

AMENDEMENT

1

Agendapunt: V-6, Voorstel nr. 15-28		
Onderwerp: Aanvullende overeenkomst samenwerking in De Burgt		
De raad van de gemeente Barneveld in vergadering bijeen d.d. 10 juni 2015		
Ondergetekenden stellen voor de gevraagde beslissing onder 1 te wijzigen door de volgende wens te uiten: - Vooralsnog alleen die gronden in het plangebied (Bijlage 1 Aanvullende Overeenkomst. Plangebied, Hoofdstructuur, Bruto woongebied) te ontwikkelen die nu reeds in het bezit van de CV De Burgt II zijn; - Voorrang te verlenen aan de ontwikkeling van gronden voor nieuw te ontwikkelen woongebieden die reeds door de gemeente dan wel door CV De Burgt II zijn verworven; - Het bouwtempo van 115 woningen in het plangebied per jaar naar beneden bij te stellen (een substantiële afname van minstens 50) om te voorkomen dat woningbouw in andere kernen belemmerd wordt.		
Toelichting: Demografische ontwikkelingen en woningbouw: - In het collegebesluit (nr. 613448) van B&W van 3 december 2014 "4^e rapportage faseren en doseren woningbouw in gemeente Barneveld" (zie bijlage pagina 7) staat verwoord onder paragraaf "Demografische Ontwikkelingen" dat het college een groei verwacht van zo'n 280 huishoudens per jaar in de periode 2014-2020; - In de periode 2014-2025 wordt een totale groei van het aantal huishoudens geprognoseerd van 2.574 huishoudens (Tabel 5, pagina 7), oftewel 234 per jaar; - In deze rapportage (pagina 7, 8 en 9) is opgenomen dat er in 2015: 364, in 2016: 563 en in 2017: 442 woningen gepland zijn om te worden opgeleverd en er dus (in het licht van boven genoemde demografische ontwikkelingen) in deze jaren geen ruimte bestaat om 115 woningen per jaar extra te bouwen. Er is eerder sprake van overcapaciteit. Financiële argumenten: - De leningenportefeuille van de gemeente is aanzienlijk, onder meer vanwege de aankoop van een groot areaal aan (nog) niet in exploitatie genomen gronden; - Deze grondpositie leidt tot een relatief hoog risicoprofiel; - De schuldpositie (en het risicoprofiel) kan aanzienlijk verkleind worden als de NIEGG m.n. het gebied Barneveld-Noord zo snel mogelijk voor woningbouw ontwikkeld gaat worden; - In de presentatie "Stand van zaken De Burgt" van maart 2013 is opgenomen dat bij ontwikkeling van alle CV gronden een positief exploitatieresultaat van een half miljoen euro wordt verwacht; - In het memo van 6 mei 2015 over de ontwikkeling van het plangebied zoals is opgenomen: "De conclusie is dat het mogelijk moet zijn om een kostenneutrale grondexploitatie te realiseren."		
		V T
	SGP	7
Pro'98	PLO	5
	CU	6
M. Rosbergen	CDA	5
	BI	3
H. Brul	VVD	3
	VdB	1
	Verworpen	6 24



gemeente
Barneveld

Nr. 613448

Aan het college van burgemeester en wethouders

Onderwerp:

4^e rapportage Faseren en doseren woningbouw in gemeente Barneveld

Gevraagde beslissing:

1. In te stemmen met het gestelde in de 4^e rapportage 'Faseren en doseren woningbouw in gemeente Barneveld'.
2. Deze rapportage ter kennisname aan de raad aan te bieden (rubriek B).

Akkoord/Aantekeningen secretaris:

Bespreken
[Handwritten signature]
28/11/14
h.s.

Datum: 27-11-2014 Steller: M. Stevens

Afd: LEF Aantal bijlagen 1

Afd.hoofd: *[Handwritten signature]*

Akkoord ☐ FIN ☐ BMO/Jur. ☐ OR ☐ BMO/Com. ☐ ADF
☐ P&O ☒ OWB

- ☒ Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct:
☐ Op overzicht Bestaand beleid (website)

Openbaarheid

Besluit (voorblad) openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, zie beslispunt :
Groentje openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, zie beslispunt :
Bijlagen openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, vermelden op bijlage

Collegeleden	Akkoord	Bespreken	Aantekeningen
Burgemeester			
Wethouder A. de Kruijf			
Wethouder P.J.T. van Daalen			
Wethouder G.J. van den Hengel			
Wethouder E. Fokkema			

Beslissing burgemeester en wethouders :

- 3 DEC. 2014

Nummer op besluitenlijst:

49/11.

Conform advies 3 - raad
- LEF

Gevraagde beslissing:

1. In te stemmen met het gestelde in de 4^e rapportage 'Faseren en doseren woningbouwaanbod in gemeente Barneveld'.
2. Deze rapportage ter kennisname aan de raad aan te bieden (rubriek B).

1. Inleiding

In regio Foodvalley verband is in 2012 de regionale woningmarkt onderzocht met de volgende doelen:

- a. om te bezien in hoeverre er sprake is van een mismatch tussen vraag en aanbod in de af te zetten nieuwbouw in de periode 2012-2013 en de bijdrage van de geplande woningproductie na 2013 aan de lange termijnbehoefte in de verschillende regiogemeenten
- b. antwoord te geven op de vraag of Regio Foodvalley een regionale woningmarkt is
- c. advies te geven over de noodzaak van een eventuele vervolgfase: naar een regionaal afgestemd woningbouwprogramma.

In september 2012 heeft het college ingestemd met het instellen van een kernteam binnen de gemeente Barneveld om de woningbouwprojecten te analyseren en te adviseren m.b.t. faseren en doseren van de nieuwbouw in gemeente Barneveld.

Begin 2013 heeft de raad de eerste notitie ontvangen en heeft het kernteam in een bijeenkomst gesproken met alle relevante partijen, makelaardij en Woningstichting Barneveld over dit onderwerp.

Dit heeft geresulteerd in een tweede rapportage. In deze rapportage is een 10-tal maatregelen genoemd die de komende tijd uitgevoerd zou moeten worden. De 3e rapportage van december 2013 gaat op deze maatregelen in en beziet de stand van zaken en blikt verder terug op de gerealiseerde nieuwbouw in 2013.

In de nu voorliggende 4^e rapportage wordt wederom bezien hoe de nieuwbouw zich in 2014 heeft ontwikkeld en wordt daarnaast ook op de bestaande (koop)woningmarkt ingegaan. Daarnaast beschrijft de rapportage wat er in 2014 nog meer op het gebied van wonen is gebeurd en wordt er een vooruitblik voor de periode 205 t/m 2017 gedaan.

2. Door de raad gestelde kaders

Relevante beleidskaders voor dit onderwerp vormen:

- de in december 2010 vastgestelde Visie op Wonen 2010-2020 "Wonen voor iedereen en kwaliteit voorop"
- het in juni 2011 vastgestelde Meerjaren Woningbouwprogramma (MWP) Barneveld 2011-2020
- de in mei 2012 vastgestelde wijzigingen in het nieuwbouwprogramma, zoals gesteld in de notitie 'Instrumenten voor betaalbare woningbouw in de gemeente Barneveld'.

3. Effect

a) Meetbaar effect

Gemeente Barneveld streeft een voorspoedige afzet in zowel de huur- als in de koopsector na. Door nader te kwantificeren en kwalificeren welke nieuwbouwprojecten de komende jaren 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 voldoende kansen voor verschillende doelgroepen op de lokale woningmarkt. Door voor de verschillende kernen en voor verschillende marktgroepen voldoende woningbouwprojecten aan te bieden, kan worden voldaan aan de doelstelling om inwoners van Barneveld en mensen die hier vanwege een maatschappelijke binding of werkrelatie ook daadwerkelijk te huisvesten. Het draagt bij aan de geambieerde groeidoelstellingen van de gemeente (met enige instroom van buiten Barneveld) en daarmee ook voor het draagvlak voor allerlei voorzieningen op zowel gemeentelijk niveau als het niveau van de afzonderlijke kernen.

4. Argumenten

De 4^e rapportage geeft een beeld van welke nieuwbouwprojecten in welke kernen met welke differentiatie aan bod zijn en bijdragen aan het volkshuisvestelijk resultaat. Middels afstemming wordt er op een meer verantwoorde wijze gedoseerd en gefaseerd, projecten op de markt gebracht en welke segmenten mogelijk onderbelicht blijven. Op deze kan richting worden gegeven aan de nieuwbouw voor de volgende jaren en eventuele overige maatregelen die daarbij horen, zoals de inzet van de startersregeling.

Gezien de impact van faseren en doseren op onder andere het Meerjaren Woningbouwprogramma (MWP), is het wenselijk dat de raad deze rapportage ter kennisname aangeboden krijgt.

5. Kanttekeningen

Bij de bepaling van een meer realistische nieuwbouwprogrammering zal nog steeds met aspecten als planuitval rekening moeten worden gehouden, zeker voor projecten die voor wat verder weg in tijd geprogrammeerd staan of te maken hebben met bezwarenprocedures.

De voortvarendheid in de woningbouw vraagt om continue inzet van het instrument startersleningen.

6. Uitvoering

Planning:

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

Het project 'Faseren en doseren' zal gezien de situatie op de woningmarkt vooralsnog haar cyclische karakter behouden, om zo tot een optimale marktwerking te komen.

Communicatie:

Aan relevante stakeholders zal terugkoppeling plaatsvinden van enerzijds de prestaties in 2014 (ook in de vorm van een persbericht), maar ook over welke activiteiten in 2015 zullen worden opgepakt. Tevens vindt afstemming met de regio Foodvalley en regio Amersfoort plaats.

Evaluatie/controle

Door middel van monitoring zal worden gevolgd in hoeverre de prioritering van projecten ook daadwerkelijk succesvol blijkt te zijn en door welke factoren dit eventueel wordt beïnvloed. Succesvolle en minder succesvolle projecten zullen worden geëvalueerd en lessen hieruit zullen worden ingezet voor nieuwe projecten. Daarnaast zal de planning van projecten een veel meer frequent cyclisch karakter krijgen.

7. Risico's, kosten, baten en dekking

Het in tijd en differentiatie aanpassen van het gemeentelijke woningbouwprogramma kan gevolgen hebben voor onder andere de jaarlijkse grondopbrengsten, WOZ-opbrengsten en legeskosten. Door middel van een efficiënte inzet van ambtelijke ondersteuning voor het doorlopen van de relevante (R.O.) procedures van projecten die prioriteit krijgen, kan tijd- en geldwinst worden bereikt.

BIJLAGE: 4^e Rapportage Faseren en doseren woningbouw in gemeente Barneveld

Barneveld: 27 november 2014

Inleiding

In het najaar van 2012 heeft de raad ingestemd met het instellen van een kernteam voor het faseren en doseren van woningbouwprojecten in de gemeente Barneveld.

Aanleiding was de studie die in regio FoodValley verband was uitgevoerd, waarin was gezien:

- in hoeverre er sprake is van een mismatch tussen vraag en aanbod in de af te zetten nieuwbouw in de periode 2012 tot en met 2014 en de bijdrage van de geplande productie aan de langere termijnbehoefte (tot 2020) in de verschillende regiogemeenten;
- of er sprake was van één regionale woningmarkt;
- of er sprake moet zijn van een eventueel regionaal afgestemd woningbouwprogramma.

Geconcludeerd is dat er geen sprake is van één regionale woningmarkt maar van verschillende deelmarkten, maar wel dat er migratielaties tussen enkele buurgemeenten zijn.

Verder bleek er in de regio een overcapaciteit voor de komende 2,5 jaar van circa 1.500 woningen en dat er daarnaast sprake is van een kwalitatieve mismatch.

Voor Barneveld was er ook sprake van een zeker overaanbod (van circa 500 woningen voor de periode 2012-2015) en een kwalitatieve discrepantie tussen vraag en aanbod. Barneveld blijkt vooral met Ede en Nijkerk uitwisseling van inwoners te hebben.

In februari 2013 heeft de raad de eerste notitie 'Faseren en doseren woningaanbod gemeente Barneveld' ontvangen en heeft het kernteam in een bijeenkomst gesproken met alle relevante marktpartijen, makelaars en Woningstichting Barneveld over dit onderwerp. Na bespreking van de notitie in de raadscommissie van maart zijn er vervolgens gesprekken met een aantal marktpartijen afzonderlijk gevoerd.

Dit heeft geresulteerd in een tweede rapportage 'Faseren en doseren woningaanbod gemeente Barneveld' (april 2013).

In het najaar van 2013 is de derde rapportage verschenen. Overall conclusie was dat ondanks de crisis op de woningmarkt, de nieuwbouw (en de verkoop en verhuur hiervan) in Barneveld op peil is gebleven. Kwalitatief is er meer passend bij de vraag gebouwd, maar was er nog steeds sprake van enige mismatch.

Voor u ligt de vierde rapportage waarin wordt gezien hoe de woningmarkt van Barneveld zich in 2014 heeft gedragen, welke maatregelen er zijn uitgevoerd en wordt er een doorkijk voor de periode 2015-2018 gegeven. Nieuw is dat in deze rapportage ook op de bestaande (koop)woningmarkt wordt ingegaan, aangezien deze mede de woningmarkt van Barneveld bepaalt.

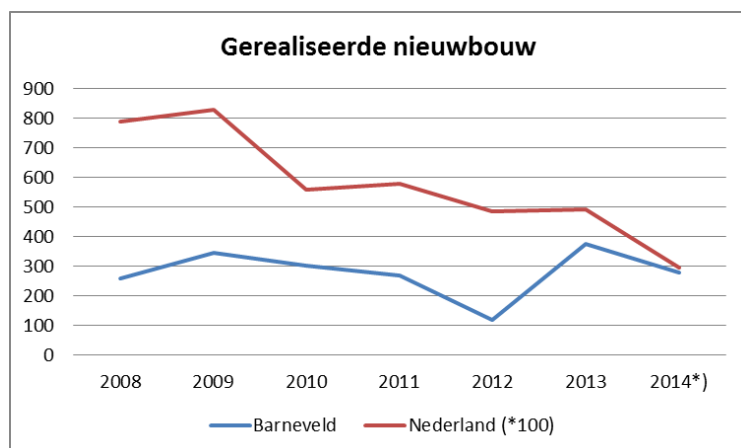
In 2014 is de nieuwbouw in Barneveld opnieuw op peil gebleven

Evenals in de afgelopen jaren, mag gemeente Barneveld ten aanzien van de woningbouw wederom op een goed jaar terugkijken, zeker wanneer dit wordt afgezet tegen het landelijke beeld.

Sinds het uitbreken van de crisis op de woningmarkt (2009) is landelijk de nieuwbouwproductie ernstig teruggelopen van ruim 80.000 in 2009 tot nog geen 50.000 woningen in 2013 en de verwachting is dat ook in 2014 het niveau verder zal dalen tot beneden de 40.000 woningen (zie figuur 1), ondanks het feit dat er sprake is van een (broos) herstel van de koopwoningmarkt. Dit jaar laat de (sociale) huurmarkt het afweten waardoor het totaal aantal opleveringen afneemt. In Barneveld is de nieuwbouwproductie in deze periode op peil gebleven (met uitzondering van 2012 door planvertraging), zeker ook in 2013 en 2014.

Wanneer wordt gekeken naar de gerealiseerde nieuwbouw in de afgelopen 7 jaar dan heeft Barneveld gemiddeld 278 nieuwbouwwoningen opgeleverd tegenover ruim 57.500 woningen landelijk. Hiermee heeft Barneveld jaarlijks gemiddeld ruim 1,4% aan de voorraad toegevoegd, landelijk was dit aanmerkelijk minder, namelijk 0,76%.

Figuur 1 Gerealiseerde nieuwbouw in gemeente Barneveld versus totaal Nederland



*) Nederland (x 100 woningen): beeld tot en met het 3^e kwartaal 2014

Bron: CBS

De veranderingen op de woningmarkt hebben er wel mede voor gezorgd dat de in het Meerjaren Woningbouw Programma 2011-2020 genoemde aantallen voor de jaren 2011, 2012, 2013 en 2014 in de praktijk neerwaarts zijn bijgesteld. In 2011 t/m 2014 zijn er totaal 1.046 woningen opgeleverd in plaats van de veronderstelde 1.696 woningen, hetgeen overigens een zeer ambitieuze opgave was, ofwel 62%. Deze geringere productie was nagenoeg geheel te wijten aan planvertraging (en daardoor het ontbreken van voldoende aanbod) en soms ook vanwege het uitstellen van het moment van verkoop.

Begin dit jaar was de verwachting dat in 2014 zo'n 400 woningen opgeleverd zouden worden. Tot op heden hebben er 282 opleveringen plaatsgevonden.

Tabel 1 Geplande woningopleveringen volgens MWP 2011-2020 en volgens actueel beeld 2013 en 2014

Kern	MWP 2011-2020					Actuele Feitelijke oplevering					% gerealiseerd tov MWP
	2011	2012	2013	2014	Totaal 2011 t/m 2014	2011	2012	2013	2014	Totaal 2011 t/m 2014	
Barneveld	237	197	533	381	1.348	204	68	314	202	788	58%
wv Veller	72	52	167	187	478	66	10	164	98	338	71%
Voorthuizen	20	85	42	49	196	46	17	8	27	98	50%
Kootwijkerbroek	4	15	13	10	42	11	25	12	14	62	148%
Overige kernen	0	27	31	52	110	9	10	42	39	100	91%
Totaal	261	324	619	492	1.696	270	120	376	282	1.048	62%

Bron: gemeentelijke inventarisatie, november 2014

Voor de hele MWP 2011-2020 periode wordt uitgegaan van zo'n 363 woningopleveringen per jaar, met de huidige gemiddeld 261 opleveringen sinds 2011 is 72% van de prognose gehaald.

Kwalitatieve opleveringen 2014: meer passend bij de vraag, nog steeds enige mismatch

Op basis van de thans bekende informatie worden er dit jaar tenminste 282 woningen opgeleverd (hier kunnen nog enkele particuliere gereedmeldingen bijkomen), waarvan 80% grondgebonden woningen en 20% gestapelde woningen. Ongeveer 1/3 is als huurwoning op de markt gebracht en 2/3 als koopwoning. In de gestapelde sfeer lag de focus sterk op de bouw van goedkope woningen (huur). In de koopsector zijn er dit jaar geen goedkope appartementen beneden de € 200.000

opgeleverd. In de grondgebonden sfeer is er sprake van een grotere spreiding in prijsklassen en zijn er naast koopwoningen ook sociale huur- en vrije sector huurwoningen gerealiseerd.

Een groot deel van de nieuwbouw (bijna 72%) is in de kern Barneveld gerealiseerd, in belangrijke mate in Veller (cluster E met name) en verder in Burgthoven en op de Christiaan Huygenslocatie. In Voorthuizen en Kootwijkerbroek is daarentegen als gevolg van onvoldoende uitgifbare plannen relatief weinig gebouwd. Behalve de laatste woningen in Kromme Akker en Blankensgoed is in Voorthuizen het appartementenproject aan de Koninginnelaan gerealiseerd. In Kootwijkerbroek concentreerde de nieuwbouw zich in Puurveen. In de overige kernen was vooral de oplevering van 13 woningen in Stroe V en 13 woningen aan de Zuidakker in Garderen van belang.

Ruim 21% is in de sociale huursector gebouwd, en verder 12% in de sociale koopsector. Daarmee komt het aandeel betaalbare, goedkopere woningen op 33%. Daarmee wordt goed aangesloten op de marktvraag.

In het middensegment is 43,5% (31% koop en 12% vrije sector huur) gebouwd, waarvan 11% in de prijsklasse € 170.000 - € 200.000 opgeleverd. Verder is 20% in de prijsklasse van € 200.000 tot € 250.000 gebouwd.

De overige 23,5% betrof de bouw van voornamelijk grondgebonden woningen vanaf € 250.000 of vrije sector kavels alsmede enkele duurdere koopappartementen in Voorthuizen.

In de onderstaande tabel zijn de opleveringen per segment weergegeven.

Tabel 2 Opgeleverde nieuwbouwwoningen in 2014 (t/m 24 november)

kern	Totale programma	EG	EG	EG	EG	EG	EG	Vrije sector kavels	EG	App.	App.	App.	App.	App.	App.	App.	App.
		Sociale huur (<700)	Overig huur >700	Koop <170.000	Koop 170-200.000	Koop 200-250.000	Koop >250.000		Subtotaal	Sociale huur (<700)	Overig huur >700	Koop <170.000	Koop 170-200.000	Koop 200-250.000	Koop >250.000	Subtotaal	
Barneveld	202	8	33	26	28	34	18	8	155	47	0	0	0	0	0	0	47
wv Veller I en II	98	8	0	26	23	10	4	4	75	23	0	0	0	0	0	0	23
Voorthuizen	27	0	0	0	4	2	6	5	17	0	0	0	0	6	4	10	
Kootwijkerbroek	14	0	0	0	0	6	2	6	14	0	0	0	0	0	0	0	
Overige kernen	39	3	2	8	0	8	4	14	39	0	0	0	0	0	0	0	
Totaal abs.	282	11	35	34	32	50	30	33	225	47	0	0	0	6	4	57	
Totaal relatief	100%	4%	12%	12%	11%	18%	11%	12%	80%	17%	0%	0%	0%	2%	1%	20%	

Bron: gemeentelijke inventarisatie, november 2014

Wanneer dit wordt afgezet tegen het in 2012 vastgestelde streefbeeld voor de nieuwbouw (die een aanpassing behelsde het streefbeeld in de vastgestelde Visie op Wonen), dan valt met name op dat het aandeel duur (evenals in 2013) opnieuw lager uitvalt ten faveure van vooral meer middeldure huur- en koopwoningen.

Het aandeel sociale woningbouw komt overeen met het bijgestelde richtbeeld van 2012.

Visie op Wonen (2010)			Notitie beleidsinstrumenten voor betaalbaar wonen (2012)	Realisatie 2014
Segment	Prijsklasse	Toevoeging	Toevoeging	Toevoeging
Goedkoop (kp en hr)	Tot € 170.000 / < € 699,49	35%	30-35%	33%
Middelduur (kp en hr)	€ 170.000-€ 250.000 / > € 699,48	20%	25-35%	43,5%
Duur	> € 250.000	45%	35-40%	23,5%

Bestaande koopwoningmarkt

Behalve de oplevering van een 282-tal nieuwbouwwoningen zijn er in het 4^e kwartaal van 2013 t/m het derde kwartaal van 2014 volgens NVM gegevens bijna 400 bestaande koopwoningen van eigenaar gewisseld. In meer dan de helft van de gevallen ging het om rij- en hoekwoningen, maar daarnaast ook om relatief veel tweekappers en vrijstaande woningen. De verkoop betrof in 1 op de 10 gevallen een koopappartement.

Tabel 3 Aantal verkochte bestaande koopwoningen naar woningtype gemeente Barneveld, 4-2013 t/m 3-2014

Periode	Aantal verkochte bestaande koopwoningen naar type gemeente Barneveld					Totaal
	Tussenwoning	Hoekwoning	2-1 kap	Vrijstaand	Appartement	
4e kwartaal 2013	43	19	16	22	10	110
1e kwartaal 2014	32	15	15	21	10	93
2e kwartaal 2014	32	27	19	29	9	116
3e kwartaal 2014	32	6	8	21	11	78
Totaal 1 jaar	139	67	58	93	40	397
Gemiddeld	35	17	15	23	10	99
Relatief	35%	17%	15%	23%	10%	100%

Bron: NVM Gemeente Barneveld

Ten aanzien van de gerealiseerde verkoopprijzen ligt de waarde voor alle verkochte woningen in het afgelopen jaar op gemiddeld ruim € 260.000,-. De gemiddelde prijzen liggen daarmee hoger dan landelijk gemiddeld (3^e kwartaal 2014 € 255.000 ten opzichte van € 225.000 landelijk).

Tabel 4 Aantal verkochte woningen naar gemiddelde verkoopprijs per woningtype gemeente Barneveld, 4-2013 t/m 3-2014

Periode	Ontwikkeling woningprijzen						Totaal
	Tussenwoning	Hoekwoning	2-1 kap	Vrijstaand	Appartement		
4e kwartaal 2013	€ 201.000	€ 202.000	€ 265.000	€ 425.000	€ 205.000		€ 255.000
1e kwartaal 2014	€ 202.000	€ 205.000	€ 320.000	€ 400.000	€ 200.000		€ 260.000
2e kwartaal 2014	€ 206.000	€ 235.000	€ 299.000	€ 380.000	€ 203.000		€ 275.000
3e kwartaal 2014	€ 199.000	€ 220.000	€ 275.000	€ 405.000	€ 170.000		€ 255.000

Bron: NVM Gemeente Barneveld

De waarde van een bestaande vrijstaande koopwoning ligt momenteel rond € 400.000 terwijl de verkoopprijs van een appartement gemiddeld beneden de € 200.000 blijft. Ook de rij tussenwoningen liggen gemiddeld rond dit niveau, hoekwoningen zijn doorgaans wat duurder. De verkoopprijs van een bestaande tweekapper lag afgelopen jaar gemiddeld rond € 300.000.

Uit de herkomst- en vertrekcijfers blijkt dat zo'n 60% van de verhuiskbewegingen binnen de gemeente Barneveld zelf plaatsvindt. Barneveld heeft binnen de regio vooral migratierelaties met gemeenten als Ede en Nijkerk (resp. 7-9% en 3-4%) maar dat verder ruim een kwart van verder weg afkomstig is.

Wat is er in 2014 verder gebeurd?

1. Barneveld-Zuid realiseren

De ontwikkeling van Veller II is inmiddels volop gaande. Na cluster G is nu cluster E in aanbouw en worden hier de eerste blokken opgeleverd. Inmiddels is bijna een kwart van alle woningen in Veller II gerealiseerd. Alle woningen van cluster E zijn in verkoop (en grotendeels verkocht) en het is de bedoeling dat spoedig met de verkoop en bouw van cluster F wordt gestart. Ook wordt gewerkt aan de ontwikkeling van Eilanden-Oost. Daarmee is er sprake van een relatief omvangrijk aanbod in Barneveld-Zuid en staat er al het nodige aan programma vast.

Door onderscheidende woonproducten op de markt te brengen (in architectuur, prijsklasse, typologie en ligging) wordt zo veel mogelijk geprobeerd om de markt optimaal te bedienen. Monitoring van

verkoop- en verhuurervaringen zal in samenspraak met de betrokken marktpartijen tot mogelijke aanpassingen leiden (bijvoorbeeld ten aanzien van de fasering).

2. Woningbouwontwikkeling in Voorthuizen versnellen

Al eerder is geconstateerd dat er in 2012 en 2013 in de kern Voorthuizen relatief (te) weinig is gebouwd en ook in 2014 is dit beeld niet gewijzigd. Er zijn voor 2015 verschillende kleinere woningbouwontwikkelingen op inbreidingslocaties aan de orde (waaronder aan de Apeldoornsestraat) en de locatie van de voormalige bibliotheek. Verder wordt er gewerkt aan de afronding van Blankensgoed (Vlasbekje) en zijn er verdere voorbereidingen getroffen voor de ontwikkeling van Holzenbosch in Voorthuizen-Zuid. Tempo in deze ontwikkeling is in het licht van het voorgaande dringend gewenst. De ontwikkeling aan de Van den Berglaan is zekerder geworden door het binnenhalen van provinciale subsidie via het Impulsplan Wonen (evenals voor de herontwikkeling aan de Nieuwe Kampstraat).

3. Niches in de markt realiseren

Waar mogelijk wordt geprobeerd om bepaalde niches te realiseren, zoals vrije sector huurwoningen, casco bouw, rug-aan-rugwoningen, grondgebonden seniorenwoningen alsmede het realiseren van woningen in (collectief) particulier opdrachtgeverschap. De gemeente is daarover in onderhandeling met marktpartijen. In Veller en De Burgt zijn de mogelijkheden daartoe, gelet op de bouwclaims, beperkt. Op met name inbreidingslocaties wordt in dat opzicht resultaat geboekt. In 2014 zijn de comfortwoningen voor senioren op de Barnseweg en de Christiaan Huygenslocatie gebouwd. Ook de verkoop van het plan Jacob Catsstraat met onder andere 18 rug-aan-rug woningen is zeer voorspoedig verlopen. In Veller II, is wederom een aantal koopwoningen casco aangeboden, waarmee de koper de woning naar eigen smaak en inzicht verder af kon bouwen. Dit zal in de volgende fasen van Veller opnieuw het geval zijn.

In 2014 hebben verschillende beleggers contact gezocht met het verzoek om een aantal nieuwe vrije sector huurwoningen in Barneveld te mogen ontwikkelen/verhuren. Gekeken wordt op welke wijze en op welke locaties deze verzoeken eventueel inpasbaar zijn. Dit jaar zijn in Burghthoven een aantal eengezinswoningen in de vrije sector huur opgeleverd.

4. Benaderen van partijen voor realisatie sociale woningbouw

Vooralsnog zijn er geen nieuwe partijen benaderd voor de realisatie van sociale woningbouw. Het voortouw ligt bij Woningstichting Barneveld. Mede gezien het verloop van de verkoop van bestaande sociale huurwoningen, ziet Woningstichting Barneveld (in tegenstelling tot eerdere berichten) weer wat meer marktruimte ontstaan voor de realisering van nieuwbouw. Daarnaast bieden ook enkele ontwikkelaars inmiddels in dit segment woningen aan. Maar met name de bouw van voldoende gezinswoningen in de sociale huursector blijft een aandachtsgebied. Daarbij is evenzeer van belang dat ook voldoende locaties beschikbaar komen.

5. Inzet startersleningen nog steeds succesvol

Gezien het belang van starters voor de woningmarkt van Barneveld en het relatief grote aantal starters dat een beroep doet op een starterslening, zo ook in 2014, is continuering van de startersleningen wenselijk en dus ook aan de orde. In 2014 hebben 63 kopers een beroep gedaan op de startersregeling, 22 voor de aankoop van een bestaande woning en 41 voor de koop van een nieuwbouwwoning (waaronder in Veller). Daarbij wordt zowel gebruik gemaakt van de afkoopmethode (voor nieuwbouw, met 50% bijdrage marktpartijen) als van het revolverend fonds (bestaande bouw). Met de lening worden de kansen van de starters op de woningmarkt immers aanzienlijk vergroot. Ook makelaars melden het belang van de regeling.

6. Volgen ontwikkeling grondprijzen in relatie tot VON-prijzen

De woningmarkt van Barneveld heeft de crisis op de woningmarkt, zoals gezegd, tamelijk goed doorstaan. Conform de landelijke trend zijn verkoopprijzen zowel in de bestaande voorraad en

nieuwbouw wel gedaald. Ten aanzien van de nieuwbouw is de verkoop echter niet significant gestokt, hooguit in de hogere prijsklassen. Dit valt onder andere bij de verkoop van vrije sector kavels te constateren. Een project als Dompelaerstaete is om die reden aangepast. Het gemeentelijk grondprijzenbeleid, conform de Nota Grondbeleid 2011, is in 2014 met name aangepast voor de bovenkant van de woningmarkt (inclusief de kavelprijzen voor vrije sector kavels) en verder zijn de kavelprijzen voor sociale woningen deels geïndexeerd maar daarmee nog steeds positief concurrerend met een aantal regiogemeenten. Voor vrij sector huurwoningen wordt vanaf 2014 gewerkt met een quote over de beleggingswaarde, deze sluit beter aan bij de praktijk.

7. Promotie

Gemeente Barneveld is vorig jaar gestart met een marketingcampagne voor de vrije sector kavels: www.kiesjekavel.nl. Concrete interessepeilingen voor nieuwbouw, zoals in Stroe, Kootwijkerbroek en Zwartebroek, blijken zinvolle peilingen te zijn om te bezien voor welke producten interesse bestaat. Hier wordt mee door gegaan.

8. Globaler bestemmen

Het globaler bestemmen in bestemmingsplannen als adequate oplossing om in te kunnen spelen op veranderingen in de marktvraag, zonder dat daarbij zware concessies worden gedaan aan de kwaliteitsbeelden van een bepaalde locatie, heeft in 2014 al haar beslag gehad in het plan Veller II cluster E. De bedoeling is om dit ook in andere plannen die zich daarvoor lenen, door te voeren.

9. Monitoring en afstemming met regio

Gezien de sterke veranderingen in de woningmarkt in de afgelopen vijf jaar, blijft het wenselijk om doorlopend een vinger aan de pols te houden via monitoring. Dit gebeurt ook in zowel regio Foodvalley verband als met regio Amersfoort. Daarnaast wordt, zowel lokaal als regionaal, regelmatig met de verschillende marktpartijen gesproken om e.e.a. af te stemmen.

In regio Foodvalley is er sprake van een vastgoedmonitor en sinds kort een projectenmonitor nieuwbouw. Deze laat zien dat Barneveld een duidelijk beeld heeft van het woningbouwprogramma in haar gemeente voor de komende jaren, zowel kwantitatief als kwalitatief. Daarnaast is gestart met het opzetten van een vraagmonitor om met name ook meer zicht te krijgen op de vraagzijde van de woningmarkt (verhuisbewegingen, motieven e.d.).

10. Onderzoek betaalbaarheid van het wonen

In 2014 is er (opnieuw) onderzoek gedaan naar de betaalbaarheid van het wonen. Dit onderzoek heeft onder andere aangetoond dat het aanbod voor lagere en midden inkomensgroepen in Barneveld is verruimd als gevolg van waardedeling van koopwoningen en verruiming van het aanbod middels nieuwbouw. Desondanks blijft er de komende jaren schaarste in de betaalbare sector en blijft het van belang om door middel van verschillende maatregelen (waaronder huurbeleid, passend toewijzen, nieuwbouw) zoveel als mogelijk aan deze behoefte tegemoet te komen. Daarnaast wordt zowel door Woningstichting Barneveld als de gemeente scherp de ontwikkeling van huurachterstanden of andere betalingsachterstanden bijgehouden om zo te voorkomen dat huishoudens in de schuldhulpverlening terecht komen. De verhoging van het aantal in 2015 te huisvesten statushouders zal tot verdere verdringing op de sociale huurmarkt leiden.

Doorkijk 2015 tot en met 2017

Marktoptimisme

Met enig optimisme wordt naar de nabije toekomst van de woningmarkt gekeken, met name ook van de koopwoningmarkt. De Monitor koopwoningmarkt (oktober 2014) van het OTB signaleerde in het afgelopen jaar al een aantal positieve ontwikkelingen, die mede bepalend zijn voor het succes op de (koop)woningmarkt:

- een voorzichtige maar desondanks positieve economische groei;
- een gestaag groeiend vertrouwen op de koopwoningmarkt onder consumenten;

- een nog steeds lager wordende hypotheekrente;
- een toename van het aantal hypotheekaanvragen;
- een stijging in het aantal verkochte woningen in de bestaande woningvoorraad;
- een prijsstijging bij bestaande koopwoningen;
- een stijging in het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen.

Uit gesprekken met makelaars en verkoopgegevens wordt dit beeld bevestigd. Het herstel van de woningmarkt is echter broos en alertheid blijft geboden.

Demografische ontwikkelingen

Relevant ook voor de langere termijn behoefte is de vraag hoe de ontwikkeling van het aantal huishoudens in Barneveld zal zijn. Actuele prognoses van bureau ABF geven aan dat in de periode 2014-2020 er een groei van zo'n 1.670 huishoudens zal zijn, gemiddeld zo'n 280 huishoudens per jaar. Dit verhoudt zich overigens goed tot de 282 nieuwbouwwoningen die dit jaar zijn opgeleverd.

Opvallend in deze prognose is dat in de leeftijdsgroep tot 55 jaar het met name nog gezinnen met kinderen zijn die in aantal groeien, maar dat de belangrijkste groei vooral bij het aantal 55-75 jarigen en 75-plussers ligt (met name alleenstaanden en tweepersoons huishoudens). Dit neemt niet weg dat met name de groep gezinnen tot 55 jaar met kinderen (die nu een derde van alle huishoudens vormen) ook voor de langere termijn een belangrijke doelgroep blijft.

Tabel 5 Prognose huishoudensontwikkeling Barneveld tot 2025, naar samenstelling en leeftijd huishoudens

HH lft en samenst	JR2014	%	JR2020	%	2025 %	2014-2020	2020-2025	Totaal 2014-2025	Index 2025 2014=100
1Ouder/Overig	1.017	5%	969	4%	899	-48	-70	-118	88
Alleenstaand <55 jr	2.275	11%	2.134	10%	1.884	-141	-250	-391	83
SamZonderKind <55 jr	1.704	9%	1.513	7%	1.313	-191	-200	-391	77
SamMetKind <55 jr	6.495	33%	6.800	32%	7.021	305	221	526	108
Alleenstaand 55-74 jr	1.693	9%	2.442	11%	2.793	749	351	1.100	165
SamZonderKind 55-74 jr	3.195	16%	3.366	16%	3.351	171	-15	156	105
SamMetKind 55-74 jr	1.204	6%	1.294	6%	1.330	90	36	126	110
Alleenstaand 75 jr eo	1.190	6%	1.412	7%	1.760	222	348	570	148
SamZonderKind 75jr eo	1.065	5%	1.576	7%	2.061	511	485	996	194
SamMetKind 75 jr eo	51	0%	53	0%	51	2	-2	0	100
Totaal	19.889	100%	21.559	100%	22.463	1.670	904	2574	113

Bron: Abf, Primos-huishoudensprognose 2013

Deze demografische ontwikkelingen (die zich ook na 2025 voortzetten) zijn echter wel relevant om de ontwikkeling van de verschillende consumentengroepen in relatie tot de huidige samenstelling van de bestaande woningvoorraad en het toekomstig nieuwbouwaanbod in Barneveld te blijven bezien. Relevant is bijvoorbeeld om te weten wat ouderen op termijn zullen gaan doen: blijven sommigen tot het laatst in hun (te) grote gezinswoning wonen of maken ze toch de overstap naar een kleinere gelijkvloerse woning? Wil men liever blijven kopen of is huren ook in beeld? Met andere woorden: voor wie bouwen we en wat zijn hun specifieke behoeften daarin.

In 2015 zal de gemeente Barneveld starten met de opstelling van een nieuwe woonvisie. In deze visie komen deze onderwerpen nadrukkelijk aan de orde.

Geplande nieuwbouw 2015 t/m 2017

De doorkijk van de nieuwbouwplannen voor de periode 2015 t/m 2017 (naar jaar van oplevering) laat een aantal opvallende zaken zien.

2015: kwantitatief en kwalitatief in balans

In 2015 zijn zo'n 364 woningen gepland om te worden opgeleverd. Grotendeels zijn dit woningen in projecten die al in 2014 in verkoop/verhuur zijn gegaan en in 2015 worden opgeleverd (waarvan een aantal al direct in het eerste kwartaal van 2015). Een belangrijk deel van het aanbod bevindt zich opnieuw in de kern Barneveld (ongeveer driekwart van het aanbod), maar ook in Kootwijkerbroek en Voorthuizen zal er meer aanbod zijn dan in het afgelopen jaar waardoor het overall beeld er wat meer evenwichtig uitziet.

Wat verder opvalt is dat 73% als grondgebonden woning zal worden gebouwd en 27% als appartement. Ruim 70% zal als koopwoning worden gebouwd, zo'n 30% als huurwoning. Het aandeel sociale huur zal volgend jaar naar verwachting evenals afgelopen jaar rond 20% uitkomen, vooral ook in de vorm van gestapelde bouw, waaronder in Voorthuizen (Apeldoornsestraat). Het aanbod van eengezins huurwoningen in de sociale sfeer blijft gering. In de huursector worden grondgebonden woningen met name in vrije sector huur aangeboden. Door de bouw van 15% koopwoningen tot € 170.000 wordt het totale aanbod goedkoop, een kleine 35%, conform de gemeentelijke doelstelling. In het middensegment wordt 40% gebouwd (inclusief 10% vrije sector huur), vooral grondgebonden koopwoningen. Het marktaandeel duur (>250.000 euro) vertoont met 27% een iets opgaande lijn, maar is nog steeds wat lager ten opzichte van de gestelde ambitie (van minimaal 35%). Gezien het programma zal opnieuw met belangstelling voor startersleningen rekening moeten worden gehouden.

Tabel 6 Geplande nieuwbouw gemeente Barneveld 2015 t/m 2017, naar jaar van oplevering

Kern	Totale programma	EG	EG	EG	EG	EG	EG	EG	Vrije sector kavels	EG	App.	App.	App.	App.	App.	App.	App.
		Sociale huur (<700)	Overig huur >700	Koop <170.000	Koop 170-200.000	Koop 200-250.000	Koop >250.000			Subtotaal	Sociale huur (<700)	Overig huur >700	Koop <170.000	Koop 170-200.000	Koop 200-250.000	Koop >250.000	Subtotaal
2015																	
Barneveld	275	0	34	27	51	19	52	18	✓	201	34	0	20	0	9	11	74
wv Veller I en II	176	0	34	9	45	13	34	18	✓	153	23	0	0	0	0	0	23
Voorthuizen	41	3	2	4	0	5	0	3	✓	17	23	1	0	0	0	0	24
Kootwijkerbroek	22	0	0	0	0	15	4	3	✓	22	0	0	0	0	0	0	0
Overige kernen	26	8	0	4	7	2	4	1	✓	26	0	0	0	0	0	0	0
Totaal abs.	364	11	36	35	58	41	60	25	✓	266	57	1	20	0	9	11	98
Totaal relatief	100%	3%	10%	10%	16%	11%	16%	7%	✓	73%	16%	0%	5%	0%	2%	3%	27%
2016																	
Barneveld	400	14	17	31	76	40	92	1	✓	271	80	49	0	0	0	0	129
wv Eilanden Oost	130				11		66	0	✓	77	53	0	0	0	0	0	53
wv Veller II	168	8	17	31	59	38	14	1	✓	168	0	0	0	0	0	0	0
Voorthuizen	64	5	0	3	2	14	8	0	✓	32	12	10	0	0	0	10	32
Kootwijkerbroek	45	0	0	15	7	12	11	0	✓	45	0	0	0	0	0	0	0
Overige kernen	54	14	0	2	7	12	19	0	✓	54	0	0	0	0	0	0	0
Totaal abs.	563	33	17	51	92	78	130	1	✓	402	92	59	0	0	0	10	161
Totaal relatief	100%	6%	3%	9%	16%	14%	23%	0%	✓	71%	16%	10%	0%	0%	0%	2%	29%
2017																	
Barneveld	300	6	7	55	32	23	152	0	✓	275	25	0	0	0	0	0	25
wv Eilanden Oost	144	0	0	0	11	0	133	0	✓	144	0	0	0	0	0	0	0
wv Veller II	110	0	7	49	11	16	2	0	✓	85	25	0	0	0	0	0	25
Voorthuizen	68	14	0	2	11	11	20	10	✓	68	0	0	0	0	0	0	0
Kootwijkerbroek	31	0	0	4	8	9	10	0	✓	31	0	0	0	0	0	0	0
Overige kernen	43	9	0	0	6	15	13	0	✓	43	0	0	0	0	0	0	0
Totaal abs.	442	29	7	61	57	58	195	10	✓	417	25	0	0	0	0	0	25
Totaal relatief	100%	7%	2%	14%	13%	13%	44%	2%	✓	94%	6%	0%	0%	0%	0%	0%	6%

Bron: gemeentelijke inventarisatie, november 2014

2016

Voor 2016 is sprake van een omvangrijk programma, namelijk zo'n 563 woningen, waarvan 400 in de kern Barneveld. Vanaf dit jaar zal ook de ontwikkeling van Eilanden-Oost aan de orde zijn. Dit maakt het programma voor de kern Barneveld omvangrijker.

Mocht deze ontwikkeling als gevolg van procedures vertraging oplopen, dan blijft er nog voldoende planvoorraad voor de kern Barneveld over.

Uiteraard zal hierover afstemming moeten worden gezocht in de programmering (fasering en dosering) om overaanbod te voorkomen. Overigens is het de bedoeling dat in de eerste fase van Eilanden-Oost direct 53 kleine appartementen ten behoeve van jongere huishoudens boven de supermarkt worden gebouwd. Daarmee wordt ook een niche aangeboord, waarmee het totale programma minder concurrerend zal zijn voor het overige programma in Barneveld-Zuid. In Voorthuizen zal de afronding van Blankensgoed met de invulling van Vlasbekje voor een gemengd woningaanbod zorgen evenals de oplevering van het appartementengebouw aan de Van den Berglaan. Naar verwachting wordt in 2016 een start gemaakt met de bouw van de eerste woningen in Holzenbosch.

De verhouding grondgebonden: gestapeld bedraagt 71%/29%, waarbij het appartementenprogramma in belangrijke mate uit goedkope huur- en koopappartementen in de kern Barneveld bestaat (Dompelaerstaete en Eilanden-Oost). Het aandeel koop bedraagt 65%, de overige 35% wordt in de sociale en vrije sector huur gerealiseerd.

In 2016 ligt de verhouding goedkoop-middelduur en duur op respectievelijk 31%-44%-25% en is er dus wederom sprake van een substantieel deel middensegment. Het aanbod van grondgebonden huurwoningen in de sociale huursfeer of vrije sector huur is dit jaar gering.

2017

Voor 2017 is het programma ongeveer 442 woningen, waarvan ruim tweederde in de kern Barneveld. Maar ook in de overige kernen wordt het nodige aangeboden, waardoor er per saldo sprake is van een meer evenwichtig programma.

In 2017 is echter meer dan 90% van het aanbod voorzien als grondgebonden woningen, de appartementen zijn alle sociale huurappartementen in Barneveld. Mede gelet op de vergrijzing van de bevolking vormt dit relatief lage percentage een aandachtspunt. Ook het gegeven dat maar liefst 85% van het totale programma in de koopsector gepland staat, vraagt aandacht omdat daarmee de huursector in gebreke blijft.

Opvallend is ook dat zo'n 46% van het programma in de duurdere sector (vanaf € 250.000) wordt aangeboden. Als de huidige optimistische marktgeluiden aanblijven is dat verdedigbaar percentage. Het aandeel goedkoop is echter met 26% gering, vooral ook door beperkt aanbod in de sociale huursector. In relatie tot de schaarste aan goedkope woningen is dit percentage te laag.

In de middeldure sector wordt zo'n 28% gebouwd.

Samengevat kan 2014 als een goed nieuwbouwjaar worden beschouwd, zowel in aantallen woningen als in differentiatie. De perspectieven op de woningmarkt zijn in het afgelopen jaar beduidend gunstiger geworden en ook de verwachtingen voor de eerstkomende jaren zijn sinds lange tijd duidelijk optimistischer. Ook in Barneveld ziet het beeld er voor 2015 goed uit in omvang en differentiatie. De op te leveren koopwoningen blijken reeds in belangrijke mate al verkocht te zijn. Voor 2016 is er sprake van een omvangrijk programma, dat echter mogelijk vanwege procedures neerwaarts wordt bijgesteld. In 2017 neemt het marktaandeel van de duurdere sector sinds een aantal jaren weer duidelijk toe hetgeen een goede koers zal zijn indien de positieve trend op de markt zich voortzet. Aandacht blijft er nodig voor de bouw van voldoende goedkope woningen in de huur- en koopsector (ook grondgebonden) alsmede de bouw van meer voor ouderen en mindervaliden geschikte woningen (gestapeld en grondgebonden). Daarbij is van belang dat hiervoor voldoende locaties beschikbaar komen.

Overige activiteiten in 2015

In 2015 zal een aantal activiteiten worden opgepakt om het woningbouwprogramma van Barneveld zo goed mogelijk in de markt te laten opnemen en de woningmarkt van Barneveld positief te stimuleren.

- De gemeente zal de regie blijven voeren met betrekking tot de woningbouw in Barneveld, mede op basis van een gedragen visie over de toekomst van de gemeente. Blijvend aandacht voor een aantrekkelijke woonomgeving, een goed voorzieningenniveau, voldoende basis- en

voortgezet onderwijs en voldoende werkgelegenheid, is wezenlijk van belang voor de toekomst van Barneveld. In 2015 zal de Strategische visie worden herijkt.

- Met name voor de kern Barneveld zal met betrokken marktpartijen met enige regelmaat worden gesproken over afstemming van programma's en fasering en dosering in tijd, heel specifiek de afstemming van Veller-II en de Burgt (waaronder Eilanden-Oost).
- In 2015 wordt de Huisvestingswet van kracht. In dat verband zal gemeente Barneveld een nieuwe Huisvestingsverordening in laten gaan, waarbij met name de woningen in de sociale huursector die schaarste kennen, worden beschermd. Deze verordening wordt regionaal afgestemd.
- In 2015 zal ook worden gestart met de opstelling van een nieuwe Woonvisie, die ingaat op de veranderingen op de woningmarkt, demografische ontwikkelingen alsmede de opgaven die er op het gebied van wonen nog liggen. Deze nieuwe visie zal in overleg met relevante stakeholders worden opgesteld.
- Gemeente Barneveld wil graag meer zicht krijgen op de kwalitatieve behoeften van haar inwoners. Mede ten behoeve van de nieuwe woonvisie zal er gemeentelijk onderzoek plaatsvinden naar migratiebewegingen (en verhuismotieven) van en naar de gemeente Barneveld en zal verder in regio Foodvalley verband een vraagmonitor worden opgesteld waarin onder andere de onderwerpen betaalbaarheid, maar ook wonen in relatie tot zorg, aan de orde komen.
- Op verzoek van de raad zal in de eerste helft van 2015 de mogelijkheden van invoering van een Woonlastenfonds en eventuele andere (aanvullende) vormen van woonlastenverlichting worden onderzocht. Bij dit onderzoek zal ook Woningstichting Barneveld en de huurdersvereniging worden betrokken.
- Mede op basis van de woonvisie zal een nieuw Meerjaren Woningbouwprogramma (MWP) 2015-2025 worden opgesteld.
- Met Woningstichting Barneveld zal, als onderdeel van nieuw te maken prestatieafspraken, de ontwikkeling van nieuwbouw van sociale huurwoningen worden besproken, mede in het licht van het huur- en verkoopbeleid van deze organisatie in relatie tot het marktaandeel sociale huurwoningen in de gemeente Barneveld.
- Instrumenten als de starterslening worden gezien het succes ervan voor de markt, gecontinueerd voor de bestaande bouw en de nieuwbouw. Hiervoor zal blijvend budget beschikbaar moeten worden gesteld.
- Regionaal zal er zowel met Foodvalley als met regio Amersfoort afstemming zijn in de regionale woningbouwprogrammering en waar nodig ook gezamenlijk worden opgetrokken in promotie van deze regio.