Barneveld

In februari 2026 hebben de gemeente Barneveld, Woningstichting Barneveld en de Huurdersvereniging Barneveld meerjaren prestatieafspraken gesloten voor de periode 2026 tot en met 2029. In deze afspraken is vastgelegd hoe partijen gezamenlijk werken aan voldoende, betaalbare en geschikte woningen, met aandacht voor leefbaarheid, duurzaamheid en wonen en zorg. De afspraken vormen de lokale uitwerking van de herijkte Woonvisie 2025 – 2027 en de Woonzorgvisie 2025 – 2029 en sluiten aan bij de Nationale Prestatieafspraken en de Woondeal Foodvalley.

Voor de periode 2026–2029 ligt de nadruk op het realiseren van een structureel hoog bouwtempo en het vergroten van het aandeel sociale huur. Uitgangspunt is dat 30% van de nieuwbouw bestaat uit sociale huurwoningen. Bij een gemeentelijke ambitie van gemiddeld 600 nieuwe woningen per jaar komt dit neer op circa 180 sociale huurwoningen per jaar. Daarnaast maken partijen afspraken over vroegtijdige afstemming bij gebiedsontwikkelingen, het benutten van conceptuele bouw, het beter inzetten van de bestaande woningvoorraad en het versterken van de positie van starters, senioren en aandachtsgroepen. Ook wordt ingezet op het verbeteren van de betaalbaarheid van de woonlasten en op het verduurzamen van de woningvoorraad.

De jaarschijf 2026 vormt de concrete uitwerking van deze meerjarige afspraken voor het eerste uitvoeringsjaar. In 2026 ligt de focus op het versnellen van lopende en geplande woningbouwprojecten, het tijdig positioneren van de sociale huur binnen nieuwe ontwikkelingen en het verder intensiveren van de samenwerking tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie. Daarnaast worden in 2026 concrete stappen gezet op het gebied van beter benutten van de bestaande woningen, het versterken van vitale wijken waar het prettig wonen is en mensen omzien naar elkaar, vroegsignalering van betaalbaarheidsproblemen, wonen en zorg en verduurzaming. Door te werken met een jaarschijf kunnen partijen jaarlijks gericht sturen en bijstellen, terwijl het meerjarig kader van de prestatieafspraken intact blijft.

# Programma Fysieke Ontwikkel Opgave (FOO)

Hierna volgt een korte stand van zaken van de inzet van het versnellingsteam woningbouw, aangevuld met een beknopt overzicht van een aantal lopende (grote) gebiedsontwikkelingen. Deze ontwikkelingen maken onderdeel uit van het programma Fysieke Ontwikkelopgave (FOO).

Hierbinnen werken we aan de groei van de gemeente Barneveld en aan het in goede banen leiden van samenhangende ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken en mobiliteit. Het gaat om meerdere grootschalige woningbouwprojecten, de ontwikkeling van het bedrijventerrein en verschillende infraprojecten. Tegelijkertijd zetten we in op het versterken van de realisatie- en uitvoeringskracht.

## **Inzet versnellingsteam woningbouw**

De wens om de woningbouw te versnellen, de toenemende complexiteit van (woningbouw)projecten en de beoogde schaalsprong van de gemeente vraagt om een integrale aanpak. Het Versnellingsteam Woningbouw Gelderland is benaderd om processen en inhoud van met name de woningbouwprojecten te onderzoeken op kansen voor versnelling. Daarnaast is ondersteuning gevraagd en gekregen in de vorm van een stikstofcoördinator die adviseert in projecten/plannen die te maken hebben met vraagstukken rondom stikstof.

## **Bloemendal**

Bloemendal fase 1 is bijna gereed. Inmiddels is gestart met het bouwrijp maken van Bloemendal fase 2a (153 woningen) en zal binnenkort de aanbesteding voor bouwrijp maken voor Bloemendal fase 2b (voorzieningen en 246 woningen) starten. Ondertussen worden de fasen 4 en 5 stedenbouwkundig uitgewerkt (ca 400 woningen en een basisschool) en zal in het derde kwartaal het participatieproces en de ruimtelijke procedures worden opgestart. Bij Bloemendal zijn de meeste gronden in eigendom en is er een grondexploitatie opgesteld. Deze sluit nog positief, maar door de wijziging naar 66,6% betaalbaar (met 30% sociale huur) is deze wel behoorlijk gedaald.

## **De Burgt**

De planontwikkeling van De Burgt wordt grotendeels uitgevoerd door externe partijen en ontwikkelaars. Voor de eerdere fasen zijn afspraken gemaakt over de verdeling naar woningbouwcategorieën. De Woonvisie 2021–2025 vormt daarbij het kader voor de verdere invulling van de nog te ontwikkelen fasen. De Burgt – Lanen Oost (circa 226 woningen) is nagenoeg afgerond. Aansluitend beoogt de ontwikkelaar te starten met De Burgt – Woudse Erven II (circa 160 woningen). Het TAM-Omgevingsplan hiervoor wordt naar verwachting op 15 juli 2026 ter vaststelling aan uw raad voorgelegd.

De planning is dat eind 2027 tot 2028 wordt gestart met het bouwrijp maken, waarna de realisatie van de woningen kan beginnen. De daaropvolgende fasen – Woudse Erven III (circa 180 woningen), Nederwoudse Brinken (circa 150 woningen) en Burghoven IV (circa 100 woningen) – volgen aansluitend. Voor deze fasen moeten de ruimtelijke procedures nog worden doorlopen. Woudse Erven III/Parkzone bevindt zich momenteel in de schetsfase.

## **Voorthuizen-Zuid**

In Voorthuizen Zuid worden in totaal circa 1.600 woningen gebouwd. Daarvan zijn een groot aantal reeds gerealiseerd (deelgebied Holzenbosch, Wikselaare Eng) of in aanbouw (Schooneng). De komende jaren vinden ontwikkelingen plaats in de resterende deelgebieden:

Het Woonwerklandschap voorziet in totaal in iets meer dan 300 woningen. Dit is inclusief huisvesting (24 eenheden) voor arbeidsmigranten. Naast de woningen, waar beroepen aan huis toegestaan zullen zijn, is er een deel dat beschikbaar komt voor wonen en werken en als bedrijfskavel (circa 25 kavels).

Deelgebied Holzenhoeve (voormalige naam: Holzenbosch West) is een faciliterend project en is gelegen langs de Baron van Nagellstraat. Het project omvat circa 110 woningen. Ook wordt door de projectontwikkelaar een supermarkt voorzien. De projectontwikkelaar streeft ernaar om in 2027/2028 te starten met de bouw.

Het deelgebied Zeumerse Eng betreft het meest oostelijke ontwikkelgebied van Voorthuizen Zuid. Het biedt plaats aan circa 400 woningen. In het projectgebied hebben vier partijen grondpositie: 3 projectontwikkelaars en de gemeente. Het doel is om tot een integraal plan te komen. De ambitie is om in 2028/2029 te starten met de bouw.

# Woningbouwprogrammering: beschikbaarheid

## Programmering

In het eerste kwartaal van 2026 zijn de gegevens geactualiseerd ten behoeve van de regionale en provinciale planregistratie woningbouw. Uit deze actualisatie blijkt dat de gemeente Barneveld voor de periode vanaf 2026 tot en met 2040 circa 9.600 woningen heeft opgenomen in de woningbouwprognose. De woningbouwprogrammering is hierbij uitgesplitst naar de perioden 2026–2030, 2031–2035 en 2036–2040. In deze voortgangsrapportage ligt de nadruk op de periode tot en met 2030, omdat voor deze jaren de meeste zekerheid bestaat over concrete uitvoering en oplevering. Zie hiervoor ook de woningbouwprogrammering 2026–2030 in bijlage één.

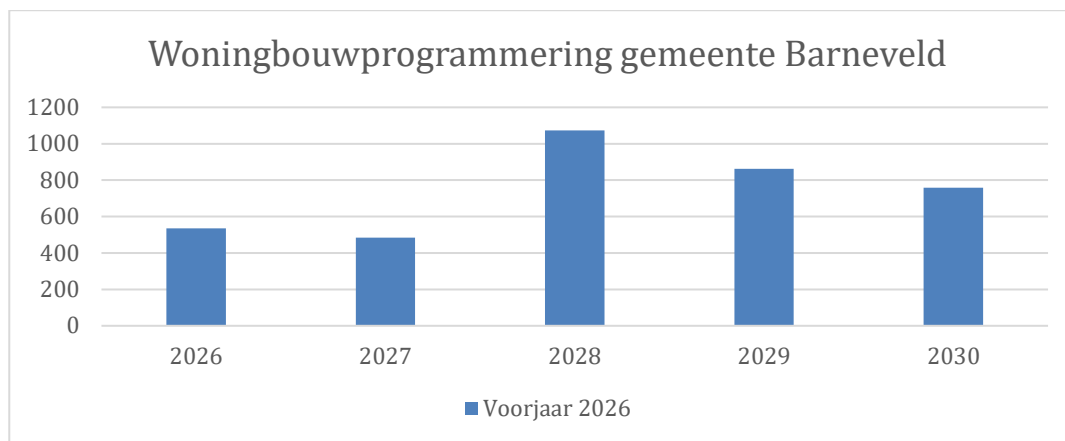
De periode 2026–2030 omvat circa 3.700 woningen en wordt gekenmerkt door een relatief hoge mate van harde plancapaciteit. Het gaat hierbij hoofdzakelijk om projecten die in belangrijke mate zijn geconcretiseerd en waarvoor besluitvorming heeft plaatsgevonden, zoals college- of raadsbesluiten, verleende omgevingsvergunningen of vastgestelde ontwikkelkaders. Voor deze periode is de realisatiekans daarmee groot en vormt de programmering een stevige basis voor de feitelijke woningbouwproductie.

Voor de periode 2031–2035 zijn circa 2.400 woningen opgenomen in de programmering. Deze periode kent een meer gemengd karakter en kan worden gezien als een overgangsfase van harde naar met name zachtere plancapaciteit. In deze jaren vallen zowel doorlopende projecten met een hogere mate van uitwerking als nieuwe ontwikkelingen waarvan de planvorming nog verder moet worden uitgewerkt. De hardheid van de programmering neemt in deze periode geleidelijk af, maar biedt wel duidelijk zicht op een structureel vervolg van het woningbouwtempo na 2030.

De periode 2036–2040 bestaat uit circa 3.500 woningen en wordt grotendeels gekenmerkt door zachte plancapaciteit. Het betreft hier met name zoekrichtingen en zoekgebieden zoals opgenomen in de Omgevingsvisie. Voor deze locaties zijn nog geen concrete woningbouwplannen vastgesteld; het gaat om gebieden die nader onderzocht en uitgewerkt moeten worden voordat besluitvorming kan plaatsvinden. Deze periode wordt daarmee nadrukkelijk gezien als richtinggevend en biedt strategische ontwikkelruimte voor de lange termijn, waarbij verdere beleidskeuzes, uitwerking en nadere besluitvorming bepalend zullen zijn voor de uiteindelijke ontwikkeling.

De actuele woningbouwprogrammering laat zien dat Barneveld de ambitie uit de herijkte Woonvisie om gemiddeld circa 600 woningen per jaar te realiseren de komende jaren naar verwachting over meerdere jaren bezien goed kan waarmaken. Met uitzondering van het lopende en komende jaar ligt het geplande woningbouwtempo voor de daaropvolgende jaren tot en met 2030 structureel boven deze ambitie. Voor de periode tot en met 2030 wordt gemiddeld uitgegaan van circa 700 woningen per jaar, met in 2028 een uitschieter richting circa 1.100 woningen. Dit onderstreept dat er een aanzienlijke woningbouwproductie in voorbereiding en uitvoering zit, waarbij – in lijn met de gekozen koers – wordt gestuurd op een robuuste meerjarige programmering in plaats van op incidentele jaarresultaten.

De Wet versterking regie volkshuisvesting gaat uit van het principe van overprogrammering, waarbij gemeenten circa 130% van de feitelijke woningbehoefte programmeren om onzekerheden in doorlooptijden, procedures en marktomstandigheden op te vangen. Wanneer de actuele woningbouwprognose van Barneveld wordt afgezet tegen de in de herijkte Woonvisie benoemde lange-termijn woningbouwopgave van circa 8.000 woningen, ontstaat een robuust beeld. Rekening houdend met het feit dat in de afgelopen jaren reeds een deel van deze opgave is gerealiseerd, bevindt Barneveld zich met de huidige programmering voor de gehele periode tot en met 2040 op zo goed als het beoogde niveau van 130% programmering. Deze overprogrammering is bewust en noodzakelijk om ook op langere termijn het gewenste woningbouwtempo te kunnen blijven realiseren.



## Opleveringen

In de regionale Woondeals zijn afspraken gemaakt over het realiseren van een structureel (hoog) aantal woningopleveringen. In de afgelopen jaren is gebleken dat de feitelijke opleveringen daarbij lokaal zijn achtergebleven bij de ambities. Dit beeld is ook beschreven in de voortgangsrapportage Wonen voorjaar 2025 en wordt bevestigd door de gegevens uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), waarin de opleveringen over de afgelopen jaren en het eerste kwartaal van 2026 zijn opgenomen.

In de eerdere voortgangsrapportage is daarbij aangegeven dat het bouwtempo onder druk staat en dat de woningbouwopgave te maken heeft met toenemende complexiteit en verschillende belemmeringen. Tegelijkertijd is daarbij expliciet benoemd dat de oorzaken per project kunnen verschillen en niet eenduidig zijn vast te stellen.

Deze terugblik benadrukt het belang van een robuuste en vooruitkijkende woningbouwprogrammering. De actuele programmering laat zien dat voor de komende jaren hogere woningopleveringen worden verwacht. Daarmee ontstaat meer perspectief om toe te werken naar het realiseren van de aantallen die in de Woondeals zijn afgesproken, waarbij de nadruk verschuift van voorbereiding naar uitvoering.

### Woondeal afspraken woningbouw en historisch overzicht opleveringen

| Jaartal     | Woondeal 1.0 regio Foodvalley | Woondeal 2.0 regio Foodvalley | BAG registraties (CBS, 2026) |
|-------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| <b>2022</b> | 314                           | 1.840                         | 267                          |
| <b>2023</b> | 629                           |                               | 576                          |
| <b>2024</b> | 897                           |                               | 322                          |
| <b>2025</b> | 840                           | 4.575                         | 244                          |
| <b>2026</b> | 2.700                         |                               | 181 (tot 1 april 2026)       |
| <b>2027</b> |                               |                               |                              |
| <b>2028</b> |                               |                               |                              |
| <b>2029</b> |                               |                               |                              |
| <b>2030</b> |                               |                               |                              |

## Vergunningen

Vergunningverlening vormt een belangrijke schakel tussen woningbouwprogrammering en daadwerkelijke oplevering. In de afgelopen jaren is het aantal verleende omgevingsvergunningen voor woningbouw wisselend geweest. Dit beeld is ook geschetst in eerdere voortgangsrapportages, waarin is aangegeven dat het aantal vergunningen niet altijd een directe indicatie vormt voor het tempo van opleveringen, mede vanwege de doorlooptijd tussen vergunningverlening en realisatie.

De gegevens over verleende vergunningen geven wel inzicht in de voortgang van de planvoorraad richting uitvoering. Vergunningverlening vindt plaats op basis van plannen die voldoende zijn uitgewerkt en

planologisch mogelijk zijn gemaakt. Daarmee vormen vergunningen een belangrijke indicator voor de overgang van planvorming naar realisatie, maar niet voor het moment van oplevering zelf.

In eerdere voortgangsrapportages is aangegeven dat het niet altijd eenduidig vast te stellen is waardoor het aantal verleende vergunningen in een bepaald jaar hoger of lager uitvalt. Factoren die daarbij een rol kunnen spelen zijn de fase waarin projecten zich bevinden, de omvang van projecten, keuzes in fasering en externe omstandigheden. Om die reden worden vergunningscijfers steeds in samenhang gezien met de woningbouwprogrammering en gerealiseerde opleveringen.

De actuele woningbouwprogrammering laat zien dat voor de komende jaren een toename wordt verwacht van het aantal projecten dat richting vergunningverlening beweegt. Dit past bij het beeld dat de afgelopen periode vooral is gebruikt voor planvorming en besluitvorming, en dat de nadruk in toenemende mate verschuift naar uitvoering. Daarmee wordt ook de basis gelegd voor hogere opleveringen in de jaren die volgen.

#### Aantal afgegeven vergunningen en totaal aantal woningen binnen gemeente

| Jaartal     | Vergunde nieuwbouw (CBS, 2026) | Totaal aantal woningen gemeente Barneveld (CBS, 2026) |
|-------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>2022</b> | 297                            | 23.578                                                |
| <b>2023</b> | 376                            | 24.150                                                |
| <b>2024</b> | 695                            | 24.446                                                |
| <b>2025</b> | 215                            | 24.689                                                |
| <b>2026</b> | 31 (tot 1 april 2026)          |                                                       |

NB: het onttrekken (slopen) van woningen om nieuwbouw mogelijk te maken, evenal het splitsen van woningen, maakt dat er geen directe correlatie is tussen het aantal vergunde nieuwbouw en het totaal aantal woningen binnen de gemeente.

#### Gemiddelde WOZ-waarde en gemiddelde verkoopprijs

De ontwikkeling van de gemiddelde WOZ-waarde geeft een belangrijk beeld van de waardeestijging van woningen in Barneveld. Uit de meest recente gegevens blijkt dat de gemiddelde WOZ-waarde de afgelopen jaren is toegenomen. Deze ontwikkeling past in het bredere regionale en landelijke beeld van een krappe woningmarkt.

Naast de WOZ-waarde ligt ook de gemiddelde verkoopprijs van woningen structureel hoger. Dat verschil is verklaarbaar, omdat verkoopprijzen sterker reageren op actuele marktontwikkelingen, terwijl de WOZ-waarde gebaseerd is op een waarde peildatum in het verleden. Samen laten deze indicatoren zien dat koopwoningen in toenemende mate minder toegankelijk worden voor starters en huishoudens met een middeninkomen.

In eerdere voortgangsrapportages is al vastgesteld dat deze prijsontwikkelingen druk zetten op de betaalbaarheid van wonen. De stijging van zowel WOZ-waarden als verkoopprijzen benadrukt daarom het belang van het gemeentelijke beleid om te blijven sturen op een voldoende aandeel betaalbare woningen, waaronder sociale huur en sociale en betaalbare koop.

Tegelijkertijd geldt dat zowel WOZ-waarden als verkoopprijzen gemiddelden betreffen en dat de ontwikkeling per kern en per type woning verschilt. Deze cijfers worden daarom steeds in samenhang gezien met de woningbouwprogrammering en de afspraken over betaalbaarheid. Met de ingezette koers wordt beoogd bij te dragen aan een evenwichtige en toegankelijke woningmarkt in Barneveld.

#### Gemiddelde WOZ-waarde en verkoopprijs binnen gemeente

| Jaartal     | Gemiddelde WOZ waarde (CBS, 2026) | Gemiddelde verkoopprijs (CBS, 2026) |
|-------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| <b>2022</b> | € 376.000                         | € 518.400                           |
| <b>2023</b> | € 434.000                         | € 488.900                           |
| <b>2024</b> | € 453.000                         | € 519.500                           |
| <b>2025</b> | € 480.000                         | € 533.900                           |

# Woningbouwprogrammering: betaalbaarheid

## Betaalbaarheidscategorieën c.q. prijssegmenten woonbeleid

De volgende verdeling wordt gehanteerd in de betaalbaarheidscategorieën / prijssegmenten. Daarbij is aangegeven welke percentages voortkomen uit een wettelijke verplichting en welke percentages daar als lokale verplichting bij gesteld zijn. In bestaande projecten met reeds gemaakte afspraken en/of onderliggende contracten, wordt de verdeling niet aangepast (omdat deze reeds vast ligt). Voor projecten waar de programmering echter nog niet vast ligt in afspraken of contracten, geldt in beginsel de genoemde verdeling als uitgangspunt, waarbij de 66% betaalbaar minimaal is, net als 30% sociale huur en 20% sociale koop; een hoger percentage mag altijd.

| Betaalbaarheidscategorieën c.q. prijssegmenten woonbeleid |                |                |                         |                     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|-------------------------|---------------------|
|                                                           | Prijspeil 2025 | Prijspeil 2026 | Wettelijke verplichting | Lokale verplichting |
| <b>Sociale huur</b>                                       | < € 900,07     | < € 932,93     | 30% (van totaal)        |                     |
| <b>Sociale koop laag</b>                                  | < € 280.000,-  | < € 290.000,-  |                         | 10% (van totaal)    |
| <b>Sociale koop hoog</b>                                  | < € 340.000,-  | < € 352.500,-  |                         | 10% (van totaal)    |
| <b>Midden huur</b>                                        | < € 1.157,95   | < € 1228,07    |                         |                     |
| <b>Betaalbaarheidsgrens</b>                               | < € 405.000,-  | < € 420.000,-  | 66% (van totaal)        |                     |
| <b>NHG grens</b>                                          | < € 450.000,-  | < € 470.000,-  |                         |                     |
| <b>Dure huur</b>                                          | > € 1.157,97   | > € 1228,07    |                         |                     |
| <b>Dure koop</b>                                          | > € 450.000,-  | > € 470.000,-  |                         |                     |

## Betaalbaarheid

De woningbouwprogrammering laat zien dat Barneveld op dit moment goed op koers ligt als het gaat om betaalbaarheid. In de tabel hierna is per periode inzichtelijk gemaakt hoeveel woningen zijn geprogrammeerd en welk deel daarvan bestaat uit sociale huur en betaalbare woningbouw. Daarbij is zowel gekeken naar absolute aantallen als naar percentages. Voor de periode 2026–2030, waarin circa 3.700 woningen zijn voorzien, bestaat de nieuwbouw voor ongeveer 60% uit betaalbare woningen, met daarbinnen circa 30% sociale huur. Deze percentages liggen in lijn met en groeien toe naar de beleidsuitgangspunten uit de herijkte Woonvisie en laten zien dat de huidige programmering in belangrijke mate bijdraagt aan de betaalbaarheidsopgave.

Voor de perioden 2031–2035 en 2036–2040 laat de volgende tabel zien dat in de programmering wordt toegewerkt naar de beleidsmatige uitgangspunten van 30% sociale huur en 66% betaalbare woningbouw. In deze perioden gaat het deels om plannen die nog verder geconcretiseerd moeten worden. De cijfers voor deze jaren hebben daarom in sterkere mate een normerend en richtinggevend karakter dan voor de periode tot en met 2030. Over de gehele periode 2026–2040 komt het aandeel betaalbare woningbouw daarmee uit op circa 64%, wat laat zien dat de huidige en toekomstige programmering gezamenlijk een overwegend betaalbaar karakter heeft.

Hoewel het niet mogelijk is om de samenstelling van de bestaande woningvoorraad met terugwerkende kracht te wijzigen, geven deze cijfers een positief en realistisch beeld van de koers die Barneveld volgt. Met bijna 30% sociale huur en circa 60% betaalbare woningbouw in de eerstvolgende jaren doet Barneveld het, gezien in regionaal en landelijk perspectief, zeker niet slecht. De programmering laat zien dat betaalbaarheid structureel wordt meegenomen in nieuwe ontwikkelingen.

De daaropvolgende tabel geeft aanvullend inzicht in de mate waarin de betaalbaarheid per periode al is geborgd. Voor de periode 2026–2030 geldt dat een groot deel van de verdeling al is vastgelegd in concrete projecten en afspraken. In de periode 2031–2035 is sprake van een overgangsfase, waarin betaalbaarheid deels vastligt en deels actief moet worden geborgd bij nieuwe plannen. Voor de periode 2036–2040 is de verdeling vooral beleidsmatig richtinggevend en zal bij de verdere uitwerking van zoekgebieden en nieuwe initiatieven nadrukkelijk moeten worden gestuurd op het realiseren van de betaalbaarheidsdoelen.

Voor toekomstige woningbouwontwikkelingen geldt daarbij als uitgangspunt dat actief wordt gestuurd op 30% sociale huur, 20% sociale koop en minimaal 66% betaalbare woningbouw. Door deze uitgangspunten consequent toe te passen bij nieuwe plannen en gebiedsontwikkelingen, heeft dit ook effect op de samenstelling van de totale woningvoorraad.

Het huidige aandeel sociale huur in Barneveld, dat rond de 18% ligt, zal door deze sturing geleidelijk toenemen en op langere termijn richting circa 21% bewegen. Ook met circa 30% sociale huur in de nieuwbouw blijft de stijging van het gemeentelijke aandeel sociale huur derhalve beperkt. Dat komt doordat de bestaande woningvoorraad groot is en het gemeentelijk gemiddelde daardoor slechts langzaam verschuift. Een aandeel van 30% sociale huur in de nieuwbouw is daarmee noodzakelijk om te groeien, maar niet voldoende om het totale aandeel sociale huur op korte termijn substantieel te verhogen. Deze geleidelijke groei onderstreept dat het beleid gericht is op een duurzame en evenwichtige ontwikkeling van de woningvoorraad op de lange termijn.

#### Betaalbaarheid woningbouwprogrammering gemeente Barneveld

| Periode          | Totaal woningen | Sociale huur (aantal) | Sociale huur (aandeel) | Betaalbaar (aantal) | Betaalbaar (aandeel) |
|------------------|-----------------|-----------------------|------------------------|---------------------|----------------------|
| <b>2026-2030</b> | ≈ 3.700         | ≈ 1.100               | ≈ 30%                  | ≈ 2.250             | ≈ 60%                |
| <b>2031-2035</b> | ≈ 2.400         | ≈ 700                 | ≈ 30%                  | ≈ 1.600             | ≈ 66%                |
| <b>2036-2040</b> | ≈ 3.500         | ≈ 1.050               | ≈ 30%                  | ≈ 2.300             | ≈ 66%                |
| <b>2026-2040</b> | ≈ 9.600         | ≈ 2.850               | ≈ 30%                  | ≈ 6.150             | ≈ 64%                |

NB: Percentages zijn berekend op afgeronde aantallen; sociale koop maakt onderdeel uit van het betaalbare segment, maar wordt vooralsnog niet afzonderlijk geregistreerd.

#### Beleidsmatige sturing en borging betaalbaarheid woningbouwprogrammering

| Periode          | Mate van vastlegging                                       | Wat vraagt sturing                                               | Bestuurlijke duiding                |
|------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>2026-2030</b> | Groot deel vastgelegd in concrete woningbouwprojecten      | Beperkte bijsturing mogelijk                                     | Verantwoordingsperiode              |
| <b>2031-2035</b> | Deels vastgelegd, deels open                               | Actief borgen van betaalbaarheid bij nieuwe (grote) plannen      | Cruciale sturingsperiode            |
| <b>2036-2040</b> | Nog niet vastgelegd (zachte plancapaciteit / zoekgebieden) | Volledig sturen via beleidskaders en uitwerking van zoekgebieden | Ambitie- en afhankelijkheidsperiode |

### Startersleningen

De starterslening is een belangrijk instrument om starters met een laag tot middeninkomen toegang te geven tot de koopwoningmarkt. Het instrument vormt een aanvulling op de reguliere hypotheek en kan voor starters het verschil maken om de aankoop van een eerste woning financieel haalbaar te maken. Daarmee draagt de starterslening bij aan de doelstellingen uit de herijkte Woonvisie 2025-2027 op het gebied van betaalbaarheid en passend wonen.

De belangstelling voor startersleningen is de afgelopen jaren groot gebleven. Om het instrument ook de komende jaren beschikbaar te houden, heeft uw raad op 22 april 2026 besloten het budget voor startersleningen te verhogen en de Verordening Starterslening aan te passen. Met dit besluit is een aanvullende dotatie aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) beschikbaar gesteld. Daarnaast heeft uw raad bij amendement twee inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd. Het jaarlijks maximum van 50 te

verstrekken startersleningen per jaar is losgelaten. In plaats daarvan is vastgelegd dat het college van B&W, indien de aanvragen daarom vragen, uw raad kan voorstellen om extra budget beschikbaar te stellen. Hiermee is het woord 'maximaal' uit de verordening geschrapt, waardoor meer flexibiliteit ontstaat om in te spelen op actuele marktomstandigheden. Tevens is het maximale bedrag per starterslening verhoogd van € 30.000 naar € 35.000, waarmee beter wordt aangesloten bij de huidige woningprijzen.

Met deze aanpassingen blijft de starterslening een effectief en flexibel instrument binnen het bredere pakket aan maatregelen om de woningmarkt voor starters toegankelijker te maken. De inzet op startersleningen sluit daarmee aan bij de bredere koers om betaalbaarheid te borgen, naast de inzet op sociale huur, sociale koop en andere vormen van betaalbare woningbouw.

# Wonen & Zorg

## Woonzorgvisie

In de Woonzorgvisie 2025–2029 ‘Een thuis voor iedereen in gemeente Barneveld’ heeft uw raad opgaven en ambities vastgelegd op het snijvlak van wonen, zorg en welzijn. Centraal staat het streven om, samen met inwoners en maatschappelijke partners, inclusieve wijken te realiseren, waar iedereen – jong en oud, met of zonder beperking – (zo lang mogelijk) zelfstandig kan wonen en actief kan deelnemen aan de samenleving.

De Woonzorgvisie beschrijft dat ook in Barneveld sprake is van vergrijzing en een groei van het aantal ouderen met een toenemende zorgvraag. Voor ouderen is een duidelijke woonopgave benoemd, gericht op de toevoeging van zorggeschikte, geclusterde en nultredenwoningen, zowel via nieuwbouw als door het beter benutten en aanpassen van de bestaande woningvoorraad. Tot 2030 gaat het om circa 845 extra ouderenwoningen, verdeeld over verschillende woningtypen. Hiermee wordt ingezet op het bevorderen van doorstroming en het voorkomen van onnodige zorginstroom.

Naast ouderen besteedt de Woonzorgvisie expliciet aandacht aan de huisvesting en ondersteuning van aandachtsgroepen, zoals mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking, mensen met een psychische kwetsbaarheid, mensen die uitstromen uit intramurale zorg en jongeren uit de jeugdzorg. Voor deze groepen is er behoefte aan kleinschalige, betaalbare woonvormen, vaak in combinatie met passende begeleiding en ondersteuning. Spreiding over de gemeente is daarbij een belangrijk uitgangspunt om een evenwichtige woonomgeving te behouden.

De Woonzorgvisie benadrukt dat de opgave verder gaat dan alleen het realiseren van woningen. Ook leefbaarheid, sociale samenhang, bereikbaarheid van voorzieningen en de draagkracht van wijken en dorpen spelen een belangrijke rol. Gemengd wonen wordt gezien als middel om inclusieve en vitale buurten te versterken.

Bij de verdere uitwerking van de woningbouwprogrammering en gebiedsontwikkelingen vormt de Woonzorgvisie een belangrijk inhoudelijk kader. Nieuwe initiatieven worden getoetst aan het vastgestelde afwegingskader voor ruimtelijke initiatieven op het gebied van wonen, welzijn en zorg, zodat ontwikkelingen aansluiten bij de vastgestelde doelgroepen en ambities.

## Uitvoeringsagenda Woonzorgvisie

Om de ambities van de Woonzorgvisie te realiseren is de uitvoeringsagenda 2025 tot en met 2027 in maart 2026 door de raad vastgesteld. In de afgelopen periode is samen met partners voortgang geboekt op de uitvoering hiervan. De inzet richt zich op het vergroten en beter spreiden van passend woningaanbod voor ouderen en aandachtsgroepen, het versterken van zelfstandig wonen door inzet op zorg, welzijn, preventie en informele netwerken en het verbeteren van samenwerking en regie tussen gemeente en partners.

Zo zijn onder meer meerjaren prestatieafspraken gemaakt tussen gemeente, woningstichting en huurdersorganisatie, zijn stappen gezet in de aanpak van dak- en thuisloosheid en buurtgerichte ondersteuning en worden woon- en zorgbehoeften van doelgroepen in beeld gebracht. Deze acties dragen bij aan het langer zelfstandig wonen, het voorkomen van zwaardere zorg en een inclusieve en toekomstbestendige leefomgeving.

## Passend wonen voor alle ouderen

Op basis van de planregistratie zijn binnen de woningbouwprogrammering voor de periode 2026–2030 circa 1.200 nultredenwoningen, 80 geclusterde woningen en 70 zorggeschikte woningen opgenomen. Deze aantallen zijn bepaald op projectniveau en hebben uitsluitend betrekking op projecten waarvoor expliciet woonzorgkenmerken zijn geregistreerd en waarvan de realisatie geheel of gedeeltelijk in deze periode

plaatsvindt. De cijfers geven daarmee een indicatief beeld van de woonzorgcomponent binnen de huidige woningbouwprogrammering. Daarbij geldt dat het feitelijke aandeel nultredenwoningen naar verwachting hoger zal uitvallen naarmate projecten verder worden uitgewerkt en specifiekere worden ingevuld.

#### *(Pre)mantelzorgwoningen*

Met de komst van de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt het realiseren van (pre)mantelzorgwoningen naar verwachting eenvoudiger. De wet is specifiek ontworpen om de lokale verschillen, waar veel mantelzorgers tegenaan liepen, op te heffen. Dit betekent dat ook de gemeente Barneveld zich zal moeten voegen naar deze landelijke standaard en vergunningsvrije plaatsing op het achtererf moet faciliteren. Vooruitlopend hierop brengen we de huidige situatie in beeld met een nulmeting. Deze nulmeting laat zien in hoeverre gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om een (pre)mantelzorgwoning te plaatsen.

| Aantal afgegeven vergunningen voor premantelzorgwoningen |            |               |
|----------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Periode                                                  | Mantelzorg | Prémantelzorg |
| 2020-2025                                                | 35         | 42            |
| Q1 2026                                                  | -          | 2             |

#### *Provinciale verhuiscoach*

Samen met de gemeente Nijkerk is er een aanvraag ingediend bij de provincie Gelderland voor het inzetten van een provinciale verhuiscoach voor de periode van twee jaar. De verhuiscoach voert woonadviesgesprekken met 55-plussers binnen de vrije sector huur/koop en hen begeleidt bij het maken van passende woonkeuzes. De provincie Gelderland heeft de aanvraag goedgekeurd en vanaf begin 2026 is de provinciale verhuiscoach gestart. In het eerste kwartaal 2026 heeft de verhuiscoach de eerste 16 woonadviesgesprekken met inwoners gevoerd.

#### *Passend wonen voor andere aandachtsgroepen*

Voor het huisvesten van aandachtsgroepen zetten wij in op het meer toevoegen van woningen. Hierbij is de focus op kleinere, betaalbare woningen. Deze woningen zijn meegenomen bij de woningbouwprogrammering waarbij waar nodig extra zorg- en welzijnsondersteuning nodig is.

#### *Gemengde woonvormen*

Een belangrijke actie binnen de uitvoeringsagenda woonzorgvisie betreft het realiseren van gemengde woonconcepten. In dit kader heeft uw raad medio 2024 een motie aangenomen om de locatie MOB-complex te Voorthuizen nader te onderzoeken c.q. verkennen wat betreft mogelijkheden voor woningbouw, waaronder flexwonen. Dit wordt op dit moment nader onderzocht.

#### *Anders wonen*

Het college van B&W heeft in januari de beslissing genomen om de Regio Foodvalley te verzoeken de gemeente Barneveld middels een addendum op de intentieovereenkomst toe te laten treden tot het project 'Anders Wonen in Foodvalley'. De regio Foodvalley heeft dit verzoek gehonoreerd. De vervolgstap is de verkenning voor het ontwikkelen van een locatie 'Anders Wonen' binnen de gemeente Barneveld. De doelgroep voor 'Anders Wonen' zijn mensen die niet goed gedijen in een reguliere woonomgeving.

#### *Stand van zaken statushouders 2025 en 2026*

De taakstelling voor het gehele jaar 2025 inclusief de achterstand van 2024 (38 personen) was 135 personen. De taakstelling van 2025 is behaald en de achterstand van 2024 is licht ingelopen. In 2025 is de pilot woningdeling van start gegaan, waarbij een eengezinswoning middels kamergewijze verhuur verhuurd wordt aan meerdere statushouders. Daarnaast zijn twee kleinschalige wooneenheden (8 woonplekken) toegevoegd voor Alleenstaande Minderjarige Vluchtelingen. De taakstelling voor het gehele jaar 2026 voor de statushouders is 109 personen. Daarnaast is er een achterstand vanuit 2025 van 36 personen. In totaal moeten er 145 personen gehuisvest worden.

### *Stand van zaken verleende woonurgenties 2025*

Woonurgenties worden door de gemeente verleend aan woningzoekenden op basis van de huisvestingsverordening. Binnen de verordeningen zijn meerdere urgentiecategorieën zoals urgentie in verband met medische problematie, uitstroom uit maatschappelijk opvang en beschermd wonen en relatiebeëindiging. In 2025 zijn er 25 woonurgenties toegekend.

### **Wijken waar we omzien naar elkaar**

#### *Realiseren van steunpunten in de wijk*

In de kern Barneveld is vanaf maart het maatschappelijk initiatief Bephuis gestart. Deze ontmoetingsplek is bedoeld voor alle inwoners van Barneveld maar in het bijzonder voor mensen die zich mentaal kwetsbaar voelen of behoefte hebben aan verbinding. Het Bephuis sluit goed aan bij de opdracht vanuit het Integraal Zorgakkoord om een steunpunt(en) Zelfregie en Herstel voor mensen met een psychische kwetsbaarheid binnen de gemeente te ontwikkelen.

#### *Zinvolle dagactiviteiten*

Samen met de keten dementie is gestart met de doorontwikkelen van zinvolle dagactiviteiten voor ouderen met als doel dat passende ondersteuning voor ouderen zodat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen wonen en mantelzorgers worden ontlast.

# Bijlage 1: Woningbouwprogrammering 2026 - 2030

| Woningbouwprogrammering gemeente Barneveld 2026-2030  |                                             |            |            |              |            |            |              |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------|------------|--------------|------------|------------|--------------|
| Kern                                                  | Project                                     | 2026       | 2027       | 2028         | 2029       | 2030       | Eindtotaal   |
| Barneveld                                             | AZC locatie                                 |            | 18         | 18           |            |            | 36           |
|                                                       | Bloemendal fase 1                           | 51         |            | 70           |            |            | 121          |
|                                                       | Bloemendal fase 2a                          |            | 50         | 51           | 53         |            | 154          |
|                                                       | Bloemendal fase 2b                          |            | 60         | 61           | 62         | 63         | 246          |
|                                                       | De Burgt – Lanen Oost                       | 147        |            |              |            |            | 147          |
|                                                       | De Burgt – Woudse Erven II                  |            |            | 80           | 80         |            | 160          |
|                                                       | Korenbloemstraat                            |            |            | 36           |            |            | 36           |
|                                                       | Oud Vellerseweg (logies)                    | 64         |            |              |            |            | 64           |
|                                                       | Postweg                                     | 8          |            |              |            |            | 8            |
|                                                       | Stationsweg                                 | 33         |            |              |            |            | 33           |
|                                                       | Torenplein                                  |            | 40         | 6            |            |            | 46           |
|                                                       | Valkse Weide                                | 11         | 10         | 10           | 9          |            | 40           |
|                                                       | Van Zuijlen van Nieveltlaan                 |            | 9          | 9            |            |            | 18           |
| <b>Totaal Barneveld</b>                               |                                             | <b>314</b> | <b>187</b> | <b>201</b>   | <b>204</b> | <b>63</b>  | <b>1.109</b> |
| Garderen                                              | Dr. H.C. Bosstraat                          |            | 27         | 9            | 12         |            | 48           |
|                                                       | Garderen-West                               |            |            | 10           | 28         | 17         | 55           |
| <b>Totaal Garderen</b>                                |                                             |            | <b>27</b>  | <b>19</b>    | <b>40</b>  | <b>17</b>  | <b>103</b>   |
| Kootwijkerbroek                                       | Puurveen-Zuid                               |            |            |              | 80         | 54         | 134          |
|                                                       | Oostbroek II                                |            |            | 11           | 12         | 9          | 32           |
| <b>Totaal Kootwijkerbroek</b>                         |                                             |            |            | <b>11</b>    | <b>92</b>  | <b>63</b>  | <b>166</b>   |
| Stroe                                                 | Ericaweg Wulperveld                         | 31         |            |              |            |            | 31           |
| <b>Totaal Stroe</b>                                   |                                             | <b>31</b>  |            |              |            |            | <b>31</b>    |
| Terschuur                                             | Noord De Eendracht                          |            |            | 137          | 23         |            | 160          |
| <b>Totaal Terschuur</b>                               |                                             |            |            | <b>137</b>   | <b>23</b>  |            | <b>160</b>   |
| Voorthuizen                                           | Buurtweg                                    |            | 25         |              |            |            | 25           |
|                                                       | Herontwikkeling Trefpunt & Oranjevereniging |            |            | 23           | 23         | 22         | 68           |
|                                                       | Holzenbosch I                               | 16         |            |              |            |            | 16           |
|                                                       | Holzenbosch II (Holzenhoeve)                |            |            | 18           | 18         | 18         | 54           |
|                                                       | Holzenbosch II (Zeumerse Eng)               |            |            | 50           | 50         | 50         | 150          |
|                                                       | Holzenbosch II (LIFE)                       |            | 33         |              |            |            | 33           |
|                                                       | Holzenbosch II (Schooneng)                  | 38         | 83         | 37           |            |            | 158          |
|                                                       | Woonwerklandschap                           |            | 46         | 193          | 89         |            | 328          |
|                                                       | Hunnenweg                                   |            |            |              |            | 15         | 15           |
|                                                       | Vreugdenhof                                 | 129        |            |              |            |            | 129          |
| <b>Totaal Voorthuizen</b>                             |                                             | <b>183</b> | <b>187</b> | <b>321</b>   | <b>180</b> | <b>105</b> | <b>976</b>   |
| Totaal openbare plannen (> 20 woningen)               |                                             | 528        | 401        | 819          | 511        | 231        | 2.490        |
| Totaal openbare plannen (< 20 woningen)               |                                             | 7          | 12         | 22           | 3          | -          |              |
| Totaal plannen in voorbereiding                       |                                             | -          | 72         | 223          | 321        | 511        | 1.127        |
| <b>Eindtotaal plannen openbaar + in voorbereiding</b> |                                             | <b>535</b> | <b>485</b> | <b>1.074</b> | <b>863</b> | <b>759</b> | <b>3.716</b> |

Kanttekening ten aanzien van de tabel:

De opgenomen aantallen en fasering (programmering) betreft een momentopname met als ijkdatum 1 april 2026; voor wat betreft de programmering kunnen hierin wijzigingen optreden. De opgenomen aantallen betreffen uitsluitend zelfstandige wooneenheden; onzelfstandige wooneenheden zijn niet opgenomen.