

# Eindrapportage Werkgroep Woningbouw en kredietcrisis

## Context

- Regionale structuurvisie
- Regionale Woonvisie
- Bod corporaties aan regio
- Uitvoeringsprogramma Wonen
- Regionale Huisvestingsverordening
- Woonmonitor

# Aanleiding onderzoek

- Economische crisis
- Mismatch vraag en aanbod
- Varkenscyclus dus regionale concurrentie koopwoningen
- Achterblijvende bouwproductie

# Bouwprogramma 2004 - 2014

<b>Bruto productie incl. sloop</b>	<b>7.359</b>
<b>Gerealiseerd t/m 2009</b>	<b><u>2.991</u></b>
<b>Productieopgave 2010–2014</b>	<b>4.368</b>



# Uitgangspunten bouwprogramma

- Migratiesaldo nul
- Sloop (ca. 2.150 woningen) beïnvloed omvang nieuwbouw
- 30% planuitval/vertraging

# Risicoanalyse projecten

- I. Kansrijke plannen
- II. Onzekere plannen
- III. Risicovolle plannen

## 3 soorten risico's

- Bestuurlijke hardheid
- Woningmarkt
- Urgentie

# Systematiek risicoanalyse

Eengezinswoningen Duur Koop	Eengezinswoningen Duur Huur	Appartementen Duur Koop	Appartementen Duur Huur
Eengezinswoningen Middelduur Koop	Eengezinswoningen Middelduur Huur	Appartementen Middelduur Koop	Appartementen Middelduur Huur
Eengezinswoningen Goedkoop/betaalbaar Koop	Eengezinswoningen Goedkoop/betaalbaar Huur	Appartementen Goedkoop/betaalbaar Koop	Appartementen Goedkoop/betaalbaar Huur

Risicovol

Beperkt risico

Kansrijk



# Uitgangspunten risicoanalyse

Totale productie 2010 - 2014

80% van de kansrijke plannen +  
50% van de onzekere plannen +  
20% van de risicovolle plannen

# Conclusies analyse

- Als we ons focussen op de kansrijke projecten in de **regio AV** is productie 15% lager dan gewenst (**3.700** i.p.v. geplande 4.400 woningen)
- Als de landelijke trend gevolgd wordt zullen we uitkomen op ongeveer **3.000** woningen

# Conclusies analyse

- Kansrijk zijn plannen met huurwoningen, goedkope koopwoningen of mix met beperkt aantal middeldure of dure woningen
- Hoe lang gaat het duren??????

# Aanbevelingen

## 1. Voer regie

- accepteer gewijzigde marktomstandigheden
- toets quick-scan: planneroptimisme en prioriteitstelling op lokaal niveau
- gemeenten en corporaties: spreek maximale inspanning af voor prioritaire projecten

## 2. Monitor ontwikkelingen en communiceer met corporaties en ontwikkelaars

# Aanbevelingen

3. **Wees alert op procedures en processen**
4. **Neem stimulerende maatregelen**
  - stem regionaal af
  - Gorinchems no-risk-garantie
  - startersleningen
  - inzet van MGE/Koopgarant i.o.m corporaties
5. **Werk aan bewustwording en communicatie**



# Persoonlijke noot

Bod aan de regio Corporaties:

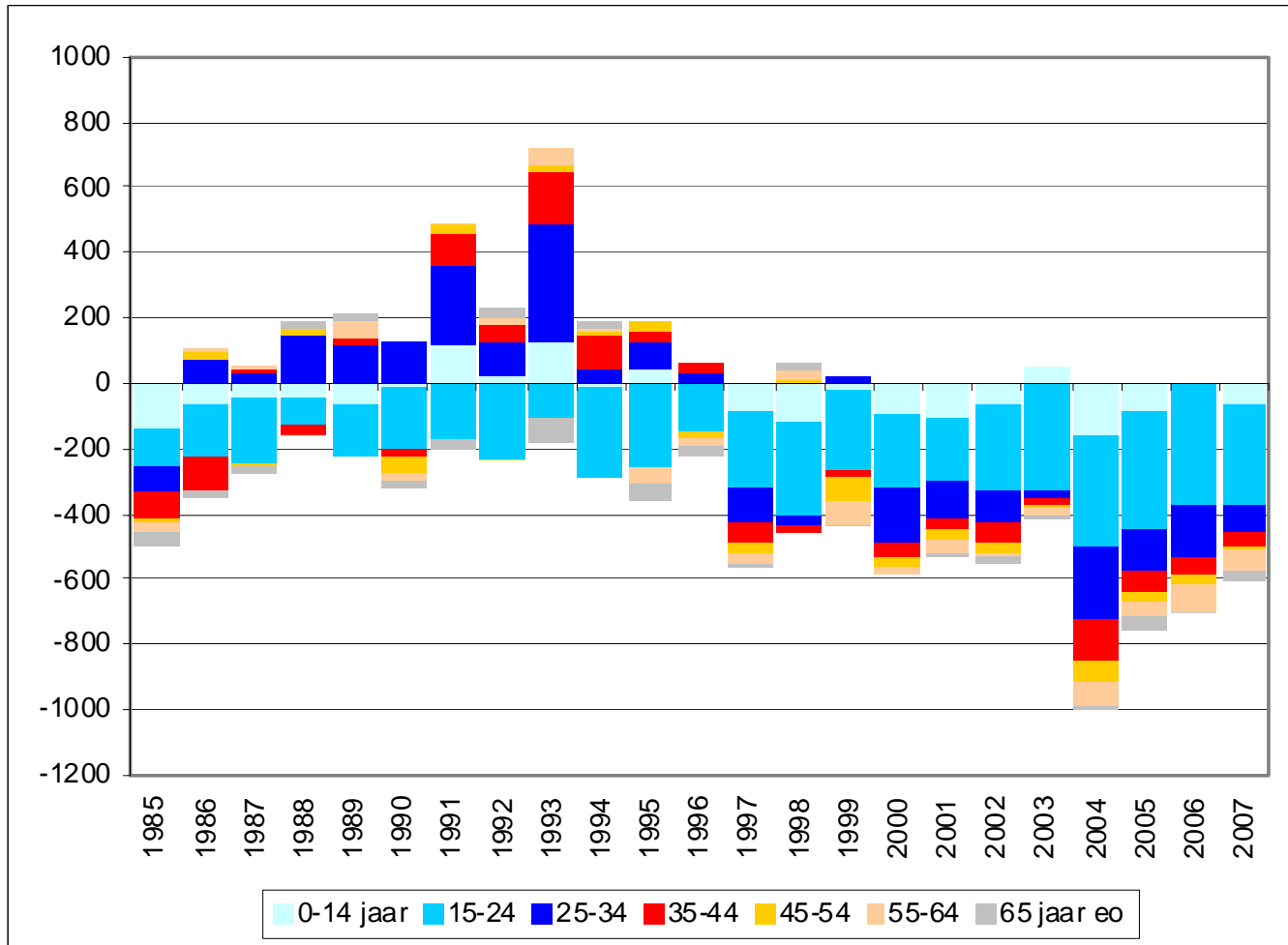
- Bouwproductie
- Betaalbaarheid en starters
- Wonen, zorg en bijzondere doelgroepen
- Leefbaarheid
- Energiebesparing

# Persoonlijke noot

Situatie in de regio Alblasserwaard/Vijfheerenlanden

- Vanaf 2000 stijging aantal inwoners: 1%
- Vanaf 2000 stijging aantal huishoudens: 4 %
- Structureel vertrekoverschot
- Met name jongeren 15-25 jaar (vanaf 1985)

# Recente ontwikkelingen



# Persoonlijke noot

- Migratiesaldo nul niet realistisch; krimp?!
- Beperkte groei huishoudens
- Nieuwbouw richten op doorstroming niet op starters
- Kwaliteitsvraag i.p.v. kwantiteitsvraag
- Bouwprogramma sterk regionaal afstemmen/bepalen