

HALFJAARRAPPORTAGE

1 - 2014

WONINGBOUW- EN WONINGMARKTMONITOR

september 2014



Regio Groningen-Assen
S T E D E L I J K N E T W E R K

INHOUDSOPGAVE

Samenvatting.....	3
Inleiding	5
1. Woningbouwmonitor	6
1.1. Verleende bouwvergunningen	7
1.2. De pijplijn.....	11
1.3. Woningproductie	13
2. Woningmarktmonitor.....	15
2.1. Invloedsfactoren	15
2.1.1. Consumentenvertrouwen	15
2.1.2. Hypotheekrente	16
2.1.3. Overige factoren	16
2.2. Koopsector	18
2.2.1. Verkoop nieuwbouw	18
2.2.2. Kavelverkoop.....	20
2.2.3. Verkoop bestaande bouw.....	22
2.3. Sociale huursector	29
2.3.1. De vraag.....	29
2.3.2. Aanbod (nieuwe verhuringen)	30
2.3.3. Vraag / aanbod.....	32



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.

In deze rapportage opnieuw positieve berichten over een aantrekkende koopmarkt.

Woningbouw

- In het afgelopen halfjaar werd voor 608 woningen **bouwvergunning** verleend. Dat is een duidelijke verbetering ten opzichte van 2012 en 2013. Er werden vooral veel huurwoningen vergund: 451 (74%) huur- en 157 (26%) koopwoningen.
- Het aantal woningen in de **pijplijn** is nog steeds ongebruikelijk laag, maar nam in het 2^e kwartaal door de toename in de vergunningverlening wel weer toe. De pijplijn bevatte medio 2014 bijna 2.100 woningen.
- Volgens het CBS werden in de 1^e helft van 2014 bijna 670 **nieuwe woningen** in de regio opgeleverd. Dat is nagenoeg de helft van de afgesproken jaarlijkse woningproductie, maar iets minder dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.

Woningmarkt

- Zowel het **consumentenvertrouwen**, als het vertrouwen in het economisch klimaat zijn het afgelopen halfjaar opnieuw verbeterd. De koopbereidheid verbeterde niet verder en bleef het afgelopen halfjaar nagenoeg stabiel op het niveau van eind 2013.
- De **hypotheekrente** daalde het afgelopen halfjaar aanzienlijk van 4,2% naar 3,7%. In combinatie met de gedaalde koopprijzen, het sterk verbeterde vertrouwen en stijgende huurprijzen is dit buitengewoon gunstig voor de koopmarkt.
- Het **aanbod¹ nieuwbouw koopwoningen** in de regio bleef het afgelopen halfjaar nagenoeg stabiel. Het actuele aanbod bedraagt 722 woningen en bestaat voor 17% uit appartementen en voor 83% uit grondgebonden woningen. Het aanbod nieuwe appartementen is het afgelopen halfjaar aanzienlijk afgenomen, terwijl het aanbod rijenwoningen en 2¹-kappers toenam.
- De verkoop van nieuwe woningen trok eind 2013 aan. Deze ontwikkeling heeft zich in de 1^e helft 2014 doorgezet. In het afgelopen halfjaar werden in de regio ruim 240 nieuwe woningen **verkocht**, een verbetering van 30% ten opzichte van de 2^e helft 2013.
- Het **verkoopresultaat** nieuwbouw verbeterde daardoor aanzienlijk en steeg van 15,2% in het 4^e kwartaal 2013 naar 19,4% in het 2^e kwartaal 2014! Dit was het gevolg van de toename van het aantal verkochte nieuwe woningen.
- Positief is ook dat op 22% van het aanbod een **optie** is genomen. In de afgelopen 3 jaar lag op 12% van het nieuwbouwaanbod een optie.
- Het aanbod aan **kavels** bleef het afgelopen halfjaar nagenoeg stabiel. Per 1 juli 2014 waren in de regio zo'n 400 kavels voor particulieren beschikbaar, hoofdzakelijk voor vrijstaande woningen (87%).
- Het aantal opties nam de afgelopen 6 maanden toe, op 73 kavels (18% van het aanbod) is een optie genomen.
- In de 1^e helft 2014 werden 29 kavels verkocht, nagenoeg net zoveel als in de 2^e helft 2013. Het verkoopresultaat nam wel af van 4,3% naar 3,1%, doordat in het 2^e kwartaal minder kavels werden verkocht. Het verkoopresultaat van kavels legt nog steeds ver onder het duidelijk verbeterde verkoopresultaat van nieuwbouw en bestaande bouw.
- De verkoop van **bestaande woningen** laat sinds het 2^e kwartaal 2013 een positieve ontwikkeling zien. Het aanbod en de doorlooptijden nemen sindsdien af en de verkopen nemen toe.
- De stijgende verkoop van bestaande woningen zette ook in het afgelopen halfjaar door. Er werden in de 1^e helft 2014 1.760 **verkocht**, 22% meer dan in de 1^e helft 2013.
- Ook het **verkoopresultaat** verbeterde als gevolg van het



¹ Actief in verkoop

afnemende aanbod en de toenemende verkopen en kwam in het 1^e halfjaar 2014 uit op gemiddeld 19,1%, waar deze in de 1^e helft 2013 nog op gemiddeld 14,2% lag.

- De druk in de **sociale huursector** nam in de 1^e helft van 2014 toe door toename van het aantal nieuwe inschrijvingen (vraag) in het 1^e en afname van het aantal mutaties (aanbod) in het 2^e kwartaal.
- Er werden het afgelopen halfjaar circa 9.000 nieuwe **inschrijvingen** geregistreerd, circa 10% minder dan gebruikelijk in de afgelopen vijf jaar. Het aantal nieuwe inschrijvingen ligt sinds begin 2013 op een duidelijk lager niveau dan daarvoor. Hierbij spelen ontmoedigingseffecten van de toewijzingsnorm en huurverhoging bij mutatie wellicht een rol.
- In de 1^e helft van 2014 werden ruim 2.500 woningen opnieuw verhuurd, 5% minder dan gebruikelijk in de afgelopen 5 jaar.
- Het regionale **mutatiepercentage** nam met name in het 2^e kwartaal sterk af en daalde van 8,8% in het 4^e kwartaal 2013 naar 7,2% in het 2^e kwartaal 2014.
- De spanning op de sociale huurmarkt liet in grote lijnen sinds begin 2010 een dalende tendens zien, maar is het afgelopen halfjaar weer opgelopen.



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 periodiek 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.

Tot 2014 werd elk kwartaal gerapporteerd over de situatie op de regionale woningmarkt. Begin 2014 is besloten de frequentie te verlagen naar eens per halfjaar. Voorliggende rapportage gaat over de eerste helft van 2014 en 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 rapportage is gebaseerd op kwartaalcijfers van het CBS, de NVM, verkoopinformatie nieuwbouw verzameld bij makelaars en informatie over de sociale huursector aangeleverd door de regionale 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.

1. WONINGBOUWMONITOR

Dit hoofdstuk spitst zich toe op de woningproductie in de regio. Elk kwartaal wordt in dit onderdeel inzicht gegeven in verleende bouwvergunningen, opgeleverde nieuwbouw en de woningbouw in de pijplijn. Het cijfermateriaal dat hierover 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 anderszins² (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.

Eens per jaar wordt in dit hoofdstuk bovendien inzichtelijk gemaakt hoe door de gemeenten invulling wordt gegeven aan de regionale woningbouwafspraken. Daarbij worden realisatie en planning van toekomstige woningbouw afgezet tegen de gemaakte woningbouwafspraken. De gegevens voor dit onderdeel worden aangeleverd door de regiogemeenten zelf.

Tot slot worden eens per jaar de ontwikkelingen in de woningvoorraad en het aantal inwoners in de regio in beeld gebracht. Dat gebeurt aan de hand van cijfermateriaal van het CBS.

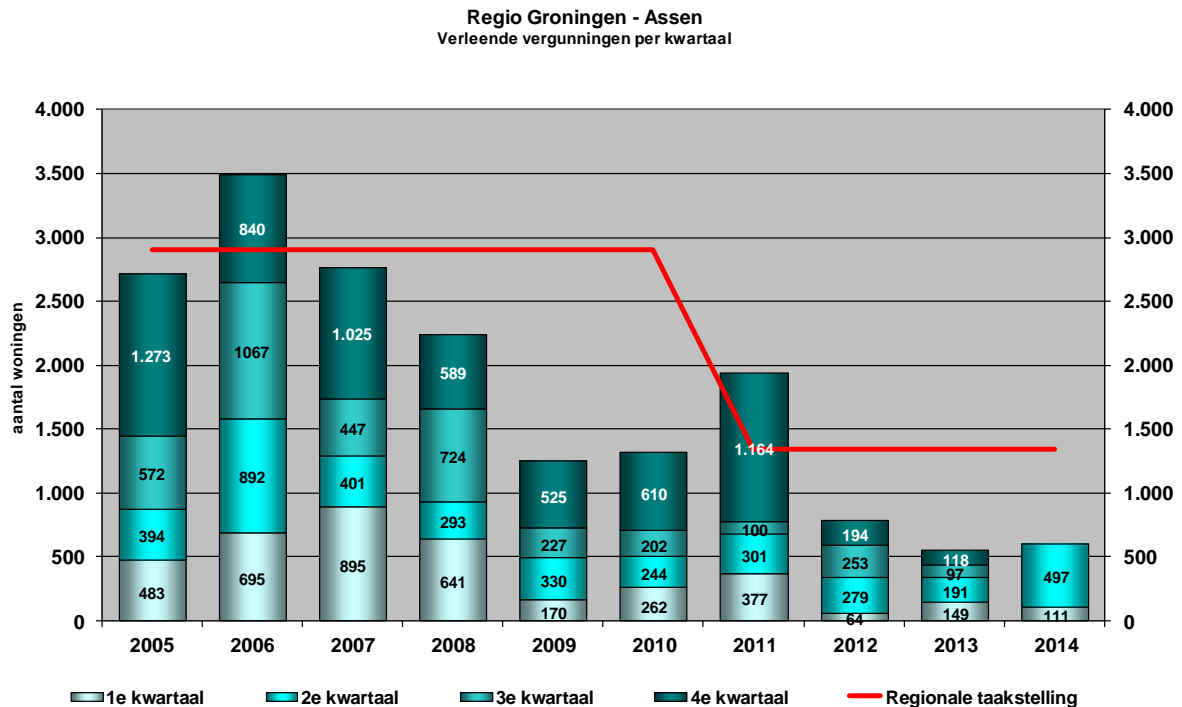
² Toevoeging anderszins: nieuwe woonruimte door verbouw of splitsing



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 taakstelling³ 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 twee jaren met een uitzonderlijk laag aantal vergunde woningen.

In de afgelopen 5 (crisis) jaren werd halfjaarlijks gemiddeld voor circa 590 woningen vergunning verleend.

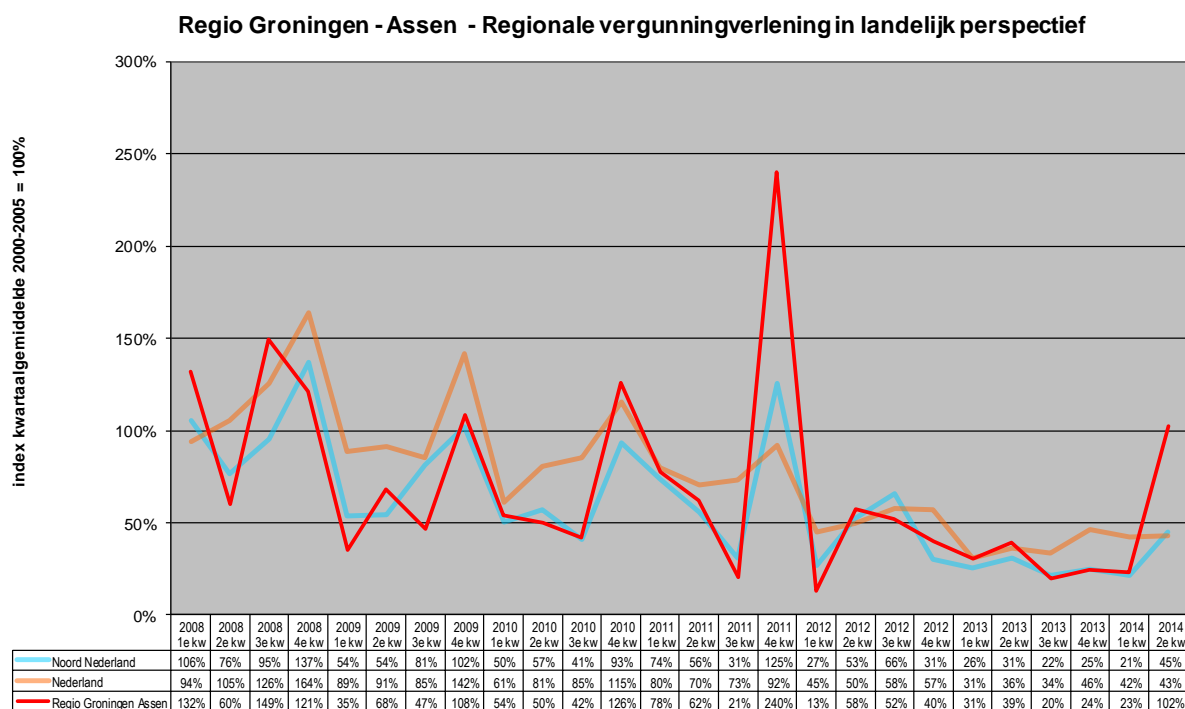
- In de 1^e helft van 2014 werd in de regio voor 608 woningen bouwvergunning verleend. Dat is iets meer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar, maar een duidelijke verbetering ten opzichte van de jaren 2012 en 2013. In de afgelopen 2 jaar werden in de 1^e helft gemiddeld slechts 340 woningen vergund.
- Deze verbetering is vooral een gevolg van een forse toename van het aantal vergunde woningen in het 2^e kwartaal.

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.

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.

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.

Het aandeel van de Regio Groningen – Assen in landsdeel Noord Nederland is gemiddeld circa 30%.



- Het niveau van vergunningverlening lag in het afgelopen halfjaar nog ver onder het niveau van de jaren 2000 tot 2005.
- In het 1^e kwartaal 2014 bleef de vergunningverlening in de regio nog duidelijk achter bij de landelijke ontwikkeling. Hetzelfde gold voor het landsdeel Noord Nederland.
- Door de forse toename van het aantal vergunde woningen in het 2^e kwartaal steeg de vergunningverlening in de regio ver uit boven de landelijke ontwikkeling en kwam uit op het kwartaalgemiddelde in de jaren 2000 tot 2005.
- Ook het niveau van Noord Nederland steeg hierdoor. Waar de regio Groningen – Assen normaliter een aandeel heeft van ca. 30% steeg het aandeel in het landsdeel Noord Nederland in het 2^e kwartaal naar 62%

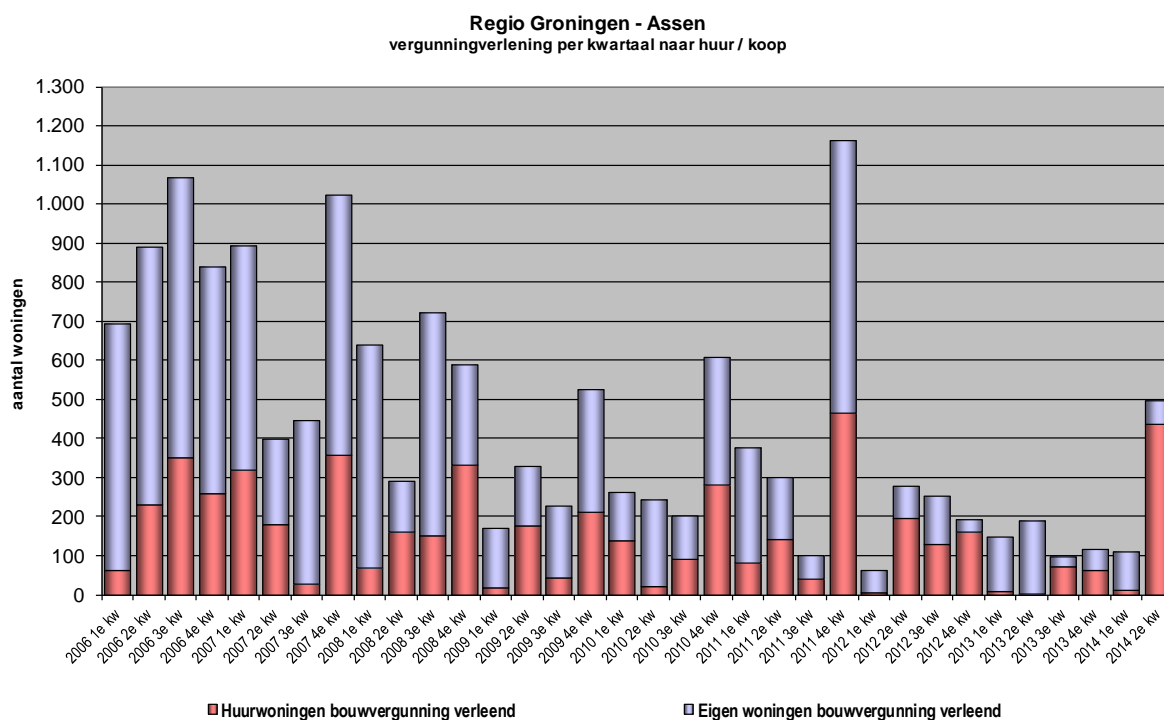
In tabel 1 is de vergunningverlening over de afgelopen 8 kwartalen per gemeente weergegeven. In de afgelopen 5 jaar (2009 t/m 2013) werd per kwartaal gemiddeld voor 293 woningen vergunning verleend. Dit kwartaalgemiddelde is ook in tabel 1 als referentiekader opgenomen. In de laatste kolom van de tabel wordt het kwartaalgemiddelde in de 1^e helft van dit jaar vergeleken met het kwartaalgemiddelde van de afgelopen 5 jaar.

Tabel 1: Vergunningverlening per gemeente

	kwartaal- gemiddelde 2009 t/m 2013	2012				2013				2014		Ogem te heft 2014 in %-en van het Ogem. 2009 t/m 2013
		2012 1e kw	2012 2e kw	2012 3e kw	2012 4e kw	2013 1e kw	2013 2e kw	2013 3e kw	2013 4e kw	2014 1e kw	2014 2e kw	
Assen	33	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-100%
Bedum	13	0	0	0	7	0	5	0	3	0	0	-100%
Groningen	142	1	205	71	170	112	148	55	3	39	370	44%
Haren	7	19	5	7	0	1	3	2	1	2	4	-54%
Hoogezand-Sappemeer	10	2	0	1	1	0	1	5	54	0	62	225%
Leek	18	1	2	1	2	0	2	5	13	3	16	-46%
Noordenveld	22	7	10	95	2	0	9	1	16	0	7	-84%
Slochteren	9	11	2	8	3	5	3	2	4	32	7	113%
Ten Boer	4	0	0	0	1	0	2	6	8	0	0	-100%
Tynaarlo	20	22	55	39	5	22	8	20	14	10	10	-51%
Winsum	5	1	0	0	2	0	5	0	1	0	16	55%
Zuidhorn	11	0	0	31	1	9	5	1	1	25	5	40%
Totaal RGA	293	64	279	253	194	149	191	97	118	111	497	4%

- Het beeld van de vergunningverlening in de regio wordt vertekend doordat de vergunningen in Assen niet aan het CBS werden gemeld. In Assen werd feitelijk in 2012 voor 19, in 2013 voor 58 en in de 1^e helft 2014 voor 49 woningen vergunning verleend. Ook in de gemeente Leek werden in 2013 voor meer woningen vergunning verleend dan het CBS heeft gepubliceerd (totaal 2013 60 woningen).
- In Groningen werden afgelopen halfjaar 409 woningen vergund, door een forse toename in het 2^e kwartaal. Groningen had een stevig aandeel in de toename van het aantal vergunde woningen in het 2^e kwartaal.
- In Hoogezand Sappemeer, Slochteren, Winsum en Zuidhorn werden het afgelopen halfjaar meer woningen vergund dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- In de overige gemeenten lag de vergunningverlening in de 1^e helft van dit jaar onder het niveau van de jaren 2009 t/m 2013.

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.



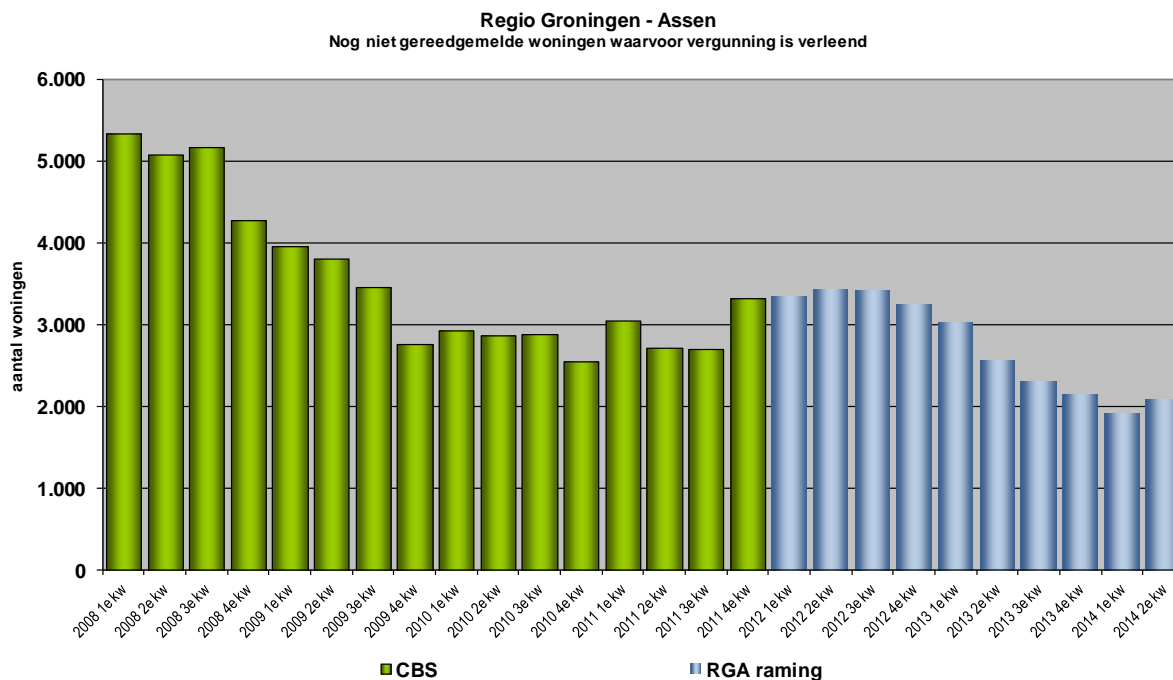
In de afgelopen 5 jaar (2009 t/m 2013) werden per kwartaal gemiddeld voor 118 (40%) huur- en 175 (60%) koopwoningen vergunning verleend. In de afgelopen 5 (crisis) jaren is voor veel minder koopwoningen vergunning verleend dan gebruikelijk. Ook bij de vergunningverlening voor huurwoningen was sprake 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%!

- In het afgelopen halfjaar werd in de regio voor 451 (74%) huur- en 157 (26%) koopwoningen vergunning verleend.
- Met name in de gemeente Groningen werd het afgelopen halfjaar een fors aantal huurwoningen vergund: 356 stuks. Verder werden in Hoogezand Sappemeer 53, in Winsum 16, in Leek 12, in Zuidhorn 12 en in Haren 2 huurwoningen vergund.
- Het aantal vergunde koopwoningen lag met gemiddeld 80 per kwartaal ver onder het niveau van de afgelopen 5 (crisis) jaren.

1.2. DE PIJLIJN

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 1^e kwartaal 2012 een raming gemaakt van het aantal woningen in de pijplijn.



In de periode 2009 t/m 2013 zaten er gemiddeld ruim 3.000 woningen per kwartaal in de regionale pijplijn. Het aantal woningen in de regionale pijplijn nam sinds het 3^e kwartaal 2012 af als gevolg van een dalend aantal vergunde woningen.

- Het aantal woningen in de pijplijn daalde in het afgelopen halfjaar licht van 2.143 naar 2.084 woningen medio 2014, een afname met 59 (-3%) woningen.
- Enerzijds daalde het aantal woningen door oplevering van 667 woningen, terwijl aan de andere kant via de vergunningverlening 608 woningen aan de pijplijn werden toegevoegd.
- Het huidige aantal woningen in de pijplijn is in theorie genoeg voor ongeveer anderhalf jaar woningproductie volgens de nieuwe afspraken.
- Het niveau in de pijplijn is momenteel laag en ligt 31% onder het gemiddelde niveau van de afgelopen 5 jaar.

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

	kwartaal gemiddelde 2009 tm 2013	2012				2013				2014		toe-/afname 1e helft 2014	toe-/afname 1e helft 2014 in % - en	Medio 2014 t.o.v. Qgem 2009 t/m 2013
		2012 1e kw	2012 2e kw	2012 3e kw	2012 4e kw	2013 1e kw	2013 2e kw	2013 3e kw	2013 4e kw	2014 1e kw	2014 2e kw			
Assen	360	585	584	512	361	303	298	177	25	20	17	-8	-32%	-95%
Bedum	89	82	82	82	89	88	93	93	96	96	88	-8	-8%	-1%
Groningen	1.646	1.544	1.741	1.811	1.851	1.786	1.386	1.295	1.275	1.027	1.195	-80	-6%	-27%
Haren	76	118	114	107	107	107	102	94	94	87	91	-3	-3%	20%
Hoogezand-Sappemeer	190	155	141	141	140	139	140	145	199	199	193	-6	-3%	2%
Leek	148	219	167	98	99	70	69	73	60	45	51	-9	-15%	-65%
Noordenveld	184	230	219	236	206	189	176	142	117	110	95	-22	-19%	-48%
Slochteren	61	131	68	60	61	66	60	62	65	91	93	28	43%	52%
Ten Boer	57	62	61	60	60	60	62	68	71	69	62	-9	-13%	9%
Tynaarlo	108	84	125	155	124	119	78	88	80	90	96	16	20%	-11%
Winsum	36	74	73	71	72	12	17	17	16	16	32	16	100%	-11%
Zuidhorn	79	65	65	96	88	97	99	63	45	70	71	26	58%	-10%
Regiototaal	3.033	3.349	3.440	3.429	3.258	3.036	2.580	2.317	2.143	1.920	2.084	-59	-3%	-31%

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.

- In 8 van de 12 regiogemeenten nam het aantal woningen in de pijplijn het afgelopen halfjaar in meer of mindere mate af.
- In de gemeenten Slochteren, Tynaarlo, Winsum en Zuidhorn nam het aantal woningen in de pijplijn in de 1^e helft van 2014 juist toe.
- In 7 van de 12 regiogemeenten ligt het aantal woningen momenteel in meer of mindere mate onder het niveau van de afgelopen 5 jaar.
- In de gemeenten Haren, Slochteren en Ten Boer zitten momenteel meer woningen in de pijplijn dan gebruikelijk de afgelopen jaren.

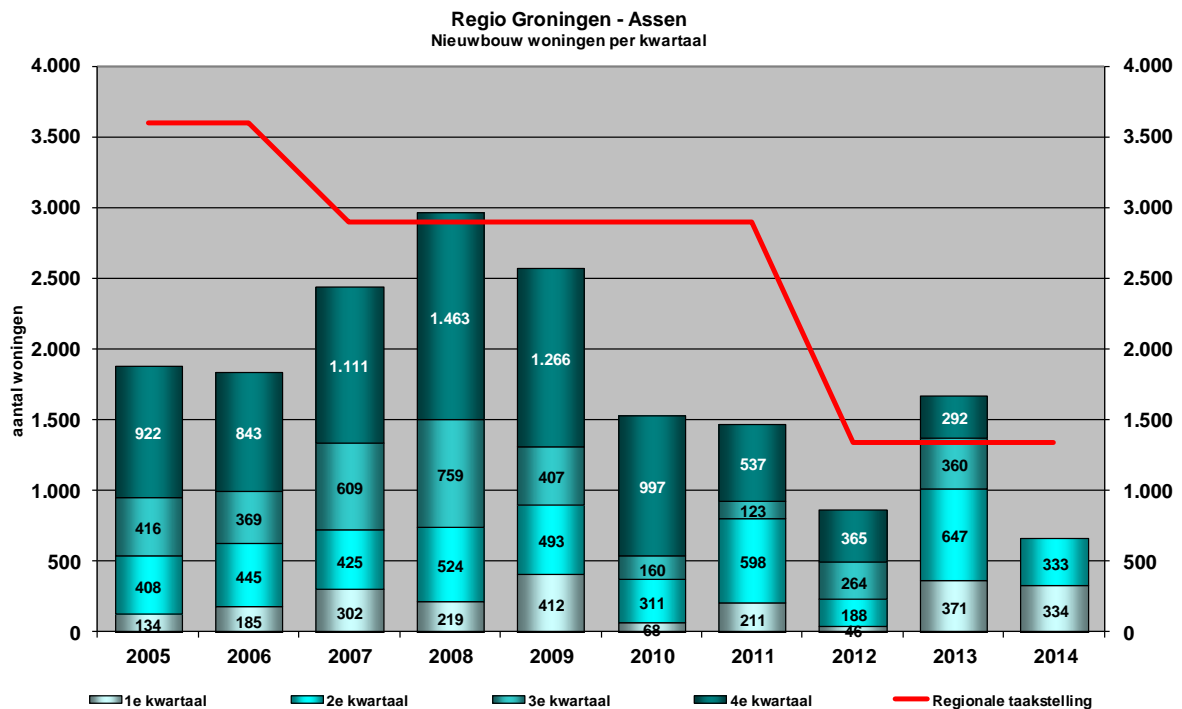
1.3. WONINGPRODUCTIE

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 studentenhuysvesting 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 vorige kwartaalrapportages de nodige kanttekeningen geplaatst.

Het CBS verstrekt bovendien sinds 1/1/2012 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 2009 t/m 2013 werden gemiddeld ruim 400 woningen per kwartaal opgeleverd, gemiddeld zo'n 1.620 woningen per jaar.

- In de eerste helft van dit jaar werden volgens het CBS 667 woningen opgeleverd, gemiddeld 334 woningen per kwartaal. Daarmee lag de woningproductie in de 1^e helft van dit jaar onder het gebruikelijke niveau, maar nagenoeg op de helft van de afgesproken jaarproductie (1.340 woningen).

In tabel 3 is voor alle regiogemeenten de woningproductie tot medio 2014 weergegeven. Als referentiekader is bovendien de gemiddelde kwartaalproductie in de afgelopen 5 jaar (2009 t/m 2013) weergegeven. Ook hierbij weer de kanttekening dat in de CBS-statistieken ook onzelfstandige woonruimten zijn meegeteld.

In de laatste kolom van de tabel is een vergelijking gemaakt tussen de gemiddelde woningproductie in de laatste 4 kwartalen en het kwartaalgemiddelde in de afgelopen 5 jaar.

Tabel 3: Woningproductie per gemeente

	kwartaal gemiddelde 2009 t/m 2013	2012				2013				2014		Ogem laatste 4 kwartalen in %-en van Qgem 2009 t/m 2013
		2012 1e kwartaal	2012 2e kwartaal	2012 3e kwartaal	2012 4e kwartaal	2013 1e kwartaal	2013 2e kwartaal	2013 3e kwartaal	2013 4e kwartaal	2014 1e kwartaal**	2014 2e kwartaal*	
Assen	65	5	1	72	151	58	5	121	152	5	3	9%
Bedum	10	0	0	0	0	1	0	0	0	0	8	-80%
Groningen	207	10	8	1	130	177	548	146	23	287	202	-20%
Haren	5	0	9	14	0	1	8	10	1	9	0	11%
Hoogezand-Sappemeer	19	1	14	1	2	1	0	0	0	0	68	-12%
Leek	19	4	54	70	1	29	3	1	26	18	10	-28%
Noordenveld	21	4	21	78	32	17	22	35	41	7	22	22%
Slochteren	11	0	65	16	2	0	9	0	1	6	5	-72%
Ten Boer	2	0	1	1	1	0	0	0	5	2	7	52%
Tynaarlo	26	22	14	9	36	27	49	10	22	0	4	-65%
Winsum	9	0	1	2	1	60	0	0	2	0	0	-94%
Zuidhorn	13	0	0	0	9	0	3	37	19	0	4	19%
Totaal RGA	406	46	188	264	365	371	647	360	292	334	333	-19%

- De regionale woningproductie lag in de afgelopen 4 kwartalen 19% onder het kwartaalgemiddelde van de periode 2009 t/m 2013.
- In 7 van de 12 regiogemeenten lag de woningproductie in de afgelopen 4 kwartalen onder het kwartaalgemiddelde van de afgelopen 5 jaren.
- In de gemeenten Assen, Haren, Noordenveld, Ten Boer en Zuidhorn lag de woningproductie de afgelopen 4 kwartalen boven het gebruikelijke niveau van de afgelopen 5 jaren.
- De meeste woningen werden het afgelopen halfjaar opgeleverd in de gemeente Groningen (489, waarvan 303 studentenwoningen). Ook in de gemeente Hoogezand Sappemeer werden het afgelopen halfjaar relatief veel woningen opgeleverd (68).

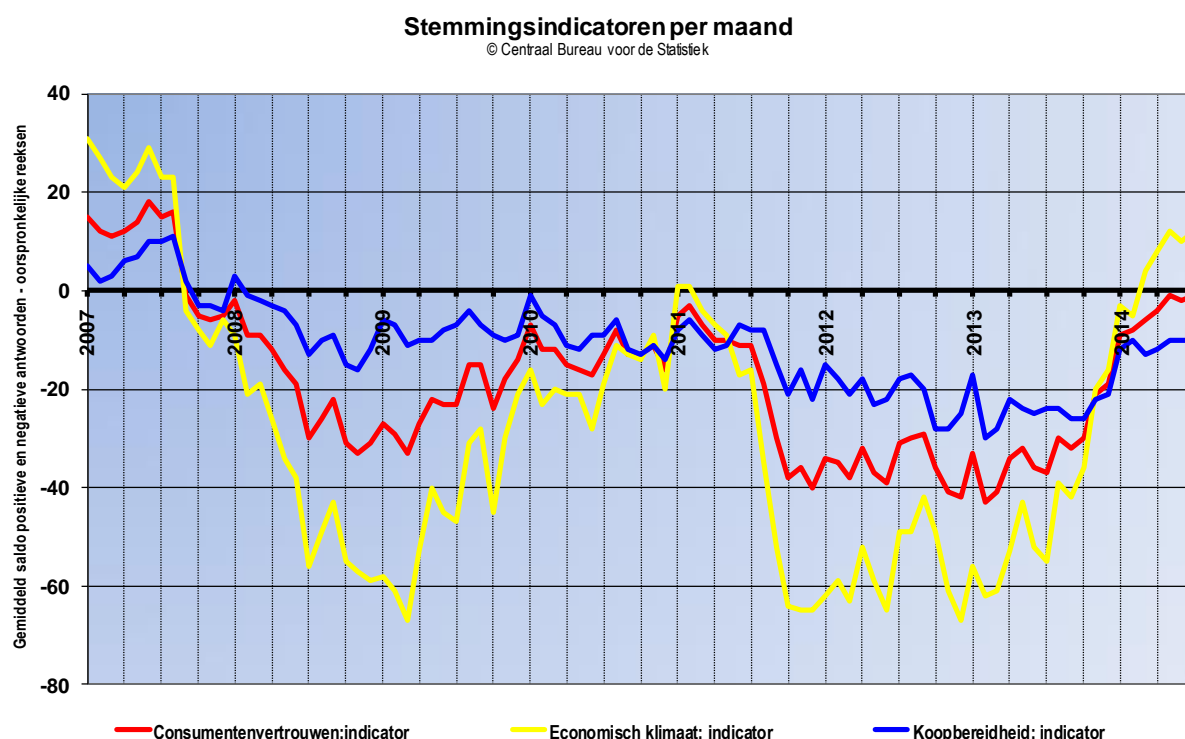
2. WONINGMARKTMONITOR

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 (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.

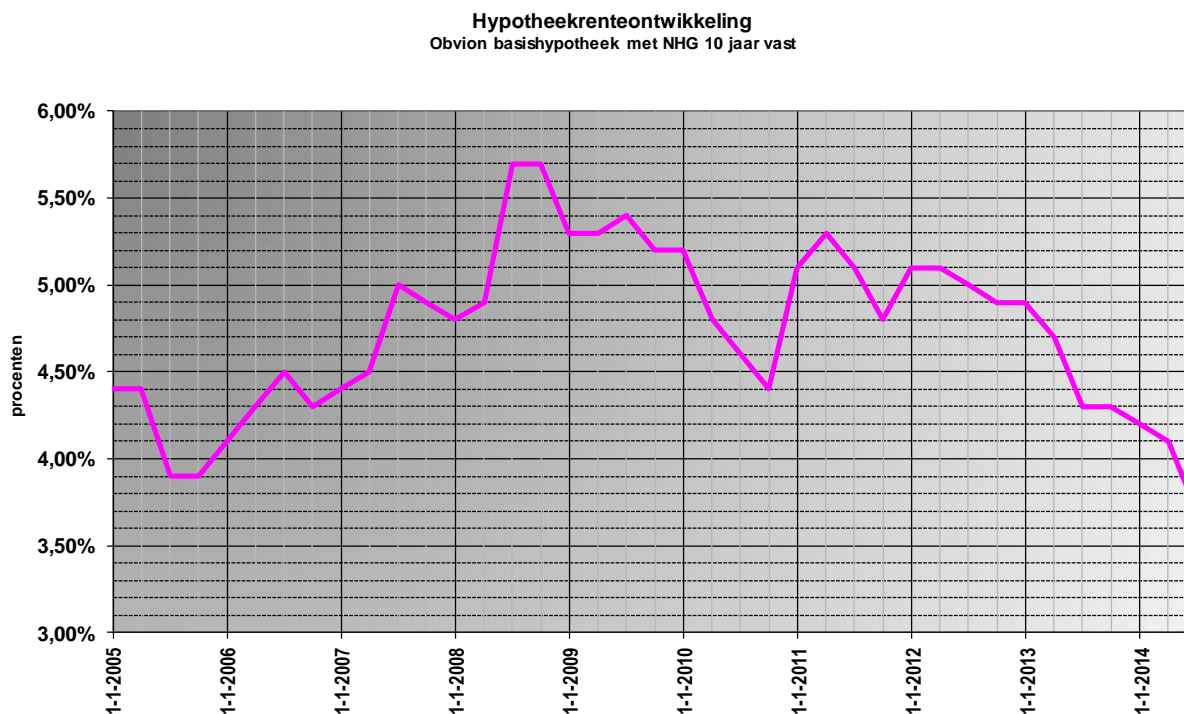


Het consumentenvertrouwen en het vertrouwen in het economisch klimaat bereikte eind 2008 begin 2009 een dieptepunt. Daarna nam het vertrouwen geleidelijk aan weer toe en zaten deze indicatoren weer in de lift. Deze positieve ontwikkeling duurde tot begin 2011. Vanaf begin 2011 lieten de indicatoren voor 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. In de 1^e helft van 2013 nam het vertrouwen weer langzaam toe, maar vanaf medio 2013 was sprake van een sterke verbetering van het vertrouwen en de koopbereidheid.

- In de 1^e helft van 2014 namen zowel het consumentenvertrouwen als het vertrouwen in de economie verder toe. Beide waren medio 2014 duidelijk positiever dan in de afgelopen 5 (crisis) jaren. De koopbereidheid stabiliseerde zich op het niveau van de periode 2009 t/m medio 2012.
- De animo om een huis te kopen fluctueert en ligt momenteel onder het niveau van medio 2013 en nog ruim onder het niveau van voor de crisis.

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 1^e kwartaal 2012 vertoont de hypotheekrente een dalende tendens. Aan het begin van 2014 stond de hypotheekrente op 4,2%.

- In de 1^e helft van dit jaar daalde de hypotheekrente verder 4,2% naar 3,7% medio 2014. Met name in het 2^e kwartaal was er sprake van sterke daling.
- De hypotheekrente staat momenteel op het laagste niveau sinds 2005. De extreem 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 werden de afgelopen jaren aangescherpt, waardoor er tegenwoordig minder kan worden geleend dan in het verleden.

De hypotheek worden geborgd door het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). Dit fonds kreeg de afgelopen jaren met een forse stijging van het aantal gedwongen verkopen vanwege betalingsproblemen. Vanwege die ontwikkeling is de borgtochtprovisie per 1 januari 2014 verhoogd van 0,85% naar 1,0% van de lening.

Het Rijk heeft de woningmarkt de afgelopen jaren gestimuleerd met een hogere grens voor hypotheekgarantie. Dit wordt echter sinds medio 2012 stapsgewijs afgebouwd.

Per 1 juli is de kostengrens voor het afsluiten van een hypotheek met NHG verlaagd van € 290.000 naar € 265.000. Omdat NHG bij de aankoop van een woning standaard uitgaat van 6% voor de bijkomende kosten (notariskosten, borgtochtprovisie, overdrachtsbelasting, etc.), betekent dit dat de maximale koopsom (inclusief eventuele verbouwingskosten) voor een woning met hypotheekgarantie €250.000,- mag zijn.

Gedragcode banken

Met de nieuwe Gedragcode Hypothecaire Financiering 2011 werden hypotheeken gemaximeerd op 104% van de woningwaarde + overdrachtsbelasting. Dit maximum wordt geleidelijk verlaagd naar 100% van de woningwaarde. Per 1 januari 2014 is daartoe een tweede stap gezet door het maximum verder te verlagen van 105% naar 104%. Dit betekent dat kopers in toenemende mate eigen geld zullen moeten inbrengen.

Rijksbeleid

Eind vorig jaar werden in het kader van de begroting 2014 een aantal maatregelen aangekondigd om de woningmarkt te stimuleren. Zo wordt het voor huiseigenaren met een restschuld makkelijker om te verhuizen. Huiseigenaren mogen de restschuld voor een gedeelte of in zijn geheel onder de Nationale Hypotheek Garantie laten vallen. De maatregel geldt alleen voor mensen die nu ook een garantieregeling hebben.

Daarnaast is besloten om particulieren vanaf 2014 meer belastingvrij te laten schenken. Ouders mochten hun kinderen € 51.407,- schenken als het geld aan financiering van een eigen woning werd besteed. Voor 2014 is deze grens verhoogd naar € 100.000,-.



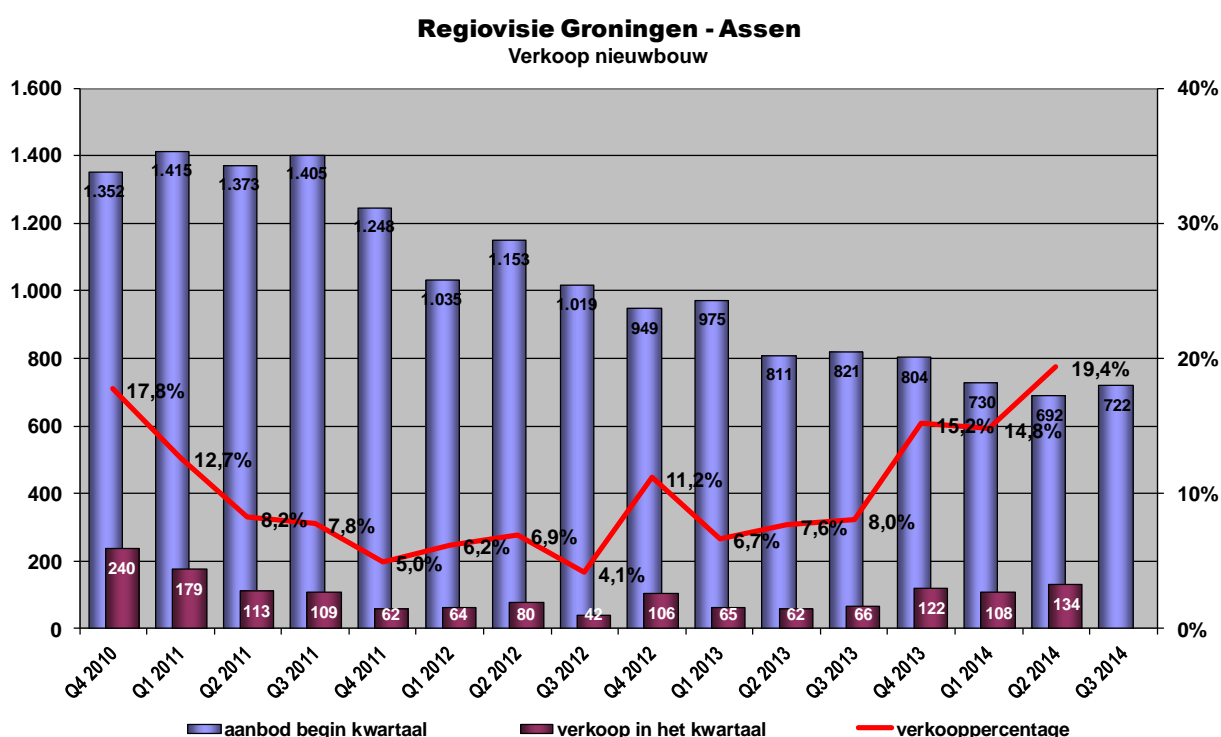
2.2. KOOPSECTOR

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 aantrekkelijk. Of het sinds medio 2013 verbeterde consumentenvertrouwen heeft geleid tot aantrekkende verkoop zal blijken in dit hoofdstuk.

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 bleef in de 1^e helft van dit jaar nagenoeg op hetzelfde niveau, met een marginale afname in het 1^e kwartaal. Medio 2014 bedraagt het aanbod nieuwe woningen 722, 8 (-1%) minder dan aan het begin van het jaar.
- In het 4^e kwartaal 2013 was er sprake van een duidelijke stijging van een verbetering in de verkoop van nieuwe woningen. In de 1^e helft van dit jaar werden 242 nieuwe woningen verkocht, 108 in het 1^e en 134 in het 2^e kwartaal. De positieve ontwikkeling in de verkoop van nieuwe woningen heeft zich ook in de 1^e helft van 2014 doorgezet.
- Het verkoopresultaat verbeterde het afgelopen halfjaar opnieuw na de duidelijke verbetering in het 4^e kwartaal 2013. In het 2^e kwartaal werd 19,4% van het aanbod verkocht, het hoogst gemeten verkooppercentage sinds het begin van de monitoring. Het hoge verkooppercentage is niet alleen

te danken aan de toename van het aantal verkochte woningen, maar ook aan de afname van het aanbod.

- Het grote verschil met het verkoopresultaat van bestaande woningen is de afgelopen kwartalen veel kleiner geworden. Bij de bestaande bouw was het verkoopresultaat in het 2^e kwartaal 2014 zelfs iets lager, namelijk 18,5%. Dit is echter gebaseerd op voorlopige verkoopcijfers. Het definitieve verkooppercentage voor bestaande bouw zal naar verwachting bijna 20% bedragen.

Tabel 4: Verkoop nieuwbouw per gemeente

	Plannen in verkoop					Beschikbaar aanbod per 1/7/2014 (nog te koop)				
	Totaal aantal woningen	Aantal verkocht in het 2e kwartaal 2014	Aantal in optie a/h eind v/h kwartaal	Totaal aantal tot nu toe verkocht	Percentage verkocht per 1/7/2014	Totaal nog te koop	appartementen	rijen	2 [^] 1-kap	vrijstaand
Assen	356	10	14	195	55%	161	32	69	48	12
Bedum	75	0	1	19	25%	56	9	24	23	0
Groningen	472	86	59	307	65%	165	17	96	23	29
Haren	84	3	60	22	26%	62	0	43	16	3
Hoogezand-Sappemeer	42	5	2	12	29%	30	0	1	4	25
Leek	76	7	3	23	30%	53	13	16	18	6
Noordenveld	55	0	0	24	44%	31	2	0	26	3
Slochteren	46	0	0	0	0%	46	32	0	14	0
Ten Boer	13	1	0	1	8%	12	4	0	8	0
Tynaarlo	107	6	6	33	31%	74	17	0	32	25
Winsum	24	0	1	9	38%	15	0	5	10	0
Zuidhorn	54	16	12	37	69%	17	0	6	11	0
Totaal RGA	1.404	134	158	682	49%	722	126	260	233	103
In %-en						100%	17%	36%	32%	14%

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

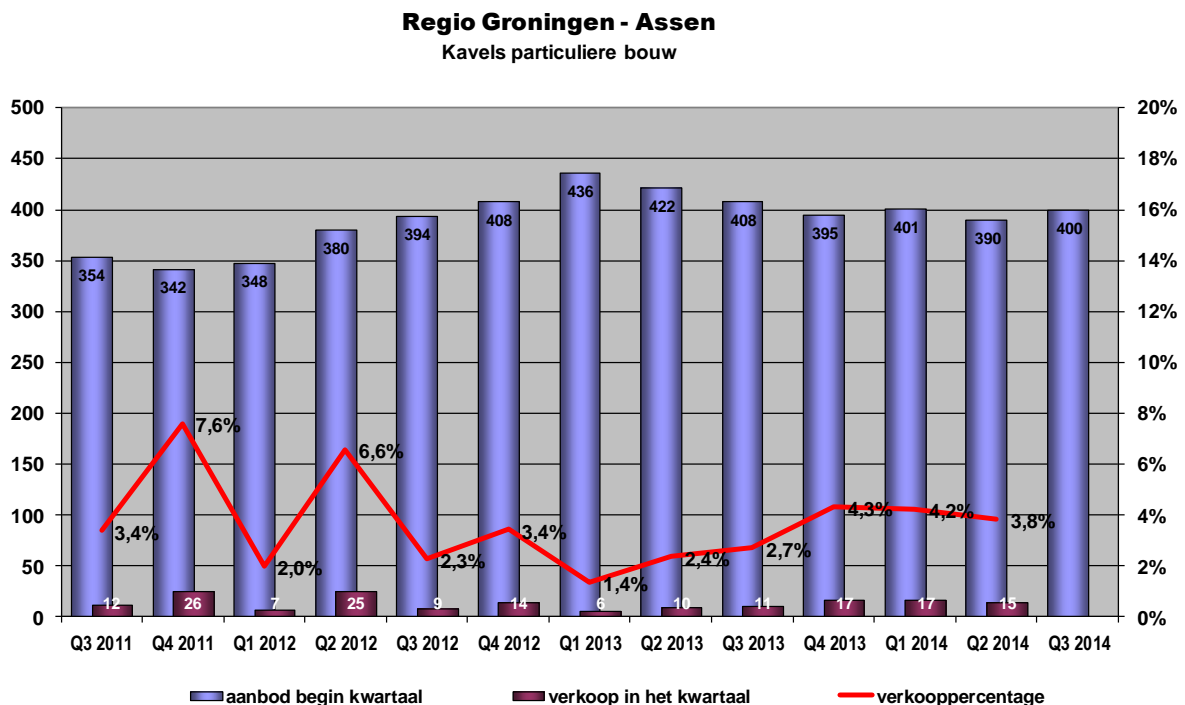
- De nieuwbouwplannen die momenteel in verkoop zijn omvatten een volume van 1.404 woningen, 6% minder dan aan het begin van het jaar. Van dit volume zijn inmiddels 682 woningen verkocht (49%), waarvan 242 in het afgelopen half jaar.
- Het actuele beschikbare aanbod per 1 juli 2014 had een volume van 722 woningen, waarvan op 158 (22%) een optie is genomen. Ten opzichte van een jaar geleden is aanbod nieuwe woningen met 12% afgenomen (-99 woningen).
- In 6 van de 12 gemeenten nam het aanbod nieuwbouwwoningen af in de 1^e helft van dit jaar. Het aanbod in de volgende gemeenten nam toe: Groningen (+19 woningen), Haren (+55), Ten Boer (+5) en Winsum (+4) nam het aanbod toe.
- Een groot deel van het actuele regionale nieuwbouwaanbod ligt in de gemeenten Assen (161 / 22% van het regionale aanbod), Groningen (165 / 23% van het regionale aanbod), Tynaarlo (74 / 10% van het regionale aanbod), Haren (62 / 9%) en Bedum (56 / 8% van het regionale aanbod).
- In afgelopen halfjaar nam het nieuwbouwaanbod rijenwoningen (+75/+41%) en 2[^]1-kapwoningen (+24/+11%) toe. Het aanbod appartementen (-81/-39%) en vrijstaande woningen (-26/-20%) nam af.
- Rijenwoningen en 2[^]1-kapwoningen zijn momenteel de meest aangeboden woningtypen in de projectmatige nieuwbouw.
- Het aantal woningen waarop een optie is genomen steeg het afgelopen halfjaar met 29 (+22%). Opties bleef het afgelopen kwartaal nagenoeg constant (129).
- In de loop van 2013 werd op een steeds groter deel van het aanbod een optie genomen. In 2012 lag gemiddeld op 10% van het aanbod een optie. Per 1/1/2014 lag op 18% van het aanbod een optie en medio 2014 was op 22% van het aanbod een optie genomen.
- De stijgende tendens van het percentage woningen in optie in de afgelopen 5 kwartalen duidt op een aantrekkelijke koopmarkt.
- In de 1^e helft van 2014 werden 242 nieuwe woningen verkocht, 108 in het 1^e en 134 in het 2^e kwartaal, een toename van 54 woningen (29%) ten opzichte van de 2^e helft 2013.



- In het afgelopen halfjaar werden gemiddeld 121 woningen per kwartaal verkocht, 23 meer dan het kwartaalgemiddelde van de afgelopen 5 jaar.
- De verkoop in het afgelopen halfjaar vond vooral plaats in de gemeenten Assen (24), Groningen (136), Leek (15) en Zuidhorn (40). Het aantal verkochte woningen in Zuidhorn was uitzonderlijk groot. De rest werd in kleinere aantallen in de overige regiogemeenten verkocht. In Noordenveld en Slochteren werden het afgelopen kwartaal geen nieuwbouwwoningen verkocht.
- Het verkoopresultaat steeg in het 2^e kwartaal naar 19,4%. In de gemeenten Groningen, Haren en Zuidhorn werden hoge verkooppersentages waargenomen. In deze gemeenten werd in het 2^e kwartaal respectievelijk 59%, 43% en 59% van het nieuwbouwaanbod verkocht.

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 bouw kavels het afgelopen halfjaar nagenoeg gelijk. Medio 2014 waren in de regio 400 kavels te koop voor particuliere bouw.
- In de 1^e helft van 2014 werden 32 kavels verkocht, 17 in het 1^e kwartaal en 15 in het 2^e kwartaal.
- Het verkoopresultaat had tot 2013 een grillig verloop met een dalende tendens en een variatie tussen de 8% en 1%.
- In het 2^e kwartaal nam het verkoopresultaat af van 4,2% naar 3,8%, met name als gevolg van de afname van het aantal verkochte kavels.
- Sinds de start van de meting ligt het verkoopresultaat duidelijk onder het resultaat van nieuwe woningen en bestaande woningen. Ter vergelijking: in het 2^e kwartaal 2014 werd 19,4% van nieuwbouwaanbod en 18,5% van het aanbod bestaande woningen verkocht, waar slechts 3,8% van het aanbod bouw kavels werd verkocht.

Tabel 5: Kavelaanbod per gemeente

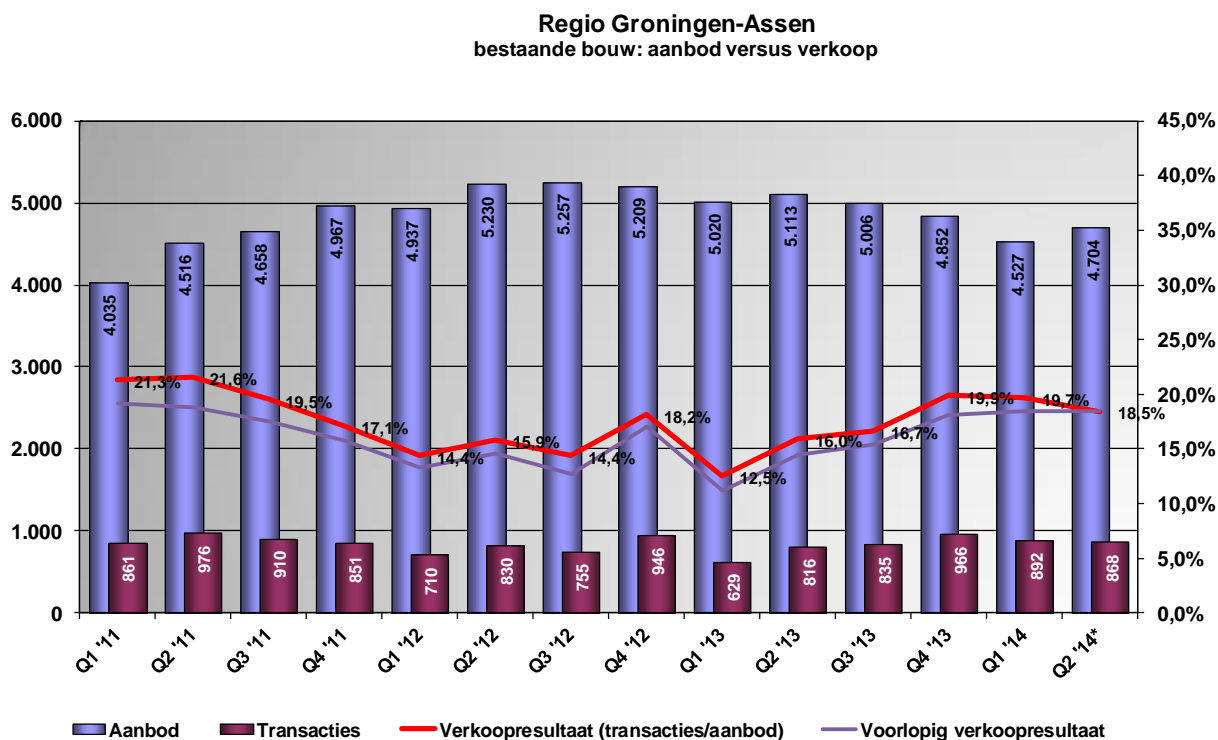
	Kavels in verkoop					Beschikbaar aanbod per 1/7/2014 (nog te koop)			
	Totaal aantal kavels	Aantal verkocht in het 2e kwartaal 2014	Aantal in optie a/h eind v/h kwartaal	Totaal aantal tot nu toe verkocht	Percentage verkocht per 1/7/2014	Totaal nog te koop	rijen	2 ^{de} -kap	vrijstaand
Assen	42	0	11	12	29%	30	0	14	16
Bedum	36	0	0	21	58%	15	0	0	15
Groningen	138	3	11	58	42%	80	0	0	80
Haren	5	3	1	4	80%	1	0	0	1
Hoogezand-Sappemeer	56	1	1	18	32%	38	0	0	38
Leek	61	0	8	2	3%	59	0	0	59
Noordenveld	87	2	11	48	55%	39	0	8	31
Slochteren	20	0	0	4	20%	16	0	0	16
Ten Boer	22	0	0	11	50%	11	0	11	0
Tynaarlo	219	6	30	127	58%	92	0	18	74
Winsum	13	0	0	3	23%	10	0	0	10
Zuidhorn	14	0	1	5	36%	9	0	0	9
Totaal RGA	713	15	74	313	44%	400	0	51	349
In %-en						100%	0%	13%	87%

- De plannen die momenteel in verkoop zijn hebben een totaalvolume van 713 kavels. Van dit volume zijn inmiddels 313 kavels verkocht (44%), waarvan 29 in het 1^e halfjaar 2014.
- Het beschikbare aanbod per 1 juli 2014 heeft een volume van 400 kavels, waarvan er 74 (19%) in optie zijn.
- Het aanbod bouw kavels is het afgelopen halfjaar nagenoeg gelijk gebleven.
- De meeste kavels worden momenteel aangeboden in de gemeenten Groningen (80 kavels / 20% van het regionale aanbod) en Tynaarlo (92 / 23% van het regionale aanbod). Daarnaast hebben de gemeenten Leek (59 / 15% van het regionale aanbod), Hoogezand-Sappemeer (38 / 10% van het regionale aanbod) en Noordenveld (39 / 10%) een groot aandeel in het regionale aanbod kavels.
- Verreweg het grootste deel van het regionaal beschikbare aanbod betreft kavels voor vrijstaande woningen (87%).
- In de 1^e helft van dit jaar werden 32 kavels verkocht, 17 in het 1^e en 15 in het 2^e kwartaal, 4 kavels meer dan in de 2^e helft 2013.
- Een groot deel van deze kavels werden verkocht in de gemeente Noordenveld (7) en Tynaarlo (11).
- Medio 2014 is op 74 kavels een optie genomen, 12 (+18%) meer dan aan het begin van het jaar.
- Op 74 kavels is medio 2014 een optie genomen. Op 19% van het aanbod is een optie genomen. In de gemeenten Assen (37% in optie), Noordenveld (28% in optie) en Tynaarlo (33% in optie) is op een relatief groot deel van het aanbod een optie genomen.

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 tot 2013 groeide het aanbod bestaande woningen. Waar het aanbod nieuwbouwwoningen afnam, nam het aanbod bestaande woningen juist toe. Sinds het 2^e kwartaal 2013 lijkt het aanbod bestaande woningen af te nemen.

- Aan het begin van 2014 stonden in de regio 4.527 woningen te koop, 493 minder (-10%) dan begin 2013.

In de periode 2009 t/m 2013 werden gemiddeld zo'n 890 woningen per kwartaal verkocht. Sinds het 2^e kwartaal 2013 is er sprake van stijgende lijn in het aantal verkochte woningen.

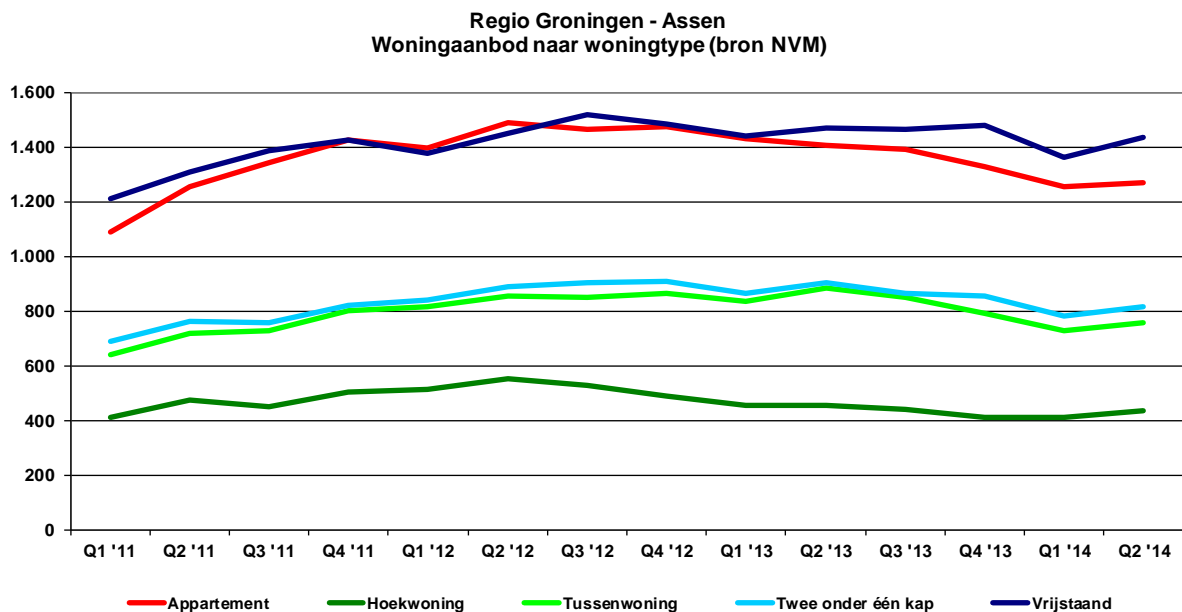
- In het 1^e halfjaar 2014 werden, 1.760 woningen verkocht, 892 in het 1^e en 868⁴ in het 2^e kwartaal. Daarmee was het aantal verkochte bestaande woningen in de 1^e helft 2014 22% groter dan in de 1^e helft 2013 en ook duidelijk boven het niveau van 2012 (810 per kwartaal) en 2013 (812 per kwartaal).
- In het 2^e kwartaal 2014 werden 41 (-3%) woningen minder verkocht dan in het 1^e kwartaal. Dit is een voorlopig cijfer. Het definitieve cijfers voor het 2^e kwartaal zal zeer waarschijnlijk ca. 10% hoger zijn en dan is er sprake van een toename in het 2^e kwartaal.
- Ten opzichte van het 2^e kwartaal 2013 lag het voorlopige cijfer voor het 2^e kwartaal 2014 al 52 (+6%) woningen hoger.
- Landelijk nam het aantal verkochte woningen in het 2^e kwartaal opnieuw toe (+20%) ten opzichte van het 1^e kwartaal. Ook ten opzichte van het 2^e kwartaal 2013 was er landelijk sprake van een bijna 41% grotere verkoop.

⁴ Voorlopig cijfer. De ervaring van de afgelopen kwartalen leert dat het definitieve cijfer gemiddeld ca. 10% in positieve zin af kan wijken!

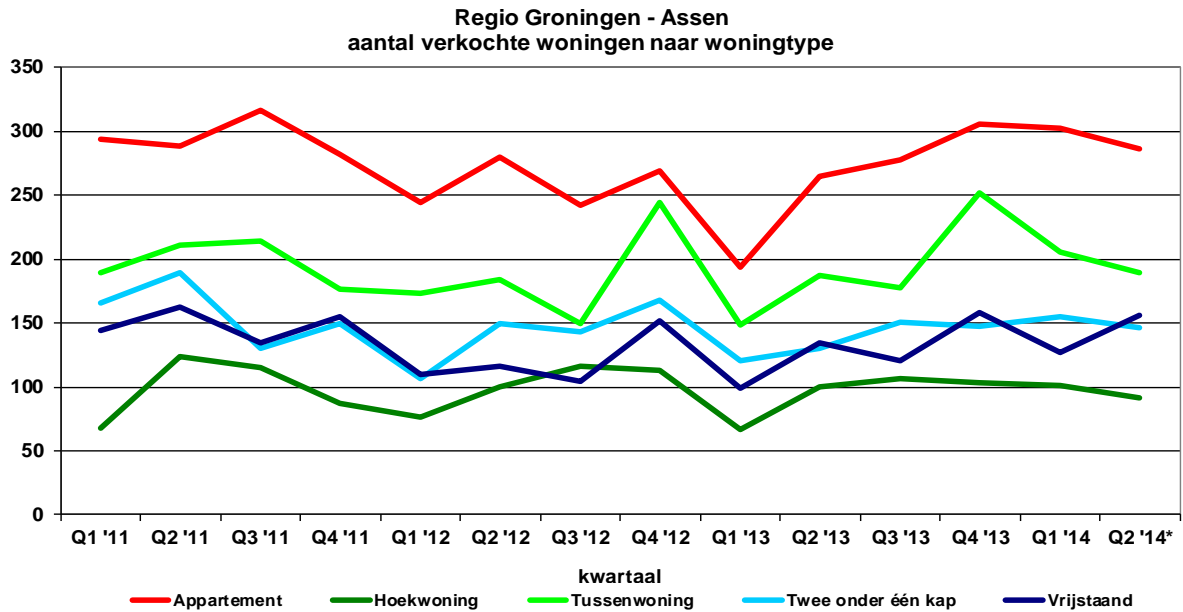
Het gemiddeld verkoopresultaat lag in 2009 en 2010 op 25%, in 2011 op 20%, in 2012 en 2013 op 16% per kwartaal. Sinds het 2^e kwartaal 2013 is er sprake van een verbeterende verkoopresultaat door toename van het aantal verkochte woningen en afname van het aanbod.

- Het verkoopresultaat in het 1^e kwartaal lag met 19,7% duidelijk boven het gemiddelde van 2012 en 2013. Het voorlopig verkoopresultaat in het 2^e kwartaal was door een iets lagere verkoop en iets groter aanbod vooralsnog iets lager (18,5%), maar al wel beter dan gemiddeld in de jaren 2012 en 2013 en het 2^e kwartaal 2013. Het definitieve resultaat ligt in de praktijk steevast iets hoger dan de voorlopige cijfers. De verwachting is dat het definitieve verkoopresultaat voor het 2^e kwartaal uitkomt op ongeveer 20%. In de grafiek zijn daarom zowel de verkoopresultaten op basis van de voorlopige als de definitieve cijfers weergegeven.

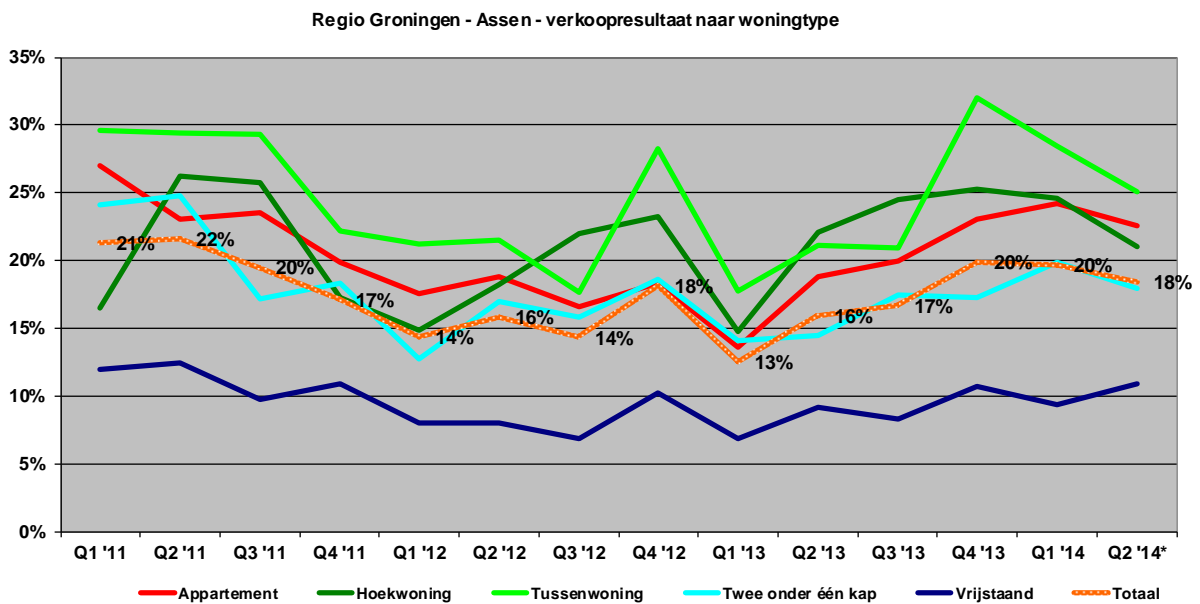
Aanbod en verkoop naar woningtype



- Het aanbod bestaande woningen daalde in vergelijking met het 2^e kwartaal 2013 van 5.113 naar 4.704 woningen (-409 woningen/-8%). Van alle woningtypen is er momenteel minder aanbod dan een jaar geleden. De afname was het grootst voor appartementen (-139/-10%), tussenwoningen (-131/-15%) en 2[^]1-kappers (-86/-10%). Het aanbod hoekwoningen daalde 4% en vrijstaande woningen met 2%.
- Aan het begin van het 2^e kwartaal 2014 stonden in de regio 1,267 appartementen en 3.437 grondgebonden woningen (433 hoekwoningen, 754 tussenwoningen, 815 2[^]1-kappers en 1.435 vrijstaand) te koop.
- Vrijstaande woningen en appartementen blijven met afstand de meest aangeboden woningtypes in de regio.



- In de 1^e helft van 2014 werden 1.760 woningen verkocht: 589 appartementen en 1.171 grondgebonden woningen (192 hoek- en 395 tussenwoningen, 301 2[^]1-kappers en 283 vrijstaand).
- Alle woningtypen werden beter verkocht dan in dezelfde periode vorig jaar (+22%), maar de verbetering was relatief het grootst voor appartementen (+130/+28%).

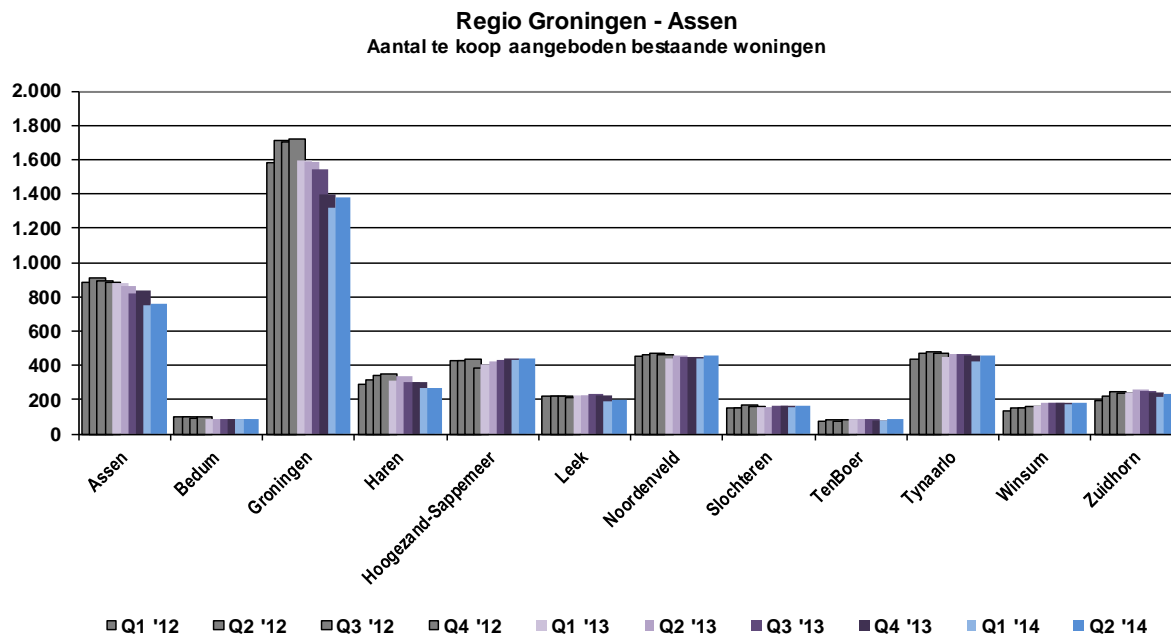


- Het verkoopresultaat⁵ van alle woningtypen is ten opzichte van het 1^e halfjaar 2013 duidelijk verbeterd. De verbetering was het sterkst bij de tussenwoningen en appartementen. Deze woningtypen werden het afgelopen halfjaar relatief het best verkocht.
- Opvallend is de geleidelijke verbetering van het verkoopresultaat van 2[^]1-kappers en vrijstaande woningen. Dat betekent dat ook de markt voor duurdere woningtypen aantrekt.
- Tussenwoningen hadden in het afgelopen halfjaar het beste verkoopresultaat. Ook het verkoopresultaat van appartementen en hoekwoningen lag zoals gebruikelijk boven het gemiddelde.

⁵ Aantal verkochte woningen in het kwartaal / aanbod aan het begin van het kwartaal.

- Het verkoopresultaat van vrijstaande woningen verbeterde weliswaar gestaag, maar lag zoals gebruikelijk met 10% ver onder het gemiddelde verkoopresultaat. Er worden behoorlijke aantallen vrijstaande woningen verkocht, maar het aanbod van dit woningtype is ook erg groot is.

Aanbod per gemeente



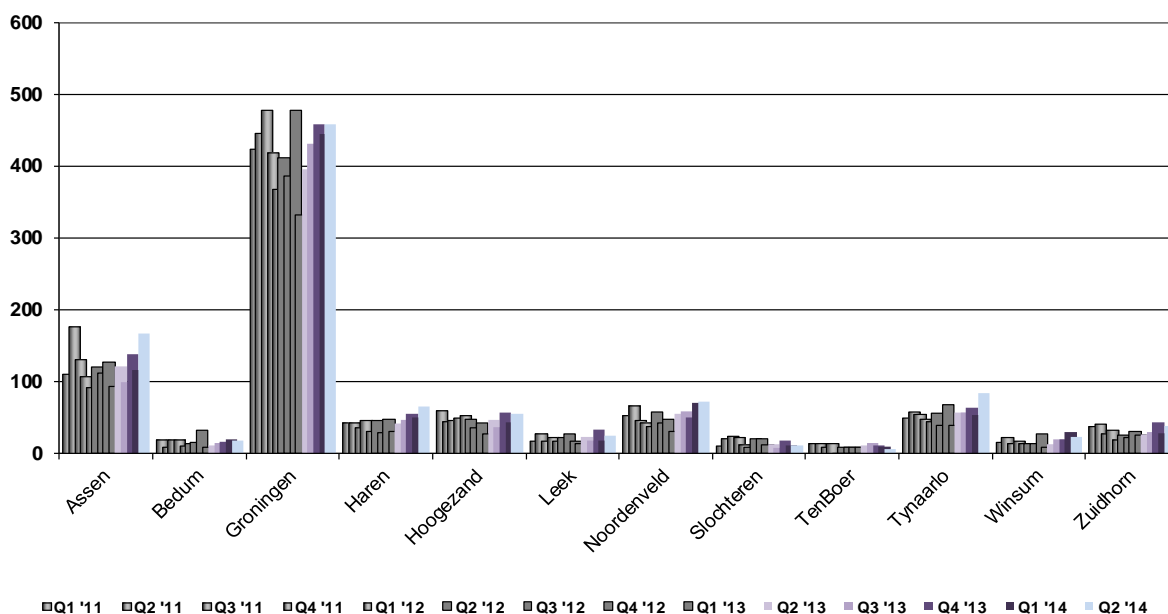
- Het aanbod bestaande koopwoningen nam het afgelopen halfjaar in 10 van de 12 gemeenten in meer of mindere mate af ten opzichte van de 1^e helft 2013. In de gemeente Groningen was de afname van het aanbod met 243 woningen (-15%) zowel absoluut als relatief groot. Ook de afname in de gemeenten Assen (-113/-13%), Haren (-51/-16%) en Leek (-27/-12%) was relatief groot. In de gemeenten Hoogezand Sappemeer, Slochteren en Winsum name het aanbod iets toe.
- In 5 van de 12 gemeenten was het gemiddelde aanbod in het afgelopen halfjaar al kleiner dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. Dit duidt er op dat er meer woningen worden verkocht dan er aan nieuw aanbod bijkomt.

Tabel 6: Verkoop aanbod per gemeente

									1e helft 2014 t.o.v. 1e helft 2013		Q2 2014 tov Q2 2013		Qgem 1 helft 2014 tov Qgem 2009 tm 2013	
	2012 3e kw	2012 4e kw	2013 1e kw	2013 2e kw	2013 3e kw	2013 4e kw	2014 1e kw	2014 2e kw						
Assen	891	885	876	863	823	834	750	758	-116	-13%	-105	-12%	-14	-2%
Bedum	93	95	83	88	89	85	83	83	-3	-3%	-5	-6%	-9	-10%
Groningen	1.703	1.721	1.594	1.590	1.545	1.399	1.320	1.379	-243	-15%	-211	-13%	-70	-5%
Haren	339	346	309	332	302	301	268	271	-51	-16%	-61	-18%	-2	-1%
Hoogezand-Sappemeer	435	384	407	419	433	439	429	442	23	5%	23	5%	70	19%
Leek	217	211	222	224	229	223	193	199	-27	-12%	-25	-11%	-4	-2%
Noordenveld	472	463	443	456	444	448	439	456	-2	0%	0	0%	32	8%
Slochteren	167	156	154	158	165	168	152	164	2	1%	6	4%	15	10%
Ten Boer	71	84	84	85	88	79	76	85	-4	-5%	0	0%	9	13%
Tynaarlo	475	467	446	463	463	461	425	455	-15	-3%	-8	-2%	41	10%
Winsum	151	163	162	178	177	177	175	178	7	4%	0	0%	47	37%
Zuidhorn	243	234	240	257	248	238	217	234	-23	-9%	-23	-9%	19	9%
Totaal RGA	5.257	5.209	5.020	5.113	5.006	4.852	4.527	4.704	-451	-9%	-409	-8%	132	3%

Transacties per gemeente

Regio Groningen - Assen - aantal transacties



- In het afgelopen halfjaar werden regionaal 1.760⁶ woningen verkocht, 315 (+22%) woningen meer dan in het 1^e halfjaar 2013, een duidelijke verbetering. Niet in alle gemeenten werden meer woningen verkocht. In de gemeenten Leek, Slochteren en Ten Boer werden minder woningen verkocht dan in dezelfde periode vorig jaar.
- Het kwartaalgemiddelde steeg echter nog net niet uit boven het gemiddelde van de afgelopen 5 jaar. Hierbij hoort de kanttekening dat de cijfers voor het 2^e kwartaal 2014 nog voorlopig zijn en dat de definitieve cijfers gemiddeld 10% hoger zijn.

Tabel 7: Verkochte woningen per gemeente⁷

	#													
	2012 3e kw	2012 4e kw	2013 1e kw	2013 2e kw	2013 3e kw	2013 4e kw	2014 1e kw	2014 2e kw	1e helft 2014 t.o.v. 1e helft 2013	Q2 2014 tov Q2 2013	Qgem 1e helft 2014 tov Qgem 2009 tm 2013			
Assen	112	128	93	122	99	138	116	145	46 21%	23 19%	1	1%		
Bedum	16	33	8	12	14	16	20	16	16 80%	4 33%	2	10%		
Groningen	387	477	332	395	431	459	444	387	104 14%	-8 -2%	-26	-6%		
Haren	29	48	30	42	47	55	50	56	34 47%	14 33%	10	24%		
Hoogezand-Sappemeer	36	42	28	46	37	57	43	48	17 23%	2 4%	-5	-9%		
Leek	27	18	14	23	18	34	18	17	-2 -5%	-6 -26%	-5	-23%		
Noordenveld	43	47	31	56	59	51	70	64	47 54%	8 14%	15	29%		
Slochteren	20	20	12	13	8	18	11	11	-3 -12%	-2 -15%	-7	-39%		
Ten Boer	8	8	8	11	15	11	9	5	-5 -26%	-6 -55%	-5	-42%		
Tynaarlo	40	68	40	57	57	64	53	71	27 28%	14 25%	8	14%		
Winsum	14	27	8	13	20	19	30	15	24 114%	2 15%	3	17%		
Zuidhorn	23	30	25	26	30	44	28	33	10 20%	7 27%	0	0%		
Totaal RGA	755	946	629	816	835	966	892	868	315 22%	52 6%	-9	-1%		

⁶ Voorlopig cijfer! De ervaring van de afgelopen kwartalen leert dat het definitieve cijfer aanzienlijk in positieve zin af kan wijken!

⁷ 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.

Prijsonwikkeling

In onderstaande tabel worden de mediane transactiepreisen in alle gemeenten weergegeven. Hierbij wordt opgemerkt dat de mediane transactieprijs in gemeenten met een beperkt aantal transacties aanzienlijk kan fluctueren.

Tabel 8: Mediane transactiepreisen

	Q1 '11	Q2 '11	Q3 '11	Q4 '11	Q1 '12	Q2 '12	Q3 '12	Q4 '12	Q1 '13	Q2 '13	Q3 '13	Q4 '13	Q1 '14	Q2 '14
Assen	€ 177.116	€ 182.679	€ 169.086	€ 210.713	€ 163.584	€ 174.560	€ 173.718	€ 176.613	€ 170.043	€ 168.559	€ 153.217	€ 173.177	€ 165.560	€ 186.639
Bedum	€ 182.763	€ 202.400	€ 173.633	€ 188.463	€ 152.083	€ 212.788	€ 172.792	€ 198.455	€ 170.969	€ 142.754	€ 176.179	€ 162.031	€ 179.375	€ 191.844
Groningen	€ 166.609	€ 169.983	€ 163.041	€ 168.991	€ 165.094	€ 155.588	€ 150.496	€ 159.833	€ 159.236	€ 149.705	€ 153.283	€ 154.718	€ 153.393	€ 161.461
Haren	€ 268.305	€ 279.564	€ 311.535	€ 271.295	€ 238.987	€ 265.228	€ 332.500	€ 255.511	€ 269.700	€ 244.155	€ 278.204	€ 236.735	€ 194.491	€ 279.141
Hoogezand-Sappemeer	€ 154.551	€ 138.095	€ 150.948	€ 154.753	€ 153.766	€ 138.417	€ 148.360	€ 141.524	€ 157.119	€ 124.964	€ 161.045	€ 140.437	€ 138.055	€ 128.116
Leek	€ 183.694	€ 201.859	€ 220.000	€ 232.438	€ 192.222	€ 218.333	€ 173.926	€ 178.236	€ 162.679	€ 185.848	€ 196.157	€ 183.597	€ 164.750	€ 187.838
Noordenveld	€ 232.683	€ 241.961	€ 212.524	€ 201.120	€ 235.054	€ 213.551	€ 215.727	€ 200.634	€ 154.651	€ 206.517	€ 205.206	€ 220.388	€ 191.324	€ 194.724
Stochteren	€ 204.833	€ 187.429	€ 206.650	€ 240.179	€ 260.962	€ 170.750	€ 208.645	€ 174.225	€ 187.500	€ 170.250	€ 193.125	€ 188.711	€ 203.409	€ 209.045
TenBoer	€ 167.081	€ 190.256	€ 205.517	€ 173.353	€ 172.500	€ 170.656	€ 181.000	€ 162.188	€ 175.719	€ 150.000	€ 130.878	€ 133.182	€ 152.444	€ 125.700
Tynaarlo	€ 260.592	€ 232.807	€ 244.575	€ 221.214	€ 209.449	€ 251.536	€ 227.012	€ 227.706	€ 218.829	€ 201.943	€ 228.901	€ 221.577	€ 219.285	€ 230.156
Winsum	€ 176.521	€ 175.471	€ 175.857	€ 156.278	€ 193.167	€ 198.654	€ 179.536	€ 178.361	€ 225.875	€ 153.308	€ 173.250	€ 182.360	€ 158.078	€ 185.733
Zuidhorn	€ 218.938	€ 182.017	€ 188.304	€ 195.376	€ 191.838	€ 174.467	€ 164.578	€ 158.227	€ 158.730	€ 174.300	€ 156.873	€ 164.093	€ 143.482	€ 170.672
Totaal regio (gewogen gem)	€ 185.656	€ 187.010	€ 180.733	€ 188.798	€ 177.584	€ 178.079	€ 172.740	€ 175.551	€ 171.374	€ 165.627	€ 171.376	€ 171.575	€ 164.697	€ 181.730

De mediane transactieprijs voor de regio⁸ lag in het 2^e kwartaal 2014 met € 181.730,- duidelijk boven het niveau van de afgelopen 2 jaar. Dit wil nog niet zeggen dat de prijzen daadwerkelijk zijn gestegen. Wanneer er meer vrijstaande (duurdere) woningen worden verkocht zal de mediane prijs automatisch stijgen.

- Ten opzichte van het kwartaalgemiddelde van de afgelopen vijf jaar lag de mediane transactieprijs in de regio in het 2^e kwartaal 0,9% hoger.
- In de gemeenten Assen, Bedum, Haren, Slochteren en Winsum was de mediane transactieprijs in het 2^e kwartaal hoger dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. In de gemeenten Groningen, Hoogezand Sappemeer, Leek, Noordenveld, Ten Boer, Tynaarlo en was de mediane transactieprijs in het 2^e kwartaal juist lager dan gemiddeld.
- De gemeente Haren heeft traditioneel de hoogste mediane transactiepreisen, zo ook in het 2^e kwartaal 2014 (€279.141,-).
- De gemeente Ten Boer had ook dit kwartaal de laagste mediane transactiepreisen (€ 125.700,-).

⁸ Gewogen gemiddelde

Doorlooptijden

In onderstaande tabel worden de mediane doorlooptijden per gemeente weergegeven. Ook hierbij wordt opgemerkt dat deze in gemeenten met een beperkt aantal transactie aanzienlijk kan fluctueren. Het betreft de doorlooptijd van woningen die zijn verkocht.

Tabel 9: Mediane doorlooptijden

	Q1 '11	Q2 '11	Q3 '11	Q4 '11	Q1 '12	Q2 '12	Q3 '12	Q4 '12	Q1 '13	Q2 '13	Q3 '13	Q4 '13	Q1 '14	Q2 '14*
Assen	119	128	143	152	184	197	170	175	203	216	178	192	167	161
Bedum	135	157	111	331	360	188	367	119	335	133	279	171	108	146
Groningen	83	54	75	84	112	89	90	97	110	114	83	98	82	54
Haren	115	89	107	165	149	223	69	129	275	189	172	235	219	175
Hoogezand-Sappemeer	115	104	203	129	209	152	147	219	207	165	183	254	208	224
Leek	199	176	180	252	176	308	146	234	184	238	197	218	235	211
Noordenveld	268	196	177	181	257	204	202	234	268	210	168	176	283	152
Slochteren	227	145	134	143	175	148	162	208	137	222	236	228	142	257
Ten Boer	102	260	182	269	428	95	202	175	163	355	257	144	179	135
Tynaarlo	202	131	162	106	201	193	157	274	195	207	153	137	222	217
Winsum	214	184	198	213	157	220	141	173	294	211	166	238	178	303
Zuidhorn	168	184	128	171	214	171	114	209	166	223	123	153	276	219
Totaal regio (gewogen gem)	122	104	112	128	156	144	126	146	159	163	128	149	146	128

In de afgelopen 5 jaar liep de mediane doorlooptijd op van gemiddeld 99 dagen in 2009 naar 135 dagen in 2013. Tussenvoningen hebben doorgaans de kortste en vrijstaande woningen hebben doorgaans de langste doorlooptijd.

- Regionaal nam de mediane doorlooptijd in de 1^e helft 2014 af van 149 dagen naar 128 dagen. Dat is een verbetering maar nog steeds 10 dagen langer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- Ten opzichte van een jaar geleden is de gemiddelde doorlooptijd in de regio momenteel 35 dagen (21%) korter. In 7 van de 12 regiogemeenten was in het 2^e kwartaal 2014 sprake van kortere doorlooptijden dan een jaar geleden: Assen (-25%), Groningen (-53%), Haren (-7%), Leek (-11%), Noordenveld (-28%), Ten Boer (-62%) en Zuidhorn (-2%). In de gemeenten Bedum, Hoogezand Sappemeer, Slochteren, Tynaarlo en Winsum waren de doorlooptijden juist langer dan een jaar geleden.
- Ten opzichte van het kwartaalgemiddelde 2009 t/m 2013 was er regionaal gezien sprake van een 3% (10 dagen) langere doorlooptijd.
- Woningen in de gemeente Groningen werden ook in het 2^e kwartaal 2014 verreweg het snelst verkocht, namelijk na 54 dagen. De doorlooptijd in de gemeente Groningen is vrij constant en duidelijk lager dan in andere gemeenten.
- De gemeente Winsum noteerde in het 2^e kwartaal met 303 dagen de langste mediane 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 aangeleverd⁹. 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

Onderstaande tabel geeft het aantal nieuwe inschrijvingen naar huidige woongemeente. 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 1^e en 2^e kwartaal 2013 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.
- Voor de gemeenten Leek en Zuidhorn (woningcorporatie Wold en Waard) zijn tot het 2^e kwartaal 2014 cijfers gepubliceerd die betrekking hadden op de voorkeursgemeente. Met ingang van het 2^e kwartaal hebben de cijfers, net als bij de andere regio-gemeenten, betrekking op de huidige woongemeente van de nieuwe inschrijvers.

Tabel 10: Nieuw ingeschreven woningzoekenden per gemeente

gemeente	2012		2013		2013		2014		Qgem 1e helft 2014 t.o.v. Qgem 1e helft 2013	Q2-2014 t.o.v. Q2-2013		Qgem 2014 t.o.v. Qgem 2009-2013		
	3e kwartaal	4e kwartaal	1e kwartaal	2e kwartaal	3e kwartaal	4e kwartaal	1e kwartaal	2e kwartaal						
Assen	314	227	332	261	311	253	274	224	-48	-16%	-37	-14%	-44	-15%
Bedum	49	59	60	60	45	47	62	44	-7	-11%	-16	-26%	-7	-12%
Groningen *	3.018	3.346	3.360	2.999	3.270	3.108	3.529	2.770	-30	-1%	-229	-8%	-308	-9%
Haren	27	19	23	25	19	15	25	32	5	19%	7	28%	6	25%
Hoogezand-Sappemeer	288	292	315	278	245	460	532	439	189	64%	161	58%	149	44%
Leek	104	100	118	108	105	103	111	67	-24	-21%	-41	-38%	-20	-18%
Noordenveld	84	105	124	100	87	97	100	73	-26	-23%	-27	-27%	-15	-14%
Slochteren	62	63	69	55	51	53	54	45	-13	-20%	-10	-18%	-10	-16%
Ten Boer	11	15	16	16	34	27	13	15	-2	-14%	-1	-8%	-7	-34%
Tynaarlo	85	113	102	137	109	101	113	115	-6	-5%	-22	-16%	32	40%
Winsum	65	51	60	60	64	27	50	47	-11	-19%	-13	-21%	-16	-24%
Zuidhorn	53	81	56	61	72	47	58	44	-8	-13%	-17	-28%	-15	-22%
Totaal RGA	4.160	4.471	4.635	4.160	4.412	4.338	4.921	3.915	21	0%	-245	-6%	-575	-12%
index, Qgem 2009 = 100%	83%	90%	93%	83%	88%	87%	99%	78%						

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

Het aantal nieuwe inschrijvingen laat sinds 2011 een afnemende tendens zien met een vrij forse daling in 2013. In de afgelopen 5 jaar (2009 t/m 2013) schreven zich in de regio gemiddeld bijna 5.000 huishoudens per kwartaal in voor een huurwoning. In 2013 waren dat per kwartaal nog gemiddeld circa 4.400 huishoudens.

- In de 1^e helft van 2014 registreerden de woningcorporaties in de regio 8.836 nieuwe inschrijvingen voor een sociale huurwoning, 4.921 in het 1^e en 3.915 in het 2^e kwartaal. Dat is gemiddeld ruim 4.400 huishoudens per kwartaal in het afgelopen halfjaar en ligt 575 inschrijvingen (-12%) onder het kwartaalgemiddelde van de afgelopen 5 jaar (5.000).
Het aantal nieuwe inschrijvingen lag in het 2^e kwartaal op het laagste tot nu toe gemeten niveau!

⁹ Het betreft de corporaties Wold & Waard, Stichting Woningbouw Slochteren, Stichting Eelder Woningbouw, Wierden en Borgen, Woonborg, Actium, Lefier, Patrimonium, Huismeesters, Nijestee en Steeland met een woningbestand van zo'n 60.600 woningen in de regio Gr-As.

- In 9 van de 12 regiogemeenten was in de 1^e helft 2014 sprake van een lager aantal inschrijvingen dan gemiddeld in de periode 2009 t/m 2013. In de gemeenten Haren, Hoogezand Sappemeer en Tynaarlo was daarentegen sprake van een groter aantal nieuwe inschrijvingen dan gebruikelijk.
- In vergelijking tot de 1^e helft vorig jaar was er regionaal sprake van een marginale toename van het aantal nieuwe inschrijvingen (+21). In 2 gemeenten was het aantal inschrijvingen duidelijk groter dan in dezelfde periode vorig jaar: Haren (+5/+19%) en Hoogezand Sappemeer (+189/+64%).
- In de rapportage over het 4^e kwartaal 2013 werd al geconstateerd dat het aantal nieuwe inschrijvingen in de gemeente Hoogezand-Sappemeer uitzonderlijk groot was. Toen werd aangegeven dat er vermoedelijk een verband bestond met de invoering van een nieuw inschrijfsysteem door Lefier in Hoogezand – Sappemeer. In het 1^e en 2^e kwartaal 2014 zien we opnieuw een ongebruikelijk groot aantal nieuwe inschrijvingen in deze gemeente.

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 11: Mutaties sociale huur per gemeente

	2012 3e kwartaal	2012 4e kwartaal	2013 1e kwartaal	2013 2e kwartaal	2013 3e kwartaal	2013 4e kwartaal	2014 1e kwartaal	2014 2e kwartaal	Qgem 1e helft 2014 t.o.v. Qgem 1e helft 2013	Q2-2014 t.o.v. Q2-2013	Qgem 2014 t.o.v. Qgem 2009-2013
Assen	193	175	172	151	170	148	197	134	4 2%	-17 -11%	-18 -10%
Bedum	15	20	17	20	22	24	20	30	7 35%	10 50%	4 17%
Groningen*	762	759	792	806	893	826	889	614	-48 -6%	-192 -24%	-23 -3%
Haren	31	20	19	14	19	10	22	18	4 21%	4 29%	0 2%
Hoogezand-Sappemeer	94	102	108	117	113	116	111	98	-8 -7%	-19 -16%	-14 -12%
Leek	100	27	22	13	23	20	33	8	3 17%	-5 -38%	-12 -36%
Noordenveld	95	37	57	34	88	65	37	72	9 20%	38 112%	4 8%
Slochteren	28	32	29	23	14	27	20	24	-4 -15%	1 4%	-6 -22%
Ten Boer	6	5	3	9	14	10	9	10	4 58%	1 11%	1 12%
Tynaarlo	42	48	43	38	54	46	53	44	8 20%	6 16%	9 22%
Winsum	29	36	37	29	30	31	32	25	-5 -14%	-4 -14%	-4 -11%
Zuidhorn	26	27	25	58	24	16	17	27	-20 -47%	-31 -53%	-11 -33%
Totaal RGA index, Qgem 2009 = 100%	1.421	1.288	1.324	1.312	1.464	1.339	1.440	1.104	-46 -3%	-208 -16%	-67 -5%

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

In de periode 2009 t/m 2013 werden in de regio gemiddeld circa 1.340 nieuwe verhuringen per kwartaal geregistreerd.

- In het 1^e halfjaar 2014 werden 2.544 woningen opnieuw verhuurd, 1.440 in het 1^e en 1.104 in het 2^e kwartaal. Dat is gemiddeld 1.272 mutaties per kwartaal in het afgelopen halfjaar. Daarmee lag het gemiddeld aantal mutaties in de 1^e helft 2014 67 woningen (5%) onder het kwartaalgemiddelde van de afgelopen 5 jaar.
- In de gemeenten Assen, Groningen, Hoogezand Sappemeer, Leek, Slochteren, Winsum en Zuidhorn werden het afgelopen halfjaar minder woningen nieuw verhuurd dan gebruikelijk.
- In het afgelopen halfjaar werden in de regio in vergelijking tot de 1^e helft van 2013 iets minder woningen nieuw verhuurd (-46 / -3%). Het betrof de gemeenten Groningen (-46/-6%), Hoogezand Sappemeer (-8/-7%), Slochteren (-4/-15%), Winsum (-5/-14%) en Zuidhorn (-20/-47%).

In onderstaande tabel zijn de mutatie-percentages¹⁰ 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 12: Mutatiepercentages per gemeente

gemeente	2012 3e kwartaal	2012 4e kwartaal	2013 1e kwartaal	2013 2e kwartaal	2013 3e kwartaal	2013 4e kwartaal	2014 1e kwartaal	2014 2e kwartaal	Qgem 1e helft 2014	Qgem 2009-2013
Assen	9,8%	8,9%	8,5%	7,5%	8,4%	7,3%	9,7%	6,6%	8,2%	9,2%
Bedum	5,9%	7,9%	6,6%	7,8%	8,6%	9,4%	7,8%	11,7%	9,7%	8,7%
Groningen	8,7%	8,6%	9,1%	9,2%	10,2%	9,4%	10,2%	7,0%	8,6%	8,9%
Haren	12,6%	8,1%	7,7%	5,7%	7,7%	4,1%	9,0%	7,3%	8,2%	7,5%
Hoogezand-Sappemeer	7,3%	7,9%	8,5%	9,2%	8,9%	9,1%	8,7%	7,7%	8,2%	9,1%
Leek	26,5%	7,2%	5,6%	3,3%	5,8%	5,0%	8,3%	2,0%	5,2%	8,4%
Noordenveld	14,7%	5,7%	8,6%	5,1%	13,2%	9,8%	5,6%	10,8%	8,2%	7,7%
Slochteren	9,1%	10,4%	9,5%	7,5%	4,6%	8,8%	6,5%	7,9%	7,2%	9,3%
Ten Boer	6,1%	5,1%	3,0%	8,9%	13,9%	9,9%	8,9%	9,9%	9,4%	8,5%
Tynaarlo	7,9%	9,0%	8,2%	7,3%	10,3%	8,8%	10,1%	8,4%	9,3%	7,5%
Winsum	8,4%	10,4%	10,8%	8,5%	8,8%	9,0%	9,3%	7,3%	8,3%	9,2%
Zuidhorn	7,3%	7,5%	6,9%	16,0%	6,6%	4,4%	4,7%	7,5%	6,1%	9,6%
Totaal RGA	9,3%	8,5%	8,7%	8,6%	9,6%	8,8%	9,5%	7,2%	8,3%	8,8%

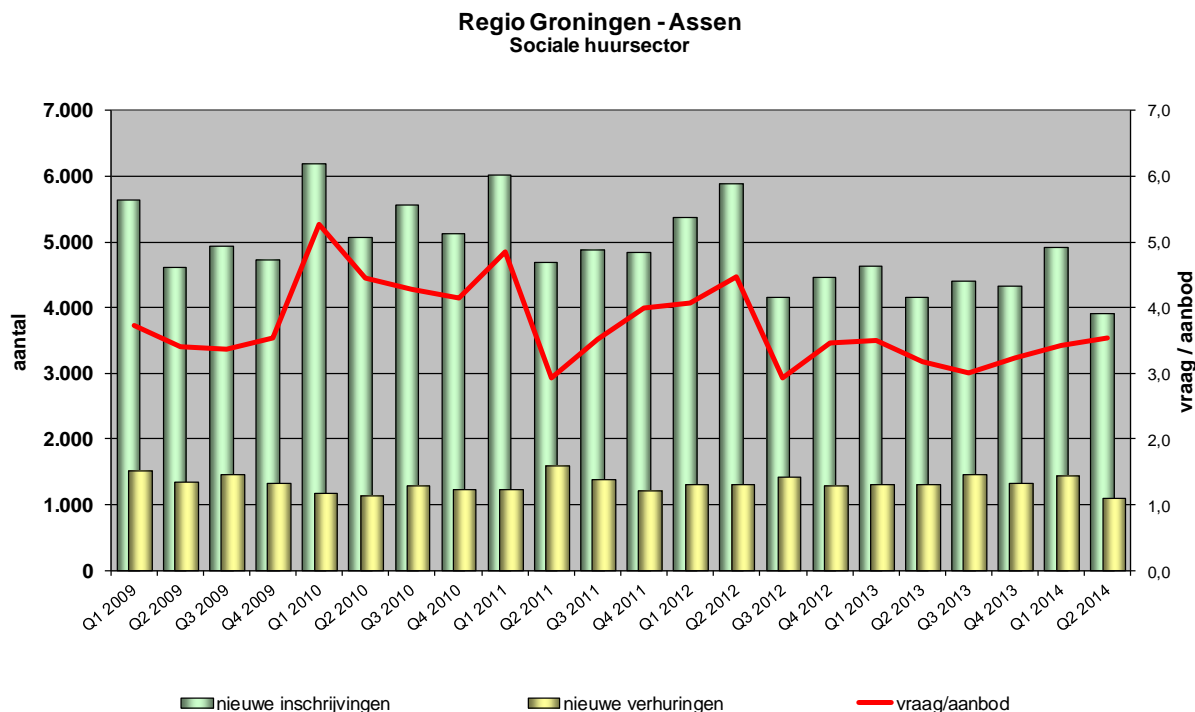
Het mutatiepercentage lag in de periode 2009 t/m 2013 gemiddeld op 8,8% (2009: 9,4% - 2010: 8,1% - 2011: 9,0% - 2012 8,8% - 2013 8,9%).

- Het mutatiepercentage steeg in het 1^e kwartaal naar van 8,8% naar 9,5% nam in 2^e kwartaal weer af naar 7,2%, het laagste tot nu gemeten niveau. Daarmee lag het mutatiepercentage in het afgelopen halfjaar op 8,3%. Dat was lager dan gebruikelijk in de afgelopen 5 jaar.
- In de gemeenten Assen, Haren, Leek, Slochteren en Zuidhorn was het mutatiepercentage het afgelopen halfjaar duidelijk lager dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. Hier werd in de 1^e helft van 2014 relatief weinig gemuteerd.
- In de gemeenten Bedum, Groningen, Hoogezand Sappemeer, Noordenveld, Ten Boer, Tynaarlo en Winsum lag het mutatiepercentage het afgelopen halfjaar boven het kwartaalgemiddelde van de afgelopen 5 jaar. Er werd in deze gemeenten in de 1^e helft van 2014 dus relatief veel gemuteerd.

¹⁰ 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.



Door fluctuaties in het aantal nieuwe inschrijvingen was er de afgelopen 5 jaar sprake van wisselende druk op de sociale huursector. In grote lijnen is er sinds het 1^e kwartaal 2010 sprake van een afnemende druk, althans tot eind 2013. Sindsdien lijkt er sprake van een oplopende druk als gevolg van een afname van het aantal mutaties.

- In het afgelopen halfjaar nam het aantal nieuwe inschrijvingen in het 1^e kwartaal aanzienlijk toe, maar in het 2^e kwartaal weer sterk af. Het aantal mutaties nam in eerste instantie iets toe, maar daalde vervolgens aanzienlijk in het 2^e kwartaal.
- Door deze ontwikkelingen nam de druk op de sector per saldo toe in het afgelopen halfjaar en steeg van 3,2 eind 2013 naar 3,5 medio 2014.
- In vorige rapportages is gewezen op de vrij abrupte verlaging van het aantal nieuwe inschrijvingen sinds medio 2012. Sindsdien lag het aantal inschrijvingen aanhoudend op een duidelijk lager niveau ligt dan daarvoor en veroorzaakte een afnemende druk op de sector. De abrupte verlaging van het aantal nieuwe inschrijvingen sinds medio 2012 houdt mogelijk verband met een aantal ontwikkelingen:
 - o De toewijzingsnorm¹¹: het beeld dat corporaties alleen nog mensen huisvesten met een inkomen onder de €34.229,- heeft wellicht een ontmoedigingseffect gehad;
 - o 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 zittende huurders om die reden af van verhuizen;
 - o 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.

¹¹ Corporaties zijn verplicht om 90% van de vrijkomende woningen toe te wijzen aan mensen met een inkomen onder de toewijzingsnorm.

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

Tabel 13: Spanningsindicatie per gemeente

gemeente	Q1 2012	Q2 2012	Q3 2012	Q4 2012	Q1 2013	Q2 2013	Q3 2013	Q4 2013	Q1 2014	Q2 2014	1e helft 2014 gemiddeld	2009 gemiddeld	2010 gemiddeld	2011 gemiddeld	2012 gemiddeld	2013 gemiddeld	
Assen	1,5	1,5	1,6	1,3	1,9	1,7	1,8	1,7	1,4	1,7	1,5					1,5	1,8
Bedum	2,8	2,4	3,3	3,0	3,5	3,0	2,0	2,0	3,1	1,5	2,3	2,9	4,1	2,5	2,9	2,6	
Groningen	5,1	7,1	4,0	4,4	4,2	3,7	3,7	3,8	4,0	4,5	4,2	4,3	5,0	4,3	5,2	3,8	
Haren	2,3	1,3	0,9	1,0	1,2	1,8	1,0	1,5	1,1	1,8	1,5				1,3	1,4	
Hoogezand-Sappemeer	4,1	2,4	3,1	2,9	2,9	2,4	2,2	4,0	4,8	4,5	4,6	2,2	3,5	3,3	3,1	2,9	
Leek	6,8	1,2	1,0	3,7	5,4	8,3	4,6	5,2	3,4	8,4	5,9	4,9	7,5	4,5	3,2	5,8	
Noordenveld	4,3	1,4	0,9	2,8	2,2	2,9	1,0	1,5	2,7	1,0	1,9				2,4	1,9	
Slochteren	2,0	1,2	2,2	2,0	2,4	2,4	3,6	2,0	2,7	1,9	2,3	2,2	2,4	2,0	1,8	2,6	
Ten Boer	2,6	1,9	1,8	3,0	5,4	1,8	2,4	2,7	1,4	1,5	1,5	2,7	4,4	2,2	2,3	3,1	
Tynaarlo	4,4	2,8	2,0	2,4	2,4	3,6	2,0	2,2	2,1	2,6	2,4				2,9	2,5	
Winsum	2,0	2,3	2,2	1,4	1,6	2,1	2,1	0,9	1,6	1,9	1,7	2,1	1,9	3,0	2,0	1,7	
Zuidhorn	1,8	3,8	2,0	3,0	2,2	1,1	3,0	2,9	3,4	1,6	2,5	3,1	1,9	1,8	2,7	2,3	
Niet gespecificeerde gemeenten												2,7	4,7	3,5			
Totaal RGA	4,1	4,5	2,9	3,5	3,5	3,2	3,0	3,2	3,4	3,5	3,5	3,5	4,5	3,8	3,7	3,2	

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 afgelopen halfjaar opnieuw het grootst in de gemeente Leek (12). Ook in de gemeenten Groningen, Hoogezand-Sappemeer en Zuidhorn was het afgelopen halfjaar sprake van een grotere druk dan regionaal gemiddeld. In Hoogezand Sappemeer wordt deze nog steeds veroorzaakt door een fors groter aantal nieuwe inschrijvingen dan gebruikelijk.
- In de overige gemeente was de druk in de 1^e helft van 2014 lager dan regionaal gemiddeld. De druk in de gemeenten Assen, Haren en Ten Boer was het laagst.

