

KWARTAALRAPPORTAGE

2 - 2012

WONINGBOUW- EN WONINGMARKTMONITOR

augustus 2012



Regio Groningen-Assen 2030
nationaal stedelijk netwerk

INHOUDSOPGAVE

| | |
|--|----|
| Samenvatting..... | 3 |
| Inleiding | 5 |
| 1. Woningbouwmonitor | 6 |
| 1.1. Verleende bouwvergunningen | 6 |
| 1.2. De pijplijn..... | 10 |
| 1.3. Woningproductie | 12 |
| 2. Woningmarktmonitor..... | 14 |
| 2.1. Invloedsfactoren..... | 14 |
| 2.1.1. Consumentenvertrouwen | 14 |
| 2.1.2. Hypotheekrente | 15 |
| 2.1.3. Overige factoren | 15 |
| 2.2. Koopsector | 17 |
| 2.2.1. Verkoop nieuwbouw | 17 |
| 2.2.2. Kavelverkoop..... | 19 |
| 2.2.3. Verkoop bestaande bouw..... | 20 |
| 2.3. Sociale huursector | 27 |
| 2.3.1. De vraag..... | 27 |
| 2.3.2. Aanbod (nieuwe verhuringen) | 28 |
| 2.3.3. Vraag / aanbod..... | 29 |

SAMENVATTING

Algemeen

Tot voor kort werd uitgegaan van een regionale woningbouwopgave van 2.900 woningen (bruto) per jaar. Op 24 februari werd overeenstemming bereikt over het beperken van het regionale woningbouwprogramma. Afgesproken is de woningbouwplanningen te richten op een als reëel ingeschat marktscenario van circa 1.370 woningen per jaar.

Woningbouw

- In het 1^e kwartaal 2012 werd voor slechts 64 woningen **bouwvergunningen** verleend. Dit is een voor regionale begrippen extreem laag aantal die mogelijk wordt veroorzaakt door achterstanden bij de meldingen van gemeenten aan het CBS. De cijfers over het 2^e kwartaal zijn nog niet door het CBS gepubliceerd.
- De cijfers over het aantal woningen in de **pijplijn** en het aantal **gereedgemeld** in het 1^e en 2^e kwartaal zijn nog niet door het CBS gepubliceerd in verband met de omschakeling naar het gebruik van BAG-gegevens voor deze statistieken.

Woningmarkt

- Zowel het **consumentenvertrouwen** als het vertrouwen in het economisch klimaat namen in het 2^e kwartaal weer af na een voorzichtig herstel in het 1^e kwartaal 2012 en bevinden zich weer op het niveau van eind 2011. De koopbereidheid vertoont sinds begin 2012 een dalende tendens.
- De **hypotheekrente** daalde in het 2^e kwartaal licht naar 5,0% per 1 juli 2012.
- De grens voor de **NHG** is per 1 juli 2012 verlaagd van € 350.000,- naar €320.000,-.
- Het **aanbod¹ nieuwbouw koopwoningen** nam in het 2^e kwartaal 2012 af van 1.153 per 1/4/2012 naar 1.019 per 1/7/2012 (37% appartementen en 63% grondgebonden woningen).
- In het afgelopen kwartaal werden 80 nieuwe woningen **verkocht**, 25% meer dan in het 1^e kwartaal (64) .
- Het **verkoopresultaat** verbeterde daardoor van 6,2% naar 6,9%. Dit is, ondanks de lichte verbetering, nog steeds een ongewoon laag verkoopresultaat.
- Het aanbod aan **kavels** nam in het 2^e kwartaal iets toe. Per 1 juli 2012 zijn in de regio 394 kavels voor particulieren beschikbaar, hoofdzakelijk voor vrijstaande woningen (88%).
- Op 50 kavels is een optie genomen.
- In het 2^e kwartaal werden 25 kavels verkocht, 18 meer dan in het 1^e kwartaal. Het verkoopresultaat verbeterde daardoor van 2% naar 7% en komt nagenoeg overeen met verkoopresultaat voor nieuwbouw.
- Het **aanbod bestaande koopwoningen** nam in het 2^e kwartaal weer toe van ruim 4.900 naar ruim 5.200 woningen. Het aanbod bestaande koopwoningen blijft bijzonder groot en neemt nog steeds toe.
- In het 2^e kwartaal werden 765 woningen **verkocht**, 55 (8%) meer dan in het vorige kwartaal, maar ruim 200 (-22%) minder dan in het 2^e kwartaal 2011.
- Landelijk steeg het aantal verkochte woningen met 20% ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Ook landelijk werden minder (-1%) woningen verkocht dan in het zelfde kwartaal vorig jaar.
- Het **verkoopresultaat** voor bestaande woningen blijft laag, maar verbeterde wel enigszins in het 2^e kwartaal en steeg van 14% naar 15%.
- In de **sociale huursector** nam druk in het 2^e kwartaal duidelijk toe door toename van het aantal nieuwe inschrijvingen.
- Er werden circa 5.900 nieuwe inschrijvingen geregistreerd, aanzienlijk meer (+500/+10%) dan in het vorige kwartaal en zelfs 25% meer dan het zelfde kwartaal vorig jaar.
- In het 2^e kwartaal werden ruim 1.300 woningen opnieuw verhuurd, ongeveer net zoveel als in het vorige kwartaal. Het mutatiepercentage bleef hierdoor staan op 8,7%.

¹ Actief in verkoop

INLEIDING

In het kader van de regio Groningen – Assen hebben de deelnemende gemeenten kwantitatieve woningbouwafspraken gemaakt. De regionale woningbouwtaakstelling is in 2007 op basis van de ABF-prognose voor de periode 2007 tot 2020 vastgesteld op 2.900 woningen² per jaar.

Op 24 februari heeft de Stuurgroep Regio Groningen – Assen overeenstemming bereikt over verlaging van het regionale woningbouwprogramma in verband met de economische recessie en de veranderde woningmarktsituatie. Afgesproken is de woningbouwplanningen vooralsnog te richten op als reëel ingeschatte marktscenario's van 1000 tot 1500 woningen per jaar.

Voor de gemeenten Groningen en Assen wordt uitgegaan van een opgave volgens een 1.500 woningenscenario en voor Haren en Tynaarlo is het 1500-scenario gekoppeld aan de vraag naar excellente woonmilieus. Voor Bedum, Hogezeand-Sappemeer, Leek, Noordenveld, Slochteren, Ten Boer, Winsum en Zuidhorn wordt een 1.000 woningen scenario het uitgangspunt. Voor de regio als geheel betekent dit een verlaging van de woningbouwopgave van 2.900 naar circa 1.370 woningen per jaar. De gemeenten zullen hun woningbouwplanningen hierop in september aanpassen.

Het monitoren van woningbouw- en woningmarkt is één van de bouwstenen in het kader van de opdracht van de Stuurgroep om te komen tot een betere woningbouwafstemming in de regio. Portefeuillehouders hebben aangegeven behoefte te hebben aan meer sturingsinformatie in de vorm van kwalitatieve (actuele) woningbouw- en markt informatie om meer zicht te krijgen op het functioneren van de regionale woningmarkt. Daarom is besloten om eens per kwartaal een rapportage uit te brengen met actuele woningbouw- en woningmarktgegevens.

Het doel van deze rapportages is het krijgen van inzicht in relevante regionale woningbouw- en woningmarktgegevens om te komen tot een betere woningbouwafstemming in de regio. Knelpunten maar ook kansen worden hierdoor naar verwachting eerder gesignaleerd.

Voorliggende kwartaalrapportage is in samenwerking tussen het programmabureau Regio Groningen – Assen, de gemeenten Groningen en Assen en de 'Werkgroep Woningmarkt' met vertegenwoordigers van de regiogemeenten en regiocorporaties tot stand gekomen.

De kwartaalrapportage bestaat enerzijds uit kwartaalcijfers van het CBS, de NVM en verkoopinformatie nieuwbouw verzameld bij makelaars en anderzijds uit informatie van bouwprojecten in de regiogemeenten.

De informatie van bouwprojecten wordt twee keer per jaar geïnventariseerd voor de stand van zaken per 1 januari en per 1 juli, maar is deze keer niet in de rapportage opgenomen. De reden hiervoor is dat de gemeenten nog bezig zijn hun woningbouwplanningen aan te passen aan de nieuwe regionale woningbouwopgave.

Voorliggende rapportage gaat hoofdzakelijk over het 2^e kwartaal 2012. De CBS-cijfers over vergunningverlening hebben echter betrekking op het 1^e kwartaal 2011 vanwege het late tijdstip van publicatie. Het CBS heeft bovendien voor 2012 nog geen woningbouwcijfers gepubliceerd in verband met de invoering van het gebruik van de gegevens uit de BasisAdministratie Gebouwen (BAG).

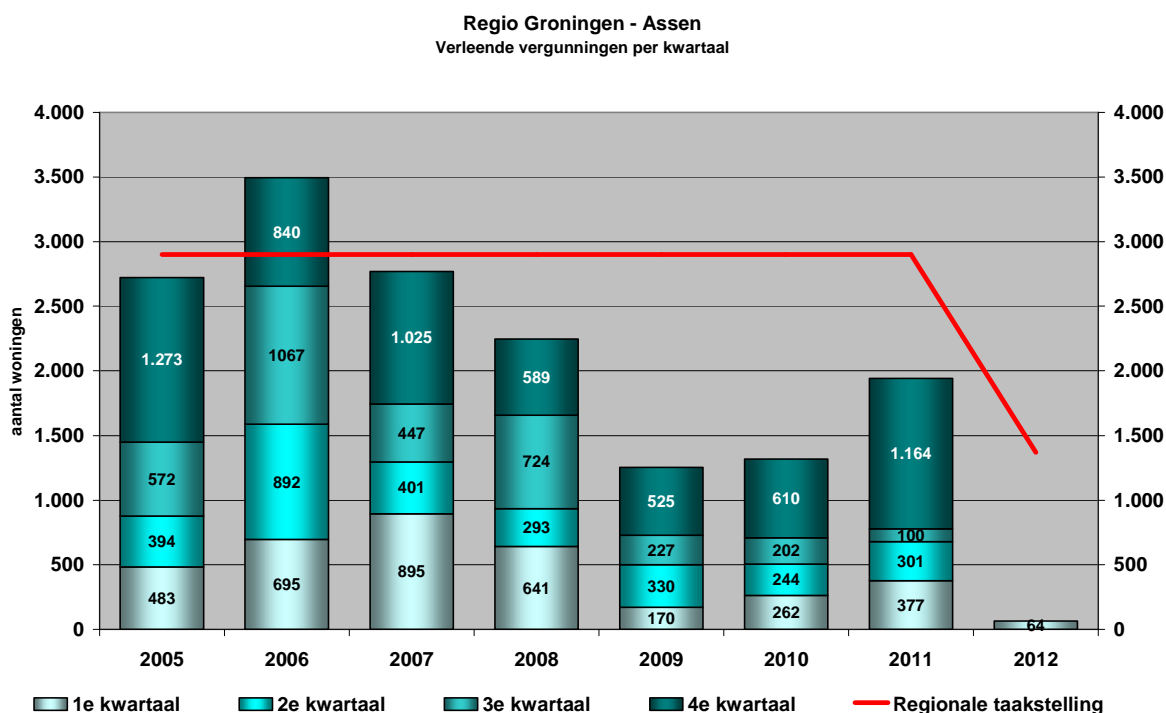
² Bruto woningbouwopgave, inclusief vervangende nieuwbouw vanwege herstructurering

1. WONINGBOUWMONITOR

Het cijfermateriaal dat in dit hoofdstuk over de woningbouw in de regio wordt gepresenteerd is afkomstig van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gegevens over woningbouw werden tot 2012 door alle gemeenten periodiek aan het CBS geleverd. Het betreft gegevens over vergunningverlening (W011 / maandelijks), gereedmelding nieuwbouw (W015 / maandelijks) en sloop en toevoeging anderszins³ (W055 / elk kwartaal). Voor 2012 zijn tot nu toe nog geen woningbouwcijfers (pijplijn en gereedgekomen woningen) gepubliceerd omdat het CBS deze cijfers met ingang van dit jaar verzameld uit de BasisAdministratie Gebouwen (BAG) en daarbij problemen ondervindt. Het CBS denkt deze cijfers in de loop van september te kunnen publiceren. Deze rapportage bevat daarom cijfers over de vergunningverlening tot en met het 1^e kwartaal 2012 en de woningbouwcijfers (pijplijn en gereedgekomen woningen) tot en met het 4^e kwartaal 2011.

1.1. VERLEENDE BOUWVERGUNNINGEN

Het aantal woningen waarvoor vergunning wordt verleend geeft zicht op de te verwachten woningproductie over grofweg 1,5 à 2 jaar. Dat vergunning is verleend is overigens nog geen garantie dat ook daadwerkelijk met de bouw wordt gestart. Bij koopwoningen is doorgaans het verkoopresultaat bepalend of er wel of niet wordt gestart.



In onderstaande grafiek is naast het aantal woningen waarvoor vergunning is verleend ook de regionale taakstelling⁴ weergegeven.

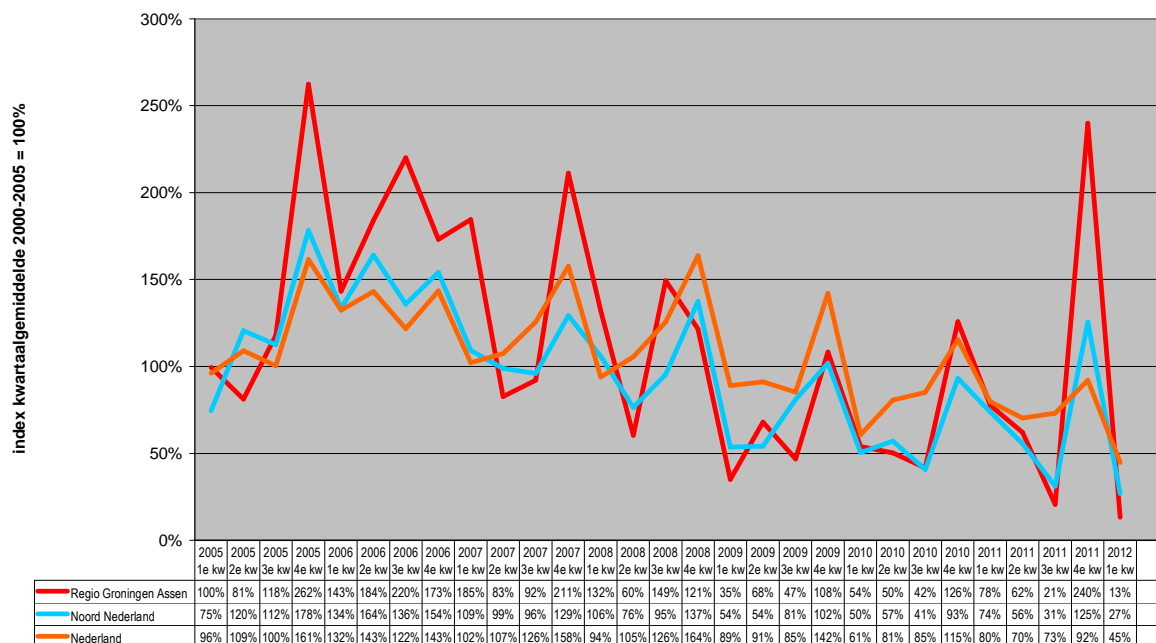
- Het aantal woningen waarvoor in de regio vergunning wordt verleend lag in 2009 en 2010 op een duidelijk lager niveau dan gebruikelijk. In 2011 was er sprake van een duidelijke verbetering. Er werd voor 1.942 woningen bouwvergunning verleend.
- In het 1^e kwartaal 2012 werd voor slechts 64 woningen bouwvergunning verleend, ongekend laag aantal.

³ Toevoeging anderszins: nieuwe woonruimte door verbouw of splitsing

⁴ De taakstelling is in 2007 bijgesteld van 3.600 naar 2.900 woningen per jaar. Tussen het verlenen van een vergunning en de realisatie van een woning verstrijkt gemiddeld 2 jaar. Om in 2007 een productie van 2.900 woningen te halen had in 2005 voor tenminste 2.900 woningen vergunning moeten worden verleend.

In onderstaande grafiek is de regionale vergunningverlening in landelijk perspectief geplaatst door middel van indexcijfers. Hierbij is het kwartaal gemiddelde in de periode 2000 tot 2005 als uitgangspunt genomen.

Regionale vergunningverlening in landelijk perspectief

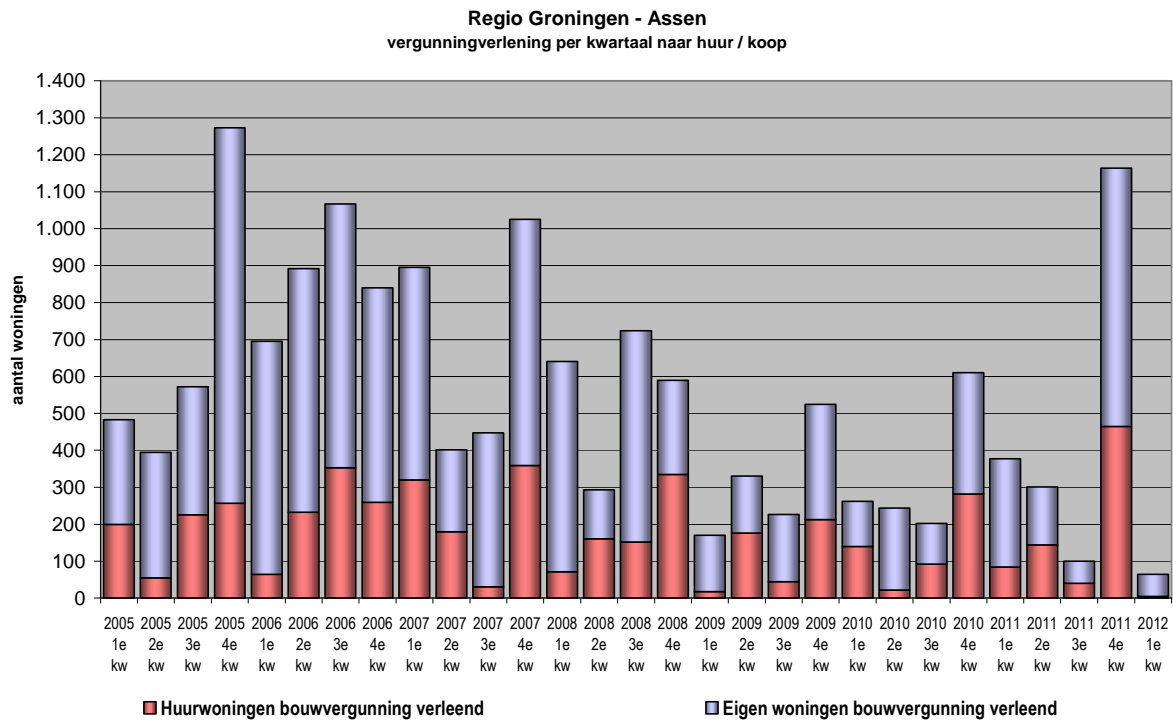


- Tot het 4^e kwartaal 2008 lag het niveau van vergunningverlening in de regio over het algemeen boven het landelijk niveau. Sindsdien lag het overwegend onder het landelijk niveau.
- De bekende piek in de vergunningverlening deed zich ook in 2011 voor. Op nationaal niveau was deze piek wel bescheidener dan in voorgaande jaren. Het nationale beeld werd gedempt omdat tegenover een aanzienlijke toename in de landsdelen Noord en Zuid een afname in de landsdelen Oost en West stond.
- Na de piek in de vergunningverlening in het 4^e kwartaal, volgde een dieptepunt in het 1^e kwartaal 2012. Er werden zowel landelijk als regionaal extreem weinig vergunningen verleend.

In tabel 1 is de vergunningverlening over de afgelopen 5 kwartalen per gemeente weergegeven. In de afgelopen 5 jaar (2007 t/m 2011) werd per kwartaal gemiddeld voor 476 woningen vergunning verleend. Dit kwartaalgemiddelde is ook in tabel 1 als referentiekader opgenomen.

| Tabel 1: Vergunningverlening per gemeente | | | | | | | |
|---|---|------------|------------|------------|--------------|------------|--|
| | kwartaal- gemiddelde 2007 tm 2011 | 2011 1e kw | 2011 2e kw | 2011 3e kw | 2011 4e kw | 2012 1e kw | Q1 2012 in %-en van het kwart.gem. 2007 t/m 2011 |
| Assen | 81 | 0 | 0 | 2 | 381 | 0 | 0% |
| Bedum | 15 | 0 | 0 | 0 | 72 | 0 | 0% |
| Groningen | 228 | 192 | 222 | 11 | 358 | 1 | 0% |
| Haren | 8 | 73 | 4 | 1 | 6 | 19 | 241% |
| Hoogezand-Sappemeer | 27 | 3 | 3 | 2 | 1 | 2 | 7% |
| Leek | 29 | 37 | 33 | 47 | 1 | 1 | 3% |
| Noordenveld | 20 | 12 | 4 | 0 | 90 | 7 | 34% |
| Slochteren | 15 | 3 | 8 | 2 | 100 | 11 | 73% |
| Ten Boer | 5 | 15 | 10 | 0 | 4 | 0 | 0% |
| Tynaarlo | 19 | 26 | 16 | 30 | 43 | 22 | 115% |
| Winsum | 10 | 0 | 0 | 3 | 60 | 1 | 10% |
| Zuidhorn | 19 | 16 | 1 | 2 | 48 | 0 | 0% |
| Totaal RGA | 476 | 377 | 301 | 100 | 1,164 | 64 | 13% |

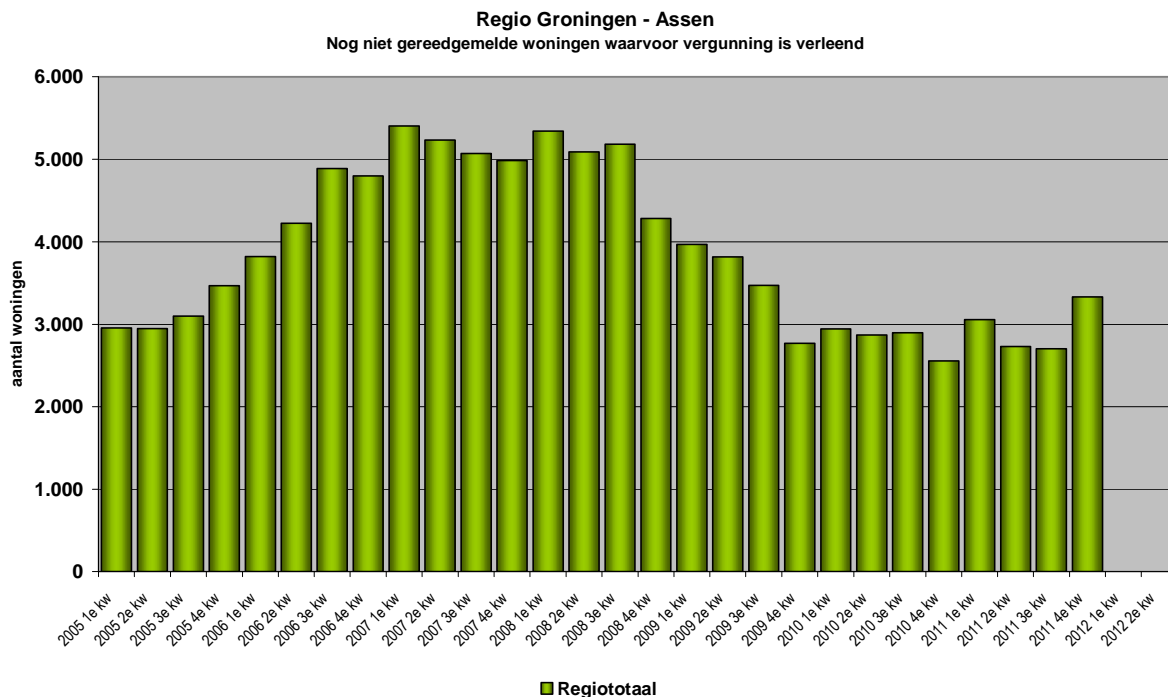
In onderstaande grafiek is tot slot de vergunningverlening per kwartaal voor huur- en koopwoningen weergegeven.



- In de afgelopen 5 jaar (2007 t/m 2011) werden per kwartaal gemiddeld voor 166 (35%) huur- en 310 (65%) koopwoningen vergunning verleend.
- In het 1^e kwartaal 2012 werd voor 5 (8%) huur- en 59 (92%) koopwoningen vergunning verleend.

1.2. DE PIJLIJN

De 'pijlijn' geeft het aantal woningen weer waarvoor vergunning is verleend, maar die nog niet bij het CBS gereed zijn gemeld. Dit kunnen woningen zijn die nog in aanbouw zijn, maar ook woningen waarvan de bouw nog niet is gestart. Deze woningen zouden procedureel gezien zonder problemen kunnen worden gebouwd. De grafiek geeft de stand aan het eind van het kwartaal.



- Het aantal woningen in de pijlijn nam in het 4^e kwartaal vorig jaar aanzienlijk toe als gevolg van het grote aantal woningen waarvoor vergunning werd verleend en steeg van 2.703 woningen op 1 oktober naar 3.331 woningen op 1 januari 2012.
- Er zaten aan het begin van dit jaar genoeg woningen in de pijlijn voor circa 2 jaar woningproductie volgens de nieuwe afspraken.
- De cijfers over het 1^e en 2^e kwartaal 2012 waren ten tijde van de publicatie van deze rapportage nog niet beschikbaar.

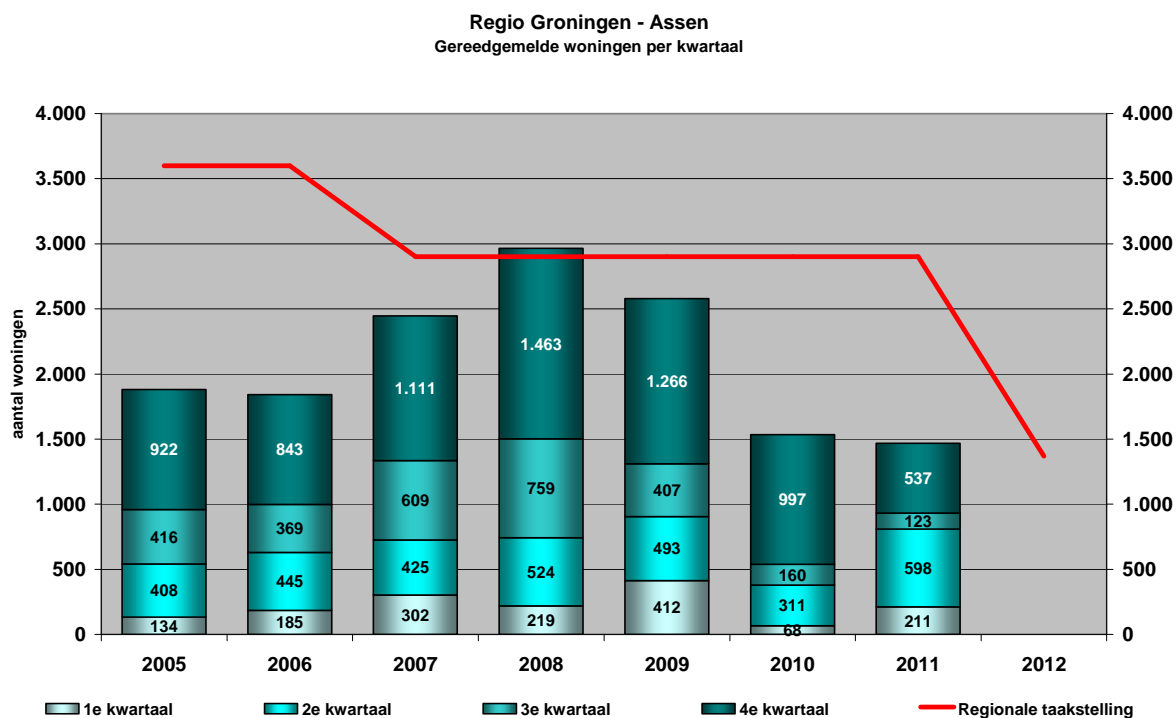
In tabel 2 zijn per gemeente grote verschillen te zien in de actuele vulling van de pijplijn ten opzichte van het kwartaalgemiddelde in de periode 2007 t/m 2011.

| Tabel 2: Woningbouw in de 'pijplijn' | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|---|---|
| | kwartaal gemiddelde 2007 tm 2011 | 2011 | | | | 2012 | | Q1 2012 in % - en van het vorige kwartaal | Q1 2012 in % - en van het kwart.gem. 2007 tm 2011 |
| | | 2011 1e kw | 2011 2e kw | 2011 3e kw | 2011 4e kw | 2012 1e kw | 2012 2e kw | | |
| Assen | 552 | 286 | 252 | 248 | 590 | 0 | 0 | 0% | 0% |
| Bedum | 59 | 81 | 81 | 81 | 82 | 0 | 0 | 0% | 0% |
| Groningen | 2,035 | 1,665 | 1,426 | 1,421 | 1,553 | 0 | 0 | 0% | 0% |
| Haren | 55 | 94 | 97 | 98 | 99 | 0 | 0 | 0% | 0% |
| Hoogezand-Sappemeer | 330 | 187 | 188 | 186 | 154 | 0 | 0 | 0% | 0% |
| Leek | 142 | 274 | 263 | 253 | 222 | 0 | 0 | 0% | 0% |
| Noordenveld | 191 | 186 | 165 | 165 | 227 | 0 | 0 | 0% | 0% |
| Slochteren | 123 | 26 | 34 | 36 | 120 | 0 | 0 | 0% | 0% |
| Ten Boer | 76 | 48 | 58 | 58 | 62 | 0 | 0 | 0% | 0% |
| Tynaarlo | 167 | 88 | 103 | 105 | 84 | 0 | 0 | 0% | 0% |
| Winsum | 53 | 30 | 30 | 21 | 73 | 0 | 0 | 0% | 0% |
| Zuidhorn | 102 | 91 | 32 | 31 | 65 | 0 | 0 | 0% | 0% |
| Regiototaal | 3,885 | 3,056 | 2,729 | 2,703 | 3,331 | 0 | 0 | 0% | 0% |

- De cijfers over het 1^e en 2^e kwartaal 2012 waren ten tijde van de publicatie van deze rapportage nog niet beschikbaar.

1.3. WONINGPRODUCTIE

In onderstaande grafiek is de woningproductie in de regio per jaar en per kwartaal weergegeven. Ook hier is de regionale taakstelling als een rode lijn weergegeven. De regionale woningbouwopgave werd in 2007 vastgesteld op 2.900 woningen per jaar. Eind februari werd overeenstemming bereikt over verlaging van de regionale woningbouwopgave naar circa 1.370 woningen per jaar.



- In de afgelopen 5 jaar (2007 t/m 2011) werden in een 1^e kwartaal gemiddeld zo'n 240 woningen opgeleverd⁵.
- De cijfers over het 1^e en 2^e kwartaal 2012 waren ten tijde van de publicatie van deze rapportage nog niet beschikbaar.

⁵ Gereedgemeld aan het CBS

In tabel 3 is voor alle regiogemeenten de woningproductie in de afgelopen 5 kwartalen weergegeven. Als referentiekader is bovendien de gemiddelde kwartaalproductie in de afgelopen 5 jaar (2007 t/m 2011) weergegeven.

| Tabel 3: Woningproductie per gemeente | | | | | | | |
|---------------------------------------|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---|
| | kwartaal gemiddelde 2006 tm 2010 | 2011 1e kwartaal | 2011 2e kwartaal | 2011 3e kwartaal | 2011 4e kwartaal | 2012 1e kwartaal | Q1 2012 in %- en van het kwart.gem. 2007 tm 2012 |
| Assen | 105 | 0 | 35 | 7 | 40 | 0 | 0% |
| Bedum | 11 | 0 | 0 | 0 | 71 | 0 | 0% |
| Groningen | 254 | 59 | 469 | 13 | 236 | 0 | 0% |
| Haren | 4 | 0 | 1 | 0 | 5 | 0 | 0% |
| Hoogezand-Sappemeer | 40 | 7 | 2 | 4 | 33 | 0 | 0% |
| Leek | 21 | 47 | 5 | 57 | 32 | 0 | 0% |
| Noordenveld | 21 | 68 | 25 | 0 | 28 | 0 | 0% |
| Slochteren | 21 | 14 | 0 | 0 | 5 | 0 | 0% |
| Ten Boer | 9 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Tynaarlo | 35 | 16 | 1 | 28 | 65 | 0 | 0% |
| Winsum | 10 | 0 | 0 | 11 | 8 | 0 | 0% |
| Zuidhorn | 19 | 0 | 60 | 3 | 14 | 0 | 0% |
| Totaal RGA | 550 | 211 | 598 | 123 | 537 | 0 | 0% |

- De cijfers over het 1^o en 2^o kwartaal 2012 waren ten tijde van de publicatie van deze rapportage nog niet beschikbaar.

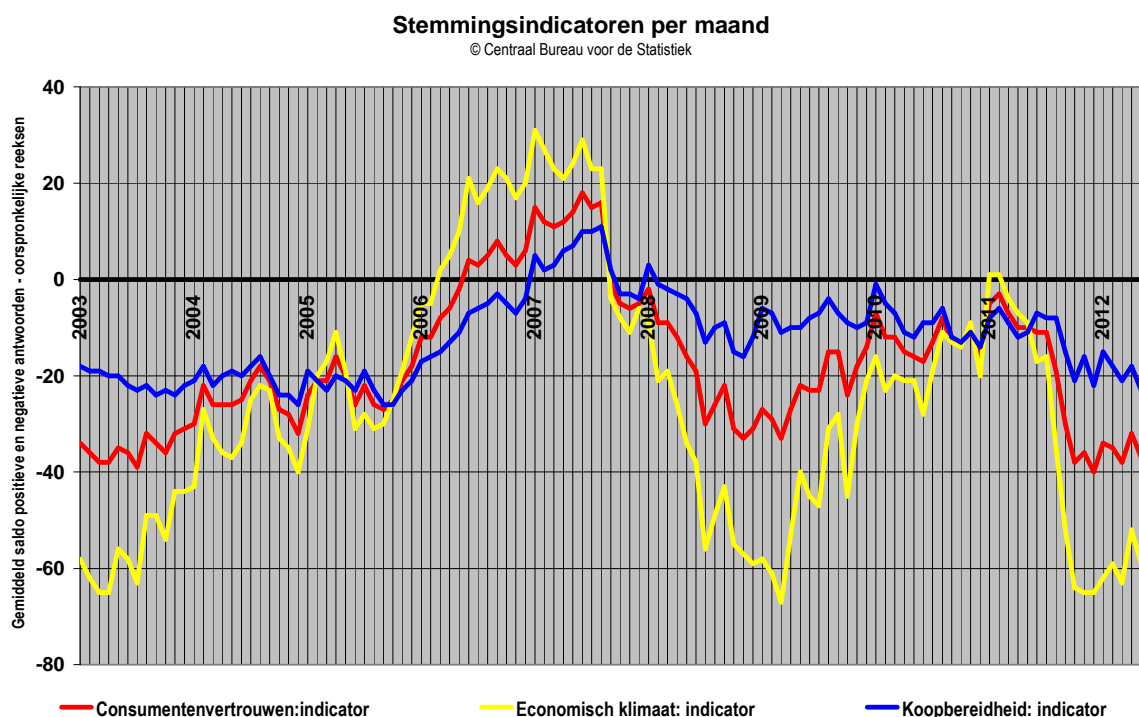
2. WONINGMARKTMONITOR

2.1. INVLOEDSFACTOREN

Het functioneren van de woningmarkt wordt beïnvloed door een scala aan factoren. Hiervan worden er in dit onderdeel van de rapportage een aantal beschouwd.

2.1.1. Consumentenvertrouwen

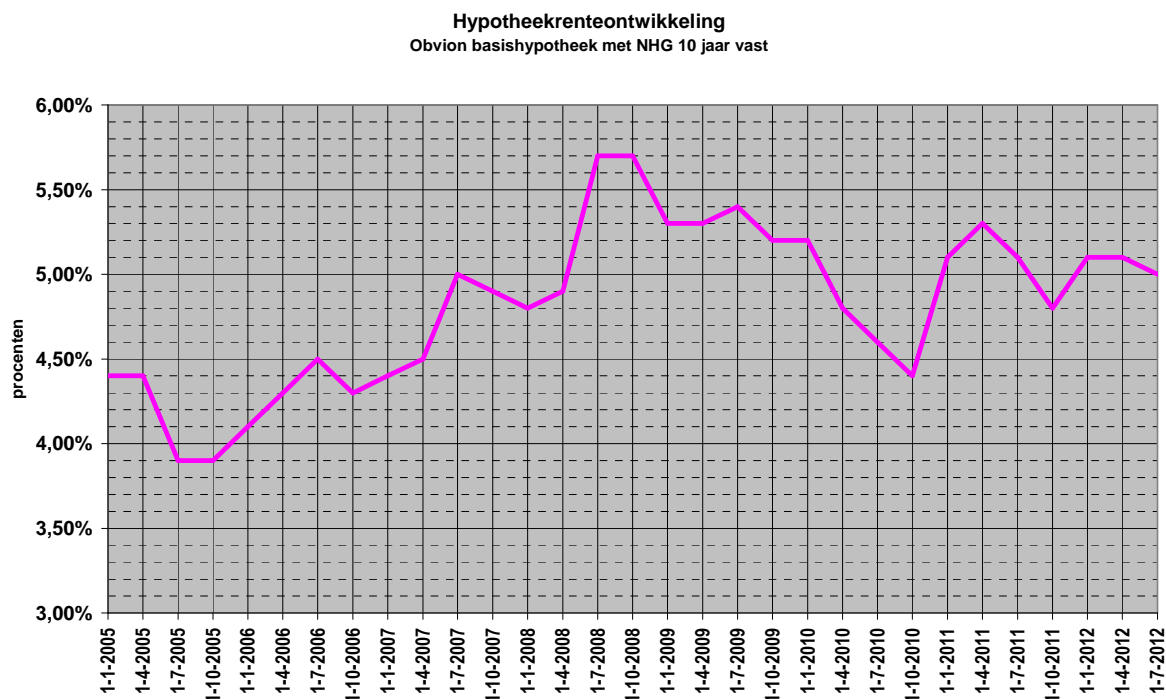
Het CBS peilt maandelijks een aantal stemmingsindicatoren in het kader van het Consumenten Conjectuur Onderzoek. Doel van het CCO is het verschaffen van actuele informatie over consumentenopvattingen met betrekking tot de algemene economische ontwikkeling en de financiële situatie van het eigen huishouden. In onderstaande grafiek zijn uit dit onderzoek de indicatoren consumentenvertrouwen, economisch klimaat en koopbereidheid over langere tijd weergegeven. Een negatieve waarde geeft een negatieve stemming weer.



- Het consumentenvertrouwen en het vertrouwen in het economisch klimaat bereikte eind 2008 begin 2009 een dieptepunt. Daarna nam het vertrouwen geleidelijk aan weer toe en zaten deze indicatoren weer in de lift. Deze positieve ontwikkeling duurde tot begin 2011.
- Vanaf begin 2011 lieten de indicatoren voor het consumentenvertrouwen en het economisch klimaat weer een dalende tendens zien. Het vertrouwen en koopbereidheid namen met name na de zomervakantie 2011 weer sterk af en bereikte in december opnieuw een dieptepunt.
- Het jaar 2012 begon met een voorzichtig herstel van het consumentenvertrouwen en het vertrouwen in het economisch klimaat. Deze daalden in het 2^e kwartaal weer naar het niveau van het begin van het jaar.
- Zowel het consumentenvertrouwen als het vertrouwen in de economie en de koopbereidheid bevonden zich halverwege 2012 op een dieptepunt.

2.1.2. Hypotheekrente

De hypotheekrente is, samen met andere factoren, van invloed op het functioneren van de woningmarkt. Het beeld van de renteontwikkeling wordt geschetst op basis van de renteontwikkeling van de Obvion basishypotheek met Nationale HypotheekGarantie (NHG) met een rentevastperiode van 10 jaar.



- De hypotheekrente steeg tot medio 2008 naar in korte tijd naar 5,7% en daalde begin 2010 relatief naar 4,4% op 1 oktober 2010 om vervolgens weer sterk te stijgen naar 5,1% aan het begin van 2011.
- In het 2^e kwartaal van 2012 daalde de hypotheekrente licht van 5,1% naar 5,0%.

2.1.3. Overige factoren

Naast het consumentenvertrouwen en de hypotheekrente zijn er een aantal andere factoren die van invloed zijn op de woningmarkt. Zo spelen ook de voorwaarden voor het verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie (NHG) en de gedragscodes van banken een niet onbelangrijke rol.

Nationale Hypotheekgarantie (NHG)

De normen voor de NHG zijn per 1/1/2012 aangepast. Een belangrijke wijziging is dat er een verruiming van de leencapaciteit voor tweeverdieners heeft plaatsgevonden. Verder blijft het Rijk de woningmarkt stimuleren met een hogere grens voor hypotheekgarantie. Wel is de maximale hypotheek onder NHG-voorwaarden per 1 juli 2012 verlaagd van € 350.000,- naar € 320.000,-. Deze grens zal stapsgewijs verder worden teruggebracht. Vanaf 1 juli 2013 wordt de grens verder verlaagd naar € 290.000,-.

De borgtochtprovisie⁶ is per 1 januari 2012 verhoogd van 0,55% naar 0,70%.

Gedragscode banken

De nieuwe Gedragscode Hypothecaire Financiering werd per 1/8/2011 ingevoerd en betekende dat de financiering mag niet meer bedragen dan 104% van de marktwaarde + overdrachtsbelasting.

⁶ Eenmalig bedrag dat de geldnemer betaalt aan het Waarborgfonds Eigen Woningen voor de borgstelling.

In reactie op de per 1/1/2012 aangepast normen voor NHG (verruiming leencapaciteit tweeverdieners) heeft de Autoriteit Financiële Markten (AFM) de hypotheekverstrekkers laten weten dat zij er niet op voorhand van uit kunnen gaan dat het hanteren van de NHG-normen als verantwoorde kredietverlening zal worden gezien. Hierdoor zijn tegenstrijdige financieringsregels ontstaan in een toch al kwetsbare koopmarkt.

Stabiliteitsprogramma Nederland

Op 26 april 2012 bereikten CDA, VVD, D66, GroenLinks en CU een akkoord over de aanpak van de economische crisis en het terugdringen van het begrotingstekort tot 3%. De afspraken zijn vastgelegd in het Stabiliteitsprogramma Nederland. In het programma is met betrekking tot de woningmarkt het volgende afgesproken:

- de overdrachtsbelasting wordt permanent verlaagd naar 2%. Deze werd per 1 juli 2011 in eerste instantie tijdelijk verlaagd van 6% naar 2%.
- de hypotheekrenteaftrek blijft gehandhaafd voor hypotheeklen die annuïtair worden afgelost.
- de Loan-to-Value ratio wordt geleidelijk beperkt tot 100% om de hypotheekschulden te beperken.
- de huren van huurders met inkomen van € 33.000 tot € 43.000 per jaar mogen worden met 1% extra worden verhoogd.

Verschillende instanties en marktpartijen hebben de afgelopen tijd hun visie gegeven op de situatie op de woningmarkt en de in hun ogen noodzakelijke veranderingen, zoals:

- het Zes-stappenplan van 22 vooraanstaande economen;
- Wonen 4.0 van Aedes, NVM, Woonbond en de Vereniging Eigen Huis.

Na de verkiezingen van 12 september zal duidelijk worden welke strategie een nieuw kabinet kiest t.a.v. de woningmarkt.

2.2. KOOPSECTOR

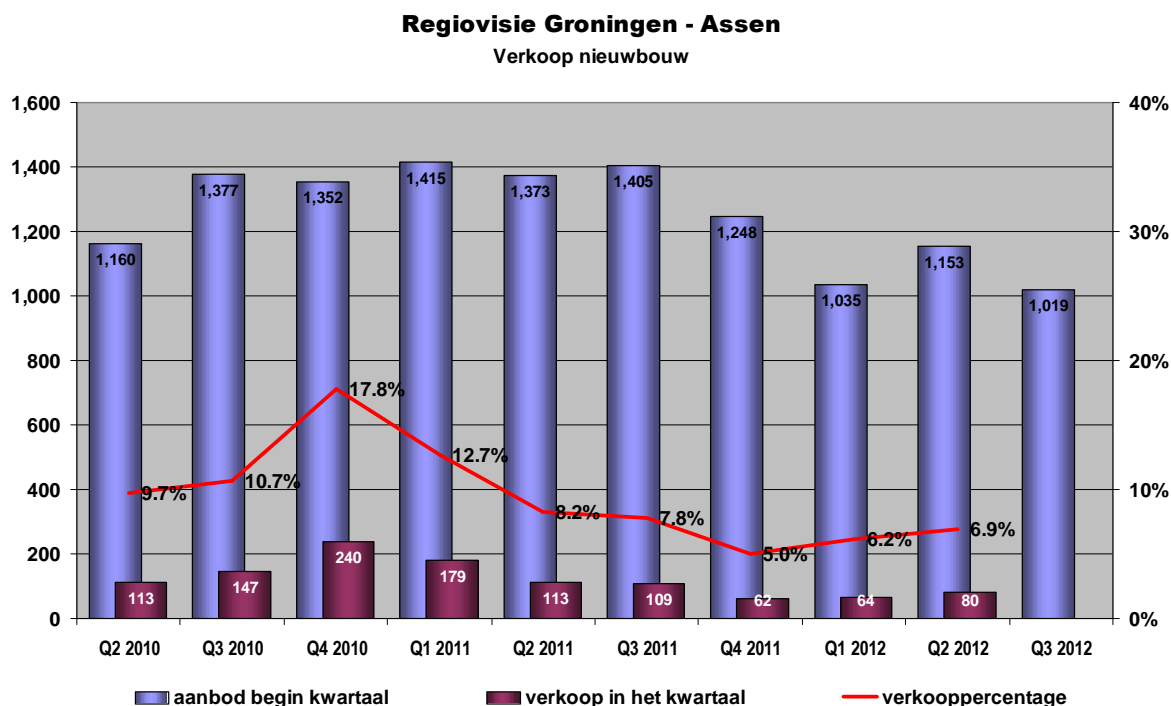
In dit hoofdstuk wordt de situatie op de koopmarkt geschetst. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in verkoop van nieuwe woningen en verkoop van bestaande woningen. Voor de verkoop van bestaande woningen wordt uitgegaan van statistisch materiaal van de NVM.

De lage hypotheekrente en de tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting van 6% naar 2% zijn positieve factoren voor de verkoop van woningen. Daar tegenover staan een aanhoudend extreem laag consumentenvertrouwen en maatregelen die de financiering van koopwoningen moeilijker maken, te weten: de aangescherpte normen van de Nationale HypotheekGarantie (verminderde leencapaciteit voor met name huishoudens met lage inkomens), de invoering van de nieuwe Gedragscode Hypothecaire Financiering per 1/8/2011 (de financiering mag niet meer bedragen dan 104% van de marktwaarde + overdrachtsbelasting) en verlaging van de NHG-grens naar € 320.000,- per 1 juli 2012.

2.2.1. Verkoop nieuwbouw

In onderstaande grafiek worden aanbod en verkoop van nieuwbouwwoningen per kwartaal weergegeven. De informatie is verkregen via een inventarisatie bij de makelaars die nieuwbouw in de regio gemeenten in verkoop hebben. Het betreft dus nieuwbouw die daadwerkelijk (actief) te koop wordt aangeboden.

Als marktindicator is in onderstaande grafiek het verkooppercentage weergegeven. Op zich is het aantal verkochte woningen een interessant gegeven, maar uitgedrukt in procenten van het aanbod (verkooppercentage) geeft het een zuivere vergelijkingsbasis en een goede indicatie over het functioneren van de koopmarkt. Voor de verkopen in de bestaande bouw wordt het functioneren van de markt op dezelfde wijze inzichtelijk gemaakt.



- In het 2^e kwartaal 2012 werden 80 nieuwbouwwoningen verkocht, 16 woningen meer dan in het voorafgaande kwartaal.
- Het aanbod nam in het 2^e kwartaal af van 1.153 op 1 april naar 1.019 woningen per 1 juli 2012, een afname met 134 woningen (-12%).
- Het verkoopresultaat nam in het 2^e kwartaal toe van 6,2% naar 6,9% als gevolg van de toename van het aantal verkochte woningen.

- Van het aanbod van 1.153 woningen aan het begin van het kwartaal werden 80 woningen verkocht, ofwel 6,9% van het aanbod. Daarmee blijft het verkoopresultaat van nieuwbouw ondanks de lichte stijging op een buitengewoon laag niveau.
- Ter vergelijking: bij de bestaande bouw steeg het verkooppercentage in het 2^e kwartaal naar 15%. Bestaande bouw verkoopt beter dan nieuwbouw.

In onderstaande tabel zijn de verkoopgegevens van de regionale nieuwbouw per gemeente weergegeven. Daarbij wordt tevens een specificatie van het beschikbare aanbod gegeven.

| Tabel 4: Verkoop nieuwbouw | | | | | | | | | | |
|----------------------------|------------------------|---|---------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|---|---------------|------------|----------------------|------------|
| | Plannen in verkoop | | | | | Beschikbaar aanbod per 1/7/2012 (nog te koop) | | | | |
| | Totaal aantal woningen | Aantal verkocht in het 2e kwartaal 2012 | Aantal in optie a/h eind v/h kwartaal | Totaal aantal tot nu toe verkocht | Percentage verkocht per 1/7/2012 | Totaal nog te koop | appartementen | rijen | 2 [^] 1-kap | vrijstaand |
| Assen | 395 | 7 | 6 | 210 | 53% | 185 | 103 | 50 | 30 | 2 |
| Bedum | 95 | 4 | 10 | 39 | 41% | 56 | 0 | 22 | 33 | 1 |
| Groningen | 1,027 | 51 | 48 | 651 | 63% | 376 | 183 | 189 | 3 | 1 |
| Haren | 54 | 3 | 3 | 44 | 81% | 10 | 0 | 0 | 4 | 6 |
| Hoogezand-Sappemeer | 148 | 0 | 1 | 8 | 5% | 140 | 12 | 49 | 57 | 22 |
| Leek | 36 | 0 | 0 | 12 | 33% | 24 | 12 | 0 | 4 | 8 |
| Noordenveld | 133 | 1 | 1 | 101 | 76% | 32 | 4 | 0 | 23 | 5 |
| Slochteren | 78 | 1 | 2 | 26 | 33% | 52 | 37 | 0 | 15 | 0 |
| Ten Boer | 17 | 1 | 2 | 5 | 29% | 12 | 10 | 0 | 2 | 0 |
| Tynaarlo | 50 | 2 | 0 | 15 | 30% | 35 | 21 | 0 | 5 | 9 |
| Winsum | 68 | 1 | 2 | 18 | 26% | 50 | 0 | 42 | 8 | 0 |
| Zuidhorn | 69 | 9 | 10 | 22 | 32% | 47 | 0 | 35 | 12 | 0 |
| Totaal RGA | 2,170 | 80 | 85 | 1,151 | 53% | 1,019 | 382 | 387 | 196 | 54 |
| In %-en | | | | | | 100% | 37% | 38% | 19% | 5% |

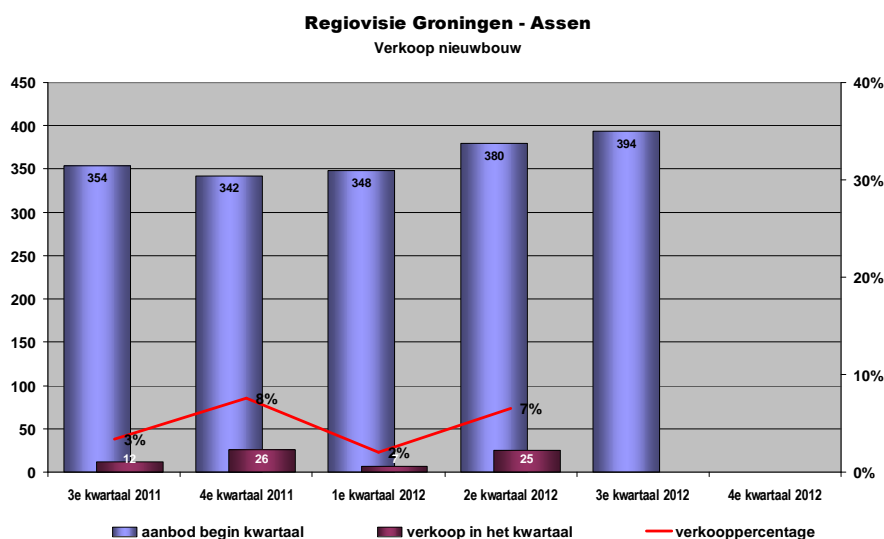
- De plannen die momenteel in verkoop zijn omvatten een volume van 2.170 woningen. Van dit volume zijn inmiddels 1.151 woningen verkocht (53%), waarvan 80 in het 2^e kwartaal 2012.
- Het beschikbare aanbod per 1 juli 2012 heeft een volume van 1.019 woningen, waarvan er 85 in optie zijn. Het grootste deel van het beschikbare nieuwbouwaanbod zit in de gemeenten Assen (185), Groningen (376) en Hoogezand-Sappemeer (140).
- Het totaalvolume van plannen die in de regio in verkoop zijn nam in het 2^e kwartaal met 485 woningen af van 2.655 naar 2.170 (+20%). Dat was vooral het gevolg van een afname in de gemeenten Groningen (-441/-30%) en Leek (-30/+45%).
- Het aantal woningen waarop een optie is genomen nam af van 125 aan het begin naar 85 aan het einde van het 2^e kwartaal.
- In het 2^e kwartaal werden 80 woningen verkocht. Daarmee lag de verkoop nog steeds ver onder het kwartaalgemiddelde 2009 t/m 2011 (138 woningen per kwartaal). De verkoop vond met name plaats in de gemeenten Groningen (51) en Zuidhorn (9).
- 37% van het per 1 juli 2012 beschikbare aanbod bestaat uit koopappartementen. In het vorige kwartaal was dit nog 42%. Het aanbod appartementen is in het 2^e kwartaal verder afgenomen (-99/-21%).
- Ook het aanbod grondgebonden woningen nam af in het 2^e kwartaal (-35/-5%). Het aanbod 2[^]1-kap en vrijstaand nam af met respectievelijk 20 (-9%) en 50 woningen (-48%). Het aanbod rijenwoningen nam daarentegen toe met 35 woningen (+10%).

2.2.2. Kavelverkoop

In deze kwartaalrapportage wordt voor de vierde keer de kavelverkoop in de regio in beeld gebracht. Het betreft kavels voor het realiseren van een woning in particulier opdrachtgeverschap.

| | Kavels in verkoop | | | | | Beschikbaar aanbod per 1/7/2012 (nog te koop) | | | |
|---------------------|----------------------|---|---------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|---|----------|---------------------|------------|
| | Totaal aantal kavels | Aantal verkocht in het 2e kwartaal 2012 | Aantal in optie a/h eind v/h kwartaal | Totaal aantal tot nu toe verkocht | Percentage verkocht per 1/4/2012 | Totaal nog te koop | rijen | 2 ^m -kap | vrijstaand |
| Assen | 27 | 5 | 4 | 9 | 33% | 18 | 0 | 14 | 4 |
| Bedum | 32 | 0 | 0 | 21 | 66% | 11 | 0 | 0 | 11 |
| Groningen | 138 | 16 | 13 | 44 | 32% | 94 | 0 | 0 | 94 |
| Haren | 15 | 0 | 1 | 14 | 93% | 1 | 0 | 0 | 1 |
| Hoogezand-Sappemeer | 56 | 0 | 6 | 17 | 30% | 39 | 0 | 4 | 35 |
| Leek | 70 | 0 | 1 | 23 | 33% | 47 | 0 | 0 | 47 |
| Noordenveld | 78 | 1 | 7 | 33 | 42% | 45 | 0 | 2 | 43 |
| Slochteren | 20 | 0 | 1 | 3 | 15% | 17 | 0 | 0 | 17 |
| Ten Boer | 16 | 0 | 1 | 11 | 69% | 5 | 0 | 5 | 0 |
| Tynaarlo | 194 | 3 | 15 | 102 | 53% | 92 | 0 | 23 | 69 |
| Winsum | 21 | 0 | 1 | 3 | 14% | 18 | 0 | 0 | 18 |
| Zuidhorn | 9 | 0 | 0 | 2 | 22% | 7 | 0 | 0 | 7 |
| Totaal RGA | 676 | 25 | 50 | 282 | 42% | 394 | 0 | 48 | 346 |
| In %-en | | | | | | 100% | 0% | 12% | 88% |

- De plannen die momenteel in verkoop zijn omvatten een volume van 676 kavels, een toename van 49 (+8%) ten opzichte van het vorige kwartaal. Deze toename zat in de gemeente Groningen (+49/+55%).
- Van dit volume zijn inmiddels 282 kavels verkocht (42%), waarvan 25 in het 2^e kwartaal.
- Het beschikbare aanbod per 1 juli 2012 heeft een volume van 394 kavels, waarvan er 50 (13%) in optie zijn. Een groot deel van de kavels wordt momenteel aangeboden in de gemeenten Tynaarlo (92), Groningen (94), Leek (47), Noordenveld (45) en Hoogezand-Sappemeer (39).
- Verreweg het grootste deel van het beschikbare aanbod betreft kavels voor vrijstaande woningen (88%).
- In het 2^e kwartaal werden 25 kavels verkocht, 18 meer dan in het voorgaande kwartaal. Het verkoopresultaat⁷ steeg daarmee van 2% in het 1^e kwartaal naar 7% in het 2^e kwartaal van dit



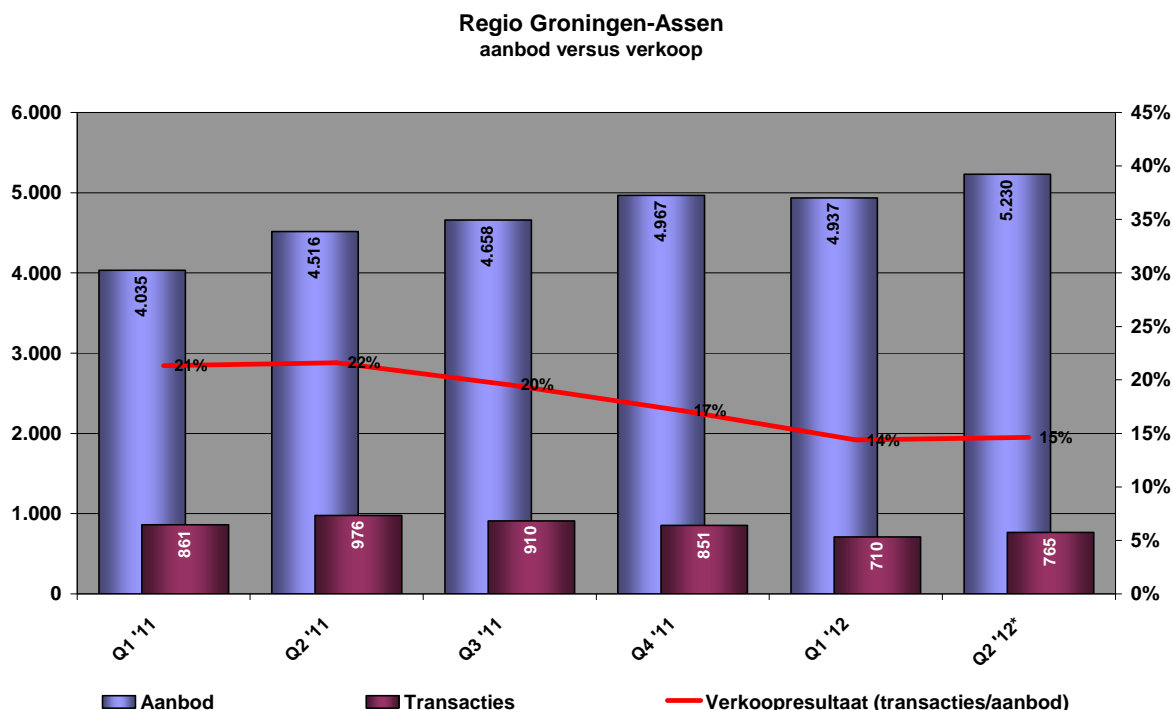
jaar. Ter vergelijking: in het 2^e kwartaal werd 7% van het nieuwbouwaanbod en 15% van het aanbod bestaande woningen verkocht. Kavels werden dus in het 2^e kwartaal relatief net zo goed verkocht als projectmatige nieuwbouw, maar minder dan goed dan bestaande woningen.

⁷ Aantal verkocht / aanbod aan het begin van het kwartaal

2.2.3. Verkoop bestaande bouw

De verkoopresultaten van woningen in de bestaande voorraad worden in beeld gebracht op basis van NVM-cijfers. Dit betreft weliswaar niet alle verkopen, maar wel een groot deel. Landelijk heeft de NVM een marktaandeel van circa 65%.

In onderstaande grafiek is, op dezelfde manier als bij nieuwbouw, het totale aanbod bestaande koopwoningen afgezet tegen het aantal verkochte woningen. Daarbij is als marktindicator ook het verkooppercentage (verkoopresultaat) weergegeven. Het #-teken in de tabellen en grafieken in dit onderdeel betekent dat het voorlopige cijfers betreft.

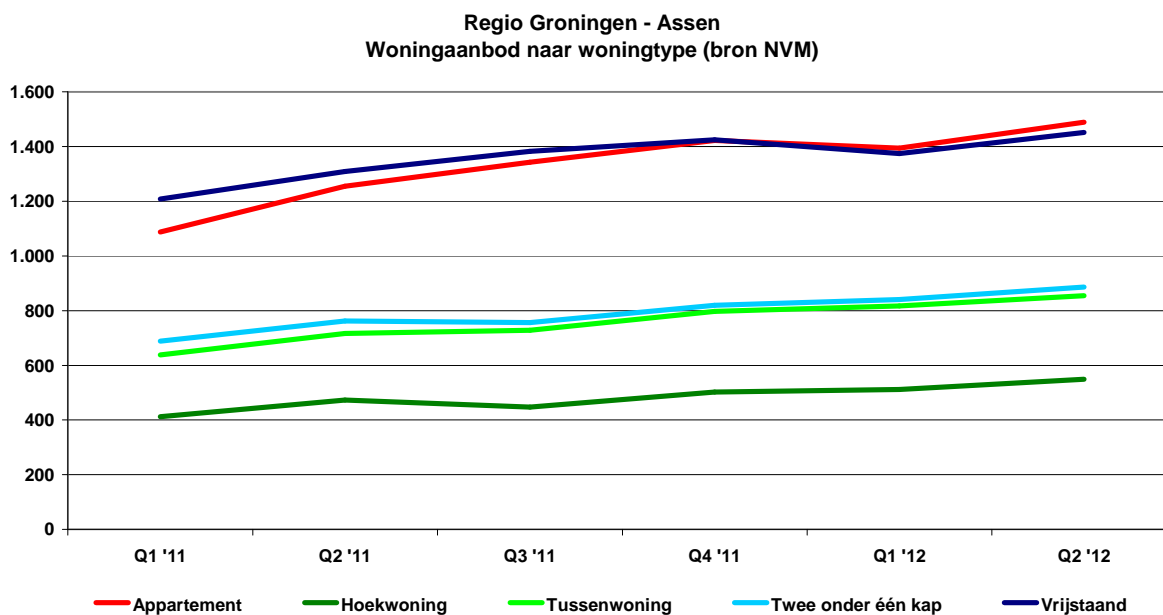


- In de periode 2009, 2010 en 2011 werden in de regio gemiddeld respectievelijk 3.840, 3.880 en 4.540 woningen per kwartaal aangeboden.
- Waar het aanbod nieuwbouwwoningen afneemt, neemt het aanbod bestaande woningen de afgelopen drie jaar juist toe.
- Het aanbod bestaande woningen is na een lichte afname weer toegenomen. Aan het begin van het 2^e kwartaal 2012 stonden in de regio 5.230 woningen te koop, 293 meer (+6%) dan het vorige kwartaal. Aan de stijgende tendens van het aanbod is dus nog steeds geen einde gekomen.
- In 2009, 2010 en 2011 werden gemiddeld respectievelijk 950, 970 en 900 woningen per kwartaal verkocht.
- In de regio werden in het 2^e kwartaal 2012 765⁸ woningen verkocht, 55 (+8%) meer dan in het voorgaande kwartaal, maar 211 (-22%) minder dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar.
- Landelijk steeg het aantal verkochte woningen met ruim 20% ten opzichte van het vorige kwartaal, maar ook hier was sprake van een afname (-1,3%) ten opzichte van het 2e kwartaal vorig jaar.
- Het verkoopresultaat laat sinds het 2^e kwartaal 2010 een dalende tendens zien.
- Bij een toegenomen aanbod en toename van het aantal transacties steeg het verkoopresultaat in het 1^e kwartaal heel licht van 14% naar 15%⁹.
- Het gemiddeld verkoopresultaat lag in 2009 en 2010 op 25%, in 2011 was dit gemiddeld 20%. Het verkoopresultaat in het 2^e kwartaal ligt daar ruim onder.

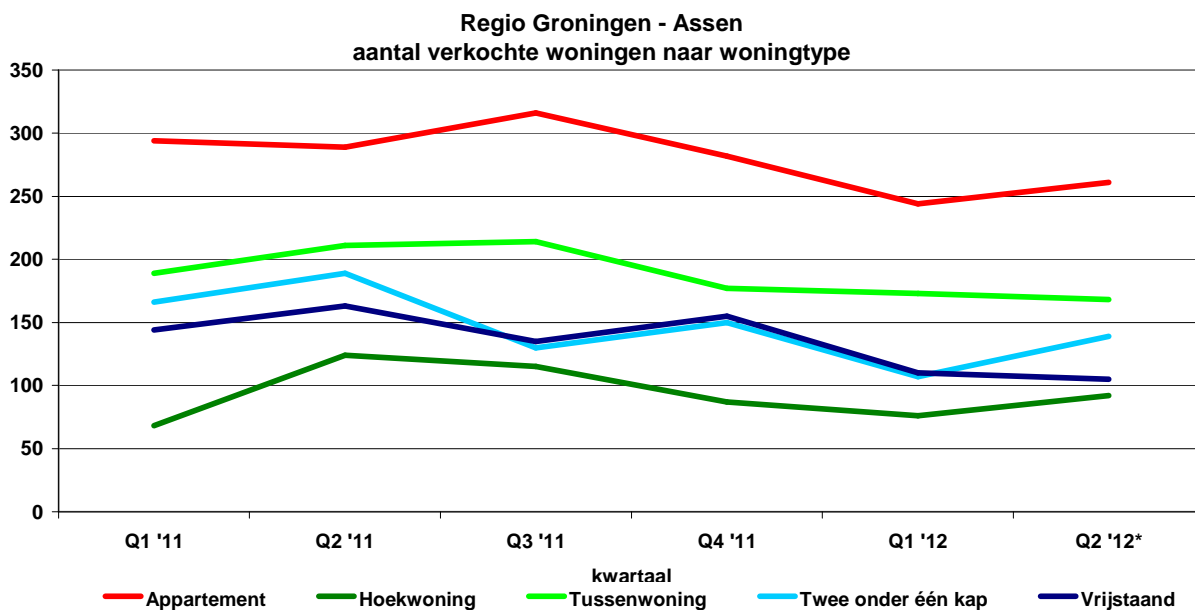
⁸ Voorlopig cijfer! De ervaring van de afgelopen kwartalen leert dat het definitieve cijfer aanzienlijk af kan wijken!

⁹ Voorlopig cijfer!

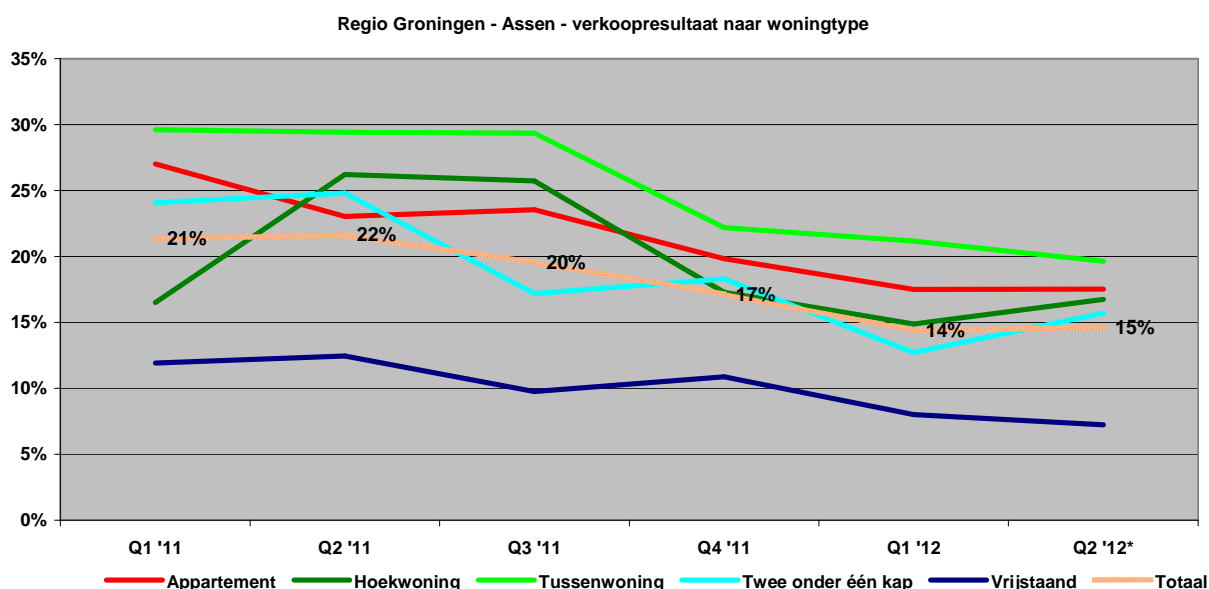
Aanbod en verkoop naar woningtype



- Aan het begin van het 2^e kwartaal stonden in de regio 1.489 appartementen en 3.741 grondgebonden (eengezins) woningen te koop.
- Het aanbod van alle woningtypen nam toe, maar het aanbod appartementen (+95/+7%) en hoekwoningen (+38/+7%) nam relatief sterker toe.
- Vrijstaande woningen en appartementen blijven met afstand de meest aangeboden woningtypes in de regio.



- In het 2^e kwartaal werden 261 appartementen en 504 grondgebonden (eengezins) woningen¹⁰ verkocht. Er werden 7% meer appartementen en 8% meer grondgebonden woningen verkocht ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Appartementen en tussenwoningen worden het meest verkocht.
- Er werden iets minder tussenwoningen en vrijstaande woningen verkocht in het 2^e kwartaal (beide -5%). Van de andere woningtypen werd juist meer verkocht: hoekwoningen +16/+21%, 2[^]1-kap +32/+30% en appartementen +17/+7%.

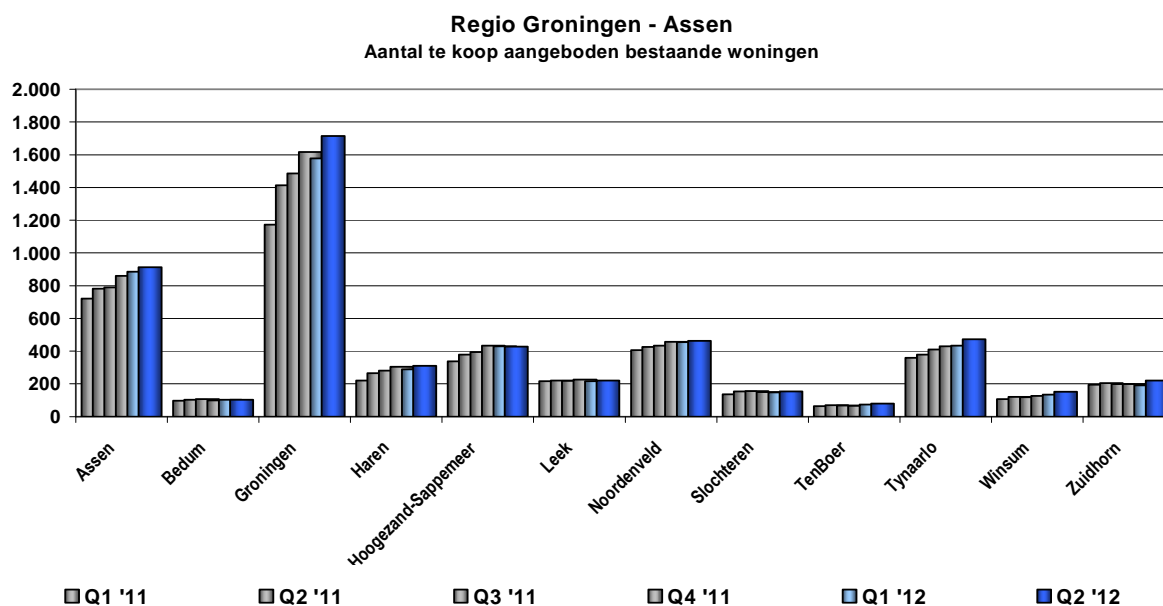


- Het verkoopresultaat¹¹ van tussenwoningen en vrijstaande woningen nam in het 2^e kwartaal af, terwijl het verkoopresultaat van met name hoekwoningen en 2[^]1-kappers duidelijk verbeterde.
- Tussenwoningen worden het best verkocht, vrijstaande woningen het slechtst.

¹⁰ Hoek- en tussenwoningen, 2[^]1-kappers en vrijstaande woningen.

¹¹ Aantal verkochte woningen in het kwartaal / aanbod aan het begin van het kwartaal.

Aanbod per gemeente

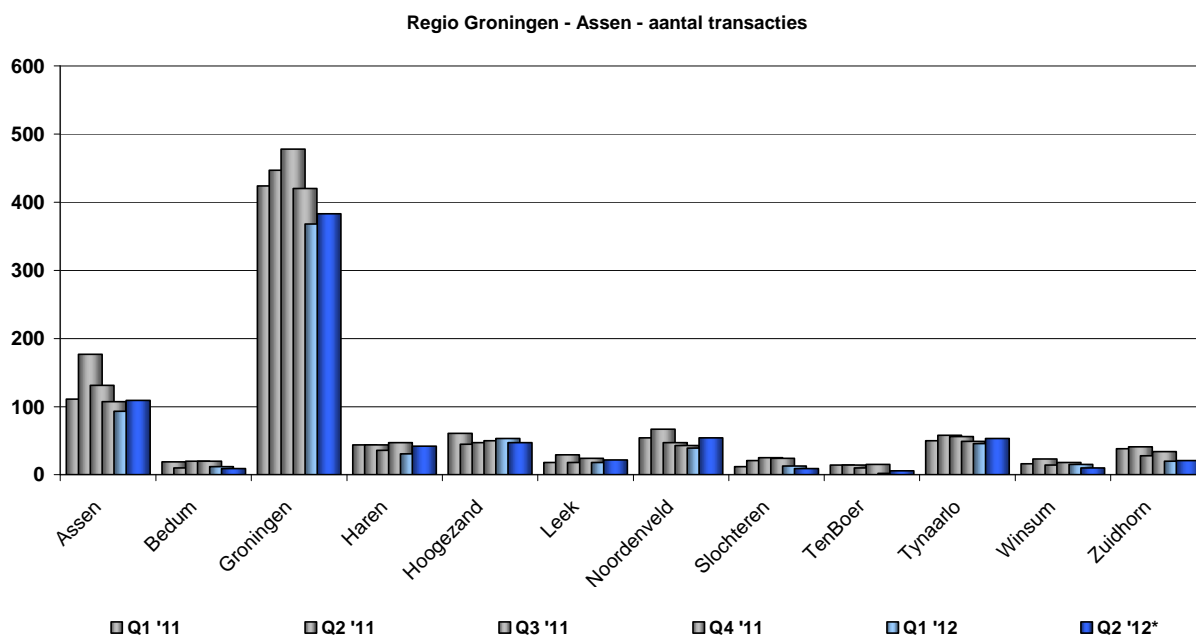


- In alle de gemeenten m.u.v. Hoogezand Sappemeer was er sprake van toename van het aanbod. De toename van het aanbod was het grootst in Groningen (+137/+9%), maar in de gemeente Zuidhorn (+22/16%) was de toename relatief het sterkst.
- Met uitzondering van Leek en Slochteren, was het aanbod in alle gemeenten aan het begin van het 2 kwartaal groter dan een jaar geleden.
- In alle gemeenten is het aanbod momenteel groter dan gemiddeld in de afgelopen drie jaar.

Tabel 6: Verkoop aanbod per gemeente

| | | | | | | Q2 2012 t.o.v. Q1 2012 | | Q2 2012 tov Q2 2011 | | Q2 2012 tov Qgem 2009 tm 2011 | |
|---------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------------------|-----------|---------------------|------------|-------------------------------|------------|
| | 2011 2e kw | 2011 3e kw | 2011 4e kw | 2012 1e kw | 2012 2e kw # | | | | | | |
| Assen | 782 | 789 | 860 | 886 | 913 | 27 | 3% | 131 | 17% | 214 | 31% |
| Bedum | 103 | 106 | 100 | 103 | 103 | 0 | 0% | 0 | 0% | 11 | 12% |
| Groningen | 1,414 | 1,486 | 1,618 | 1,578 | 1,715 | 137 | 9% | 301 | 21% | 419 | 32% |
| Haren | 265 | 281 | 305 | 288 | 311 | 23 | 8% | 46 | 17% | 69 | 28% |
| Hoogezand-Sappemeer | 379 | 395 | 433 | 430 | 428 | -2 | 0% | 49 | 13% | 100 | 30% |
| Leek | 221 | 218 | 226 | 217 | 219 | 2 | 1% | -2 | -1% | 32 | 17% |
| Noordenveld | 425 | 433 | 457 | 455 | 463 | 8 | 2% | 38 | 9% | 74 | 19% |
| Slochteren | 154 | 156 | 149 | 147 | 153 | 6 | 4% | -1 | -1% | 20 | 15% |
| Ten Boer | 69 | 67 | 65 | 75 | 79 | 4 | 5% | 10 | 14% | 14 | 21% |
| Tynaarlo | 379 | 409 | 430 | 433 | 473 | 40 | 9% | 94 | 25% | 115 | 32% |
| Winsum | 120 | 119 | 125 | 134 | 152 | 18 | 13% | 32 | 27% | 45 | 41% |
| Zuidhorn | 205 | 199 | 199 | 191 | 221 | 30 | 16% | 16 | 8% | 33 | 17% |
| Totaal RGA | 4,516 | 4,658 | 4,967 | 4,937 | 5,230 | 293 | 6% | 714 | 16% | 1,143 | 28% |

Transacties per gemeente

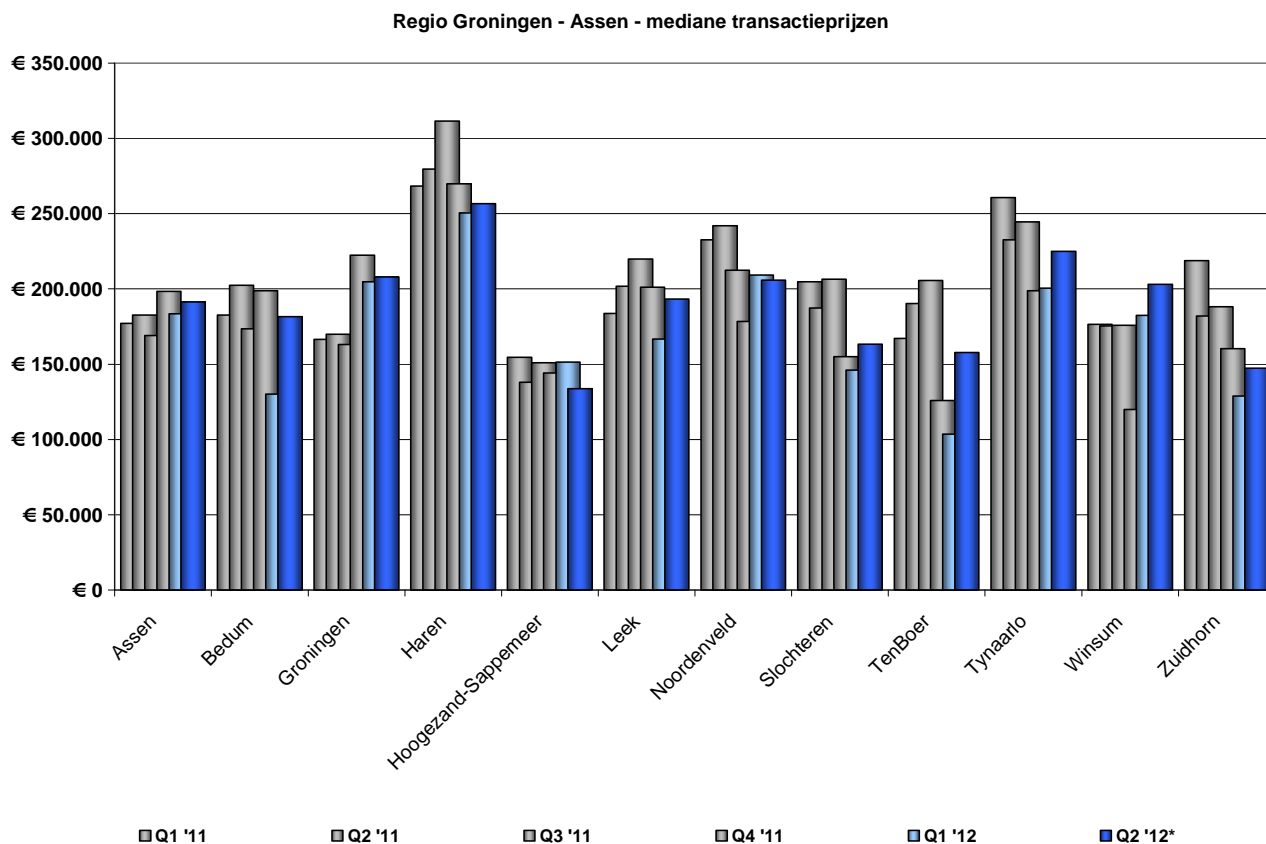


- In vergelijking tot het vorige kwartaal nam het aantal transacties (verkochte woningen) in het 2^e kwartaal 2012 in de meeste regiogemeenten toe. In de gemeenten Bedum, Hoogezand-Sappemeer, Slochteren en Winsum nam het aantal verkochte woningen af.
- Regionaal werden in het 2^e kwartaal 211 (-22%) woningen minder verkocht dan in het zelfde kwartaal vorig jaar. In de gemeenten Assen, Slochteren, Ten Boer, Winsum en Zuidhorn was de verlaging relatief groot.
- Het aantal transacties in het 2^e kwartaal lag in alle gemeenten in meer of minder mate onder het kwartaalgemiddelde van de afgelopen drie jaar. In de gemeenten Bedum, Slochteren, Ten Boer en Winsum week het aantal transactie in het 2^e kwartaal relatief sterk af van het kwartaalgemiddelde van de afgelopen drie jaar.

Tabel 7: Verkochte woningen per gemeente

| | 2011 2e kw | 2011 3e kw | 2011 4e kw | 2012 1e kw | 2012 2e kw # | Q2 2012 t.o.v. Q1 2012 | | Q2 2012 tov Q2 2011 | | Q2 2012 tov Qgem 2009 tm 2011 | |
|---------------------|------------|------------|------------|------------|--------------|------------------------|-----------|---------------------|-------------|-------------------------------|-------------|
| Assen | 177 | 131 | 107 | 93 | 109 | 16 | 17% | -68 | -38% | -31 | -22% |
| Bedum | 10 | 20 | 20 | 12 | 9 | -3 | -25% | -1 | -10% | -8 | -47% |
| Groningen | 447 | 478 | 420 | 368 | 383 | 15 | 4% | -64 | -14% | -81 | -17% |
| Haren | 44 | 36 | 47 | 31 | 42 | 11 | 35% | -2 | -5% | -2 | -5% |
| Hoogezand-Sappemeer | 45 | 47 | 50 | 53 | 47 | -6 | -11% | 2 | 4% | -8 | -14% |
| Leek | 29 | 18 | 24 | 18 | 22 | 4 | 22% | -7 | -24% | -1 | -6% |
| Noorderveld | 67 | 47 | 43 | 39 | 54 | 15 | 38% | -13 | -19% | -1 | -2% |
| Slochteren | 21 | 25 | 24 | 13 | 9 | -4 | -31% | -12 | -57% | -12 | -56% |
| Ten Boer | 14 | 10 | 15 | 2 | 6 | 4 | 200% | -8 | -57% | -8 | -58% |
| Tynaarlo | 58 | 56 | 49 | 46 | 53 | 7 | 15% | -5 | -9% | -2 | -3% |
| Winsum | 23 | 14 | 18 | 15 | 10 | -5 | -33% | -13 | -57% | -11 | -53% |
| Zuidhorn | 41 | 28 | 34 | 20 | 21 | 1 | 5% | -20 | -49% | -12 | -35% |
| Totaal RGA | 976 | 910 | 851 | 710 | 765 | 55 | 8% | -211 | -22% | -176 | -19% |

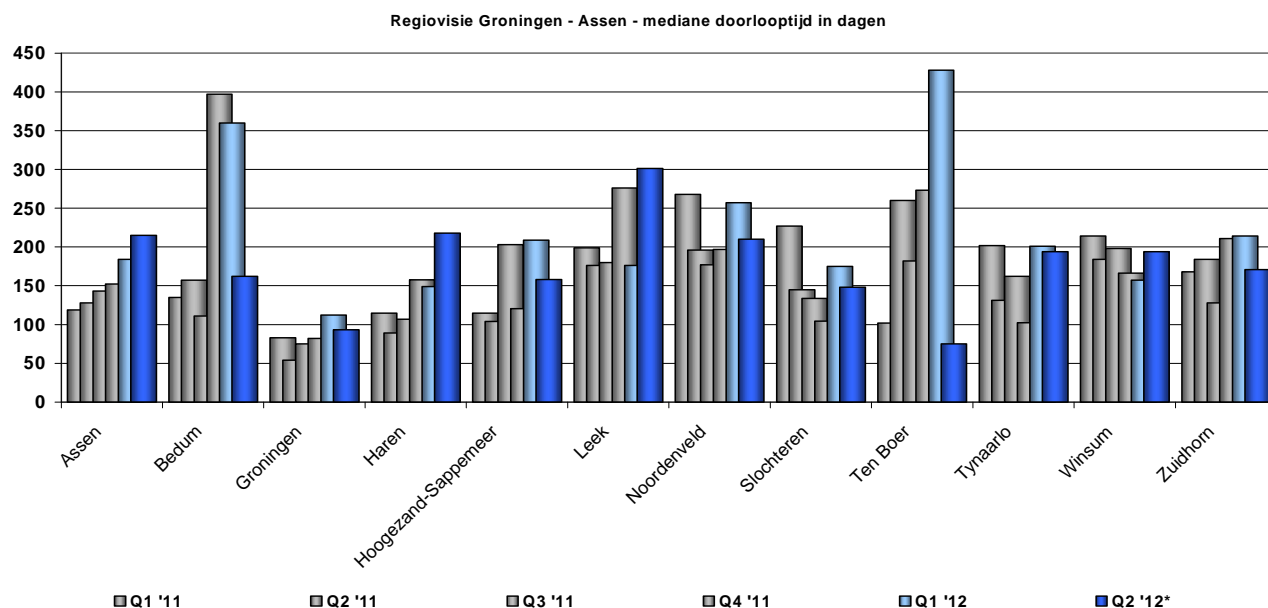
Prijzontwikkeling



- De mediane transactieprizen in de gemeenten Assen en Groningen zijn over het algemeen vrij constant, hoewel Groningen de hogere transactieprizen in de afgelopen drie kwartalen duidelijk afwijken. In de overige gemeenten is door een geringer aantal transacties sprake van meer schommelingen.
- In de jaren 2009 en 2010 lag de gemiddelde mediane transactieprijs in de regio op € 184.400,-. In 2011 steeg de mediane transactieprijs regionaal naar € 189.500,-.
- De mediane transactieprijs voor de regio¹² lag in het 2^e kwartaal 2012 met € 201.400,- bijna 4% hoger dan in vorige kwartaal en bijna 8% hoger dan in het zelfde kwartaal vorig jaar.
- Ten opzichte van het kwartaalgemiddelde van de afgelopen drie jaar lag de mediane transactieprijs in het 2^e kwartaal ruim 8% hoger. Dit beeld wordt bepaald door de gemeenten Assen, Groningen en Winsum. Alleen in deze gemeenten lag de mediane transactieprijs boven het kwartaalgemiddelde van de afgelopen drie jaar. In alle andere gemeenten was de mediane transactieprijs lager dan het kwartaalgemiddelde.
- De gemeente Haren had de hoogste mediane transactieprijs (€ 256.700,-), de gemeente Hoogezand-Sappemeer de laagste (€ 133.900,-).

¹² Gewogen gemiddelde

Doorlooptijden



- In de jaren 2009 t/m 2011 lag de gemiddelde doorlooptijd in de regio op 110 dagen.
- Regionaal daalde de mediane looptijd in het 2^e kwartaal van 152 naar 147 dagen, een afname met 5% ten opzichte van het vorige kwartaal. In de gemeenten Assen, Haren, Leek en Winsum was juist sprake van een toenemende doorlooptijd in het 2^e kwartaal.
- In vergelijking met het 2^e kwartaal vorig jaar en het kwartaalgemiddelde 2009 t/m 2011 was er regionaal gezien sprake van een duidelijk langere doorlooptijd. Dit beeld geldt voor alle gemeenten.
- Woningen in Ten Boer werden in het 2^e kwartaal van dit jaar het snelst verkocht, namelijk gemiddeld binnen 75 dagen. Dat is bijzonder, want in het vorige kwartaal werd voor deze gemeente nog de langste doorlooptijd waargenomen (428 dagen). Dergelijke grote schommelingen kunnen zich voordoen bij geringe verkoopaantallen). De doorlooptijd in de gemeente Groningen is vrij constant duidelijk lager dan in andere gemeenten.
- De gemeente Leek had in het 2^e kwartaal met 301 dag de langste doorlooptijd.

2.3. SOCIALE HUURSECTOR

De marktsituatie in de sociale huursector in de regio Groningen - Assen wordt in beeld gebracht op basis van gegevens die op verzoek van de regio door de woningcorporaties worden aangeleverd¹³. Voor de vraagzijde wordt als indicator het aantal nieuwe inschrijvingen per kwartaal gehanteerd. De aanbodzijde wordt in beeld gebracht via mutatiegegevens (nieuwe verhuringen).

2.3.1. De vraag

Met betrekking tot de vraagzijde worden twee kanttekeningen geplaatst. Uit de nieuwe inschrijvingen wordt niet duidelijk hoe urgent de vraag is. Sommige mensen hoeven niet op korte termijn een huurwoning, maar schrijven zich vroegtijdig in om punten te verzamelen. Daarnaast schrijven sommige mensen zich in bij meerdere corporaties en kan er sprake zijn van een zekere mate van dubbeltelling. Dit laatste is echter een vrij constante factor, het gaat uiteindelijk vooral om de ontwikkeling.

Het aantal nieuwe inschrijvingen werd tot 2012 door enkele corporaties (Actium en Woonborg) niet per gemeente aangeleverd. Het aantal nieuwe inschrijvingen van deze corporaties had betrekking op het gehele werkgebied en worden tot 2012 in onderstaande tabel weergegeven onder 'niet gespecificeerde gemeenten'. Met ingang van het 1^e kwartaal 2012 leveren genoemde corporaties de gegevens wel per gemeente. Het betreft de gemeenten Assen, Haren, Noordenveld en Tynaarlo (gedeeltelijk).

| Tabel 8: Nieuw ingeschreven woningzoekenden | | | | | | | | | | | | |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------------|------------|------------------------|------------|--------------------------|------------|
| gemeente | 2011 1e kwartaal | 2011 2e kwartaal | 2011 3e kwartaal | 2011 4e kwartaal | 2012 1e kwartaal | 2012 2e kwartaal | Q2-2012 t.o.v. Q1-2012 | | Q2-2012 t.o.v. Q2-2011 | | Q2 t.o.v. Qgem 2009-2011 | |
| Assen | | | | | 356 | 289 | -67 | -19% | | | | |
| Bedum | 84 | 48 | 54 | 61 | 74 | 57 | -17 | -23% | 9 | 19% | -6 | -10% |
| Groningen | 3.955 | 3.232 | 3.331 | 3.027 | 3.947 | 4.750 | 803 | 20% | 1.518 | 47% | 1.301 | 38% |
| Haren | | | | | 0 | 20 | 20 | | 20 | | | |
| Hoogezand-Sappemeer | 375 | 339 | 330 | 270 | 386 | 235 | -151 | -39% | -104 | -31% | -118 | -33% |
| Leek | 124 | 98 | 88 | 107 | 130 | 132 | 2 | 2% | 34 | 35% | 25 | 24% |
| Noordenveld | | | | | 107 | 105 | -2 | -2% | | | | |
| Slochteren | 60 | 50 | 56 | 64 | 67 | 60 | -7 | -10% | 10 | 20% | 1 | 2% |
| Ten Boer | 26 | 18 | 18 | 24 | 26 | 13 | -13 | -50% | -5 | -28% | -9 | -41% |
| Tynaarlo | 73 | 42 | 57 | 59 | 151 | 99 | -52 | -34% | 57 | 136% | 38 | 61% |
| Winsum | 57 | 43 | 31 | 184 | 67 | 56 | -11 | -16% | 13 | 30% | -14 | -19% |
| Zuidhorn | 69 | 62 | 68 | 61 | 62 | 72 | 10 | 16% | 10 | 16% | 5 | 7% |
| Niet gespecificeerde gemeenten | 1.208 | 765 | 864 | 996 | | | | | | | | |
| Totaal RGA | 6.031 | 4.697 | 4.897 | 4.853 | 5.373 | 5.888 | 515 | 10% | 1.191 | 25% | 686 | 13% |
| index | 107% | 83% | 87% | 86% | 95% | 104% | | | | | | |

- In het 2^e kwartaal 2012 schreven zich bij de woningcorporaties in de regio 5.888 mensen in voor een sociale huurwoning, 515 (+10%) meer dan in het vorige kwartaal en maar liefst 1.191 meer (-25%) dan in 2^e kwartaal vorig jaar. Het aantal inschrijvingen was ook duidelijk groter dan gemiddeld de afgelopen jaren.
- Met name in de gemeenten Groningen en Leek was sprake van een beduidend groter aantal nieuwe inschrijvingen dan gebruikelijk. Het groter aantal inschrijvingen in Tynaarlo is verklaarbaar doordat de inschrijvingen van Woonborg en Actium sinds het 1^e kwartaal worden meegeteld.
- In de gemeenten Hoogezand-Sappemeer, Ten Boer en Winsum was juist sprake van een geringer aantal nieuwe inschrijvingen dan gebruikelijk.

¹³ Het betreft de corporaties Wold & Waard, Stichting Woningbouw Slochteren, Stichting Eelder Woningbouw, Wierden en Borgen, Woonborg, Actium, Lefier, Patrimonium, Huismeesters, Nijestee en Steelande (voorheen Talma en Woonstade) et een woningbestand van zo'n 60.600 woningen in de regio Gr-As.

2.3.2. Aanbod (nieuwe verhuringen)

In onderstaande tabel zijn de mutatie-percentages¹⁴ per gemeente weergegeven. Ze geven het aantal nieuwe verhuringen weer uitgedrukt in een percentage van de beschikbare voorraad huurwoningen. Mutatiepercentages geven een beeld van de ontwikkeling van het aanbod en worden doorgaans op jaarbasis gepubliceerd. Om een goede vergelijking te kunnen maken zijn de mutatiepercentages per kwartaal vermenigvuldigd met een factor 4. Op die manier zijn ze vergelijkbaar met de jaarcijfers uit het verleden.

| Tabel 9: Mutatiepercentages | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------------|-----------|------------------------|-------------|--------------------------|------------|
| gemeente | 2011 1e kwartaal | 2011 2e kwartaal | 2011 3e kwartaal | 2011 4e kwartaal | 2012 1e kwartaal | 2012 2e kwartaal | Q2-2012 t.o.v. Q1-2012 | | Q2-2012 t.o.v. Q2-2011 | | Q2 t.o.v. Qgem 2009-2011 | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Assen | 10,1% | 9,9% | 9,4% | 8,9% | 11,7% | 9,9% | -1,8% | -15% | 0,0% | 0% | 0,5% | 5% |
| Bedum | 9,1% | 10,3% | 8,3% | 11,8% | 10,3% | 9,5% | -0,8% | -8% | -0,8% | -8% | 0,5% | 6% |
| Groningen | 8,2% | 11,4% | 9,0% | 8,0% | 8,7% | 7,6% | -1,1% | -13% | -3,8% | -33% | -1,3% | -14% |
| Haren | 7,7% | 7,7% | 8,9% | 0,0% | 6,1% | 6,5% | 0,4% | 7% | -1,2% | -16% | -1,2% | -16% |
| Hoogezand-Sappemeer | 7,9% | 7,8% | 9,4% | 6,3% | 7,4% | 7,8% | 0,4% | 5% | 0,0% | 0% | -1,8% | -19% |
| Leek | 4,5% | 10,1% | 12,5% | 4,5% | 5,0% | 28,9% | 23,9% | 474% | 18,8% | 187% | 22,2% | 330% |
| Noordenveld | 6,8% | 14,2% | 6,2% | 6,8% | 3,9% | 11,3% | 7,4% | 192% | -2,9% | -21% | 4,5% | 67% |
| Slochteren | 9,1% | 9,8% | 6,9% | 12,4% | 11,1% | 16,7% | 5,6% | 50% | 6,9% | 70% | 7,7% | 86% |
| Ten Boer | 6,1% | 10,1% | 18,2% | 15,2% | 10,1% | 7,1% | -3,0% | -30% | -3,0% | -30% | -1,8% | -21% |
| Tynaarlo | 6,0% | 7,2% | 6,6% | 9,2% | 6,4% | 6,6% | 0,2% | 3% | -0,6% | -8% | -0,5% | -7% |
| Winsum | 7,5% | 8,4% | 8,1% | 7,5% | 9,8% | 6,9% | -2,9% | -29% | -1,4% | -17% | -2,5% | -26% |
| Zuidhorn | 7,8% | 8,7% | 17,9% | 9,2% | 9,5% | 5,3% | -4,2% | -44% | -3,3% | -39% | -5,4% | -50% |
| Totaal RGA | 8,2% | 10,6% | 9,1% | 8,0% | 8,7% | 8,7% | 0,0% | 0% | -1,9% | -18% | -0,1% | -2% |

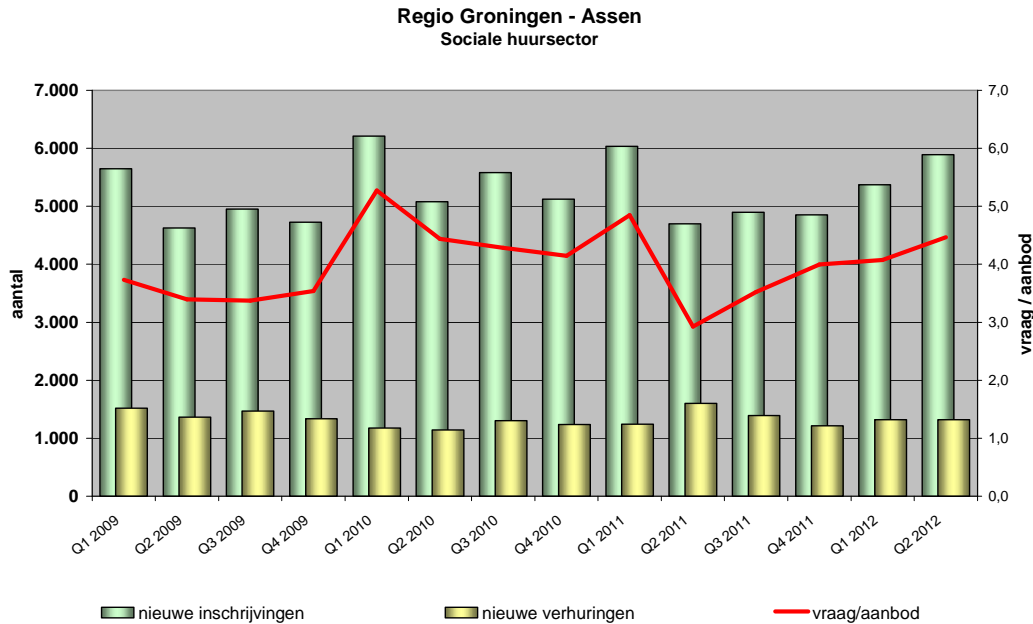
- In de afgelopen drie jaar werden in de regio per kwartaal gemiddeld ruim 1.300 nieuwe verhuringen geregistreerd. Het mutatiepercentage lag in die periode gemiddeld op 8,8% (2009: 9,4% - 2010: 8,1% - 2011: 9,0%).
- In het 2^e kwartaal vonden in de regio 1.318 nieuwe verhuringen plaats, nagenoeg net zoveel als in het voorgaande kwartaal en nagenoeg op het gemiddelde niveau van de afgelopen 3 jaar. Wel was het aantal mutaties in het 2^e kwartaal duidelijk lager dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar (-287/-18%).
- Het mutatiepercentage kwam daarmee in het 2^e kwartaal uit op 8,7%, net als in het vorige kwartaal. Dat is 18% minder dan in het 2^e kwartaal vorig jaar en iets onder het gemiddeld mutatiepercentage in de afgelopen drie jaar.
- Het laagste mutatiepercentage werd in het afgelopen kwartaal gemeten in de gemeente Zuidhorn (5,3%), het hoogste in de gemeente Leek (28,9%). Het hoge mutatiepercentage in Leek houdt verband met het in verhuur brengen drie nieuwbouwcomplexen met in totaal 80 woningen. een nieuw complex met 65 huurappartementen in het centrum. Ook in de gemeente Noordenveld was sprake van een relatief forse toename van mutaties door het in verhuur brengen van een nieuw complex met 21 huurappartementen.



¹⁴ Aantal nieuwe verhuringen / de omvang van de voorraad

2.3.3. Vraag / aanbod

In onderstaande grafiek worden samenvattend vraag en aanbod op regioniveau weergegeven en uitgedrukt in een verhoudingsgetal (vraag / aanbod). Dit verhoudingsgetal is een indicator voor de druk op de huursector. Hoe hoger het getal, hoe groter de druk op de sociale huursector.



De druk op de sociale huursector liep de afgelopen vier kwartalen gestaag op na de forse afname in het 1^e kwartaal 2011. De toenemende druk was tot begin 2012 het gevolg van een afnemende aantal mutaties bij een ongeveer gelijkblijvend aantal nieuwe verhuringen. Sindsdien bleef het aantal mutaties vrij constant, maar nam het aantal nieuw ingeschreven woningzoekenden toe. De druk nam in het 2^e kwartaal verder toe van 4,1 naar 4,5 als resultante van de toename van het aantal nieuwe inschrijvingen en een gelijkblijvend aantal mutaties.

Tabel 10: Spanningsindicatie

| gemeente | Q1 2009 | Q2 2009 | Q3 2009 | Q4 2009 | Q1 2010 | Q2 2010 | Q3 2010 | Q4 2010 | Q1 2011 | Q2 2011 | Q3 2011 | Q4 2011 | Q1 2012 | Q2 2012 |
|--------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Assen | | | | | | | | | | | | | 1.5 | 1.5 |
| Bedum | 4.1 | 2.7 | 2.1 | 2.7 | 4.3 | 6.2 | 3.4 | 2.7 | 3.7 | 1.8 | 2.6 | 2.0 | 2.8 | 2.4 |
| Groningen | 4.7 | 4.4 | 4.0 | 4.2 | 6.0 | 4.9 | 4.7 | 4.5 | 5.5 | 3.2 | 4.2 | 4.3 | 5.2 | 7.1 |
| Haren | | | | | | | | | | | | | 0.0 | 1.3 |
| Hoogezand-Sappemeer | 1.9 | 2.0 | 2.5 | 2.6 | 3.9 | 4.9 | 2.5 | 2.8 | 3.7 | 3.4 | 2.7 | 3.3 | 4.1 | 2.4 |
| Leek | 4.2 | 8.2 | 2.6 | 4.4 | 3.2 | 5.0 | 17.5 | 4.2 | 7.3 | 2.6 | 1.9 | 6.3 | 6.8 | 1.2 |
| Noordenveld | | | | | | | | | | | | | 4.3 | 1.4 |
| Slochteren | 1.9 | 1.5 | 2.2 | 3.3 | 2.3 | 2.1 | 2.8 | 2.6 | 2.1 | 1.7 | 2.7 | 1.7 | 2.0 | 1.2 |
| Ten Boer | 3.2 | 3.3 | 2.1 | 2.0 | 2.8 | 6.8 | 3.2 | 4.8 | 4.3 | 1.8 | 1.0 | 1.6 | 2.6 | 1.9 |
| Tynaarlo | | | | | | | | | | | | | 4.4 | 2.8 |
| Winsum | 1.3 | 2.0 | 3.6 | 1.5 | 2.0 | 1.5 | 2.2 | 1.8 | 2.2 | 1.5 | 1.1 | 7.1 | 2.0 | 2.3 |
| Zuidhorn | 2.2 | 2.5 | 2.4 | 5.6 | 1.9 | 0.8 | 2.4 | 2.6 | 2.5 | 2.0 | 1.1 | 1.8 | 1.8 | 3.8 |
| Niet gespecificeerde gemeenten | 3.3 | 2.5 | 2.5 | 2.6 | 5.5 | 4.4 | 4.5 | 4.6 | 4.4 | 2.3 | 3.3 | 3.9 | | |
| Totaal RGA | 3.7 | 3.4 | 3.4 | 3.5 | 5.3 | 4.4 | 4.3 | 4.1 | 4.8 | 2.9 | 3.5 | 4.0 | 4.1 | 4.5 |

De druk op de huursector was in het 2^e kwartaal het grootst in Groningen (7,1) en het laagst in Haren en Leek (1,2). De lage spanning in Leek wordt, zoals hiervoor aangegeven, veroorzaakt door het op de markt brengen van een relatief groot aantal nieuwe huurwoningen.

