



## Persbericht

28 oktober 2009

### Anders investeren in krimpregio's noodzakelijk

**In de krimpregio Oost-Groningen is veel investeren in grootschalige nieuwbouw onbetaalbaar voor gemeenten, corporaties en bewoners. Dit blijkt uit het onderzoek *Het geld geteld*. Tekorten lopen uiteen van 300 tot 500 miljoen euro. Daarom is het op korte termijn beter om – naast de gangbare nieuwbouw - te investeren in vervangingsloop, onderhoud, verduurzaming en het opkopen van goedkope koopwoningen. Oost-Groningen kan dit niet zonder financiële steun.**

#### Andere investeringsstrategie

De corporaties en gemeenten in Oost-Groningen slopen en vervangen zonder rijkssteun al tien jaar circa 350 woningen per jaar. Uit *Het geld geteld* blijkt dat voortzetten van dit op zich gewenste beleid niet kan worden gecombineerd met een hoge nieuwbouwproductie. Dat zou te grote financiële problemen voor zowel bewoners, corporaties als gemeenten met zich meebrengen. Er zal gekozen moeten worden met welke investeringsstrategie de kwaliteit van de woningvoorraad het best op niveau gehouden kan worden. Verschuiven van de investeringen van nieuwbouw naar de voorraad lijkt daarbij het beste. De aanpak van de particuliere woningvoorraad met sloop en woningverbetering is daarbij de kernvraag. *Het geld geteld* maakt duidelijk dat de corporaties niet in staat zijn dit probleem erbij te nemen.

#### Conclusies *Het geld geteld*

ABF Research uit Delft kreeg de opdracht om een model te ontwikkelen met verschillende macro-economische scenario's (groei en afname) en investeringsvarianten (weinig-matig-veel bouwen en slopen). Uit *Het geld geteld* blijkt:

- 1 Veel investeren is onbetaalbaar voor de corporaties (tekorten van 300 tot 500 miljoen euro), maar vraagt ook flinke huuroffers.
- 2 Gemeentes hebben financieel belang bij nieuwbouw. Vooral de grondverkopen leveren geld op. Bij een scenario met weinig investeren scheelt dit 18 tot 20 miljoen euro per jaar. Geld dat gemeentes nodig hebben in de gemeentebegroting voor onderhoud en investeringen in de buitenruimte.
- 3 Veel nieuwbouw verergert de slechte verkoopbaarheid in de goedkope koopsector en is dus niet in het belang van de huidige huizenbezitters.

#### Aanbevolen aanpak in Oost-Groningen door overheid, corporaties en bewoners:

- 1 Investeren in vervangingsloop van zowel huur- als goedkope koopwoningen, circa 350 woningen per jaar.
- 2 De kwaliteit van de woningvoorraad verbeteren door onderhoud, verbetering, en/of verduurzaming.
- 3 Het overaanbod goedkope koopwoningen aankopen, slopen en het gebied herinrichten. Dat kost voor de komende 5 jaar 40 tot 85 miljoen euro.

### Vast in de woning

Uit een eerdere voorstudie in vier gemeenten *Hoe duur is goedkoop?* bleek dat in Oost-Groningen zo'n 600 tot 800 bewoners 'vast' zitten in de woning. Voor de Streekraad Oost-Groningen, corporatie Acantus, provincie Groningen en de SEV was dit aanleiding om meer onderzoek te doen.

---

Noot voor de redactie, niet voor publicatie

### Meer informatie

SEV, Anne-Jo Visser, [visser@sev.nl](mailto:visser@sev.nl)

[www.sev.nl/krimp](http://www.sev.nl/krimp)

06 – 22 93 71 17