Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken

Telefoon (050) 367 84 64/ R. Klaassen
Onderwerp Woningmarkt en kredietcrisis

gemeente Groningen

GRIFFIE
reg.nr. gRog 1803748
ingek. 30 JAN 2009
class. -2 0751
te beh. door: gR
kopie gez. aan: dagmail
30/1

de leden van de raad van de gemeente
Groningen
te
GRONINGEN

Datum 30 JAN 2009 Bijlage(n) Ons RO09.1803379

Uw brief van Uw kenmerk

Geachte leden van de raad,

Op 11 februari aanstaande spreekt u over de gevolgen van de kredietcrisis voor de woningmarkt. Ter voorbereiding daarop sturen wij u deze brief, waarin wij de achtergronden van de huidige ontwikkelingen schetsen en onze visie daarop weergeven.

De kredietcrisis houdt de samenleving bezig. Nederland is in 2009 officieel in een recessie. Wat voor gevolgen heeft de kredietcrisis voor de woningmarkt in Groningen en welke maatregelen zijn denkbaar?
Deze notitie maakt vanuit het oogpunt van de woningmarkt een verkenning op deze vragen. Eerst wordt ingegaan op de woningmarkt in breder perspectief, vervolgens zetten wij onze beleidslijn voor de komende jaren neer en tenslotte gaan we in op enkele maatregelen op korte termijn.
Daarbij is het wel van belang te beseffen dat de ontwikkelingen momenteel zo snel gaan, dat wat we deze week opschrijven, volgende week alweer achterhaald kan zijn.

De woningmarkt in breder perspectief

Het is van belang om de ontwikkelingen op de woningmarkt in een breder perspectief te plaatsen. De Nederlandse woningmarkt heeft een aantal specifieke kenmerken. Wethouder Adri Duijvestein van Almere merkte daarover in zijn artikel (Volkskrant van 17/11, Cobouw 18/11) op:

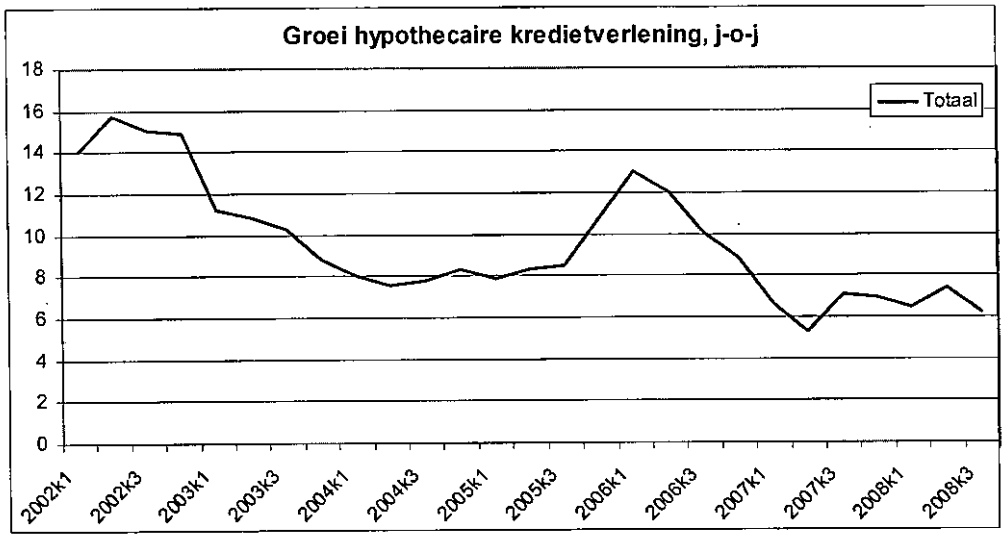
"In de afgelopen jaren is nooit, zoals dat in andere landen wel het geval was, de vraagzijde centraal komen te staan. Het initiatief in ons woningbouwbeleid is nooit aan de burgers zelf gegeven. In Nederland bepalen grote woningcorporaties, grote projectontwikkelaars en grote aannemers het speelveld."

In Nederland is de burger afhankelijk van wat er door marktpartijen en overheden wordt aangeboden. Marktpartijen hebben vaak cruciale grondposities zodat zij de markt kunnen reguleren door schaarste te creëren en op gunstige momenten locaties te

ontwikkelen tegen hoge prijzen. Deze staan niet meer in verhouding tot de werkelijke kosten die nodig zijn geweest om de woningen te gaan bouwen. Ook overheden beïnvloeden de marktwerking door het voeren van grondpolitiek en door ruimtelijk beleid. Belangen vanuit landschap, natuur, landbouw en mobiliteit bepalen ook de beschikbare ruimte voor woningbouwontwikkelingen.

Een ander typisch kenmerk van de Nederlandse woningmarkt is de hoge prijs voor onroerend goed, zowel in de nieuwbouw als in de bestaande voorraad. Vaak ligt de verkoopprijs van een bestaande woning ruim boven de reële waarde. Ook de prijs-kwaliteitverhouding voor een nieuwbouwwoning is niet altijd in orde. De prijs van koopwoningen is daarnaast jarenlang sterker gestegen dan de inflatie.

Door de kredietcrisis staan er meer huizen te koop dan een paar maanden geleden. Toch is het aantal woningen dat te koop staat al langer aan het stijgen. Op Funda is het aantal aangeboden woningen sinds 2006 meer dan verdubbeld. Ook de afname van de groei van het aantal hypotheekverleningen aan consumenten is een signaal. Volgens onderstaande grafiek is er, tot en met het derde kwartaal 2008, geen sprake van een abrupte omslag in de totale hypothecaire kredietverlening. Eerder is er sprake van het doorzetten van een trend die al in 2003 is ingezet.



(bron: brief minister Bos van Financiën en Minister Van der Hoeven van Economische Zaken aan de Tweede Kamer, d.d. 9 december 2008)

De gevolgen van de kredietcrisis voor de Groningse woningmarkt

Ook in Groningen bouwen grote institutionele partijen veel woningen. In de stad is in 2008 80% van de nieuwbouwwoningen gebouwd door vier corporaties. Als we de regionale woningmarkt bekijken dan valt op dat een beperkt aantal ontwikkelaars in vrijwel alle regiogemeenten grondposities hebben verworven en daarmee het tempo grotendeels bepalen. Ondanks dat er sinds de millenniumwisseling beduidend meer

gemeente Groningen

eengezinswoningen zijn bijgekomen in de stad dan daarvoor, is er ook op stedelijk niveau al jaren sprake van een kwalitatieve mismatch.
De laatste jaren zijn er met name in de appartementenmarkt veel nieuwe projecten ontwikkeld. Ondanks de aanname dat de markt zichzelf reguleert, heeft dit geleid tot een overaanbod van appartementen. Ook zonder de kredietcrisis zou er daarom een verzadigingspunt zijn bereikt in de stad. Het appartementenonderzoek dat wij in 2007 hebben afgerond gaf in dat kader al een duidelijk signaal af. Meer feiten en cijfers over de huidige stand van zaken op de woningmarkt in Groningen zijn te vinden in het woningmarktonderzoek dat dit jaar is uitgevoerd, in het kader van de woonvisie.

Door de kredietcrisis krijgen starters nog moeilijker een hypotheek en slagen woningeigenaren er nog minder makkelijk in om hun huis te verkopen. Banken zijn steeds minder bereid om projectontwikkelaars en bouwbedrijven geld te lenen. Het psychologisch effect van de kredietcrisis is dat mensen grote aankopen uit gaan stellen. Dit effect is inmiddels ook zichtbaar in de woningmarkt. Hierdoor neemt de vraag naar koopwoningen tijdelijk af. Tijdelijk, want er is in principe nog steeds een grote vraag. Het uitstellen van de aankoopbeslissing leidt er al toe dat er steeds meer sprake is van een vragersmarkt.

Ondertussen zijn er ook aan de aanbodzijde ontwikkelingen. Zo heeft Nijestee aangekondigd prioriteit te blijven geven aan de wijkvernieuwing maar tegelijkertijd randvoorwaarden voor nieuwe projecten scherper te formuleren. Zo houdt Nijestee voor koopnieuwbouwprojecten aan dat eerst 70 procent verkocht moet zijn. Overigens is deze beslissing in onze ogen niet alleen een gevolg van de kredietcrisis maar ook van het hierboven geschetste overaanbod aan appartementen en het invoeren van vennootschapsbelasting (VPB) voor corporaties.

We weten niet hoe lang de kredietcrisis gaat duren. Als de crisis relatief kort duurt, zal de vraag vrij snel weer op peil zijn. In dat geval zullen de woningprijzen niet of slechts zeer beperkt gaan dalen. Als de crisis langer gaat duren zullen verkopers hun vraagprijs moeten verlagen naar meer reële prijzen. Dat is voor de woningmarkt een gunstige ontwikkeling. Het uiteindelijke gevolg kan zijn dat uiteindelijk ook prijzen van nieuwbouwwoningen zullen gaan dalen. De markt zal zichzelf dus voor een deel gaan corrigeren. De kredietcrisis biedt daarmee dus kansen op een gezondere woningmarkt.

De crisis kan ook tot gevolg hebben dat aan de jarenlange stijging van de bouwkosten een einde gaat komen. Er zal niet alleen meer in concurrentie moeten worden aanbesteed, maar er zal ook lager worden ingeschreven omdat partijen simpelweg werk nodig hebben. Hoe dit zich daadwerkelijk gaat ontwikkelen is niet te zeggen, maar het lijkt waarschijnlijk dat de kredietcrisis een gunstig effect op de bouwkosten zal hebben.

Hoe dan ook, door de lange doorlooptijd van projecten, waarvan de investeringsbeslissing vaak al 3 tot 5 jaar voor de daadwerkelijke oplevering is

genomen, zullen de eerste gevolgen van de kredietcrisis voor de woningbouwproductie pas in 2010-2011 zichtbaar worden.

Quick scan risico's

Vnuit het woningmarktprogramma als het grondbedrijf hebben wij een quickscan uitgevoerd op projecten om de risico's van de kredietcrisis in te kunnen schatten.

Woningbouwprogramma
De effecten op het woningbouwbouwprogramma zullen niet eerder dan in 2010 zichtbaar worden. Dit blijkt uit onderstaande tabel, waarin de verwachting per 1 januari 2009 is weergegeven:

Planstadium	**2008**	**2009**	**2010**
Gepland		**1561**	**3043**
wv. verwacht		1158	1133
wv. onzeker		403	1910
Gereed	**1332**		

verwacht: woningen in aanbouw, bouwvergunning verleend, in procedure of naar verwachting binnenkort in procedure worden genomen
onzeker: alle overige woningbouwplannen

Onze taakstelling van 1150 woningen komt dan ook het komende jaar niet in gevaar. De onzekerheid zit programmatisch met name in de projecten vanaf 2010 met veel appartementen. Wanneer de kredietcrisis langere tijd aanhoudt is herontwikkeling van deze projecten niet uitgesloten. Bij de woonvisie gaan we een jaarlijks uitvoeringsprogramma wonen opstellen. Via dit programma wordt het woningbouwprogramma aangepast aan de actuele ontwikkelingen.

Voor grondgebonden woningen is het risico niet zozeer op stedelijk maar met name op regionaal niveau aanwezig. Dit heeft er inmiddels toe geleid dat het ijkmoment van de regionale woningbouwafspraken is vervroegd van 2011 naar 2009. Ook worden de mogelijkheden om te komen tot kwalitatieve afstemming in de regio onderzocht.

Grondbedrijf
De quickscan van het grondbedrijf heeft opgeleverd dat de risico's van de kredietcrisis voor het grondbedrijf vooralsnog beperkt blijven tot rente-effecten. De risico's en kansen van projecten worden vermeld in de betreffende grondexploitaties die regelmatig worden herzien en ter besluitvorming worden voorgelegd. Ook in de Staat P, die daar tussendoor verschijnt, wordt de ontwikkeling van de risico's gevolgd. Ook het totale risicoprofiel van het grondbedrijf wordt in dat licht beschouwd.

gemeente Groningen

Beleidslijn

Wij willen geen incidentenpolitiek bedrijven. De rol van de gemeente is juist het vasthouden aan een lange termijnvisie: zorgen voor doorstroming op de woningmarkt zodat hogere inkomens aan de stad worden gebonden en er woningen aan de onderkant van de markt beschikbaar komen voor starters. Deze visie, die we in de woonvisie opnieuw gaan vastleggen, moeten we blijven uitstralen. Maatregelen die we nemen moeten deze visie versterken en ondersteunen. Los daarvan hebben korte-termijnmaatregelen op de woningmarkt door de gemeente doorgaans weinig effect. Ten eerste hebben projecten doorlooptijden van meerdere jaren en ten tweede zitten wij zelf vaak niet aan het stuur.

Het zou daarom bijzonder onverstandig zijn om juist nu maatregelen te nemen waarmee de imperfectie in stand blijft. Als de gemeentelijke overheid wordt gevraagd om maatregelen te nemen, moeten we dat aangrijpen om de manco's van de 'oude' woningmarkt waar mogelijk te corrigeren.

Wethouder De Vries heeft daar in het Dagblad van het Noorden van 9 december jongstleden een aantal statements over afgegeven:

1. ***Afmaken wat op stapel staat.***
   Er wordt hard gebouwd in de stad. De projecten die nu in de steigers staan zijn hard nodig. We gaan daar mee door.
2. ***De consument bepaalt.***
   Nieuwe projecten moeten we goed tegen het licht houden en indien nodig programmatisch heroverwegen.
3. ***Nu plannen voor de toekomst.***
   Faseren van plannen is beter dan stilzetten. Nu niet meer bezig zijn met de toekomst levert straks weer problemen op.
4. ***Kwaliteit telt.***
   Juist nu de markt minder vanzelfsprekend is moeten we kwaliteit leveren. Dat geldt in het bijzonder voor investeringen in duurzaamheid en energiebesparing.
5. ***Verleiden is troef.***
   De consument is voorzichtig. Per project kunnen we kijken of we de consument toch kunnen helpen bij het invullen van zijn/haar woonwensen.

Wij grijpen deze statements aan om een aantal mogelijkheden in kaart te brengen.

1. Afmaken wat op stapel staat

De woningbouw in de stad zit nog midden in een inhaalslag. Tevens wordt hard gewerkt aan de wijkvernieuwing. Samen met de corporaties willen wij daarmee doorgaan.

- Zoals eerder aangestipt zullen de kwantitatieve gevolgen pas vanaf 2010 zichtbaar worden. De projecten die nu in aanbouw of verkoop zijn moeten doorgaan, al was het alleen maar om de inhaalopgave af te maken;
- Wij gaan door met de wijkvernieuwing;
- Nader overleg in Regiovisie-verband over de te nemen vervolgstappen;
- Indien de crisis lang aanhoudt houden wij rekening met het temporiseren van projecten vanaf 2010-11.;
- Voor de sturing op Meerstad verwijzen wij u naar het besloten deel van uw vergadering.

2. De consument bepaalt.

Als de gemeentelijke overheid wordt gevraagd om ondersteuning in projecten, kunnen we de kredietcrisis aangrijpen om onze invloed op projecten te vergroten. Dat kan door:

- Eisen te stellen aan het te ontwikkelen programma van het betreffende project (in relatie met de nieuwe Wro), bijvoorbeeld door een hoger percentage sociale woningbouw of een minimaal aantal starterswoningen;
- Inzet van de woningbouwaccelerator bij bepaalde projecten;
- Daar waar ontwikkelaars de ontwikkeling helemaal stopzetten, kunnen wij als gemeente de mogelijkheid onderzoeken om de grond zelf te ontwikkelen, bijvoorbeeld via particulier opdrachtgeverschap of vrije kaveluitgifte;
- Ontwikkelingsposities meer te spreiden over verschillende partijen, waarmee ook de risico's gespreid worden;
- De campagne "De Intense Laagbouw" te benutten om te voorzien in de vraag naar stedelijk grondgebonden wonen.

3. Nu plannen voor de toekomst

Hieraan willen we in de Woonvisie ruim aandacht besteden. Dit willen we bereiken door:

- Veel meer dan voorheen in te zetten op de trits stuwmeer-pijplijn-project. Voor een adequaat woningbouwprogramma is een vol stuwmeer nodig en regie op projecten die in de pijplijn gaan. In Groningen is het stuwmeer goed gevuld. We gaan ons vooral inzetten op tactisch niveau om de juiste projecten in de pijplijn te brengen;
- Met corporaties in gesprek te gaan om meer afstemming te krijgen in het strategisch voorraadbeheer. Wij willen meer inzicht in waar verkocht wordt, onder welke onderhoudsvoorwaarden en welke tussenvormen er aangeboden worden;
- Samen met marktpartijen naar creatieve oplossingen zoeken om de doorstroming te bevorderen, zoals koopgarant, startersleningen etc.

4. Kwaliteit telt

Kwaliteit bouwen is juist nu extra belangrijk. De grootste fout die dreigt is dat een nieuwbouwwoning om kosten- en verkooptechnische redenen zodanig versoberd

wordt, dat deze nu weliswaar gebouwd en verkocht wordt, maar later onverkoopbaar wordt door de slechte kwaliteit. Juist nu duurzame en energiezuinige woningen bouwen is gaan voor kwaliteit.

- Blijven vasthouden aan het GWK als toetsingsinstrument;
- Vasthouden aan de duurzaamheidsambities en deze niet laten vallen door kortetermijnargumenten als verkoopstrategie of terugverdientijd;
- Gaan voor kwaliteit in de woningbouw, gericht op doelgroepen (zoals jongerenhuisvesting, Zorgen voor Morgen, betaalbaarheid);
- De Regiovisieafspraken herijken in 2009 en zoeken naar mogelijkheden voor kwalitatieve afstemming.

5. *Verleiden is troef*

Zoals eerder betoogd veranderen de woonwensen van mensen niet echt door de kredietcrisis, de vraag blijft in principe hetzelfde, alleen men stelt de aankoopbeslissing uit. Wat we dan ook moeten doen is:

- blijven inzetten op gewenste woonmilieus (met name centrumstedelijk en groenstedelijk), en vandaar uit gaan verleiden. Dat moeten we doen door er voor te zorgen dat de woonomgeving op orde is en de voorzieningen die bij het woonmilieu horen aanwezig zijn. Blijven voorinvesteren dus;
- Verleiden kan ook door bestaande woningen op te waarderen als er minder vraag is naar nieuwbouwwoningen. Het plan om 1000 bestaande huurwoningen energetisch te verbeteren is hier een goed voorbeeld van.

Tegelijkertijd raden wij een aantal andere maatregelen af, zoals:

- Het afschaffen of reduceren van de overdrachtsbelasting, want dat leidt niet tot lagere prijzen en een gezondere woningmarkt;
- Het verhogen van de Nationale Hypotheek Garantie (nu € 265.000), om dezelfde reden en vanwege het te hoge risico dat wij als gemeente dan als achtervang lopen. Toch heeft de Tweede Kamer op 9 december 2008 een motie aangenomen om de grens van de NHG te verhogen naar € 350.000. Het kabinet heeft inmiddels aangegeven deze motie niet uit te voeren.
  In VNG-verband wordt regelmatig over deze onderwerpen gesproken. Wij volgen deze discussie nauwgezet en overwegen bijvoorbeeld in het kader van de NHG om als gemeente helemaal uit de achtervangregeling te stappen omdat wij vinden dat het risico van de achtervang in principe bij het rijk thuishoort;
- De grondprijs verlagen, want daardoor blijven onder meer de 'oude' winstmarges voor de markt in stand en dalen de woningen niet in prijs;
- Het stimuleren van financiële instellingen om meer leningen te verstrekken. Het kabinet heeft op 16 januari 2009 besloten om de zogenaamde borgingsgrens in bijzondere gevallen op te hogen zodat corporaties meer geld kunnen lenen. Corporaties hebben aangegeven dat ze het principe steunen maar met de voorwaarden waaronder het kabinet de borgingsgrens verhoogt niet werkelijk geholpen zijn. Eén van de argumenten tegen is dat zo lang

gemeente Groningen

corporaties zich blijven richten op het goedkoper segment huurwoningen, zij niet in de problemen zullen komen. Een ander argument is dat de liquiditeitspositie van corporaties feitelijk niet verbetert. Wij hebben dan ook twijfels bij de effectiviteit van deze maatregel;
- Het voorstel van de Vereniging Eigen Huis om tijdelijke verhuur makkelijker te maken. Zoals VROM ook al heeft aangegeven, biedt de huidige leegstandswet daartoe voldoende mogelijkheden;
- Maatregelen met als enige doel onze woningbouwaantallen te kunnen halen, met als gevolg te grote concessies aan de kwaliteit.

Korte termijn

Vanuit het woningbouwbeleid geredeneerd biedt de kredietcrisis kansen op een gezondere woningmarkt op langere termijn. De individuele woonconsument heeft echter belang bij maatregelen die hem op de korte termijn kunnen helpen. Daarmee blijft bovendien de doorstroming op gang en komt de woningmarkt niet helemaal op slot te zitten.

Op de korte termijn denken wij daarom aan:
- Actief partijen benaderen om de woningbouwaccelerator te benutten in projecten die nog geen 70% gehaald hebben en 'het laatste zetje' nodig hebben om gebouwd te kunnen worden. Daarbij moeten we overigens wel binnen de staatssteunregels blijven opereren;
- De regeling koopsubsidie van VROM nog meer onder de aandacht brengen van potentiële huizenkopers en makelaars;
- Startersleningen ook beschikbaar stellen voor bestaande woningen;
- Nadere studie naar het inzetten van erfpacht als tijdelijk en locatie-specifiek instrument.

Wij vertrouwen erop u met deze informatie van dienst te zijn geweest.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester, L.B.

de secretaris,