

Organisatieonderdeel: Leefomgeving
Behandelaar: W.A.M. Stevens
Telefoonnummer:

Vorstelnr. 2942
Barneveld, 9 augustus 2023
Portefeuillehouder: B. Wijnne

☒ Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct: 311

☐ Op overzicht Bestaand beleid (website)

Onderwerp: **17^e voortgangsrapportage woningbouw in gemeente Barneveld**

Gevraagde beslissing:

1. In te stemmen te stemmen met het gestelde in de 17^e voortgangsrapportage woningbouw in gemeente Barneveld.
2. Deze rapportage ter kennisname aan de raad aan te bieden (rubriek B).

1. Inleiding

In de nu voorliggende 17^e rapportage woningbouw gemeente Barneveld wordt een beeld gegeven van wat er in 2022 aan nieuwbouw is gerealiseerd (in aantallen en differentiatie), hoe 2023 zich ontwikkelt en wordt vooruitgekeken naar wat er in 2024 t/m 2027 staat te gebeuren. Verder wordt er ingegaan op de bestaande woningmarkt, de inzet van startersleningen alsook mogelijke subsidieregelingen en de uitdagingen waar we als gemeente voor staan om onze woningbouwambities waar te maken.

2. Beoogd effect

a) Meetbaar effect

Gemeente Barneveld streeft een voorspoedige afzet in zowel de huur- als in de koopsector na om zo tegemoet te komen aan vooral de lokale marktvraag. Door nader te kwantificeren en te kwalificeren welke nieuwbouwprojecten de komende tijd op de markt kunnen worden gebracht, kan het planaanbod kwantitatief en kwalitatief beter worden afgestemd op de opnamecapaciteit in de gemeente. Voor de komende jaren (2022 tot en met 2030) is een streefkoers van 600 nieuwbouwwoningen per jaar vastgesteld, om zo bij te dragen aan het terugdringen van het woningtekort.

b) Maatschappelijk effect

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

De koers die daarbij in de in maart 2021 vastgestelde woonvisie 'Wonen voor jong en oud' is aangegeven, dient daarbij als basisleidraad. Daarnaast zijn in de vastgestelde Hoofdlijnennotitie in 2021 een aantal uitgangspunten geformuleerd die van belang zijn voor de woningbouwontwikkelingen in gemeente Barneveld, waaronder voldoende spreiding over de kernen. Daarnaast is de koers vanuit de nationale Woon- en Bouwagenda van belang waarin wordt gestreefd naar tweederde betaalbaarheid in de nieuwbouwprogrammering en circa een derde van het woonprogramma dat voor ouderen geschikt is om er te wonen.

3. Argumenten

De 17^e rapportage geeft een beeld van welke nieuwbouwprojecten in welke kernen met welke differentiatie aan bod zijn en welke mate deze bijdragen aan het volkshuisvestelijk resultaat. Middels onderlinge afstemming wordt er op een meer verantwoorde wijze, gedoseerd en gefaseerd, projecten op de markt gebracht.

Het ambitieniveau van gemiddeld 600 woningen per jaar is in 2022 nog gehaald (in 2023 benaderen we dit getal), mede vanwege veranderde marktomstandigheden (gestegen rente, gestegen bouwkosten, beperkingen in capaciteit van mensen en middelen, alsook van wege bezwaar- en beroepsprocedures die

voor een aantal projecten aan de orde zijn/waren). De planvoorraad is echter voldoende gevuld om de komende jaren deze ambitie theoretisch gezien bewaarheid te laten worden.

Ook wordt via de rapportage duidelijk welke segmenten (eigendom, prijzen, typologie) onderbelicht blijven of in welke kernen het planaanbod opdroogt of juist ruim voldoende is. Op deze wijze kan richting worden gegeven aan de nieuwbouw voor de komende jaren en eventuele overige maatregelen die daarbij horen.

De analyse biedt daarnaast informatie in relatie tot de prestatieafspraken die met Woningstichting Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld voor 2023 t/m 2026 zijn gemaakt, onder andere ten aanzien van de ontwikkeling van het aantal sociale huurwoningen in onze gemeente.

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

4. Kanttekeningen

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

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

5. Financiën

N.v.t.

6. Participatie en communicatie

a) Participatie

Met verschillende interne en externe partijen wordt gesproken om deze rapportage op te stellen.

b) Communicatie

Met afdeling Bestuur en Dienstverlening wordt een persbericht opgesteld. Met relevante stakeholders (waaronder Woningstichting Barneveld en marktpartijen) vindt regelmatig terugkoppeling plaats over de geleverde prestaties en wordt er met hen vooral ook gesproken over welke plannen en activiteiten in 2024 (en verder) zullen worden opgepakt. Daarbij komen ook onderwerpen als productdifferentiatie (in relatie tot prijsontwikkelingen), grondprijsbeleid en overige randvoorwaarden ter sprake.

Tevens vindt afstemming met regio Foodvalley en met regio Amersfoort plaats, ook in het kader van de regionale woningbouwopgaven en de gesloten Woondeals met het Rijk.

7. Uitvoering

Planning:

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

Evaluatie/controle

Door middel van monitoring wordt gevolgd hoe woningbouwprojecten in de markt worden opgenomen. De planning van de verschillende projecten heeft door middel van de halfjaarlijkse voortgangsrapportage een meer cyclisch, informierend alsook controlerend karakter gekregen en de gehele programmering staat daardoor scherper op het netvlies.

8. Bijlagen

Voortgangsrapportage woningbouw in gemeente Barneveld

Barneveld: 8 augustus 2023

Inleiding

Voor u ligt de zeventiende voortgangsrapportage woningbouw (voorheen faseren en doseren genoemd) waarin wordt gezien hoe de woningmarkt van Barneveld zich in 2023 ontwikkelt, zowel wat betreft de bestaande markt als de nieuwbouwmkt. Ook wordt nog kort teruggeblkt op de feitelijke cijfers van 2022. Daarnaast wordt er een actuele doorkijk van de geplande nieuwbouw voor de periode tot en met 2027 gegeven. Dit ook in relatie tot de ambities in de in 2021 vastgestelde Woonvisie 2021-2025 en de Hoofdpijnennotitie. Maar ook in relatie tot de landelijke, provinciale en regionale woningbouwopgave, zoals ook vastgelegd in de zogeheten Woondeals.

Nationale Woon- en Bouwagenda en Woondeals

Met een landelijke bouwambitie van 900.000 woningen in de periode 2022 t/m 2030 ligt er een zeer ambitieuze bouwopgave op tafel. Temeer omdat bovendien ook moet worden voldaan aan de bouw van voldoende betaalbare woningen, waaronder 250.000 sociale huurwoningen, 50.000 midden huurwoningen (te bouwen door woningcorporaties), 300.000 middenhuur en betaalbare koopwoningen door marktpartijen en 300.000 overige (lees duurdere) woningen.

Binnen de opgave van 900.000 toe te voegen woningen is het de bedoeling dat hiervan er tenminste 290.000 woningen (32%) geschikt zijn voor ouderen. Dit in de vorm van nultredenwoningen (170.000), in de vorm van geclusterde woningen (80.000) zoals bijvoorbeeld een 'Knarrenhof' en in de vorm van (geclusterde) verpleegzorgplaatsen).

Er is alle reden om te bouwen. Volgens recente berekeningen is het huidige woningtekort in ons land verder gestegen tot 390.000 woningen (bron: ABF research), dit omdat het aantal huishoudens sneller toeneemt dan gedacht, mede ook door de komst van Oekraïners en de blijvende migranteninstroom. Ook de beslissing om minder plekken in verpleeghuizen te realiseren betekent dat ouderen langer in hun woning (moeten) blijven wonen. Feitelijk zouden er al 981.000 woningen tot en met 2030 bij moeten komen om de situatie meer in balans te krijgen.

Tegelijkertijd worden de jaarlijks gewenste nieuwbouwaantallen niet gehaald en lijkt het doel van 900.000 woningen (laat staan 981.000 woningen) volgens meerdere gerenommeerde (onderzoeks-) bureaus niet reëel. Verwacht wordt dat de krapte op de woningmarkt pas vanaf 2028 wat zal afnemen.

Hetzelfde bureau ABF berichtte onlangs dat gemeente Barneveld tot en met 2030 naar verwachting relatief harder zal groeien dan de rest van Nederland, op basis van recente prognosecijfers. Deels als gevolg van de grotere natuurlijke aanwas (hoog aantal geboorten en minder sterfte), waardoor de autonome behoefte aan woonruimte groot blijft, maar ook vanwege de nog relatief hoge bezettingsgraad in woningen (door de aanwezigheid van relatief veel gezinnen met kinderen). Met gemiddeld 2,65 personen per woning ligt dit in Barneveld ver boven het landelijk gemiddelde van 2,16.

De regionale Woondeal van Foodvalley gaat voor de periode 2022 t/m 2030 van zo'n 25.400 te bouwen woningen uit in de 8 aangesloten gemeenten, gemiddeld zo'n 2.800 per jaar.

Met bijna 5.400 te bouwen woningen in gemeente Barneveld, draagt onze gemeente naar behoren bij: gemiddeld bijna 600 woningen per jaar. Dit getal ligt 100 woningen per jaar hoger dan in de vastgestelde woonvisie is opgenomen. De extra aantallen zijn vooral ook bedoeld om een inhaalslag betaalbare woningbouw in onze gemeente te realiseren.

Ondanks het feit dat we voor verschillende uitdagingen staan (zoals de in vorige rapportages genoemde stijging van bouwkosten, krapte op de arbeidsmarkt, stikstof, stijgende energiekosten en oplopende hypotheekrente), is het nog steeds onze ambitie om deze aantallen te benaderen en zo bij te dragen aan het terugdringen van het woningtekort. En verder met het doel om huishoudens (waaronder ouderen) de mogelijkheid te geven om te kunnen doorstromen naar een voor hen meer passende woonsituatie.

Het Rijk (BZK) komt met verschillende subsidieregelingen over de brug om de realisatie van deze immense bouwopgave in beweging te krijgen. De meest recente regeling betreft de Startbouwimpuls subsidie, bedoeld voor projecten die financieel onder druk staan, maar die wel gepland waren om in 2024 of 2025 te starten met de bouw. Hiervoor is minimaal € 250.000 miljoen beschikbaar gesteld. Met deze subsidie hoopt het Rijk de voorziene dip in de bouw in 2024 (en 2025) enigszins te verzachten. Ook gemeente Barneveld heeft via een groslijst (en op voordracht van marktpartijen) een aantal projecten voorgedragen (totaal zo'n 500 woningen) om hier eventueel voor in aanmerking te komen. Na feitelijke indiening zullen de projecten dit najaar door BZK beoordeeld met als doel om nog dit jaar tot uitkering te komen. Voorwaarde is dan wel dat de heipaal voor de laatste woning uiterlijk in december 2025 is geslagen.

We weten wat ons te doen staat

Met alle locaties en bouwplannen die reeds in onze gemeente zijn voorzien is reeds duidelijk waar deze aantallen woningen in grote lijnen moeten neerdalen: in plannen als Bloemendal, De Burgt, Voorthuizen-Zuid, Kootwijkerbroek-Oost en -Zuid, Stroe (Wulperveld), Terschuur-Noord en in diverse kleinere, reeds bekende ontwikkelingen (inbreiding en uitbreiding). De locaties zijn dus al in beeld om deze circa 5.400 woningen te realiseren, er hoeven geen nieuwe locaties te worden aangewezen.

Sterker nog: er zal een focus in projecten aangebracht moeten worden om zo spaarzaam met onze capaciteit en middelen om te gaan en de reeds bekende projecten tot uitvoer te brengen.

Voor de kernen Barneveld en Voorthuizen is er reeds voldoende planaanbod tot en met 2030. Dit betekent dat we kritisch met nieuwe initiatieven moeten omgaan of deze moeten parkeren voor de periode na 2030. Via portfoliomanagement woningbouw geven we dit onder meer vorm.

Vanwege de gewenste spreiding van de groei (zoals ook door de raad is vastgesteld met de Hoofdlijnennotitie), het bijdragen aan de vitaliteit en de leefbaarheid in al onze kernen, zal in enkele kernen nog ruimte zijn voor een aanvullende woningbouwontwikkeling. Dit geldt bijvoorbeeld voor Kootwijkerbroek, Garderen, Stroe, Zwarteboek/Terschuur). Meestal gaat het dan om aanvullend planaanbod voor de periode 2028 t/m 2030.

Woningstichting Barneveld heeft aangegeven tot en met 2030 met ruim 1.000 sociale huurwoningen te willen groeien en dit financieel ook te kunnen dragen (naast de verduurzaming van bestaand bezit). Om die reden wordt ook de samenwerking met marktpartijen en gemeente gezocht. Marktpartijen geven aan klaar te staan voor deze opgave.

Een goede samenwerking (intern en extern) in combinatie met regie en focus op de te realiseren woningen, moet de komen tijd vruchten af gaan werpen. Barneveld heeft in het verleden bewezen dat ze dit kan. Kortom: tijd voor actie.

Woningbouw 2022 tot en met 2027: ruim voldoende plannen met gevarieerd aanbod

Wanneer we de woningbouwprojecten voor de periode 2022 tot en met 2027 bezien dan zie we een rijk gevuld programma met ruim 4.000 woningen klaar staan, gemiddeld circa 670 woningen per jaar. Dit is voldoende om de ambitie van gemiddeld 600 woningen per jaar waar te maken. Dit betekent ook dat er nog sprake mag zijn van enige planuitval of van het doorschuiven in de tijd (de bekende boeg golf).

Dit zien we bijvoorbeeld ook in het aantal opleveringen in 2022 terug. Het aantal dat gepland was om opgeleverd te worden bedroeg ruim 600. Het aantal daadwerkelijke opleveringen komt echter rond 317 woningen uit. De meeste projecten zijn wel in 2022 gestart met het realiseren van deze woningen, maar de opleveringen lopen door tot in met name de eerste helft van 2023.

Dit maakt overigens dat het aantal opleveringen in 2023 met meer zekerheid in de buurt van de geplande 560-600 woningen uit zal komen, aangezien de meeste projecten al concreet zijn gestart.

Voor 2024 t/m 2027 is een groot aantal projecten gepland met ruim 3.100 woningen, hiervan zal tenminste 85% gerealiseerd moeten worden om aan de gemiddelde productielijn van 600 woningen per jaar te komen.

Tabel 1 Nieuwbouwprogramma gemeente Barneveld naar aandeel sociaal, middelduur en duur: oplevering 2022, verwachte oplevering 2023 en planning 2024 t/m 2027

Nieuwbouw Barneveld		Streefbeeld woningbouw Woonvisie 2021-2025	Oplevering 2022	Verwachte oplevering 2023	Planning 2024 indicatief	Planning 2025 indicatief	Planning 2026 indicatief	Planning 2027 indicatief	Gemiddeld 2022 t/m 2027
Prijsklasse									
Sociaal	Tot € 320.000 / < lib.grens	40%	34,4%	46%	38%	51%	42%	42%	43%
	absoluut	200	109	255	269	440	330	326	288
Middelduur	€ 320.000 - NHG / > lib.grens	20%	12,3%	25%	24%	23%	26%	24%	23%
	absoluut	100	39	138	170	195	205	190	156
Duur	> NHG grens	30%	53,3%	30%	38%	26%	33%	34%	34%
	absoluut	150	169	167	267	220	260	266	225
Vrij in te vullen		10%							
		50							
Totaal relatief			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Totaal absoluut		500	317	560	706	855	795	782	669

Bron: gemeentelijke inventarisatie, juli 2023

De differentiatie ziet er voor deze hele periode goed uit met 43% sociale huur en sociale koop, 23% middelduur en 34% duurdere woningen. Hiermee komen we tegemoet aan de opgaven die het rijk ons stelt maar ook aan het streefprogramma uit de vastgestelde woonvisie.

In het programma zitten ook 985 sociale huurwoningen (25% van totale programma) opgenomen (gemiddeld 164 per jaar), waarvan zo'n 750 woningen voor Woningstichting Barneveld bestemd zijn. Met gemeente en marktpartijen zal tot overeenstemming moeten worden gekomen voor de afname van deze sociale huurwoningen. Daarmee komen we ook tegemoet aan de prestatieafspraken en de ambities van de woningstichting om in deze periode een substantieel aantal sociale huurwoningen toe te voegen.

Maar ook de bouw van ruim 18% sociale koopwoningen sluit goed aan bij de wensen van de Barneveldse starters en huishoudens met een laag/midden inkomen.

Tabel 2a Nieuwbouwprogramma gemeente Barneveld naar aantallen sociaal, middelduur en duur: oplevering 2022, verwachte oplevering 2023 en planning 2024 t/m 2027

Nieuwbouw Barneveld		Oplevering 2022	Verwachte oplevering 2023	Planning 2024 indicatief	Planning 2025 indicatief	Planning 2026 indicatief	Planning 2027 indicatief	Gemiddeld 2022 t/m 2027
Prijsklasse								
Sociale huur	Huur < Liberal.grens	90	159	146	275	154	161	164
Sociale Koop Laag	Tot € 260.000	10	64	60	79	68	59	57
Sociale Koop Hoog	€ 260.000-€ 320.000	9	32	63	86	108	106	67
Vrije sector huur	> Liberalisatiegrens	10	14	36	65	0	39	27
Middelduur laag	Tot € 355.000	14	95	49	60	90	77	64
Middelduur hoog	Tot NHG grens	15	29	85	70	115	74	65
Duur	> NHG grens	169	167	267	220	260	266	225
Totaal absoluut		317	560	706	855	795	782	669

Bron: gemeentelijke inventarisatie, juli 2023

Middelduur (koop en huur) is voor deze periode ook geborgd in een aantal plannen, waardoor er generiek 23% van het programma uit dit segment bestaat. Verreweg de meeste woningen betreft middeldure koopwoningen (19%), daarnaast is er een aantal projecten met vrije sector huurwoningen. Het aandeel vrije sector huur is met 4% relatief laag, maar dit lagere percentage past bij de Barneveldse behoefte aangezien de belangstelling voor kopen duidelijk dominant is. Woningstichting Barneveld richt zich vooral op sociale huur en heeft middeldure huurwoningen nog niet in haar programmering opgenomen, terwijl het Rijk hier wel om vraagt. Mogelijk komen hier nog lichte verschuivingen in, mede afhankelijk van de economische ontwikkelingen en de wet- en regelgeving.

In termen van betaalbaarheid (sociale huur, middenhuur en koopwoningen tot en met € 355.000) zitten we met deze programmering op 57% in plaats van de door BZK gewenste 66%. Wanneer de definitie van betaalbaarheid bij de actuele NHG zou liggen (wat een logische gedachte zou zijn en ook de aankoopgrens voor onze startersleningen is) dan zouden we reeds op 66% betaalbaarheid zitten. Afhankelijk van de indexering van deze betaalbaarheidsgrens, de discussies daarover met Rijk en provincies en onze sturing op deze prijsklasse, zullen we richting deze tweederde betaalbaarheid toegroeien.

Tabel 2b Nieuwbouwprogramma gemeente Barneveld naar aandelen sociaal, middelduur en duur: oplevering 2022, verwachte oplevering 2023 en planning 2024 t/m 2027

Nieuwbouw Barneveld		Oplevering 2022	Verwachte oplevering 2023	Planning 2024 indicatief	Planning 2025 indicatief	Planning 2026 indicatief	Planning 2027 indicatief	Gemiddeld 2022 t/m 2027 %	Gemiddeld 2022 t/m 2027 abs.
Prijsklasse 2022									
Sociale huur	Huur < Liberal.grens	28%	28%	21%	32%	19%	21%	25%	164
Sociale Koop Laag	Tot € 260.000	3%	11%	8%	9%	9%	8%	8%	57
Sociale Koop Hoog	€ 260.000-€ 320.000	3%	6%	9%	10%	14%	14%	10%	67
Vrije sector huur	> Liberalisatiegrens	3%	3%	5%	8%	0%	5%	4%	27
Middelduur laag	Tot € 355.000	4%	17%	7%	7%	11%	10%	10%	64
Middelduur hoog	Tot NHG grens	5%	5%	12%	8%	14%	9%	10%	65
Duur	> NHG grens	53%	30%	38%	26%	33%	34%	34%	225
Totaal relatief		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	669
Totaal absoluut		317	560	706	855	795	782	669	

Bron: gemeentelijke inventarisatie, juli 2023

Met de bouw van gemiddeld 34% duurdere woningen (> NHG grens) hebben we ook voor doorstromers op de woningmarkt het nodige te bieden. In absolute zin zijn het jaarlijks zo'n 225 duurdere koopwoningen die aan de woningvoorraad worden toegevoegd, vooral in de vorm van hoekwoningen, levensloopbestendige woningen, tweekappers, vrijstaande woningen en ruimere appartementen. Met de huidige rentestijging is het daarbij vooral van belang dat een goede prijs-/kwaliteitsverhouding wordt geboden.

Hierna kijken we van jaar tot jaar wat er in gemeente Barneveld is opgeleverd c.q. gepland staat om gebouwd te worden.

Nieuwbouw in gemeente Barneveld in 2022: met 317 woningen minder opleveringen ten opzichte van voorgaande jaren

Het jaar 2019 was nog een piekjaar voor de gemeente Barneveld met bijna 600 opleveringen. Maar in 2020 en 2021 was er sprake van een terugval. Voor 2022 is er gelukkig weer sprake van een opgaande lijn, maar met 317 opgeleverde nieuwbouwopleveringen zijn we nog niet op het gewenste niveau.

In 2022 is wel de bouw van een groot aantal projecten opgestart, waaronder in Bloemendal (fase 1), in Woudse Erven en in projecten als 't Poortje en Kromme Akker Zuid in Voorthuizen.

Projecten die in 2022 zijn opgeleverd betreffen:

- de eerste 30 nieuwbouwwoningen in Bloemendal (Heilijgers) en de verplaatsing van de 22 sociale huurwoningen van WsB van de Lijsterstraat naar Bloemendal;
- een deel van het programma in Woudse Erven (19 woningen) en het plan in Burgthoven III (18 woningen) in de Burgt;
- Churchillstraat, oplevering van 14 luxe koopappartementen;
- Brummelkamperweg, oplevering van 9 appartementen (middenhuur);
- 27 sociale huurappartementen aan de Amersfoortsestraat;
- oplevering van 11 koopappartementen aan de Veldkampstraat in Voorthuizen;
- oplevering van 15 seniorenwoningen van de WsB in de sociale huursfeer aan de Paulus Potterstraat;
- de bebouwing van 18 kavels in het plan Overbeek in Voorthuizen-Noord;
- 8 appartementen en 6 seniorenwoningen in de koopsfeer in het project Verstegehof (koepellocatie) in Garderen;
- 6 koopwoningen (vrijstaand en halfvrijstaand) en een gebouw met kantoor- en bedrijfsruimten 't Hoff Davelaar in Zwarteboek.

Tabel 3 Opgeleverde nieuwbouwwoningen gemeente Barneveld in 2022, naar prijsklasse en type, per kern

Opleveringen nieuwbouw																														
kern	Totale programma	Sociale huur (< liberalisatie)	EG	Overig huur >liberalisatie	EG	Sociale Koop Laag	EG	Sociale Koop Hoog	Middelduur tot € 355,000	EG	Middelduur tot NHG-grens	EG	Koop > NHG grens	Vrije sector kavels	Subtotaal	Sociale huur (< liberalisatie)	App.	Overig huur >liberalisatie	App.	Sociale Koop Laag	App.	Sociale Koop Hoog	App.	Middelduur tot € 355,000	Middelduur tot NHG-grens	App.	Koop > NHG grens	App.	Subtotaal	App.
2022																														
vv Bloemendal	53	22	0	0	4	9	0	17	1	53	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
De Burgt/Woudse Erven	37	0	0	6	2	5	4	20	0	37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Barneveld	183	22	0	9	9	14	4	37	21	116	34	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	17	67			
Voorthuizen	76	31	0	0	0	0	0	0	34	65	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	6	11				
Kootwijkerbroek	16	0	0	0	0	0	0	0	16	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige kernen	42	3	0	1	0	0	0	13	17	34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	8			
Totaal 2022	317	56	0	10	9	14	4	50	88	231	34	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11	31	86				
Relatief	100%	18%	0%	3%	3%	4%	1%	16%	28%	73%	11%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	3%	10%	27%									

Bron: gemeentelijke inventarisatie, juli 2023

In de kern Barneveld zijn de meeste opleveringen gerealiseerd, waaronder op genoemde locaties. In Voorthuizen ligt het aantal opleveringen duidelijk lager dan wat we de afgelopen jaren gewend waren. Dit heeft enerzijds te maken met de voltooiing van Holzenbosch en anderzijds met het gegeven dat een volgend groter deelplan in Voorthuizen-Zuid nog niet is opgestart.

Ook in Kootwijkerbroek is relatief weinig gebouwd (vooral particulier initiatief) doordat Oostbroek vertraging heeft opgelopen vanwege een bezwaar- en beroepsprocedure.

In overig Barneveld is vooral de oplevering van Verstegehof (koepellocatie) met 14 woningen van belang als ook het project 't Hoff Davelaar met 6 vrijstaande en half vrijstaande woningen in Zwarteboek. In de Glind is onder andere een 3-tal Tiny houses gerealiseerd.

Bijna 30% bestaat uit appartementen, waaronder de genoemde projecten in de kern Barneveld, in diverse prijsklassen.

De bijna 70% grondgebonden zijn in genoemde uitleglocaties als Bloemendal, Woudse Erven I gerealiseerd, alsook op de locatie Verstegehof en 't Hoff Davelaar.

Het aandeel koopwoningen is met bijna 68% vrij hoog, het betreft maar liefst bijna 220 koopwoningen in verschillende prijsklassen (relatief ook wat meer duurdere) en woonvormen en op uiteenlopende locaties. In meerdere kernen was er sprake van relatief veel particulier initiatief: de realisatie van 1 of 2 woningen voor eigen gebruik.

De realisatie van woningbouw op kavels betrof onder andere de ontwikkeling van een aantal 18-tal woningen in het plan Overbeek in Voorthuizen.

Het aandeel betaalbare woningen is met 42% relatief laag geweest, mede door het grote aantal particuliere woningen dat in 2022 is gerealiseerd.

Door de realisatie van een aantal wat duurdere appartementenprojecten alsook de uitgifte van bouw kavels is het aandeel duur met 53% hoger dan wat we doorgaans gewend zijn (en wenselijk achten). In absolute zin is het aantal dure woningen niet hoger dan in andere jaren.

Met al deze opleveringen telde de woningvoorraad van onze gemeente per 1 januari 2023 zo'n 23.580 woningen.

2023: Omvangrijk bouwprogramma, een gevarieerd aanbod, meer aanbod in de kleinere kernen

In 2023 zullen naar verwachting tussen de 560 en 600 woningen worden gerealiseerd.

Per begin augustus waren er al meer dan 500 woningen opgeleverd en gereed gemeld (hiermee is de woningvoorraad in de eerste 7 maanden van 2023 voorbij de grens van 24.100 woningen gegaan). Daarmee wordt de doelstelling, vanwege het meerjarige gewenste gemiddelde van 600 woningen, waarschijnlijk niet helemaal gehaald. Maar gezien de veranderde marktomstandigheden, mogen we tevreden zijn en hebben we heel wat inwoners van Barneveld van een (andere) woning kunnen voorzien.

Kijkend naar de verdeling over de kernen dan zien we dat er vooral relatief veel eenheden in Voorthuizen zijn/worden opgeleverd en dat de kern Barneveld wat achterblijft alsook het aantal opleveringen in de overige kernen.

Een opsomming van wat dit jaar allemaal opgeleverd en bewoond kan worden levert het volgende overzicht van de wat grotere projecten:

- 154 woningen (waarvan 8 appartementen) in Bloemendal fase 1 (van BPD/van de Kolk, Heilijgers, van de Mheen en Van Wonen) in verschillende prijsklassen;
- 72 woningen in Woudse Erven (van de Mheen), waaronder 22 sociale huurappartementen voor Woningstichting Barneveld); daarnaast zijn er 3 Tiny Houses aan de Nederwoudse Brink gerealiseerd;
- de oplevering van 't Voorthuis in Voorthuizen alsook de 23 appartementen voor 1-2 persoons huishoudens in Holzenbosch;
- 62 woningen in het project Kromme Akker Zuid (De Bunte) in Voorthuizen;
- 58 woningen in het project 't Poortje (De Bunte) aan de Apeldoornsestraat in Voorthuizen;
- 12 huurappartementen aan de Baron van Nagellstraat/Verbindingsweg in Voorthuizen;
- 26 woningen in de Kwekerij in Garderen (met 8 sociale huurwoningen, 4 door WsB verhuurd);
- 15 koopappartementen in Stroe (Ericaweg).

In de overige kernen is vooral de oplevering van de locatie Kwekerij in Garderen met 26 woningen van belang alsook de bouw van de eerste fase in Wulperveld in Stroe, de eerste opleveringen hiervan zijn in 2024 voorzien.

Voor Kootwijkerbroek is het wederom een mager jaar met uitsluitend kleine particuliere plannen. Wel zal de ontwikkeling van Oostbroek in 2024 tot wasdom komen.

Tabel 4 Geplande nieuwbouwopleveringen gemeente Barneveld in 2023

Opleveringen nieuwbouw	Kern	Totale programma	Sociale huur (< liberalisatie) EG	Overig huur > liberalisatie EG	Sociale Koop Laag EG	Sociale Koop Hoog EG	Middelduur tot € 355.000 EG	Middelduur tot NHG-grens EG	Koop > NHG-grens EG	Vrije sector kavels	Subtotaal EG	Sociale huur (< liberalisatie) App.	Overig huur > liberalisatie App.	Sociale Koop Laag App.	Sociale Koop Hoog App.	Middelduur tot € 355.000 App.	Middelduur tot NHG-grens App.	Koop > NHG-grens App.	Subtotaal App.
2023																			
wv Bloemendal, fase 1		154	12	0	16	12	39	8	59	0	146	0	0	0	0	6	2	0	8
wv De Burgt/Woudse Erven		72	0	0	8	0	23	7	12	0	50	22	0	0	0	0	0	0	22
Barneveld		252	17	0	27	12	62	15	72	5	210	27	0	5	0	6	4	0	42
Voorthuizen		247	14	0	2	11	24	4	42	13	110	93	12	30	2	0	0	0	137
Kootwijkerbroek		7	0	0	0	0	0	0	0	7	7	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige kernen		54	8	2	0	4	3	0	9	13	39	0	0	0	3	0	6	6	15
Totaal 2023		560	39	2	29	27	89	19	123	38	366	120	12	35	5	6	10	6	194
Relatief		100%	7%	0%	5%	5%	16%	3%	22%	7%	65%	21%	2%	6%	1%	1%	2%	1%	35%

Bron: gemeentelijke inventarisatie, febr. 2022 (exclusief intramurale huisvesting)

In het programma zit een substantieel aandeel appartementen, 35%, mede door de bouw van het Voorthuis en de oplevering van koopappartementen zoals in Stroe en huurappartementen aan de Baron van Nagellstraat en sociale huurappartementen in Woudse Erven en 't Poortje. Ook de 23 startersappartementen in de voorzieningenstrook in Holzenbosch zullen in 2023 worden opgeleverd.



23 Sociale Koopappartementen, Holzenbosch



Woudse Erven Barneveld (totaal 131 woningen)

Het aandeel sociaal (huur en koop) is met 46% relatief hoog alsook het aandeel middelduur (25%). Daarmee is dit jaar het aandeel duurdere woningen wat lager namelijk 30%. In absolute zin gaat het echter nog steeds om 167 duurdere woningen, vergelijkbaar met het aantal in 2022.

Startersleningen in 2023

Gemeente Barneveld kent al geruime tijd de startersregeling. In 2022 is de grens van de aanschafwaarde verhoogd naar de actuele NHG grens (€ 405.000,-).

Jaarlijks worden maximaal 30 leningen verstrekt, zo luidt de regeling. In 2021 en 2022 werden deze aantallen niet gehaald, mede door beperkt nieuwbouwaanbod in deze prijsklasse en de sterke waardevermindering in de bestaande koopsector.

Tot 1 augustus van 2023 zijn er reeds 16 leningen verstrekt (waarvan 9 voor nieuwbouw in onder andere Bloemendal en Oostbroek) en staan er 16 reserveringen (voor met name bestaande koopwoningen) klaar. De verwachting is dat we de grens van 30 zullen gaan overstijgen.

Hiermee lijkt de verruiming van de aanschafwaarde succesvol (naast het feit dat er meer aanbod in zowel de nieuwbouw als de bestaande bouw is gekomen), de meeste starters kopen een eerste koopwoning beneden de € 355.000,-.

Indien het aantal aanvragen blijft binnenkomen, zullen we bij de raad desgewenst om ophoging van het aantal leningen vragen. Dit zal dan vergezeld gaan van een memo met daarin een analyse van de verstrekte leningen in dit jaar (prijsklassen, bestaande bouw/nieuwbouw en dergelijke). Er is vooralsnog nog voldoende budget beschikbaar aangezien het meerjarig gemiddelde van 30 leningen per jaar nog niet is bereikt en er daarnaast doorlopend wordt afgelost op deze lening.

Bestaande koopwoningmarkt 2022 en 2023: krapte door afnemend aanbod, in 2023 lichte prijsdaling ten opzichte van 2022

Behalve de verwachte oplevering van minimaal 560 woningen, waarvan bijna 390 nieuwbouw koopwoningen (en 173 huurwoningen) in 2023 zijn er in dezelfde periode volgens informatie van de NVM ook tot en met het tweede kwartaal 224 bestaande koopwoningen van eigenaar gewisseld. In 2022 was het aantal transacties vrijwel vergelijkbaar met 2021.

Ten opzichte van afgelopen jaren zijn er geen noemenswaardige verschuivingen in het type product dat is verkocht, opgetreden: tussenwoningen worden nog steeds het meeste verkocht, gevolgd door vrijstaande woningen.

Tabel 5 Aantal verkochte bestaande koopwoningen naar woningtype in gemeente Barneveld, 2014 t/m 2023-2

Periode	Ontwikkeling aantal verkochte woningen					Totaal
	Tussenwoning	Hoekwoning	2-1 kap	Vrijstaand	Appartement	
2014	141	68	70	96	42	417
	34%	16%	17%	23%	10%	100%
2015	156	65	62	101	62	446
	35%	15%	14%	23%	14%	100%
2016	178	83	71	130	81	543
	33%	15%	13%	24%	15%	100%
2017	155	86	79	164	68	552
	28%	16%	14%	30%	12%	100%
2018	138	75	89	130	50	482
	29%	16%	18%	27%	10%	100%
2019	169	71	75	139	58	512
	33%	14%	15%	27%	11%	100%
2020	176	90	106	134	70	576
	31%	16%	18%	23%	12%	100%
2021	155	75	91	121	68	510
	30%	15%	18%	24%	13%	100%
2022	206	81	84	91	42	504
	41%	16%	17%	18%	8%	100%
2023	83	39	32	46	24	224
	Q1 t/m Q2	37%	17%	14%	21%	100%

Bron: NVM, MNM Gemeente Barneveld, diverse jaargangen

De krapte op de bestaande koopwoningmarkt lijkt iets afgekoeld, mede door de stijging van de hypotheekrente. Dit zien we ook in de prijsontwikkeling terug.

Behoudens de twee-onder-een kap woningen, zijn de overige woningtypen wat in prijs gedaald. Hierdoor ligt de gemiddelde verkoopwaarde inmiddels weer onder de € 500.000,-, een daling van circa 4%. Dit was met name in het eerste kwartaal van 2023 aan de orde.

In het tweede kwartaal zien we weer een herstel. Ten opzichte van 2014 zijn de prijzen gemiddeld met meer dan 83% gestegen.

Voor een tussenwoning moest in de eerste helft van 2023 gemiddeld ruim € 375.000 worden betaald (bijna € 20.000 minder dan in 2022) en voor een bestaand koopappartement gemiddeld ruim € 353.000,-. Dit maakt dat deze woningen meer in het bereik van starters komen te liggen (al dan niet met een starterslening).

Een bestaande hoekwoning is gemiddeld ruim € 100.000,- duurder dan een tussenwoning.

Voor een tweekapper moest dit eerste half jaar bijna gemiddeld € 550.000 worden betaald.

De gemiddelde verkoopprijs van een bestaande vrijstaande woning is gemiddeld met bijna € 90.000 verlaagd tot ruim € 725.000,-. Vooral de woningen in de hogere prijsklassen zijn gevoelig voor de rentestijging.

Tabel 6a Gemiddelde verkoopprijs van bestaande koopwoningen, gemeente Barneveld 2014 t/m 2023-2

Periode	Ontwikkeling woningprijzen					
	Tussenwoning	Hoekwoning	2-1 kap	Vrijstaand	Appartement	Totaal
2014	€ 207.650	€ 225.800	€ 304.550	€ 389.450	€ 182.400	€ 266.200
2015	€ 201.500	€ 234.200	€ 317.650	€ 408.950	€ 191.850	€ 268.050
2016	€ 215.350	€ 254.600	€ 319.200	€ 438.650	€ 186.200	€ 284.050
2017	€ 228.250	€ 281.950	€ 338.800	€ 475.200	€ 213.625	€ 324.000
2018	€ 249.500	€ 304.100	€ 388.750	€ 523.600	€ 239.100	€ 356.550
2019	€ 262.750	€ 342.050	€ 415.925	€ 541.200	€ 218.825	€ 366.800
2020	€ 292.250	€ 366.400	€ 436.200	€ 671.000	€ 281.125	€ 417.100
2021	€ 371.300	€ 443.100	€ 528.175	€ 779.800	€ 345.825	€ 503.375
2022	€ 394.350	€ 480.825	€ 540.275	€ 815.125	€ 368.325	€ 506.375
2023 1e helft	€ 375.225	€ 478.775	€ 547.300	€ 725.875	€ 353.075	€ 487.475
Index 2023 (2014=100)	180,7	212,0	179,7	186,4	193,6	183,1
2023 tov 2022	95,2	99,6	101,3	89,1	95,9	96,3

Bron: NVM, MNM Gemeente Barneveld, diverse jaargangen

In het 2^e kwartaal van 2023 zijn de prijzen van de meeste woningen weer gestegen ten opzichte van het eerste kwartaal.

Tabel 6b Ontwikkeling gemiddelde verkoopprijs van bestaande koopwoningen, gemeente Barneveld in 2022 en eerste helft 2023

Periode	Ontwikkeling woningprijzen					
	Tussenwoning	Hoekwoning	2-1 kap	Vrijstaand	Appartement	Gemiddeld
1e kwartaal 2022	€ 423.000	€ 471.000	€ 500.000	€ 747.000	€ 387.000	€ 509.750
2e kwartaal 2022	€ 401.000	€ 576.000	€ 608.000	€ 841.000	€ 382.000	€ 535.950
3e kwartaal 2022	€ 382.000	€ 444.000	€ 487.000	€ 906.000	€ 359.000	€ 514.200
4e kwartaal 2022	€ 379.000	€ 434.000	€ 550.000	€ 726.000	€ 350.000	€ 463.000
Totaal 2022	€ 394.350	€ 480.825	€ 540.275	€ 815.125	€ 368.325	€ 506.375
1e kwartaal 2023	€ 363.000	€ 468.000	€ 549.000	€ 720.000	€ 339.000	€ 459.000
2e kwartaal 2023	€ 389.000	€ 488.000	€ 546.000	€ 729.000	€ 365.000	€ 511.000

*) rood betekent een prijsdaling ten opzichte van het vorige kwartaal

Bron: NVM, MNM Gemeente Barneveld, meerdere kwartalen

Sociale huurmarkt in 2022

Behalve de oplevering van 317 nieuwbouwwoningen en de verkoop van ruim 500 bestaande koopwoningen zijn er ook 236 verhuringen en in de sociale huursfeer bij Woningstichting Barneveld geweest, ofwel een mutatiegraad van 5,7%. Dit is relatief laag en wordt mede verklaard door het aantal opleveringen van sociale huurwoningen in 2022.

Van deze verhuringen gingen 31 woningen naar 87 statushouders en 7 woningen naar huishoudens met een urgentieverklaring.

Eind 2022 stonden er ruim 6.200 woningzoekenden uit Barneveld in Huiswaarts ingeschreven.

Hiervan bestaat ruim tweederde uit 1-persoons huishoudens en nog eens 22% uit 2-persoons huishoudens. De grootste groep ingeschrevenen heeft een leeftijd tussen de 23 en 55 jaar (59%), gevolgd door 19% ouderen (65 jaar en ouder).

Voor 2023 en verder staan er de nodige nieuwbouwprojecten op de rol. In het programma 2022 tot en met 2027 zijn er circa 750 woningen voor de woningstichting bestemd. Hierover zal met de gemeente en marktpartijen afstemming plaatsvinden.

In 2022 is ook het project Valkhof, mede verduurzaming van 124 woningen afgerond alsook het project de Wheem in Voorthuizen meet de verduurzaming van 127 eengezinswoningen. Voor 2023 staat de verduurzaming in de Oude Bloemenbuurt (79 woningen) op stapel.

Doorkijk nieuwbouwplannen verwachting plannen 2024 tot en met 2027

2024: Omvangrijk programma met veel aanbod in de kern Barneveld en betaalbare woningen

Het programma voor 2024 kent een wat meer indicatief karakter, maar is wat zekerder geworden ten opzichte van een half jaar geleden. Er staan iets meer dan 700 woningen geprogrammeerd. En van een aantal ontwikkelingen weten we vrijwel zeker dat deze in 2024 voor nieuwbouwopleveringen zullen zorgen.

Projecten die vrijwel zeker opleveringen in 2024 zullen kennen zijn onder andere:

- Bloemendal, vervolg fase 1 met 81 woningen (BPD/van de Kolk);
- afronding Woudse Erven, de bouw van 40 woningen door van Pijkeren;
- realisatie van de eerste fase van Lanen Oost;
- 30 appartementen en 8 eengezinswoningen aan de Rozenstraat (voormalige Gamma locatie);
- een plan aan de Valkseweg met 39 woningen (waaronder 28 appartementen) van De Bunte;
- de afronding van Holzenbosch met 45 woningen door firma Schoonderbeek;
- de realisatie van de eerste kavels aan de Hunnenweg (plan Prinsenbosch);
- Oostbroek: de realisatie van 107 huur- en koopwoningen door verschillende marktpartijen;
- de bouw van 25 koopappartementen in het project Pastorietuin in Voorthuizen;
- de oplevering van de eerste fase van Wulperveld in Stroe met 31 woningen.

Een groot aantal van deze woningen zijn dit jaar verkocht of zullen snel in verkoop gaan. Dit maakt de realisatie ervan aannemelijker.

Daarnaast is er dit jaar hard gewerkt om een aantal bestemmingsplannen gereed te krijgen of zodanig ver klaar te hebben, dat met de invoering van de Omgevingswet nog van de huidige (bestemmingsplan)kaders mag worden uitgegaan.

Tabel 7 Geplande nieuwbouwopleveringen gemeente Barneveld in 2024

Opleveringen nieuwbouw	Kern	Totale programma	Sociale huur (< liberalisatie) EG	Overig huur > liberalisatie EG	Sociale Koop Laag EG	Sociale Koop Hoog EG	Middelduur tot € 355.000 EG	Middelduur tot NHG-grens EG	Koop > NHG-grens EG	Vrije sector kavels EG	Subtotaal EG	Sociale huur (< liberalisatie) App.	Overig huur > liberalisatie App.	Sociale Koop Laag App.	Sociale Koop Hoog App.	Middelduur tot € 355.000 App.	Middelduur tot NHG-grens App.	Koop > NHG-grens App.	Subtotaal App.
2024																			
wv Bloemendal, fase 1		121	40	0	10	0	0	27	36	0	113	0	0	0	0	0	0	8	8
wv De Burgt/Lanen Oost en WE II		158	7	0	18	6	10	25	60	0	126	32	0	0	0	0	0	0	32
Barneveld		361	51	4	28	6	10	52	107	5	263	32	30	13	14	0	0	9	98
Voorthuizen		129	3	2	6	8	6	8	33	14	80	24	0	1	7	13	4	0	49
Kootwijkerbroek		112	17	0	10	8	13	4	37	15	104	0	0	0	0	4	1	3	8
Overige kernen		104	19	0	2	20	3	16	37	7	104	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal 2024		706	90	6	46	42	32	80	214	41	551	56	30	14	21	17	5	12	155
Relatief		100%	13%	1%	7%	6%	5%	11%	30%	6%	78%	8%	4%	2%	3%	2%	1%	2%	22%

Bron: gemeentelijke inventarisatie, juli 2023

Projecten die wat meer onzekerheid met zich meebrengen, zijn onder andere:

- De eerste fase van Eendracht in Terschuur (oplevering van de eerste fase kan nog wel of net niet in 2024 aan de orde zijn);
- Het project met 25 woningen aan de Buurtweg, vanwege lopende bezwaarprocedures.
- Het project Ecodorp in de Glind, vanwege de nog te verrichten werkzaamheden.

Een ander project dat in 2024 zal starten is de ontwikkeling van de 35-40 woningen ten behoeve van de opvang van 300 vluchtelingen, de AZC-locatie aan de Nijkerkerweg. Er wordt gestreefd naar een

start bouw in 2024 en afhankelijk van het bouwsysteem kunnen deze woningen mogelijk (afhankelijk van bezwaar en beroep) al eind 2024 (of anders eerste helft van 2025) gereed zijn.

Een ander specifiek project betreft de bouw van 24 appartementen (flexbouw) ten behoeve van arbeidsmigranten in het Woonwerklandschap in Voorthuizen. Hier zullen 96 tijdelijke buitenlandse werknemers worden gehuisvest. Ook deze bouw zal (bij geen bezwaar en beroep) in 2024 een feit zijn.

Op basis van deze marktinformatie wordt een productie van minimaal 550 woningen kansrijk geacht. De inspanning blijft op minimaal 600 gericht. De genoemde lopende SBI-subsidieregeling (start bouw impuls) kan voor enkele projecten net het verschil uitmaken voor het al dan niet tijdig starten met de bouw ervan.

In de kern Barneveld is er met 360 woningen weer voldoende planaanbod en ook in Voorthuizen is met de realisatie van 129 woningen er weer voldoende te kiezen.

Maar vooral ook in de kernen Kootwijkerbroek, Stroe en mogelijk ook Terschuur zal opgelucht adem worden gehaald nu er weer woningen worden gebouwd en starters en doorstromers iets passends in hun eigen kern kunnen vinden.

Het woningbouwprogramma voor 2024 bestaat in belangrijke mate uit grondgebonden woningen (78%) ofwel circa 550 woningen. De koopsector is dominant. Het aandeel sociale huur is met 21% wat meer bescheiden, maar in absolute zin gaat het om bijna 150 sociale huurwoningen.



Project Pastorietuin in Voorthuizen



Deelgebied van Oostbroek in Kootwijkerbroek (totaal 107 woningen)

De verhouding goedkoop/middelduur/duur ligt op basis van deze plannen op 38%/24%/38%, waardoor er met name in de middeldure en duurdere sfeer het nodige wordt aangeboden (en al voor een deel is verkocht).

2025: Sterk bovengemiddeld programma met gedifferentieerd aanbod in alle kernen

Voor het jaar 2025 staan thans opnieuw zo'n 850 woningen gepland, waarvan ruim 460 in de kern Barneveld, maar daarnaast ook een substantieel aantal in Voorthuizen (circa 200) en verder het nodige in de overige kernen. Hiermee neemt de importantie van het aanbod in de kleinere kernen toe met totaal 125 woningen.

Grotere ontwikkelingen zijn:

- Bloemendal fase 1 (2 appartementengebouwen van de WsB en een wonen met zorgcomplex waar Neboplus bij betrokken is), een deel van fase 2a (Noordwesten) en een deel van fase 2b (voorzieningsgebied);
- De 2^e fase van Lanen Oost;
- De ontwikkeling aan het Torenplein met 46 appartementen en winkel(s);
- Een appartementenontwikkeling bij Elim (33 appartementen);
- Vervolg Voorthuizen-Zuid, door de eerste fase van Schooneng en de ontwikkeling door LIFE.
- De eerste fase van Puurveen-Zuid in Kootwijkerbroek (met totaal 131 woningen)
- De volgende fase van Wulperveld;
- De volgende fase van Eendracht in Terschuur.

Tabel 8 Geplande nieuwbouwopleveringen gemeente Barneveld in 2025

Opleveringen nieuwbouw	Kern	Totale programma	Sociale huur (< liberalisatie) EG	Overig huur > liberalisatie EG	Sociale koop Laag EG	Sociale koop Hoog EG	Middelduur tot € 355.000 EG	Middelduur tot NHG-grens EG	Koop > NHG-grens EG	Vrije sector kavels	Subtotaal EG	Sociale huur (< liberalisatie) App.	Overig huur > liberalisatie App.	Sociale koop Laag App.	Sociale koop Hoog App.	Middelduur tot € 355.000	Middelduur tot NHG-grens App.	Koop > NHG-grens App.	Subtotaal App.
2025																			
vv Bloemendal, f1, 2a en 2b		266	8	0	0	8	5	7	31	8	67	83	60	12	13	19	0	12	199
vv De Burgt/Lanen Oost		108	14	0	13	7	11	14	43	0	102	6	0	0	0	0	0	0	6
Barneveld		461	22	0	13	15	16	21	74	8	169	97	60	39	21	19	15	41	292
Voorthuizen		200	0	0	0	12	7	10	25	5	59	136	5	0	0	0	0	0	141
Kootwijkerbroek		69	7	0	13	14	1	7	13	14	69	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige kernen		125	13	0	14	20	17	13	32	4	113	0	0	0	4	0	4	4	12
Totaal 2025		855	42	0	40	61	41	51	144	31	410	233	65	39	25	19	19	45	445
Relatief		100%	5%	0%	5%	7%	5%	6%	17%	4%	48%	27%	8%	5%	3%	2%	2%	5%	52%

Bron: gemeentelijke inventarisatie, juli 2023

Voor de kern **Garderen** wordt in 2023 gewerkt aan een gebiedsgerichte uitwerking (lokaal en regionaal via zogeheten GEUS project), als voorloper op de Omgevingsvisie. Relevant is dat er na de locaties De Kwekerij en Versteghehof weer een volgend project komt. Daartoe worden in 2023 twee locaties nader onderzocht. De bedoeling is dat tenminste één van deze locaties in 2025 in ontwikkeling kan gaan. In de volgende voortgangsrapportage wordt hier nader op ingegaan. Daarnaast zal door de verplaatsing van de school aan de H.C. Bosstraat, dat gepaard gaat met de sloop van een aantal sociale huurwoningen, in deze omgeving een traject van dorpsvernieuwing gaan plaatsvinden.

In het project Bloemendal wordt in fase 2b ook in de opzet van een zogenaamde 'Knarrenhof' voorzien, als één van de projecten van geclusterd wonen voor onder andere ouderen.

Tijdige realisatie van fase 2b is ook nodig omdat in dit gebied ook een supermarkt, een gezondheidscentrum en een basisschool is voorzien. Voor de wijk Bloemendal (en Barneveld-Noord) is dit een welkome aanvulling op het bestaande aanbod en ook voor het AZC zal dit van betekenis zijn.

Het aandeel appartementen is in 2025 met 52% omvangrijk te noemen. In absolute zin gaat het om meer dan 440 appartementen in verschillende prijssegmenten (huur en koop). Deze zullen vrijwel allemaal in de kernen Barneveld en Voorthuizen gerealiseerd worden.

Een belangrijk deel hiervan is zowel geschikt voor jongeren maar ook voor ouderen, zodat er volop kan worden verhuisd naar een passende woning.

De verhouding goedkoop/middelduur/duur ligt op 51/23/26% en daarmee wordt er substantieel in het goedkope en middensegment gebouwd. Ook voor de woningstichting betekent dit een forse uitbreiding van hun woningaanbod.

2026: Opnieuw omvangrijk programma met meer aanbod in grotere kernen

Voor het jaar 2026 staan thans wederom bijna 800 woningen gepland, waarvan ruim 400 in de kern Barneveld, maar daarnaast ook een substantieel aantal in Voorthuizen (bijna 200). In de overige kleine kernen worden ook nog bijna 100 woningen gerealiseerd.

In 2026 staat de afronding van fase 2a (noordwestelijk deel van Bloemendal) en fase 2b (het voorzieningsgebied in Bloemendal) centraal alsook de bouw van de eerste fase van Woudse Erven II in de Burgt. Daarnaast spelen er binnen de bebouwde kom enkele kleinere ontwikkelingen, waaronder de herontwikkeling van de schoollocatie aan de Lijsterstraat en de herontwikkeling van de locatie aan de Korenbloemstraat (voormalige Sparlocatie).

In Voorthuizen zal behalve de volgende fase van Schooneng in Voorthuizen Zuid de herontwikkeling van de Trefpuntlocatie aan de orde zijn alsook de volgende stap in de ontwikkeling van het Woonwerklandschap worden gezet.

In Kootwijkerbroek is de volgende fase van Puurveen-Zuid gepland, in Stroe de volgende fase van Wulperveld en in Terschuur de volgende fase van de Eendracht.

Daarnaast wordt er gewerkt aan de herontwikkeling van de omgeving H.C. Bosstraat in Garderen. Hier zal na de verplaatsing van de basisschool een gebiedsontwikkeling plaatsvinden, waarbij ook de locatie van het voormalige bedrijfspand van de Kolk en een aantal huurwoningen van de woningstichting bij worden betrokken.

De verhouding goedkoop/middelduur/duur ligt op 42/26/32%. Er is wederom een omvangrijk appartementen programma gepland, in verschillende projecten en in verschillende kernen, te weten zo'n 47%, weliswaar in verschillende prijsklassen, maar de verschillende projecten zullen zich goed moeten onderscheiden.

Tabel 9 Geplande nieuwbouwopleveringen gemeente Barneveld in 2026

Opleveringen nieuwbouw																		
Kern	Totale programma	Sociale huur (< liberalisatie)	EG	EG	EG	EG	Middelduur tot € 355.000	EG	EG	EG	Vrije sector kavels	EG	Sociale huur (< liberalisatie)	App.	App.	App.	App.	Subtotaal
2026																		
wv Bloemendal, 2a en 2b	247	0	0	22	16	22	11	68	6	145	60	0	0	0	0	18	24	102
wv De Burgt/Woudse Erven II	85	0	0	0	8	20	9	28	0	65	20	0	0	0	0	0	0	20
Barneveld	411	0	0	22	24	42	20	96	6	210	124	0	18	13	2	18	26	201
Voorthuizen	190	0	0	15	0	6	10	29	5	65	0	0	8	37	31	41	8	125
Kootwijkerbroek	102	11	0	5	21	7	15	25	10	94	0	0	0	0	0	4	4	8
Overige kernen	92	0	0	0	8	2	7	35	4	56	19	0	0	5	0	0	12	36
Totaal 2026	795	11	0	42	53	57	52	185	25	425	143	0	26	55	33	63	50	370
Relatief	100%	1%	0%	5%	7%	7%	7%	23%	3%	53%	18%	0%	3%	7%	4%	8%	6%	47%

Bron: gemeentelijke inventarisatie, juli 2023

Vooral ook in de sociale koopsfeer wordt er het een en ander aangeboden, zowel grondgebonden als in de gestapelde sfeer.

2027 Omvangrijk programma met meer grondgebonden woningen

Het aantal geplande nieuwbouwwoningen voor 2027 verschilt weinig met 2026. Opnieuw is er veel aanbod in de kernen Barneveld en Voorthuizen terug te vinden, maar daarnaast staan er ook zo'n 115 woningen in de overige kernen gepland.

In Bloemendal zal fase 4 aan de beurt zijn en in De Burgt de afronding van Woudse Erven II en de opstart van Woudse Erven III.

In Voorthuizen zijn er verschillende programma's in het Woonwerklandschap en Voorthuizen-Zuid aan de orde.

In Wulperveld (Stroe) en De Eendracht zijn de laatste fasen van deze ontwikkelingen gepland.

In Garderen zal het volgende deelplan van de omgeving H.C. Bosstraat aan de beurt zijn.

In de Glind is (mede afhankelijk van de dan nog benodigde opvang van vluchtelingen uit Oekraïne) de herontwikkeling van de locatie van het YMCA-gebouw mogelijk aan de orde. Op deze locatie zijn dan grondgebonden woningen en enkele appartementen gepland.

Tabel 10 Geplande nieuwbouwopleveringen gemeente Barneveld in 2027

Opleveringen nieuwbouw																		
Kern	Totale programma	Sociale huur (< liberalisatie)	EG	EG	EG	EG	Middelduur tot € 355.000	EG	EG	EG	Vrije sector kavels	EG	Sociale huur (< liberalisatie)	App.	App.	App.	App.	Subtotaal
2027																		
wv Bloemendal, f4	208	30	0	12	20	10	12	55	12	151	0	0	0	13	14	7	23	57
wv De Burgt/Woudse Erven II	50	8	0	6	6	0	12	18	0	50	0	0	0	0	0	0	0	0
Barneveld	442	50	0	27	40	30	34	111	12	304	45	36	0	13	14	7	23	138
Voorthuizen	196	15	3	12	31	23	18	69	8	179	17	0	0	0	0	0	0	17
Kootwijkerbroek	30	0	0	4	2	4	2	18	0	30	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige kernen	114	18	0	16	16	4	10	20	5	89	16	0	0	4	2	3	0	25
Totaal 2027	782	83	3	59	89	61	64	218	25	602	78	36	0	17	16	10	23	180
Relatief	100%	10%	0%	7%	11%	8%	8%	27%	3%	76%	10%	5%	0%	2%	2%	1%	3%	23%

Bron: gemeentelijke inventarisatie, juli 2023

De verhouding goedkoop/middelduur/duur ligt op 42/24/34%. Er worden nu relatief veel grondgebonden woningen gebouwd, ook in de betaalbare prijsklassen.

Samengevat

In 2022 zijn er opnieuw minder nieuwbouwwoningen gerealiseerd (317 woningen), dan in de afgelopen jaren gebruikelijk was. Het betreft huur- maar vooral ook koopwoningen in de duurdere sector.

Positief is dat veel woningbouwontwikkelingen in 2023 zijn of nog worden opgeleverd, waaronder in Bloemendal, Woudse Erven, 't Poortje, Kromme Akker Zuid, de Kwekerij en Verstegehof. Hierdoor komt het totale aantal nieuwbouwwoningen in 2023 richting de 600 woningen. Daarmee komen we kwantitatief gezien in de buurt van onze ambities.

In 2023 worden ook weer meer dan gemiddeld startersleningen verstrekt, zowel voor nieuwbouwwoningen als voor bestaande koopwoningen, mede dankzij de verruiming van het aanbod alsook de verruiming van de regeling (tot de actuele NHG-grens).

Voor de periode 2024 t/m 2027 laat de programmering een omvangrijk bruto aanbod zien, in verschillende prijssegmenten, conform de ambities uit de vastgestelde woonvisie om tot gedifferentieerde buurten en wijken te komen. Realisatie van deze aantallen zal zeker bijdragen aan het terugdringen van de landelijke/regionale en vooral ook lokale woningtekorten. Er is sprake van een lichte overprogrammering waardoor er wat schuifruimte is tussen de plannen.

In termen van woningdifferentiatie wordt er een breed palet van huur- en koopproducten aangeboden. De plannen voorzien in een substantieel aantal sociale huur- en sociale koopwoningen (totaal 43%). Voor Woningstichting Barneveld betekent dit, dat ze bij realisatie en afname van al deze projecten circa 750 sociale huurwoningen aan hun voorraad kunnen toevoegen. Daarnaast zullen er ruim 740 sociale koopwoningen in de gemeente Barneveld bijkomen. In de programmering van middeldure woningen (23%) zit 14% dat tot de betaalbaarheidsgrens (van € 355.000,-) kan worden gerekend. Daarnaast is 34% in de prijsklasse vanaf NHG (> € 405.000,-) geprogrammeerd.

Ruim één op de drie nieuwbouwwoningen (36%) is in de vorm van appartementen (in verschillende prijsklassen, van 40 m2 tot meer dan 100 m2) geprogrammeerd en daarnaast ook een groot aantal woningen in de vorm van levensloopbestendige grondgebonden woningen, waaronder in de vorm van een 'Knarrenhof' in Bloemendal. In het kader van vergrijzing en een toename van het aantal 1-2 persoons huishoudens wordt daarmee het aandeel levensloopbestendige woningen vergroot en kunnen meer ouderen passend gaan wonen. Deze doorstroming biedt ook kansen voor de starters op de woningmarkt, waarvoor ook de Jongerenraad pleit. Bij deze projecten zal worden toegezien op de toegankelijkheid en doorgankelijkheid van deze gebouwen en individuele appartementen en grondgebonden woningen.

Het tijdig en goed uit faseren van de verschillende projecten in de verschillende kernen vraagt een duidelijke sturing op deze projecten. Het stellen van prioriteiten is daarbij van belang, ook in relatie tot de beschikbare capaciteit, geld en middelen. Daarnaast zal tijdig met instanties als Liander moeten worden kortgesloten om verzekerd te zijn van de benodigde netwerkcapaciteit. Door gasloos te bouwen neemt onze elektriciteitsvraag namelijk substantieel toe. Niet alleen voor de beoogde woningen maar ook de gewenste voorzieningen als onderwijs, gymzalen/sporthallen, medische voorzieningen, detailhandel alsook laadpalen. Ook hierin zullen wellicht strategische keuzes moeten worden gemaakt in de volgorde van ontwikkelingen. De gesprekken hierover lopen en zullen meer gecoördineerd en integraal moeten worden voortgezet.