

BIJLAGE: 1^e Rapportage Faseren en doseren woningaanbod in gemeente Barneveld

Barneveld: 24 januari 2013

Inleiding

Met tal van woningbouwontwikkelingen in de verschillende kernen van de gemeente op het netvlies, wordt gewerkt aan de totstandkoming van de gemeentelijke ambitie om voldoende woningen te realiseren. Daarbij gelden niet alleen discussies over aantallen maar vooral ook over kwaliteiten van locaties en projecten en niet in de laatste plaats over de (toekomstige) inwoners van Barneveld die hier willen wonen.

Momenteel zit de woningmarkt behoorlijk op slot. Niet alleen de koopsector maar inmiddels treft het ook de huursector, bestaande woningen alsmede nieuwbouw. De Europese economische crisis, een sterk gedaald consumentenvertrouwen, banken die steeds hogere eisen stellen aan de hypotheeklen die ze willen verstrekken, daling van woningprijzen, de gewenste passendheid vanuit Europa met betrekking tot de woningtoewijzing in de sociale huursector maakt dat veel consumenten min of meer gevangen zitten in hun woning en starters nauwelijks een kans op de woningmarkt hebben. Dit contrasteert met de voornemens in de meeste gemeenten om de komende jaren nog een behoorlijk nieuwbouwprogramma te laten realiseren.

Vanuit regio Foodvalley is door de portefeuillehouders Wonen het plan opgevat om in regionaal verband te bezien wat de omvang en differentiatie van deze bouwplannen in de periode 2012 tot 2015 is en om te bezien welke maatregelen nodig zijn om dit aanbod beter te laten aansluiten bij de huidige woningvraag, rekening houdend met het lange termijn beleid van de verschillende gemeenten. Dit is door bureau Companen uitgevoerd en begeleid vanuit regio Foodvalley.

Uitkomsten rapport “Regio FoodValley Inventarisatie en probleemanalyse; Eerste stap naar een regionaal woningbouwprogramma?” d.d. 15 oktober 2012

In opdracht van regio FoodValley zijn alle woningbouwplannen voor 2012 tot 2015 met een doorkijk tot 2020 van de verschillende gemeenten geanalyseerd. Daarbij is het volgende geconstateerd:

- Er is geen sprake van één samenhangend woningmarktgebied in regio Foodvalley maar van deelmarkten. Zo heeft Barneveld vooral (migratie)relaties met Ede en Nijkerk.
- Voor de periode tot 2020 sluit de plancapaciteit in kwantitatieve zin aan bij de woningbehoefte en huishoudensprognose, er is dus geen reden om planaanbod te schrappen.
- Voor de eerstkomende drie jaren is er echter (te) veel planaanbod alsmede een kwalitatieve mismatch in relatie tot de marktvrage
- Derhalve is het wenselijk dat het traject van Faseren en doseren op gemeentelijk niveau wordt gestart.

Aanpak Faseren en Doseren gemeente Barneveld

In november is er binnen de gemeente Barneveld een kernteam geformeerd, bestaande uit de wethouder, de directeur van het Ontwikkelingsbedrijf, medewerker grondzaken en twee medewerkers wonen.

Dit team is benoemd om de conclusies uit het rapport naast de actuele woningbouwprogrammering van gemeente Barneveld te leggen, te bezien hoe vraag en aanbod zich in kwantitatief en kwalitatief opzicht zich verhouden en om, mocht daar aanleiding toe zijn, te komen tot een weloverwogen fasering en dosering van woningbouwprojecten.

Door het kernteam zijn de geplande projecten voor 2013, 2014 en 2015 gescreend en zijn reële prognoses qua oplevering voor deze jaren gemaakt en zijn kwalitatieve aandachtspunten benoemd. Daarbij moet worden gedacht aan woningtypologie, prijs-/kwaliteitsverhouding, verkaveling, hoeveelheid en type buitenruimte, architectuur en promotie van projecten.

Het kernteam is in december een aantal keren bij elkaar gekomen om analyses te delen en de verkoopresultaten van projecten te bespreken.

Verder is er gesproken met Woningstichting Barneveld, in relatie tot hun projectvoornemens en in relatie tot de investeringsruimte van deze onderneming.

Eerste constatering

In mei 2011 is het Meerjaren Woningbouw Programma (MWP) van Barneveld vastgesteld voor de periode 2011-2020.

Daarin werd nog uitgegaan van een programma van ruim 3.600 woningen voor de periode 2011 t/m 2020, waarvan 1.711 opleveringen in de periode 2012 t/m 2015.

In 2011 zijn er 270 woningen gerealiseerd en zijn vrijwel alle in het MWP 2011-2020 genoemde projecten ook daadwerkelijk opgeleverd.

Tabel 1 Woningbouwprogramma 2011 t/m 2016 gemeente Barneveld

Kern	Locatie	Type locatie	Totale capac.	Gerealiseerd	Rest.	Jaar oplevering					
						2011	2012	2013	2014	2015	2016
Barneveld	Eilanden-Oost/Nederwoudse Brinken	Uitleg	285	0	285			172	80	33	
	Burghoven 2e fase	Uitleg	42	0	42			42			
	Veller I	Uitleg	450	272	178						
	Veller I, Cluster A (118) en D (19)	Uitleg	0	0	0	67					
	Veller I, Cluster A (54 app. In 3 torens)	Uitleg	0	0	0		36	18			
	Veller I, Cluster C: 47 kav./D: 10 kav.	Uitleg	0	0	0	5	16	16	12	8	
	Veller II	Uitleg	754	0	754			133	175	145	110
	Noord	Uitleg	1.000	-	1.000						
	Van den Bogertlaan Kerk	Inbreiding	78	0	78				40	38	
	De Lors weg 1-47/vondelstraat 2-56	Inbreiding	52	0	52	52					
	Chr. Huygens - Constantijn Huygensstr	Inbreiding	52	0	52		27	25			
	Gasfabriekterrein - Schoutenstraat	Inbreiding	50	0	50			50			
	Markthalgebied Nieuwe Markt	Inbreiding	40	0	40		31	9			
	Kapteijnstr	Inbreiding	40	0	40				40		
	Overige locaties/<40 woningen	Inbreiding	227	0	227	98	67	48	14	0	0
	Overige locaties/nog onbekend	Inbreiding	470	0	470	15	20	20	20	20	75
	Subtotaal	Barneveld		3.540	272	3.268	237	197	533	381	244
Voorthuizen	Kromme Akker II & gezondheidscentrum	Uitleg	52	0	52	15	19		18		
	Blankensgoed	Uitleg	233	187	46		46				
	Blankensgoed-Noord	Uitleg	40	0	40						
	Voorthuizen Zuid	Uitleg	1.000	-	1.000						55
	Overige locaties/<40 woningen	Inbreiding	63	0	63	0	10	32	21	0	0
	Overige locaties	In- en uitbr.	95	0	95	5	10	10	10	10	10
Subtotaal	Voorthuizen		1.483	187	1.296	20	85	42	49	10	65
Kootwijkerbroek	Kootwijkerbroek-Oost	Uitbreiding	100	0	100						25
	Kootwijkerbroek-West - Puurveen	Uitbreiding	91	43	48	4	15	13	10	3	3
	Zwartebroek/Terschuur	Uitbreiding	77	0	77				35	10	10
	Garderen	Uitbreiding	85	31	54		22	20	10	2	
	Stroe	Uitbreiding	40	0	40						
	Overige kernen	Uitbreiding	28	6	22	0	5	11	2	2	2
	Overige kernen	In- en uitbr.	139	0	139				5	5	25
	Subtotaal	Overige kernen		560	80	480	4	42	44	62	22
Bruto uitbreiding	Gemeente Barneveld		5.583	539	5.044	261	324	619	492	276	315
Onttrekkingen						30	30	30	30	30	30
Netto-uitbreiding van de woningvoorraad						231	294	589	462	246	285

Bron: MWP 2011-2020

Kwantitatieve opleveringen 2012 en verwachting voor 2013, 2014 en 2015

2012

In 2012 zijn er echter beduidend minder woningen opgeleverd, namelijk 120 woningen, waarvan 30 woningen door particulieren zijn gebouwd. Ten opzichte van het MWP is dit meer dan een halvering. Dit verschil is nagenoeg geheel te wijten aan vertraging als gevolg van (politieke) planprocedures en zienswijze- en beroepsprocedures, waardoor projecten als Christiaan Huygens, Veller 2 en Blankensgoed/Vlasbekje nog niet zijn gestart.

Relevante projecten die in 2012 jaar zijn opgeleverd zijn:

- Markthalgebied Barneveld : 26 koopwoningen (8 eengezinswoningen, 18 appartementen)
- Boutenstraat Moluks Centrum: 24 sociale huurappartementen (nog een project uit 2011)
- Kromme Akker II: 11 eengezins koopwoningen
- Puurveen: 19 eengezins koopwoningen
- Particulieren: 30 eengezins woningen, vrijwel allemaal koop.

In 2012 zijn er relatief weinig (goedkope en middeldure) eengezins koopwoningen op uitleglocaties gerealiseerd, met name ook in de kernen Barneveld en Voorthuizen. Het accent in de kern Barneveld lag sterk op nieuwbouw op inbreidingslocaties.

Een actuele planningslijst van wat in 2013 t/m 2015 gepland staat, maakt duidelijk dat dit in 2013 en 2014 bijna 340 woningen minder zijn dan waar in het MWP nog van uit werd gegaan, maar dat voor 2015 juist meer plannen geprojecteerd staan (boeggolf van 2012 t/m 2014).

Tabel 2 Geplande woningopleveringen volgens MWP 2011-2020 en volgens actueel beeld 2012 t/m 2015

Kern	MWP 2011-					Totaal	Feitelijk Actuele planning					Totaal	Verschil					Totaal
	2012	2013	2014	2015			2012	2013	2014	2015			2012	2013	2014	2015		
Barneveld	197	533	381	244	1.355	68	355	216	373	1.012	129-	178-	165-	129	343-			
Voorthuizen	85	42	49	10	186	17	9	42	57	125	68-	33-	7-	47	61-			
Kootwijkerbroek	15	13	10	3	41	25	5	35	25	90	10	8-	25	22	49			
Overige kernen	27	31	52	19	129	10	42	70	19	141	17-	11	18	-	12			
Totaal	324	619	492	276	1.711	120	411	363	474	1.368	204-	208-	129-	198	343-			

2013

Voor 2013 jaar stonden er weliswaar ruim 600 woningen gepland om te worden opgeleverd, maar met de realiteit van nu zal dit evenmin worden gehaald. Op basis van de meest recente inzichten zal dit eerder in de richting van 380-400 woningen liggen (nog exclusief de kleine particuliere ontwikkelingen van 1-2 woningen). Daarmee zou in de gemeente in een tijd van vastgoedcrisis al een absoluut record aan woningen worden opgeleverd.

Behalve door een uitval van de vraag is er (vooral) ook sprake van een aanzienlijke planuitval als gevolg van vertragingen in projecten en bezwarenprocedures.

Samen met de opleveringen in 2012 ontstaat daarmee een meer vertrouwd gemiddelde over 2012 en 2013 van 250 tot 270 woningen per jaar.

Het merendeel van de projecten is reeds in aanbouw of in voldoende mate verkocht om te kunnen starten. Er is in 2013 duidelijk sprake van het compenseren van hetgeen in 2012 onvoldoende is gebouwd. Wat verder opvalt is dat:

- Ruim 85% van het aanbod in de kern Barneveld is (waaronder Veller, Hof van Callenbroeck, Christiaan Huygens).
- In Voorthuizen het aanbod beperkt is (laatste grondgebonden woningen in Kromme Akker en Blankensgoed), bovendien sprake van kwalitatieve mismatch (relatief veel dure woningen te koop, weinig aanbod van goedkoop en middelduur).
- In Kootwijkerbroek blijft het aanbod wat achter, vrijwel uitsluitend aanbod in Puurveen.
- In overige kernen blijft het aanbod eveneens wat achter, zoals in Stroe. In Garderen gebeurt voldoende. Het plan Teus Bouwmanhof, dat in vier jaar zou worden gerealiseerd is in een jaar voor een belangrijk deel verkocht.

2014

Voor 2014 staan er zo'n 365 woningen gepland, weliswaar minder dan waar in het MWP nog van uit werd gegaan, maar meer dan waar op basis van de kwantitatieve woningbehoefte volgens Complanen van uit zou moeten worden gegaan. Wat opvalt is dat:

- Met name in de kern Barneveld het aanbod groter is dan de theoretische behoefte.
- In Voorthuizen en Kootwijkerbroek voorzichtig wat meer aanbod komt.
- In sommige overige kernen voldoende wordt gebouwd.

2015

In 2015 staan er vooralsnog 474 woningen gepland om te worden opgeleverd. Dit is meer dan waar in het MWP van uit werd gegaan, en wordt mede veroorzaakt door de verschuivingen in 2012 t/m 2014. Deze verschuiving doet zich vooral in de kern Barneveld en in mindere mate ook Voorthuizen voor.

Bepaalde projecten in de gemeente Barneveld hebben juridisch en/of politiek-bestuurlijk vertraging opgelopen (zoals bestemmingsplan Bogertlaan, Vlasbekje, Eilanden-Oost, Burgthoven), waardoor de in het MWP geconstateerde overmaat aan plannen (bekende boeggolf) in tijd verschoven is naar 2015 en verder.

Conclusie kwantitatief

Op basis van de huidige inzichten, kan worden geconcludeerd dat in 2012 te weinig concrete projecten voorhanden waren om tot meer woningopleveringen te komen, dit wordt in 2013 gecompenseerd. Hierdoor ontstaat weer het vertrouwde gemiddelde van 250-270 opleveringen per jaar.

Voor 2014 zijn er nog iets teveel plannen, maar ook hier is de verwachting dat op basis van een kwalitatieve mismatch en door vertraging als gevolgen van bezwarenprocedures dat het aantal opleveringen terug zal vallen tot beneden 300 woningen. Voor 2015 staan er nog teveel woningen gepland, hierin zullen dus nog verschuivingen moeten plaatsvinden om tot een betere fasering te komen. In kwantitatief opzicht is er dus vooral ten aanzien van het de geplande opleveringen in 2015 aanleiding om in termen van doseren en faseren in te grijpen.

Kwalitatieve opleveringen 2012 t/m 2015

Kwalitatief is er met betrekking tot de woningbouwprojecten het volgende op te merken (zie tabel 3).

2012/2013

- Grondgebonden programma blijft algeheel achter bij de vraag.
- Grondgebonden koopwoningen € 170-200.000 worden te weinig aangeboden, terwijl hier veel vraag naar is (deze worden momenteel direct verkocht in projecten).
- Aantal appartementen in voldoende mate geprogrammeerd.
- Aandeel sociale huur blijft achter bij de behoefte (met name ook grondgebonden).
- Vrije sector huur vooral in kern Barneveld aangeboden, daar voldoende aanwezig.
- Groot aantal koopprojecten in aanbouw, dus zeker van realisatie.

Beeld van te weinig aanbod in de kern Voorthuizen en Kootwijkerbroek, bovendien kwalitatieve mismatch in meerdere kernen: meer belangstelling voor goedkope en middeldure grondgebonden woningen dan voor duur (>250.000). Appartementen wordt behoudens in kern Barneveld niet aangeboden.

Tabel 3 Kwalitatieve verdeling woningbouwprogramma's 2012/2013, 2014 en 2015*) en **)

Kern	EG	EG	EG	EG	EG	EG	EG	EG	App.	App.	App.	App.	App.	App.	App.	App.	Totale programma
	Sociale huur (<652)	Overrig huur >652	Koop <170.000	Koop 170-200.000	Koop 200-250.000	Koop >250.000/vs kavels	Subtotaal	Sociale huur (<652)	Overrig huur >652	Koop <170.000	Koop 170-200.000	Koop 200-250.000	Koop >250.000	Subtotaal	Totale programma		
Barneveld	20	12	11	11	27	48	128	41	4	28	2	3	6	84	212		
Voorthuizen	0	0	0	0	4	10	13	0	0	0	0	0	0	0	13		
Kootwijkerbroek	0	0	3	2	4	8	15	0	0	0	0	0	0	0	15		
Overige kernen	0	2	8	4	0	10	23	3	1	0	0	0	0	3	26		
Gem. 2012/2013	20	14	22	16	34	75	179	44	5	28	2	3	6	87	266		
Barneveld	25	20	49	7	11	21	133	0	23	21	4	2	0	83	216		
Voorthuizen	0	0	0	0	6	15	21	20	1	0	0	0	0	21	42		
Kootwijkerbroek	0	0	0	9	15	11	35	0	0	0	0	0	0	35			
Overige kernen	0	0	11	0	13	16	40	20	10	0	0	0	0	30	70		
Totaal 2014	25	20	60	16	45	63	229	40	34	21	4	2	0	134	363		
Barneveld	0	0	21	4	78	122	225	0	23	41	0	10	22	96	373		
Voorthuizen	0	0	0	0	0	0	0	32	15	0	0	6	4	57	57		
Kootwijkerbroek	6	0	4	4	4	7	25	0	0	0	0	0	0	25			
Overige kernen	0	0	0	0	8	11	19	0	0	0	0	0	0	19			
Totaal 2015	6	0	25	10	90	140	271	32	38	41	0	16	26	153	474		

*) Groen betekent nog marktruimte, geel=balans; oranje=overschot aan woningen.

**) Van niet alle plannen in 2015 is de differentiatie bekend.

2014

Voor 2014 staan zo'n 363 woningen gepland.

- Ongeveer 63% grondgebonden en 37% appartementen.
- Relatief weinig sociale huur (grondgebonden).
- Relatief wat meer vrije sector huur (voldoende).
- Segment grondgebonden 170-200.000 wordt onvoldoende benut.
- Aandeel duur blijft te hoog ten opzichte van de marktvraag.
- Appartementen zijn uitsluitend huurappartementen.

2015

In 2015 zijn 477 opleveringen geprogrammeerd:

- Een belangrijk deel van het aanbod zit in de kern Barneveld.
- Met name te grote programmering van dure eengezins koopwoningen (vanaf € 250.000).
- Sociale huursector onderbelicht evenals het segment € 170-200.000,-.
- Relatief groot appartementenaanbod.

Het beeld per kern is als volgt.

Kern Barneveld

Vraag kwantitatief tussen 110-175 woningen per jaar.

In 2013 wordt een inhaalslag gemaakt voor 2012 (toen te weinig opleveringen): kwantitatief en kwalitatief wordt dit in 2013 grotendeels rechtgezet, belangstelling voor inbreidingslocaties relatief groot.

In 2014 en 2015 teveel planaanbod, met name ook in hogere prijsklassen en in de gestapelde sfeer.

Kern Voorthuizen

Vraag kwantitatief tussen 40 en 60 woningen per jaar.

Relatief weinig opleveringen in 2012 en te weinig aanbod in 2013 en 2014 (in Blankensgoed en Kromme Akker).

Kwalitatief worden er onvoldoende goedkopere woningen aangeboden, evenals sociale huurwoningen en vrije huursector. In 2015 wordt het beeld kwantitatief iets beter, maar kwalitatief blijft het aanbod van eengezinswoningen achter.

Mogelijk kan worden ingezet op het naar voren halen van de ontwikkeling Holzenbosch (eerste opleveringen in 2015).

Kern Kootwijkerbroek

Vraag kwantitatief tussen 20 en 25 woningen per jaar.

In 2012 is er voldoende opgeleverd, behalve in Puurveen ook mede dankzij particulier initiatief. Samen met 2013 is er echter te weinig planaanbod. Belangstelling voor andersoortige woonproducten (zoals voor ouderenwoningen) wordt onvoldoende benut.

In 2014 wordt onder andere een aantal zorgappartementen aangeboden evenals de invulling van een aantal inbreidingslocaties (omgeving Puurveen). Vanaf 2015 zijn ook andere ontwikkelingen in beeld.

Overige kernen

Vraag kwantitatief tussen 20 en 40 woningen per jaar, met name ook in de grotere kernen als Garderen en Stroe.

In 2012 blijft het aantal opleveringen achter bij de vraag (zo'n 10 woningen opgeleverd) en dit was bovendien uitsluiten particulier initiatief. In 2013 vormt de zuidrand van Garderen (Teus Bouwmanhof) een belangrijke ontwikkeling, die goed in de markt is ontvangen. In 2014 zullen in Zwartebroek/Terschuur en in Stroe enkele projecten in ontwikkeling zijn.

Aandachtspunten bij een aantal huidige te koop staande projecten betreft:

- promotie/marketing (belang van goede website)
- prijs-/kwaliteitsverhouding van woonproducten
- gekozen architectuur
- verkaveling
- projectgrootte (gedoseerd aantal woningen in een keer op de markt brengen).

Vervolg Faseren en doseren eerste kwartaal 2013

In dit eerste kwartaal van 2013 zal een aantal zaken worden opgepakt:

Procedureel

- Eind januari / begin februari zal met betrokken marktpartijen worden gesproken over de hiervoor genoemde constatering (vraag en aanbod); daarbij zullen ervaringen nadrukkelijk worden uitgewisseld en 'best practices' worden benoemd.
- In februari zal deze notitie aan de raad worden aangeboden.
- In april zullen de resultaten in de raad worden behandeld.
- Daarna zal regionaal verdere afstemming plaatsvinden.

Inhoudelijk zal naar een aantal (beleids)instrumenten worden gekeken om de geplande woningbouw in Barneveld beter te laten aansluiten bij de vraag vanuit de markt. Daarbij zijn de 6 p's van belang: planning, plaats, prijs, programma, promotie en partijen.

Planning

- Projectgewijs zal worden bezien in hoeverre verschuiving van plannen (naar voren of naar achteren in de tijd) vanuit marktperspectief wenselijk en haalbaar is.
- Het sneller doorlopen van bepaalde procedures om gewenste projecten ook binnen afzienbare termijn op de markt te kunnen brengen (zoals bijvoorbeeld Holzenbosch in Voorthuizen en in Kootwijkerbroek-Oost).

Plaats

- Per kern zal worden nagegaan in hoeverre vraag en aanbod in voldoende mate op elkaar zijn afgestemd (kwantitatief en kwalitatief), mede ook in relatie tot groei van aantal huishoudens per kern.

Prijs

- Het financieel doorlichten van alle projecten die voor de komende drie, vier jaar gepland staan, om daarmee mogelijk bepaalde projecten te prioriteren.
- Het aanpassen van von-prijzen door marktpartijen
- Het bijstellen van grondprijzen en geraamde ontwikkelingen in grondprijzen
- Optimaliseren van grondexploitaties, bijvoorbeeld door na te gaan of gronden waar voorlopig geen ontwikkeling plaatsvindt, tijdelijk anders te bestemmen.
- Heroverwegen parameters van kosten en opbrengsten en rekenrente.
- Stimuleren van startersmarkt met continuering starterslening.

Programma

- Grotere ontwikkelingen zullen programma- en prijs-/kwaliteitstechnisch kritisch tegen het licht worden gehouden en mogelijk verdere worden geoptimaliseerd
- Kleinere locaties zullen worden benut om onbenutte niches in de markt aan te bieden (zoals vrije sector huur, grondgebonden seniorenwoningen, CPO, pilot duurzaam bouwen etc.)
- Inzet van meer flexibele bestemmingsplannen voor woningbouw, zodat via een eenvoudiger traject dan een planherziening er desgewenst andere woningbouwcategorieën kunnen komen.
- Aandacht voor omvang sociale woningbouw vanwege teruglopende investeringsruimte woningcorporaties.
- Meer experimenteren met zelfbouw via (collectief) particulier opdrachtgeverschap.
- Stimuleren startersmarkt met behulp van woningbouwprogramma.

Promotie

- Er wordt gewerkt aan integrale promotie van bouwkavels.
- Projectgewijs zal (waar van toepassing met de betreffende ontwikkelaar) worden nagegaan waar mogelijkheden liggen om de marketing te verbeteren.

Partijen

- Samenwerkingsverbanden met marktpartijen herijken en/of overwegen.
- Meer flexibiliteit in samenwerkingscontracten.

Op locaties waar dat echt noodzakelijk is zal herprogrammering aan de orde zijn alsmede temporisering van projecten waar wenselijk.

Aandachtspunten:

- Nadenken over fasering, programma en stedenbouw van een aantal projecten in de kern Barneveld.
- Omvang appartementenprogramma in met name kern Barneveld in relatie tot de marktvraag.
- Realisatie Holzenbosch eerder mogelijk maken (streven naar eerste opleveringen in 2015).
- Realisatie Kootwijkerbroek-Oost eerder mogelijk maken.
- Overige kernen: loopt in eigen tempo door, met meer belangstelling voor middelduur.
- Aanbod van sociale huur blijft stelselmatig achter, benaderen van andere partijen die dit segment kunnen realiseren (evenals deel vrije huursector) noodzakelijk.
- Marktruimte voor vrije huursector beter benutten, benaderen van partijen noodzakelijk.
- Bij marktpartijen consument gericht bouwen meer onder de aandacht brengen (CPO, meer inspraak kopers).
- Architectuur woningbouw (onderscheidende karakter, mede ten opzichte van de regio).
- Hypotheekregelingen, overige beslissingen van rijksoverheid (en EU) maar bijvoorbeeld ook startersleningen hebben sterke invloed op de markt.
- Marketing en promotie kan nog een kwaliteitsslag maken (waaronder gebruikmaking van websites, informatie die wordt verstrekt, omvang projectgrootte bij verkoop).

Hoe verder ?

Na consultatie van de marktpartijen in februari en de gesprekken die daar uit voort vloeien, zullen er concrete voorstellen worden gedaan hoe het programma verder kan worden geoptimaliseerd ten opzichte van de marktvraag. Dit heeft uiteraard ook gevolgen voor de gemeentelijke (grond) opbrengsten alsmede de planning van investeringen in de openbare ruimte (zoals het bouw- en woonrijp maken van woningbouwlocaties).

In mei zullen deze resultaten en voorstellen in de raad worden behandeld.

Regionaal zal er regelmatig afstemming plaatsvinden over de omvang en differentiatie van woningbouwprojecten in de verschillende gemeenten.

Het intern kijken naar 'Faseren en doseren' zal de komende tijd geen eenmalige actie zijn, maar een voortdurend gebeuren, om zo een optimale aansluiting bij de vraag vanuit de markt te houden.