



Telefoon (050) 367 8093/ Jaap Haks  
Onderwerp Tussenrapportage woningbouw 2009-1

De leden van de raad  
van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Datum 26 AUG 2009

Bijlage(n) 1

Ons RO 09.1986108

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer/ mevrouw,

Voor u ligt de eerste tussenrapportage over de woningproductie in 2009. Wij informeren u periodiek over de voortgang van de woningbouwproductie.

#### **Nieuwbouwproductie**

De belangrijkste punten die in deze rapportage naar voren komen, zijn de volgende. De woningbouwproductie blijft hoog. Per 30 juni 2009 waren er 563 woningen opgeleverd en waren er 1710 woningen in aanbouw. In 2009 zullen in ieder geval meer dan 1000 woningen worden gerealiseerd, maar zeer waarschijnlijk wordt de taakstelling van 1150 woningen gehaald.

De precieze productie in 2009 hangt af van een aantal projecten, dat wel in aanbouw is genomen, maar waarvan de oplevering net voor de jaarwisseling 2009-2010 is gepland. Er worden in 2009 vrijwel geen woningen in de uitleg opgeleverd. Tot de verwachte start van Meerstad en De Held 3 volgend jaar blijft er in de uitleggebieden een tekort in het aanbod van grondgebonden woningen.

Zoals u bekend zal zijn hebben wij voor jongerenhuisvesting met de corporaties afgesproken om de komende jaren flink in te zetten op nieuwbouw voor jongeren. In totaal moeten er tot en met 2014 4.500 eenheden worden toegevoegd. Van een aantal projecten verwachten wij dat deze in 2010 daadwerkelijk starten met de bouw, zoals de Eendrachtskade, Lissabonstraat en het Wielewaalplein. Ook worden er voor de vier zones die wij hebben aangegeven in het projectplan jongerenhuisvesting (Eendrachtskade, Reitdiepzone, Bodenterrein/UMCG en rond winkelcentrum Paddepoel) door de corporaties concreet plannen ontwikkeld. Dit najaar zal meer duidelijkheid komen over de mogelijkheden in deze zones.

Wij verwachten dat er in 2009 en 2010, door de oplevering van een aantal grote projecten zoals de Kop van Oost en Bloemhof, een substantieel aantal starterswoningen zullen worden

opgeleverd. Samen met andere projecten in de stad verwachten wij dat er in 2009 circa 100 starterswoningen worden gerealiseerd.

Voor de komende jaren verwachten we met name in 2010 ook nog een hoge productie. Het succes van sturen op snelheid is daarmee nog tot 2011 merkbaar. Maar we verleggen, als gevolg van de effecten van de kredietcrisis op de woningmarkt, de aandacht van het aanjaagteam van de aantallen naar kwalitatieve afstemming en het ontwikkelen van maatregelen in het kader van de kredietcrisis.

### **Maatregelen kredietcrisis**

Als gevolg van de kredietcrisis is de verkoop van nieuwbouwwoningen met zo'n 60 procent afgenomen ten opzichte van een jaar eerder. Daarnaast zijn de gemiddelde huizenprijzen ten opzichte van het tweede kwartaal van 2008 met 5,6% gedaald. Maar dat het dieptepunt mogelijk bereikt is, blijkt uit het feit, dat in het tweede kwartaal, ten opzichte van het eerste kwartaal van 2009 sprake was van een prijsstijging van 5,2% (bron: NVM).

U heeft het afgelopen half jaar twee keer over de gevolgen van de kredietcrisis voor de woningmarkt gesproken. Daarbij heeft u ingestemd met onze langetermijnvisie op het functioneren van de woningmarkt:

- Afmaken wat op stapel staat;
- De consument bepaalt;
- Nu plannen voor de toekomst;
- Kwaliteit telt;
- Verleiden is troef.

Tegelijkertijd hebben wij maatregelen aangekondigd die wij als lokale overheid kunnen treffen om de consument en daarmee de woningmarkt op korte termijn te kunnen helpen. Daarmee blijft de doorstroming op gang en komt de woningmarkt niet helemaal op slot te zitten.

Het betreft de volgende maatregelen:

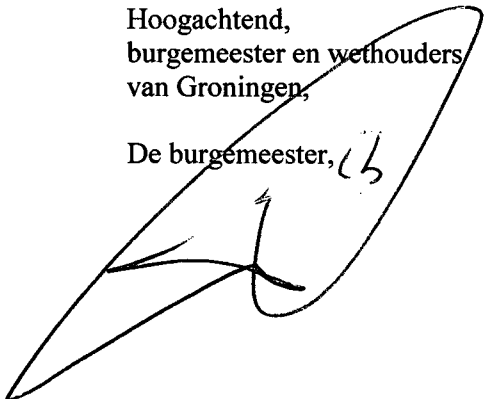
1. Lostrekken Semmelweislocatie en Bessemoerstrook door middel van gemeentelijke investeringen. Het betreft een bijdrage van € 1,8 miljoen respectievelijk € 1,1 miljoen. Daarmee geven wij een extra impuls zodat de woningbouwproductie wordt versneld en de planontwikkeling door kan gaan. Aan de start uitvoering van de Semmelweislocatie en Bessemoerstrook wordt op dit moment hard gewerkt.
2. Verruimen regeling starterslening. Wij hebben u voorgesteld om de starterslening ook beschikbaar te stellen voor de bestaande woningvoorraad. Daarmee wordt het voor meer starters mogelijk om een woning te komen en komt het de doorstroming op de woningmarkt ten goede. Het voorstel om de startersleningen beschikbaar te stellen voor bestaande woningen is reeds in de raadscommissie besproken en zal in het najaar aan uw raad worden voorgelegd.
3. Benutten mogelijkheden Rijksbeleid. Wij hebben samen met de markt 432 woningen voor in totaal 11 projecten in de stad in aangemeld voor de stimuleringsregeling van de minister van WWI. Inmiddels heeft WWI de subsidieaanvragen van 7 projecten gehonoreerd, waarmee 314 woningen gemoeid zijn. Het gaat daarbij om de volgende projecten:

- Blauwe Dorp (90 woningen)
  - De Stadswerf (68 woningen)
  - Sterrenhof (39 woningen)
  - De Velden (31 woningen)
  - Grunobuurt blok 7 (34 woningen)
  - Boerhoflocatie (28 woningen)
  - Semmelweis (24 woningen)
4. In het najaar wordt waarschijnlijk een tweede tranche opengesteld. Wij zullen daar opnieuw plannen voor indienen en u daarover op de hoogte houden.
  5. Wij zijn met de regio in gesprek over kwalitatieve afstemming van de woningbouwprogrammering en planning in de uitleg. Hierover worden in het najaar concrete resultaten verwacht.
  6. Overige maatregelen, zoals het inzetten van erfpacht als specifiek en locatiegericht instrument, het onder de aandacht brengen van de mogelijkheden voor koopsubsidie.

#### **Programmering**

In het kader van de nieuwe Structuurvisie Wonen kijken we kritisch naar de frictie tussen vraag en aanbod. We gaan daartoe, voor het eerst in 2010, een jaarlijks uitvoeringsprogramma Wonen opstellen. Daarin zal extra aandacht worden besteed aan de segmenten die de afgelopen jaren niet of onvoldoende bediend zijn. Er kan dan gedacht worden aan eengezins sociale huur, jongerenhuisvesting en particulier opdrachtgeverschap via kavels.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders  
van Groningen,

De burgemeester, 

De secretaris, 

## Tussenrapportage woningbouw 2009-1

### Inleiding

Voor u ligt de tussenrapportage over de woningproductie in 2009. 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 2009

In 2008 heeft de regio Groningen-Assen de afspraken, zoals vastgelegd in het Convenant Woningbouwafspraken 2005-2010 Regiovisie Groningen-Assen, naar beneden bijgesteld. In plaats van 22.000 zal de regio in de periode 2005-2009 13.200 woningen bouwen. Onze taakstelling binnen de regiovisie is naar aanleiding hiervan met terugwerkende kracht verlaagd vanaf 2007 van 1350 naar 1150 woningen per jaar.

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

2004:	574 woningen
2005:	596 woningen
2006:	572 woningen
2007:	1035 woningen
2008:	1332 woningen

### Woningbouwproductie blijft ook in 2009 relatief hoog

Per 1 januari 2009 waren ruim 1900 woningen in uitvoering. We houden rekening met een productie van minimaal 1000 woningen, maar het halen van de taakstelling voor 2009 van 1150 woningen lijkt ook nog steeds haalbaar. De precieze aantallen voor 2009 hangen af van een aantal projecten, dat wel in aanbouw is genomen, maar waarvan de oplevering net voor de jaargrens is gepland.

Voor 2010 staan op dit moment ruim 2000 woningen gepland, het halen van de taakstelling lijkt voor 2010 daarmee eveneens zeker. Vanaf 2011 houden we echter rekening met een daling van de productie.

### Dalende verkoopcijfers

De in 2008 ingezette daling heeft zich voortgezet. Vergelijken met dezelfde periode over 2008 zijn er per 25 mei jl. ruim 100 woningen minder verkocht.

In het algemeen worden in onze regio woningen minder snel verkocht. Van sommige projecten vindt omzetting van koop naar huur plaats of wordt er een huurkoop regeling aangeboden met als doel de financiële risico's van kopen te verminderen en op die manier meer mensen aan te zetten tot het kopen van een nieuwe woning.

**Tabel 1: verkoopresultaten per 17 augustus 2009**

	Verkocht 29-05-08/17-08-09	Restant <sup>1</sup> Per 17-08-09
Appartementen verkocht sinds 29-05-08	139	714
Grondgebonden woningen sinds 29-05-08	208	278
Totaal	347	992

Gemeten over de periode 29 mei 2008 - 17 augustus 2009 zijn er 139 appartementen verkocht. Over ongeveer dezelfde periode in 2007 - 2008 waren dit er nog 347..Aangezien er gemiddeld genomen ongeveer evenveel appartementen in de huur- als in de koopsector worden gebouwd, blijkt dit voor de ambitie om de komende jaren tussen de 400 tot 700 appartementen per jaar te bouwen, onvoldoende. Maar doordat er meestal 2 tot 3 jaar zit tussen de start verkoop en oplevering, zal dit pas in 2011 effect hebben op de productie. Voor de rest van 2009 staat de verkoop van ruim 900 appartementen ingepland.

<sup>1</sup> Exclusief Ter Borch

In dezelfde periode zijn 169 grondgebonden woningen verkocht. Dit betekent ongeveer een halvering vergeleken met dezelfde periode een jaar eerder. Vergeleken met de eerste maanden van dit jaar valt er echter wel weer een stijgende lijn te ontdekken in het aantal verkochte nieuwbouwwoningen. Tussen 1998 en 2005 werden gemiddeld 450 grondgebonden koopwoningen per jaar gebouwd. Het aantal verkochte grondgebonden woningen blijft daarmee achter bij de trend. Voor de rest van 2009 resteert nog een aanbod van ruim 450 grondgebonden woningen. Een jaar geleden was dat aantal 277. Met de verwachte start van de verkoop in Meerstad en De Held 3 zal het aanbod verder stijgen.

**Tabel 2. Woningbouwprogramma 2009-2013 beschikbare capaciteit**

	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Bestaand stedelijk gebied/herstructurering<sup>2</sup></b>	1276	1775	2135	2000	800
<b>Uitleg</b>	11	260	425	500	600
<b>Totalen</b>	<b>1287</b>	<b>2035</b>	<b>2560</b>	<b>2500</b>	<b>1400</b>
<b>Ter Borch</b>	200	200	200	200	200
<b>Haren-Noord</b>	0	50	100	100	100
<b>Slochteren Borgmeren</b>	13				
<b>Totalen (incl. regio)</b>	<b>1500</b>	<b>2285</b>	<b>2860</b>	<b>2800</b>	<b>1700</b>

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. Voor 2009 en 2010 lijkt het halen van de taakstelling van 1150 woningen vrij zeker.

**Tabel 3. Woningbouwprogramma 2008-2012 zekere productie (zie ook bijlage 1)<sup>3</sup>**

	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Bestaand stedelijk gebied/herstructurering</b>	1199	1053	685	375	125
<b>Uitleg</b>	11	138	225	300	350
<b>Totalen</b>	<b>1210</b>	<b>1191</b>	<b>910</b>	<b>675</b>	<b>475</b>
<b>Ter Borch</b>	100	100	100	100	100
<b>Haren-Noord</b>		25	75	75	75
<b>Slochteren Borgmeren</b>	12				
<b>Totalen (incl. regio)</b>	<b>1322</b>	<b>1316</b>	<b>1085</b>	<b>850</b>	<b>650</b>

Vrijwel alle woningen die in 2009 worden opgeleverd bevinden zich in de bestaande stad. Dit zal pas veranderen vanaf 2010 met de start van Meerstad en De Held 3.

In de periode 2010-2014 staan bijna 10.000 woningen in de planning (zie tabel 2). Vanuit de nieuwe woonvisie is een bandbreedte aangegeven tussen de 950 en 1350 woningen. Uitgaande van een gemiddelde productie van 1150 woningen per jaar willen we dus 5750 woningen bouwen. Maar gezien de kredietcrisis en de ervaringen uit het verleden lijkt een productie van maximaal 4000 woningen realistischer. Een zekere mate van overcapaciteit is gewenst, maar het huidige appartementenoverschot maakt duidelijk dat beter gestuurd moet worden op de het aanbod door te zorgen voor variatie en differentiatie.

Ook in 2009 zullen de corporaties een belangrijk deel van de productie voor hun rekening nemen. Er wordt rekening gehouden met 77% van de totale productie. Met 931 verwachte woningen wordt de taakstelling uit het Nieuw Lokaal Akkoord van 800 woningen ruimschoots gehaald.

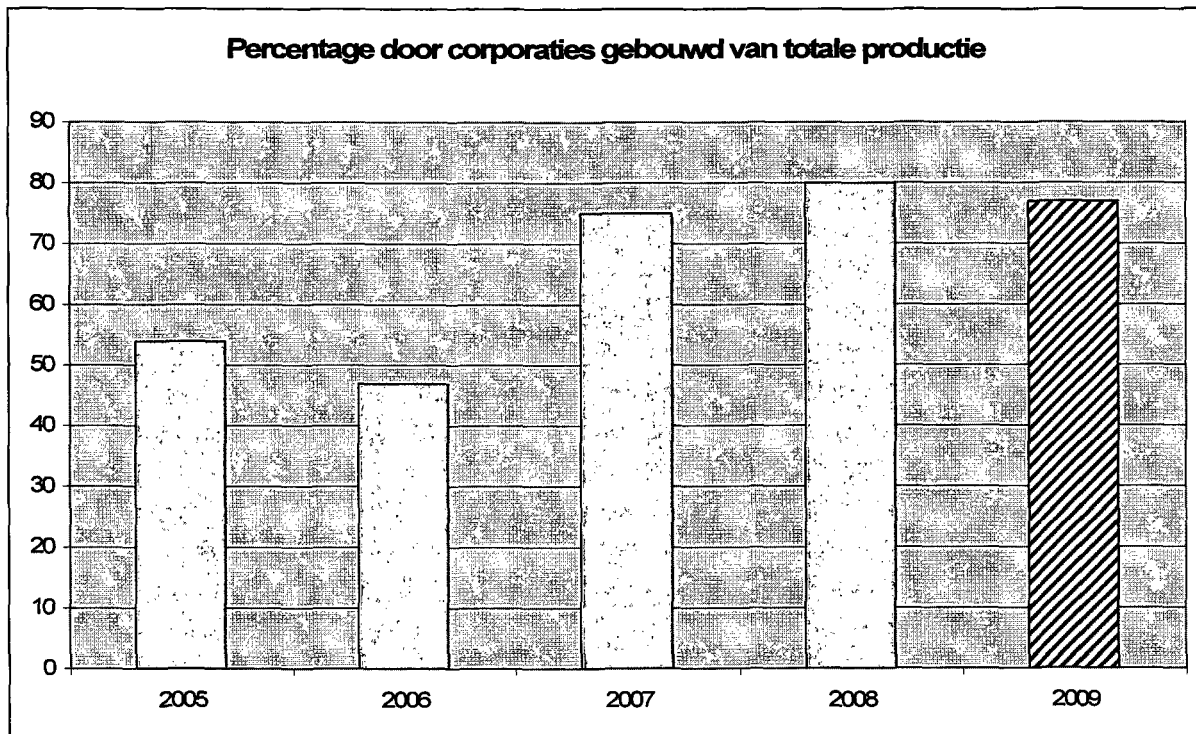
Aandeel corporaties t.o.v. totale productie:

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

<sup>2</sup> Bestaand stedelijk gebied anno 2000

<sup>3</sup> Hierbij is beperkt rekening gehouden met het doorschuiven van de uitval van het voorgaande jaar.

- 2006: 272 woningen (47%) van totaal 572 woningen
- 2007: 782 woningen (75%) van totaal 1035 woningen
- 2008: 1069 woningen (80%) van totaal 1332 woningen
- 2009: 931 woningen (77%) van totaal 1200 woningen (verwachte oplevering)



De Huismeesters, Lefier, Nijestee, Woonstade en Patrimonium hebben op dit moment voldoende plannen in voorbereiding om ook na 2008 invulling te geven aan de afspraak in het Nieuw Lokaal Akkoord om in de afgesproken tien jaar 8000 woningen te bouwen. Maar als gevolg van de kredietcrisis en de veranderende vraag moet voor de komende periode rekening worden gehouden met een aanzienlijk lagere productie. Hierover zullen in het kader van het nieuwe Lokaal Akkoord afspraken worden gemaakt.

## Sturen op snelheid en de kredietcrisis

Het succes van sturen op snelheid is nog tot 2011 merkbaar aan een hoge productie. Maar in 2009 is de aandacht van het aanjaagteam vooral gericht op de kwalitatieve afstemming en het ontwikkelen van maatregelen in het kader van de kredietcrisis. Ook de nieuwe concept-woonvisie geeft aan dat wij willen sturen op kwaliteit en veel minder op het halen van de aantallen.

Uw raad heeft het afgelopen half jaar twee keer over de gevolgen van de kredietcrisis voor de woningmarkt gesproken met als langetermijnvisie het functioneren van de woningmarkt:

- Afmaken wat op stapel staat;
- De consument bepaalt;
- Nu plannen voor de toekomst;
- Kwaliteit telt;
- Verleiden is troef.

Tegelijkertijd hebben wij maatregelen aangekondigd die wij als lokale overheid kunnen treffen om de consument en daarmee de woningmarkt op korte termijn te kunnen helpen. Daarmee blijft de doorstroming op gang en komt de woningmarkt niet helemaal op slot te zitten.

Het betreft de volgende maatregelen:

1. Lostrekken Semmelweislocatie en Bessemoerstrook door middel van gemeentelijke investeringen. Het betreft een bijdrage van € 1,8 miljoen respectievelijk € 1,1 miljoen. Daarmee geven wij een extra impuls zodat de woningbouwproductie wordt versneld en de planontwikkeling door kan gaan. Aan de start uitvoering van de Semmelweislocatie en Bessemoerstrook wordt op dit moment hard gewerkt.
2. Verruimen regeling starterslening. Wij hebben u voorgesteld om de starterslening ook beschikbaar te stellen voor de bestaande woningvoorraad. Daarmee wordt het voor meer starters mogelijk om een woning te komen en komt het de doorstroming op de woningmarkt ten goede. Het voorstel om de startersleningen beschikbaar te stellen voor bestaande woningen is reeds in de raadscommissie besproken en zal in het najaar aan uw raad worden voorgelegd.
3. Benutten mogelijkheden Rijksbeleid. Wij hebben samen met de markt 432 woningen voor in totaal 11 projecten in de stad in aangemeld voor de stimuleringsregeling van de minister van WWI. Inmiddels heeft WWI de subsidieaanvragen van 7 projecten gehonoreerd, waarmee 314 woningen gemoeid zijn. Het gaat daarbij om de volgende projecten:
  - Blauwe Dorp (90 woningen)
  - De Stadswerf (68 woningen)
  - Sterrenhof (39 woningen)
  - De Velden (31 woningen)
  - Grunobuurt blok 7 (34 woningen)
  - Boerhoflocatie (28 woningen)
  - Semmelweis (24 woningen)
4. In het najaar wordt waarschijnlijk een tweede tranche opengesteld. Wij zullen daar opnieuw plannen voor indienen en u daarover op de hoogte houden.
5. Wij zijn met de regio in gesprek over kwalitatieve afstemming van de woningbouwprogrammering en planning in de uitleg. Hierover worden in het najaar concrete resultaten verwacht.
6. Overige maatregelen, zoals het inzetten van erfpacht als specifiek en locatiegericht instrument, het onder de aandacht brengen van de mogelijkheden voor koopsubsidie.

**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 eengezins sociale huur, jongerenhuisvesting en particulier opdrachtgeverschap via kavels.



## Cijfermatig

### *In uitvoering:*

Per 30 juni 2009 waren er 1710 woningen in aanbouw.

Verdeeld over de drie categorieën<sup>4</sup> levert dat het volgende beeld op:

- Goedkoop: 501 woningen
  - Middelduur: 211 woningen
  - Duur: 998 woningen
- Totaal: 1710 woningen

### *Oplevering:*

Per 30 juni 2009 zijn er 563 woningen opgeleverd waaronder de eerste 36 woningen 'De Velden' in het Oosterpark, 80 woningen 'De Orion' en 64 woningen 'Marqant' in Paddepoel, 21 woningen in Lewenborg en 50 woningen 'Peizerhoven'.

### *Prognose:*

Ook in 2009 zullen er meer dan 1000 woningen worden opgeleverd. Voorzichtig wordt er nu uitgegaan van een oplevering van iets boven de 1200 woningen. Daarnaast is het voor ca. 75 woningen nog onzeker of de oplevering in 2009 lukt. De 52 woningen in Vinkhuizen (Prisma) zijn hierin meegeteld.

- |               | In aantallen: | In % t.o.v. 1210: |
|---------------|---------------|-------------------|
| • Goedkoop:   | 308 woningen  | 25,4              |
| • Middelduur: | 451 woningen  | 37,3              |
| • Duur:       | 451 woningen  | 37,3              |

### *Huur versus koop*

Getotaliseerd bedraagt de verhouding huur/koop als volgt:

- |          | In aantallen: | In % t.o.v. 1210: |
|----------|---------------|-------------------|
| • Huur : | 455 woningen  | 37,6              |
| • Koop:  | 755 woningen  | 62,4              |

### *Bestaande stad versus nieuwe uitleg<sup>5</sup>*

De verdeling over de beide gebieden levert het volgende beeld op (in % t.o.v. 1210):

- Bestaande stad incl. herstructurering: 1199 woningen (99,1)
- Nieuwe uitleg: 11 woningen ( 0,9)

4

	Huur	Koop
Goedkoop	t/m € 530	Tot € 175.000
Middelduur	€ 531 t/m € 650	€ 175.000 tot € 250.000
Duur	Vanaf € 651	Vanaf € 250.000

<sup>5</sup> Vanaf 2000 wordt bij het onderscheid bestaande stad en uitleg niet meer de oude grens van 1971 gehanteerd, maar de door VROM gehanteerde nieuwe grens per 2000.

### Wijkvernieuwing

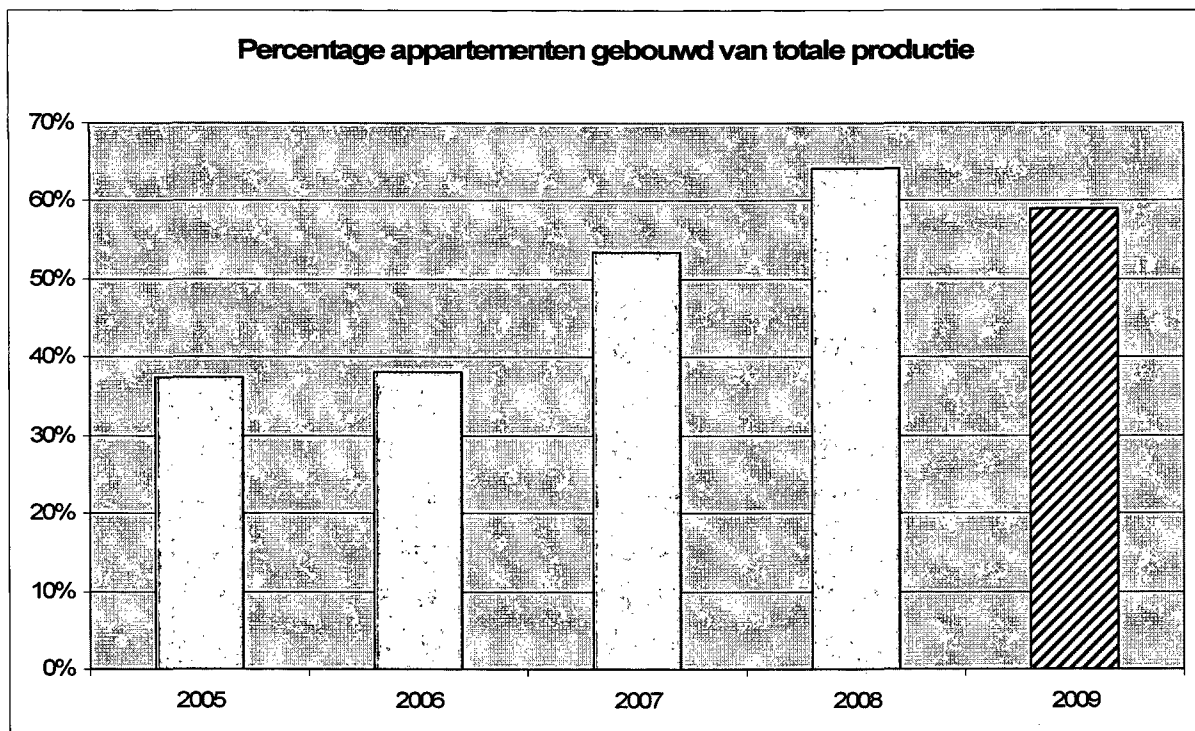
Van de 1210 geplande woningen worden 636 (52,6 %), gebouwd in het kader van de wijkvernieuwing:

- 75 woningen Corpus den Hoorn
- 67 woningen De Wijert-Noord
- 68 woningen Hoogkerk
- 96 woningen Lewenborg
- 36 woningen Oosterpark
- 34 woningen Oost-Indischebuurt
- 227 woningen Paddepoel-zuid
- 33 woningen West-Indischebuurt

### Naar type

De 1210 woningen zijn naar type onderverdeeld in:

- Appartement: 714
- Zelfstandige eenheden: 16
- Vrijstaand: 51
- Twee onder een kap: 44
- Grondgebonden/rij: 385



### Sociale huur

In het kader van het huidige Lokaal Akkoord is afgesproken om jaarlijks gemiddeld 350 nieuwe sociale huurwoningen op te leveren. In 2007/2008 zijn er resp. 287 en 569 sociale huurwoningen opgeleverd. Voor 2009 worden er 262 woningen in deze categorie verwacht.

### Ouderenhuisvesting

In het kader van Zorgen voor Morgen is in 2007 een stedelijk convenant met alle relevante partijen gesloten en zijn we bezig met de uitvoering van de afbouw intramurale zorgplaatsen. Voor 2009 staan 52 woningen in deze categorie gepland.

### ***Starters***

In 2010 moeten er 400 starterswoningen zijn gerealiseerd. In 2007 en 2008 zijn resp. 54 en 48 starterswoningen gerealiseerd. Besloten is om de maximale prijsgrenzen voor de starterslening in Groningen te verhogen van € 189.000 naar € 200.000. Wij verwachten dat er in 2009 en 2010, door de oplevering van een aantal grote projecten zoals de Kop van Oost en Bloemhof, een substantieel aantal starterswoningen zullen worden opgeleverd. Samen met andere projecten in de stad verwachten wij dat er in 2009 circa 100 starterswoningen worden gerealiseerd.

### ***Jongerenhuisvesting***

Van een aantal projecten verwachten wij dat deze in 2010 daadwerkelijk starten met de bouw, zoals de Eendrachtskade, Lissabonstraat en het Wielewaalplein. Deze projecten zijn doorgeschoven van 2009, zodat het aantal gerealiseerde zelfstandige eenheden in 2009 naar verwachting gering (slechts een aantal particuliere eenheden) zal zijn. Overigens: op basis van het aantal verleende onttrekkingsvergunningen schatten wij in dat er circa 500 onzelfstandige eenheden zijn bijgekomen. Daarmee is het kameraanbod opnieuw toegenomen. Deze eenheden tellen echter niet mee voor de woningbouwproductie.

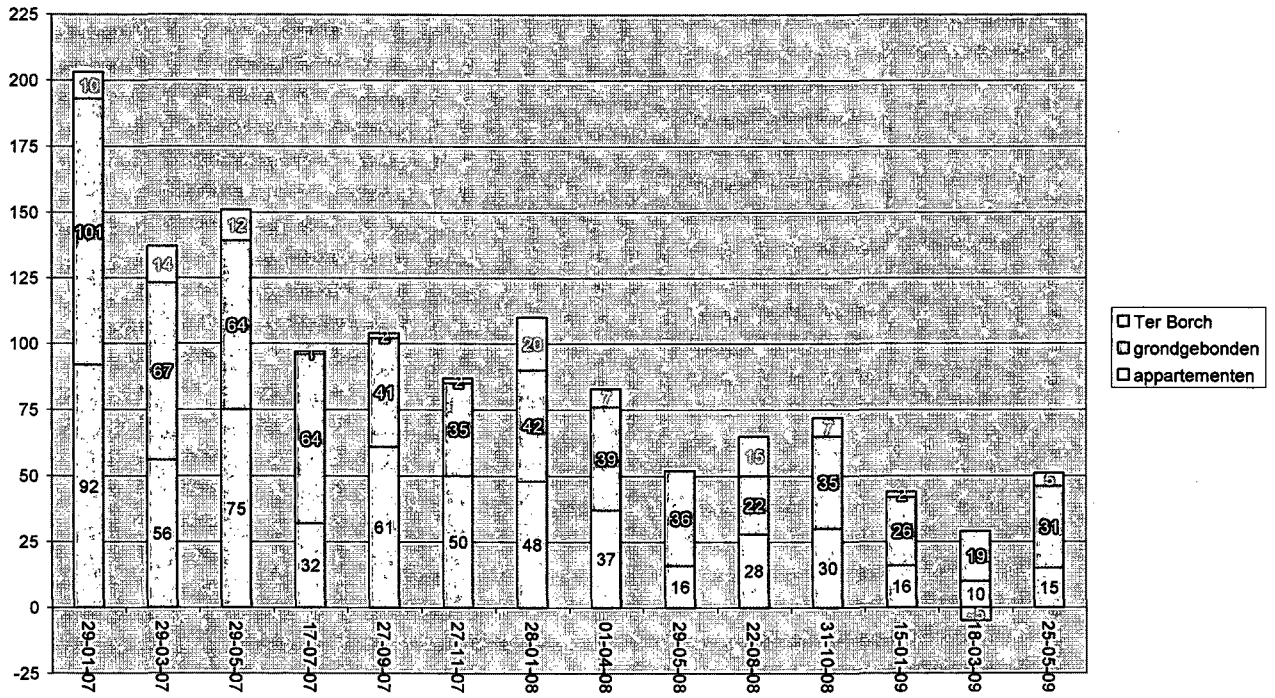
Zoals u bekend zal zijn hebben wij voor jongerenhuisvesting met de corporaties afgesproken om de komende jaren flink in te zetten op nieuwbouw voor jongeren. In totaal moeten er tot en met 2014 4.500 eenheden worden toegevoegd. Ook worden er voor de vier zones die wij hebben aangegeven in het projectplan jongerenhuisvesting (Eendrachtskade, Reitdiepzone, Bodenterrein/UMCG en rond winkelcentrum Paddepoel) door de corporaties concreet plannen ontwikkeld. Dit najaar zal meer duidelijkheid komen over de mogelijkheden in deze zones.

### **Conclusies:**

- 1 Per 30 juni 2009 zijn 563 woningen opgeleverd.
- 2 De taakstelling voor 2009 van 1.150 woningen wordt gerealiseerd.
- 3 In 2010 lijkt het halen van de taakstelling nog haalbaar.
- 4 Vanaf 2011 moet rekening worden gehouden met een lagere woningbouwproductie als gevolg van de kredietcrisis.
- 5 Het ontbreken van aanbod in de uitleg kan pas met de start van Meerstad en/of De Held 3 definitief worden opgelost.

# Bijlage 1: Verkoopresultaten

## VERKOCHT



## IN VERKOOP

