

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

Vorstelnr. 3374
Barneveld, 09 maart 2023
Portefeuillehouder: B. Wijnne

☒ Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct: 311

☐ Op overzicht Bestaand beleid (website)

Onderwerp: **18^e voortgangsrapportage woningbouw gemeente Barneveld**

Gevraagde beslissing:

1. In te stemmen te stemmen met de 18^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 18^e rapportage woningbouw gemeente Barneveld wordt een beeld gegeven van wat er in 2023 aan nieuwbouw is gerealiseerd (in aantallen en differentiatie), hoe 2024 zich ontwikkelt en wordt vooruitgekeken naar wat er in 2025 t/m 2027 staat te gebeuren. Verder wordt er ingegaan op de bestaande woningmarkt, de inzet van startersleningen 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

1.1 In 2023 doelstelling van tenminste 600 woningen gehaald

De 18^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.

Het ambitieniveau van gemiddeld 600 woningen per jaar is in 2022 niet gehaald, maar in 2023 zijn we hier met 607 oplevering net boven uit gekomen.

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.

1.2 Voor 2024 t/m 2027 voldoende planaanbod

Voor deze jaren staat er voldoende programma op stapel om het meerjarig gemiddeld van 600 te behalen. Per jaar zijn er echter grote verschillen in aantallen, met een piek in 2026. In 2026 zien we een programma van ruim 1.100 woningen. De wens is om hier een deel van naar voren te halen. Maar dit vraagt bij zowel de gemeente als bij de marktpartijen om een goede afstemming en samenwerking.

1.3 Differentiatie in de richting van tweederde betaalbaarheid

We slagen er steeds beter in om onze programmering meer in de lijn van de gewenste tweederde betaalbaarheid te krijgen, waarbij de grens in 2024 op € 390.000,- ligt. Ook het aandeel sociale huur komt door afspraken met marktpartijen en met aanpassingen in de programmering meer in de richting van de 25%. Aan de beoogde 1.000 nieuwbouwwoningen voor Woningstichting Barneveld wordt hard gewerkt. In de periode 2022 t/m 2027 zijn er circa 850 sociale huurwoningen geprogrammeerd waarvan bijna 700 voor de woningstichting.

1.4 Relevantie voor MPG

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.

1.5 Prestatieafspraken

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.

4. Kanttekeningen

1.1 Voorbehouden

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. Maar ook vanwege de bezwaar- en beroepsprocedures die bij een aantal ontwikkelingen aan de orde zijn. Netcongestie vormt vanaf 2026 een andere uitdaging.

Voortgang Bloemendal

Het bouwtempo van Bloemendal is onvoldoende om tijdig het hele gebied op te leveren. In 2022 hebben we de eerste 53 woningopleveringen gehad, gevolgd door 153 woningen in 2023. Voor 2024 staat het getal op 42 woningen en in 2025 op 90 woningen. Dit betekent dat in de resterende 5 jaren gemiddeld tenminste 250 woningen in Bloemendal moeten worden opgeleverd. Met de doorkijk voor de komende jaren zal het een enorme uitdaging worden om het jaar 2030 als einddatum te halen. Hiervoor zijn verschillende oorzaken aan te wijzen, waaronder bezwaar- en beroepsprocedures, capaciteit (gemeente en bij marktpartijen), marktontwikkelingen (rentestijging, stijging kosten bouwmaterialen, stijging personeelskosten). Vanaf 2026/2027 komt daar nog het probleem van netcongestie bij. In relatie tot de benodigde cofinanciering vanuit de gemeente voor de financiële bijdrage in de aanpassing van de verkeersontsluiting, waarbij de voorwaarde geldt dat Bloemendal dan in 2030 gereed moet zijn, vormt dit een aandachtspunt. In het programmaplan fysieke ontwikkelopgave wordt hier nader aandacht aan besteed.

Deelvisie woningbouw Garderen

Het aantal concrete nieuwbouwplannen in de kern Garderen loopt achter bij de vraag naar woningen. Er is de afgelopen tijd een deelvisie woningbouw gemaakt dat inzicht geeft in de mogelijke ontwikkelruimte voor deze kern in de komende jaren (tot 2040). Na vaststelling van deze visie, zal dit tot verdere uitwerking van een aantal locaties leiden. De transformatie van de H.C. Bosstraat en omgeving is zo'n deelgebied.

5. Financiën

N.v.t.

6. Participatie en communicatie

a) Participatie

Met verschillende interne en externe partijen (waaronder marktpartijen) is gesproken om deze rapportage op te stellen.

b) Communicatie

Na vaststelling van de voortgangsrapportage 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, informerend alsook controlerend karakter gekregen en de gehele programmering staat daardoor scherper op het netvlies.

8. Bijlagen

18^e voortgangsrapportage nieuwbouw gemeente Barneveld d.d. 09 maart 2023

Voortgangsrapportage woningbouw in gemeente Barneveld

Barneveld: 6 maart 2024

Inleiding

Voor u ligt de achttiende voortgangsrapportage woningbouw waarin wordt gezien hoe de woningmarkt van Barneveld zich in 2023 heeft ontwikkeld, zowel wat betreft de bestaande markt als de nieuwbouwmarkt. 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.

Woondeal

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 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/zorggeschikte woningen (40.000).

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.

We weten wat ons te doen staat maar hebben te kampen met verschillende uitdagingen

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). Tot en met 2030 zijn er voldoende plannen op voorraad om de circa 5.400 woningen te realiseren. 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 Hoofdpijnennotitie), 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, Zwartebroek/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.

Voor een aantal (grotere) bouwontwikkelingen hebben we echter te maken met meerdere uitdagingen. Zo zijn er voor verschillende plannen bezwaren ingediend, waaronder voor Bloemendal fase 2a en 2b, voor locatie Eendracht in Terschuur en nog enkele kleinere ontwikkelingen. Voor Bloemendal is verder de nabijheid van een geitenhouderij een issue in relatie tot een onderzoek van de GGD dat wijst op vermeende gezondheidsrisico's wanneer in de nabijheid van een geitenhouderij wordt gewoond (of gewerkt). Voor de voortgang van de ontwikkeling van Bloemendal, ook in relatie tot de benodigde investeringen in mobiliteit en bereikbaarheid, is het wegnemen van een aantal van deze belemmerende issues relevant.

Een andere uitdaging waar Nederland alsook Barneveld mee heeft te kampen, betreft het onderwerp netcongestie. In gesprekken met Liander wordt aangegeven dat er de komende jaren (vanaf 2026) serieus rekening moet worden gehouden met netcongestie. Liander en Tennet zullen de komende jaren extra moeten investeren in het elektriciteitsnetwerk om onder andere woningen, scholen en bedrijven van voldoende (stabiele) stroom te kunnen voorzien. Als gemeente zijn we volop in gesprek met hen over wat we nog wel kunnen bereiken.

Er zullen wellicht maatschappelijke keuzes moeten worden gemaakt over wat moet prevaleren: netcapaciteit voor woningbouw, voor bedrijven, scholen of voor extra capaciteit voor de bestaande woningvoorraad en bestaande bedrijven vanwege het aardgasvrij maken van deze gebieden.

Ondertussen zal er naarstig moeten worden gezocht naar innovatieve oplossingen om deze netcongestie tijdig het hoofd te kunnen bieden.

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 bijna 3.800 woningen klaar staan, gemiddeld circa 630 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 kan zijn van enige planuitval of van het doorschuiven in de tijd (de bekende boeggolf).

Dit zagen we bijvoorbeeld ook in het aantal opleveringen in 2022. In dat jaar zijn er in plaats van de geplande 600 woningen daadwerkelijk 317 woningen opgeleverd. Een aantal woningen is doorgeschoven naar 2023. In 2023 daarentegen zijn er meer dan 600 woningen aan de voorraad toegevoegd, namelijk 607 woningen/wooneenheden. Dit is weer wat meer gebleken dan eerder werd verondersteld.

Voor 2024 t/m 2027 is een groot aantal projecten gepland met circa 2.850 woningen (gemiddeld 711 per jaar, met een piek in 2026), hiervan zal tenminste 89% gerealiseerd moeten worden om aan de overall gemiddelde productielijn van 600 woningen per jaar te komen. Om al deze plannen te kunnen realiseren is er eind vorig jaar een groot aantal bestemmingsplannen afgerond en in procedure gebracht. Tegen een aantal van deze plannen is bezwaar (en beroep) aangetekend.

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

Nieuwbouw		Streefbeeld woningbouw Woonvisie 2021-2025	Opl. 2022	Opl. 2023	Planning 2024	Planning 2025	Planning 2026	Planning 2027	Gemiddeld 2022 t/m 2027
Sociaal	Tot € 320.000 / < lib.grens hr	40%	34,4%	46%	26%	44%	46%	39%	41%
	<i>absoluut</i>	200	109	278	104	291	524	249	259
Middelduur	€ 320.000 tot NHG / > lib.grens	20%	12,3%	22%	35%	24%	26%	19%	24%
	<i>absoluut</i>	100	39	134	139	158	300	123	149
Duur	> NHG grens	30%	53,3%	32%	39%	32%	28%	42%	35%
	<i>absoluut</i>	150	169	195	153	207	325	273	220
Vrij in te vullen		10%							
		50							
Totaal relatief			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Totaal absoluut		500	317	607	396	656	1.149	645	628

Bron: gemeentelijke inventarisatie, maart 2024

Wat echter ten opzichte van de voorgaande voortgangsrapportage opvalt is dat het aantal opleveringen voor 2024 op basis van de huidige inzichten duidelijk lager uit zal vallen (rond 400 woningen), dan eerder werd verondersteld en dat dit niet zozeer in 2025 maar eerder in 2026 wordt gecompenseerd. Voor deze vertraging zijn meerdere oorzaken aan te wijzen, waaronder genoemde bezwaar- en beroepsprocedures, het realisatietempo van marktpartijen, maar ook de hoeveelheid beschikbare, ambtelijke capaciteit.

De differentiatie ziet er voor deze hele periode goed uit met 41% sociale huur en sociale koop, 24% 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 850 sociale huurwoningen (23% van totale programma) opgenomen (gemiddeld 142 per jaar), waarvan zo'n 680 woningen voor Woningstichting Barneveld bestemd zijn. Dit betekent dat in de periode 2028 t/m 2030 nog tenminste 320 sociale huurwoningen voor de woningstichting in plannen gerealiseerd moet worden (gemiddeld ruim 100 woning per jaar) om de ambitie van Woningstichting Barneveld (de toevoeging van tenminste 1.000 woningen in de Woondealperiode) waar te maken. Met gemeente en marktpartijen zal tot overeenstemming moeten worden gekomen voor de afname van deze sociale huurwoningen.

Tabel 2a Nieuwbouwprogramma gemeente Barneveld naar aandelen sociaal (huur en koop), middelduur en duur: oplevering 2022 en 2023 en planning 2024 t/m 2027

Nieuwbouw Barneveld		Oplevering 2022	Oplevering 2023	Planning 2024	Planning 2025	Planning 2026	Planning 2027	Gemiddeld 2022 t/m 2027 %	Gemiddeld 2022 t/m 2027 abs.
Sociale huur	Huur < Liber.grens	28%	26%	12%	31%	23%	14%	23%	142
Sociale Koop Laag	Tot € 260.000	3%	13%	8%	7%	12%	14%	10%	66
Sociale Koop Hoog	€ 260.000-€ 320.000	3%	7%	7%	7%	11%	10%	8%	52
Vrije sector huur	> Liberalisatiegrens	3%	2%	16%	2%	8%	0%	5%	30
Middelduur betaalbaar	Tot € 390.000	4%	16%	11%	12%	13%	12%	12%	78
Middelduur hoog	Tot NHG grens	5%	4%	8%	10%	5%	7%	7%	41
Duur	> NHG grens	53%	32%	39%	32%	28%	42%	35%	220
Totaal relatief		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	628
Totaal absoluut		317	607	396	656	1149	645	628	

Bron: gemeentelijke inventarisatie, maart 2024

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 om tot de koopwoningmarkt te kunnen toetreden.

Middelduur (koop en huur) is voor deze periode ook geborgd in een aantal plannen, waardoor er generiek 24% van het programma uit dit segment bestaat. Verreweg de meeste woningen in dit segment betreft middeldure koopwoningen (19%), waarvan 12% tot de betaalbaarheidsgrens. Daarnaast is er een aantal projecten met vrije sector huurwoningen (5%), 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 € 390.000) zitten we met deze programmering op 58% in plaats van de door BZK gewenste 66%. Wanneer de definitie van betaalbaarheid de actuele NHG grens zou betreffen (wat een logische gedachte zou zijn en ook de aankoopgrens voor onze startersleningen is) dan zouden we reeds op 65% 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 absolute aantallen sociaal, middelduur en duur: opleveringen 2022 en 2023 en planning 2024 t/m 2027

Nieuwbouw Barneveld		Oplevering 2022	Oplevering 2023	Planning 2024	Planning 2025	Planning 2026	Planning 2027	Gemiddeld 2022 t/m 2027
Sociale huur	Huur < Liber.grens	90	160	46	203	259	93	142
Sociale Koop Laag	Tot € 260.000	10	78	32	44	136	93	66
Sociale Koop Hoog	€ 260.000-€ 320.000	9	40	26	44	129	63	52
Vrije sector huur	> Liberalisatiegrens	10	10	62	12	87	0	30
Middelduur betaalbaar	Tot € 390.000	14	97	44	81	154	75	78
Middelduur hoog	Tot NHG grens	15	27	33	65	59	48	41
Duur	> NHG grens	169	195	153	207	325	273	220
Totaal absoluut		317	607	396	656	1149	645	628

Bron: gemeentelijke inventarisatie, maart 2024

Met de bouw van gemiddeld 35% duurdere woningen (> NHG grens) hebben we ook voor doorstromers op de woningmarkt het nodige te bieden. In absolute zin zijn het jaarlijks zo'n 220 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.

Onderdeel van de Woondeal met BZK betreft ook de opgaven ten aanzien van de realisatie van voldoende voor ouderen geschikte woningen. Landelijk betreft het de toevoeging van tenminste 290.000 woningen (32%) die geschikt zijn voor ouderen in de periode 2022 t/m 2030. Dit in de vorm van nultredenwoningen (170.000), in de vorm van geclusterde woningen (80.000) en in de vorm van (geclusterde) verpleegzorgplaatsen/zorggeschikte woningen (40.000). Voor gemeente Barneveld liggen deze aantallen op respectievelijk 520, 205 en 120 woningen, totaal 845 woningen. Onderstaande tabel laat zien dat we hier al een aantal woningen van in 2022 en 2023 hebben gerealiseerd (waaronder in Buitenlust en 't Voorthuis) en dat er voor de periode 2024 t/m 2027 nog het nodige gepland staat. In feite staan er meer nultredenwoningen geprogrammeerd dan strikt genomen noodzakelijk is, maar aangezien dit product ook voor andere doelgroepen interessant is, is dit een mooi resultaat. Ten aanzien van de twee andere woonvormen zullen we nog aanvullende plannen (vooral ook in 2028 t/m 2030) moeten realiseren om deze opgave ook bewaarheid te laten worden.

Tabel 3 Gerealiseerde en geplande woonvormen voor ouderen in Barneveld 2022 t/m 2027

Woonvormen voor ouderen	Opgave 2022 t/m 2030	Real. 2022	Real. 2023	Planning 2024	Planning 2025	Planning 2026	Planning 2027	Totaal 2022 t/m 2027	Saldo tov opgave
Zorggeschikte woningen	120	0	87	0	0	24	0	111	-9
Geclusterde woningen	205	0	0	0	29	97	0	126	-79
Nultredenwoningen	520	81	46	99	105	185	181	697	177
Totaal	845	81	133	99	134	306	181	934	89

Bron: gemeentelijke inventarisatie, maart 2024

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

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

In 2023 zijn er per saldo 607 woningen/wooneenheden gerealiseerd. Per begin januari 2024 telde gemeente Barneveld een woningvoorraad van ruim 24.150 woningen.

Daarmee is de doelstelling, vanwege het meerjarige gewenste gemiddelde van 600 woningen, gehaald. Ook gezien de veranderde marktomstandigheden, mogen we tevreden zijn over deze prestatie 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 er in 2023 allemaal is opgeleverd, levert het volgende overzicht van de wat grotere projecten/bouwplannen:

- 153 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 (met 70 eenheden) alsook de 23 koopappartementen voor 1-2 persoons huishoudens in Holzenbosch;
- 62 woningen in het project Kromme Akker Zuid (De Bunte) in Voorthuizen (waarvan 14 sociale huurwoningen);
- 16 wooneenheden in Buitenlust in Voorthuizen voor ouderen met dementie;
- 36 woningen in het project 't Poortje (De Bunte) aan de Apeldoornsestraat in Voorthuizen; de 22 huurappartementen zijn begin 2024 opgeleverd;
- 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 de kern Stroe (Ericaweg).

In de overige kernen is vooral de oplevering van de locatie Kwekerij in Garderen met 26 woningen van belang en de realisatie van de 15 koopappartementen in Stroe. Verder is de start bouw van de eerste fase in Wulperveld in Stroe van belang, de eerste opleveringen hiervan zijn in 2024 voorzien.

Voor Kootwijkerbroek was er geen sprake van realisatie van grotere projecten maar van kleine particuliere initiatieven, waaronder ook de realisatie van mantelzorgeenheden. De bouw van Oostbroek is volop gaande, in 2024 zullen daar dan ook zo'n 100 woningen worden opgeleverd.

Tabel 4 Gerealiseerde nieuwbouwopleveringen gemeente Barneveld in 2023

Opleveringen nieuwbouw			EG	EG	EG	EG	EG	EG		EG	App.	App.	App.	App.	App.	App.	App.	App.
Kern	Totale programma	Sociale huur (< liberalisatie)	Overig huur >liberalisatie	Sociale Koop Laag	Sociale Koop Hoog	Middelduur tot € 355.000	Middelduur tot NHG-grens	Koop > NHG grens	Vrije sector kavels	Subtotaal	Sociale huur (< liberalisatie)	Overig huur >liberalisatie	Sociale Koop Laag	Sociale Koop Hoog	Middelduur tot € 355.000	Middelduur tot NHG-grens	Koop > NHG grens	Subtotaal
2023																		
wv Bloemendal, fase 1	153	12	0	15	12	39	8	59	0	145	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	261	17	0	26	12	62	15	71	12	215	30	0	6	0	8	2	0	46
Voorthuizen	251	10	0	4	11	24	4	41	19	113	95	8	31	4	0	0	0	138
Kootwijkerbroek	26	0	0	4	5	0	0	0	17	26	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige kernen	69	8	2	7	5	3	0	9	20	54	0	0	0	3	0	6	6	15
Totaal 2023	607	35	2	41	33	89	19	121	68	408	125	8	37	7	8	8	6	199
Relatief	100%	6%	0%	7%	5%	15%	3%	20%	11%	67%	21%	1%	6%	1%	1%	1%	1%	33%

Bron: gemeentelijke inventarisatie, maart 2024

Het aandeel sociaal (huur en koop) is met 46% relatief hoog alsook het aandeel middelduur (22%). In 2023 bestond 26% van de nieuwbouw uit sociale huurwoningen: 160 woningen!

Daarmee is dit jaar het aandeel duurdere woningen wat lager namelijk 32%. In absolute zin gaat het echter nog steeds om 195 duurdere woningen, zelfs nog wat meer dan in 2022. Hieronder zit ook een groot aantal particuliere woningen (plannen met 1 of 2 woningen).

In het programma zat een substantieel aandeel appartementen, te weten 33%, mede door de bouw van het Voorthuis en de oplevering van koopappartementen zoals in Stroe en huurappartementen aan de Baron van Nagellstraat en 22 sociale huurappartementen in Woudse Erven. Ook de 23 starters koopappartementen in de voorzieningenstrook in Holzenbosch hebben hier aan bijgedragen.



t Voorthuis in Voorthuizen met 70 huur- en zorgappartementen, kinderopvang

Daarnaast is er in 2023 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.

Bestaande koopwoningmarkt 2023: stabilisatie in lijn met 2021 en 2022, in 2023 lichte prijsdaling bij aantal woningtypen ten opzichte van 2022

Behalve de oplevering van 607 nieuwbouwwoningen, waarvan bijna 440 nieuwbouw koopwoningen (en 170 huurwoningen) in 2023 zijn er in dezelfde periode volgens informatie van de NVM ook ruim 500 bestaande koopwoningen van eigenaar gewisseld. In 2023 was het aantal transacties vrijwel vergelijkbaar met 2022 en 2021.

Ten opzichte van 2022 zijn er in 2023 minder tussenwoningen en tweekappers maar juist meer hoekwoningen, vrijstaande koopwoningen en appartementen verkocht. Tussenwoningen worden per saldo nog het meest verkocht, gevolgd door vrijstaande woningen.

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

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	172	88	70	111	60	501
	34%	18%	14%	22%	12%	100%

Bron: NVM, MNM Gemeente Barneveld, diverse jaargangen

Behoudens de twee-onder-een kap woningen, zijn de overige woningtypen wat in prijs gedaald. De verhoging van de rentestand was hier mede debet aan. Door de toename van verkoop van bestaande vrijstaande woningen is de gemiddelde verkoopwaarde van alle woningen ten opzichte van 2022 toch licht gestegen, naar € 508.550,-.

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

Periode	Ontwikkeling woningprijzen bestaande koopwoningen					
	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	€ 388.850	€ 476.150	€ 560.200	€ 765.600	€ 363.475	€ 508.550
Index 2023 (2014=100)	187,3	210,9	183,9	196,6	199,3	191,0
2023 tov 2022	98,6	99,0	103,7	93,9	98,7	100,4

Bron: NVM, MNM Gemeente Barneveld, diverse jaargangen

Voor een tussenwoning moest in 2023 gemiddeld ruim € 388.000 worden betaald (bijna € 6.000 minder dan in 2022) en voor een bestaand koopappartement gemiddeld ruim € 363.400,-. 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 € 87.000,- duurder dan een tussenwoning, in 2022 was dit verschil groter. Voor een tweekapper moest dit jaar bijna gemiddeld € 560.000 worden betaald en was daarmee gemiddeld € 20.000,- duurder ten opzichte van 2022.

De gemiddelde verkoopprijs van een bestaande vrijstaande woning is gemiddeld met bijna € 50.000 verlaagd tot ruim € 765.600,-.

In het laatste kwartaal van 2023 lagen de prijzen gemiddeld wat lager dan in de periode daarvoor. Behoudens bij de bestaande koopappartementen.

Tabel 6b Ontwikkeling gemiddelde verkoopprijs bestaande koopwoningen, gemeente Barneveld in 2022 en 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	€ 459.500
2e kwartaal 2023	€ 389.000	€ 488.000	€ 546.000	€ 754.000	€ 365.000	€ 522.850
3e kwartaal 2023	€ 403.000	€ 491.000	€ 603.000	€ 787.000	€ 356.000	€ 529.600
4e kwartaal 2023	€ 400.000	€ 459.000	€ 560.000	€ 779.000	€ 387.000	€ 511.850
Totaal 2023	€ 388.850	€ 476.150	€ 560.200	€ 765.600	€ 363.475	€ 508.550

*) rood betekent een prijsdaling ten opzichte van het vorige kwartaal (voor jaren t.o.v. voorgaande jaar)

Bron: NVM, MNM Gemeente Barneveld, meerdere kwartalen

Met de verlaging van de hypotheekrente en de schaarste op de (koop)woningmarkt zien we in 2024 weer (lichte) prijsstijgingen.

Verstrekte startersleningen in 2023

Gemeente Barneveld kent al geruime tijd de startersregeling om de aanschaf van een eerste koopwoning mogelijk te maken (bestaande bouw en nieuwbouw). In 2022 is de grens van de aanschafwaarde verhoogd naar de actuele NHG grens (€ 405.000,- in 2023).

Jaarlijks worden maximaal 30 leningen verstrekt, zo luidt de regeling al voor een groot aantal jaren. In 2021 en 2022 werden deze aantallen niet gehaald, mede door beperkt nieuwbouwaanbod in deze prijsklasse en de sterke waardeinstijging in de bestaande koopsector.

In 2023 zijn er totaal meer dan 45 leningen in behandeling genomen, waarvan er iets meer dan 30 ook in dat jaar zijn ingegaan, de overige leningen zijn in 2024 gestart. De verruiming van de aanschafwaarde

heeft invloed gehad op het aantal aanvragen. De meeste starters kochten een eerste koopwoning beneden de € 355.000,-.

Voor april 2024 ligt er een raadsvoorstel om het aantal leningen tot 50 per jaar op te hogen, mede gezien de woningbouwambities voor de komende jaren en het aandeel koopwoningen daarbinnen tot de NHG-grens. De aanschafwaarde in de regeling blijft vooralsnog de actuele NHG grens, deze ligt in 2024 op € 435.000,-.

Sociale huurmarkt in 2023

Behalve de oplevering van ruim 600 nieuwbouwwoningen en de verkoop van iets meer dan 500 bestaande koopwoningen zijn er ook maar liefst 360 verhuringen in de sociale huursfeer bij Woningstichting Barneveld geweest, ofwel een mutatiegraad van meer dan 8%. Dit is relatief hoog en wordt mede verklaard door de oplevering van 160 van sociale huurwoningen in 2023. De toevoeging van nieuwbouw is daarmee van groot belang voor de verhuisdynamiek binnen het woningbezit van de woningstichting. Er staan nog steeds meer dan 6.000 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, gevolgd door ouderen.

Doorkijk nieuwbouwplannen verwachting plannen 2024 tot en met 2027

2024: Enigszins bescheiden programma in alle kernen met minder betaalbare woningen

Het programma voor 2024 laat een minder omvangrijk programma zien dan waar in de vorige voortgangsrapportage nog van uit werd gegaan. De verwachting is dat het aantal nieuwbouwopleveringen rond de 400 woningen zal uitkomen en daarmee 200 lager dan het beoogde meerjarengemiddelde van 600 woningen.

Eerder in deze rapportage is al een aantal oorzaken benoemd, waaronder vertraging als gevolg van bezwaar- en beroepsprocedures, ambtelijke capaciteit (ontwerp, voorbereiding en begeleiding bij realisatie van projecten), voortgang projecten bij marktpartijen en externe marktomstandigheden (zoals de gestegen bouwkosten, schaarste personeel, renteontwikkeling in relatie tot verkoopresultaten en toenemende onzekerheid over de netwerkcapaciteit).

Projecten die in 2024 worden opgeleverd zijn onder andere:

- Bloemendal, vervolg fase 1 met 42 woningen (BPD/van de Kolk);
- afronding Woudse Erven I door firma van Pijkeren;
- 30 huurappartementen en 8 eengezinswoningen aan de Rozenstraat (voormalige Gamma locatie);
- de afronding van Holzenbosch met 45 woningen door firma Schoonderbeek;
- de oplevering van 22 huurappartementen in het project 't Poortje in Voorthuizen;
- 11 grondgebonden (senioren)woningen nabij Buitenlust in Voorthuizen;
- de realisatie van de eerste kavels aan de Hunnenweg (plan Prinsenbosch);
- Oostbroek: de realisatie van 99 van de 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 28 woningen.

In 2024 wordt wel gestart met de voorbereidingen voor bouw op een aantal locaties, zoals het deelgebied Lanen Oost in De Burgt, een plan van 41 aan de Valkseweg en de ontwikkeling van het plan Ecodorp met 31 woningen in de Glind. De oplevering hiervan is echter in 2025.

Een ander project dat doorschuift naar 2025 is de ontwikkeling van de 35-40 woningen ten behoeve van de opvang van 300 vluchtelingen, de AZC-locatie aan de Nijkerkerweg. Er wordt nu gestreefd naar een start bouw in 2025. Bezwaar- en beroepsprocedures, een uitgebreid flora en fauna onderzoek en de nabijheid van een geitenhouderij (in relatie tot een gezondheidsrapport van de GGD over vermeende gezondheidsrisico's) zorgen mede voor deze vertraging.

In de kern Barneveld is er met 130 woningen verhoudingsgewijs onvoldoende planaanbod. Grotere ontwikkelingen als Lanen-Oost in de Burgt schuiven door naar 2025. In Bloemendal kost de afronding

van de eerste fase 1 met totaal 400 woningen relatief veel tijd (in 2025 en 2026 ook nog opleveringen) en laten fase 2a en 2b nog op zich wachten. Ook hiervoor zullen bezwaar- en beroepsprocedures en de nabijheid van genoemde geitenhouderij mede bepalend zijn voor het tempo van ontwikkelen.

In Voorthuizen is met de realisatie van 129 woningen nog sprake van een voldoende voortgang, waarbij volgende grotere ontwikkelingen (zoals project Schooneng en het Woonwerklandschap) in aantocht zijn. Aan de Baron van Nagellstraat zullen in het Woonwerklandschap de eerste 24 appartementen worden gerealiseerd. Deze appartementen zijn ten behoeve van 96 arbeidsmigranten die in onze gemeente (bijvoorbeeld op Harselaar) werken.

Tabel 7 Geplande nieuwbouwopleveringen gemeente Barneveld in 2024

Opleveringen nieuwbouw		EG	EG	EG	EG		EG	EG		EG	App.	App.	App.	App.		App.	App.	App.
kern	Totale programma	Sociale huur (< liberalisatie)	Overig huur > liberalisatie	Sociale Koop Laag	Sociale Koop Hoog	Middelduur tot € 390.000	Middelduur tot NHG-grens	Koop > NHG grens	Vrije sector kavel	Subtotaal	Sociale huur (< liberalisatie)	Overig huur > liberalisatie	Sociale Koop Laag	Sociale Koop Hoog	Middelduur tot € 390.000	Middelduur tot NHG-grens	Koop > NHG grens	Subtotaal
2024																		
vv Bloemendaal, fase 1	42	0	0	9	0	0	18	15	0	42	0	0	0	0	0	0	0	0
vv De Burgt/ WE II	40	7	0	6	0	0	11	16	0	40	0	0	0	0	0	0	0	0
Barneveld	130	11	4	15	0	0	29	31	10	100	0	30	0	0	0	0	0	30
Voorthuizen	113	0	0	6	6	4	0	11	15	42	18	28	1	7	17	0	0	71
Kootwijkerbroek	109	17	0	10	8	13	4	37	20	109	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige kernen	44	0	0	0	5	10	0	12	17	44	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal 2024	396	28	4	31	19	27	33	91	62	295	18	58	1	7	17	0	0	101
Relatief	100%	7%	1%	8%	5%	7%	8%	23%	16%	74%	5%	15%	0%	2%	4%	0%	0%	26%

Bron: gemeentelijke inventarisatie, maart 2024

Vooraf ook in de kernen Kootwijkerbroek, Stroe is er weer sprake van projectmatige woningbouw met de projecten Oostbroek en Wulperveld. In beide projecten wordt voortvarend gewerkt om dit jaar een substantieel aantal woningen op te leveren.

Het woningbouwprogramma voor 2024 bestaat in belangrijke mate uit grondgebonden woningen (74%) ofwel circa 295 woningen. De koopsector is dominant. Het aandeel huur is met 28% vooral te danken aan de oplevering van middenhuur woningen, zoals een aantal appartementen in het project 't Poortje en op de voormalige Gamma-locatie in Barneveld.

Voor Woningstichting Barneveld zijn er dit jaar relatief weinig nieuwbouwwoningen bij te schrijven, namelijk zo'n 20 woningen.



Project Pastorietaan in Voorthuizen



Deelgebied van Oostbroek in Kootwijkerbroek (totaal 107 woningen)

De verhouding goedkoop/middelduur/duur ligt op basis van deze plannen op 26%/35%/39%, waardoor er met name in de middeldure en duurdere sfeer het nodige wordt aangeboden (en al in belangrijke mate is verkocht).

2025: Voldoende omvangrijk programma met gedifferentieerd aanbod in alle kernen

Voor het jaar 2025 staan thans ruim 650 woningen gepland, waarvan bijna 440 in de kern Barneveld, en daarnaast 'slechts' 65 in Voorthuizen en verder ruim 150 woningen in de overige kernen. Hiermee neemt de importantie van het aanbod in de kleinere kernen toe, conform de wens om in het kader van de leefbaarheid in de kleinere kernen hier ook de benodigde woningen te realiseren, passend bij de behoefte in deze kernen.

Grotere ontwikkelingen zijn:

- vervolg Bloemendal fase1 (2 appartementengebouwen van de WsB met 51 sociale huurappartementen), en de afronding van BPD/vd Kolk met 39 woningen;
- realisatie van de woningen voor de AZC-locatie aan de Nijkerkerweg;
- Lanen Oost in de Burgt (226 huur- en koopwoningen, waarvan 52 sociale huurwoningen voor de WsB);
- bouwplan met 41 woningen (waarvan 29 appartementen) aan de Valkseweg;
- afronding van Holzenbosch (laatste woningen van firma Schoonderbeek);
- de realisatie van de 31 woningen in De Glind, waarvan 7 huurwoningen (Ecowonen Midden Nederland);
- de volgende fase van Wulperveld in Stroe met 56 woningen, waaronder ook 13 sociale huurwoningen voor WsB;
- de mogelijk eerste realisaties in het plan De Eendracht in Terschuur.

Het aandeel appartementen is in 2025 met 33% iets bovengemiddeld (circa 215 appartementen), waarvan de overgrote meerderheid in de vorm van (sociale) huurappartementen. Een belangrijk deel hiervan is zowel geschikt voor jongeren maar ook voor ouderen, zodat er volop kan worden verhuurd naar een passende woning.



De Burgt, Lanen-Oost, 226 woningen. Foto: BK



Ecodorp De Glind

Een groot aantal deze ontwikkeling is reeds volop in de verkoop (zoals Lanen Oost) of gaat binnenkort in de verkoop.

Tabel 8 Geplande nieuwbouwopleveringen gemeente Barneveld in 2025

Opleveringen nieuwbouw			EG	EG	EG	EG		EG	EG		EG	App.	App.	App.	App.		App.	App.	App.
Kern	Totale programma	Sociale huur (< liberalisatie)	Overig huur >liberalisatie	Sociale Koop Laag	Sociale Koop Hoog	Middelduur tot € 390.000	Middelduur tot NHG-grens	Koop > NHG grens	Vrije sector kavels	Subtotaal	Sociale huur (< liberalisatie)	Overig huur >liberalisatie	Sociale Koop Laag	Sociale Koop Hoog	Middelduur tot € 390.000	Middelduur tot NHG-grens	Koop > NHG grens	Subtotaal	
2025																			
vw Bloemendal, fase 1	90	0	0	1	0	0	9	21	0	31	51	0	0	0	0	0	8	59	
vw De Burgt/Lanen Oost	226	14	0	25	13	21	28	87	0	188	38	0	0	0	0	0	0	38	
Barneveld	437	14	0	26	13	47	49	125	0	274	126	0	14	0	15	0	8	163	
Voorthuizen	65	0	0	0	0	0	5	12	5	22	38	5	0	0	0	0	0	43	
Kootwijkkerbroek	18	0	0	0	0	0	0	0	10	10	0	0	0	0	4	1	3	8	
Overige kernen	136	25	7	4	31	15	10	42	2	136	0	0	0	0	0	0	0	0	
Totaal 2025	656	39	7	30	44	62	64	179	17	442	164	5	14	0	19	1	11	214	
Relatief	100%	6%	1%	5%	7%	9%	10%	27%	3%	67%	25%	1%	2%	0%	3%	0%	2%	33%	

Bron: gemeentelijke inventarisatie, maart 2023

De verhouding goedkoop/middelduur/duur ligt op 44/24/32% en daarmee wordt er substantieel in het goedkope en middensegment gebouwd. Ook voor de woningstichting betekent dit een forse uitbreiding van hun woningaanbod.

De realisatie van het AZC in de vorm van permanente woningen, die na 10 jaar bedoeld zijn voor de inzet voor de reguliere woningmarkt, zal afhankelijk zijn van de bezwaar- en beroepsprocedures en het stand van zaken met betrekking tot de geitenhouderij.

De Spreidingswet die per 1 februari is ingegaan zal een relevante maatschappelijke onderbouwing vormen voor de realisatie van dit AZC.

2026: Bijzonder omvangrijk programma met meer aanbod in grotere kernen

Voor het jaar 2026 staat een bijzonder omvangrijk programma gepland, namelijk ruim 1.100 woningen. Niet alleen in de kern Barneveld (bijna 500 woningen), maar ook in Voorthuizen (400 woningen) en in een aantal overige kernen, waaronder Kootwijkerbroek, Terschuur en Garderen.

Genoemde projecten zijn ook met de betrokken marktpartijen afgestemd in relatie tot hun planning.

Bij zowel gemeenten als marktpartijen leeft het sentiment dat in het kader van de naderende netcongestieproblemen (die zoals Liander aangeeft vooral vanaf 2027 voor langere tijd serieus gaan spelen) zoveel mogelijk nog in 2026 moet worden gerealiseerd. Daarnaast zorgt de verschuiving van beoogde plannen uit 2024 en 2025 naar realisatie in 2026.

Plannen die onder andere in 2026 beoogd zijn om gerealiseerd te zullen worden zijn:

- laatste plukje fase 1 Bloemendal (wonen en zorg appartementen);
- eerste deelgebieden van fase 2a en 2b van Bloemendal (155 woningen);
- eerste fase van Woudse Erven II met indicatief 85 woningen;
- realisatie van 40 appartementen met parkeerplaatsen aan het Torenplein (plus winkel);
- de ontwikkeling van 33 appartementen bij verpleeghuis Elim;
- de ontwikkeling aan de Korenbloemstraat met 35 appartementen
- de realisatie van Schooneng (158 woningen, waaronder 46 sociale huurappartementen);
- volgende fase Woonwerklandschap en de ontwikkeling van de Vreugdehillocatie;
- de eerste fase van Puurveen-Zuid in Kootwijkerbroek;
- de volgende fase van locatie De Eendracht in Terschuur;
- de afronding van Wulperveld met 31 woningen;
- de eerste fase van de carroussel in Garderen, waarbij een aantal sociale huurwoningen zullen worden gesloopt en een gemengd programma wordt teruggebouwd.

In Bloemendal fase 2b zal ook een supermarkt, een basisschool en een gezondheidscentrum worden gerealiseerd. Deze voorzieningen zijn voor heel Barneveld-Noord nodig en ook voor het AZC zal dit van betekenis zijn.

Tabel 9 Geplande nieuwbouwopleveringen gemeente Barneveld in 2026

Opleveringen nieuwbouw																		
Kern	Totale programma	Sociale huur (< liberalisatie)	Overig huur >liberalisatie	Sociale Koop Laag	Sociale Koop Hoog	Middelduur tot € 390.000	Middelduur tot NHG-grens	Koop > NHG grens	Vrije sector kavels	Subtotaal	Sociale huur (< liberalisatie)	Overig huur >liberalisatie	Sociale Koop Laag	Sociale Koop Hoog	Middelduur tot € 390.000	Middelduur tot NHG-grens	Koop > NHG grens	Subtotaal
2026																		
wv Bloemendal, 1, 2a en 2b	215	8	0	0	8	5	7	31	8	67	32	60	12	13	19	0	12	148
wv De Burgt/Woudse Erven II	85	0	0	0	11	23	1	30	0	65	20	0	0	0	0	0	0	20
Barneveld	493	8	0	0	19	28	8	61	8	132	83	85	57	40	24	19	53	361
Voorthuizen	404	3	2	8	13	43	5	65	22	161	118	0	40	14	29	13	29	243
Kootwijkerbroek	116	13	0	13	25	7	9	30	19	116	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige kernen	136	12	0	18	14	19	5	33	1	102	22	0	0	4	4	0	4	34
Totaal 2026	1149	36	2	39	71	97	27	189	50	511	223	85	97	58	57	32	86	638
Relatief	100%	3%	0%	3%	6%	8%	2%	16%	4%	44%	19%	7%	8%	5%	5%	3%	7%	56%

Bron: gemeentelijke inventarisatie, maart 2024

In Voorthuizen zal behalve de ontwikkeling van Schooneng in Voorthuizen Zuid aan de orde zijn alsook de volgende stap in de ontwikkeling van het Woonwerklandschap worden gezet. Daarnaast staat de ontwikkeling van de Vreugdehil-locatie met circa 130 appartementen gepland.

In Kootwijkerbroek is de eerste (grotere) fase van Puurveen-Zuid gepland, in Stroe de afronding 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 46/26/28%. Er is een zeer omvangrijk appartementen programma gepland, in verschillende projecten en in verschillende kernen, te weten ruim de helft van het totale programma, ofwel ruim 600 appartementen. Weliswaar in verschillende prijsklassen, maar de verschillende projecten zullen zich goed moeten onderscheiden in prijs en kwaliteit.

Een groot deel van het programma wordt in de sociale huur- en koopsfeer aangeboden, vooral ook in de gestapelde sfeer.

In 2024 en 2025 zal met de voorbereidingen van deze ontwikkelingen worden gestart, waaronder het bouwrijp maken van locaties (zoals fase 2a/2b van Bloemendal). De capaciteit bij gemeente en bij de ontwikkelaars/bouwers zal goed op deze omvangrijke programmering moeten worden afgestemd.

2027 Voldoende omvangrijk programma met meer grondgebonden woningen

Het aantal geplande nieuwbouwwoningen voor 2027 ligt meer op het niveau van 2025, namelijk rond de 650 woningen. Voldoende om aan het meerjarig gemiddelde volgens de Woondeal recht te doen.

Opnieuw is er veel aanbod in de kern Barneveld, de aantallen in de overige kernen vallen weer tot normale proporties terug.

In de kern Barneveld domineren de bouwplannen van fasen 2a en 2b in Bloemendal en de realisatie van Woudse Erven II en de opstart van Woudse Erven III, de markt.

In Voorthuizen zijn er verschillende programma's in het Woonwerklandschap en Voorthuizen-Zuid aan de orde. In Terschuur is de volgende fase van De Eendracht aan de orde en dat geldt ook voor de carrousel H.C. Bosstraat in Garderen.

Tabel 10 Geplande nieuwbouwopleveringen gemeente Barneveld in 2027

Opleveringen nieuwbouw			EG	EG	EG	EG		EG	EG		EG	App.	App.	App.	App.		App.	App.	App.
Kern	Totale programma	Sociale huur (< liberalisatie)	Overig huur > liberalisatie	Sociale Koop Laag	Sociale Koop Hoog	Middelduur tot € 390.000	Middelduur tot NHG-grens	Koop > NHG-grens	Vrije sector kavels	Subtotaal	Sociale huur (< liberalisatie)	Overig huur > liberalisatie	Sociale Koop Laag	Sociale Koop Hoog	Middelduur tot € 390.000	Middelduur tot NHG-grens	Koop > NHG-grens	Subtotaal	
2027																			
ww Bloemendal, f2a en 2b	247	0	0	22	16	22	11	68	6	145	60	0	0	0	0	18	24	102	
ww De Burgt/Woudse Erven II	147	19	0	26	13	23	12	48	0	141	6	0	0	0	0	0	0	6	
Barneveld	400	19	0	48	29	45	23	116	6	286	66	0	0	0	0	18	30	114	
Voorthuizen	129	0	0	0	16	17	0	37	13	83	0	0	40	0	6	0	0	46	
Kootwijkerbroek	68	5	0	5	9	7	3	16	15	60	0	0	0	0	0	4	4	8	
Overige kernen	48	0	0	0	4	0	0	20	4	28	3	0	0	5	0	0	12	20	
Totaal 2027	645	24	0	53	58	69	26	189	38	457	69	0	40	5	6	22	46	188	
Relatief	100%	4%	0%	8%	9%	11%	4%	29%	6%	71%	11%	0%	6%	1%	1%	3%	7%	29%	

Bron: gemeentelijke inventarisatie, maart 2024

De verhouding goedkoop/middelduur/duur ligt op 39/19/42%. Er worden nu relatief wat meer grondgebonden woningen gebouwd, vooral ook in de wat duurdere prijsklassen.

Samengevat

Na een bescheiden bouwjaar in 2022, is het aantal opleveringen in 2023 net boven de 600 woningen uitgekomen. Een mooi resultaat. In 2023 zijn er de nodige projecten opgeleverd, waaronder een aantal deelplannen in fase 1 van Bloemendal, Woudse Erven, 't Poortje, Kromme Akker Zuid en de Kwekerij.

In 2023 zijn 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). Daarnaast heeft de oplevering van circa 160 sociale huurwoningen bij de woningstichting tot beduidend meer verhueringen geleid, waardoor meer inwoners aan een (passende) woning zijn geholpen.

Voor de periode 2024 t/m 2027 laat de programmering een omvangrijk bruto aanbod zien, namelijk bijna 2.850 woningen (gemiddeld ruim 700 woningen per jaar), in verschillende prijssegmenten, conform de ambities uit de vastgestelde woonvisie om tot gedifferentieerde buurten en wijken te komen. Maar ook conform de afspraken in de Woondeal, om tot de realisatie van tenminste 5.380 woningen in de periode 2022 t/m 2030 te komen. Het bouwen van deze huur- en koopwoningen 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 de programmering voor de periode tot en met zijn reeds ruim voldoende nultredenwoningen opgenomen om aan de door de rijksoverheid gestelde opgave ten aanzien het realiseren van voor ouderen geschikte woningen voor de periode 2022 t/m 2030 te voldoen. Er zullen nog enkele plannen met zorggeschikte woningen en geclusterde seniorenwoningen tot en met 2030 bij moeten komen om ook deze doelen te halen. Dit zal alleszins haalbaar zijn.

In 2026 is er sprake van een bouwpiek, met de programmering van ruim 1.100 woningen. Het zou prettig zijn wanneer een deel hiervan eerder in tijd kan worden gerealiseerd, om zo tot een betere spreiding te komen.

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. Voor Woningstichting Barneveld betekent dit, dat ze bij realisatie en afname van al deze projecten bijna 700 sociale huurwoningen aan hun voorraad kunnen toevoegen. Daarnaast zullen er ruim 550 sociale koopwoningen in de gemeente Barneveld bijkomen.

Circa vier op de tien nieuwbouwwoningen (40%) is in de vorm van appartementen (in verschillende prijsklassen, van 40 m² tot meer dan 100 m²) geprogrammeerd (meer dan 1.100 appartementen voor de periode 2024 t/m 2027) 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. Bij deze projecten zal worden toegezien op de toegankelijkheid en doorgankelijkheid van deze gebouwen en individuele appartementen en grondgebonden woningen. Onderling zullen deze projecten zich goed moeten profileren in prijs en kwaliteit om tot goede verhuur- en verkoopresultaten te komen.

Het aantal concrete nieuwbouwplannen in de kern Garderen loopt achter bij de vraag naar woningen. Er is de afgelopen tijd een deelvisie woningbouw gemaakt dat inzicht geeft in de mogelijke ontwikkelruimte voor deze kern in de komende jaren (tot 2040). Na vaststelling van deze visie, zal dit tot verdere uitwerking van een aantal locaties leiden. De transformatie van de H.C. Bosstraat en omgeving is zo'n deelgebied.

Met Liander wordt op lokaal en regionaal niveau gesproken, hoe onze bouwplannen tijdig op het net kunnen worden aangesloten.

Tot slot

Dit voorjaar zal er een woonwensenonderzoek onder hoofdbewoners (en inwonende 18-plussers) van gemeente Barneveld worden uitgevoerd. Met de insteek om voldoende respons te bereiken om op kernniveau betrouwbare uitspraken te kunnen doen over de tevredenheid met betrekking tot de woonsituatie, eventuele verhuisplannen en woonwensen van onze inwoners. De resultaten worden voor de zomer verwacht. De uitkomsten hiervan zullen mede input zijn voor onder andere de nieuwe woonvisie die in 2025 wordt opgesteld. De resultaten bieden ook mooie aanknopingspunten voor de programmering van woonproducten (en woonomgevingen) in de verschillende kernen (kwantitatief en kwalitatief).