

Telefoon (050) 367 8093/ Jaap Haks  
Onderwerp Tussenrapportage woningbouw 2008-1

<b>GRIFFIE</b>	
reg.nr.	GR08.1743134
Ingek.	22 OKT 2008
class.	-2.07.51
te beh. door:	GR
kopie gez. aan:	

De leden van de raad  
van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Datum 22 OKT 2008

Bijlage(n) 1

Ons RO.081739390

Uw brief van

Uw kenmerk

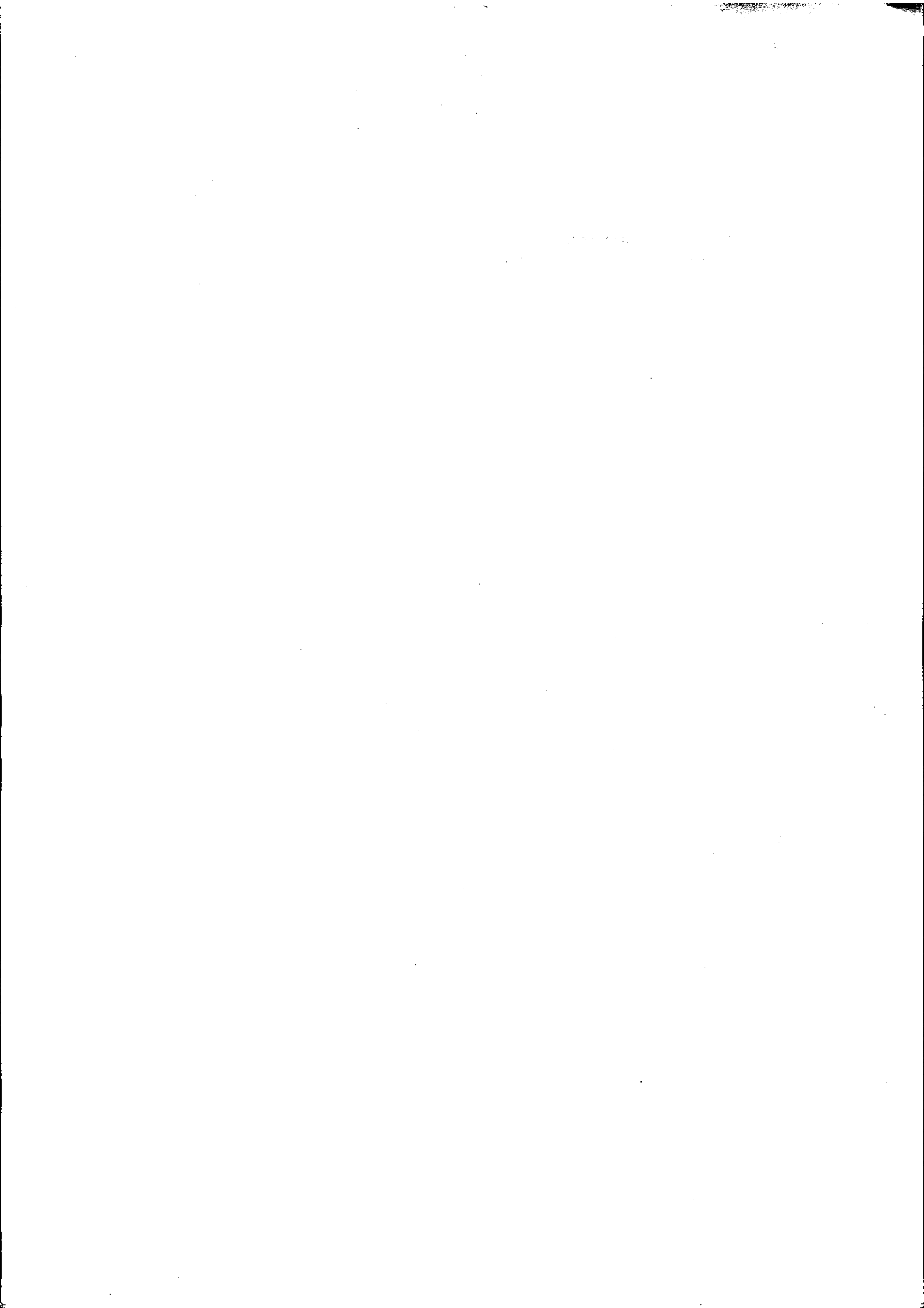
Geachte heer/ mevrouw,

Voor u ligt de eerste tussenrapportage over de woningproductie in 2008. Wij informeren u periodiek over de voortgang van de woningbouwproductie.

De belangrijkste punten die in deze rapportage naar voren komen, zijn de volgende. De woningbouwproductie blijft hoog. Per 31 augustus 2008 waren er 780 woningen opgeleverd en waren er 2150 woningen in aanbouw. In 2008 zullen in ieder geval ongeveer 1350 woningen worden gerealiseerd, mogelijk zelfs meer dan 1400. Daarmee halen we in 2008 de nieuwe taakstelling van 1150 woningen ruim.

De precieze aantallen voor 2008 hangen af van een aantal projecten, dat wel in aanbouw is genomen, maar waarvan de oplevering net voor de jaargrens is gepland. De productie herstelt zich in bijna alle segmenten. Alleen blijft er tot de start van Meerstad volgend jaar in de uitleggebieden een tekort in het aanbod van grondgebonden woningen.

Al met al wordt 2008 een uitstekend jaar voor wat betreft de woningbouwproductie. Wel moet er een 'winstwaarschuwing' voor de komende jaren worden afgegeven. In 2009 zal de produktie nog boven de 1000 uitkomen, maar in de jaren daarna is dit nog niet zeker. De stijging van de hypotheekrente en de onzekerheid over de ontwikkeling van de Nederlandse economie zorgen voor een neerwaarts effect op de noordelijke woningmarkt. Dit komt vooralsnog niet tot uiting in de woningprijzen, maar landelijk gezien zijn de woningprijzen in het eerste kwartaal van 2008 gedaald ten opzichte van het kwartaal ervoor (bron: Monitor Nieuwe Woningen). In de Regio Groningen-Assen zijn de woningprijzen het sterkst gestegen. Maar algemeen gesproken worden ook in onze regio woningen minder snel verkocht en van sommige projecten vindt omzetting van koop naar huur plaats. Wij zullen de gevolgen van de huidige kredietcrisis op de Groningse markt op de langere termijn scherp monitoren. In het kader van de komende Woonvisie zullen wij u daarover verschillende denkbare scenario's voorleggen.



### **Sturen op snelheid**

De positieve ontwikkeling van de woningbouwproductie in 2008 is mede te danken aan de maatregelen uit de op 20 december 2006 door u vastgestelde notitie "Sturen op Snelheid". In deze notitie werden de maatregelen met betrekking tot het versnellen van de woningbouw in de stad geformuleerd. De laatste ontwikkelingen met betrekking tot deze maatregelen zijn:

#### **1. Instellen aanjaagteam woningbouw**

De verwachte productie in 2008 en de jaren daarop laat zien dat het aanjaagteam en de bijbehorende maatregelen die zijn genomen om te zorgen voor versnelling van de woningbouw, effect hebben.

#### **2. Actief sturen op realisatie van 10 cruciale projecten**

Het actief sturen op de realisatie van 10 cruciale projecten speelt hierbij ook een belangrijke rol en is eveneens in 2008 voortgezet. Daarnaast wordt ook de speciale aandacht voor projecten met grondgebonden woningen voortgezet. In het bijzonder de komende manifestatie Intense Laagbouw zal hieraan belangrijke impuls moeten geven.

#### **3. De bouwveloppe**

Er is net een nieuw samenwerkingsdocument Nieuw Lokaal Akkoord vastgesteld, waarin onder meer de bouwveloppe is opgenomen. Het nieuwe document moet de kinderziektes uit de oude afspraak oplossen en houdt rekening met het inwerkingtreden van de nieuwe wet RO op 1 juli 2008. De verwachting is dat daarmee de samenwerking tussen gemeente en corporaties nog beter zal verlopen.

#### **4. Versnelling bouwplanprocedures**

Door inwerkingtreding van de nieuwe wet RO wordt rekening gehouden met langere procedures. Over de invoering van deze wet en gevolgen daarvan is uw raad apart geïnformeerd.

#### **5. Breder inzet van de woningbouwaccelerator.**

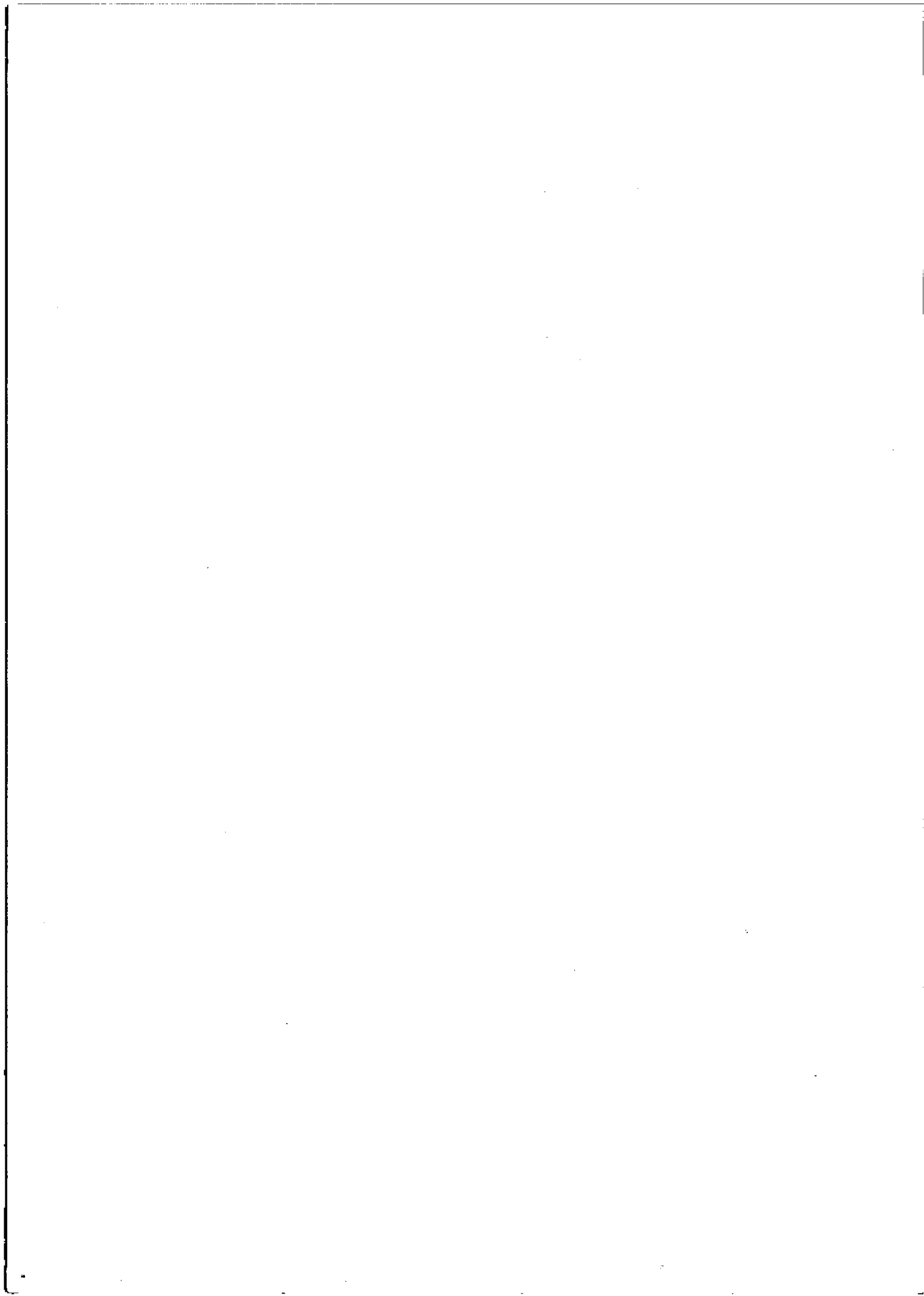
De in de stimuleringsregeling opgenomen voorwaarde ten aanzien van staatssteun geeft problemen in de afwikkeling van de aanvragen. In december 2007 is de ontwikkelaars gemeld dat een de minimis-verklaring noodzakelijk is. Dit vormt voor de corporaties een breekpunt. De aanvrager voor het plan Reitdiephaven (TCN/ Leyten) heeft kortgeleden de verklaring geleverd en heeft daarbij aangegeven mogelijk ook het project "Reitdiep-haven 39 parkappartementen" te willen indienen.

De staatssteunbepaling beperkt dus (voorlopig) de inzetbaarheid; binnenkort volgt een voorstel over hoe hiermee om te gaan.

Naast sturen op snelheid zijn er twee andere ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de productie. Dat zijn de bouwkosten en de programmering.

#### **Bouwkosten**

De hoge bouwkosten belemmeren op dit moment steeds vaker de afzetbaarheid van projecten. Terwijl de vraag naar goedkope woningen is toegenomen, is het bijna onmogelijk om deze



woningen te bouwen. De komende periode zullen we samen met de corporaties en andere ontwikkelaars nagaan hoe er meer betaalbare woningen aan het huidige aanbod kunnen worden toegevoegd.

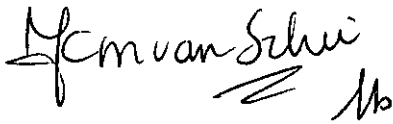
Onduidelijk is nog in hoeverre de huidige economische onrust gaat uitwerken op de bouwkosten.

**Programmering**

In het kader van de nieuwe Woonvisie zal kritisch gekeken worden naar de frictie tussen vraag en aanbod. In de programmering moet dan extra aandacht worden besteed aan de segmenten die de afgelopen jaren niet of onvoldoende bediend zijn. Er kan dan gedacht worden aan particulier opdrachtgeverschap via kavels, koopwoningen voor starters en gezinnen met een inkomen onder anderhalf keer modaal, maar bijvoorbeeld ook het topsegment.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders  
van Groningen,

De burgemeester,

Handwritten signature of J. van Schuijvel, consisting of a stylized 'J' followed by 'van Schuijvel' and a flourish.

De secretaris,

Handwritten signature of the secretary, appearing as a cursive name.

