

# KWARTAALRAPPORTAGE 4 - 2010

## WONINGBOUW- EN WONINGMARKTMONITOR

april 2011



**Regio Groningen-Assen 2030**  
nationaal stedelijk netwerk

## INHOUDSOPGAVE

Inleiding .....	2
1. Woningbouwmonitor .....	3
1.1. Verleende Bouwvergunningen .....	3
1.2. De pijplijn .....	7
1.3. Woningproductie .....	9
1.4. Onttrekkingen .....	12
1.5. Woningvoorraad en bevolkingsontwikkeling .....	13
1.6. Nieuwbouwplanning .....	15
2. Woningmarktmonitor .....	18
2.1. Consumentenvertrouwen .....	18
2.2. Hypotheekrente .....	19
2.3. Koopsector .....	20
2.3.1. Verkoop nieuwbouw .....	20
2.3.2. Verkoop bestaande bouw .....	22
2.4. Sociale huursector .....	27
2.4.1. Vraag (nieuwe ingeschreven woningzoekenden) .....	28
2.4.2. Aanbod (nieuwe verhuringen) .....	29
2.4.3. Vraag / aanbod .....	30
3. Resume .....	31

## **INLEIDING**

In het kader van de regio Groningen – Assen hebben de deelnemende gemeenten kwantitatieve woningbouwafspraken gemaakt. Zo is in 2004 een regionale taakstelling afgesproken van ruim 3.600 woningen per jaar. Eind 2004 werd met het Rijk het ‘Convenant Woningbouwafspraken 2005 tot 2010 Samenwerkingsverband Regiovisie Groningen-Assen’ getekend met de afspraak dat in de regio 22.113 woningen aan de voorraad zouden worden toegevoegd in periode 2005 tot en met 2009. De regionale woningbouwtaakstelling is in 2007 op grond van de ABF-prognose voor de periode 2007 tot 2020 bijgesteld naar 2.900 woningen<sup>1</sup> per jaar.

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 is besloten om per kwartaal een korte en jaarlijks een uitgebreide rapportage uit te brengen met relevante woningbouw- en woningmarktgegevens. Het doel van deze rapportages is het krijgen van inzicht in relevante regionale woningbouw- en woningmarktgegevens om te komen tot een betere woningbouwafstemming in de regio. Knelpunten maar ook kansen worden hierdoor naar verwachting eerder gesignaleerd.

Voorliggende kwartaalrapportage is in samenwerking tussen het programmabureau Regio Groningen – Assen, de gemeenten Groningen en Assen en de ‘Werkgroep monitor nieuwe stijl en woonwensenonderzoek’ met vertegenwoordigers van de regiogemeenten en regiocorporaties tot stand gekomen.

De kwartaalrapportage bestaat enerzijds uit kwartaalcijfers van het CBS, de NVM en verkoopinformatie nieuwbouw verzameld bij makelaars en anderzijds uit informatie van bouwprojecten in de regiogemeenten. De informatie van bouwprojecten (voorheen de ‘Middelkoop monitor’) wordt twee keer per jaar geïnventariseerd voor de stand van zaken per 1 januari en per 1 juli. Voorliggende rapportage bevat cijfers over het vierde kwartaal 2010 en de stand van zaken per 1 januari 2011, inclusief informatie over bouwprojecten. Daarnaast is deze keer aandacht besteed aan de jaarcijfers over 2010 en de ontwikkeling van de woningvoorraad en bevolking in 2010.

---

<sup>1</sup> Bruto woningbouwopgave, inclusief vervangende nieuwbouw vanwege herstructurering

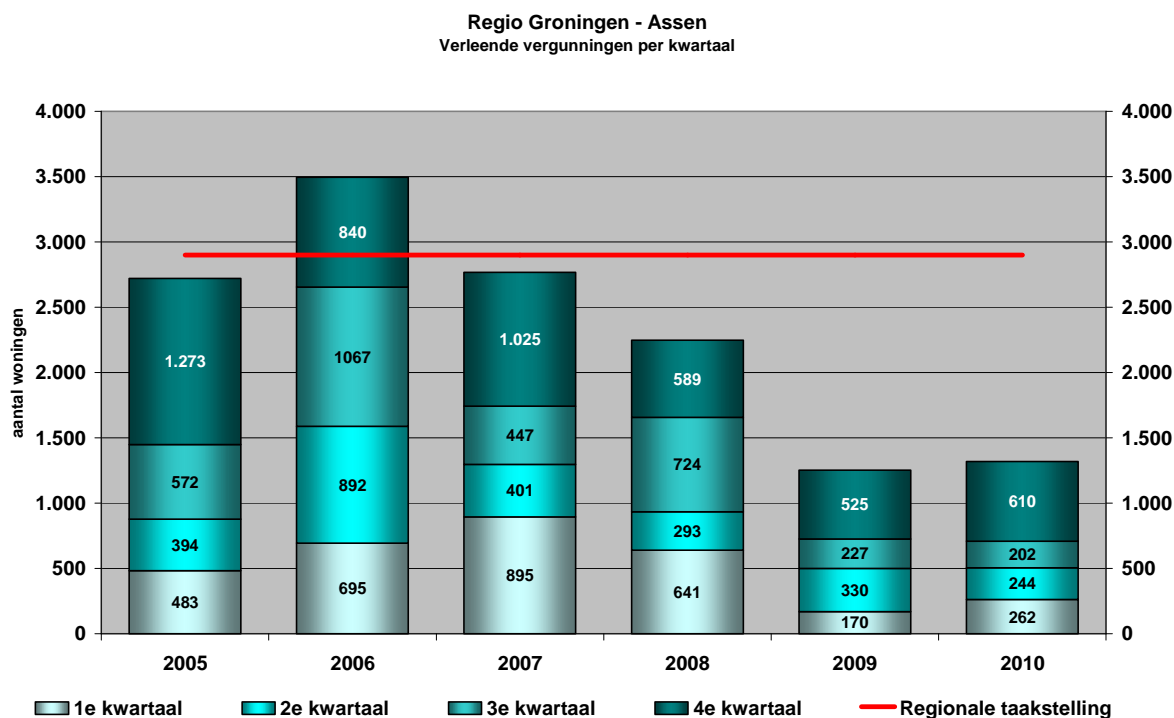
## 1. WONINGBOUWMONITOR

Het cijfermateriaal dat in dit hoofdstuk over de woningbouw in de regio wordt gepresenteerd is afkomstig van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gegevens over woningbouw worden door alle gemeenten periodiek aan het CBS geleverd, normaliter door de afdeling Vergunningen of Bouw- en woningtoezicht. Het betreft gegevens over vergunningverlening (W011 / maandelijks), gereedmelding nieuwbouw (W015 / maandelijks) en sloop en toevoeging anderszins<sup>2</sup> (W055 / elk kwartaal).

### 1.1. VERLEENDE BOUWVERGUNNINGEN

Het aantal woningen waarvoor vergunning wordt verleend geeft zicht op de te verwachten woningproductie over grofweg 1,5 à 2 jaar. Dat vergunning is verleend is overigens nog geen garantie dat ook daadwerkelijk met de bouw wordt gestart.

In onderstaande grafiek is naast het aantal woningen waarvoor vergunning is verleend ook de regionale taakstelling<sup>3</sup> weergegeven.



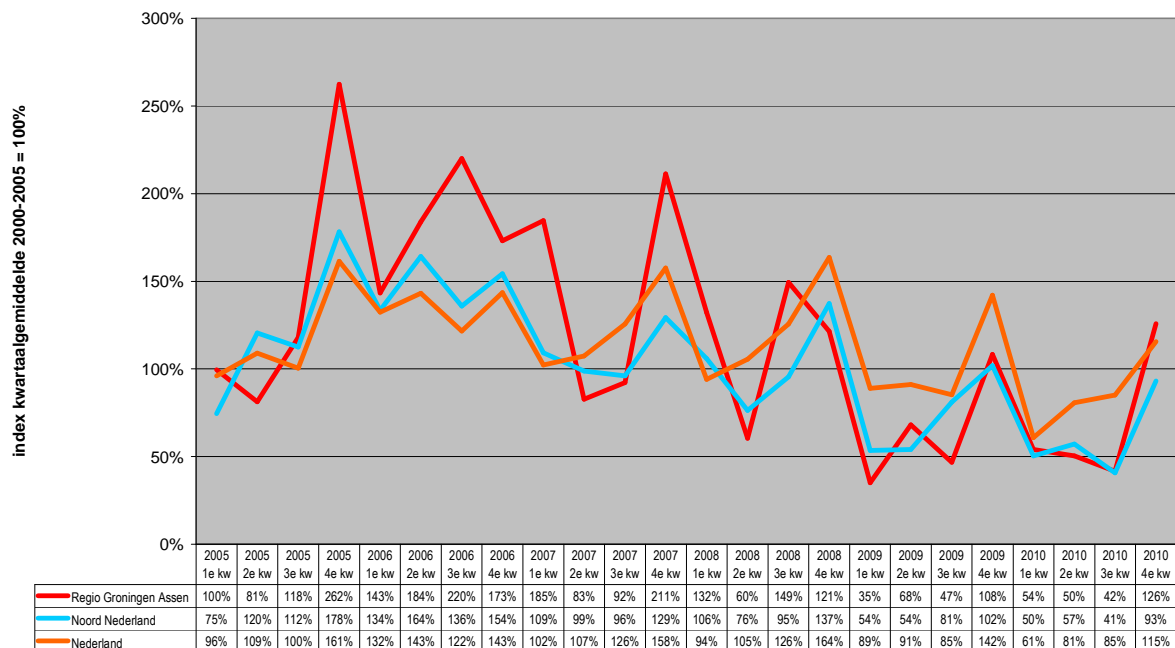
- Sinds 2007 is er sprake van een afnemend aantal woningen waarvoor vergunning wordt verleend.
- In het 4<sup>e</sup> kwartaal 2010 werd voor 610 woningen bouwvergunning verleend. Dat is een duidelijke verbetering ten opzichte van voorgaande kwartalen. Het is niet denkbeeldig dat deze verbetering verband houdt met aanscherping van de EPC-norm in het Bouwbesluit per 1/1/2011. Vaak leiden dit soort wijzigingen tot extra bouwaanvragen en dus tot meer vergunningverlening.
- In 2010 zijn voor in totaal 1.318 woningen vergunningen verleend, een lichte verbetering (+66/+5%) ten opzichte van 2009. Het niveau van vergunningverlening lag in 2010 desondanks ver (-47%) onder het voor de regio gebruikelijke aantal in de voorgaande vijf jaar (2.500 per jaar).

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

<sup>3</sup> De taakstelling is in 2007 bijgesteld van 3.600 naar 2.900 woningen per jaar. Om in 2007 een productie van 2.900 woningen te halen had in 2005 voor tenminste 2.900 woningen vergunning moeten worden verleend.

In onderstaande grafiek is de regionale vergunningverlening in landelijk perspectief geplaatst door middel van indexcijfers. Hierbij is het kwartaalgemiddelde in de periode 2000 tot 2005 als uitgangspunt 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 ligt het onder het landelijk niveau.
- In alle landsdelen was er na het 4<sup>e</sup> kwartaal 2008 sprake van een duidelijke lager niveau van vergunningverlening.
- In het 4<sup>e</sup> kwartaal 2009 was er in alle landsdelen en de regio sprake van een opleving, gevolgd door een sterke daling in het 1<sup>e</sup> kwartaal 2010.
- Na het 1<sup>e</sup> kwartaal 2010 was er landelijk sprake van een stijgende tendens in de vergunningverlening. In het landsdeel Noord Nederland<sup>4</sup> en de regio Groningen – Assen was daarentegen nog steeds sprake van een licht dalende tendens.
- Zowel op nationaal als op Noord Nederlands en regionaal niveau was er in het 4<sup>e</sup> kwartaal sprake van een relatief sterke toename van het aantal woningen waarvoor vergunning werd verleend. Een mogelijke verklaring voor deze tendens is de aanscherping van de EPC-norm per 1/1/2011.
- De toename was het sterkst in de regio Groningen Assen, waarbij wordt aangetekend dat de meldingen van Assen voor het 4<sup>e</sup> kwartaal het beeld vertekenen omdat ze betrekking hadden op geheel 2010.

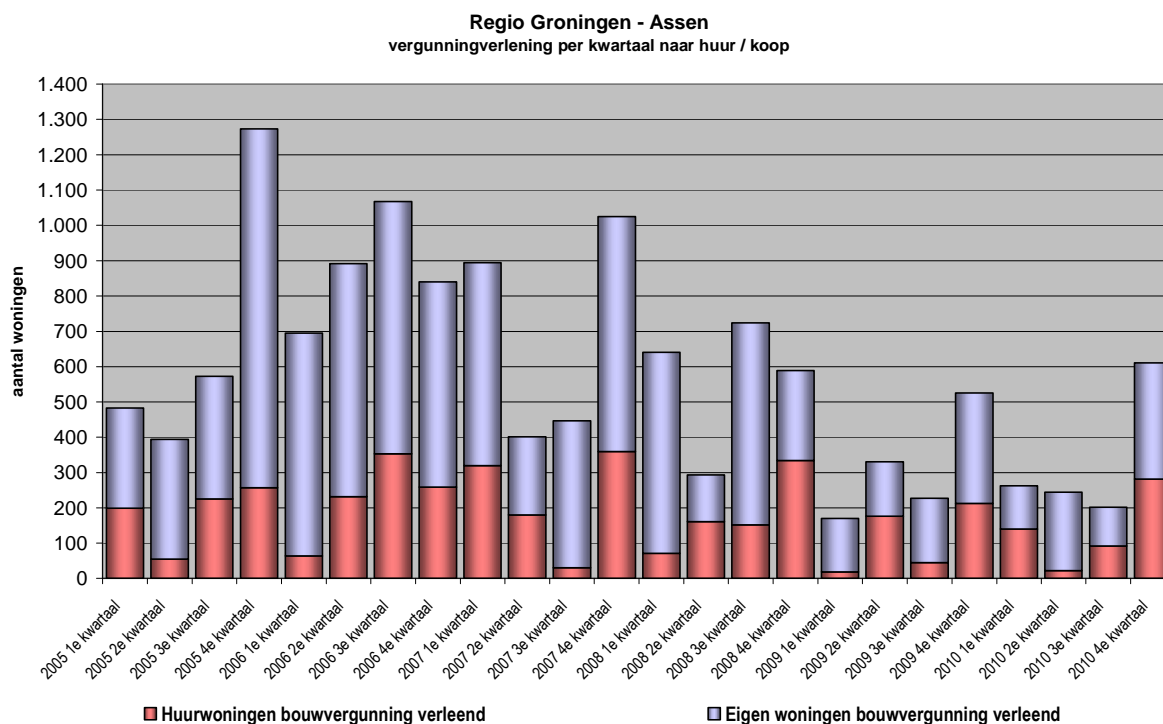
<sup>4</sup> Groningen, Friesland en Drenthe

In tabel 1 is de vergunningverlening over de afgelopen 5 kwartalen per gemeente weergegeven. In de afgelopen 5 jaar (2005 t/m 2009) werd per kwartaal gemiddeld voor 624 woningen vergunning verleend. Dit kwartaalgemiddelde is in tabel 1 als referentiekader opgenomen.

Tabel 1: Vergunningverlening in aantal woningen							
	kwartaal-gemiddelde '05t/m'09	2009 4e kwartaal	2010 1e kwartaal	2010 2e kwartaal	2010 3e kwartaal	2010 4e kwartaal	4e kwartaal '10 in %-en van het kwart.gem. '05t/m'09
Assen	128	0	0	0	0	199	155%
Bedum	14	105	0	44	2	12	86%
Groningen	276	248	220	141	191	110	40%
Haren	8	2	0	0	1	0	0%
Hoogezand-Sappemeer	50	57	3	0	3	15	30%
Leek	27	7	23	0	0	172	631%
Noordenveld	19	41	0	43	0	40	209%
Slochteren	26	3	2	2	2	2	8%
Ten Boer	10	2	0	2	3	0	0%
Tynaarlo	31	24	6	0	0	42	137%
Winsum	13	0	3	9	0	0	0%
Zuidhorn	21	36	5	3	0	18	84%
<b>Totaal RGA</b>	<b>624</b>	<b>525</b>	<b>262</b>	<b>244</b>	<b>202</b>	<b>610</b>	<b>98%</b>

- De vergunningverlening in het 4e kwartaal 2010 lag regionaal gezien niet ver (-2%) onder het kwartaalgemiddelde van de afgelopen 5 jaar (624).
- De meeste vergunningen in het 4<sup>e</sup> kwartaal werden in Assen verleend. Dit beeld is enigszins vertekend omdat de achterstand in de meldingen aan het CBS in dit kwartaal deels werd ingelopen. In werkelijkheid werd in Assen in het 4<sup>e</sup> kwartaal voor 174 woningen vergunning verleend. Ook in Leek werd in het 4<sup>e</sup> kwartaal voor veel woningen vergunning verleend. Daarnaast lag ook de vergunningverlening in Noordenveld en Tynaarlo boven het kwartaalgemiddelde '05-'09.
- In de meeste gemeenten lag het aantal woningen waarvoor in het 4e kwartaal 2010 vergunning werd verleend echter onder het kwartaalgemiddelde '05-'09. Zo werd in Groningen voor beduidend minder woningen vergunningen verleend dan gebruikelijk.
- De vergunningverlening in 2010 is licht verbeterd ten opzichte van 2009, maar lag nog steeds duidelijk (-47%) onder het jaargemiddelde in de periode 2005 t/m 2009 (2.500 per jaar).
- Uitzonderingen zijn de gemeenten Bedum (+4%), Leek (+79%) en Noordenveld (+9%) die over geheel 2010 gezien voor meer woningen dan het jaargemiddelde vergunning hebben verleend.
- De overige gemeenten verleenden over geheel 2010 voor minder woningen dan gebruikelijk bouwvergunning: Assen (-61%), Groningen (-40%), Haren (-97%), Hoogezand-Sappemeer (-89%), Slochteren (-92%), Ten Boer (-88%), Tynaarlo (-61%), Winsum (-78%) en Zuidhorn (-70%).

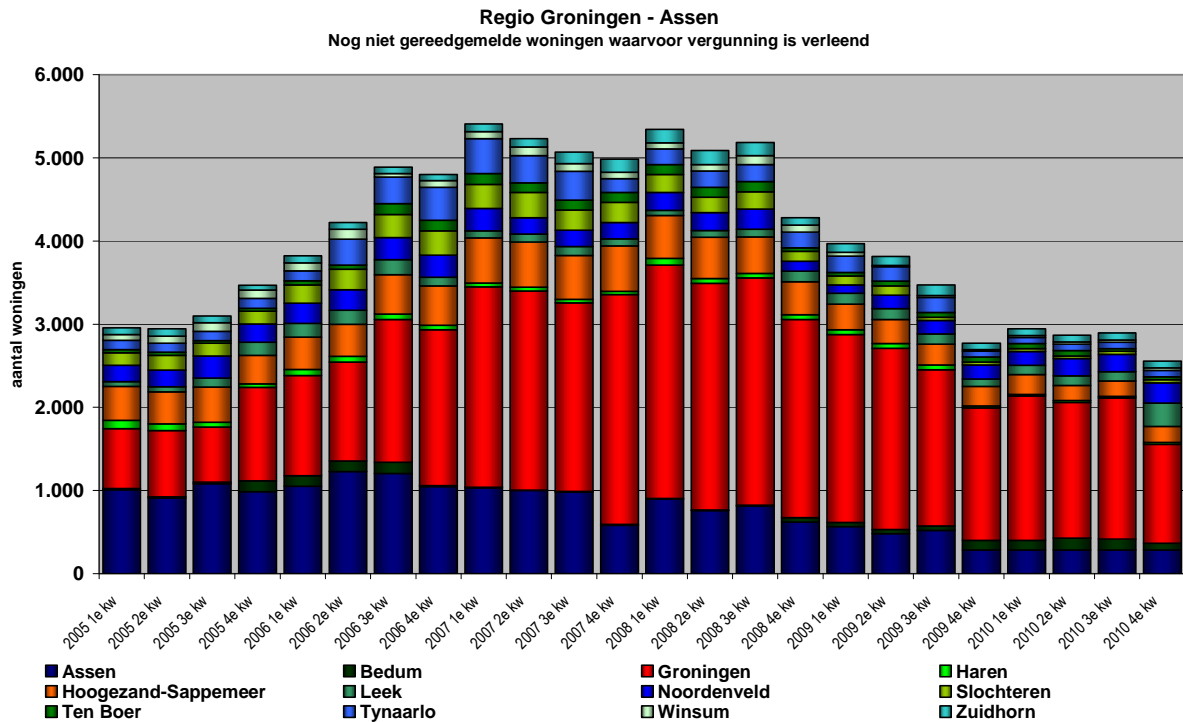
In onderstaande grafiek is tot slot de vergunningverlening per kwartaal voor huur- en koopwoningen weergegeven.



- In het 4<sup>e</sup> kwartaal werd in de regio voor 282 huur- en 328 koopwoningen vergunning verleend. Gemiddeld werden in de regio in de periode 2005 t/m 2009 per kwartaal vergunning verleend voor 185 huur- en 439 koopwoningen. De vergunningverlening voor huurwoningen lag in het 4<sup>e</sup> kwartaal duidelijk boven het kwartaalgemiddelde in de periode 2005 t/m 2009 (+97/+52%). Voor koopwoningen werden in het 4<sup>e</sup> kwartaal wel meer vergunningen verleend dan in de voorgaande kwartalen, maar het aantal woningen waarvoor vergunning werd verleend lag nog steeds 25% onder het kwartaalgemiddelde.
- Over geheel 2010 werden voor 536 huur- en 782 koopwoningen bouwvergunningen verleend. Dat is respectievelijk 28% en 55% minder dan het jaargemiddelde in de periode 2005 t/m 2009.

## 1.2. DE PIJLIJN

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



- Per 1 januari 2011 zaten in de regio 2.555 woningen in de pijplijn, dat is 12% minder dan een jaarproductie volgens de vigerende afspraken.
- In het 4<sup>e</sup> kwartaal nam het aantal woningen in de pijplijn met 340 (-12%) af als gevolg van enerzijds vergunningverlening (+610 woningen) en gereedmelding (- 997 woningen)<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> Rekenkundig zou de afname in de pijplijn op basis van deze cijfers 387 woningen moeten zijn. Het verschil met de door het CBS gepubliceerde pijplijncijfers (-340) kan worden verklaard doordat waarschijnlijk niet alle gereedgemelde woningen aan het CBS zijn gemeld bij de vergunningverlening.



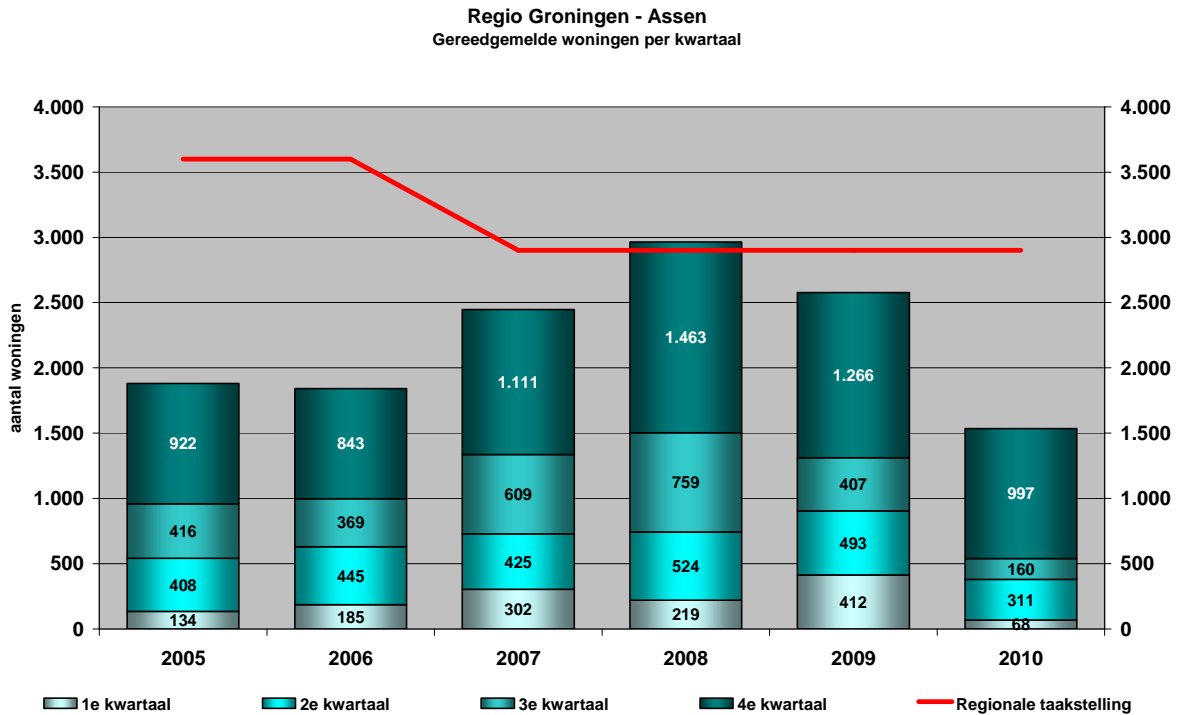
In tabel 2 zijn per gemeente grote verschillen te zien in de actuele vulling van de pijplijn ten opzichte van het kwartaalgemiddelde in de periode 2005 t/m 2009.

Tabel 2: Aantal woningen in de 'pijplijn' aan het eind van het kwartaal								
	2009		2010				4e kwart. in %-en van het vorige kwartaal	4e kwart. in % en van het kwart.gem. '05-'09
	kwartaal gemiddelde '05-'09	2009 4e kw	2010 1e kw	2010 2e kw	2010 3e kw	2010 4e kw		
Assen	852	283	283	283	283	286	101%	34%
Bedum	48	116	116	146	131	81	62%	168%
Groningen	1.884	1.596	1.735	1.631	1.698	1.188	70%	63%
Haren	59	23	21	21	21	21	100%	36%
Hoogezand-Sappemeer	418	235	238	184	184	193	105%	46%
Leek	110	89	112	112	112	284	254%	257%
Noordenveld	208	168	167	207	207	241	116%	116%
Slochteren	188	34	33	35	37	38	103%	20%
Ten Boer	81	60	60	62	33	33	100%	41%
Tynaarlo	213	70	76	76	76	79	104%	37%
Winsum	75	21	23	30	30	30	100%	40%
Zuidhorn	106	75	80	83	83	81	98%	76%
<b>Regiototaal</b>	<b>4.241</b>	<b>2.770</b>	<b>2.944</b>	<b>2.870</b>	<b>2.895</b>	<b>2.555</b>	<b>88%</b>	<b>60%</b>

- In veel gemeenten bleef het aantal woningen in de pijplijn in het 4<sup>e</sup> kwartaal nagenoeg gelijk.
- In de gemeenten Leek en Noordenveld nam het aantal woningen in de pijplijn in het 4<sup>e</sup> kwartaal duidelijk toe.
- In de gemeenten Bedum en Groningen daalde het aantal woningen in de pijplijn in het laatste kwartaal 2010 met respectievelijk 38% en 30%.
- Het volume woningen in de pijplijn in de regio lag op 1 januari 2011 40% onder het kwartaalgemiddelde in de periode 2005 t/m 2009.
- Alleen in de gemeente Bedum, Leek en Noordenveld zitten momenteel meer woningen dan gebruikelijk in de pijplijn. In de overige gemeenten zitten momenteel aanzienlijk minder woningen in de pijplijn dan gebruikelijk.

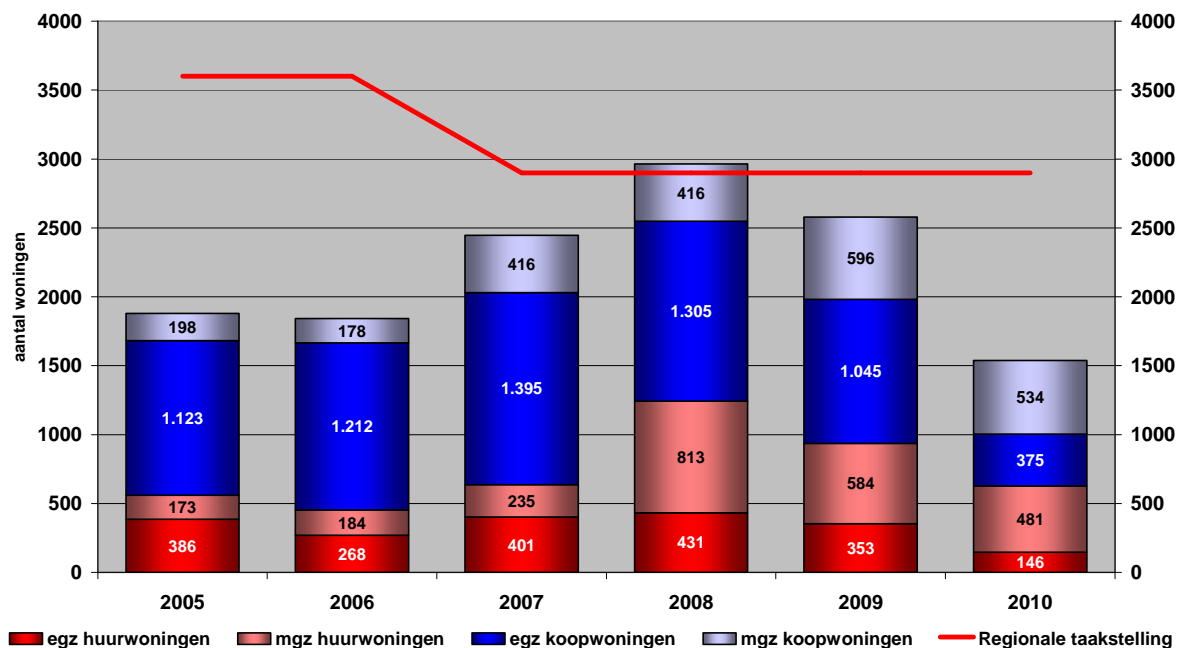
### 1.3. WONINGPRODUCTIE

In onderstaande grafiek is de woningproductie in de regio per jaar en per kwartaal weergegeven. Ook hier is de regionale taakstelling als een rode lijn weergegeven. De taakstelling werd in 2007 verlaagd van 3.600 naar 2.900 woningen.



- In het 4e kwartaal 2010 werden in de regio maar liefst 997 woningen gereed gemeld bij het CBS, 423 huur- en 574 koopwoningen. In het 4<sup>e</sup> kwartaal worden doorgaans relatief veel woningen gereed gemeld.
- In 2010 werden in de regio uiteindelijk 1.536 woningen gereed gemeld, 40% minder dan in 2009 (2.578 woningen). De gevolgen van de afname in de vergunningverlening sinds 2007 werden in 2010 heel duidelijk zichtbaar.
- Met 1.536 woningen lag de regionale woningproductie 34% onder het jaargemiddelde in de periode 2005 t/m 2009 (gemiddeld 2.340 woningen per jaar)
- De woningproductie voor de komende jaren zal beduidend lager zijn dan tot nu toe gebruikelijk in de regio, gezien het geslonken bouwvolume in de pijplijn.

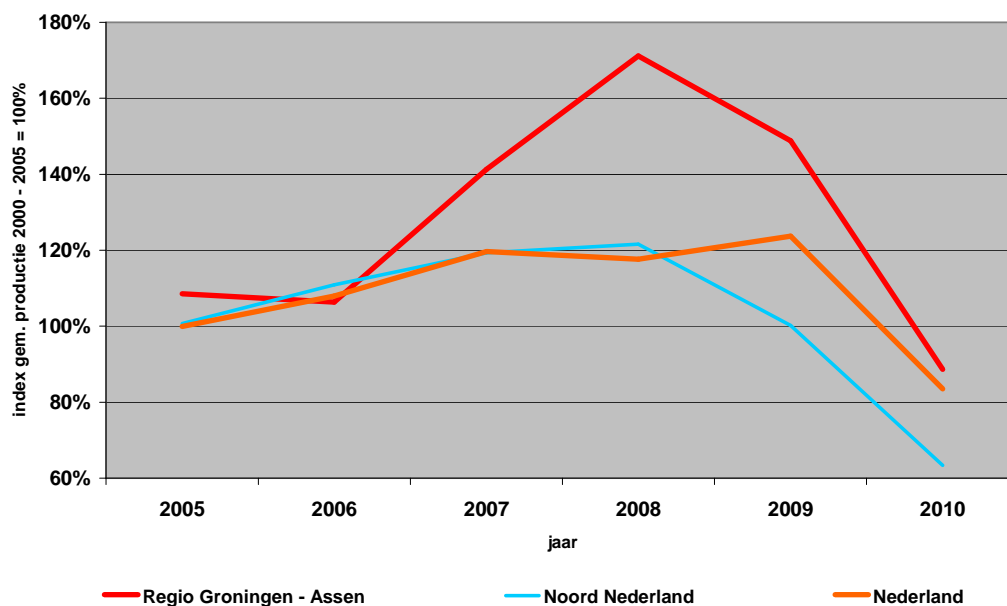
**Regio Groningen - Assen**  
Gereedgemaakte woningen naar type en financiering



- In 2010 werden uiteindelijk 627 huur- en 909 koopwoningen opgeleverd. Daarmee was het aandeel huurwoningen in de woningproductie in 2010 (41%) groter dan gemiddeld in de periode '05 t/m '09 (32%).
- Het aantal opgeleverde huurwoningen lag in 2010 18% onder het jaargemiddelde 2005 t/m 2009, het aantal opgeleverde koopwoningen lag 42% onder het jaargemiddelde. De afname in de koopsector is vooral een gevolg van veel minder opgeleverde eengezinswoningen. In 2010 werden nog steeds veel koopappartementen opgeleverd.
- 66% van de woningproductie 2010 (1.015 woningen) bestond uit appartementen. Zowel de productie in de huur- als de koopsector bestond in 2010 hoofdzakelijk uit appartementen. In Groningen werden 780 (293 huur/487 koop) en in Assen 177 (132 huur/45 koop) appartementen gereed gemeld.

In onderstaande grafiek is de woningproductie in de regio in landelijk perspectief geplaatst door middel van indexcijfers. Hierbij is uitgegaan van de gemiddelde jaarlijkse woningproductie in de periode 2000 tot 2005.

**Regionale woningproductie in landelijk perspectief**



- De woningproductie in de regio lag in de afgelopen jaren op een relatief hoog niveau in vergelijking met de landelijke ontwikkeling en de ontwikkeling in het landsdeel Noord.
- Zowel op nationaal als op Noord Nederlands<sup>6</sup> en regionaal niveau werden in 2010 veel minder woningen opgeleverd. Op nationaal niveau lag de productie in 2010 met bijna 56.000 woningen op het laagste niveau sinds 1952 en 16% onder het jaargemiddelde in de periode 2000 tot 2005.
- In Noord Nederland lag de productie in 2010 met 6.461 woningen maar liefst 37% onder het jaargemiddelde 2000 tot 2005. Daarmee was de afname van de woningproductie in dit landsdeel het grootst.
- De afname van de woningproductie 2010 in de regio Groningen – Assen is met 21% ten opzichte het nationaal en Noord Nederlands beeld gunstig te noemen. Dat laat onverlet dat de afname in de regio ten opzichte van het productieniveau 2005 t/m 2009 wel relatief groot was.
- In de periode 2000 t/m 2004 had de regio Groningen – Assen een aandeel van 27% in de woningproductie in het landsdeel Noord. In de daarop volgende periode 2005 tot 2010 steeg het aandeel in de productie naar 33%. In 2010 had de regio een aandeel van 38% in de woningproductie van het landsdeel Noord. Ook hieruit blijkt dat de positie van de regio ten opzichte van het landsdeel Noord relatief gunstig is.

In tabel 3 is voor alle regiogemeenten de woningproductie in de afgelopen 5 kwartalen weergegeven. Als referentiekader is bovendien de gemiddelde kwartaalproductie in de afgelopen 5 jaar (2005 t/m 2009) weergegeven.

- De gereedmelding van 997 woningen in het 4<sup>e</sup> kwartaal ligt ruim boven (+70%) boven het kwartaalgemiddeld '05 – '09.
- De regionale woningproductie werd in het 4<sup>e</sup> kwartaal vooral door de gemeenten Groningen, Assen en Bedum gerealiseerd. Daarnaast werden in de gemeente Tynaarlo relatief veel woningen opgeleverd (39) in het 4<sup>e</sup> kwartaal.

	kwartaal gemiddelde '05tm'09	2009 4e kwartaal	2010 1e kwartaal	2010 2e kwartaal	2010 3e kwartaal	2010 4e kwartaal	4e kw. 2010 in %-en van het kwart.gem. '05tm'09
Assen	158	242	0	0	0	242	153%
Bedum	9	40	0	14	10	62	685%
Groningen	215	570	61	238	114	620	289%
Haren	9	36	2	0	1	0	0%
Hoogezand-Sappemeer	50	75	0	54	3	6	12%
Leek	26	38	0	0	0	0	0%
Noordenveld	18	35	1	3	0	6	34%
Slochteren	30	8	3	0	0	1	3%
Ten Boer	9	0	0	0	32	0	0%
Tynaarlo	29	134	0	0	0	39	136%
Winsum	14	2	1	2	0	0	0%
Zuidhorn	20	86	0	0	0	21	105%
<b>Totaal RGA</b>	<b>586</b>	<b>1.266</b>	<b>68</b>	<b>311</b>	<b>160</b>	<b>997</b>	<b>170%</b>

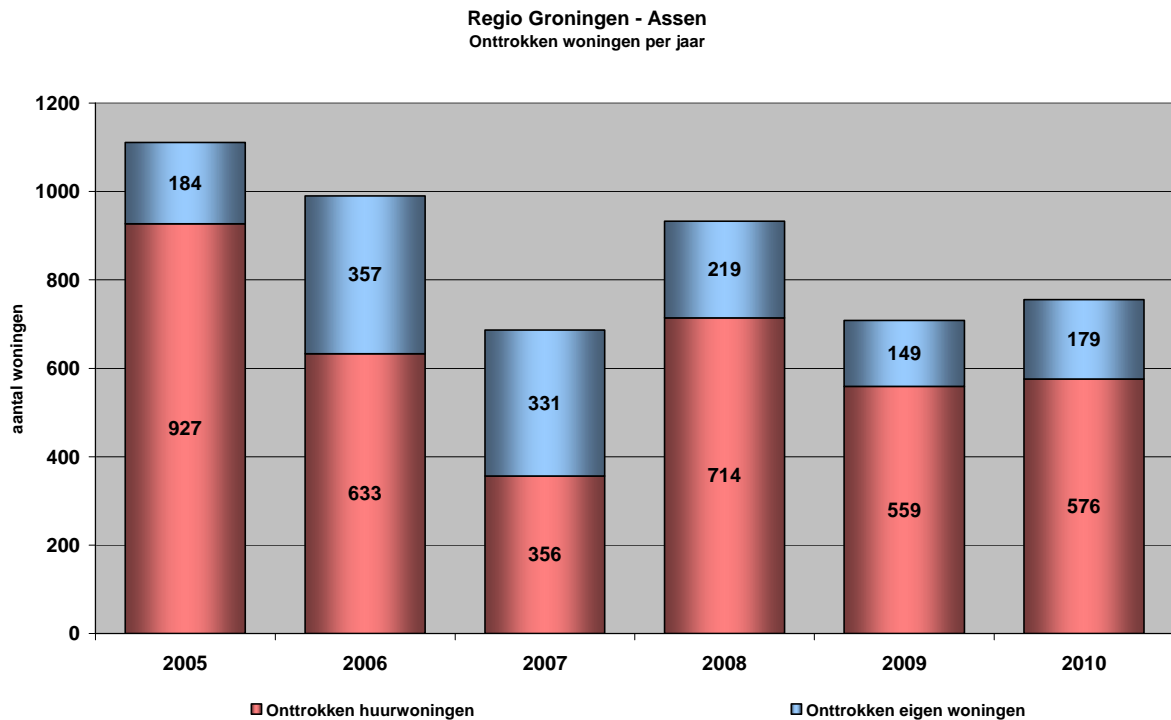
- De regionale woningproductie lag in 2010 34% onder het jaargemiddelde in de periode '05 t/m '09.
- Over geheel 2010 bezien werden in de gemeenten Bedum (+138%) en Groningen (+20%) meer woningen opgeleverd dan gemiddeld in de periode 2005 t/m 2009.

<sup>6</sup> Groningen, Friesland en Drenthe

- In de gemeenten Assen (-62%), Haren (-92%), Hoogezand-Sappemeer (-68%), Noordenveld (-86%), Slochteren (-97%), Tynaarlo (-66%), Winsum (-95%) en Zuidhorn (-77%) werden fors minder woningen opgeleverd dan gemiddeld in 5 voorafgaande jaren.

#### 1.4. ONTTREKKINGEN

Voor de ontwikkeling van de woningvoorraad is naast nieuwbouw de onttrekking van woningen door sloop of functiewijziging van belang.



- In de periode 2005 tot 2010 werden jaarlijks gemiddeld bijna 900 woningen per jaar (250 eigen en 650 huurwoningen) onttrokken in de regio.
- In 2010 werden 755 woningen (576 huur / 179 koop) onttrokken, 16% minder dan gemiddeld in de vijf voorafgaande jaren.
- Veel woningen werden onttrokken in Groningen (585), Hoogezand-Sappemeer (74) en Noordenveld (72).

## 1.5. WONINGVOORRAAD EN BEVOLKINGSONTWIKKELING

### Ontwikkeling woningvoorraad 2010

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 verbouw, splitsing en functiewijziging van bestaande gebouwen.

De woningvoorraad in de regio groeide in de periode 2005 t/m 2009 gemiddeld met 1.649 woningen per jaar. Dat was een voorraadgroei van gemiddeld 0,8% groei per jaar.

In 2010<sup>7</sup> groeide de regionale woningvoorraad per saldo met 873 woningen (0,4%) door enerzijds nieuwbouw (+1.536 woningen) en toevoegingen anderszins (+92 woningen) en anderzijds door onttrekking van 755 woningen.



Tabel 4: Woningvoorraadontwikkeling 2010

	woning- voorraad 1/1/2010	nieuwbouw	toevoeging anderszins	onttrekkingen	woning- voorraad 31/12/2010	2010 voorraad- groei abs	2005 t/m 2009 jaar- gemiddelde voorraad groei abs	2010 voorraad- groei in %- en	2005 t/m 2009 jaar- gemiddelde groei in %- en
Assen	29.622	242	1	5	29.860	238	581	0,8%	2,1%
Bedum	4.321	86	0	2	4.405	84	34	1,9%	0,8%
Groningen	85.204	1.033	86	585	85.738	534	429	0,6%	0,5%
Haren	8.446	3	4	11	8.442	-4	25	0,0%	0,3%
Hoogezand-Sappemeer	15.564	63	1	74	15.554	-10	118	-0,1%	0,8%
Leek	7.875	0	0	0	7.875	0	77	0,0%	1,0%
Noordenveld	13.197	10	0	72	13.135	-62	24	-0,5%	0,2%
Slochteren	6.351	4	0	6	6.349	-2	101	0,0%	1,7%
Ten Boer	2.945	32	0	0	2.977	32	41	1,1%	1,5%
Tynaarlo	13.471	39	0	0	13.510	39	89	0,3%	0,7%
Winsum	5.838	3	0	0	5.841	3	46	0,1%	0,8%
Zuidhorn	7.388	21	0	0	7.409	21	82	0,3%	1,1%
<b>Regiototaal</b>	<b>200.222</b>	<b>1.536</b>	<b>92</b>	<b>755</b>	<b>201.095</b>	<b>873</b>	<b>1.649</b>	<b>0,4%</b>	<b>0,8%</b>

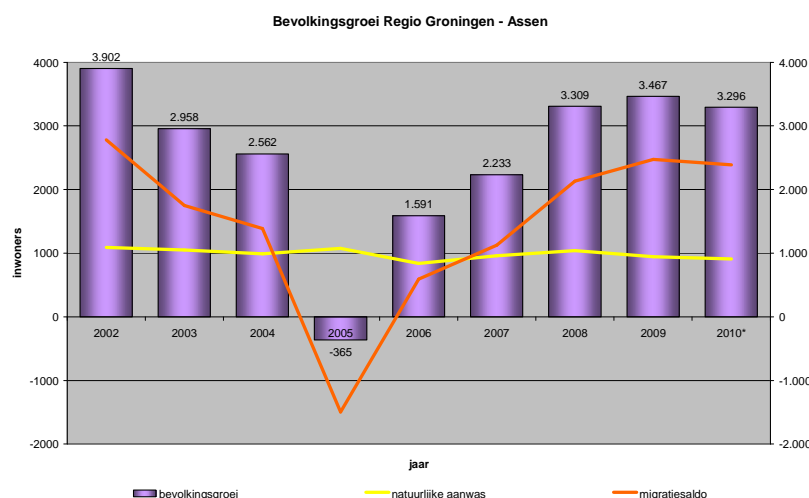
- 75% van de regionale voorraadgroei in 2010 werd gerealiseerd in Groningen (+534) en Assen (+238).
- In 2010 groeide de woningvoorraad in de gemeenten Assen (0,8%), Bedum (1,9%), Groningen (0,6%) en Ten Boer (1,1%) relatief sterker dan regionaal gemiddeld (0,5%).
- In de gemeenten Haren (-4), Hoogezand-Sappemeer (-10), Noordenveld (-62) en Slochteren (-2) nam de woningvoorraad per saldo af.
- In Leek werden in 2010, volgens het CBS, geen woningen aan de voorraad toegevoegd en onttrokken.

<sup>7</sup> bron CBS, voorlopige cijfers!

## Bevolkingsontwikkeling 2010

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 2005 t/m 2009 gemiddeld met 2.047 inwoners per jaar. Dat is een gemiddelde groei van 0,5% per jaar. In 2010 groeide de bevolking in de regio met 3.296 inwoners, een groei van 0,7%. Ondanks een relatief beperkte regionale groei van de woningvoorraad, nam het aantal inwoners in 2010 juist relatief sterk toe.



In onderstaande tabel worden deze factoren en de omvang van de bevolking aan begin en eind van 2010<sup>8</sup> per gemeente weergegeven.

	bevolking per 1/1/2010	geboorte	sterfte	natuurlijke aanwas	vestiging	vertrek	migratie-saldo	bevolking per 31/12/2010	2010 bevolkings-groei abs	2005 t/m 2009 jaar-gemiddelde groei abs	2010 bevolkings-groei in %-en	2005 t/m 2009 jaar-gemiddelde groei in %-en
Assen	66.857	785	581	204	2.620	2.519	101	67.162	305	820	0,5%	1,3%
Bedum	10.447	99	82	17	427	400	27	10.491	44	-57	0,4%	-0,5%
Groningen	187.298	2.013	1.294	719	16.272	14.141	2.131	190.148	2.850	1.339	1,5%	0,7%
Haren	18.516	134	263	-129	1.044	928	116	18.503	-13	-124	-0,1%	-0,7%
Hoogezand-Sappemeer	34.754	349	320	29	1.368	1.348	20	34.803	49	78	0,1%	0,2%
Leek	19.364	183	171	12	801	841	-40	19.336	-28	-29	-0,1%	-0,1%
Noordenveld	30.808	234	247	-13	1.165	1.162	3	30.798	-10	-181	0,0%	-0,6%
Slochteren	15.555	143	111	32	613	656	-43	15.544	-11	127	-0,1%	0,8%
Ten Boer	7.427	81	66	15	296	288	8	7.450	23	46	0,3%	0,6%
Tynaarlo	32.408	267	327	-60	1.528	1.418	110	32.458	50	21	0,2%	0,1%
Winsum	14.073	155	140	15	486	524	-38	14.050	-23	-50	-0,2%	-0,3%
Zuidhorn	18.568	218	151	67	652	659	-7	18.628	60	56	0,3%	0,3%
<b>Regiototaal</b>	<b>456.075</b>	<b>4.661</b>	<b>3.753</b>	<b>908</b>	<b>27.272</b>	<b>24.884</b>	<b>2.388</b>	<b>459.371</b>	<b>3.296</b>	<b>2.047</b>	<b>0,7%</b>	<b>0,5%</b>

- In 2010 groeide het aantal inwoners in de regio met 3.296 inwoners, ofwel 0,7%. Daarmee was de bevolkingsgroei in 2010 aanzienlijk groter (+61%) dan gemiddeld in vijf voorafgaande jaren.
- De natuurlijke aanwas lag in 2010 iets onder het gemiddelde in de voorgaande periode (-7%).
- In alle gemeenten, met uitzondering van Groningen, Hoogezand-Sappemeer en Tynaarlo, was sprake van een lagere natuurlijke aanwas dan gemiddeld.
- Het regionale migratiesaldo was daarentegen beduidend (+147%) groter dan gemiddeld, waarbij wordt aangetekend dat het gemiddelde migratiesaldo 2005 t/m 2009 vrij laag was (966) door een fors vertrekoverschot in 2005.
- In de gemeenten Leek, Slochteren, Winsum en Zuidhorn was in 2010 sprake van vertrekoverschotten.
- De overige gemeenten hadden vestigingsoverschotten. De gemeente Groningen had in 2010 een vestigingsoverschot dat fors groter was dan gemiddeld in de voorafgaande periode. Het aanzienlijk grotere vestigingsoverschot in Groningen heeft geresulteerd in een relatief grote regionale bevolkings-toename in 2010. Assen, Hoogezand-Sappemeer en Ten Boer hadden weliswaar vestigingsoverschotten, maar deze waren beduidend lager dan in de periode 2005 t/m 2009. In de gemeenten Bedum, Haren en Noordenveld was in 2010 sprake van vestigingsoverschotten na een periode van overwegend vertrekoverschotten.

<sup>8</sup> bron: CBS, voorlopige cijfers!

## 1.6. NIEUWBOUWPLANNING

In dit hoofdstuk wordt op basis van nieuwbouwplanningen van de regiogemeenten inzicht gegeven in de restcapaciteit in de woningbouwplannen. Deze gegevens worden eens per halfjaar verzameld, te weten de stand per 1 januari en per 1 juli.

Tabel 6: Plancapaciteit in plannen naar ontwikkelingsfase										
Stand per 1/1/2011	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	5.891	4.479	105	10.475	6.039	1.767	1.308	828	160	373
Bedum	533	170	81	784	450	0	0	221	82	31
Groningen	11.747	9.450	1.580	22.777	10116	1526	4565	4876	491	1203
Haren	950	193	197	1.340	826	181	26	189	74	44
Hoogezand-Sappemeer	1.587	1.031	458	3.076	650	1182	594	526	57	67
Leek	2.038	594	144	2.776	1192	325	149	940	43	127
Noordenveld*	2.460	811	328	3.599	2.717	92	94	474	65	157
Slochteren	382	50	43	475	256	147	0	70	0	2
Ten Boer	449	97	114	660	524	47	0	8	52	29
Tynaarlo	1.960	481	62	2.503	1.315	19	0	1.139	24	6
Winsum	332	129	64	525	71	71	265	63	55	0
Zuidhorn	1.167	28	221	1.416	69	1210	32	35	24	46
<b>Totaal RGA</b>	<b>29.496</b>	<b>17.513</b>	<b>3.397</b>	<b>50.406</b>	<b>24.225</b>	<b>6.567</b>	<b>7.033</b>	<b>9.369</b>	<b>1.127</b>	<b>2.085</b>
					75%			25%		
in %-en	59%	35%	7%	100%	48%	13%	14%	19%	2%	4%

Tabel 6 geeft inzicht in de restcapaciteit van regiogemeenten, zowel in nieuwe uitleggebieden (uitbreiding) als in bestaand bebouwd gebied. Bovendien wordt inzichtelijk gemaakt hoeveel woningen zich in welke ontwikkelingsfase bevinden. In het nieuwe format 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 regiogemeenten hebben momenteel voor circa 50.400 woningen<sup>9</sup> aan plannen in hun woningbouwplanningen opgenomen. Dat zijn er circa 9.300 meer dan bij de vorige meting omdat nu ook plannen voor de lange termijn (na 2020) zijn meegenomen. De plancapaciteit zal nog iets groter zijn omdat een sommige gemeenten de capaciteit in een aantal plannen als pm-post hebben gemeld.
- De forse toename aan plancapaciteit heeft te maken met de nul-meting plancapaciteit die recentelijk in het kader van het traject afstemming woningbouw heeft plaatsgevonden. Daarbij is gevraagd om opgave van alle plannen, ook die voor de langere termijn.
- De geïnventariseerde plancapaciteit is in theorie genoeg voor ruim 17 jaar productie op het niveau van de regionale taakstelling (2.900 woningen per jaar).

<sup>9</sup> Inclusief plannen voor de lange termijn (na 2020) zoals Meerstad bij Groningen.



- Op herstructureringslocaties is capaciteit voor circa 3.400 woningen gepland (vervangende nieuwbouw). Dat betekent dat op basis van het huidige planaanbod per saldo grofweg 47.000 aan de regionale woningvoorraad kunnen worden toegevoegd.
- De groei van huishoudens in de regio Groningen – Assen is in een actuele prognose volgens het IPB-model geraamd op circa 19.800 in de periode 2010 tot 2020, ofwel 1.980 per jaar. Hieruit volgt dat de actuele plancapaciteit voldoende is om te voorzien in 24 jaar woningbehoefte<sup>10</sup>.
- Het grootste deel van de plancapaciteit is gepland in nieuwe uitleggebieden (59%);
- De meeste capaciteit zit nog in potentiële plannen (24.225 woningen / 48% van de plancapaciteit). 75% van de totale plancapaciteit zit in 'zachte plannen'. Bij deze plannen is nog geen sprake van direct bouwrecht.
- Volgens de gemeentelijke opgaven is voor 1.127 woningen de vergunning verleend en zijn er 2.085 woningen in aanbouw. Dat betekent dat er per 1 januari 2011 circa 3.200 woningen in de 'pijplijn' zouden moeten zitten. Volgens het CBS zitten per 1/1/2011 2.555 in de pijplijn. Dat betekent de vergunningverlening van circa 650 woningen (nog) niet aan het CBS is gemeld.

Naar aanleiding van een onderzoek van Jan Winsemius in opdracht van de regio Groningen – Assen in de tweede helft van 2010 is het format van de inventarisatie per 1/1/2011 aangepast met een detailplanning voor de komende 10 jaar (tot 2021) en een totaalopgave voor plannen na 2020. Deze informatie over plancapaciteit in de tijd is in tabel 7 weergegeven.

Tabel 7: Meerjarenplanning woningbouw												
Stand per 1/1/2011	Totale restcapaciteit in plannen	Gepland jaar van oplevering										
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021 of later
Assen	10.475	129	466	637	739	598	366	562	433	495	650	5.400
Bedum	784	94	82	114	72	90	50	60	50	40	40	92
Groningen	22.777	898	1.904	2.594	2.654	1.414	1.214	1.248	990	1.260	614	7.987
Haren	1.340	36	290	140	123	88	100	100	100	181	112	70
Hoogezand-Sappemeer	3.076	77	99	168	254	271	259	263	246	210	175	1.054
Leek	2.776	76	144	144	131	142	145	138	178	157	172	1.349
Noordenveld*	3.599	129	156	215	189	337	124	114	152	127	157	1.899
Slochteren	475	3	3	57	41	176	26	29	36	41	16	47
Ten Boer	660	32	44	38	29	25	27	29	32	35	27	342
Tynaarlo	2.503	72	93	214	339	497	325	212	160	114	112	365
Winsum	525	24	86	86	76	253	0	0	0	0	0	0
Zuidhorn	1.416	46	170	207	137	123	73	70	60	70	70	390
<b>Totaal RGA</b>	<b>50.406</b>	<b>1.616</b>	<b>3.537</b>	<b>4.614</b>	<b>4.784</b>	<b>4.014</b>	<b>2.709</b>	<b>2.825</b>	<b>2.437</b>	<b>2.730</b>	<b>2.145</b>	<b>18.995</b>
<b>in %-en</b>	<b>100%</b>	<b>3%</b>	<b>7%</b>	<b>9%</b>	<b>9%</b>	<b>8%</b>	<b>5%</b>	<b>6%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>4%</b>	<b>38%</b>

- In 2011 wordt een regionale woningproductie van ruim 1.600 woningen voorzien.
- In de komende 10 jaar wordt een productie van circa 31.400 woningen voorzien.
- Ongeveer 40% van de totale plancapaciteit heeft betrekking op de periode na 2020.
- Voor 2013 en 2014 wordt een relatief hoge woningproductie verwacht. Dit verschijnsel wordt ook wel de 'boeggolf' aan plannen genoemd.

<sup>10</sup> Kwantitatieve behoefte uitgaande van een huishoudensgroei van gemiddeld 1.980 per jaar.

Tabel 8 geeft de kwalitatieve samenstelling van de plancapaciteit van gemeentelijke plannen. De kwalitatieve aspecten zijn overigens niet door alle gemeenten voor alle plannen opgegeven<sup>11</sup>. 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 prijklassen worden gerealiseerd. De plannen die in de komende 10 jaar aan de orde zijn, zijn over het algemeen wel gespecificeerd. Tabel 8 geeft grofweg een beeld van wat er in kwalitatieve zin in de komende jaren in potentie op de markt kan komen.

Tabel 8: Plancapaciteit naar kwaliteit																			
Stand per 1/1/2011	restcapaciteit in plannen	Aantal vrije kavels	in % van de plancapaciteit	Huur				Koop											
				eengezins		appartement		appartement			rijwoning			2 <sup>1</sup> -kap			vrijstaand		
				sociaal	overig	sociaal	overig	goedkoop	middelduur	duur	goedkoop	middelduur	duur	goedkoop	middelduur	duur	goedkoop	middelduur	duur
Assen	10.475	905	9%	306	157	823	39	0	378	110	234	842	0	0	1.092	22	0	0	672
Bedum	784	92	12%	26	0	75	0	0	91	0	45	60	0	8	155	0	0	0	94
Groningen	22.777	1.097	5%	107	1.214	4.061	177	294	1.544	2.585	777	2.602	0	0	2.905	1.517	0	1.951	443
Haren	1.340	0	0%	52	0	82	64	0	75	203	0	9	3	0	52	96	0	60	379
Hoogezand-Sappemeer	3.076	452	15%	350	75	259	137	157	230	107	182	443	100	35	403	135	0	217	246
Leek	2.776	913	33%	437	14	0	37	7	129	69	198	300	7	0	478	62	0	0	1.038
Noordenveld	3.599	166	5%	170	8	294	34	7	105	0	0	102	0	0	257	8	0	0	248
Slochteren	475	29	6%	0	0	32	0	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	255	3
Ten Boer	660	44	7%	100	39	0	0	0	76	0	0	17	0	0	218	0	0	35	175
Tynaarlo	2.503	483	19%	255	41	20	20	0	48	127	85	4	86	0	339	216	0	4	831
Winsum	525	29	6%	29	0	27	0	0	54	0	37	6	0	8	42	0	37	0	10
Zuidhorn	1.416	0	0%	22	0	30	10	18	87	30	74	121	5	76	438	210	0	0	269
<b>Totaal RGA</b>	<b>50.406</b>	<b>4.210</b>	<b>8%</b>	<b>1.854</b>	<b>1.548</b>	<b>5.703</b>	<b>518</b>	<b>483</b>	<b>2.817</b>	<b>3.231</b>	<b>1.632</b>	<b>4.506</b>	<b>201</b>	<b>127</b>	<b>6.399</b>	<b>2.266</b>	<b>37</b>	<b>2.522</b>	<b>4.408</b>
				25%				75%											
in %'en	100%			5%	4%	15%	1%	1%	7%	8%	4%	12%	1%	0%	17%	6%	0%	7%	12%

In tabel 6 worden de volgende prijklassen onderscheiden:

Huurwoningen

- Sociaal: huur tot huurtoeslaggrens van €648
- Duur: huur vanaf de huurtoeslaggrens van €648

Koopwoningen

- Goedkoop: tot €160.000
- Middelduur: van €160.000 tot €275.000
- Duur: €275.000 en duurder

Uit tabel 6 blijkt het volgende:

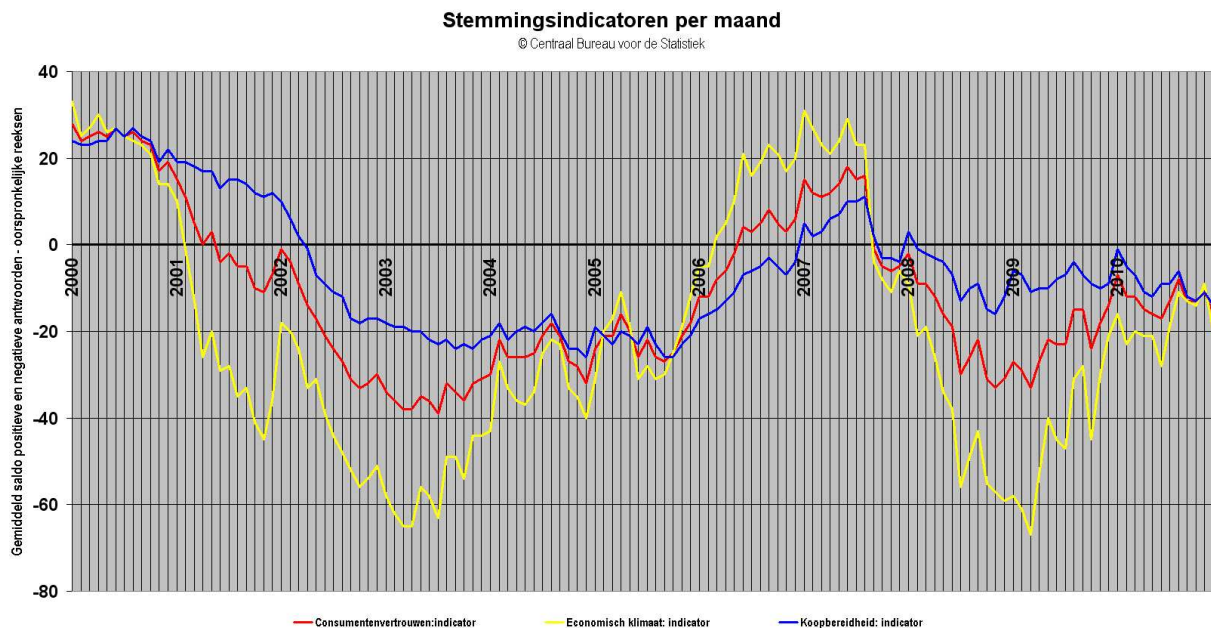
- Een zeer beperkt deel van de regionale plancapaciteit (8%) betreft particulier opdrachtgeverschap (kaveluitgifte voor particuliere woningbouw). Dit onderdeel is overigens niet door alle gemeenten ingevuld.
- de plancapaciteit voor huurwoningen is beperkt tot 25% van de totale plancapaciteit in de regio. Het betreft vooral sociale huurwoningen (79% van de huurwoningen). In de huursector ligt het accent op huurappartementen (65% van de capaciteit aan huurwoningen).
- 75% van de plancapaciteit betreft koopwoningen. Hiervan is 77% eengezinswoningen en 23% appartementen.
- Bij de plannen voor eengezins koopwoningen ligt het accent vooral op twee onder één kapwoningen (40%) en vrijstaande woningen (32%) in de middeldure respectievelijk dure prijklassen. Door een verbeterde specificatie van Meerstad is dit een beter beeld van de situatie dan in de vorige rapportage, toen het accent nog nadrukkelijk op rijenwoningen lag.
- 57% van de capaciteit voor koopwoningen betreft middeldure koopwoningen (tussen de €160.000 en €275.000), 35% betreft dure koop (€275.00 en duurder) en slechts 8% wordt gepland in de goedkope koopsector. Ook dit beeld is ten opzichte van de vorige rapportage, toen nog 64% in de dure koopsector zat, door een betere specificatie van Meerstad gewijzigd.

<sup>11</sup> Van de totale plancapaciteit is 76% gespecificeerd.

## 2. WONINGMARKTMONITOR

### 2.1. CONSUMENTENVERTROUWEN

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

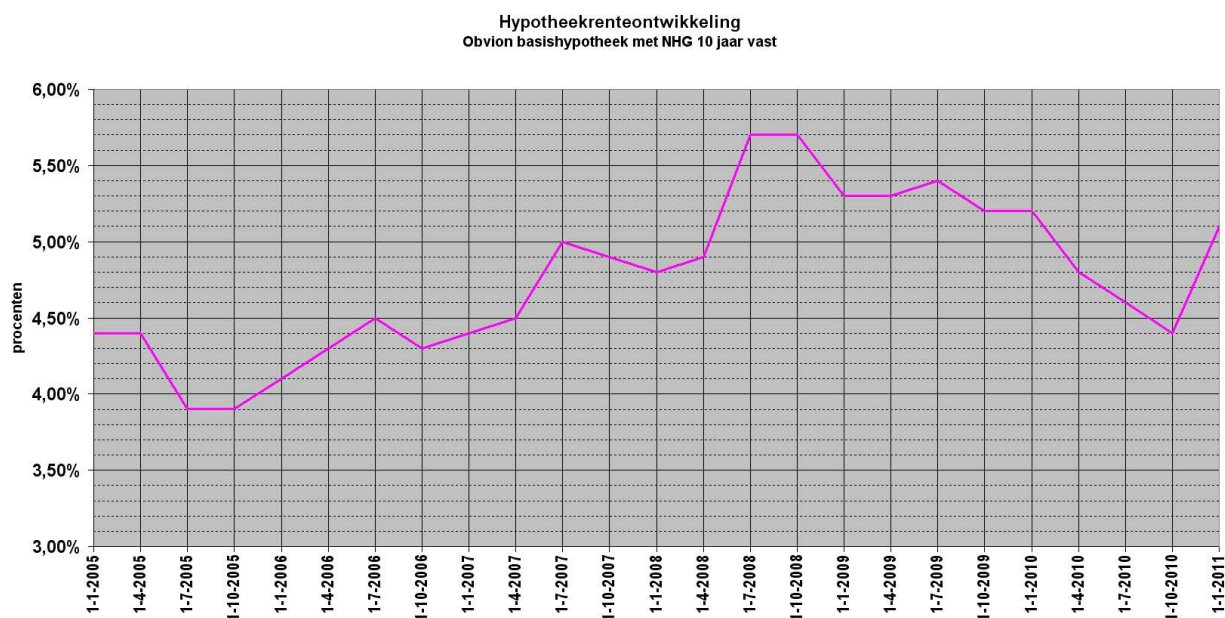


- Het consumentenvertrouwen en het vertrouwen in het economisch klimaat bereikte eind 2008 begin 2009 een dieptepunt. Sindsdien zitten deze indicatoren weer in de lift.
- Sinds begin 2010 was er weer sprake van enigszins afnemend vertrouwen, maar dit herstelde zich in de maand juli.
- Sinds medio 2010 laten de indicatoren weer een licht dalende tendens zien. In de maand december, aan het eind van het 4e kwartaal, daalde zowel de indicator voor het consumentenvertrouwen als die voor het economisch klimaat en de koopbereidheid relatief sterk na een voorzichtige opleving in november.
- Over geheel 2010 bezien was zowel het consumentenvertrouwen als het vertrouwen in het economisch klimaat gemiddeld duidelijk positiever dan in 2009. De koopbereidheid was echter in 2010 gemiddeld iets slechter dan in 2009.

## 2.2. HYPOTHEEKRENTE

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

- De hypotheekrente steeg tot medio 2008 naar een hoogtepunt, maar vertoonde tot voor kort een dalende tendens.
- In 2010 daalde de hypotheekrente relatief snel naar 4,4% in het 3<sup>e</sup> kwartaal.
- Daar is in het 4<sup>e</sup> kwartaal een einde aan gekomen met een vrij abrupte stijging naar 5,1%. Deze stijging werd volgens deskundigen veroorzaakt door een stijging van de rente op de kapitaalmarkt. De verwachting is dat de rente de komende jaren nog met 0,5 tot 1,5 procent gaat stijgen.
- Voor de situatie op de koopmarkt is dit, in combinatie met de per 1/1/2011 aangescherpte NHG-normen, een ontwikkeling die zeker niet bijdraagt aan een spoedig herstel.



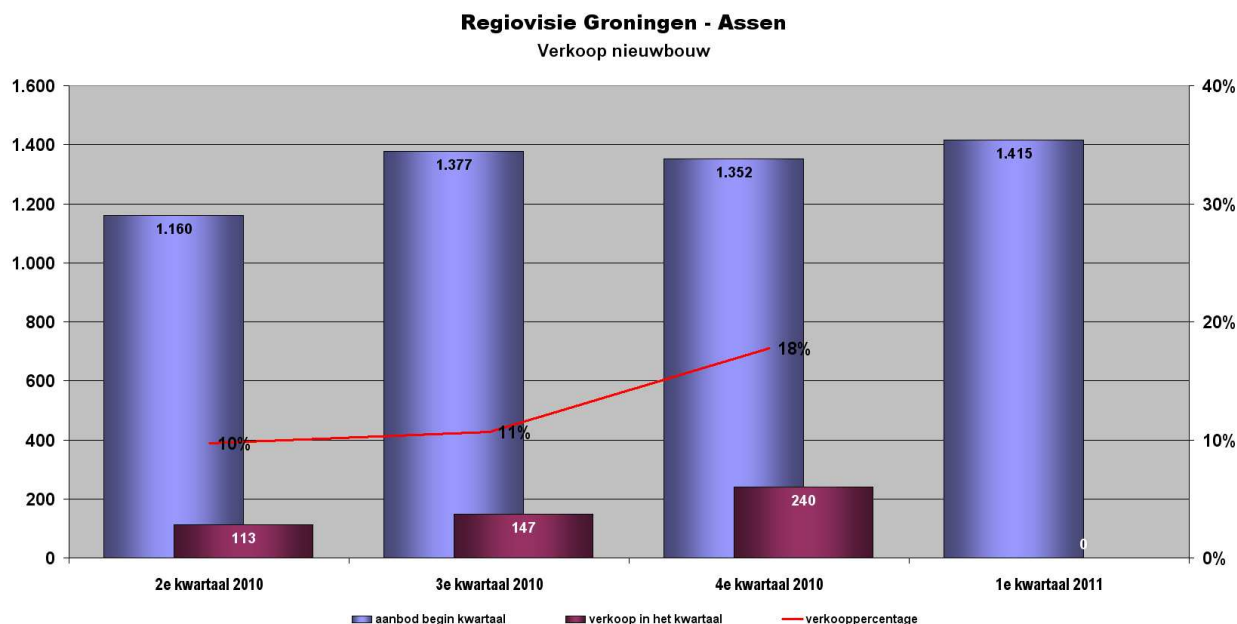
## 2.3. KOOPSECTOR

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

### 2.3.1. Verkoop nieuwbouw

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

Als marktindicator is in onderstaande grafiek het verkoopperscentage weergegeven. Op zich is het aantal verkochte woningen een interessant gegeven, maar uitgedrukt in procenten van het aanbod (verkoopperscentage) geeft het een zuivere vergelijkingsbasis en een goede indicatie over het functioneren van de koopmarkt. Na verloop van tijd zal deze grafiek een beeld geven van de ontwikkelingen. Op dit moment zijn alleen gegevens over de eerste drie kwartalen van 2010 beschikbaar. Voor de verkopen in de bestaande bouw wordt het functioneren van de markt op dezelfde wijze inzichtelijk gemaakt.



- In het 4<sup>e</sup> kwartaal werden in de regio 240 nieuwbouwwoningen verkocht, 93 (+63%) meer dan in het 3<sup>e</sup> kwartaal. Deze toename is vooral te danken aan toegenomen verkoop in de gemeenten Groningen (124), Haren (55) en Leek (26).
- Het aanbod nieuwe koopwoningen nam in het 4<sup>e</sup> kwartaal met 63 woningen (+5%) toe naar 1.415 woningen per 1/1/2011.
- Van het beschikbare aanbod aan het begin van het 4<sup>e</sup> kwartaal (1.352 woningen) werd 18% verkocht. Dat is een behoorlijke verbetering van het verkoopresultaat. Bij de bestaande bouw lag dit percentage in het 4<sup>e</sup> kwartaal op 23%.

In tabel 9 zijn de verkoopgegevens van de regionale nieuwbouw per gemeente weergegeven. Daarbij wordt tevens een specificatie van het beschikbare aanbod gegeven.

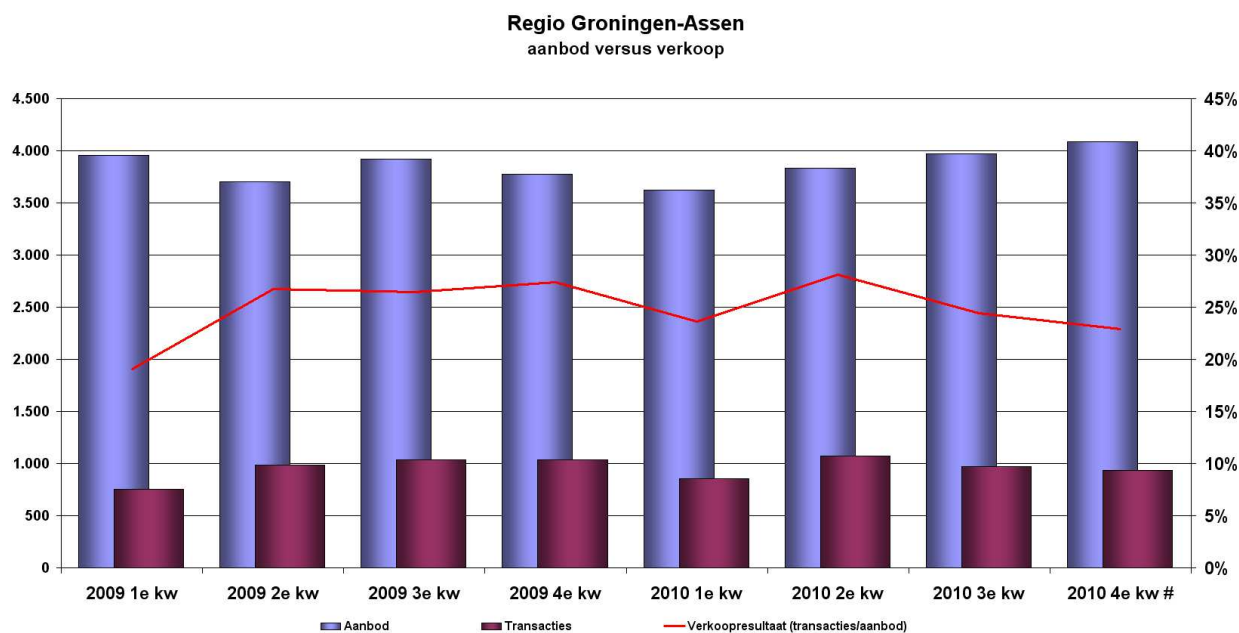
Tabel 9: Verkoopresultaat nieuwbouw										
	Plannen in verkoop					Beschikbaar aanbod per 1/1/2011 (nog te koop)				
	Totaal aantal woningen	Aantal verkocht in het 4e kwartaal 2010	Aantal in optie a/h eind v/h kwartaal	Totaal aantal tot nu toe verkocht	Percentage verkocht per 1/1/2011	Totaal nog te koop	appartementen	rijen	2 <sup>o</sup> -kap	vrijstaand
Assen	534	9	14	255	48%	279	144	85	33	17
Bedum	105	9	14	14	13%	91		29	60	2
Groningen	1.553	124	142	891	57%	662	415	189		58
Haren	87	55	13	56	64%	31			27	4
Hoogezand-Sappemeer	136	4	11	26	19%	110	34	24	7	45
Leek	187	26	9	71	38%	116	48		5	63
Noordenveld	117	5	1	83	71%	34	5	0	22	7
Slochteren	26	1	1	17	65%	9				9
Ten Boer	31	0	1	10	32%	21	15		6	
Tynaarlo	13	0	0	1	8%	12	0	0	2	10
Winsum	56	3	7	19	34%	37			12	25
Zuidhorn	54	4	6	41	76%	13				13
<b>Totaal RGA</b>	<b>2.899</b>	<b>240</b>	<b>219</b>	<b>1.484</b>	<b>51%</b>	<b>1.415</b>	<b>661</b>	<b>327</b>	<b>174</b>	<b>253</b>
In %-en						100%	47%	23%	12%	18%

- Per 1 januari 2011 zijn er in de regio 1.415 nieuwbouwwoningen in verkoop, 63 (+5%) meer dan aan het begin van het 4e kwartaal toen er 1.352 in verkoop waren.
- De toename van het aanbod in het 4<sup>e</sup> kwartaal is de resultante van:
  - a. een afname van aanbod in m.n. de gemeente Haren (-36/-54%), en
  - b. toename van aanbod in m.n. Assen (+34/+14%), Bedum (+29/+47%), Hoogezand-Sappemeer (+32/+41%) en Leek (+25/+27%).
- Van alle nieuwbouwplannen die in (actieve) verkoop zijn is per 1 januari 2011 51% verkocht, 2% meer dan een kwartaal eerder.
- 47% van het per 1 januari 2011 beschikbare aanbod bestaat uit koopappartementen. Het aantal appartementen in verkoop is ten opzichte van een kwartaal eerder weer iets toegenomen (+44/+7%). Dit type woning wordt nog steeds met name in Groningen en Assen relatief veel aangeboden (63% respectievelijk 52% van het beschikbare aanbod). Ook in absolute zin worden de meeste appartementen in Groningen en Assen aangeboden.
- Verder steeg het aanbod vrijstaande woningen in het 4<sup>e</sup> kwartaal van 228 aan het begin naar 253 (+25/+11%) aan het eind van het kwartaal.
- Het aanbod twee onder één kap nam met 9 woningen (-5%) af.

### 2.3.2. Verkoop bestaande bouw

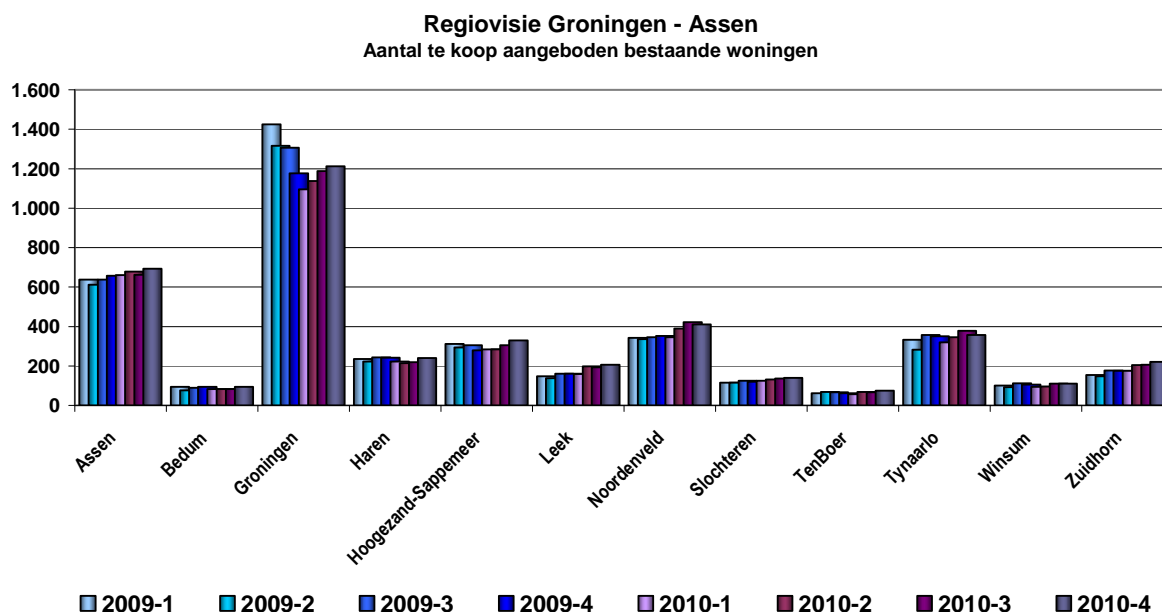
De verkoopresultaten van woningen in de bestaande voorraad worden in beeld gebracht op basis van NVM-cijfers. Dit betreft weliswaar niet alle verkopen, maar wel een groot deel. Landelijk heeft de NVM een marktaandeel van circa 65%.

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



- Aan het begin van het 4<sup>e</sup> kwartaal 2010 stonden in de regio 4.088 woningen te koop, 116 (+3%) meer dan aan het begin van het 3<sup>e</sup> kwartaal. Het totale regionale aanbod bestaande koopwoningen is daarmee sinds begin 2010 per saldo met 468 woningen (+13%) toegenomen. Gemiddeld was het aanbod per kwartaal in 2010 (3.878) nagenoeg net zo groot als in 2009 (3.838).
- In het 4<sup>e</sup> kwartaal werden 936 woningen uit de bestaande voorraad verkocht. Dat is ten opzichte van het 3<sup>e</sup> kwartaal een afname van 35 woningen, ofwel een afname van 4%.
- Uiteindelijk werden in 2010 in totaal 3.839 woningen verkocht, 24 meer dan in 2009. Daarmee lag de verkoop in 2010 nagenoeg op hetzelfde niveau als het jaar daarvoor.
- Door toename van het aanbod en afname van het aantal transacties daalde het verkoopresultaat in het 4<sup>e</sup> kwartaal van 24% naar 23%, een nieuw laagtepunt in de afgelopen zeven kwartalen.
- Ook het gemiddeld verkoopresultaat over 2010 (25%) was gelijk aan dat van 2009 (25%).

## Aanbod per gemeente



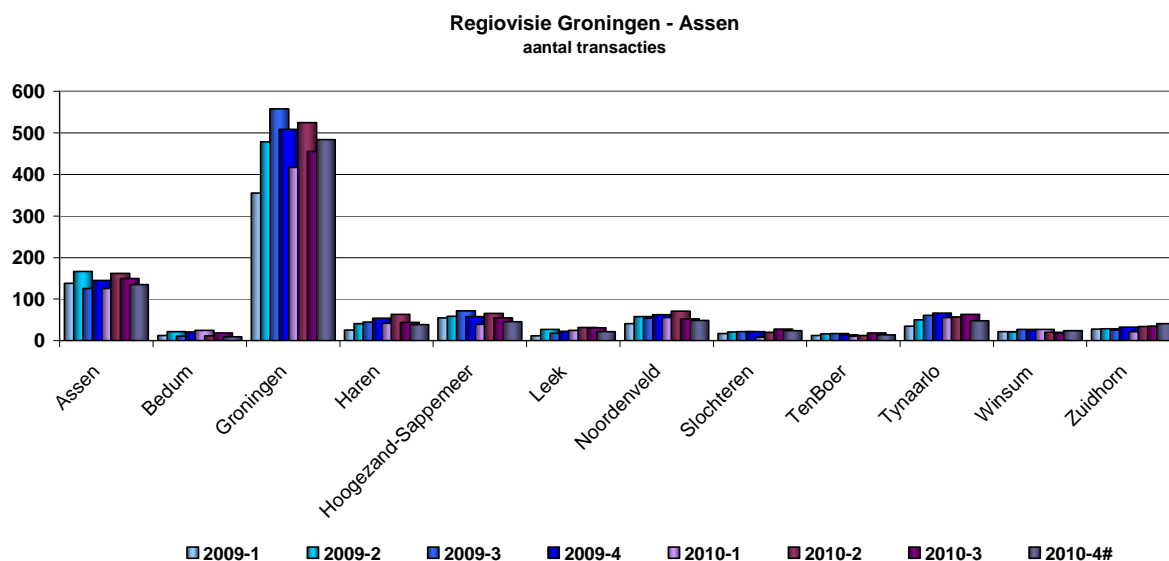
- In alle gemeenten, met uitzondering van Noordenveld en Tynaarlo, steeg het aanbod van het 3<sup>e</sup> op het 4<sup>e</sup> kwartaal. In de gemeenten Bedum (+11/13%), Haren (+21/10%), Hoogezand Sappemeer (+25/+8%), en Ten Boer (+8/+12%) steeg het aanbod duidelijk meer dan regionaal gemiddeld (3%).
- In absolute zin nam het aanbod in de gemeente Assen het meeste toe (+29/4%).
- Ten opzichte van 2009 was er in 2010 in de gemeenten Leek, Noordenveld, Slochteren en Zuidhorn sprake van een relatief grote toename van het aanbod. In de gemeente Groningen was daarentegen juist sprake van relatief grote afname van het aanbod.

**Tabel 10: Aanbod bestaande woningen (bron: NVM)**

Kwartaalcijfers										
	2009 1e kw	2009 2e kw	2009 3e kw	2009 4e kw	2010 1e kw	2010 2e kw	2010 3e kw	2010 4e kw #	4e kwrt '10 t.o.v. 3e kwrt '10	
Assen	638	612	637	658	661	678	663	692	29	4%
Bedum	94	76	88	95	83	82	83	94	11	13%
Groningen	1.426	1.317	1.306	1.177	1.095	1.139	1.189	1.213	24	2%
Haren	235	222	244	241	222	214	219	240	21	10%
Hoogezand-Sappemeer	312	294	305	280	284	283	305	330	25	8%
Leek	148	139	160	160	159	197	194	206	12	6%
Noordenveld	343	336	346	351	346	390	422	411	-11	-3%
Slochteren	115	115	124	119	124	132	136	140	4	3%
TenBoer	62	68	66	61	56	68	66	74	8	12%
Tynaarlo	332	282	356	350	321	346	378	358	-20	-5%
Winsum	100	92	111	105	95	96	110	110	0	0%
Zuidhorn	154	148	177	176	174	205	207	220	13	6%
<b>Totaal RGA</b>	<b>3.959</b>	<b>3.701</b>	<b>3.920</b>	<b>3.773</b>	<b>3.620</b>	<b>3.830</b>	<b>3.972</b>	<b>4.088</b>	<b>116</b>	<b>3%</b>



## Transacties per gemeente



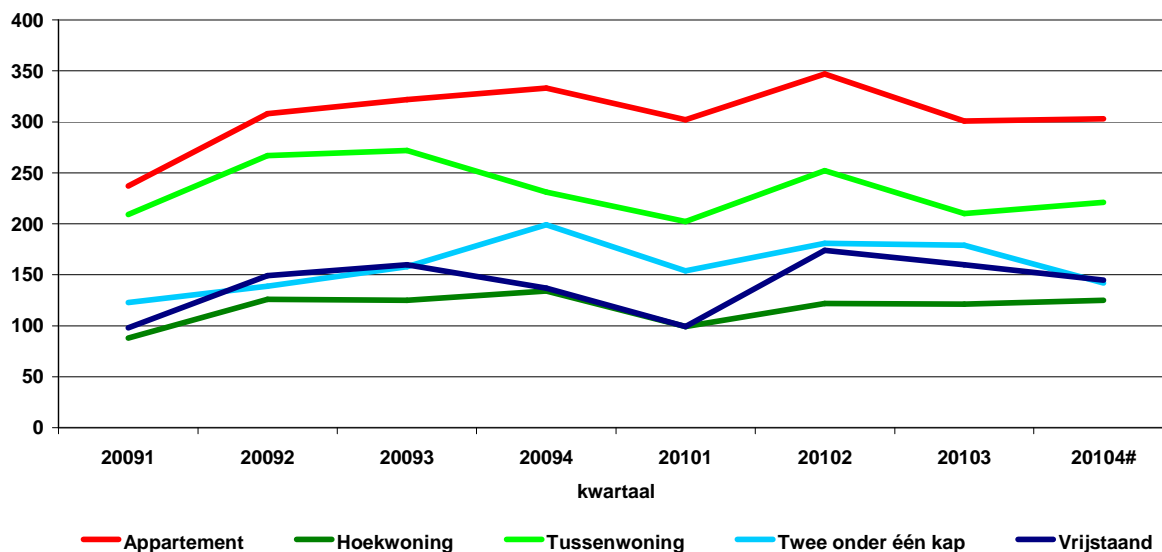
- Het aantal transacties (verkochte woningen) nam in 9 van 12 gemeenten af in het 4<sup>e</sup> kwartaal. In de gemeenten Groningen (+29/+6%), Winsum (+6/+33%) en Zuidhorn (+6/+17%) nam het aantal transacties juist toe.
- In de gemeenten Bedum, Leek, Ten Boer en Tynaarlo was sprake van een relatief grote afname van het aantal transacties.
- Ten opzichte van 2009 was er in 2010 in de gemeenten Haren, Leek en Zuidhorn sprake van een relatief grote toename van het aantal transacties.

**Tabel 11: Aantal verkochte woningen (bron: NVM)**

Kwartaalcijfers									
	2009 1e kw	2009 2e kw	2009 3e kw	2009 4e kw	2010 1e kw	2010 2e kw	2010 3e kw	2010 4e kw #	4e kwrt '10 t.o.v. 3e kwrt '10
Assen	138	167	126	145	126	162	150	135	-15 -10%
Bedum	13	22	11	21	25	12	19	10	-9 -47%
Groningen	355	478	558	508	417	525	455	484	29 6%
Haren	26	41	45	54	42	64	44	39	-5 -11%
Hoogezand-Sappemeer	55	59	72	58	40	66	55	46	-9 -16%
Leek	12	27	18	23	25	32	31	22	-9 -29%
Noordenveld	41	58	54	63	56	71	53	49	-4 -8%
Slochteren	17	21	22	22	9	20	28	24	-4 -14%
TenBoer	13	16	17	14	11	13	19	14	-5 -26%
Tynaarlo	35	50	61	67	56	57	64	48	-16 -25%
Winsum	22	21	27	26	27	20	18	24	6 33%
Zuidhorn	28	29	26	33	22	34	35	41	6 17%
<b>Totaal RGA</b>	<b>755</b>	<b>989</b>	<b>1.037</b>	<b>1.034</b>	<b>856</b>	<b>1.076</b>	<b>971</b>	<b>936</b>	<b>-35 -4%</b>

## Transacties naar woningtype

Aantal verkochte woningen naar woningtype (bron NVM)

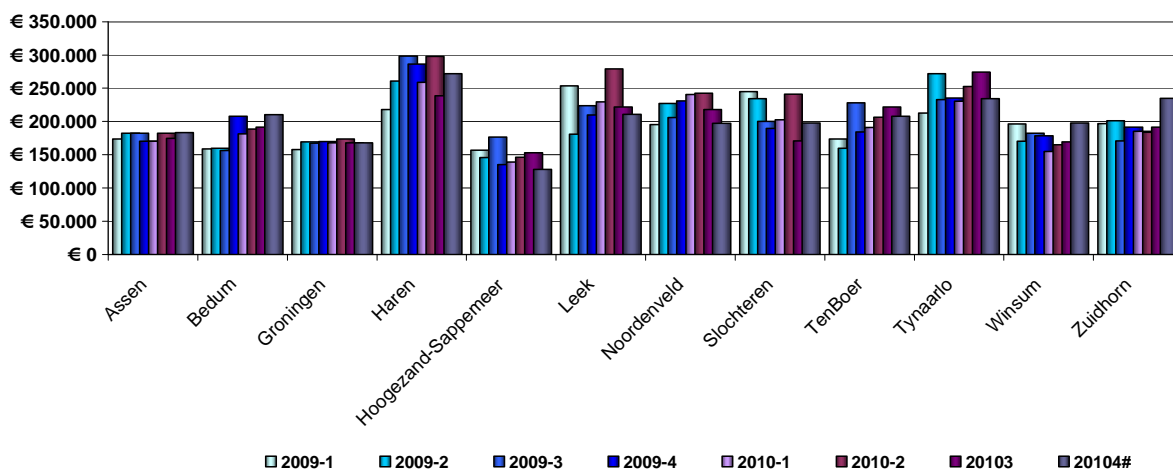


- In het 4<sup>e</sup> kwartaal werden minder twee onder één kap (-21%) en vrijstaande woningen (-9%) verkocht dan in het 3<sup>e</sup> kwartaal. Hoekwoningen (+3%) en tussenwoningen (+5%) werden iets beter verkocht.
- Ten opzichte van 2009 werden in 2010 meer twee onder één kap (+6%), vrijstaande woningen (+6%) en appartementen (+4%) verkocht dankzij de opleving van de verkoop van deze woningtypen in het 3<sup>e</sup> kwartaal. Hoekwoningen (-1%) en vooral tussenwoningen (-10%) werden juist minder verkocht.

## Prijzontwikkeling

- In bovenstaande grafiek met mediane<sup>12</sup> transactieprijzen per gemeente is, ondanks de marktsituatie, eigenlijk geen duidelijke prijscorrectie waar te nemen.
- In de gemeenten Bedum, Slochteren, Winsum en Zuidhorn steeg de mediane transactieprijzen in 4<sup>e</sup> kwartaal.
- In Haren, Hoogezand, Leek, Noordenveld, Ten Boer en Tynaarlo daalde de mediane

Regiovisie Groningen - Assen  
mediane transactieprijzen

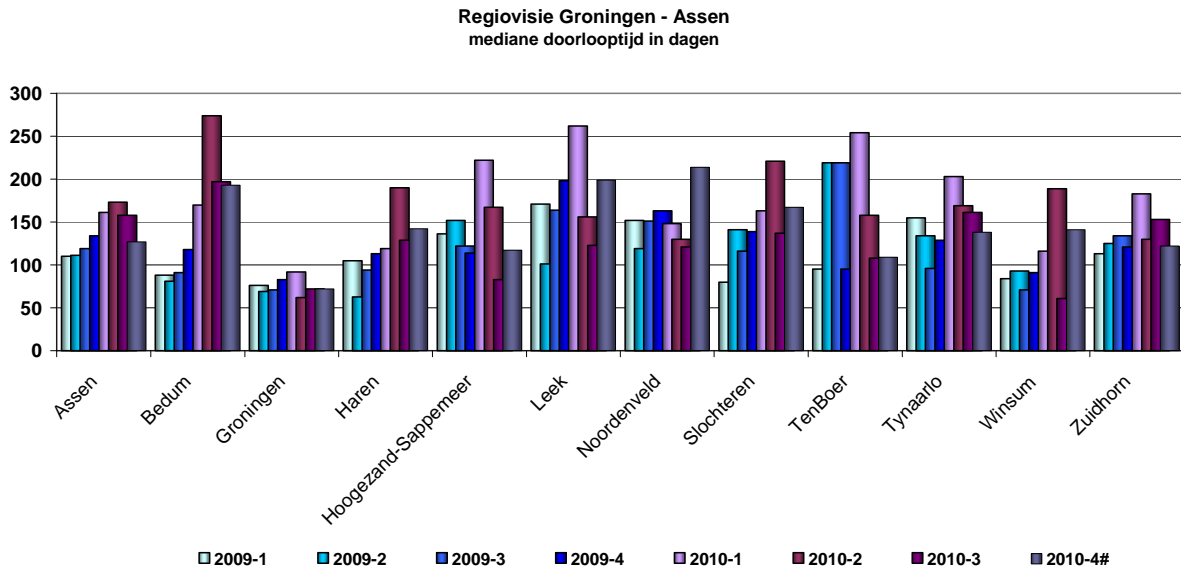


<sup>12</sup> **Mediaan:** de NVM geeft de verkoopprijs van de gemiddelde woning (mediaan=middelste waarneming in de oplopende reeks) in plaats van de gemiddelde waarde van de verkoopprijzen (rekenkundig gemiddelde).

transactieprijs in het 4<sup>e</sup> kwartaal.

- In de gemeenten Assen en Groningen is de transactieprijs, ook over langere tijd bezien, vrij constant.
- Wanneer we de mediane transactiepreisen in 2010 vergelijken met 2009 dan blijkt dat deze in Hoogezand-Sappemeer (-8%), Slochteren (-7%) en Winsum (-6%) lager waren dan in 2009. In de overige gemeenten lagen de mediane transactiepreisen boven het niveau van 2009. In de gemeenten Bedum (+13%), Leek (+9%) en Ten Boer (+11%) relatief ver boven het niveau van 2009.

## Doorlooptijden



- In de gemeenten Assen, Tynaarlo en Zuidhorn was sprake van een duidelijke afname van de doorlooptijd in het 4<sup>e</sup> kwartaal.
- In Hoogezand-Sappemeer, Leek, Noordenveld, Slochteren en Winsum de doorlooptijd juist duidelijk toe.
- Net als in het vorige kwartaal werden woningen in Groningen in het 4<sup>e</sup> kwartaal het snelst verkocht (72 dagen). In de gemeente Noordenveld duurde dat het langst (214 dagen).
- Wanneer we de gemiddelde doorlooptijden in 2010 vergelijken met 2009, dan blijkt dat de doorlooptijden in 2010 in alle gemeenten, met uitzondering van Groningen, langer waren dan in 2009.

## 2.4. 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 zijn aangeleverd<sup>13</sup>.

Voor de vraagzijde wordt als indicator het aantal nieuwe inschrijvingen per kwartaal gehanteerd.

Daarbij worden een tweetal 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 dubbel telling.

Het aanbod wordt in beeld gebracht door het aantal mutaties (woningen die vrijkomen voor verhuur).

Tabel 12: Regionale voorraad sociale huurwoningen

gemeente	aantal woningen				regionaal aandeel in procenten		
	1-1-2009	1-1-2010	mutatie 2010	1-1-2011	1-1-2009	1-1-2010	1-1-2011
Assen	7.939	7.931	-46	7.885	13,1%	13,1%	13,0%
Bedum	932	968	45	1.013	1,5%	1,6%	1,7%
Groningen	34.523	34.733	396	35.129	57,1%	57,6%	57,8%
Haren	1.000	989	-3	986	1,7%	1,6%	1,6%
Hoogezand-Sappemeer	5.426	5.217	-69	5.148	9,0%	8,6%	8,5%
Leek	1.539	1.519	-10	1.509	2,5%	2,5%	2,5%
Noordenveld	2.663	2.635	-50	2.585	4,4%	4,4%	4,3%
Slochteren	1.219	1.212	13	1.225	2,0%	2,0%	2,0%
Ten Boer	398	398	-2	396	0,7%	0,7%	0,7%
Tynaarlo	2.142	2.106	19	2.125	3,5%	3,5%	3,5%
Winsum	1.391	1.391	-2	1.389	2,3%	2,3%	2,3%
Zuidhorn	1.292	1.238	195	1.433	2,1%	2,1%	2,4%
<b>Totaal RGA</b>	<b>60.464</b>	<b>60.337</b>	<b>486</b>	<b>60.823</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

De woningcorporaties die gegevens voor deze monitor hebben geleverd beheren gezamenlijk 60.823 sociale huurwoningen in het regiovisiegebied<sup>14</sup>. Verreweg het grootste deel (58%) van die voorraad staat in de gemeente Groningen.

- De voorraad sociale huurwoningen nam in 2010 per saldo met 486 woningen (+0,8%) toe. Dit is de resultante van nieuwbouw, sloop en verkoop van sociale huurwoningen.
- Met name de groei in de gemeenten Groningen (+1,1%) en Zuidhorn (+16%) droegen hieraan bij.

<sup>13</sup> Het betreft de corporaties Wold & Waard, Stichting Woningbouw Slochteren, Talma, Stichting Eelder Woningbouw, Wierden en Borgen, Woonborg, Actium, Lefier, Patrimonium, Huismeesters, Nijestee en Woonstade.

<sup>14</sup> Landelijk opererende corporaties en corporaties met een beperkt bezit in het gebied zijn buiten beschouwing gelaten.

### 2.4.1. Vraag (nieuwe ingeschreven woningzoekenden)

Het aantal nieuwe inschrijvingen (indicator voor de vraagontwikkeling) wordt door enkele corporaties (Actium en Woonborg) niet per gemeente aangeleverd. Dit heeft te maken met het gehanteerde woonruimteverdelingsmodel in combinatie met het in meerdere gemeenten werkzaam zijn. Het aantal nieuwe inschrijvingen wordt door die corporaties voor hun gehele werkgebied aangeleverd en in onderstaande tabel weergegeven onder 'niet gespecificeerde gemeenten'. Hierdoor wordt het aantal nieuwe inschrijvingen niet vermeld voor de gemeenten Assen, Haren en Noordenveld en is het aantal in Tynaarlo niet 'volledig'.

gemeente	2009 1e kwartaal	2009 2e kwartaal	2009 3e kwartaal	2009 4e kwartaal	2010 1e kwartaal	2010 2e kwartaal	2010 3e kwartaal	2010 4e kwartaal	4e kwrt t.o.v. 3e kwrt 2010	
Assen								0		
Bedum	65	60	63	46	64	62	75	77	2	3%
Groningen	3.873	2.993	3.411	3.209	3.966	3.314	3.702	3371	-331	-9%
Haren								0		
Hoogezand-Sappemeer	447	372	366	358	382	349	339	307	-32	-9%
Leek	110	123	89	93	114	116	105	114	9	9%
Noordenveld								0		
Slochteren	60	49	67	59	57	59	67	57	-10	-15%
Ten Boer	29	26	15	20	25	27	19	19	0	0%
Tynaarlo	48	56	68	63	63	68	73	67	-6	-8%
Winsum	60	47	72	72	72	48	74	74	0	0%
Zuidhorn	82	81	69	67	67	57	67	60	-7	-10%
Niet gespecificeerde gemeenten	876	819	732	740	1.398	981	1.058	980	-78	-7%
<b>Totaal RGA</b>	<b>5.650</b>	<b>4.626</b>	<b>4.952</b>	<b>4.727</b>	<b>6.208</b>	<b>5.081</b>	<b>5.579</b>	<b>5.126</b>	<b>-453</b>	<b>-8%</b>
<b>index</b>	<b>100%</b>	<b>82%</b>	<b>88%</b>	<b>84%</b>	<b>110%</b>	<b>90%</b>	<b>99%</b>	<b>91%</b>		

- In het 4<sup>e</sup> kwartaal 2010 schreven zich bij de woningcorporaties in de regio 5.126 mensen in voor een sociale huurwoning, ruim 450 minder dan in het 3<sup>e</sup> kwartaal.
- In 2009 werden 19.955 nieuwe inschrijvingen geregistreerd. In 2010 waren dat er 21.994, ruim 2.000 (+10%) meer dan in 2009.
- Daarmee was 'de vraag' naar huurwoningen in 2010 groter dan in 2009.

## 2.4.2. Aanbod (nieuwe verhuringen)

Om de situatie per gemeente vergelijkbaar te maken zijn in tabel 9 de mutatiepercentages<sup>15</sup> per gemeente gegeven. Mutatiepercentages 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.

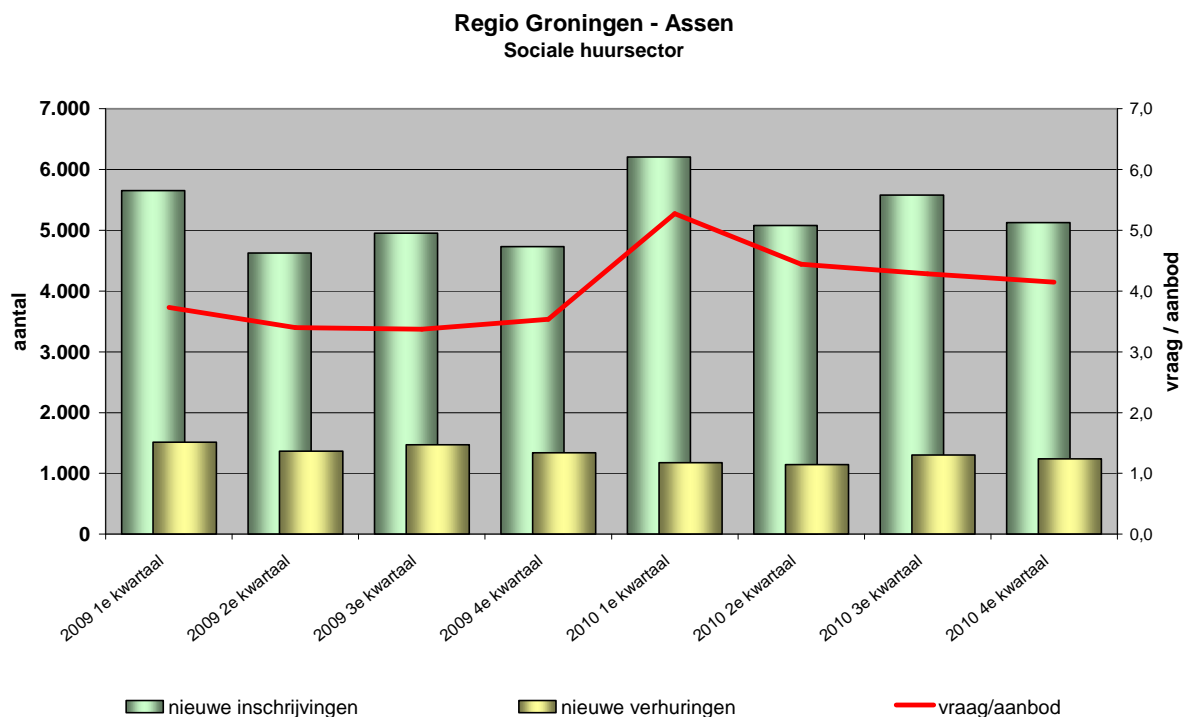
gemeente	2009 1e kwartaal	2009 2e kwartaal	2009 3e kwartaal	2009 4e kwartaal	2010 1e kwartaal	2010 2e kwartaal	2010 3e kwartaal	2010 4e kwartaal	4e kwrt t.o.v. 3e kwrt 2010	
Assen	10,0%	12,8%	10,7%	9,4%	9,0%	7,6%	8,1%	6,6%	-1,5%	-18%
Bedum	6,9%	9,4%	12,9%	7,3%	6,2%	4,1%	9,1%	12,0%	2,9%	32%
Groningen	9,6%	7,9%	9,8%	8,9%	7,6%	7,7%	9,1%	8,7%	-0,5%	-5%
Haren	8,0%	9,6%	10,8%	12,0%	8,5%	8,5%	6,9%	3,6%	-3,2%	-47%
Hoogezand-Sappemeer	17,3%	13,9%	10,9%	10,0%	7,4%	5,4%	10,4%	8,4%	-2,0%	-19%
Leek	6,8%	3,9%	8,8%	5,5%	9,5%	6,1%	1,6%	7,1%	5,5%	350%
Noordenveld	4,7%	5,4%	7,7%	6,8%	5,2%	5,8%	5,9%	5,9%	0,0%	0%
Slochteren	10,5%	10,5%	9,8%	5,9%	8,3%	9,2%	7,9%	7,3%	-0,7%	-8%
Ten Boer	9,0%	8,0%	7,0%	10,1%	9,0%	4,0%	6,0%	4,0%	-2,0%	-33%
Tynaarlo	6,3%	7,5%	6,3%	8,6%	6,3%	5,1%	7,0%	9,1%	2,1%	30%
Winsum	13,8%	6,9%	5,8%	13,8%	10,4%	9,2%	9,5%	11,8%	2,3%	24%
Zuidhorn	11,8%	10,2%	9,0%	3,7%	11,3%	22,3%	9,0%	7,4%	-1,6%	-18%
<b>Totaal RGA</b>	<b>10,0%</b>	<b>9,0%</b>	<b>9,7%</b>	<b>8,8%</b>	<b>7,8%</b>	<b>7,6%</b>	<b>8,6%</b>	<b>8,2%</b>	<b>-0,4%</b>	<b>-5%</b>

- In het 4<sup>e</sup> kwartaal 2010 daalde het mutatiepercentage van 8,6% naar 8,2%, er werd 5% minder gemuteerd dan in het voorgaande kwartaal.
- Het regionale mutatiepercentage was in 2010 met gemiddeld 8,1% per kwartaal, lager dan in 2009 toen het mutatiepercentage op gemiddeld 9,4% lag. In 2010 werd 14% minder gemuteerd dan in 2009. In 2010 was er sprake van een verminderd aanbod.
- Het aantal mutaties nam in de afgelopen twee jaar in absolute zin af van 1.515 in het eerste kwartaal 2009 naar 1.237 in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2010, een afname met 18%.
- De mutatiepercentages in de gemeenten Bedum (12,0%) en Winsum (9,5%) lagen in het 4<sup>e</sup> kwartaal duidelijk boven het regionale mutatiepercentage van 8,6%. In deze gemeenten was dus relatief meer aanbod dan regionaal gemiddeld.
- Het laagste mutatiepercentage werd in het 4<sup>e</sup> kwartaal gemeten in de gemeente Ten Boer, het hoogste in de gemeente Bedum.
- Van 2009 op 2010 werd in de gemeenten Assen, Haren, Hoogezand-Sappemeer en Ten Boer een relatief sterke afname van het mutatiepercentage waargenomen.
- De gemeente Zuidhorn had in 2010 gemiddeld het hoogste mutatiepercentage (12,5%). De gemeente Noordenveld had gemiddeld het laagste mutatiepercentage (5,7%).

<sup>15</sup> Aantal nieuwe verhuringen / de omvang van de voorraad

### 2.4.3. Vraag / aanbod

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



- We zien in grote lijnen sinds het 2<sup>e</sup> kwartaal 2009 een stijgende vraag en sinds het 3<sup>e</sup> kwartaal 2009 een afnemend aanbod. De spanningsindicator (vraag/aanbod) vertoont vanaf het derde kwartaal 2009 een stijgende tendens met een 'spanningspiek' in het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2010.
- In het 3<sup>e</sup> en 4<sup>e</sup> kwartaal 2010 nam de spanning heel licht af van 4,4 in het 2<sup>e</sup> naar 4,3 in het 3<sup>e</sup> naar 4,1 in 4<sup>e</sup> kwartaal.
- Over geheel 2010 bezien was er sprake van een groter spanning op in de sociale huursector dan in 2009. Dit was een gevolg van een gemiddeld grotere vraag en minder aanbod.

### 3. RESUME

#### Woningbouw

- In het 4<sup>e</sup> kwartaal 2010 werden voor ruim 600 woningen **bouwvergunningen** verleend. Dat bracht het totaal aantal woningen waarvoor in 2010 vergunning werd verleend op ruim 1.300, een lichte verbetering ten opzichte van 2009.
- Het aantal woningen in de **pijplijn** daalde in het 4<sup>e</sup> kwartaal naar 2.555 woningen per 1/1/2011. Dat is minder dan een jaarproductie volgens de vigerende afspraken (2.900 woningen).
- In het 4<sup>e</sup> kwartaal 2010 werden bijna 1.000 woningen **gereedgemeld**, waarmee de woningproductie in 2010 uitkwam op ruim 1.500 woningen. Dat is 48% minder dan in regionaal verband afgesproken (2.900). Met name in de koopsector zijn veel minder woningen opgeleverd dan gebruikelijk.
- De regionale **woningvoorraad** nam in 2010 per saldo met bijna 900 woningen toe, een groei van 0,4%. Daarmee lag de groei ver onder het gebruikelijke niveau in de vijf voorafgaande jaren (1.650 woningen / 0,8% per jaar). In dat opzicht is de relatief sterke groei van het aantal **inwoners** in 2010 opvallend. De regionale bevolking groeide vorig jaar met bijna 3.300 inwoners (0,7%), waar in de afgelopen vijf jaar een gemiddelde groei van ruim 2.000 inwoners (0,5%) gebruikelijk was.
- De regiogemeenten hebben gezamenlijk voor ruim 50.000 woningen aan **plannen** in de planning, waarvan ruim 31.000 zijn gepland in de komende 10 jaar.
- Circa 42% van de capaciteit zit in plannen in bestaand bebouwd gebied (35% op inbreidingslocaties en 7% op herstructureringslocaties), ruim 58% betreft nieuwe uitleglocaties.
- Een aanzienlijk deel van de capaciteit (48%) betreft potentiële plannen. Slechts 25% van de capaciteit is hard, dat wil zeggen er is tenminste sprake van direct bouwrecht.
- De plancapaciteit bestaat grotendeels (75%) uit koopwoningen. De plancapaciteit voor huurwoningen is beperkt tot 25% van de plancapaciteit, waarbij het accent op huurappartementen ligt.
- De woningproductie 2011 wordt op grond van de gemeentelijke opgaven geraamd op circa 1.600 woningen, nog steeds fors minder dan in regionaal verband afgesproken.

#### Woningmarkt

- Het **consumentenvertrouwen** nam in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2010 af. Gemiddeld was het vertrouwen van de consument in 2010 nog steeds negatief, maar wel duidelijk positiever als in 2009. Dit vertaalde zich echter nog niet in verhoogde koopbereidheid.
- De **hypotheekrente** steeg in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2010 plotseling van 4,4% naar 5,1%. Voor het herstel van de koopmarkt is dit, samen met de aanscherping van de NHG-normen per 1/1/2011, een zorgelijke ontwikkeling.
- Het aanbod<sup>16</sup> **nieuwbouw koopwoningen** in de regio is in het 4<sup>e</sup> kwartaal met 63 woningen / 5% toegenomen. Per 1 januari 2011 stonden in de regio 1.415 nieuwe woningen te koop.
- In het 4<sup>e</sup> kwartaal 2010 werden 240 nieuwe woningen verkocht, 63% meer dan in het 3<sup>e</sup> kwartaal.
- Het verkooppercentage steeg van 11% in 3<sup>e</sup> naar 18% in het 4<sup>e</sup> kwartaal en betekent weer een lichte verbetering van het verkoopresultaat van nieuwbouw.
- Het aanbod **bestaande koopwoningen** neemt sinds begin 2010 geleidelijk aan toe. Aan het begin van 4<sup>e</sup> kwartaal stonden in de regio 4.088 bestaande woningen te koop, 468 (+13%) meer dan aan het begin van het jaar.
- In het 4<sup>e</sup> kwartaal werden 936 bestaande koopwoningen verkocht, 4% minder dan in het 3<sup>e</sup> kwartaal. In 2010 werden uiteindelijk 3.839 woningen verkocht, nagenoeg net zoveel als in 2009, toen het vertrouwen van de consument duidelijk slechter was.

---

<sup>16</sup> Actief in verkoop



- Het verkooppercentage daalde van 24% in het 3<sup>e</sup> naar 23% in het 4<sup>e</sup> kwartaal en betekent een lichte verslechtering van het verkoopresultaat. Het verkooppercentage lag in 2010 met gemiddeld 25% per kwartaal op exact hetzelfde niveau als in 2009.
- In de **sociale huursector** nam de voorraad woningen in de regio in 2010 per saldo met bijna 490 woningen toe. Per 1/1/2011 telde de regio ruim 60.800 sociale huurwoningen.
- In 2010 was er sprake van een grotere spanning in de sociale huursector.
- In het 4<sup>e</sup> kwartaal 2010 nam de spanning iets af als gevolg van minder nieuwe inschrijvingen.
- Het rijk heeft de toewijzingseisen voor de sociale huursector per 1 januari 2011 aangescherpt. Corporaties worden geacht 90% van de vrijkomende woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614,-. Of deze maatregel zal leiden tot een verminderde druk op de sociale huursector zal de komende tijd blijken.

Alles overziende zijn er met de nodige kanttekeningen een paar lichtpuntjes: de toename in de vergunningverlening en het verbeterde verkoopresultaat bij nieuwbouwwoningen.

Zorgelijk voor het herstel van de koopmarkt is de stijgende hypotheekrente en de strengere eisen en normen voor het verkrijgen van een hypotheek.

Ook voor 2011 wordt een aanzienlijk lagere woningproductie voorzien dan in regionaal verband afgesproken. De voorraadgroei zal daarmee wederom onvoldoende zijn om de voorspelde groei van het aantal huishoudens (ruim 2.000 per jaar) te huisvesten. Daarnaast hebben woningcorporaties per 1 januari 2011 te maken met door het rijk aangescherpte toewijzingseisen. Grote vraag is wanneer het echt gaat knellen op de woningmarkt en huishoudens huisvestingsproblemen krijgen.