

1	INLEIDING	1
2	CONCEPT PROGRAMMA VAN EISEN	1
3	ACTUELE MARKTVERHOUDINGEN	5
4	TOEKOMSTIGE WONINGBEHOEFTE	5
5	DE SPECIEKE LOCATIE	8
6	THEMATISCHE INVULLING	9
7	VERWACHTINGEN TEN AANZIEN VAN DE PRODUCTIEAANTALLEN	10
8	BIJLAGE.....	12

1

INLEIDING

De komende maanden worden voor fase 1 van Nieuwveense Landen het exploitatieplan, de MER en de stedenbouwkundige visie opgesteld. Voor het opstellen van deze stukken is inzicht benodigd in de gewenste woningdifferentiatie. Dit inzicht wordt geboden via een programma van eisen vanuit het beleidsveld wonen.

Door gebrek aan personele capaciteiten heeft de gemeente RIGO gevraagd binnen korte termijn een aanzet te doen. Dit op basis van de inzichten die worden geboden door het woningmarktonderzoek dat recentelijk door RIGO is uitgevoerd. Het is op basis van onderzoek niet mogelijk een 'ideale woningdifferentiatie' te berekenen. Deze is immers afhankelijk van de beleidsmatige keuzen die men maakt, c.q. doelstellingen die zijn/worden gesteld. Kortom: een ideaalprogramma komt tot stand door de interactie van onderzoeksmatige/inhoudelijke argumenten en beleidsmatige visie en doelstellingen.

In dit tweede concept geeft RIGO op basis van onderzoeksmatige inzichten een aanzet voor de gewenste woningdifferentiatie. In overleg met de gemeente kan het PvE desgewenst verder worden ingevuld en aangescherpt.

De notitie start met de uitkomst: het concept programma van eisen. In het vervolg van de notitie worden diverse argumenten die gelden bij het PvE besproken. Deze dienen slechts als achtergrondinformatie bij het uiteindelijke PvE.

2

CONCEPT PROGRAMMA VAN EISEN

De tijd van blauwdrukplanning voorbij

De start van de bouw van Nieuwveense Landen valt samen met een onzekere periode. De economie verkeert in een crisis en de gevolgen voor de woningmarkt zijn voelbaar: stagnerende (of zelfs dalende) prijzen, oplopende verkooptijden en toenemende druk op de huursector. Wanneer de markt weer aan gaat trekken is onduidelijk, evenals de wijze waarop. In een dergelijke situatie past geen dichtgetimmerd programma van eisen, maar een programma in bandbreedten. Hiermee wordt de nodige flexibiliteit behouden om de toekomst in te spelen op de dan geldende marktcondities.

De juiste balans

Vaak is het bij nieuwbouwlocaties zoeken naar de juiste balans tussen de korte en de langere termijn. In andere woorden: lossen we de actuele tekorten (voor specifieke doelgroepen) op of streven we naar een evenwichtige woningmarkt op de langere termijn. Lang niet altijd wijzen beide perspectieven in een gelijke richting.

In het geval van Meppel was de woningmarkt in januari 2009 nagenoeg in evenwicht. Dit maakt dat bij het opstellen van het programma vooral gefocust is op het inspelen in de ontwikkelingen die de komende jaren op de woningmarkt kunnen worden verwacht.

Een andere balans die moet worden gevonden is die tussen het optimaal benutten van de specifieke eigenschappen van de locatie (die samen met de woonomgeving en de woningen het woonproduct bepalen) en het optimaal bijdragen aan een evenwichtig samengestelde voorraad op stedelijk niveau. Alle overige projecten in Meppel overziend, dan ligt er een sterke nadruk op duurdere grondgebonden koopwoningen. Ook in bepaalde delen van Nieuwveense Landen ligt dit product het meest voor hand. Hier is afstemming gewenst, zeker als men in Nieuwveense Landen op dit segment de nadruk wil leggen.

Het in tabel 1 voorgestelde programma van eisen is opgesteld door een combinatie van beide perspectieven (bijdragen aan de stedelijke opgaven én het optimaal benutten van de specifieke kenmerken van de locatie).

tabel 1 **Programma van eisen Nieuwveense Landen**

		minimum		maximum	
		abs.	perc.	abs.	perc.
eigendom	koop	900	50%	1.350	75%
	huur	450	25%	900	50%
vorm	grondgebonden	1.080	60%	1.440	80%
	appartementen	360	20%	720	40%
koopprijs	minder dan 170.000	90	5%	180	10%
	170.000 tot 200.000	270	15%	360	20%
	200.000 tot 300.000	270	15%	540	30%
	meer dan 300.000	90	5%	450	25%
huurprijs	sociaal	450	25%	720	40%
	geliberaliseerd	0	0%	90	5%
percentage (C)PO		360	20%	720	40%
percentage duurzaam		1.080	60%	1.440	80%
percentage gelijkvloers/levensloopbestendig		720	40%	1.080	60%
totaal		1.800	100%	1.800	100%

Thema's

In de tabel staat het programma uitsplitst naar eigendomsvorm, vorm en prijs. Daarnaast zijn er enkele thema's genoemd:

- *Het aandeel (C)PO.* In het verleden werd voor Nieuwveense Landen gewerkt met een aandeel van 40% (C)PO. Dat lijkt gezien het woningmarktonderzoek aan de hoge kant. Het voorstel is uit te gaan van tussen de 20% en 40%.
- *Het aandeel duurzaam.* Het gaat hierbij om duurzaamheid van de woningen (ook de woonomgeving wordt duurzaam gerealiseerd). De behoefte aan duurzame woningen is groot, maar alleen als men de extra kosten terug kan verdienen met de energielasten. Dit vergt dus wel de nodige communicatie richting potentiële kopers.
- *Het aandeel gelijkvloers/levensloopbestendig.* Het gaat hier om een zeer ruime definitie en zeker niet alleen om woningen die specifiek bestemd voor ouderen en/of andere zorgbehoevenden. Het percentage betreft het aandeel woningen dat eventueel – met beperkte aanpassingen – geschikt is te maken voor bewoning met beperkingen. In eerste aanleg kunnen deze woningen door iedereen worden betrokken (onafhankelijk van leeftijd), maar ze onderscheiden zich van andere woningen door de garantie dat ze aanpasbaar zijn mocht de toekomstige bewoner beperkingen krijgen.

Flexibiliteit

Door te werken met bandbreedten wordt de nodige flexibiliteit bij de uitwerking behouden. Daarnaast is flexibiliteit op meerdere fronten wenselijk:

- *Productniveau.* Omdat woonconsumenten in ieder geval tijdelijk terughoudend zijn forse investeringen te doen. Op termijn kan de kwaliteitsvraag echter weer toe gaan nemen. Dan is het wenselijk als de kwaliteitsvraag deels in de bestaande woningvoorraad is op te vangen. Dit kan door bij ontwikkeling rekening te houden met uitbouw mogelijkheden (op maaiveldniveau of door een extra verdieping). Ook door levensloopbestendig te bouwen wordt flexibiliteit op productniveau gerealiseerd.
- *Eigendom.* Het is vooral de koopmarkt die stagneert, terwijl de druk op de huursector naar verwachting toeneemt. Om de nieuwbouw in gang te houden en brengen kan het wenselijk zijn te kiezen voor tijdelijke verhuur, waarbij de woningen enkele jaren na oplevering (al dan niet aan de zittende bewoner) worden verkocht.
- *Fasering.* De komende tijd zullen diverse woongebieden nader worden uitgewerkt. Hierbij krijgt elk deelgebied zijn eigen karakter en woningdifferentiatie. Waar mogelijk verdient het aanbeveling flexibiliteit te behouden in de volgorde van ontwikkeling van de deelgebieden en de buurten daarbinnen. Zo kunnen in de komende jaren juist die woningen worden ontwikkeld waar op dat moment vraag naar is.

Fasering en productieaantallen

Er wordt uitgegaan van de een gemiddelde productie van 150 woningen per jaar. Bij start oplevering in 2011 is fase 1 – met in totaal 1.800 woningen – in 2023 afgerond. Een gemiddelde productie van 150 woningen per jaar is reëel, maar er zijn wel enkele opmerkingen bij te plaatsen.

De economische crisis zorgt landelijk voor een sterke afname van de nieuwbouwproductie (die op dit moment vooral goed zichtbaar is in de orderportefeuilles van aannemers). Ongetwijfeld zal men in Meppel ook te maken krijgen met teruglopende verkoopaantallen en bij gevolg afnemende productieaantallen in de koopsector. Dat het hier gaat om een landelijke trend biedt echter tevens een kans. Omdat de huishoudengroei nauwelijks wordt afgeremd door de economische groei, ontstaat er in de regio soort van stuwmeer aan woningzoekenden.

Als de markt vervolgens weer aantrekt, is het deels een kwestie van wie het eerst komt wie het eerst maalt. Als locatie Nieuwveense Landen in 2011 in ontwikkeling wordt genomen én in dat jaar ook de woningmarkt weer aan gaat trekken (wat sommige deskundigen voorspellen) dan kan dit de afzetmogelijkheden bevorderen en is wellicht zelfs een hogere productie dan 150 woningen per jaar mogelijk.

Aan de andere geldt dat afstemming met andere locaties in Meppel noodzakelijk is. Als er te veel woningen tegelijk op de markt worden gebracht, dan ontstaat concurrentie die de afzet kan doen afnemen. Dit zeker als er veel in hetzelfde segment gerealiseerd wordt.

Gegeven bovenstaande is het advies in 2011 uit gaan van een productie van minimaal 135 woningen om deze vervolgens op te schroeven tot minimaal 150 in 2015 (en wat meer daarna). Het gaat nadrukkelijk om minimum aantallen, want als de markt aantrekt is er veel voor te zeggen zo veel mogelijk woningen in de beginjaren te plannen (dit met het oog op de toenemende concurrentie van andere projecten en de afkomende huishoudengroei).

Zeker in de beginjaren zal de nadruk moeten liggen op (tijdelijke) huur. In 2011 op te leveren koopwoningen moeten voor een belangrijk deel al in 2010 (op papier) worden verkocht. In 2010 is de koopmarkt echter met zekerheid nog niet aange trokken, dus dat zal lastig worden. Na start bouw zal het herstel waarschijnlijk langzaam maar zeker intreden en kan het aandeel koop langzaam worden opgevoerd.

Vanwege te verwachten koopprijsdalingen in dit en het komend jaar, zullen doorstromers waarschijnlijk langer terughoudend blijven (de te innen overwaarde is kleiner dan ooit verondersteld). In het begin zal de vraag naar koopwoningen vooral van koopstarters afkomstig zijn. Het ligt dan ook voor de hand in het begin vooral koopwoningen in het goedkope en middensegment te plannen en pas in latere jaren de duurdere segmenten.

3**ACTUELE MARKTVERHOUDINGEN**

De marktomstandigheden zijn momenteel sterk aan veranderingen onderhevig. In het woningmarktonderzoek zijn de verhoudingen gemeten per januari 2009. Hieruit komt een vrij evenwichtig beeld naar voren. Er zijn dus geen specifieke segmenten waaraan enorme tekorten bestaan en waar dus via de nieuwbouw op Nieuwveense Landen op moet worden voorgesorteerd. Als die er al waren, dan zaten die vooral in de grondgebonden koopwoningen en – in mindere mate – de appartementen (in de huur- en koopsector).

De evenwichtssituatie is vrij uniek. Tot op een jaar geleden zag men vooral tekorten aan de top van de koopmarkt. De kwaliteitsvraag nam als gevolg van de welvaartstijging én de stijging van de verkoopwaarden sterk toe. Het woningaanbod is vrij inflexibel en via de nieuwbouw kon de toenemende kwaliteitsvraag niet worden opgevangen met tekorten als gevolg. Inmiddels zijn 'opstuwende krachten' op de woningmarkt gaan liggen. De prijsstijgingen zijn voorlopig verleden tijd en hetzelfde geldt voor de welvaartstijging.

Op dit moment verkeert de koopwoningmarkt in een soort van crisis. Doorstromers in de koopsector zijn terughouden bij verhuizen. Dit deels bewust (men kijkt het even aan) maar deels ook gedwongen (en krijgt de huidige koopwoningen niet verkocht). De koopstarters houden de koopwoningmarkt nog enigszins in beweging, maar zij zijn in aantal beperkt. Omdat projectontwikkelaars de woningen niet verkocht krijgen, wachten zij met het starten van de bouw van nieuwbouwprojecten (meer hierover in deel 7).

Door de stagnerende woningbouw zal de druk op de woningmarkt naar verwachting toe gaan nemen. De economische crisis beperkt daarnaast de bestedingsmogelijkheden van huishoudens en mede daardoor neemt de druk op de huursector en de goedkope koopsegmenten naar verwachting toe.

4**TOEKOMSTIGE WONINGBEHOEFTE**

In het woningmarktonderzoek is op basis van een projectmethode aangegeven hoe de woningvoorraad er in 2020 uit zou moeten zien, wil iedere Meppelaar in dat jaar naar wens wonen. Hierbij is gebruik gemaakt van verschillende demografische varianten. Door deze 'ideale voorraad' te relateren aan de huidige voorraad ontstaat inzicht in de totale opgave voor de periode 2009-2020.

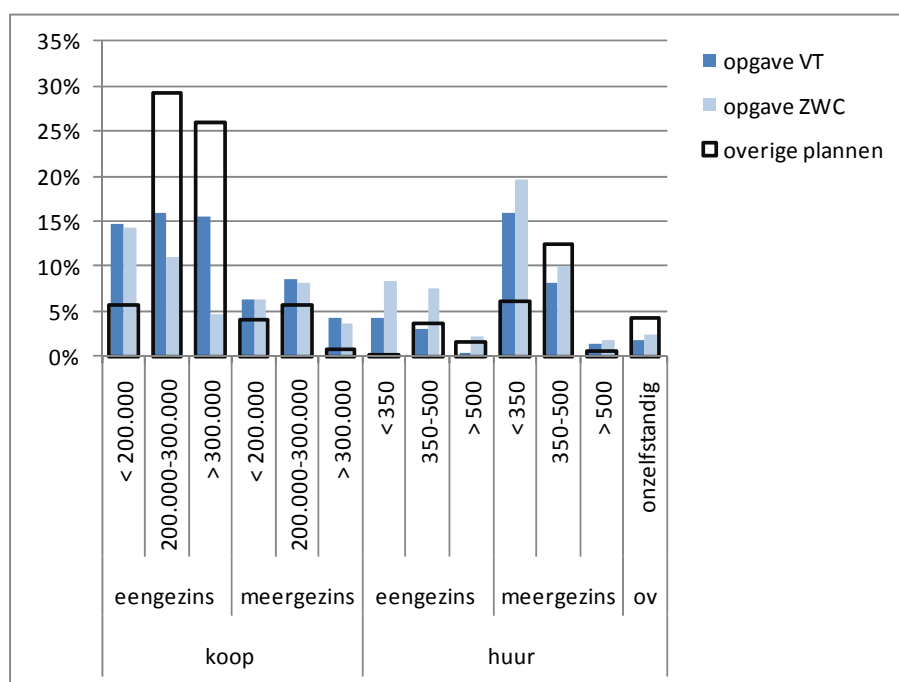
Als we de hieruit voortkomende opgaven rechtstreeks vertalen naar Nieuwveense Landen, dan ontstaat de differentiatie zoals weergegeven in tabel 2. Rekening houdend met de huidige economische crisis bedraagt de uitbreidingsopgave ongeveer 50% huur en 50% koop. Als de economische trend van de afgelopen 20 jaar zou worden doorgetrokken worden, dan zou de verhouding verschuiven naar 65% koop en 35% huur.

Uiteraard heeft de crisis ook haar effecten op de prijsstelling. Als de trend uit het verleden wordt doorgetrokken dan is binnen de koopsector de uitbreidingsbehoefte ongeveer gelijk verdeeld over het goedkope, midden en duurdere segment. Rekening houdend met de crisis verschuift de behoefte naar het midden en goedkopere segment.

tabel 2 De gewenste woningdifferentiatie bij rechtevenredige verdeling van de totale opgave over de periode 2009-2020

		VT		ZWC	
		abs.	perc.	abs.	perc.
eigendom	koop	1.170	65%	865	48%
	huur	630	35%	935	52%
woningtype	eengezins	970	54%	865	48%
	meergezins	800	44%	890	50%
	overig / onzelfstandig	35	2%	45	2%
prijsklasse koop	< 200.000	375	21%	370	21%
	200.000-300.000	440	24%	345	19%
	> 300.000	355	20%	150	8%
prijsklasse huur	< 500	600	33%	860	48%
	> 500	35	2%	75	4%
totaal		1.800	100%	1.800	100%

figuur 1 De samenstelling van de uitbreidingsbehoefte over de periode 2009-2020 volgens twee economische scenario's naar woningtype en de nieuwbouwdifferentiatie van in bestaande plannen (exclusief Nieuwveense Landen)



Naast Nieuwveense Landen worden er Meppel (uiteraard) meerdere nieuwbouwprojecten uitgevoerd. Ook via deze projecten wordt bijgedragen aan de totale opgave voor de komende jaren. De woningdifferentiatie van deze bouwplannen is af te leiden uit het projectenoverzicht van de gemeente. Hieruit blijkt dat er binnen deze overige plannen erg sterk wordt ingezet op de middeldure en dure grondgebonden koopwoningen. De appartementenmarkt (huur, maar vooral ook koop) wordt slechts in beperkte mate bediend via de 'overige plannen'.

Overigens geldt bij de toename van de behoefte aan appartementen een kanttekening. Voor een deel gaat om jonge alleenstaanden en stellen die in de huidige Meppeler markt een huurappartement als enige reële optie beschouwen. Als er grondgebonden woningen binnen hun bereik komen, kunnen zij ook daarvoor kiezen. Daarnaast geldt dat de nadruk van de behoefte ligt op de goedkopere huursegmenten. Deze zijn moeilijk via nieuwbouw toe te voegen (althans niet zonder een onrendabele top).

Als er vanuit wordt gegaan dat er de plannen op de overige locaties ongewijzigd doorgang vinden, kan op basis van de restopgave de gewenste differentiatie op Nieuwveense Landen worden bepaald. Meer nog dan bij de rechtevenredige toepassing ontstaat dan een nadruk appartementen (zowel huur als koop). Deze benadering leidt tot een voor een uitleglocatie als Nieuwveense Landen onrealistische differentiatie. Dit betekent vooral er op andere locaties moet worden gezocht naar bijstelling van het nieuwbouwprogramma. Zeker op binnenstedelijke locaties kan wellicht meer ruimte worden gevonden voor de bouw van appartementen.

tabel 3 De gewenste woningdifferentiatie NVL gecorrigeerd voor de voorgenomen woningdifferentiatie op de 'overige locaties'

		VT		ZWC	
		abs.	perc.	abs.	perc.
eigendom	koop	1.115	62%	725	40%
	huur	685	38%	1.075	60%
woningtype	eengezins	865	48%	770	43%
	meergezins	925	51%	1.005	56%
	overig / onzelfstandig	15	1%	25	1%
prijsklasse koop	< 200.000	470	26%	440	24%
	200.000-300.000	350	19%	200	11%
	> 300.000	295	16%	85	5%
prijsklasse huur	< 500	655	36%	990	55%
	> 500	30	2%	85	5%
totaal		1.800	100%	1.800	100%

VT staat voor 'verleden als toekomst' en ZWC staat voor 'zware crisis'. Deze twee economische scenario's staan in de woningmarktrapportage nader toegelicht.

5

DE SPECIFIEKE LOCATIE

In voorgaande paragraaf is de gewenste differentiatie belicht vanuit de totale woningbouwopgave voor gemeente Meppel. Hierbij is ook aangegeven dat voor elke locatie geldt dat de locatiespecifieke kenmerken ten volle moeten worden benut om tot een goed woonproduct te komen. In deze is het van belang te bekijken welke verwachtingen potentiële gegadigden hebben ten aanzien van de locatie - Nieuwveense Landen.

De vraag gericht op Nieuwveense landen bestaat – vooralsnog – vooral uit grondgebonden koopwoningen. Deze eenzijdige vraag wordt vooral bepaald door de beeldvorming over de locatie. Meppelaars verwachten vooral een ruime groene woonwijk met grondgebonden woningen, terwijl men wellicht ‘over het hoofd ziet’ dat de wijk ook een centrum krijgt en dat er ook appartementen aan het water en/of in parken kunnen worden gebouwd.

tabel 4 De woningvraag gericht op Nieuwveense Landen naar type en eigendom

	huur	koop of huur	koop	totaal
eengezins	6%	6%	70%	82%
eengezins of meergezins	1%	1%	6%	8%
meergezins	3%	1%	1%	4%
overig / onbekend	3%	0%	2%	5%
totaal	13%	9%	79%	100%

Van de potentieel verhuisgeneigden die zich oriënteren op de koopsector wenst het merendeel een woning beneden de 250.000 (58%). In de huursector ligt de nadruk op een huurprijs beneden de 500 euro per maand (63%). Uiteraard geldt hierbij dat mensen – binnen de grenzen van hun inkomen – best bereid zijn iets meer te betalen als de woning meer kwaliteit heeft.

tabel 5 De woningvraag gericht op Nieuwveense Landen naar prijsklasse

	perc.		perc.
tot 350 euro	8%	minder dan 170.000	8%
350 tot 500 euro	55%	tussen de 170.000 en 200.000	22%
500 tot 535 euro	14%	tussen de 200.000 en 250.000	28%
535 tot 630 euro	17%	tussen de 250.000 en 300.000	15%
630 tot 750 euro	6%	tussen de 300.000 en 350.000	12%
meer dan 750 euro	0%	tussen de 350.000 en 450.000	9%
		meer dan 450.000	6%

6

THEMATISCHE INVULLING

Duurzaamheid

De Nieuwveense Landen wordt opgezet als een duurzame woonwijk. Duurzaamheid kan worden beschouwd als een sellingpoint van de nieuwe wijk. Daar waar het gaat om extra duurzaam gerealiseerde woningbouw, geldt dat rekening moet worden gehouden met het feit dat hier weliswaar een markt voor is, maar dat duidelijk moet worden gemaakt dat consumenten de mogelijke meerprijs terug kunnen verdienen via besparing op de energielasten. Anders zullen velen kiezen voor goedkopere woningen zonder extra voorzieningen op punt van duurzaamheid.

(C)PO

In Nieuwveense Landen wordt uitgegaan van minimaal 40% (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Dit is een vrij fors percentage, daar slechts 20% van de potentieel woningzoekenden in Meppel aangeeft een vrije kavel te zoeken (waarvan 2% voor collectieve bebouwing). De 'opmars' van het particulier opdrachtgeverschap in Nederland vanaf midden jaren negentig had mede te maken met de toenemende kwaliteitsvraag (en diversificatie daarbinnen). In de huidige markt zal de vraag naar PO naar verwachting eerder wat afnemen dan toenemen. Aan de andere kant geldt dat PO kan worden gezien als een van de methoden om de productie op gang te helpen/brengen. Over het algemeen slagen toekomstig eigenaarsbewoners erin sneller hun woning te realiseren dan projectontwikkelaars. In deze kan PO dus – op beperkte schaal - worden benut de productie snel op gang te krijgen. Het gaat hier echter niet om grote aantallen, die worden via seriebouw gerealiseerd.

Advies is om het percentage van minimaal 40% te verlaten. Dit aandeel zou eerder kunnen worden beschouwd als streefwaarde. In bandbreedten zou het aandeel (C)PO tussen de 20% en de 40% kunnen liggen. Het uiteindelijk gerealiseerde percentage is vervolgens afhankelijk van de marktomstandigheden in toekomstige jaren.

Zorg

De behoefte aan nultredenwoningen neemt in de periode tot 2020 met een kleine 1.000 woningen toe. Het gaat hier dus om de helft van de totale toename van 2.000 woningen. Dit maakt dat het redelijk lijkt ongeveer de helft van de woningen op Nieuwveense Landen geschikt te maken voor bewoning door ouderen (of in ieder geval aanpasbaar). Let wel: het hoeft hierbij niet te gaan om specifieke ouderen en/of zorgwoningen. Het gaat hier om woningen die (met minimale ingrepen) geschikt te maken zijn (levensloopbestendig).

De behoefte aan echte zorgwoningen – met zorg op afroep – neemt in de periode 2009-2020 slechts met 130 toe op stedelijk niveau. Dit betekent dat er ruimte is

voor woon-zorgcomplex op Nieuwveense Landen, maar de woon-zorgcomplexen kunnen desgewenst ook elders worden gerealiseerd.

7

VERWACHTINGEN T.A.V. DE PRODUCTIEAANTALLEN

De afgelopen maanden hebben de NVB en de NEPROM diverse noodsignalen afgegeven over de verwachtingen ten aanzien van de bouwproductie. Het crisispakket voor de woningmarkt van het kabinet beoogt onder andere deze daling van de productie te af te remmen, maar de verwachting van RIGO is dat het effect beperkt zal zijn.

Het aantal GIW-verkopen (verkopen op papier met GIW-garantie) in de afgelopen 12 maanden ligt op dit moment 25.000 lager dan in 2006 (december 2006 bedroeg dit aantal 45.000 en in februari 2009 20.000). Omdat het aantal verkopen op papier bepalend is voor de nieuwbouw van de koopsector (projectontwikkelaars starten pas als er meer dan 50% is verkocht) neemt bij gevolg – met zo'n 1,5 tot 2 jaar vertraging – de nieuwbouwproductie sterk af. Als de markt aantrekt – en dat is voorlopig niet het geval – duurt het vervolgens nog zo'n anderhalf tot twee jaar alvorens het aantal opleveringen van koopwoningen weer zichtbaar toeneemt.

In de jaren 2009 en 2010 zal de productie van koopwoningen dan ook sterk afnemen. Wellicht dat de huursector een deel van deze afname kan compenseren, maar doordat op veel locaties sprake is van verevening kan de huursector de afname nooit volledig compenseren. Van (C)PO kan volgens RIGO slechts een zeer beperkte bijdrage worden verwacht.

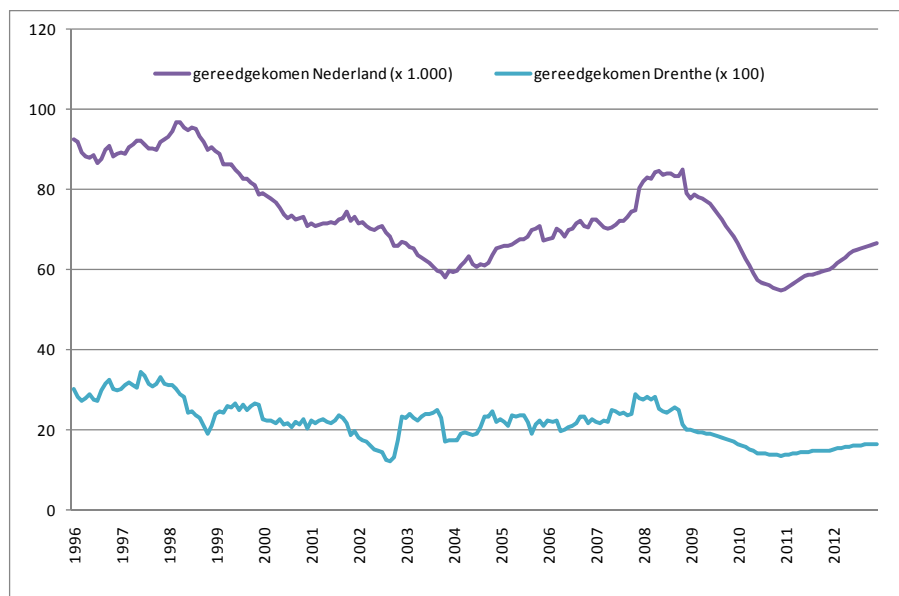
Gegeven bovenstaande verwacht RIGO dat nieuwbouwproductie landelijk in 2010 onder de 60.000 zal afzakken. We zijn hiermee negatiever ingesteld dan het Planbureau (een productie van 78.000 in 2009 en 69.000 in 2010) en de bouwprognoses van TNO (tussen de 71.500 en 73.500 gemiddeld over beide jaren). RIGO verwacht een verloop van de nieuwbouwproductie zoals weergegeven in figuur 2: een dip eind 2010 waarna vermoedelijk licht herstel zal intreden.

Het verloop van de productie op gemeentelijk niveau hangt sterk samen met de beschikbare plancapaciteiten. In Nieuwveense Landen wordt verwacht in 2011 te kunnen starten met de opleveringen en deze start kan net samenvallen met het aantrekken van de markt. Wel moet beseft worden dat ook in de jaren 2011 t/m 2015 de productie landelijk gezien naar verwachting niet (ver) boven de 70.000 uit zal stijgen. In andere woorden: het zijn nog geen hoogtijdagen.

Bij start verkoop (medio 2010) is de markt naar verwachting nog niet hersteld. De verkopen – op papier – zullen dan ook nog moeilijk verlopen en daardoor zullen ontwikkelaars van koopwoningen terughoudend zijn. Het ligt dan ook voor de hand in de planning van Nieuwveense Landen de bouw van huurwoningen naar voren te halen. Uiteraard kan het hierbij ook gaan woningen die tijdelijk verhuurd

worden en op termijn verkocht. Na 2010 zal de koopwoningmarkt naar verwachting langzaam maar zeker weer gaan aantrekken. Het ligt dus voor de hand het aandeel koopwoningen vervolgens langzaam maar zeker te laten toenemen.

figuur 2 De woningbouwproductie in Nederland en Drenthe in de periode 1996-2009 en de verwachtingen voor de komende jaren (aantal gereedgekomen woningen in de voorafgaande twaalf maanden)



Bron: CBS t/m februari 2009 / RIGO verwachtingen tot 2013

Over de spreiding van het totaal aantal woningen over de bouwperiode kan verschillend gedacht worden. Als de landelijke verwachtingen ten aanzien van de productie worden gevolgd ligt het voor de hand in de beginjaren minder dan 150 woningen te bouwen en vanaf 2015 meer woningen. Aan de andere kant kan men er naar streven juist in het begin meer woningen te (willen) bouwen omdat de concurrentie dan beperkt is (elders in het land ligt de productie dan nog stil).

Als men de productie in beginjaren al wil reduceren (of hiertoe wordt gedwongen) dan geldt hierbij dat de productie in 2011 niet veel lager dan 135 moet zijn, om vervolgens in 2015 op het gemiddelde van 150 uit te komen. Hierbij geldt echter dat de ambities best hoger mogen worden gesteld. Op de langere termijn roomt de huishoudensgroei (landelijk en lokaal) immers af en daarmee ook de uitbreidingsbehoefte. Hierdoor verslechtert het klimaat voor nieuwbouw en neemt de concurrentie met andere locaties en gemeenten toe.

8

BIJLAGE

tabel 6 Uitgebreid programma van eisen woningdifferentiatie Nieuwveense Landen

		minimum		maximum		gemiddeld	
		abs.	perc.	abs.	perc.		
eigendom	koop	900	50%	1.350	75%	1.125	63%
	huur	450	25%	900	50%	675	38%
vorm							
	grondgebonden	1.080	60%	1.440	80%	1.260	70%
	appartementen	360	20%	720	40%	540	30%
koopprijs	minder dan 170.000	90	5%	180	10%	135	8%
	170.000 tot 200.000	270	15%	360	20%	315	18%
	200.000 tot 300.000	270	15%	540	30%	405	23%
	300.000 tot 450.000	90	5%	360	20%	225	13%
	meer dan 450.000	0	0%	90	5%	45	3%
huurprijs	tot 500	360	20%	540	30%	480	27%
	500 tot 630	90	5%	180	10%	145	8%
	meer dan 630	0	0%	90	5%	50	3%
percentage (C)PO		360	20%	720	40%	540	30%
percentage duurzaam		1.080	60%	1.440	80%	1.260	70%
percentage gelijkvoers/levensloopbestendig		720	40%	1.080	60%	900	50%
totaal		1.800	100%	1.800	100%	1.800	100%

tabel 7 Indicatief 'rekenprogramma' op basis van gemiddeld programma

koop-grondgebonden	minder dan 170.000	105
	170.000 tot 200.000	266
	200.000 tot 300.000	342
	300.000 tot 450.000	225
	meer dan 450.000	45
	totaal	983
koop-appartement	minder dan 170.000	30
	170.000 tot 200.000	49
	200.000 tot 300.000	63
	300.000 tot 450.000	0
	meer dan 450.000	0
	totaal	142
huur-grondgebonden	tot 500	173
	500 tot 630	73
	meer dan 630	31
	totaal	277
huur-appartementen	tot 500	307
	500 tot 630	72
	meer dan 630	19
	totaal	398
totaal		1.800