

Aan:
de heer J. Slagter en de heer E. Veenstra

(i.a.a. de overige statenleden)

Assen, 18 december 2008

Ons kenmerk 51/5.15/2008014466

Onderwerp: Beantwoording vragen ex artikel 41 Reglement van orde inzake reactie schriftelijke vragen PvdA statenfractie over stagnerende woningmarkt

Geachte heren,

In uw brief van 29 november 2008 hebt u schriftelijke vragen gesteld over de stagnerende woningmarkt. Ook stelt u enkele steunmaatregelen voor. Hierna gaan wij op de door u gestelde vragen in.

Vraag 1

Kunt u ons op korte termijn voorzien van actuele gegevens over de ontwikkeling van de woningmarkt in Drenthe in de afgelopen zes maanden, plus een doorkijk naar 2009?

Antwoord 1

In oktober 2008 is in de Drentse woningmarktberichten 2008¹ (op basis van cijfers uit 2007) geconstateerd dat de woningmarkt in Drenthe meer ontspannen is. Er was meer aanbod van woningen dan vraag naar woningen. Dit blijkt onder andere uit:

- *toename van het aanbod te koop staande bestaande koopwoningen (3.359 per 1 januari 2007 naar 3.740 per 1 januari 2008)*
- *daling consumentenvertrouwen door langere verkooptijd (toename verkooptijd van 5% ten opzichte van 2006)*
- *afname van het aantal ingeschreven woningzoekenden voor een huurwoning (41.439 woningzoekenden per 1 januari 2007 naar 39.202 per 1 januari 2008)*

¹ De woningmarktberichten worden gezamenlijk met gemeenten, corporaties, NVM, Bouwend Nederland, BNA en VROM opgesteld.

- *stagnatie in gemiddelde koopsom van verkochte koopwoningen (+ € 9.000,- in 2006 ten opzichte van 2005 naar + € 5.000,- in 2007 ten opzichte van 2006)*
- *daling van de nieuwbouwproductie*

Verwacht wordt, mede door de kredietcrisis, dat de woningmarkt meer gaat ontspannen. De gevolgen zullen pas in de komende maanden zichtbaar worden. Een samenvatting van de woningmarktberichten zullen wij u doen toekomen.

Vraag 2

Bent u met ons van mening dat nu een actieve rol van de provincie op de woningmarkt wordt gevraagd?

Antwoord 2

Ja, wij zijn met u van mening dat een actieve rol van de provincie wordt gevraagd. Wij moeten ons wel realiseren dat de woningmarkt niet op zichzelf staand is. Deze hangt nauw samen met de financieringsmarkt en woningbouwmarkt. Behalve de kredietcrisis en andere economische ontwikkelingen hebben onder andere bevolkingskrimp, verandering van bevolkingssamenstelling, klimaatverandering, duurzaamheid en energiekosten invloed op betaalbaarheid van het wonen. Stijgende energiekosten spelen een steeds belangrijkere rol in de totale woonlasten. Deze ontwikkelingen moeten integraal en op bovenlokaal niveau worden gezien. Dit geldt ook voor de maatregelen. Voor het goed functioneren van de woningmarkt vinden wij het belangrijk dat wordt geïnvesteerd in de kwaliteit van woningvoorraad, zowel in bestaande als nieuwe woningbouw. Vooral in de bestaande bouw moet een flinke slag worden gemaakt.

Wij zijn van mening dat wij rondom deze ontwikkelingen proactief te werk moeten gaan, passend bij de rol van het middenbestuur. Daarom stellen wij een externe projectleider aan die begin 2009 samen met gemeenten, corporaties en marktpartijen een inventarisatie maakt van stagnerende woningbouwprojecten. De projectleider krijgt de opdracht mee om aan de hand van deze inventarisatie mogelijke maatregelen in kaart te brengen en hierover te adviseren. Dit zal gebeuren in nauw overleg met overheden en marktpartijen, waarin zorgvuldig gezocht wordt naar effectieve maatregelen die passen bij de huidige situatie op de woningmarkt.

Vraag 3

Wilt u ingaan op de volgende mogelijke stimuleringsmaatregelen, die de PvdA voorstelt:

- 3.1 Een provinciaal stimuleringsfonds, van waaruit nieuwbouwplannen kunnen worden ondersteund.
- 3.2 'Provinciegarantie', zodat initiatiefnemers goedkoper en gemakkelijker geld kunnen lenen voor woningbouwprojecten.

- 3.3 Initiatief nemen tot de invoering van een systematiek met betrekking tot startersleningen.
- 3.4 Gemeenten en provincie nemen ieder voor 50% de overdrachtsbelasting bij verkoop van woningen tot 200.000 voor hun rekening in Drenthe.
- 3.5 Op zo kort mogelijke termijn in overleg treden met de Drentse woningbouwcorporaties om de daar dreigende problematiek in beeld te krijgen en gezamenlijk naar maatregelen te zoeken.

Antwoord 3

De stimuleringsmaatregelen die u voorstelt zullen worden betrokken bij de inventarisatie die wordt uitgevoerd door de externe projectleider. In dit kader verwijzen wij ook naar antwoord 4.

Vraag 4

Ziet u nog andere stimuleringsmaatregelen?

Antwoord 4

Eerst moet de ontwikkeling van de woningmarkt gezamenlijk met gemeenten en marktpartijen goed in beeld worden gebracht. Dan kan gekeken worden naar passende maatregelen. Op deze wijze zoeken wij aansluiting bij provinciale doelen op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling, duurzame ontwikkeling en volkshuisvesting. Wij denken onder andere aan het initiëren van een stimuleringsfonds waarbij wij ons specifiek richten op de onderkant van de woningmarkt; betaalbare woningen voor mensen met een smalle beurs. Wij richten ons expliciet op de vraagzijde van de woningmarkt. Centraal staat de woonlastenbenadering. Daarbij wordt onder andere gekeken naar een stimuleringspakket dat de stijgende energielasten compenseert. Wij onderzoeken de mogelijkheid om aan te sluiten bij het 100.000 woningenplan vanuit het Energieakkoord Noord-Nederland waarin ambities en maatregelen zijn genoemd om energieverbruik en woonlasten te beperken door investeringen in renovatie. Ook doen wij een dringend beroep op corporaties om verantwoordelijkheid te nemen en financiële inspanningen te verrichten. Wij verwachten dat corporaties hun vermogen aanwenden om de woningmarkt draaiende te houden.

Vraag 5

Bent u met ons van mening dat de invoering van vennootschapsbelasting voor woningbouwcorporaties uitgesteld zou moeten worden en wilt u hiervoor pleiten in Den Haag?

Antwoord 5

Samen met corporatiebestuurders, gedeputeerden, wethouders en bewonersvertegenwoordigers uit Groningen, Friesland en Drenthe is op 29 augustus 2007 een open brief aan het kabinet gestuurd waarin gepleit is om af te zien van invoering van vennootschapsbelasting en heffing voor de wijkaanpak..

Vraag 6

Bent u met ons van mening dat het zogenaamde Vogelaarfonds ook in krimpgebieden moet worden ingezet?

Antwoord 6

Wij gaan ervan uit dat u met het zogenaamde Vogelaarfonds de 40 wijken-aanpak bedoeld. In de provincie Drenthe ligt geen wijk uit de 40 wijkenaanpak. De provincie komt niet in aanmerking voor het zogenaamde Vogelaarfonds.

Door het rijk worden in 2008 en 2009 middelen beschikbaar gesteld (€ 60 miljoen) voor de aanpak van wijken buiten de geselecteerde 40 wijken (zogenaamde preventiebudget). Dit budget komt beschikbaar in twee tranches van € 30 miljoen. De eerste tranche is voor gemeenten die deel uitmaken van de G31. In Drenthe is dit alleen de gemeente Emmen. De tweede tranche komt beschikbaar voor gemeenten buiten de G31. Het initiatief om projecten in te dienen ligt bij de gemeenten. Wij stimuleren gemeenten om geschikte projecten in te dienen voor dit extra budget.

De aanpak van krimpgebieden staat los van maatregelen die voor de kredietcrisis kunnen worden genomen. Het gaat in deze gebieden niet alleen om balans op de woningmarkt, maar ook om andere thema's zoals leefbaarheid, voorzieningen, arbeidsmarkt en mobiliteit. De wijze waarop wordt ingespeeld op de bevolkingsverandering nemen wij mee in het nieuwe omgevingsbeleid. De inzet van gebieden als 'krimpgebied voor het zogenaamde Vogelaarfonds' is hiermee op korte termijn prematuur. Voor de langere termijn ontwikkelen wij samen met gemeenten en betrokken partijen strategie.

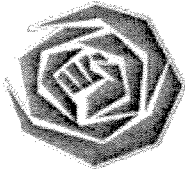
Hoogachtend,

gedeputeerde staten van Drenthe,

, secretaris

, voorzitter

Bijlage(n):
jk/coll.



PvdA STATENFRACTIE DRENTHE

PROV. BESTUUR VAN DRENTHE	
No.:	2008014466
Ingek.:	- 2 DEC 2008
AFDELING	BC
TE BEH. DOOR:	

Aan de voorzitter van Provinciale Staten
in de provincie Drenthe
Postbus 122
9400 AC Assen.

Datum: 29 november 2008

Betreft: vragen ex artikel 41 Reglement van Orde inzake de stagnerende woningmarkt

Geachte voorzitter,

Al enkele maanden zijn er verontrustende berichten over de stagnerende woningmarkt. Er dreigen massa ontslagen in de bouwsector als deze tendens zich doorzet. De bouw is de motor van de economie. Als deze motor vastloopt, zien we op korte termijn de gevolgen in het midden- en kleinbedrijf. Denk bijvoorbeeld aan stoffeerders of verhuisbedrijven.

De PvdA is van mening dat de provincie Drenthe niet langs de kant kan blijven staan als de woningmarkt ook in onze provincie stagneert, zeker nu landelijke maatregelen vooralsnog uitblijven.

Wij hebben dan ook de volgende vragen:

1. Kunt u ons op korte termijn voorzien van actuele gegevens over de ontwikkeling van de woningmarkt in Drenthe in de afgelopen zes maanden, plus een doorkijk naar 2009?
2. Bent u met ons van mening dat nu een actieve rol van de provincie op de woningmarkt wordt gevraagd?
3. Wilt u ingaan op de volgende mogelijke stimuleringsmaatregelen, die de PvdA voorstelt:
 - Een provinciaal stimuleringsfonds, van waaruit nieuwbouwplannen kunnen worden ondersteund.
 - 'Provinciegarantie', zodat initiatiefnemers goedkoper en gemakkelijker geld kunnen lenen voor woningbouwprojecten.
 - Initiatief nemen tot de invoering van een systematiek met betrekking tot starterleningen.
 - Gemeenten en provincie nemen ieder voor 50% de overdrachtsbelasting bij verkoop van woningen tot 200.000 voor hun rekening in Drenthe.
 - Op zo kort mogelijke termijn in overleg treden met de Drentse woningbouwcorporaties om de daar dreigende problematiek in beeld te krijgen en gezamenlijk naar maatregelen te zoeken.

De voorgestelde maatregelen hebben wat de PvdA betreft een tijdelijk karakter. Eenmaal weer op het goede spoor redt de branche het zelf wel.

4. Ziet u nog andere stimuleringsmaatregelen?

5. Bent u met ons van mening dat de invoering van vennootschapsbelasting voor woningbouwcorporaties uitgesteld zou moeten worden en wilt u hiervoor pleiten in Den Haag?

6. Bent u met ons van mening dat het zogenaamde Vogelaarfonds ook in krimpgebieden moet worden ingezet?

Hoogachtend,

Jan Slagter
Eddy Veenstra
PvdA Statenfractie



DEEL 1.0 Samenvatting / managementletter

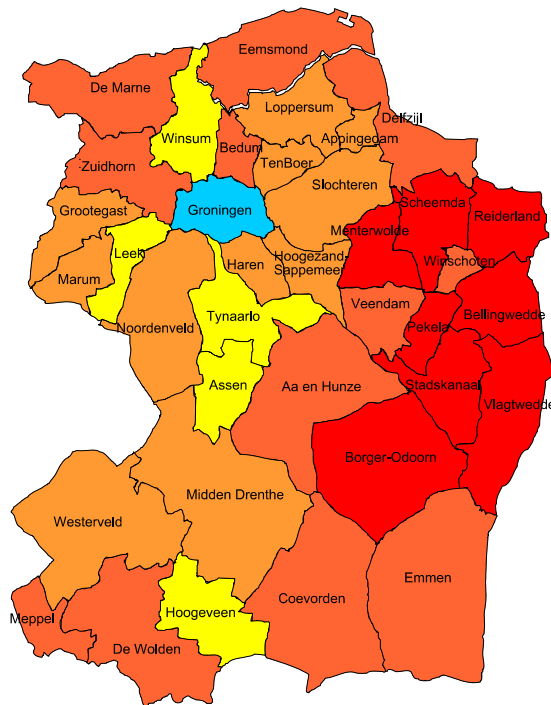
Managementletter Drentse Woningmarktberichten 2007-2008

Dit vijfde woningmarktbericht biedt inzicht in vraag- en aanbodontwikkelingen op de woningmarkt in de provincie Drenthe en de twaalf Drentse gemeenten. Naast informatie over de ontwikkelingen in de afgelopen tijd wordt ook toekomstgerichte informatie in beeld gebracht. Die is gebaseerd op verwachtingen van de verschillende overheden en de corporaties en op interviews met woningmarktpartijen in het provinciale veld.

Ontwikkelingen koopsector

We onderkennen vijf typen woningmarkten qua spanning: een gespannen markt, een licht gespannen markt, een markt in evenwicht, een licht ontspannen markt en een ontspannen cq verstoorde markt. Een markt in evenwicht is de meest wenselijke en gezonde situatie. Daarbij is het aanbod wat kleiner dan de vraag. Voor Drenthe als geheel kunnen we met de NVM cijfers duidelijkheid geven over de situatie die op de woningmarkt in de koopsector heerst.

Door het aanbod (te koop staande bestaande koopwoningen) ten opzichte van het aantal transacties van koopwoningen in relatieve cijfers te berekenen en deze cijfers in vijf berekenende spanningsklassen onder te brengen ontstaat een beeld van de spanning in de koopsector. Onderstaand is het beeld voor de provincie Drenthe weergegeven. De provincie Groningen is ook in beeld gebracht zodat men ook een indruk krijgt van de aangrenzende markten. Voor de provincie Drenthe is de verhouding, tussen het volume woningen dat in heel 2007 verkocht is (vraagzijde) en wat er op 1 januari 2008 te koop stond (aanbodzijde), als een woningmarkt te kwalificeren die bijna in evenwicht is. Maar we zouden het zeker ook op onderdelen als een woningmarkt met een zekere gespannenheid en hier en daar ook ontspannenheid kunnen noemen.



Spanning tussen aanbodzijde en vraagzijde per 1-1-2008 in de provincies Groningen en Drenthe op basis van NVM aanbod en transactiecijfers, bewerking Asree bv, Haren (Gr)

© Asree bv

Index kaart 'Spanning tussen aanbod en vraag (transacties)'

- = 100% of meer aanbod t.o.v. van wat in 1 jaar verkocht is (= aanzienlijk ontspannen / verstoorde markt met fors teveel aanbod)
- = 75% tot 100% aanbod t.o.v. van wat in 1 jaar verkocht is (= licht ontspannen markt met teveel aanbod in koopsector)
- = 60% tot 75% aanbod t.o.v. van wat in 1 jaar verkocht is (= markt ongeveer in evenwicht = evenveel vraag als aanbod in koopsector)
- = 36% tot 60% aanbod t.o.v. van wat in 1 jaar verkocht is (= licht gespannen markt met te weinig aanbod in koopsector)
- = 35% of minder aanbod t.o.v. van wat in 1 jaar verkocht is (= gespannen markt met aanzienlijk te weinig aanbod in koopsector)

Uit het spanningsbeeld blijkt dat in het noordelijk deel van de provincie Drenthe sprake is van een koopsector waarvan het aanbod wat meer in evenwicht is met de vraag. Dat gebied loopt vloeiend over in het centrale en westelijke deel van de provincie Groningen. In het zuidelijk deel van de provincie Drenthe is gedeeltelijk sprake van een licht ontspannen markt. Die licht ontspannen situatie is in het middendeel van de provincie Drenthe ook aanwezig. In het gebied grenzend aan Oost Groningen is sprake van een koopsector waar relatief teveel aanbod is. Ten opzichte van de situatie van vorig jaar heeft het gebied waar teveel aanbod is zich uitgebreid van Borger-Odoorn naar ook Emmen, Coevorden en ook Meppel.

Als we kijken naar de cijfers van de vijf achtereenvolgende jaarperiodes dan zien we dat de spanning op de woningmarkt in de provincie Drenthe in het jaar 2007 op grote lijnen wat meer ontspannen is geworden. Want het verkoopvolume is licht afgenomen, de verkoopvoorraad is toegenomen en de verkooptijd is ook toegenomen bij een licht gestegen verkoopprijs ten opzichte van het jaar hiervoor. In deze situatie is het moeilijk om te voorspellen wat er in de komende periode precies gaat gebeuren. Gezien de wat minder gunstige economische ontwikkelingen is te verwachten dat de markt in de koopsector zich meer richting ontspannenheid zal begeven.

Als we kijken naar de aanbod- en verkoopcijfers per woningtype dan blijken er in Drenthe verschillen te bestaan in de marktsituatie tussen die verschillende woningtypen.

2.60.5 Tabel: Spanning woningmarkt per woningtype in Drenthe per 1 januari 2008				
Woningtype:	looptijd gemid. in dagen	aanbod 01-jan-08 woningen	verkocht in 2007 woningen	aanbod / verkocht in % () = vorig jaar
Tussenwoning	109	462	994	(40,9) 46,5%
Hoekwoning	118	356	689	(40,3) 51,7%
Twee onder een kapwon.	138	785	1.303	(52,6) 60,3%
Vrijstaand	208	1.747	1.588	(105,2) 110,0%
Appartement	154	390	479	(61,4) 81,4%
Drenthe totaal	153	3.740	5.053	(66,2) 74,0%

Bron: juli 2008; NVM, bewerking Asree bv

De verkoop van alle woningtypen is minder onder druk komen te staan. Daarbij valt op dat tussenwoningen, hoekwoningen en twee onder een kapwoningen een aanbodvolume kennen dat globaal varieert tussen 45% en 60% van wat er op jaarbasis verkocht is geworden. In die woningtypen is sprake van een markt in evenwicht. Naarmate het percentage kleiner is is er sprake van meer spanning op de woningmarkt in dat betreffende woningtype. We zien echter, nog sterker dan vorig jaar, een zeer opvallende afwijkende situatie bij de vrijstaande woningen en inmiddels ook bijna bij appartementen. Van het woningtype vrijstaand stonden er per 1 januari 2008 aanzienlijk meer woningen te koop dan er in een heel jaar verkocht zijn. Dat betekent dus dat er een dusdanig overschot in de markt aanwezig is dat er sprake is van een wat verstoorde markt. Dat verklaart ook de relatief langere verkooptijd van dat woningtype. Deze constatering leidt er toe dat we de koopmarktsituatie in de provincie Drenthe omschrijven als: 'in zekere mate in evenwicht voor tussenwoningen, hoekwoningen en twee onder een kapwoningen. Voor appartementen geldt dat er een teveel aan aanbod in de markt is en voor vrijstaande woningen is er sprake van een licht verstoorde markt.

Als we kijken naar de gemiddelde verkoopprijzen dan blijkt dat er in Drenthe in de periode 2004 tot en met 2006 geen sprake was van stabilisatie. De gemiddelde verkoopsom nam in die drie jaren toe. Ook in 2007 steeg de gemiddelde verkoopprijs in de provincie Drenthe. Want van gemiddeld € 220.000,- steeg de prijs in de twaalf maanden van 2007 naar € 229.000,- per woning. In tien Drentse gemeenten steeg de gemiddelde koopsom in 2007 en in twee gemeenten daalde de prijs. In zes gemeenten van de tien steeg de koopsom meer dan gemiddeld. Dat gebeurde vooral in gemeenten in het noordelijk en zuidelijk deel van de provincie (vorig jaar was dat het middendeel). In vier andere gemeenten steeg de koopsom wat minder sterk. Dat zijn vooral gemeenten in het midden en oostelijk deel van de provincie. De hoofdconcentraties van de minder dan gemiddelde prijsstijgingen liggen vooral op gemeenten aan de oost- en zuidoostelijke grens van de provincie. Gezien het spanningsbeeld van de woningmarkt in de koopsector is dat niet verwonderlijk. Want zeker in het oostelijk deel van de provincie is sprake van een woningmarkt die richting ontspanning tendeeft.

Ontwikkelingen huursector

In de afgelopen periode is de vraag naar huurwoningen in het grootste deel van de provincie gestabiliseerd, terwijl het gebied waar de vraag daalde is toegenomen. De corporaties in Drenthe onderkennen voor de komende periode in hoofdzaak nog wel een gelijkblijvende vraag naar huurwoningen, maar het gebied waar de vraag dalend is zal verder toenemen. De vraag naar woningen wordt geuit door steeds kritischer wordende klanten, die vooral een goedkopere huurwoning willen. Bij die gelijkblijvende en dalende vraag zullen de corporaties de komende periode de herstructurering op redelijke schaal doorzetten, om daarmee hun voorraad beter aan te laten sluiten bij de kritischer woningvraag. In die kwaliteitsslag worden aanzienlijke aantallen nieuwe huurwoningen gebouwd, vooral voor specifieke categorieën, zoals senioren. Daarbij krijgt de zorgcomponent, evenals vorig jaar, steeds meer aandacht. Bovendien zullen de corporaties, evenals vorig jaar, doorgaan met de verkoop van huurwoningen en de bouw van koopwoningen om met de opbrengst de kwaliteitsslag te kunnen betalen. Een opvallend punt van aandacht voor de komende periode is de in omvang toegenomen gesignaleerde vraaguitval. Een dalende vraag naar huurwoningen in delen van de provincie tekent zich duidelijker af. Waarbij het gebied in omvang toeneemt.

De totale sociale huurwoningvoorraad van de Drentse corporaties is in de afgelopen 12 maanden ongeveer gelijk gebleven, op een aantal van 53.400 woningen. Daar staat tegenover dat het aantal woningzoekenden, dat bij diezelfde Drentse corporaties stond ingeschreven, in diezelfde periode, in absolute cijfers gezien, gedaald is van 41.439 naar 39.202 zoekenden. Dat betekent per saldo een afname van 2.237 (toename 383 in het jaar daarvoor) ingeschrevenen, ofwel 5,3% afname. We moeten voorzichtig zijn met deze cijfers over de woningzoekenden. Het is bekend dat de registraties in zekere mate vertekend zijn. Want een onbekend aantal mensen is bij meerdere corporaties ingeschreven en in de cijfers is nog geen onderscheid gemaakt tussen de actief en passief woningzoekenden. Bovendien heeft een enkele corporatie haar bestand ingrijpend opgeschoond. Ondanks deze beperkingen geven de cijfers toch een indicatief beeld van de vraagzijde van de sociale huursector in Drenthe. Provinciaal gezien deed de afname van die 5,3% in 2007 zich vooral voor in de leeftijdscategorie van 23 t/m 54 jaar, want daar daalde het aantal zoekenden van 18.900 naar 17.400. Maar ook in de ouderengroep was er een afname en wel van 17.707 naar 16.999 zoekenden. Het aantal woningzoekenden in de leeftijdscategorie jongeren is in de twaalf maanden van 2007 in omvang licht gedaald. Van 5.142 zoekenden daalde het aantal naar 4.803 geregistreerde woningzoekenden. Evenals vorig jaar betekent dit opnieuw een afname.

In de provincie Drenthe moesten woningzoekenden in het jaar 2006 gemiddeld 2,49 jaar wachten voor ze een huurwoning hadden gekregen. Dat verschilde per gemeente en schommelde tussen 0,97 jaar en 3,95 jaar. In 2007 is de gemiddelde wachttijd in de provincie opvallend gedaald naar 2,09 jaar. Die wachttijd schommelde tussen 0,87 tot 4,17 jaar, afhankelijk van de gemeente waarin men wilde wonen. In negen van de twaalf gemeenten is de gemiddelde wachttijd in 2007 afgenomen ten opzichte van het jaar 2006. Het algemene provinciale dalende beeld komt daarmee in bijna alle gemeenten voor. De sociale huursector ontspant zich kennelijk in bepaalde mate.

Een deel van de corporaties geeft desondanks aan dat de vraag naar huurwoningen is toegenomen en dat vergroting van de woningvoorraad nog nodig is. Een ander deel van de corporaties geeft aan dat er een pas op de plaats gemaakt moet worden met de uitbreiding van de huurvoorraad. Vorig jaar waren het alleen nog maar corporaties in het zuidoostelijk deel van de provincie die dit aangaven. Nu zijn er ook corporaties in Noordenveld, Assen en Meppel die dat aangeven. Van de groep corporaties, die een pas op de plaats willen maken, zijn er evenals vorig jaar een aantal die de voorraad willen verkleinen. Zij hebben vooral bezit aan de zuidoostzijde van de provincie. Daar is ten dele sprake van vraaguitval en behoefte aan verkleining van de voorraad.

De komende periode verwacht 90% van de deelnemende corporaties in Drenthe huurwoningen te zullen verkopen. Het verkoopvolume omvat ongeveer 1,3% van hun voorraad. Het zullen, evenals vorig jaar, nagenoeg allemaal eengezinswoningen, uit de huurprijsklasse 'goedkoop' zijn. Men verwacht overwegend dat de verkoop minder goed zal gaan dan vorig jaar. Dat is vooral het geval in het zuidoostelijk deel van de provincie. In de provincie Drenthe zijn voor de corporaties, evenals vorig jaar, de belangrijkste redenen om te verkopen vooral boekwinst behalen om andere ingrepen te financieren en redenen van buurtbeheer / bevolkingsdifferentiatie. Evenals vorig jaar is vraaguitval een aanzienlijk belangrijkere reden geworden om te gaan verkopen.

Negen van de tien corporaties zullen de komende 12 maanden interessante aantallen nieuwe woningen ontwikkelen en aanbieden op de markt. Het gaat in totaal om ongeveer 1.085 (vorig jaar 1.197) nieuwe huurwoningen, met een huurniveau onder € 526,- per maand. Een enkel complex zal een hogere huurprijs hebben. Afgezet tegen de eigen voorraad is dat een nieuwbouwvolume van ruim 2,0%. Gebouwd worden vooral huurwoningen (appartementen) voor specifieke categorieën, zoals senioren. Daarin worden vooral de principes van levensloopbestendige woningontwerpen en vaak ook zorgelementen meegenomen. Zeven van de tien corporaties zullen de komende 12 maanden ook ongeveer 400 nieuwe koopwoningen ontwikkelen en op de markt brengen, met een prijsniveau variërend tussen € 160.000,- en € 260.000,-. Dat is 0,7% van de eigen voorraad. Het programma omvat appartementen en grondgebonden woningen. Waarbij levensloopbestendigheid belangrijk is. Opvallend is het grote aantal zorgwoningen/eenheden wat genoemd wordt.

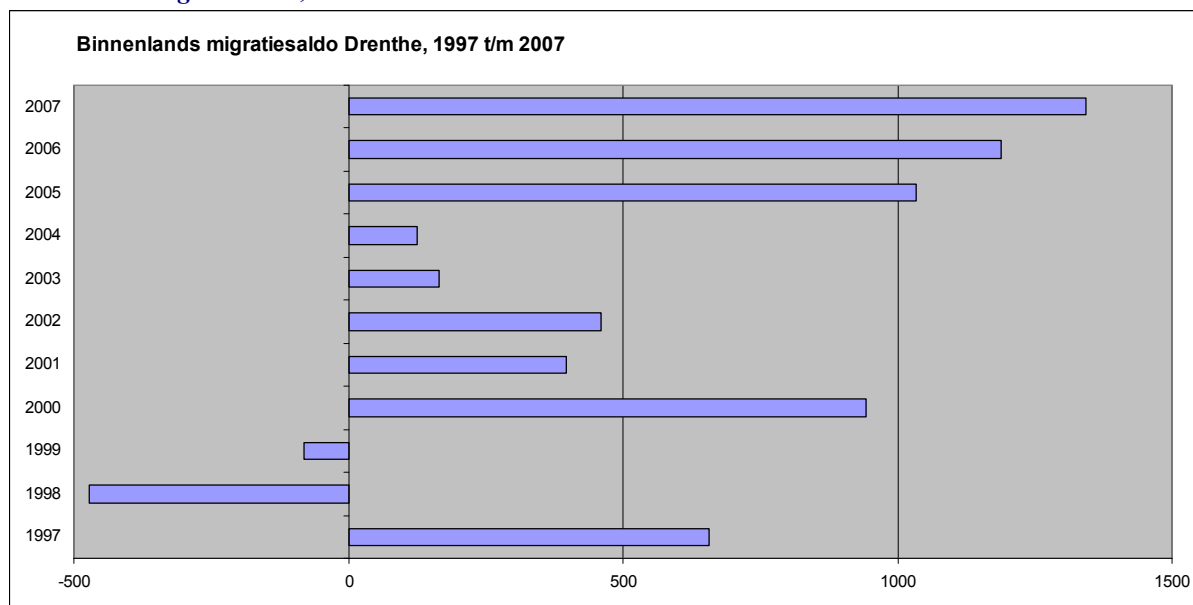
Demografische ontwikkelingen

Het provinciale bevolkingsaantal groeide in de afgelopen tien jaar in totaal met zo'n 5,00%. Vorig jaar omvatte die tienjaarperiode nog een groei van 5,15% en het jaar daarvoor was dat nog 6,07%.

In het afgelopen jaar 2007 groeide de bevolking in Drenthe van 486.197 naar 488.135 inwoners. Die groei van ongeveer 2.000 inwoners werd voor het overgrote deel (ongeveer 1.600) gerealiseerd in Assen en Meppel. De andere tien gemeenten kenden of een heel geringe groei of een gelijkblijvend aantal of kenden een heel geringe daling van het inwonersaantal.

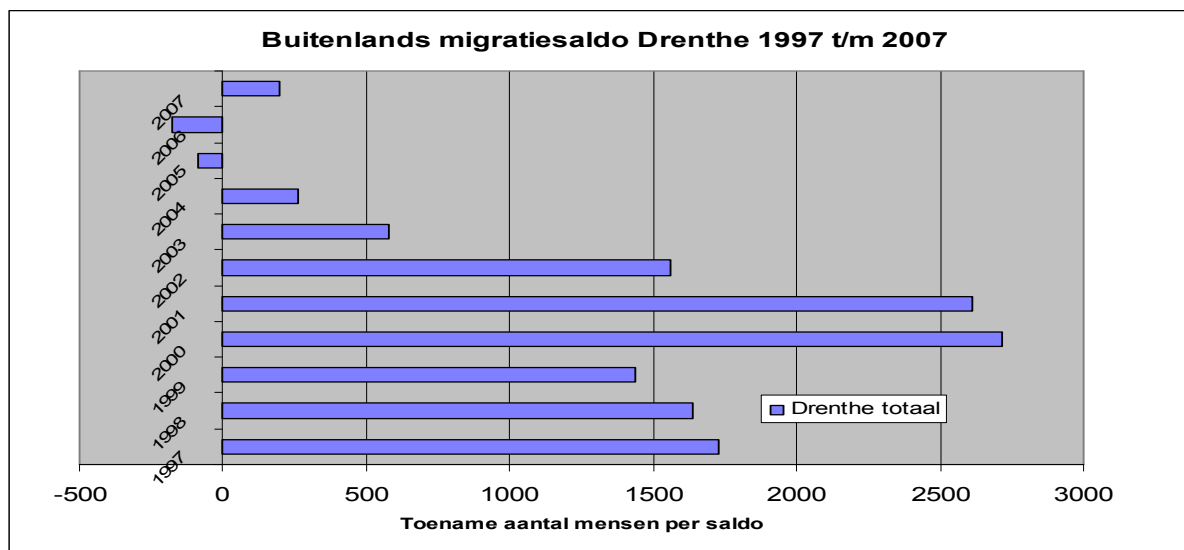
De ontwikkeling van het inwonersaantal wordt in Drenthe sterk beïnvloed door migratiestromen tussen gebieden. Na jaren van een dalende trend kent Drenthe sinds 2005 een positief totaal migratiesaldo. In 2005 en 2006 trad een stijging op van 900 a 1.000 extra nieuwe inwoners. In 2007 zette de stijging per saldo fors door met ruim 1.500 nieuwe inwoners. Dat is voor velen opnieuw een gunstige ontwikkeling. Drenthe moet het positief saldo vooral hebben van de binnenlandse migratie.

Binnenlands migratiesaldo, in aantallen mensen:



Bron: CBS/BEV Bevolkingsstatistiek / prov.Drenthe, aug. 2008

In de jaren 2005 en 2006 was het buitenlands migratiesaldo negatief. Die negatieve trend werd in 2007 omgebogen naar een overschotsituatie, zoals onderstaande grafiek aangeeft.



Bron: CBS/prov.Drenthe/bewerking Asree bv

In de periode 1997 t/m 2007 is het aantal huishoudens per 1 januari 2008 met 9,9% toegenomen ten opzichte van de situatie op 1 januari 1998. Dat is gemiddeld ongeveer 1% per jaar.

Vergelijken we de ontwikkeling van het aantal huishoudens met die van de inwonersontwikkeling, dan blijkt dat de toename van het aantal inwoners procentueel lager is dan die van de groei van het aantal huishoudens. Per 1 januari 2007 was de gemiddelde groei van het aantal inwoners 0,55% per jaar en per 1 januari 2008 was dat 0,50% per jaar. De sterkere toename van het aantal huishoudens ten opzichte van de inwonersontwikkeling wordt mede verklaard uit de verdergaande gezinsverdunding, echtscheidingen en andere wijzigingen in gezinssamenstelling, etc.

Ontgroening en vergrijzing van de bevolking is in aantallen zichtbaar te maken. Qua bevolkingsontwikkeling zien we dat in de provincie Drenthe de groep zeer jeugdigen (0-14 jaar), die nu nog thuis woont, een omvang heeft van ongeveer 88.500 en dat zal over tien jaar afnemen naar ongeveer 82.500. Het is een forse daling en heeft gevolgen voor de woningmarkt. Dat wordt ontgroening genoemd.

De groep mensen tussen 15 en 55 jaar is en blijft de grootste groep en vormt de stevige basis voor de woningmarkt. Ze is in de afgelopen tien jaar gedaald van 260.500 naar 250.000 personen. De komende tien jaar krijgen we te maken met een doorgaande daling naar 239.000 personen. Dat kan betekenen dat op korte termijn een aantal eengezinswoningen overbodig wordt en afgestoten gaat worden.

De vergrijzingsgolf is duidelijk te zien in de opgenomen cijfers. Tien jaar geleden had de groep 55 tot 70 jarigen een omvang van ongeveer 70.500. Nu is dat ongeveer 21.000 hoger. Over tien jaar telt die groep ongeveer 105.500 personen. De senioren-groep van 70 jaar en ouder was in 1997 ongeveer 48.000 personen groot. Over tien jaar omvat die ongeveer 70.000 personen. De vergrijzing in Drenthe is daarmee fors te noemen en vraagt de nodige reacties van onze woningmarkt. Hierbij dient men te beseffen dat het een tijdelijke golf is. Want de groep ouderen zal over 20 a 25 jaar een opvallende dip in volume ondergaan. Bij al deze opmerkingen veronderstellen we geen zeer bijzonder positieve of negatieve economische ontwikkelingen of migratiestromen naar buiten c.q. naar binnen (Drenthe).

Ontwikkeling bevolkingsopbouw provincie Drenthe 1997-2017				
Leeftijdsgroep:	1-1-1998 aantal inwoners	1-1-2008 aantal inwoners	1-1-2017 aantal inwoners	Index 2017 tov 1997
0 - 14 jaar	85.514	88.548	82.356	95,4%
15 - 54 jaar	260.592	249.889	238.613	91,6%
55 - 69 jaar	70.489	91.656	105.689	149,9%
70 jaar en ouder	48.077	57.347	69.813	145,2%
Totaal:	464.672	487.440	496.471	106,8%

Bron: CBS/BEV Bevolkingsstatistiek / bewerking Asree bv, aug. 2008

Marktontwikkelingen gezien vanuit de interviews

Middels interviews met een aantal bestuurders van deelnemende overheden en marktpartijen proberen we jaarlijks een aantal trends te signaleren die er in het veld leven. Vanuit de dit jaar gehouden interviews komen een aantal kansen en bedreigingen naar voren die de aandacht vragen van de betrokken partijen in de komende periode.

Vanuit de Drentse koopsector wordt aangegeven dat de woningmarkt in Noord Nederland in de afgelopen periode een goede markt is geweest, waarin gezond te ontwikkelen viel. Dat gebeurde wel onder het bekende gegeven dat deze Noordelijke markt, altijd al, geen gemakkelijke markt is en echt kwaliteit vraagt voor het geld wat de koper moet betalen voor de aangeboden koopwoning. In de drie noordelijke provincies was het opvallend dat de afzet van koopwoningen beter verliep in de meer stedelijke gebieden dan in de dorpen.

Het laatste halve jaar is er echter ontzettend veel veranderd in de woningmarkt. De afzet staat onder druk. Er valt een lager consumentenvertrouwen te bespeuren mede door de creditcrisis. Die effecten hebben tot gevolg gehad dat banken kritischer zijn geworden ten aanzien van de risico's die ze lopen bij het uitlenen van geld. Ze lenen niet alleen minder makkelijk geld aan kopers, maar ook minder. Want ze hebben hun leennormen neerwaarts bijgesteld. Kon een koper eerder nog zesmaal zijn jaarsalaris lenen, nu is dat verlaagd naar viermaal datzelfde inkomen. Zeker in bepaalde prijsklassen van woningen leidde deze financiële inperking tot forse verkleiningen van de doelgroepen en daardoor komt de betaalbaarheid van woningen voor diverse doelgroepen in het geding. En de overheden hebben ook hun steentje bijgedragen om woningen duurder te maken door het verhogen van de kwaliteitseisen. Door een eerder al aanwezig ruim aanbod in de markt waren kopers al aanzienlijk kritischer en ook wat meer afwachtend geworden. Diezelfde potentiële koper wil nu ook extra zekerheid en wil eerst zijn eigen bestaande woning verkopen voordat een andere woning gekocht wordt. De hiervoor geschetste ontwikkelingen hebben in de afgelopen paar maanden op de woningmarkt geleid tot een stagnerende markt in de koopsector. Hier en daar worden zelfs geen woningen meer verkocht en stopt de verkoop even. De doorstroming is er niet meer en stagneert daarmee de gezonde werking van de koopmarkt. Dat brengt ook herontwikkeling van bepaalde plannen dichterbij en leidt ook tot meer discussie met gemeenten over discrepanties in het beoogde bouwprogramma ten gevolge van de inmiddels beperktere afzetmogelijkheden. Wat hiermee inmiddels ook meer en meer opvalt is het harde gegeven dat de door gemeenten en provincie wenselijk geachte bouwprogramma's in volume aanzienlijk groter zijn dan de markt kennelijk aan kan. De bouwvolumes in het gebied van de Regiovisie zijn inmiddels terecht neerwaarts bijgesteld en in Friesland ziet men ook dergelijke ontwikkelingen. Het is voor iedereen beter om enkele goede plannen in de markt te hebben dan veel plannen die toch niet doorgaan.

Het is vooral sinds medio deze zomer dat deze veranderingen optraden. Die veranderingen waren zo fors dat de jaartaakstelling, om bepaalde aantallen woningen te ontwikkelen en af te zetten in het eigen werkgebied, inmiddels neerwaarts is bijgesteld. Alle grotere ontwikkelaars van woningen hebben inmiddels hun jaartarget bijgesteld naar een lager niveau. Er zijn signalen uit de markt dat die bijstelling een omvang heeft van 15% a 30%. Dat is ook gewoon het gezonde verstand gebruiken en de afzet afstemmen op wat de markt aankan. Het betekent ook dat de woonproducten die men ontwikkelt nog beter dan eerder moeten aansluiten bij de wensen van de klanten. Want klanten willen, gezien de geconstateerde grote veranderingsvraag, wel kopen. In deze wat mindere tijd moet men de markt de kans geven om een nieuw en lager evenwicht te vinden tussen vraag en aanbod en ook tussen prijs en kwaliteit. Het daagt alle partijen ook uit om goed en verstandig te reageren op de grote vraag naar kwaliteit die in de markt aanwezig is.

Vanuit de Drentse huursector wordt aangegeven dat de effecten van de demografische krimp van de bevolking op veel plaatsen al waarneembaar zijn in de huursector. Dat geldt zelfs voor de sterkere regio's in de provincie Drenthe, zoals de meer stedelijke gebieden en de kernen daarin. Ook bij bepaalde segmenten valt op dat de verhuurbaarheid niet zo groot is als eerder het geval was. Het woningtype appartementen staat onder druk en ook de huurwoningen net onder de aftoppingsgrens zijn soms moeilijker af te zetten. Dat leidt tot het nog zorgvuldiger nagaan waar de grenzen van de afzet liggen. Dat betekent ook nog beter luisteren en kijken naar wat de klant wil. Daar hoort het geven van meer invloed en inspraak ook bij. Ook gemeenten hebben deze trend in beeld gekregen. Dat leidt tot meer overleg en dialoog. Wat vaak wel maar nog niet overal lukt. Maar het is wel een voorwaarde om de veranderende markt toch weer te laten functioneren. Het overleg is nodig en dient minder vrijblijvend te zijn dan vroeger en vraagt om nog betere afspraken. Het gaat dan om doelgroepen, faserings, grondprijzen, etc. Het elkaar bestoken uit schuttersputjes is uit den boze. Ongewapend confronterend en open overleg met elkaar is in deze minder goede marktsituatie noodzakelijk. Anders moet straks ieder voor zich en met elkaar een hogere rekening betaald worden. De gemeentelijke productietaakstellingen waartoe men zich in een vorige bestuursperiode verplicht heeft zijn kennelijk bepalend voor het handelen. Het lijkt erop dat het nu teveel gaat om de aantallen, terwijl vooral de kwaliteit zou moeten tellen. De woningontwikkeling door gemeenten en corporaties zou daar primair op gericht moeten zijn. Wat consumenten vragen is een eigentijdse energievriendelijke grondgebonden woning.

Het lijkt wel of gisteren als het ware de woningmarkt stil is komen te staan. Want veel mensen willen verhuizen naar een andere kwaliteit. Maar dat stagneert omdat ze hun bestaande woning niet kwijt kunnen. Met als gevolg dat de doorstroming stagneert. Mensen leven in gedachten nog in de tijd van de alsmaar groeiende woningprijzen. Die tijd is aan het voorbij gaan. Als de woonconsument genoeg zou nemen met een lagere prijs voor zijn bestaande woning dan maakt hij de overstap naar de door hem gewenste woning en komt de noodzakelijke doorstroming in de markt weer op gang. Het is niet te hopen dat er een Nederlandse kredietcrisis voor nodig is om die doorstroming op gang te brengen. Een sleutelrol hierbij speelt ook de nieuwbouw op inbreidings- en uitleglocaties en andere specifieke locaties. Corporaties, gemeenten, ontwikkelaars en ook consumenten zullen een veer moeten laten bij die nieuwbouwontwikkelingen. In sommige gevallen zullen ze zelfs een flinke veer moeten laten. Die nieuwbouwontwikkelingen worden ook hier in Drenthe in meerdere sectoren beïnvloed door de effecten van de krimp van de bevolking. Want de nieuwe tekorten in vraagzijde van de markt zijn geen geïsoleerde situaties, zoals eerder in Delfzijl en Zuid Limburg het geval was. Ook de Drentse corporaties zullen hier op moeten gaan reageren, want deze forse veranderingen in de woningmarkt zijn redelijk recent. Het betekent in ieder geval dat de gewenste reacties binnen de corporatie goed op een rij gezet moeten worden. Elke corporatie zal de analyse over de volle breedte moeten maken ten aanzien van bijvoorbeeld: het beheer van de voorraad, de verkoop van huurwoningen, de herstructurering van de voorraad, etc.

Vanuit de Bouwbranche in het Noord Nederland wordt aangegeven dat men ongeveer een jaar geleden een zekere aarzeling kon horen ten aanzien van de ontwikkelingen in de markt. Men gaf toen de eerste signalen af van een mogelijke kentering. Die kentering heeft zich inmiddels in volle hevigheid voorgedaan. Het consumentenvertrouwen is gedaald, de kredietcrisis is in volle omvang aanwezig, er is vraaguitval en hier en daar is er een duidelijke mismatch tussen vraag en aanbod. Er is echter geen sprake van een droevig beeld. Bouwen was en is in het noorden van Nederland niet gemakkelijk. Wie hier met succes kan bouwen kan in heel Nederland bouwen. Vanuit dat gegeven is de huidige situatie in de woningmarkt niet moeilijker dan eerder. Er zijn wel een aantal relativeringen te maken. Het woonproduct en de plek waar men die woning wil bouwen moeten beide goed zijn. Dan loopt de afzet ook goed. Een andere relativering is dat men tijdelijk overaanbod soms even moet accepteren. Want als overheden en anderen bijvoorbeeld de productie in een stedelijk gebied stimuleren dan duurt het even voor die veelheid aan plannen ook daadwerkelijk op de markt komt. Als dat na verloop van tijd gebeurt dan loopt de afzet minder succesvol in verband van het voorspelbare tijdelijke overaanbod door die veelheid. Gevolg is dan veelal dat er een Pavlovreactie ontstaat van hollen en stilstaan, die gevoed is door overheidshandelen. Daar is het nodige aan te doen. Zo zijn corporaties in de huidige situatie bij uitstek de partij die aan het goed functioneren van de markt een wezenlijke bijdrage kunnen leveren door anticyclisch te investeren.

In het Drents gedeelte van het Regiovisiegebied is de woningbouwtaakstelling inmiddels neerwaarts bijgesteld. De bijstelling is het logische gevolg van het verschil tussen wat de markt in werkelijkheid aan kan en wat eerdere beleidsontwikkeling veronderstelde. De betrokken partijen hebben behoefte aan een stevige overheidsambitie met duidelijk haalbare cijfers, in plaats van cijfers die toch niet haalbaar zijn. Er is veel overheidsvoornemen in de markt aanwezig. Maar de markt bepaalt uiteindelijk wat reëel is, mede onder invloed van de condities die de overheden aan de markt bieden. Het gaat dan over: grondprijzen, procedures, kwaliteitsvoorwaarden, ontwikkeling van bestemmingsplannen, etc.

De matige kwaliteit van bepaalde delen van de bestaande particuliere woningvoorraad vraagt ook aandacht van de betrokken partijen. Het zijn die delen van de voorraad waar de mensen niet meer vanaf kunnen komen cq moeilijk te verkopen zijn. Dat probleem moet en kan ook echt getackeld worden, want er is veel vraag naar kwaliteit. De huidige voorraadsituatie is een van de elementen die meehelpt aan het instandhouden van de wat stagnerende markt. Opknappen of opruimen zou het nieuwe motto moeten zijn dat van toepassing is op die matige voorraad. Er is behoefte aan beleid en sturing en geld van overheden om een flinke investering te doen.

Drenthe wil voorop lopen in duurzaamheid. Ga dan flink aan de slag met investeren in onder andere energiebesparing in de bestaande woningvoorraad. Dat moet op een veel forsere schaal kunnen gebeuren dan nu het geval is. Als het alle betrokken partijen echt gaat om energie besparen en om duurzaamheid van wonen dan moeten we echt veel meer werk maken van het aanpakken van de bestaande woningvoorraad. Dat is dan wel een lastige doelgroep, maar daar moeten we voor willen gaan. Vooral de oostflank van de provincie vraagt extra aandacht als het gaat om goed reageren op de effecten van de krimp van de bevolking door ontgroening en vergrijzing. In dat gebied is echter ook een grote kans aanwezig om die matige woningvoorraad aan te pakken. Dat kost geld, maar getuigt dan wel van een heldere en juiste beleidsvisie. Op termijn ondergaan ook andere delen van de provincie de effecten van de krimp. Er liggen in diverse delen van de provincie Drenthe fantastische mogelijkheden om tot aanpak van de bestaande voorraad te komen. Die kans komt niet iedere dag voor. Laten alle partijen die kans dan ook met elkaar pakken.