KWARTAALRAPPORTAGE
3 - 2013

WONINGBOUW- EN WONINGMARKTMONITOR

november 2013

Regio Groningen-Assen
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 21
2.3. Sociale huursector 29
2.3.1. De vraag 29
2.3.2. Aanbod (nieuwe verhuringen) 30
2.3.3. Vraag / aanbod 32

CONCEPT

CONCEPT

Samenvatting

Algemeen
Eind 2012 werden in de regio nieuwe afspraken gemaakt over de regionale en gemeentelijke woningbouwopgaven. Sindsdien richt de regio zich op een als reëel ingeschat marktscenario van circa 1.340 woningen per jaar, waar voorheen uit werd gegaan van een productie van 2.900 woningen per jaar.

Woningbouw
- In het 3e kwartaal 2013 werd voor 97 woningen vergunning verleend. Daarmee ligt de vergunningverlening dit jaar op een duidelijk lager niveau dan de afgelopen jaren. Er worden vooral veel minder huurwoningen vergund dan gebruikelijk.
- Het niveau van vergunningverlening was het afgelopen anderhalf jaar onvoldoende om de afgesproken woningproductie van circa 1.300 woningen per jaar te realiseren.
- Per 1 oktober 2013 zaten er bijna 2.200 woningen in de **pijplijn**, goed voor bijna 1,5 jaar productie volgens de nieuwe afspraken. Voor deze woningen is bouwvergunning verleend. Een deel hiervan is in aanbouw. Het volume in de pijplijn is momenteel uitzonderlijk laag.
- In de eerste helft 2013 werden volgens het CBS zo'n 1.230 **nieuwe woningen** in de regio opgeleverd. In het 3e kwartaal waren dat er 360. Dat bracht het totaal aantal tot nu toe opgeleverde woningen op bijna 1.600. Deze cijfers zijn echter inclusief onzelfstandige woonruimten (o.a. studentenhuisvesting) die in de regionale afspraken buiten beschouwing zijn gebleven. Met name in Groningen wordt veel studentenhuisvesting opgeleverd.

Woningmarkt
- Zowel het **consumentenvertrouwen** als het vertrouwen in het economisch klimaat zijn laag, maar zijn de afgelopen kwartalen wel duidelijk verbeterd. De koopbereidheid nam in het 3e kwartaal iets af en laat nog geen verbetering zien.
- De **hypotheekrente** bleef in het 3e kwartaal stabiel op 4,3%. In combinatie met de gedaalde koopprijzen en stijgende huurprijzen maakt de lage rente het kopen van een woning steeds interessanter.

- Het **aanbod**[1] **nieuwbouw koopwoningen** in de regio nam in het 3e kwartaal 2013 met 17 woningen toe naar 804 aan het eind van het kwartaal. Het aanbod rijwoningen en 2^1-kappers nam af. Het actuele aanbod bestaat voor 28% uit appartementen en voor 72% uit grondgebonden woningen.
- In het afgelopen kwartaal werden in de regio 66 nieuwe woningen **verkocht**, iets meer dan in het vorige kwartaal toen er 62 werden verkocht.
- Het **verkoopresultaat** nieuwbouw verbeterde in het 3e kwartaal marginaal als gevolg van de lichte toename van het aantal verkochte woningen.
- Positief is de 19% toename van het aantal woningen waar een optie op is genomen. Ook in het 2e kwartaal nam het aantal opties toe en wellicht is dit een voorbode van een aantrekkende verkoop.

- Het aanbod aan **kavels** nam in het 3e kwartaal iets af (-13/-3%). Per 1 oktober 2013 waren in de regio 395 kavels voor particulieren beschikbaar, hoofdzakelijk voor vrijstaande woningen (87%).
- Op 51 kavels (13% van het aanbod) is een optie genomen.
- In het 3e kwartaal werden 11 kavels verkocht, 1 meer dan in het 2e kwartaal. Het verkoopresultaat nam door de lichte afname van het aanbod en de lichte toename van de verkoop marginaal toe van 2,4% naar 2,7%. Kavels worden relatief slechter verkocht dan projectmatige nieuwbouw.

- Het **aanbod bestaande koopwoningen** nam in het 3e kwartaal, na een toename in het 2e kwartaal, weer af van ruim 5.100 naar ruim 5.000 woningen.
- In het 3e kwartaal 770 woningen **verkocht**, 46 minder (-6%) dan in het vorige kwartaal. Landelijk nam het aantal transacties opnieuw toe (+10%).
- Het **verkoopresultaat** verminderde door de afgenomen verkoop en daalde in het 3e kwartaal van 16% naar 15%. Bestaande woningen verkochten ook in 3e kwartaal duidelijk beter dan nieuwbouw woningen.

[1] Actief in verkoop

CONCEPT

- De druk in de **sociale huursector** nam in het 3e kwartaal van dit jaar opnieuw iets af door een toename van het aantal mutaties (aanbod).
- Er werden in het 3e kwartaal 4.412 nieuwe **inschrijvingen** geregistreerd, 14% minder dan gebruikelijk in de afgelopen vier jaar. Het aantal nieuwe inschrijvingen ligt sinds begin dit jaar op een duidelijk lager niveau dan daarvoor. Wellicht spelen ontmoedigingseffecten van de inkomensnorm en huurverhoging bij mutatie een rol.
- In het 3e kwartaal werden bijna 1.500 woningen opnieuw verhuurd, 12% meer dan gebruikelijk de afgelopen 4 jaar.
- Het regionale **mutatiepercentage** nam in het 3e kwartaal dan ook toe van 8,6% naar 9,6%.
- De spanning op de sociale huurmarkt laat sinds een jaar geleden een dalende tendens zien en was in het 3e kwartaal duidelijk lager dan gebruikelijk, met name door het lagere niveau van nieuwe inschrijvingen.

CONCEPT

Inleiding

Op 24 februari 2012 werd in regionaal verband overeenstemming bereikt over verlaging van het regionale woningbouwopgave in verband met de economische recessie en de veranderde woningmarktsituatie. Afgesproken werd 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 nu 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, Hoogezand-Sappemeer, Leek, Noordenveld, Slochteren, Ten Boer, Winsum en Zuidhorn is een 1.000 woningen scenario het uitgangspunt. Voor de regio als geheel betekende dit een verlaging van de woningbouwopgave van 2.900 naar circa 1.340 woningen per jaar. Met de gezamenlijke ondertekening van het Regionaal Instemmingsmodel op 20 december 2012 werden nadere afspraken over de aanpassing van de planaanbod in de regio bekrachtigd.

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 marktinformatie om meer zicht te krijgen op het functioneren van de regionale woningmarkt. Daarom wordt eens per kwartaal een rapportage uitgebracht met actuele woningbouw- en woningmarktgegevens.
Het doel van deze rapportages is het verkrijgen van inzicht in relevante regionale woningbouw- en woningmarktgegevens om te komen tot een betere woningbouwafstemming in de regio. Knelpunten maar ook kansen worden hiermee naar verwachting eerder gesignaleerd.

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

De kwartaalrapportage is gebaseerd op kwartaalcijfers van het CBS, de NVM, verkoopinformatie nieuwbouw verzameld bij makelaars en informatie over de sociale huursector aangeleverd door de woningcorporaties. Daarnaast wordt één keer per jaar aandacht besteed aan de geplande bouwprojecten in de regiogemeenten. Dit gebeurt voor de stand van zaken per 1 januari.

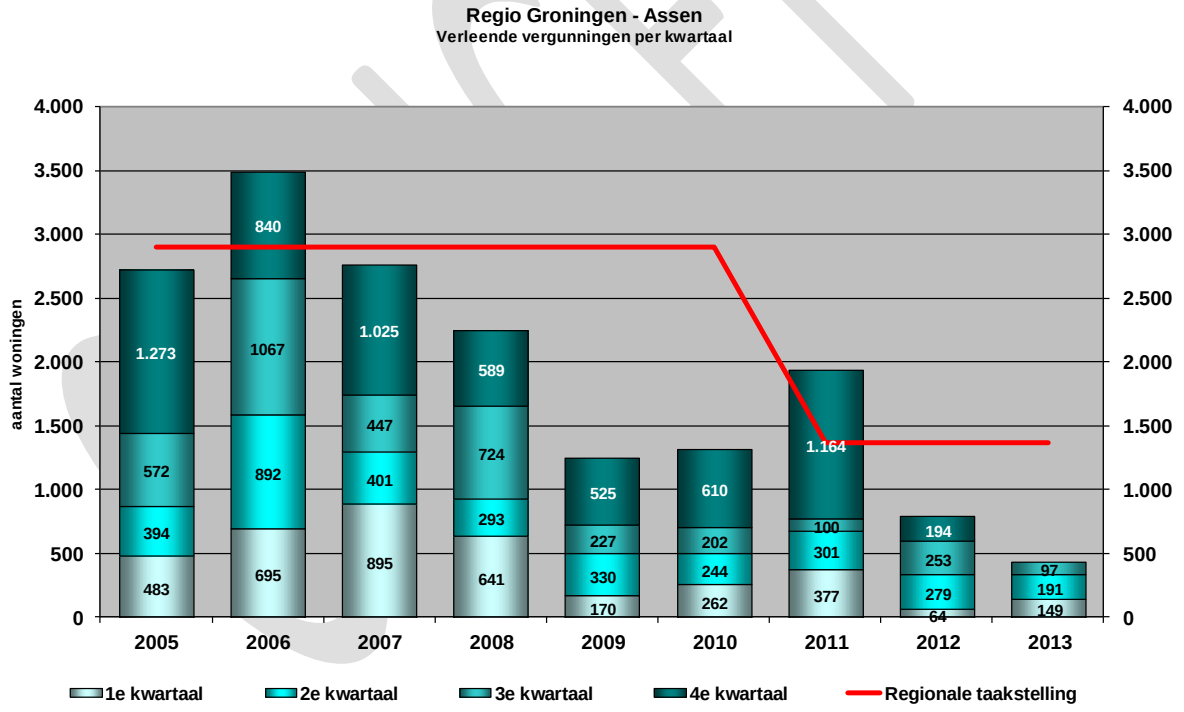
CONCEPT

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 betrof gegevens over vergunningverlening (W011 / maandelijks), nieuwbouw (W015 / maandelijks) en sloop en toevoeging anderszins[2] (W055 / elk kwartaal). Met ingang van 2012 haalt het CBS de gegevens over woningproductie en onttrekking van woningen rechtstreeks uit Basis Administratie Gebouwen (BAG). Daarbij wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen zelfstandige woningen en onzelfstandige woonruimte (studentenhuisvesting, verpleeg- en verzorgingshuizen, enz.. In de regionale woning-bouwafspraken zijn de onzelfstandige woonruimten buiten beschouwing gebleven, terwijl deze sinds 1/1/2012 wel in de CBS productiecijfers worden meegenomen! Bovendien is het kwalitatieve beeld van de woningproductie (huur / koop / egz / mgz) verloren gegaan. De gegevens over vergunningverlening worden nog wel gebaseerd op meldingen van de gemeente.

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. Deze gegevens worden overigens nog steeds door gemeenten aan het CBS geleverd.
In onderstaande grafiek is naast het aantal woningen waarvoor vergunning is verleend ook de regionale taakstelling[3] 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, gevolgd door een buitengewoon laag aantal vergunde woningen in 2012.

- In het 3e kwartaal werd voor 97 bouwvergunning verleend. Dat is voor regionale begrippen een extreem laag aantal.

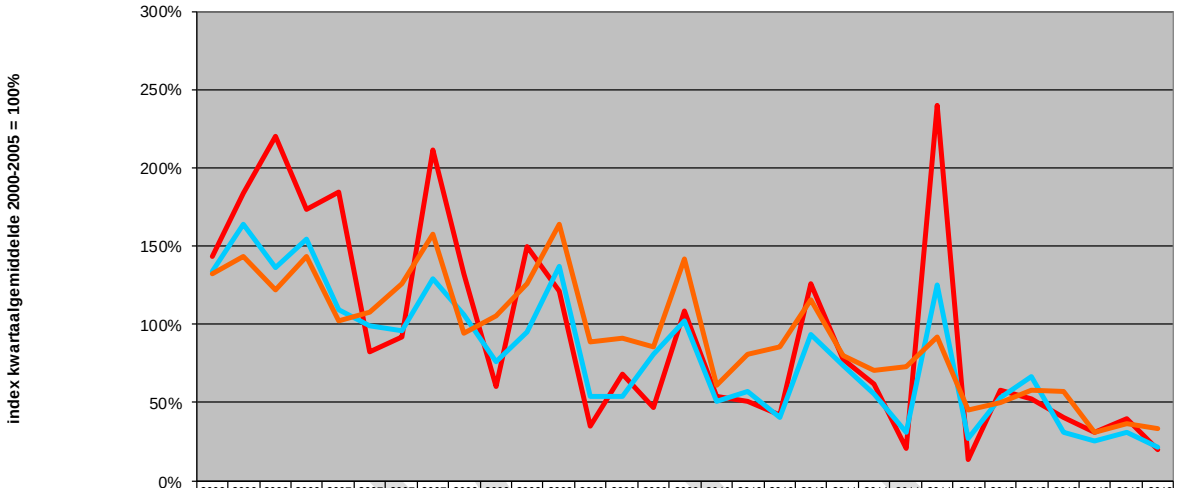
[2] Toevoeging anderszins: nieuwe woonruimte door verbouw of splitsing

[3] De regionale taakstelling is in 2012 bijgesteld van 2.900 naar circa 1.340 woningen per jaar. Tussen het verlenen van een vergunning en de realisatie van een woning verstrijkt gemiddeld 2 jaar. Om in 2012 een productie van circa 1.340 woningen te halen had in 2010 voor ruim 1.300 woningen vergunning moeten worden verleend.

- Dat brengt het totaal aantal woning waarvoor dit jaar vergunning is verleend op 437. Dat is in vergelijking met de afgelopen ‘crisisjaren’ ongebruikelijk weinig.
- Het niveau van vergunningverlening was in de afgelopen 6 kwartalen onvoldoende om in de komende periode de afgesproken woningproductie van ruim 1.300 woningen per jaar te realiseren!

In onderstaande grafiek is de regionale vergunningverlening in landelijk perspectief geplaatst door middel van indexcijfers. Hierbij is het kwartaalgemiddelde in de periode 2000 tot 2005 als uitgangspunt (100%) genomen.

Regionale vergunningverlening in landelijk perspectief



	2006 1e kw	2006 2e kw	2006 3e kw	2006 4e kw	2007 1e kw	2007 2e kw	2007 3e kw	2007 4e kw	2008 1e kw	2008 2e kw	2008 3e kw	2008 4e kw	2009 1e kw	2009 2e kw	2009 3e kw	2009 4e kw	2010 1e kw	2010 2e kw	2010 3e kw	2010 4e kw	2011 1e kw	2011 2e kw	2011 3e kw	2011 4e kw	2012 1e kw	2012 2e kw	2012 3e kw	2012 4e kw	2013 1e kw	2013 2e kw	2013 3e kw
Regio Groningen Assen	143%	184%	220%	173%	185%	83%	92%	211%	132%	60%	149%	121%	35%	68%	47%	108%	54%	50%	42%	126%	78%	62%	21%	240%	13%	58%	52%	40%	31%	39%	20%
Noord Nederland	134%	164%	136%	154%	109%	99%	96%	129%	106%	76%	95%	137%	54%	54%	81%	102%	50%	57%	41%	93%	74%	56%	31%	125%	27%	53%	66%	31%	26%	31%	22%
Nederland	132%	143%	122%	143%	102%	107%	126%	158%	94%	105%	126%	164%	89%	91%	85%	142%	61%	81%	85%	115%	80%	70%	73%	92%	45%	50%	58%	57%	31%	36%	34%

Tot het 4e 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.

- Zowel landelijk, als op landsdeel en regionaal niveau lag de vergunningverlening in het 3e kwartaal op een extreem laag niveau.
- Noord Nederland en de regio Groningen – Assen deden het in het 3e kwartaal slechter dan gemiddeld in Nederland.

In tabel 1 is de vergunningverlening over de afgelopen 8 kwartalen per gemeente weergegeven. In de afgelopen 5 jaar (2008 t/m 2012) werd per kwartaal gemiddeld voor 377 woningen vergunning verleend. Dit kwartaalgemiddelde is ook in tabel 1 als referentiekader opgenomen.

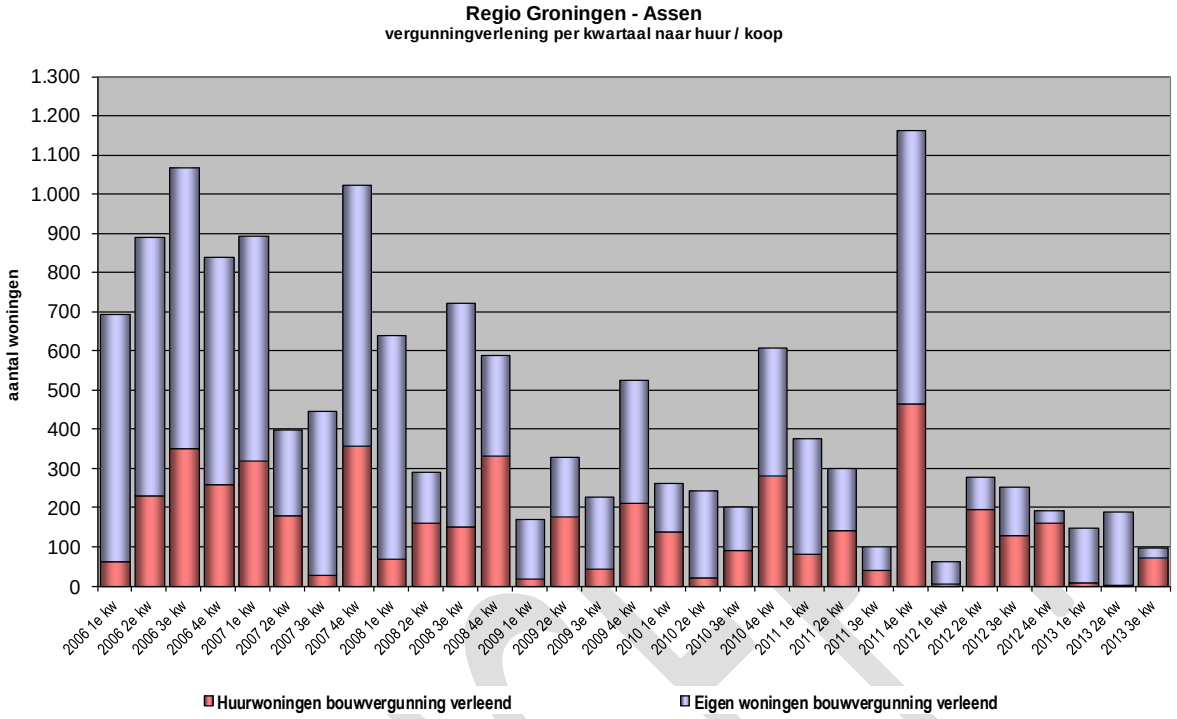
Tabel 1: Vergunningverlening per gemeente

		2011	2012				2013			
	kwartaal-gemiddelde 2008 t/m 2012	2011 4e kw	2012 1e kw	2012 2e kw	2012 3e kw	2012 4e kw	2013 1e kw	2013 2e kw	2013 3e kw	Q3 2013 in %-en van het Qgem. 2008 t/m 2012
Assen	68	381	0	0	0	0	0	0	0	-100%
Bedum	15	72	0	0	0	7	0	5	0	-100%
Groningen	165	358	1	205	71	170	112	148	55	-67%
Haren	9	6	19	5	7	0	1	3	2	-78%
Hoogezand-Sappemeer	15	1	2	0	1	1	0	1	5	-66%
Leek	24	1	1	2	1	2	0	2	5	-79%
Noordenveld	24	90	7	10	95	2	0	9	1	-96%
Slochteren	12	100	11	2	8	3	5	3	2	-83%
Ten Boer	3	4	0	0	0	1	0	2	6	79%
Tynaarlo	22	43	22	55	39	5	22	8	20	-10%
Winsum	7	60	1	0	0	2	0	5	0	-100%
Zuidhorn	13	48	0	0	31	1	9	5	1	-93%
Totaal RGA	**377**	**1.164**	**64**	**279**	**253**	**194**	**149**	**191**	**97**	**-74%**

- Bijna 57% van de woningen in het 3e kwartaal werden in de gemeente Groningen vergund.
- De gemeenten Ten Boer en Tynaarlo vielen in het 3e kwartaal in positieve zin op. Er werden duidelijk meer woningen vergund dan gebruikelijk in de afgelopen 5 jaar.
- In de gemeente Assen werd volgens het CBS voor het zevende achtereenvolgende kwartaal geen vergunning voor woningbouw verleend[4].
- In de overige gemeenten werden in het 3e kwartaal voor bescheiden aantallen woningen vergunning verleend.
- In alle gemeenten ligt de vergunningverlening dit jaar in meer of mindere mate op een lager niveau dan in de afgelopen 5 jaar.

[4] In werkelijkheid werd in 2012 voor 19 woningen en in het 2013 voor 9 woningen vergunning verleend. Deze zijn echter (nog) niet gemeld aan het CBS.

In onderstaande grafiek is tot slot de vergunningverlening per kwartaal voor huur- en koopwoningen weergegeven. Deze gegevens worden nog wel door de gemeenten aan het CBS geleverd. Over de vergunningverlening kan daarom nog wel een kwalitatief beeld worden geschetst.

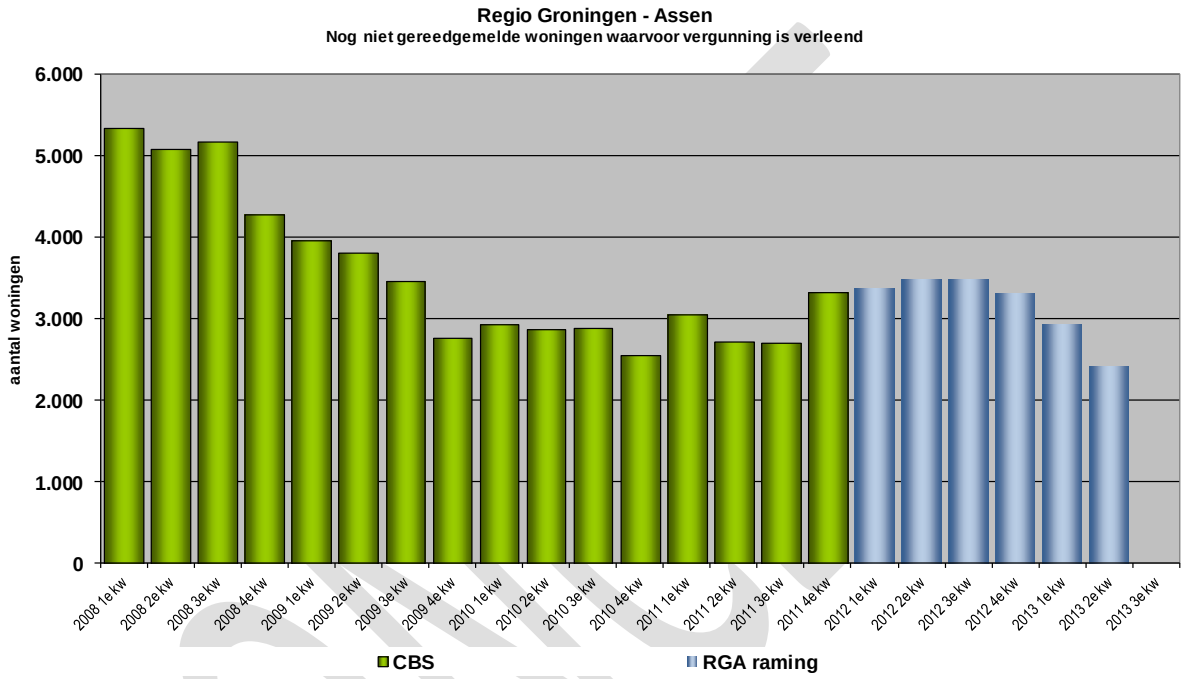


In de afgelopen 5 jaar (2008 t/m 2012) werden per kwartaal gemiddeld voor 146 (39%) huur- en 231 (61%) koopwoningen vergunning verleend. In de afgelopen 5 (crisis) jaren is voor veel minder koopwoningen vergunning verleend dan gebruikelijk. Ook bij de vergunningverlening voor huurwoningen was sprake van een afname, zij het veel minder sterk dan bij koopwoningen. Daardoor steeg het aandeel huurwoningen in de vergunningverlening en lag in 2012 zelfs op 62%!

- De vergunningverlening in het 3^{e} kwartaal 2013 betrof vooral vergunningen voor huurwoningen. Er werd voor 23 koop en 74 huurwoningen vergunning verleend. In Groningen werden 50, in Tynaarlo 18 en in Ten Boer 6 huurwoningen vergund.
- De vergunde koopwoningen betrof kleine aantallen in 8 van de 12 regiogemeenten.
- In de eerste drie kwartalen van 2013 werd voor 350 koop- en 87 huurwoningen bouwvergunning verleend en valt de grote afname van het aantal vergunde huurwoningen op.

1.2. DE PIJPLIJN

De ‘pijplijn’ 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 CBS heeft sinds 2011 geen statistieken meer gepubliceerd over de woningbouw in de pijplijn. Om toch een indicatie te krijgen van de woningbouw in de pijplijn in de regio is aan de hand van de statistieken verleende vergunningen en de woningproductie over vanaf het 1e kwartaal 2012 een raming gemaakt van het aantal woningen in de pijplijn.



In de periode 2008 t/m 2012 zaten er gemiddeld ruim 3.500 woningen per kwartaal in de regionale pijplijn. Het aantal woningen in de regionale pijplijn nam begin 2012 licht toe, maar neemt sinds het 3e kwartaal 2012 af als gevolg van een dalend aantal vergunde woningen.

- Per 1 oktober 2013 zitten er 2.163 woningen in de pijplijn, ruim 260 minder dan in het vorige kwartaal en bijna 1.400 (-39%) minder dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- Het huidige aantal woningen in de pijplijn is in theorie voldoende voor 1,5 jaar productie op het niveau van de nieuwe woningbouwafspraken (1.340 woningen per jaar).
- Het bouwvolume in de pijplijn bevindt zich momenteel op het laagst tot nu toe gemeten niveau.

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 2008 t/m 2012.

Tabel 2: Woningen in de pijplijn per gemeente

		2011	2012#				2013#					
	kwartaal gemiddelde 2008 tm 2012	2011 4e kw	2012 1e kw	2012 2e kw	2012 3e kw	2012 4e kw	2013 1e kw	2013 2e kw	2013 3e kw	toe-/afname Q3 2013 tov vorig kwartaal	toe-/afname Q3 2013 in %-en	Q3 2013 t.o.v. Qgem 2008 tm 2012
Assen	475	590	586	585	515	366	308	302	181	-121	-40%	-62%
Bedum	74	82	82	82	82	89	88	93	93	0	0%	26%
Groningen	1.891	1.553	1.544	1.741	1.811	1.851	1.620	1.189	1.098	-91	-8%	-42%
Haren	68	99	118	114	107	107	107	102	94	-8	-8%	38%
Hoogezand-Sappemeer	253	154	155	153	153	153	152	153	158	5	3%	-38%
Leek	153	222	221	170	101	102	73	72	76	4	6%	-50%
Noordenveld	193	227	231	220	244	215	198	185	151	-34	-18%	-22%
Slochteren	86	120	131	69	67	68	73	67	69	2	3%	-19%
Ten Boer	64	62	62	61	60	61	61	63	69	6	10%	8%
Tynaarlo	133	84	101	143	175	146	141	99	109	10	10%	-18%
Winsum	50	73	74	73	72	74	14	19	19	0	0%	-62%
Zuidhorn	93	65	65	65	96	88	97	82	46	-36	-44%	-50%
Regiototaal	**3.533**	**3.331**	**3.370**	**3.476**	**3.483**	**3.320**	**2.932**	**2.426**	**2.163**	**-263**	**-11%**	**-39%**

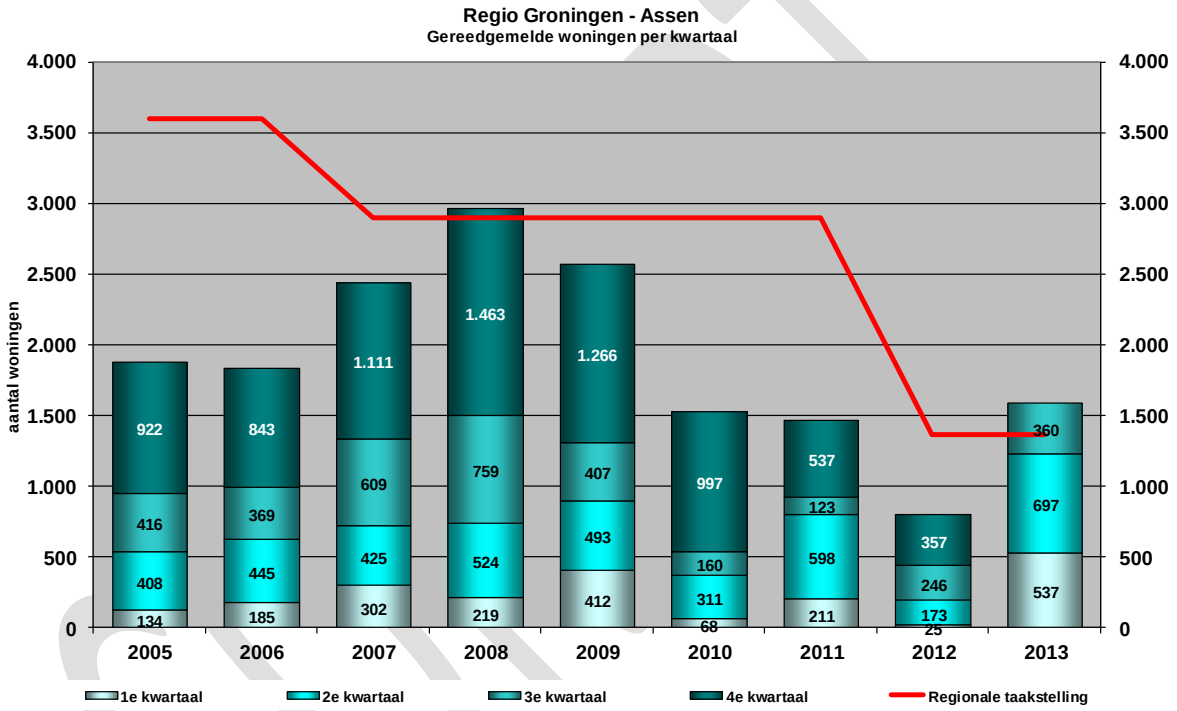
Het aantal woningen in de pijplijn worden sinds 2012 vanwege het ontbreken van actuele CBS-cijfers geraamd op basis van de beschikbare CBS-gegevens vergunningverlening en woningproductie over de eerste helft van 2012.

- Het aantal woningen in de pijplijn nam in het 3^{e} kwartaal 2013 met 11% (263 woningen) af.
- In absolute zin nam het aantal woningen in Assen het meest af (-121) door oplevering van woningen. In relatieve zin was de afname het grootst in de gemeenten Zuidhorn (-44%) en Assen (-40%) en .
- Ten opzichte van het kwartaalgemiddelde van de afgelopen 5 jaar ligt het aantal woningen in de pijplijn momenteel 39% lager, ofwel ruim 1.400 woningen minder. In de gemeenten Assen, Leek, Winsum en Zuidhorn ligt het aantal woningen in de pijplijn momenteel op een relatief laag niveau ten opzichte van het 5-jaargemiddelde.
- In de gemeenten Bedum, Haren en Ten Boer is juist sprake van een relatief groter aantal woningen in de pijplijn dan gebruikelijk.

CONCEPT

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. In 2012 werd overeenstemming bereikt over verlaging van de regionale woningbouwopgave naar circa 1.340 woningen per jaar.
Sinds 1/1/2012 put het CBS de informatie over woningproductie rechtstreeks uit de Landelijke voorziening BAG. Daarbij wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen woningen en onzelfstandige woonruimten zoals studentenhuisvesting en wooneenheden in verpleeg en verzorghuizen! De onzelfstandige woonruimten zijn bij de regionale woningbouwafspraken buiten beschouwing gebleven. Er zal een modus moeten worden gevonden om toch een zuivere vergelijking tussen afspraken en realisatie te kunnen maken.
Bij de uitzonderlijk lage woningproductie in 2012 zijn in de vorige kwartaalrapportage de nodige kanttekeningen geplaatst.
Het CBS verstrekt bovendien geen inzicht meer in de woningproductie naar huur en koopwoningen als gevolg van de overgang naar een andere informatiebron. Dat inzicht is helaas verloren gegaan.



In de periode 2008 t/m 2012 werden gemiddeld bijna 470 woningen per kwartaal opgeleverd, gemiddeld zo'n 1.870 woningen per jaar.

- In de eerste helft van dit jaar werden volgens het CBS maar liefst ruim 1.200 woningen opgeleverd. De regionale woningproductie leek zowel in het 1e als in het 2^{e} kwartaal van dit jaar duidelijk groter dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. Daarmee lijkt de gewenste regionale woningproductie woningbouwproductie al halverwege het jaar bijna bereikt. Deze cijfers zijn echter inclusief onzelfstandige woonruimten.
- In het 3^{e} kwartaal werden regionaal 360 woningen opgeleverd.
- De cijfers over 2013 staan in scherp contrast met de cijfers over 2012 en moeten i.v.m. overgangsproblemen bij het CBS en het meetellen van onzelfstandige woonruimten, met de nodige reserve worden beschouwd.

In tabel 3 is voor alle regiogemeenten de woningproductie tot medio 2013 weergegeven. Als referentiekader is bovendien de gemiddelde kwartaalproductie in de afgelopen 5 jaar (2008 t/m 2012) weergegeven. Ook hierbij weer de kanttekening dat in de CBS-statistieken ook onzelfstandige woonruimten zijn meegeteld.

Tabel 3: Woningproductie per gemeente

		2011		2012				2013			
	kwartaal gemiddelde 2008 tm 2012	2011 3e kwartaal	2011 4e kwartaal	2012 1e kwartaal	2012 2e kwartaal	2012 3e kwartaal	2012 4e kwartaal	2013 1e kwartaal	2013 2e kwartaal	2013 3e kwartaal	Qgem laatste 4 kwartalen in %-en van Qgem 2008 t/m 2012
Assen	81	7	40	4	1	70	149	58	6	121	3%
Bedum	10	0	71	0	0	0	0	1	0	0	-98%
Groningen	224	13	236	10	8	1	130	343	579	146	34%
Haren	4	0	5	0	9	14	0	1	8	10	16%
Hoogezand-Sappemeer	34	4	33	1	2	1	1	1	0	0	-99%
Leek	21	57	32	2	53	70	1	29	3	1	-59%
Noordenveld	22	0	28	3	21	71	31	17	22	35	18%
Slochteren	18	0	5	0	64	10	2	0	9	0	-85%
Ten Boer	6	0	0	0	1	1	0	0	0	0	-100%
Tynaarlo	23	28	65	5	13	7	34	27	50	10	30%
Winsum	7	11	8	0	1	1	0	60	0	0	114%
Zuidhorn	16	3	14	0	0	0	9	0	20	37	1%
Totaal RGA	**467**	**123**	**537**	**25**	**173**	**246**	**357**	**537**	**697**	**360**	**4%**

- In Groningen werden in de eerste helft 2013 volgens het CBS ruim 900 ‘woningen’ opgeleverd. Dit geeft is een vertekend beeld van de ‘woningproductie’. Volgens eigen waarnemingen zijn in deze periode 575 jongereneenheden (onzelfstandige woonruimten) en 333 “normale” woningen in Groningen opgeleverd.
- De regionale woningproductie lag in het 3^{e} kwartaal met 360 woningen onder de gemiddelde productie in de afgelopen 5 jaar.
- De meeste woningen werden in het 3^{e} kwartaal opgeleverd in de gemeenten Groningen (146) en Assen (121). Ook in de gemeenten Noordenveld (35) en Zuidhorn (37) werden relatief veel woningen opgeleverd.
- In de laatste kolom van de tabel is een vergelijking gemaakt tussen de gemiddelde productie in de laatste 4 kwartalen en het kwartaalgemiddelde in de afgelopen 4 jaar. Hieruit blijkt dat de woningproductie in de gemeenten Groningen, Haren, Noordenveld, Tynaarlo en Winsum de afgelopen 4 kwartalen groter was dan gemiddeld in de afgelopen 4 jaar.
- Ook hier geldt dat de productie 2013 in scherp contrast staat met de cijfers over 2012 en met de nodige reserve moeten worden beschouwd i.v.m. overgangsproblemen bij het CBS in 2012 en het meetellen van onzelfstandige woonruimten.

CONCEPT

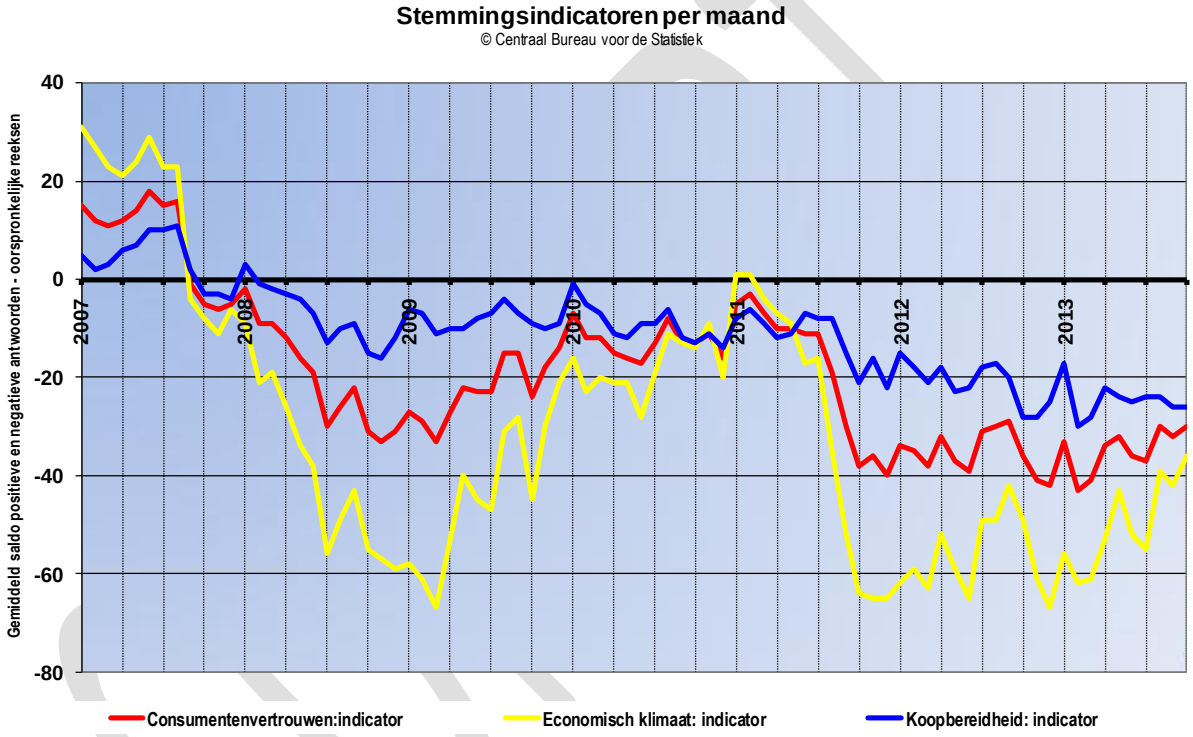
2. WONINGMARKTMONITOR

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 Conjunctuur Onderzoek (CCO). 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.

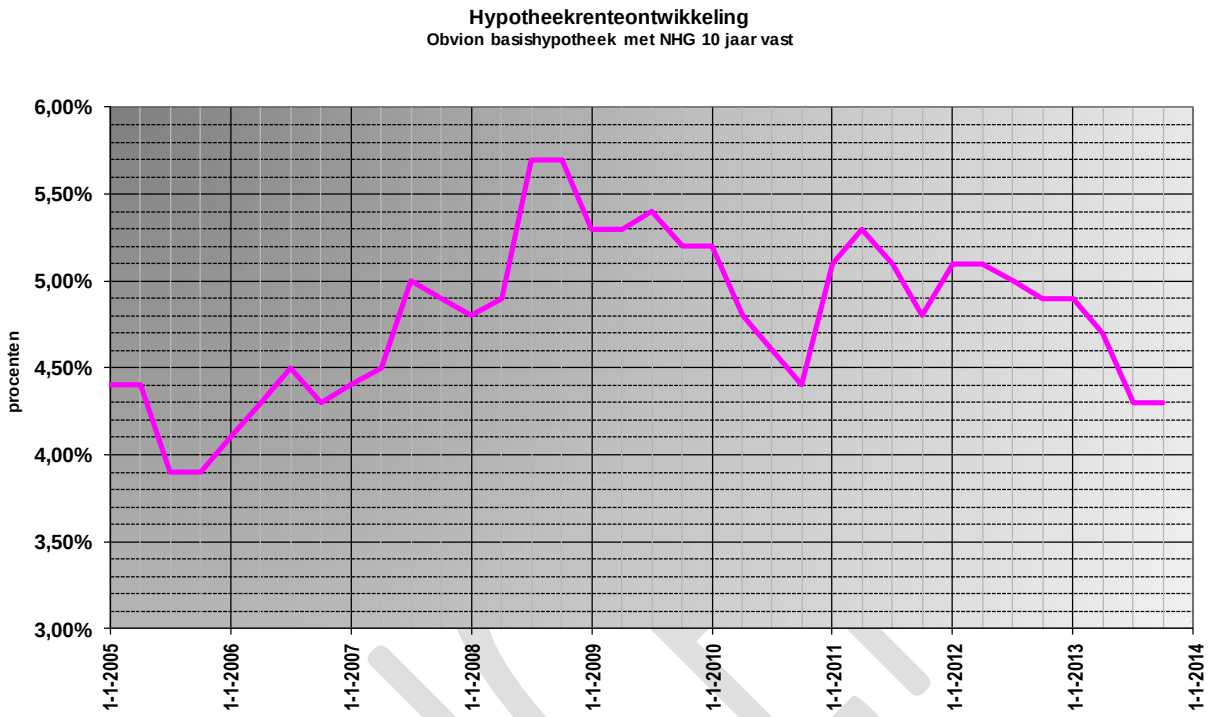


Het consumentenvertrouwen en het vertrouwen in het economisch klimaat bereikte eind 2008 begin 2009 een dieptepunt. Daarna nam het vertrouwen geleidelijk aan weer toe en zaten deze indicatoren weer in de lift. Deze positieve ontwikkeling duurde tot begin 2011. Vanaf begin 2011 lieten de indicatoren voor het consumentenvertrouwen en het economisch klimaat weer een dalende tendens zien. Het vertrouwen en koopbereidheid namen met name na de zomer 2011 weer sterk af en bereikte tegen het eind van het jaar opnieuw een dieptepunt.

- De indicatoren voor het consumentenvertrouwen en het economisch klimaat zijn weliswaar laag, maar zijn in het 3^{e} kwartaal weer verbeterd. Sinds begin 2013 is er in grote lijn sprake van een toenemend vertrouwen.
- De koopbereidheid verbeterd nog steeds niet en daalde zelfs iets in het 3^{e} kwartaal.
- Het lijkt er op dat de animo om een huis te kopen weer voorzichtig toeneemt. Dit blijkt uit de statistieken over het consumentenvertrouwen, waar ook maandelijks de animo voor het kopen of bouwen van een woning wordt gepeild.

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 sterk naar 4,4% per 1 oktober 2010, om vervolgens weer te stijgen naar 5,1% aan het begin van 2011. Sinds het 1e kwartaal 2012 daalt de rente licht.

- In het 3e kwartaal van 2013 was sprake van een stabilisatie van de hypotheekrente. Deze bleef onveranderd staan op 4,3% per 1 oktober 2013.
- De lage rente en de gedaalde prijzen maken het kopen van een woning momenteel aantrekkelijk.

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), de gedragscodes van banken en recentelijk de effecten van het Regeerakkoord een niet onbelangrijke rol.

Nationale Hypotheekgarantie (NHG)

De NHG-normen worden gebruikt om op basis van het inkomen de maximale hypotheek te bepalen. Deze normen zijn per 1 januari 2013 verder aangescherpt. Dit betekent dat er bij een bepaald inkomen minder kan worden geleend. Bij eenverdieners met een modaal inkomen is dat zo'n € 8.000, bij twee keer modaal bijna €27.000 en bij drie keer modaal zo'n €40.000.
Het Rijk blijft de woningmarkt vooralsnog stimuleren met een hogere grens voor hypotheekgarantie. Wel werd de maximale hypotheek onder NHG-voorwaarden per 1 juli 2012 verlaagd van € 350.000,- naar € 320.000,--. Deze grens zal stapsgewijs verder worden teruggebracht en is per 1 juli 2013 verlaagd naar € 290.000,--.

Gedragscode banken
Met de nieuwe Gedragscode Hypothecaire Financiering 2011 werden hypotheken gemaximeerd op 104% van de woningwaarde + overdrachtsbelasting. Dit maximum wordt geleidelijk verlaagd naar 100% van de woningwaarde. Per 1 januari 2013 wordt daartoe een eerste stap gezet door het maximum te verlagen van 106% naar 105%. Dit betekent dat kopers in toenemende mate eigen geld zullen moeten inbrengen.

Woonakkoord
Op 13 februari 2013 sloot het kabinet met oppositiepartijen D66, CU en SGP een principe-akkoord over de woningmarkt. Het Woonakkoord is een pakket maatregelen dat de bouwsector en de doorstroming op de woningmarkt moet stimuleren.

Koopmarkt
- Volledig en annuitair aflossen van hypotheken binnen 30 jaar blijft de norm. Het wordt wel mogelijk om middels een extra hypotheek 50 procent van de woningwaarde af te lossen in plaats van volledig, maar dan vervalt voor dit deel het recht op hypotheekrenteaftrek. De banken zien weinig in deze nieuwe hypotheekvorm.
- Verder gaat de maximale aflossingstermijn voor nieuwe hypotheken van 30 naar 35 jaar.
- Om starters tegemoet te komen is het budget voor startersleningen verhoogd van € 20 naar € 50 miljoen. Het Rijk neemt hiermee 50% van elke starterslening die een gemeente verstrekt voor haar rekening. In de regio Groningen – Assen hebben de gemeenten Assen, Groningen, Haren, Hoogezand-Sappemeer, Leek en Zuidhorn een startersregeling.

Huursector
- De verhuurdersheffing is verlaagd van 2 naar 1,7 miljard euro. Over de uitvoering van de verhuurdersheffing bereikten het Rijk en Aedes eind augustus een akkoord. Op de 3 oktober stemden de leden van Aedes in met het akkoord.
- De jaarlijkse huurverhoging voor huishoudinkomens tot € 33.000 euro blijft 1,5 procent boven inflatie. Voor huishoudinkomens tot € 43.000 euro geldt een huurverhoging van 2 procent boven inflatie (was 2,5 procent) en voor huishoudinkomens boven € 43.000 euro een huurverhoging van 4 procent boven inflatie (was 6,5 procent). Het loslaten van de maximale huur voor inkomens boven de € 43.000 gaat niet door. Duidelijk is dat de huren de komende jaren sneller zullen stijgen dan voorheen.
- Van de bepaling van de maximale huur op basis van de WOZ-waarde wordt vooralsnog afgezien. Het woning-waarderingstelsel zal worden herzien.

Corporaties en gemeenten hebben grote zorgen over de effecten van dit pakket en zien het als een belemmering voor lokale investeringen in met name nieuwbouw van sociale huurwoningen. Veel corporaties hebben plannen voor nieuwbouw geschrapt of in de ijskast gezet.

Bouwsector
Om investeringen in de bouw te stimuleren worden de volgende maatregelen genomen:
- Het btw-tarief voor verbouw en renovatie van 21% naar 6%. Het nieuwe tarief geldt 1 jaar, vanaf 1 maart 2013.
- Er wordt een energiebesparingsfonds opgericht van 150 miljoen euro.
- Het ombouwen van leegstaande kantoorpanden tot woonruimte aantrekkelijker gemaakt.

CONCEPT

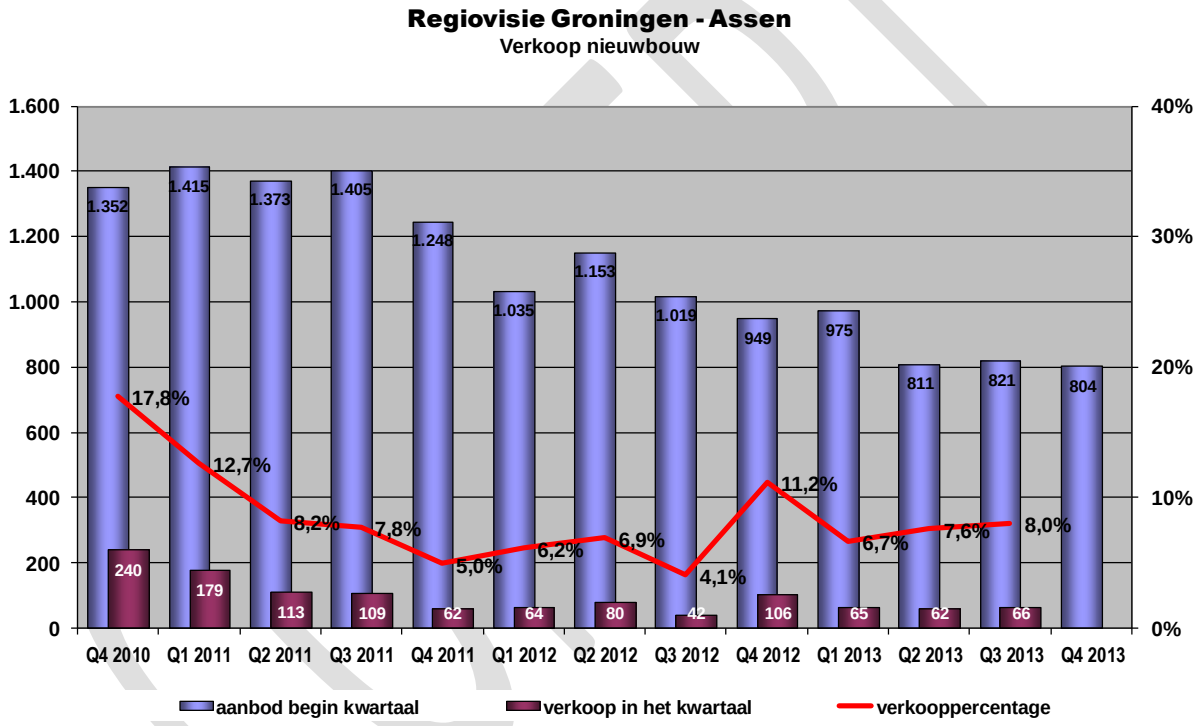
2.2. KOOPSECTOR

In dit hoofdstuk wordt de situatie op de koopmarkt geschetst. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in verkoop van nieuwe woningen, de verkoop van bestaande woningen en de verkoop van kavels voor particulier opdrachtgeverschap. Voor de verkoop van bestaande woningen wordt uitgegaan van statistisch materiaal van de NVM. De informatie over de verkoop van nieuwe woningen komt uit een inventarisatie bij makelaars en de gemeenten leveren de informatie over de verkoop van kavels.

De verlaging van de overdrachtsbelasting van 6% naar 2%, de lage hypotheekrente en de gedaalde prijzen maken kopen momenteel weer aantrekkelijk. Daar tegenover staan een laag consumenten-vertrouwen en maatregelen die de financiering van koopwoningen moeilijker en duurder maken.

2.2.1. Verkoop nieuwbouw

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



Als marktindicator is in de 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.

- Het aanbod nieuwe woningen in de regio nam in het 3e kwartaal marginaal af van 821 woningen naar 804 woningen per 1 oktober 2013, een afname met 17 woningen (-2%).
- Het aantal verkochte nieuwe woningen nam in het 3e kwartaal iets toe. Er werden 66 woningen verkocht, 4 (+6%) meer dan in het 2e kwartaal.
- Het verkoopresultaat verbeterde enigszins in het 3e kwartaal en steeg van 7,6% naar 8,0% door de toename van het aantal verkochte woningen in het 3e kwartaal.
- Ter vergelijking: bij de bestaande bouw lag het verkoopresultaat in het 3e kwartaal op 15%. Met andere woorden: bestaande bouw verkoopt relatief beter dan nieuwbouw.

Tabel 4: Verkoop nieuwbouw per gemeente

	Plannen in verkoop					Beschikbaar aanbod per 1/10/2013 (nog te koop)				
	Totaal aantal woningen	Aantal verkocht in het 3e kwartaal 2013	Aantal in optie a/h eind v/h kwartaal	Totaal aantal tot nu toe verkocht	Percentage verkocht per 1/7/2013	Totaal nog te koop	appartementen	rijen	2^1-kap	vrijstaand
Assen	406	6	8	221	54%	**185**	83	52	45	5
Bedum	120	3	9	33	28%	**87**	0	42	37	8
Groningen	496	33	75	312	63%	**184**	55	90	12	27
Haren	25	1	3	16	64%	**9**	0	0	4	5
Hoogezand-Sappemeer	55	3	1	9	16%	**46**	0	22	0	24
Leek	81	1	7	35	43%	**46**	12	17	11	6
Noordenveld	76	9	3	34	45%	**42**	2	4	33	3
Slochteren	46	0	0	0	0%	**46**	32	0	14	0
Ten Boer	7	0	0	0	0%	**7**	5	0	2	0
Tynaarlo	135	4	3	29	21%	**106**	39	0	36	31
Winsum	20	1	0	13	65%	**7**	0	0	7	0
Zuidhorn	56	5	19	17	30%	**39**	0	13	25	1
Totaal RGA	**1.523**	**66**	**128**	**719**	**47%**	**804**	**228**	**240**	**226**	**110**
In %-en						**100%**	28%	30%	28%	14%

In bovenstaande tabel zijn de verkoopgegevens per gemeente weergegeven. Daarbij wordt ook een specificatie van het beschikbare aanbod gegeven.

- De plannen die momenteel in verkoop zijn omvatten een volume van 1.523 woningen, 12% minder dan in het vorige kwartaal. Van dit volume zijn inmiddels 719 woningen verkocht (47%), waarvan 66 in het 3^{e} kwartaal 2013.
- Het actuele beschikbare aanbod per 1 oktober 2013 heeft een volume van 804 woningen, waarvan op 128 (16%) een optie is genomen.
- In 8 van de 12 gemeenten nam het aanbod nieuwbouwwoningen af in het 3^{e} kwartaal. In de gemeenten Groningen en Bedum nam het aanbod juist toe met respectievelijk 6 (+3%) en 9 (+12%). Het aanbod in de gemeenten Slochteren en Ten Boer veranderde niet de afgelopen 3 kwartalen.
- Een groot deel van het actuele regionale nieuwbouwaanbod ligt in de gemeenten Assen (185 / 23% van het regionale aanbod), Groningen (184 / 23% van het regionale aanbod), Tynaarlo (106 / 13% van het regionale aanbod) en Bedum (87 / 11% van het regionale aanbod).
- Het aandeel koopappartementen nam in het 3^{e} kwartaal iets toe van 27% naar 28%. Dit werd veroorzaakt door een absolute toename van het aanbod appartementen (+4) en afname van het aanbod rijwoningen (-12) en 2^1-kappers (-12). Het aanbod vrijstaande woningen nam iets toe.
- De rijwoning is momenteel het meest aangeboden woningtype in de projectmatige nieuwbouw.

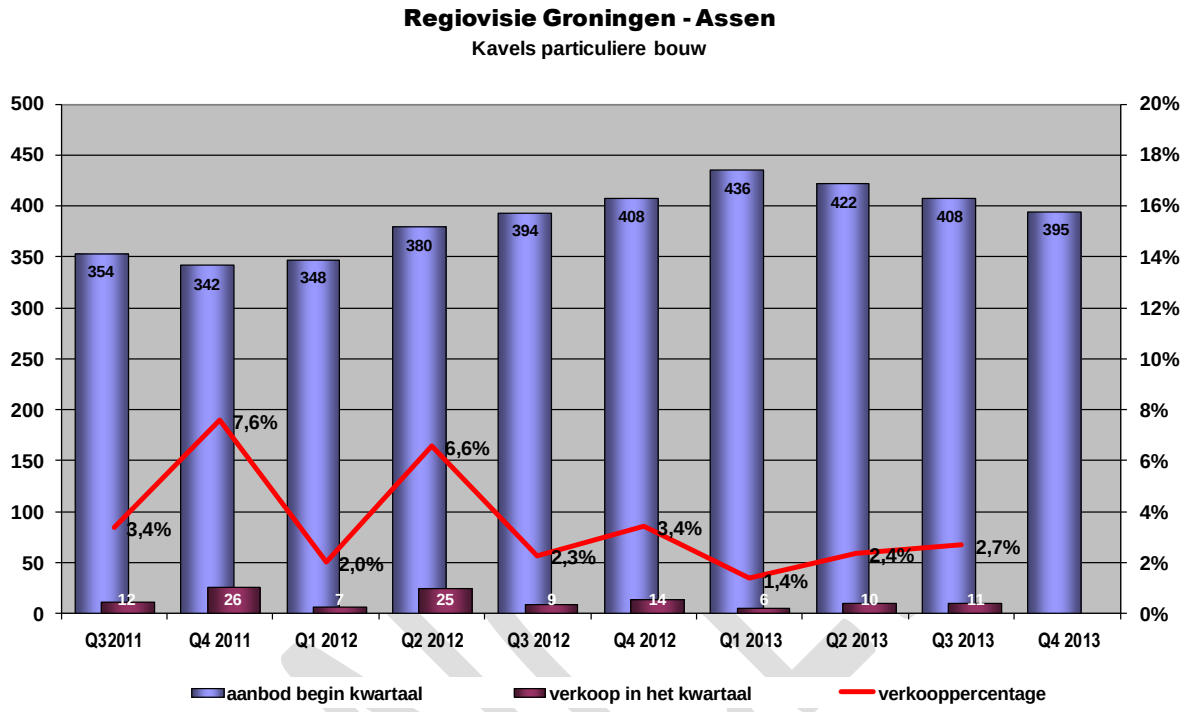
- Het aantal opties is het afgelopen kwartaal opnieuw toegenomen en steeg van 108 naar 128, een toename met 20 / 19%. Deze toename komt wel geheel voor rekening van de stad Groningen, waar het aantal opties met 33 toe nam (+79%). In de overige gemeenten nam het aantal opties iets af of bleef gelijk. Het aantal opties ligt momenteel nog wel onder het gemiddelde van de jaren 2010 t/m 2012.
- In het 2^{e} kwartaal steeg het aantal opties ook al met 40%, maar deze was veel meer gespreid over de regiogemeenten.
- De toename van het aantal opties in de afgelopen 2 kwartalen kan een voorbode van een aantrekkende verkoop zijn!

- In het 3^{e} kwartaal werden 66 nieuwe woningen verkocht, een kleine verbetering ten opzichte van het vorige kwartaal. Daarmee ligt de verkoop van nieuwbouwwoningen momenteel nog steeds ruim onder het kwartaalgemiddelde 2009 t/m 2012 (114 per kwartaal).
- De verkoop in het 3^{e} kwartaal vond vooral plaats in de gemeenten Groningen (33) en Noordenveld (9). De rest werd in kleinere aantallen in de andere regiogemeenten verkocht. In Slochteren en Ten Boer werden het afgelopen kwartaal geen nieuwbouwwoningen verkocht.

CONCEPT

2.2.2. Kavelverkoop

In de loop van 2011 is gestart met het in beeld brengen van de particuliere kavelverkoop in de regio. Het betreft kavels voor het realiseren van een woning in particulier opdrachtgeverschap. In onderstaande grafiek worden de ontwikkeling van aanbod, verkoop en verkoopresultaat inzichtelijk gemaakt.



- Het regionale aanbod particuliere bouwkavels is het 3e kwartaal met 14 (-3%) afgenomen. Per 1 oktober 2013 zij er in de regio 395 kavels te koop voor particuliere bouw.
- In het 3e kwartaal werden 11 kavels verkocht, één meer dan in het 2e kwartaal.
- Het verkoopresultaat had tot 2013 een grimmig verloop met een variatie tussen de 8% en 1% en ligt sinds de start van de meting duidelijk onder het resultaat van bestaande en nieuwe woningen. In het 3e kwartaal nam het verkoopresultaat marginaal toe van 2,4% naar 2,7%.
- Ter vergelijking: in het 3e kwartaal 2013 werd 8,0% van nieuwbouwaanbod en 15,4% van het aanbod bestaande woningen verkocht, waar slechts 2,7% van het aanbod bouwkavels werd verkocht.

Tabel 5: Kavelaanbod per gemeente

	Kavels in verkoop					Beschikbaar aanbod per 1/10/2013 (nog te koop)			
	Totaal aantal kavels in plannen	Aantal verkocht in het 3e kwartaal 2013	Aantal in optie a/h eind v/h kwartaal	Totaal aantal tot nu toe verkocht	Percentage verkocht per 1/10/2013	Totaal nog te koop	rijen	2^1-kap	vrijstaand
Assen	41	3	12	16	39%	**25**	0	14	11
Bedum	34	0	0	22	65%	**12**	0	0	12
Groningen	138	0	13	53	38%	**85**	0	0	85
Haren	15	0	0	14	93%	**1**	0	0	1
Hoogezand-Sappemeer	56	0	1	17	30%	**39**	0	4	35
Leek	61	2	0	2	3%	**59**	0	0	59
Noordenveld	78	0	5	36	46%	**42**	0	0	42
Slochteren	20	1	0	4	20%	**16**	0	0	16
Ten Boer	22	0	1	11	50%	**11**	0	11	0
Tynaarlo	203	5	16	119	59%	**84**	0	24	60
Winsum	14	0	0	3	21%	**11**	0	0	11
Zuidhorn	12	0	3	2	17%	**10**	0	0	10
Totaal RGA	**694**	**11**	**51**	**299**	**43%**	**395**	**0**	**53**	**342**
In %-en						**100%**	0%	13%	87%

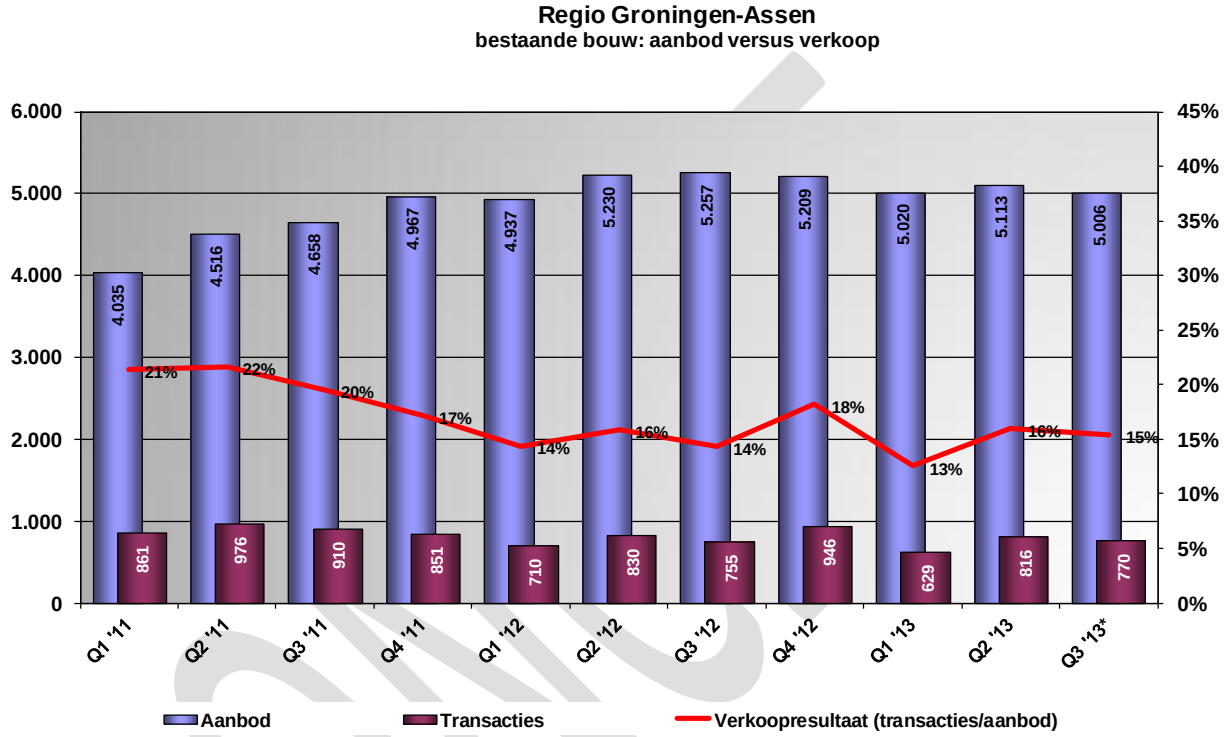
- De plannen die momenteel in verkoop zijn hebben een totaalvolume van 694 kavels. Van dit volume zijn inmiddels 299 kavels verkocht (43%), waarvan 11 in het 3e kwartaal.
- Het beschikbare aanbod per 1 oktober 2013 heeft een volume van 395 kavels, waarvan er 51 (13%) in optie zijn.
- Het aanbod bouwkavels is in het 3e kwartaal 2013 met 13 kavels (-3%) afgenomen.
- De meeste kavels worden momenteel aangeboden in de gemeenten Groningen (85 kavels / 22% van het regionale aanbod) en Tynaarlo (84 / 21% van het regionale aanbod). Daarnaast wordt een groot deel van de kavels aangeboden in de gemeenten Leek (59), Noordenveld (42) en Hoogezand-Sappemeer (39).
- Verreweg het grootste deel van het regionaal beschikbare aanbod betreft kavels voor vrijstaande woningen (87%).
- In het 3e kwartaal werden 11 kavels verkocht, 1 meer dan in het voorgaande kwartaal. Deze werden verkocht in de gemeente Tynaarlo (5), Assen (3), Leek (2) en Slochteren (1).
- Op 51 kavels is een optie genomen, 15 (+42%) meer dan in het vorige kwartaal. In Assen zijn 8 kavels in optie genomen door een partij die met een groep particulieren tot een ontwikkeling wil komen. Dit vertekend het beeld van de opties enigszins. Ongeveer 1/3e van de opties heeft betrekking op kavels in de gemeente Tynaarlo.

CONCEPT

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 #- en *-teken in de tabellen en grafieken in dit onderdeel betekent dat het voorlopige cijfers betreft.



In de periode 2009, 2010, 2011 en 2012 werden in de regio gemiddeld respectievelijk 3.840, 3.880, 4.540 en 5.160 woningen per kwartaal aangeboden. Waar het aanbod nieuwbouwwoningen afnam, nam het aanbod bestaande woningen de afgelopen drie jaar juist toe.

- Aan het begin van het 3e kwartaal 2013 stonden in de regio 5.006 woningen te koop, 107 minder (-2%) dan aan het begin van het vorige kwartaal. Het stijgende tendens in het aanbod lijkt sinds het 3e kwartaal 2012 te zijn gestopt. Sindsdien schommelt het aanbod rond de 5.100 woningen.

In de periode 2009 t/m 2012 werden gemiddeld zo'n 900 woningen per kwartaal verkocht.

- In het 3e kwartaal 2013 werden 770[5] woningen verkocht, 46 minder (-6%) dan in het vorige kwartaal, maar 15 woningen meer (+2%) dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Ten opzichte van het kwartaalgemiddelde van de afgelopen 4 jaar werden 138 woningen minder verkocht (-15%).
- Landelijk nam het aantal verkochte woningen in het 3e kwartaal opnieuw toe (+10%) ten opzichte van het 2e kwartaal toe. Ook ten opzichte van het 3e kwartaal 2012 was er landelijk sprake van een bijna 20% grotere verkoop.

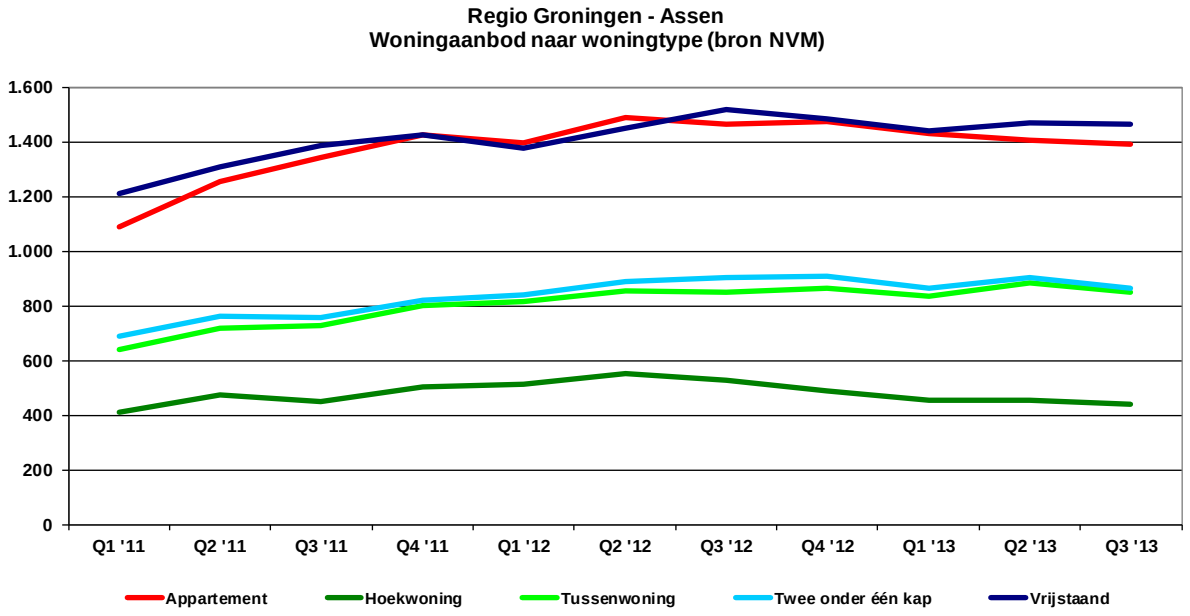
Het gemiddeld verkoopresultaat lag in 2009 en 2010 op 25%, in 2011 op 20% en in 2012 op 16% per kwartaal.

- Door de afname van het aantal verkochte woningen daalde het verkoopresultaat van 16% naar 15% in het 3e kwartaal 2013.

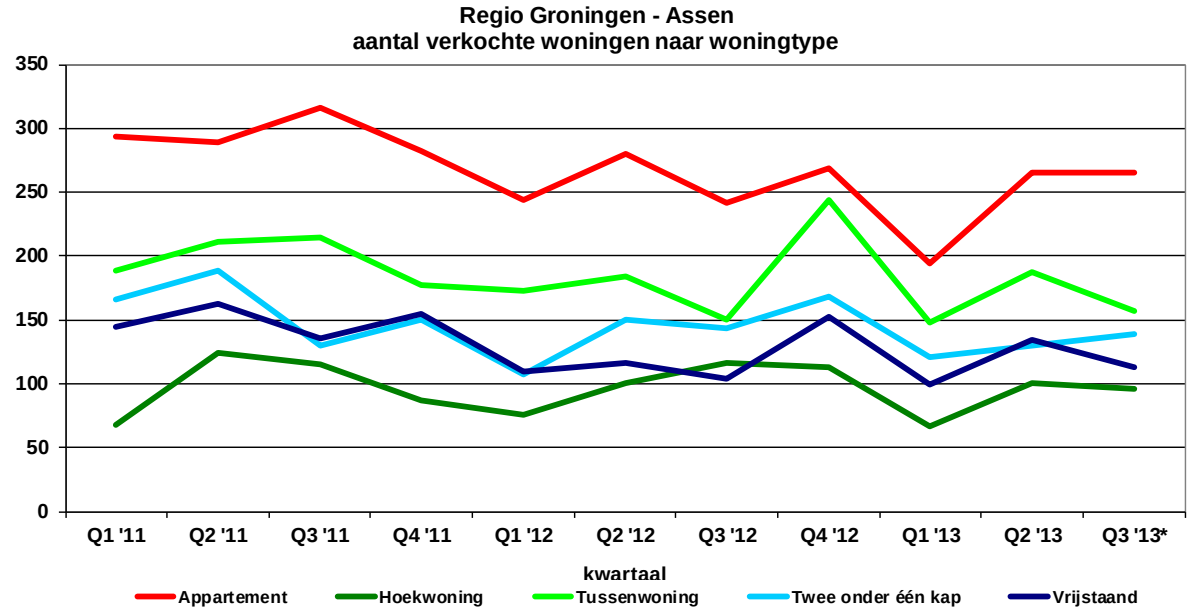
.

[5] Voorlopig cijfer! De ervaring van de afgelopen kwartalen leert dat het definitieve cijfer aanzienlijk in positieve zin af kan wijken!

Aanbod en verkoop naar woningtype

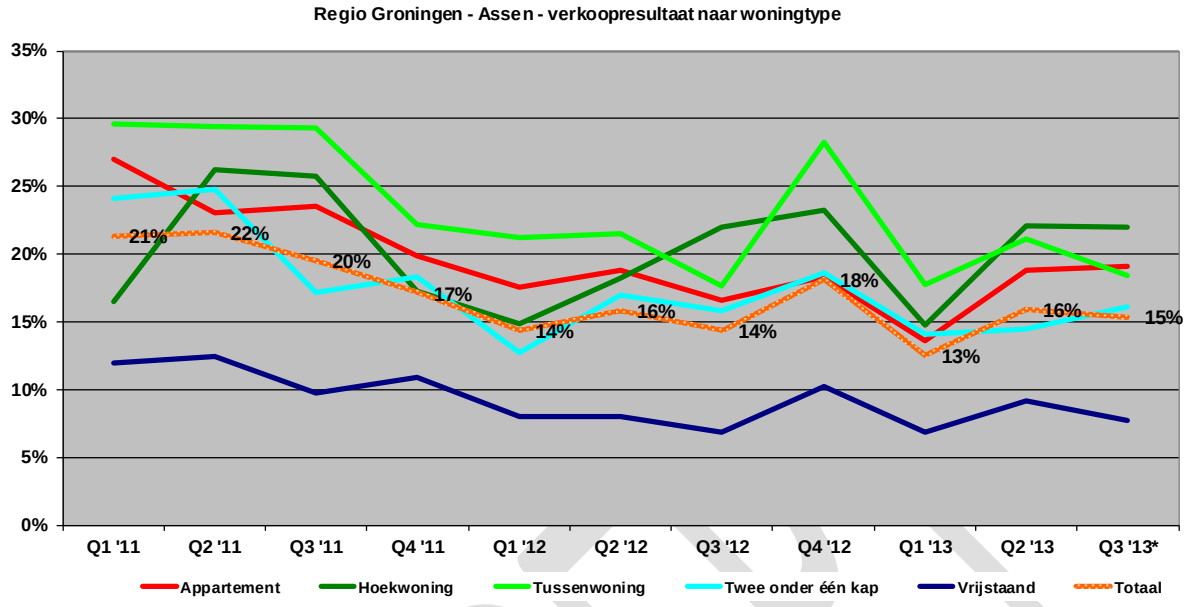


- Van alle woningtypen daalde het aanbod in het 3e kwartaal, maar de afname was vooral een gevolg van een afname van het aanbod tussenwoningen (-34/-4%) en 2^1-kappers (-37/-4%).
- Het aanbod vrijstaande woningen (-5/-0,3%) bleef nagenoeg gelijk.
- Aan het begin van het 3e kwartaal 2013 stonden in de regio 1.390 appartementen en 3.616 grondgebonden woningen (437 hoekwoningen, 851 tussenwoningen, 865 2^1-kappers en 1.464 vrijstaand) te koop.
- Vrijstaande woningen en appartementen blijven constant en met afstand de meest aangeboden woningtypes in de regio.



- In het 3e kwartaal werden 770 woningen verkocht: 265 appartementen en 505 grondgebonden woningen (96 hoek- en 157 tussenwoningen, 139 2^1-kappers en 113 vrijstaand).
- Appartementen werden ook in het 3e kwartaal het meest verkocht.

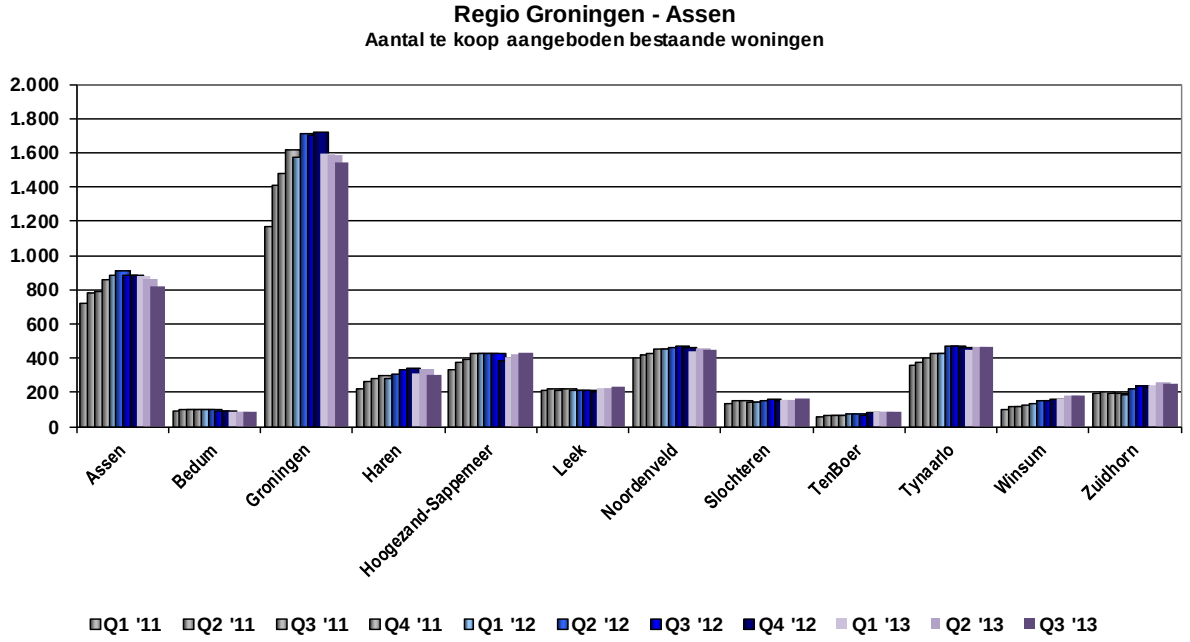
- De afname van de verkoop ten opzichte van het 2e kwartaal betrof vooral tussenwoningen (-30/-16%) en vrijstaande woningen (-21/-16%). De verkoop van appartementen bleef op hetzelfde niveau en er werden zelfs iets meer 2^1-kappers (+9/+7%) verkocht.



- Het verkoopresultaat[6] voor tussenwoningen en vrijstaande woningen daalde in het 3e kwartaal, terwijl die voor appartementen en hoekwoningen nagenoeg gelijk bleef. Alleen het verkoopresultaat voor 2^1-kappers verbeterde van 14% naar 16% door afname van het aanbod en een lichte toename van de verkoop.
- Hoekwoningen en appartementen hadden in het 3e kwartaal van dit jaar het 'beste' verkoopresultaat. Respectievelijk 22% en 19% van het aanbod van deze woningtypen werd verkocht, waar gemiddeld 15% van het aanbod werd verkocht.
- Vrijstaande woningen hadden zoals gebruikelijk het slechtste verkoopresultaat. Het verkoopresultaat daalde in het 3e kwartaal van 9% naar 8%. Hierbij moet worden vermeld dat het aanbod van dit woningtype nog steeds erg groot is.

[6] Aantal verkochte woningen in het kwartaal / aanbod aan het begin van het kwartaal.

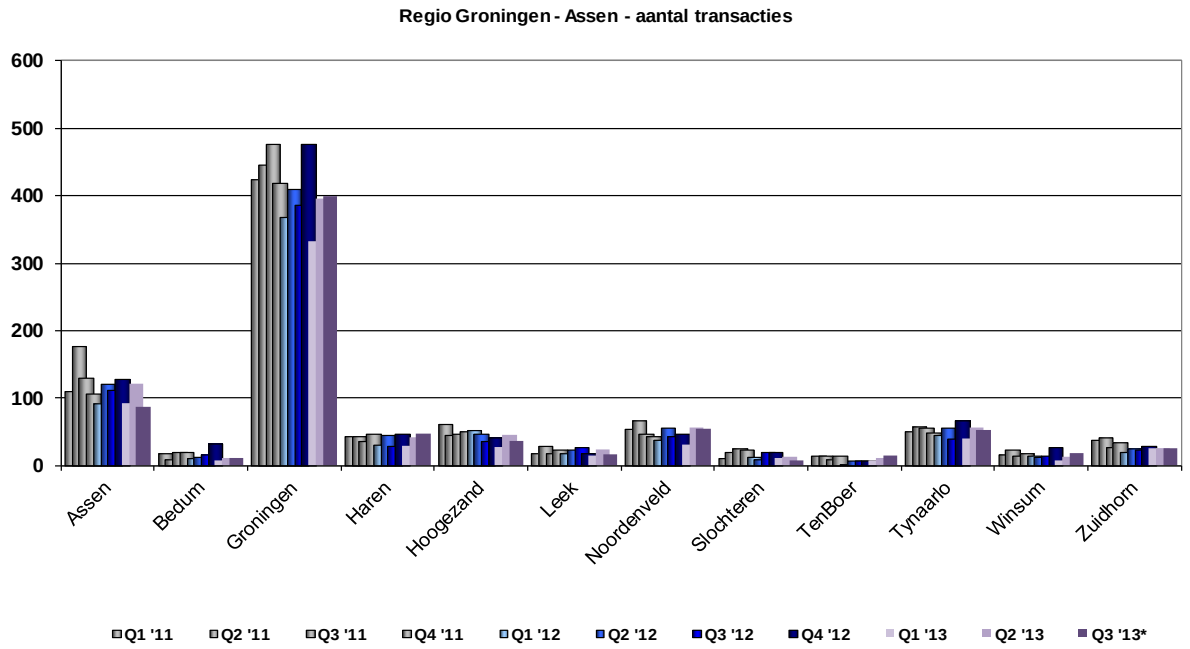
Aanbod per gemeente



- Het aanbod bestaande koopwoningen nam het afgelopen kwartaal in 6 van de 12 gemeenten in meer of mindere mate af. In de gemeenten Groningen (-45/-3%) en Assen (-40/-5%) was de afname van het aanbod in absolute zin het grootst. De afname in de gemeente Haren met een afname van 30 woningen (-9%) relatief groot.
- In 8 van de 12 gemeenten is momenteel minder aanbod dan een jaar geleden. In de gemeenten Ten Boer en Winsum is sprake van duidelijk meer aanbod dan een jaar geleden.
- Met uitzondering van Bedum is het aanbod in alle gemeenten momenteel nog steeds groter dan gemiddeld in de afgelopen vier jaar. In de gemeenten Ten Boer, Winsum en Zuidhorn is, in vergelijking tot de afgelopen jaren, nog steeds relatief veel aanbod.

Tabel 6: Verkoopaanbod per gemeente

	Kwartaalcijfers													
	2012 1e kw	2012 2e kw	2012 3e kw	2012 4e kw	2013 1e kw	2013 2e kw	2013 3e kw	Q3 2013 t.o.v. Q2 2013		Q3 2013 tov Q3 2012		Q3 2013 tov Qgem 2009 tm 2012	
Assen	886	913	891	885	876	863	823	-40	-5%	-68	-8%	75	10%
Bedum	103	103	93	95	83	88	89	1	1%	-4	-4%	-4	-5%
Groningen	1.578	1.715	1.703	1.721	1.594	1.590	1.545	-45	-3%	-158	-9%	153	11%
Haren	288	311	339	346	309	332	302	-30	-9%	-37	-11%	40	15%
Hoogezand-Sappemeer	430	428	435	384	407	419	433	14	3%	-2	0%	82	23%
Leek	217	219	217	211	222	224	229	5	2%	12	6%	35	18%
Noordenveld	455	463	472	463	443	456	444	-12	-3%	-28	-6%	37	9%
Slochteren	147	153	167	156	154	158	165	7	4%	-2	-1%	26	19%
Ten Boer	75	79	71	84	84	85	88	3	4%	17	24%	20	29%
Tynaarlo	433	473	475	467	446	463	463	0	0%	-12	-3%	79	20%
Winsum	134	152	151	163	162	178	177	-1	-1%	26	17%	59	50%
Zuidhorn	191	221	243	234	240	257	248	-9	-4%	5	2%	51	26%
Totaal RGA	**4.937**	**5.230**	**5.257**	**5.209**	**5.020**	**5.113**	**5.006**	**-107**	**-2%**	**-251**	**-5%**	**652**	**15%**



Transacties per gemeente

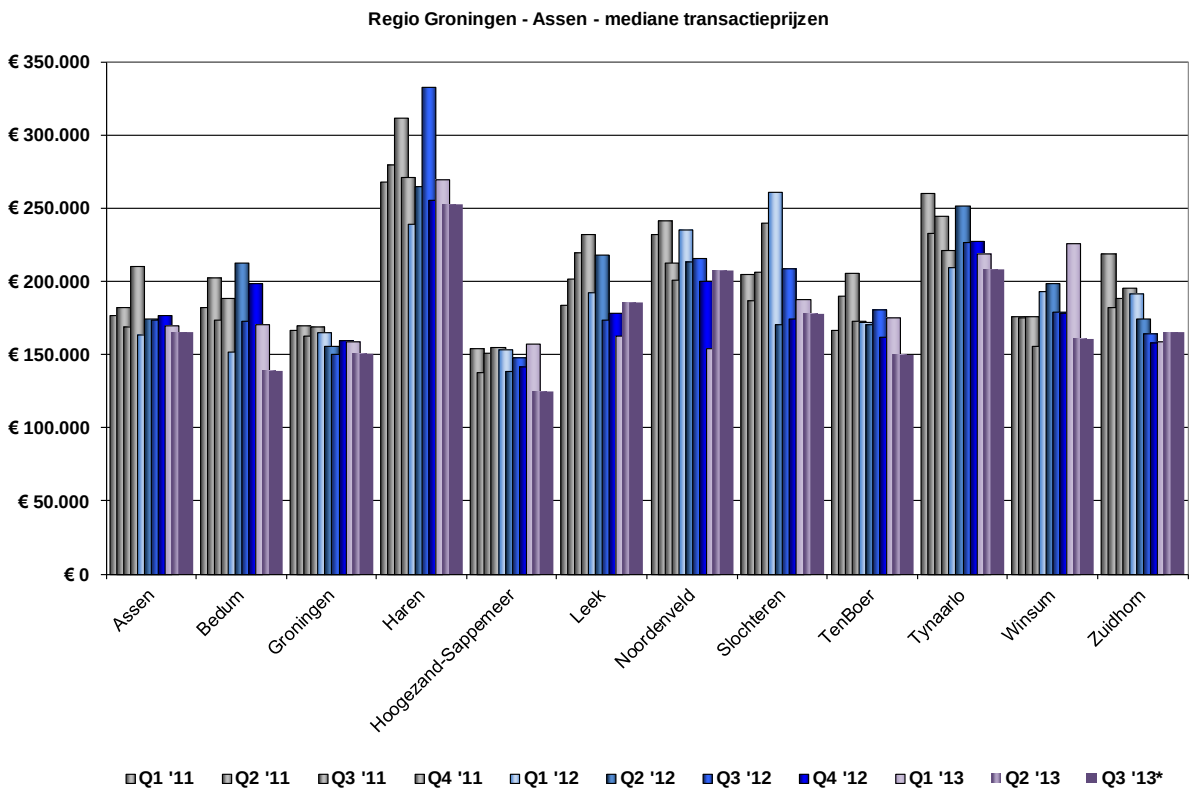
- In het 3e kwartaal 2013 werden regionaal 770[7] woningen verkocht, 46 (-6%) woningen minder dan in het vorige kwartaal. In 6 van 12 gemeenten werden minder woningen verkocht. Opvallende uitzonderingen waren de gemeenten Haren (+5), Ten Boer (+3) en Winsum (+5).
- De afname was in absolute zin het grootst in Assen (-35/-29%) en in relatieve zin in Slochteren (-6/-46%).
- Ten opzichte van het 3e kwartaal 2012 werd regionaal gezien iets meer verkocht (-2%). Dat was ook in 7 van 12 gemeenten het geval. Alleen in Assen, Bedum, Leek en Slochteren werd minder verkocht dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar.
- Ook in vergelijking tot het kwartaalgemiddelde 2009 t/m 2012 werd in het 3e kwartaal van dit jaar minder verkocht (-15%). In nagenoeg alle gemeenten lag de verkoop in het 3e kwartaal onder het 4 jarig kwartaalgemiddelde. Haren, Noordenveld en Ten Boer waren de enige uitzonderingen.

[7] Voorlopig cijfer! De ervaring van de afgelopen kwartalen leert dat het definitieve cijfer aanzienlijk in positieve zin af kan wijken!

Tabel 7: Verkochte woningen per gemeente[8]

	Kwartaalcijfers												
	2012 1e kw	2012 2e kw	2012 3e kw	2012 4e kw	2013 1e kw	2013 2e kw	*2013 3e kw #*	Q3 2013 t.o.v. Q2 2013		Q3 2013 tov Q3 2012		Q3 2013 tov Qgem 2009 tm 2012	
Assen	93	121	112	128	93	122	*87*	-35	-29%	-25	-22%	-46	-35%
Bedum	12	13	16	33	8	12	*12*	0	0%	-4	-25%	-5	-30%
Groningen	368	411	387	477	332	395	*400*	5	1%	13	3%	-51	-11%
Haren	31	46	29	48	30	42	*47*	5	12%	18	62%	4	10%
Hoogezand-Sappemeer	53	48	36	42	28	46	*36*	-10	-22%	0	0%	-16	-31%
Leek	18	23	27	18	14	23	*16*	-7	-30%	-11	-41%	-7	-30%
Noordenveld	39	57	43	47	31	56	*54*	-2	-4%	11	26%	1	2%
Slochteren	13	9	20	20	12	13	*7*	-6	-46%	-13	-65%	-12	-64%
Ten Boer	2	8	8	8	8	11	*14*	3	27%	6	75%	2	14%
Tynaarlo	46	56	40	68	40	57	*53*	-4	-7%	13	33%	-1	-2%
Winsum	15	13	14	27	8	13	*18*	5	38%	4	29%	-2	-11%
Zuidhorn	20	25	23	30	25	26	*26*	0	0%	3	13%	-5	-15%
Totaal RGA	**710**	**830**	**755**	**946**	**629**	**816**	***770***	**-46**	**-6%**	**15**	**2%**	**-138**	**-15%**
Voorlopige cijfers	*658*	765	669	*886*	563	740	*770*						
Verschil definitief in %-en	8%	8%	13%	7%	12%	10%							

Prijsontwikkeling



- De mediane transactieprijs voor de regio[9] lag in het 3e kwartaal 2013 met € 172.350,-- 4% boven de transactieprijs in het vorige kwartaal en 3% lager dan in het 3e kwartaal 2012.

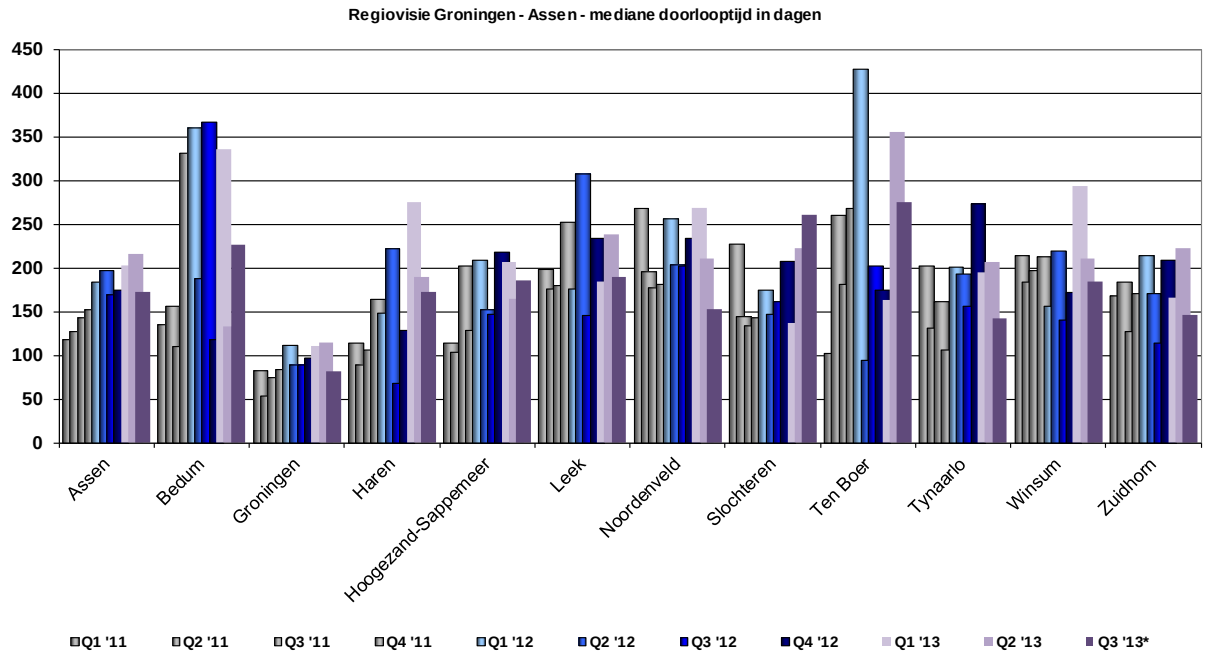
[8] Onderaan de tabel zijn de door NVM gemelde voorlopige cijfers weergegeven om inzichtelijk te maken hoe groot de verschillen tussen voorlopige en definitieve cijfers kunnen zijn. De definitieve cijfers waren gemiddeld 10% hoger dan de voorlopige cijfers.

[9] Gewogen gemiddelde

- Ten opzichte van het kwartaalgemiddelde van de afgelopen vier jaar lag de mediane transactieprijs in de regio in het 3e kwartaal 6% lager.
- In 8 van de 12 regiogemeenten was de mediane transactieprijs in het 3e kwartaal hoger dan het vorige kwartaal. In de gemeenten Assen, Noordenveld, Ten Boer en Zuidhorn was de mediane transactieprijs in het 3e kwartaal juist lager.
- In 10 van de 12 gemeenten lag de mediane transactieprijs in het 3e kwartaal onder het kwartaalgemiddelde over de afgelopen vier jaar. Alleen Haren en Hoogezand-Sappemeer noteerden juist een hogere mediane transactieprijs. Hierbij hoort de kanttekening dat de mediane transactieprijs in kleine gemeenten met een beperkt aantal transacties aanzienlijk kan fluctueren.
- De gemeente Haren heeft traditioneel de hoogste mediane transactieprijs, zo ook in het 3e kwartaal 2013 (€278.200,-).
- De gemeente Ten Boer had dit kwartaal de laagste mediane transactieprijs (€ 127.400,-).

CONCEPT

Doorlooptijden



- In de jaren 2009 t/m 2012 lag de mediane doorlooptijd in de regio gemiddeld op 118 dagen.
- Regionaal daalde de mediane doorlooptijd in het 3e kwartaal van 163 naar 125 dagen, een daling met maar liefst 23% ten opzichte van het vorige kwartaal en 1% ten opzichte van het 3e kwartaal 2012.
- In 9 van de 12 regiogemeenten was sprake van een afname van de doorlooptijd in het 3e kwartaal. In de gemeenten Bedum, Hoogezand-Sappemeer en Slochteren nam de doorlooptijd juist toe. Ook hierbij hoort de kanttekening dat de cijfers in kleiner gemeenten sterk fluctueren per kwartaal.
- Ten opzichte van het kwartaalgemiddelde 2009 t/m 2012 was er regionaal gezien sprake van een 6% / 7 dagen langere doorlooptijd. In de meeste gemeenten lag de doorlooptijd in het 3e kwartaal boven het kwartaalgemiddelde van de afgelopen vier jaar. De gemeenten Noordenveld en Tynaarlo waren uitzonderingen met een duidelijk lagere doorlooptijd dan gemiddeld in de afgelopen 4 jaar.
- Woningen in de gemeente Groningen werden ook in het 3e kwartaal 2013 het snelst verkocht, namelijk na 81 dagen. De doorlooptijd in de gemeente Groningen is vrij constant en duidelijk lager dan in andere gemeenten.
- De gemeente Ten Boer had in het 3e kwartaal met 278 dagen opnieuw de langste mediane doorlooptijd. Ook hier de kanttekening dat het om slechts 14 transacties ging.

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 aangeleverd[10]. Voor de vraagzijde wordt als indicator het aantal nieuwe inschrijvingen per kwartaal gehanteerd. De aanbodzijde wordt in beeld gebracht via mutatiegegevens (nieuwe verhuringen).

De woningcorporaties die gegevens voor deze monitor hebben geleverd beheren per 1/1/2013 gezamenlijk circa 60.944 sociale huurwoningen in het regiovisiegebied. Verreweg het grootste deel (57,4%) van die voorraad staat in de gemeente Groningen.

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.
Van Wierden en Borgen waren in het 1e en 2e kwartaal geen gegevens over nieuwe inschrijvingen beschikbaar vanwege invoering van het aanbodmodel. Het betreft de gemeenten Bedum, Ten Boer en Winsum. Om geen verstoring van het regionale beeld te krijgen is voor deze gemeenten het kwartaal-gemiddelde uit 2012 aangenomen.

Tabel 8: Nieuw ingeschreven woningzoekenden per gemeente

gemeente	2012 1e kwartaal	2012 2e kwartaal	2012 3e kwartaal	2012 4e kwartaal	2013 1e kwartaal	2013 2e kwartaal	2013 3e kwartaal	Q3-2013 t.o.v. Q2-2013		Q3-2013 t.o.v. Q3-2012		Q3 2013 t.o.v. Qgem 2009-2012	
Assen	356	289	314	227	332	261	311	50	19%	-3	-1%	15	5%
Bedum	74	57	49	59	*60*	*60*	45			-4	-8%	-17	-28%
Groningen *	3.913	4.750	3.018	3.346	3.360	2.999	3.270	271	9%	252	8%	-256	-7%
Haren	34	20	27	19	23	25	19	-6	-24%	-8	-30%	-6	-24%
Hoogezand-Sappemeer	386	235	288	292	315	278	245	-33	-12%	-43	-15%	-95	-28%
Leek	130	132	104	100	118	108	105	-3	-3%	1	1%	-4	-4%
Noordenveld	107	105	84	105	124	100	87	-13	-13%	3	4%	-13	-13%
Slochteren	67	60	62	63	69	55	51	-4	-7%	-11	-18%	-9	-15%
Ten Boer	26	13	11	15	*16*	*16*	34			23	209%	13	64%
Tynaarlo	151	99	85	113	102	137	109	-28	-20%	24	28%	35	47%
Winsum	67	56	65	51	*60*	*60*	64			-1	-2%	-3	-5%
Zuidhorn	62	72	53	81	56	61	72	11	18%	19	36%	5	7%
Totaal RGA	**5.373**	**5.888**	**4.160**	**4.471**	**4.635**	**4.160**	**4.412**	252	6%	252	6%	-733	-14%
index, Qgem 2009 = 100%	**108%**	**118%**	**83%**	**90%**	**93%**	**83%**	**88%**						

* Via Woningnet: Lefier, Patrimonium, Huismeesters, Nijestee en Woonstade

In de periode 2009 t/m 2012 schreven zich in de regio gemiddeld zo'n 5.200 huishoudens per kwartaal in voor een huurwoning.

- In het 3e kwartaal 2013 registreerden de woningcorporaties in de regio 4.412 nieuwe inschrijvingen voor een sociale huurwoning, ongeveer 6% meer dan in het vorige kwartaal en ook 6% meer dan in 2e kwartaal 2012. Het aantal inschrijvingen in het 3e kwartaal was wel duidelijk lager dan gemiddeld de afgelopen vier jaar (-14%).
- In 5 van de 12 regiogemeenten was in het 3e kwartaal sprake van een duidelijke lager aantal aantal inschrijvingen ten opzichte van het vorige kwartaal, te weten: Haren, Hoogezand-Sappemeer, Noordenveld, Slochteren en Tynaarlo. In de gemeenten Assen, Groningen en Zuidhorn nam het aantal inschrijvingen juist toe.

[10] Het betreft de corporaties Wold & Waard, Stichting Woningbouw Slochteren, Stichting Eelder Woningbouw, Wierden en Borgen, Woonborg, Actium, Lefier, Patrimonium, Huismeesters, Nijestee en Steelande met een woningbestand van zo'n 60.600 woningen in de regio Gr-As.

2.3.2. Aanbod (nieuwe verhuringen)

Het aanbod aan sociale huurwoningen in de regio wordt in absolute zin beeld gebracht met het aantal nieuwe verhuringen ofwel mutaties. Deze zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 9: Mutaties sociale huur per gemeente

	2012 1e kwartaal	2012 2e kwartaal	2012 3e kwartaal	2012 4e kwartaal	2013 1e kwartaal	2013 2e kwartaal	2013 3e kwartaal	Q3-2013 t.o.v. Q2-2013		Q3-2013 t.o.v. Q3-2012		Q3 2013 t.o.v. Qgem 2009-2012		Qgem 2009-2012
Assen	230	195	193	175	172	151	170	19	13%	-23	-12%	-19	-10%	189
Bedum	26	24	15	20	17	20	22	2	10%	7	47%	0	2%	22
Groningen*	763	665	762	759	792	806	893	87	11%	131	17%	133	17%	760
Haren	15	16	31	20	19	14	19	5	36%	-12	-39%	-2	-8%	21
Hoogezand-Sappemeer	95	100	94	102	108	117	113	-4	-3%	19	20%	-7	-6%	120
Leek	19	109	100	27	22	13	23	10	77%	-77	-77%	-12	-35%	35
Noordenveld	25	73	95	37	57	34	88	54	159%	-7	-7%	40	85%	48
Slochteren	34	51	28	32	29	23	14	-9	-39%	-14	-50%	-16	-53%	30
Ten Boer	10	7	6	5	3	9	14	5	56%	8	133%	6	67%	8
Tynaarlo	34	35	42	48	43	38	54	16	42%	12	29%	16	41%	38
Winsum	34	24	29	36	37	29	30	1	3%	1	3%	-2	-7%	32
Zuidhorn	34	19	26	27	25	58	24	-34	-59%	-2	-8%	-9	-27%	33
Totaal RGA	**1.319**	**1.318**	**1.421**	**1.288**	**1.324**	**1.312**	**1.464**	**152**	**12%**	**43**	**3%**	**130**	**10%**	**1.334**
index, Qgem 2009 = 100%	**93%**	**93%**	**100%**	**91%**	**93%**	**92%**	**103%**							

* Via Woningnet: Lefier, Patrimonium, Huismeesters, Nijestee en Woonstade

In de afgelopen vier jaar werden in de regio gemiddeld ruim 1.300 nieuwe verhuringen per kwartaal geregistreerd.

- In het 3e kwartaal 2013 vonden in de regio 1.464 mutaties plaats, 152 meer (+12%) dan in het vorige kwartaal. Ten opzichte van het 3e kwartaal 2012 werden er 43 (+3%) meer woningen verhuurd. Het aantal mutaties in het 3e kwartaal was duidelijk groter dan gemiddeld in de afgelopen 4 jaar.
- In 9 van de 12 gemeenten werd in het 3e kwartaal meer gemuteerd dan in het 2e kwartaal.
- In 6 van de 12 werd ook meer gemuteerd dan een jaar geleden.
- Het aantal nieuwe verhuringen lag in het 3e kwartaal in 7 van de 12 regiogemeenten onder kwartaalgemiddelde 2009 t/m 2012. In deze gemeenten werd minder gemuteerd dan gebruikelijk. Met name in de gemeenten Groningen, Noordenveld, Ten Boer en Tynaarlo werd duidelijk meer gemuteerd dan gebruikelijk in de afgelopen 4 jaar.
- De relatief grote toename van het aantal mutaties in Noordenveld is opvallend en houdt mogelijk verband met de oplevering van circa 30 woningen nieuwe huurwoningen in Roden.

CONCEPT

In onderstaande tabel zijn de mutatie-percentages[11] per gemeente weergegeven. Ze geven het aantal nieuwe verhuringen weer, uitgedrukt in een percentage van de beschikbare voorraad huurwoningen. Mutatiepercentages geven een vergelijkbaar beeld van de ontwikkeling van het aanbod in de afzonderlijke gemeenten 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 10: Mutatiepercentages per gemeente

gemeente	2012 1e kwartaal	2012 2e kwartaal	2012 3e kwartaal	2012 4e kwartaal	2013 1e kwartaal	2013 2e kwartaal	2013 3e kwartaal	Qgem 2009-2012
Assen	11,7%	9,9%	9,8%	8,9%	10,7%	8,6%	10,1%	9,5%
Bedum	10,3%	9,5%	5,9%	7,9%	6,6%	7,8%	8,6%	8,8%
Groningen	8,7%	7,6%	8,7%	8,6%	9,1%	9,2%	10,2%	8,7%
Haren	6,1%	6,5%	12,6%	8,1%	7,7%	5,7%	7,7%	7,8%
Hoogezand-Sappemeer	7,4%	7,8%	7,3%	7,9%	8,5%	9,2%	8,9%	9,1%
Leek	5,0%	28,9%	26,5%	7,2%	5,6%	3,3%	5,8%	9,3%
Noordenveld	3,9%	11,3%	14,7%	5,7%	8,6%	5,1%	13,2%	7,3%
Slochteren	11,1%	16,7%	9,1%	10,4%	9,5%	7,5%	4,6%	9,7%
Ten Boer	10,1%	7,1%	6,1%	5,1%	3,0%	8,9%	13,9%	8,4%
Tynaarlo	6,4%	6,6%	7,9%	9,0%	8,2%	7,3%	10,3%	7,2%
Winsum	9,8%	6,9%	8,4%	10,4%	10,8%	8,5%	8,8%	9,2%
Zuidhorn	9,5%	5,3%	7,3%	7,5%	6,9%	16,0%	6,6%	9,9%
Totaal RGA	**8,7%**	**8,7%**	**9,3%**	**8,5%**	**9,0%**	**8,8%**	**9,8%**	**8,8%**

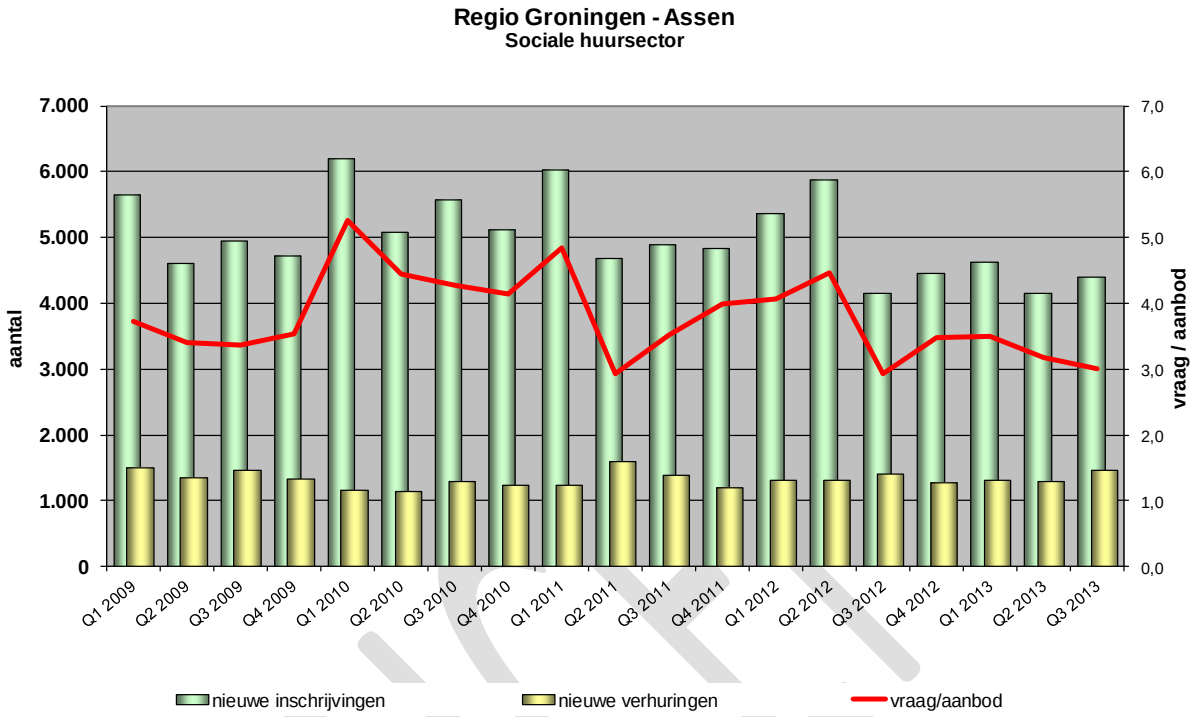
Het mutatiepercentage in de periode 2009 t/m 2012 lag gemiddeld op 8,8% (2009: 9,4% - 2010: 8,1% - 2011: 9,0% - 2012 8,8%).

- Het mutatiepercentage nam in 3e kwartaal toe van 8,8% naar 9,8%. Daarmee was het mutatiepercentage in het 3e kwartaal duidelijk groter dan gemiddeld in de afgelopen vier jaar.
- In de gemeenten Assen, Groningen, Noordenveld, Ten Boer en Tynaarlo lag het mutatiepercentage in het 3e kwartaal boven het regionaal gemiddelde. Er werd in deze gemeenten dus relatief veel gemuteerd. In de gemeenten Haren, Leek, Slochteren en Zuidhorn lag het mutatiepercentage een stuk lager dan regionaal gemiddeld. Hier werd relatief erg weinig gemuteerd.

[11] 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 in de regio liep tot en met het 2e kwartaal 2012 op na de forse afname in het 2e kwartaal 2011. Daar kwam in het 3e kwartaal vorig jaar abrupt een einde aan door enerzijds een fors lager aantal nieuwe inschrijvingen en anderzijds een toename van het aantal mutaties.

- In het 3e kwartaal 2013 nam het aantal nieuwe inschrijvingen aanzienlijk toe, maar ook het aantal mutaties nam behoorlijk toe.
- Per saldo nam de druk op de sector in het 3e kwartaal opnieuw iets af van 3,2 naar 3,0.
- Opvallend is dat het aantal nieuwe inschrijvingen sinds een jaar geleden aanhoudend op een duidelijk lager niveau ligt dan daarvoor. In combinatie met een iets hoger aantal mutaties resulteert dit vooralsnog in een schijnbaar afnemende druk op de sociale huursector.
  De abrupte verlaging van het aantal nieuwe inschrijvingen houdt mogelijk verband met een aantal ontwikkelingen:
  - De inkomensnorm: het beeld dat corporaties alleen nog mensen huisvesten met een inkomen onder de €33.000,- heeft wellicht een ontmoedigingseffect gehad;
  - Forse huurverhoging: er kan een beeld zijn ontstaan dat er in de sociale huursector forse huurverhogingen worden doorgevoerd door harmonisatie bij mutaties. Wellicht ziet een groep daarom af van verhuizen;
  - Kosten: verhuizen kost geld. Wellicht ziet een groep daar vanwege de aanhoudende crisis maar vanaf en schrijft zich niet meer in, in afwachting op betere tijden.

In onderstaande tabel is de verhouding vraag/aanbod per gemeente weergegeven.

Tabel 11: Spanningsindicatie per gemeente

gemeente	Q1 2011	Q2 2011	Q3 2011	Q4 2011	Q1 2012	Q2 2012	Q3 2012	Q4 2012	Q1 2013	Q2 2013	Q3 2013	2009 gemiddeld	2010 gemiddeld	2011 gemiddeld	2012 gemiddeld
Assen					1,5	1,5	1,6	1,3	1,9	1,7	1,8				1,5
Bedum	3,7	1,8	2,6	2,0	2,8	2,4	3,3	3,0	3,5	3,0	2,0	2,9	4,1	2,5	2,9
Groningen	5,5	3,2	4,2	4,3	5,1	7,1	4,0	4,4	4,2	3,7	3,7	4,3	5,0	4,3	5,2
Haren					2,3	1,3	0,9	1,0	1,2	1,8	1,0				1,3
Hoogezand-Sappemeer	3,7	3,4	2,7	3,3	4,1	2,4	3,1	2,9	2,9	2,4	2,2	2,2	3,5	3,3	3,1
Leek	7,3	2,6	1,9	6,3	6,8	1,2	1,0	3,7	5,4	8,3	4,6	4,9	7,5	4,5	3,2
Noordenveld					4,3	1,4	0,9	2,8	2,2	2,9	1,0				2,4
Slochteren	2,1	1,7	2,7	1,7	2,0	1,2	2,2	2,0	2,4	2,4	3,6	2,2	2,4	2,0	1,8
Ten Boer	4,3	1,8	1,0	1,6	2,6	1,9	1,8	3,0	5,4	1,8	2,4	2,7	4,4	2,2	2,3
Tynaarlo					4,4	2,8	2,0	2,4	2,4	3,6	2,0				2,9
Winsum	2,2	1,5	1,1	7,1	2,0	2,3	2,2	1,4	1,6	2,1	2,1	2,1	1,9	3,0	2,0
Zuidhorn	2,5	2,0	1,1	1,8	1,8	3,8	2,0	3,0	2,2	1,1	3,0	3,1	1,9	1,8	2,7
Niet gespecificeerde gemeenten	4,4	2,3	3,3	3,9								2,7	4,7	3,5	
Totaal RGA	**4,8**	**2,9**	**3,5**	**4,0**	**4,1**	**4,5**	**2,9**	**3,5**	**3,5**	**3,2**	**3,0**	**3,5**	**4,5**	**3,8**	**3,7**

Deze tabel moet vooral indicatief worden bekeken voor vergelijking van gemeenten onderling en het regionale gemiddelde en de ontwikkelingen. De vraagcomponent in de indicator wordt immers benaderd door het aantal nieuwe inschrijvingen. Deze kunnen sterk fluctueren en zeggen niets over het aantal actief woningzoekenden in gemeenten.

- De druk op de huursector was in het 3^{e} kwartaal opnieuw het grootst in de gemeente Leek (4,6). Ook in de gemeenten Groningen, Slochteren en Zuidhorn was sprake van een grotere druk dan regionaal gemiddeld.
- In de overige gemeente was de druk het afgelopen kwartaal lager dan regionaal gemiddeld. De druk in de gemeenten Haren en Noordenveld was het laagst. De lagere druk in Noordenveld wordt verklaard door een relatief groot aantal mutaties het afgelopen kwartaal. Die in Haren door relatief weinig nieuwe inschrijvingen.

CONCEPT

CONCEPT