

Herstel woningmarkt in de gemeente Groningen

Onderwerp

Steller Jasper Grotenhuis



De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 8186 Bijlage(n) -

Ons kenmerk 5411225

Datum 16-12-2015 Uw brief van -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief informeren wij u over de woningmarkt in Groningen. Het gaat goed met de woningmarkt in de gemeente Groningen. Het aantal transacties zit in de lift, de verkooptijd neemt af en de woningbouwproductie neemt toe. Voor 2015 verwachten we ruim 1.300 nieuwe woningen, het hoogste niveau sinds de crisis. Deze trend lijkt zich in 2016 en 2017 door te zetten met de verwachting van respectievelijk 1.600 en 1.900 nieuwe woningen. In deze brief gaan we in op de bestaande woningmarkt, de nieuwbouwmarkt en de woningbouwproductie.

Bestaande woningmarkt

In de eerste helft van 2015 zijn 196 meer bestaande woningen verkocht dan in dezelfde periode vorig jaar. Dit is een stijging van 22%. Op basis van de voorlopige NVM cijfers over het derde kwartaal van dit jaar lijkt deze stijging zich door te zetten. Ook verkopen huiseigenaren hun woning sneller dan voorheen. Op het hoogtepunt van de woningmarktcrisis duurde het nog ongeveer 114 dagen om een bestaande woning te verkopen, nu is de verkooptijd teruggelopen naar ongeveer 46 dagen.

Een andere belangrijke indicator die aangeeft hoe het gaat op de woningmarkt is de verhouding tussen het aantal transacties en het aanbod, dit wordt het verkoopresultaat genoemd. Het verkoopresultaat is in de eerste helft van 2015 met 53% gestegen ten opzichte van dezelfde periode een jaar geleden. Dit komt door zowel een afnemend aanbod, als door een toename in het aantal transacties.

Nieuwbouwmarkt

De verkoop van nieuwbouwwoningen zit eveneens in de lift. In de eerste helft van 2013 zijn 51 nieuwbouwwoningen verkocht, in de eerste helft van 2014 waren dit er 73 en in de eerste helft van 2015 zijn er 138 woningen verkocht.

Ook de verkoop van nieuwbouwwoningen verloopt sneller dan voorgaande jaren. Binnen een week waren 38 van de 45 appartementen van De Jakobijn in het Ebbingekwartier onder optie. Een ander project dat snel verkoopt zijn de appartementen in het Eemskwartier. Eind mei zijn 38 appartementen van DOK2 in de verkoop gegaan, waarvan nu 33 zijn verkocht en de rest onder optie is. Inmiddels zijn binnen een week ook 39 van de 45 appartementen binnen DOK3 onder optie.

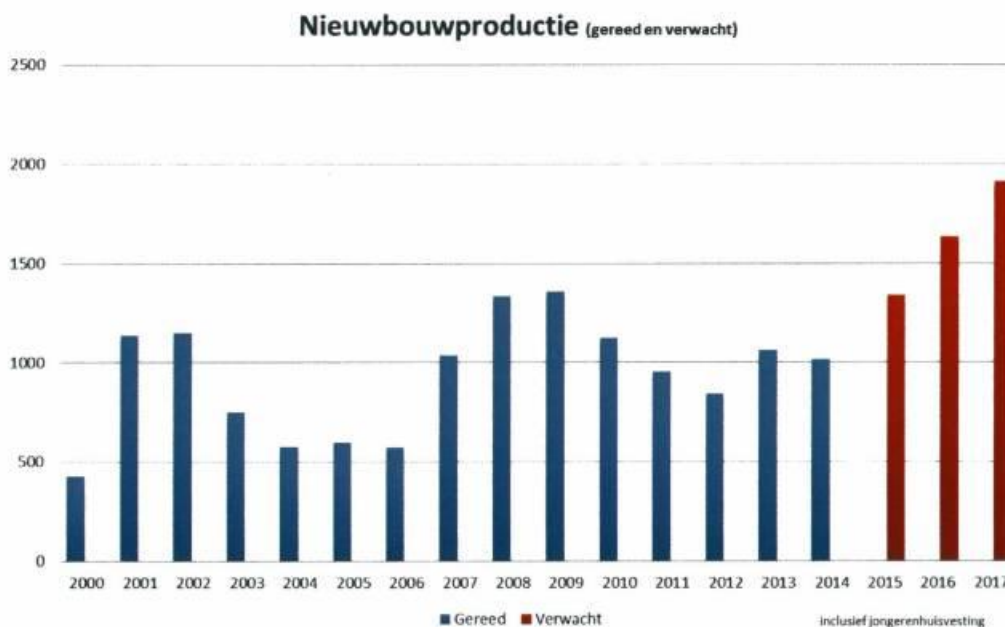


Jakobijn - Ebbingekwartier

Kijken we naar het verkoopresultaat -het aantal transacties ten opzichte van het aanbod- dan zien we dat deze is gestegen. Het verkoopresultaat is toegenomen van 22% in de eerste helft van 2014 naar 92% in de eerste helft van 2015.

Woningbouwproductie

Parallel aan het aantal toegenomen transacties van nieuwbouwwoningen, is de woningbouwproductie gestegen. Daarnaast zijn woningbouwprojecten die vanwege de economische crisis in de ijskast stonden weer op gang gekomen. In 2014 zijn 452 woningen gerealiseerd en 564 jongereneenheden. Voor dit jaar verwachten we dat 563 woningen worden opgeleverd en 802 jongereneenheden. Een toename van ruim 34%. In 2016 verwachten we zelfs 586 woningen en 1.047 jongereneenheden, een stijging van ruim 60% ten opzichte van 2014.



Wat ook opvalt, is de rol van de corporaties. In 2007 en 2008 waren de gezamenlijke corporaties nog goed voor gemiddeld 58% van de woningbouwproductie.

In 2015 en 2016 verwachten we dat de corporaties gemiddeld voor 15% bijdragen aan de woningbouwproductie. Vooral commerciële ontwikkelaars zijn verantwoordelijk voor de overige woningbouwproductie.

Woningtypen en prijscategorieën

In de nu volgende paragraaf kijken we terug naar gerealiseerde aantallen over 2014 en maken we een voorlopige analyse over 2015. Hierbij wordt gekeken naar de volgende categorieën; woningtypen, locaties en prijscategorieën naar huur en koop. We kijken ook vooruit naar de aantallen die we verwachten voor 2016 en 2017. We hebben er bewust voor gekozen om niet verder vooruit te kijken dan 2017. De fasering van projecten wordt onzekerder naarmate ze verder in de tijd gepland zijn. Na 2017 wordt de fasering te onzeker om met voldoende zekerheid te zeggen of betreffende projecten ook in dat jaar worden opgeleverd, of opschuiven in de tijd.



36 jongereneenheden 'Wijkpost Hoendiep' (opgeleverd 2015)

In de periode 2014-2017 worden de meeste woningen in binnenstedelijk gebied gebouwd. Vooral jongerenhuisvesting en appartementen dragen bij aan de binnenstedelijke woningbouwproductie. In de periode 2014 tot en met 2017 verwachten we een totale toevoeging van 3.607 jongereneenheden en 1.009 appartementen in binnenstedelijk gebied. Ook worden er meer grondgebonden woningen toegevoegd in binnenstedelijk gebied dan voorheen. Deze grondgebonden woningen worden ook deels in de directe nabijheid van de binnenstad gerealiseerd. Voorbeeldprojecten zijn het Ebbingekwartier, het Eemskwartier en Berlage-hof.

In de periode 2014-2017 verwachten we dat ongeveer 367 grondgebonden woningen gerealiseerd gaan worden in het uitleggebied. De meeste van deze woningen worden gerealiseerd Meerstad en in Reitdiep. Daarnaast staan er 110 appartementen op de planning, waarvan een groot deel in Reitdiep.

LOCATIE EN WONINGTYPE		2014	2015	2016	2017	Eindtotaal
Binnenstedelijk	appartement	331	238	151	314	1.034
	eengezins in rij			46	28	74
	grondgebonden	121	254	244	109	728
	jongerenhuisvesting	564	802	1.047	1.194	3.607
	Vrije kavels		8			8
Totaal binnenstedelijk		1.016	1.302	1.488	1.645	5.451
Uitleggebied	2 ^e kap			42	14	56
	appartement				110	110
	grondgebonden			46	45	91
	Rijwoningen	25		57	130	212
	Vrije kavels	6	2			8
Totaal uitleggebied		31	36	145	265	477
JAARTOTALEN		1.047	1.338	1.633	1.910	5.928

2014-2017 woningbouwproductie naar locatie en woningtype

Veel woningen worden toegevoegd in de categorie goedkope huur. Uiteraard komt dit voornamelijk door de toevoeging van jongerenhuisvesting die in deze prijscategorie valt. Maar ook 490 appartementen en 106 grondgebonden woningen vallen in deze categorie. In de prijscategorie goedkope koop worden er in de periode 2014 tot en met 2017 ongeveer 400 woningen toegevoegd. In 2015 zijn er onder andere aan het Boterdiep (Cuypersweg), de Grunobuurt en Paddepoel-zuidoost woningen gerealiseerd in deze prijscategorie. Voor de komende twee jaren zijn woningen in deze prijscategorie vooral gepland in de Oosterpark (De Velden) Oosterhoogebrug en Meerstad.

PRIJSCATEGORIE EN WONINGTYPE		2014	2015	2016	2017	Eindtotaal
Goedkope huur	appartement	248	131	30	81	490
	eengezins in rij				28	28
	grondgebonden	53	12	13		78
	jongerenhuisvesting	564	802	1.047	1.194	3.607
Goedkope koop	appartement	58	26		61	145
	grondgebonden	28	104	-		132
	Rijwoningen	25		57	30	112
Midden huur	appartement	8	21	5	11	45
Midden koop	2 ¹ kap			42	14	56
	appartement	17	88	110	237	427
	eengezins in rij			-	-	-
	grondgebonden	26	111	211	143	516
	Rijwoningen				100	100
Dure koop	appartement		6	6		12
	eengezins in rij			46		46
	grondgebonden	14	27	66	11	118
	Vrije kavels	6	10			16
Eindtotaal		1.047	1.338	1.633	1.910	5.928

2014-2017 woningbouwproductie naar prijscategorie en woningtype

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink