

Eindrapportage woningbouw 2007

Inleiding

Voor u ligt de eindrapportage over de woningproductie in 2007. Het college informeert de raad periodiek over de voortgang van de woningbouwproductie. Daarbij wordt tevens ingegaan op de prognoses voor de korte en langere termijn.

Taakstelling 2007

In 2004 heeft de regio Groningen-Assen, zoals vastgelegd in het Convenant Woningbouwafspraken 2005-2010 Regiovisie Groningen-Assen, met het rijk afgesproken om in de periode 2005-2009 ruim 22.000 woningen te bouwen. Op basis van deze aantallen is de BLS-bijdrage van het rijk gebaseerd. De taakstelling van de stad hierin was ruim 7800 woningen. De afgelopen jaren is duidelijk geworden dat dit voor de hele regio een hoge ambitie was, mede omdat op moment van afspreken de woningbouwproductie op gang moest komen. Dit is langzamer gegaan dan we hadden gehoopt. De woningbouwproductie is deze periode nauwkeurig gemonitord. Dit heeft er toe geleid dat er in januari 2008 met de minister en de regio hierover een gesprek heeft plaats gevonden. Tijdens dit gesprek zijn de aantallen naar beneden bijgesteld, naar 13.200 woningen. Ook is afgesproken dat er een extra pot door de minister beschikbaar wordt gesteld om knelpunten in de woningbouw op te lossen. Deze knelpuntenpot komt bovenop de afgesproken aantallen. De bijgestelde aantallen zijn ook in lijn met de nieuwe regionale woningbouwprognoses die in het najaar van 2007 in de opdracht van de provincie Groningen door het bureau ABF zijn doorgevoerd. Onze taakstelling binnen de regiovisie is naar aanleiding hiervan met terugwerkende kracht verlaagd vanaf 2007 van 1350 naar 1150 woningen per jaar. Overigens betekent dit alles nog steeds dat we de komende jaren vol gas moeten blijven geven op de woningbouwproductie.

De afgelopen jaren bedroeg de productie (exclusief taakstelling omringende gemeenten) in:

2003:	761 woningen
2004:	574 woningen
2005:	596 woningen
2006:	572 woningen
2007:	1035 woningen

Woningbouwproductie heeft zich hersteld.

De uiteindelijke productie voor 2007 was 1035 woningen (nieuw en verbouw). Onder andere door de goede economische vooruitzichten en het toegenomen consumentenvertrouwen zijn er in 2007 aanzienlijk meer woningen opgeleverd zijn dan in voorgaande jaren.

Voor 2008 staan 1885 woningen gepland. Hiervan bestaat echter voor 352 woningen geen 100% garantie voor daadwerkelijke oplevering in 2008. Het betreft hoofdzakelijk projecten die aan het eind van 2008 staan gepland. Gezien het hoge aantal van in uitvoering zijnde woningen (1566), lijkt een oplevering van meer dan 1500 woningen in 2008 mogelijk. De laatste keer dat een dergelijk hoog aantal woningen werd opgeleverd was in 1997: 1448 woningen.

Ook de verkoop van nieuwe woningen laat zien, dat de woningmarkt zich de goede kant op ontwikkelt. In de 2006 werden 719 woningen verkocht, dit aantal steeg in 2007 naar 816.

Tabel 1: verkoopresultaten per 28 januari 2008

	Verkocht 29-01-07/28-01-08	Restant ¹ Per 28-01-08	Totaal
Appartementen verkocht sinds 31-01-06	416	495	911
Grondgebonden woningen sinds 31-01-06	400	255	655
Totaal	816	750	1566

¹ Exclusief Ter Borch

Uiteindelijk zijn er in het afgelopen jaar 416 appartementen verkocht. In 2006 waren dit er 352 en tussen 1998 en 2004 werden gemiddeld 90 koopappartementen per jaar gebouwd (bron: SysWov). Afgezet tegen deze trend is er sprake van een zeer positieve ontwikkeling. Ook voor de ambitie om in de komende jaren tussen de 400 tot 700 appartementen per jaar te bouwen is dit voldoende, aangezien er gemiddeld genomen ongeveer evenveel appartementen in de huur- als in de koopsector worden gebouwd.

Voor de rest van 2008 staat de verkoop van een kleine 1000 appartementen ingepland. Hiermee kan de positieve ontwikkeling van het appartementenprogramma worden voortgezet.

In 2007 zijn 400 grondgebonden woningen verkocht. In 2006 werden 367 woningen verkocht en tussen 1998 en 2005 werden gemiddeld 450 grondgebonden koopwoningen per jaar gebouwd. Het aantal verkochte grondgebonden woningen blijft echter daarmee achter bij de trend. Voor de rest van 2008 resteert nog een aanbod van ongeveer 600 grondgebonden woningen. Dit blijft te weinig om het opgelopen tekort in te lopen. Tot de start van de Held 3 en Meerstad blijft er in de uitleg een tekort in het aanbod van grondgebonden woningen. In *Sturen op snelheid* is daarom specifieke aandacht besteed aan het tekort aan grondgebonden woningen.

Tabel 2. Woningbouwprogramma 2008-2012 beschikbare capaciteit

	2008	2009	2010	2011	2012
Bestaand stedelijk gebied/herstructurering²	1441	2144	2483	1775	990
Uitleg	444	357	1188	900	800
Totalen	1885	2501	3671	2675	1790
Ter Borch	120	200	200	200	200
Haren-Noord	50	100	100	100	???
Slochteren Borgmeren	35	13			
Totalen (incl. regio)	2090	2814	3971	2975	1980

De praktijk leert dat op de korte termijn meestal 75 procent van de capaciteit gerealiseerd wordt. Op de middellange termijn daalt dit percentage naar gemiddeld 50 procent. Uitgaande van de positieve economische ontwikkeling en de inschatting over de haalbaarheid van de planning op dit moment, is in 2008 en 2009 een productie van respectievelijk ruim 1500 en 1000 woningen zeker. Zoals eerder genoemd is van 352 woningen de oplevering in 2008 nog niet zeker. Op dit moment wordt alles op alles gezet om zoveel mogelijk van deze woningen in 2008 op te leveren.

Tabel 3. Woningbouwprogramma 2008-2011 zekere productie (zie ook bijlage 1)³

	2008	2009	2010	2011	2012
Bestaand stedelijk gebied/herstructurering	1194	942			
Uitleg	339	71			
Totalen	1533	1013			
Ter Borch	120	120	100	100	
Haren-Noord	25	50	50	50	
Slochteren Borgmeren	35				
Totalen (incl. regio)	1713	1183			

In de bestaande stad is er voldoende programma beschikbaar om ruim voldoende woningen te kunnen bouwen. Zoals gesteld is er in de uitleg onvoldoende aanbod.

We kunnen constateren, dat de capaciteit voor de komende vijf jaar is gestegen van bijna 10.000 woningen eind 2005 naar ruim 12.000 eind 2007. De markt heeft daarmee alle ruimte gekregen om de productie de komende jaren te halen. Het tekort in de uitleg voor 2008 en 2009 is gebleven doordat de

² Bestaand stedelijk gebied 1971

³ Hierbij is beperkt rekening gehouden met het doorschuiven van de uitval van het voorgaande jaar.

planning van de Held 3 nog steeds achter blijft. In de tussentijd kan de vraag naar grondgebonden woningen in de uitleg, naast de projecten buiten de gemeentegrenzen zoals Ter Borch, alleen bediend worden via het project Reitdiep-haven en Helpermaar. De bouw in Reitdiep-haven is gestart na de zomer van 2007. De eerste 63 woningen in Helpermaar zijn sinds mei 2007 in verkoop en op 1 na allemaal verkocht, de bouw is eind 2007 gestart en de oplevering vindt in 2008 plaats.

Belangrijke rol corporaties

Een belangrijke oorzaak van de positieve vooruitzichten is de inzet van de Groninger corporaties in het bestaand stedelijk gebied. Van de totale productie namen de corporaties in 2007 met 782 woningen driekwart van de totale productie voor hun rekening. Voor 2008 lijkt het aandeel van de corporaties zelfs op ruim 80% uit te komen.

Aandeel corporaties t.o.v. totale productie:

2003: 465 woningen (61%) van totaal 761 woningen.

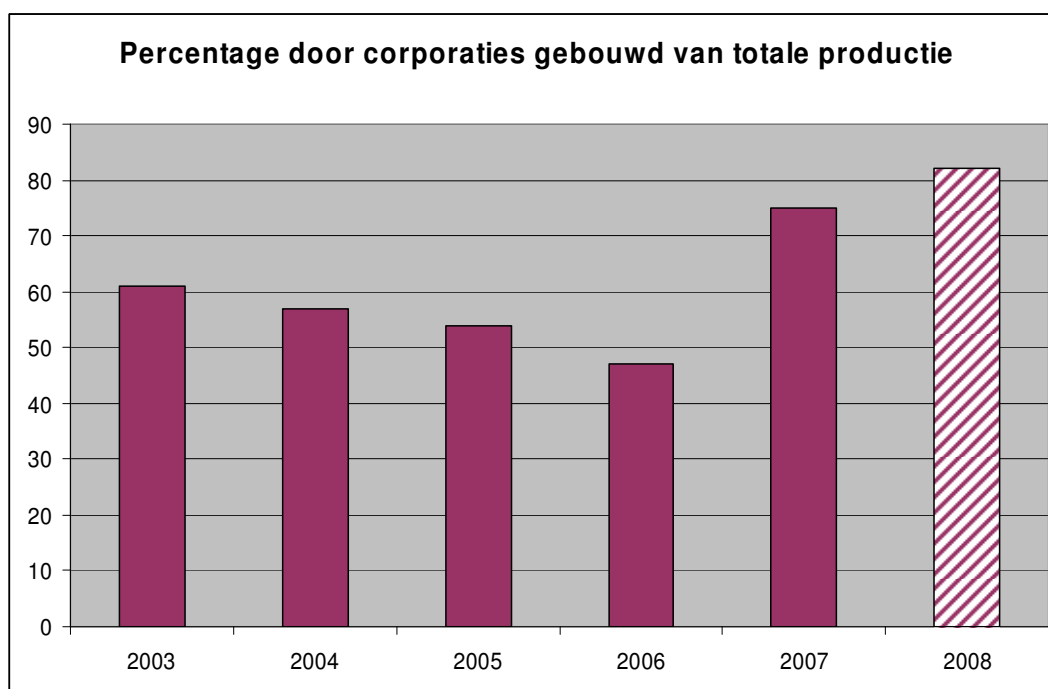
2004: 330 woningen (57%) van totaal 574 woningen

2005: 325 woningen (54%) van totaal 596 woningen

2006: 272 woningen (47%) van totaal 572 woningen

2007: 782 woningen (75%) van totaal 1035 woningen

2008: 1267 woningen (82%) van totaal 1533 woningen (verwachting)



Nijestee, In, De Huismeesters, Woonstade en Patrimonium hebben op dit moment voldoende plannen in voorbereiding om ook na 2007 invulling geven aan de afspraak in het nieuwe lokaal akkoord om in de komende tien jaar 8000 woningen te bouwen. Verder dragen de corporaties bij aan een hoge productie door niet overal af te wachten tot 70 procent van het aanbod verkocht is, maar door op voorhand te starten met de bouw.

Wel begint er langzamerhand wat zorg te ontstaan door de onzekere financiële positie van de woningbouwcorporaties als gevolg van het rijksbeleid. Het effect van respectievelijk het invoeren van een inflatievolgende huurstijging, de integrale vennootschapsbelasting (VBP-plicht) en de voorgenomen heffing voor de prachtwijken is langzamerhand merkbaar. De corporaties beginnen onder druk te komen, wat leidt tot temporisatie van meer risicovolle projecten.

Sturen op snelheid

Op 20 december 2006 heeft de raad de notitie “Sturen op Snelheid” vastgesteld. In deze notitie worden de maatregelen met betrekking tot het versnellen van de woningbouw in de stad geformuleerd. Uitgangspunt in deze notitie is dat we gezien de forse capaciteit die we beschikbaar hebben, de hoge productieaantallen moeten kunnen realiseren. In de praktijk blijft de oplevering van nieuwbouwwoningen echter ver achter bij onze taakstelling. Daarom is afgesproken dat het anders moet en kan!

“Sturen op Snelheid” bestaat uit elementen die ervoor moeten zorgen dat er meer en sneller kan worden gebouwd. Hieronder wordt kort ingegaan op de stand van zaken met betrekking tot deze elementen.

1. Instellen aanjaagteam woningbouw

De effecten van het aanjaagteam en de bijbehorende maatregelen die zijn genomen om te zorgen voor versnelling van de woningbouw komen vooral in de productie vanaf 2008 tot uiting. Ook in 2008 zullen deze maatregelen worden voortgezet zodat in 2009 een productie van minimaal 1150 woningen gerealiseerd wordt.

2. Actief sturen op realisatie van 10 cruciale projecten

Het actief sturen op de realisatie van 10 cruciale projecten speelt bij vorenstaande ook een belangrijke rol en wordt eveneens in 2008 voortgezet. Daarnaast wordt ook de speciale aandacht voor projecten met grondgebonden woningen worden voortgezet. Zo wordt in 2008 een voorstel worden gedaan voor een nieuwe manifestatie met de werktitel ‘Intense Laagbouw’ met speciale aandacht voor het bouwen grondgebonden woningen.

3. De bouwenvelophe

In het programma voor het nieuwe lokaal akkoord is afgesproken met de corporaties op welke locaties wij gaan werken met de bouwenvelophe. In 2007 is nader ingevuld wat moet worden meegenomen in de bouwenvelophe en zijn ook standaard afspraken over gemeentelijke kosten gemaakt. In 2008 zullen deze afspraken worden aangepast aan de verwachte in werkingtreding van de nieuwe wet RO.

4. Versnelling bouwplanprocedures

Met de inwerkingtreding van de nieuwe wet RO zal rekening moeten worden gehouden met langere procedures. Over de invoering van deze wet en gevolgen daarvan wordt de raad apart geïnformeerd.

5. Bredere inzet van de woningbouwaccelerator.

In juli 2007 zijn door 2 ontwikkelaars voor 3 projecten aanvragen ingediend voor totaal 279 woningen. Daarmee is een beslag gelegd op circa de helft van het beschikbare budget. Van de 3 projecten zijn er 2 in uitvoering.

Het gaat om de volgende woningbouwplannen:

- Reitdiephaven: 102 eengezinswoningen van TCN/Leyten,
- De Linie/ De Frontier 1^e fase: 113 woningen (waarvan 36 grondgebonden) van Nijestee, en
- Van Iddekingeweg/ De Rederijker: 64 woningen (waarvan 40 appartementen) van Nijestee.

De in de stimuleringsregeling opgenomen voorwaarde ten aanzien van staatssteun geeft problemen in de afwikkeling van de aanvragen. De verplichte (de minimis-) verklaring over ontvangen staatssteun in de voorgaande 3 jaren, is in eerste instantie door geen van de ontwikkelaars aangeleverd. In afwachting van nader beraad over de voorwaarde zijn de aanvragen aangehouden tot 1 dec. 2007. In december is de ontwikkelaars gemeld dat een de minimis-verklaring noodzakelijk is. Dit vormt voor de corporaties een breekpunt. De aanvrager voor het plan Reitdiephaven (TCN/ Leyten) heeft kortgeleden de verklaring geleverd en heeft daarbij aangegeven mogelijk ook het project Reitdiephaven 39 parkappartementen, te willen indienen.

De staatssteunbepaling beperkt dus (voorlopig) de inzetbaarheid, binnenkort volgt een voorstel over hoe hier mee om te gaan.

Bouwkosten

De prijsindex voor de bouwkosten van nieuwe woningen (CBS) is voor het begin van 2008 gestegen met meer dan 2 procent. Dit leidde ertoe dat de afgelopen periode bij een fors aantal projecten als gevolg van het aanbestedingsresultaat, bezuinigd en in een aantal gevallen herontwikkeld moest worden. Dit zorgde voor nieuwe onverwachte vertragingen. De verdere ontwikkeling voor 2008 is nog onzeker maar duidelijk is dat een verder stijgen van de bouwkosten een negatieve invloed op het tempo en de betaalbaarheid zal hebben. Omdat hier sprake is van een trend die landelijk optreedt en veel meer gemeenten in Nederland treft, kan de gemeente hier weinig aan doen. Het spreekt voor zich dat wij de ontwikkelingen op de voet volgen.

Cijfermatig

a) *In uitvoering:*

Per 31 december 2007 waren er ca. 1954 woningen in aanbouw.
Verdeeld over de drie categorieën⁴ levert dat het volgende beeld op:

- Goedkoop: 575 woningen
- Middelduur: 424 woningen
- Duur: 955 woningen

Totaal: 1954 woningen

b) *Oplevering:*

Zoals gemeld zijn er per 31 december 2007 woningen opgeleverd.

Oplevering naar categorie

- | | In aantallen: | in % t.o.v. 1035: |
|---------------|---------------|-------------------|
| • Goedkoop: | 314 woningen | 30,4 |
| • Middelduur: | 341 woningen | 32,9 |
| • Duur: | 380 woningen | 36,7 |

Huur versus koop

Getotaliseerd bedraagt de verhouding huur/koop als volgt:

- | | In aantallen: | in % t.o.v. 1035: |
|----------|---------------|-------------------|
| • Huur : | 350 woningen | 33,8 |
| • Koop: | 685 woningen | 66,2 |

Bestaande stad versus nieuwe uitleg

De verdeling over de beide gebieden levert het volgende beeld op (in % t.o.v. 1035):

- Bestaande stad incl. herstructurering: 800 woningen (77,3)
- Nieuwe uitleg: 235 woningen (22,7)

De nieuwbouw in de uitleg is als volgt verdeeld:

Kliefdiep (20), Reitdiep (123), Hoogkerk (26), Peizerweg-De Kring (29), Lewenborg (24), Granpré Molièreweg (10), en verspreid over de stad (3)

Wijkvernieuwing

Van de 1035 woningen zijn 396 (38 %), gebouwd in het kader van de wijkvernieuwing:

- 24 woningen in Lewenborg
- 58 woningen De Wijert
- 53 woningen in Corpus den Hoorn
- 24 woningen in Hoogkerk

⁴ Prijsgrenzen woningen 1-1-2003 (Bron: Ministerie van VROM)

	Huur	Koop
Goedkoop	T/m € 368	Tot € 157.000
Middelduur	€ 369 t/m € 493	€ 157.000 tot € 224.300
Duur	Vanaf € 494	Vanaf € 224.300

- 78 woningen in Paddepoel
- 61 woningen in Vinkhuizen
- 98 woningen in de Oosterparkwijk

Naar type

De 1035 zijn naar type onderverdeeld in:

- Vrijstaand: 27
- 2/1 kap: 81
- Eengezins in rij: 338
- Patio: 36
- Appartement: 414
- Zelfstandige eenheden: 139

Zoals hiervoor al werd gememoreerd, zijn er in 2007 380 woningen in de dure klasse opgeleverd. Dit aantal ligt (fors) hoger dan vorig jaar. In de middeldure klasse zijn 341 woningen opgeleverd terwijl in de goedkope klasse 314 woningen zijn opgeleverd. Samen zijn de categorieën middelduur en duur verantwoordelijk voor bijna 70% van de totale productie, (in 2006 was dit 90%)

Sociale huur

In het kader van het huidige lokaal akkoord was afgesproken om jaarlijks 180 nieuwe sociale huurwoningen op te leveren. In 2004 en 2005 waren dit er ongeveer 150 per jaar. In 2006 bedroeg het aantal sociale huurwoningen slechts 51, in 2007 zijn er 288 sociale huurwoningen opgeleverd. Daarmee ligt het gemiddelde van 160 sociale huurwoningen iets onder de afgesproken 180 per jaar. De komende jaren zullen dit er echter aanzienlijk meer worden. Zo staan er alleen al voor 2008 ruim 700 sociale huurwoningen op het programma.

Ouderenhuisvesting

In het kader van de nota *Ouderenhuisvesting nu en straks* is afgesproken om tussen 2001 en 2010 3500 woningen welke geschikt zijn voor ouderen op te leveren. Tot en met 2005 zijn ruim 2000 voor ouderen geschikte woningen opgeleverd en opgeplust. In 2007 zijn ongeveer ... **aan toegevoegd**. Daarmee liggen we nog steeds voor op de doelstelling.

Studentenhuisvesting

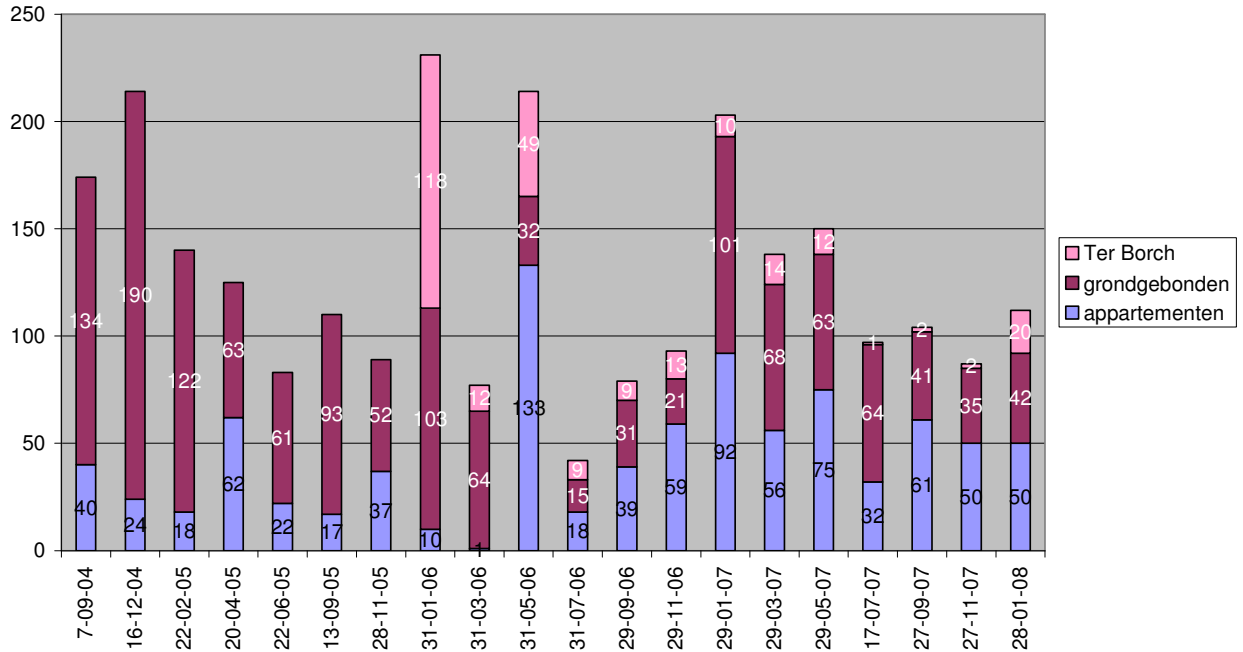
In 2007 zijn 126 zelfstandige eenheden voor studenten opgeleverd. Het gaat om 62 eenheden boven het postkantoor aan de Munnekeholm en 64 eenheden in het voormalige Sociale Dienstgebouw aan de W.A. Scholtenstraat.

Conclusies:

- 1 Per 31 december 2007 zijn er 1035 woningen opgeleverd.
- 2 De taakstelling voor 2007 van 1.350 woningen wordt niet gerealiseerd.
- 3 Vanaf 2007 heeft de productie zich hersteld.
- 4 Het tekort in de uitleg kan pas met de start van de Held 3 en Meerstad definitief worden opgelost.

Bijlage: Verkoopresultaten

VERKOCHT



IN VERKOOP

