provincie Drenthe

Statenstuk 2009-396

Stimuleringsmaatregelen Drentse woningmarkt

Voorgestelde behandeling:
- Statencommissie Omgevingsbeleid op 9 september 2009
- provinciale staten op 7 oktober 2009
- fatale beslisdatum: 7 oktober 2009

Behandeld door de heer E.J.F. Diekema, telefoonnummer (0592) 36 51 53, e-mail e.diekema@drenthe.nl
Portefeuillehouder: mevrouw A. Haarsma

Inleiding

Gezamenlijk met gemeenten, corporaties en marktpartijen is de afgelopen periode een inventarisatie gedaan naar de situatie op de woningmarkt in de provincie Drenthe in verband met de kredietcrisis. Uit het inventarisatierapport *Drentse woningmarkt en kredietcrisis* blijkt dat de woningbouwproductie en werkgelegenheid op korte termijn onder druk staan. Zonder stimuleringsmaatregelen dreigt de woningbouwproductie in 2009, 2010 en 2011 terug te vallen van gemiddeld 2.000 woningen per jaar in de periode 2000 tot en met 2008 tot minder dan circa 1.100 woningen in 2010 en 2011.

Op basis van het inventarisatierapport *Drentse woningmarkt en kredietcrisis* is gezamenlijk met gemeenten, corporaties en marktpartijen een pakket van maatregelen verder uitgewerkt gericht op stimulering van de woningvraag en de woningbouwproductie. Voor de uitwerking van de maatregelen zijn een stuurgroep en een werkgroep in het leven geroepen die de afgelopen anderhalve maand ieder drie keer bij elkaar geweest zijn.

De uitgewerkte maatregelen hebben een tijdelijk karakter en zullen worden ingezet in 2009, 2010 en 2011. Het pakket gaat uit van wederkerige samenwerking tussen partijen die betrokken zijn bij de woningmarkt. Uitgangspunt voor de inzet van maatregelen op projectniveau is dat alle partijen (gemeenten, corporaties en marktpartijen) een bijdrage zullen moeten leveren. De maatregelen sluiten aan bij de maatregelen die het rijk neemt om de woningmarkt te stimuleren.

De maatregelen die gericht zijn op de woningmarkt zijn onderdeel van de versnellingsagenda waarover u op 15 mei een brief hebt ontvangen (20/5.1/2009005386). In deze brief hebben wij aangekondigd een gezamenlijk pakket van maatregelen voor de woningmarkt te presenteren.

Advies

1. Een bedrag van € 4.750.000,-- beschikbaar stellen voor de uitvoering van het pakket van maatregelen voor stimulering van de Drentse woningmarkt.
2. Deze bijdrage dekken door een bijdrage van de Algemene reserve.
3. Tot een bedrag van € 3.000.000,-- garant staan voor maatregelen op projectniveau.
4. Eventuele aanspraken op de garantstelling ten laste brengen van de Risicoreserve.

Beoogd effect

Stimulering van doorstroming op de woningmarkt en behoud van werkgelegenheid in de bouwsector en de daaraan gelieerde bedrijvigheid. Met het pakket van maatregelen worden verschillende effecten bereikt:

- versnellen en aanjagen bouwproductie van 900 woningen
- aanjagen van verhuisketens en doorstroming door stimuleren koopbeslissing potentiële kopers
- vergroten woningaanbod voor mensen met smalle beurs
- vergroten kredietmogelijkheden potentiële kopers en bouwers
- versnellen investeringen in energierenovatie en kwaliteitsverbetering van 5.000 woningen
- gezamenlijk met betrokken partijen ontwikkelen van gedragen oplossingen
- consumentenbreed informeren over maatregelen

Argumenten

1.1. Uit het rapport Drentse woningmarkt en kredietcrisis blijkt dat de woningmarkt onder druk komt te staan als gevolg van de kredietcrisis en dat stimuleringsmaatregelen nodig zijn.

De effecten van de kredietcrisis zijn zichtbaar in Drenthe. Woonconsumenten tonen grote aarzeling en stellen de aankoop van een nieuwe woning uit. De vraag naar nieuwe en bestaande woningen neemt af. Het aantal woningzoekenden in de huursector is toegenomen. Bij investeerders is twijfel over investeringen vanwege onduidelijkheid over de afzetbaarheid van nieuwe woningen. Als er geen stimuleringsmaatregelen worden genomen, zal de woningbouwproductie met 30% à 40% uitvallen, circa 900 woningen. Dit betekent verlies van werkgelegenheid in de bouwsector en gelieerde bedrijven. Met het maatregelenpakket wordt de (tijdelijke) vraaguitval beperkt en de woningbouwproductie gestimuleerd.

2.1. Met het pakket van maatregelen worden de vraag naar woningen en de woningbouwproductie gestimuleerd.

De maatregelen zijn gericht op verbetering van het consumentenvertrouwen en stimulering van woningverkoop.

3.1. Met het pakket van maatregelen worden stagnerende woningbouwprojecten gestimuleerd.

Door gemeenten en corporaties is aangegeven welke projecten stagneren. Er zijn op dit moment 46 aangemelde stagnerende woningbouwprojecten. Hiervan betekenen 34 projecten concrete stagnatie van de bouw van 900 woningen. De andere 12 stagnerende projecten zijn gebiedsontwikkelingen gericht op langere termijn. Deze projecten omvatten in totaal 2.100 woningen. Met overleg tussen betrokken partijen (zogenaamde versnellingstafels) en de inzet van maatregelen op projectniveau worden deze projecten versneld.

4.1. Met het pakket van maatregelen worden de werkgelegenheid in de bouwsector en de daaraan gelieerde bedrijvigheid gestimuleerd.

Door stagnerende woningbouwprojecten staat de werkgelegenheid in de bouwsector onder druk. Op landelijk niveau staan meer dan 50.000 arbeidsplaatsen onder druk. Door woningbouwprojecten te stimuleren en de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen worden de negatieve effecten voor de werkgelegenheid beperkt.

Uitvoering

Tijdsplanning
De tijdelijke maatregelen zullen worden ingezet in 2009, 2010 en 2011.

Financiën
Bij de uitvoering van de maatregelen wordt uitgegaan van wederkerige samenwerking tussen partijen die betrokken zijn bij de woningmarkt. Alle partijen moeten bijdragen aan de maatregelen. Daarom wordt het totale investeringsvolume van het pakket van maatregelen geschat op € 23 mliljoen.

De bijdragen van derden zijn totaal € 15,5 miljoen.

De totale kosten voor de provincie zijn te verdelen in baar geld en garantiestellingen.
- Totaal baar geld € 4,75 miljoen.
- Totaal aan garantiestellingen € 3 miljoen.

	2009	2010	2011
I Baar geld			
Consumenten informeren	€ 25.000	€ 100.000	€ 25.000
Versnellingstafels	€ 750.000	€ 2.500.000	€ 1.250.000
Provinciaal overleg	€ 20.000	€ 60.000	€ 20.000
	€ 795.000	€ 2.660.000	€ 1.295.000
II Garantiestellingen risicofonds			
Provinciaal garantiefonds	-	€ 2.000.000	€ 1.000.000

Begroting
Programmanummer: programma 3. Ruimte en Bereikbaarheid, product 3.4 ruimtelijke ordening en volkshuivesting, prestatie ruimtelijke ordening 3900106
Dekking uit Algemene Reserve

Monitoring en evaluatie
Via de reguliere P&C-cyclus documenten (bestuursrapportages)

Extern betrokkenen
Gemeenten, corporaties en marktpartijen

Communicatie
Via gemeenten, corporaties en marktpartijen

Bijlagen
1. Inventarisatie rapport Drentse woningmarkt en kredietcrisis

Ter inzage in de leeskamer
Niet van toepassing.

Assen, 27 augustus 2009
Kenmerk: 27/5.6/2009008058

Gedeputeerde staten van Drenthe,

J. Tichelaar, voorzitter
J.M. Imhof, secretaris

jk/coll.

DRENTSE WONINGMARKT EN DE KREDIETCRISIS

Overzicht tijdelijke stimuleringsmaatregelen ten behoeve van de woningbouw in Drenthe

Aanleiding
De bouwsector wordt relatief hard getroffen door de kredietcrisis en de recessie in de economie. Als er niets wordt gedaan is de verwachting dat er in directe zin – dus nog afgezien van de werkgelegenheid in de met de bouwsector samenhangende sectoren, zoals de zakelijke dienstverlening (bijvoorbeeld makelaars) en de detailhandel (bijvoorbeeld woninginrichters) – in de bouwsector meer dan 50.000 banen op korte termijn bedreigd worden. De klappen vallen daarbij – naast de commerciële utiliteitsbouw, zoals private bedrijfshuisvesting - met name in de woningbouw.

Tegen de achtergrond van dit gegeven hebben wij als onderdeel van onze versnellingsagenda maatregelen aangekondigd om de stagnerende woningbouw tegen te gaan. Deze maatregelen hebben niet alleen ten doel om de werkgelegenheid in de bouwsector op peil te houden, maar ook om de doorstroming op de woningmarkt te stimuleren. Bij een stagnerende woningbouwproductie stagneert immers ook de doorstroming op de woningmarkt, als gevolg waarvan de toetreding tot de woningmarkt van nieuwkomers (lees: starters) nagenoeg tot stilstand komt. Dit is ongewenst.
In de laatste brief die wij u over de stand van zaken van de versnellingsagenda gestuurd hebben (brief van 24 juni 2009) hebben wij u meegedeeld dat wij een pakket van maatregelen hebben opgesteld in samenwerking met de andere betrokken partijen, zoals gemeenten en woningcorporaties, dat nader besproken diende te worden en dat wij een uitgewerkt voorstel ter stimulering van de stagnerende woningbouw aan u zouden voorleggen. Dit uitgewerkte voorstel treft u hierbij aan.

Gevolgde methode
Gezamenlijk met gemeenten, corporaties en marktpartijen is de afgelopen periode een inventarisatie gedaan naar de situatie op de woningmarkt in de provincie Drenthe in verband met de kredietcrisis. Uit de analyses en conclusies, die zijn neergelegd in bijgevoegd rapport Drentse woningmarkt en de kredietcrisis, blijkt dat de Drentse woningmarkt fors stagneert. Zonder stimuleringsmaatregelen dreigt de woningbouwproductie in 2009, 2010 en 2011 terug te vallen van gemiddeld 2.000 woningen per jaar in de periode 2000 tot en met 2008 tot minder dan circa 1.100 woningen in 2010 en 2011. Dat betekent dat op het gebied van zowel herstructurering van bestaande wijken en buurten als bij nieuwbouw belangrijke projecten dreigen stil te vallen of niet starten. Ook betekent het dat woningbouwprogramma's forse vertraging kunnen oplopen. Voor een goede doorstroming op de woningmarkt en werkgelegenheid in de bouwsector heeft dit proces nadelige gevolgen.
In genoemd rapport Drentse woningmarkt en kredietcrisis, worden aanbevelingen en suggesties voor maatregelen voor de provincie, gemeenten, corporaties en marktpartijen gedaan om de woningmarkt in Drenthe een impuls te geven. Tijdens enkele bijeenkomsten met gemeenten, corporaties en marktpartijen in de periode april tot juli jl. zijn de uitkomsten van de inventarisatie besproken. Dit heeft geleid tot het instellen van een stuurgroep en een werkgroep met het doel een concreet pakket van maatregelen verder uit te werken en dit als advies aan ons voor te leggen. Eind juni jl. is dit gebeurd. Op basis hiervan hebben wij besloten een pakket van maatregelen aan u voor te leggen dat in hoofdzaak gericht is op het 'los trekken' van concrete woningbouwprojecten die in de periode 2009 tot en met 2011 dreigen te stagneren. De inventarisatie die hiervan gemaakt is en als - vertrouwelijke - bijlage is opgenomen in het rapport Drentse woningmarkt en kredietcrisis, vormt hierbij het vertrekpunt. Voorts zijn de maatregelen gericht op consumenten met het doel bij te dragen aan het herstel van het consumentenvertrouwen. Het idee om als provincie ook middelen ter beschikking te stellen om bestaande vormen van (gemeentelijke) startersleningen uit te breiden hebben wij niet overgenomen. Wij hebben hierbij overwogen dat, onder andere als gevolg van de recente verhoging van de grens van de Nationale Hypotheekgarantie, starters ruimere mogelijkheden hebben om toe te treden tot de koop-

woningenmarkt. Voorts hebben wij hierbij overwogen dat wij starters niet in de problemen willen brengen door het verstrekken van extra leningen die hun leencapaciteit te boven gaat.

Uitgangspunt bij het opstellen van het pakket van maatregelen dat wij u hierbij voorleggen is de wederkerige samenwerking tussen betrokken partijen. Gemeenten, corporaties en marktpartijen zullen capaciteit en financiële middelen moeten inzetten om de woningmarkt een impuls te geven. Het stimuleren van de woningmarkt voor een goede doorstroming en behoud van werkgelegenheid is een gezamenlijk belang is van alle betrokken partijen. Om een beroep te kunnen doen op het pakket van maatregelen zullen alle betrokken partijen maatregelen moeten inzetten en inspanning moeten leveren. De maatregelen die genomen kunnen worden zijn divers. Partijen hebben verschillende mogelijkheden ter beschikking om eigen specifieke maatregelen in te zetten. Een stagnerend woningbouwproject kan bijvoorbeeld worden 'losgetrokken' als de betrokken gemeente een lagere uitgifteprijs hanteert, de betrokken ontwikkelaar genoegen neemt met een lagere dan normale winstmarge en de provincie een garantiestelling geeft waardoor de financier bereid is eerder dan normaal financieringsgelden ter beschikking te stellen waardoor de aannemer kan starten met de bouw. Alleen door maatregelen te combineren en nauw op elkaar af te stemmen kunnen stagnerende projecten op korte termijn over de drempel worden getrokken.

Afstemming met rijksmaatregelen
Het rijk heeft inmiddels ook maatregelen getroffen om de woningbouw te stimuleren. In zijn brief aan de Tweede Kamer van 15 mei jl. heeft de minister van Wonen, Wijken en Integratie aangekondigd ten behoeve van het stimuleren van de woningbouw een stimuleringsbudget ter grootte van € 395 miljoen ter beschikking te stellen. De inzet van het stimuleringsbudget is gericht op een deel van de woningmarkt, namelijk duurdere huurwoningen (huurwoningen die een aanvangshuur hebben die ligt boven de liberalisatiegrens) en koopwoningen. Het stimuleringsbudget richt zich voorts met name op de stedelijke gebieden, omdat aansluiting is gezocht bij de Wet stedelijke vernieuwing waardoor het stimuleringsbudget in principe beperkt blijft tot het werkingsgebied van die wet. In het licht hiervan constateren wij dat ons pakket van maatregelen het stimuleringsbudget van het rijk niet bijt. Wat betreft mogelijke overlap van het stimuleringsbudget met initiatieven van derden merkt de minister overigens op dat de subsidies van het stimuleringsbudget zo moeten worden ingezet dat dit aansluit bij c.q. ingepast kan worden in initiatieven van gemeenten, vaak samen met projectontwikkelaars, corporaties, provincies etc. Om dit aansluiten te bevorderen is er bij de inzet van het stimuleringsbudget voor gekozen gemeenten als aanvrager en ontvanger van subsidies aan te wijzen. Ook wij zullen bij het toepassen van ons pakket van maatregelen contact zoeken met de gemeenten. Op deze wijze is complementariteit verzekerd.

Werkwijze
Het pakket van maatregelen is te scheiden in twee categorieën. Het gaat hierbij allereerst om maatregelen die projectmatig kunnen worden ingezet. Met deze maatregelen worden concrete stagnerende woningbouwprojecten los getrokken. Door gemeenten en corporaties is in het kader van de uitgevoerde inventarisatie aangegeven welke woningbouwprojecten stagneren. Er zijn op dit moment 46 aangemelde stagnerende woningbouwprojecten. Hiervan betekenen 34 projecten concrete stagnatie van de bouw van 900 woningen. Een groot deel van de projecten wordt aangeboden op de markt en is deels verkocht. De andere aangemelde 12 stagnerende projecten zijn gebiedsontwikkelingen gericht op langere termijn. Deze projecten omvatten in totaal 2.100 woningen. Overigens merken wij op dat deze aantallen stagnerende projecten momentopnamen waren. Inmiddels kan hierin verandering zijn gekomen. Projecten die na deze momentopname in stagnatie zijn gekomen willen wij ook in aanmerking laten komen van de projectmatig in te zetten maatregelen.
Om een beeld te krijgen waarom de projecten stagneren en wat er nodig is om ze op de meest korte termijn toch in de uitvoeringsfase te krijgen, organiseren wij per project een stimuleringsoverleg (de

zogenaamde versnellingstafel). Hiervoor zullen alle bij het stagnerende project betrokken partijen worden uitgenodigd (gemeente, ontwikkelaar, corporatie en banken). Doel hiervan is te komen tot een pakket van maatregelen waarbij alle betrokken partijen, inclusief de provincie, een inzet leveren waardoor door deze gezamenlijke inzet het project ten uitvoer gebracht kan worden. Het gaat dus om maatwerk: een specifiek pakket van maatregelen gericht op het lostrekken van afzonderlijke projecten. Hierbij kan gedacht worden aan een combinatie van maatregelen als het versnellen van procedures, faseren, herprogrammering, grond voor specifieke doelgroepen uitgeven in een erfpachtconstructie, of grondprijzen heroverwegen, garantiestelling, lagere winstmarge, etc. Voor maatregelen op projectniveau stelt de provincie een bedrag van € 4,5 miljoen beschikbaar en een garantstelling van € 3 miljoen.

De tweede categorie maatregelen bestaat uit generieke maatregelen, bedoeld om het consumentenvertrouwen te bevorderen. Het gaat hier met name om het geven van voorlichting. Hiervoor stelt de provincie een budget beschikbaar van € 0,25 miljoen.

Hierna worden de generieke maatregelen en de maatregelen die kunnen worden ingezet aan de versnellingstafels verder uitgewerkt.

Projectmatige aanpak

Versnellingstafels

Maatregel
Oplossing voor stagnerende projecten gezamenlijk met alle betrokken partijen ontwikkelen tijdens een overleg (zogenaamde versnellingstafel). Tijdens een stimuleringsoverleg moeten alle betrokken partijen maatregelen nemen waardoor een project over de drempel wordt getrokken. De maatregelen die per partij genomen kunnen worden zijn divers. Hierna wordt een aantal maatregelen per partij genoemd.

Provincie
- financiële ondersteuning versnellingstafels voor stimulering van woningbouw en een deel van onrendabele investeringen voor rekening te nemen en projecten in gang te zetten
- provinciaal garantiefonds waaruit garantstellingen voor marktconforme nieuwbouwprojecten worden gegeven

Gemeenten
- grond voor starterswoningen uitgeven in erfpachtconstructie
- uitstel van betaling bij grondaankoop of verlaging grondprijzen
- aanpassingen in bouwprogramma; herprogrammering, fasering, etc.
- architectenbureaus en adviesbureaus gerelateerd aan de woningmarkt onderzoek laten doen naar herprogrammering

Corporaties
- opkoopfonds waaruit interessante (nieuwbouw) koopprojecten voor de sociale huursector kunnen worden gekocht en (tijdelijk) om zetten naar huur
- projecten aanbieden met Koopgarant of Te woon
- investeringen in wonen en zorg op niveau te houden
- statushouders huisvesten

Marktpartijen
- neerwaarts bijstellen van winstmarge
- overbruggingsgarantie dubbele woonlasten potentiële kopers

Doel
Aanjagen en versnellen van de aangemelde stagnerende woningbouwprojecten (ten tijde van de inventarisatie 46) om de productie op peil te houden ten behoeve van doorstroming en werkgelegenheid. Een groot deel van de projecten wordt aangeboden op de markt en is deels verkocht. Met de versnellingstafels worden deze projecten over de drempel getrokken.

Vaststelling financiële ondersteuning en garantiestelling
De bijdrage die de provincie ter beschikking stelt om een concreet project los te trekken en in de uitvoeringsfase te brengen wordt bepaald in een gezamenlijk portefeuillehoudersoverleg van gedeputeerden Haarsma en Vlietstra. Pas als in dit overleg blijkt dat alle betrokken partijen een concrete bijdrage doen, stelt de provincie de geraamde financiële bijdrage voor dit project concreet ter beschikking. Op basis van een aantal pilots wordt beoordeeld of de werkwijze en het pakket van maatregelen in de praktijk werken. Aan de hand van opgedane ervaringen kunnen eventueel wijzigingen worden aangebracht. Hierover zullen wij u alsdan informeren.

Generieke maatregelen

Consumenten informeren

Maatregel
Consumenten breed laten informeren over bestaande acties en maatregelen. De branche wordt hiervoor ingezet. Makelaars en bouwers worden in deze rustige periode door gemeenten ondersteund en gestimuleerd om activiteiten te ontplooien waarmee woningzoekenden breed worden geïnformeerd over mogelijkheden. Bijvoorbeeld in advertenties, subsidie- en garantiefolders en/of een extra woonbeurs.

Doel
Met het informeren van consumenten kan het pakket met maatregelen breed onder de aandacht worden gebracht. Door de informatie naar klanten door makelaardij en bouwers te laten organiseren wordt de lokale woningmarkt professioneel ondersteund.

Andere maatregelen die een stimulans zijn voor de bouwsector
Tenslotte merken wij op dat, behalve de hiervoor genoemde nieuwe maatregelen, wij ook het Noordelijke energierenovatiefonds inzetten om de woningmarkt en werkgelegenheid in de bouwsector te stimuleren. Deze maatregel maakt onderdeel uit van het 100.000 woningenplan en het programma Klimaat en Energie. Met het Noordelijk energierenovatiefonds worden particulieren en corporaties gestimuleerd om de bestaande woningvoorraad door bouw- en installatietechnische verbeteringen met ten minste 2 labelstappen te verbeteren. Met deze maatregel worden meerdere doelstellingen gestimuleerd zoals verlaging van de energielasten en daarmee daling van woonlasten, verbetering van de betaalbaarheid van wonen voor alle doelgroepen en versnelde investeringen door zowel particulieren als woningbouwcorporaties. Met de regeling wordt ingezet op een versnelde energetische renovatie van 5.000 woningen, waarvan 2.000 particuliere woningen in 2009 en 2010. Dit is een stimulans voor behoud van werkgelegenheid in de bouw- en installatiesector.

Provinciale staten van Drenthe;

gelezen het voorstel van gedeputeerde staten van Drenthe van 27 augustus 2009, kenmerk 27/5.6/2009008058;

BESLUITEN:

I. een bedrag van € 4.750.000,-- beschikbaar te stellen voor de uitvoering van het pakket van maatregelen voor stimulering van de Drentse woningmarkt;

II. deze bijdrage te dekken door een bijdrage van de Algemene reserve;

III. tot een bedrag van € 3.000.000,-- garant te staan voor maatregelen op projectniveau;

IV. eventuele aanspraken op de garantstelling ten laste te brengen van de Risicoreserve.

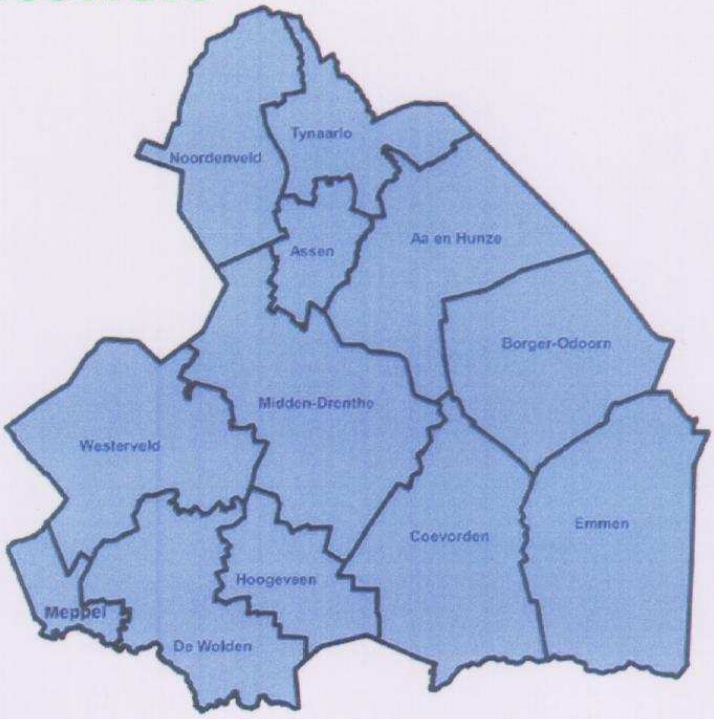
Assen, 7 oktober 2009

Provinciale staten voornoemd,

, griffier , voorzitter

jk/coll.

Drentse woningmarkt en de kredietcrisis



Inventarisatie van de situatie op de woningmarkt in de provincie Drenthe, in verband met de kredietcrisis. Aanbevelingen en maatregelen voor de provincie, gemeenten, corporaties en marktpartijen in Drenthe

onderzoek
en rapportage van
ASREE bv

maart 2009
in opdracht
van de
provincie Drenthe

© ASREE bv, 1103

.

INHOUDSOPGAVE

		pagina:
	Samenvatting	02
1	**Inleiding**	04
2	**Doelstelling en werkwijze onderzoek**	04
3	**Situatie en analyse Drentse woningmarkt begin 2009**	04
	3.1 Algemeen beeld huidige woningmarkt in Drenthe	04
	3.2 Ontwikkelingen in de bestaande koopsector op basis van interviews	05
	3.3 Ontwikkelingen in de bestaande koopsector op basis van NVM cijfers	05
	3.4 Ontwikkelingen in de bestaande huursector op basis van interviews	08
	3.5 Ontwikkelingen bestaande huursector op basis van cijfers corporaties	08
	3.6 Nieuwbouwontwikkelingen koop/huursector op basis van interviews	10
	3.7 Nieuwbouwontwikkelingen koop/huursector op basis van cijfers	11
	3.8 Ontwikkelingen woningmarkt op basis korte enquête gemeenten	11
	3.9 Ontwikkelingen woningmarkt per Drentse gemeente	13
4	**Stagnerende woningbouwprojecten in Drenthe**	17
	4.1 Inventarisatie projecten	17
	4.2 Ruwe categorisering projecten	17
5	**Vigerend provinciaal beleid**	17
6	**Conclusies, aanbevelingen en maatregelen**	18
	6.1 Conclusies op provinciaal niveau	18
	6.2 Conclusies per gemeente	18
	6.3 Aanbevelingen op provinciaal niveau	22
	6.4 Mogelijke maatregelen t.b.v. woonconsumenten	22
	6.5 Mogelijke maatregelen t.b.v. investeringen/projecten	23
	6.6 Idee vervolgaanpak	24
	6.7 Idee financiële inzet	24
7	**Bijlagen**	25
	7.1 Nieuwbouwproductie woningbouw Drenthe 2005-2009	25
	7.2 Lijst stagnerende woningbouwprojecten Drenthe 31-3-2009	27
	7.3 Inventarisatie ontwikkelingen koopsector Drenthe 2007-2009	29
	7.4 Inventarisatie ontwikkelingen huursector Drenthe 2007-2009	34
	7.5 Uitgangspunten eventuele maatregelen opdrachtgever	36

Inventarisatie Drentse Woningmarktsituatie ivm kredietcrisis

Samenvatting

De situatie begin 2009 en de te verwachten gevolgen van de kredietcrisis voor de woningmarkt in de provincie Drenthe waren aanleiding voor Gedeputeerde Staten van Drenthe (GS) om te kijken welke maatregelen kunnen worden genomen om de Drentse woningmarkt op gang te helpen. Door middel van een uitgevoerd onderzoek is begin 2009 een inventarisatie van de situatie gemaakt. Dat is gebeurd met goede medewerking van de Drentse gemeenten, corporaties en marktpartijen.
De doelstellingen van het onderzoek waren: het inzichtelijk maken van essentiële woningmarktgegevens per gemeente en provincie met een doorkijk naar 2009/2010, een overzicht geven van stagnerende woningbouwprojecten in Drenthe, analyses en conclusies per gemeente en provincie formuleren, conclusies met aanbevelingen en maatregelen op provinciaal niveau voor stellen.
Het onderzoek is in februari en maart 2009 uitgevoerd door middel van het bijeenbrengen van basisinformatie van de woningmarkt per gemeente met daarin opgenomen de woningproductie en de voorraadontwikkelingen. Tevens is een korte enquête onder de 12 Drentse gemeenten en de 8 Drentse ODW corporaties uitgezet en is een aanzienlijk aantal interviews gehouden met relevante personen in de Drentse koopsector en Drentse huursector en de daarbij betrokken Drentse marktpartijen (architecten, bouwers, projectontwikkelaars, makelaars, etc.). Er zijn brainstormingsessies gehouden met de klankbordgroep Drentse woningmarktberichten en het Drents platform Wonen (waarin wethouders van de 12 Drentse gemeenten en de 8 directeuren van de Drentse ODW corporaties zitting hebben). De uitwerking van dit alles, inclusief aanbevelingen en mogelijk te nemen maatregelen, vindt u in de hier voorliggende rapportage.

Algemene analyse en conclusies
Ook in Drenthe tonen de woonconsumenten grote aarzelingen door onzekerheid over het eigen bestaan. Ze trappen massaal fors op de rem, qua investeringen in de koopsector, en zijn nauwelijks bereid om een andere bestaande woning of een nieuw huis te kopen. De doorstroming staat in de koopsector en ook in de huursector onder druk. Het aantal woningzoekenden in de huursector in Drenthe was al groot en is nog groter geworden door de keuze voor huren in verband met de beperking van de risico's. Het aantal woonconsumenten met problemen in de koopsector is ook groter geworden. Herfinanciering van bestaande hypotheken is moeilijker geworden. Sommigen hebben dubbele woonlasten door het moeilijker kunnen verkopen van de oude bestaande woning, etc. Die groepen in de koopsector vragen aandacht en ondersteuning.
Opvallend is dat de starters op de markt, in de koopsector, in zeer belangrijke mate de woningmarkt dragen en die groep mag nog wel wat groter worden.
Ook in Drenthe zien we dat allen, die een boterham verdienen in de woningbouwproductie en/of het beheer van de woningvoorraad, grote aarzelingen tonen en fors op de rem trappen bij het doen van investeringen. Er zijn bij hen forse twijfels over het verantwoord zijn van investeringen en dat is gerelateerd aan de onduidelijkheid over de eventuele afzet. Die aarzelingen en twijfels zijn een massaal gedrag en er zijn weinig mechanismen die dit doorbreken. Toch zijn er velen die dit, vaak uit noodzaak, proberen en lopen dan aan tegen grenzen van anderen.
De woningproductie in Drenthe is in de koopsector lijkt nog wel op peil. Echter aan het begin van de pijplijn zijn de gevolgen van de koperstaking in sterke mate zichtbaar geworden. Dat merken vooral architecten, makelaars en woningontwikkelaars. Zij geven aan dat er forse uitval is van opdrachten. Dat heeft een omvang van 30% a 40% en hier en daar zelfs meer. Dat betekent dat de te verwachten daadwerkelijke woningproductie in de 2e helft van 2009 en doorlopend in 2010 fors lager zal zijn. Op dit moment dient voor die periode uitgegaan te worden van een uitval van circa 40% of meer bij ongewijzigde marktomstandigheden en ongewijzigd overheidsbeleid.
In de sociale huursector is de woningproductie ook nog op peil en dat zal langer het geval blijven dan in de koopsector. Wel zijn er aarzelingen zichtbaar bij de corporaties bij het nemen van nieuwe investeringsbeslissingen.
Ook bij gemeenten worden aarzelingen zichtbaar. Daarbij gaat het met name om vervolginvesteringen in de ontwikkeling van woningbouwlocaties. De gemeenten merken dat de uitgifte van bouwgronden onder druk staat. Ook de ontwikkeling van grote plannen staat onder druk. Een aantal gemeenten ontwikkelen een stimuleringsbeleid voor de locale woningmarkt. Maar ze doen dat heel verschillend.
Banken spelen een belangrijke rol op de woningmarkt, zeker in de koopsector, maar inmiddels ook in de huursector. Zij trapten eerder al op de rem en verhoogden de financieringseisen voor consumenten en ontwikkelende partijen. Dat merken de corporaties inmiddels ook. Er heerst in de markt, bij consumenten en ontwikkelende partijen, een opvallende scepsis over het gedrag van banken. Daar moet aan gewerkt worden.
De ernstige situatie op de Drentse woningmarkt vraagt van partijen gezamenlijke interventies om de ingezakte vraag te verbeteren en investeringen aan te jagen. Daarmee wordt mede het banenverlies beperkt voor Drenthe.

Aanbevelingen
De effecten van de kredietcrisis zijn overal zichtbaar in Drenthe. Ze zijn divers van karakter en verschillend per regio, per sector en per beroepsgroep. Een simpele oplossing is er niet. Er zijn diverse acties en reacties van vele betrokkenen in het veld zichtbaar. Maar ze zijn ad hoc en meestal niet bekend bij anderen.
De aanbevelingen hier omvatten: inhoudelijke aanbevelingen, doelgroepaanbevelingen en procesaanbevelingen.
De inhoudelijke aanbevelingen omvatten de aanpak via twee lijnen: stimulering van positieve ontwikkelingen (o.a. starters e.d.) en het afdempen van minder positieve ontwikkelingen (o.a. beperken van het verlies van banen in de woningmarktsector in Drenthe door o.a. aanpak van de stagnerende projecten, etc.)
De doelgroepaanbevelingen gaan enerzijds in op de vraagzijde van de markt, door de woonconsument centraal te stellen, en anderzijds door aan de aanbodzijde in te gaan op de ondersteuning van woninginvesteerders.
Bij iedere probleemaanpak horen procesaanbevelingen. Essentieel daarin is de wenselijke gezamenlijke forse stimulering, de verspreiding van de locaal al opgedane kennis, de synergie van de stimulering van reeds positieve ontwikkelingen en het afdempen van de minder positieve ontwikkelingen in Drenthe.

Woonconsumenten en stimulering van de woningvraag
Er worden een aantal mogelijk te nemen maatregelen voorgesteld die gericht zijn op het verbeteren van het consumentenvertrouwen: het verbeteren van startersleningen (en/of startersfonds), het breder informeren van consumenten (o.a. leegstandswet e.d.), het langere tijd afdekken van het risico van dubbele woonlasten, het invoeren van een opkoopgarantiefonds per corporatie, en daarbij gezamenlijk dragen van een af te spreken percentage tot opkoop (ter beperking van executieverkoop), etc.

Aanpak stagnerende woningbouwprojecten
Voor de stimulering van de ingevallen woningproductie wordt voorgesteld om de tot nu bekende 46 projecten (met 900 en 2100 woningen) gezamenlijk aan te pakken. Die aanpak is gericht op het over hobbel(s) heen helpen, met de betrokkenen. Daarbij is het volgende stappenplan vereist:
Stap 1 - Nadere informatie hobbels per project;
Stap 2 - Probleemoplossing- en stimuleringsoverleg, op bijbehorend passend niveau;
Stap 3 - Onderhandeling over bijdrage uit stimuleringsfonds;
Stap 4 - Onderhandeling/bemiddeling n.a.v. omgevingscondities;
Stap 5 - Korte overeenkomst betrokkenen en toekenning in tempo;
Stap 6 - Grotere locatieontwikkelingen aanpak idem;
Het aantal projecten is zo omvangrijk dat helaas een prioritering in de tijd nodig is. De stuurgroep/werkgroep dient zich in 1e instantie te concentreren op de meest kansrijke projecten (binnen het aantal van 900 en 2100)
Meteen daarna dient ze zich te concentreren op de projecten die in 2009 in productie (kunnen) komen. Monitoring van de hele groep is gedurende de doorlooptijd nodig, mede om goede stimuleringskansen niet te missen.

Woninginvesteerders en stimulering woningproductie
Er worden een aantal mogelijk te nemen maatregelen voorgesteld die gericht zijn op de verdere stimulering van de ingevallen woningproductie en verkoop:
- Provinciaal stimuleringsfonds, en/of geoormerkte financiën in beeld brengen (actie: provincie e.a.)
- Stimuleren omzetting koop naar (tijdelijke) huur (actie: marktpartijen en corporaties)
- Versnellen procedures, o.a. instellen versnellingstafels (actie: gemeenten, corporaties, marktpartijen, provincie)
- Stimuleren erfpacht grond, o.a. starterswoningen (actie: gemeenten en corporaties)
- Stimuleren en ondersteuning uitstel van betaling bouwgronden (actie: gemeenten, zie voorbeeld Emmen)
- Stimuleren en ondersteuning aanpassing grondprijzen voor bepaalde doelgroepen (actie: gemeenten)
- Stimuleren bouwinvesteringen in wonen en zorg (actie: corporaties en zorgsector)
- Stimuleren en ondersteuning van huisvesting statushouders in door de gemeenten aan te kopen woningen (actie: gemeenten, corporaties, provincie)
- Bevorderen duurzame stedenbouw, door stimulering knippen en dergelijke i.p.v. versobering bouwprogramma, (actie: gemeenten, provincie)
- Ondersteuning onderzoek en studies Drentse architecten e.a. (actie: Drentse architecten e.a.)
- Overleg Drentse woningmarktpartijen met Drentse banken (actie: provincie en de andere betrokken partijen)
- Stimuleren verbetering bestaande voorraad corporaties e.a., m.b.v. versnelde uitvoering 100.000 woningenplan.

Idee vervolgaanpak
De vervolgaanpak kan plaatsvinden middels de gezamenlijke deelprojecten: ‘Woonconsumenten en stimulering vraag’, ‘Stagnerende woningbouwprojecten’, ‘Woninginvesteerders en stimulering’ en het instellen en beheer van een stimuleringsfonds. Er wordt geadviseerd een gezamenlijke stuurgroep en werkgroep onder leiding van de provincie in stellen. Ze dienen de opdracht te hebben voortvarend te werk te gaan. De looptijd van dit project eindigt eind 2010. Tussenrapportage medio 2009 en eind 2009 en in 2010 aan het platform Wonen e.a.

1. Inleiding

De huidige situatie en verwachtte gevolgen van de kredietcrisis voor de woningmarkt in Drenthe zijn aanleiding voor Gedeputeerde Staten van Drenthe (GS) om te kijken welke maatregelen kunnen worden genomen om de woningmarkt op gang te helpen. Verwacht wordt, mede door de kredietcrisis, dat de woningmarkt meer gaat ontspannen. Eerst moet de ontwikkeling van de woningmarkt gezamenlijk met gemeenten en marktpartijen goed in beeld worden gebracht. Dan kan gekeken worden naar passende maatregelen. Dit gebeurt in goed overleg met Drentse gemeenten, Drentse corporaties en Drentse marktpartijen (makelaars, projectontwikkelaars, bouwers, architecten, etc) Voor het uitvoeren van de benodigde inventarisatie en het samenstellen van deze rapportage is door de provincie een externe projectleider ingezet: ir. Hans Broeken, directeur/adviseur Asree bv.

2. Doelstelling en werkwijze onderzoek

De inventarisatie van de situatie op de woningmarkt resulteert in een eindrapport met conclusies en aanbevelingen over mogelijke maatregelen. Het eindrapport bevat tenminste:

1 Gegevens van de woningmarkt per gemeente met een analyse en conclusies over de ontwikkeling in de afgelopen 6 maanden en een doorkijk naar 2009 / 2010;
2 Overzicht van stagnerende woningbouwprojecten in Drenthe;
3 Heldere conclusies met aanbevelingen en maatregelen.

2.1 Werkwijze inventarisatie:

Voor het vergaren van de gegevens van de woningmarkt per gemeente in de afgelopen zes maanden en de informatie, waarop een doorkijk naar 2009 / 2010 is gebaseerd, zijn de volgende activiteiten gepleegd:

1 Enquête naar de 12 Drentse gemeenten en de 8 Drentse ODW corporaties (ODW = Overlegorgaan Directeuren Woningcorporaties). Dit is een korte enquête per email en telefonische back-up naar de 12 en 8 vaste woningmarktcontactpersonen van de betreffende organisaties. Dit omvat ook de inventarisatie van stagnerende woningbouwprojecten.
2 Interviews onder relevante personen: uit de koopsector (min. 6 personen), uit de huursector (min. 4 personen), uit de gemeenten (min. 5 personen) en provincie (min. 1 persoon). In deze interviews zijn aan bod gekomen: de ontwikkelingen vraagzijde en aanbodzijde, stagnerende projecten, verwachtingen voor de komende periode.
3 Bijeenbrengen basisinformatie pijplijn van de nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad. Dit omvat de gerealiseerde transacties en de te koop staande koopwoningen (via NVM, etc.), alsmede de cijfers van het CBS betreffende gereed gemelde woningen en woningen in uitvoering en verleende bouwvergunningen, etc.
4 Samenvatting vigerend provinciaal beleid betreffende de woningmarkt in brede zin, waarop eventuele interventies (aanbevelingen) gepleegd kunnen worden.
5 Formuleren analyses en conclusies per Drentse gemeente en het formuleren van heldere conclusies met aanbevelingen en maatregelen op provinciaal niveau.

Bij het formuleren van de mogelijke te nemen maatregelen op provinciaal niveau is mede gebruik gemaakt van de door de opdrachtgever aangereikte uitgangspunten, zie bijlage 7.5.
Het provinciaal Platform Wonen, waarin o.a. de wethouders van de Drentse gemeenten en de directeuren - bestuurders van de Drentse corporaties zitting hebben, is betrokken bij het overleg over de in gezamenlijkheid te nemen maatregelen. Tevens is de klankbordgroep van de Drentse Woningmarktberichten tijdens de looptijd van het onderzoek geconsulteerd.

3. Situatie en analyse Drentse woningmarkt begin 2009

3.1 Algemeen beeld huidige woningmarkt in Drenthe

De Drentse woningmarkt kenmerkt zich begin 2009 door een forse daling van het woonconsumentenvertrouwen en ondernemersvertrouwen. Iedereen die iets te maken heeft met de woningmarkt kent omvangrijke aarzelingen en bezorgdheden. Potentiële afnemers van bestaande en nieuwe koopwoningen komen moeizaam tot een koopbeslissing. Het is dan ook niet onlogisch dat de vraag naar huurwoningen in het overgrote deel van de provincie is toegenomen, behalve in zuidoost Drenthe. In de bestaande koopsector en de nieuwbouwkoopsector wordt de markt vooral bepaald door starters.
Ontwerpers van woningen (architecten) melden forse omzetdalingen. Verkopers van bestaande en nieuwe woningen (makelaars) melden langere verkooptijden, dalende vraagprijzen en ook zeer forse omzetdalingen. Dat betekent voor die bedrijven nu al reorganisaties en het fors verminderen van de personele bezetting. Hier en daar leidt dat zelfs al tot het sluiten van kantoren. Datzelfde geldt voor projectontwikkelaars van nieuwe koopwoningen. Zij

verkeren ook in zwaar weer, reorganiseren en sluiten filialen. De makers van de woningen (bouwers) zijn nog bezig met de bouw van woningen, waarvoor eerder opdracht is verkregen. De woningproductie lijkt daardoor nog op een enigszins redelijk niveau te zitten, maar iedereen in de 'pijplijn' is bezorgd over de ontwikkelingen in de tweede helft van 2009. Nu al stagneert de afzet van nieuwe woningen waarvan de start bouw nog moet beginnen. Dat betekent dat verderop in het jaar en in 2010 de grote omzetvolumes in de woningproductie aanzienlijk kleiner zullen worden, als er geen stimulerende interventies gepleegd worden of dat de markt toch nog onverwacht snel weer aantrekt. Vele betrokken bedrijven zijn echter intensief bezig met het vinden van oplossingen.

3.2 Ontwikkelingen in de bestaande koopsector op basis van interviews

Ten aanzien van de marktontwikkelingen in de koopsector komt een duidelijk beeld naar voren uit de interviews met de betrokkenen in die sector. In 2007 is het aantal verkochte woningen in de bestaande voorraad licht afgenomen ten opzichte van het jaar daarvoor. Het totaal aantal te koop staande woningen was eind 2007 ten opzichte van een jaar daarvoor licht toegenomen. Terwijl de gemiddelde verkooptijd en verkoopprijs ook licht gestegen waren. In noord en midden Drenthe was in 2007 de woningmarkt in de koopsector licht gespannen c.q. in evenwicht. In de oostflank van de provincie was er wel sprake van een te veel aan aanbod en was de markt te omschrijven als licht ontspannen. Eind 2007 was er dus zeker nog geen sprake van een verontrustende ontwikkeling. Die ontwikkeling is kennelijk in de tweede helft van 2008 opgetreden, want begin 2009 geven makelaars en andere spelers in de bestaande koopsector aan dat de markt zwaar onder druk is komen te staan. De markt is zeer moeizaam geworden met veel kijkers en weinig tot geen kopers. Het consumentenvertrouwen is naar een dieptepunt gedaald. De verkoop stagneert vooral voor appartementen en duurdere woningen. Er is sprake van een forse daling van het verkoopvolume. Maar er zijn grote verschillen te zien tussen de afzetbaarheid van appartementen en grondgebonden woningen en ook de locatie en regio waar de woning gesitueerd is spelen een belangrijke rol. De voorraad te koop staande woningen is bij de makelaars fors toegenomen. En dat niet alleen, want ook de verkooptijd is opvallend toegenomen. De prijzen staan onder druk en hier en daar is zelfs sprake van prijsdaling. Dat is in jaren niet voorgekomen. Er is sprake van een stagnerende markt in de bestaande koopsector.
De verkoop van echt goedkope koopwoningen loopt nog wel, zeker als ze op een redelijke tot goede locatie staan. De sombere marktsituatie verleidt makelaars en anderen ertoe om de huidige markt te omschrijven als een startersmarkt. Want zij dragen nu hoofdzakelijk de markt. Bij eigenaren van een bestaande koopwoning is een zeer grote aarzeling te zien bij het kopen van een andere woning, in verband met het afzetrisico van de eigen woning. Op grote schaal blijkt dat er pas wordt gekocht als de eigen woning is verkocht. Dat starters een belangrijke rol spelen maakt een gebakverhaal duidelijk. Want binnen een zeker makelaarskantoor wordt er gebak gehaald als er een 'treintje' is verkocht. Een treintje betekent dat iemand met een dure eigen woning pas koopt als deze verkocht is en dat is meestal aan iemand met een middeldure eigen woning en die verkoopt meestal aan iemand met een goedkope eigenwoning en die woning wordt meestal gekocht door starters.
Er wordt aangegeven dat er wat verschillen zijn tussen de regio's, maar in welke omvang zal uit de cijfers blijken. De hoofdlijn is dat makelaars aangeven dat de fors dalende omzet ook forse consequenties heeft voor de personele bezetting. Dalende omzetten met 30% of meer zijn geen uitzondering en personeel vloeit in dezelfde omvang af. Kantoren worden samengevoegd of filialen worden zelfs gesloten. Op zeer korte termijn wordt in die situatie geen verandering verwacht.

3.3 Ontwikkelingen in de bestaande koopsector op basis van NVM cijfers

Om een beeld te geven van de koopsector in de provincie Drenthe en per gemeente zijn door de NVM verkoopcijfers beschikbaar gesteld over de periode 1 januari 2008 tot 1 januari 2009 en als referentie de vorige jaarperiode van 1 januari 2007 tot 1 januari 2008. Bovendien is de voorraad te koop staande bestaande koopwoningen weergegeven per 1 januari 2009 en als referentie de cijfers per 1 januari 2008. Daarnaast zijn gegevens over prijsontwikkelingen en verkooptijden toegevoegd.

3.3.1 Aanbod in de koopsector in Drenthe

Het aanbod in de koopsector wordt uitgedrukt in het aantal woningen wat op enig moment te koop stond. Het aanbod is per 1 januari 2009 ten opzichte van een jaar geleden fors gestegen. Gemiddeld bedroeg deze stijging in de hele provincie in een jaar tijd met meer dan 27%. Het jaar daarvoor steeg het aanbod al met 11%, terwijl in de jaren daarvoor een dalende trend zichtbaar was. Per 1 januari 2009 is het aanbod 108% van wat er in een heel jaar verkocht is geworden. Daarmee heeft het aanbod, in volume, een niveau bereikt wat te omschrijven is als een verstoorde koopsector.
Twee jaar geleden werd geconstateerd dat per 1 januari 2007 in acht van de twaalf Drentse gemeenten sprake was van een stijging van het aantal te koop staande woningen. Per 1 januari 2008 bleek in tien van de twaalf gemeenten het aanbod in omvang te zijn toegenomen. Per 1 januari 2009 blijkt dat in alle Drentse gemeenten het aanbod fors is toegenomen, geen enkele gemeente uitgezonderd. Zie ook tabel 7.3.1 in bijlage 7.3.
In sommige gemeenten trad een omslag op in de markt. Want in twee gemeenten sloeg een daling om in een stijging van het aanbod. Dat waren Hoogeveen en Westerveld.

Ten opzichte van de totale bestaande voorraad koopwoningen in de provincie Drenthe omvat het aantal te koop staande NVM woningen per 1 januari 2009 een volume van circa 3,6%. Vorig jaar was dat 3,0%. Twee jaar geleden was dat 2,6%. Een aantal gemeenten kent relatief gezien een bovengemiddeld aandeel te koop staande woningen ten opzichte van de eigen koopvoorraad: Assen, Aa en Hunze, Borger-Odoorn, Emmen, Coevorden en Meppel.
In Drenthe heeft het totale NVM aanbod van 4.767 (vorig jaar 3.740) koopwoningen een aantal opvallende kenmerken. Zo blijkt dat het aanbod van alle woningtypen in de afgelopen 12 maanden in absolute zin is gestegen (qua omvang in getal). Er zijn echter relatief opvallende verschillen. Want het aandeel van tussenwoningen en hoekwoningen en twee onder een kapwoningen daalde. Terwijl het aandeel van vrijstaande woningen en appartementen steeg. De meeste te koop staande woningen in Drenthe per 1 januari 2009 zijn, evenals vorig jaar, vrijstaande woningen met een aandeel van 47,8%.

3.3.2 Verkocht in de koopsector in Drenthe

De ‘vraag’ naar woningen in de koopsector wordt uitgedrukt in het aantal woningen dat in een bepaalde periode daadwerkelijk verkocht is geworden. Het totaalvolume aan verkochte woningen in Drenthe is in de periode 1 januari 2008 tot 1 januari 2009 met 4.399 woningen fors afgenomen ten opzichte van het jaar daarvoor. Dat is een daling van bijna 13%. De vorige periode kende een afzet van 5.053 koopwoningen. De situatie in januari 2008 was duidelijk: stabilisatie met de neiging naar een neergaande trend. In januari 2009 constateren we dat die neiging naar een neergaande trend door de kredietcrisis werkelijkheid is geworden in de vorm van een onverwacht forse daling. Zie ook tabel 7.3.2 in bijlage 7.3.
Het aantal verkochte woningen in de provincie, tussen 1 januari 2008 tot 1 januari 2009, omvat t.o.v. de totale koopvoorraad in de provincie Drenthe een volume van ongeveer 3,3%. In de periode 1 januari 2007 tot 1 januari 2008 was dat nog 3,8%. Als we kijken naar de afzonderlijke gemeenten dan zien we dat in elf van de twaalf Drentse gemeenten de afzet in absolute cijfers is gedaald. Alleen in Coevorden bleef het aantal gelijk. Het jaar daarvoor was er nog sprake van een wisselend beeld qua dalende, gelijkblijvende en stijgende afzet.
Er zijn vijf gemeenten waar de verkoop relatief groter was dan het provinciaal gemiddelde: Assen, Emmen, Coevorden, Hoogeveen en Meppel. Dat zijn vooral de grotere gemeenten in de provincie, qua bevolkingsaantal. Vooral in Assen was de verkoop met ruim 5% aanzienlijk meer dan het provinciaal gemiddelde van iets meer dan 3% ten opzichte van de aanwezige totale koopvoorraad.
In de provincie Drenthe werden tussenwoningen in de afgelopen twaalf maanden, 1 januari 2008 tot 1 januari 2009, relatief gezien iets meer verkocht. Dat geldt ook voor: hoekwoningen, twee onder een kapwoningen en appartementen. Vrijstaande woningen werden relatief gezien minder verkocht. De meeste verkochte koopwoningen in Drenthe, in absolute zin, zijn vrijstaande woningen met een aandeel van 28,0% (31,4% vorig jaar), op kleine afstand gevolgd door twee onder een kapwoningen met een aandeel van 26,3% (vorig jaar 25,8%). Het aandeel verkochte tussenwoningen is met ruim 21% aanzienlijk groter dan in de aanbodsituatie, dat een relatief aandeel heeft van ruim 11%. De verkoop van deze woningen verliep, op jaarbasis gezien, nog steeds goed en dat is niet verwonderlijk. De verkoop van appartementen is in de afgelopen 12 maanden opnieuw minder goed gegaan dan in de meetperiode daar aan voorafgaand. In absolute zin is de provinciale afzet opnieuw gedaald (van 479 naar 449), terwijl het aanbod fors is gestegen van 390 naar 564 appartementen. Dat is opnieuw een minder goede ontwikkeling gezien het eerdere overaanbod.

3.3.3 Prijsontwikkeling in de koopsector

Als we kijken naar de gemiddelde verkoopprijzen dan blijkt dat in bijna alle Drentse gemeenten de prijzen zijn gestegen in de periode 2004 tot en met 2007. Ook in 2007 steeg de gemiddelde verkoopprijs in de provincie Drenthe. Want van een gemiddeld bedrag van € 220.000,- steeg de prijs in dat jaar naar € 229.000,- per woning.
In 2008 is de markt omgeslagen, want de gemiddelde verkoopprijs in de provincie Drenthe is gedaald naar een bedrag van € 221.000,- per woning. Deze gemiddelde daling is uitzonderlijk te noemen gezien het feit dat de prijs in een groot aantal jaren steeds opnieuw steeg.
Niet in alle Drentse gemeenten daalde de gemiddelde koopsom in 2008. Want in Borger-Odoorn, Coevorden, en Midden-Drenthe steeg de gemiddelde prijs nog licht. Van de negen gemeenten, waar de prijs wel daalde, zijn verschillen tussen de gemeenten onderling zichtbaar. In vier gemeenten van de negen daalde de koopsom meer dan gemiddeld. Dat gebeurde in: Noordenveld, Aa en Hunze, Hoogeveen en Meppel. Dat zijn vooral gemeenten in het noorden en zuidelijk deel van de provincie. In de vijf andere gemeenten daalde de koopsom wat minder sterk en wel in: Assen, Tynaarlo, Emmen, De Wolden en Westerveld. Zie ook tabel 7.3.3 in bijlage 7.3.

We kijken ook naar de mediane verkoopprijzen die in Drenthe zijn gerealiseerd. Mediaan betekent dat de cijfers uit het midden van de cijferreeksen worden genomen. Daardoor beïnvloeden extremen minder de beelden waarop trends onderkend worden. Er blijkt uit deze cijfers dat provinciaal gezien de gemiddelde mediane prijzen zijn gestegen in de periode 2004 tot en met 2007 tot een prijsniveau van € 217.000,- per woning. Per 1 januari 2009 blijkt dat de mediane gemiddelde verkoopprijs in het jaar 2008 is gedaald naar € 211.000,- per woning.

In vijf gemeenten daalde de mediane koopsom meer dan gemiddeld. Dat gebeurde in: Noordenveld, Aa en Hunze, Borger-Odoorn, Meppel en Westerveld. In twee gemeenten steeg de mediane koopsom nog bescheiden en wel in Coevorden en Midden-Drenthe. In de gemeente Assen bleef de mediane prijs gelijk.

3.3.4 Ontwikkeling verkooptijden in de koopsector

In de provincie Drenthe was in 2006 sprake van een lichte daling van de verkooptijd met 4%. In 2007 nam de verkooptijd weer licht toe met ongeveer 4%. Per 1 januari 2009 bleek dat de verkooptijd in Drenthe in 2008 gemiddeld fors is gestegen met bijna 10%.
In negen gemeenten trad in 2008 een stijging op in de verkooptijd, terwijl in andere drie gemeenten de tijd nog heel licht daalde of gelijk bleef ten opzichte van het voorgaande jaar 2007. Een bovengemiddelde stijging deed zich in 2008 voor in de gemeenten Assen, Noordenveld, Tynaarlo, Borger-Odoorn, Hoogeveen, Meppel en Midden Drenthe. In de gemeenten Aa en Hunze, Emmen en Westerveld daalde de tijd licht of bleef gelijk.
Provinciaal gezien vergde in 2008 de verkoop van een vrijstaande woning in Drenthe gemiddeld de meeste tijd (244 dagen). Appartementen en twee onder een kapwoningen vergen minder tijd (156 a 153 dagen). Hoekwoningen en tussenwoningen vergen als gewilde producten gemiddeld het minste tijd, ongeveer 134 a 117 dagen.

3.3.5 Ontwikkelingsanalyse verkoopvolume, verkooptijden en aanbod in de 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. Uit jarenlange ervaring is gebleken dat in een woningmarkt in evenwicht het volume van aanbod beweegt tussen 60% a 75% van het verkoopvolume op jaarbasis. Een markt die een laag aanbod kent noemen we gespannen. Een markt die boven 75% tot 100% aanbod kent noemen we een ontspannen markt. Een markt die een volume aan aanbod heeft van meer dan 100% noemen we een verstoorde markt. Voor Drenthe als geheel kunnen we met de NVM cijfers duidelijkheid geven over de situatie die op de woningmarkt in de koopsector heerst. Want de gemiddelde verkooptijd kan ook gezien worden als de gemiddelde doorlooptijd die nodig is om het totale aanbod af te zetten in de markt.
Het totale aanbod in de provincie Drenthe had op 1 januari 2009 een omvang van 4.767 woningen. In de voorafgaande periode van twaalf maanden, 1 januari 2008 tot 1 januari 2009, werden in heel Drenthe 4.399 koopwoningen verkocht. Dat wil zeggen dat er op 1 januari 2009 ongeveer 108% (vorig jaar 74%, het jaar daarvoor 66%) van het totale jaarlijkse verkoopvolume op de plank lag bij de NVM makelaars. En dat wil zeggen dat die voorraad gemiddeld 108% van een jaar zou vergen om te verkopen bij gelijkblijvende verkooptijd.
Vorig jaar bleek per 1 januari 2008 dat in het jaar 2007 in de bestaande koopsector het verkoopvolume licht was afgenomen en de verkoopvoorraad wat was toegenomen. Ook de verkooptijd nam wat toe ondanks een lichte prijsstijging. Per 1 januari 2009 bleek dat in de koopsector van de Drentse woningmarkt: de voorraad te koop staande woningen zeer fors is toegenomen (+27%), de verkoop in omvang fors is gedaald (-13%), de verkooptijd ook fors is toegenomen (+10%) en aan de jarenlange prijsstijging is een eind gekomen door een daling van circa 3%. Bij dit totaalbeeld over 2008 moet men zich realiseren dat de eerste helft van 2008 de markt nog redelijk positief functioneerde. Dat betekent dat de negatieve bewegingen in de markt, die leiden tot genoemde trends (uitgedrukt in gemiddelde jaarcijfers), vooral in de tweede helft van 2008 hebben plaats gevonden.

3.3.6 Ontwikkelingsanalyse verkoopvolume, verkooptijden en aanbod per woningtype

We hebben in deze analyse tot nu toe vooral naar de provinciale totaalcijfers gekeken en op basis daarvan uitspraken gedaan over de woningmarkt als geheel. Maar als we kijken naar de onderliggende cijfers dan blijken er in Drenthe verschillen te bestaan in de marktsituatie tussen de verschillende woningtypen.

Tabel: Spanning woningmarkt per woningtype in Drenthe per 1 januari 2009

Woningtype:	**looptijd gemid.** *in dagen*	**aanbod 1-jan-09** *woningen*	**verkocht in 2008** *woningen*	**aanbod / verkocht** *in %.( )= vorig jaar*	
Tussenwoning	117	545	949	(46,5)	57,4%
Hoekwoning	134	408	610	(51,7)	66,9%
Twee onder een kapwon.	153	973	1.158	(60,3)	84,0%
Vrijstaand	244	2.277	1.233	(110,0)	184,7%
Appartement	156	564	449	(81,4)	125,6%
Drenthe totaal	**168**	**4.767**	**4.399**	**(74,0)**	**108,4%**

Bron: maart 2009; NVM, bewerking Asree bv

Uit de tabel blijkt dat de verkoop van alle woningtypen minder onder druk is komen te staan. Daarbij valt op dat tussenwoningen, hoekwoningen en twee onder een kapwoningen een aanbodvolume kennen dat globaal varieert tussen 57% en 84% van wat er op jaarbasis verkocht is geworden. In die woningtypen is dan ook in 2008 nog

steeds sprake geweest van een markt in evenwicht. Naarmate het percentage kleiner is is er sprake van meer spanning op de woningmarkt in dat betreffende woningtype.
Van het woningtype appartement stond er per 1 januari 2009 meer dan 125% te koop dan er in heel het jaar 2008 verkocht zijn. Dat betekent dus dat er een dusdanig overschot in de markt aanwezig is dat er sprake is van een opvallend verstoorde markt. Er staan teveel appartementen te koop en dat wordt al enkele jaren aangegeven in het kader van de Drentse Woningmarktberichten.
We zien echter, nog sterker dan vorig jaar, een zeer opvallende afwijkende situatie bij de vrijstaande woningen. Van dat woningtype stonden er per 1 januari 2009 heel globaal gezien bijna tweemaal zoveel bestaande woningen te koop dan er in heel het jaar 2008 verkocht zijn. Dat betekent dat er een dusdanig overschot in de markt aanwezig is dat er sprake is van een zeer ernstig verstoorde markt. Dat verklaart ook de relatief lange verkooptijd van dat woningtype. Bij een percentage 'aanbod' (aantal te koop staande woningen) t.o.v. 'verkocht' (aantal verkochte woningen) van bijvoorbeeld 60% had het aanbod vrijstaande woningen per 1 januari 2009 niet groter mogen zijn dan ongeveer 740 woningen. Het werkelijke aanbod van 2.277 woningen betekent dan ook dat er op 1 januari 2009 ruim 1.500 woningen teveel in de markt te koop waren.

3.4 Ontwikkelingen in de bestaande huursector op basis van interviews

Ten aanzien van de marktontwikkelingen in de huursector komt een duidelijk beeld naar voren uit de interviews met de betrokkenen in die sector. In 2007 is de totale vraag naar huurwoningen in de provincie wat gedaald, maar niet overal. Want de vraag naar huurwoningen bleek zich in een groot deel van het provinciale gebied nog te stabiliseren. Maar eerder werd al aangegeven dat er in een klein gebied binnen de provincie zich een dalende vraag aftekende. Dat was met name te zien in een enkele gemeente. In 2007 bleek de omvang van dat gebied met vraaguitval te zijn toegenomen en meerdere gemeenten te omvatten in de zuidoostelijk deel van de provincie. De corporaties gaven eind 2007 niet alleen aan dat ze in 2008 met de herstructurering van de voorraad zouden doorgaan, maar zouden doorgaan met de verkoop van huurwoningen en het ontwikkelen van koopwoningen. Daarbij zou er extra aandacht zijn voor het ontwikkelen van woningen met zorgvormen.
Begin 2009 zijn de corporaties gevraagd welke opvallende ontwikkelingen zich hadden voorgedaan in 2008 en wat de verwachtingen waren voor de rest van 2009 en 2010. Het beeld wat daaruit naar voren komt laat duidelijke effecten van de kredietcrisis zien. Want de vraag naar sociale huurwoningen is bijna overal opvallend toegenomen en de verkoop van ontwikkelde koopwoningen staat onder druk. Met name in combinatieprojecten, waarin huur- en koopwoningen in het bouwprogramma zitten hebben hiervan te leiden. De bouw van huurwoningen wordt daarmee namelijk ook vertraagd. De corporaties geven ook aan dat ze betrokken zijn bij omzettingsprojecten van koop naar huur. Nieuwe projecten waarin koopwoningen zijn opgenomen worden door corporaties getemperd en heel kritisch bekeken.
In het zuidoostelijk deel van de provincie is er nog steeds sprake van vraaguitval, ondanks de compensatievraag die de vraaguitval in de koopsector biedt.
Ondanks de crisis geven de corporaties aan dat ze in 2009 en 2010 door willen gaan met de herstructurering en in bepaalde mate ook met de verkoop van huurwoningen, ondanks dat de verkoop naar verwachting hier en daar wat moeizamer zal verlopen. Er worden minder mutaties verwacht en minder doorstroming van huur naar koop. Het gevolg van minder doorstroming van huur naar koop zal zijn dat er minder doorstroming op de huurmarkt zal plaats vinden, terwijl er ook sprake zal zijn van toename van het aantal woningzoekenden.
De investeringen in wonen met zorgvormen zullen naar verwachting in aanzienlijke mate doorgaan. De financiering van (grotere) projecten blijkt niet gemakkelijker te zijn geworden. Het algemene beeld wat de Drentse corporaties voor zichzelf schetsen is dat ze een goede toekomstverwachting hebben en actief in de markt zullen blijven opereren. Maar natuurlijk zullen ze, zoals zeer velen, voorzichtiger en bezorgder zijn bij het nemen van investeringsbeslissingen in deze marktsituatie, wetend dat er nog het nodige staat te gebeuren.

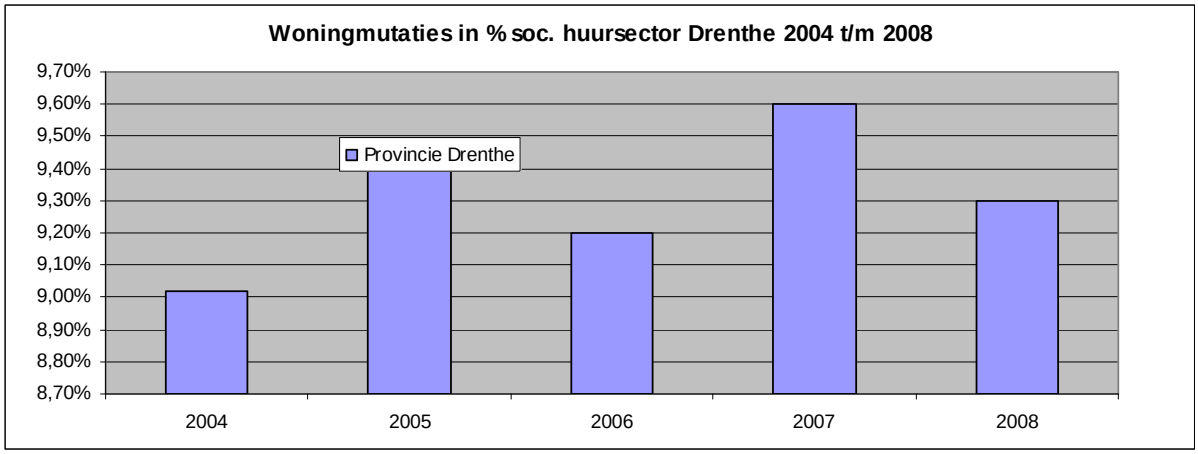
3.5 Ontwikkelingen bestaande huursector op basis van cijfers corporaties

Om een beeld te geven van de sociale huursector in de provincie Drenthe en per gemeente zijn door de Drentse ODW corporaties cijfers beschikbaar gesteld middels deelname aan een korte enquête. De cijfers hebben een peildatum van 1 januari 2009.

3.5.1 Mutaties in de Drentse sociale huursector

De mutatiegraad in de soc. huurwoningvoorraad is een maat voor de doorstroming en een goed werkende woningmarkt wordt gekenmerkt door het voldoende beschikbaar komen van gevraagde woningen. Voldoende doorstroming (mutaties t.g.v. verhuizingen) van bewoners in de bestaande voorraad is daarvoor een belangrijk aanbodelement. Want jaarlijks wordt er, relatief gezien, slechts een klein percentage woningen aan de voorraad toegevoegd en onttrokken. Mutaties maken ook een deel van de vraagontwikkeling in huursector zichtbaar. Want als huurders onder andere vanwege dalend consumentenvertrouwen blijven zitten in hun huidige woning dan levert dat een ongewenste bijdrage aan een stagnerende doorstroming. Een indicator voor een mutatie is de afsluiting van een nieuw huurcontract voor een bestaande huurwoning.

Het aantal mutaties in het jaar 2004 in de provincie Drenthe, in de sociale huurwoningvoorraad, had een omvang van 4.841 en in 2005 was het 5.053. In het jaar 2006 was dat 4.965 en in 2007 was het 5.112. In het afgelopen jaar 2008 waren er 4.950 huurders die een huurcontract tekenden. Dat betekende een bescheiden daling van 3,2% ten opzichte het jaar daarvoor. Zetten we de aantallen mutaties af tegen de omvang van de voorraad dan zien we dat het aantal mutaties in 2004 een aandeel had van 9,0% van de sociale ODW huurvoorraad. In 2005 steeg dat aandeel naar 9,4%, terwijl het in 2006 daalde naar 9,2%. Opvallend steeg dat in 2007 naar 9,5% en opnieuw was er een daling te zien in 2008 naar 9,3% aandeel. Gezien de fluctuaties, die zich de afgelopen jaren in het aandeel hebben voorgedaan, is de daling in 2008 niet een op een toe te schrijven aan de kredietcrisis (op basis van alleen de cijfers).



Bron: maart 2009; ODW, bewerking Asree bv

Provinciaal gezien zijn er geen opvallend grote verschillen waar te nemen in de jaarcijfers onderling en is er sprake van een zekere stabiele situatie gedurende de periode van de afgelopen vijf jaar, want het percentage schommelde tussen 9,0% en 9,6%. Er zijn in de afgelopen jaren wel verschillen te zien tussen de gemeenten qua mutaties in de voorraad.
De gemiddelde provinciale stijging in 2007 ten opzichte van 2006, werd veroorzaakt door forse stijgingen in Westerveld en Assen en in minder mate in Noordenveld, Tynaarlo, Aa en Hunze en De Wolden. In zes gemeenten daalde het aantal mutaties in 2007 ten opzichte van 2006: Borger-Odoorn, Emmen, Coevorden, Hoogeveen, De Wolden, Meppel en Midden-Drenthe. Het zijn hoofdzakelijk gemeenten waarvan werd aangegeven dat de vraag naar huurwoningen onder druk stond cq zelfs dalende is.
De gemiddelde provinciale daling in 2008 ten opzichte van 2007, werd veroorzaakt door forse dalingen in: Assen, Aa en Hunze, Hoogeveen, Meppel, Westerveld en in minder mate in Noordenveld, Tynaarlo en Borger-Odoorn. In slechts vier gemeenten steeg het aantal mutaties in 2008 ten opzichte van 2007: Emmen, Coevorden, De Wolden en Midden Drenthe. Ook per gemeente is uit de bijeengebrachte cijfers niet meteen af te leiden dat dalende aantallen mutaties het gevolg zijn van de effecten van de kredietcrisis.

3.5.2 Ontwikkelingen vraagzijde sociale huursector provincie Drenthe

Meer dan de helft van de corporaties geeft aan dat de vergroting van de sociale huurwoningvoorraad niet nodig is. Het is een belangrijk deel van de corporaties die aangeven dat er een pas op de plaats gemaakt moet worden met uitbreiding van de voorraad. Eerder waren het alleen nog maar corporaties in het zuidoostelijk deel van de provincie die dit aangaven. Het jaar daarna werd dat ook door corporaties met bezit in Noordenveld, Assen en Meppel aangeven. Afgelopen jaar is het gebied opnieuw verder uitgebreid waarvan corporaties 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 in het zuidelijke deel van de provincie. Daar is ten dele sprake van vraaguitval en behoefte aan verkleining van de voorraad.
Er zijn ook enkele corporaties, die voor vergroting van de voorraad sociale huurwoningen pleiten. Zij geven aan dat ze de komende 3 a 5 jaar de voorraad met circa 85 woningen (vorig jaar nog 540 woningen) per jaar moet worden uitgebreid. Op een bestaande voorraad van bijna 54.000 huurwoningen is dat jaarlijks circa 0,2%.
De vraag naar huurwoningen in Drenthe zal, volgens een ruime meerderheid van de corporaties, in de komende 12 a 24 maanden naar verwachting in omvang toenemen. Enkele corporaties verwachten dat de vraag gelijk zal blijven en enkele corporaties geven ook aan dat de vraag verder zal afnemen in bepaalde delen van de provincie, met name aan de zuidoostzijde. Bijna overal zien we in Drenthe een toenemende vraag naar huurwoningen in verband met de verschuivende vraag van de koopsector naar de huursector. Opvallend is dat die vraagverschuiving in Zuid-Oost Drenthe toch nog leidt tot verdere afname van de vraag.

3.5.3 Ontwikkelingen aanbodzijde sociale huursector provincie Drenthe

De komende periode (12 maanden) verwachten alle deelnemende corporaties (100%) in Drenthe huurwoningen te zullen verkopen. Het gaat dan gezamenlijk om ongeveer 465 (vorig jaar 680) huurwoningen. Het verkoopvolume omvat daarmee ongeveer 0,9 (vorig jaar 1,3%) van hun voorraad. Het zullen, evenals vorig jaar, nagenoeg allemaal verouderde eengezinswoningen, uit de huurprijsklassen €349,- tot €535,- per maand. Enkele corporaties verwachten dat de verkoop goed zal gaan. Een meerderheid van de corporaties verwacht overwegend dat de verkoop minder goed tot, zelfs hier en daar, slecht zal gaan. Dat is vooral het geval in het zuidoostelijk deel van de provincie en de grotere steden.
Negen van de tien corporaties zullen de komende 12 maanden interessante aantallen nieuwe woningen ontwikkelen en aanbieden op de markt. Het gaat totaal om ongeveer 748 (vorig jaar 1.085) nieuwe huurwoningen, met een huurniveau onder € 535,- per maand. Een enkel complex zal een hogere huurprijs hebben. Afgezet tegen de eigen voorraad is dat een nieuwbouwvolume van ruim 1,4%. Het zijn vooral huurwoningen (appartementen) voor specifieke categorieën, zoals senioren. Daarin worden vooral de principes van levensloopbestendige woningontwerpen en vaak ook zorgelementen meegenomen.
Bijna alle corporaties zullen de komende 12 maanden samen ook ongeveer 167 (vorig jaar 400) nieuwe koopwoningen ontwikkelen en op de markt brengen, met een prijsniveau variërend tussen € 160.000,- en € 250.000,-. Dat is 0,3% van de eigen voorraad. Het programma omvat appartementen en grondgebonden woningen. Waarbij levensloopbestendigheid belangrijk is. Daarnaast zal een groot aantal zorgwoningen/eenheden gebouwd worden.
In relatie tot de zoektocht, naar mogelijk zichtbare effecten van de kredietcrisis op de woningmarkt, zien we in de sociale huursector een daling van het aantal te verwachten nieuwe huurwoningen en ook koopwoningen dat op de markt zal komen. De corporaties maken kennelijk in zekere mate een pas op de plaats cq zijn voorzichtig.

3.6 Nieuwbouwontwikkelingen in koop/huursector op basis van interviews

Betrokkenen die te maken hebben met ontwikkeling en afzet van nieuwbouw in de koopsector geven aan dat er een forse daling van het verkoopvolume plaatsvindt. Er is sprake van een omvangrijke kopersstaking. Vooral in de prijssegmenten duur en middenduur is dit het geval. Vooral voor koopwoningen met een prijsstelling hoger dan 250.000 euro is dit het geval. Hier en daar is de verkoop zelfs volledig tot stilstand gekomen. De verkoop van echt goedkope koopwoningen, met een prijs tot 200.000 euro, loopt nog wel. Er zijn opvallende verschillen te zien tussen woningtypen. Het woningtype appartement staat het meeste onder druk, want er is in dat type sprake van een verzadigde aanbodmarkt. Grondgebonden woningen met een interessante prijs-kwaliteitverhouding, op een redelijke tot goede locatie, verkopen nog wel. Alhoewel ook daarbij verschillen tussen de regio's in de provincie voorkomen. De eerder nog aanwezige druk onder aan de piramide van de woningvraag is weg. De woningmarkt in de koopsector is daardoor een zeer moeizame markt geworden, met veel kijkers en nauwelijks kopers. Het zijn hoofdzakelijk starters op de woningmarkt die de markt in beweging houden, ook de nieuwbouwmarkt. De verkoop van veel woningen in verschillende prijsklassen is sterk met elkaar verweven. Bij verkoop van een treintje, dat wil zeggen volledige verkoop van aan elkaar gekoppelde onder voorwaarden verkochte woningen, volgt gebak in de makelaarskantoren. De afzet van kleinere nieuwbouwprojecten op goede locaties loopt ook nog wel. Grotere projecten kennen echter stilstand in de verkoop en ondergaan knipacties en acties om verkochte woningen alsnog aaneengesloten te krijgen. Waarna het verkochte aaneengesloten deel gebouwd kan worden. Anders gezegd, grotere projecten worden in kleinere delen gerealiseerd indien dat maar enigs mogelijk is. Diverse ontwikkelende projecten, die niet of zeer moeilijk verkopen, ondergaan herontwikkeling. De eis, dat 70% van de woningen verkocht moet alvorens gestart wordt met bouwen, wordt stringenter toegepast. Die eis verschuift bovendien naar boven toe, bijvoorbeeld 80%. Zeer veel combinatieprojecten ondervinden hinder van die combinatieopzet. We hebben het dan over projecten waarin zowel huurwoningen als koopwoningen opgenomen zijn.
Ontwikkelaars hebben hun ontwikkelingsportefeuille flink tegen het licht gehouden en concentreren zich inmiddels zeer sterk op de afzet van de meest kansrijke projecten. De ontwikkeling van nieuwe projecten wordt daarbij getemperd. Architecten en makelaars merken daarvan fors het gevolg, want hun opdrachtenportefeuilles slinken zienderogen. Dat leidt nu al tot even forse personele reducties en reorganisaties en soms al het sluiten van filialen. Bijna alle betrokkenen melden dat ze bezig zijn met het bedenken en uitproberen van creatieve afzetoplossingen. Duidelijk is dat in de markt de verkoopvraagprijzen onder druk staan. Omvangrijk wordt gelobbyd bij corporaties om te komen tot omzetting van koop naar huur.
Alle geïnterviewden realiseren zich dat de grootste negatieve gevolgen nog moeten komen. Er leven dan ook zeer grote zorgen over wat er allemaal gebeurd in de 2e helft van 2009 en 2010. Een aantal partijen zijn bezig met heroverweging van cq maken zich zorgen over de afzetbaarheid van bouwprogramma's, zeker bij grotere projecten die gepland staan voor de 2e helft van 2009 en 2010. Men twijfelt hier en daar over het wel willen doorgaan met voorbereidingsinvesteringen in die grotere projecten.
Opvallend en zeer positief wordt ervaren dat de meeste geïnterviewden uit de corporatiewereld aangeven dat ze door willen gaan met hun in uitvoering zijnde en geplande nieuwbouwprogramma's. Daarbij worden combinatieprojecten en geplande projecten in de 2e helft van 2009 en 2010 wel kritischer bekeken. Want nu al blijkt dat de

afzet van het koopgedeelte in de combinatieprojecten stevig onder druk staat. De bouw van nieuwe huurwoningen wordt hierdoor vertraagd. Om alle koopwoningen zonder meer om te zetten in sociale huurwoningen, met bijbehorende financieringsconsequenties, kent als middel ook haar grenzen. De corporaties geven aan dat de vraag naar sociale huurwoningen bijna overal opvallend is toegenomen. In het zuidoostelijk deel van de provincie is er nog steeds sprake van vraaguitval, ondanks de compensatievraag die de vraaguitval in de koopsector biedt. De corporaties zijn, mede op verzoek van projectontwikkelaars, betrokken bij omzettingsprojecten van koop naar huur en leveren daarmee een positieve bijdrage aan de gewenste afdemping van de crisiseffecten.
Een aantal geïnterviewden geven aan dat de lange termijn ambities in de woningbouw worden heroverwogen en naar verwachting worden bijgesteld naar het te verwachten lagere afzetniveau van de woningmarkt.

3.7 Nieuwbouwontwikkelingen in koop/huursector op basis van cijfers

Om een beeld te geven van de nieuwbouwontwikkelingen in de provincie Drenthe en per gemeente zijn door de provincie Drenthe cijfers beschikbaar gesteld. De cijfers hebben een peildatum van 1 december 2008. Recentere cijfers zijn op dit inventarisatiemoment nog niet beschikbaar. Het aantal gereed gemelde nieuwe woningen in Drenthe is voor de periode 2005 tot en met 1 december 2008 in beeld gebracht, zie bijlage 7.1.
In 2005 werden 2.077 woningen opgeleverd en in 2006 steeg dat aantal naar 2.266 woningen. In 2007 steeg het aantal nog verder naar 2.793 woningen. Dat was 34% meer dan in 2005. In de eerste 11 maanden van 2008 werden 1.573 woningen gereed gemeld. Terwijl dat volume in de vergelijkbare periode van de eerste 11 maanden in 2007 een omvang had van 2.226 woningen. Dat zijn ruim 650 woningen, ofwel 29% minder in 2008. In eerste instantie zou de conclusie getrokken kunnen worden dat de kredietcrisis hier debet aan is. Maar we hebben hier te maken met langdurige bouwprocessen en daaraan voorafgaande investeringsbeslissingen. Het volume van gereed gemelde woningen wordt vooral daardoor sterk bepaald en nauwelijks door een crisis die een half jaar voor 1 december 2008 voor velen pas zichtbaar werd. De cijfers over heel 2008 zijn nog niet beschikbaar. Pas dan is er een gedegen vergelijk mogelijk. Er kunnen nog een flink aantal woningen gereed gemeld worden, want aan het eind van het jaar moeten velen hun informatieverstrekking nog indienen en dan nog zal het een tijd duren voor we een en ander zullen zien veranderen in de pijplijn.
In die pijplijn van de woningproductie volgt na de initiatieffase en investeringsbeslissingfase het moment van het verlenen van de bouwvergunning. Als we kijken naar de omvang van de verleende bouwvergunningen dan is de kans om de effecten van de kredietcrisis zichtbaar te krijgen aanzienlijk groter. In de eerste 11 maanden van 2008 werden in heel Drenthe voor 1.919 woningen bouwvergunningen verleend. Terwijl dat volume in de vergelijkbare periode van de eerste 11 maanden in 2007 een omvang had van 1.663 woningen. Dat zijn ruim 250 woningen, ofwel 15% meer in 2008. Vanuit een algemeen somber beeld, ten gevolge van de kredietcrisis, zou men verwachten dat het aantal vergunningen juist lager zou zijn. Kijken we in detail naar de ontwikkelingen per maand in het jaar 2008, dan zien we dat in de maand maart er een zeer hoog aantal bouwvergunningen zijn afgegeven, zie bijlage 7.1. De investeringsbeslissingen van die projecten zijn geruime tijd daarvoor genomen en dus voordat de crisis toesloeg. Maar toch valt er ook uit het verdere verloop van 2008 geen crisiseffect te zien op het volume van het aantal verleende bouwvergunningen.
De algemene conclusie, ten aanzien van dit punt, is dat de effecten van de kredietcrisis op dit inventarisatiemoment nog niet zichtbaar zijn op basis van de harde cijfers.

3.8 Ontwikkelingen woningmarkt op basis van korte enquête gemeenten

Om een beeld te geven van enkele hoofdontwikkelingen, die zich op de woningmarkt afspelen als gevolg van de kredietcrisis, is met behulp van een korte enquête bij de 12 Drentse gemeenten een inventarisatie gemaakt. Onderstaand beeld is gebaseerd op de informatie van alle gemeenten.
In de enquête is aangegeven dat de provincie overweegt om stagnerende woningbouwprojecten in de koopsector te ondersteunen. Stagnerend kan bijvoorbeeld betekenen dat de verkoop van de woningen ver gevorderd is maar dat de verkoop nog geen 70% bereikt heeft en daarmee een uitgestelde start bouw kent. Op de vraag of er sprake is van dergelijke projecten in de betreffende gemeente geven vijf gemeenten aan dat dit niet het geval is. Zeven gemeenten geven aan, voor in totaal 35 projecten, dat er sprake is van stagnatie. Die projecten zijn opgenomen in de lijst ‘Stagnerende projecten’. De gemeente Emmen heeft gezien haar omvangrijk bouwprogramma iets meer tijd gekregen om een betrouwbare opgave te doen en meldt alvast dat er sprake is van stagnerende projecten. Die opgave wordt na ontvangst opgenomen in de genoemde lijst.
De vraag, welke lokatie-ontwikkelingen en/of bestemmingsplannen ten behoeve van woningbouw voor de rest van dit jaar 2009 en 2010 ernstig onder druk staan i.v.m. de kredietcrisis, is nader omschreven. Er is gevraagd naar de meest opvallende plannen. Het betreft dan concrete vraaguitval en/of ernstige twijfels binnen de gemeente over de afzetbaarheid van het betreffende plan. Onder druk staan betekent hier dat de gemeente overweegt om voorinvesteringen in deze plannen te temperen cq voorlopig stil te leggen dan wel uit te stellen.
Vier gemeenten geven aan dat dit niet aan de orde is in hun gemeente. De acht andere gemeenten geven voor in totaal 11 locatieontwikkelingen cq bestemmingsplannen aan dat er heroverwegingen worden gedaan. Er is daarbij niet bij iedere gemeente sprake van het mogelijk temperen van voorinvesteringen of anderszins. Zo geeft de gemeente Assen aan dat ze juist wil stimuleren door investeringen naar voren te halen.

Aan de gemeenten is ook gevraagd of ze (extra) stimuleringsmaatregelen overwegen in te zetten, op hun eigen woningmarkt, als reactie op de kredietcrisis. Zes van de twaalf gemeenten geven aan dat dit niet cq nog niet wordt overwogen. De zes andere gemeenten geven aan dat wel te doen. Daarbij moet gedacht worden aan de volgende zaken.

- *De gemeente Assen overweegt zeker maatregelen m.b.t. de woningmarkt te treffen en is hierover in gesprek met de lokale partners. Daarbij is in oriënterende zin gesproken over zaken als achtervang door de overheid bij overbruggingsgaranties, overname van projecten door woningcorporaties met omzetting in de huursector, gronduitgifte via (tijdelijke) erfpacht, verkoopgarantie woningen, onderbrengen niet verkochte woningen in een gezamenlijk fonds (Woningbank Drenthe), goedkoper bouwen door beperking faalkosten, huren op maat, investeren in duurzaamheid, gebruik Leegstandswet, enz. Hierop wordt nog gestudeerd en krijgt een vervolg. Het is wel van belang dat een samenhangend en effectief pakket maatregelen wordt afgesproken.*
- *De gemeente Emmen is op verschillende wijzen bezig met het anticiperen op de crisis. Drie verschillende werkgroepen zijn bezig met het anticiperen op ontwikkelingen en met het in de gaten houden van de budgettaire gevolgen. Een van de maatregelen die aan de raad zullen worden voorgesteld is uitstel van betaling bij grondaankoop. Verder heeft de gemeente recent het budget voor startersleningen verhoogd.*
- *De gemeente Hoogeveen overweegt uitbreiding van de startersregeling SVn. Nu gaat het alleen om starters van een onzelfstandige situatie naar een zelfstandige situatie. Die regeling geldt tot een maximale koopprijs van ongeveer 160.000 euro. Uitbreiding wordt overwogen naar de starter die voor het eerst een koopwoning wil kopen. Daarmee wordt de regeling ook toegankelijk gemaakt voor doorstromers vanuit de huursector. Bovendien kan de maximale koopprijs verhoogd worden naar 200.000 euro (max soc koop BBSH) en wordt iedereen toegelaten ongeacht sociale en economische binding met de gemeente. Een intern standpunt hierover wordt binnen een aantal weken afgerond. Daarna moet een en ander nog ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd worden.*
- *De gemeente Meppel geeft bijvoorbeeld toepassing aan verhuur van woningen op grond van de Leegstandwet bij dubbel woningbezit en heeft haar projecten gebundeld in een strategiegids en samen met de provincie wil ze kansrijke projecten versnellen.*
- *De gemeente Westerveld geeft aan dat ze bezig is met het opstellen van een Visiedeel Wonen. In de discussie daaromtrent komt het grondbeleid aan de orde.*
- *De gemeente Aa en Hunze geeft aan dat ze dit wil bereiken door meer sociale woningbouw door de corporaties.*

Op de vraag of de gemeente overweegt om de uitgifteprijzen van bouwgronden dit jaar cq volgend jaar neerwaarts aan te passen antwoorden tien van de twaalf gemeenten dat dit vooralsnog niet overwogen wordt. Twee gemeenten zullen dit mogelijk wel doen. Een van de twee geeft aan dat dit wel moet passen binnen de exploitatie. Aan de gemeenten is de vraag gesteld in welke mate ze nu geconfronteerd worden met aanvragen van eigenaren van koopwoningen voor tijdelijke verhuur van hun woning in het kader van de leegstandswet. Bovendien zijn de verwachtingen in deze gevraagd voor de rest van 2009 en 2010. Deze vraag is gesteld om zicht te krijgen op de bekendheid bij potentiële kopers van woningen ter beperking cq voorkoming van dubbele woonlasten. Zes van de elf gemeenten geven aan dat ze geen informatieverzoeken en ook geen aanvragen in deze ontvangen hebben. Drie van de gemeenten geven aan dat ze een enkel informatieverzoek hebben gekregen en daarna niets gehoord hebben. Drie andere gemeenten geven aan dat ze een enkel concreet verzoek ontvangen hebben. Alle gemeenten geven aan dat ze bereid zijn om medewerking in deze aan aanvragers te geven. De gemeente Emmen geeft aan dat ze twee informatievragen heeft ontvangen, waarbij de gemeente aangegeven heeft dat ze de vergunning wil verlenen. In beide gevallen heeft dit niet geleid tot een aanvraag. Want na een gesprek met de Rabobank blijkt dat de bank een leegstandsvergunning niet als voldoende borging beschouwt voor hun onderpand. De bank accepteert geen aanvraag voor tijdelijk verhuur, ter voorkoming van dubbele woonlasten.

Uit voorgaande blijkt dat mogelijkheden van de leegstandswet onvoldoende bekend zijn bij woonconsumenten. Gemeenten blijken zeer zeker medewerking te willen verlenen aan leegstandvergunningen. Er blijkt ook dat een enkele bank in Drenthe weinig of niet geïnteresseerd is in het op gang brengen van de zeer gewenste doorstroming in de koopsector en het voorkomen van dubbele woonlasten voor de woonconsument.

3.9 Ontwikkelingen woningmarkt per Drentse gemeente

Per gemeente zijn de belangrijkste cijfers en feiten van eind 2008 op een rij gezet, in verlijk met 2007.

Assen

Koopsector: in 2008 zijn er 840 koopwoningen in de bestaande woningvoorraad verkocht. In 2007 waren dat 943 woningen. Dat is een daling van 103 woningen. Op 31 december 2008 stonden er 619 koopwoningen te koop. Eind 2007 waren dat 479 woningen. Dat is een stijging van 140 woningen. In termen van marktspanning is er eind 2008 sprake van een verhouding tussen het aantal te koop staande woningen en het aantal verkochte woningen van 74%. Dat betekent dat er sprake is van een markt die nog net in evenwicht is in de koopsector. De gemiddelde verkooptijd van koopwoningen in de bestaande koopsector was in 2008 opgelopen naar 133 dagen en in 2007 was dat 114 dagen. De gemiddelde verkoopprijs bedroeg in 2008 € 185.000,- per woning. In 2007 was dat € 189.000,- per woning. Dat is een daling van € 4.000,-.
Huursector: De Drentse corporaties geven aan dat de omvang van de woningmutaties in hun sociale voorraad in deze gemeente in 2008 het aantal had van 946. Dat is een daling ten opzichte van 2007, toen was het aantal 1070.
Nieuwbouwproductie: het aantal bij het CBS gereed gemelde aantal woningen over 2008, gemeld tot 1-12-2008, was 485 woningen. In 2007 was dat 596 woningen. Het aantal woningen waarvoor in 2008 bouwvergunning is verleend, gemeld per 1-12-2008, was 622 woningen. In 2007 was dat aantal 252 woningen.
Stagnerende nieuwbouwprojecten: voor deze gemeente zijn 9 woningbouwprojecten en locatieontwikkelingen aangemeld als zijnde stagnerend. Ze omvatten tezamen 149 + 780 a 800 woningen.
Stimuleringsmaatregelen: de gemeente geeft aan dat er wel maatregelen genomen worden n.a.v. de effecten van de kredietcrisis;

Noordenveld

Koopsector: in 2008 zijn er 252 koopwoningen in de bestaande woningvoorraad verkocht. In 2007 waren dat 335 woningen. Dat is een daling van 83 woningen. Op 31 december 2008 stonden er 329 koopwoningen te koop. Eind 2007 waren dat 225 woningen. Dat is een stijging van 104 woningen. In termen van marktspanning is er eind 2008 sprake van een verhouding tussen het aantal te koop staande woningen en het aantal verkochte woningen van 131%. Dat betekent dat er sprake is van een aanzienlijk ontspannen cq verstoorde markt in de koopsector. De gemiddelde verkooptijd van koopwoningen in de bestaande koopsector was in 2008 opgelopen naar 154 dagen en in 2007 was dat 121 dagen. De gemiddelde verkoopprijs bedroeg in 2008 € 251.000,- per woning. In 2007 was dat € 268.000,- per woning. Dat is een daling van € 17.000,-.
Huursector: De Drentse corporaties geven aan dat de omvang van de woningmutaties in hun sociale voorraad in deze gemeente in 2008 het aantal had van 221. Dat is een daling ten opzichte van 2007, toen was het aantal 228.
Nieuwbouwproductie: het aantal bij het CBS gereed gemelde aantal woningen over 2008, gemeld tot 1-12-2008, was 81 woningen. In 2007 was dat 106 woningen. Het aantal woningen waarvoor in 2008 bouwvergunning is verleend, gemeld per 1-12-2008, was 62 woningen. In 2007 was dat aantal 38 woningen.
Stagnerende nieuwbouwprojecten: voor deze gemeente zijn 9 woningbouwprojecten en locatieontwikkelingen aangemeld als zijnde stagnerend. Ze omvatten tezamen 314 woningen.
Stimuleringsmaatregelen: de gemeente geeft aan dat tot nu niet overwogen wordt om maatregelen te nemen n.a.v. de effecten van de kredietcrisis;

Tynaarlo

Koopsector: in 2008 zijn er 298 koopwoningen in de bestaande woningvoorraad verkocht. In 2007 waren dat 334 woningen. Dat is een daling van 36 woningen. Op 31 december 2008 stonden er 275 koopwoningen te koop. Eind 2007 waren dat 193 woningen. Dat is een stijging van 83 woningen. In termen van marktspanning is er eind 2008 sprake van een verhouding tussen het aantal te koop staande woningen en het aantal verkochte woningen van 92%. Dat betekent dat er sprake is van een licht ontspannen markt met teveel aanbod in de koopsector. De gemiddelde verkooptijd van koopwoningen in de bestaande koopsector was in 2008 opgelopen naar 142 dagen en in 2007 was dat 117 dagen. De gemiddelde verkoopprijs bedroeg in 2008 € 278.000,- per woning. In 2007 was dat € 286.000,- per woning. Dat is een daling van € 8.000,-.
Huursector: De Drentse corporaties geven aan dat de omvang van de woningmutaties in hun sociale voorraad in deze gemeente in 2008 het aantal had van 206. Dat is een daling ten opzichte van 2007, toen was het aantal 216.
Nieuwbouwproductie: het aantal bij het CBS gereed gemelde aantal woningen over 2008, gemeld tot 1-12-2008, was 79 woningen. In 2007 was dat 210 woningen. Het aantal woningen waarvoor in 2008 bouwvergunning is verleend, gemeld per 1-12-2008, was 100 woningen. In 2007 was dat aantal 60 woningen.
Stagnerende nieuwbouwprojecten: voor deze gemeente is 1 woningbouwproject aangemeld als zijnde stagnerend. Ze omvat 23 woningen.
Stimuleringsmaatregelen: de gemeente geeft aan dat er nu geen concrete maatregelen genomen worden n.a.v. de effecten van de kredietcrisis;

Aa en Hunze

Koopsector: in 2008 zijn er 180 koopwoningen in de bestaande woningvoorraad verkocht. In 2007 waren dat 253 woningen. Dat is een daling van 73 woningen. Op 31 december 2008 stonden er 285 koopwoningen te koop. Eind 2007 waren dat 206 woningen. Dat is een stijging van 79 woningen. In termen van marktspanning is er eind 2008 sprake van een verhouding tussen het aantal te koop staande woningen en het aantal verkochte woningen van 158%. Dat betekent dat er sprake is van een aanzienlijk ontspannen cq verstoorde markt in de koopsector. De gemiddelde verkooptijd van koopwoningen in de bestaande koopsector was in 2008 licht gedaald naar 188 dagen en in 2007 was dat 193 dagen. De gemiddelde verkoopprijs bedroeg in 2008 € 292.000,- per woning. In 2007 was dat € 281.000,- per woning. Dat is een stijging van € 11.000,-. Let op, want de mediane verkoopsom is gedaald met € 7.000,- in dezelfde periode!
Huursector: De Drentse corporaties geven aan dat de omvang van de woningmutaties in hun sociale voorraad in deze gemeente in 2008 het aantal had van 165. Dat is een daling ten opzichte van 2007, toen was het aantal 216.
Nieuwbouwproductie: het aantal bij het CBS gereed gemelde aantal woningen over 2008, gemeld tot 1-12-2008, was 37 woningen. In 2007 was dat 91 woningen. Het aantal woningen waarvoor in 2008 bouwvergunning is verleend, gemeld per 1-12-2008, was 78 woningen. In 2007 was dat aantal nog 87 woningen.
Stagnerende nieuwbouwprojecten: voor deze gemeente is 1 locatieontwikkeling aangemeld als zijnde stagnerend.
Stimuleringsmaatregelen: de gemeente heeft aangegeven dat er wel maatregelen genomen worden n.a.v. de effecten van de kredietcrisis;

Borger-Odoorn

Koopsector: in 2008 zijn er 229 koopwoningen in de bestaande woningvoorraad verkocht. In 2007 waren dat 239 woningen. Dat is een daling van 10 woningen. Op 31 december 2008 stonden er 288 koopwoningen te koop. Eind 2007 waren dat 243 woningen. Dat is een stijging van 45 woningen. In termen van marktspanning is er eind 2008 sprake van een verhouding tussen het aantal te koop staande woningen en het aantal verkochte woningen van 126%. Dat betekent dat er sprake is van een aanzienlijk ontspannen cq verstoorde markt in de koopsector. De gemiddelde verkooptijd van koopwoningen in de bestaande koopsector was in 2008 opgelopen naar 224 dagen en in 2007 was dat 165 dagen. De gemiddelde verkoopprijs bedroeg in 2008 € 254.000,- per woning. In 2007 was dat € 253.000,- per woning. Dat is een stijging van € 1.000,-.
Huursector: De Drentse corporaties geven aan dat de omvang van de woningmutaties in hun sociale voorraad in deze gemeente in 2008 het aantal had van 216. Dat is een daling ten opzichte van 2007, toen was het aantal 225.
Nieuwbouwproductie: het aantal bij het CBS gereed gemelde aantal woningen over 2008, gemeld tot 1-12-2008, was 32 woningen. In 2007 was dat 127 woningen. Het aantal woningen waarvoor in 2008 bouwvergunning is verleend, gemeld per 1-12-2008, was 65 woningen. In 2007 was dat aantal 48 woningen.
Stagnerende nieuwbouwprojecten: voor deze gemeente zijn 2 woningbouwprojecten en locatieontwikkelingen aangemeld als zijnde stagnerend. Ze omvatten tezamen 14 woningen en een aantal kavels.
Stimuleringsmaatregelen: de gemeente geeft aan dat er nog geen maatregelen overwogen worden n.a.v. de effecten van de kredietcrisis;

Emmen

Koopsector: in 2008 zijn er 948 koopwoningen in de bestaande woningvoorraad verkocht. In 2007 waren dat 1.056 woningen. Dat is een daling van 108 woningen. Op 31 december 2008 stonden er 1.209 koopwoningen te koop. Eind 2007 waren dat 1.022 woningen. Dat is een stijging van 187 woningen. In termen van marktspanning is er eind 2008 sprake van een verhouding tussen het aantal te koop staande woningen en het aantal verkochte woningen van 128%. Dat betekent dat er sprake is van een aanzienlijk ontspannen cq verstoorde markt in de koopsector. De gemiddelde verkooptijd van koopwoningen in de bestaande koopsector was in 2008 iets gedaald naar 183 dagen en in 2007 was dat 186 dagen. De gemiddelde verkoopprijs bedroeg in 2008 € 183.000,- per woning. In 2007 was dat € 191.000,- per woning. Dat is een daling van € 8.000,-.
Huursector: De Drentse corporaties geven aan dat de omvang van de woningmutaties in hun sociale voorraad in deze gemeente in 2008 het aantal had van 1307. Dat is een stijging t.o.v. 2007, toen was het aantal 1228.
Nieuwbouwproductie: het aantal bij het CBS gereed gemelde aantal woningen over 2008, gemeld tot 1-12-2008, was 148 woningen. In 2007 was dat 377 woningen. Het aantal woningen waarvoor in 2008 bouwvergunning is verleend, gemeld per 1-12-2008, was 227 woningen. In 2007 was dat aantal nog 406 woningen.
Stagnerende nieuwbouwprojecten: voor deze gemeente is vooralsnog 1 woningbouwproject aangemeld als zijnde stagnerend. Ze omvat 18 woningen. De gemeente heeft, gezien haar omvangrijk bouwprogramma, wat meer tijd gekregen voor een nadere opgave van stagnerende woningbouwprojecten en locatieontwikkelingen.
Stimuleringsmaatregelen: de gemeente geeft aan dat er wel maatregelen genomen worden n.a.v. de effecten van de kredietcrisis;

Coevorden

Koopsector: in 2008 zijn er 353 koopwoningen in de bestaande woningvoorraad verkocht. In 2007 waren dat 353 woningen. Dat is een gelijkblijvend aantal woningen. Op 31 december 2008 stonden er 379 koopwoningen te koop. Eind 2007 waren dat 291 woningen. Dat is een stijging van 88 woningen. In termen van marktspanning is er eind 2008 sprake van een verhouding tussen het aantal te koop staande woningen en het aantal verkochte woningen van 107%. Dat betekent dat er sprake is van een aanzienlijk ontspannen markt in de koopsector. De gemiddelde verkooptijd van koopwoningen in de bestaande koopsector was in 2008 licht opgelopen naar 167 dagen en in 2007 was dat 162 dagen. De gemiddelde verkoopprijs bedroeg in 2008 € 235.000,- per woning. In 2007 was dat € 229.000,- per woning. Dat is een stijging van € 6.000,-.
Huursector: De Drentse corporaties geven aan dat de omvang van de woningmutaties in hun sociale voorraad in deze gemeente in 2008 het aantal had van 356. Dat is een stijging ten opzichte van 2007, toen was het aantal 294.
Nieuwbouwproductie: het aantal bij het CBS gereed gemelde aantal woningen over 2008, gemeld tot 1-12-2008, was 95 woningen. In 2007 was dat 123 woningen. Het aantal woningen waarvoor in 2008 bouwvergunning is verleend, gemeld per 1-12-2008, was 185 woningen. In 2007 was dat aantal 53 woningen.
Stagnerende nieuwbouwprojecten: voor deze gemeente zijn 3 woningbouwprojecten en locatieontwikkelingen aangemeld als zijnde stagnerend. Ze omvatten tezamen 107 + 179 woningen.
Stimuleringsmaatregelen: de gemeente geeft aan dat er nog geen maatregelen geraamd worden n.a.v. de effecten van de kredietcrisis;

Hoogeveen

Koopsector: in 2008 zijn er 493 koopwoningen in de bestaande woningvoorraad verkocht. In 2007 waren dat 551 woningen. Dat is een daling van 58 woningen. Op 31 december 2008 stonden er 334 koopwoningen te koop. Eind 2007 waren dat 299 woningen. Dat is een stijging van 35 woningen. In termen van marktspanning is er eind 2008 sprake van een verhouding tussen het aantal te koop staande woningen en het aantal verkochte woningen van 68%. Dat betekent dat er sprake is van een markt die nog net in evenwicht is in de koopsector. De gemiddelde verkooptijd van koopwoningen in de bestaande koopsector was in 2008 opgelopen naar 161 dagen en in 2007 was dat 135 dagen. De gemiddelde verkoopprijs bedroeg in 2008 € 198.000,- per woning. In 2007 was dat per woning € 211.000,-. Dat is een daling van € 13.000,-.
Huursector: De Drentse corporaties geven aan dat de omvang van de woningmutaties in hun sociale voorraad in deze gemeente in 2008 het aantal had van 568. Dat is een daling ten opzichte van 2007, toen was het aantal 620.
Nieuwbouwproductie: het aantal bij het CBS gereed gemelde aantal woningen over 2008, gemeld tot 1-12-2008, was 180 woningen. In 2007 was dat 213 woningen. Het aantal woningen waarvoor in 2008 bouwvergunning is verleend, gemeld per 1-12-2008, was 159 woningen. In 2007 was dat aantal nog 287 woningen.
Stagnerende nieuwbouwprojecten: voor deze gemeente zijn 6 woningbouwprojecten en locatieontwikkelingen aangemeld als zijnde stagnerend. Ze omvatten tezamen 127 woningen.
Stimuleringsmaatregelen: de gemeente geeft aan dat er wel maatregelen genomen worden n.a.v. de effecten van de kredietcrisis;

De Wolden

Koopsector: in 2008 zijn er 149 koopwoningen in de bestaande woningvoorraad verkocht. In 2007 waren dat 183 woningen. Dat is een daling van 34 woningen. Op 31 december 2008 stonden er 218 koopwoningen te koop. Eind 2007 waren dat 145 woningen. Dat is een stijging van 73 woningen. In termen van marktspanning is er eind 2008 sprake van een verhouding tussen het aantal te koop staande woningen en het aantal verkochte woningen van 146%. Dat betekent dat er sprake is van een aanzienlijk ontspannen cq verstoorde markt in de koopsector. De gemiddelde verkooptijd van koopwoningen in de bestaande koopsector was in 2008 licht opgelopen naar 199 dagen en in 2007 was dat 191 dagen. De gemiddelde verkoopprijs bedroeg in 2008 € 300.000,- per woning. In 2007 was dat € 306.000,- per woning. Dat is een daling van € 6.000,-.
Huursector: De Drentse corporaties geven aan dat de omvang van de woningmutaties in hun sociale voorraad in deze gemeente in 2008 het aantal had van 157. Dat is een stijging ten opzichte van 2007, toen was het aantal 145.
Nieuwbouwproductie: het aantal bij het CBS gereed gemelde aantal woningen over 2008, gemeld tot 1-12-2008, was 48 woningen. In 2007 was dat 73 woningen. Het aantal woningen waarvoor in 2008 bouwvergunning is verleend, gemeld per 1-12-2008, was 77 woningen. In 2007 was dat aantal nog 101 woningen.
Stagnerende nieuwbouwprojecten: voor deze gemeente is 1 woningbouwproject aangemeld als zijnde stagnerend. Ze omvat 13 woningen.
Stimuleringsmaatregelen: de gemeente geeft aan dat er op dit moment geen maatregelen genomen worden n.a.v. de effecten van de kredietcrisis. Wel probeert de gemeente in de uitvoering van haar projecten voorzichtigheid te betrachten. Door te voorkomen dat grote uitgaven worden gedaan voor plannen die mogelijk niet worden afgezet (d.m.v. enquêtes e.d.). De stimulering blijft beperkt tot het doorzetten van de beoogde ontwikkelingen. Dus niet extra stimuleren, noch bewust vertragen;

Meppel

Koopsector: in 2008 zijn er 293 koopwoningen in de bestaande woningvoorraad verkocht. In 2007 waren dat 330 woningen. Dat is een daling van 37 woningen. Op 31 december 2008 stonden er 337 koopwoningen te koop. Eind 2007 waren dat 294 woningen. Dat is een stijging van 43 woningen. In termen van marktspanning is er eind 2008 sprake van een verhouding tussen het aantal te koop staande woningen en het aantal verkochte woningen van 115%. Dat betekent dat er sprake is van een aanzienlijk ontspannen cq verstoorde markt in de koopsector. De gemiddelde verkooptijd van koopwoningen in de bestaande koopsector was in 2008 opgelopen naar 183 dagen en in 2007 was dat 160 dagen. De gemiddelde verkoopprijs bedroeg in 2008 € 210.000,- per woning. In 2007 was dat € 232.000,- per woning. Dat is een daling van € 22.000,-.
Huursector: De Drentse corporaties geven aan dat de omvang van de woningmutaties in hun sociale voorraad in deze gemeente in 2008 het aantal had van 400. Dat is een daling ten opzichte van 2007, toen was het aantal 438.
Nieuwbouwproductie: het aantal bij het CBS gereed gemelde aantal woningen over 2008, gemeld tot 1-12-2008, was 175 woningen. In 2007 was dat 151 woningen. Het aantal woningen waarvoor in 2008 bouwvergunning is verleend, gemeld per 1-12-2008, was 116 woningen. In 2007 was dat aantal nog 159 woningen.
Stagnerende nieuwbouwprojecten: voor deze gemeente zijn 9 woningbouwprojecten en locatieontwikkelingen aangemeld als zijnde stagnerend. Ze omvatten tezamen 93 + 927 woningen.
Stimuleringsmaatregelen: de gemeente geeft aan dat er wel maatregelen genomen worden n.a.v. de effecten van de kredietcrisis;

Westerveld

Koopsector: in 2008 zijn er 125 koopwoningen in de bestaande woningvoorraad verkocht. In 2007 waren dat 169 woningen. Dat is een daling van 44 woningen. Op 31 december 2008 stonden er 193 koopwoningen te koop. Eind 2007 waren dat 124 woningen. Dat is een stijging van 69 woningen. In termen van marktspanning is er eind 2008 sprake van een verhouding tussen het aantal te koop staande woningen en het aantal verkochte woningen van 154%. Dat betekent dat er sprake is van een aanzienlijk ontspannen cq verstoorde markt in de koopsector. De gemiddelde verkooptijd van koopwoningen in de bestaande koopsector was in 2008 licht gedaald naar 189 dagen en in 2007 was dat 194 dagen. De gemiddelde verkoopprijs bedroeg in 2008 € 322.000,- per woning. In 2007 was dat € 328.000,- per woning. Dat is een daling van € 6.000,-.
Huursector: De Drentse corporaties geven aan dat de omvang van de woningmutaties in hun sociale voorraad in deze gemeente in 2008 het aantal had van 127. Dat is een daling ten opzichte van 2007, toen was het aantal 180.
Nieuwbouwproductie: het aantal bij het CBS gereed gemelde aantal woningen over 2008, gemeld tot 1-12-2008, was 25 woningen. In 2007 was dat 23 woningen. Het aantal woningen waarvoor in 2008 bouwvergunning is verleend, gemeld per 1-12-2008, was 63 woningen. In 2007 was dat aantal 58 woningen.
Stagnerende nieuwbouwprojecten: voor deze gemeente zijn 4 woningbouwprojecten en locatieontwikkelingen aangemeld als zijnde stagnerend. Ze omvatten tezamen 19 + 43 woningen.
Stimuleringsmaatregelen: de gemeente geeft aan dat er wel maatregelen genomen worden n.a.v. de effecten van de kredietcrisis;

Midden-Drenthe

Koopsector: in 2008 zijn er 239 koopwoningen in de bestaande woningvoorraad verkocht. In 2007 waren dat 307 woningen. Dat is een daling van 68 woningen. Op 31 december 2008 stonden er 301 koopwoningen te koop. Eind 2007 waren dat 219 woningen. Dat is een stijging van 82 woningen. In termen van marktspanning is er eind 2008 sprake van een verhouding tussen het aantal te koop staande woningen en het aantal verkochte woningen van 126%. Dat betekent dat er sprake is van een aanzienlijk ontspannen cq verstoorde markt in de koopsector. De gemiddelde verkooptijd van koopwoningen in de bestaande koopsector was in 2008 opgelopen naar 183 dagen en in 2007 was dat 157 dagen. De gemiddelde verkoopprijs bedroeg in 2008 € 253.000,- per woning. In 2007 was dat € 241.000,- per woning. Dat is een stijging van € 12.000,-.
Huursector: De Drentse corporaties geven aan dat de omvang van de woningmutaties in hun sociale voorraad in deze gemeente in 2008 het aantal had van 281. Dat is een stijging ten opzichte van 2007, toen was het aantal 252.
Nieuwbouwproductie: het aantal bij het CBS gereed gemelde aantal woningen over 2008, gemeld tot 1-12-2008, was 188 woningen. In 2007 was dat 136 woningen. Het aantal woningen waarvoor in 2008 bouwvergunning is verleend, gemeld per 1-12-2008, was 165 woningen. In 2007 was dat aantal 114 woningen.
Stagnerende nieuwbouwprojecten: voor deze gemeente zijn geen woningbouwprojecten en locatieontwikkelingen aangemeld als zijnde stagnerend.
Stimuleringsmaatregelen: de gemeente geeft aan dat er op dit moment geen maatregelen genomen worden n.a.v. de effecten van de kredietcrisis;

4. Stagnerende nieuwbouwprojecten in Drenthe

De provincie overweegt stagnerende woningbouwprojecten in de koopsector te ondersteunen. Stagnerend kan bijvoorbeeld betekenen dat de verkoop van de woningen ver gevorderd is maar dat de verkoop nog geen 70% bereikt heeft en daarmee een uitgestelde start bouw kent. Andere redenen van stagnatie komen ook voor. Om duidelijkheid te krijgen is een inventarisatie gemaakt van stagnerende projecten in Drenthe. In bijlage 7.2 is opgenomen, als voorlopige longlist, de lijst "Stagnerende woningbouwprojecten Drenthe 31-3-2009".

4.1 Inventarisatie projecten

De lijst is samengesteld op basis van gehouden interviews en de korte enquêtes onder de 12 Drentse gemeenten en Drentse ODW corporaties (ODW = Overlegorgaan Directeuren Woningcorporaties). Op de peildatum van 31 maart 2009 waren 46 woningbouwprojecten en woningbouwlocatieontwikkelingen mondeling en/of schriftelijk aangemeld. In de woningbouwprojecten stagneert de verkoop van ongeveer 900 woningen en in de stagnerende locatieontwikkelingen gaat het om ongeveer 2100 woningen.
Aan de betrokkenen is gevraagd om per project heel kort aan te geven: de projectnaam, in welke woonkern het project gesitueerd is, het aantal woningen waar het totaal om gaat en onderverdeling per segment. Andere betrokkenen, die ook bij deze projecten betrokken zijn, kunnen een andere mening over de problematiek hebben. Maar de aanmelding is in ieder geval een duidelijk signaal dat om redenen het project stagnatie kent. In de komende uitwerking van deze lijst wordt aan betrokkenen nadere informatie en overleg gevraagd over de genoemde projecten. Deze lijst wil geen volledigheid suggereren. Het is mogelijk dat er nog andere projecten in Drenthe zijn die de kwalificatie van stagnerend kennen. Via het voor iedereen in Drenthe toegankelijk maken van de nog uit de te werken stimuleringsmaatregelen komen deze ontbrekende projecten in beeld.

4.2 Ruwe categorisering projecten

De 46 aangemelde projecten kennen meerdere redenen waarom stagnatie optreedt. De hoofdreden is stagnatie van de verkoop van de koopwoningen door grote aarzeling bij woonconsumenten. In een aantal gevallen is sprake van een combinatieproject van huur en koop woningen waarbij de stagnerende verkoop van de koopwoningen het hele project vertraagt. Bij een enkel project gaat het om het vasthouden aan oorspronkelijke randvoorwaarden of contracteisen. Bij een aantal projecten staat men op het punt om bouwvergunning aan te vragen, maar in verband met afzettwijfels is er aarzeling. Bij grotere gebiedsontwikkelingen met grotere aantallen woningen gaat het om twijfels over de afzetbaarheid en het mogelijk gebrek aan tempo daarvan. Een vlot tempo van verdere uitwerking en het doen van voorinvesteringen staat dan onder druk.

5. Vigerend provinciaal beleid

Het provinciaal omgevingsplan geeft aan voor welke ruimtebehoefte het gewenst is tijdig plancapaciteit te ontwikkelen. De Drentse verstedelijkingsstructuur is gericht op een kernenstructuur met bundeling van wonen, werken en voorzieningen in stedelijke centra. Deze structuur is het uitgangspunt voor ruimtelijk beleid om te komen tot samenhang tussen wonen, werken, recreatie, verzorging en infrastructuur. Op basis van deze uitgangspunten is in het provinciaal omgevingsplan een verdeling van de woonbehoefte gemaakt over de verschillende kerntypen: streekcentrum, substreekcentrum, hoofdkern, kleine kern en landelijk gebied. Van gemeenten is gevraagd voor hun grondgebied een woonplan op te stellen (inclusief doelgroepenbeleid) als uitwerking van het provinciaal beleid.
Voor het oplossen van knelpunten in het functioneren van de woningmarkt is er een knelpuntenbenadering ingevoerd. Deze knelpuntenpot is bedoeld voor de volgende doelen en doelgroepen:

- Specifieke woonvormen in de woonzorgsfeer;
- Verbouw van cultureel/industrieel erfgoed;
- Verbouw boerderijen in het buitengebied;
- Woningen voor starters;
- Stimulering van herstructurering en inbreiding in de kern.

In het collegeprogramma zijn een aantal ambities geformuleerd die van toepassing zijn op de woningmarkt.
De inzet van het college is gericht op meer balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Streven naar 30% particulier opdrachtgeverschap en aandacht voor bouwen voor starters en 'smalle beurs'.
In samenwerking met gemeenten en corporaties krijgt wijk- en buurtvernieuwing in twee steden en één dorp een impuls.
Het college zet in op een kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad; stimuleren duurzaam wonen en toepassen energiebesparing en nieuwe energiealternatieven.
Het college biedt ruimte voor experimentele architectuur (landgoederen/bouwen aan monumenten voor de toekomst) en wonen op en aan het water. Deze ambitie wordt uitgewerkt in drie projecten met woningbouw in/op/aan water met compensatie als tegenprestatie.

6. Conclusies, aanbevelingen en maatregelen

6.1 Conclusies op provinciaal niveau

Conclusies ten aanzien van de effecten op de Drentse woningmarkt ten gevolge van de kredietcrisis op provinciaal niveau worden geformuleerd vanuit twee benaderingslijnen. De ene lijn kijkt naar de woonconsument, de andere lijn kijkt naar investeringen en woningproductie en woningvoorraad.

Uit de gehouden interviews binnen Drenthe en uit de cijfers betreffende Drenthe blijft ondubbelzinnig dat de woonconsument ook hier zeer grote aarzelingen kent om zich te bewegen op de woningmarkt en dus ook nauwelijks bereid is om een ander bestaand of nieuw huis te kopen. Er is een grote bezorgdheid over de zekerheid van het eigen bestaan en daardoor wordt er fors op de rem getrapt. Die bezorgdheid zal naar verwachting dit jaar, met een doorloop naar volgend jaar, voort duren. Het aantal woningzoekenden op de Drentse woningmarkt was al aanzienlijk, gezien de relatief lange wachttijden. Maar door de kredietcrisis en de daaruit voortvloeiende behoefte aan beperking van risico's kiezen veel zoekende woonconsumenten voor de huursector. Van de woonconsumenten, die net voorafgaand aan de crisis wel van woonsituatie zijn veranderd in de koopsector, zijn er een aantal die problemen kennen, soms zelfs forse problemen. Duurdere herfinanciering, dubbele woonlasten doordat de oude eigen woning nog niet verkocht is, etc. zijn voorbeelden daarvan.
De groep starters op de woningmarkt beweegt zich echter wel op de markt. Voor die groep zijn er ook kansen. Zij zijn het vooral die de woningmarkt in de koopsector nog enigszins draaiende houden. Maar die groep zou groter mogen zijn.

Uit de interviews en de cijfers komt ook duidelijk naar voren dat bijna iedereen die zijn boterham verdient in de woningbouw zeer bezorgd is en op de rem trapt en twijfelt over investeringen. Van elkaar afhankelijke partijen ontkomen niet aan dit massale gedrag. Het ontbreekt momenteel aan daadwerkelijke mechanismen om dat gedrag te doorbreken. Ofschoon er velen zijn die dat wel proberen en tegen grenzen van anderen aanlopen.
Het blijkt dat de woningproductie in Drenthe op dit moment, in de uitvoeringsfase van de pijplijn, nog enigszins op peil is. Maar aan het begin van de pijplijn is er in de koopsector sprake van een koperstaking, woonconsumenten die hun woning willen verkopen raken deze nauwelijks kwijt, ontwikkelaars trekken hun ontwerpopdrachten bij architecten in en ook de verkoopopdrachten aan makelaars worden beëindigd. Vooral geïnterviewden uit die groeperingen geven aan, dat door omvangrijke uitval van opdrachten, de grote problemen met betrekking tot de woningproductie vooral in de 2^{e} helft van 2009 en in 2010 absoluut te verwachten zijn. In de sociale huursector worden investeringsprogramma's naar verwachting nog wel voortgezet. Maar ook daar hebben aarzeling en bezorgdheid hun invloed. Ook gemeenten kennen aarzelingen, bijvoorbeeld met in volle omvang verder gaan met het ontwikkelen van nieuwe woningbouwgebieden. Uitgifte van bouwgronden stagneert in zekere mate. Grote plannen verderop dit jaar komen onder druk te staan. Architecten verwachten dat dit jaar hun personeelsbestand met 30% a 40% noodgedwongen zal krimpen. Datzelfde geldt ook zeker voor makelaars. Ontwikkelaars sluiten vestigingen of voegen deze samen. De corporaties zijn voorzichtiger in hun rol als ontwikkelaar. Gemeenten als grondontwikkelaars en bouwlocatiesontwikkelaars zijn dat ook. Banken en verzekeraars reageren ook extra voorzichtig in deze stagnerende marktsituatie en vergroten de hobbels die consumenten en investeerders op de woningmarkt willen doen. Ook veel aanverwante bedrijven ondergaan de effecten van de dalende vraag: kleine gespecialiseerde (deel)bouwers, verhuisbedrijven, woninginrichters, doe het zelfzaken, klussenbedrijven, schilders, tuininrichters, etc. Deze situatie vraagt van de overheden samen met de betrokken partijen om interventie, gericht op het verbeteren van de ingezakte vraag en het aanjagen van investeringen.

6.2 Conclusies per gemeente

Door per gemeente de belangrijkste cijfers en feiten van eind 2008 op een rij te zetten, in verlijk met 2007, wordt duidelijk hoe de woningmarktsituatie is. Op basis daarvan zijn een aantal conclusies te trekken.

Assen

In Assen is aan het eind van 2008 in de koopsector, qua bestaande voorraad, sprake van een markt die nog net in evenwicht is. Want het aanbod heeft een aandeel van 74% van het aantal woningen dat in heel 2008 verkocht is. Dat beeld wordt bevestigd door de lichte daling van de gemiddelde verkoopprijs. We zien ook dat de gemiddelde verkooptijd in 2008 aan het oplopen is. In de huursector blijken huurders langer in hun bestaande woningen te willen blijven zitten. Want het aantal mutaties is duidelijk dalende en wel met 12%. Dat is minder gunstig voor de wenselijk geachte doorstroming. De gereed gemelde nieuwbouwproductie is in 2008 met 19% gedaald ten opzichte van 2007. Terwijl het aantal verleende bouwvergunningen fors is toegenomen (+147%). De crisis wordt duidelijk gevoeld. Er zijn meerdere woningbouwprojecten en locatieontwikkelingen aangemeld als zijnde stagnerend, met in totaal 900 a 1000 woningen. De gemeente reageert actief op de kredietcrisis en neemt maatregelen.

Noordenveld

In Noordenveld is aan het eind van 2008 in de koopsector, qua bestaande voorraad, sprake van een aanzienlijk ontspannen cq verstoorde markt. Want het aanbod heeft een aandeel van 131% van het aantal woningen dat in heel 2008 verkocht is. Dat beeld wordt bevestigd door de stevige daling van de gemiddelde verkoopprijs. We zien ook dat de gemiddelde verkooptijd in 2008 stevig aan het oplopen is. In de huursector blijken huurders iets langer in hun bestaande woningen te willen blijven zitten. Want het aantal mutaties is licht dalende en wel met 3%. Dat is wat minder gunstig voor de wenselijk geachte doorstroming. De gereed gemelde nieuwbouwproductie is in 2008 met 16% gedaald ten opzichte van 2007. Terwijl het aantal verleende bouwvergunningen fors is toegenomen (+63%). De crisis wordt duidelijk gevoeld. Er zijn meerdere woningbouwprojecten en locatieontwikkelingen aangemeld als zijnde stagnerend, met in totaal ruim 300 woningen. De gemeente geeft aan nog geen maatregelen te nemen n.a.v. de effecten van de kredietcrisis.

Tynaarlo

In Tynaarlo is aan het eind van 2008 in de koopsector, qua bestaande voorraad, sprake van een licht ontspannen markt met teveel aanbod. Want het aanbod heeft een aandeel van 92% van het aantal woningen dat in heel 2008 verkocht is. Dat beeld wordt bevestigd door de duidelijke daling van de gemiddelde verkoopprijs. Ook zien we dat de gemiddelde verkooptijd in 2008 duidelijk aan het oplopen is. In de huursector blijken huurders iets langer in hun bestaande woningen te willen blijven zitten. Want het aantal mutaties is licht dalende en wel met 5%. Dat is wat minder gunstig voor de wenselijk geachte doorstroming. De gereed gemelde nieuwbouwproductie is in 2008 met 62% zeer aanzienlijk gedaald ten opzichte van 2007. Terwijl het aantal verleende bouwvergunningen fors is toegenomen (+67%). De crisis wordt duidelijk gevoeld. Er is een enkel woningbouwproject aangemeld als zijnde stagnerend, met in totaal 23 woningen. De gemeente geeft aan nog geen concrete maatregelen te nemen n.a.v. de effecten van de kredietcrisis.

Aa en Hunze

In Aa en Hunze is aan het eind van 2008 in de koopsector, qua bestaande voorraad, sprake van een aanzienlijk ontspannen cq verstoorde markt. Want het aanbod heeft een aandeel van 158% van het aantal woningen dat in heel 2008 verkocht is. Dat beeld wordt nog niet bevestigd door de gemiddelde verkoopprijs en verkooptijd. Want de verkoopprijs is nog gestegen en de verkooptijd is nog wat gedaald in 2008, ofschoon de mediane verkoopprijs al wel duidelijk gedaald is. In de huursector blijken huurders duidelijk langer in hun bestaande woningen te willen blijven zitten. Want het aantal mutaties is fors dalend en wel met 24%. Dat is minder gunstig voor de wenselijk geachte doorstroming. De gereed gemelde nieuwbouwproductie is in 2008 met 59% zeer aanzienlijk gedaald ten opzichte van 2007. Terwijl het aantal verleende bouwvergunningen ook is afgenomen (-10%). De crisis wordt duidelijk gevoeld. Er is een enkele locatieontwikkeling aangemeld als zijnde stagnerend. De gemeente geeft aan concrete maatregelen te willen nemen n.a.v. de effecten van de kredietcrisis.

Borger-Odoorn

In Borger-Odoorn is aan het eind van 2008 in de koopsector, qua bestaande voorraad, sprake van een aanzienlijk ontspannen cq verstoorde markt. Want het aanbod heeft een aandeel van 126% van het aantal woningen dat in heel 2008 verkocht is. Dat beeld wordt niet bevestigd door de gemiddelde verkoopprijs. Want die steeg nog heel licht in 2008. Wel zien we dat de gemiddelde verkooptijd in 2008 fors aan het oplopen is. In de huursector blijken huurders langer in hun bestaande woningen te willen blijven zitten. Want het aantal mutaties is licht dalende en wel met 4%. Dat is wat minder gunstig voor de wenselijk geachte doorstroming. De gereed gemelde nieuwbouwproductie is in 2008 met 75% gedaald ten opzichte van 2007. Terwijl het aantal verleende bouwvergunningen duidelijk is toegenomen (+35%). De crisis wordt duidelijk gevoeld. Er zijn enkele woningbouwprojecten en locatieontwikkelingen aangemeld als zijnde stagnerend, met in totaal 14 woningen en een aantal kavels. De gemeente geeft aan nog geen concrete maatregelen te nemen n.a.v. de effecten van de kredietcrisis.

Emmen

In Emmen is aan het eind van 2008 in de koopsector, qua bestaande voorraad, sprake van een aanzienlijk ontspannen cq verstoorde markt. Want het aanbod heeft een aandeel van 128% van het aantal woningen dat in heel 2008 verkocht is. Dat beeld wordt bevestigd door de duidelijke daling van de gemiddelde verkoopprijs. Wel zien we dat de gemiddelde verkooptijd in 2008 nog iets is afgenomen. In de huursector blijken huurders nog niet opvallend langer in hun bestaande woningen te willen blijven zitten. Want het aantal mutaties is nog licht gestegen in 2008 en wel met 6%. Dat was toen nog gunstig voor de wenselijk geachte doorstroming. De gereed gemelde nieuwbouwproductie is in 2008 met 61% fors gedaald ten opzichte van 2007. Terwijl het aantal verleende bouwvergunningen ook fors is afgenomen (-44%). De crisis wordt duidelijk gevoeld. Er zijn woningbouwprojecten en locatieontwikkelingen aangemeld als zijnde stagnerend. Het totaal aantal projecten en het daarbij betrokken aan-

tal woningen wordt nog nader opgegeven door de gemeente. De gemeente reageert duidelijk actief op de kredietcrisis en neemt aanzienlijke maatregelen.

Coevorden

In Coevorden is aan het eind van 2008 in de koopsector, qua bestaande voorraad, sprake van een aanzienlijk ontspannen markt. Want het aanbod heeft een aandeel van 107% van het aantal woningen dat in heel 2008 verkocht is. Dat beeld wordt niet bevestigd door de gemiddelde verkoopprijs. Want die is in 2008 nog wat gestegen. Wel zien we dat de gemiddelde verkooptijd in 2008 wat aan het oplopen is. In de huursector blijken huurders nog niet opvallend langer in hun bestaande woningen te willen blijven zitten. Want het aantal mutaties is nog duidelijk gestegen in 2008 en wel met 21%. Dat was toen nog gunstig voor de wenselijk geachte doorstroming. De gereed gemelde nieuwbouwproductie is in 2008 met 23% gedaald ten opzichte van 2007. Terwijl het aantal verleende bouwvergunningen zeer fors is toegenomen (+249%). De crisis wordt toch duidelijk gevoeld. Er zijn meerdere woningbouwprojecten en locatieontwikkelingen aangemeld als zijnde stagnerend, met in totaal bijna 290 woningen. De gemeente geeft aan nog geen concrete maatregelen te nemen n.a.v. de effecten van de kredietcrisis.

Hoogeveen

In Hoogeveen is aan het eind van 2008 in de koopsector, qua bestaande voorraad, sprake van een markt die nog net in evenwicht is. Want het aanbod heeft een aandeel van 68% van het aantal woningen dat in heel 2008 verkocht is. Dat beeld wordt niet bevestigd door de gemiddelde verkoopprijs. Want is opvallend gedaald met ruim 6%. We zien ook dat de gemiddelde verkooptijd in 2008 fors aan het oplopen is. In de huursector blijken huurders langer in hun bestaande woningen te willen blijven zitten. Want het aantal mutaties is duidelijk dalende en wel met 8%. Dat is minder gunstig voor de wenselijk geachte doorstroming. De gereed gemelde nieuwbouwproductie is in 2008 met 15% duidelijk gedaald ten opzichte van 2007. Terwijl het aantal verleende bouwvergunningen ook opvallend is afgenomen (-45%). De crisis wordt kennelijk toch duidelijk gevoeld. Er zijn meerdere woningbouwprojecten en locatieontwikkelingen aangemeld als zijnde stagnerend, met in totaal ongeveer 130 woningen. De gemeente reageert actief op de kredietcrisis en neemt maatregelen.

De Wolden

In De Wolden is aan het eind van 2008 in de koopsector, qua bestaande voorraad, sprake van een aanzienlijk ontspannen cq verstoorde markt. Want het aanbod heeft een aandeel van 146% van het aantal woningen dat in heel 2008 verkocht is. Dat beeld wordt bevestigd door de daling van de gemiddelde verkoopprijs. We zien ook dat de gemiddelde verkooptijd in 2008 licht aan het oplopen is. In de huursector blijken huurders nog niet opvallend langer in hun bestaande woningen te willen blijven zitten. Want het aantal mutaties is nog gestegen in 2008 en wel met 8%. Dat was toen nog gunstig voor de wenselijk geachte doorstroming. De gereed gemelde nieuwbouwproductie is in 2008 met 34% gedaald ten opzichte van 2007. Terwijl het aantal verleende bouwvergunningen ook duidelijk is afgenomen (-24%). De crisis wordt duidelijk gevoeld. Er is een enkel woningbouwproject aangemeld als zijnde stagnerend, met in totaal 13 woningen. De gemeente geeft aan nog geen concrete maatregelen te nemen n.a.v. de effecten van de kredietcrisis.

Meppel

In Meppel is aan het eind van 2008 in de koopsector, qua bestaande voorraad, sprake van een aanzienlijk ontspannen cq verstoorde markt. Want het aanbod heeft een aandeel van 115% van het aantal woningen dat in heel 2008 verkocht is. Dat beeld wordt bevestigd door de forse daling van de gemiddelde verkoopprijs. We zien ook dat de gemiddelde verkooptijd in 2008 duidelijk aan het oplopen is. In de huursector blijken huurders langer in hun bestaande woningen te willen blijven zitten. Want het aantal mutaties is dalende en wel met bijna 10%. Dat is minder gunstig voor de wenselijk geachte doorstroming. De gereed gemelde nieuwbouwproductie is in 2008 met 16% opvallend gestegen ten opzichte van 2007. Terwijl het aantal verleende bouwvergunningen fors is afgenomen (-27%). De crisis wordt duidelijk gevoeld. Er zijn meerdere woningbouwprojecten en locatieontwikkelingen aangemeld als zijnde stagnerend, met in totaal ruim 1000 woningen. De gemeente reageert actief op de kredietcrisis en neemt maatregelen.

Westerveld

In Westerveld is aan het eind van 2008 in de koopsector, qua bestaande voorraad, sprake van een aanzienlijk ontspannen cq verstoorde markt. Want het aanbod heeft een aandeel van 154% van het aantal woningen dat in heel 2008 verkocht is. Dat beeld wordt bevestigd door de duidelijke daling van de gemiddelde verkoopprijs. Wel zien we dat de gemiddelde verkooptijd in 2008 nog licht gedaald is. In de huursector blijken huurders langer in hun bestaande woningen te willen blijven zitten. Want het aantal mutaties is duidelijk dalende en wel met 29%. Dat is minder gunstig voor de wenselijk geachte doorstroming. De gereed gemelde nieuwbouwproductie is in 2008 met 9% gestegen ten opzichte van 2007. Het gaat hierbij wel om relatief kleine aantallen woningen. Terwijl het aantal verleende bouwvergunningen ook is toegenomen (+9%). De crisis wordt toch duidelijk gevoeld. Er zijn meerdere

woningbouwprojecten en locatieontwikkelingen aangemeld als zijnde stagnerend, met in totaal ruim 60 woningen. De gemeente reageert actief op de kredietcrisis en neemt maatregelen.

Midden-Drenthe

In Midden-Drenthe is aan het eind van 2008 in de koopsector, qua bestaande voorraad, sprake van een aanzienlijk ontspannen cq verstoorde markt. Want het aanbod heeft een aandeel van 126% van het aantal woningen dat in heel 2008 verkocht is. Dat beeld wordt nog niet bevestigd door de gemiddelde verkoopprijs. Want is nog gestegen in 2008. Wel zien we dat de gemiddelde verkooptijd in 2008 fors aan het oplopen is. In de huursector blijken huurders nog niet opvallend langer in hun bestaande woningen te willen blijven zitten. Want het aantal mutaties is nog gestegen in 2008 en wel met 12%. Dat was toen nog gunstig voor de wenselijk geachte doorstroming. De gereed gemelde nieuwbouwproductie is in 2008 met 38% opvallend gestegen ten opzichte van 2007. Terwijl het aantal verleende bouwvergunningen ook opvallend is toegenomen (+45%). De crisis wordt toch duidelijk gevoeld in de bestaande koopvoorraad. Er zijn geen woningbouwprojecten en locatieontwikkelingen aangemeld als zijnde stagnerend. De gemeente geeft aan nog geen concrete maatregelen te nemen n.a.v. de effecten van de kredietcrisis.

6.3 Aanbevelingen op provinciaal niveau

Overal in de provincie Drenthe worden effecten van de kredietcrisis zichtbaar. Maar ze zijn divers en verschillend per regio, per sector, per beroepsgroep, etc. Een simpele oplossing is er niet. Daarom wordt bij het formuleren van de aanbevelingen onderscheidt gemaakt in: inhoudelijke aanbevelingen, doelgroepaanbevelingen en procesaanbevelingen.

Inhoudelijke aanbevelingen

Als basisreactie op de crisiseffecten van de woningmarkt wordt geadviseerd om in te zetten op een tweetal hoofdlijnen. De eerste lijn omvat het stimuleren van in de markt reeds zichtbare positieve ontwikkelingen. Te denken valt voor de korte termijn aan het verder stimuleren van woningkoop door starters. Zij zijn het die de markt nu dragen. Daarnaast biedt de crisis mogelijkheden om de realisatie van lange termijn doelen naar voren te halen zoals het extra investeren in duurzame kwaliteit van de woningvoorraad en beperking van energieverbruik.De tweede lijn omvat het afdempen van de minder positieve ontwikkelingen op de Drentse woningmarkt, zoals het beperken van de zeer forse terugval in de vraagzijde en de daaraan gekoppelde noodzakelijke inkrimping van de productiecapaciteit. Het beperken van het verlies van banen is een belangrijke doelstelling voor de korte termijn. De te nemen maatregelen zijn dus gericht op het aanjagen van de nieuwbouwproductie en het stimuleren van verkoop van bestaande en nieuwe woningen.

Doelgroepaanbevelingen

We zien op de woningmarkt dat woonconsumenten in belangrijke mate zorgen voor vraaguitval in de koopsector en daardoor grote invloed hebben op de aanbodzijde, waar investeerders woningen ontwikkelen. De belangen van deze partijen zijn echter verschillend en de maatregelen ook. Daarom wordt aanbevolen om bij de te nemen maatregelen duidelijk onderscheidt te maken tussen enerzijds de belangen en problemen van woonconsumenten (stimuleren vraagzijde) en anderzijds de belangen en problemen van de (voor)investeerders op de Drentse woningmarkt.

Procesaanbevelingen

De veelheid aan individuele acties, die nu reeds door vele betrokkenen in het veld wordt bedacht en uitgevoerd, dient gestimuleerd te worden. Om synergie te bereiken en de effecten te vergroten is het zeer gewenst dat er zoveel mogelijk ingezet wordt op gezamenlijke aanpak van de betrokken partijen in Drenthe. De situatie vraagt ook om een snelle nadere uitwerking en ook een zo concreet mogelijke aanpak. De resultaten van de stimulering moet gemeten worden en de ontwikkelingen op de Drentse woningmarkt zal zeker in 2009 en 2010 gevolg moeten worden via monitoring.

6.4 Mogelijke maatregelen t.b.v. woonconsumenten

I Woonconsumenten en stimulering vraag in Drenthe 2009-2010:

Alle betrokken partijen moeten samen werken aan het versterken van het consumentenvertrouwen, aan risicoreductie en aan financierbaarheid.

I-1 Starters op de koopwoningmarkt stimuleren om verhuisketens op gang te brengen. Bijv. met een startersfonds gezamenlijk met corporaties en gemeenten. Beheer bij Svn. Dat doen in overleg met gemeente, die is dan trekker. En/of gebruik starterslening intensiever stimuleren.

I-2 Consumenten gedegen informeren over de mogelijkheden de er zijn (bijv. leegstandswet, NHG etc.) in bijv. een pagina grote advertentie in een regionale krant (gezamenlijk met gemeenten) om kopers met dubbele woonlasten te helpen. Gezamenlijk met bouwers en gemeenten.

I-3 Enkele bouwers hebben al dergelijke initiatieven ontwikkeld om kopers een jaar met dubbele woonlasten te ondersteunen. De provincie kan dit verdubbelen met een extra jaar. Kopers hebben dan meer zekerheid omdat ze twee jaar de tijd hebben om hun woning te verkopen. (kosten 2% a 4% v.o.n. prijs bij beroep doen op)

I-4 Iedere Drentse corporatie stelt een eigen opkoopgarantiefonds in voor risicobeperking voor en stimulering van kopers van nieuwbouwkoopwoningen die door de betreffende corporatie is ontwikkeld. Samen met provincie wordt een bepaald percentage aangevuld en benut voor beperking en intrekking van in gang gezette executieverkopen bij sociale probleemgevallen.

I-5 pm (te noemen in komend overleg)

6.5 Mogelijke maatregelen tbv pijplijnbetrokkenen / investeringen / stagn. projecten

II Stagnerende woningprojecten in Drenthe 2009-2010

Er zijn op dit moment 46 aangemelde stagnerende woningbouwprojecten. Dat moet goede kansen bieden om de woningmarkt op korte termijn te stimuleren.

De stagnerende projecten kennen niet allemaal dezelfde stagnatieredenen. Ze vragen wel om nadere stimuleringsimpulsen en aanpak om ze over de drempel heen te helpen. Die aanpak omvat per project: nadere informatie vergaren over welke hobbels precies de stagnatie veroorzaken, probleemoplossings- en stimuleringsoverleg met de direct betrokkenen op de schaal en zwaarte passend bij het project, onderhandeling over bijdrage uit stimuleringsfonds in relatie tot wat betrokken partijen zelf bijdragen aan de oplossing, onderhandeling cq bemiddeling bij stagnatieredenen die te maken hebben met omgevingscondities of procedures, etc, korte overeenkomst sluiten met alle betrokkenen, en toekenning verlenen in tempo van vervolgaanpak partijen.

Grotere locatieontwikkelingen wordt naar analogie aangepakt, waarbij de aandacht vooral gericht is op het oplossen van belemmeringen in de voorbereidingstrajecten.

De lijst kent inmiddels een omvangrijk aantal projecten. Voor stimulering op de korte termijn wordt de arbeidsinzet geconcentreerd op en ondersteuning van kansrijke projecten, daarna wordt meteen begonnen met de projecten voor de periode 2e helft 2009 en 2010. Stimulering van stagnerende projecten houdt geen oplossingsgarantie van ieder project in, dat is van meerdere factoren afhankelijk dan alleen stimuleringsmiddelen of garantstellingen.

III Woninginvesteerders en stimulering

III-1 Over de drempel helpen en versnellen van concrete projecten in Drenthe met een in te stellen provinciaal stimuleringsfonds, van waaruit nieuwbouwplannen kunnen worden ondersteund;

III-2 Stimuleren van het opkopen van interessante koopprojecten voor / door sociale huursector, die daarmee koop omzetten naar (tijdelijke) huur;

III-3 Provincie en gemeenten versnellen woningbouwprocedures en maken ze minder gecompliceerd maken (voorbeeld inzet versnellingstafels door gemeenten in de Achterhoek);

- Nagaan inhoudelijk en financieel of een sloopregeling voor oude koopwoningen bij aankoop van een nieuwbouwwoning haalbaar is;

III-4 Gemeenten stimuleren om grond voor starterswoningen uit te geven middels een erfpachtconstructie (voorbeeld Steenwijk);

III-5 Gemeenten stimuleren tot en ondersteunen van uitstel van betaling bij grondaankoop (voorbeeld Emmen)

III-6 Gemeenten stimuleren en ondersteunen om grondprijzen voor nader te bepalen doelgroepen neerwaarts te heroverwegen;

III-7 Gemeenten stimuleren en ondersteunen om Statushouders te huisvesten in door de gemeente aan te kopen woningen;

III-8 Corporaties stimuleren om bouwinvesteringen in wonen en zorg op niveau te houden;

III-9 Bevorderen duurzame stedenbouw, door stimulering knippen e.d. i.p.v. versobering bouwprogramma, etc.

III-10 Voor Drentse architectenbureaus en andere adviesbureau gerelateerd aan de woningmarkt de mogelijkheid openen om, door hen te ontwikkelen en in te dienen, onderzoeksvoorstellen te ondersteunen. Dat zijn onderzoeken gericht op Drentse woonsituaties, gebouwde omgevingsituaties en ruimtelijke ordeningsproblematieken, etc. Door ondersteuning, vanuit het provinciaal stimuleringsfonds, investeren de bureaus in kennis en kunde op een moment dat het rustiger binnen de bureaus en worden hoogwaardige arbeidsplaatsen binnen Drentse behouden;

III-11 Op provinciaal niveau met vertegenwoordigers van de deelnemende beroepsgroepen en overheden stevig en frequent overleg met een aantal positief ingestelde Drentse banken, gericht op het inzichtelijk maken van belemmeringen in woonconsument- en projectfinancieringen en vinden van oplossingen daarvoor (oa betere acceptatie tijdelijke vergunning verhuur op basis leegstandswet).

III-12 Stimulering van verbetering bestaande voorraad corporaties, in samenwerking met bouwers en gericht op duurzaamheid. Beperking (energie)woonlasten om kopers met hoge woonlasten te helpen kan het 100.000 woningenplan versneld worden uitgevoerd met een provinciale subsidiebijdrage in een fonds voor woningverbetering gezamenlijk met corporaties en gemeenten.

IV Instellen en beheren stimuleringsfonds (ondersteunt I, II, III, splitsing van besluit en geld)
Er wordt een provinciaal stimuleringsfonds snel uitgewerkt, ingesteld en beheerd. Dit fonds ondersteunt de realisatie van de maatregelen uit de diverse onderdelen van het stimuleringspakket. Door cofinanciering als voorwaarde te stellen wordt financiële samenwerking geborgd.
Door het beheer en uitkering van de middelen te splitsen van de besluitvorming over toekenning wordt de noodzakelijke scheiding van functies gerealiseerd. Bij het uitwerken hoort ook het formuleren van hoofdcriteria waaraan projecten of aanvragers moeten voldoen. Daarbij wordt ook rekening gehouden met stimulering van de onderkant van de woningmarkt; betaalbare woningen voor mensen met een smalle beurs. De beheerders van het fonds monitoren ook de effecten en bereiden de evaluatie voor.

6.6 Idee vervolgaanpak

Er wordt voorgesteld om enkele duidelijke haalbare deelprojecten op te zetten. Elk project krijgt een projecttrekker en een taskforce van betrokkenen mee. Die functioneert op een helder deelprogramma en bijbehorende financiering op hoofdlijnen. Zij werken dit snel verder uit en gaan op zeer korte termijn aan de slag. De bezetting van die taskforces bestaat uit mensen van: provincie, gemeenten, corporaties en marktpartijen. Het aantal per beroepsgroep is mede afhankelijk van de betrokkenheid en mogelijkheden. Een kleine stuurgroep, bestaande uit beleidsbeslissers van de vier hoofdgroepingen, bewaakt het totaal en grijpt in als het niet naar tevredenheid verloopt. Medio 2009 wordt al balans opgemaakt over de effectiviteit van de opstartfase en eind 2010 worden deze deelprojecten in principe opgeheven. Concreet worden de volgende deelprojecten voorgesteld:

Taskforce I	Woonconsumenten en stimulering vraag in Drenthe 2009-2010
Taskforce II	Stagnerende woningprojecten in Drenthe 2009-2010
Taskforce III	Woninginvesteerders en stimulering in Drenthe 2009-2010
Taksforce IV	Instellen en beheren stimuleringsfonds (ondersteunt I, II, III)

6.7 Idee financiële inzet voor woonconsumenten en investeringen / stagn. projecten

Nog invullen na voorstel en overleg met de betrokken partijen en het bereiken van een gezamenlijk akkoord. De effectiviteit en geloofwaardigheid van de deelprojecten vereist de inzet van substantiële ondersteuningmiddelen van provincie en de andere betrokken en belanghebbende partijen.

7. Bijlagen

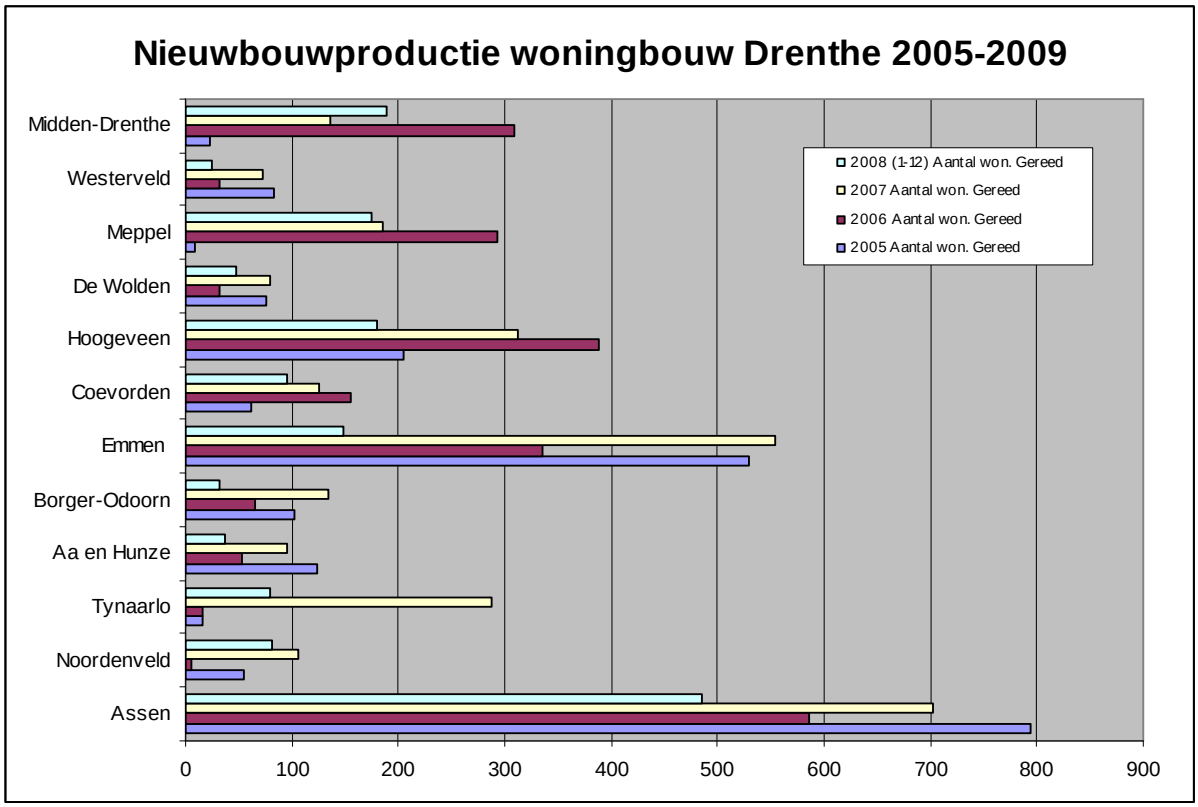
7.1 Bijlage: Nieuwbouwproductie woningbouw Drenthe 2005-2009

7.1.1 Tabel: Nieuwbouwproductie woningbouw Drenthe 2005-2009

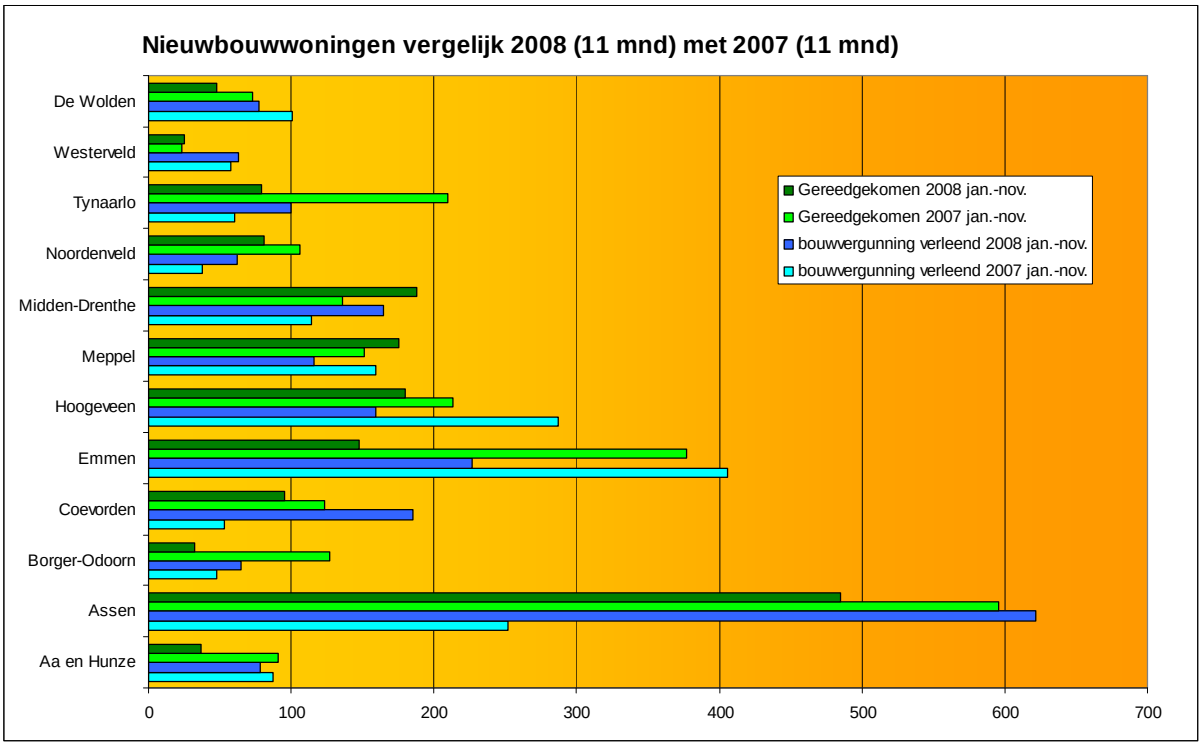
Gemeente:	2005 Aantal won. Gereed	2006 Aantal won. Gereed	2007 Aantal won. Gereed (11mnd)	2008 (1-12) Aantal won. Gereed	*2007 Aantal won. Vergunning verleend (11mnd)*	*2008 (1-12) Aantal won. Vergunning verleend 11 mnd*	*Vergelijk situatie 2008 11 mnd tov 2007 11 mnd Verschil in aantal woningen*
Assen	794	585	(596) 703	485	*(252) 252*	*(622)*	*+370*
Noordenveld	55	5	(106) 106	81	*(38) 39*	*(62)*	*+24*
Tynaarlo	15	15	(210) 287	79	*(60) 60*	*(100)*	*+40*
Aa en Hunze	124	53	(91) 96	37	*(87) 89*	*(78)*	*-9*
Borger-Odoorn	103	65	(127) 134	32	*(48) 48*	*(65)*	*+17*
Emmen	530	336	(377) 554	148	*(406) 416*	*(227)*	*-179*
Coevorden	62	155	(123) 126	95	*(53) 58*	*(185)*	*+132*
Hoogeveen	204	388	(213) 313	180	*(287) 293*	*(159)*	*-128*
De Wolden	75	32	(73) 80	48	*(101) 101*	*(77)*	*-24*
Meppel	9	293	(151) 185	175	*(159) 159*	*(116)*	*-43*
Westerveld	83	31	(23) 73	25	*(58) 58*	*(63)*	*+5*
Midden-Drenthe	23	308	(136) 136	188	*(114) 120*	*(165)*	*+51*
Totaal Drenthe	**2077**	**2266**	**(2226) 2793**	**1573**	***(1663) 1693***	***(1919)***	*+256*
Aandeel totaal	**100%**	**109%**	**134%**	**76%**	***100%***	*115%*	*Toename +15%*

Bron: maart 2009, CBS, Provincie, bewerking Asree bv

Opmerking: De cijfers van het jaar 2008 betreffen de eerste 11 maanden van dit jaar, peildatum 1-12-2008. Nieuwere CBS cijfers zijn nog niet beschikbaar op dit inventarisatiemoment. Voor een objectief vergelijk zijn de cijfers van 2007 gecorrigeerd naar 11 maanden door de CBS stand per 1-12-2007 te nemen, zie de getallen (...).

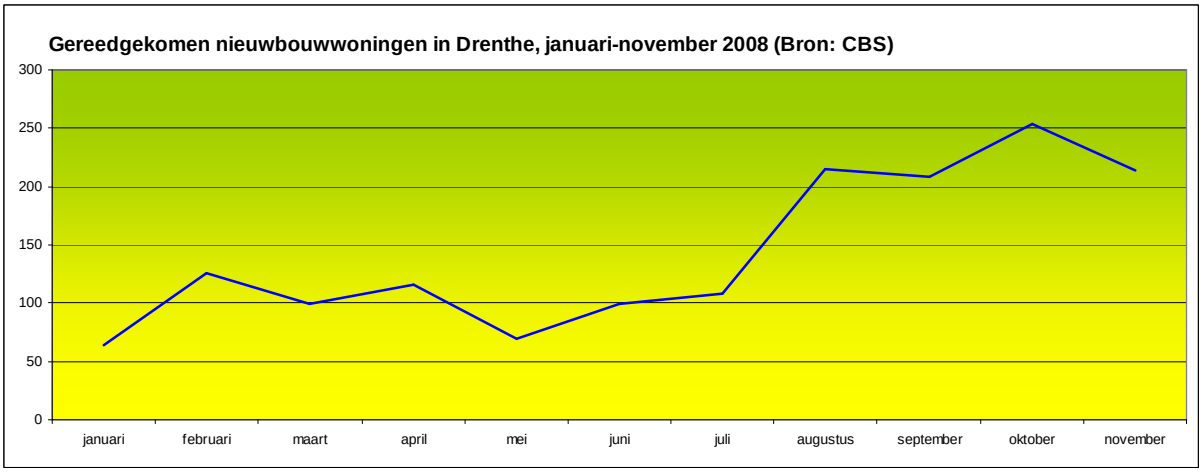


Bron: maart 2009, CBS, Provincie, bewerking Asree bv

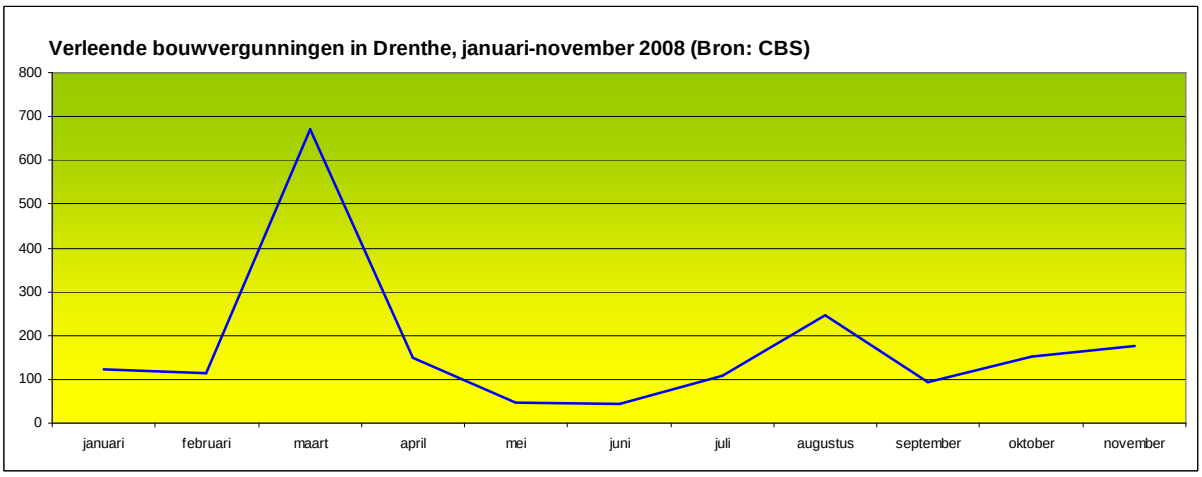


Bron: maart 2009, CBS, Provincie Drenthe

Let op: de volgorde van de gemeenten verschilt tov andere grafieken en tabellen



Bron: maart 2009, CBS, Provincie Drenthe



Bron: maart 2009, CBS, Provincie Drenthe

7.2 Bijlage: Lijst stagnerende woningbouwprojecten Drenthe 31-3-2009

Onderstaande voorlopige longlist "Stagnerende woningbouwprojecten Drenthe 31-3-2009"is samengesteld op basis van gehouden interviews en korte enquêtes onder de 12 Drentse gemeenten en Drentse ODW corporaties (ODW = Overlegorgaan Directeuren Woningcorporaties). De peildatum is 31 maart 2009.
Aan de betrokkenen is gevraagd om per project heel kort aan te geven: de projectnaam, in welke woonkern het project gesitueerd is, het aantal woningen waar het totaal om gaat en onderverdeling per segment. Andere betrokkenen, die ook bij deze projecten betrokken zijn, kunnen een andere mening over de problematiek hebben. Maar de aanmelding is in ieder geval een duidelijk signaal dat om redenen het project stagnatie kent. In de komende uitwerking van deze lijst wordt aan betrokkenen nadere informatie en overleg gevraagd over de genoemde projecten. Deze lijst wil geen volledigheid suggereren. Het is mogelijk dat er nog andere projecten in Drenthe zijn die de kwalificatie van stagnerend kennen. Via het toegankelijk maken van uit de te werken stimuleringsmaatregelen komen deze ontbrekende projecten in beeld.

Lijst Stagnerende projecten blad 1:
Om redenen van privacy en redenen van het ongewenst en onnodig stigmatiseren van projecten is de lijst projecten achterwege gelaten en in een afzonderlijk traject met de betrokken partijen in behandeling genomen.

Lijst Stagnerende projecten blad 2:

Om redenen van privacy en redenen van het ongewenst en onnodig stigmatiseren van projecten is de lijst projecten achterwege gelaten en in een afzonderlijk traject met de betrokken partijen in behandeling genomen.

7.3 Bijlage: Inventarisatie ontwikkelingen koopsector Drenthe 2007-2009

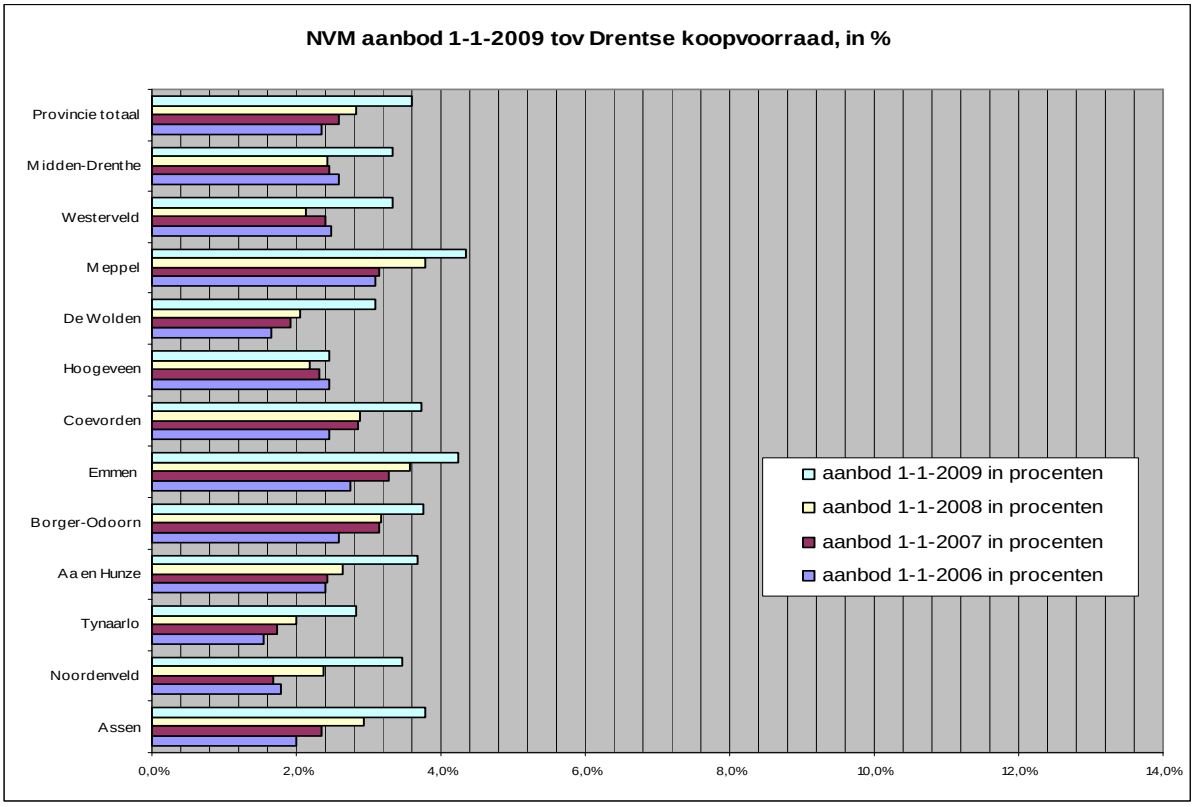
Deze inventarisatie betreft NVM gegevens over de koopsector ten aanzien van het woningaanbod in omvang en samenstelling, de woningtransacties in omvang en samenstelling, de prijsontwikkelingen en de verkooptijden. Het zijn onder andere recente transactiegegevens over de twaalf maandperiode 1 januari 2008 tot 1 januari 2009 en als referentie de periode 1 januari 2007 tot 1 januari 2008. Naast de transactiecijfers (verkochte woningen) is de voorraad te koop staande woningen ingebracht per 1 januari 2008 en per 1 januari 2009.

Aanbod in koopsector Drenthe in omvang en samenstelling

7.3.1 Tabel: Aantal te koop staande woningen per 1 januari 2009

	Tussen-Woningen:	Hoek-woningen:	2-1 kap-woningen:	Vrijstaande-woningen:	Apparte-menten	Totaal aanbod 1-1-2009	Vergelijk situatie 1-1-2009 t.o.v. 1-1-2008
	(..)= vorige Periode	(..)= vorige periode	(..)= vorige Periode	(..)= vorige periode	(..)= vorige periode	(..)= vorige Periode	(..)= vorige periode
Assen	(111) 123	(71) 81	(127) 146	(87) 123	(83) 146	(479) **619**	*(+110) +140*
Noordenveld	(27) 38	(25) 39	(54) 70	(91) 151	(28) 31	(225) **329**	*(+66) +104*
Tynaarlo	(20) 27	(18) 20	(42) 63	(100) 139	(13) 26	(193) **275**	*(+24) +83*
Aa en Hunze	(5) 9	(10) 8	(43) 45	(135) 205	(13) 18	(206) **285**	*(+18) +79*
Borger-Odoorn	(7) 9	(6) 4	(30) 37	(196) 235	(4) 3	(243) **288**	*(+4) +45*
Emmen	(154) 180	(107) 120	(196) 228	(445) 500	(120) 181	(1022) **1209**	*(+99) +187*
Coevorden	(31) 33	(26) 29	(64) 83	(162) 219	(8) 15	(291) **379**	*(+6) +88*
Hoogeveen	(38) 53	(29) 33	(74) 69	(118) 128	(40) 51	(299) **334**	*(-9) +35*
De Wolden	(4) 8	(9) 12	(27) 45	(102) 148	(3) 5	(145) **218**	*(+9) +73*
Meppel	(53) 46	(38) 41	(62) 91	(82) 89	(59) 70	(294) **337**	*(+61) +43*
Westerveld	(3) 7	(4) 8	(25) 30	(80) 137	(12) 11	(124) **193**	*(-14) +69*
Midden-Drenthe	(9) 12	(13) 13	(41) 66	(149) 203	(7) 7	(219) **301**	*(+7) +82*
Totaal jan. 2009	**545**	**408**	**973**	**2.277**	**564**	**4.767**	*(+381) +1027*
Aandeel totaal	**(12,4) 11,4%**	**(9,5) 8,6%**	**(21,0) 20,4%**	**(46,7) 47,8%**	**(10,4) 11,8%**	*100%*	*+27,5%*
(Totaal jan. 2008, als referentie)	**(462)**	**(356)**	**(785)**	**(1.747)**	**(390)**	(3.740)	

Bron: maart 2009, NVM, bewerking Asree bv



Bron: maart 2009; NVM, bewerking Asree bv

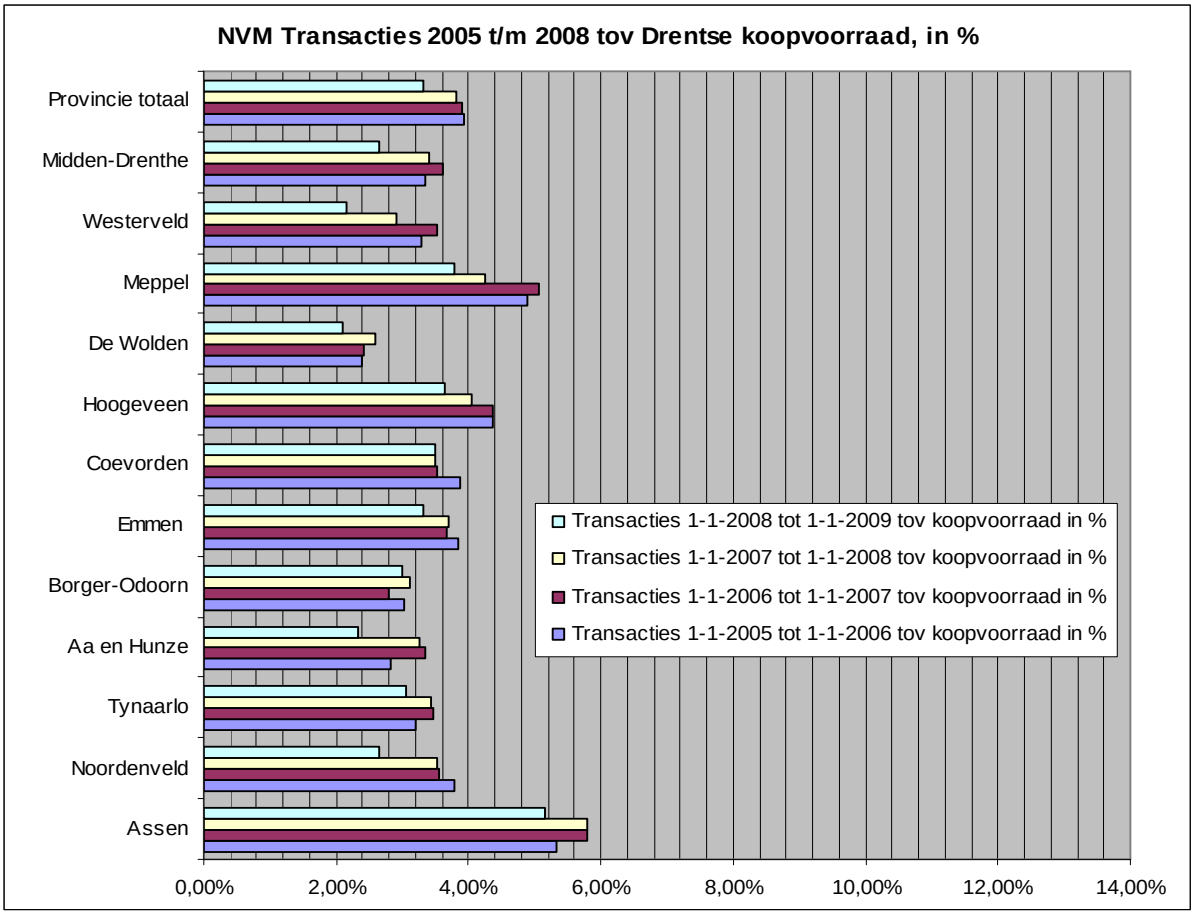
Verkocht in koopsector Drenthe in omvang en samenstelling

Op basis van informatie van alle Drentse NVM makelaars wordt onderstaand het aantal koopwoningen weergegeven dat per gemeente verkocht is in de twaalf maandperiode 1 januari 2008 tot 1 januari 2009. Als referentie zijn de cijfers van de vorige periode 1 januari 2007 tot 1 januari 2008 opgenomen.

7.3.2 Tabel: Aantal verkochte woningen 1-1-2008 tot 1-1-2009

Gemeente:	Tussen-woningen: (..)= vorige periode		Hoek woningen: (..)= vorige periode		2-1 kap-woningen: (..)= vorige Periode		Vrijstaande-woningen: (..)= vorige periode		Apparte-menten (..)= vorige periode		Totaal Transacties, jaar 2008 (..)= vorige Periode		vergelijk situatie jaar 2008 t.o.v. jaar 2007 (..)= vorige Periode	
Assen	(282)	287	(173)	138	(213)	187	(113)	83	(162)	145	(943)	**840**	(+30)	-103
Noordenveld	(42)	48	(46)	32	(96)	76	(140)	78	(11)	18	(335)	**252**	(0)	-83
Tynaarlo	(44)	35	(28)	31	(126)	105	(116)	105	(20)	22	(334)	**298**	(-27)	-36
Aa en Hunze	(13)	10	(21)	13	(79)	50	(133)	102	(7)	5	(253)	**180**	(-5)	-73
Borger-Odoorn	(3)	12	(10)	13	(59)	66	(159)	133	(8)	5	(239)	**229**	(+26)	-10
Emmen	(292)	266	(173)	181	(211)	207	(286)	221	(94)	73	(1056)	**948**	(+31)	-108
Coevorden	(64)	53	(33)	34	(102)	117	(143)	139	(11)	10	(353)	**353**	(+1)	0
Hoogeveen	(112)	116	(92)	68	(117)	124	(119)	84	(111)	101	(551)	**493**	(-27)	-58
De Wolden	(15)	8	(13)	9	(58)	48	(94)	80	(3)	4	(183)	**149**	(+12)	-34
Meppel	(84)	85	(64)	57	(94)	64	(50)	39	(38)	48	(330)	**293**	(-45)	-37
Westerveld	(4)	2	(5)	5	(44)	42	(113)	68	(3)	8	(169)	**125**	(-32)	-44
Midden-Drenthe	(39)	27	(31)	29	(104)	72	(122)	101	(11)	10	(307)	**239**	(-5)	-68
totaal Provincie		**949**		**610**		**1.158**		**1.233**		**449**		**4.399**	(-18)	-654
Aandeel totaal	**(19,7)**	**21,6%**	**(13,6)**	**13,9%**	**(25,8)**	**26,3%**	**(31,4)**	**28,0%**	**(9,5)**	**10,2%**		*100%*	(-0,4%)	-12,9%
(Totaal jaar 2007, als referentie)		**(994)**		**(689)**		**(1.303)**		**(1.588)**		**(479)**		*(5.053)*		

Bron: maart 2009; NVM, bewerking Asree bv



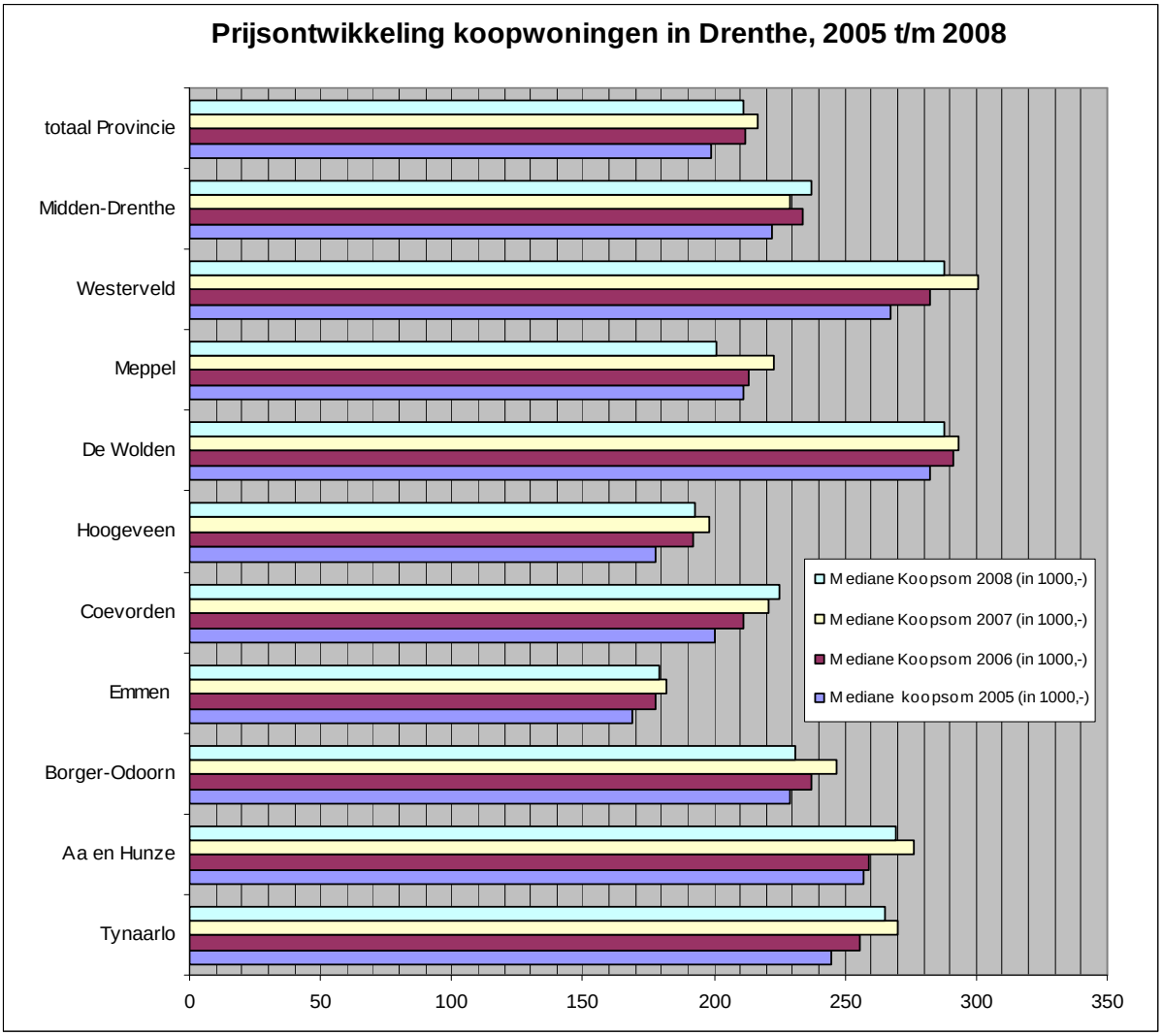
Bron: maart 2009; NVM, bewerking Asree bv

Prijsontwikkeling koopsector Drenthe

7.3.3 Tabel: Prijsontwikkeling Drenthe verkochte koopwoningen 2005 t/m 2008

	Koopsom gemiddeld 2005 (x 1.000,-)	Koopsom gemiddeld 2006 (x 1.000,-)	Koopsom gemiddeld 2007 (x 1.000,-)	Koopsom gemiddeld 2008 (x 1.000,-)	stijging / daling 2008 tov 2007 (x 1.000,-)	Mediane Koopsom 2005 (x 1.000,-)	Mediane Koopsom 2006 (x 1.000,-)	Mediane Koopsom 2007 (x 1.000,-)	Mediane Koopsom 2008 (x 1.000,-)	stijging / daling 2008 tov 2007 (x 1.000,-)
Assen	171	182	189	185	-4	163	176	184	184	0
Noordenveld	245	254	268	251	-17	236	246	263	239	-24
Tynaarlo	257	266	286	278	-8	245	256	270	265	-5
Aa en Hunze	263	273	281	292	+11	257	259	276	269	-7
Borger-Odoorn	231	246	253	254	+1	229	237	247	231	-16
Emmen	176	186	191	183	-8	169	178	182	179	-3
Coevorden	210	216	229	235	+6	200	211	221	225	+4
Hoogeveen	179	197	211	198	-13	178	192	198	193	-5
De Wolden	295	310	306	300	-6	282	291	293	288	-5
Meppel	215	217	232	210	-22	211	213	223	201	-22
Westerveld	277	308	328	322	-6	267	282	301	288	-13
Midden-Drenthe	229	243	241	253	+12	222	234	229	237	+8
Provincie	**208**	**220**	**229**	**221**	**-8**	**189**	**212**	**217**	**211**	**-6**

Bron: maart 2009; NVM, bewerking Asree bv

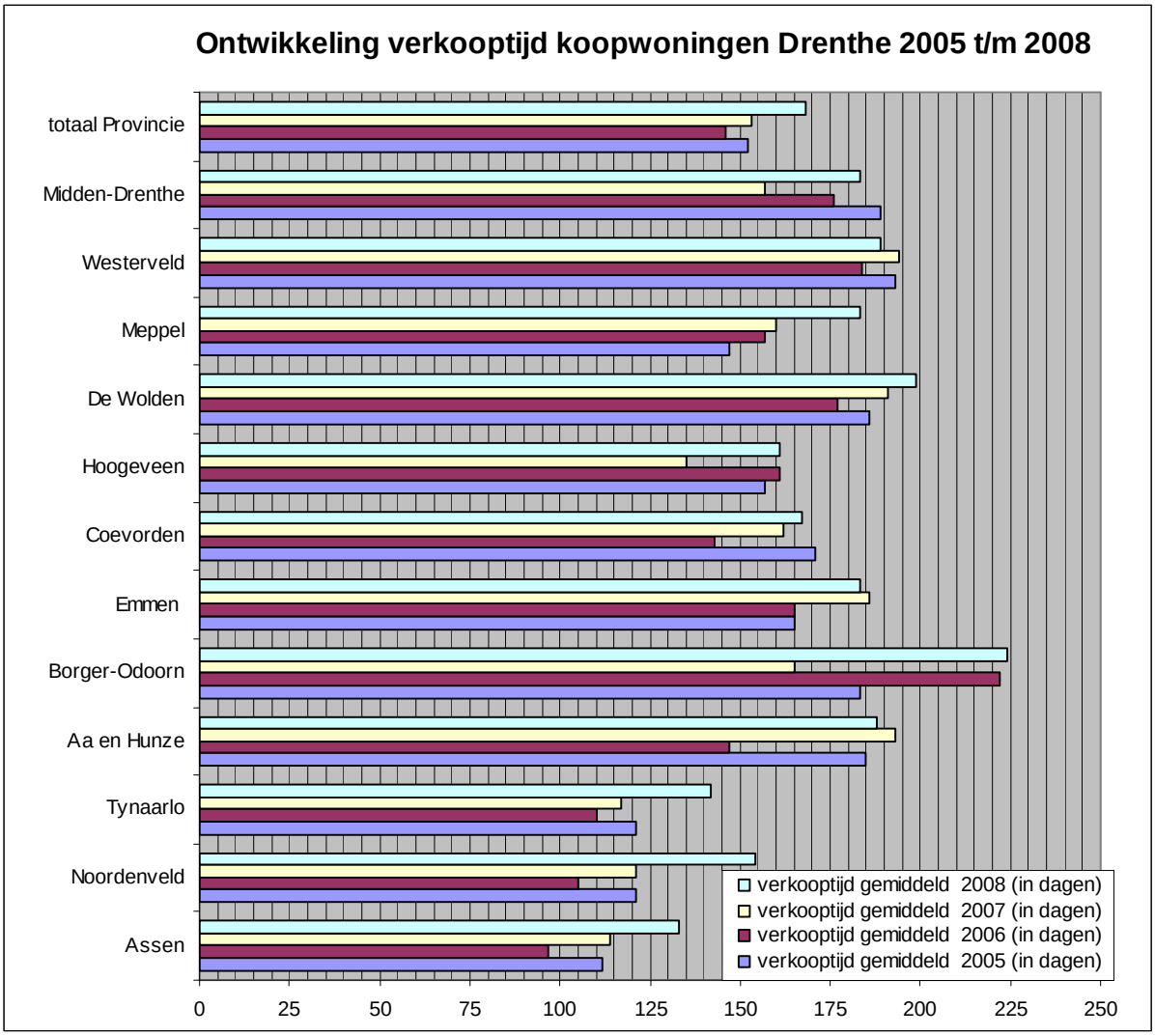


Bron: maart 2009; NVM, bewerking Asree bv

Ontwikkeling verkooptijd koopsector Drenthe

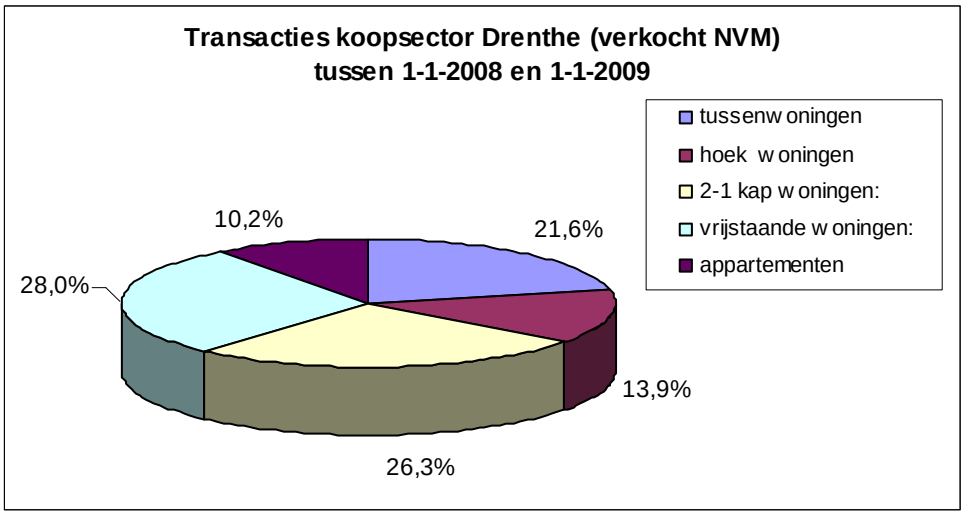
7.3.4 Tabel: Ontwikkeling Drenthe verkooptijd koopwoningen 2005 t/m 2008						
	verkooptijd gemiddeld	verkooptijd gemiddeld	verkooptijd gemiddeld	verkooptijd gemiddeld	stijging/daling	stijging/daling
	2005	2006	2007	2008	2008 tov 2007	2008 tov 2007
	(in dagen)	(in dagen)	(in dagen)	(in dagen)	(in dagen)	(in procenten)
Assen	112	97	114	133	*+19*	+16,7%
Noordenveld	121	105	121	154	*+33*	+27,3%
Tynaarlo	121	110	117	142	*+25*	+21,4%
Aa en Hunze	185	147	193	188	*-5*	-2,6%
Borger-Odoorn	183	222	165	224	*+59*	+35,8%
Emmen	165	165	186	183	*-3*	-1,6%
Coevorden	171	143	162	167	*+5*	+3,1%
Hoogeveen	157	161	135	161	*+26*	+19,3%
De Wolden	186	177	191	199	*+8*	+4,2%
Meppel	147	157	160	183	*+23*	+14,4%
Westerveld	193	184	194	189	*-5*	-2,6%
Midden-Drenthe	189	176	157	183	*+26*	+16,6%
totaal Provincie	152	146	153	168	*+15*	+9,8%

Bron: maart 2009; NVM, bewerking Asree bv



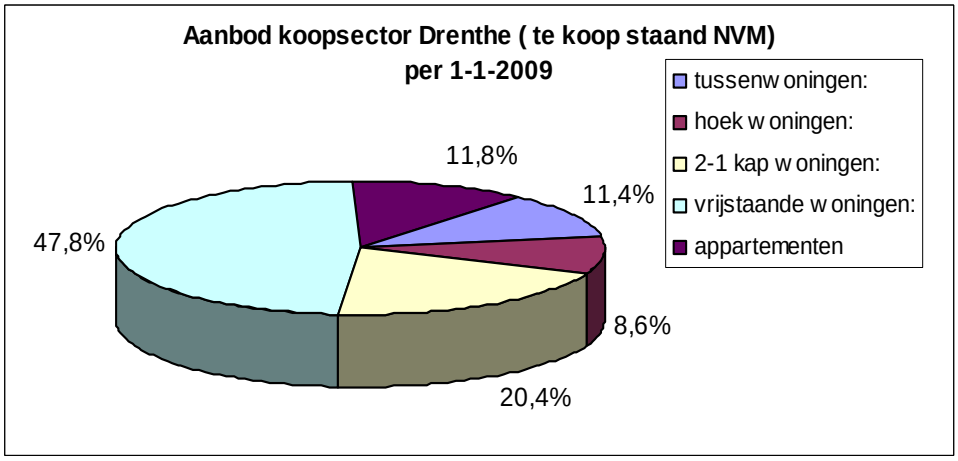
Bron: maart 2009 NVM, bewerking Asree bv

7.3.5 Beeld onderverdeling verkochte bestaande woningen Drenthe jaar 2008



Bron: maart 2009; NVM, bewerking Asree bv

7.3.6 Beeld onderverdeling te koop staande bestaande woningen Drenthe 1-1-2009



Bron: maart 2009; NVM, bewerking Asree bv

7.3.7 Tabel: Spanning woningmarkt per woningtype in Drenthe per 1 januari 2009

Woningtype:	**looptijd gemid.** *in dagen*	**aanbod 1-jan-09** *woningen*	**verkocht in 2008** *woningen*	**aanbod / verkocht** *in %.( )= vorig jaar*	
Tussenwoning	117	545	949	(46,5)	57,4%
Hoekwoning	134	408	610	(51,7)	66,9%
Twee onder een kapwon.	153	973	1.158	(60,3)	84,0%
Vrijstaand	244	2.277	1.233	(110,0)	184,7%
Appartement	156	564	449	(81,4)	125,6%
Drenthe totaal	**168**	**4.767**	**4.399**	**(74,0)**	**108,4%**

Bron: maart 2009; NVM, bewerking Asree bv

7.4 Bijlage: Inventarisatie kernontwikkelingen huursector Drenthe 2007-2009

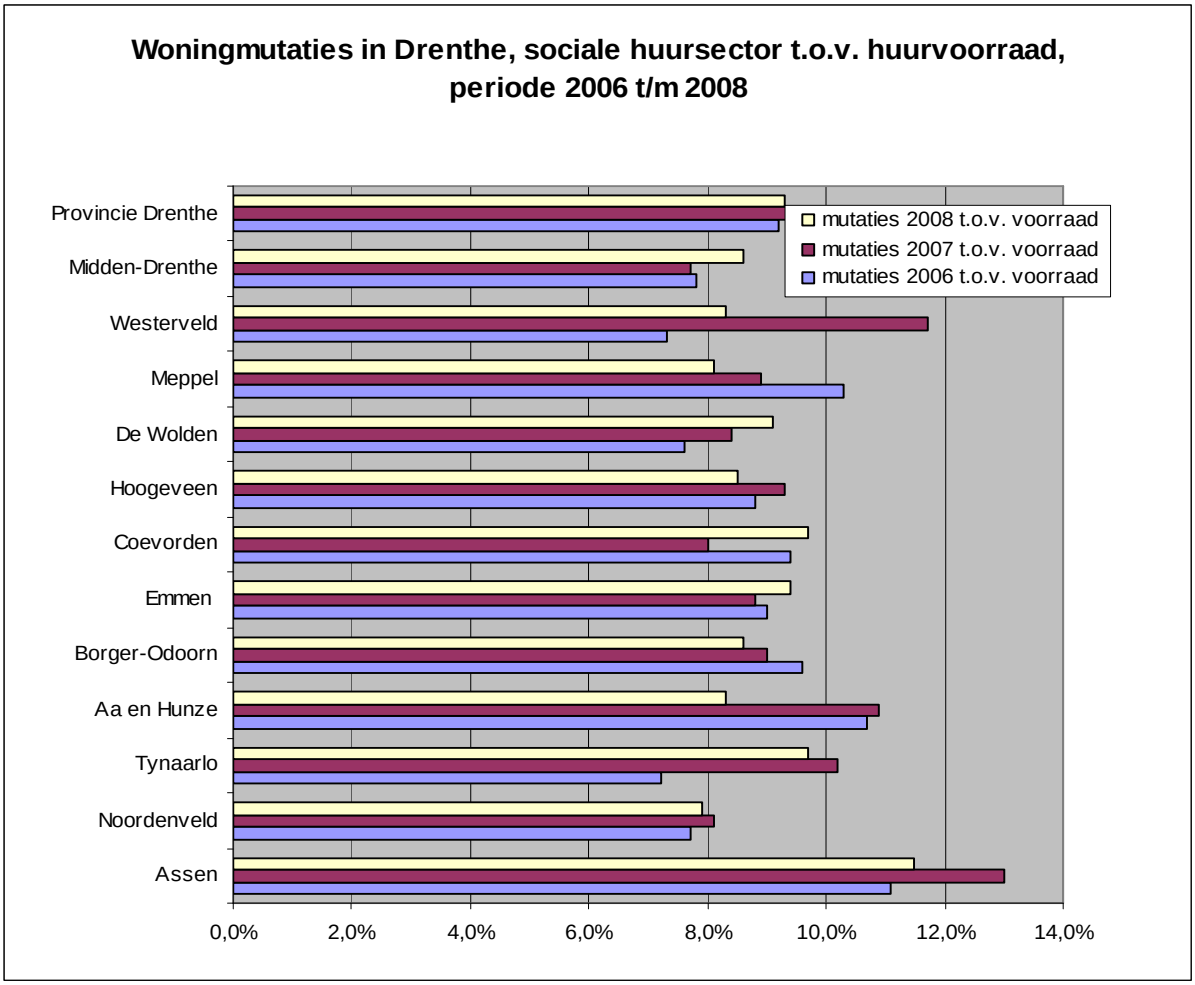
Woningmutaties sociale huursector in de jaren 2006 t/m 2008

De mutatiegraad in de soc. huurwoningvoorraad is een maat voor de doorstroming en maakt daarmee ook een deel van de vraagontwikkeling in huursector zichtbaar. Een indicator voor een mutatie is de afsluiting van een nieuw huurcontract voor een bestaande huurwoning.

7.4.1 Tabel: Aantal mutaties jaar 2006 en 2007 en 2008, relatief

Gemeente:	Aantal mutaties In 2006	*% mutaties 2006 t.o.v. Voorraad*	Aantal Mutaties in 2007	*% mutaties 2007 t.o.v. Voorraad*	Aantal Mutaties in 2008	*% mutaties 2008 t.o.v. Voorraad*
Assen	887	*11,1%*	1.070	*13,0%*	946	*11,5%*
Noordenveld	216	*7,7%*	228	*8,1%*	221	*7,9%*
Tynaarlo	155	*7,2%*	216	*10,2%*	206	*9,7%*
Aa en Hunze	211	*10,7%*	216	*10,9%*	165	*8,3%*
Borger-Odoorn	246	*9,6%*	225	*9,0%*	216	*8,6%*
Emmen	1.271	*9,0%*	1.228	*8,8%*	1.307	*9,4%*
Coevorden	349	*9,4%*	294	*8,0%*	356	*9,7%*
Hoogeveen	623	*8,8%*	620	*9,3%*	568	*8,5%*
De Wolden	131	*7,6%*	145	*8,4%*	157	*9,1%*
Meppel	510	*10,3%*	438	*8,9%*	400	*8,1%*
Westerveld	111	*7,3%*	180	*11,7%*	127	*8,3%*
Midden-Drenthe	255	*7,8%*	252	*7,7%*	281	*8,6%*
Totaal Provincie	**4.965**	***9,2%***	5.112	***9,6%***	4.950	***9,3%***

Bron: aug. 2008; ODW, bewerking Asree bv

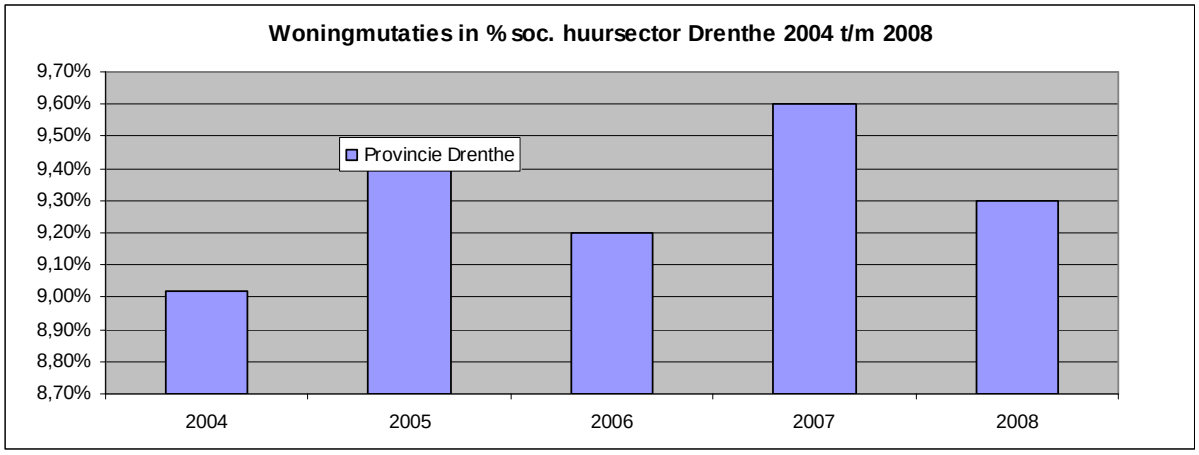


Bron: maart 2009; ODW, bewerking Asree bv

7.4.2 Tabel: Woningmutaties soc. huursector Drenthe 2004 t/m 2008

	Woning mutaties in 2004	Woning mutaties in 2005	Woning mutaties in 2006	Woning mutaties in 2007	Woning mutaties in 2008	Vergelijk 2008 tov 2007
Assen	834	749	887	1.070	946	-124
Noordenveld	218	203	216	228	221	-9
Tynaarlo	195	172	155	216	206	-10
Aa en Hunze	192	230	211	216	165	-51
Borger-Odoorn	265	290	246	225	216	-9
Emmen	1.142	1.543	1.271	1.228	1.307	+79
Coevorden	355	304	349	294	356	+62
Hoogeveen	631	596	623	620	568	-52
De Wolden	144	119	131	145	157	+12
Meppel	497	399	510	438	400	-38
Westerveld	145	178	111	180	127	-53
Midden-Drenthe	223	270	255	252	281	+29
Provincie totaal	4.841	5.053	4.965	5.112	4.950	-162

Bron: maart 2009; ODW, bewerking Asree bv



Bron: maart 2009; ODW, bewerking Asree bv

7.5 Bijlage: Uitgangspunten voor eventuele maatregelen opdrachtgever

Voor mogelijke maatregelen heeft GS in haar brief van 17 december 2008 aan de PvdA statenfractie de volgende uitgangspunten genoemd:

- Maatregelen moeten passen bij de rol van het middenbestuur en gericht zijn op bovenlokaal niveau.
- Maatregelen moeten gericht zijn op de vraagzijde van de woningmarkt. Centraal staan de woonlastenbenadering en de betaalbaarheid van wonen.
- Hiervoor worden tenminste de mogelijkheden onderzocht van een stimuleringfonds die specifiek gericht is op de onderkant van de woningmarkt; betaalbare woningen voor mensen met een smalle beurs.
- En wordt tenminste gekeken naar een stimuleringspakket dat de stijgende energielasten compenseert. Hiervoor worden de mogelijkheden onderzocht om aan te sluiten bij het 100.000 woningenplan vanuit Energieakkoord Noord-Nederland waarin ambities en maatregelen zijn genoemd om energieverbruik en woonlasten te beperken door investeringen in renovatie.

De stimuleringsmaatregelen zoals door de PvdA statenfractie zijn voorgesteld aan GS (brief 29 november 2008) zullen in de aanbevelingen worden meegenomen als mogelijke maatregelen. Namelijk:

- 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 startersleningen.
- Gemeenten en provincie nemen ieder voor 50% de overdrachtsbelasting bij verkoop van woningen tot 200.000 voor hun rekening in Drenthe.