

11^e Rapportage Faseren en doseren woningbouw in gemeente Barneveld

Barneveld: 21 oktober 2019

Inleiding

Voor u ligt de elfde rapportage waarin wordt gezien hoe de woningmarkt van Barneveld zich in 2019 gedraagt, zowel wat betreft de bestaande markt als de nieuwbouwmarkt. Verder wordt er een beeld geschetst van wat de verwachting voor 2019 is met betrekking tot het aantal woningopleveringen en verder wordt er een actuele doorkijk voor de periode 2020 tot en met 2022 gegeven.

Landelijk stabiele groei, Barneveld groeit in 2019 bovengemiddeld

Landelijk zijn er vorig jaar ruim 66.500 woningen gerealiseerd, de verwachting is dat dit jaar het aantal opleveringen ongeveer op hetzelfde niveau uitkomt. Het inlopen op het landelijke woningtekort blijkt een weerbarstige materie. Op basis van de verstrekte bouwvergunningen lijkt hier vooralsnog geen verandering in te komen. De stijging van de bouwkosten, schaarste aan gekwalificeerd personeel alsook de actuele uitspraak inzake stikstof, waardoor een aantal (grotere) bouwprojecten stilliggen, dragen niet bij aan een grotere bouwproductie.

Naar het zich laat aanzien, zullen er in 2019 in Barneveld zo'n 600 nieuwbouwwoningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Het betreft daarmee (evenals in 2017) een bovengemiddeld productiejaar. Daarmee wordt het een productiever jaar dan in 2018, toen circa 370 woningen zijn gebouwd omdat een aantal projecten wat later zijn opgeleverd in 2019. Gemiddeld over beide jaren gaat het om iets minder dan 500 woningen per jaar. In de afgelopen 10 jaar is dit niveau van circa 600 woningen niet eerder bereikt.

2019: Nieuwe piek in aantal opleveringen, gevarieerd aanbod, veel opleveringen in Voorthuizen

Voor 2019 is het programma met ruim 600 woningopleveringen een bijzonder jaar.

Wat allereerst opvalt, is dat in de kern Barneveld 'slechts' circa 46% van het programma zal worden gerealiseerd (in absolute zin gaat het echter wel om 286 woningen) en dat met name in Voorthuizen dit jaar een groot aantal opleveringen staat te gebeuren (282 woningen ofwel eveneens 46% van de totale productie). Deze woningen worden nagenoeg allemaal in Holzenbosch (171) en Wikselarse Eng (102 woningen) opgeleverd alsook de oplevering van het appartementengebouw 'De Punt'. In de overige kernen wordt dit jaar relatief weinig gebouwd.

In Barneveld nadert Veller II haar voltooiing met de laatste opleveringen in de cluster I en H: Gildensteyn en Vellerse Poort. Ten zuiden van Eilanden-Oost wordt Nederwoudse Brinken gerealiseerd met 19 grondgebonden koopwoningen en ook de laatste blokken in Eilanden-Oost worden dit jaar in gebruik genomen. Aan de Thorbeckelaan zijn 3 appartementengebouwen in aanbouw. De 2 luxe gebouwen met 23 koopappartementen in het project Thorbeckehof worden in het voorjaar van 2020 voltooid; het gebouw met 30 appartementen ten behoeve van Philadelphia (voor huisvesting van mensen met een verstandelijke beperking) zal nog dit jaar klaar zijn. Deze 30 appartementen zijn ook in tabel 1 opgenomen, aangezien het gebaseerd is op scheiding van wonen en zorg.

In Kootwijkerbroek zal het aanbod beperkt zijn en betreft de laatste kavels in Hoevedorp alsmede enkele particuliere woningen. In Zwarteboek staat met name de realisatie van een aantal tweekappers en vrijstaande woningen in het plan Dwarsakker centraal. Verder zijn er in de eerste helft van 2019 totaal 20 woningen in plan Stroe VI opgeleverd.

In 2019 ligt de verhouding gestapeld versus grondgebonden woningen op 18% versus 82%. Dit betekent dat er een grote hoeveelheid (circa 508) grondgebonden woningen op de markt komen, waaronder ook een aantal seniorenwoningen (zoals in Wikselaarse Eng). Het appartementenprogramma bestaat vooral uit sociale huurappartementen.

Tabel 1 Verwachte nieuwbouwopleveringen gemeente Barneveld in 2019

Opleveringen nieuwbouw		EG	EG	EG	EG	EG	EG		EG	App.	App.	App.	App.	App.	App.	App.
Kern	Totale programma	Sociale huur (<721)	Overig huur >721	Koop <200.000	Koop 200-260.000	Koop 260-300.000	Koop >300.000	Vrije sector kavels	Subtotaal	Sociale huur (<721)	Overig huur >721	Koop <200.000	Koop 200-260.000	Koop 260-300.000	Koop >300.000	Subtotaal
2019																
ww Veller II	148	12	24	8	16	10	45	5	120	28	0	0	0	0	0	28
ww De Burgt/Eilanden-Oost	55	18	0	0	20	9	8	0	55	0	0	0	0	0	0	0
Barneveld	286	54	24	8	37	19	53	10	205	70	0	8	3	0	0	81
Voorthuizen	282	65	6	42	62	22	42	14	253	21	0	0	0	0	8	29
Kootwijkerbroek	13	0	0	0	0	0	0	13	13	0	0	0	0	0	0	0
Overige kernen	37	0	0	2	6	4	14	11	37	0	0	0	0	0	0	0
Totaal 2019	618	119	30	52	105	45	109	48	508	91	0	8	3	0	8	110
Relatief	100%	19%	5%	8%	17%	7%	18%	8%	82%	15%	0%	1%	0%	0%	1%	18%

Bron: gemeentelijke inventarisatie, oktober 2019; inclusief 30 zorgappartementen voor Philadelphia (scheiden wonen/zorg)

Het aandeel koop bedraagt circa 61% en is daarmee geringer dan in de meeste andere jaren. De inhaalslag sociale woningbouw in de huursfeer (vooral in Barneveld en Voorthuizen) vormt hiervoor een belangrijke verklaring: er worden dit jaar maar liefst 210 sociale huurwoningen en 60 goedkope koopwoningen opgeleverd.

In absolute zin staan er zo'n 378 koopwoningen gepland om in dit jaar opgeleverd te worden. Dit zijn in belangrijke mate eengezinswoningen in de middeldure en duurdere koopsector. Nagenoeg alle koopwoningen zijn verkocht en vormen daarmee geen afzetrisico meer.

Met het beleidsmatig wijzigen van de prijsklassen in de koopsector, liggen de verhoudingen van goedkoop, middelduur en duur wat anders.

Tabel 2 Streefpercentages woningbouw Woonvisie 2017-2021 en feitelijke realisatie 2019

Nieuwbouw Barneveld	Streefbeeld woningbouw 2017-2021	Prognose 2019
Goedkoop (kp en hr) Tot € 200.000 / < € 721,- <i>absoluut</i>	25-35%	44% <i>270</i>
Middelduur (kp en hr) € 200.000-€ 300.000 / > € 721,- <i>absoluut</i>	30-35%	30% <i>183</i>
Duur > € 300.000 <i>absoluut</i>	35-40%	27% <i>165</i>
Totaal relatief	100%	100%
Totaal absoluut	360-440	618

Het goedkope programma is met circa 44% in relatieve zin groter dan in de afgelopen jaren en wordt mede verklaard doordat enkele projecten uit 2018 zijn doorgeschoven naar 2019.

Dit programma bestaat vooral uit goedkope sociale huurwoningen (34%), het aandeel goedkope koopwoningen valt iets terug (10%) mede als gevolg van stijgende bouwkosten en de hogere eisen ten aanzien van duurzaamheid. Deze goedkope koopwoningen worden voornamelijk in Voorthuizen gerealiseerd (Wikselaarse Eng en Holzenbosch).

Het middensegment (€ 200.000 tot € 300.000) ligt met 30% precies binnen het streefbeeld. Er wordt in dit segment 5% vrije sector huur gerealiseerd, onder andere in Veller cluster H en in Holzenbosch en verder 25% middeldure koopwoningen in vooral de vorm van grondgebonden woningen. Zo'n 17% van het aanbod is in het segment tot € 260.000,- verkocht (105 eengezinswoningen) waardoor er voor deze woningen ook een starterslening mogelijk was.

Het duurdere programma (vanaf € 300.000), is met 27% lager ten opzichte van het streefbeeld maar ligt met 165 woningen in absolute zin op het niveau van 2017 en 2018. Behalve projectmatig gebouwde woningen, zijn dit ook 48 kavels geweest die door (of in opdracht van) particulieren zijn bebouwd. Het duurdere koopappartementenprogramma is met 8 appartementen in Voorthuizen (locatie de Punt) bescheiden te noemen.

Ook dit duurdere segment (in de vorm van vooral tweekappers, hoekwoningen en vrijstaande woningen) is goed in de markt opgenomen. Het is tegemoet gekomen aan de vraag vanuit doorstromers op de woningmarkt alsook voor vestigers uit onder andere regio FoodValley en regio Amersfoort.

Bestaande koopwoningmarkt in 2019: afnemend aanbod, prijsstijging zet door

Behalve de oplevering van ruim 370 nieuwbouw koopwoningen in 2019 zijn er in de eerste helft van 2019 volgens gegevens van de NVM ook ruim 260 bestaande koopwoningen van eigenaar gewisseld. De krapte op de woningmarkt is ook in de bestaande koopwoningmarkt goed merkbaar. Zo staan er momenteel 'slechts' 325 woningen op een site als Funda te koop, enkele jaren geleden was dit ruim het dubbele aantal woningen.

In relatieve zin zijn er in de eerste helft van 2019 wat meer duurdere tweekappers verkocht en relatief wat minder hoekwoningen.

Tabel 3 Aantal verkochte bestaande koopwoningen naar woningtype in gemeente Barneveld, 2014 t/m eerste helft 2019

Periode	Ontwikkeling aantal verkochte woningen					Totaal
	Tussenwoning	Hoekwoning	2-1 kap	Vrijstaand	Appartement	
2014	141	68	70	96	42	417
	34%	16%	17%	23%	10%	100%
2015	156	65	62	101	62	446
	35%	15%	14%	23%	14%	100%
2016	178	83	71	130	81	543
	33%	15%	13%	24%	15%	100%
2017	155	86	79	164	68	552
	28%	16%	14%	30%	12%	100%
2018	138	75	89	130	50	482
	29%	16%	18%	27%	10%	100%
2019 1e helft	78	32	50	71	33	264
	30%	12%	19%	27%	13%	100%

Bron: NVM, MNM Gemeente Barneveld, diverse jaargangen

De relatief gunstige rentestand en de sterk verbeterde economische situatie maakt de belangstelling van vooral doorstromers voor de meer luxere/grotere woonproducten (hoekwoningen, half vrijstaande en vrijstaande woningen) groter. De sterke stijging van de verkoopprijzen heeft tot enige afkoeling geleid, mede omdat een aantal woonproducten inmiddels voor 'een gemiddeld gezin' niet meer financieel haalbaar blijkt te zijn.

De oververhitting op de woningmarkt is ook uit de prijsstijgingen op de Barneveldse woningmarkt af te lezen. Ten aanzien van de gerealiseerde verkoopprijzen ligt de waarde voor **alle** verkochte woningen in de eerste helft van 2019 op gemiddeld **€ 368.650,-**.

De gemiddelde verkoopprijzen liggen daarmee ruim 3,4% hoger dan een jaar eerder (toen gemiddeld bijna € 324.000,-). Hiermee zijn de prijzen in vijf jaar tijd met ruim 38% gestegen!

Zoals uit de volgende tabel valt af te lezen hebben vooral hoekwoningen, vrijstaande woningen en tweekappers een duidelijke waardestijging doorgemaakt. Het verschil tussen een eengezins rijwoning

en een hoekwoning bedroeg in 2014 zo'n € 18.000. Dit verschil is opgelopen tot bijna € 62.000 in 2019.

Tabel 4 Gemiddelde verkoopprijs per type van verkochte bestaande koopwoningen, gemeente Barneveld 2014 t/m eerste helft 2019

Periode	Ontwikkeling woningprijzen					
	Tussenwoning	Hoekwoning	2-1 kap	Vrijstaand	Appartement	Totaal
2014	€ 207.650	€ 225.800	€ 304.550	€ 389.450	€ 182.400	€ 266.200
2015	€ 201.500	€ 234.200	€ 317.650	€ 408.950	€ 191.850	€ 268.050
2016	€ 215.350	€ 254.600	€ 319.200	€ 438.650	€ 186.200	€ 284.050
2017	€ 228.250	€ 281.950	€ 338.800	€ 475.200	€ 213.625	€ 324.000
2018	€ 249.500	€ 304.100	€ 388.750	€ 523.600	€ 239.100	€ 356.550
1e helft 2019	€ 259.450	€ 321.350	€ 418.350	€ 553.350	€ 199.875	€ 368.650
Index 2019 (2014=100)	124,9	142,3	137,4	142,1	109,6	138,5
2019 t.o.v. 2018	104,0	105,7	107,6	105,7	83,6	103,4

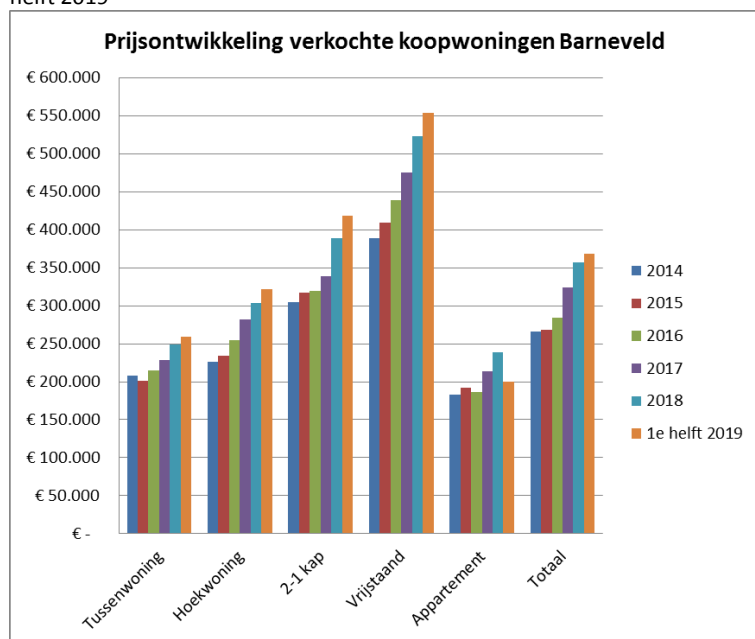
Bron: NVM, MNM Gemeente Barneveld, diverse jaargangen

Voor een tussenwoning moet nu gemiddeld al bijna € 260.000 worden betaald. De recente verhoging van de grens van de starterslening tot € 260.000, maakt het voor een aantal starters mogelijk om deze woningen te kopen. Een bestaande hoekwoning is gemiddeld de grens van € 320.000 gepasseerd en voor een tweekapper moet gemiddeld al ruim € 418.000 worden betaald.

De gemiddelde verkoopprijs van een bestaande vrijstaande woning is royaal voorbij € 550.000.

De prijsontwikkeling van de koopappartementen vertoont een meer grillig beeld, mede omdat er ook meer kleinere koopappartementen worden verkocht.

Figuur 1 Gemiddelde verkoopprijs per type van verkochte bestaande koopwoningen, gemeente Barneveld 2014 t/m eerste helft 2019



Bron: NVM, MNM Gemeente Barneveld, diverse jaargangen

Bevolkings- en huishoudensontwikkeling: groei door natuurlijke aanwas en migratie

Inherent aan de groei van de woningvoorraad, neemt ook het inwonertal van gemeente Barneveld toe. Telde de gemeente eind 2018 bijna 58.000 inwoners, ondertussen is het aantal toegenomen tot ruim 58.800 inwoners per oktober 2019, ofwel een toename met ruim 800 personen.

Het inwonertal groeit in 2019 in belangrijke mate door een binnenlands vestigingsoverschot alsook als gevolg van natuurlijke aanwas (meer geboorten dan sterftegevallen). Het saldo van buitenlandse vestiging en vertrek is bescheiden.

Ten aanzien van het binnenlands vestigingsoverschot valt op dat dit niet alleen als gevolg van meer vestigers komt, maar ook doordat er beduidend minder personen (gemiddeld meer dan 50 personen per maand) de gemeente Barneveld hebben verlaten.

De groei van 658 personen tot en met augustus 2019 is ondertussen (oktober) opgelopen tot ruim 800 personen. In deze periode zijn er zo'n 350 van de totaal circa 600 te verwachten nieuwbouwwoningen opgeleverd.

Tabel 5 Ontwikkeling inwonertal gemeente Barneveld in de periode 2014 t/m 2018, naar component

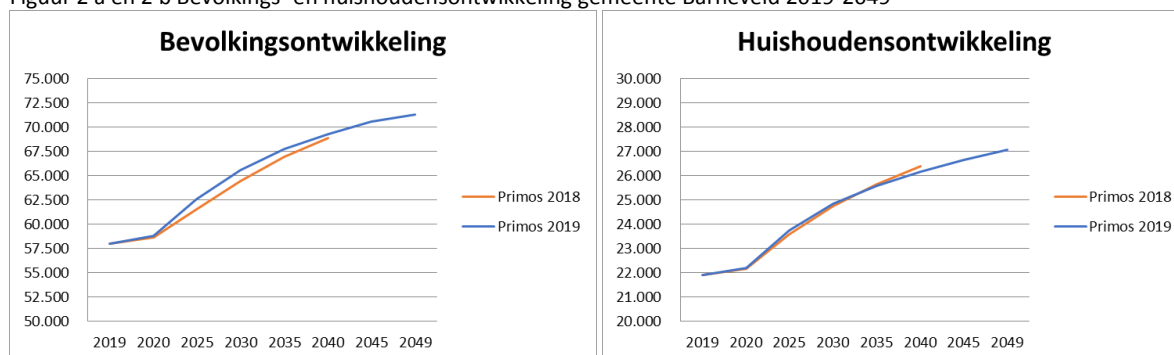
Onderwerp	2014	2015	2016	2017	2018	2019 t/m aug
Inwonertal Barneveld 1-1	54.152	54.703	55.441	56.376	57.339	57.971
Natuurlijke groei	406	402	372	407	415	206
Binnenlands overschot	146	289	549	508	138	430
Buitenlands overschot	2	52	7	72	79	22
Totale groei inwonertal	554	743	928	987	632	658
Netto toename woningvoorraad	263	282	396	513	335	350
Natuurlijke groei	73%	54%	40%	41%	66%	31%
Binnenlands overschot	26%	39%	59%	51%	22%	65%
Buitenlands overschot	0,4%	7%	1%	7%	13%	3%

Bron: CBS

Nieuwe PRIMOS bevolkings- en huishoudenprognoses: groei door meer gezinnen en meer ouderen

De nieuwe provinciale PRIMOS prognoses van 2019 geven een doorkijk van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling tot 2049. Ten aanzien van de bevolkingsontwikkeling is er sprake van een lichte positieve afwijking. Zo wordt het inwonertal in 2025 circa 1.000 personen hoger geraamd dan op basis van de oudere prognose en telt Barneveld in dat jaar ruim 62.600 inwoners. Rond 2040 wordt een inwonertal van 70.000 verondersteld. In de jaren daarna gaat het groeitempo er uit en wordt het inwonertal in 2049 rond 72.000 personen verwacht.

Figuur 2 a en 2 b Bevolkings- en huishoudensontwikkeling gemeente Barneveld 2019-2049



Bron: ABF, Primos 2018 en 2019

Het aantal huishoudens (ruim 21.900 in 2019) groeit de komende jaren gestaag (met gemiddeld zo'n 300 huishoudens per jaar), naar zo'n 23.750 huishoudens in 2025. Vanaf 2030 groeit het aantal huishoudens minder, namelijk met zo'n 150 huishoudens per jaar.

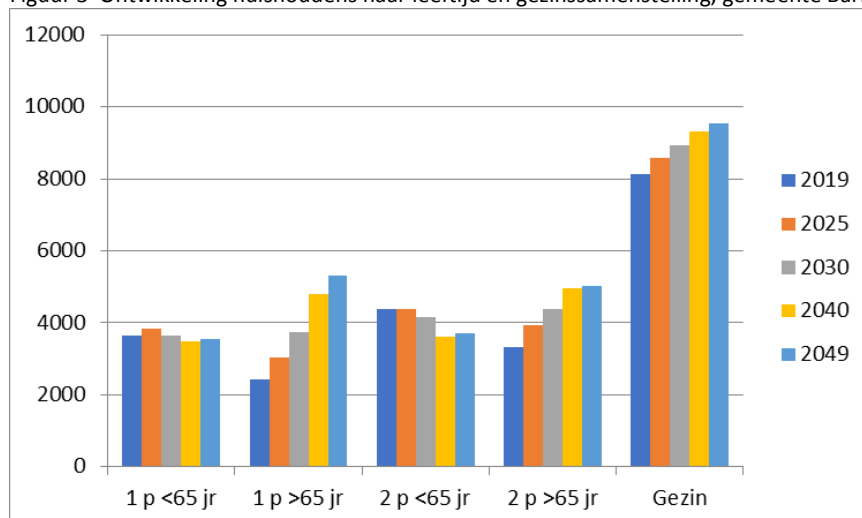
Opvallend daarbij is dat de gemiddelde huishoudengroote (thans 2,65 personen per huishouden) tot 2045 min of meer stabiel blijft. Eerder werd van een daling uitgegaan.

Uit de volgende afbeelding blijkt dat het aantal gezinnen met kinderen gestaag blijft groeien van ruim 8.100 naar ruim 9.500 huishoudens in 2049. Relatief gezien daalt hun aandeel van 37% naar 35%.

Wat verder opvalt, is dat het aantal (en percentage) 1- en 2-persoons huishoudens tot 65 jaar gestaag daalt en vooral het aantal en percentage 1- en 2-persoons huishoudens van 65 jaar en ouder sterk toeneemt. Vooral de toename van het aantal en aandeel alleenstaande ouderen is opmerkelijk.

Zo wonen er in 2030 circa 1.300 alleenstaande 65-plussers méér in Barneveld ten opzichte van nu. In de periode tot 2049 komen daar nog eens ruim 1.550 alleenstaande oudere huishoudens bij.

Figuur 3 Ontwikkeling huishoudens naar leeftijd en gezinssamenstelling, gemeente Barneveld, 2019 t/m 2049



Bron: ABF, Primos 2019

Belangstelling voor wonen in Barneveld en overig Oost-Nederland

Recente onderzoeken¹⁾²⁾ laten zien dat er sprake is van meer instroom dan uitstroom van inwoners uit de Randstad. Het gaat daarbij om verschillende leeftijdsgroepen, waaronder gezinnen met kinderen. Deze blijken om uiteenlopende redenen naar het oosten te verhuizen, waaronder naar Barneveld en overig FoodValley. De huishoudens komen per saldo vaker in een woning met een tuin te wonen, kopen relatief vaker ten opzichte van hun vorige woonsituatie en 40% is zelfs duurder gaan wonen. Voor ruim 40% van de verhuizers speelde meer ruimte en rust een belangrijke rol: zo'n 80% ervaart na verhuizing ook daadwerkelijk meer rust.

Van de werkenden die naar het oosten verhuizen is uiteindelijk ook tweederde in het oosten werkzaam. Wel wordt vaker (dan in de Randstad) de auto gebruikt voor het woon-werkverkeer.

De huishoudens die naar het oosten verhuisd zijn geven gemiddeld een 8,1 als rapportcijfer voor hun nieuwe woonsituatie waarbij de rust, veiligheid en sociale cohesie een belangrijke rol spelen. De verhuizingen lijken dan ook een structureel karakter te hebben.

Bouwambities gemeente Barneveld in afstemming met regio FoodValley en provincie Gelderland

De gepresenteerde bevolkings- en huishoudensprognoses verhouden zich geheel tot de ambities die gemeente Barneveld (in afstemming met regio FoodValley en provincie Gelderland) zich in de periode tot 2030 tot doel heeft gesteld, namelijk een groei van gemiddeld **450-500 woningen per jaar**. De druk op de Barneveldse woningmarkt is groot, mede ook door de overloop vanuit de aangrenzende regio's alsook delen van de Randstad richting Oost-Nederland (zie ook hiervoor). De verwachting is dan ook dat gemeente Barneveld wat harder zal groeien, dan de prognoses weergeven.

In 2020 zal de ambitie voor woningbouw in het kader van de herijking van de Strategische Visie/ Omgevingsvisie alsook de op te stellen woonvisie met de raad worden besproken

De beschikbare bouwplancapaciteit in de gemeente Barneveld kan deze bovengemiddelde groei in genoemde periode faciliteren.

¹ Naar het oosten. Verhuismotieven bij een verhuizing van de Randstad naar Oost-Nederland. Motivaction, sept. 2019

² De uitdijende Randstad. Verder naar het Oosten. RIGO Research en Advies, sept. 2019

Doorkijk 2020 tot en met 2022: voldoende plannen met gevarieerd aanbod

Uit de terugblik van de gerealiseerde nieuwbouw in Barneveld van de laatste vijf jaar (de periode 2014 t/m 2018) blijkt dat de jaarlijkse bouw van gemiddeld zo'n 388 woningen voldoende belangstelling kon genieten van met name de lokale maar deels ook (boven)regionale woningmarkt. Ook het programma met zo'n 600 woningen in 2019 is goed opgenomen in de markt.

De doorkijk van de nieuwbouwplannen voor de periode 2020 t/m 2022 (naar jaar van oplevering) laat een aantal noemenswaardige zaken zien. Kwantitatief is er voor de jaren 2020 t/m 2022 sprake van een gevuld programma.

Tabel 6 Nieuwbouwprogramma gemeente Barneveld naar aandeel goedkoop, middelduur en duur: streefbeeld woningbouw, prognose 2019 en planning 2020 t/m 2022

Nieuwbouw Barneveld	Streefbeeld woningbouw 2017-2021	Realisatie 2018	Prognose 2019	Planning 2020	Planning 2021	Planning 2022	Gemiddeld 2019 t/m 2022
Goedkoop (kp en hr) Tot € 200.000 / < € 721, <i>absoluut</i>	25-35%	31% <i>113</i>	44% <i>270</i>	19% <i>78</i>	24% <i>160</i>	26% <i>150</i>	29% <i>165</i>
Middelduur (kp en hr) € 200.000-€ 300.000 / > <i>absoluut</i>	30-35%	22% <i>82</i>	30% <i>183</i>	32% <i>132</i>	35% <i>235</i>	33% <i>193</i>	32% <i>186</i>
Duur > € 300.000 <i>absoluut</i>	35-40%	47% <i>174</i>	27% <i>165</i>	50% <i>206</i>	42% <i>281</i>	41% <i>241</i>	39% <i>223</i>
Totaal relatief	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100,0%
Totaal absoluut	360-440	369	618	416	676	584	574

Bron: gemeentelijke inventarisatie, oktober 2019

Het aandeel goedkoop blijft voor de periode 2019 tot en met 2022 met gemiddeld 29% op koers. In kwantitatieve zin betekent dit een substantieel aantal woningen (gemiddeld 165 per jaar). De inhaalslag sociale woningbouw, die onder andere met Woningstichting Barneveld is geconcretiseerd in de prestatieafspraken (bouw van 450 sociale verhuureenheden in de periode 2017 t/m 2021) wordt hiermee bewaarheid (zie ook pagina 8). Dit aantal van gemiddeld 165 woningen per jaar is bovendien nog exclusief de realisatie van een aantal intramurale wooneenheden (waaronder 36 verpleegplaatsen in de voorzieningenstrook in Holzenbosch en 66 studentenkamers ten behoeve van Aeres MBO aan de Wesselseweg alsook de 30 verhuureenheden voor de cliënten van Stichting De Rozelaar aan de Amersfoortsestraat).

Het aandeel middelduur (huur en koop) valt mede door de nieuwe prijsklasseindeling met 32% binnen de gewenste bandbreedte van 30-35% en gaat het in absolute zin om een substantieel aantal woningen: gemiddeld 186 per jaar. In termen van producten hebben we hier vooral over tussenwoningen en kleinere appartementen.

Voor de categorie 'duur' zal de eerstkomende jaren duidelijk worden uitgebreid. Onder duur wordt de grens van € 300.000 verstaan. Uit eerdere cijfers van de waardeontwikkeling van de bestaande koopwoningmarkt, blijkt dat met een gemiddelde verkoopprijs van € 368.000 in de eerste helft van 2019, deze grens in relatie tot de huidige marktomstandigheden nog steeds als relatief laag kan worden beschouwd. In feite behoren alle hoekwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen tot deze categorie.

Overall wordt voor de periode 2019 t/m 2022 een marktaandeel van 39% verwacht (gemiddeld 223 woningen per jaar) hetgeen binnen de vastgestelde bandbreedte van de woonvisie valt en in lijn is met de sterke veranderingen op de woningmarkt. Per jaar zijn er wel verschillen te zien.

Prestaties betaalbaar wonen in Barneveld

Gezien de discussies over betaalbaar wonen in de afgelopen jaren is het goed om te zien wat de prestaties zijn geweest en welke prognoses voor de periode 2019 t/m 2022 in beeld zijn.

In de periode 2011 t/m 2018 betrof 36% van de totale nieuwbouwprogrammering (gemiddeld 338 woningen per jaar) de realisatie van goedkope huur- en koopwoningen: 22% sociale huurwoningen en

14% sociale koopwoningen. Hiermee zijn veel starters op de woningmarkt alsmede lagere inkomensgroepen aan woonruimte geholpen. Daarnaast is 35% in de middeldure sector gerealiseerd (waarvan 10% vrije sector huur) en 29% in de duurdere sector vanaf € 300.000.

Voor 2019 t/m 2022 ligt de verhouding goedkoop/middelduur/duur respectievelijk op 29%/32%/39% en is er dus meer aanbod van duurdere woningen, mede als gevolg van een sterk herstelde woningmarkt en de behoefte aan doorstroming. Er is vooral sprake van een relatieve afname van het aantal goedkope koopwoningen en vrije sector huurwoningen, in absolute zin blijven deze volumes echter redelijk in stand (zelfs meer vrije sector huurwoningen dan in de periode 2011 t/m 2018). Wel is er sprake van meer aanbod in de prijsklasse € 200.000 tot € 260.000 en daarmee ook eventueel gedeeltelijk financierbaar met een starterslening.

Tabel 7 Ontwikkeling verschillende prijssegmenten gemeente Barneveld 2011 t/m 2022

Aantal woningen naar prijsklasse	Gemiddeld 2011 t/m 2018		Planning gemiddeld 2019 t/m 2022 (per jr)		Gemiddeld 2011 t/m 2022 (per jr)	
Sociale huur totaal	74	22%	124	22%	99	22%
Sociale koop < € 200.000	49	14%	41	7%	50	11%
Middeldure koop (200-300.000)	84	25%	149	26%	115	25%
<i>waarvan € 200-260.000</i>	27	8%	66	12%	43	10%
VS huur	33	10%	37	6%	37	8%
Vrije sector koop (>300.000)	100	29%	223	39%	154	34%
Totaal	338	100%	574	100%	455	100%

Bron: gemeentelijke inventarisatie, oktober 2019

Bezien we de gehele programmering over de periode 2011 t/m 2022 dan zijn/worden er gemiddeld **455 woningen** per jaar opgeleverd. Dit ligt in lijn om meerjarig tussen 450 en 500 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Qua differentiatie is er sprake van 33% goedkope woningbouw, 33% middeldure woningen en 34% duurdere woningen, volledig in lijn met de vastgestelde woonvisie.

Inhaalslag sociale woningbouw

Voor wat betreft de sociale huursector blijft de belangstelling voor betaalbare woningen onverminderd groot, niet alleen vanuit de eigen gemeente, maar ook vanuit overig FoodValley en overig Nederland. Het aantal reacties per vrijkomende huurwoning neemt nog steeds gestaag toe.

Woningstichting Barneveld is als belangrijkste aanbieder binnen de gemeente nadrukkelijk bezig met de gewenste 'inhaalslag sociale woningbouw', zoals we dit enkele jaren geleden als wensbeeld hebben geformuleerd. In de prestatieafspraken met Woningstichting Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld is overeengekomen dat zij in de periode 2017 tot en met 2021 minimaal 450 verhuureenheden zullen realiseren en dat de gemeente hiervoor voldoende planlocaties zal aanbieden.

In de periode 2017 tot en met 2019 zijn/worden er 244 verhuureenheden aan de portefeuille toegevoegd; in 2020 en 2021 zullen dit er nog circa 270 zijn. Het aantal van 450 wordt daarmee gehaald. Behalve sociale huurwoningen voor de reguliere markt bevat dit ook huisvesting voor specifieke doelgroepen, waaronder verpleegplaatsen in Holzenbosch en zelfstandige appartementen voor cliënten van De Rozelaar. Wel is er sinds dit jaar t.o.v. de plannen die jaarlijks geactualiseerd worden en vastgelegd worden in de prestatieafspraken, sprake van verschuiving van een aantal verhuureenheden voor reguliere woningzoekenden naar de jaren 2022 en 2023. Dit heeft te maken met vertragingen in de bestemmingsplanprocedures en met aangepaste plangrenzen.

Ook voor de periode na 2021 blijft de gemeente zich inspannen om de wens van de woningstichting, vastgelegd in het strategisch plan 2020-2024 (en als bod op de woonvisie), om vanaf 2022 jaarlijks netto gemiddeld minimaal 50 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen, bewaarheid te laten worden. Genoemde aantallen zijn al 'gereserveerd' in verschillende ontwikkelingen (zoals Bloemendal, Voorthuizen-Zuid, De Burgt en in overige kernen van de gemeente).

Behalve Woningstichting Barneveld bieden ook andere partijen sociale huurwoningen aan, sinds januari 2018 gebeurt dit op basis van de doelgroepenverordening sociale woningbouw en middenhuur. In deze verordening zijn spelregels vastgelegd voor wat betreft de minimale instandhoudingstermijn, beoogde inkomensgroepen en maximale huur- en koopprijzen. Generiek blijft de gemeente, zo lang daar aanleiding toe is, sturen op een marktaandeel van tenminste 20% sociale huur binnen de totale woningvoorraad in de gemeente Barneveld. Vooralsnog ligt dit percentage binnen de nieuwbouw veilig op 22% voor de periode 2011 t/m 2022.

Doorkijk nieuwbouwplannen 2020 tot en met 2022

Per jaar valt het volgende op.

2020: Qua omvang gemiddeld programma, gevarieerd programma

Voor 2020 ligt het programma rond 415 woningopleveringen en is daarmee een wat minder omvangrijk productiejaar dan 2019. Dit heeft te maken met onder andere een wat latere start van de eerste fase van Bloemendal, mede als gevolg van langere planprocedures (waaronder uitspraak PAS).

Tabel 8 Geplande nieuwbouwopleveringen gemeente Barneveld in 2020

Opleveringen nieuwbouw																
Kern	Totale programma	Sociale huur (<721) EG	Overig huur >721 EG	Koop <200.000 EG	Koop 200-260.000 EG	Koop 260-300.000 EG	Koop >300.000 EG	Vrije sector kavels	Subtotaal EG	Sociale huur (<721) App.	Overig huur >721 App.	Koop <200.000 App.	Koop 200-260.000 App.	Koop 260-300.000 App.	Koop >300.000 App.	Subtotaal App.
2020																
wv Bloemendal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
wv De Burgt/Eilanden-Oost	45	4	4	6	6	10	14	1	45	0	0	0	0	0	0	0
Barneveld	144	4	4	6	12	15	59	13	113	8	0	0	0	0	23	31
Voorthuizen	244	43	8	15	37	26	45	30	204	0	19	2	11	0	8	40
Kootwijkerbroek	9	0	0	0	0	0	4	5	9	0	0	0	0	0	0	0
Overige kernen	19	0	0	0	0	0	4	15	19	0	0	0	0	0	0	0
Totaal 2020	416	47	12	21	49	41	112	63	345	8	19	2	11	0	31	71
Relatief	100%	11%	3%	5%	12%	10%	27%	15%	83%	2%	5%	0%	3%	0%	7%	17%

Bron: gemeentelijke inventarisatie, oktober 2019

Dit betekent dat vooral in de kern Barneveld sprake zal zijn van minder woningopleveringen. Qua uitleglocaties betreft het de afronding van Veller II, Eilanden-Oost (inclusief het plan de Nieuwe Burght aan de Lunterseweg met 26 woningen, waaronder een 6-tal seniorenwoningen) alsook de oplevering van het plan De Enk, de 2 duurdere appartementengebouwen aan de Schoutenstraat/Thorbeckelaan.

In Voorthuizen zullen er, evenals in 2019, een groot aantal woningen worden opgeleverd, met name in Wikselaarse Eng en Holzenbosch, de eerste woningen in Blankensgoed Noord en verder op aantal kleinere locaties.

In de overige kernen blijft het nieuwbouwaanbod achter bij de vraag, waaronder in Kootwijkerbroek en Garderen. In Kootwijkerbroek is de ontwikkeling van Oostbroek aanstaande. Recent is gebleken dat de stikstofmetingen hier de ontwikkeling niet in de weg lijken te staan. In Zwarteboek laat de bouw van het woonzorgcentrum in Dwarsakker op zich wachten.

De verhouding grondgebonden versus gestapeld ligt op 83/17%; het aanbod van appartementen is vooral in Voorthuizen terug te vinden, waaronder de oplevering van 19 vrije sector huurappartementen in Holzenbosch en verder de oplevering van de 2 appartementengebouwen aan de Schoutenstraat in Barneveld.

Bijna 80% (ruim 500 woningen) van het aanbod betreft koopwoningen, het aandeel huurwoningen is met 21% wat beperkt vertegenwoordigd en betreft vooral sociale huurwoningen (13%) alsook vrije sector huurappartementen in Holzenbosch.

Het aandeel goedkope woningen ligt in 2020 rond 19% en daarmee tijdelijk lager dan in voorgaande jaren. In absolute zin gaat het om bijna 80 woningen. Dit zijn grondgebonden sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen in Woudse Erven, Holzenbosch en Eilanden-Oost.



Project Nieuwe Burght aan de Lunterseweg met 26 huur- en koopwoningen

In de middeldure sector wordt 32% gerealiseerd, waarvan 8% vrije sector huur, vooral in de vorm van appartementen. Verder betreft het met name aanbod in de vorm van grondgebonden woningen in de prijsklasse van € 200.000 tot € 260.000 (12%) in Voorthuizen en Eilanden-Oost/Nieuwe Burght.

Het aandeel duurdere woningen ligt met 50% duidelijk hoger dan het streefbeeld en betreft relatief veel projectmatig gebouwde grondgebonden woningen (27%) ofwel ruim 110 woningen die in belangrijke mate in de kernen Barneveld (De Enk, Eilanden-Oost, afronding Veller II) en Voorthuizen (Holzenbosch en Wikselarse Eng) gerealiseerd zullen worden. Verder zijn er meer dan 60 vrije sector kavels in beeld, waaronder in Voorthuizen (Blankensgoed-Noord, Holzenbosch, Wikselarse Eng). De realisatie van duurdere appartementen beperkt zich vooral tot 2 locaties: Veldkampstraat en Schoutenstraat.

2021: Bovengemiddelde programmering, gevarieerd programma met meer aanbod voor kleine huishoudens

In 2021 staan er meer dan 670 woningen gepland om te worden gerealiseerd. Dat jaar zal er niet alleen in de kernen Barneveld (47%) en Voorthuizen (32%) maar ook in alle overige kernen sprake zijn van meer projectmatig woningaanbod.

In Barneveld vormt Bloemendal vanaf 2021 een belangrijke ontwikkellocatie. Verder is de ontwikkeling van Woudse Erven in De Burgt aan de orde. In Voorthuizen is het aanbod opnieuw omvangrijk en gevarieerd met de realisatie van Kromme Akker Zuid, de afronding van Holzenbosch (invulling voorzieningenstrook), de start van ontwikkelingen als Prinsenbosch en enkele kleinere initiatieven (zoals De Buurtweg).

In Kootwijkerbroek worden de eerste opleveringen in Kootwijkerbroek-Oost (Oostbroek) verwacht. In Zwartebroek/Terschuur zal naar verwachting de oplevering van het appartementengebouw met 34 reguliere en een aantal verpleegplaatsen alsook de start van een volgende ontwikkeling in Terbroek aan de orde zijn.

Behalve deze ruim 670 zelfstandige woningen voor de reguliere markt, zullen er in 2021 ook verhuureenheden worden gerealiseerd voor onder andere mensen met een verstandelijke beperking (zoals 30 verhuureenheden aan de Amersfoortsestraat), naar verwachting 66 studentenkamers op de Campus voor Aeres-MBO, 36 verpleegplaatsen (Neboplus) in Holzenbosch en een aantal verpleegplaatsen in Dwarsakker Zwartebroek.

Circa 73% wordt in de vorm van eengezinswoningen gebouwd en 27% in de vorm van stapeling. Deze appartementen worden onder andere in Barneveld (waaronder Woudse Erven en aan de Churchillstraat) gerealiseerd en in de voorzieningstrook in Holzenbosch en in Zwartebroek. Hierdoor zullen vooral veel ouderen en 1-2 persoons huishoudens kunnen doorstromen naar een voor hen passende (nultreden)woning.

Circa 78% betreft koopwoningen (ruim 520 woningen), de overige 22% woningen zijn huurwoningen (vooral sociale huurwoningen).

Tabel 9 Geplande nieuwbouwopleveringen gemeente Barneveld in 2021

Opleveringen nieuwbouw		EG	EG	EG	EG	EG	EG		EG	App.	App.	App.	App.	App.	App.	App.
Kern	Totale programma	Sociale huur (<721)	Overig huur >721	Koop <200.000	Koop 200-260.000	Koop 260-300.000	Koop >300.000	Vrije sector kavels	Subtotaal	Sociale huur (<721)	Overig huur >721	Koop <200.000	Koop 200-260.000	Koop 260-300.000	Koop >300.000	Subtotaal
2021																
wv Bloemendal	157	12	0	10	11	46	69	1	149	0	0	0	0	0	8	8
wv De Burgt	131	7	0	16	18	23	39	6	109	22	0	0	0	0	0	22
Barneveld	320	19	0	26	29	69	108	7	258	25	6	0	0	7	24	62
Voorthuizen	217	15	2	6	15	24	55	27	144	42	6	0	9	16	0	73
Kootwijkerbroek	52	5	0	5	6	13	15	3	47	0	0	2	0	3	0	5
Overige kernen	87	6	0	0	2	4	13	20	45	9	12	0	0	12	9	42
Totaal 2021	676	45	2	37	52	110	191	57	494	76	24	2	9	38	33	182
Relatief	100%	7%	0%	5%	8%	16%	28%	8%	73%	11%	4%	0%	1%	6%	5%	27%

Bron: gemeentelijke inventarisatie, oktober 2019

Het aandeel goedkope woningen is met 24% iets beneden het gewenste streefbeeld, maar in absolute zin gaat het om 160 woningen. Deze worden in de vorm van sociale huurappartementen (11%), goedkope koopwoningen (5%) en goedkope huur rijwoningen (7%) gebouwd. Hierbij moet worden opgemerkt dat er aanvullend dus ook nog 66 goedkope studentenkamers worden gerealiseerd, 30 appartementen voor De Rozelaar (sociale huur) en meer dan 40 verpleegeenheden.

Het percentage middelduur ligt met 35% in lijn met het streefgemiddelde en wordt ingevuld in de vorm van eengezinswoningen (24%) op verschillende locaties alsook appartementen in de koopsector (7%) alsmede vrije sector huurappartementen (4%). Met dit programma worden relatief veel lage en middeninkomensgroepen bediend en ook relatief wat meer (oudere) 1-2 persoons huishoudens.

Het aandeel duur bedraagt 42% en ligt daarmee boven de bandbreedte van het streefgemiddelde. Het gaat om ruim 280 duurdere koopwoningen. In deze prijsklasse worden onder andere 57 vrije kavels (8%) in verschillende kernen bebouwd alsmede duurdere koopappartementen (5%) en duurdere grondgebonden woningen (28%) in de vorm van tweekappers, vrijstaande woningen en hoekwoningen.

2022: iets bovengemiddelde programmering, opnieuw een gevarieerd aanbod

In 2022 zal het bouwvolume op basis van de huidige inzichten weer wat dalen en rond de 580 woningen uitkomen. Circa 48% van het nieuwbouwaanbod zal in de kern Barneveld gerealiseerd worden en zo'n 24% in Voorthuizen. Ruim een kwart wordt in de overige kernen gerealiseerd, waaronder in Kootwijkerbroek, Garderen en Terschuur/Zwartebroek. Naast deze circa 580 reguliere woningen, worden er verder opnieuw 36 verpleegplaatsen (dit keer in Bloemendal) gerealiseerd.

Bijna een derde van het programma zal uit appartementen bestaan, onder andere in de vorm van een woonzorg ontwikkeling in Bloemendal (Neboplus). Mede hierdoor is het aandeel koopwoningen ook wat lager (71%) dan in voorgaande jaren, aangezien een substantieel deel van het appartementenprogramma in de huursfeer gerealiseerd zal worden (138 appartementen).

Het aandeel goedkope woningen is 26% gemiddeld. Ook hier vormt de toevoeging van het woonzorg centrum een belangrijke verklaring. Maar ook de bouw van goedkope koopwoningen (7%) in onder andere Barneveld, Voorthuizen en Kootwijkerbroek is van belang. Circa 33% wordt in de middeldure sfeer gebouwd en 41% in de duurdere sfeer.

Tabel 10 Geplande nieuwbouwopleveringen gemeente Barneveld in 2022

Opleveringen nieuwbouw																
Kern	Totale programma	Sociale huur (<721) EG	Overig huur >721 EG	Koop <200.000 EG	Koop 200-260.000 EG	Koop 260-300.000 EG	Koop >300.000 EG	Vrije sector kavels	Subtotaal EG	Sociale huur (<721) App.	Overig huur >721 App.	Koop <200.000 App.	Koop 200-260.000 App.	Koop 260-300.000 App.	Koop >300.000 App.	Subtotaal App.
2022																
wv Bloemendal	186	0	0	5	6	28	61	0	100	57	21	0	0	0	8	86
									0							0
Barneveld	278	0	0	11	6	28	63	6	114	77	61	0	0	5	21	164
Voorthuizen	141	12	0	9	13	22	38	40	134	0	0	0	0	0	7	7
Kootwijkerbroek	72	11	0	6	11	15	20	9	72	0	0	0	0	0	0	0
Overige kernen	93	10	0	14	2	18	22	12	78	0	0	0	3	9	3	15
Totaal 2022	584	33	0	40	32	83	143	67	398	77	61	0	3	14	31	186
Relatief	100%	6%	0%	7%	5%	14%	24%	11%	68%	13%	10%	0%	1%	2%	5%	32%

Bron: gemeentelijke inventarisatie, oktober 2019

Samengevat

Dit jaar zullen er naar verwachting zo'n 600 nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd en is voor wat betreft de koopwoningen (bijna 380 woningen) vrijwel alles volledig verkocht. Zowel de verkoop van grondgebonden woningen als van appartementen blijken het uitstekend te doen. Het aanbod bevindt zich in belangrijke mate in de kern Barneveld en Voorthuizen. In de overige kernen zal vanaf 2021 meer aanbod zijn, alhoewel het aanbod in Barneveld en Voorthuizen blijft overheersen, waardoor er voor de consument meer keuzemogelijkheden ontstaan en aan de woningbehoefte in de kernen wordt voldaan. In 2020 is er sprake van een wat getemperd programma, mede als gevolg van een aantal ruimtelijke procedures, maar ook dan stijgt het aantal nog boven de 400 woningen uit.

Voor de periode 2020 t/m 2022 laat de programmering ook meer aanbod in de duurdere prijsklassen zien, mede inspeland op de sterk gewijzigde marktomstandigheden en de wens van doorstromers om te kunnen doorstromen naar een meer luxere of meer passende woning.

Het volume van de nieuwbouw voor 2021 en 2022 lijkt in eerste instantie aandacht te vragen in relatie tot de (lokale) opnamecapaciteit. Maar aangezien de nieuwbouw, behalve in de kern Barneveld, nadrukkelijk ook in de andere kernen wordt gerealiseerd waar soms al enige tijd onvoldoende is gebouwd (zoals in Garderen en Kootwijkerbroek) is het, mede gezien de verkoop- en verhuurresultaten, de verwachting dat dit programma goed zal worden opgenomen. Er is sprake van een gevarieerd aanbod in termen van eigendom, prijs, kwaliteit en ligging/woonmilieu. Een aantal projecten wordt ook bewust gerealiseerd om bijvoorbeeld ouderen uit de gemeente Barneveld te laten doorstromen naar een geschikte, gelijkvloerse (senioren)woning. Hierdoor komt er aanbod vrij dat zowel door Barnevelders als niet-Barnevelders kan worden gekocht of worden gehuurd. Daarnaast is er in het bouwprogramma expliciet aandacht voor de startersmarkt.

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

*Het langdurig jaargemiddelde, wat voor de periode 2011 t/m 2018 op 338 woningen ligt, zal voor de periode 2019 t/m 2022 hoger uitvallen maar overall voor de periode 2011 t/m 2022 op **gemiddeld 455** nieuwbouwwoningen per jaar uitkomen. Daarnaast is er jaarlijks sprake van een aantal onttrekkingen*

(bijvoorbeeld als gevolg van herstructurering), waardoor de **netto-uitbreiding** minimaal 25 woningen lager uitvalt (gebaseerd op gemiddeld 27 onttrekkingen per jaar in de periode 2011 t/m 2018) en dus gemiddeld rond **430 woningen** uitkomt.

In de bestaande koopwoningmarkt is het aantal transacties in 2018 lager geweest dan in 2017. Voor 2019 lijkt dit zich weer te herstellen en is er nog steeds sprake van een verder prijsstijging in vrijwel alle productsegmenten. Alleen bij de appartementen zien we een prijsdaling, maar dit wordt sterk beïnvloed door het beschikbaar aanbod.

Voor wat betreft de sociale huursector blijft de belangstelling voor betaalbare woningen onverminderd groot. Woningstichting Barneveld is in dat verband volop bezig met de realisatie van de afgesproken minimaal 450 sociale verhuureenheden in de periode 2017 t/m 2021 en de voorbereidingen voor de nieuwbouw in de periode daarna.

Overall blijft de gemeente het gewenste marktaandeel van tenminste 20% sociale huur binnen de totale woningvoorraad bewaken.

De wijziging van de prijsklassen eerder dit jaar en het optrekken van de grens van de starterslening (naar € 260.000), heeft de mogelijkheden voor starters verruimd om een rijwoning of appartement met een dergelijke lening te kunnen financieren.

Tot slot

Onderzoek Woningtrends / Woningbehoefte Barneveld

In 2018 is het landelijke woningmarktonderzoek WoON2018 uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek zijn belangrijk voor de onderbouwing van het woonbeleid, de woningbouwprogrammering of het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties. Bureau RIGO heeft voor gemeente Barneveld een analyse van de uitkomsten gemaakt. Het definitieve rapport, waarin ook andere bronnen zijn geraadpleegd, komt in oktober 2019 beschikbaar.

Nog dit jaar zullen de resultaten aan het college en de raad worden voorgelegd. Deze informatie zal mede als basis dienen voor de op te stellen woonvisie 2021-2025 (met doorkijk tot 2030 en verder).