

Datum:
23 april 2019

Ons kenmerk:
014/CvR/CN

Uw kenmerk:

Onderwerp: *Hoe hoog staat 'wonen' op de provinciale agenda?*

Geachte heer/mevrouw,

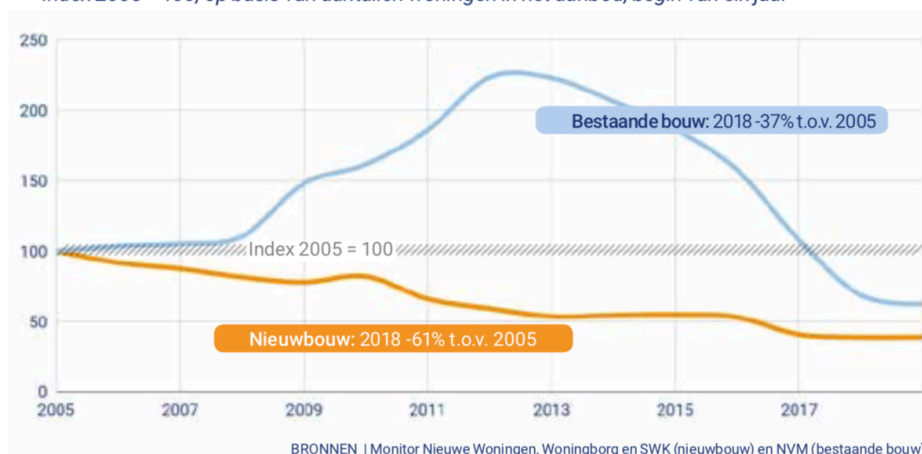
Het woningtekort raakt inmiddels niet meer alleen de randstad. De beschikbaarheid van bouwlocaties is ook in Provincie Groningen een steeds grotere uitdaging. Nooit eerder sinds de jaren tachtig van de vorige eeuw groeide het woningtekort zo snel als nu. Tegelijk was het ook nooit eerder zo lastig om tempo te maken met de bouwproductie. Met als resultaat: groeiende wachttijden voor een huurwoning en almaar oplopende prijzen van koopwoningen. Daarom roepen de gezamenlijke woningbouwers in Nederland 'wonen' hoog op de provinciale agenda te zetten.

Met elkaar verkochten de gezamenlijke woningbouwers en ontwikkelaars in deze tweede helft 9% minder nieuwe woningen vergeleken met het jaar ervoor. De oorzaak voor het teruglopende aantal verkopen ligt aan de aanbodkant. Gebrek aan 'handjes en materialen' in combinatie met de stijgende bouwkosten is een belangrijke oorzaak en daarnaast speelde ook het gebrek aan 'warme' plekken om te bouwen, met name in de uitleg, de sector parten. Samen met het gebrek aan commitment bij gemeenten en het opstapelen van eisen – dreigt dit met stip bovenaan de knelpuntenlijst te komen.

... grootste spelbreker is gebrek aan aanbod

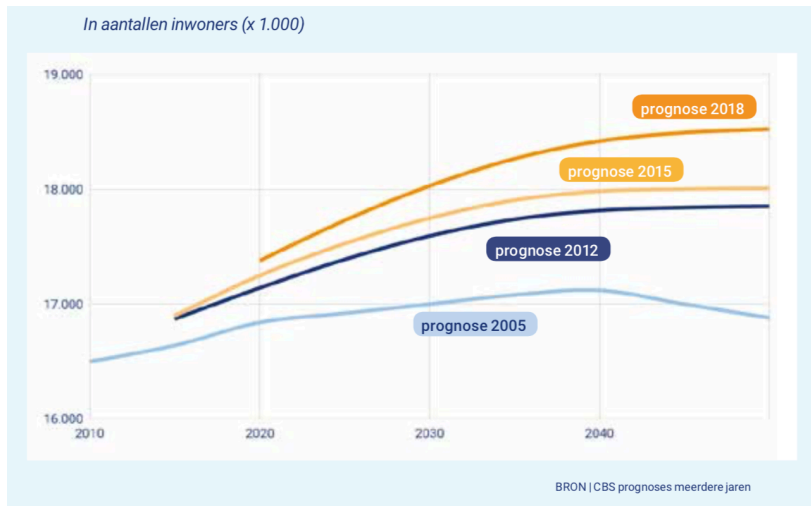
Wat is de ontwikkeling van het aanbod nieuwe en bestaande koopwoningen?

Index 2005 = 100, op basis van aantallen woningen in het aanbod, begin van elk jaar



Een schrijnende ontwikkeling, zeker nu blijkt dat de bevolking in Nederland veel harder groeit dan demografen van het CBS eerder nog voorspelden. In 2005 verwachtte het CBS bijvoorbeeld nog 17,2 inwoners in 2040, maar nu (14 jaar later) verwachten de demografen van het CBS voor datzelfde 2040 een

aantal van 18,4 miljoen inwoners. Ofwel, maar liefst 1.200.000 inwoners meer! Mede hierdoor lopen de provincies en gemeenten voortdurend achter de feiten aan, met een chronisch gebrek aan woningen tot gevolg.



Gelukkig zijn er nog wel maatregelen die het verschil maken:

1. Plan voor planuitval

Ga bij een woningbehoefte van 100% altijd uit van ten minste 130% plancapaciteit (liever meer!). Mocht een plan dan onverhoopt niet doorgaan, dan leidt dit in ieder geval niet direct tot woningtekorten.

2. Laat rood en groen het samen doen

Zorg voor bouwlocaties in het groen én breng groen terug in de stad. Benoem wat écht moet worden beschermd. Maar voorkom dat gemeentes rigide rode lijnen moeten trekken om de stadskernen heen, waar dit niet nodig is. Groen in de stad is bijna net zo belangrijk als groen erbuiten.

3. Van woonboekhouding naar woondialoog

De door het CBS becijferde huishoudensontwikkeling pakt meestal anders uit dan aanvankelijk gedacht. Giet hierom het woonbeleid niet in beton, maar blijf in gesprek met lokale ontwikkelaars en bouwondernemers. Zij kennen als geen ander de lokale markt en weten waar de échte vraag zit.

De leden van NVB Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers wensen u veel succes met de vorming van een provinciebestuur. Zij zijn graag bereid om met hulp van de provincie het groeiende woningtekort terug te dringen. Laten we er samen voor zorgen dat de inwoners van Provincie Groningen goed kunnen wonen.

Met vriendelijke groet,
NVB Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers

Coen van Rooyen

Bijlagen: '5-Minuten-versie' van de Thermometer Koopwoningen Voorjaar 2019
Position Paper