

Beleid inzet Woningbouwcontingenten 2010 – 2020

0. Inleiding

Nieuw Provinciaal Omgevings Plan (POP3) -- ingangsdatum oktober 2009

In het nieuwe POP zijn de woningcontingenten in de provincie Groningen opnieuw verdeeld. Voor de gemeente Vlagtwedde zijn er in de periode 2010 – 2020, 218 woningcontingenten te verdelen. Bij deze 218 zijn wel verschillende afspraken gemaakt. De belangrijkste zijn:

- Per 1 januari 2010 is de plancapaciteit verruimd met 30%;
- Tot 2015 kunnen we 187 contingenten verdelen. En indien deze daadwerkelijk gerealiseerd zijn, kunnen we voor de periode tot 2020, 31 contingenten verdelen;
- Monitoring van nieuwbouw en sloop vindt plaats aan de hand van de betreffende CBS-cijfers.

Naast het nieuwe POP is een aantal andere zaken van invloed op de noodzaak om te komen tot een nieuw beleid ten aanzien van woningbouwcontingenten. Deze zijn:

- de nieuwe Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden;
- demografische ontwikkelingen Oost Groningen;
- einde huidige woonplan 2002-2010;
- ontwikkelingen op de woningmarkt;
- de afspraken over de contingenten die op 1 januari 2010 zijn komen te vervallen;
- te maken afspraken vanuit subregionaal verband;
- einde bijdrage voor het vrijspelen van een contingent d.m.v. meer sloop dan nieuwbouw.

1. Definitie contingenten

Een (woningbouw)contingent is een toegevoegde woning aan de bestaande woningvoorraad. Het contingent wordt pas meegeteld zodra de woning gereed wordt gemeld voor het CBS.

Het gaat expliciet om een netto toevoeging aan de woningvoorraad. Woningen die gesloopt worden en één op één worden teruggebouwd tellen niet mee in dit verhaal.

Het voeren van gemeentelijk beleid ten aanzien van contingenten is een uitwerking van artikel 4.7 van de Omgevingsverordening van de provincie Groningen.

Het belangrijkste thema is daarbij dat de provincie Groningen de nieuwbouwruiimte voor iedere gemeente heeft vastgesteld.

Daarnaast dient in ieder bestemmingsplan expliciet het maximum te bouwen aantal nieuwe woningen te worden vastgelegd. Ook dient er in de toelichting van bestemmingsplannen het aantal te bouwen woningen in andere bestemmingsplannen te worden aangegeven.

2. De afgelopen jaren

De laatste 4 a 5 jaar was er geen sprake van uitgifte van woningcontingenten door de gemeente Vlagtwedde. De beschikbare plancapaciteit was volledig vastgelegd in het Woonplan 2002 – 2010. De Provincie Groningen accepteerde tot 1 januari 2010 geen uitbreiding van de plancapaciteit van/door gemeenten.

De kwalitatieve terugblik op het Woonplan 2002-2010 laat zien dat er een flink aantal opgaven uit dit woonplan gerealiseerd is. Kwantitatief blijkt een flink aantal woningen niet gerealiseerd.

De woningmarkt is de afgelopen paar jaar, door economisch- en maatschappelijk ontwikkelingen behoorlijk op slot komen te zitten.

Op basis van de cijfers blijkt dat er in de afgelopen periode in onze gemeente slechts circa 50 procent van de woningbouwcapaciteit is benut. Dezelfde cijfers gelden voor compleet Oost Groningen. Er zijn in Vlagtwedde totaal 181 woningen toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Dit betekent een gemiddelde netto toevoeging van circa 18 woningen per jaar.

Op basis van onze contingentenboekhouding, zijn in het verleden diverse nieuwbouwinitiatieven geweigerd. Reden hiervoor was dat wij de ons toegewezen contingenten reeds gereserveerd hadden. Dit was de zogenaamde plancapaciteit. Diverse afwijzingen, op basis van deze plancapaciteit voor nieuwbouwinitiatieven, zijn in het archief van de gemeente Vlagtwedde terug te vinden.

Sinds oktober 2010 is er een nieuwe lijst bijgehouden van personen en organisaties die bouwinitiatieven willen nemen. Inclusief dubbelingen en zonder gekeken te hebben of er überhaupt mogelijkheden tot bouwontwikkelingen zijn, gaat het hierbij om 56 contingenten. Hiervan zijn 26 appartementen. De rest zijn vrijstaande woningen.

In het jaren 2000-2010 waren er geen contingenten voor de gemeente Vlagtwedde. Om contingenten te krijgen moest er gesloopt worden. Deze sloopopgave werd uitgevoerd door de woningbouwcorporatie. In het convenant met Acantus, onderdeel van het Woonplan 2002 – 2010, is afgesproken, dat voor het verkrijgen van een contingent, een bedrag van €12.500,- wordt gevraagd. De herstructureringsbijdrage was bedoeld als tegemoetkoming in de te maken kosten voor de herhuisvesting van de bewoners en de sloopkosten.

In de situatie na 1 januari 2010 is er verandering opgetreden. Er zijn (nog) geen afspraken gemaakt met de lokale corporatie(s). Wel is al in overleg met de lokale corporatie gesproken over beëindiging van de herstructureringsbijdrage. Partijen hebben hierover in het bestuurlijk overleg overeenstemming bereikt.

Ook is er de aanname is dat er voldoende contingenten zijn om aan de vraag te voldoen. Mede daarom kan bij het verstrekken van een omgevingsvergunning geen verplichting aan particulieren en/of ontwikkelaars worden opgelegd om €12.500 te betalen.

3. Vaststaande afspraken

In de bouwplannen die in het verleden gemaakt zijn en die vastgelegd waren in het gemeentelijk woonplan 2002 – 2010 is ruimte ontstaan. En, zoals eerder gezegd, zijn er nog geen vaste afspraken gemaakt.

Verder is de afdeling Ruimte volop bezig met de herziening van bijna alle bestemmingsplannen in de gemeente. Uit die plannen worden alle passieve plannen ouder dan 10 jaar geschrapt. Volgens onze juridische adviseurs heeft dit geen consequenties in de zin van planschade regelingen. Kenmerk hierbij is dat er te lang (10 jaar) geen actief gebruik van een vastgelegd recht is gemaakt. Het recht mag dan zonder tegenprestatie vervallen aan de overheid.

In de bijlage I (contingentenboekhouding) zijn de afspraken weergegeven. Zichtbaar is dat slechts 37% van de plancapaciteit is benut.

4. Mogelijkheden hoe om te gaan met uitgifte contingenten

Er zijn verschillende mogelijkheden hoe de uitgifte van contingenten vorm te geven.

De twee uitersten hierbij zijn de vrije marktwerking binnen wet- en regelgeving (wie eerst komt, eerst maalt), de tweede een strakke sturing vanuit de gemeente waarin zij bepaalt wie, wat, waar en wanneer. Alles daar tussenin is ook mogelijk.

Om een weloverwogen keuze te maken, dient rekening te worden gehouden met de onderstaande twee punten.

Doordat er nu waarschijnlijk voldoende capaciteit is ontstaan binnen de contingentenboekhouding kan eenvoudig aan de vraag naar woningcontingenten worden voldaan.

Door de maatschappelijke en economische ontwikkelingen is de woningmarkt in de afgelopen jaren sterk veranderd. Deze zit momenteel behoorlijk op slot en er is een verandering in de vraag opgetreden. Nadere informatie hierover is terug te vinden in bijlage II.

Grip op toevoegingen

Door middel van de wijzigingsbevoegdheid van het college t.a.v. bestemmingsplannen en de nieuwe omgevingsvergunning met een beperkte looptijd kunnen we beter grip op het aantal toevoegingen hebben en houden.

Van de projectontwikkeling (particulier of projectmatig) is bekend dat veel projecten in de definitiefase sneuvelen. In de initiatieffase wordt door betreffende ontwikkelaars bij gemeenten nagevraagd of er ruimte in het bouwprogramma is. Indien gemeenten ja zeggen, heeft zij ook bij de uitgifte van woningbouwcontingenten hiermee rekening te houden.

De tijd die tussen initiatief en definitie zit, kan maanden duren. Gedurende die tijd, kan de gemeente het contingent niet nogmaals uitgeven.

Door de extra ruimte in de plancapaciteit van 30%, een goede monitoring van de aangevraagde contingenten, daadwerkelijke bouwaanvragen en gereed meldingen van woningen, is grip op de planontwikkeling en realisatie mogelijk.

Er kan overwogen worden om een maximaal aantal toevoegingen, in planontwikkeling of realisatie per kalenderjaar vast te stellen. Dit maximum kan ook per kern, lint, buitengebied of zelfs op wijkniveau worden bepaald.

5. Strakke sturing versus vrijheid

Al met al gaat het om een beleidskeuze die met nogal wat andere (beleids)onderwerpen raakt.

Dit alles vraagt om een principiële keuze. Willen we een strakke uitgifte van contingenten en mede bepalen waar en hoe en wanneer er iemand een woning bouwt. Of geven we de burger meer vrijheid, door slechts beperkte sturing te willen hebben op de particuliere woningbouw. Of kiezen we voor de middenweg? De voor- en nadelen van de twee uitersten worden hieronder weergegeven.

Strakke sturing op contingenten uitgifte

Strakke sturing houdt in, dat er voordat überhaupt wordt overgegaan op uitgifte van contingenten er vooraf een kader wordt opgesteld waar wel en waar geen toevoeging van woningen wordt toegestaan. Deze kaders worden opgesteld om daarmee controle te houden op datgene wat en waar toegevoegd wordt. Op die wijze wordt gedacht dat er beter ingespeeld kan worden op de maatschappelijk en economische ontwikkelingen die van invloed zijn op de woningmarkt. Niet alleen het individuele belang wordt hiermee bediend, maar juist het algemeen belang voor nu en in de toekomst.

Naast de aantallen (per jaar) en de locaties waar woningen wel of niet toegevoegd kunnen worden, kan ook de verschijningsvorm (appartement, vrijstaand e.d.) wordt vooraf vastgelegd. Er kan zelfs overwogen worden om voorwaarden ten aanzien van de plattegrond van de woningen op te nemen. Een voorbeeld hiervan is om buiten de drie grote dorpen enkel toevoeging toe te staan van woningen waar op de begane grond een slaapkamer en natte ruimte aanwezig is. Daarmee kan er voor gezorgd worden dat mensen langer in hun eigen woonomgeving kunnen blijven wonen.

Een ander kader kan zijn om in de dorpen geen uitleggebieden toe te staan. Enkel nieuwbouw op locaties die voor herontwikkeling in aanmerking komen. Denk hierbij aan de rotte kiezen, voormalige bedrijfsterreinen en dergelijke.

Diverse andere stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke eisen kunnen worden opgenomen. Voldoet een bouwaanvraag niet aan één of meerdere van deze eisen, dan wordt geen contingent afgegeven.

Hieronder worden een aantal voor- en nadelen van strakke sturing gegeven.

Voordelen van deze sturing zijn:

- Een gecontroleerde aanpak van de rotte kiezen en andere locaties is mogelijk;
- Stimulans kan optreden om vervallen panden in de buitengebieden te vervangen door nieuwbouw;
- Sturing mogelijk niet alleen op de kwantiteit van woningen, maar ook de kwaliteit in verschijningsvorm en plattegrond, waardoor meer rekening kan worden gehouden met de toekomstige woonwensen;
- Vraag en aanbod kunnen meer gecontroleerd worden, meer in evenwicht gebracht worden.

Nadelen zijn:

- Particulier initiatief op basis van de specifieke woonwensen van de initiatiefnemer is niet mogelijk;
- Kosten van inbreidingsgebieden kunnen zo hoog worden, dat de stichtingskosten van de woning(en), boven de marktwaarde uitkomen. Daarmee zorg je ervoor dat de ontwikkeling niet plaats gaat vinden, of er wordt een beroep gedaan op co-financiering door de (lokale) overheid.

- Nu keuzes maken, die voor minimaal 50 jaar gelden (levensduur woningen), is bij voorbaat onbegonnen werk.
- Maatschappelijk en economische ontwikkelingen zijn niet stuurbaar door een lokale overheid.

Vrijheid van uitgifte, binnen wet- en regelgeving

Vrijheid van uitgifte houdt in dat er gewerkt gaat worden met het principe: "wie het eerst komt, die het eerst maalt". Er worden vooraf geen andere kaders geschetst, dan die er bestaan vanuit het POP3 en de bestemmingsplannen. In de bestemmingsplannen wordt ook gestreefd naar een zo ruim mogelijke opzet, zodat bouwinitiatieven mogelijk zijn. In alle nieuwe en te actualiseren bestemmingsplannen zullen eventuele nieuwbouwlocaties, waarvoor een contingent noodzakelijk is, middels een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening mogelijk gemaakt worden. Vigerende nieuwbouwlocaties blijven van kracht.

Er wordt zoveel mogelijk ruimte geboden aan het particulier initiatief. En de wijze waarop woningen worden gebouwd qua plattegrond en locatie is aan de bouwer zelf.

Bij de verdeling van de contingenten worden geen preferente partners aangewezen. Er worden op voorhand geen contingenten gegeven, zonder dat hiervoor concrete plannen zijn gemaakt.

Voordelen van deze vrijheid is:

- Particulier initiatief op basis van de specifieke woonwensen van de initiatiefnemer is zeer goed mogelijk;
- Eventuele verzoeken om bij te dragen aan onrendabele inbreidingsgebieden die ontstaan door te strikt beleid worden zo voorkomen;
- Het (ons opgedwongen) beleid van de afgelopen jaren, wordt op deze wijze gecompenseerd richting particuliere initiatiefnemers;
- Kans is aanwezig dat door de grotere keuzevrijheid van de burger, er meer mensen in Vlagtwedde blijven of komen wonen. Het zal hier echter wel om slechts een beperkt aantal gaan.

Nadelen zijn:

- Een gecontroleerde aanpak van de rotte kiezen en andere locaties is niet mogelijk;
- Stimulans om vervallen panden in de buitengebieden op te kopen en te vervangen is nihil;
- Sturing mogelijk alleen op de kwantiteit van woningen, niet op kwaliteit.

6. Advies

Eind februari is voor het eerst de Raadswerkgroep Ruimte bijeen geweest. Het beleid rondom contingenten heeft deze avond centraal gestaan. Op informele wijze is gesproken over de woningmarkt en meer specifiek over contingenten en de mogelijke verdeling ervan.

Op basis van de informatie uit deze notitie, gesprekken met collegeleden en de Raadswerkgroep Ruimte, worden de onderstaande adviezen gegeven, zodat invulling wordt gegeven aan artikel 4.7 van de Provinciale Verordening.

Hoofddlijn van het advies is om te kiezen voor een grote mate van vrijheid, binnen de bestaande wet- en regelgeving. Argumenten zijn:

- in het verleden weinig tot geen ruimte geweest voor het particulier initiatief;
- er zijn voldoende contingenten om aan de verwachte vraag te kunnen voldoen;
- woningmarkt is niet vanuit contingentenbeleid te beïnvloeden of te reguleren;
- er zijn voldoende kaders (bestemmingsplannen, POP3, omgevingsvergunningen, bouwbesluit e.d.), waarmee voorkomen wordt dat er ongewenste bouw plaats vindt.

Naast dit hoofdadvis, is nog een aantal adviezen van belang om een besluit over te nemen. Dit om te zorgen dat het beleid goed uitvoerbaar is. Deze adviezen worden achtereenvolgens hieronder benoemd:

Advies 1: bestemmingsplannen

In alle nieuwe en te actualiseren bestemmingsplannen zullen eventuele nieuwbouwlocaties, waarvoor een contingent noodzakelijk is, middels een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening mogelijk gemaakt worden. Vigerende nieuwbouwlocaties blijven van kracht. Het beleid "inzet contingenten" zal in de toelichtingen en als bijlage van ieder bestemmingsplan worden opgenomen.

Advies 2: partners

Bij de verdeling van de contingenten worden geen preferente partners aangewezen. Bij de verdeling wordt uitgegaan van data van verzoek tot medewerking. Dit houdt in dat de lijst die sinds oktober 2010 is bijgehouden van personen als eerste op hun mogelijkheden worden beoordeeld. Aan de hand van het POP3 en de bestemmingsplannen zullen zo snel mogelijk adviezen aan ons college (In indien noodzakelijk onze raad) worden voorgelegd ter besluitvorming. Hierbij zijn de kwaliteit van de aanvraag en een aantoonbare behoefte belangrijke criteria.

Advies 3: voorrang particulier initiatief boven projectontwikkelaars

Bij het verdelen van de contingenten dient er voorrang te worden gegeven aan particulieren die voor eigen gebruik een woning willen bouwen. Projectontwikkelaars die voor eigen gewin (koop)woningen willen realiseren, dienen onderbouwd aan te kunnen geven dat zij bouwen voor een concrete vraag uit de markt.

Bij het verlenen van voorrang dient wel rekening te worden gehouden met vigerend beleid (bestemmingsplannen, POP3 e.d.). Bouwen in het buitengebied en de linten is slechts in zeer beperkte mate mogelijk bijvoorbeeld.

Advies 4: concrete bouwplannen gaan voor niet concrete bouwplannen

Concrete nieuwbouwplannen krijgen voorrang op niet concrete bouwplannen. Niet concrete bouwplannen mogen geen belemmering zijn voor concrete bouwplannen.

Advies 5: registratie contingenten

De contingentenboekhouding zal op een transparante wijze worden geregistreerd, conform het model van bijlage I.

De contingentenboekhouding zal op een transparante wijze worden geregistreerd. Om op een transparante wijze te werken zullen de contingenten in één Excelbestand worden geregistreerd. De contingenten worden in categorieën verdeeld. Een aantal belangrijke begrippen om deze lijst te kunnen toepassen zijn:

- Concrete projecten: dit zijn woningen die worden toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad, waarvoor contingenten nodig zijn.
- Plan capaciteit: dit geeft de hoeveelheid ruimte aan waarbinnen nieuwbouwplannen voor woningen kunnen worden ontwikkeld.
- Vrije plan capaciteit: dit is de flexibele ruimte waarbinnen nieuwbouwplannen voor woningen gemaakt kunnen worden.

Bijlage 1, monitoring Beleid inzet contingenten

Totaal in te zetten contingenten 2010-2020	218	
Vrije plancapaciteit 30%	66	
Totaal in te zetten plancapaciteit	284	
Totaal ingezet plancapaciteit	159	56%
waarvan concreet (cat 1 + 2)	106	37%
		per 22 maart 2011

	gepland	gereed voor 1-1-2010	sloop na 1-1-2010	contingenten	totalen per categorie
Overzicht plancapaciteit en vergunningen					
Cat. 1 Verleende bouwvergunningen / projectbesluiten					
Coop Sellingen d.d. bouwvergunning 4-12-2009	22			22	
Herstructurering Ter Apel West locatie Aldi d.d. aangevraagd 13-8-2009	13			13	35
Cat. 2 Plancapaciteit met planologische vaststelling					
Rundehaven 2e fase, vastgesteld 12-2-2008	40			40	
<i>Er is in bovenstaand project 1 bouwvergunning verleend sinds 1/1/2010</i>					
Herstructurering 't Heem West, vastgesteld 15-3-2006	53	39		14	
<i>Er zijn in bovenstaand project 2 bouwvergunningen verleend sinds 1/1/2010</i>					
Vlagtwedde locatie brede school (de Wit), vastgesteld 12-2-2008	8	3		5	
Uitbreiding Bourtange (Gelling) vastgesteld 9-5-2006	3			3	
Vlagtwedde Dorp herstructurering Veelerdiep Prins Bernardlaan	21	17		4	
<i>In bovenstaand project zijn 3 woningen gereed gemeld sinds 1/1/2010.</i>					
Oostersingel 2e fase, vastgesteld 12-2-2005	10			10	
<i>bovenstaand project is eerst uit de markt gehaald vanwege slechte marktomstandigheden</i>					76
Cat. 3 Aangevraagde bouwvergunningen / projectbesluiten					
Locatie Wolbers Weusten d.d. aangevraagd 9-10-2008	22			pm	
Cat. 4 Afspraken zonder planologische vaststelling met woningbouwcorporatie					
Wootoren markt Ter Apel	72			72	
Robert Kochstraat Ter Apel			5	-5	
Korteweg Sellingen			15	-15	52
Cat. 5 Afspraken zonder planologische vaststelling met particulieren en marktpartijen					
De Zaaler Vlagtwedde	6		15	-9	
Breetuinenweg Sellingen	2			2	
Viaductstraat 128a Ter Apel verbouw kantoor tot woning	1			1	
Moersloot, De Maten, Woning buitengebied	1			1	
Harpelerweg, De Harpel, Woning buitengebied	1			1	
Oudeweg 2-4, Ter Apel, verbouw kerk tot appartementengebouw	18			18	
Hooiland 2, Ter Apel, kavels vrijstaande woningen	7			7	
Sloop woning Ruiten A Kanaal Noord 7, wordt bedrijfsbestemming			1	-1	
Sloop woning Hoofdkade 26, gesloopt september 2010, wordt tuin/erf bij Hoofdkade 27			1	-1	
Rabolocatie Vlagtwedde	12			12	
Totaal				159	31

Visievormingstrajecten (nog) geen afspraken met Acanus					
Gebiedsontwikkeling Ter Apel, Hendrick v/d Berghstraat					
Gebiedsontwikkeling Ter Apel, Emmastraat					
Gebiedsontwikkeling Ter Apel, Dr. Poolmanstraat					
Gebiedsontwikkeling Ter Apel, Prof. Tuntlerstraat					
Gebiedsontwikkeling Ter Apel, v. Hulsstraat					
Gebiedsontwikkeling Ter Apel, Peregrinusstraat (inclusief Havenstraat 10-11-12 en 21-22-23-24)					
Visievormingstrajecten (nog) geen afspraken met particulieren / marktpartijen					
Gebiedsontwikkeling Ter Apel, locatie Rottinghuis					
Woon- werklocaties de Linten					

Bijlage II: ontwikkelingen op de woningmarkt

Huurwoningen en woningen voor bijzondere doelgroepen

In deze notitie beperken we ons voornamelijk tot de woningvoorraad "particulier bezit" woningen die eigendom zijn of worden van particulieren ook wel "koopwoningen".

Huurwoningen zijn een andere categorie. Vraag en aanbod zijn inzichtelijker en het aanbod wordt gestuurd.

Bevolkingsontwikkeling

Door vergrijzing en ontgroening verandert de vraag naar aantallen en typen woningen. Zoals eerder in deze notitie gesteld zal de verandering zichtbaar gemaakt worden in het regionaal woonplan dat in voorbereiding is. Voor het aanvullend gemeentelijk beleid moet er wel rekening gehouden worden met het feit dat de zich nu voordoende bevolkingsontwikkeling een wijzigende vraag ontstaat. Er zullen meer eenpersoons huishoudens komen, mensen worden ouder, er zal minder jeugd komen. In elke levensfase hebben mensen behoefte aan een andersoortige woning en woonomgeving. Zo zal een mobiel tweeverdieners gezin mogelijk graag in het landelijke of dorpse gebied willen wonen, met veel (slaap)kamers. Terwijl de weduwe van 73 jaar, graag midden in het centrum van een van onze grote kernen wil wonen, omdat ze daarmee dicht bij de voorzieningen zit en niet afhankelijk is van vervoer.

Te koop staande woningen

Op basis van de gegevens van het NVM (transactiecijfers Nederland, transactiecijfers Zuidoost Groningen en Analyse Woningmarkt van het 4^e kwartaal 2010) en www.funda.nl, is een aantal opmerkelijkheden te noemen.

Plaats	Aantal	Percentage v/d totale koopvoorraad
Ter Apel	146	7
Vlagtwedde	108	7
Sellingen	60	8
Landelijk		3,8

Tabel: te koop staande woningen, begin jan. 2011.

Afgezet tegen het landelijk gemiddelde staan er in de gemeente Vlagtwedde procentueel gezien veel woningen te koop. In onze gemeente is ruim 7% te koop, landelijk is dit momenteel 3,8%. Het landelijke cijfer is door de economische crisis in de afgelopen 1,5 jaar verhoogd van 3%, naar 3,3%. In de gemeente Vlagtwedde is het grotere aanbod al voor de economische crisis ontstaan.

Daarmee zou je kunnen concluderen dat de verkoop van woningen in onze gemeente al langere tijd moeilijk verloopt. Of dit wordt veroorzaakt door de stagnerende markt, een onaantrekkelijke woonomgeving of te hoge vraagprijzen is op dit moment niet te beantwoorden.

In het 4^e kwartaal staan woningen in Zuidoost Groningen een keer zo lang te koop, dan landelijk. Staan de woningen landelijk 136 dagen te koop, In Zuidoost Groningen is dat 273 dagen. Opvallende analyse van de NVM is dat er steeds meer vrijstaande woningen zijn, die langer dan 2 jaar te koop staan. Dit is iets, wat voor ons gebied herkenbaar is. Vooral woningen met een lagere kwaliteit, waar een gevoelsmatige te hoge prijs voor wordt gevraagd, zijn helaas voldoende te vinden in de gemeente Vlagtwedde.

Het aantal transacties is in de afgelopen jaren redelijk stabiel gebleven. Wel is het totale aanbod gestegen. Conclusie is daarmee dat de verkooptijd van woningen daardoor stijgt en dat er zelfs woningen bij zijn die jaren lang te koop staan of zelfs onverkoopbaar zijn.

Prijzen koopwoningen

Bijzonder is dat in een markt van vraag en aanbod de vraagprijs maar beperkt daalt, zelfs ongeveer gelijk blijft. Ten opzichte van het 4^e kwartaal van 2009, is de transactieprijs in Zuidoost Groningen echter wel met 4,6% gedaald.

Een vergelijk tussen vraagprijs en transactieprijs is op dit moment niet na te gaan. Of de beperkte economische (stemming)stijging zal zorgen voor een stijging of stabilisatie van de transactieprijs is giswerk.

Leegstand

Op dit moment is er sprake van langdurige leegstand van koopwoningen. Binnen de gemeente Vlagtwedde staan 260 woningen leeg. Hieronder vallen ook een twintigtal sociale huurwoningen. Op deze lijst staan geen vakantiewoningen. Het merendeel staat korter dan 1 jaar leeg, maar rond de 40 woningen staan langer dan vijf jaar leeg, waarvan een 10-tal al meerdere maanden te koop staan.

Appartementen

Bij de corporaties in onze omgeving, leeft de gedachte dat er voldoende appartementen in de drie dorpen zijn gerealiseerd. Dit geldt zowel voor de huursector, maar met name voor de koop. In de koopsector zien we dat appartementen in Sellingen moeilijk verkoopbaar zijn. In Vlagtwedde staan relatief weinig koopappartementen daar zijn mogelijk in het centrumgebied nog kansen. In Ter Apel staan een aantal nieuwe (duurdere) koopappartementen al geruime te wachten op een koper.

Ook in de (sociale) huursector is de verhuurbaarheid van appartementen steeds lastiger.

De woonwensen van potentiële huurders komt niet overeen met het aanbod.

In de bestaande voorraad is mogelijk een transformatie noodzakelijk of een verandering van doelgroep.

Al met al geeft bovenstaande in overweging om plannen voor projectmatige bouw van koopwoningen en zeker van appartementen behoedzaam tegemoet te treden.