

MONITOR VII

Eindversie
Woningbouwproductie regio Groningen-Assen

September 2009
Bureau Middelkoop
Ruimtelijk onderzoek en advies



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
Terugblik	3
Leeswijzer	4
2. Kwantitatieve monitor	5
Productie, opnamecapaciteit en meerjarenverwachting	5
Verschil monitor 6 en 7	7
Planfase	9
Uitbreiding en binnenstedelijk 10	
3. Marktanalyse	12
Marktontwikkelingen	12
4. Conclusies Monitor	15

1. Inleiding

De zevende monitor is de laatste monitor die door Bureau Middelkoop wordt opgesteld. De volgende monitor zal een zogenaamde *monitor nieuwe stijl* zijn, die door het projectbureau van de regio wordt opgesteld.

Deze zevende monitor brengt de voortgang van de woningbouwproductie in de regio Groningen-Assen in beeld. De monitor heeft dezelfde basis als de eerdere zes monitors. Er wordt gekeken naar de voortgang van de productie in aantallen en de planning en programmering van de afzonderlijke gemeenten worden gezamenlijk beschouwd. Op basis van die monitorgegevens wordt tevens gekeken naar de verwachtingen voor de komende jaren. Daarnaast wordt ingegaan om de regionale marktontwikkelingen.

In aanvulling op de basisgegevens richt de monitor zich dit keer in het bijzonder op de kwalitatieve en kwantitatieve regionale programmatische afstemming. Hiermee wordt aangesloten op de (voorlopige) bevindingen van de "quick-scan afstemming" die in april t/m juni van dit jaar is uitgevoerd. Het hoofdstuk "gevolgen kredietcrisis" uit monitor VI, waarbij is ingegaan op de gevolgen van de kredietcrisis voor de woningmarkt als geheel en voor de regio in het bijzonder, geldt als achtergrond voor deze monitor.

Terugblik

In de zesde monitor was de constatering dat de nieuwe knelpunten in de woningbouwproductie sterk samenhangen met de kredietcrisis. Met name de opbrengsten, de afzetbaarheid en de financiering staan onder druk. De knelpunten verschuiven daardoor steeds verder naar achteren in het ontwikkelingsproces en liggen daarmee van nature minder dicht bij de overheid. Marktpartijen hebben in deze fase meer invloed.

Toch is het voor de regio van belang dat wordt nagedacht over de te nemen maatregelen. In monitor VI is daartoe de aanzet gegeven:

- anticyclisch beleid (in relatie tot grondexploitaties)
- afstemming van ontwikkeling en productie op uitleglocaties
- beter faseerbare plannen
- naast bezuiniging inzetten op kwaliteit
- samen met corporatiesector een investerings- en programmastrategie
- programmaomzetting
- aandacht voor consumentenvertrouwen
- ruimte voor plan- en programmaaanpassingen in lopende contracten nagaan

Vervolgens is in de "quick-scan afstemming" (juni 2009) gekeken naar de planning, programmering en kwaliteit van plannen op uitleglocaties in de regio Groningen Assen. De quick-scan vormt de basis voor verdere discussie en zal uiteindelijk leiden tot nadere afstemming van locatieontwikkeling tussen gemeenten. De aanleiding voor deze afstemming lag in de constatering dat de regio een overproductie had ten opzichte van de regionale marktopnamecapaciteit zoals in 2007 is vastgesteld. Daar komt bij dat gedurende de kredietcrisis sprake is van een dip in de marktopnamecapaciteit. Afstemming op korte termijn is nodig om te voorkomen dat:

- de komende 5-10 jaar te veel druk op de productie komt te staan;
- planoptimalisaties als reactie op de huidige marktcontext allemaal 'dezelfde kant op' optimaliseren;
- kwaliteiten onder druk komen te staan omdat de marges teruglopen.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de kwantitatieve gegevens uit de monitor toegelicht. Hoofdstuk 3 gaat in op marktontwikkelingen en hoofdstuk 4 geeft de conclusies van deze zevende monitor. Terwijl in de voorgaande monitors steeds ook aanbevelingen zijn gedaan, wordt dat dit keer niet gedaan. In het afstemmingsdocument worden aanbevelingen gedaan over kwantitatieve en programmatische afstemming van projecten.

Dit verslag is gebaseerd op productiecijfers die zijn verzameld in de periode mei 2009. Intussen kunnen er aantallen zijn gewijzigd. Tenzij anders vermeld zijn de grafieken en tabellen gebaseerd op informatie afkomstig uit de woningbouwmonitor, opgesteld en uitgevoerd door Bureau Middelkoop in samenwerking met de betrokken gemeenten in de regio Groningen Assen.

2. Kwantitatieve monitor

Dit hoofdstuk geeft actuele informatie over productie en planning volgens dezelfde opzet als in voorgaande monitoren. Op basis van een door de afzonderlijke gemeenten ingevulde tabel omtrent de voortgang en planning van hun eigen projecten wordt een totaaloverzicht gegeven voor de regio.

In het verleden werd deze planning per jaar steeds afgezet tegen de BLS afspraken. Die BLS afspraken lieten een groei zien van de jaarproductie van 2000 woningen in 2005 naar 6000 woningen in 2008 en 2009.

Inmiddels zijn er nieuwe bevolkingsprognoses en is er in december 2007 een analyse gedaan die op basis van een "reële opnamecapaciteit" van de markt heeft geleid tot bijstelling van de doelstellingen naar een (gemiddelde) jaarproductie van 2900 woningen. In deze monitor worden, net als in monitor VI, de verwachtingen veelal afgezet tegen die reële opnamecapaciteit. Het is goed daarbij nog eens terug te grijpen op de betekenis van die 2900. Destijds is aangegeven dat die 2900 een aantal is inclusief sloop. Die omschrijving is enigszins cryptisch. Het betekent dat die 2900 geen mogelijke netto toevoegingen zijn. Het getal van 2900 gaat over de totale regionale nieuwbouwproductie. Tegelijk is er in de regio sloop, wat betekent dat de netto toevoeging in de praktijk lager is dan de 2900.

Die constatering is van belang wanneer er een verschuiving is van een binnenstedelijke productie naar de uitleg omdat een dergelijke verschuiving zou kunnen betekenen dat er minder wordt gesloopt. In dat geval zou een productie van 2900 woningen kunnen betekenen dat er een grotere netto toevoeging is dan theoretisch mogelijk.

Productie, opnamecapaciteit en meerjarenverwachting

Uit onderstaande tabellen is af te lezen dat de in 2008 gerealiseerde productie met 3150 woningen boven de gemiddelde opnamecapaciteit van 2900 lag. Het verschil is met 250 woningen gering en past binnen een langjarig gemiddelde van 2900 waar per jaar sprake kan zijn van afwijkingen.

In de vorige monitor werd nog verwacht dat in 2009 de productie zou liggen op 3320 woningen. Inmiddels is die verwachting naar beneden bijgesteld tot 2625 woningen. De ervaring van de laatste jaren leert dat de gerealiseerde productie uiteindelijk altijd nog lager ligt dan de verwachting daaromtrent in de zomermonitor. Vorig jaar was het verschil tussen de verwachting in de zomermonitor (3428) en de uiteindelijke gerealiseerde productie (3150) 278 woningen. Er vanuit gaande dat de monitor tot nu toe steeds preciezer is geworden zou dat betekenen dat de productie dit jaar tussen de 2347 en de 2625 komt te liggen. Het effect van de huidige marktomstandigheden op deze aantallen is lastig in te schatten.

In 2010 en 2011 schiet de planning omhoog naar respectievelijk 3620 en 7127. Daarmee staan er in die jaren 720 en 4227 meer woningen in de planning dan volgens de reële opnamecapaciteit haalbaar is.

De afgelopen jaren is de voorspelling van de productie voor het volgende jaar steeds preciezer gebleken. Op basis van die toenemende precisie zou de conclusie nu zijn dat in 2010 een productie wordt gehaald van rond de 3000 woningen. Gezien de omstandigheden op de woningmarkt en woningbouwmarkt is die verwachting echter niet realistisch. De verwachting is dat de productie in 2010 feitelijk lager zal liggen dan de productie in 2009. De nieuwe marktomstandigheden zijn nog niet in de lange termijn verwachtingen verwerkt. Bij de beschrijving van de planfasen verderop in deze monitor, wordt hierop nader ingegaan.

De planning voor 2011 biedt geen enkele basis om een onderbouwde voorspelling te doen. Het aantal van 7127 woningen is zo hoog dat volkomen onduidelijk is wat er nu wel en wat er niet zal worden gebouwd. Er is nog afzonderlijk contact met een flink aantal gemeenten geweest over de woningen die voor 2011 in de planning staan. In de eerste inventarisatieronde waren

de aantallen nog hoger dan 7127. Ook na deze extra controle van de opgegeven aantallen bleef het getal hoog.

Tabel 1 Gemiddelde opnamecapaciteit per jaar en geplande productie 2008 t/m 2011

	capaciteit per jaar	2008	2009	2010	2011
Assen	520	670	282	363	1317
Bedum	60	10	41	124	330
Groningen	1150	1351	1395	2086	3040
Haren	80	30	40	225	264
Hoogezand	275	315	287	105	295
Leek	155	97	47	128	369
Noordenveld	175	173	4	84	360
Slochteren	60	178	253	124	185
Ten Boer	45	84	40	52	83
Tynaarlo	200	79	111	132	530
Winsum	60	29	67	99	91
Zuidhorn	120	134	58	98	263
Regio totaal	2900	3150	2625	3620	7127

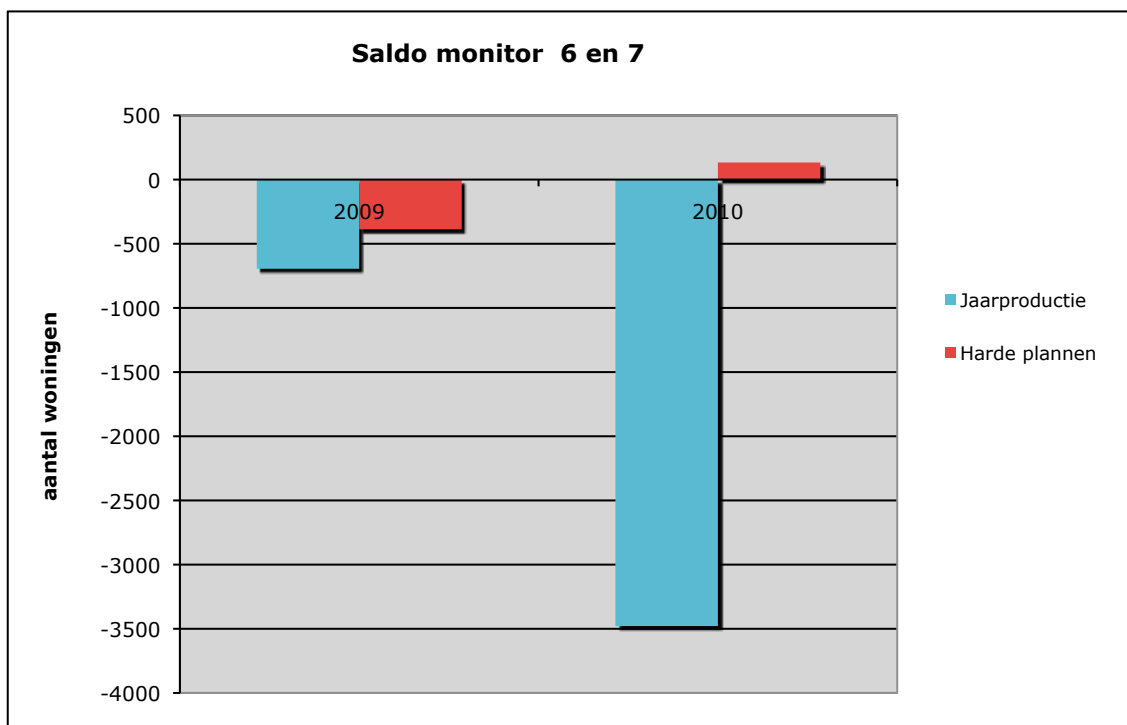
Tabel 2 Verschil opnamecapaciteit en geplande productie 2008 t/m 2011 (een negatief getal betekent dat er gezien de opnamecapaciteit nog ruimte is; een positief getal betekent dat er gezien de opnamecapaciteit te veel is gepland)

	2008	2009	2010	2011
Assen	150	-238	-157	797
Bedum	-50	-19	64	270
Groningen	201	245	936	1890
Haren	-50	-40	145	184
Hoogezand	40	12	-170	20
Leek	-58	-108	-27	214
Noordenveld	-2	-171	-91	185
Slochteren	118	193	64	125
Ten Boer	39	-5	7	38
Tynaarlo	-121	-89	-68	330
Winsum	-31	7	39	31
Zuidhorn	14	-62	-22	143
Regio totaal	250	-275	720	4227

Verschil monitor 6 en 7

In grafiek 1 is het verschil in jaarproductie en harde plannen over de jaren 2009 en 2010 tussen monitor 6 (planning van november/december 2008) en monitor 7 (planning van mei/juni 2009) te zien. De planning is tussen beide monitoren flink naar beneden bijgesteld. Voor 2009 is het geplande aantal afgenomen met circa 750 woningen, voor 2010 is de afname bijna 3500 woningen.

Grafiek 1 Saldo monitor 6 en 7



De vermindering van de aantallen in 2009 en 2010 is met name een verschuiving van projecten naar achteren in de tijd. Het is een optelsom van het opdelen en doorschuiven van projecten en in enkele gevallen van het naar beneden bijstellen van het aantal woningen in een project. Op basis van de door ons gedocumenteerde informatie kunnen we niet achterhalen welke (kwalitatieve) delen van een project zijn aangepast. Wel is het zo dat naarmate een project minder ver in het planproces zit, deze eerder wordt opgedeeld of doorgeschoven.

In 2009 is een afname te zien in de harde plancapaciteit. Dat heeft ermee te maken dat tussen monitor 6 en 7 woningen zijn opgeleverd; die worden dus niet meer bij de harde plannen meegeteld. De harde plancapaciteit neemt in 2010 licht toe ten opzichte van de vorige monitor, dat komt door het doorschuiven van projecten met harde plancapaciteit.

Zoals te zien in tabel 3 hebben Assen en Haren als enige een toename in de woningaantallen tot en met 2020 en verder. Maar in 2009 en 2010 is hier net als in de andere gemeenten een afname in de planning te zien.

Tabel 3 Balans planning monitor 6 - 7

	Alle jaren	2009	2010
Assen	1506	-203	-230
Bedum	-4	-42	-66
Groningen	-679	-99	-1150
Haren	304	-200	-330
Hoogezand	-304	34	-379
Leek	-532	-112	-378
Noordenveld	-45	-17	-270
Slochteren	-31	90	-5
Ten Boer	-52	0	0
Tynaarlo	-646	-93	-414
Winsum	-430	-14	-178
Zuidhorn	-113	-39	-79
Regio totaal	-1026	-695	-3479

Planfase

De planfase van elk project wordt bijgehouden om in te kunnen schatten hoe de plannen vorderen. Vanaf fase E is sprake van harde bestemmingsplancapaciteit. De definities van de fasen is als volgt:

A Vaststelling gemeenteraad visie/uitgangspunten/ randvoorwaarden op plangebied

B Vaststelling gemeenteraad stedenbouwkundig plan

C Vaststelling gemeenteraad/College B&W overeenkomsten met private partijen

D Start planprocedure bestemmingsplan/projectbesluit

E Vaststelling bestemmingsplan/projectbesluit

F Start bouwrijp maken

G Bouwvergunning verstrekt

H Start bouw

I Oplevering

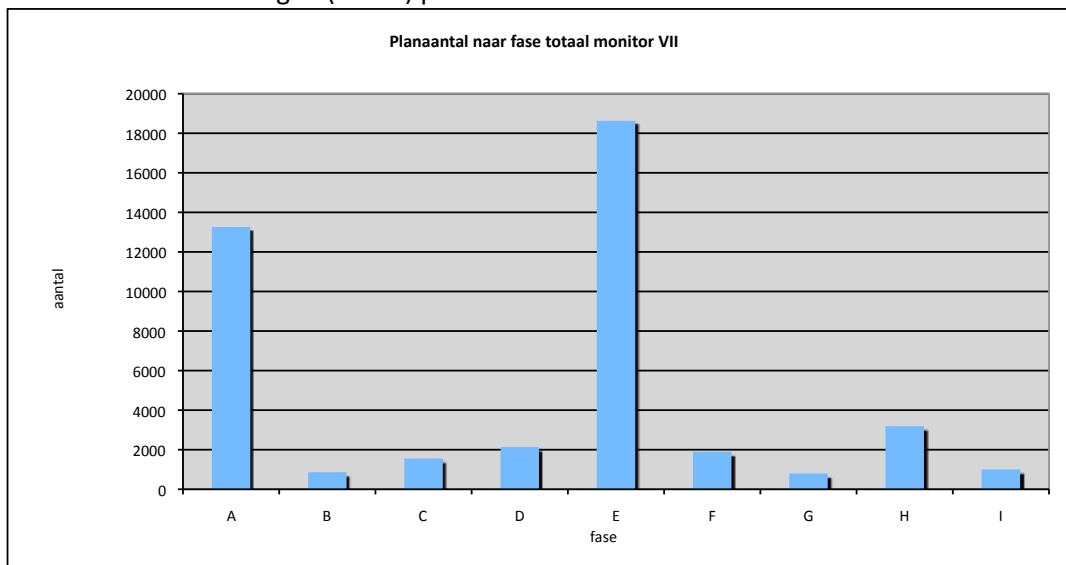
In onderstaande grafiek is te zien dat de meeste plannen zich in fase A en E bevinden. Ten opzichte van de vorige monitor heeft fase E er veel plannen bijgekregen. Er is daarmee een grote toename van het aantal harde plannen. Ook fase F (start bouwrijp maken) is toegenomen ten opzichte van de vorige monitor.

Om een scherpe voorspelling te doen van de productie in 2009 en 2010 is vooral van belang hoeveel woningen er inmiddels zijn opgeleverd (fase I) en hoeveel woningen er in aanbouw zijn (fase H). Het totaal aantal woningen in aanbouw en opgeleverd bij elkaar is nu 4000. In 2007 was dat rond de zomer 3700. In 2008 was het 5000.

De terugloop van het aantal woningen in aanbouw en opgeleverd ten opzichte van een jaar geleden is een indicatie dat de jaarproductie aan het teruglopen is. Van die 4000 woningen is de planning dat er 2500 in 2009 zullen worden opgeleverd. Dat betekent dat er in totaal van de

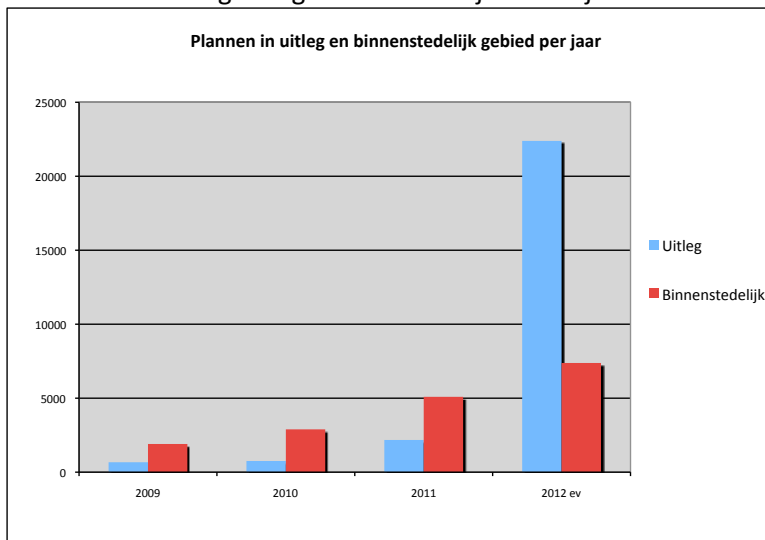
geplande jaarproductie voor 2010 nu 1500 woningen in aanbouw zijn. Om de planning van 3600 woningen te halen zouden er het komende half jaar nog eens 2100 woningen in aanbouw moeten worden genomen. Dat gaat niet gebeuren. Gezien het aantal woningen dat nu in aanbouw is, zal de verwachting voor 2010 naar beneden moeten worden bijgesteld. De productie zal eerder tussen de 2000 en de 2500 komen te liggen. Gezien de marktontwikkeling ligt een productie rond de 2000 het meest voor de hand.

Grafiek 2 Aantal woningen (totaal) per fase in mei 2009



Uitbreiding en binnenstedelijk

Grafiek 3 Verdeling uitleg-binnenstedelijk in de tijd



De planning voor de komende jaren en de planning van 2012 en verder laten zien dat de eerste jaren het accent nog sterk ligt op binnenstedelijke projecten. In de toekomst lijkt echter sprake van een verschuiving naar uitbreidingsplannen.

Het contrast is echter niet zo scherp als de grafiek doet vermoeden. Daarvoor zijn verschillende argumenten aan te voeren. In de eerste plaats zijn er in de eerstkomende jaren zo veel wonin-

gen binnenstedelijk gepland dat het ondenkbaar is dat deze allemaal worden gerealiseerd. In 2011 zijn in totaal 5000 binnenstedelijke woningen gepland. In 2009 tot en met 2011 zijn dat er in totaal bijna 10.000. Elk afzonderlijk project zou in een van deze jaren prima gerealiseerd kunnen worden, de projecten zullen echter nooit allemaal worden gerealiseerd. Een groot deel van deze projecten schuift dus door in de tijd naar 2012 en verder, het contrast is hierdoor al veel minder groot.

Een tweede argument is dat er bij de uitbreidingslocaties in de monitor sprake is van een flink aantal woningen dat pas na 2020 op het programma staat. Voor binnenstedelijke projecten geldt dat minder, is onze inschatting.

Een derde argument is nog dat nu nog niet bekend is welke binnenstedelijke locaties er voor 2020 allemaal aan snee zullen komen. Er zullen waarschijnlijk verschillende locaties zijn die nu nog niet in de monitor staan.

Al met al betekent dit dat er ook in de periode tot 2020 sprake zal zijn van een flinke jaarlijkse binnenstedelijke productie. De verhouding tussen binnenstedelijk en uitleg zal zeker verschuiven ten opzichte van de afgelopen jaren, omdat er weinig uitleglocaties in productie waren. De binnenstedelijke productie zal echter gestaag doorgaan.

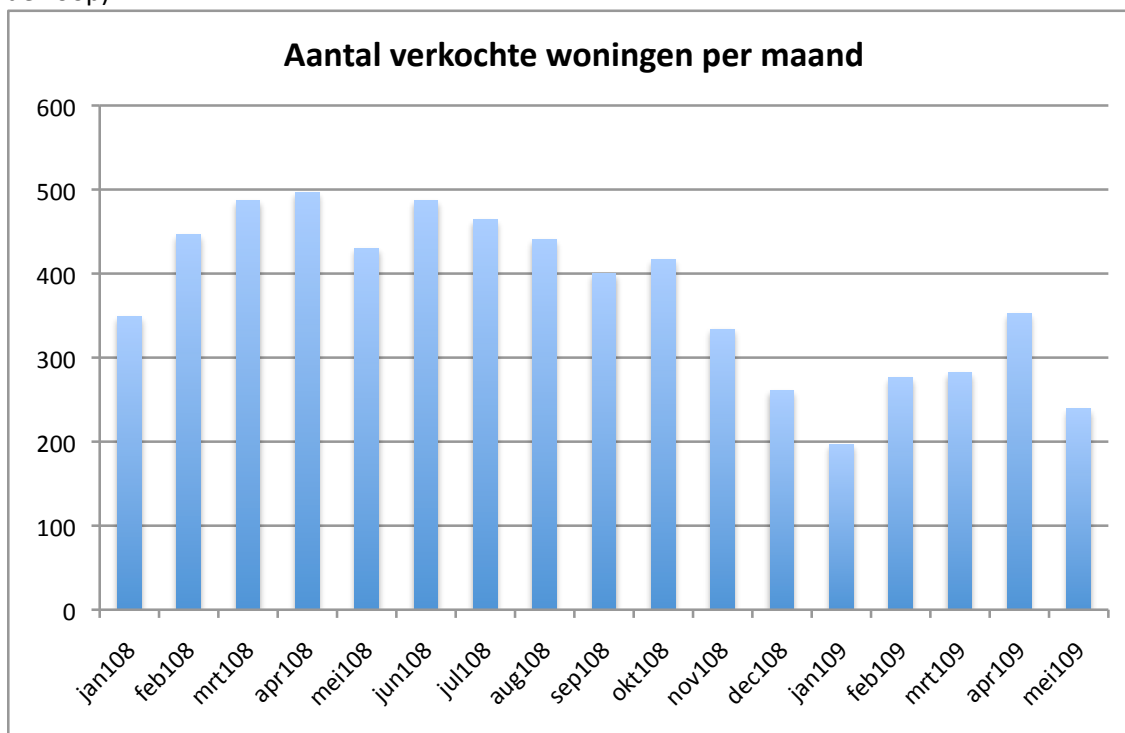
3. Marktanalyse

Evenals in monitor VI worden in deze monitor de regionale marktontwikkelingen bij de analyse betrokken. Met behulp van gegevens van de NVM omtrent de transacties van de afgelopen 1,5 jaar wordt een beeld geschetst van de afzet van woningen. Nieuwbouwwoningen worden in de cijfers van de NVM niet afzonderlijk meegenomen, toch is het interessant om te zien welke marktontwikkelingen zich het afgelopen jaar hebben voorgedaan en aan te geven waarin deze ontwikkelingen verschillen van de nieuwbouwmarkt.

Marktontwikkelingen

In grafiek 4 is te zien dat het aantal verkochte woningen de laatste maanden van 2008 en de eerste maanden van 2009 flink lager is dan in dezelfde periode een jaar geleden. Tegelijkertijd is te zien dat de afname zich nu lijkt te stabiliseren. In 2008 waren er in de regio gemiddeld 418 transacties per maand; in 2009 ligt dat aantal voorlopig op 269, een afname van bijna 150 transacties per maand.

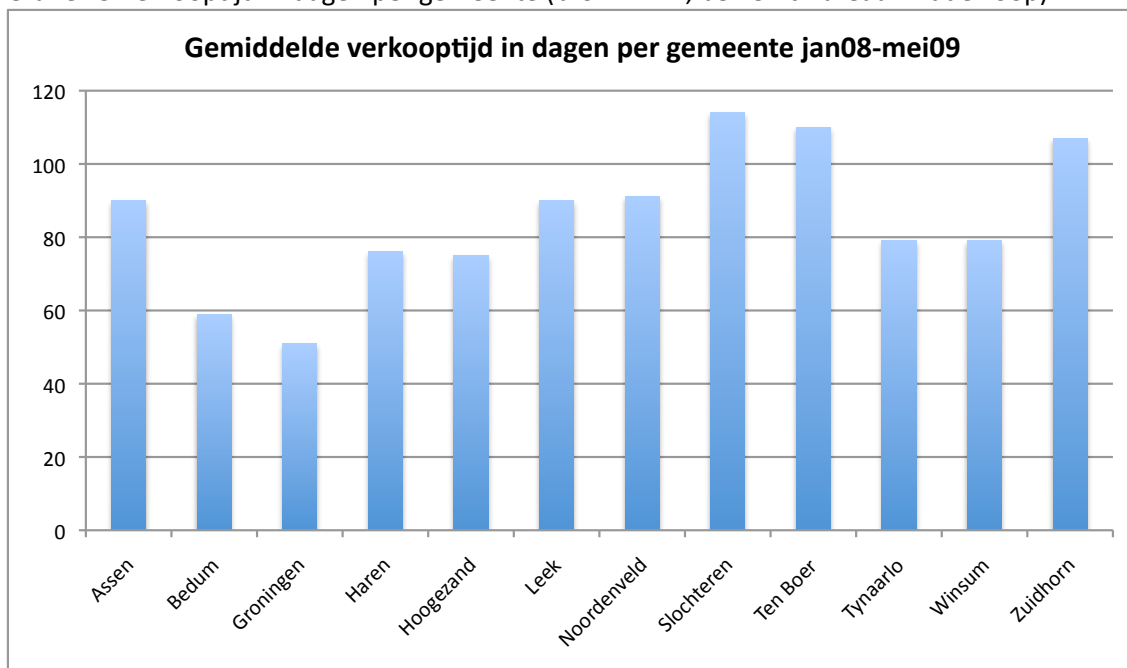
Grafiek 4 Aantal woningtransacties Regio Groningen Assen (bron: NVM, bewerkt Bureau Mid-delkoop)



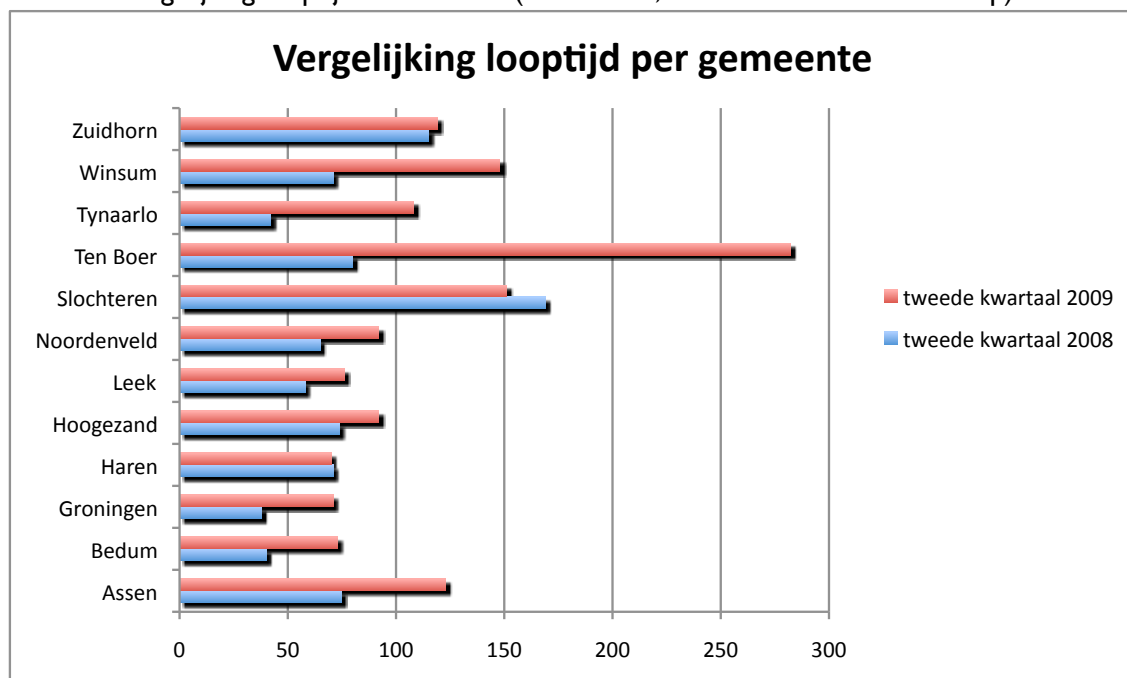
Grafiek 5 laat zien dat woningen in Groningen met gemiddeld 50 dagen het snelst verkocht worden. Woningen in Slochteren, Ten Boer en Zuidhorn hebben met ruim 110 dagen de langste verkooptijd. De gemiddelde verkooptijd in de hele regio is 85 dagen.

Als we de looptijd in het tweede kwartaal van 2009 vergelijken met dezelfde periode in 2008 (grafiek 6), zien we dat de verkooptijd in alle gemeenten, behalve in Haren en Slochteren, in 2009 langer is.

Grafiek 5 Verkooptijd in dagen per gemeente (bron: NVM, bewerkt Bureau Middelkoop)



Grafiek 6 Vergelijking looptijd 2008 - 2009 (bron: NVM, bewerkt Bureau Middelkoop)



De gemiddelde transactiepreizen in tabel 3 gaan alleen over de bestaande markt. De prijzen voor nieuwbouwwoningen liggen hoger. Op nieuwbouwlocaties ligt de prijs voor een rijwoning gemiddeld op 180.000, voor een tweekapper wordt gemiddeld 270.000 gevraagd. Een vrijstaande woning kost op een 'gewone' locatie ongeveer 400.000 en loopt op een bijzondere locatie op tot meer dan 600.000.

Tabel 3 Gemiddelde transactieprijs per gemeente

Gemeente	Aantal verkochte woningen NVM jan. 2008 - mei 2009	Gemiddelde trans- actieprijs
Hoogezand	438	155.764
Groningen	3027	166.436
Assen	1099	169.161
Bedum	119	170.131
Ten Boer	86	183.855
Winsum	163	187.829
Zuidhorn	213	188.556
Leek	179	220.440
Noordenveld	343	227.670
Slochteren	144	228.876
Tynaarlo	368	258.535
Haren	279	266.703

4. Conclusies Monitor

De conclusies uit de cijfers alleen zou op het eerste gezicht zijn dat de stijgende trend van de afgelopen jaren doorzet. Onder invloed van de kredietcrisis is er echter een teruggang in de projecten zichtbaar. In 2009 is die teruggang nog redelijk beperkt omdat een groot deel van de productie voor 2009 in het najaar van 2008 al in de steigers stond. In 2010 is een grote teruggang te verwachten. Het aantal woningen dat in aanbouw is en wordt opgeleverd is beduidend lager dan een jaar geleden. De verwachting is bovendien dat er het komende half jaar minder nieuwe woningen in aanbouw zullen worden genomen. In de monitor geven gemeenten aan dat de verwachting voor 2010 nog 3649 te bouwen woningen is, maar een aantal tussen de 2000 en 2500, of mogelijk zelfs onder de 2000, is realistischer.

De monitor blijkt in dit geval geen goede voorspellende waarde te hebben. De inschatting van gemeenten voor 2010 en met name voor 2011 is absoluut niet realistisch. Gemeenten signaleren in de monitor kennelijk dat er wat hun zelf betreft voor projecten geen belemmeringen zijn. Vervolgens is het kennelijk niet mogelijk een inschatting te maken van de marktbelemmeringen van een plan.

Plannen vertragen ten opzichte van de planning. Dat kan voor de gemeente en/of markt belangrijke financiële consequenties hebben. Het kan ook leiden tot aanpassingen in de plannen, het zet de planningsdoelstelling in de regio onder druk waardoor er meer concurrentie komt. Daarmee ontstaat er een extra en directe aanleiding voor afstemming. In de vorige monitor is aangegeven dat de afstemming voor de lange termijn moest plaatsvinden, nu is er ook aanleiding voor afstemming op korte termijn. De afstemmingsopgave voor de langere termijn verschuift naar achteren, doordat nieuwe uitbreidingslocaties doorschuiven in de tijd.

In een volgende monitor is extra aandacht nodig voor de binnenstedelijke productie en de mate waarin sprake is van sloopnieuwbouw of functieveranderingslocaties. Reden daarvoor is dat sprake is van een verschuiving in de programmering van binnenstedelijk naar uitleg. Mogelijk is binnenstedelijk ook sprake van een verschuiving van herstructurering naar functieveranderingen. Dat zou bij elkaar betekenen dat er minder onttrekkingen aan de voorraad zijn. Het is van belang hiervan een beeld te hebben omdat bij de marktopnamecapaciteit altijd rekening is gehouden met sloop.

Meer uitgebreide conclusies met betrekking tot de marktomstandigheden en de woningbouwafstemming zijn opgenomen in de quick scan ten behoeve van de afstemming.