
Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
Behandelaar: Stevens, Mimi
Telefoonnummer: **829**

Voorstelnr. 2513
Barneveld, 1 december 2022
Portefeuillehouder: B. Wijnne

Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct: 311

Op overzicht Bestaand beleid (website)

Onderwerp: **16^e Voortgangsrapportage Faseren en doseren woningbouw in gemeente Barneveld**

Gevraagde beslissing:

1. In te stemmen met het gestelde in de 16e voortgangsrapportage 'Faseren en doseren woningbouw in gemeente Barneveld'.
2. Deze rapportage ter kennisname aan de raad aan te bieden (rubriek B).

1. Inleiding

Sinds 2012 kent gemeente Barneveld op verzoek van het college het project 'Faseren en doseren woningbouw in de gemeente Barneveld'. Vanaf dat moment wordt er jaarlijks een tweetal rapportages vervaardigd om te bezien hoe de nieuwbouw zich kwantitatief en kwalitatief ontwikkelt, welke maatregelen worden genomen om de markt optimaal te laten functioneren en hoe de bestaande (koop)woningmarkt op deze nieuwbouw en maatregelen reageert.

In de nu voorliggende 16^e rapportage wordt een beeld gegeven van wat er in 2022 is gerealiseerd, hoe het aanbod en de prijsontwikkeling in de bestaande koopwoningmarkt zich heeft ontwikkeld en wordt vooruitgekeken naar wat er in 2022 t/m 2026 staat te gebeuren. Dit ook in relatie tot de bouwopgave die vanuit de nationale Woon- en Bouwagenda over Nederland is afgeroepen.

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 gefaseerd en gedoseerd op de markt kunnen worden gebracht, kan het planaanbod beter worden afgestemd op de opnamecapaciteit in de gemeente.

b) Maatschappelijk effect

Gemeente Barneveld is gebaat bij het genereren van voldoende kansen voor verschillende doelgroepen op de lokale 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 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 leidraad. Daarnaast zijn in de vastgestelde Hoofdlijnennotitie in 2021 een aantal uitgangspunten geformuleerd die van belang zijn voor de woningbouwontwikkelingen in gemeente Barneveld. Daarnaast is de koers vanuit de nationale Woon- en Bouwagenda van belang waarin wordt gestreefd naar tweederde betaalbaarheid in de nieuwbouwprogrammering.

3. Argumenten

De 16^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.

Ook wordt daarmee duidelijk welke segmenten onderbelicht blijven. Op deze wijze kan richting worden gegeven aan de nieuwbouw voor de komende jaren en eventuele overige maatregelen die daarbij horen.

Deze analyse biedt daarnaast informatie in relatie tot de prestatieafspraken die met Woningstichting Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld voor 2022 t/m 2026 zijn/worden gemaakt, onder andere ten aanzien van de ontwikkeling van het aantal sociale huurwoningen in onze gemeente.

Gezien de impact van faseren en doseren 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, grondprijnsbeleid en dergelijke.

5. Financiën

N.v.t.

6. 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.

Communicatie:

Met afdeling Bestuur en Dienstverlening zal een persbericht worden opgesteld. Aan relevante stakeholders zal terugkoppeling plaatsvinden over de prestaties in 2022 maar zal met hen ook gesproken worden over welke plannen en activiteiten in 2023 (en verder) zullen worden opgepakt. Met marktpartijen wordt daarnaast gesproken over een aantal zaken in de woningbouw, waaronder de productdifferentiatie in de goedkope huur- en koopsector in relatie tot kostenontwikkelingen, de aanstaande aanpassingen in de Doelgroepenverordening met betrekking tot de instandhoudingstermijn en dergelijke. Tevens vindt afstemming met regio Foodvalley en met regio Amersfoort plaats, ook in het kader van de regionale woningbouwopgaven.

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 faseren en doseren een meer cyclisch, informerend alsook controlerend karakter gekregen en de gehele programmering staat daardoor scherper op het netvlies.

7. Bijlagen

16^e rapportage faseren en doseren woningbouw in gemeente Barneveld (01 december 2022).

Voortgangsrapportage woningbouw in gemeente Barneveld

Barneveld: 1 december 2022

Inleiding

Voor u ligt de zestiende rapportage waarin wordt gezien hoe de woningmarkt van Barneveld zich in 2022 heeft ontwikkeld, zowel wat betreft de bestaande markt als de nieuwbouwmkt. Verder wordt er een actuele doorkijk van de geplande nieuwbouw voor de periode tot en met 2026 gegeven. Dit ook in relatie tot de ambities in de in 2021 vastgestelde Woonvisie 2021-2025 en Hoofdlijnennotitie. Maar ook in relatie tot de landelijke woningbouwopgave.

Nationale Woon- en Bouwagenda en Woondeals

Minister Hugo de Jonge heeft er zin in. Met een 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 koop door marktpartijen en 300.000 overige (lees duurdere) woningen.

Een uitdagende opgave die bovendien op een moment komt waarop de invloeden van de oorlog in Oekraïne goed voelbaar is en zich financieel door vertaald in hoge energiekosten en duurder en schaarser wordende bouwmaterialen. Samen met de eerdere uitdagingen die al bestonden, te weten een tekort aan mancapaciteit bij (gemeentelijke) overheden en in de bouw, de recente uitspraken over stikstofberekeningen en een oplopende hypotheekrente, maakt dit de realisatie van deze ambitieuze woningbouwopgave behoorlijk complex.

Tegelijkertijd komt het Rijk met tal van subsidieregelingen over de brug om de realisatie van deze immense bouwopgave in beweging te krijgen. Harder doortrappen bij tegenwind is het devies van minister de Jonge. Hier wordt gepleit voor Barneveldse nuchterheid en pragmatisme.

Provincie Gelderland heeft het bod namens alle Gelderse gemeenten gedaan om t/m 2030 zo'n 100.000 woningen in deze provincie te laten bouwen. In het eerdere Actieplan Wonen ging het nog om 80.000 woningen. Voor de regio Foodvalley (8 gemeenten) gaat het om zo'n 24.500 woningen die gebouwd moeten worden tot en met 2030 en als zodanig in de zogeheten Woondeals met het Rijk wordt opgenomen. Dit als onderdeel van de grotere regionale (verstedelijkings-)studies in regio Amersfoort (Ontwikkelbeeld) en regio Foodvalley/Arnhem/Nijmegen (ANF) met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling van deze regio's. Voor Foodvalley staat tot 2040 een uitbreiding van 40.000 woningen genoemd. Duidelijk is dat vanwege de thans aanwezige woningtekorten in het tijdvak t/m 2030 de wens is om een grotere prestatie neer te zetten dan in de periode 2031-2040.

Gemeente Barneveld heeft aangegeven een gemiddelde bouwproductie van 600 woningen per jaar waar te willen maken, ofwel bijna 5.400 woningen tot en met 2030, als bijdrage in deze Woondeal. Dit aantal van 600 ligt ook in lijn met de wens vanuit de coalitie om de komende jaren 100 woningen per jaar extra te realiseren, bovenop de gemiddeld 500 woningen per jaar conform de vastgestelde woonvisie en bovendien in te zetten op extra betaalbare woningen in onze gemeente.

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 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.

De uitdaging zit er in om de komende jaren op deze locaties alle bouwplannen op een goede en efficiënte wijze uit te rollen en recht te doen aan de woningbehoeften die primair in onze gemeente aan de orde zijn. In hoeverre we daarin zullen slagen zal mede afhankelijk zijn van de genoemde ontwikkelingen op de woningmarkt, economische ontwikkelingen, de perikelen rondom stikstof en geitenhouderijen. Maar het zal daarbij ook om optimale inzet van de ambtelijke capaciteit en (financiële) capaciteit bij woningcorporaties en marktpartijen moeten gaan. Dit betekent dat ook keuzes gemaakt

moeten worden aan welke bouwontwikkelingen voorrang wordt gegeven. Regie en focus is gewenst om een en ander in goede banen te leiden.

Doorkijk 2022 tot en met 2026: ruim voldoende plannen met gevarieerd aanbod

Wanneer we de woningbouwplannen voor de periode 2022 tot en met 2026 bezien dan zie we een rijk gevuld programma met ruim 3.500 woningen klaar staan, gemiddeld ruim 700 woningen per jaar. Dit is voldoende om de ambitie van gemiddeld 600 woningen per jaar waar te maken.

We zien echter ook vaak de bekende boeg golf. Projecten die in tijd toch naar achteren verschuiven, soms vanwege stikstofperikelen, soms vanwege een lastige verwerving of beroepsprocedure. Maar ook vanwege rondom capaciteit en beschikbare middelen.

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 315 woningen uit. De meeste projecten zijn wel in 2022 gestart met het realiseren van deze woningen, maar de opleveringen lopen door tot in eerste helft 2023.

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

Voor 2024 t/m 2026 is een groot aantal projecten gepland met ruim 2.500 woningen, hiervan zal tenminste 80% gerealiseerd moeten worden om aan de gemiddelde productielijn van 600 woningen per jaar te komen.

Van belang is om samen met de marktpartijen en Woningstichting Barneveld deze bouwopgave waar te maken.

Tabel 1 Nieuwbouwprogramma gemeente Barneveld naar aandeel sociaal, middelduur en duur: oplevering 2022 en planning 2023 t/m 2026

Nieuwbouw Barneveld	Streefbeeld woningbouw Woonvisie 2021	Oplevering 2022	Planning 2023	Planning 2024 indicatief	Planning 2025 indicatief	Planning 2026 indicatief	Gemiddeld 2022 t/m 2026
Prijsklasse							
Sociaal (kp en hr) Tot € 320.000 / < € 763,-	40%	27,7%	44%	52%	39%	43%	43%
<i>absoluut</i>	200	87	279	462	327	362	303
Middelduur (kp en hr) € 320.000- NH grens / > € 763,	20%	21,7%	23%	15%	25%	26%	22%
<i>absoluut</i>	100	68	147	136	213	219	157
Duur > NHG grens	30%	50,6%	32%	33%	36%	31%	35%
<i>absoluut</i>	150	159	203	299	300	266	245
Vrij in te vullen	10%						
	50						
Totaal relatief		100%	100%	100%	100%	100%	100%
Totaal absoluut	500	314	629	897	840	847	705

Bron: gemeentelijke inventarisatie, nov. 2022

De differentiatie ziet er voor deze hele periode conform gestelde doelen goed uit met 43% sociale huur en sociale koop, 22% middelduur en 35% 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 ruim 780 sociale huurwoningen (22% van totale programma) opgenomen, waarvan ruim 600 voor Woningstichting Barneveld bedoeld zijn. 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 20% sociale koopwoningen sluit goed aan bij de wensen van de Barneveldse starters en huishoudens met een laag/midden inkomen.

Middelduur is voor deze periode ook geborgd in een aantal plannen, waardoor er generiek 22% van het programma uit dit segment bestaat. Verreweg de meeste woningen betreft middeldure koopwoningen (19%), daarnaast zijn er een aantal projecten met vrije sector huurwoningen.

Het aandeel vrije sector huur is met 3% relatief laag, maar past bij de Barneveldse behoefte. Woningstichting Barneveld heeft dit segment 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.

Met de bouw van gemiddeld 35% duurdere woningen (> NHG grens) hebben we ook voor doorstromers op de woningmarkt wat te bieden. In absolute zin zijn het jaarlijks zo'n 245 duurdere koopwoningen die aan de woningvoorraad worden toegevoegd, vooral in de vorm van hoekwoningen, tweekappers, vrijstaande woningen en ruimere appartementen.

Tabel 2 Nieuwbouwprogramma gemeente Barneveld naar aandeel sociaal, middelduur en duur: oplevering 2022 en planning 2023 t/m 2026

Nieuwbouw Barneveld		Oplevering 2022	Planning 2023	Planning 2024 indicatief	Planning 2025 indicatief	Planning 2026 indicatief	Gemiddeld 2022 t/m 2026 %	Gemiddeld 2022 t/m 2026 abs.
Prijsklasse 2022								
Sociale huur	Huur < Liberalisatiegrens	18%	28%	27%	22%	14%	22%	156
Sociale Koop Laag	Tot € 260.000	6%	9%	14%	7%	14%	11%	75
Sociale Koop Hoog	€ 260.000-€ 320.000	4%	7%	10%	10%	16%	10%	72
Vrije sector huur	> Liberalisatiegrens	3%	8%	1%	6%	0%	3%	24
Middelduur	Tot NHG grens	18%	15%	14%	19%	26%	19%	133
Duur	> NHG grens	51%	32%	33%	36%	31%	35%	245
Totaal relatief		100%	100%	100%	100%	100%	100%	705
Totaal absoluut		314	629	897	840	847	705	

Bron: gemeentelijke inventarisatie, nov. 2022

Gemeente Barneveld kent al geruime tijd de *startersregeling*. Jaarlijks worden maximaal 30 leningen verstrekt. In het afgelopen jaar en begin dit jaar is deze regeling vooral gebruikt voor het mogelijk maken van het aankopen van een goedkopere koopwoning in de nieuwbouwsfeer. Zo zijn bij nieuwbouwprojecten in Bloemendal, De Burgt en in Holzenbosch en Kromme Akker meerdere leningen verstrekt aan starters op de koopwoningmarkt die reeds in onze gemeente woonachtig waren en/of in Barneveld werkzaam zijn. Met de recente ophoging van de grens van de aanschafprijs naar € 350.000,- komen daarnaast ook meer bestaande koopwoningen weer in beeld bij starters om met gebruik van deze regeling hun eerste woning te financieren.

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: evenals in 2021 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 was er al sprake van een terugval naar 378 woningen. In 2021 is het aantal nieuwbouwopleveringen op 215 uitgekomen. Voor 2022 is er gelukkig weer sprake van een opgaande lijn, maar met 314 te verwachten nieuwbouwopleveringen zijn we nog niet geheel op koers.

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

Een aantal van deze woningen zal echter pas in de eerste helft van 2023 worden opgeleverd. Dit wordt mede veroorzaakt door leverantieproblemen met betrekking tot warmtepompen, bouw materieel et cetera.

Projecten die in 2022 zijn opgeleverd betreffen:

- Churchillstraat, oplevering van 14 koopappartementen;
- Veldkampstraat, oplevering van 11 koopappartementen;
- Paulus Potterstraat, oplevering van 15 seniorenwoningen in de sociale huursfeer;
- een deel van het programma in Woudse Erven (59 woningen) en het plan in Burgthoven III (18 woningen) alsook van 't Poortje;
- de eerste 65 nieuwbouwwoningen in Bloemendal en de verplaatsing van de 22 sociale huurwoningen van de Lijsterstraat naar Bloemendal;
- 27 sociale huurappartementen aan de Amersfoortsestraat;
- Verstegehof in Garderen met 8 appartementen en 6 seniorenwoningen.

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

Opleveringen nieuwbouw		EG	EG	EG	EG	EG	EG		EG	App.	App.	App.	App.	App.	App.	App.
Kern	Totale programma	Sociale huur (<763)	Overig huur >763	Koop <230.000	Koop 230-280.000	Koop 280-350.000	Koop >350.000	Vrije sector kavels	Subtotaal	Sociale huur (<763)	Overig huur >763	Koop <230.000	Koop 230-280.000	Koop 280-350.000	Koop >350.000	Subtotaal
2022																
wv Bloemendal	65	0	0	2	6	21	36	0	65	0	0	0	0	0	0	0
De Burgt/Woudse Erven	77	0	0	16	6	22	33	0	77	0	0	0	0	0	0	0
Barneveld	223	0	0	18	12	43	69	10	152	36	10	0	0	8	17	71
Voorthuizen	59	21	0	0	0	2	6	19	48	0	0	0	0	5	6	11
Kootwijkerbroek	8	0	0	0	0	0	2	6	8	0	0	0	0	0	0	0
Overige kernen	24	0	0	0	0	0	13	3	16	0	0	0	0	0	8	8
Totaal 2022	314	21	0	18	12	45	90	38	224	36	10	0	0	13	31	90
Relatief	100%	7%	0%	6%	4%	14%	29%	12%	71%	11%	3%	0%	0%	4%	10%	29%

Bron: gemeentelijke inventarisatie, november 2022

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 de lopende bezwaarprocedure.

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 Zwartebroek.

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

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

Het aandeel koopwoningen is met bijna 80% vrij hoog, het betreft maar liefst bijna 250 koopwoningen in verschillende prijsklassen (relatief ook wat meer duurdere) en woonvormen en op uiteenlopende locaties. De realisatie van woningbouw op 38 kavels betrof onder andere de ontwikkeling van een aantal woningen in het plan Overbeek in Voorthuizen.

Het aandeel goedkope woningen is met 28% relatief laag geweest, mede doordat de oplevering van een aantal sociale woningbouwprojecten nu in 2023 gepland staan. Door de realisatie van een aantal wat duurdere appartementenprojecten alsook de uitgifte van bouw kavels is het aandeel duur met 51% hoger dan wat we doorgaans gewend zijn.

Bestaande koopwoningmarkt 2022: krapte door afnemend aanbod, prijsstijging eerste helft 2022 nog doorgezet

Behalve de oplevering van zo'n 245 nieuwbouw koopwoningen (en 67 huurwoningen) in 2022 zijn er in dezelfde periode volgens informatie van de NVM ook tot en met het derde kwartaal bijna 375 bestaande koopwoningen van eigenaar gewisseld.

Ten opzichte van 2020 zijn er geen noemenswaardige verschuivingen in het type product dat is verkocht, opgetreden: tussenwoningen worden nog steeds het meeste verkocht, gevolgd door vrijstaande woningen.

De krapte op de woningmarkt is evenals bij de nieuwbouw in de bestaande koopwoningmarkt dus ook goed merkbaar. De relatief gunstige rentestand tot halverwege dit jaar 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. In het 3^e kwartaal zijn de prijzen iets gedaald (gemiddeld 4% ten opzichte van het 2^e kwartaal).

Tabel 4 Aantal verkochte bestaande koopwoningen naar woningtype in gemeente Barneveld, 2014 t/m 2021

Periode	Ontwikkeling aantal verkochte woningen					Totaal
	Tussenwoning	Hoekwoning	2-1 kap	Vrijstaand	Appartement	
2014	141 34%	68 16%	70 17%	96 23%	42 10%	417 100%
2015	156 35%	65 15%	62 14%	101 23%	62 14%	446 100%
2016	178 33%	83 15%	71 13%	130 24%	81 15%	543 100%
2017	155 28%	86 16%	79 14%	164 30%	68 12%	552 100%
2018	138 29%	75 16%	89 18%	130 27%	50 10%	482 100%
2019	169 33%	71 14%	75 15%	139 27%	58 11%	512 100%
2020	176 31%	90 16%	106 18%	134 23%	70 12%	576 100%
2021	155 30%	75 15%	91 18%	121 24%	68 13%	510 100%
2022 Q1 t/m Q3	149 40%	64 17%	59 16%	73 20%	28 8%	373 100%

Bron: NVM, MNM Gemeente Barneveld, diverse jaargangen

De oververhitting op de woningmarkt is ook uit de prijsstijgingen op de Barneveldse woningmarkt af te lezen. Ten aanzien van de gerealiseerde verkoopprijzen lag de waarde voor **alle** verkochte woningen in 2022 t/m Q3 op gemiddeld **€ 521.250,-**.

De gemiddelde verkoopprijzen liggen daarmee gemiddeld bijna 4% hoger dan een jaar eerder. Dit is in lijn met het landelijke beeld. Ten opzichte van 2014 zijn de prijzen met meer dan 95% gestegen.

Zoals uit de volgende tabel valt af te lezen hebben vooral rijwoningen en appartementen het afgelopen jaar een behoorlijke waardestijging doorgemaakt. Kijken we langer terug dan zijn het ook de hoekwoningen en vrijstaande woningen die sterk in prijs zijn gestegen.

Tabel 5a Gemiddelde verkoopprijs van bestaande koopwoningen, gemeente Barneveld 2014 t/m 2022-3

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 t/m Q3	€ 400.250	€ 493.250	€ 532.650	€ 838.900	€ 377.500	€ 521.250
Index 2022 (2014=100)	192,8	218,4	174,9	215,4	207,0	195,8
2022 tov 2021	107,8	111,3	100,8	107,6	109,2	103,6

Bron: NVM, MNM Gemeente Barneveld, diverse jaargangen

Voor een tussenwoning moest in 2022 gemiddeld ruim € 400.000 worden betaald (sprong van ruim € 29.000,- in 1 jaar) en voor een bestaand koopappartement gemiddeld ruim € 377.500,- (circa € 32.000 meer ten opzichte van 2021). Een bestaande hoekwoning is gemiddeld de grens van € 493.000 gepasseerd en voor een tweekapper moest dit jaar gemiddeld al meer dan € 532.000 worden betaald. De gemiddelde verkoopprijs van een bestaande vrijstaande woning is met bijna € 60.000 verhoogd tot bijna € 839.00,-.

In het 3^e kwartaal zijn de prijzen gedaald, vooral bij hoekwoningen en tweekappers.

Tabel 5b Ontwikkeling gemiddelde verkoopprijs van bestaande koopwoningen, gemeente Barneveld in 2022

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
Totaal Q1 t/m Q3	€ 400.250	€ 493.250	€ 532.650	€ 838.900	€ 377.500	€ 521.250

Bron: NVM, MNM Gemeente Barneveld, diverse jaargangen

Doorkijk nieuwbouwplannen 2023 tot en met 2026

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

In 2023 zal het nieuwbouwaanbod naar verwachting rond de 630 woningen uitkomen en voor slechts circa 35% in de kern Barneveld worden gebouwd (53%), door onder andere de oplevering van diverse bouwlokken in fase 1 van Bloemendal, alsook in Woudse Erven. Daarnaast zal op de locatie aan de Rozenstraat (Gammalocatie met een 30-tal huurappartementen en 8 rij- en hoekwoningen) gebouwd worden.

Met name in Voorthuizen wordt er het nodige opgeleverd, waaronder het plan 't Poortje met nog 58 woningen, de oplevering van de rest van Kromme Akker Zuid (48 woningen) alsook de oplevering van 't Voorthuis, een aantal kavels in Overbeek, een 12-tal appartementen aan de Baron van Nagellstraat. 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.

Voor Kootwijkerbroek zal het wederom een mager jaar worden. Wel zal er volop bouwactiviteit in Oostbroek zijn maar zullen de eerste opleveringen naar verwachting pas in 2024 zijn.

Tabel 6 Geplande nieuwbouwopleveringen gemeente Barneveld in 2023

Opleveringen nieuwbouw		EG	EG	EG	EG	EG	EG	EG	EG	App.	App.	App.	App.	App.	App.	App.
Kern	Totale programma	Sociale huur (<763)	Overig huur >763	Sociale Koop Laag (< 260.000)	Sociale Koop Hoog (260-320.000)	Middel dure Koop (tot NHG grens)	Dure Koop (> NHG grens)	Vrije sector kavels	Subtotaal	Sociale huur (<763)	Overig huur >763	Sociale Koop Laag (< 260.000)	Sociale Koop Hoog (260-320.000)	Middel dure Koop (tot NHG grens)	Dure Koop (> NHG grens)	Subtotaal
2023																
vw Bloemendal	123	12	0	16	3	34	48	2	115	0	0	0	0	2	6	8
vw De Burgt/Woudse Erven	72	7	0	6	12	10	15	0	50	22	0	0	0	0	0	22
Barneveld	234	24	4	22	15	44	63	2	174	22	30	0	0	2	6	60
Voorthuizen	301	8	0	6	16	32	57	22	141	116	14	30	0	0	0	160
Kootwijkerbroek	5	0	0	0	0	0	0	5	5	0	0	0	0	0	0	0
Overige kernen	89	8	2	0	9	13	26	16	74	0	0	0	3	6	6	15
Totaal 2023	629	40	6	28	40	89	146	45	394	138	44	30	3	8	12	235
Relatief	100%	6%	1%	4%	6%	14%	23%	7%	63%	22%	7%	5%	0%	1%	2%	37%

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

In het programma zit een substantieel aandeel appartementen, 37%, 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.



Links: 23 Sociale Koopappartementen, Holzenbosch



Rechts: 15 koopappartementen Stroe

Ook de 23 startersappartementen in de voorzieningenstrook in Holzenbosch zullen in 2023 worden opgeleverd.

Het aandeel sociaal is met 44% relatief hoog, het aandeel middelduur 23% en het aandeel duurdere woningen is daarmee wat lager namelijk 32%. In absolute zin gaat het echter nog steeds om 267 duurdere woningen.

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

Het programma voor 2024 kent een wat meer indicatief karakter. Verwacht wordt dat we dan maar liefst bijna 900 woningen aan de woningvoorraad zullen toevoegen, waarvan ruim 560 (!) in de kern Barneveld (54%).

Niet zozeer de locatie Bloemendal fase 1 maar vooral ook De Burgt (Lanen Oost) is dan volop in ontwikkeling. Daarnaast zijn er nog kleinere inbreidings- en functieveranderingsplannen, zoals aan de Lijsterstraat en Korenbloemstraat en het Torenplein.

In Voorthuizen is het aanbod bescheiden doordat de volgende fase in Voorthuizen Zuid zich nog niet heeft aangekondigd en de bouw in het Woonwerklandschap vanwege nieuwe stikstofperikelen nog op zich laat wachten.

Onder andere het project aan de Buurtweg met 25 woningen zal in 2024 worden gerealiseerd.

Tabel 7 Geplande nieuwbouwopleveringen gemeente Barneveld in 2024

Opleveringen nieuwbouw		EG	EG	EG	EG	EG	EG	EG	EG	App.	App.	App.	App.	App.	App.	App.
Kern	Totale programma	Sociale huur (<763)	Overig huur >763	Sociale Koop Laag (< 260.000)	Speciale Koop Hoog (260-320.000)	Middelidure Koop (tot NHG grens)	Dure Koop (> NHG grens)	Vrije sector kavels	Subtotaal	Sociale huur (<763)	Overig huur >763	Sociale Koop Laag (< 260.000)	Speciale Koop Hoog (260-320.000)	Middelidure Koop (tot NHG grens)	Dure Koop (> NHG grens)	Subtotaal
2024																
wv Bloemendal	131	0	0	9	1	19	44	0	73	50	0	0	0	0	8	58
wv De Burgt/Lanen Oost	226	14	0	25	13	49	87	0	188	38	0	0	0	0	0	38
Barneveld	563	14	0	34	14	68	142	0	272	174	0	54	26	11	26	291
Voorthuizen	65	3	2	0	3	2	14	6	30	5	5	1	7	13	4	35
Kootwijkerbroek	175	24	0	23	22	22	55	23	169	0	0	0	0	4	2	6
Overige kernen	94	26	0	14	18	9	25	2	94	0	0	0	0	0	0	0
Totaal 2024	897	67	2	71	57	101	236	31	565	179	5	55	33	28	32	332
Relatief	100%	7%	0%	8%	6%	11%	26%	3%	63%	20%	1%	6%	4%	3%	4%	37%

Bron: gemeentelijke inventarisatie, nov. 2022

In Kootwijkerbroek zal Oostbroek met 107 woningen volop in ontwikkeling zijn en wordt een substantieel hiervan afgerond en daarnaast wordt rekening gehouden met de eerste fase van Puurveen-Zuid.

In Terschuur-noord wordt de eerste fase gebouwd met indicatie is er daarnaast ruimte voor wat particulier initiatief.

In de projecten Wulperveld en Terschuur-Noord zal de volgende fase worden ontwikkeld met indicatief zo'n 40 woningen en het project Ecowonen in De Glind zal ook haar eerste bewoners tegemoet mogen zien.

In 2024 staan er opnieuw veel appartementenontwikkelingen op verschillende locaties op het programma (37% van het programma), vooral ook in de kern Barneveld (in Bloemendal en Lanen-Oost bijvoorbeeld, in belangrijke mate in de sociale huursfeer) alsook aan het Torenplein.



Verkevelingsplan Wulperveld in Stroe

De verhouding goedkoop/middelduur/duur ligt op basis van deze plannen op 52%/15%/33%, waardoor er met name in de goedkope koopsfeer het nodige wordt aangeboden, waaronder 27% sociale huur (!), 14% sociale koop laag en 10% sociale koop hoog. Voor starters en lage inkomensgroepen is er het nodige te kiezen.

Aangezien het om grotere ontwikkelingen gaat zal de bouwsector volop moeten presteren en ook voor de gemeente betekent dit dat tijdig de betreffende plannen zijn vastgesteld en een bouwtitel hebben. De exacte programmering van sommige locaties ligt nog niet definitief vast, waardoor hier nog enige verschuiving in kan optreden.

2025: Opnieuw bovengemiddeld programma met gedifferentieerd aanbod in alle kernen

Voor het jaar 2025 staan thans opnieuw zo'n 840 woningen gepland, waarvan ruim 400 in de kern Barneveld, maar daarnaast ook een substantieel aantal in Voorthuizen (ruim 250) en verder het nodige in de overige kernen. Hiermee neemt de importantie van het aanbod in de kleinere kernen toe.

Grotere ontwikkelingen zijn nog steeds (volgende fasen): Bloemendal (Fase 2a, en een deel van 2b en afronding fase 1), De Burgt, Voorthuizen-Zuid, Woonwerklandschap, Terschuur-Noord, Wulperveld (Stroe), Puurveen-Zuid (Kootwijkerbroek) en daarnaast diverse inbreidings- en functie-veranderingslocaties.

Tabel 8 Geplande nieuwbouwopleveringen gemeente Barneveld in 2025

Opleveringen nieuwbouw		EG	EG	EG	EG	EG	EG	EG		EG	App.	App.	App.	App.	App.	App.	App.
Kern	Totale programma	Sociale huur (<763)	Overig huur >763	Sociale Koop Laag (< 260.000)	Speciale Koop Hoog (260-320.000)	Middeldure Koop (tot NHG grens)	Dure Koop (> NHG grens)	Vrije sector kavels	Subtotaal	Sociale huur (<763)	Overig huur >763	Sociale Koop Laag (< 260.000)	Speciale Koop Hoog (260-320.000)	Middeldure Koop (tot NHG grens)	Dure Koop (> NHG grens)	Subtotaal	
2025																	
wv Bloemendal	282	7	0	14	18	51	102	8	200	32	50	0	0	0	0	82	
wv De Burgt/Woudse Erven II	102	6	0	13	6	23	30	0	78	24	0	0	0	0	0	24	
Barneveld	417	13	0	27	24	74	132	8	278	56	50	8	6	13	6	139	
Voorthuizen	254	0	0	7	18	22	54	5	106	104	0	8	14	14	8	148	
Kootwijkerbroek	72	6	0	2	14	19	18	5	64	0	0	0	0	4	4	8	
Overige kernen	97	6	0	6	4	13	35	9	73	0	0	0	4	4	16	24	
Totaal 2025	840	25	0	42	60	128	239	27	521	160	50	16	24	35	34	319	
Relatief	100%	3%	0%	5%	7%	15%	28%	3%	62%	19%	6%	2%	3%	4%	4%	38%	

Bron: gemeentelijke inventarisatie, nov. 2022

Het aandeel appartementen is met 38% opnieuw vrij groot en bestaat behalve uit koopappartementen vooral ook uit huurappartementen in de sociale huursfeer. De overige 62% betreft grondgebonden woningen in verschillende prijsklassen en verdeeld over meerdere locaties en kernen. De verhouding koop versus huur ligt op 72% koop versus 28% huur.

Dit heeft mede te maken met relatief meer aanbod in de grotere projecten (zoals Bloemendal en Voorthuizen-Zuid).

De verhouding goedkoop/middelduur/duur ligt op 39/25/36% en daarmee wordt er substantieel in het goedkope en middensegment gebouwd.

2026: Opnieuw omvangrijk programma met nog meer aanbod in kleinere kernen

Voor het jaar 2026 staan thans wederom ruim 840 woningen gepland, waarvan ruim 350 in de kern Barneveld, maar daarnaast ook een substantieel aantal in Voorthuizen (bijna 300) en verder ook behoorlijk wat aanbod (bijna 200 woningen) in de kleinere kernen.

In 2026 staat de afronding van fase 2b (het voorzieningsgebied in Bloemendal) centraal alsook de bouw van Woudse Erven II. Daarnaast spelen er binnen het centrumgebied enkele kleinere ontwikkelingen. In Voorthuizen zal behalve in Voorthuizen Zuid de volgende fase van het Woonwerklandschap in ontwikkeling zijn. In Terschuur-Noord zal de volgende deelfase van dit gebied worden gerealiseerd en dit geldt ook voor Wulperveld. In Kootwijkerbroek is ook de volgende fase van Oostbroek aan de orde.

De verhouding goedkoop/middelduur/duur ligt op 43/26/31%. Er is 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		EG	EG	EG	EG	EG	EG	EG	EG	EG	App.	App.	App.	App.	App.	App.	App.
Kern	Totale programma	Sociale huur (<763)	Overig huur >763	Sociale Koop Laag (< 260.000)	Speciale Koop Hoog (260-320.000)	Middeldure Koop (tot NHG grens)	Dure Koop (> NHG grens)	Vrije sector kavels	Subtotaal	Sociale huur (<763)	Overig huur >763	Sociale Koop Laag (< 260.000)	Speciale Koop Hoog (260-320.000)	Middeldure Koop (tot NHG grens)	Dure Koop (> NHG grens)	Subtotaal	
2026																	
wv Bloemendal	150	0	0	0	0	0	0	0	0	26	0	38	16	36	34	150	
wv De Burgt/Woudse Erven II	78	0	0	18	6	24	30	0	78	0	0	0	0	0	0	0	
Barneveld	354	0	0	18	6	24	30	0	78	45	0	56	48	71	56	276	
Voorthuizen	299	15	3	20	25	50	69	8	190	36	0	8	8	30	27	109	
Kootwijkerbroek	65	5	0	7	9	9	25	10	65	0	0	0	0	0	0	0	
Overige kernen	129	14	0	6	32	27	41	0	120	0	0	0	4	5	0	9	
Totaal 2026	847	34	3	51	72	110	165	18	453	81	0	64	60	106	83	394	
Relatief	100%	4%	0%	6%	9%	13%	19%	2%	53%	10%	0%	8%	7%	13%	10%	47%	

Bron: gemeentelijke inventarisatie, nov. 2022

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

Samengevat

In 2022 zijn er opnieuw minder nieuwbouwwoningen gerealiseerd (314 woningen), dan in de afgelopen jaren gebruikelijk was. Het betreft huur- maar vooral ook koopwoningen in de duurdere sector. Positief is dat veel woningbouwontwikkelingen dit jaar actief zijn gestart, waaronder in Bloemendal, Woudse Erven, 't Poortje, Kromme Akker Zuid, de Kwekerij en Verstegehof. Een plan als Oostbroek heeft te maken gehad met beroepsprocedures, maar deze lijkt opgelost en is het mogelijk geworden om ook hier te starten.

Voor de periode 2023 t/m 2026 laat de programmering een omvangrijk bruto aanbod zien, totaal (gemiddeld 800 woningen per jaar), 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.

De bouw van genoemde aantallen woningen past ook in de wens vanuit het Rijk en provincie Gelderland om tot en met 2030 zo'n 100.000 woningen aan Gelderland toe te voegen, waarvan 24.500 in regio Foodvalley. De differentiatie van de plannen in gemeente Barneveld laten tot en met 2026 zo'n 65% sociale woningbouw en middeldure woningbouw zien en daarmee betaalbaar.

Het volume van de nieuwbouw is 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.

De plannen voorzien in een substantieel aantal sociale huur- en sociale koopwoningen. Voor Woningstichting Barneveld betekent dit dat ze bij realisatie en afname van al deze projecten ruim 600 sociale huurwoningen aan hun voorraad kunnen toevoegen alsook ruim 730 sociale koopwoningen. Zodra de wet is ingevoerd om hiervan 50% toe te wijzen aan eigen inwoners, zullen we hier nadrukkelijk gebruik van maken, door middel van aanpassing van onze verordening. Tot die tijd zal met gebruik maken van de Doelgroepenverordening voor een passende toewijzing worden zorggedragen.

Bijna 40% is in genoemde periode in de vorm van appartementen geprogrammeerd en daarnaast ook een groot aantal woningen in de vorm van levensloopbestendige grondgebonden woningen. In het kader van vergrijzing en een toename van het aantal 1-2 persoons huishoudens wordt daarmee het aandeel levensloopbestendige woningen vergroot. Bij deze projecten zal worden toegezien op de toegankelijkheid en toegankelijkheid van deze complexen en individuele appartementen. Daarnaast zijn er verschillende projecten met grondgebonden woningen die als levensloopbestendig kunnen worden aangemerkt.

Het zal gezien de huidige economische omstandigheden en perikelen op de woningmarkt een behoorlijke uitdaging vormen om deze aantallen ook daadwerkelijk tijdig te realiseren, door goedgekeurde plannen te hebben en met marktpartijen tot goede bouwafspraken te komen. Binnen de gemeente Barneveld betekent dat er focus op deze projecten zijn en dat nieuwe initiatieven in deze periode niet zozeer nodig zijn, er is immers meer dan voldoende planaanbod. Laten we vooral succes boeken door al deze projecten tijdig tot wasdom te laten komen. Dit komt de leefbaarheid in verschillende kernen en vooral ook de inwoners en woningzoekenden in onze gemeente ten goede.