

# **KWARTAALRAPPORTAGE**

## **4 - 2013**

### **WONINGBOUW- EN WONINGMARKTMONITOR**

**april 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. Nieuwbouwplanning en -programming .....	6
1.2. Verleende bouwvergunningen .....	12
1.3. De pijplijn.....	16
1.4. Woningproductie .....	18
1.5. Woningvoorraad en bevolkingsontwikkeling 2013 .....	20
1.5.1. Ontwikkeling woningvoorraad 2013 .....	20
1.5.2. Bevolkingsontwikkeling 2013 .....	21
2. Woningmarktmonitor.....	23
2.1. Invloedsfactoren .....	23
2.1.1. Consumentenvertrouwen .....	23
2.1.2. Hypotheekrente .....	24
2.1.3. Overige factoren .....	24
2.2. Koopsector .....	26
2.2.1. Verkoop nieuwbouw .....	26
2.2.2. Kavelverkoop.....	28
2.2.3. Verkoop bestaande bouw.....	30
2.3. Sociale huursector .....	38
2.3.1. De voorraad.....	38
2.3.2. De vraag.....	39
2.3.3. Aanbod (nieuwe verhuringen) .....	40
2.3.4. Vraag / aanbod.....	42
2.4. Beleggers huurwoningen .....	44



## 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.

Dit kwartaal positieve berichten over een aantrekkelijke koopmarkt.

### Woningbouw

- De gemeentelijke **woningbouwplanningen** zijn eind 2012 aangepast aan de nieuwe afspraken voor de periode 2012 t/m 2030. Per 1 januari 2014 zitten in de regio plannen voor circa 22.700 woningen in de planning, goed voor gemiddeld circa 1.330 woningen per jaar tot en met 2031. Plannen voor studentenhuisvesting en bijzonder (zorg)huisvesting (verpleeghuizen, etc.) zijn daarbij buiten beschouwing gelaten. Het gaat om plannen met een totale capaciteit van circa 4.600 'eenheden'.
- Zo'n 60% van de plancapaciteit is gepland op uitbreidingslocaties, 40% op binnenstedelijke locaties (inbreiding en herstructurering).
- Circa 30% van de plancapaciteit zit in 'harde' plannen met direct bouwrecht.
- De gemeenten telden op grond van eigen waarnemingen circa 1.150 opgeleverde woningen in 2013. Een jaar geleden werd voor 2013 nog een productie van bijna 1.400 woningen verwacht. Voor 2014 wordt een productie van circa 1.000 woningen verwacht.
- Volgens de gemeentelijke planningen zal circa 60% van afspraak worden gerealiseerd in de eerste 10 jaar van de afspraakperiode. Volgens de meeste recente Primos-prognose (2013) vindt 70% van de verwachte huishoudensgroei plaats in deze periode.
- De koopwoning is nog steeds veruit dominant in de plannen, 84% van de capaciteit richt zich op de koopsector, met name op woningen in de prijsklassen tussen €160.000 en €275.000.
- Circa 16% van de capaciteit is bestemd voor huurwoningen, met name sociale huurwoningen.
  
- In het 4<sup>e</sup> kwartaal 2013 werd voor 118 woningen **bouwvergunning** verleend. Daarmee kwam het totaal aantal in 2013 vergunde woningen op 550. Dat is voor het tweede achtereenvolgende jaar buitengewoon weinig en onvoldoende voor een jaarproductie volgens de nieuwe afspraken. Opvallend is de dalende tendens in de vergunningen voor huurwoningen. In 2013 werd voor veel minder woningen vergunning verleend dan gebruikelijk. Het aantal vergunde koopwoningen nam vorig jaar juist toe ten opzichte van 2012.
- Het aantal woningen in de **pijplijn** is momenteel door het lage niveau van vergunningverlening ongebruikelijk laag. De pijplijn bevat momenteel circa 1.960 woningen.
- In het 4<sup>e</sup> kwartaal 2013 werden volgens het CBS zo'n 324 **nieuwe woningen** in de regio opgeleverd. Dat bracht het totaal aantal in 2013 opgeleverde woningen op ruim 1.900. De regionale woningproductie was daarmee beduidend groter dan in de jaren 2010, 2011 en 2012 en groter dan de regionale afspraken. Het CBS baseert zich op de BAG en maakt geen onderscheid meer tussen woningen, wooneenheden (studentenhuisvesting) en bijzondere woongebouwen (verpleeghuizen). De cijfers van het CBS verschillen mede daardoor aanzienlijk van de eigen waarnemingen. Met name in Groningen wordt veel studentenhuisvesting gerealiseerd.
- Volgens het CBS groeide de regionale **woningvoorraad** in 2013 per saldo met bijna 3.000 'woningen', waarvan ruim 1.900 door nieuwbouw en bijna 1.700 door verbouw. De regionale woningvoorraad heeft volgens het CBS per 1 januari 2014 een omvang van 216.748 'woningen'.
- De regio telde per 1 januari 2014 467.807 inwoners, bijna 2.700 meer dan een jaar geleden. De bevolkingsgroei was in 2013 iets groter dan in 2012 dankzij een iets groter migratiesaldo (saldo vestiging/vertrek). De natuurlijke aanwas (saldo geboorte/sterfte) was kleiner dan in 2012 door een lager geboortecijfer.

### Woningmarkt

- Zowel het **consumentenvertrouwen**, als het vertrouwen in het economisch klimaat en de koopbereidheid zijn in het 4<sup>e</sup> kwartaal sterk verbeterd en lag aan het eind van 2013 zelfs op het niveau van vlak voor de crisis (eind 2007).
- De **hypotheekrente** daalde in het 4<sup>e</sup> kwartaal licht van 4,3% naar 4,2%. In combinatie met de gedaalde koopprijzen, het sterk verbeterde vertrouwen en stijgende huurprijzen is dit buitengewoon gunstig voor de koopmarkt.



- Het **aanbod<sup>1</sup> nieuwbouw koopwoningen** in de regio nam in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2013 met 74 woningen af naar 730 aan het eind van het kwartaal. Het actuele aanbod bestaat voor 28% uit appartementen en voor 72% uit grondgebonden woningen.
- Ook de verkoop van nieuwe woningen trekt nu aan. In het afgelopen kwartaal werden in de regio 122 nieuwe woningen **verkocht**, bijna een verdubbeling ten opzichte van het voorgaande kwartaal.
- Het **verkoopresultaat** nieuwbouw verbeterde in het 4<sup>e</sup> kwartaal duidelijk en steeg van 8,0% naar 15,2%! Dit was het gevolg van de sterke toename van het aantal verkochte nieuwe woningen.
- Positief is ook dat op 18% 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 in het 4<sup>e</sup> kwartaal nagenoeg stabiel. Per 1 januari 2014 waren in de regio zo'n 400 kavels voor particulieren beschikbaar, hoofdzakelijk voor vrijstaande woningen (87%).
- Het aantal opties nam toe in het 4<sup>e</sup> kwartaal, op 62 kavels (15% van het aanbod) is in optie.
- In het 4<sup>e</sup> kwartaal werden 17 kavels verkocht, 6 meer dan in het 3<sup>e</sup> kwartaal. Het verkoopresultaat nam hierdoor toe van 2,7% naar 4,3%. Dat is een lichte verbetering, maar nog niet zo'n sterke verbetering van het verkoopresultaat als bij de projectmatige nieuwbouw.
- Het **aanbod bestaande koopwoningen** heeft een dalende tendens en nam in het 4<sup>e</sup> kwartaal opnieuw af, deze keer van ruim 5.000 naar zo'n 4.850 woningen.
- De stijgende verkoop van bestaande woningen zette ook in het 4<sup>e</sup> kwartaal door. Er werden 877 woningen **verkocht**, 5% meer dan in het vorige kwartaal.
- Ook het **verkoopresultaat** verbeterde door het afnemende aanbod en de toenemende verkopen en steeg in het 4<sup>e</sup> kwartaal van 16,7% naar 18,1%. Bestaande woningen verkochten ook in 4<sup>e</sup> kwartaal beter dan nieuwbouwwoningen, maar dit verschil is wel aanzienlijk kleiner geworden.
- De voorraad sociale huurwoningen in de regio nam in 2013 per saldo iets af (-69/-0,1%) en telt per 1 januari 2014 60.875 woningen.
- De druk in de **sociale huursector** nam in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2013 iets toe door afname van het aantal mutaties (aanbod).
- Er werden in het 4<sup>e</sup> kwartaal 4.338 nieuwe **inschrijvingen** geregistreerd, 16% minder dan gebruikelijk in de afgelopen vier jaar. Het aantal nieuwe inschrijvingen ligt sinds begin 2013 op een duidelijk lager niveau dan daarvoor. Wellicht spelen ontmoedigingseffecten van de toewijzingsnorm en huurverhoging bij mutatie een rol.
- In het 4<sup>e</sup> kwartaal werden ruim 1.300 woningen opnieuw verhuurd, 9% minder dan in het voorgaande kwartaal.
- Het regionale **mutatiepercentage** nam in het 4<sup>e</sup> kwartaal dan ook af van 9,6% naar 8,8%.
- De spanning op de sociale huurmarkt laat sinds een jaar geleden een dalende tendens zien en was in ook het 4<sup>e</sup> kwartaal duidelijk lager dan gebruikelijk, met name door het aanhoudend lagere niveau van nieuwe inschrijvingen.
- MVGM beheert circa 3.500 **beleggers huurwoningen** in de regio, waarvan een groot deel (52%) met een huur onder de huurtoeslaggrens. MVGM ziet een toenemend aantal inschrijvingen voor beleggershuurwoningen. Vanwege de toewijzingsnorm bij woningcorporaties ontstaat een markt voor huurwoningen met een huur tussen €650,- en €900,- per maand.



<sup>1</sup> Actief in verkoop

## 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.

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.

## 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 anderszins<sup>2</sup> (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 (studentenhuysvesting, 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 afspraken. 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.

### 1.1. NIEUWBOUWPLANNING EN -PROGRAMMERING

Eind 2012 werden in de regio nieuwe afspraken gemaakt over de regionale en gemeentelijke woningbouwopgaven in de periode 2012 t/m 2031. Sindsdien richt de regio zich op een als reëel ingeschat marktscenario van circa 1.340 woningen per jaar, waarvoorheen uit werd gegaan van een productie van 2.900 woningen per jaar. In onderstaande tabel zijn de afspraken per gemeente weergegeven.

Tabel 1: Woningbouwafspraken Regio Groningen - Assen 2012

gemeente	gemiddeld aantal woningen per jaar	totaal aantal woningen 2012 t/m 2030	scenario
Assen	269	5.110	scenario 1500
Bedum	21	393	scenario 1000
Groningen	595	11.302	scenario 1500
Haren	41	786	scenario 1500
Hoogezand Sappemeer	95	1.802	scenario 1000
Leek	53	1.016	scenario 1000
Noordenveld	60	1.147	scenario 1000
Slochteren	21	393	scenario 1000
Ten Boer	16	295	scenario 1000
Tynaarlo	103	1.966	scenario 1500
Winsum	21	393	scenario 1000
Zuidhorn	41	786	scenario 1000
<b>Totaal Regio GrAs</b>	<b>1.336</b>	<b>25.389</b>	

<sup>2</sup> Toevoeging anderszins: nieuwe woonruimte door verbouw of splitsing



In dit onderdeel wordt op basis van nieuwbouwplanningen van de regiogemeenten inzicht gegeven in de restcapaciteit in de woningbouwplannen, de planning voor de komende jaren en de programmering. Deze gegevens worden eens per jaar verzameld voor de situatie per 1 januari. De gemeentelijke planningen zijn eind 2012 bijgesteld op basis van de afstemmingsafspraken voor woningbouw en bedrijventerreinen in de regio.

Tabel 2: Plancapaciteit en fasering per gemeente

Stand per 1/1/2014	Capaciteit in:			Totale restcapaciteit in plannen	Fasering					
	Uitbreiding	Inbreiding	Herstructurering		<< zacht			hard >>		
					1: Potentieel plan; bijvoorbeeld genoemd in structuurvisie	2: Voorbereidings- besluit is genomen / bestemmingsplan in voorbereiding	3: Vastgesteld globaal bestemmingsplan met uitwerkingsbevoegdheid	4: Vastgesteld bestemmingsplan (gedetailleerd) / uitwerkingsplan; bouwvergunning kan worden verleend	5: Bouwvergunning is verleend	6: Bouw is gestart / woningen zijn in aanbouw
Assen	2.470	2.179	187	4.836	1.343	1.410	1.183	806	86	8
Bedum	167	119	57	343	52	77	0	214	0	0
Groningen	5.645	2.417	1.070	9.132	5462	966	478	1837	96	293
Haren	374	139	186	699	84	97	0	482	14	22
Hoogezand-Sappemeer	1.079	523	426	2.028	965	4	531	470	48	10
Leek	727	150	117	994	50	169	76	681	18	0
Noordenveld	654	221	83	958	466	42	270	111	53	16
Slochteren	309	70	12	391	194	0	12	183	0	2
Ten Boer	252	32	72	356	242	0	23	67	24	0
Tynaarlo	1.182	564	87	1.833	863	60	103	767	22	18
Winsum	176	135	16	327	35	52	154	42	44	0
Zuidhorn	505	80	162	747	413	18	63	14	44	195
<b>Totaal RGA</b>	<b>13.540</b>	<b>6.629</b>	<b>2.475</b>	<b>22.644</b>	<b>10.169</b>	<b>2.895</b>	<b>2.893</b>	<b>5.674</b>	<b>449</b>	<b>564</b>
<b>in %-en</b>	<b>59,8%</b>	<b>29,3%</b>	<b>10,9%</b>	<b>100%</b>	<b>45%</b>	<b>13%</b>	<b>13%</b>	<b>25%</b>	<b>2%</b>	<b>2%</b>

Tabel 2 geeft inzicht in de restcapaciteit van de regiogemeenten, zowel in nieuwe uitleggebieden (uitbreiding) als in bestaand bebouwd gebied (inbreiding en herstructurering). Bovendien wordt inzichtelijk gemaakt hoeveel woningen zich in welke ontwikkelingsfase bevinden. Er worden 6 fasen onderscheiden:

1. Potentieel plan: bijvoorbeeld genoemd in structuurvisie
2. Voorbereidingsbesluit is genomen / bestemmingsplan in voorbereiding
3. Vastgesteld globaal bestemmingsplan met uitwerkingsbevoegdheid
4. Vastgesteld bestemmingsplan (gedetailleerd) / uitwerkingsplan; bouwvergunning kan worden verleend
5. Bouwvergunning is verleend
6. Bouw is gestart / woningen zijn in aanbouw

Deze fasering is tegelijk een schaal voor de hardheid van plannen. Plannen in de fasen 1 t/m 3 worden beschouwd als zijnde zachte plannen, waarbij potentiële plannen het zachtst zijn.

De plancapaciteit in de overzichten betreft 'reguliere' woningen. Studenten- en zorghuisvesting (onzelfstandige huisvesting in verpleeghuizen, bijzondere woonvormen, enz.) zijn buiten beschouwing gelaten. Deze vielen tot 2012 onder de categorieën Wooneenheden en Bijzondere woongebouwen in de CBS-statistieken. Dit onderscheid is per 1/1/2012 verdwenen omdat deze niet meer wordt gemaakt in de BAG-registratie. Het CBS haalt gegevens voor de woningstatistieken sinds 2012 rechtstreeks uit de gemeentelijk BAG-registraties.

- De regiogemeenten hebben per 1/1/2014 gezamenlijk voor bijna 22.700 woningen in de planning, ruim 2.400 (10%) minder dan een jaar geleden. Dat betekent dat in de periode 2014 t/m 2030 gemiddeld 1.330 woningen per jaar (bruto woningproductie) gebouwd zouden kunnen worden.
- De afname van plancapaciteit is deels te verklaren door de oplevering van zo'n 1.150 woningen in 2013. Daarnaast is de plancapaciteit verminderd door het schrappen van plannen.
- Ruim 40% van de regionale capaciteit zit in plannen van de gemeente Groningen. Dit aandeel lag in 2013 nog op ruim 42%. Daarnaast hebben de gemeenten Assen (21%), Hoogezand

- Sappemeer (9%), en Tynaarlo (8%) een aanzienlijk aandeel in de regionale plancapaciteit. Voor de overige gemeenten varieert het aandeel tussen de 1,4% (Winsum) en 4,4% (Leek).
- Ruim 40% van de plancapaciteit (9.120 woningen) is gericht ontwikkelingen binnen de bestaande stad / dorp ( 29% op inbreidingslocaties en 11% op herstructureringslocaties).
  - Bijna 60% van de capaciteit (13.540 woningen) is gericht op nieuwe uitleglocaties. In de gemeenten Groningen, Leek, Noordenveld, Slochteren, Ten Boer, Tynaarlo en Zuidhorn zijn relatief veel woningen gepland op uitleglocaties, namelijk gemiddeld 64%.
  - Op basis van het huidige planaanbod kunnen in de periode 2014 tot en met 2030 per saldo bijna 20.200 woningen aan de regionale woningvoorraad worden toegevoegd (netto woningproductie). Dit betekent een jaarlijkse netto voorraadgroei van gemiddeld bijna 1.200 woningen per jaar (exclusief studenten- en zorghuisvesting).
  - De groei van huishoudens in de regio Groningen – Assen wordt in de meest actuele Primos-prognose (2013) voor de periode 2012 t/m 2030<sup>3</sup> geraamd op circa 28.800 huishoudens (ruim 1.500 per jaar). De grootste groei vind plaats in de eerste 10 jaar van deze periode, namelijk een groei van circa 19.700 huishoudens in de periode 2012 t/m 2021 (1.970 per jaar). Dat is bijna 70% van verwachte huishoudensgroei in de periode 2012 t/m 2030. Daarna wordt de groei beduidend minder en wordt voor de periode 2022 t/m 2030 geraamd op circa 9.100 huishoudens (1.000 per jaar).
  - De meeste capaciteit zit nog steeds in potentiële plannen (10.169 woningen / 45% van de plancapaciteit). Het aantal woningen in potentiële plannen is wel lager dan een jaar geleden (- 1.432/-54%).
  - Van de totale plancapaciteit zit 70% in ‘zachte plannen’. Een jaar geleden was dit 69%. Bij deze plannen is nog geen sprake van direct bouwrecht.
  - Volgens de gemeentelijke opgaven is voor 1.013 woningen reeds bouwvergunning verleend, 782 (44%) minder dan een jaar geleden. Hiervan zijn per 1 januari 2014 564 woningen in aanbouw. Het aantal in aanbouw zijnde woningen is, ten opzichte van een jaar geleden, sterk afgenomen (- 654/-54%).
  - Uit het voorgaande volgt dat er per 1 januari 2014 ruim 1.000 woningen in de ‘pijplijn’ zouden moeten zitten.

#### **Studenten- en zorghuisvesting**

In verband met het verdwijnen van het onderscheid tussen ‘reguliere woningbouw’ en ‘bijzonder woongebouwen’ is de regio gemeenten gevraagd plannen voor studentenhuysvesting en zorghuisvesting (verpleeg- en verzorgingshuizen, begeleid wonen, enz.) afzonderlijk te vermelden in de planningslijsten.

Hieruit blijkt het volgende:

- De planning en programmering van de gemeente Groningen per 1/1/2014 bevat plannen voor bijna 4.400 ‘woningen’ voor studentenhuysvesting.
- De gemeente Assen heeft in haar planning en programmering 171 woningen voor zorghuisvesting.
- De gemeente Noordenveld heeft 24 woningen voor zorghuisvesting in haar planning en programmering.

Wanneer geen onderscheid wordt gemaakt tussen woningen, wooneenheden en bijzondere woongebouwen, dan is er binnen de regio Groningen Assen capaciteit voor in totaal 26.920 ‘verblijfseenheden’.

---

<sup>3</sup> Periode waarover de regionale woningbouwafspraken zijn gemaakt.

De planning per gemeente in onderstaande tabel volgt uit de optelsom van de planningen van alle afzonderlijke woningbouwprojecten in een gemeente.

In 2012 is in het kader van de regionale afstemming afgesproken dat in de periode 2012 t/m 2030 zo'n 25.400 woningen worden gebouwd, circa 1.340 per jaar.

**Tabel 3: Woningbouwplanning per gemeente**

Stand per 1/1/2014	Totale capaciteit vanaf 2012 t/m 2030	Realisatie 2012 (opgave gemeenten)	Realisatie 2013 (opgave gemeenten)	Gepland jaar van oplevering										
				2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 t/m 2030
Assen	5.272	210	226	86	273	358	404	330	334	333	320	272	291	1.835
Bedum	369	11	15	34	97	44	64	33	21	10	0	0	0	40
Groningen	10.262	689	441	495	749	452	442	485	518	540	583	457	614	3.797
Haren	814	19	96	18	155	111	98	86	67	57	26	0	0	81
Hoogezand-Sappemeer	2.181	64	89	128	166	158	140	178	164	155	145	101	169	524
Leek	1.099	101	4	38	66	70	70	74	70	71	68	68	56	343
Noordenveld	1.163	124	81	37	151	157	40	35	21	25	20	0	0	472
Slochteren	399	2	6	7	29	62	36	48	55	37	27	30	16	44
Ten Boer	368	12	0	3	11	3	36	29	26	26	24	18	10	170
Tynaarlo	1.984	80	71	76	129	192	192	177	226	172	160	134	115	260
Winsum	393	7	59	21	49	42	35	18	15	15	33	30	21	48
Zuidhorn	839	28	64	48	123	166	85	76	53	64	61	51	17	3
<b>Totaal RGA</b>	<b>25.143</b>	<b>1.347</b>	<b>1.152</b>	<b>991</b>	<b>1.998</b>	<b>1.815</b>	<b>1.642</b>	<b>1.569</b>	<b>1.570</b>	<b>1.505</b>	<b>1.467</b>	<b>1.161</b>	<b>1.309</b>	<b>7.617</b>
<b>in %en</b>	<b>100%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>4%</b>	<b>8%</b>	<b>7%</b>	<b>7%</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>30%</b>

- De totale capaciteit vanaf 1/1/2012 bedraagt 25.143 woningen, waarvan tot nu toe bijna 2.500 woningen (10%) zijn gerealiseerd<sup>4</sup>.
- De restcapaciteit in plannen per 1/1/2014 bedraagt circa 22.700 woningen, goed voor een gemiddelde regionale woningproductie van circa 1.330 woningen per jaar tot en met 2030. Dat is nagenoeg conform de regionale afstemmingsafspraken.
- Volgens de eigen waarnemingen van de gemeenten was de woningproductie in 2013 1.152 woningen. Een jaar geleden werd door de gemeenten voor 2013 een woningproductie van bijna 1.400 voorzien, zo'n 250 meer dan nu wordt gemeld. Volgens het CBS werden in 2013 (op basis van BAG-gegevens) overigens ruim 1.900 door nieuwbouw aan de voorraad toegevoegd, zo'n 700 meer dan de gemeenten hebben waargenomen.
- Op basis van de gemeentelijke plannen wordt voor 2014 een regionale woningproductie verwacht van circa 1.000 woningen.
- Volgens de realisatie tot nu toe en de huidige plannen worden in de periode 2012 t/m 2021 ruim 15.000 woningen opgeleverd (gemiddeld ca. 1.500 woningen per jaar). Dat is 60% van de woningbouwafspraken 2012 t/m 2030.
- Met name in de jaren 2015 en 2016 wordt een aanzienlijk hogere productie gepland/verwacht dan in andere jaren. Dit verschijnsel wordt ook de 'boeggolf' aan plannen genoemd en was ook in de vorige peilingen aanwezig.

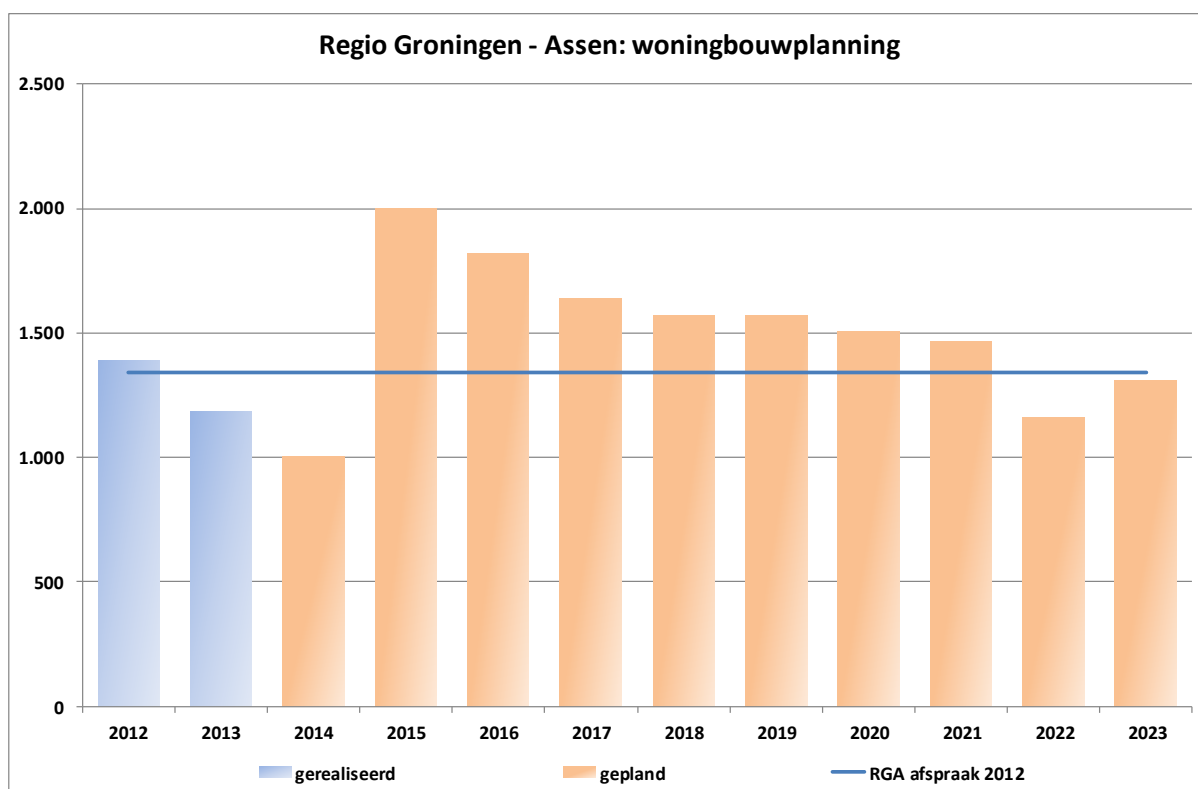
<sup>4</sup> Realisatie op basis eigen waarnemingen gemeenten



Tabel 4: Relatieve spreiding van capaciteit in de tijd

Stand per 1/1/2014	Totale capaciteit 2012 t/m 2030	Realisatie 2012	Realisatie 2013	Gepland jaar van oplevering											
				2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 t/m 2030	
Assen	100%	4%	4%	2%	5%	7%	8%	6%	6%	6%	6%	5%	6%	35%	
Bedum	100%	3%	4%	9%	26%	12%	17%	9%	6%	3%	0%	0%	0%	11%	
Groningen	100%	7%	4%	5%	7%	4%	4%	5%	5%	5%	6%	4%	6%	37%	
Haren	100%	2%	12%	2%	19%	14%	12%	11%	8%	7%	3%	0%	0%	10%	
Hoogezand-Sappemeer	100%	3%	4%	6%	8%	7%	6%	8%	8%	7%	7%	5%	8%	24%	
Leek	100%	9%	0%	3%	6%	6%	6%	7%	6%	6%	6%	6%	5%	31%	
Noordenveld*	100%	11%	7%	3%	13%	13%	3%	3%	2%	2%	2%	0%	0%	41%	
Slochteren	100%	1%	2%	2%	7%	16%	9%	12%	14%	9%	7%	8%	4%	11%	
Ten Boer	100%	3%	0%	1%	3%	1%	10%	8%	7%	7%	7%	5%	3%	46%	
Tynaarlo	100%	4%	4%	4%	7%	10%	10%	9%	11%	9%	8%	7%	6%	13%	
Winsum	100%	2%	15%	5%	12%	11%	9%	5%	4%	4%	8%	8%	5%	12%	
Zuidhorn	100%	3%	8%	6%	15%	20%	10%	9%	6%	8%	7%	6%	2%	0%	
<b>Totaal RGA</b>	<b>100%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>4%</b>	<b>8%</b>	<b>7%</b>	<b>7%</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>30%</b>	
<b>Afspraak 2012</b>		<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>37%</b>	

In tabel 4 is de relatieve spreiding van de capaciteit per gemeente in beeld gebracht. Hieruit wordt duidelijk dat in sommige gemeenten het zwaartepunt van de planning meer in de eerste 10 jaar van de afspraakperiode ligt dan bij andere gemeenten. Regionaal gezien wordt 60% van de afgesproken woningproductie gerealiseerd in de eerste 10 jaar van afspraakperiode (2012 t/m 2030).



Tabel 5 geeft de kwalitatieve samenstelling van de plancapaciteit van gemeentelijke plannen. De kwalitatieve aspecten zijn overigens niet voor alle plannen opgegeven. Met name voor plannen die verder in de tijd liggen is vaak wel globaal de totale potentiële capaciteit bekend, maar nog niet welke woningtypen in welke prijsklassen worden gerealiseerd. De plannen die in de komende 10 jaar aan de orde zijn, zijn over het algemeen wel gespecificeerd. Tabel 5 geeft grofweg een beeld van wat er op grond van de actuele programmering in kwalitatieve zin in de komende jaren op de markt kan komen.

Tabel 5: Kwalitatief programma per gemeente

Stand per 1/1/2014	restcapaciteit in plannen per 1/1/2013	Aantal vrije kavels	in % van de plancapaciteit	Huur						Koop									gespecificeerd	
				eengezins		appartement		appartement			rijwoning			2*1-kap			vrijstaand			
				social	overig	social	overig	goedkoop	middelduur	duur	goedkoop	middelduur	duur	goedkoop	middelduur	duur	goedkoop	middelduur		duur
Assen	4.836	750	16%	498	171	529	71	9	409	103	234	905	385	0	903	22	0	0	597	100%
Bedum	343	24	7%	20	0	85	0	0	4	0	63	7	0	4	100	0	0	4	16	88%
Groningen	9.132	18	0%	201	0	344	19	169	827	360	677	3.165	724	620	1.490	525	0	0	11	100%
Haren	699	112	16%	59	0	59	0	0	52	72	0	0	0	0	56	6	0	17	378	100%
Hoogezand-Sappemeer	2.028	322	16%	408	90	69	95	26	111	35	119	269	235	35	118	95	70	110	143	100%
Leek	994	342	34%	70	27	0	20	10	36	28	141	56	10	0	240	17	0	13	326	100%
Noordenveld	958	127	13%	75	10	55	12	0	37	0	25	59	0	0	157	6	0	0	135	60%
Slochteren	391	26	7%	6	0	33	0	0	16	0	0	0	0	0	20	0	20	154	0	64%
Ten Boer	356	0	0%	40	23	0	0	0	24	0	0	9	0	0	67	0	0	23	0	52%
Tynaarlo	1.833	39	2%	70	9	16	0	0	148	50	4	0	0	0	79	0	0	3	591	53%
Winsum	327	22	7%	16	0	0	0	0	49	2	0	4	0	0	46	0	26	7	10	49%
Zuidhorn	747	90	12%	12	8	16	0	8	66	7	18	70	0	0	178	168	0	5	108	89%
<b>Totaal RGA</b>	<b>22.644</b>	<b>1.872</b>	<b>8%</b>	<b>1.475</b>	<b>338</b>	<b>1.206</b>	<b>217</b>	<b>222</b>	<b>1.779</b>	<b>657</b>	<b>1.281</b>	<b>4.544</b>	<b>1.354</b>	<b>659</b>	<b>3.454</b>	<b>839</b>	<b>116</b>	<b>336</b>	<b>2.315</b>	<b>92%</b>
				16%				84%												
in %en	100%			7%	2%	6%	1%	1%	9%	3%	6%	22%	7%	3%	17%	4%	1%	2%	11%	

In de tabel worden de volgende prijsklassen onderscheiden:

**Huurwoningen** Sociaal: tot huurtoeslaggrens van € 699,- / Duur: huur vanaf de huurtoeslaggrens van € 699,-

**Koopwoningen** Goedkoop: tot €160.000 / Middelduur: van €160.000 tot €275.000 / Duur: €275.000 en duurder

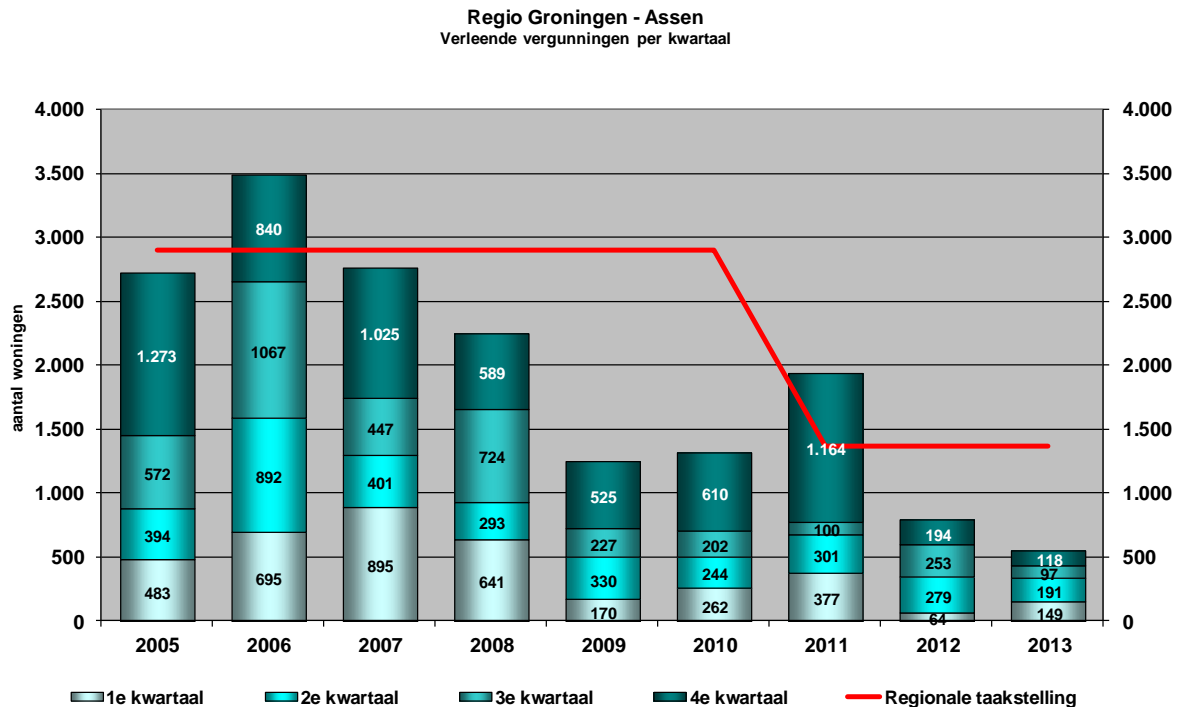
Uit bovenstaande tabel blijkt het volgende:

- Van de totale plancapaciteit van circa 22.700 woningen is de kwaliteit van ruim 20.800 17.800 woningen (95%) door de gemeenten nader gespecificeerd in huur/koop, woningtypen en prijsklassen. Dat is een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de vorige peiling, toen 71% was gespecificeerd.
- Een zeer beperkt deel van de regionale plancapaciteit (1.872 kavels / 8%) betreft particulier opdrachtgeverschap (kaveluitgifte voor particuliere woningbouw). Gemeenten verwachten het leeuwendeel van de productie te realiseren via projectmatige woningbouw. De gemeenten Assen, Haren, Hoogezand Sappemeer, Leek, Noordenveld en Zuidhorn verwachten een groter deel te realiseren via particulier opdrachtgeverschap. Hieronder valt ook het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).
- In de regionale bouwplanning zit plancapaciteit voor in totaal ruim 3.200 huurwoningen, 16% van de totale plancapaciteit. Ten opzichte van de situatie per 1/1/2013 is het aandeel huurwoningen in de regionale plancapaciteit afgenomen van 19% naar 16%. In 2012 was ook al sprake van een forse afname van het aandeel huurwoningen in de totale plancapaciteit (van 24% naar 19%).
- De plannen voor huurwoningen betreft vooral sociale huur woningen. Het gaat in totaal om bijna 2.700 woningen, zowel eengezinswoningen als appartementen.
- De regionale plancapaciteit voor koopwoningen bedroeg per 1/1/2014 bijna 15.600 woningen, waarvan 85% grondgebonden (eengezinswoningen) en 15% gestapelde bouw (appartementen). Bij de plannen voor grondgebonden koopwoningen ligt het accent in de plannen op rijwoningen (48%) en twee onder één kapwoningen (33%) en duidelijk minder dan voorheen op vrijstaande woningen (19%).
- De koopplannen richten zich meer dan voorheen op de middeldure koopsector (58%) en veel minder dan voorheen op dure woningbouw (29%).

## 1.2. 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<sup>5</sup> weergegeven.



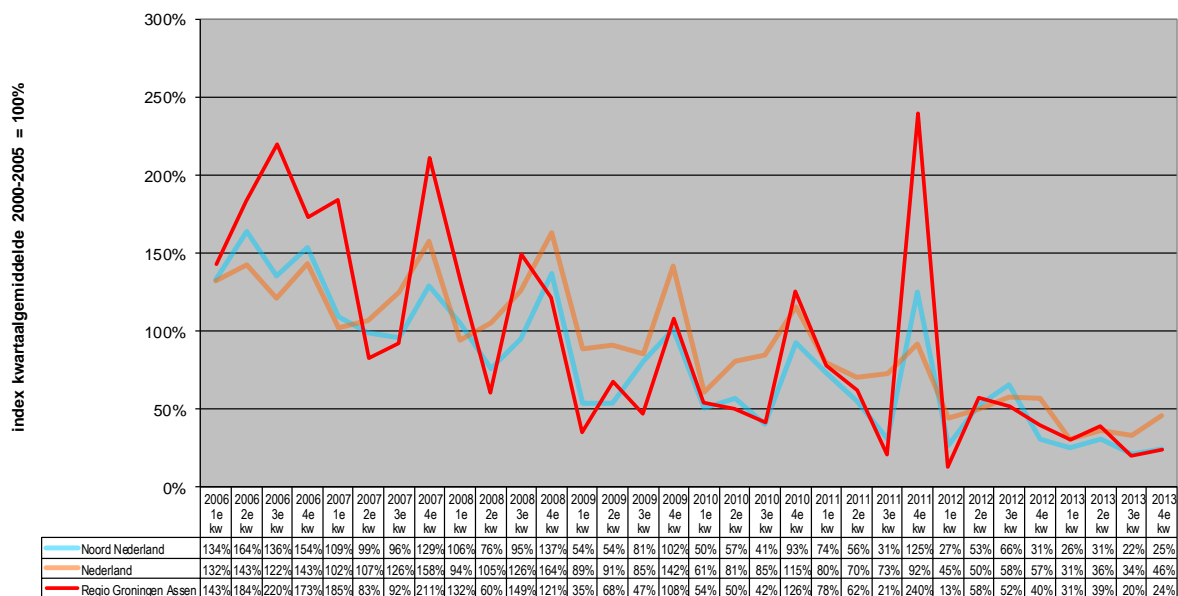
Het aantal woningen waarvoor in de regio vergunning wordt verleend lag in 2009 en 2010 op een duidelijk lager niveau dan gebruikelijk. In 2011 was er sprake van een duidelijke verbetering, gevolgd door een buitengewoon laag aantal vergunde woningen in 2012.

- In het 4<sup>e</sup> kwartaal 2013 werd in de regio voor 118 woningen bouwvergunning verleend, een lichte verbetering ten opzicht van het 3<sup>e</sup> kwartaal, maar duidelijk minder dan het kwartaalgemiddelde in de 4 voorafgaande 'crisisjaren'.
- Daarmee kwam het totaal aantal woningen waarvoor in 2013 vergunning werd verleend op 550 woningen. Dat is na 2012 opnieuw buitengewoon weinig en niet genoeg om de gewenste jaarproductie van ruim 1.300 woningen te realiseren.

<sup>5</sup> 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.

Regionale vergunningverlening in landelijk perspectief



Tot het 4<sup>e</sup> 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.

- In de regio bleef vergunningverlening in de 2<sup>e</sup> helft van 2013 duidelijk achter bij de landelijke ontwikkeling en zelfs iets onder het Noord Nederlands niveau.

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.

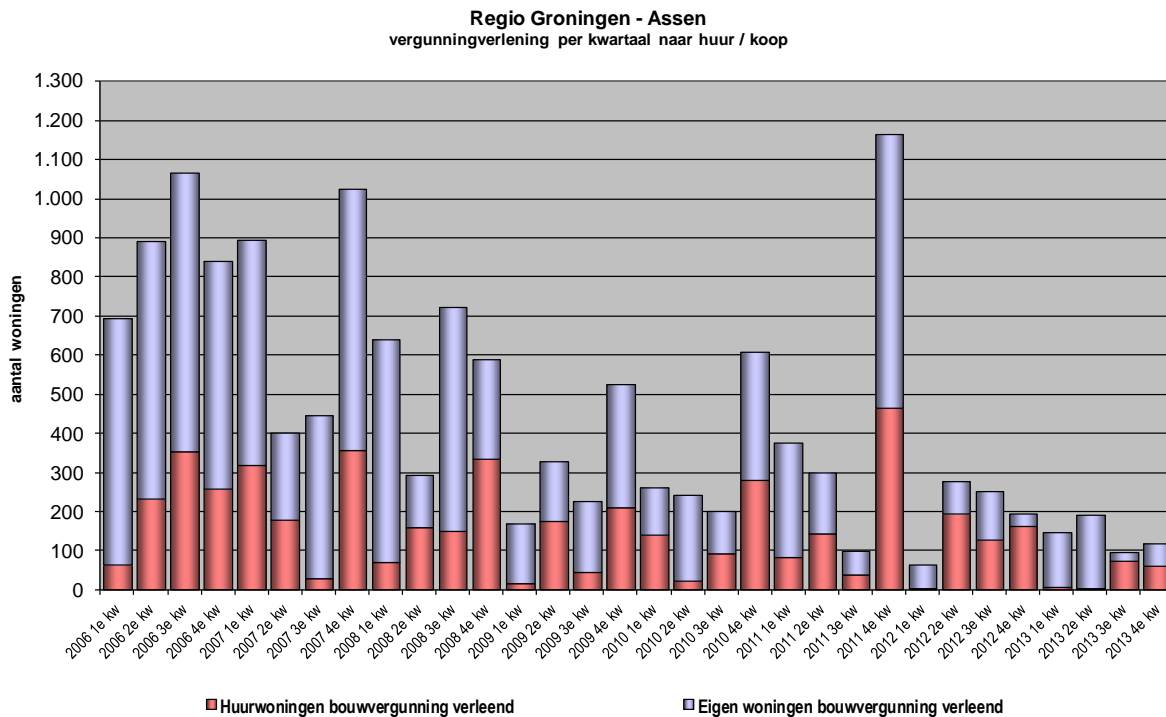
**Tabel 6: Vergunningverlening per gemeente**

	kwartaal- gemiddelde 2008 t/m 2012	2011		2012				2013				Q4 2013 in %-en van het Ogem. 2008 t/m 2012	Ogem 2013 in %-en van het Ogem. 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	2013 4e kw			
Assen	68	381	0	0	0	0	0	0	0	0	0	↓ -100%	↓ -100%
Bedum	15	72	0	0	0	7	0	5	0	3	↓ -80%	↓ -86%	
Groningen	165	358	1	205	71	170	112	148	55	3	↓ -98%	↘ -52%	
Haren	9	6	19	5	7	0	1	3	2	1	↓ -89%	↓ -80%	
Hoogezand-Sappemeer	15	1	2	0	1	1	0	1	5	54	↑ 271%	↑ 3%	
Leek	24	1	1	2	1	2	0	2	5	13	↓ -45%	↓ -79%	
Noordenveld	24	90	7	10	95	2	0	9	1	16	↓ -33%	↓ -73%	
Slochteren	12	100	11	2	8	3	5	3	2	4	↓ -67%	↓ -71%	
Ten Boer	3	4	0	0	0	1	0	2	6	8	↗ 139%	↑ 19%	
Tynaarlo	22	43	22	55	39	5	22	8	20	14	↓ -37%	↘ -28%	
Winsum	7	60	1	0	0	2	0	5	0	1	↓ -86%	↓ -78%	
Zuidhorn	13	48	0	0	31	1	9	5	1	1	↓ -93%	↓ -70%	
<b>Totaal RGA</b>	<b>377</b>	<b>1.164</b>	<b>64</b>	<b>279</b>	<b>253</b>	<b>194</b>	<b>149</b>	<b>191</b>	<b>97</b>	<b>118</b>	<b>↓ -69%</b>	<b>↘ -63%</b>	

- Het beeld van de vergunningverlening in de regio wordt vertekend doordat de vergunningen in Assen niet aan het CBS werden gemeld. In Assen werden feitelijk in 4<sup>e</sup> kwartaal 49 en over heel 2013 58 woningen vergund. Ook in de gemeente Leek werden in 2013 voor meer woningen vergunning verleend dan het CBS heeft gepubliceerd (Q1 24, Q2 19, Q3 9 en Q4 8 > totaal 2013 60 woningen).
- In Groningen werden afgelopen kwartaal opvallend weinig woningen vergund.
- In Hoogezand Sappemeer en Ten Boer werden in het 4<sup>e</sup> kwartaal relatief veel woningen vergund.
- De gemiddelde vergunningverlening lag in 2013 63% onder het kwartaalgemiddelde in de periode 2008 t/m 2012. Er werden in 2013 gemiddeld 139 woningen per kwartaal vergund.
- In Hoogezand Sappemeer en Ten Boer was de vergunningverlening dank zij een goed 4<sup>e</sup> kwartaal juist beter dan gemiddeld in 5 voorafgaande jaren. In de overige gemeenten lag de vergunningverlening in 2013 onder het niveau van de periode 2008 t/m 2012.

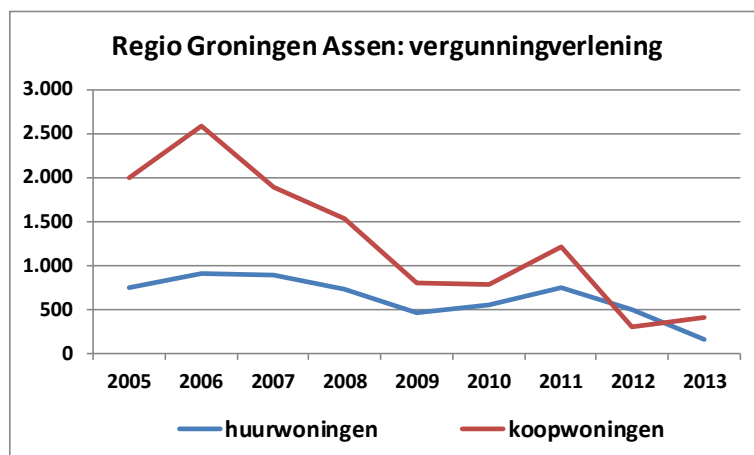


In onderstaande grafiek is tot slot de vergunningverlening per kwartaal voor huur- en koopwoningen weergegeven. Deze gegevens worden nog wel door de gemeenten aan het CBS geleverd. Over de vergunningverlening kan daarom nog wel een kwalitatief beeld worden geschetst.



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%!

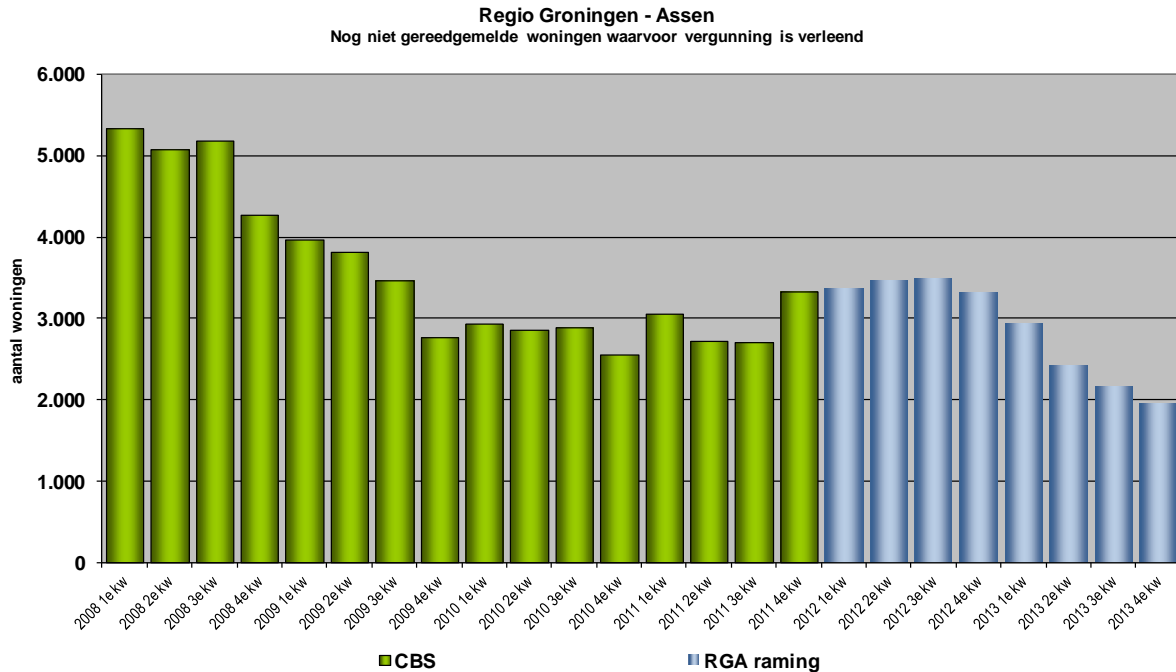
- In het 4<sup>e</sup> kwartaal werd in de regio voor 62 huur- en 56 koopwoningen vergunning verleend.
- Over geheel 2013 werd voor 149 (27%) huur- en 406 (73%) koopwoningen vergunning verleend.
- Opvallend was dat het aantal vergunde huurwoningen in 2013 beduidend lager was (-75%) dan in voorgaande jaren. Dat was ook het geval met het aantal vergunde koopwoningen (-56%), maar er werden in 2013 in elk geval ruim 100 (+36%) koopwoningen meer vergund dan in 2012. Deze ontwikkeling wordt goed zichtbaar in onderstaande grafiek.



### 1.3. 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<sup>e</sup> 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 3<sup>e</sup> kwartaal 2012 af als gevolg van een dalend aantal vergunde woningen.

- Het aantal woningen in de pijplijn daalde in het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2.163 naar 1.957 woningen, een afname met ruim 200 (-10%) woningen.
- Enerzijds daalde het aantal woningen door oplevering van 324 woningen, terwijl aan de andere kant via de vergunningverlening 118 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. Er zaten niet eerder zo weinig woningen in de regionale pijplijn als op dit moment.

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 7: Woningen in de pijplijn per gemeente

	kwartaal gemiddelde 2008 tm 2012	2011	2012				2013				toe-/afname Q4 2013 tov vorig kwartaal	toe-/afname Q4 2013 in %-en	Q4 2013 t.o.v. Qgem 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	2013 4e kw			
Assen	475	590	586	585	515	366	308	302	181	25	-156	-86%	-95%
Bedum	74	82	82	82	82	89	88	93	93	96	3	3%	30%
Groningen	1.891	1.553	1.544	1.741	1.811	1.851	1.620	1.189	1.098	1.050	-48	-4%	-44%
Haren	68	99	118	114	107	107	107	102	94	94	0	0%	38%
Hoogezand-Sappemeer	253	154	155	153	153	153	152	153	158	212	54	34%	-16%
Leek	153	222	221	170	101	102	73	72	76	63	-13	-17%	-59%
Noordenveld	193	227	231	220	244	215	198	185	151	125	-26	-17%	-35%
Slochteren	86	120	131	69	67	68	73	67	69	72	3	4%	-16%
Ten Boer	64	62	62	61	60	61	61	63	69	72	3	4%	13%
Tynaarlo	133	84	101	143	175	146	141	99	109	102	-7	-6%	-23%
Winsum	50	73	74	73	72	74	14	19	19	18	-1	-5%	-64%
Zuidhorn	93	65	65	65	96	88	97	82	46	28	-18	-39%	-70%
<b>Regiototaal</b>	<b>3.533</b>	<b>3.331</b>	<b>3.370</b>	<b>3.476</b>	<b>3.483</b>	<b>3.320</b>	<b>2.932</b>	<b>2.426</b>	<b>2.163</b>	<b>1.957</b>	<b>-206</b>	<b>-10%</b>	<b>-45%</b>

# 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 7 van de 12 regiogemeenten nam het aantal woningen in de pijplijn af. In de gemeenten Bedum, Hoogezand Sappemeer, Slochteren en Ten Boer nam het aantal woningen in de pijplijn het afgelopen kwartaal juist toe.
- In de gemeenten Bedum, Haren en Ten Boer zitten momenteel meer woningen in de pijplijn dan gebruikelijk de afgelopen jaren.

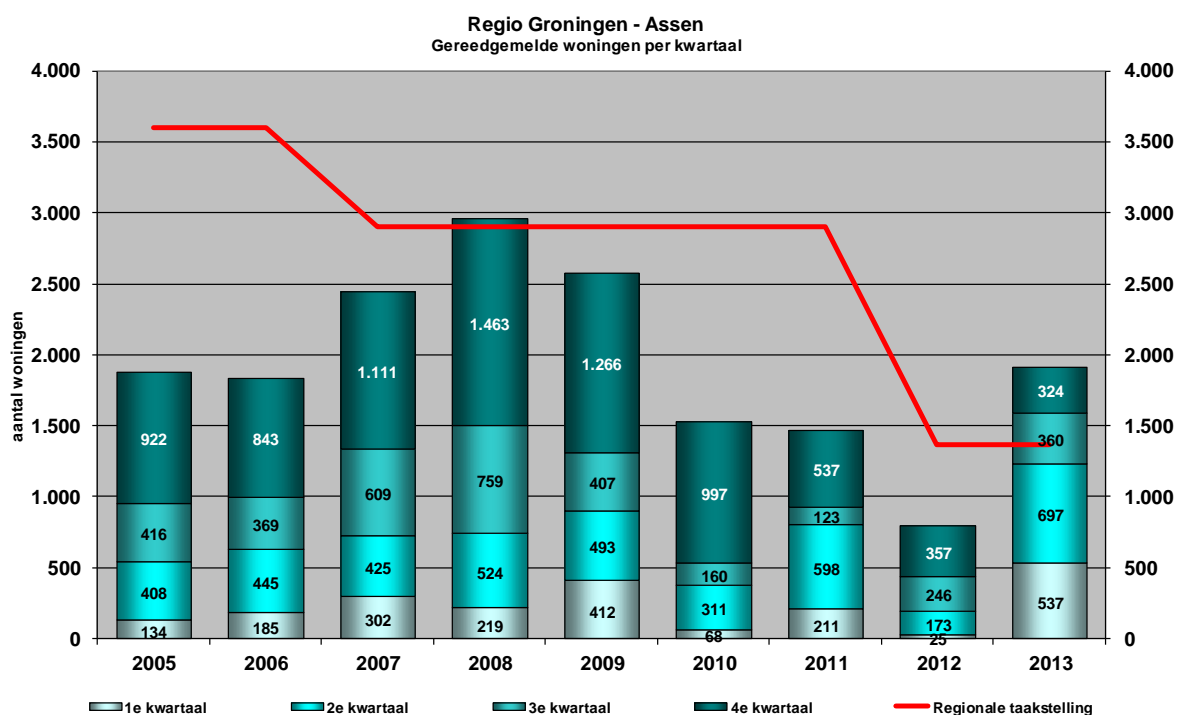
## 1.4. WONINGPRODUCTIE

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 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<sup>e</sup> kwartaal van dit jaar duidelijk groter dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. Daarmee lijkt de gewenste regionale woningbouwproductie al halverwege het jaar bijna bereikt. Deze cijfers zijn echter inclusief onzelfstandige woonruimten.
- In het 4<sup>e</sup> kwartaal werden regionaal 324 woningen opgeleverd. Dat bracht de totale woningproductie in 2013 op 1.918 woningen, aanzienlijk meer dan in de jaren 2010, 2011 en 2012.
- 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 sinds 2012, 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 8: Woningproductie per gemeente**

	kwartaal gemiddelde 2008 t/m 2012	2011		2012				2013				Qgem laatste 4 kwartalen in %-en van Qgem 2008 t/m 2012
		2011 4e kwartaal	2012 1e kwartaal	2012 2e kwartaal	2012 3e kwartaal	2012 4e kwartaal	2013 1e kwartaal	2013 2e kwartaal	2013 3e kwartaal	2013 4e kwartaal		
Assen	81	40	4	1	70	149	58	6	121	156	5%	
Bedum	10	71	0	0	0	0	1	0	0	0	-98%	
Groningen	224	236	10	8	1	130	343	579	146	51	25%	
Haren	4	5	0	9	14	0	1	8	10	1	22%	
Hoogezand-Sappemeer	34	33	1	2	1	1	1	0	0	0	-99%	
Leek	21	32	2	53	70	1	29	3	1	26	-29%	
Noordenveld	22	28	3	21	71	31	17	22	35	42	30%	
Slochteren	18	5	0	64	10	2	0	9	0	1	-86%	
Ten Boer	6	0	0	1	1	0	0	0	0	5	-80%	
Tynaarlo	23	65	5	13	7	34	27	50	10	21	16%	
Winsum	7	8	0	1	1	0	60	0	0	2	121%	
Zuidhorn	16	14	0	0	0	9	0	20	37	19	16%	
<b>Totaal RGA</b>	<b>467</b>	<b>537</b>	<b>25</b>	<b>173</b>	<b>246</b>	<b>357</b>	<b>537</b>	<b>697</b>	<b>360</b>	<b>324</b>	<b>3%</b>	

- De regionale woningproductie lag in het 4<sup>e</sup> kwartaal met 324 woningen onder de gemiddelde kwartaalproductie in de periode 2008 t/m 2012.
- De meeste woningen werden in het 4<sup>e</sup> kwartaal opgeleverd in de gemeente Assen (156). Ook in de gemeenten Leek (26), Noordenveld (42) en Zuidhorn (19) werden in het 4<sup>e</sup> kwartaal 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 5 jaar. Hieruit blijkt dat de woningproductie in de gemeenten Groningen, Haren, Noordenveld, Tynaarlo, Winsum en Zuidhorn de afgelopen 4 kwartalen duidelijk groter was dan de gemiddelde kwartaalproductie in de afgelopen 5 jaar.
- In Groningen werden in 2013 volgens het CBS ruim 1.100 nieuwbouw 'woningen' opgeleverd. Volgens eigen waarneming van de gemeente zijn vorig jaar 619 jongereenheden (onzelfstandige woonruimten) en 441 "normale" woningen in Groningen opgeleverd.
- In Assen werden volgens het CBS 341 'woningen' opgeleverd. Hiervan hadden volgens de gemeente 108 'woningen' betrekking op zorghuisvesting. Deze 'woningen' vielen tot 2012 niet onder de definitie woningen, maar onder 'bijzondere woongebouwen'.
- In de gemeente Leek werden volgens het CBS 59 'woningen' opgeleverd. Hiervan hadden 24 'woningen' betrekking op zorghuisvesting. Deze 'woningen' vielen tot 2012 niet onder de definitie woningen, maar onder 'bijzondere woongebouwen'.

## 1.5. WONINGVOORRAAD EN BEVOLKINGSONTWIKKELING 2013

### 1.5.1. Ontwikkeling woningvoorraad 2013

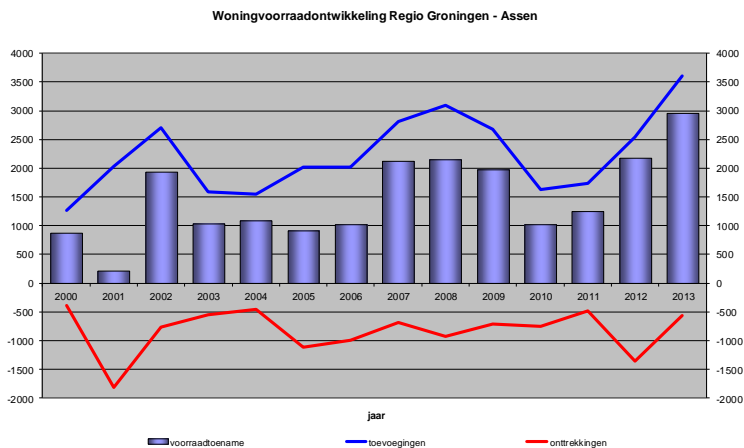
De woningvoorraadontwikkeling is de resultante van nieuwbouw, toevoeging anderszins en sloop. Onder toevoeging anderszins wordt begrepen de realisatie van zelfstandige woonruimte anders dan door nieuwbouw. Daaronder vallen splitsing en functiewijziging van bestaande gebouwen. De cijfers in dit hoofdstuk zijn afkomstig van het CBS.

De woningvoorraad in de regio groeide in de periode 2008 t/m 2012 gemiddeld met ruim 1.700 woningen per jaar, ofwel een voorraadgroei van gemiddeld 0,9% per jaar.

Tabel 9: Woningvoorraadontwikkeling 2013 (bron: CBS)

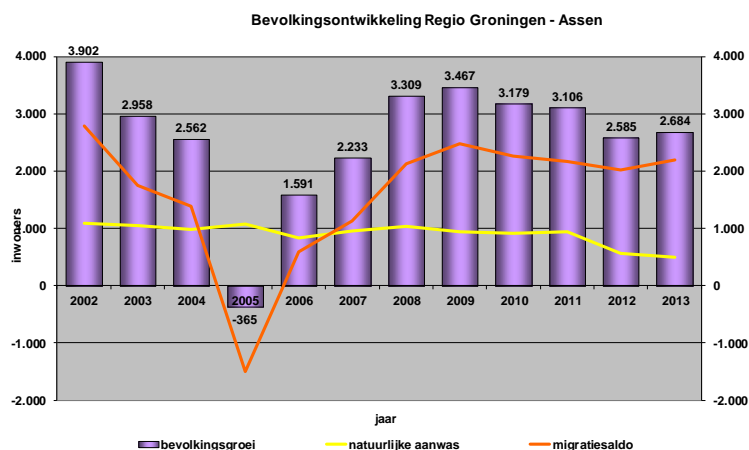
	woning- voorraad 1/1/2013	nieuwbouw	toevoeging anderszins	onttrekkingen	administratieve correctie	woning- voorraad 31/12/2013	2013 voorraad- groei abs	2008 t/m 2012 jaar- gemiddelde voorraad groei abs	2013 voorraad- groei in %- en	2008 t/m 2012 jaar- gemiddelde groei in %-en
Assen	30.183	341	28	15	2	30.539	356	341	1,2%	1,2%
Bedum	4.464	1	80	45	0	4.500	36	47	0,8%	1,1%
Groningen	95.291	1.119	925	290	-14	97.031	1.740	917	1,8%	1,1%
Haren	8.531	20	96	7	-12	8.628	97	42	1,1%	0,5%
Hoogezand-Sappemeer	15.814	1	5	51	1	15.770	-44	-13	-0,3%	-0,1%
Leek	8.308	59	6	4	-2	8.367	59	87	0,7%	1,2%
Noordenveld	14.204	116	214	20	2	14.516	312	73	2,2%	0,2%
Slochteren	6.670	10	2	12	0	6.670	0	67	0,0%	1,0%
Ten Boer	2.964	5	67	19	0	3.017	53	25	1,8%	1,0%
Tynaarlo	13.989	108	6	57	-63	13.983	-6	53	0,0%	0,3%
Winsum	5.890	62	96	31	0	6.017	127	29	2,2%	0,5%
Zuidhorn	7.474	76	170	10	0	7.710	236	51	3,2%	0,9%
<b>Regiototaal</b>	<b>213.782</b>	<b>1.918</b>	<b>1.695</b>	<b>561</b>	<b>-86</b>	<b>216.748</b>	<b>2.966</b>	<b>1.720</b>	<b>1,4%</b>	<b>0,9%</b>

De woningvoorraad-ontwikkeling 2013 is door het CBS voor het tweede jaar gebaseerd op gegevens uit de BAG. In 2013 groeide de regionale woningvoorraad volgens het CBS per saldo met 2.966 woningen (1,4%). Enerzijds groeide de voorraad door nieuwbouw (+1.918 woningen) en toevoegingen anderszins (+1.695 woningen). Aan de andere kant verminderde de voorraad door onttrekking van 561 woningen. Daarnaast was er sprake van een administratieve correctie van 86 woningen. Volgens de eigen opgave van de regio gemeenten werden in 2013 1.152 woningen opgeleverd. Dat wijkt aanzienlijk af van de CBS-cijfers.



## 1.5.2. Bevolkingsontwikkeling 2013

De bevolkingsontwikkeling wordt bepaald door natuurlijke aanwas (saldo van geboorte en sterfte) en het migratiesaldo (saldo van vestiging en vertrek).



Het aantal inwoners in de regio groeide in de periode 2008 t/m 2012 gemiddeld met ruim 3.100 inwoners per jaar. Dat is een gemiddelde groei van 0,7% per jaar.

In 2013 groeide het aantal inwoners bijna 2.700 inwoners, een groei van 0,6%. Daarmee was de groei 14% lager dan gebruikelijk in de afgelopen jaren, maar wel iets groter (+4%) dan in 2012. De iets grotere groei was te danken aan een groter regionaal migratiesaldo dan in 2012 (+172/+9%). De natuurlijke aanwas in de regio was daarentegen kleiner dan in 2012 (-73/-13%).

In onderstaande tabel worden de componenten van de bevolkingsontwikkeling en de omvang van de bevolking aan begin en eind van 2013 per gemeente weergegeven.

Tabel 10: Bevolkingsontwikkeling 2013 per gemeente (bron: CBS)

	bevolking per 1/1/2013	geboorte	sterfte	natuurlijke aanwas	vestiging	vertrek	migratie- saldo	bevolking per 31/12/2013	2013 bevolkings- groei abs	2008 t/m 2012 jaar- gemiddelde groei abs	2013 bevolkings- groei in %-en	2008 t/m 2012 jaar- gemiddelde groei in %-en
Assen	67.173	658	552	106	2.605	2.724	-119	67.160	-13	339	0,0%	0,5%
Bedum	10.550	87	77	10	415	481	-66	10.494	-56	0	-0,5%	0,0%
Groningen	195.405	1.997	1.310	687	18.976	16.867	2.109	198.201	2.796	2.556	1,4%	1,4%
Haren	18.646	160	280	-120	1.347	1.085	262	18.788	142	-9	0,8%	0,0%
Hoogezand-Sappemeer	34.522	330	373	-43	1.184	1.356	-172	34.307	-215	20	-0,6%	0,1%
Leek	19.606	153	152	1	896	892	4	19.611	5	65	0,0%	0,3%
Noordenveld	31.035	225	294	-69	1.370	1.240	130	31.096	61	-46	0,2%	-0,1%
Slochteren	15.626	132	131	1	542	617	-75	15.552	-74	10	-0,5%	0,1%
Ten Boer	7.501	74	76	-2	296	318	-22	7.477	-24	46	-0,3%	0,6%
Tynaarlo	32.453	257	356	-99	1.646	1.503	143	32.497	44	90	0,1%	0,3%
Winsum	13.906	116	134	-18	541	582	-41	13.847	-59	-6	-0,4%	0,0%
Zuidhorn	18.700	185	147	38	775	736	39	18.777	77	64	0,4%	0,3%
<b>Regiototaal</b>	<b>465.123</b>	<b>4.374</b>	<b>3.882</b>	<b>492</b>	<b>30.593</b>	<b>28.401</b>	<b>2.192</b>	<b>467.807</b>	<b>2.684</b>	<b>3.129</b>	<b>0,6%</b>	<b>0,7%</b>

- De regionale bevolkingsgroei was met name toe te schrijven aan de groei in de gemeente Groningen (+2.796/+1,4%). Ook in de gemeente Haren was sprake van een meer dan gemiddelde groei van het aantal inwoners (+142/+0,8%). Deze gemeenten hadden vorig jaar een aanzienlijk migratiesaldo.
- Ook de gemeenten Noordenveld en Tynaarlo hadden een aanzienlijk migratiesaldo, maar de groei werd gereduceerd door een negatieve natuurlijke aanwas.
- In de gemeenten Bedum, Hoogezand-Sappemeer, Slochteren, Ten Boer en Winsum was sprake van een bevolkingsafname veroorzaakt door vertrekoverschotten. Het aantal inwoners in Assen en Leek bleef nagenoeg stabiel.
- De natuurlijke aanwas in de regio was vorig jaar met 492 inwoners beduidend lager (-44%) dan gemiddeld in de voorgaande 5-jaars periode (880 inwoners per jaar). Het aantal geboorten was vorig jaar opnieuw lager (-8%), terwijl de sterfte juist iets groter (+1%) was dan gebruikelijk.
- Met name in de gemeenten Assen, Bedum, Hoogezand-Sappemeer, Leek, Slochteren, Ten Boer en Winsum was opnieuw sprake van een duidelijk lagere natuurlijke aanwas dan gebruikelijk.

- Het regionale migratiesaldo was vorig jaar met + 2.192 inwoners iets groter dan in 2011, maar nagenoeg op het gemiddelde van de afgelopen 5 jaar (2.200 / jaar). Zowel vestiging als vertrek waren vorig jaar ongeveer 7% groter dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. Er waren vorig jaar dus iets meer verhuisbewegingen.
- Met name de gemeenten Groningen, Haren, Noordenveld en Zuidhorn boekten vorig jaar duidelijk grotere vestigingsoverschotten dan gebruikelijk.
- In 6 van de 12 gemeenten was echter sprake van vertrekoverschotten (Assen, Bedum, Hoogezand-Sappemeer, Slochteren, Ten Boer en Winsum).



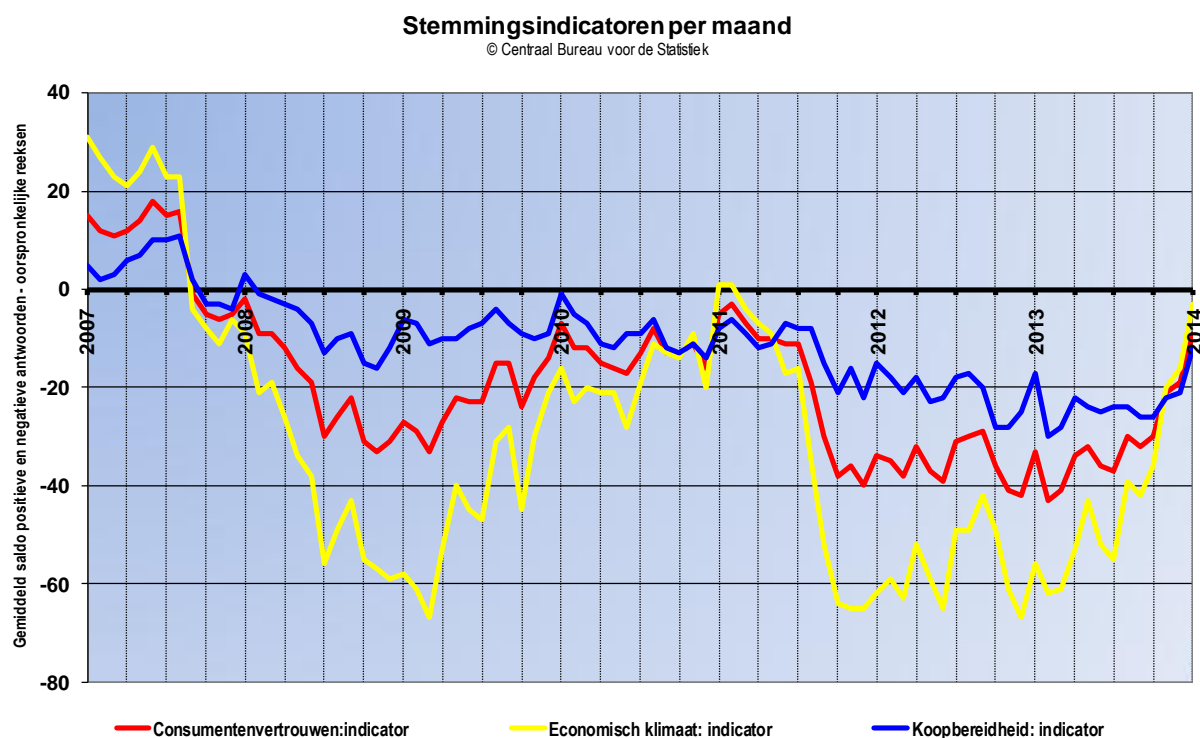
## 2. WONINGMARKTMONITOR

### 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.

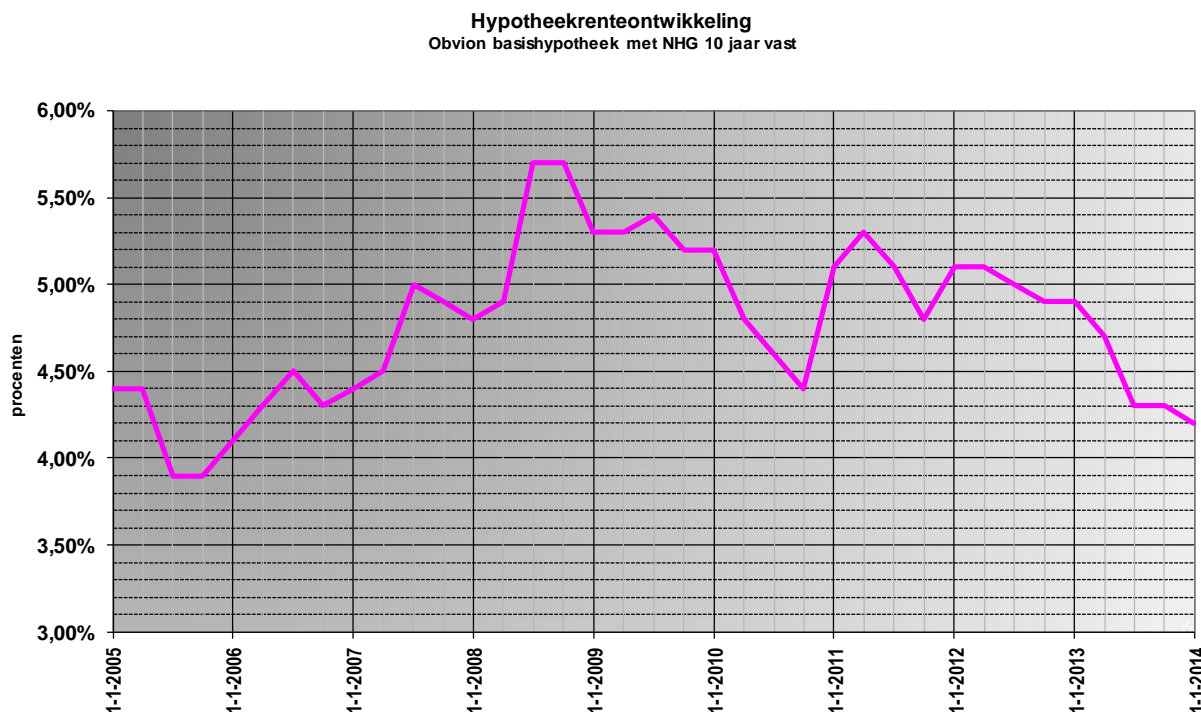


Het consumentenvertrouwen en het vertrouwen in het economisch klimaat bereikte eind 2008 begin 2009 een dieptepunt. Daarna nam het vertrouwen geleidelijk aan weer toe en zaten deze indicatoren weer in de lift. Deze positieve ontwikkeling duurde tot begin 2011. Vanaf begin 2011 lieten de indicatoren voor 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.

- In het 3<sup>e</sup> kwartaal 2013 was al een verbetering van het consumentenvertrouwen en het economisch klimaat waarneembaar. In het 4<sup>e</sup> kwartaal zijn echter zowel de indicatoren voor het consumentenvertrouwen en het economisch klimaat als de koopbereidheid sterk verbeterd. Deze indicatoren zaten aan het eind van zelfs al weer op het niveau van eind 2007.
- De animo om een huis te kopen neemt weer voorzichtig toe, maar ligt 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 basishypothek 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<sup>e</sup> kwartaal 2012 vertoont de hypotheekrente een dalende tendens.

- In het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2013 daalde de hypotheekrente licht van 4,3 naar 4,2%.
- 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 werden de afgelopen jaren aangescherpt, waardoor er tegenwoordig minder kan worden geleend dan in het verleden.

Het Rijk heeft de woningmarkt de afgelopen jaren gestimuleerd met een hogere grens voor hypotheekgarantie. Dit wordt echter sinds medio 2012 stapsgewijs afgebouwd. De grens voor de NHG is inmiddels teruggebracht van € 350.000,- naar € 290.000,-. Per 1 juli 2014 wordt deze grens verder verlaagd naar € 265.000,-.

Per 1 januari 2014 is de borgtochtprovisie verhoogd van 0,85% naar 1,0% van de lening.

### Gedragscode banken

Met de nieuwe Gedragscode Hypothecaire Financiering 2011 werden hypotheekleningen gemaximeerd op 104% van de woningwaarde + overdrachtsbelasting. Dit maximum wordt geleidelijk verlaagd naar

100% van de woningwaarde. Per 1 januari 2014 wordt 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,-.



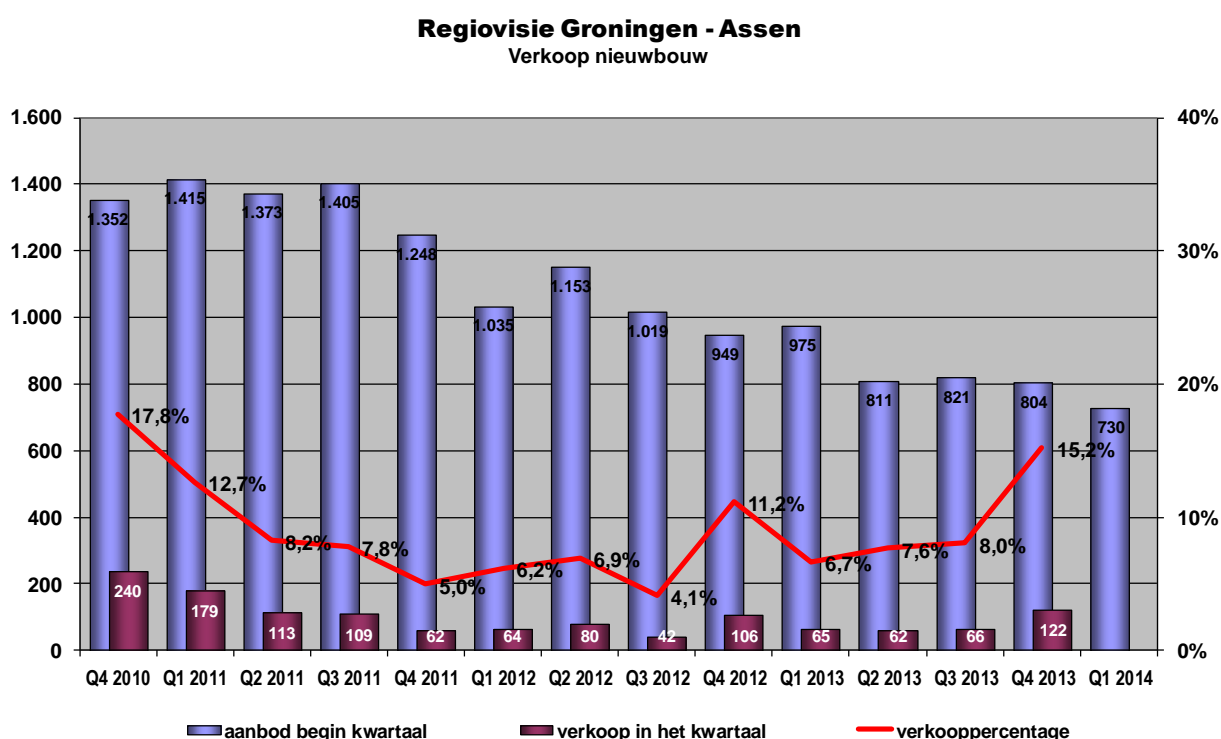
## 2.2. KOOPSECTOR

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 in de regio nam in het 4<sup>e</sup> kwartaal marginaal af van 804 woningen naar 730 woningen per 1 januari 2014, een afname met 74 woningen (-9%).
- Het aantal verkochte nieuwe woningen nam in het 4<sup>e</sup> kwartaal verdubbelde bijna ten opzichte van het vorige kwartaal. Er werden 122 woningen verkocht, 56 (+85%) meer dan in het 3<sup>e</sup> kwartaal.
- Het verkoopresultaat verbeterde duidelijk door het flink toegenomen aantal verkochte woningen en steeg van 8,0% naar 15,2%.
- Het grote verschil met het verkoopresultaat van bestaande woningen is in één kwartaal veel kleiner geworden. Bij de bestaande bouw lag het verkoopresultaat in het 4<sup>e</sup> kwartaal op 18,1%.

Tabel 11: Verkoop nieuwbouw per gemeente

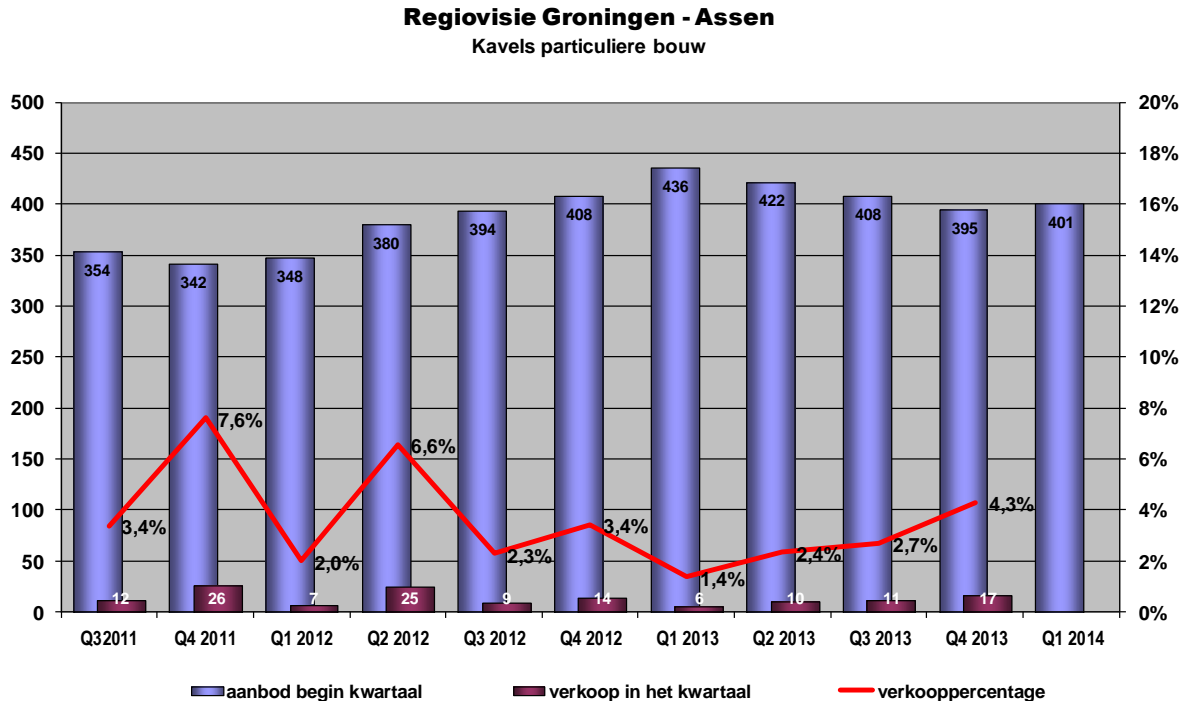
	Plannen in verkoop					Beschikbaar aanbod per 1/1/2014 (nog te koop)				
	Totaal aantal woningen	Aantal verkocht in het 4e kwartaal 2013	Aantal in optie a/h eind v/h kwartaal	Totaal aantal tot nu toe verkocht	Percentage verkocht per 1/1/2014	Totaal nog te koop	appartementen	rijen	2 <sup>^</sup> 1-kap	vrijstaand
Assen	410	17	27	222	54%	188	80	49	46	13
Bedum	122	4	7	37	30%	85	9	38	31	7
Groningen	440	50	59	294	67%	146	42	63	28	13
Haren	25	2	1	18	72%	7	0	0	2	5
Hoogezand-Sappemeer	42	0	4	5	12%	37	0	6	6	25
Leek	94	8	8	43	46%	51	12	22	11	6
Noordenveld	76	5	0	39	51%	37	2	0	3	32
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	8	12	33	24%	88	25	0	36	27
Winsum	28	4	1	17	61%	11	0	5	6	0
Zuidhorn	68	24	10	41	60%	27	0	2	24	1
<b>Totaal RGA</b>	<b>1.493</b>	<b>122</b>	<b>129</b>	<b>749</b>	<b>50%</b>	<b>730</b>	<b>207</b>	<b>185</b>	<b>209</b>	<b>129</b>
In %-en						100%	28%	25%	29%	18%

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 1.493 woningen, 2% minder dan in het vorige kwartaal. Van dit volume zijn inmiddels 749 woningen verkocht (50%), waarvan 122 in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2013.
- Het actuele beschikbare aanbod per 1 januari 2014 heeft een volume van 730 woningen, waarvan op 129 (18%) een optie is genomen. Ten opzichte van een jaar geleden is aanbod nieuwe woningen met 25% afgenomen (-245 woningen).
- In 5 van de 12 gemeenten nam het aanbod nieuwbouwwoningen af in het 4<sup>e</sup> kwartaal. In de gemeenten Assen, Leek en Winsum nam het aanbod toe.
- Een groot deel van het actuele regionale nieuwbouwaanbod ligt in de gemeenten Assen (188 / 26% van het regionale aanbod), Groningen (146 / 20% van het regionale aanbod), Tynaarlo (88 / 12% van het regionale aanbod) en Bedum (85 / 12% van het regionale aanbod).
- In het 4<sup>e</sup> kwartaal nam het aanbod van de volgende woningtypen af: appartementen (-21/-9%), rijenwoningen (-55/-23%) en 2<sup>^</sup>1-kapwoningen (-17/-8%). Het aanbod vrijstaande woningen nam juist toe (+19/+17%).
- Appartementen en 2<sup>^</sup>1-kapwoningen zijn momenteel de meest aangeboden woningtypen in de projectmatige nieuwbouw.
- Het aantal opties bleef het afgelopen kwartaal nagenoeg constant (129). In 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.
- In de gemeenten Groningen en Zuidhorn lag op een relatief groot deel van het aanbod een optie.
- De stijgende tendens van het percentage woningen in optie in de afgelopen 3 kwartalen duidt op een aantrekkelijke koopmarkt.
- In het 4<sup>e</sup> kwartaal werden 122 nieuwe woningen verkocht, een toename van 56 woningen (85%) ten opzichte van het 3<sup>e</sup> kwartaal en 17 (+17%) meer dan het kwartaalgemiddelde in de jaren 2010 t/m 2012. In 8 van de 12 gemeenten steeg het aantal verkochte woningen.
- De verkoop in het 4<sup>e</sup> kwartaal vond vooral plaats in de gemeenten Assen (17), Groningen (50) en Zuidhorn (24). Het aantal verkochte woningen in Zuidhorn was uitzonderlijk groot. De rest werd in kleinere aantallen in de andere regiogemeenten verkocht. In Hoogezand Sappemeer, Slochteren en Ten Boer werden het afgelopen kwartaal geen nieuwbouwwoningen 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 is het 4<sup>e</sup> kwartaal per saldo iets toegenomen (+6 / + 2%) afgenomen. Per 1 januari 2014 zijn er in de regio 401 kavels te koop voor particuliere bouw.
- In het 4<sup>e</sup> kwartaal werden 17 kavels verkocht, 6 / 55% meer dan in het 3<sup>e</sup> kwartaal.
- Het verkoopresultaat had tot 2013 een grimmig verloop met een dalende tendens en een variatie tussen de 8% en 1%. Sinds de start van de meting ligt het verkoopresultaat duidelijk onder het resultaat van bestaande en nieuwe woningen.
- In het 4<sup>e</sup> kwartaal nam het verkoopresultaat toe van 2,7% naar 4,3%, met name als gevolg van de toegenomen verkoop van kavels.
- Ter vergelijking: in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2013 werd 15,2% van nieuwbouwaanbod en 18,1% van het aanbod bestaande woningen verkocht, waar slechts 4,3% van het aanbod bouw kavels werd verkocht.

Tabel 12: Kavelaanbod per gemeente

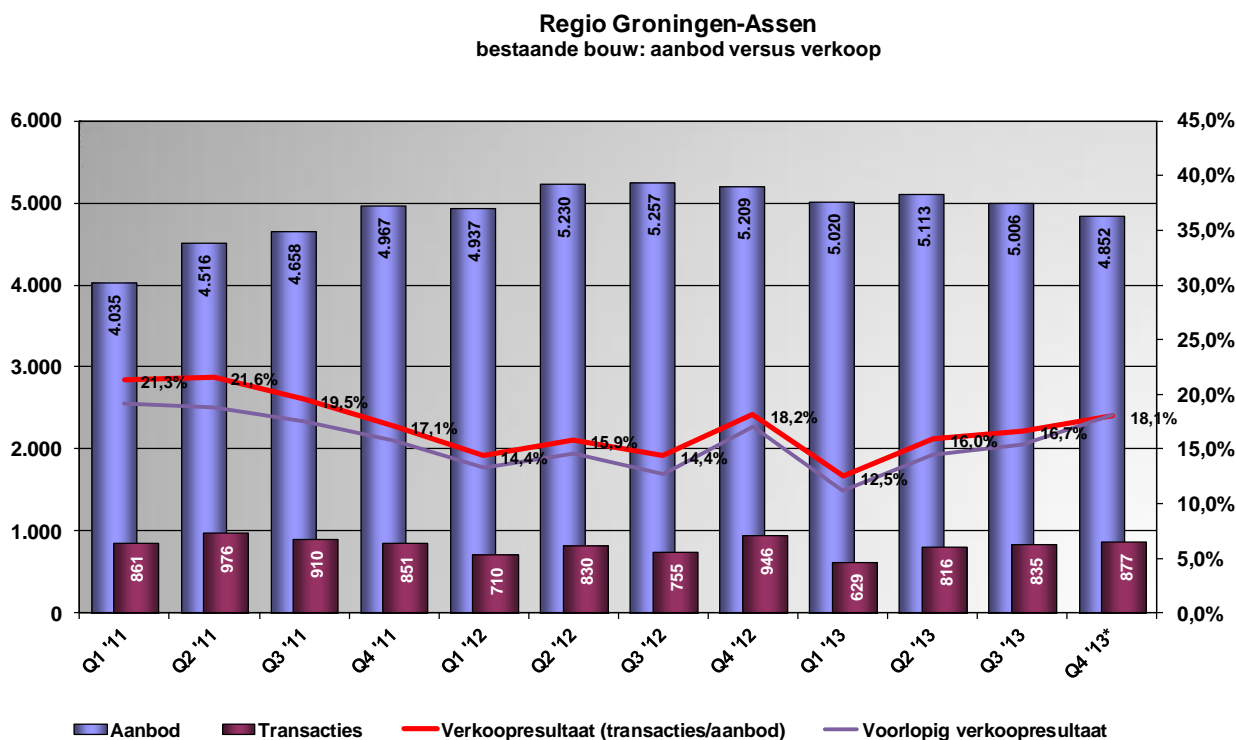
	Kavels in verkoop					Beschikbaar aanbod per 1/1/2014 (nog te koop)			
	Totaal aantal kavels in plannen	Aantal verkocht in het 4e kwartaal 2013	Aantal in optie a/h eind v/h kwartaal	Totaal aantal tot nu toe verkocht	Percentage verkocht per 1/1/2014	Totaal nog te koop	rijen	2 <sup>e</sup> -kap	vrijstaand
Assen	41	5	17	21	51%	20	0	14	6
Bedum	35	0	0	22	63%	13	0	0	13
Groningen	138	0	16	53	38%	85	0	0	85
Haren	15	0	0	14	93%	1	0	0	1
Hoogezand-Sappemeer	56	0	2	17	30%	39	0	4	35
Leek	61	0	0	2	3%	59	0	0	59
Noordenveld	78	4	2	40	51%	38	0	0	38
Slochteren	20	0	0	4	20%	16	0	0	16
Ten Boer	22	0	1	11	50%	11	0	11	0
Tynaarlo	215	5	22	116	54%	99	0	20	79
Winsum	14	0	1	3	21%	11	0	0	11
Zuidhorn	14	3	1	5	36%	9	0	0	9
<b>Totaal RGA</b>	<b>709</b>	<b>17</b>	<b>62</b>	<b>308</b>	<b>43%</b>	<b>401</b>	<b>0</b>	<b>49</b>	<b>352</b>
In %-en						100%	0%	12%	88%

- De plannen die momenteel in verkoop zijn hebben een totaalvolume van 709 kavels. Van dit volume zijn inmiddels 308 kavels verkocht (43%), waarvan 17 in het 4<sup>e</sup> kwartaal.
- Het beschikbare aanbod per 1 januari 2013 heeft een volume van 401 kavels, waarvan er 49 (12%) in optie zijn.
- Het aanbod bouw kavels is in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2013 per saldo met 6 kavels (+2%) toegenomen.
- De meeste kavels worden momenteel aangeboden in de gemeenten Groningen (85 kavels / 22% van het regionale aanbod) en Tynaarlo (99 / 25% van het regionale aanbod). Daarnaast hebben de gemeenten Leek (59 / 15% van het aanbod), Hoogezand-Sappemeer (39 / 10%) en Noordenveld (38 / 9%) een groot aandeel in het regionale aanbod kavels.
- Verreweg het grootste deel van het regionaal beschikbare aanbod betreft kavels voor vrijstaande woningen (88%).
- In het 4<sup>e</sup> kwartaal werden 17 kavels verkocht, 6 meer dan in het voorgaande kwartaal. Deze werden verkocht in de gemeente Assen (5), Tynaarlo (5) en Zuidhorn (3).
- Op 62 kavels is een optie genomen, 11 (+22%) 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. Bijna 60% van opties heeft betrekking op kavels in Groningen en Tynaarlo. In deze gemeenten ligt een 46% van het regionale aanbod. Op een relatief groot deel van het aanbod in deze gemeenten is een optie genomen. In Groningen ligt op 19% en in Tynaarlo op 22% een optie. Regionaal ligt op 15% van het aanbod een optie.

### 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 4<sup>e</sup> kwartaal 2013 stonden in de regio 4.852 woningen te koop, 154 minder (-3%) dan aan het begin van het vorige kwartaal. Het stijgende tendens in het aanbod lijkt sinds het 3<sup>e</sup> kwartaal 2012 te zijn gestopt. Sindsdien is er sprake van een licht dalende tendens.

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

- In het 4<sup>e</sup> kwartaal 2013 werden 877<sup>6</sup> woningen verkocht, 42 meer (+5%) dan in het vorige kwartaal, maar 69 woningen minder (-7%) dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Ten opzichte van het kwartaalgemiddelde van de afgelopen 4 jaar werden 31 woningen minder verkocht (-3%).
- Landelijk nam het aantal verkochte woningen in het 3<sup>e</sup> kwartaal opnieuw toe (+10%) ten opzichte van het 2<sup>e</sup> kwartaal toe. Ook ten opzichte van het 3<sup>e</sup> kwartaal 2012 was er landelijk sprake van een bijna 20% grotere verkoop.
- Over geheel 2013 werden 789 woningen verkocht, bijna 3% minder dan in 2012.

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

- Door de toename van het aantal verkochte woningen steeg het verkoopresultaat van 16,7% naar 18,1% in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2013. Dit is een voorlopig cijfer. Het definitief resultaat ligt in de praktijk

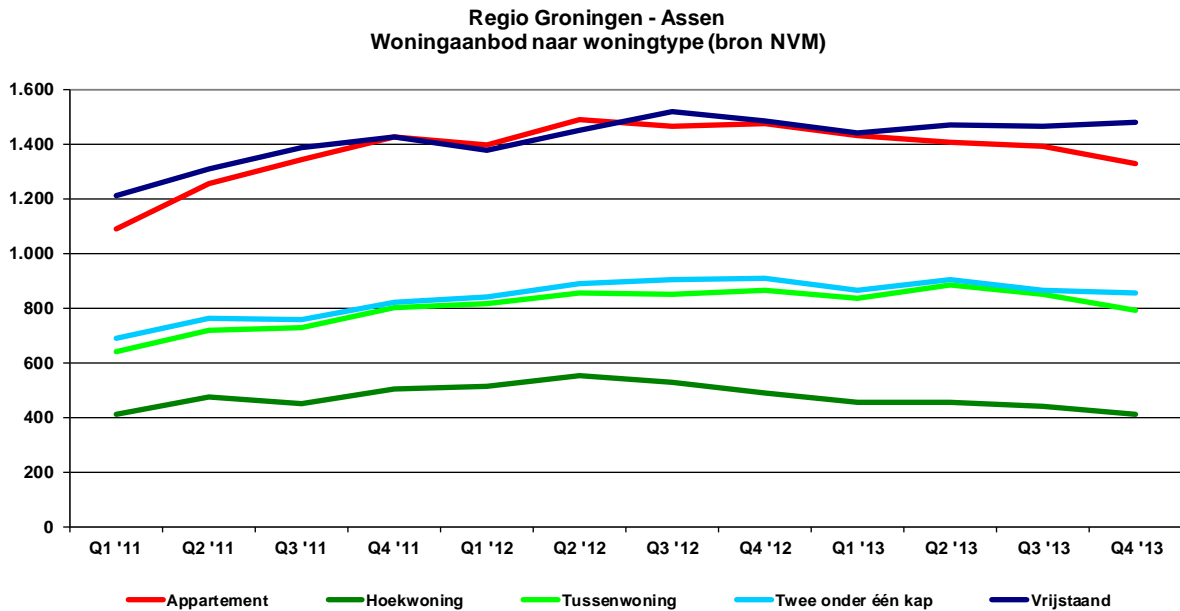
<sup>6</sup> Voorlopig cijfer! De ervaring van de afgelopen kwartalen leert dat het definitieve cijfer gemiddeld ca. 10% in positieve zin af kan wijken!



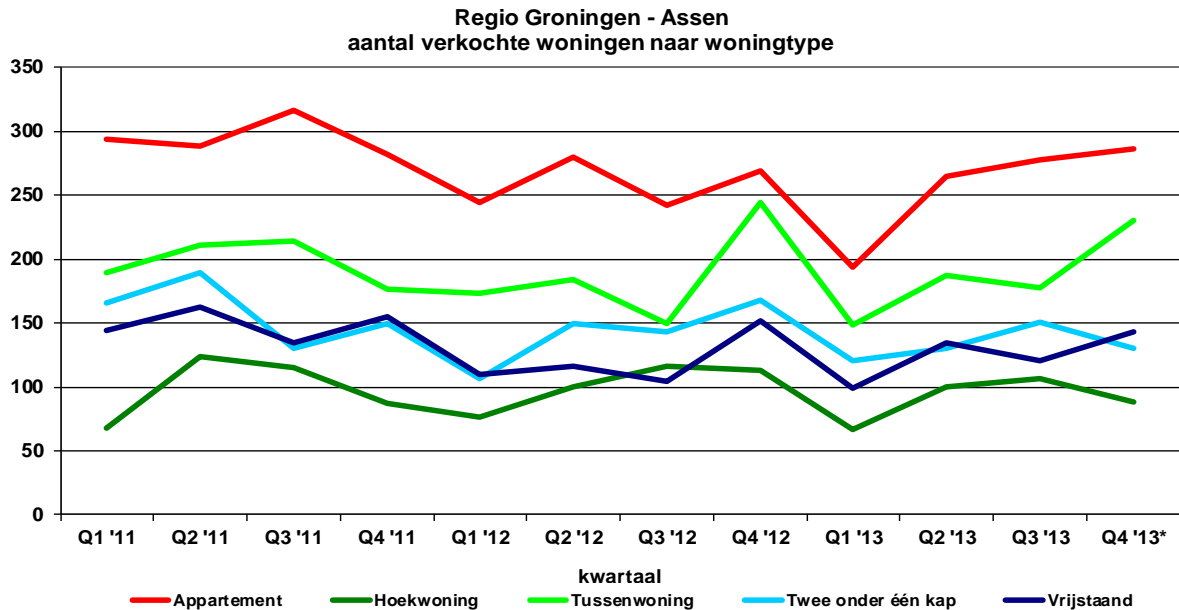
steevast iets hoger dan de voorlopige cijfers. In de grafiek zijn daarom ook de verkoopresultaten op basis van de voorlopige cijfers weergegeven.

- Het verkoopresultaat lag in 2013 gemiddeld op 16% en kwam daarmee overeen met het gemiddelde verkoopresultaat in 2012.

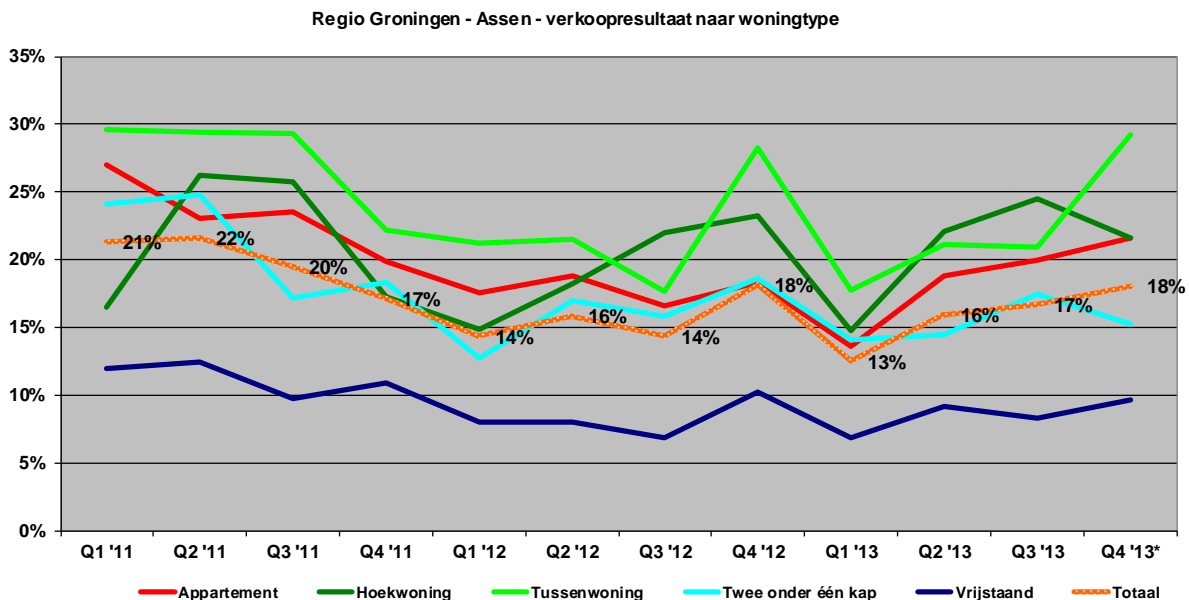
## Aanbod en verkoop naar woningtype



- Het aanbod vrijstaande woningen nam iets toe (+13 / +0,9%). Van alle andere woningtypen daalde het aanbod in meer of mindere mate: tussenwoningen -63/-7%, hoekwoningen -29 / -7%, 2<sup>^</sup>1-kappers -12/-1% en appartementen (-63 / -5%).
- Aan het begin van het 4<sup>e</sup> kwartaal 2013 stonden in de regio 1.327 appartementen en 3.525 grondgebonden woningen (408 hoekwoningen, 788 tussenwoningen, 852 2<sup>^</sup>1-kappers en 1.477 vrijstaand) te koop.
- Vrijstaande woningen en appartementen blijven constant en met afstand de meest aangeboden woningtypes in de regio.



- In het 4<sup>e</sup> kwartaal werden 877 woningen verkocht: 286 appartementen en 591 grondgebonden woningen (88 hoek- en 230 tussenwoningen, 130 2<sup>^</sup>1-kappers en 143 vrijstaand).
- Appartementen werden ook in het 4<sup>e</sup> kwartaal het meest verkocht.
- Niet alle woningtypen werden in het 4<sup>e</sup> kwartaal beter verkocht. Er werden meer tussenwoningen (+52/+23%), vrijstaande woningen (+22/+15%) en appartementen (+8/+3%) verkocht dan in het 3<sup>e</sup> kwartaal, maar het aantal verkochte hoekwoningen (-19/-22%) en 2<sup>^</sup>1-kappers (-21/-16%) nam juist af.



- Het verkoopresultaat<sup>7</sup> van met name tussenwoningen steeg in het 4<sup>e</sup> kwartaal sterk, namelijk van 21% naar 29%. Het betreft hier doorgaans de onderkant van de markt. Dit is positief omdat dit belangrijk is voor het op gang brengen van verhuisketens. Ook het verkoopresultaat van appartementen en vrijstaande woningen steeg naar respectievelijk 22% en 10%.
- Het verkoopresultaat van 2<sup>^</sup>1-kappers daalde door de afname van het aantal verkochte woningen naar 15% en ligt daarmee onder het gemiddelde.

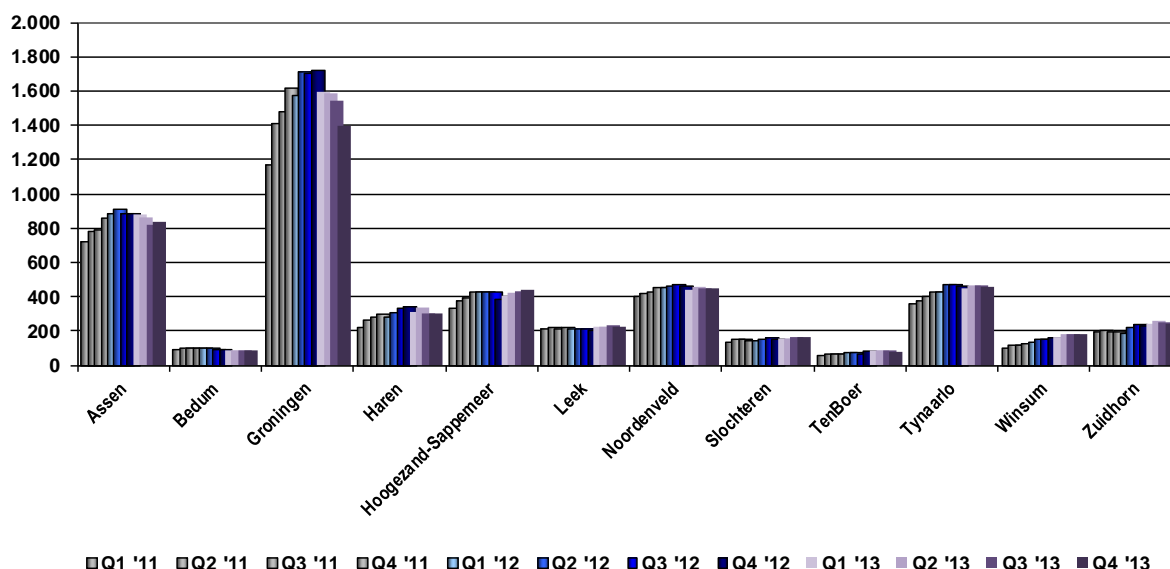
<sup>7</sup> Aantal verkochte woningen in het kwartaal / aanbod aan het begin van het kwartaal.

- Tussenwoningen hadden in het 4<sup>e</sup> kwartaal door de sterk gestegen verkoop het beste verkoopresultaat. Ook het verkoopresultaat van appartementen en hoekwoningen lag zoals gebruikelijk boven het gemiddelde van 18%.
- Het verkoopresultaat van vrijstaande woningen verbeterde wel licht, 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

### Regio Groningen - Assen Aantal te koop aangeboden bestaande woningen

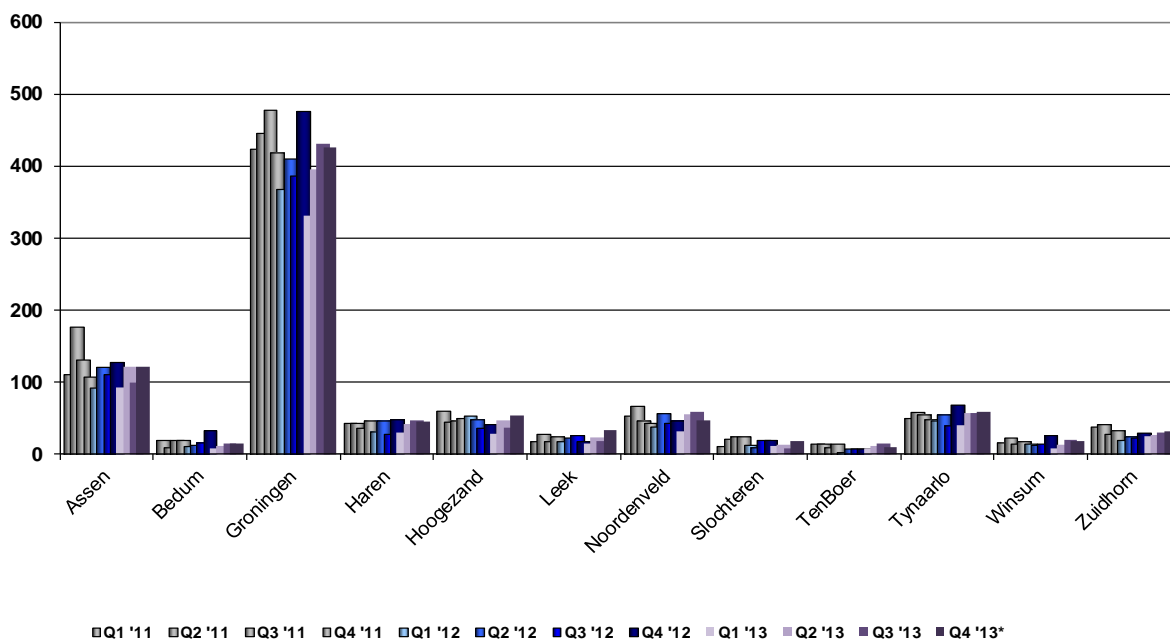


- Het aanbod bestaande koopwoningen nam het afgelopen kwartaal in 7 van de 12 gemeenten in meer of mindere mate af. In de gemeente Groningen was de afname van het aanbod met 146 woningen (-9%) zowel absoluut als relatief groot. De afname in de gemeente Ten Boer was relatief het grootst (-9 / -11%). In de gemeenten Assen, Hoogezand Sappemeer, Noordenveld en Slochteren nam het aanbod iets toe.
- In de gemeenten Assen, Bedum, Groningen, Haren, Noordenveld, Ten Boer en Tynaarlo is het aanbod momenteel kleiner dan een jaar geleden. In de overige gemeenten is nog steeds relatief veel aanbod.
- Met uitzondering van Bedum is het aanbod in alle gemeenten momenteel nog steeds groter dan gemiddeld in de afgelopen vier jaar.

Tabel 13: Verkoop aanbod per gemeente

	Kwartaalcijfers								Q4 2013 t.o.v. Q3 2013	Q4 2013 tov Q4 2012	Q4 2013 tov Qgem 2009 tm 2012			
	2012 1e kw	2012 2e kw	2012 3e kw	2012 4e kw	2013 1e kw	2013 2e kw	2013 3e kw	2013 4e kw						
Assen	886	913	891	885	876	863	823	834	11	1%	-51	-6%	86	12%
Bedum	103	103	93	95	83	88	89	85	-4	-5%	-10	-11%	-8	-9%
Groningen	1.578	1.715	1.703	1.721	1.594	1.590	1.545	1.399	-146	-9%	-322	-19%	7	1%
Haren	288	311	339	346	309	332	302	301	-1	0%	-45	-13%	39	15%
Hoogezand-Sappemeer	430	428	435	384	407	419	433	439	6	1%	55	14%	88	25%
Leek	217	219	217	211	222	224	229	223	-6	-3%	12	6%	29	15%
Noordenveld	455	463	472	463	443	456	444	448	4	1%	-15	-3%	41	10%
Slochteren	147	153	167	156	154	158	165	168	3	2%	12	8%	29	21%
Ten Boer	75	79	71	84	84	85	88	79	-9	-11%	-5	-6%	11	15%
Tynaarlo	433	473	475	467	446	463	463	461	-2	0%	-6	-1%	77	20%
Winsum	134	152	151	163	162	178	177	177	0	0%	14	9%	59	50%
Zuidhorn	191	221	243	234	240	257	248	238	-10	-4%	4	2%	41	21%
<b>Totaal RGA</b>	<b>4.937</b>	<b>5.230</b>	<b>5.257</b>	<b>5.209</b>	<b>5.020</b>	<b>5.113</b>	<b>5.006</b>	<b>4.852</b>	<b>-154</b>	<b>-3%</b>	<b>-357</b>	<b>-7%</b>	<b>498</b>	<b>11%</b>

Regio Groningen - Assen - aantal transacties



Transacties per gemeente

- In het 4<sup>e</sup> kwartaal 2013 werden regionaal 877<sup>8</sup> woningen verkocht, 42 (+5%) woningen meer dan in het vorige kwartaal. Niet in alle gemeenten werden meer woningen verkocht. In 5 van 12 gemeenten werden juist minder woningen verkocht, te weten Groningen (-5/-1%), Haren (-2/-5%), Noordenveld (-13/-23%), Ten Boer (-5/-45%) en Winsum (-2/-15%).
- De toename was in absolute zin het grootst in Assen (+23/+19%). In relatieve zin was de toename in de gemeenten Hoogezand Sappemeer (+16/+35%), Leek (+16/+70%) en Slochteren (+10/+77%) relatief groot.

Tabel 14: Verkochte woningen per gemeente<sup>9</sup>

	Kwartaalcijfers								#	Q4 2013 t.o.v. Q3 2013	Q4 2013 tov Q4 2012	Q4 2013 tov Qgem 2009 tm 2012		
	2012 1e kw	2012 2e kw	2012 3e kw	2012 4e kw	2013 1e kw	2013 2e kw	2013 3e kw	2013 4e kw						
Assen	93	121	112	128	93	122	99	122	23	19%	-6	-5%	-11	-8%
Bedum	12	13	16	33	8	12	14	14	0	0%	-19	-58%	-3	-19%
Groningen	368	411	387	477	332	395	431	426	-5	-1%	-51	-11%	-25	-5%
Haren	31	46	29	48	30	42	47	45	-2	-5%	-3	-6%	2	5%
Hoogezand-Sappemeer	53	48	36	42	28	46	37	53	16	35%	11	26%	1	2%
Leek	18	23	27	18	14	23	18	34	16	70%	16	89%	11	49%
Noordenveld	39	57	43	47	31	56	59	46	-13	-23%	-1	-2%	-7	-13%
Slochteren	13	9	20	20	12	13	8	18	10	77%	-2	-10%	-1	-7%
Ten Boer	2	8	8	8	8	11	15	10	-5	-45%	2	25%	-2	-18%
Tynaarlo	46	56	40	68	40	57	57	59	2	4%	-9	-13%	5	9%
Winsum	15	13	14	27	8	13	20	18	-2	-15%	-9	-33%	-2	-11%
Zuidhorn	20	25	23	30	25	26	30	32	2	8%	2	7%	2	5%
<b>Totaal RGA</b>	<b>710</b>	<b>830</b>	<b>755</b>	<b>946</b>	<b>629</b>	<b>816</b>	<b>835</b>	<b>877</b>	<b>42</b>	<b>5%</b>	<b>-69</b>	<b>-7%</b>	<b>-31</b>	<b>-3%</b>
<i>Voorlopige cijfers</i>	658	765	669	886	563	740	770	877						
<i>Verschil definitief in %-en</i>	8%	8%	13%	7%	12%	10%	8%							

<sup>8</sup> Voorlopig cijfer! De ervaring van de afgelopen kwartalen leert dat het definitieve cijfer aanzienlijk in positieve zin af kan wijken!

<sup>9</sup> 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.



- Ten opzichte van het 4<sup>e</sup> kwartaal 2012 werd regionaal gezien minder woningen verkocht (-69/-7%). Dat was ook in 9 van 12 gemeenten het geval. Alleen in Hoogezand Sappemeer (+11/+26%), Leek (+16/+89%) en Ten Boer (+2/+25%) werd meer verkocht dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar.
- Ook in vergelijking tot het kwartaalgemiddelde 2009 t/m 2012 werd in het 4<sup>e</sup> kwartaal van dit jaar iets minder verkocht (-31/-3%). In 7 van de 12 gemeenten lag de verkoop in het 4<sup>e</sup> kwartaal onder het 4 jarig kwartaalgemiddelde. Haren, Hoogezand Sappemeer, Leek, Tynaarlo en Zuidhorn Noordenveld en Ten Boer waren de enige uitzonderingen. In de gemeente Leek (+11/+49%) lag het aantal verkochte woningen zelfs ruim boven het meerjarig kwartaalgemiddelde.

### Prijsonwikkeling

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

Tabel 15: Mediane transactiepreizen

	Q1 '11	Q2 '11	Q3 '11	Q4 '11	Q1 '12	Q2 '12	Q3 '12	Q4 '12	Q1 '13	Q2 '13	Q3 '13	Q4 '13
Assen	€ 177.116	€ 182.679	€ 169.086	€ 210.713	€ 163.584	€ 174.560	€ 173.718	€ 176.613	€ 170.043	€ 168.559	€ 153.217	€ 173.390
Bedum	€ 182.763	€ 202.400	€ 173.633	€ 188.463	€ 152.083	€ 212.788	€ 172.792	€ 198.455	€ 170.969	€ 142.754	€ 176.179	€ 164.786
Groningen	€ 166.609	€ 169.983	€ 163.041	€ 168.991	€ 165.094	€ 155.588	€ 150.496	€ 159.833	€ 159.236	€ 149.705	€ 153.283	€ 155.260
Haren	€ 268.305	€ 279.564	€ 311.535	€ 271.295	€ 238.987	€ 265.228	€ 332.500	€ 255.511	€ 269.700	€ 244.155	€ 278.204	€ 237.604
Hoogezand-Sappemeer	€ 154.551	€ 138.095	€ 150.948	€ 154.753	€ 153.766	€ 138.417	€ 148.360	€ 141.524	€ 157.119	€ 124.964	€ 161.045	€ 141.626
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
Noordenveld	€ 232.683	€ 241.961	€ 212.524	€ 201.120	€ 235.054	€ 213.551	€ 215.727	€ 200.634	€ 154.651	€ 206.517	€ 205.206	€ 219.591
Slochteren	€ 204.833	€ 187.429	€ 206.650	€ 240.179	€ 260.962	€ 170.750	€ 208.645	€ 174.225	€ 187.500	€ 170.250	€ 193.125	€ 188.711
TenBoer	€ 167.081	€ 190.256	€ 205.517	€ 173.353	€ 172.500	€ 170.656	€ 181.000	€ 162.188	€ 175.719	€ 150.000	€ 130.878	€ 131.300
Tynaarlo	€ 260.592	€ 232.807	€ 244.575	€ 221.214	€ 209.449	€ 251.536	€ 227.012	€ 227.706	€ 218.829	€ 201.943	€ 228.901	€ 230.464
Winsum	€ 176.521	€ 175.471	€ 175.857	€ 156.278	€ 193.167	€ 198.654	€ 179.536	€ 178.361	€ 225.875	€ 153.308	€ 173.250	€ 184.736
Zuidhorn	€ 218.938	€ 182.017	€ 188.304	€ 195.376	€ 191.838	€ 174.467	€ 164.578	€ 158.227	€ 158.730	€ 174.300	€ 156.873	€ 148.939
<b>Totaal regio (gewogen gemiddelde)</b>	<b>€ 185.656</b>	<b>€ 187.010</b>	<b>€ 180.733</b>	<b>€ 188.798</b>	<b>€ 177.584</b>	<b>€ 178.079</b>	<b>€ 172.740</b>	<b>€ 175.551</b>	<b>€ 171.374</b>	<b>€ 165.627</b>	<b>€ 171.376</b>	<b>€ 171.655</b>

De mediane transactieprijs voor de regio<sup>10</sup> lag in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2013 met € 171.655,- 4% nagenoeg op de transactieprijs in het vorige kwartaal en het 4<sup>e</sup> kwartaal 2012.

- Ten opzichte van het kwartaalgemiddelde van de afgelopen vier jaar lag de mediane transactieprijs in de regio in het 4<sup>e</sup> kwartaal 6% lager.
- In 6 van de 12 regiogemeenten was de mediane transactieprijs in het 4<sup>e</sup> kwartaal hoger dan het vorige kwartaal. In de gemeenten Bedum, Haren, Hoogezand-Sappemeer, Slochteren en Zuidhorn was de mediane transactieprijs in het 4<sup>e</sup> kwartaal juist lager.
- Met uitzondering van Winsum lag de mediane transactieprijs in het 4<sup>e</sup> kwartaal onder het kwartaalgemiddelde over de afgelopen vier jaar.
- De gemeente Haren heeft traditioneel de hoogste mediane transactieprijs, zo ook in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2013 (€236.600,-), maar Tynaarlo ligt daar met €230.500,- niet ver onder.
- De gemeente Ten Boer had ook dit kwartaal de laagste mediane transactieprijs (€ 131.300,-).

<sup>10</sup> 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 16: 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'
Assen	119	128	143	152	184	197	170	175	203	216	178	200
Bedum	135	157	111	331	360	188	367	119	335	133	279	165
Groningen	83	54	75	84	112	89	90	97	110	114	83	98
Haren	115	89	107	165	149	223	69	129	275	189	172	219
Hoogezand-Sappemeer	115	104	203	129	209	152	147	219	207	165	183	249
Leek	199	176	180	252	176	308	146	234	184	238	197	218
Noordenveld	268	196	177	181	257	204	202	234	268	210	168	169
Slochteren	227	145	134	143	175	148	162	208	137	222	236	228
Ten Boer	102	260	182	269	428	95	202	175	163	355	257	150
Tynaarlo	202	131	162	106	201	193	157	274	195	207	153	143
Winsum	214	184	198	213	157	220	141	173	294	211	166	252
Zuidhorn	168	184	128	171	214	171	114	209	166	223	123	157
<b>Totaal regio (gewogen gemiddelde)</b>	<b>122</b>	<b>104</b>	<b>112</b>	<b>128</b>	<b>156</b>	<b>144</b>	<b>126</b>	<b>146</b>	<b>159</b>	<b>163</b>	<b>128</b>	<b>149</b>

In de jaren 2009 t/m 2012 lag de mediane doorlooptijd in de regio gemiddeld op 118 dagen.

- Regionaal nam de mediane doorlooptijd in het 4<sup>e</sup> kwartaal toe van 128 naar 149 dagen, een toename van 16% ten opzichte van het vorige kwartaal en 18% ten opzichte van het 4<sup>e</sup> kwartaal 2012.
- In 8 van de 12 regiogemeenten was sprake van een toename van de doorlooptijd in het 4<sup>e</sup> kwartaal. In de gemeenten Bedum, Slochteren, Ten Boer en Tynaarlo nam de doorlooptijd juist af.
- Ten opzichte van het kwartaalgemiddelde 2009 t/m 2012 was er regionaal gezien sprake van een 25% / 26 dagen langere doorlooptijd. In 8 van de 12 gemeenten lag de doorlooptijd in het 4<sup>e</sup> kwartaal boven het kwartaalgemiddelde van de afgelopen vier jaar. De gemeenten Bedum, Noordenveld, Ten Boer 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 4<sup>e</sup> kwartaal 2013 het snelst verkocht, namelijk na 98 dagen. De doorlooptijd in de gemeente Groningen is vrij constant en duidelijk lager dan in andere gemeenten.
- De gemeenten Hoogezand Sappemeer en Winsum noteerden in het 4<sup>e</sup> kwartaal met respectievelijk 249 en 252 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 aangeleverd<sup>11</sup>. 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 voorraad

De woningcorporaties die gegevens voor deze monitor hebben geleverd beheren per 1/1/2014 gezamenlijk 60.875 sociale huurwoningen in het regiovisiegebied. Verreweg het grootste deel (57,4%) van die voorraad staat in de gemeente Groningen. De regionale voorraad sociale huurwoningen nam in 2013 iets af (-69 / -0,1%).

Tabel 17: Voorraad sociale huurwoningen

gemeente	aantal woningen				regionaal aandeel in procenten	
	1-1-2013	groei / krimp 2013 abs	groei / krimp 2013 in %-en	1-1-2014	1-1-2013	1-1-2014
Assen	8.089	-90	-1,1%	7.999	13,3%	13,1%
Bedum	1.026	-24	-2,3%	1.002	1,7%	1,5%
Groningen	34.980	35	0,1%	35.015	57,4%	57,2%
Haren	981	-26	-2,7%	955	1,6%	1,7%
Hoogezand-Sappemeer	5.086	-75	-1,5%	5.011	8,3%	9,0%
Leek	1.585	-3	-0,2%	1.582	2,6%	2,5%
Noordenveld	2.657	91	3,4%	2.748	4,4%	4,4%
Slochteren	1.222	-9	-0,7%	1.213	2,0%	2,0%
Ten Boer	404	1	0,2%	405	0,7%	0,7%
Tynaarlo	2.096	9	0,4%	2.105	3,4%	3,5%
Winsum	1.371	36	2,6%	1.407	2,2%	2,3%
Zuidhorn	1.447	-14	-1,0%	1.433	2,4%	2,1%
<b>Totaal RGA</b>	<b>60.944</b>	<b>-69</b>	<b>-0,1%</b>	<b>60.875</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

De mutaties 2013 in bovenstaande tabel zijn de resultante van nieuwbouw, verkoop en sloop van huurwoningen. In zes van de twaalf regiogemeenten nam de voorraad sociale huurwoningen in 2013 per saldo af: Assen (-90 / -1,1%), Haren (-26 / -2,7%), Hoogezand-Sappemeer (-75 / -1,5%), Slochteren (-9 / -0,7%) en Zuidhorn (-14 / -1,0%). In de gemeente Noordenveld was sprake van een duidelijk voorraadgroei (+91 / +3,4%).

In de regionale verdeling van de voorraad sociale huurwoningen zijn als gevolg van deze ontwikkelingen kleine verschuivingen opgetreden.

<sup>11</sup> 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. 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 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> 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.

Tabel 18: 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	2013 4e kwartaal	Q4-2013 t.o.v. Q4-2013		Q4-2013 t.o.v. Q4-2012		Q4 2013 t.o.v. Qgem 2009-2012	
Assen	356	289	314	227	332	261	311	253	-58	-19%	26	11%	-44	-15%
Bedum	74	57	49	59	60	60	45	47	2	4%	-12	-20%	-15	-25%
Groningen *	3.913	4.750	3.018	3.346	3.360	2.999	3.270	3.108	-162	-5%	-238	-7%	-418	-12%
Haren	34	20	27	19	23	25	19	15	-4	-21%	-4	-21%	-10	-40%
Hoogezand-Sappemeer	386	235	288	292	315	278	245	460	215	88%	168	58%	120	35%
Leek	130	132	104	100	118	108	105	103	-2	-2%	3	3%	-6	-6%
Noordenveld	107	105	84	105	124	100	87	97	10	11%	-8	-8%	-3	-3%
Slochteren	67	60	62	63	69	55	51	53	2	4%	-10	-16%	-7	-11%
Ten Boer	26	13	11	15	16	16	34	27	-7	-21%	12	80%	6	31%
Tynaarlo	151	99	85	113	102	137	109	101	-8	-7%	-12	-11%	27	36%
Winsum	67	56	65	51	60	60	64	27	-37	-58%	-24	-47%	-40	-60%
Zuidhorn	62	72	53	81	56	61	72	47	-25	-35%	-34	-42%	-20	-30%
<b>Totaal RGA</b>	<b>5.373</b>	<b>5.888</b>	<b>4.160</b>	<b>4.471</b>	<b>4.635</b>	<b>4.160</b>	<b>4.412</b>	<b>4.338</b>	<b>-74</b>	<b>-2%</b>	<b>-133</b>	<b>-3%</b>	<b>-807</b>	<b>-16%</b>
<b>index, Qgem 2009 = 100%</b>	<b>108%</b>	<b>118%</b>	<b>83%</b>	<b>90%</b>	<b>93%</b>	<b>83%</b>	<b>88%</b>	<b>87%</b>						

\* 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 4<sup>e</sup> kwartaal 2013 registreerden de woningcorporaties in de regio 4.338 nieuwe inschrijvingen voor een sociale huurwoning, 2% minder dan in het vorige kwartaal en 3% minder dan in 4<sup>e</sup> kwartaal 2012. Het aantal inschrijvingen in het 4<sup>e</sup> kwartaal was ook duidelijk lager dan gemiddeld de afgelopen vier jaar (-16%).
- In 9 van de 12 regiogemeenten was in het 4<sup>e</sup> kwartaal sprake van een lager aantal inschrijvingen dan gemiddelde in de periode 2009 t/m 2012. In de gemeenten Hoogezand Sappemeer, Ten Boer en Tynaarlo was daarentegen sprake van een groter aantal nieuwe inschrijvingen dan gebruikelijk.
- Het aantal nieuwe inschrijvingen in de gemeente Hoogezand-Sappemeer was in het 4<sup>e</sup> kwartaal uitzonderlijk groot. Dit houdt vermoedelijk verband met de invoering van een nieuw inschrijfsysteem door Lefier in Hoogezand – Sappemeer.

### 2.3.3. 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 19: 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	2013 4e kwartaal	Q4-2013 t.o.v. Q3-2013		Q4-2013 t.o.v. Q4-2012		Q4 2013 t.o.v. Qgem 2009- 2012	
Assen	230	195	193	175	172	151	170	148	-22	-13%	-27	-15%	-41	-22%
Bedum	26	24	15	20	17	20	22	24	2	9%	4	20%	2	11%
Groningen*	763	665	762	759	792	806	893	826	-67	-8%	67	9%	66	9%
Haren	15	16	31	20	19	14	19	10	-9	-47%	-10	-50%	-11	-52%
Hoogezand-Sappemeer	95	100	94	102	108	117	113	116	3	3%	14	14%	-4	-3%
Leek	19	109	100	27	22	13	23	20	-3	-13%	-7	-26%	-15	-43%
Noordenveld	25	73	95	37	57	34	88	65	-23	-26%	28	76%	17	36%
Slochteren	34	51	28	32	29	23	14	27	13	93%	-5	-16%	-3	-9%
Ten Boer	10	7	6	5	3	9	14	10	-4	-29%	5	100%	2	19%
Tynaarlo	34	35	42	48	43	38	54	46	-8	-15%	-2	-4%	8	20%
Winsum	34	24	29	36	37	29	30	31	1	3%	-5	-14%	-1	-4%
Zuidhorn	34	19	26	27	25	58	24	16	-8	-33%	-11	-41%	-17	-52%
<b>Totaal RGA index, Qgem 2009 = 100%</b>	<b>1.319</b>	<b>1.318</b>	<b>1.421</b>	<b>1.288</b>	<b>1.324</b>	<b>1.312</b>	<b>1.464</b>	<b>1.339</b>	<b>-125</b>	<b>-9%</b>	<b>51</b>	<b>4%</b>	<b>5</b>	<b>0%</b>
	93%	93%	100%	91%	93%	92%	103%	94%						

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

In de periode 2009 t/m 2012 werden in de regio gemiddeld ruim 1.300 nieuwe verhuringen per kwartaal geregistreerd.

- In het 4<sup>e</sup> kwartaal 2013 vonden in de regio 1.339 mutaties plaats, 125 minder (-9%) dan in het vorige kwartaal. Ten opzichte van het 4<sup>e</sup> kwartaal 2012 werden er 51 (+4%) meer woningen verhuurd. Het aantal mutaties in het 4<sup>e</sup> kwartaal lag nagenoeg op het gemiddelde niveau in de periode 2009 t/m 2012.
- In 7 van de 12 gemeenten werd in het 4<sup>e</sup> kwartaal meer gemuteerd dan in het 3<sup>e</sup> kwartaal.
- In 6 van de 12 werd ook meer gemuteerd dan een jaar geleden.
- Het aantal nieuwe verhuringen lag in het 4<sup>e</sup> kwartaal in 6 van de 12 regiogemeenten onder kwartaalgemiddelde 2009 t/m 2012. In deze gemeenten werd minder gemuteerd dan gebruikelijk.
- In de gemeenten Bedum, Groningen, Noordenveld, Ten Boer, Tynaarlo en Zuidhorn werd duidelijk meer gemuteerd in vergelijking tot het gemiddelde in de periode 2009 t/m 2012.

In onderstaande tabel zijn de mutatie-percentages<sup>12</sup> 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 20: 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	2013 4e kwartaal	Qgem 2009-2012
Assen	11,7%	9,9%	9,8%	8,9%	8,5%	7,5%	8,4%	7,3%	9,5%
Bedum	10,3%	9,5%	5,9%	7,9%	6,6%	7,8%	8,6%	9,4%	8,8%
Groningen	8,7%	7,6%	8,7%	8,6%	9,1%	9,2%	10,2%	9,4%	8,7%
Haren	6,1%	6,5%	12,6%	8,1%	7,7%	5,7%	7,7%	4,1%	7,8%
Hoogezand-Sappemeer	7,4%	7,8%	7,3%	7,9%	8,5%	9,2%	8,9%	9,1%	9,1%
Leek	5,0%	28,9%	26,5%	7,2%	5,6%	3,3%	5,8%	5,0%	9,3%
Noordenveld	3,9%	11,3%	14,7%	5,7%	8,6%	5,1%	13,2%	9,8%	7,3%
Slochteren	11,1%	16,7%	9,1%	10,4%	9,5%	7,5%	4,6%	8,8%	9,7%
Ten Boer	10,1%	7,1%	6,1%	5,1%	3,0%	8,9%	13,9%	9,9%	8,4%
Tynaarlo	6,4%	6,6%	7,9%	9,0%	8,2%	7,3%	10,3%	8,8%	7,2%
Winsum	9,8%	6,9%	8,4%	10,4%	10,8%	8,5%	8,8%	9,0%	9,2%
Zuidhorn	9,5%	5,3%	7,3%	7,5%	6,9%	16,0%	6,6%	4,4%	9,9%
<b>Totaal RGA</b>	<b>8,7%</b>	<b>8,7%</b>	<b>9,3%</b>	<b>8,5%</b>	<b>8,7%</b>	<b>8,6%</b>	<b>9,6%</b>	<b>8,8%</b>	<b>8,8%</b>

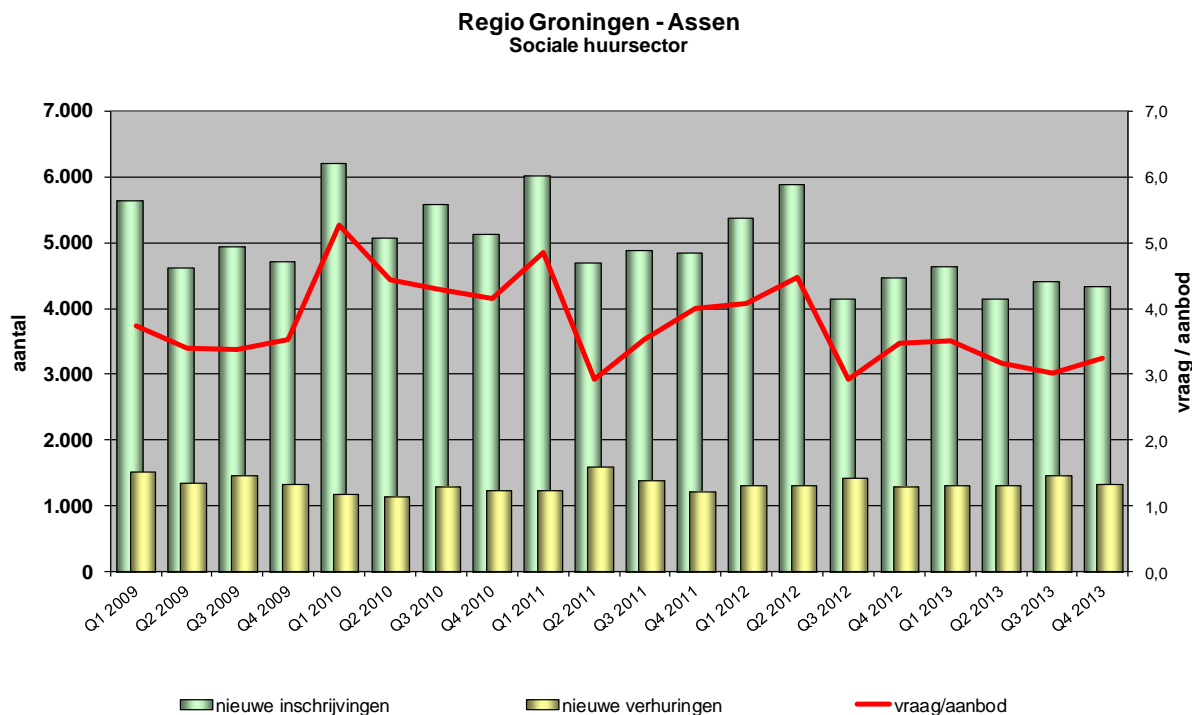
Het mutatiepercentage in de periode 2009 t/m 2012 lag gemiddeld op 8,8% (2009: 9,4% - 2010: 8,1% - 2011: 9,0% - 2012 8,8%).

- Het mutatiepercentage nam in 4<sup>e</sup> kwartaal af van 9,6% naar 8,8%. Daarmee lag het mutatiepercentage in het 4<sup>e</sup> kwartaal op het gemiddeld niveau in de periode 2009 t/m 2012.
- In de gemeenten Bedum, Groningen, Noordenveld en Ten Boer lag het mutatiepercentage in het 4<sup>e</sup> kwartaal duidelijk boven het regionaal gemiddelde. Er werd in deze gemeenten dus relatief veel gemuteerd. In de gemeenten Assen, Haren en Leek lag het mutatiepercentage een duidelijk lager dan regionaal gemiddeld. Hier werd het afgelopen kwartaal relatief weinig gemuteerd.

<sup>12</sup> Aantal nieuwe verhuringen / de omvang van de voorraad

### 2.3.4. 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 2<sup>e</sup> kwartaal 2012 op na de forse afname in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2011. Daar kwam in het 3<sup>e</sup> kwartaal 2012 abrupt een einde aan door enerzijds een fors lager aantal nieuwe inschrijvingen en anderzijds een toename van het aantal mutaties.

- In het 4<sup>e</sup> kwartaal 2013 nam het aantal nieuwe inschrijvingen af, maar ook het aantal mutaties nam af.
- Per saldo nam de druk op de sector in het 4<sup>e</sup> kwartaal iets toe van 3,0 naar 3,2.
- Het blijft opvallend 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 lagere druk op de sociale huursector dan in de periode 2009 t/m 2012.

De abrupte verlaging van het aantal nieuwe inschrijvingen sinds medio 2012 houdt mogelijk verband met een aantal ontwikkelingen:

- o De toewijzingsnorm<sup>13</sup>: 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.

<sup>13</sup> 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 21: Spanningsindicatie per gemeente

gemeente	Q1 2012	Q2 2012	Q3 2012	Q4 2012	Q1 2013	Q2 2013	Q3 2013	Q4 2013	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				1,5	1,8
Bedum	2,8	2,4	3,3	3,0	3,5	3,0	2,0	2,0	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	4,3	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				1,3	1,4
Hoogezand-Sappemeer	4,1	2,4	3,1	2,9	2,9	2,4	2,2	4,0	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	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				2,4	1,9
Slochteren	2,0	1,2	2,2	2,0	2,4	2,4	3,6	2,0	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	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				2,9	2,5
Winsum	2,0	2,3	2,2	1,4	1,6	2,1	2,1	0,9	2,1	1,9	3,0	2,0	
Zuidhorn	1,8	3,8	2,0	3,0	2,2	1,1	3,0	2,9	3,1	1,9	1,8	2,7	2,3
Niet gespecificeerde gemeenten									2,7	4,7	3,5		
<b>Totaal RGA</b>	<b>4,1</b>	<b>4,5</b>	<b>2,9</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>	<b>3,2</b>	<b>3,0</b>	<b>3,2</b>	<b>3,5</b>	<b>4,5</b>	<b>3,8</b>	<b>3,7</b>	<b>3,2</b>

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 4<sup>e</sup> kwartaal opnieuw het grootst in de gemeente Leek (4,6). Ook in de gemeenten Groningen en Hoogezand-Sappemeer was het afgelopen kwartaal sprake van een grotere druk dan regionaal gemiddeld. In Hoogezand werd deze veroorzaakt door een fors groter aantal nieuwe inschrijvingen dan gebruikelijk.
- In de overige gemeente was de druk het afgelopen kwartaal lager dan regionaal gemiddeld. De druk in de gemeenten Zuidhorn was het laagst door een relatief grote afname van het aantal nieuwe inschrijvingen.
- Over geheel 2013 bezien was de druk op de regionale sociale huursector duidelijk lager dan in de vier voorafgaande jaren. Dit is toe te schrijven aan het aanhoudend lagere niveau van nieuwe inschrijvingen.

## 2.4. BELEGGERS HUURWONINGEN

Op basis van cijfermateriaal van vastgoedmanagement organisatie MVGM kan in deze rapportage ook een beeld worden geschetst van beleggers huurwoningen in de regio.

MVGM is marktleider in vastgoedmanagement en beheert in Nederland circa 50.000 woningen, waarvan zo'n 3.500 in de regio Groningen – Assen.

Tabel 22: Voorraad beleggershuurwoningen MVGM

	'sociaal'	gelibe- raliseerd	Totaal	%'sociaal'	Aandeel beleggers huur in de voorraad 1/1/2014
Assen	299	391	690	43%	2,3%
Bedum	0	0	0	-	0,0%
Groningen	963	858	1.821	53%	1,9%
Haren	244	70	314	78%	3,6%
Hoogezand-Sappemeer	17	61	78	22%	0,5%
Leek	164	46	210	78%	2,5%
Noordenveld	13	75	88	15%	0,6%
Slochteren	0	5	5	0%	0,1%
Ten Boer	0	0	0	-	0,0%
Tynaarlo	78	151	229	34%	1,6%
Winsum	0	0	0	-	0,0%
Zuidhorn	16	28	44	36%	0,6%
<b>Regiototaal</b>	<b>1.794</b>	<b>1.685</b>	<b>3.479</b>	<b>52%</b>	<b>1,6%</b>

De beleggers huurwoningen die door MVGM in de regio Groningen – Assen worden beheerd hebben een aandeel van 1,6% in de regionale voorraad. In Haren is het aandeel beleggers huurwoningen relatief groot (3,6%).

Anders dan vaak wordt gedacht heeft een groot deel van de beleggershuurwoningen een 'sociale' huur (huur onder de huurtoeslaggrens). Het betreft 52% van de woningen. In de gemeenten Haren en Leek is het aandeel met een 'sociale' huur relatief groot (78%).

MVGM ziet momenteel de volgende trends voor de huursector in Noord Nederland:

- Door de toewijzingsnorm bij woningcorporaties is er een markt voor huurwoningen met een huur tussen €650 - €900. Het aantal inschrijvers voor een beleggershuurwoning neemt toe;
- Betaalbare koopwoningen worden een aantrekkelijk alternatief voor dure huur;
- Noord Nederland is voor beleggers relatief onaantrekkelijk vanwege een lagere waardeontwikkeling;
- Vanwege de verhuurdersheffing is een verschuiving naar huren boven de huurtoeslaggrens gaande;

