

WONINGMARKTMONITOR

1 – 2018



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

oktober 2018

Colofon

Regio Groningen Assen
Postbus 610
9700 AP Groningen

Oosterstraat 56 A
Groningen

T: 050-3164289
E: info@regiogroningenassen.nl

Status: vastgesteld
Datum: 9 november 2018



INHOUDSOPGAVE

Samenvatting.....	2
Inleiding	5
1. Woningbouwmonitor	7
1.1. Regionale nieuwbouwplanning en -programmering.....	7
1.2. Verleende bouwvergunningen	12
1.3. Woningproductie	16
1.4. De pijplijn	18
2. Overige regionale ontwikkelingen	20
2.1. Suburbanisatie	20
2.2. Huisvesting statushouders.....	21
3. Woningmarktmonitor.....	23
3.1. Invloedsfactoren.....	23
3.1.1. Consumentenvertrouwen	23
3.1.2. Hypotheekrente	24
3.1.3. Overige factoren	24
3.2. Koopsector.....	26
3.2.1. Verkoop bestaande bouw.....	26
3.2.2. Verkoop nieuwbouw.....	35
3.2.3. Kavelverkoop.....	40
3.3. Sociale huursector.....	43
3.3.1. Vraag / aanbod	43
3.3.2. De vraag.....	44
3.3.3. Het aanbod	45

SAMENVATTING

Algemeen

Het monitoren van woningbouw en woningmarkt is één van de instrumenten om te komen tot tijdige signalering van ontwikkelingen en een betere woningbouwafstemming in de regio.

Eind 2012 werden in de regio nieuwe afspraken gemaakt over de regionale en gemeentelijke woningbouwopgaven. Sindsdien richt de regio zich op een destijds 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.

Uit de vorig jaar afgeronde 'Woningmarktanalyse Regio Groningen-Assen 2017-2030'¹ is gebleken dat de netto uitbreidingsbehoefte in de regio inmiddels groter blijkt te zijn dan de in 2012 afgesproken aantallen, namelijk circa 2.070 tot 2.450 woningen per jaar. Met name de behoefte in de stad Groningen is volgens de analyse aanzienlijk toegenomen. Daar staat tegenover dat de behoefte in een aantal gemeenten in de noord- en oostflank van de regio nu juist lager wordt geraamd dan destijds afgesproken. De woningmarktanalyse is inmiddels vertaald in het 'Regionaal Woondocument Regio Groningen-Assen', die in het afgelopen halfjaar werd vastgesteld.

In deze monitor wordt bericht over de toenemende bouwactiviteit in de regio in het afgelopen halfjaar. De koopmarkt in met name Groningen is met uitzonderlijk hoge verkoopresultaten en extreem korte doorlooptijden al langer duidelijk overspannen. Het beperkte aanbod draagt in belangrijke mate bij aan deze situatie en resulteerde het afgelopen halfjaar voor het eerst in een afname van het aantal verkochte woningen. De gespannen woningmarktsituatie in de stad Groningen straalt ook uit naar de omliggende gemeenten in de regio.

Sinds 2016 wordt in de monitor aandacht besteed aan de effecten van de aardbevingsproblematiek van de risicogemeenten in de noord- en oostflank van de regio. Uit het recentelijk uitgebrachte "Woningmarkt- en bewonersonderzoek Noord- en Midden-Groningen" zijn deze effecten onderzocht en is geconstateerd dat er door een falend marktmechanisme sprake is van vraaguitval in de sociale huursector en stagnatie op de koopmarkt.

Woningbouw

- In de periode 2012 t/m 2017 werden in de regio netto circa 2.650 (33%) minder woningen toegevoegd dan in 2012 was afgesproken. Met name in de Noord- en Oostflank van de regio werden relatief veel minder woningen toegevoegd dan afgesproken. Alleen in de Zuidwestflank werden de afgesproken aantallen bijna gehaald.
- De actuele regionale netto uitbreidingsbehoefte in de periode 2018 t/m 2030 is in het Regionaal Woondocument geraamd tussen de 26.900 en 31.800 woningen. Veruit het grootste deel van deze behoefte zit in de stad Groningen (75% - 69%).
- Voor de komende vijf jaar (t/m 2022) zitten ruim 16.500 woningen in de planning, ruim voldoende om te kunnen voorzien in de actuele woningbehoefte zoals vastgesteld in het Regionaal Woondocument. Ook in de stad Groningen zit voor de korte termijn voldoende plancapaciteit in de planning.
- Over langere termijn bezien omvat de regionale woningbouwplanning plannen met een totale netto capaciteit voor 24.620 woningen tot en met het jaar 2030. Dat zijn 2.150 tot 7.150 woningen te weinig om te kunnen voorzien in de vastgestelde actuele behoefte. Het is met name in de stad Groningen waar op termijn een aanzienlijk tekort aan plancapaciteit aan de orde is. Tegelijkertijd is in de Noord- en Oostflank van de regio sprake van aanzienlijke overschotten aan plancapaciteit ten opzichte van de actuele behoefte.
- De bouwactiviteit in de regio laat sinds 2013 een stijgende tendens zien.
- In de 1^e helft van 2018 werd in de regio voor 1.551 woningen **bouwvergunning** verleend, 90% meer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- In het afgelopen halfjaar werden 1.190 huurwoningen vergund, 200% meer dan gemiddeld in de 5 voorgaande jaren. Het aantal vergunde koopwoningen bleef echter beperkt tot 361, 14% minder dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- Het afgelopen halfjaar werden in de regio 937 **nieuwe woningen** opgeleverd, 24% meer dan gemiddeld in de afgelopen jaren.

¹ KAW / Weusthuis & Partners 2017 Nadere analyse van het woningmarktonderzoek Companen 2015 met aanbevelingen over de regionale sturing op woningbouw.



- Het aantal woningen in de pijplijn (vergunde woningen, nog niet opgeleverd) nam het afgelopen halfjaar per saldo met ruim 610 woningen (16%) toe. De pijplijn bevatte medio dit jaar ruim 4.500 woningen, 50% meer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. Dit bouwvolume is ruim voldoende voor 2 jaar woningproductie volgens de ondergrens van de actuele behoefte (ca. 2.000 woningen per jaar).

Overige regionale ontwikkelingen

- De ontwikkeling van de binnenlandse migratie in de stad Groningen was in de afgelopen drie jaar ongunstiger dan in het regionale Woningbehoefteonderzoek 2015 werd geraamd. In de overige regiogemeenten was deze juist beduidend gunstiger dan werd geraamd. Deze ontwikkeling was echter niet het gevolg van extra woningbouw in de gemeenten rond de stad.
- De taakstellingen voor de huisvesting van statushouders zijn ook dit jaar aanzienlijk lager dan in 2016 als gevolg van de sterk verminderde instroom van vluchtelingen in Nederland. In de regio moesten het afgelopen halfjaar 163 statushouders worden gehuisvest. Deze taakstelling werd met de huisvesting van 208 statushouders ruimschoots gerealiseerd.

Woningmarkt

- Zowel het **consumentenvertrouwen**, als het vertrouwen in het economisch klimaat en de koopbereidheid blijven groot en bleven ook het afgelopen halfjaar stabiel op een hoog niveau.
- Ook de **hypotheekrente** bleef het afgelopen halfjaar redelijk stabiel op een uitzonderlijk laag niveau en lag medio 2018 op 1,94%. Daarmee bleef de rente op het laagste niveau van de afgelopen jaren en lijkt de bodem wel bereikt. De lage rente en het hoge consumentenvertrouwen zijn nog steeds de motor achter de huidige dynamiek op koopmarkt.
- In 2013 tekende zich een voorzichtig herstel van de koopmarkt af. Dit herstel heeft zich sindsdien steeds sterker doorgezet. Ook het afgelopen halfjaar werd de inmiddels gespannen situatie op de regionale koopmarkt opnieuw bevestigd. Die spanning manifesteert zich met name in de markt voor bestaande koopwoningen, waar het gebrek aan aanbod zich het afgelopen halfjaar voor het eerst vertaalde in een afname van de het aantal verkochte woningen.
- De verkoop van **bestaande woningen** laat sinds medio 2013 al een positieve ontwikkeling zien. Het aanbod en de doorlooptijden namen sindsdien af en de verkoop nam toe.
- Het **aanbod** van bestaande woningen in de regio slinkt steeds verder. In het afgelopen halfjaar nam het aanbod opnieuw af, deze keer met 22%. Niet eerder waren er zo weinig bestaande woningen voor verkoop beschikbaar op de regionale koopmarkt en is er duidelijk sprake van aanbodkrapte, met name in de stad Groningen en in wat mindere mate in Assen.
- In het afgelopen halfjaar werden waarschijnlijk als gevolg van de aanbodkrapte minder woningen verkocht dan in het voorgaande halfjaar. Er werden ruim 2.390 bestaande woningen verkocht, 480 minder dan in de 2^e helft 2017. Daarmee lag de verkoop nagenoeg op het gemiddelde in de afgelopen 5 jaar.
- Het **verkoopresultaat** voor bestaande woningen verbeterde in de eerste helft van dit jaar opnieuw als gevolg van het afgenomen aanbod en ondanks de afname van het aantal verkochte woningen. Het verkoopresultaat nam toe van gemiddeld 88% naar een nieuwe recordhoogte van 94%. In de afgelopen 5 jaar lag het regionale verkoopperscentage nog op gemiddeld 41%. Ook nu stuwde het hoge verkoopresultaat in de stad Groningen (178%) en in mindere mate Assen (104%) het regionale verkoopresultaat verder omhoog.
- De gemiddelde **transactieprijs** van bestaande woningen steeg met 6% en lag het afgelopen halfjaar 22% boven het gemiddelde niveau van de afgelopen jaren. Dat is deels toe te schrijven aan een groter aandeel duurdere woningtypen (2^e1-kap en vrijstaand).
- De **doorlooptijd** in de regio nam het afgelopen halfjaar iets af naar gemiddeld 44 dagen, 3 dagen korter dan in de 2^e helft van 2017 en ruim 55 dagen (56%) korter dan de gemiddelde doorlooptijd in de afgelopen 5 jaar (99 dagen). De korte doorlooptijd in de regio wordt in belangrijke mate bepaald door de situatie in de stad Groningen. Hier was de doorlooptijd het afgelopen halfjaar opnieuw slechts 25 dagen. Dat is extreem kort en bevestigt wederom de overspannen marktsituatie in de stad. Ook de korte doorlooptijd in Assen (37 dagen) droeg bij aan de korte regionale doorlooptijd.
- Het **aanbod nieuwbouw koopwoningen** in de regio nam het afgelopen halfjaar per saldo met 61 woningen (10%) af. Het actuele aanbod bedraagt momenteel ruim 575 woningen en bestaat voor 17% uit appartementen en voor 83% uit grondgebonden woningen. Het nieuwbouwaanbod

bestaat momenteel hoofdzakelijk uit rij- en 2^e-kapwoningen. Het aanbod appartementen en vrijstaand nam het afgelopen jaar relatief sterk af.

- In het afgelopen halfjaar werden regionaal bijna 340 nieuwe woningen **verkocht**, bijna 200 (37%) minder dan in de 2^e helft 2017 en 6% minder dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- Het **verkoopresultaat** van nieuwbouw nam het afgelopen halfjaar af doordat er beduidend minder woningen werden verkocht en daalde van gemiddeld bijna 46% in de 2^e helft 2017 naar ruim 31% in het afgelopen halfjaar. Het verkoopresultaat lag daarmee nog wel boven het gemiddelde niveau van de afgelopen 5 jaar, toen gemiddeld bijna 26% van het aanbod nieuwbouwwoningen per kwartaal werd verkocht. Het verkoopresultaat was het afgelopen halfjaar beduidend lager dan bij de bestaande bouw, ook in de stad Groningen. Net als in de vorige monitor blijkt wederom dat de druk op de koopmarkt zich vooral manifesteert in de bestaande voorraad koopwoningen. Dit kan te maken hebben met signalen dat veel particuliere beleggers actief zijn in de markt voor bestaande woningen. Het kan ook een signaal zijn dat het nieuwbouwaanbod qua kwaliteit of prijs niet goed aansluit op de vraag van de markt.
- Het aanbod aan **kavels** voor particulier opdrachtgeverschap nam het afgelopen halfjaar per saldo met 92 kavels (23%) af. Medio 2018 waren in de regio ruim 300 kavels voor particuliere bouwers beschikbaar, nagenoeg allemaal voor vrijstaande woningen (93%).
- Het afgelopen halfjaar werden 82 kavels verkocht, 48% minder dan in de 2^e helft 2017.
- Het verkoopresultaat daalde het afgelopen halfjaar door de verminderde verkoop van gemiddeld 17,2% naar 10,4%. Het **verkoopresultaat** van kavels is stevast beduidend lager dan het verkoopresultaat van nieuwbouw en bestaande bouw.
- Het percentage kavels onder optie nam het afgelopen halfjaar toe van 56% naar 68%.
- De druk op de **sociale huursector** nam het afgelopen halfjaar toe door een aanzienlijke toename van het aantal nieuwe inschrijvingen. De druk was in de 1^e helft van dit jaar duidelijk groter dan in voorgaande jaren door zowel meer vraag als minder aanbod.
- In de regio werden het afgelopen halfjaar ruim 10.000 nieuwe **inschrijvingen** voor een sociale huurwoning geregistreerd, 18% meer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- Het aantal nieuwe inschrijvingen blijft aanzienlijk groter dan het aantal nieuwe verhuringen. Dit betekent dat het aantal woningzoekenden per saldo toeneemt, althans wanneer zij hun woonwens niet op andere wijze invullen.
- Het regionale **mutatie**percentage nam het afgelopen halfjaar toe van 7,8% naar 8,0%, maar was wel duidelijk lager dan gemiddeld in de periode 2013 t/m 2017 (8,5%). In het afgelopen halfjaar werden in de regio circa ruim 2.400 woningen opnieuw verhuurd, 7% minder dan gemiddeld in afgelopen jaren.



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. Voor de regio als geheel betekende dit een forse verlaging van de woningbouwopgave van 2.900 naar circa 1.340 woningen per jaar.

Inmiddels ziet de wereld er geheel anders uit, de woningmarkt in de regio Groningen-Assen is de afgelopen jaren sterk veranderd. Eind 2013 werden de eerste tekenen van herstel zichtbaar en sindsdien is de situatie op de regionale koopmarkt sterk verbeterd.

In deze periode heeft ook de rijksoverheid haar beleidswijzigingen vertaald in wet en regelgeving, o.a.: de Huisvestingswet, de Woningwet 2015 en de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Deze ontwikkelingen waren aanleiding om de actuele woningbehoefte, en met name de kwalitatieve behoefte, in de regio opnieuw in beeld te brengen. Dat is in 2015 gebeurd met het Woningbehoefte-onderzoek 2015 Regio Groningen – Assen (Companen).

Actuele woningbehoefte

In de 'Woningmarkt-analyse Regio Groningen-Assen 2017-2030' (KAW / Weusthuis & Partners 2017) is het woningmarktonderzoek Companen vervolgens nader uitgewerkt en zijn aanbevelingen gedaan over onder andere de regionale sturing op woningbouw. Volgens deze analyse zal de woningbehoefte² in de regio liggen tussen de 26.900 (scenario gemiddeld) en 31.800 woningen (scenario hoog) tot het jaar 2030, circa 2.070 tot 2.440 woningen per jaar. Vooral de woningbehoefte in de stad Groningen wordt in de analyse fors hoger geraamd (160% tot 180%) dan in de afspraken uit 2012. De hogere behoefte voor de stad wordt deels verklaard doordat deze inclusief de behoefte aan studentenhuishuizing is, waar de regionale opgave 2012 exclusief studentenhuishuizing was. De behoefteramingen voor een aantal gemeenten in de noord- en oostflank van de regio vallen daarentegen juist lager uit dan in 2012 is afgesproken.

Uit de woningmarktanalyse 2017 bleek ook dat er tot 2022 in potentie voldoende plancapaciteit in de regio beschikbaar is om zelfs bij het 'scenario hoog' voldoende woningen te bouwen. Dat geldt ook voor de stad Groningen.

De woningmarktanalyse 2017 is inmiddels vertaald in het Regionaal Woondocument Regio Groningen – Assen. In dit document zijn het instemmingsmodel uit 2012, de tussentijdse aanpassingen van de uitvoeringspraktijk en actuele bandbreedtes voor de woningbehoefte samen in één document gebundeld.

Het Regionaal Woondocument werd in maart 2018 vastgesteld door de Stuurgroep Regio Groningen – Assen.

De monitor

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.

De betrokken 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 signaleerd.



² Netto toevoeging aan de woningvoorraad. De bruto bouwopgave (inclusief vervangende nieuwbouw) is groter!

De regionale monitor is gebaseerd op kwartaalcijfers van het CBS, de NVM, verkoopinformatie nieuwbouw verzameld bij makelaars en informatie over de sociale huursector aangeleverd door de regionale woningcorporaties.

Eens per jaar wordt aandacht besteed aan de geplande bouwprojecten in de regiogemeenten in relatie tot de gemaakte woningbouwafspraken. Dit gebeurt voor de stand van zaken per 1 januari. In de vorige rapportage zijn de gemeentelijke restcapaciteiten in plannen nog vergeleken met de Afstemmingsafspraken 2012. In deze en volgende rapportages wordt deze vergelijking gemaakt met het nu vigerende Woondocument Regio Groningen – Assen.

Gevolgen aardbevingen voor de woningmarkt in de regio's Noord en Oost

In de rapportage over de 2^e helft van 2016 werd voor het eerst specifiek aandacht besteed aan de gevolgen van de aardbevingsproblematiek op de verkoopbaarheid van woningen en de effecten op nieuwbouwactiviteit in de risicogemeenten binnen de regio (Bedum, Hoogezand-Sappemeer, Slochteren, Ten Boer en Winsum). Ook in de komende rapportages zal worden gekeken naar bevestiging van de genoemde effecten.

Uit het "Woningmarkt- en bewonersonderzoek Noord- en Midden-Groningen"³ blijkt dat de regio's Noord en Oost te maken hebben met de gevolgen van de demografische krimp en achterblijvende leefbaarheid op veel plekken. Er is door een falend marktmechanisme ook stagnatie op de huur- en koopmarkt, een achterblijvende waardeontwikkeling en investeringsbereidheid, achterblijvende vernieuwing van de woningvoorraad en een oververtegenwoordiging van kwetsbare woningen. De aardbevingen versterken deze situatie en vergroten het verschil ten opzichte van overige regio's. Zo gaat de extra suburbanisatie die momenteel plaatsvindt vanuit de stad Groningen grotendeels aan de regio's Noord en Oost voorbij. De overgang van schadeherstel naar versterking gaat gepaard met een overgang van hoop op een oplossing naar cynisme. Dat maakt de situatie nog urgenter dan 3 jaar geleden. Deze problematiek vraagt om een gedegen analyse. In de volgende woningmarktmonitor zal deze worden opgenomen.



Voorliggende woningmarktmonitor gaat over ontwikkelingen in de regio Groningen-Assen in de eerste helft van het jaar 2018.

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



³ KAW 15 maart 2018. Onderzoek voor de gemeenten De Marne, Eemsum, Delfzijl, Appingedam en Loppersum (MEDAL-gemeenten) in opdracht van de Stuurgroep PLUS MEDAL

1. WONINGBOUWMONITOR

Dit hoofdstuk spitst zich toe op de woningproductie in de regio. In dit onderdeel wordt 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).

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

Dat is in de vorige monitor (2017) gebeurd, waarbij nog werd uitgegaan van de Afstemmingsafspraken 2012. Nu het Regionaal Woondocument Regio Groningen – Assen is vastgesteld wordt de regionale woningbouwplanning per 1/1/2018 in deze monitor opnieuw bekeken, maar nu in vergelijking tot de actuele woningbehoefte volgens het Regionaal Woondocument.

1.1. REGIONALE NIEUWBOUWPLANNING EN -PROGRAMMERING

Eind 2012 werden in de regio nieuwe afspraken gemaakt over de regionale en gemeentelijke woningbouwopgaven in de periode 2012 t/m 2030: het regionale instemmingsmodel. In het kader van die afspraken richtte de regio zich tot voor kort op een destijds als reëel ingeschat marktscenario van circa 1.340 woningen per jaar.

Met deze afspraken werd meer balans aangebracht in het aanbod van locaties, werden risico's verkleind marktkansen benut en werd ingezet op het realiseren van regionale kwaliteitsdoelstellingen. Kern van dit model is dat voor wonen en bedrijventerreinen planningslijsten zijn opgesteld en dat wijzigingen regionaal worden afgestemd. Bij de afstemming wordt gekeken naar de (sub)regionale marktontwikkeling, de risico's, kwalitatieve concurrentie en toepassing van de SER-ladder. Met deze werkwijze wordt voldaan aan de omgevingsverordeningen van de provincies Groningen en Drenthe.

De afgelopen vier jaar is de woningbehoefte met het economisch herstel duidelijk toegenomen. Volgens het 'Woningbehoefteonderzoek 2015'⁴ en de 'Woningmarkt-analyse Regio Groningen-Assen 2017-2030'⁵ ligt de actuele woningbehoefte⁶ in de regio grofweg tussen de 26.900 (scenario gemiddeld) en 31.800 woningen (scenario hoog) in de periode 2017 tot 2030, circa 2.070 tot 2.440 woningen per jaar⁷.

Het woningbehoefteonderzoek en de woningmarktanalyse zijn vervolgens vertaald in het Regionaal Woondocument Regio Groningen – Assen. In dit document zijn het instemmingsmodel uit 2012, de tussentijdse aanpassingen aan de uitvoeringspraktijk en actuele behoefteaming samen in één document gebundeld. Het Woondocument bevat geen nieuwe afspraken, wijzigingen van bestaande afspraken of nieuw beleid. Met de vaststelling van het Woondocument door de raden van de Groninger gemeenten eerder dit jaar wordt voldaan aan artikel 2.15.1 van de omgevingsverordening van de provincie Groningen. De vaststelling is voor de Drentse gemeenten vormvrij. Het Regionaal Woondocument werd in maart 2018 door de stuurgroep regio Groningen-Assen (RGA) vastgesteld.

⁴ Companen

⁵ KAW / Weusthuis & Partners 2017 in opdracht van de Regio Groningen - Assen

⁶ Netto toevoeging aan de woningvoorraad. De bruto bouwopgave (inclusief vervangende nieuwbouw) is groter!

⁷ Inclusief behoefte aan studentenhuysvesting Groningen

Realisatie 2012 t/m 2017

In de periode 2012 t/m 2017 werden als gevolg van de stagnatie op de woningmarkt regionaal bijna 2.650 (33%) minder woningen toegevoegd dan regionaal afgesproken. Het betreft de netto toevoeging aan de woningvoorraad. Vervangende nieuwbouw bij herstructurering is buiten beschouwing gelaten.

In het Regionaal Woondocument worden naast de steden Groningen en Assen drie subregio's onderscheiden met een verschillende marktdynamiek: Noord, Oost en Zuidwest.

In onderstaande tabel wordt de netto woningproductie in de regio, exclusief de studentenhuysvesting in de stad Groningen, vergeleken met de woningbouwafspraken 2012.

Tabel 1: Netto woningproductie 2012 t/m 2017

	Afspraak 2012 t/m 2017	Netto productie 2012 t/m 2017	onder- / overproductie 2012 t/m 2017	
			absoluut	in %-en
Groningen	3.570	2.334	-1.236	-35%
Assen	1.614	1.041	-573	-36%
Subregio Noord	348	188	-160	-46%
- Bedum	126	121	-5	-4%
- Ten Boer	96	29	-67	-70%
- Winsum	126	38	-88	-70%
Subregio Oost	696	233	-463	-67%
- Midden Groningen	696	233	-463	-67%
Subregio Zuidwest	1.788	1.572	-216	-12%
- Haren	246	328	82	33%
- Leek	318	295	-23	-7%
- Noordenveld	360	264	-96	-27%
- Tynaarlo	618	404	-214	-35%
- Zuidhorn	246	281	35	14%
Totaal RGA	8.016	5.368	-2.648	-33%

Met name in de subregio Oost en in mindere mate in de subregio Noord werden relatief veel minder woningen toegevoegd dan afgesproken. Tot deze subregio's behoren de risicogemeenten in het kader van de aardbevingsproblematiek. Alleen de gemeente Bedum vormt binnen deze regio's een positieve uitzondering. Deze gemeente realiseerde nagenoeg het afgesproken aantal woningen.

In de steden Groningen en Assen werden netto respectievelijk 35% en 36% minder woningen toegevoegd dan afgesproken.

In de subregio Zuidwest werden slechts 12% minder woningen gebouwd dan afgesproken. Binnen deze regio waren twee regiogemeenten die ondanks de crisis netto zelfs meer woningen hebben toegevoegd dan afgesproken. In de gemeenten Haren en Zuidhorn werden netto respectievelijk 33% en 14% meer woningen toegevoegd dan afgesproken.

In het Regionaal Woondocument Regio Groningen – Assen zijn bandbreedtes opgenomen voor de actuele woningbehoeftes. Hierbij vormt het gemiddelde van 5 scenario's een ondergrens en het scenario hoog de bovengrens. In onderstaande tabel worden deze bandbreedtes vergeleken met de woningbehoefte zoals deze in 2012 in het kader van de regionale afstemmingsafspraken werden vastgesteld.

Tabel 2: Regionale woningbehoefte

	Netto uitbreidingsbehoefte 2018 t/m 2030 gemiddeld per jaar			Netto uitbreidingsbehoefte 2018 t/m 2030 totaal		
	Afspraak 2012 ¹⁾	RWD2018 ²⁾ gemiddeld	RWD2018 ²⁾ hoog	Afspraak 2012 ¹⁾	RWD2018 ²⁾ gemiddeld	RWD2018 ²⁾ hoog
Groningen	595	1.543	1.680	7.735	20.065	21.835
Assen	269	210	264	3.497	2.730	3.430
Subregio Noord	58	4	34	754	45	450
- Bedum	21	17	25	273	220	330
- Ten Boer	16	5	16	208	60	205
- Winsum	21	-18	-7	273	-235	-85
Subregio Oost	116	4	57	1.508	55	740
- Midden Groningen	116	4	57	1.508	55	740
Subregio Zuidwest	298	296	409	3.874	3.870	5.310
- Haren	41	38	105	533	500	1.360
- Leek	53	39	48	689	510	630
- Noordenveld	60	40	73	780	525	950
- Tynaarlo	103	119	115	1.339	1.550	1.490
- Zuidhorn	41	60	68	533	785	880
Totaal RGA	1.336	2.057	2.444	17.368	26.765	31.765

1) Groningen **exclusief** studentenhuisvesting

2) Groningen **inclusief** studentenhuisvesting

In 2012 werd de behoefte aan studentenhuisvesting in de stad Groningen buiten beschouwing gelaten. In het Regionaal Woondocument is de actuele behoefte voor Groningen inclusief de behoefte aan studentenhuisvesting vastgesteld.

In vergelijking tot de afstemmingsafspraken wordt voor de stad Groningen een aanzienlijk hogere woningbehoefte voorzien dan in 2012, waarbij de ondergrens is vastgesteld op circa 20.000 woningen.

Voor de subregio Zuidwest komt de ondergrens nagenoeg overeen met de afspraken uit 2012, maar kan er extra behoefte aan capaciteit ontstaan wanneer de ontwikkelingen richting scenario hoog gaan. Voor Assen komt de bovengrens van de bandbreedte nagenoeg overeen met de in 2012 geraamde behoefte.

In de subregio's Noord en Oost is de actuele behoefte zelfs volgens het scenario hoog aanzienlijk lager dan de in 2012 geraamde behoefte.

Korte termijn periode 2018 t/m 2022

Volgens de actuele behoefteramingen zal de woningbehoefte in de komende 5 jaar groter zijn dan in latere jaren. Een relatief groot deel van de regionale woningproductie is gepland in de komende 5 jaar. Daarbij is er doorgaans sprake van een overmaat ten opzichte van de behoefte. Dit is in eerdere rapportages ook wel betiteld als de 'boeg golf' aan plannen. In de praktijk blijken de geplande aantallen woningen voor de eerste jaren altijd groter dan de werkelijke productie.

In onderstaande tabel wordt de woningbehoefte in de komende 5 jaar vergeleken met de geplande netto uitbreiding van de woningvoorraad in de regiogemeenten. Plan capaciteit en behoefte zijn inclusief studentenhuysvesting in de stad Groningen.

Tabel 3: Woningbehoefte en plan capaciteit korte termijn periode 2018 t/m 2022

	Netto uitbreidingsbehoefte 2018 t/m 2022		Geplande netto uitbreiding 2018 t/m 2022	Verschillen geplande netto uitbreiding t.o.v. uitbreidingsbehoefte '18 t/m '22 negatief = tekort / positief = overschot aan plancapaciteit			
	RWD2018 gemiddeld	RWD2018 hoog		absoluut		in procenten	
				RWD2018 gemiddeld	RWD2018 hoog	RWD2018 gemiddeld	RWD2018 hoog
Groningen	7.905	8.550	10.350	2.445	1.800	31%	21%
Assen	1.300	1.600	1.787	487	187	37%	12%
Subregio Noord	255	415	472	217	57	85%	14%
- Bedum	190	245	162	-28	-83	-15%	-34%
- Ten Boer	60	110	100	40	-10	67%	-9%
- Winsum	5	60	210	205	150	4100%	250%
Subregio Oost	250	565	914	664	349	266%	62%
- Midden Groningen	250	565	914	664	349	266%	62%
Subregio Zuidwest	2.590	3.075	2.999	409	-76	16%	-2%
- Haren	500	785	528	28	-257	6%	-33%
- Leek	415	440	406	-9	-34	-2%	-8%
- Noordenveld	450	585	451	1	-134	0%	-23%
- Tynaarlo	825	805	1.008	183	203	22%	25%
- Zuidhorn	400	460	606	206	146	52%	32%
Totaal RGA	12.300	14.205	16.522	4.222	2.317	34%	16%

Voor de komende vijf jaar zijn regionaal gezien ruim voldoende woningen gepland om te kunnen voorzien in de geraamd netto uitbreidingsbehoefte volgens zowel het scenario gemiddeld, als het scenario hoog.

- Groningen en Assen hebben voor de korte termijn ruim voldoende plan capaciteit in de planning voor het scenario hoog.
- Ook Subregio Noord heeft ruim voldoende capaciteit voor het scenario hoog. Binnen deze subregio zijn echter verschillen. Zo heeft de gemeente Bedum te weinig capaciteit gepland, terwijl Winsum een relatief grote overcapaciteit in de planning heeft. Op 1 januari 2019 gaan de gemeenten Bedum, De Marne, Winsum en Eemsmond samen verder als gemeente Het Hogeland. Het overschot aan plan capaciteit in de toekomstige gemeente Hogeland, waartoe Winsum en Bedum gaan behoren, is dan beperkt.
- In subregio Oost is sprake van een aanzienlijk overschot aan plan capaciteit ten opzichte van de actuele behoefte.
- Subregio Zuidwest heeft voldoende plan capaciteit gepland voor scenario gemiddeld, maar komt een gering aantal woningen tekort voor scenario hoog. Ook binnen deze regio zijn verschillen. Zo hebben met name de gemeenten Haren en Noordenveld duidelijk te weinig plan capaciteit voor

scenario hoog, terwijl de gemeenten Tynaarlo en Zuidhorn meer dan voldoende plancapaciteit hebben voor dit scenario.

- **Langere termijn periode 2018 t/m 2030**

In onderstaande tabel wordt de geplande netto uitbreiding op langere termijn vergeleken met de vastgestelde bandbreedtes voor de woningbehoefte in het Regionaal Woondocument in de periode 2018 t/m 2030. Plancapaciteit en behoefte zijn inclusief studentenhuisvesting in de stad Groningen.

Tabel 4: Woningbehoefte en plancapaciteit langere termijn periode 2018 t/m 2030

	Netto uitbreidingsbehoefte 2018 t/m 2030 totaal		Geplande netto uitbreiding 2018 t/m 2030	Verschillen geplande netto uitbreiding t.o.v. uitbreidingsbehoefte negatief = tekort / positief = overschot aan plancapaciteit			
	RWD2018 gemiddeld	RWD2018 hoog		absoluut		in procenten	
				RWD2018 gemiddeld	RWD2018 hoog	RWD2018 gemiddeld	RWD2018 hoog
Groningen	20.065	21.835	14.674	-5.391	-7.161	-27%	-33%
Assen	2.730	3.430	3.781	1.051	351	38%	10%
Subregio Noord	45	450	732	687	282	1527%	63%
- Bedum	220	330	188	-32	-142	-15%	-43%
- Ten Boer	60	205	258	198	53	330%	26%
- Winsum	-235	-85	286	521	371		
Subregio Oost	55	740	1.193	1.138	453	2069%	61%
- Midden Groningen	55	740	1.193	1.138	453	2069%	61%
Subregio Zuidwest	3.870	5.310	4.240	370	-1.070	10%	-20%
- Haren	500	1.360	528	28	-832	6%	-61%
- Leek	510	630	559	49	-71	10%	-11%
- Noordenveld	525	950	797	272	-153	52%	-16%
- Tynaarlo	1.550	1.490	1.546	-4	56	0%	4%
- Zuidhorn	785	880	810	25	-70	3%	-8%
Totaal RGA	26.765	31.765	24.620	-2.145	-7.145	-8%	-22%

De planningslijsten van de regiogemeenten per 1/1/2018 bevatten over langere termijn gezien plannen met een totale netto capaciteit voor 24.620 woningen. Dat zijn 2.145 woningen (8%) te weinig om de actuele behoefte volgens de ondergrens van de bandbreedte en 7.145 woningen (22%) te weinig om het scenario hoog te faciliteren.

Tegelijkertijd is er in delen van de regio sprake van aanzienlijke overschotten aan plancapaciteit.

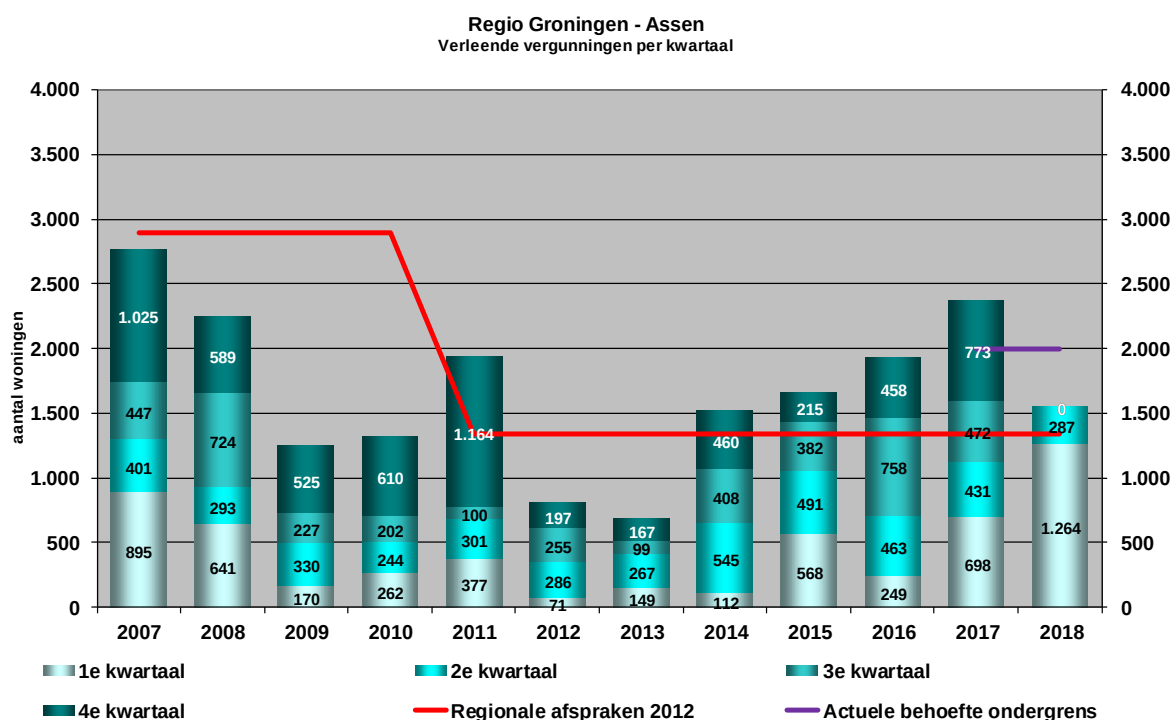
- Met name in de stad Groningen is over de langere termijn gezien sprake van een aanzienlijk tekort aan plancapaciteit van circa 5.400 (scenario midden) tot 7.200 (scenario hoog) woningen. Dit tekort manifesteert zich echter na 2022.
- Assen heeft ook over langere termijn gezien ruim voldoende woningen in de planning.
- Subregio Noord heeft, ook over langere termijn gezien, in vergelijking tot de actuele behoefte aanzienlijke overschotten van tussen de 690 en 280 woningen. Binnen de regio is echter sprake van een aanzienlijk overschot aan plancapaciteit in Winsum van 520 tot 370 woningen, terwijl in Bedum juist sprake is van een tekort aan plannen voor 30 tot 140 woningen.
- Ook in subregio Oost is over langere termijn gezien sprake van een aanzienlijk overschot aan plancapaciteit van 1.140 tot 450 woningen.

- De plancapaciteit in subregio Zuidwest is momenteel net voldoende om te kunnen voorzien in de woningbehoefte volgens de ondergrens. Bij een ontwikkeling volgens scenario hoog komt deze subregio echter plancapaciteit voor circa 1.070 woningen tekort.

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.

In onderstaande grafiek is naast het aantal woningen waarvoor vergunning is verleend ook de regionale woningbouwafspraken⁸ weergegeven.



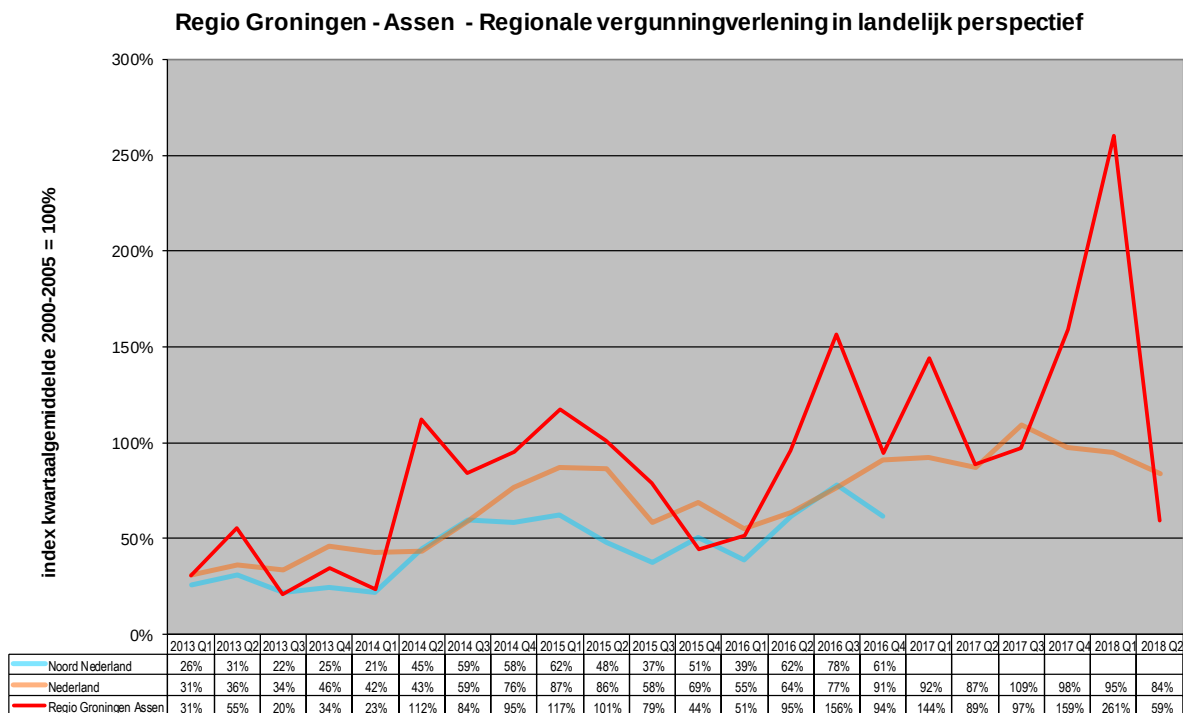
In de afgelopen 5 jaar (2013 t/m 2017) werd in de regio jaarlijks gemiddeld voor circa 1.640 woningen vergunning verleend, zo'n 410 gemiddeld per kwartaal. In 2014 werd een duidelijke toename van woningbouwactiviteit in de regio zichtbaar in de vergunningverlening, die zich sindsdien heeft doorgezet.

- In de 1^e helft van 2018 werd in de regio voor 1.551 woningen bouwvergunning verleend, gemiddeld 776 per kwartaal. Dat is 90% meer dan gemiddeld in de voorgaande 5 jaar! In met name het 1^e kwartaal werden uitzonderlijk veel woningen vergund.

⁸ De regionale woningbouwafspraken 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.

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

Tot het 4^e kwartaal 2008 lag het niveau van vergunningverlening in de regio over het algemeen boven het landelijk niveau. Tot 2014 lag het overwegend onder het landelijk niveau. Het aandeel van de Regio Groningen – Assen in Nederland was over een lange periode gezien gemiddeld 2,8%.



De nieuwbouwactiviteit laat sinds begin 2014 over het algemeen een stijgende tendens zien. Sindsdien lag het niveau van vergunningverlening in de regio doorgaans weer boven landelijk en Noord Nederlands niveau. In de regio is dus sprake van een relatief sterkere toename aan bouwactiviteit.

Het CBS heeft sinds begin 2017 geen cijfers meer gepubliceerd over de vergunningverlening op het niveau van de landsdelen. Daardoor ontbreken deze vanaf 1/1/2017 in de grafiek.

- Waar de vergunningverlening in de regio nog steeds een duidelijke stijgende tendens laat zien, daalt de vergunningverlening op landelijk niveau sinds het 3^e kwartaal 2017.
- In de 1^e helft van 2018 lag het niveau van vergunningverlening gemiddeld ruim boven het Nederlands niveau, met name door de forse uitschieter in het 1^e kwartaal.
- Het aandeel van vergunningverlening in de regio lag het afgelopen halfjaar met gemiddeld 4,7% ruim boven het meerjarig gemiddelde aandeel van 2,8%.

In onderstaande tabel is de vergunningverlening over de afgelopen 12 kwartalen per gemeente weergegeven. In de periode 2012 t/m 2016 werd in de regio per kwartaal gemiddeld voor 330 woningen vergunning verleend (gemiddeld circa 660 per halfjaar / 1.320 per jaar). Dit kwartaalgemiddelde is ook in de 2^e kolom van tabel 7 als referentiekader opgenomen. In de laatste kolom van de tabel wordt het kwartaalgemiddelde in 2017 vergeleken met het kwartaalgemiddelde in de periode 2012 t/m 2016.

Tabel 5: Vergunningverlening per gemeente

Totaal vergunde woningen	2016				2017				2018		kwartaalgemiddelde 2013 t/m 2017	Qgem 1e helft 2018 in %-en van Qgem. 2013 t/m 2017
	2016 Q1	2016 Q2	2016 Q3	2016 Q4	2017 Q1	2017 Q2	2017 Q3	2017 Q4	2018 Q1	2018 Q2		
Assen	34	4	24	17	46	91	7	112	80	106	57	63%
Bedum	5	2	1	11	4	10	2	11	0	0	7	-100%
Groningen	161	333	649	263	446	240	298	536	1.066	54	231	142%
Haren	4	39	4	4	44	10	97	9	6	17	24	-53%
Hoogezand-Sappemeer	2	13	6	8	13	12	6	14			11	
Leek	21	1	20	13	27	26	7	66	32	20	17	53%
Midden-Groningen									10	15		
Noordenveld	3	6	7	15	42	6	5	6	17	36	10	170%
Slochteren	4	7	11	43	6	2	1	2			12	
Ten Boer	0	1	8	0	1	1	4	2	17	3	2	413%
Tynaarlo	14	22	27	79	28	30	18	8	29	25	23	16%
Winsum	0	0	0	1	2	1	9	2	1	6	2	67%
Zuidhorn	1	35	1	4	39	2	18	5	6	5	12	-54%
Totaal RGA	249	463	758	458	698	431	472	773	1.264	287	408	90%
halfjaarcijfers	712		1.216		1.129		1.245		1.551		817	

Noot

- De vergunde woningen in Meerstad vielen tot 1 januari 2017 onder de gemeente Slochteren.
- De regiogemeenten Hoogezand-Sappemeer en Slochteren vallen door de gemeentelijke herindeling per 1/1/2018 onder de fusiegemeente Midden-Groningen, samen met de niet-regio gemeente Menterwolde.

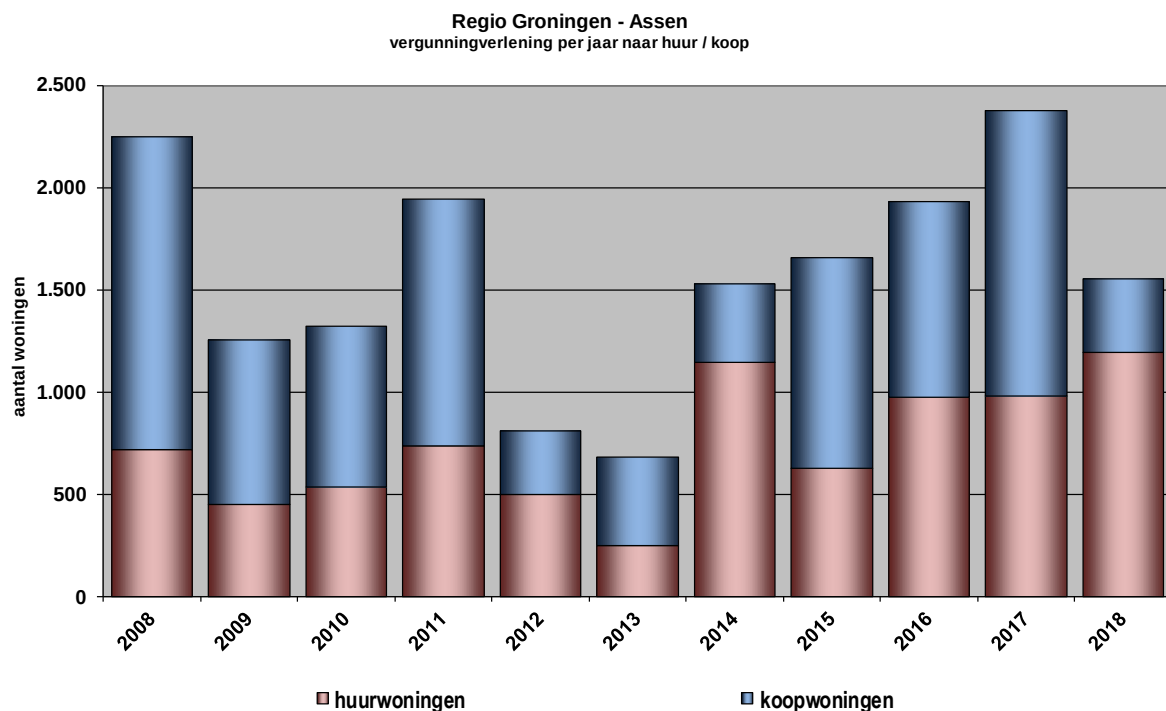
- In de regio werd in het afgelopen halfjaar voor 1.551 woningen bouwvergunning verleend, 90% meer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- Met name in de gemeenten Assen, Groningen, Leek, Noordenveld, Ten Boer en Winsum werden het afgelopen jaar duidelijk meer woningen vergund dan gemiddeld in de afgelopen jaren. In Ten Boer en Winsum gaat het echter in absolute zin om bescheiden aantallen.
- In de gemeente Groningen werden het afgelopen halfjaar 1.120 woningen (inclusief vervangende nieuwbouw) vergund, 72% van het aantal in de regio vergunde woningen. Daarmee was het aandeel van Groningen in de regionale vergunningverlening beduidend groter dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar (57%). In de 'Woningmarktanalyse Regio Groningen-Assen 2017-2030'⁹ wordt de netto uitbreidingsbehoefte van de stad Groningen geraamd op circa 20.000 woningen¹⁰ (gemiddeld 1.430 per jaar). De bruto bouwbehoefte (incl. vervangende nieuwbouw) zal groter zijn.
- De gemeenten Bedum, Hoogezand-Sappemeer, Slochteren, Ten Boer en Winsum zijn in het kader van de aardbevingsproblematiek geclassificeerd als risicogemeenten (zonder krimp). In de rapportage 2-2016 is ten aanzien van deze gemeenten geconstateerd dat ze voor wat betreft nieuwbouwactiviteiten over het algemeen in meer of mindere mate achterbleven bij de andere regiogemeenten. Als oorzaken werden genoemd minder vraag naar nieuwbouw en vertraging bij nieuwbouw als gevolg van de eisen ten aanzien van aardbevingsbestendigheid.

⁹ KAW / Weusthuis & Partners 2017

¹⁰ Scenario 'gemiddeld'

- In de risicogemeente Bedum werden volgens het CBS geen woningen vergund in de 1^e helft van 2018. Het kan zijn dat er wel woningen zijn vergund, maar dat deze niet door de gemeente zijn gemeld aan het CBS.
- Het beeld van Hoogezand Sappemeer en Slochteren is als gevolg van de gemeentelijk herindeling en de overgang van Meerstad naar Groningen verstoord. Duidelijk is wel dat in de gemeente Midden-Groningen in het afgelopen halfjaar minder woningen werden vergund dan gemiddeld in Hoogezand-Sappemeer en Slochteren samen.

In onderstaande grafiek wordt de vergunningverlening voor huur- en koopwoningen in beeld gebracht. Voor de stagnatie op de woningmarkt werden hoofdzakelijk (70%) koopwoningen vergund. Sindsdien nam het aantal vergunde koopwoningen snel af. Ook bij de vergunningverlening voor huurwoningen was tot 2014 sprake van een afname, zij het veel minder sterk dan bij koopwoningen. Sinds 2015 is er onder invloed van een aantrekkende koopmarkt sprake van een toenemend aantal vergunde koopwoningen.

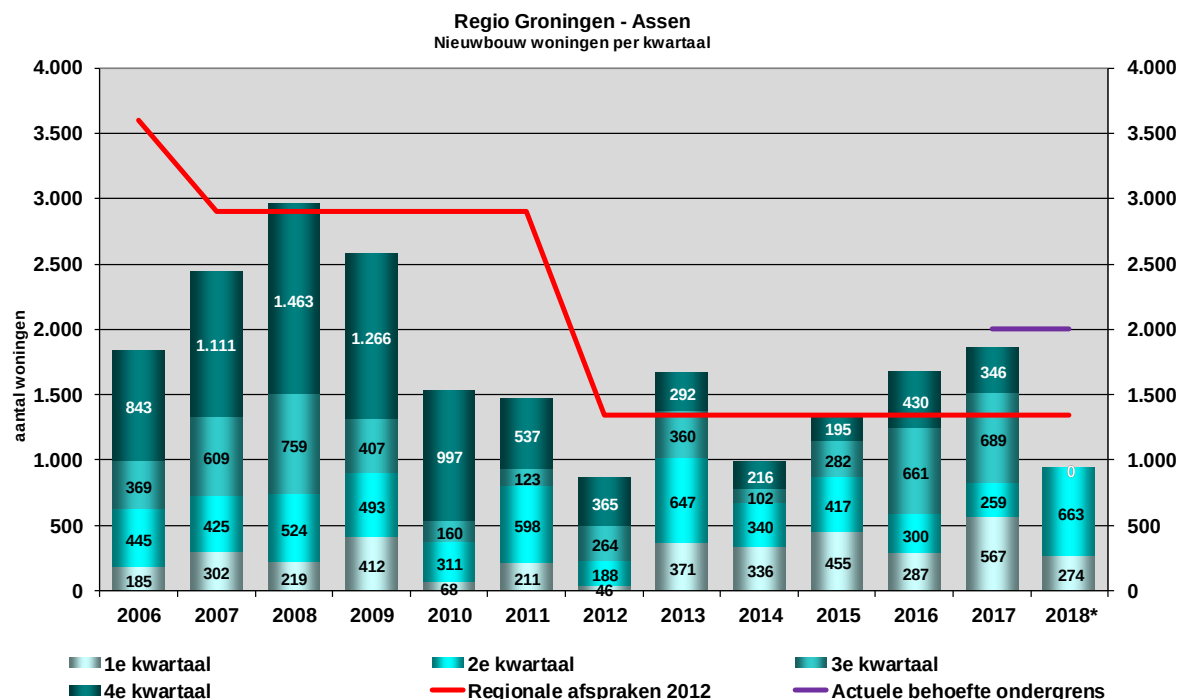


In de afgelopen 5 jaar (2013 t/m 2017) werden per kwartaal gemiddeld voor 198 (49%) huur- en 210 (51%) koopwoningen vergunning verleend.

- In het afgelopen halfjaar werd in de regio voor 1.551 woningen bouwvergunning verleend: 1.190 (77%) huur- en 361 (23%) koopwoningen vergunning verleend. Daarmee kantelde de verhouding het afgelopen halfjaar van overwegend koop naar hoofdzakelijk huur.
- Het aantal vergunde huurwoningen was het afgelopen halfjaar uitzonderlijk groot. Ten opzichte van de 5 voorgaande jaren werden het afgelopen halfjaar 200% meer huurwoningen vergund.
- Er werden daarentegen 14% minder koopwoningen vergund dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- Het leeuwendeel van de huurwoningen werd ook het afgelopen halfjaar vergund in Groningen (1.013). De rest werd vergund in Assen (102), Noordenveld (42) en Leek (25) en Ten Boer (8).
- Ook het grootste deel van de koopwoningen werd het afgelopen halfjaar vergund in Groningen (107). Verder werden in Assen 84, Tynaarlo 54, Leek 27, Midden-Groningen 25 en Haren 23 koopwoningen vergund. De resterende 41 koopwoningen werden in kleiner aantallen vergund in Ten Boer (12), Noordenveld (11), Zuidhorn (11) en Winsum (7).

1.3. WONINGPRODUCTIE

Onderstaande grafiek geeft het beeld van de woningproductie in de regio. 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 de regionale woningbouwopgave bijgesteld naar circa 1.340 woningen per jaar (exclusief studentenhuisvesting). De bandbreedte van de actuele regionale behoefte werd vorig jaar in de regionale woningmarktanalyse geraamd op circa 2.000 – 2.400 woningen per jaar (inclusief studentenhuisvesting)



De nieuwbouw in de regio laat sinds het dieptepunt in 2012 een stijgende lijn zien, maar is nog niet terug op het niveau van vóór de crisis. In de periode 2013 t/m 2017 werden halfjaarlijks gemiddeld 755 woningen opgeleverd (378 per kwartaal, ofwel 1.510 per jaar).

- In het afgelopen halfjaar werden in de regio volgens het CBS in totaal 937 nieuwbouwwoningen opgeleverd, gemiddeld 469 per kwartaal. Daarmee was de woningproductie 24% groter dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar (378 woningen per kwartaal gemiddeld).
- De woningproductie lag daarmee boven het niveau van de woningbouwafspraken 2012 (gemiddeld 335 per kwartaal), maar nog onder de ondergrens van de actuele woningbehoefte (500 woningen per kwartaal).

In tabel 8 is de woningproductie voor alle regiogemeenten weergegeven. Als referentiekader is de gemiddelde kwartaalproductie in de afgelopen 5 jaar (2013 t/m 2017) weergegeven. In de laatste kolom van de tabel worden de woningproductie in het afgelopen jaar vergeleken met het gemiddelde van de voorgaande 5 jaar.

Tabel 6: Woningproductie per gemeente

Opgeleverde woningen	2016				2017				2018		kwartaal- gemiddelde 2013 tm 2017	Qgem 1e helft 2018 in %-en van het Qgem. 2013 t/m 2017
	2016 Q1	2016 Q2	2016 Q3	2016 Q4	2017 Q1	2017 Q2	2017 Q3	2017 Q4	2018 Q1*	2018 Q2*		
Assen	96	69	6	69	140	7	75	93	36	77	54	4%
Bedum	17	6	21	13	1	0	35	11	6	2	9	-54%
Groningen	90	78	487	244	248	160	419	151	55	403	217	6%
Haren	54	54	10	6	118	55	0	10	19	6	18	-29%
Hoogezand-Sappemeer	0	26	1	1	6	6	14	37			13	
Leek	1	34	4	53	1	2	20	2	60	34	16	196%
Midden-Groningen									28	81		
Noordenveld	4	0	53	1	12	12	0	3	7	9	13	-40%
Slochteren	1	28	18	5	6	2	2	4			10	
Ten Boer	15	1	6	1	0	6	3	0	0	0	3	-100%
Tynaarlo	9	4	52	14	35	9	54	13	20	19	21	-9%
Winsum	0	0	3	2	0	0	8	0	4	3	6	-40%
Zuidhorn	0	0	0	21	0	0	59	22	39	29	12	182%
Totaal RGA	287	300	661	430	567	259	689	346	274	663	378	24%
- halfjaarcijfers	587		1.091		826		1.035		937		755	

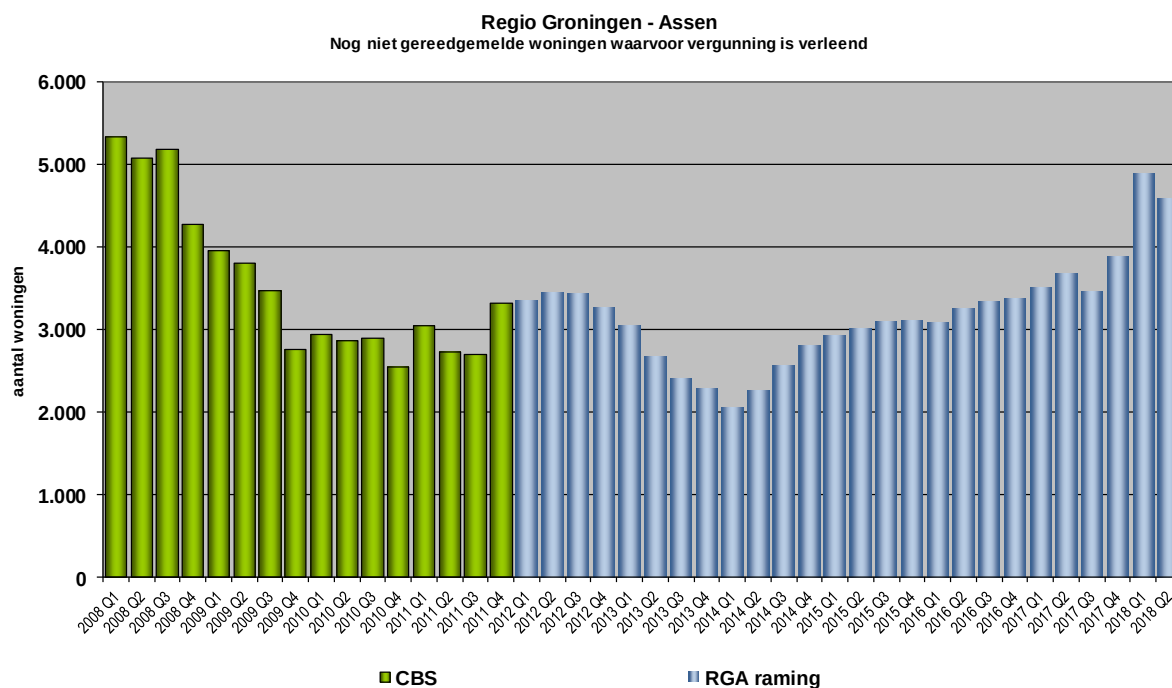
Noot: De nieuwbouw in Meerstad valt tot 1 januari 2017 onder de gemeente Slochteren.

- De regionale woningproductie was het afgelopen halfjaar met oplevering van 937 woningen 24% groter dan gebruikelijk in de voorgaande jaren (2013 t/m 2017).
- In de gemeenten Leek en Zuidhorn werden het afgelopen halfjaar beduidend meer nieuwbouwwoningen opgeleverd dan gebruikelijk.
- In de gemeenten Bedum, Haren, Noordenveld, Ten Boer en Winsum werden duidelijk minder woningen opgeleverd dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- De stad Groningen nam het afgelopen halfjaar bijna de helft (49%) van de regionale woningproductie voor haar rekening. De gemeenten Assen en Midden-Groningen namen elk 12% en Leek 10% van de regionale woningproductie voor hun rekening.

1.4. DE PIJPLIJN

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

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



Het bouwvolume in de pijplijn neemt elk kwartaal enerzijds af door oplevering van woningen en neemt anderzijds toe door vergunningverlening.

In de periode 2013 t/m 2017 zaten er gemiddeld bijna 3.000 woningen per kwartaal in de regionale pijplijn. Het aantal woningen in de regionale pijplijn nam in de loop van 2008 snel af, met name als gevolg van een dalend aantal vergunde woningen. Begin 2014 werd een dieptepunt bereikt met zo'n 2.000 woningen in de pijplijn. Sindsdien is er weer sprake van een toenemend bouwvolume in de pijplijn door toenemende bouwactiviteit in de regio.

- Het aantal woningen in de pijplijn nam het afgelopen halfjaar per saldo toe met 614 woningen (+16%). Met name in het eerste kwartaal was er sprake van een forse toename van het aantal woningen in de pijplijn als gevolg van een groot aantal vergunde woningen. Medio 2018 zaten er ruim 4.500 woningen in de regionale pijplijn.
- Het volume in de pijplijn nam het afgelopen jaar enerzijds toe doordat bouwvergunning werd verleend voor 1.551 woningen. Anderzijds nam het volume af door oplevering van 937 woningen.
- Het huidige aantal woningen in de pijplijn is in theorie genoeg voor 3 jaar woningproductie volgens de oorspronkelijke regionale afspraken en ruim 2 jaar productie volgens de ondergrens van de actuele regionale woningbehoefte (2.000 woningen per jaar).
- Het bouwvolume in de pijplijn ligt momenteel 50% boven het gemiddelde niveau van de afgelopen 5 jaar.

Onderstaande tabel geeft het bouwvolume in de pijplijn per gemeente weer. Per gemeente zijn grote verschillen te zien in de actuele vulling van de pijplijn ten opzichte van het kwartaalgemiddelde in de periode 2013 t/m 2017.

Tabel 7: Woningen in de pijplijn per gemeente

Woningen in de pijplijn (vergunning verleend en nog niet opgeleverd)	2016				2017				2018		toe-/afname 1e helft 2018	toe-/afname 1e helft 2018 in %en	kwartaal gemiddelde 2013 t/m 2017	Medio 2018 tov Qgem 2013 t/m 2017
	2016 Q1	2016 Q2	2016 Q3	2016 Q4	2017 Q1	2017 Q2	2017 Q3	2017 Q4	2018 Q1	2018 Q2				
Assen	597	532	550	498	404	488	420	439	483	512	73	17%	395	30%
Bedum	102	98	78	76	79	89	56	56	50	48	-8	-14%	100	-52%
Groningen	1.380	1.635	1.797	1.816	2.014	2.094	1.973	2.358	3.369	3.020	662	28%	1.586	90%
Haren	285	270	264	262	188	143	240	239	226	237	-2	-1%	192	23%
Hoogezand-Sappemeer	129	116	121	128	135	141	133							
Leek	92	59	75	35	61	85	72	136	108	94	-42	-31%	69	36%
Midden-Groningen								215	197	131	-84	-39%	242	-46%
Noordenveld	130	136	90	104	134	128	133	136	146	173	37	27%	121	43%
Slochteren	98	77	70	108	108	108	107							
Ten Boer	43	43	45	44	45	40	41	43	60	63	20	47%	54	17%
Tynaarlo	129	147	122	187	180	201	165	160	169	175	15	9%	128	37%
Winsum	7	7	4	3	5	6	7	9	6	9	0	0%	11	-15%
Zuidhorn	97	132	133	116	155	157	116	99	66	42	-57	-58%	101	-59%
Totaal RGA	3.089	3.252	3.349	3.377	3.508	3.680	3.463	3.890	4.880	4.504	614	16%	2.997	50%

Noot:

- 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.
- Midden-Groningen is gebaseerd op de cijfers van Hoogezand-Sappemeer en Slochteren.
- Regionaal nam het bouwvolume in de pijplijn het afgelopen halfjaar met 16% toe. Medio 2018 zaten 4.504 woningen in de pijplijn, 50% meer dan gemiddeld in de voorgaand 5 jaarperiode.
- In 5 van de 12 regiogemeenten nam het aantal woningen in de pijplijn het afgelopen halfjaar toe: Assen (+17%), Groningen (+28%), Noordenveld (+27%), Ten Boer (+47%) en Tynaarlo (+9%).
- In de volgende gemeenten nam het bouwvolume in de pijplijn het afgelopen halfjaar duidelijk af: Bedum (-14%), Leek (-31%), Midden-Groningen (-39%) en Zuidhorn (-58%).
- In 4 van de 12 regiogemeenten ligt het aantal woningen in de pijplijn momenteel duidelijk boven het gemiddelde niveau in de periode 2013 t/m 2017: Assen (+30%), Groningen (+90%), Haren (+23%), Leek (+36%), Noordenveld (+43%), Ten Boer (+17%) en Tynaarlo (+37%).
- In de gemeenten Bedum (-52%), Midden-Groningen (-46%), Winsum (-62%) en Zuidhorn (-59%) ligt het volume in de pijplijn momenteel duidelijk onder het gemiddelde niveau van de afgelopen jaren. Midden-Groningen, Winsum en Zuidhorn zijn risicogemeenten in het kader van de aarbevingsproblematiek.

2. OVERIGE REGIONALE ONTWIKKELINGEN

2.1. SUBURBANISATIE

In de vorige monitor (2 2017) is aandacht besteed aan de bevolkingsontwikkeling in de regio. In deze monitor wordt nader ingegaan op de migratie in de regio in relatie tot de ramingen die werden gemaakt in het regionale Woningbehoefteonderzoek 2015 (Companen). Het is van belang om na te gaan in hoeverre de uitstraling van de druk op de stad Groninger woningmarkt naar omliggende gemeenten leidt tot suburbanisatie.

Het Regionaal Woondocument neemt de ramingen van Companen uit 2015 voor de ontwikkeling van de woningbehoefte in de regio als uitgangspunt. Basis voor deze raming vormt een raming van de ontwikkeling van de (binnenlandse) migratiesaldi per gemeente. Onderstaande tabel geeft inzicht in het verschil tussen deze ramingen en de feitelijke ontwikkeling van de migratiesaldi in de periode 2015 tot en met 2017.

	Binnenlandse migratie 2015 t/m 2017		
	Raming Companen 2015	Werkelijk gerealiseerd	Verschillen
Assen	690	169	-521
Groningen	3.150	-3.349	-6.499
Overige regiegemeenten*	-423	1.967	2.390
Totaal RGA	3.417	-1.213	-4.630

* Exclusief Noordenveld i.v.m. vertekening door het COA Aanmeldcentrum (AZC) Veenhuizen

De migratie-ontwikkeling in de gemeente Groningen blijkt zich aanmerkelijk ongunstiger te hebben ontwikkeld dan in 2015 werd geraamd door Companen. Dit terwijl de rest van de regio juist een gunstiger migratie-ontwikkeling kent. Blijkbaar vindt er weer extra suburbanisatie plaats vanuit de gemeente Groningen naar de omliggende gemeenten. Het feit dat de groei van de woningvoorraad in de gemeente Groningen achterblijft bij de woningbehoefte (zie navolgende tabel) kan als belangrijke oorzaak worden genoemd. Daarnaast speelt ook een rol dat de instroom van studenten is gedaald door de invoering van het leenstelsel waardoor jongeren langer thuis blijven wonen.

	Netto groei woningvoorraad 2015 t/m 2017*		
	Raming Companen 2015	Werkelijk gerealiseerd	Verschillen
Assen	930	687	-243
Groningen	5.460	4.100**	-1.360
Overige regiegemeenten	1.437	1.534	97
Totaal RGA	7.827	6.321	-1.506

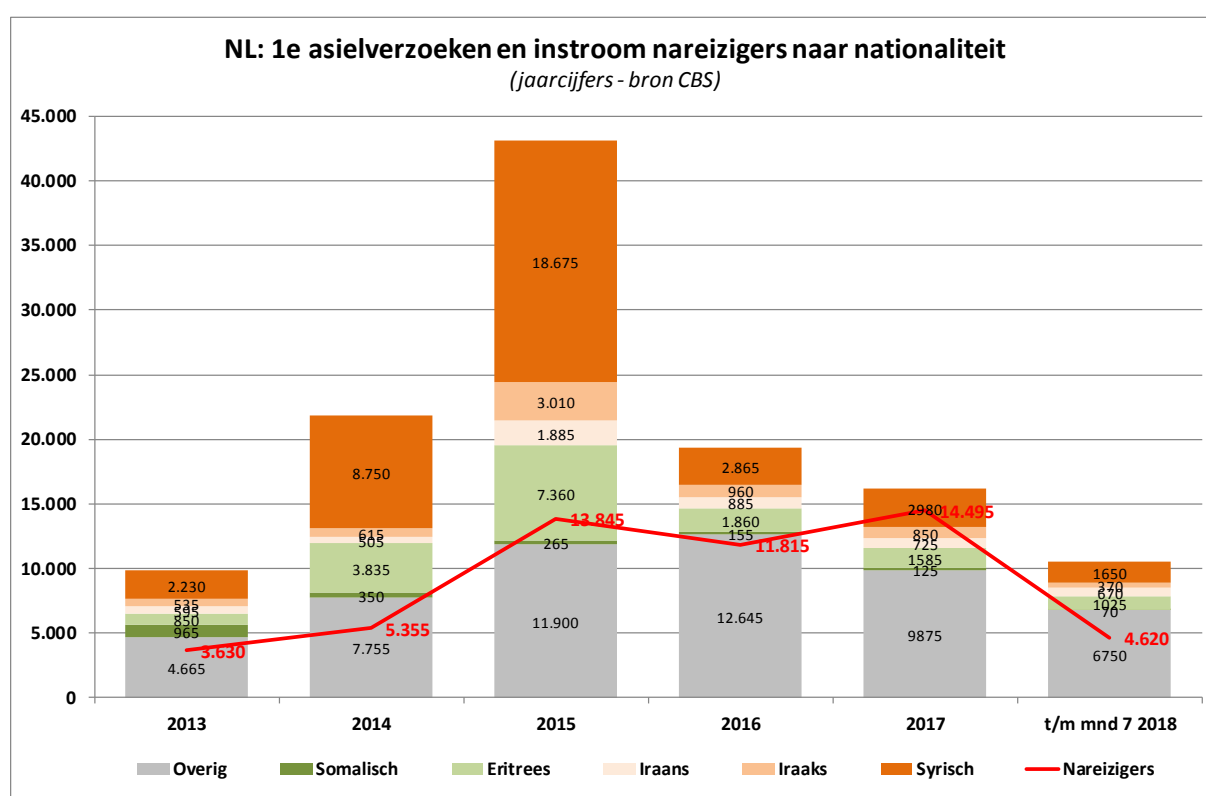
* Bron CBS, inclusief overige toevoegingen en onttrekkingen.

** Het CBS-cijfer voor de stad Groningen is formeel netto 2.700 woningen en wijkt in negatieve zin sterk af door een aanzienlijk aantal onverklaarbare 'overige onttrekkingen' in 2017. Het cijfer in de tabel is hierop gecorrigeerd.

Het blijkt dat in de rest van de regio de groei van de woningvoorraad ongeveer overeenkomt met de geraamde behoefte. Blijkbaar hangt de extra suburbanisatie vanuit de gemeente Groningen hier niet samen met een extra woningproductie.

2.2. HUISVESTING STATUSHOUDERS

Het aantal 1^e asielverzoeken in Nederland steeg de afgelopen jaren van zo'n 9.850 in 2013, naar ruim 21.800 in 2014 en bijna 43.100 in 2015. Sindsdien is het aantal asielverzoeken sterk afgenomen. In 2017 deden 16.140 vluchtelingen een eerste asielverzoek, gemiddeld 1.345 per maand. Daarnaast arriveerden 14.495 vluchtelingen, gemiddeld ruim 1.200 per maand, in het kader van de gezinshereniging.



In de eerste 7 maanden van dit jaar deden 10.535 vluchtelingen een 1^e asielverzoek, gemiddeld ruim 1.500 per maand. Dat is een toename van 12% ten opzichte van 2017. Deze toename zit hem met name in de groep 'overige nationaliteiten'. In deze categorie zaten veel vluchtelingen uit de 'veilige landen' Turkije, Algerije en Marokko. Het aantal asielverzoeken van na-reizigers in het kader van gezinshereniging nam het afgelopen halfjaar duidelijk af. Er arriveerden ruim 4.620 na-reizigers in de eerste 7 maanden van dit jaar, gemiddeld 660 per maand. Dat was 45% minder dan in 2017.

Vluchtelingen die mogen blijven krijgen een verblijfsstatus en worden statushouders of vergunninghouders genoemd. Zij moeten het AZC (asielzoekerscentrum) verlaten en worden gehuisvest. Deze huisvestingsopgave wordt naar rato van het aantal inwoners verdeeld over alle Nederlandse gemeenten. Gemeenten krijgen daarom elk halfjaar van het ministerie van BZK een taakstelling voor huisvesting van statushouders opgelegd.

De huisvestingstaakstellingen voor 2016 waren aanzienlijk groter dan in voorgaande jaren als gevolg van de fors hogere instroom van vluchtelingen in 2015, met name vanuit Syrië. In 2016 moesten in Nederland 46.371 statushouders worden gehuisvest, waarvan 1.276 in de regio Groningen – Assen. Uiteindelijk werden in 2016 40.289 statushouders gehuisvest, 87% van de

oorspronkelijke taakstelling. In de regio werden in 2016 1.244 statushouder gehuisvest. Daarmee werd 97% van de regionale taakstelling gerealiseerd.

Door de fors lagere instroom van vluchtelingen sinds 2016 zijn de gemeentelijke taakstellingen voor 2018 aanzienlijk lager dan voorheen.

De gemeenten in de Regio Groningen Assen moesten het afgelopen halfjaar vorig jaar 163 statushouders huisvesten. Uiteindelijk werden het afgelopen halfjaar 208 statushouders in de regio gehuisvest. Daarmee is de taakstelling voor de 1^e helft 2018 ruimschoots gehaald.

Uit onderstaande tabel blijkt dat de meeste regiogemeenten de taakstelling ruimschoots hebben gehaald en meer statushouders hebben gehuisvest dan formeel nodig was.

Tabel 8: Taakstelling huisvesting statushouders 1^e helft 2018

gemeente	taakstelling H1 2018 (incl. voor / achter per 1/1)	realisatie 2018 abs t/m mnd 6	realisatie 2018 in %-en	rest taak- stelling H1 2018
			100%	
Assen	12	25	208%	-13
Bedum	4	4	100%	0
Groningen	72	91	126%	-19
Haren	27	10	37%	17
Leek	6	5	83%	1
Midden-Groningen	23	17	74%	6
Noordenveld	16	29	181%	-13
Ten Boer	21	1	5%	20
Tynaarlo	-22	3		-25
Winsum	-4	5		-9
Zuidhorn	8	18	225%	-10
totaal RGA	163	208	128%	-45

Noot: een negatieve stand betekent een voorsprong op de realisatie.

Alleen de gemeenten Haren en Ten Boer bleven het afgelopen halfjaar duidelijk achter bij het huisvesten van statushouders en hebben de eerste helft van het jaar opnieuw met een achterstand afgesloten.

Bij de cijfers horen de volgende kanttekening:

De gemeente Tynaarlo begon het afgelopen jaar met een aanzienlijke voorsprong. Dat hield verband met de in 2016 in gebruik genomen 'tussenvoorziening' of TuVo. Dit is een tijdelijke woonvoorziening voor maximaal 2 jaar als tussenstap naar reguliere huisvesting. Meerdere Drentse gemeenten participeren in deze voorziening. De hier tijdelijk gehuisveste statushouders werden in eerste instantie bijgeschreven op het conto van de gemeente Tynaarlo. Dit wordt gaandeweg gecorrigeerd wanneer deze statushouders verhuizen naar de permanente huisvesting in een andere gemeente.

De gemeentelijke taakstellingen voor de tweede helft van het jaar zijn door het ministerie verhoogd. De gemeenten in de regio Groningen-Assen moeten in de tweede helft van dit jaar gezamenlijk nog 270 statushouders huisvesten (netto taakstelling¹¹).

¹¹ Na verrekening van de voorsprong of achterstand per 1 juli.

3. WONINGMARKTMONITOR

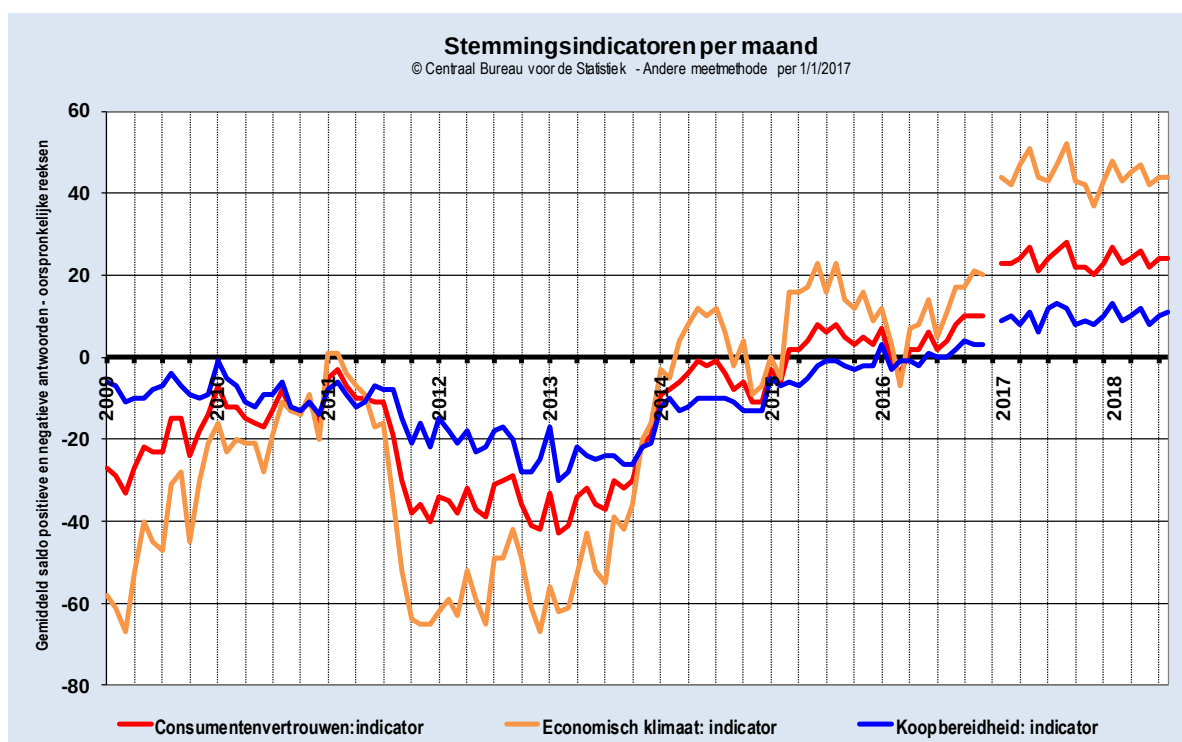
3.1. INVLOEDSFACTOREN

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

3.1.1. 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 CBS heeft per 1 januari 2017 een nieuwe meetmethode ingevoerd voor deze statistiek om een betere respons te krijgen en om de statistiek in lijn te brengen met het Europese consumenten conjunctuuronderzoek. Door de nieuwe aanpak is een 'breuk' in de cijferreeksen ontstaan.

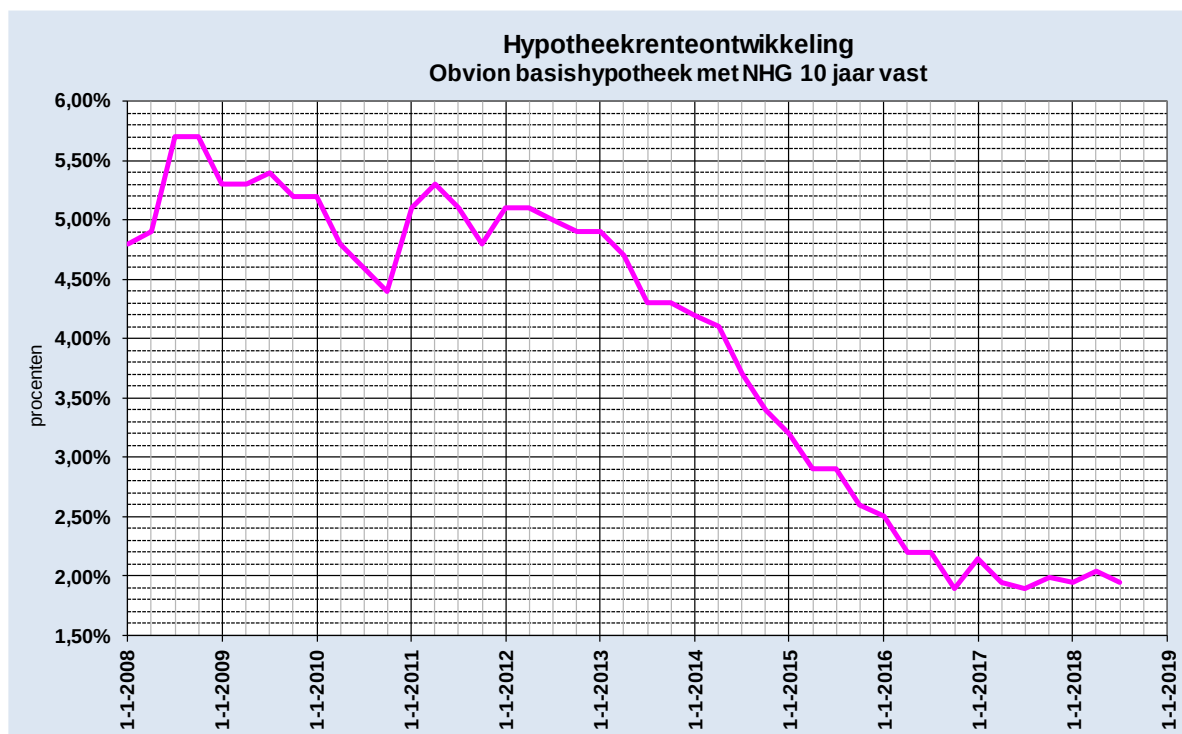


Het consumentenvertrouwen, het vertrouwen in het economisch klimaat en de koopbereidheid waren in de periode eind 2011 tot medio 2013 buitengewoon laag. Sindsdien heeft zich voor alle indicatoren een sterke verbetering voorgedaan.

Zowel het consumentenvertrouwen als het vertrouwen in de economie en de koopbereidheid bleven in de eerste helft van dit jaar vrij stabiel op een hoog niveau.

3.1.2. Hypotheekrente

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



De hypotheekrente steeg tot medio 2008 nog naar 5,7% en daalde vervolgens naar de laagst gemeten stand van 1,89% per 1 oktober 2016.

Na een korte periode met een kleine rentestijging eind 2016 daalde de rente in de eerste helft van 2017 weer en beweegt zich sindsdien rond de 1,96%. Ook in de 1^e helft van het afgelopen jaar bleef de rente vrij stabiel op dit lage niveau en lijkt de bodem bereikt. Medio 2018 lag de hypotheekrente op 1,94%

De afgelopen 10 jaar was er niet eerder sprake van zo'n lage hypotheekrente. De extreem lage rente en het hoge consumentenvertrouwen zijn belangrijke factoren voor de huidige dynamiek op de koopwoningmarkt.

3.1.3. 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)

Het Rijk heeft de woningmarkt de afgelopen crisisjaren gestimuleerd met een hogere grens voor nationale hypotheekgarantie. Deze grens werd echter sinds medio 2012 stapsgewijs afgebouwd.

Sinds 1 juli 2015 ligt de grens voor de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) op € 245.000,-. Omdat NHG bij de aankoop van een woning standaard uitgaat van 6% voor de bijkomende kosten¹², betekent dit dat de maximale koopsom (inclusief eventuele verbouwingskosten) € 231.000 mag zijn om in aanmerking te komen voor NHG.

¹² notariskosten, borgtochtprovisie, overdrachtsbelasting, e.d.

Gedragscode banken

Met de nieuwe Gedragscode Hypothecaire Financiering 2011 werd de hypotheekverstrekking gemaximeerd op 106% van de woningwaarde + overdrachtsbelasting (LTV: Loan To Value). Dit maximum is de afgelopen jaren geleidelijk verlaagd naar 100% van de woningwaarde per 1/1/2018. Dit betekent dat de afgelopen jaren steeds meer eigen geld ingebracht moest worden om de aankoop van een woning te kunnen financieren. Dat lijkt gezien de stijgende lijn in de verkopen geen probleem te zijn geweest, maar lijkt met de gestegen woningprijzen vooral voor starters een belemmering te zijn geworden om een woning te kopen.

De Hypotheekshop heeft recentelijk de belangrijkste belemmeringen voor starters in kaart gebracht.

Tabel 9 Belangrijkste belemmeringen voor starters op de woningmarkt

Oorzaak	Score	Randstad	Rest NL
Beperkt aanbod betaalbare woningen	88	92	84
Minder mogelijkheden voor singles	80	77	84
Beperkte hypotheekmogelijkheden ondanks betalingsverleden met hogere huur	78	77	79
Inbreng van eigen geld	75	73	77
Concurrentie van doorstromers / expats / beleggers is groot	72	79	63
Leencapaciteit van lage en middeninkomens is achtergebleven	71	74	69
Gemiddelde inkomen over 3 jaar valt lager uit dan het huidige inkomen	71	69	73
Geldverstrekkers houden geen rekening met iemands carrièrekansen	70	69	70
Studieschulden van invloed op leencapaciteit	68	69	66
Minder gemeentelijke startersleningen beschikbaar	63	67	57
Hulp van ouders is beperkt mogelijk	57	58	57
Verplicht aflossen in 30 jaar	42	45	38

Bron: De Hypotheekshop

3.2. KOOPSECTOR

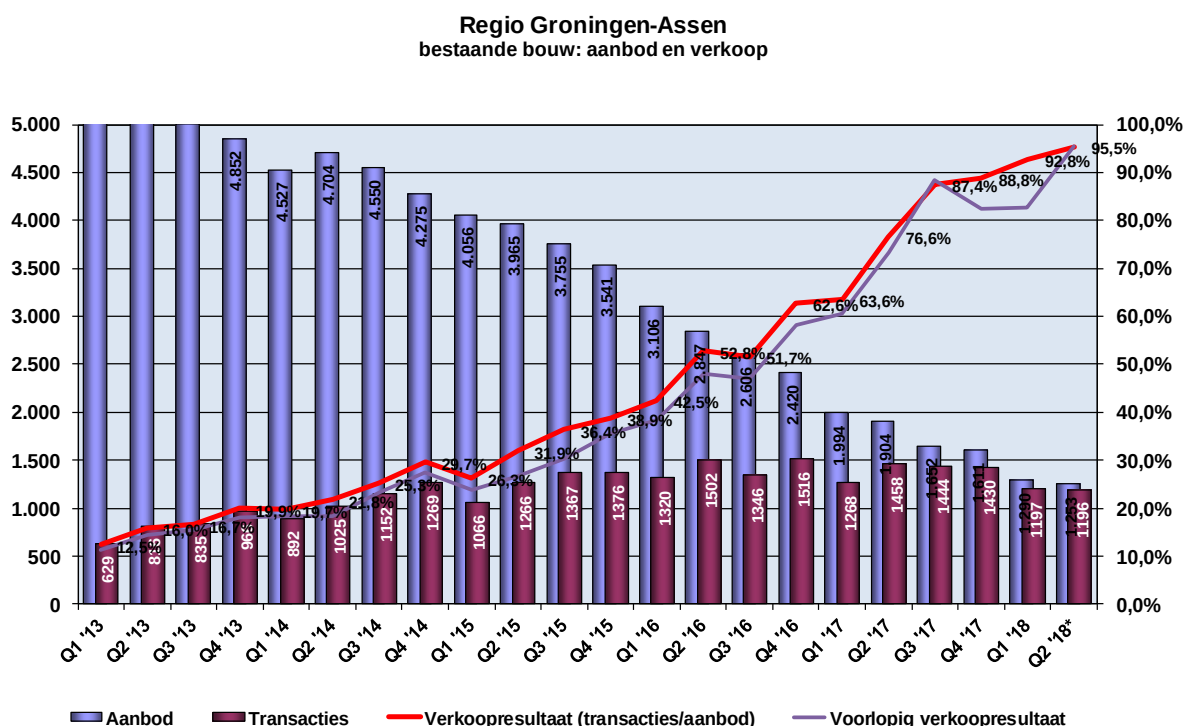
In dit hoofdstuk wordt de actuele ontwikkelingen op de regionale koopmarkt geschetst. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de verkoop van bestaande woningen, de verkoop van nieuwe woningen en de verkoop van kavels voor particulier opdrachtgeverschap. Voor de verkoop van bestaande woningen wordt uitgegaan 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 uitzonderlijk lage hypotheekrente en het hoge consumentenvertrouwen vormen nog steeds de motor achter het functioneren van de koopmarkt. Of de stijgende tendens in de verkoop van zowel bestaande als nieuwbouw woningen zich in de afgelopen periode heeft doorgezet zal blijken in dit hoofdstuk.

3.2.1. 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 verkoopperscentage (verkoopresultaat) weergegeven. Het *-teken in de tabellen en grafieken in dit onderdeel betekent dat het om voorlopige cijfers gaat.



Het aanbod bestaande woningen nam tot medio 2013 gestaag toe als gevolg van de sterk afgenomen verkoop. Sindsdien laat het aanbod bestaande woningen een dalende tendens zien, waar het aantal verkochte woningen een stijgende tendens liet zien. Daarmee verbeterde ook het verkoopresultaat in sterke mate. In de periode 2013 t/m 2017 werden in de regio gemiddeld bijna 1.200 woningen per kwartaal verkocht, uit een aanbod van gemiddeld ruim 3.575 woningen.

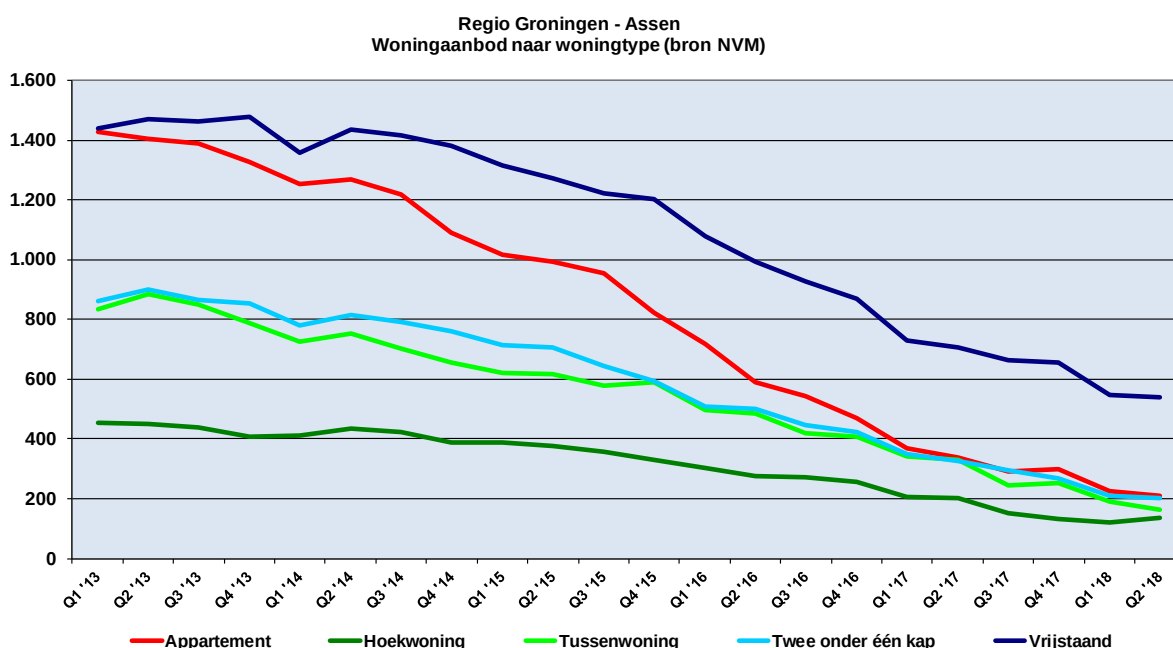
Het aanbod bestaande woningen nam in de 1^e helft 2018 opnieuw verder af. In het afgelopen halfjaar stonden in de regio gemiddeld ruim 1.270 bestaande woningen te koop, 360 (22%) minder dan in de 2^e helft 2017 en ruim 2.300 (-64) minder dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.

In het 1^e halfjaar 2018 werden 2.393 woningen verkocht, gemiddeld 1.197 per kwartaal. Daarmee werden ruim 480 woningen (17%) minder verkocht dan in de 2^e helft 2017. Ten opzichte van het gemiddelde in de periode 2013 t/m 2017 werden in de 1^e helft 2018 ongeveer net zo veel woningen verkocht.

Het gemiddeld verkoopresultaat¹³ lag in de crisisjaren 2009 en 2010 op 25%, in 2011 op 20% en in 2012 en 2013 op slechts 16% per kwartaal als gevolg van een toenemend aanbod en afnemende verkoop. Sinds medio 2013 is er sprake van een aanhoudende verbetering van het verkoopresultaat door enerzijds toename van het aantal verkochte woningen en anderzijds een afname van het aanbod.

Het gemiddeld verkoopresultaat steeg het afgelopen halfjaar door verdere afname van het aanbod, ondanks de afname van het aantal verkochte woningen, van gemiddeld 88,1% in de 2^e helft vorig jaar naar een nieuwe recordhoogte van gemiddeld 94,1% in de 1^e helft van dit jaar. Dit is een voorlopig cijfer omdat de verkoopcijfers voor het 2^e kwartaal 2018 nog niet definitief zijn vastgesteld. De verwachting is dat het definitieve verkoopresultaat voor het afgelopen halfjaar nog iets hoger uitkomt. In de grafiek zijn daarom zowel de verkoopresultaten per kwartaal op basis van de voorlopige als de definitieve cijfers weergegeven.

Aanbod naar woningtype

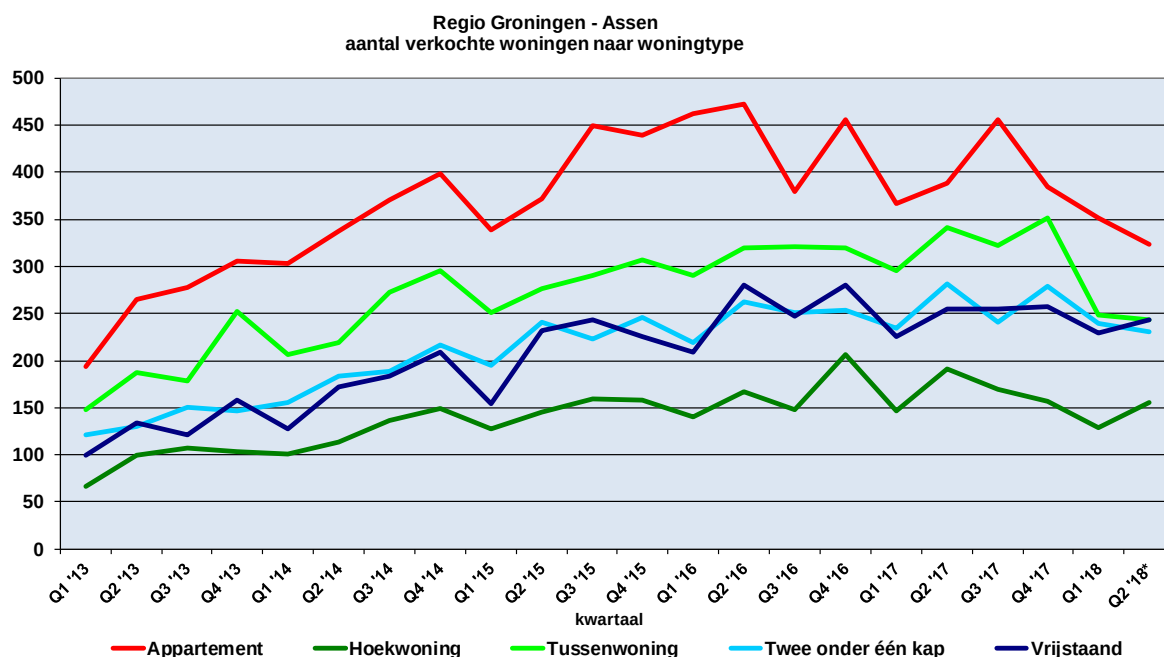


Het aanbod bestaande woningen nam het afgelopen halfjaar verder af en daalde van gemiddeld 1.632 in de 2^e helft 2017 naar gemiddeld 1.272 woningen (-360 woningen / -22%) in de 1^e helft 2018. Van alle woningtypen was er het afgelopen halfjaar minder aanbod. De aanbodafname was het afgelopen halfjaar relatief het grootst voor appartementen (-27%), tussenwoningen (-29%) 2^e1-kappers (-27%). In absolute zin was de afname van het aanbod vrijstaande woningen veruit het grootst: -117 (-18%).

In het afgelopen halfjaar stonden in de regio gemiddeld 217 appartementen en 1.055 grondgebonden woningen te koop : 129 hoekwoningen, 177 tussenwoningen, 206 2^e1-kappers en 544 vrijstaand. Vrijstaande woningen bleef met afstand het meest aangeboden woningtype in de regio.

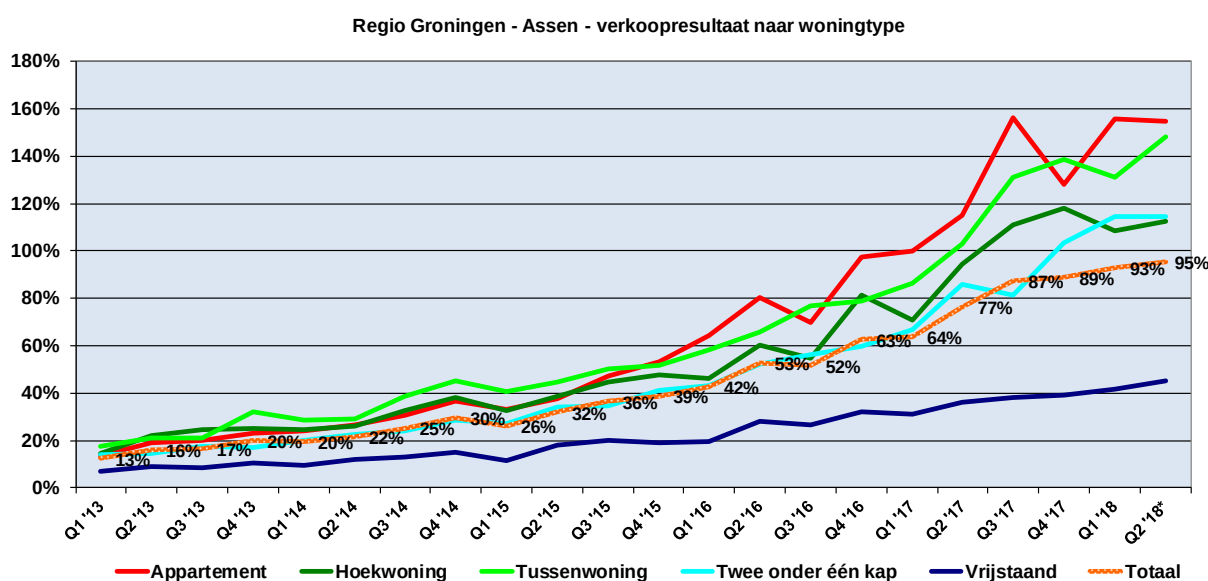
¹³ Percentage van het aanbod dat in een kwartaal wordt verkocht..

Verkoop naar woningtype



In het afgelopen halfjaar werden 2.393 woningen verkocht: 674 appartementen en 1.719 grondgebonden woningen (284 hoek- en 492 tussenwoningen, 470 2[^]1-kappers en 473 vrijstaand). Er werden het afgelopen halfjaar 481 woningen (17%) minder verkocht dan in de 2^e helft van 2017. Van alle woningtypen werd minder verkocht dan in het voorgaande halfjaar: appartementen -167 / -20%, hoekwoningen -43/-13%, tussenwoningen -181/-27%, 2[^]1-kappers -50/-10% en vrijstaande woningen -40/-8%.

In het afgelopen halfjaar werden minder appartementen (-9%) en tussenwoningen (-10%) dan gemiddeld in de voorgaande 5 jaar. Van de andere woningtypen werden wel meer woningen verkocht dan gemiddeld in de afgelopen jaren: hoekwoningen +2%, 2[^]1-kap +11% en vrijstaand +16%. De relatief sterk verbeterde verkoop van 2[^]1-kap en vrijstaande woningen bevestigt dat de doorstroming (verhuisketens) goed op gang is.



Het verkoopresultaat¹⁴ van alle woningtypen is ten opzichte van het 2^e halfjaar 2017, ondanks afgenomen verkoop, opnieuw verbeterd als gevolg van het verder afgenomen aanbod van alle woningtypen. De verkoopresultaten van alle woningtypen, met uitzondering van vrijstaande woningen, lagen het afgelopen halfjaar zelfs ruim boven de 100%. Dit betekent dat er in afgelopen halfjaar meer appartementen, hoek- en tussenwoningen en 2^e1-kappers werden verkocht dan er aan het begin van een kwartaal werden aangeboden. Appartementen werden het afgelopen half jaar zowel absoluut als relatief het best verkocht. Het verkoopresultaat lag op 155%.

Het verkoopresultaat van vrijstaande woningen is weliswaar verbeterd, maar lag ook het afgelopen halfjaar met 44% nog steeds ver onder het gemiddelde verkoopresultaat van de andere woningtypen. Toch worden behoorlijke aantallen vrijstaande woningen verkocht, maar het aanbod van dit woningtype is nog steeds veruit het grootst.

Doorlooptijd naar woningtype

De doorlooptijden zijn een belangrijke indicator voor het functioneren van de markt. Hoe korter de doorlooptijden, hoe meer 'spanning' er op de markt is.

Tabel 10: Doorlooptijden bestaande bouw naar woningtype¹⁵

Doorlooptijden mediaan	2016				2017				2018		Qgem 2013 t/m 2017
	Q1 '16	Q2 '16	Q3 '16	Q4 '16	Q1 '17	Q2 '17	Q3 '17	Q4 '17	Q1 '18	Q2 '18*	
Appartement	210	213	106	99	59	48	100	105	85	35	175
Hoekwoning	125	102	158	102	96	46	44	66	62	37	128
Tussenwoning	124	122	83	66	61	68	64	54	40	39	116
Twee onder één kap	137	84	69	68	65	69	44	62	64	42	127
Vrijstaand	165	154	106	90	114	108	66	99	101	78	174
Totaal regio (gewogen gemiddelde)	93	78	58	58	61	51	45	48	49	38	99
Totaal ongewogen gemiddelde	151	120	89	86	85	76	60	73	73	55	143

- De doorlooptijd was afgelopen halfjaar met gemiddeld 44 dagen iets korter dan in de 2^e helft 2017 (47 dagen) en aanzienlijk korter dan gemiddeld in de voorgaande 5 jaren (99 dagen). Alleen vrijstaande hadden het halfjaar een iets langere doorlooptijd dan in de 2^e helft van het afgelopen jaar, maar nog steeds 49% korter dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- De gemiddelde doorlooptijd was het afgelopen halfjaar 56% korter dan gebruikelijk in de afgelopen 5 jaar. Met name de doorlooptijd van appartementen en tussenwoningen waren het afgelopen halfjaar veel korter (-66%) dan gemiddelde in de afgelopen jaren.
- Vrijstaande woningen hadden ook het afgelopen halfjaar de langste doorlooptijd (gemiddeld 89 dagen) en tussenwoningen hadden met gemiddeld 40 dagen de kortste doorlooptijd.

¹⁴ Aantal verkochte woningen in het kwartaal / aanbod aan het begin van het kwartaal.

¹⁵ Ongewogen gemiddelden. De gemiddelde doorlooptijd van een tussenwoning in Ten Boer weegt, met een beperkt aantal woningen, net zo zwaar in het regionale gemiddelde als de gemiddelde doorlooptijd in Groningen met veel meer woningen.

Aanbod per gemeente

Tabel 11: Verkoop aanbod bestaande bouw per gemeente

Aanbod	2016				2017				2018		1e helft 2018 t.o.v. 2e helft 2017	Qgem 2018 tov Qgem 2013 tm 2017		
	2016 1e kw	2016 2e kw	2016 3e kw	2016 4e kw	2017 1e kw	2017 2e kw	2017 3e kw	2017 4e kw	2018 1e kw	2018 2e kw*				
Assen	549	542	508	475	369	320	254	255	215	197	-49	-19%	-410	-67%
Bedum	73	64	45	47	33	36	34	31	26	23	-8	-25%	-43	-63%
Groningen	729	607	523	476	353	365	279	353	271	267	-47	-15%	-682	-72%
Haren	151	158	149	142	123	135	129	106	81	92	-31	-26%	-123	-59%
Hoogezand-Sappemeer	398	378	362	356	316	288	284	235	191	154	-87	-34%	-217	-56%
Leek	127	124	100	100	90	71	57	63	49	52	-10	-16%	-105	-68%
Noordenveld	284	247	256	217	187	169	157	146	107	118	-39	-26%	-216	-66%
Slochteren	130	110	112	100	98	107	93	76	69	67	-17	-20%	-68	-50%
Ten Boer	72	59	46	47	35	41	41	31	25	26	-11	-29%	-43	-63%
Tynaarlo	309	276	254	227	182	178	154	152	127	128	-26	-17%	-208	-62%
Winsum	124	126	120	106	101	88	79	77	57	51	-24	-31%	-85	-61%
Zuidhorn	160	156	131	127	107	106	91	86	72	78	-14	-15%	-104	-58%
Totaal RGA	3.106	2.847	2.606	2.420	1.994	1.904	1.652	1.611	1.290	1.253	-360	-22%	-2.304	-64%
- halfjaargemiddelden	2.977		2.513		1.949		1.632		1.272					

Noot: Hoogezand-Sappemeer en Slochteren vallen sinds 1/1/2018 onder de fusiegemeente Midden-Groningen. De NVM gaat nog steeds uit van de oude situatie.

- Het gemiddelde aanbod bestaande koopwoningen in de regio nam het afgelopen halfjaar met 360 woningen (22%) af. Ten opzichte van het gemiddelde aanbod in de 5 voorgaande jaren was er het afgelopen halfjaar 64% minder aanbod.
- Het aanbod nam het afgelopen halfjaar in alle gemeenten in meer of mindere mate af ten opzichte van de 2^e helft 2017. In de gemeenten Hoogezand-Sappemeer (-34%), Winsum (-29%) en Winsum (-31%) was de afname van het aanbod relatief groot.
- In alle regiogemeenten was het aanbod in het afgelopen halfjaar aanzienlijk kleiner dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. In alle regiogemeenten worden in de regel meer woningen verkocht dan er aan nieuw aanbod bijkomt. In de gemeente Groningen was het aanbod veel minder groot (-72%) dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.

Transacties per gemeente

Tabel 12: Verkochte woningen bestaande bouw per gemeente¹⁶

Transacties	2016				2017				2018		1e helft 2018 t.o.v. 2e helft 2017	Qgem 2018 tov Qgem 2013 tm 2017		
	2016 1e kw	2016 2e kw	2016 3e kw	2016 4e kw	2017 1e kw	2017 2e kw	2017 3e kw	2017 4e kw	2018 1e kw	2018 2e kw*				
Assen	196	213	204	280	236	265	260	243	211	215	-77	-15%	28	15%
Bedum	16	31	24	24	27	22	19	29	21	28	1	2%	5	23%
Groningen	624	681	591	647	519	586	621	625	484	475	-287	-23%	-68	-12%
Haren	57	83	79	85	66	92	81	64	63	58	-24	-17%	-5	-7%
Hoogezand-Sappemeer	60	75	71	81	63	76	80	90	79	71	-20	-12%	12	20%
Leek	52	55	42	42	57	48	36	29	46	46	27	42%	10	27%
Noordenveld	102	123	85	110	76	108	91	105	76	84	-36	-18%	-3	-4%
Slochteren	21	35	24	30	21	24	42	31	21	29	-23	-32%	4	19%
Ten Boer	22	29	24	17	20	13	18	27	14	11	-20	-44%	-3	-20%
Tynaarlo	91	106	110	106	88	106	102	108	104	89	-17	-8%	10	11%
Winsum	26	36	34	36	31	55	34	42	35	31	-10	-13%	4	15%
Zuidhorn	53	35	58	58	64	63	60	37	43	59	5	5%	6	13%
Totaal RGA	1.320	1.502	1.346	1.516	1.268	1.458	1.444	1.430	1.197	1.196	-481	-17%	-1	0%
- halfjaarcijfers	2.822		2.862		2.726		2.874		2.393					
Voorlopige cijfers	1.192	1.368	1.227	1.411	1.208	1.394	1.461	1.327	1.067	1.196				
Vershil definitief in %-en	11%	10%	10%	7%	5%	5%	-1%	8%	12%	0%				

- In het afgelopen halfjaar werden regionaal 2.393¹⁷ woningen verkocht, 481 (17%) minder dan in het 2^e halfjaar 2017. De verkoop kwam nagenoeg overeen met het gemiddelde verkoop in de 5 voorgaande jaren.
- In alle gemeenten, op drie na, werden minder woningen verkocht dan in de 2^e helft 2017. Alleen in de gemeente Leek werden duidelijk meer woningen (+27/+42%) verkocht dan in de 2^e helft vorig jaar.
- In vier regio gemeenten werden afgelopen halfjaar ook minder woningen verkocht dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar: Groningen (-12%), Haren (-7%), en Ten Boer (-20%). In de overige gemeenten werden nog steeds meer woningen verkocht dan gemiddeld in de afgelopen jaren.

¹⁶ 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.

¹⁷ Voorlopig cijfer! De ervaring van de afgelopen kwartalen leert dat het definitieve cijfer aanzienlijk in positieve zin af kan wijken!

Verkoopresultaat

De verkoopresultaten per kwartaal zijn voor alle gemeenten in onderstaande weergegeven.

Tabel 13: Verkoopresultaten bestaande bouw per gemeente

Verkoopresultaat	2016				2017				2018		gemiddeld verkoop- resultaat 1e helft 2018	gemiddeld verkoop- resultaat 2013 t/m 2017
	2016 1e kw	2016 2e kw	2016 3e kw	2016 4e kw	2017 1e kw	2017 2e kw	2017 3e kw	2017 4e kw	2018 1e kw	2018 2e kw*		
Assen	36%	39%	40%	59%	64%	83%	102%	95%	98%	109%	104%	38%
Bedum	22%	48%	53%	51%	82%	61%	56%	94%	81%	122%	101%	36%
Groningen	86%	112%	113%	136%	147%	161%	223%	177%	179%	178%	178%	83%
Haren	38%	53%	53%	60%	54%	68%	63%	60%	78%	63%	70%	37%
Hoogezand-Sappemeer	15%	20%	20%	23%	20%	26%	28%	38%	41%	46%	44%	17%
Leek	41%	44%	42%	42%	63%	68%	63%	46%	94%	88%	91%	30%
Noordenveld	36%	50%	33%	51%	41%	64%	58%	72%	71%	71%	71%	31%
Slochteren	16%	32%	21%	30%	21%	22%	45%	41%	30%	43%	37%	18%
Ten Boer	31%	49%	52%	36%	57%	32%	44%	87%	56%	42%	49%	28%
Tynaarlo	29%	38%	43%	47%	48%	60%	66%	71%	82%	70%	76%	32%
Winsum	21%	29%	28%	34%	31%	63%	43%	55%	61%	61%	61%	24%
Zuidhorn	33%	22%	44%	46%	60%	59%	66%	43%	60%	76%	68%	30%
Totaal RGA	42,5%	52,8%	51,7%	62,6%	63,6%	76,6%	87,4%	88,8%	92,8%	95,5%	94%	41%
- halfjaargemiddelden	47,6%		57,1%		70,1%		88,1%		94,1%			

- Het verkoopresultaat bestaande bouw in de gemeente Groningen ligt stevast ruim boven het regionale gemiddelde en was in afgelopen halfjaar opnieuw uitzonderlijk hoog, gemiddeld 178%. Daarmee was het verkoopresultaat in de stad wel iets lager dan in de voorgaande halfjaar periode (200%). Dit betekent dat er in een kwartaal bijna twee keer zoveel woningen werden verkocht dan er aan het begin van het kwartaal te koop stonden.
- Naast Groningen lag ook het verkoopresultaat in Assen opnieuw duidelijk boven het regionale gemiddelde. Ook in de gemeente Bedum was het afgelopen halfjaar sprake van verkoopresultaat dat ruim boven het regionaal gemiddelde lag.
- In alle gemeenten was het verkoopresultaat het afgelopen halfjaar overigens aanzienlijk beter dan in de voorgaande jaren.
- Het verkoopresultaat in de risicogemeenten Hoogezand Sappemeer, Slochteren en Ten Boer lag het afgelopen halfjaar onder de 50% en was daarmee, net als in de afgelopen 5 jaar, duidelijk lager dan regionaal gemiddeld. Risicogemeente Bedum komt over het algemeen heel goed mee en is daarmee een positieve uitzondering.

Prijswontwikkeling

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

Waar in de tabel sprake is van een toename van mediane transactieprizen, wil dat nog niet zeggen dat er ook sprake is van een reële prijsstijging. Wanneer er bij gelijkblijvende transactieprizen meer vrijstaande (duurdere) woningen worden verkocht zal de mediane prijs automatisch stijgen.

Tabel 14: Mediane transactieprizen bestaande bouw per gemeente

Transactieprizen	2016				2017				2018		Qgem 2013 t/m 2017
	Q1 '16	Q2 '16	Q3 '16	Q4 '16	Q1 '17	Q2 '17	Q3 '17	Q4 '17	Q1 '18	Q2 '18*	
Assen	€ 193.329,00	€ 194.534,00	€ 187.580,00	€ 191.108,00	€ 191.038,00	€ 193.507,00	€ 189.948,00	€ 201.741,00	€ 207.390,00	€ 219.046,00	€ 180.323
Bedum	€ 158.094,00	€ 188.197,00	€ 173.333,00	€ 225.058,00	€ 185.731,00	€ 195.045,00	€ 207.360,00	€ 204.793,00	€ 214.814,00	€ 208.019,00	€ 180.272
Groningen	€ 162.350,00	€ 177.803,00	€ 177.230,00	€ 192.557,00	€ 182.244,00	€ 201.484,00	€ 197.344,00	€ 206.651,00	€ 212.549,00	€ 214.758,00	€ 170.700
Haren	€ 237.645,00	€ 273.528,00	€ 290.239,00	€ 312.215,00	€ 310.928,00	€ 300.209,00	€ 334.362,00	€ 336.779,00	€ 316.137,00	€ 333.000,00	€ 274.125
Hoogezand-Sappemeer	€ 155.294,00	€ 170.818,00	€ 154.548,00	€ 179.518,00	€ 153.160,00	€ 141.114,00	€ 148.933,00	€ 140.970,00	€ 175.551,00	€ 161.533,00	€ 146.706
Leek	€ 199.981,00	€ 186.088,00	€ 201.517,00	€ 204.168,00	€ 209.343,00	€ 227.023,00	€ 219.135,00	€ 211.276,00	€ 234.262,00	€ 236.613,00	€ 195.566
Noordenveld	€ 204.093,00	€ 217.672,00	€ 238.540,00	€ 215.737,00	€ 227.219,00	€ 224.323,00	€ 269.266,00	€ 232.139,00	€ 258.108,00	€ 252.670,00	€ 213.523
Slochteren	€ 183.286,00	€ 217.757,00	€ 207.557,00	€ 214.489,00	€ 218.229,00	€ 236.215,00	€ 255.429,00	€ 228.802,00	€ 257.952,00	€ 231.599,00	€ 207.281
Ten Boer	€ 158.148,00	€ 144.092,00	€ 150.858,00	€ 183.637,00	€ 185.783,00	€ 210.615,00	€ 207.782,00	€ 213.787,00	€ 164.696,00	€ 222.545,00	€ 166.212
Tynaarlo	€ 229.956,00	€ 237.035,00	€ 243.860,00	€ 244.045,00	€ 234.931,00	€ 249.615,00	€ 279.973,00	€ 283.836,00	€ 302.547,00	€ 288.065,00	€ 232.281
Winsum	€ 156.538,00	€ 182.403,00	€ 168.456,00	€ 203.492,00	€ 201.528,00	€ 171.450,00	€ 196.248,00	€ 185.170,00	€ 184.064,00	€ 228.164,00	€ 174.609
Zuidhorn	€ 184.602,00	€ 183.062,00	€ 207.581,00	€ 191.961,00	€ 180.876,00	€ 181.788,00	€ 202.746,00	€ 189.602,00	€ 236.010,00	€ 211.014,00	€ 175.459
Totaal regio (gewogen gemiddelde)	€ 180.239,73	€ 193.592,49	€ 195.397,03	€ 204.990,82	€ 197.832,57	€ 207.720,57	€ 214.078,60	€ 214.806,65	€ 226.482,72	€ 227.546,70	€ 185.510
- halfjaarcijfers	€ 186.916		€ 200.194		€ 202.777		€ 214.443		€ 227.015		

- De transactieprizen blijven stijgen. De mediane transactieprijs voor de regio¹⁸ lag in de 1^e helft 2018 met gemiddeld € 227.015,- €12.572,- (6%) boven het niveau van het 2^e halfjaar 2017.
- In de volgende was de prijsstijging ten opzichte van het voorgaande halfjaar groter dan regionaal gemiddeld: Assen (+9%), Hoogezand-Sappemeer (+16%), Leek (+9%), Winsum (+8%) en Zuidhorn (+14%). In twee gemeenten was sprake van een prijsdaling: Haren (-3%) en Ten Boer (-8%).
- Waar tot medio 2015 de mediane transactieprijs nog onder het gemiddelde prijsniveau van de 5 voorafgaande jaren zat, lag de mediane transactieprijs in de regio in het afgelopen halfjaar 22% boven het gemiddelde niveau van de afgelopen 5 jaar.
- In alle gemeenten lag de mediane transactieprijs het afgelopen halfjaar in meer of mindere mate boven het gemiddelde van de afgelopen 5 jaar. In drie gemeenten was de stijging ten opzichte van de gemiddelde prijs in de jaren 2013 t/m 2017 groter dan regionaal gemiddeld (+22%): Groningen (+25%), Tynaarlo (+27%) en Zuidhorn (+27%).
- De gemeente Haren heeft traditioneel de hoogste mediane transactieprijs, zo ook in afgelopen halfjaar: gemiddeld € 324.570,- , 18% hoger dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- De gemeente Hoogezand Sappemeer had het afgelopen halfjaar opnieuw de laagste mediane transactieprijs: gemiddeld € 168.540,- , 15% boven het gemiddeld niveau van de afgelopen jaren in deze gemeente.

¹⁸ 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 15: Mediane doorlooptijden

Doorlooptijden mediaan	2016				2017				2018		Qgem 2013 t/m 2017
	Q1 '16	Q2 '16	Q3 '16	Q4 '16	Q1 '17	Q2 '17	Q3 '17	Q4 '17	Q1 '18	Q2 '18*	
Assen	115	89	71	80	71	51	47	38	39	35	122
Bedum	181	129	180	60	66	45	35	66	105	55	129
Groningen	41	32	26	27	28	25	25	25	25	25	55
Haren	140	113	55	58	50	60	60	102	56	53	131
Hoogezand-Sappemeer	182	203	115	117	134	165	111	118	102	89	171
Leek	204	88	60	99	84	84	61	67	61	41	143
Noordenveld	129	80	82	70	75	70	44	51	77	44	142
Slochteren	250	144	94	121	130	82	86	101	111	75	193
Ten Boer	143	178	150	165	78	156	89	96	54	122	189
Tynaarlo	114	123	81	67	98	42	62	55	61	27	129
Winsum	223	179	88	94	127	72	51	96	98	53	184
Zuidhorn	85	81	61	68	82	56	51	59	83	40	130
Totaal regio (gewogen gemiddelde)	93	78	58	58	61	51	45	48	49	38	99
- halfjaarcijfers	85		58		56		47		44		
Totaal ongewogen gemiddelde	151	120	89	86	85	76	60	73	73	55	143

Sinds het begin van de crisisjaren liep de mediane doorlooptijd op van gemiddeld 90 dagen in 2009 naar gemiddeld 150 dagen in 2013. In 2014 daalde de doorlooptijd in de regio door een aantrekkende markt voor het eerst sinds jaren naar gemiddeld 130 dagen. Sindsdien zijn de doorlooptijden steeds korter geworden.

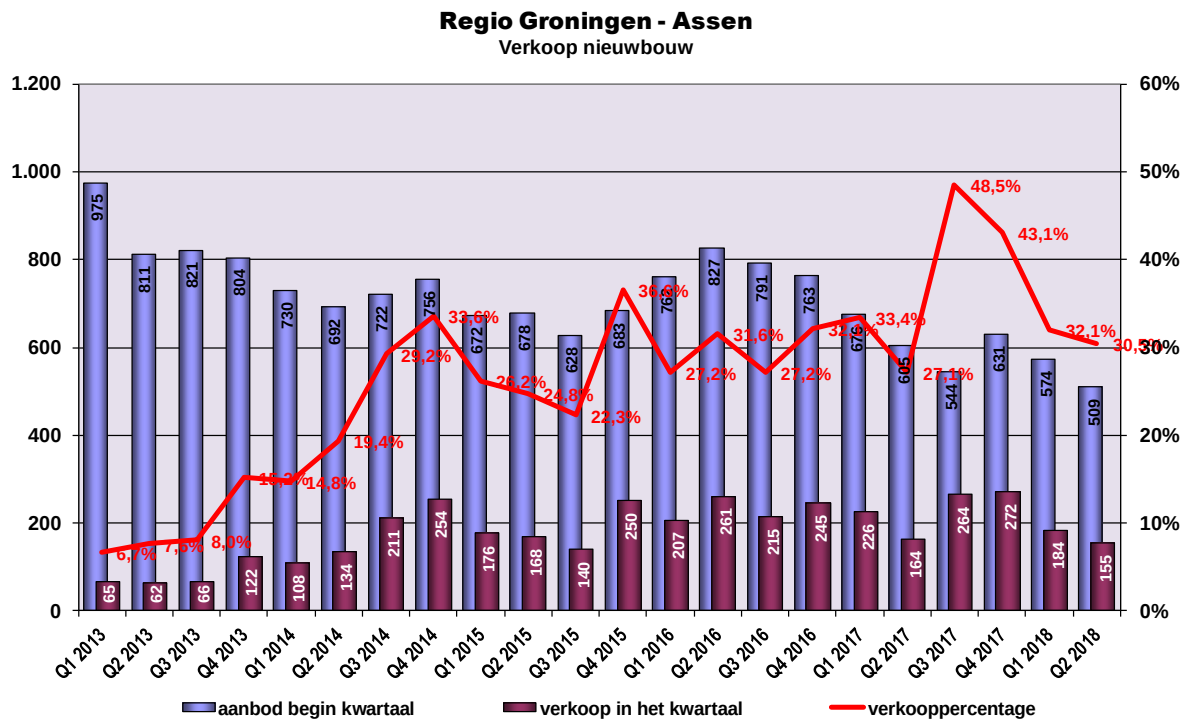
Tussenwoningen hebben doorgaans de kortste en vrijstaande woningen hebben doorgaans de langste doorlooptijd.

- Regionaal gezien nam de mediane doorlooptijd in het afgelopen halfjaar af naar slechts 44 dagen, een kleine afname met 3 dagen (6%) ten opzichte van de 2^e helft van het afgelopen jaar. Het regionaal gewogen gemiddelde wordt overigens sterk bepaald door de stad Groningen. De al geruime tijd duidelijk overspannen situatie in de stad, met extreem lage doorlooptijden, bepaalt in sterke mate ook de regionale daling van de doorlooptijd. Voor alle woningtypen in de stad gelden overigens extreem korte doorlooptijden. Vrijstaande woningen hadden hier in het afgelopen halfjaar een doorlooptijd van 31 dagen, alle andere woningtypen gingen in gemiddeld ca. 27 dagen van de hand.
- In de periode 2013 t/m 2017 was de gemiddelde doorlooptijd 99 dagen. De regionale doorlooptijd in het afgelopen halfjaar lag daar 55 dagen (56%) onder. In alle regiogemeenten lag de doorlooptijd het afgelopen halfjaar in meer of mindere mate ruim onder het gemiddelde van de voorgaande 5 jaar.
- Woningen in de gemeente Groningen werden ook in het afgelopen halfjaar verreweg het snelst verkocht, namelijk na gemiddeld slechts 25 dagen, dezelfde doorlooptijd als in de 2^e helft 2017 en 54% korter dan gemiddeld in de afgelopen jaren. De doorlooptijd in de gemeente Groningen is vrij constant beduidend korter dan in andere gemeenten. De uitzonderlijk korte doorlooptijden in de stad bevestigen de aanhoudend overspannen situatie.
- Naast Groningen lag ook de doorlooptijd in Assen met 37 dagen duidelijk onder het regionale gemiddelde van 44 dagen. In alle andere gemeenten lag de doorlooptijd in meer of mindere mate boven het regionaal gemiddelde.
- In de voormalige gemeente Hoogezand Sappemeer hadden woningen het afgelopen halfjaar opnieuw de langste doorlooptijd: gemiddeld 96 dagen. Daarmee was de doorlooptijd wel 44% korter dan gemiddeld in afgelopen jaren. Ook de doorlooptijden in de risicogemeenten Bedum, Slochteren, Ten Boer en Winsum waren het afgelopen halfjaar aanzienlijk langer dan regionaal gemiddeld.
- De meerjarig gemiddelde doorlooptijden in met name de risicogemeenten Hoogezand-Sappemeer, Slochteren, Ten Boer en Winsum waren duidelijk langer dan regionaal gemiddeld.

Risicogemeente Bedum is, afgezien van het afgelopen halfjaar, ook wat doorlooptijd betreft een positieve uitzondering.

3.2.2. Verkoop nieuwbouw

In onderstaande grafiek worden aanbod en verkoop van projectmatige nieuwbouwwoningen per kwartaal weergegeven. De informatie wordt verkregen via een periodieke 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.

De verkoop van nieuwe woningen laat sinds medio 2013 een duidelijke verbetering zien.

- Het aanbod nieuwbouw koopwoningen in de regio nam in het afgelopen halfjaar per saldo af van gemiddeld ruim 600 in de 2^e helft 2017 naar ruim 540 woningen in de 1^e helft van dit jaar, een afname met 10%. In 2011 kon de woonconsument in de regio nog kiezen uit een nieuwbouwaanbod van circa 1.300 nieuwe woningen. In het afgelopen halfjaar was het aanbod met gemiddeld ruim 540 nieuwe woningen beduidend minder (59%) en heeft de aspirant koper weer minder te kiezen dan voorheen. Dat blijft met het oog op de huidige gespannen marktsituatie zorgelijk. Mogelijk speelt de verminderde bouwcapaciteit bij bouwbedrijven en de oplopende bouwkosten een rol. Het is aannemelijk dat nieuwe projecten daardoor moeizamer tot ontwikkeling en uitvoering komen.
- Ook de verkoop van nieuwbouwwoningen nam af. In het afgelopen halfjaar werden bijna 340 nieuwe woningen verkocht, bijna 200 woningen (37%) minder dan in de 2^e helft van 2017. In vergelijking met de gemiddelde verkoop in de periode 2013 t/m 2017 werden in het afgelopen halfjaar 6% minder woningen verkocht. Dat is opmerkelijk gezien de spanning op de markt voor bestaande woningen.
- Het verkoopresultaat nam het afgelopen halfjaar af van gemiddeld 45,8% in de 2^e helft 2017 naar 31,3% in de 1^e helft 2018. Deze verslechtering was het resultaat van de sterk afgenomen verkoop in het afgelopen halfjaar. Het verkoopresultaat was desondanks nog wel beter dan in de afgelopen 5 jaren (2013 t/m 2017), toen gemiddeld 25,7% van het aanbod nieuwe woningen werd verkocht.

- Het verkoopresultaat was het afgelopen halfjaar aanzienlijk lager dan bij de bestaande bouw. Dat geldt ook voor de stad Groningen. Voor bestaande bouw lag het verkoopresultaat het afgelopen halfjaar regionaal op 94%. De druk op de woningmarkt manifesteert zich vooral in de bestaande bouw en beduidend minder op nieuwbouw. Dit kan te maken hebben met signalen dat veel particuliere beleggers actief woningen proberen te verwerven om als huurwoning te exploiteren. Het kan ook een signaal zijn dat het nieuwbouwaanbod qua kwaliteit of prijs niet goed aansluit op de vraag van de markt.

Tabel 16: Verkoop nieuwbouw per gemeente

	Nieuwbouwplannen in verkoop					Beschikbaar aanbod per 1-7-2018 (nog te koop)				
	Totaal aantal woningen	Aantal verkocht in het 2e kwartaal 2018	Aantal in optie a/h eind v/h kwartaal	Totaal aantal tot nu toe verkocht	Percentage verkocht per 1-7-2018	Totaal nog te koop	appartementen	rijen	2 ^e -kap	vrijstaand
Assen	179	28	41	99	55%	80	54	11	9	6
Bedum	24	3	0	12	50%	12	0	0	12	0
Groningen	391	44	95	205	52%	186	2	130	21	33
Haren	41	2	4	13	32%	28	0	6	22	0
Hoogezand-Sappemeer	60	10	8	29	48%	31	0	19	12	0
Leek	48	22	4	27	56%	21	10	10	0	1
Noordenveld	14	1	1	13	93%	1	0	0	1	0
Slochteren	64	0	12	0	0%	64	32	14	18	0
Ten Boer	17	0	5	0	0%	17	0	0	16	1
Tynaarlo	40	8	11	14	35%	26	0	0	13	13
Winsum	48	8	2	13	27%	35	0	6	21	8
Zuidhorn	125	29	13	51	41%	74	0	18	50	6
Totaal RGA	1.051	155	196	476	45%	575	98	214	195	68
In %-en						100%	17%	37%	34%	12%

In bovenstaande tabel zijn de meest actuele gegevens over de verkoop van nieuwbouw per gemeente weergegeven. Daarbij wordt ook een specificatie van het beschikbare aanbod gegeven.

- De nieuwbouwplannen die medio 2018 in verkoop waren omvatten een volume van ruim 1.051 woningen. Van dit volume zijn inmiddels 476 woningen verkocht (45%).
- Het actueel beschikbare aanbod had een volume van 575 woningen, waarvan op 196 (34%) een optie is genomen. Ter vergelijking: in de periode 2013 t/m 2017 was op gemiddeld 22% van het aanbod een optie genomen.

Tabel 17: Nieuwbouwaanbod naar woningtype

	2016				2017				2018		1e helft 2018 tov 2e helft 2017	Qgem 2018 tov Qgem 2013 tm 2017
	Q1 2016	Q2 2016	Q3 2016	Q4 2016	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q4 2017	Q1 2018	Q2 2018		
appartementen	114	91	78	83	101	78	145	120	53	98	-57	-43%
rijen	345	376	354	283	228	212	193	142	156	214	18	10%
2 ¹ -kap	266	240	248	194	163	145	178	221	220	195	8	4%
vrijstaand	102	84	83	116	113	109	115	91	80	68	-29	-28%
Totaal RGA	827	791	763	676	605	544	631	574	509	575	-61	-10%
gemiddeld per halfjaar	809		720		575		603		542			

- In de 1^e helft van dit jaar nam het aanbod appartementen per saldo met 57 woningen (43%) en vrijstaand met 29 woningen (28%) af. Het nieuwbouwaanbod van de overige woningtypen nam per saldo iets toe: rijwoningen 18 (+10%) en 2¹-kap +8 (4%).
- Rijwoningen waren met een aanbod van 214 woningen het meest aangeboden woningtype in de projectmatige nieuwbouw.
- Ten opzichte van de afgelopen jaren is er momenteel minder aanbod appartementen (-48%), rijwoningen (-23%), en vrijstaand (-31%). Het aanbod 2¹-kap komt nagenoeg overeen met het gemiddelde in de afgelopen jaren.

Tabel 18: Aanbod nieuwbouwwoningen per gemeente (eind van het kwartaal)

Aanbod	2017				2018		1e helft 2018 tov 2e helft 2017	Qgem 2018 tov Qgem 2013 tm 2017	aandeel 1e helft 2018	gemiddeld aandeel 2013 t/m 2017
	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q4 2017	Q1 2018	Q2 2018				
Assen	105	122	134	83	35	80	-51	-47%	11%	25%
Bedum	33	24	14	25	15	12	-6	-31%	2%	6%
Groningen	226	169	210	192	130	186	-43	-21%	29%	28%
Haren	27	17	32	35	30	28	-5	-13%	5%	5%
Hoogezand-Sappemeer	34	44	35	42	45	31	-1	-1%	7%	5%
Leek	18	18	20	6	13	21	4	31%	3%	6%
Noordenveld	0	0	0	5	2	1	-1	-40%	0%	3%
Slochteren	46	38	46	68	64	64	7	12%	12%	7%
Ten Boer	12	10	6	17	17	17	6	48%	3%	1%
Tynaarlo	35	28	26	9	26	26	9	49%	5%	9%
Winsum	4	19	25	29	45	35	13	48%	7%	2%
Zuidhorn	65	55	83	63	87	74	8	10%	15%	5%
Totaal RGA per kwartaal	605	544	631	574	509	575	-61	-10%	100%	100%
gemiddeld per halfjaar	575		603		542					

- Het beschikbare aanbod nieuwe woningen in de regio nam ten opzichte van de 2^e helft 2017 per saldo met 61 woningen (10%) af.
- In 8 regiogemeenten nam het aanbod nieuwbouw ten opzichte van de 2^e helft 2017 relatief sterk toe, maar daarbij ging het in absolute zin om geringe aantallen.
- In drie gemeenten was de afname van het aanbod ten opzichte van de voorgaande halfjaar periode relatief groot: Assen -51 (-47%), Bedum -6 (-31%) en Groningen -43 (-21%).
- Het afgelopen halfjaar werden in de regio 167 (24%) minder nieuwbouwwoningen aangeboden dan gemiddeld in de voorgaande 5 jaar. In 5 gemeenten was die afname relatief sterk: Assen (-67%), Bedum (-69%), Leek (-57%), Noordenveld (-93%) en Tynaarlo (-58%).
- In 4 gemeenten was juist sprake van een duidelijk ruimer aanbod dan gebruikelijk: Slochteren (+37%), Ten Boer (+110%), Winsum (+252%) en Zuidhorn (+107%).
- Een groot deel van het regionale nieuwbouwaanbod in het afgelopen halfjaar lag in de gemeenten Groningen (29% aandeel in het regionale aanbod), Zuidhorn (15%), Slochteren (12%) en Assen (11% aandeel).

Tabel 19: Verkoop nieuwbouw

Verkoop	2017				2018		1e helft 2018 tov 2e helft 2017	Qgem 2018 tov Qgem 2013 t/m 2017	aandeel 1e helft 2018	gemiddeld aandeel 2013 t/m 2017
	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q4 2017	Q1 2018	Q2 2018				
Assen	67	32	36	118	47	28	-79 -51%	6 20%	29%	17%
Bedum	0	19	20	5	2	3	-20 -80%	-3 -58%	5%	3%
Groningen	79	78	122	68	90	44	-56 -29%	-17 -21%	35%	47%
Haren	21	10	39	19	5	2	-51 -88%	-14 -80%	11%	10%
Hoogezand-Sappemeer	13	2	9	7	12	10	6 38%	6 120%	3%	3%
Leek	18	4	26	14	12	22	-6 -15%	6 50%	7%	6%
Noordenveld	3	0	0	9	4	1	-4 -44%	0 -11%	2%	2%
Slochteren	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%
Ten Boer	0	2	4	0	0	0	-4 -100%	-1 -100%	1%	1%
Tynaarlo	9	7	4	7	6	8	3 27%	-1 -13%	2%	4%
Winsum	3	0	4	5	0	8	-1 -11%	3 186%	2%	1%
Zuidhorn	13	10	0	20	6	29	15 75%	6 51%	4%	6%
Totaal RGA	226	164	264	272	184	155	-197 -37%	-11 -6%	100%	100%
	390		536		339					

- In het afgelopen halfjaar werden 339 nieuwe woningen verkocht in de regio, 197 (37%) minder dan in de 2^e helft 2017. Er werden gemiddeld 170 woningen per kwartaal verkocht, 11 (6%) minder dan gemiddeld in de voorgaande 5 jaar.
- Verkoop van nieuwbouw vond het afgelopen halfjaar vooral plaats in de gemeenten Groningen (35% aandeel in de verkoop), Assen (29% aandeel) en Haren (11% aandeel).
- Hoewel er regionaal gezien minder woningen werden verkocht dan gemiddeld in de afgelopen jaren, werden in een aantal gemeenten juist meer nieuwbouwwoningen verkocht dan gebruikelijk: Assen, Hoogezand Sappemeer, Leek, Winsum en Zuidhorn.
- Assen had het afgelopen halfjaar een duidelijk groter aandeel in de regionale verkoop van nieuwbouwwoningen dan gemiddeld in afgelopen 5 jaar, Groningen duidelijk minder.

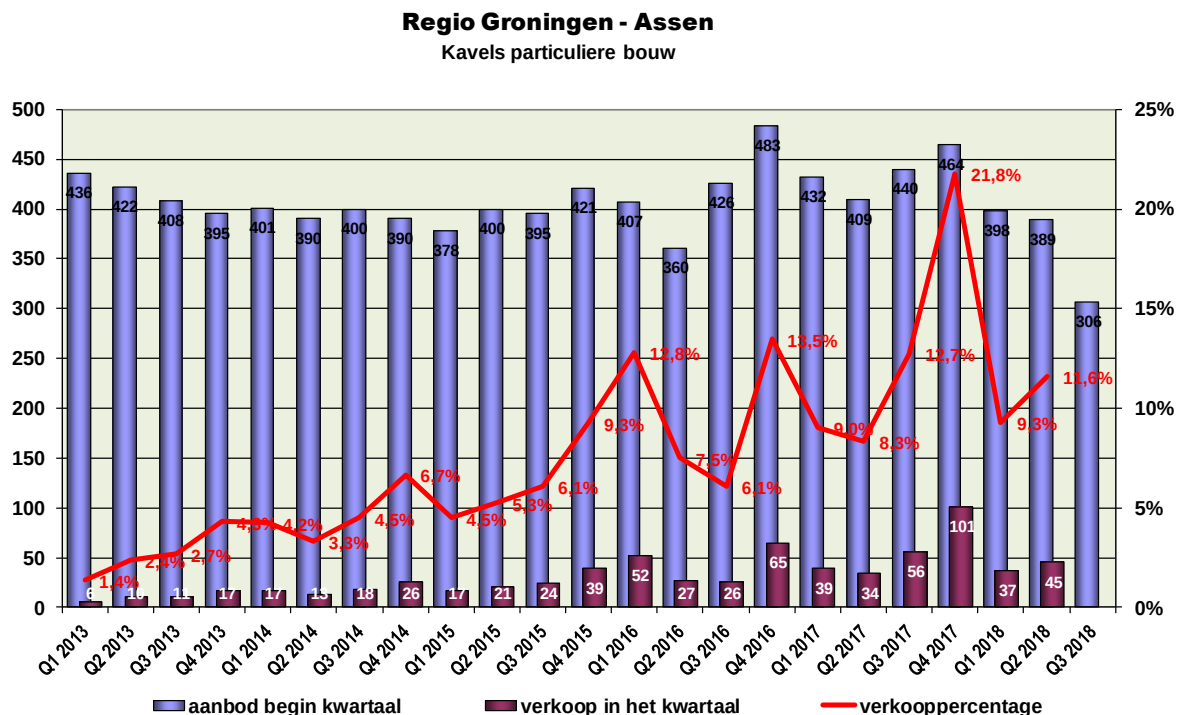
Tabel 20: Verkoopresultaat

Verkoopresultaat	2016				2017				2018		Qgem 2018	Qgem 2013 t/m 2017
	Q1 2016	Q2 2016	Q3 2016	Q4 2016	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q4 2017	Q1 2018	Q2 2018		
Assen	9,3%	23,7%	16,9%	14,7%	41,4%	30,5%	29,5%	88,1%	56,6%	80,0%	68,3%	18,9%
Bedum	33,3%	13,3%	23,3%	0,0%	0,0%	57,6%	83,3%	35,7%	8,0%	20,0%	14,0%	20,8%
Groningen	32,0%	48,9%	46,1%	40,9%	33,2%	34,5%	72,2%	32,4%	46,9%	33,8%	40,4%	44,2%
Haren	73,7%	58,1%	14,8%	51,7%	65,6%	37,0%	229,4%	59,4%	14,3%	6,7%	10,5%	54,3%
Hoogezand-Sappemeer	27,6%	16,1%	30,8%	79,2%	31,7%	5,9%	20,5%	20,0%	28,6%	22,2%	25,4%	15,1%
Leek	35,4%	40,0%	13,9%	38,9%	81,8%	22,2%	144,4%	70,0%	200,0%	169,2%	184,6%	34,0%
Noordenveld	0,0%	0,0%	0,0%	71,4%	100,0%				80,0%	50,0%	65,0%	14,7%
Slochteren	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
Ten Boer	0,0%		66,7%	100,0%		16,7%	40,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	15,4%
Tynaarlo	27,2%	21,8%	11,4%	41,0%	20,9%	20,0%	14,3%	26,9%	66,7%	30,8%	48,7%	14,2%
Winsum	0,0%	30,0%	0,0%	0,0%	42,9%	0,0%	21,1%	20,0%	0,0%	17,8%	8,9%	12,6%
Zuidhorn	35,7%	13,6%	0,0%	40,0%	23,6%	15,4%	0,0%	24,1%	9,5%	33,3%	21,4%	44,4%
Totaal RGA	27,2%	31,6%	27,2%	32,1%	33,4%	27,1%	48,5%	43,1%	32,1%	30,5%	31,3%	25,7%
	29,4%		29,6%		30,3%		45,8%		31,3%			

- Het verkoopresultaat nam in het afgelopen halfjaar regionaal gezien sterk af van gemiddeld 45,8% in de 2^e helft 2017 naar 31,3% in de 1^e helft 2018. Het verkoopresultaat was nog wel groter dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar (25,7%).
- In de periode 2013 t/m 2017 haalden de gemeenten Groningen, Haren en Zuidhorn bovengemiddeld goede verkoopresultaten.
- In de gemeenten Assen, Groningen, Leek, Noordenveld, en Tynaarlo werden het afgelopen jaar bovengemiddeld goede verkoopresultaten waargenomen. In Leek werden het afgelopen jaar gemiddeld de beste verkoopresultaat behaald.
- In de stad Groningen lag het verkoopresultaat van nieuwbouw het afgelopen halfjaar op gemiddeld ruim 40%. Voor bestaande bouw in de stad was het verkoopresultaat het afgelopen halfjaar duidelijk hoger: 178%! De spanning op de koopmarkt in de stad Groningen komt daarmee vooral in de bestaande voorraad koopwoningen tot uiting.

3.2.3. 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 in de regio als geheel inzichtelijk gemaakt.



Het regionale aanbod schommelt sinds eind 2012 rond de 400 bouw kavels. Het dieptepunt in de verkoop werd begin 2013 bereikt. Sindsdien is er sprake van een langzaam stijgende tendens in de verkoop. Ook het verkoopresultaat laat sindsdien een voorzichtig stijgende tendens zien, die in de loop van 2015 duidelijk sterker werd.

- Het regionale aanbod particuliere bouw kavels nam in de 1^e helft van dit jaar per saldo af van 398 eind 2017 naar 306 medio 2018, een afname met 23%. Er is momenteel 16% minder aanbod dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- In de 1^e helft van dit jaar werden 82 kavels verkocht, 48% minder dan in de 2^e helft 2017. Er werden wel 32% meer kavels verkocht dan gemiddeld in de voorgaande jaren.
- Het aantal kavels waarop een optie was genomen nam het afgelopen halfjaar iets af van 221 eind 2017 naar 209 medio 2018, een afname met 5%. Het percentage kavels onder optie nam wel toe van 56% eind 2017 naar 68% halverwege dit jaar.
- Het verkoopresultaat daalde in het afgelopen halfjaar van gemiddeld 17,2% in de 2^e helft 2017 naar gemiddeld 10,4% in het afgelopen halfjaar. Kavels voor particuliere woningbouw werden het afgelopen halfjaar wel beter verkocht dan gemiddeld in de voorgaande jaren, toen het verkooppercentage op gemiddeld 7,3% lag.
- Kavels worden nog steeds veel minder goed verkocht dan bestaande woningen en projectmatige nieuwbouw. Het verkoopresultaat van bouw kavels ook in het afgelopen halfjaar ver onder het verkoopresultaat van bestaande woningen (94%) en projectmatig gebouwde nieuwbouwwoningen (31%).

Tabel 21: Kavelaanbod per gemeente

Aanbod (ultimo periode)	2014		2015		2016		2017		2018		Beschikbaar aanbod per 1-7-2018 (nog te koop)				
	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	aandeel in het regionaal aanbod	Totaal nog te koop	rijen	2 ⁺ -kap	vrijstaand
Assen	30	22	26	23	52	51	36	22	19		6%	19	0	10	9
Bedum	15	11	11	11	12	9	7	6	3		1%	3	0	0	3
Groningen	80	96	89	103	102	84	73	89	57		19%	57	0	1	56
Haren	1	0	0	7	48	44	41	41	1		0%	1	0	0	1
Hoogezand-Sappemeer	38	38	38	35	29	27	34	46	39		13%	39	0	0	39
Leek	59	48	39	29	36	21	60	37	31		10%	31	0	0	31
Noordenveld	39	35	46	43	34	32	24	23	17		6%	17	0	2	15
Slochteren	16	16	16	16	16	16	16	24	24		8%	24	0	0	24
Ten Boer	11	11	11	29	10	10	13	10	6		2%	6	0	0	6
Tynaarlo	92	83	90	81	58	61	65	51	60		20%	60	0	7	53
Winsum	10	10	9	8	7	67	66	27	27		9%	27	0	0	27
Zuidhorn	9	8	20	22	22	10	5	22	22		7%	22	0	0	22
Totaal RGA	400	378	395	407	426	432	440	398	306		100%	306	0	20	286
											100%	100%	0%	7%	93%

- Het beschikbare aanbod bouw kavels voor particuliere bouw had halverwege dit jaar een volume van 306 kavels, waarvan op 209 (68%) een optie is genomen.
- Het aanbod nam het afgelopen halfjaar per saldo met 92 kavels af (23%) af door een aanzienlijke afname van aanbod in met name de gemeenten Groningen en Haren. Alleen in Tynaarlo was sprake van een toename van het kavelaanbod.
- Een groot deel van de bouw kavels in de regio worden momenteel aangeboden door de gemeenten Tynaarlo (60 kavels / 19% aandeel), Groningen (57 kavels / 19% van het regionale aanbod), Hoogezand Sappemeer (39 kavels / 13% aandeel) en Leek (31 kavels / 10% van het regionale aanbod). De overige gemeenten hebben een bescheiden aandeel van minder dan 10%.
- Verreweg het grootste deel van het regionaal beschikbare aanbod betreft kavels voor vrijstaande woningen (93%).

Tabel 22: Verkochte kavels

Verkochte kavels	2014		2015		2016		2017		2018		H1 2018 aandeel in regionale verkoop	Halfjaars gemiddelde 2013 t/m 2017
	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft		
Assen	4	8	8	9	10	8	14	22	4		5%	9
Bedum	0	0	0	0	0	3	0	1	3		4%	0
Groningen	3	11	7	18	25	18	11	45	32		39%	14
Haren	1	0	0	0	0	3	2	0	1		1%	1
Hoogezand-Sappemeer	1	0	0	3	6	2	3	9	7		9%	2
Leek	0	4	4	5	0	15	3	24	11		13%	6
Noordenveld	7	8	7	3	9	6	8	9	6		7%	6
Slochteren	0	0	0	0	0	0	0	2	0		0%	0
Ten Boer	0	0	0	6	1	2	4	7	4		5%	2
Tynaarlo	11	12	10	17	27	19	21	30	14		17%	17
Winsum	0	0	1	1	1	0	2	1	0		0%	1
Zuidhorn	3	1	1	1	0	15	5	7	0		0%	4
Totaal RGA	30	44	38	63	79	91	73	157	82		100%	62
- jaarcijfers	74		101		170		230		82			

- In het afgelopen halfjaar werden 82 kavels verkocht, 75 kavels (48%) minder dan in de 2^e helft 2017, maar wel 10 (32%) meer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- Een groot deel van deze kavels werden het afgelopen halfjaar verkocht in de gemeenten Groningen (32 / 39% van de regionale verkoop), Tynaarlo (14 / 17% v/d regionale verkoop) en Leek (11 / 13% aandeel).

Tabel 23: Verkoopresultaat kavelverkoop

Verkoopresultaat (kwartaalgemiddelden)	2014		2015		2016		2017		2018		Qgem 2013 t/m 2017
	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	
Assen	10,0%	14,3%	20,0%	17,5%	24,6%	7,3%	14,9%	31,5%	9,1%		16,0%
Bedum	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	13,3%	0,0%	7,1%	25,0%		2,0%
Groningen	1,8%	6,7%	3,7%	10,3%	12,9%	9,1%	6,7%	19,2%	19,7%		7,1%
Haren	50,0%				0,0%	3,2%	2,3%	0,0%	1,2%		7,9%
Hoogezand-Sappemeer	1,3%	0,0%	0,0%	4,0%	9,0%	3,5%	5,7%	14,2%	7,9%		3,8%
Leek	0,0%	3,4%	4,2%	7,3%	0,0%	21,4%	7,1%	22,5%	14,9%		6,8%
Noordenveld	9,6%	10,3%	9,2%	2,5%	11,0%	9,1%	13,1%	19,9%	14,0%		8,9%
Slochteren	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,1%	0,0%		0,8%
Ten Boer	0,0%	0,0%	0,0%	27,3%	1,7%	10,0%	18,6%	31,5%	21,7%		8,9%
Tynaarlo	5,6%	7,0%	5,4%	9,0%	18,4%	14,5%	18,7%	25,7%	10,7%		11,6%
Winsum	0,0%	0,0%	5,0%	5,6%	6,3%	0,0%	1,5%	0,9%	0,0%		1,9%
Zuidhorn	16,7%	5,6%	5,6%	2,5%	0,0%	37,0%	25,0%	70,0%	0,0%		17,7%
Totaal RGA	3,8%	5,6%	4,9%	7,7%	10,1%	9,8%	8,7%	17,2%	10,4%		7,3%

- Het verkoopresultaat daalde het afgelopen halfjaar als gevolg van de sterk verminderde verkoop van gemiddeld 17,2% in de 2^e helft 2017 naar gemiddeld 10,4% in het afgelopen halfjaar.
- In de gemeenten Bedum, Groningen, Leek, Noordenveld en Ten Boer was het verkoopresultaat duidelijk beter dan regionaal gemiddeld. Bedum boekte het afgelopen halfjaar met 25% verkoop het beste verkoopresultaat.

Tabel 24: Kavels in optie

Opties einde periode in %-en	2014		2015		2016		2017		2018	
	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft
Assen	37%	32%	50%	52%	65%	76%	81%	82%	89%	
Bedum	0%	0%	0%	18%	8%	0%	43%	50%	0%	
Groningen	14%	21%	13%	47%	37%	31%	33%	47%	51%	
Haren	100%			14%	13%	14%	5%	12%	0%	
Hoogezand-Sappemeer	3%	11%	16%	23%	14%	26%	41%	70%	46%	
Leek	14%	2%	3%	45%	56%	76%	70%	76%	94%	
Noordenveld	28%	46%	22%	60%	76%	69%	75%	83%	76%	
Slochteren	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	21%	
Ten Boer	0%	0%	0%	10%	0%	70%	46%	60%	83%	
Tynaarlo	33%	23%	49%	56%	84%	72%	71%	94%	95%	
Winsum	0%	10%	0%	38%	14%	1%	0%	0%	59%	
Zuidhorn	11%	25%	45%	41%	41%	80%	40%	91%	91%	
Totaal RGA	19%	19%	24%	42%	44%	41%	42%	56%	68%	

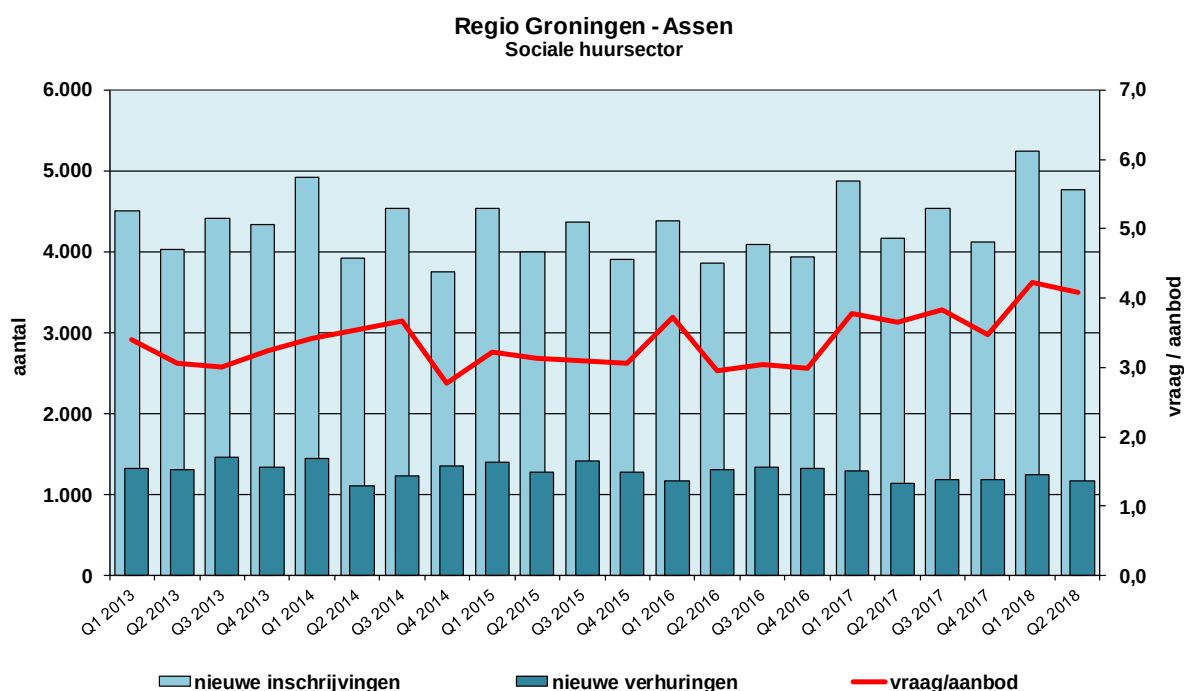
- Het aantal in optie genomen kavels daalde van 221 eind 2017 naar 209 medio dit jaar. Het percentage kavels in optie nam het afgelopen halfjaar echter toe van 56% naar 68%.
- In een aantal gemeenten zijn momenteel relatief veel kavels onder optie: Tynaarlo (95%), Leek (94%), Zuidhorn (91%), Assen (89%), Ten Boer (83%) en Noordenveld (76%).

3.3. 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 aangeleverd¹⁹. Voor de ontwikkeling van de vraagzijde wordt als indicator het aantal nieuwe inschrijvingen per kwartaal gehanteerd. De ontwikkeling van de aanbodzijde wordt in beeld gebracht op basis van mutatiegegevens (nieuwe verhuringen).

3.3.1. 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 in de regio. Hoe hoger het getal, hoe groter de druk op de sociale huursector.



Vooral door fluctuaties in het aantal nieuwe inschrijvingen was er de afgelopen 5 jaar (2013 t/m 2017) sprake van wisselende druk op de sociale huursector in de regio. In grote lijnen was er tot eind 2016 sprake van een licht afnemende druk. Sindsdien neemt de druk licht toe.

- In het afgelopen halfjaar nam de druk op de sociale huursector toe van gemiddeld 3,6 in 2^e helft 2017 naar 4,1 in de 1^e helft 2018. Dit was vooral het gevolg van 16% meer inschrijvingen dan in de 2^e helft van 2017.
- Met name in het 1^e kwartaal was er sprake van een sterke toename van het aantal nieuwe inschrijvingen. In de afgelopen jaren werd overigens vaker een opvallende toename van het aantal nieuwe inschrijvingen in met name het 1^e kwartaal waargenomen.
- De druk was het afgelopen halfjaar 26% groter dan gemiddeld in de voorgaande 5 jaar (3,3%). Deze hogere druk werd veroorzaakt door zowel een lager aantal mutaties (aanbod) dan gebruikelijk (-7%) als een groter aantal nieuwe inschrijvingen dan gemiddeld in de afgelopen jaren(+18%).

¹⁹ Het betreft de corporaties Wold & Waard, Stichting Eelder Woningbouw, Wierden en Borgen, Woonborg, Actium, Lefier, Patrimonium, De Huismeesters, Nijestee en Groninger Huis (voorheen Steelande) met een woningbestand van bijna 60.700 woningen in de regio Gr-As. De Stichting Woningbouw Slochteren is per 1/1/2016 gefuseerd met Lefier. Het bezit van Steelande wordt per 1/1/2017 gesplitst en verdeeld over woningcorporaties Wierden en Borgen en Groninger huis.

- Het aantal nieuwe inschrijvingen is nog steeds aanzienlijk groter dan het aantal nieuwe verhuringen. De afgelopen 5 jaar werden gemiddeld circa 1.300 woningen per kwartaal nieuw verhuurd. Tegelijkertijd schreven zich gemiddeld circa 4.260 huishoudens per kwartaal in als woningzoekende. Dit betekent dat het aantal woningzoekenden per saldo flink toeneemt, althans wanneer niet op andere wijze in de woonwens wordt voorzien.

3.3.2. De vraag

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

Noot

- Voor de gemeenten Leek en Zuidhorn (woningcorporatie Wold en Waard) zijn tot het 2^e kwartaal 2014 cijfers gepubliceerd die betrekking hadden op de 'voorkeursgemeente'. Met ingang van het 2^e kwartaal 2014 hebben de cijfers, net als bij de andere regiogemeenten, betrekking op de huidige woongemeente van de nieuwe inschrijvers.
- Voor Lefier Hoogezand zijn de nieuwe inschrijvingen voor Q4 2014 t/m Q2 2015 geschat i.v.m. ontbrekende cijfers!
- De nieuwe inschrijvingen bij het Groninger Huis over Q1 en Q2 2017 zijn geschat i.v.m. ontbrekende cijfers! Het betrof ca. 25% van de nieuwe inschrijvers in Hoogezand Sappemeer.

Tabel 25: Nieuw ingeschreven woningzoekenden per gemeente

Nieuwe inschrijvingen (de vraag)	2016				2017				2018		Qgem 1e helft 2018 t.o.v. Qgem 2e helft 2017	Qgem 2018 t.o.v. Qgem 2013-2017	Qgem 2013 t/m 2017
	2016 1e kwartaal	2016 2e kwartaal	2016 3e kwartaal	2016 4e kwartaal	2017 1e kwartaal	2017 2e kwartaal	2017 3e kwartaal	2017 4e kwartaal	2018 1e kwartaal	2018 2e kwartaal			
Assen	302	290	278	317	370	201	163	145	192	188	36	23%	298
Bedum	40	37	44	28	61	44	40	46	34	38	-7	-16%	40
Groningen *	3.253	2.900	3.142	2.930	3.570	3.187	3.532	3.224	3.883	3.587	357	11%	3.141
Haren	36	28	22	32	73	55	62	37	84	60	23	64%	34
Hoogezand-Sappemeer	257	221	185	189	261	236	264	244	297	268	29	11%	291
Leek	70	45	70	71	66	72	56	62	74	99	28	47%	76
Noordenveld	100	75	71	79	124	82	97	75	232	176	118	137%	95
Slochteren	53	36	44	44	42	27	36	33	46	58	18	51%	47
Ten Boer	19	16	18	20	21	16	17	24	21	14	-3	-15%	18
Tynaarlo	137	120	126	106	176	159	163	147	248	165	52	33%	125
Winsum	59	33	39	63	56	29	51	43	66	52	12	26%	41
Zuidhorn	51	61	46	55	55	60	50	49	74	62	19	37%	52
Totaal RGA	4.377	3.862	4.085	3.934	4.875	4.168	4.531	4.129	5.251	4.767	679	16%	4.258
- halfjaarcijfers	8.239		8.019		9.043		8.660		10.018				8.516
index Qgem 2013 t/m 2017 = 100%	103%	91%	96%	92%	114%	98%	94%	85%	123%	112%			

* Via Woningnet: Lefier, Patrimonium, Huismeesters, Nijestee en Groninger Huis

Het aantal nieuwe inschrijvingen liet in de periode 2010 tot eind 2016 een licht dalende tendens zien met een vrij forse daling in de loop van 2012. In de afgelopen 5 jaar (2013 t/m 2017) schreven zich in de regio gemiddeld zo'n 4.260 huishoudens per kwartaal (8.520 per halfjaar) in voor een huurwoning. De dalende tendens bij het aantal nieuw inschrijvingen in de afgelopen jaren houdt mogelijk verband met nieuwe rijksregels (inkomensgrens en passend toewijzen) en mogelijk ook met de vergrijzing (lagere verhuiscijfer).

- In het afgelopen halfjaar registreerden de woningcorporaties in de regio 10.018 nieuwe inschrijvingen voor een sociale huurwoning, ofwel gemiddeld 5.009 huishoudens per kwartaal. Dat waren 16% inschrijvingen meer dan in de 2^e helft van 2017. Het aantal nieuwe inschrijvingen is in de 1^e helft van het jaar over het algemeen groter dan in de 2^e helft van het jaar, met name in het 1^e kwartaal.
- In bijna alle regiogemeenten was sprake van een toename van het aantal nieuwe inschrijvingen ten opzichte van de 2^e helft 2017. Alleen voor Bedum en Ten Boer was sprake van een afname.

De toename van het aantal nieuwe inschrijvingen voor een huurwoning in Noordenveld (+137%), Haren (+61%), Leek (+47%) en Slochteren (+51%) was relatief groot.

- Ten opzichte van het kwartaalgemiddelde in de jaren 2013 t/m 2017 waren er het afgelopen halfjaar regionaal 18% meer nieuwe inschrijvingen.
- Voor de gemeenten Haren, Noordenveld, Tynaarlo en Winsum waren in het afgelopen jaar duidelijk meer nieuwe inschrijvingen voor een sociale huurwoning dan gebruikelijk in de voorgaande jaren.
- Voor de gemeente Assen was er het afgelopen halfjaar juist sprake van een significant lager aantal nieuwe inschrijvingen dan gebruikelijk. Ook over de 2^e helft 2017 werd eerder een onverklaarbaar grote afname van het nieuwe inschrijvingen in deze gemeente gesignaleerd.

3.3.3. Het aanbod

Het aanbod aan sociale huurwoningen in de regio wordt gemeten aan de hand van het aantal nieuwe verhuringen ofwel mutaties. Onderstaande tabel toont het aantal nieuwe verhuringen per gemeente.

Tabel 26: Mutaties sociale huur per gemeente

Nieuwe verhuringen (mutaties / het 'aanbod')	2016				2017				2018		Qgem 1e helft 2018 t.o.v. Qgem 2e helft 2017	Qgem 2018 t.o.v. Qgem 2013-2017	Qgem 2013 t/m 2017
	2016 1e kwartaal	2016 2e kwartaal	2016 3e kwartaal	2016 4e kwartaal	2017 1e kwartaal	2017 2e kwartaal	2017 3e kwartaal	2017 4e kwartaal	2018 1e kwartaal	2018 2e kwartaal			
Assen	204	214	234	225	100	135	170	177	186	128	-17%	-10%	178
Bedum	19	19	30	22	58	24	17	13	13	23	3%	20%	24
Groningen*	659	701	722	724	779	647	657	650	657	647	-2%	0%	749
Haren	16	16	13	37	74	38	23	20	38	34	15%	67%	22
Hoogezand-Sappemeer	96	110	122	98	92	98	114	135	133	97	-10%	-8%	112
Leek	25	19	18	22	24	25	24	16	22	17	-1%	-3%	23
Noordenveld	49	71	30	48	31	46	43	40	72	80	35%	83%	51
Slochteren	17	30	28	26	22	22	20	28	20	28	0%	0%	25
Ten Boer	8	7	8	15	9	7	9	6	9	9	2%	20%	9
Tynaarlo	35	46	63	49	51	50	47	42	46	63	10%	22%	46
Winsum	26	30	36	23	23	29	31	27	33	25	0%	0%	29
Zuidhorn	21	46	37	31	30	21	29	35	15	18	-16%	-48%	27
Totaal RGA	1.175	1.309	1.341	1.320	1.293	1.142	1.184	1.189	1.244	1.169	20%	2%	1.295
- halfjaarcijfers	2.484		2.661		2.435		2.373		2.413				
index Qgem 2013 t/m 2017 = 100%	91%	101%	104%	102%	100%	88%	90%	91%	96%	90%			

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

Het aantal mutaties in de regionale sociale huur beweegt zich al meerdere jaren rond de 1.300 per kwartaal. Hierin is geen duidelijke trend waarneembaar. In de periode 2013 t/m 2017 werden in de regio gemiddeld circa 1.320 nieuwe woningen per kwartaal opnieuw verhuurd.

- In het afgelopen halfjaar werden in de regio 2.413 woningen nieuw verhuurd, gemiddeld 1.207 mutaties per kwartaal. Dat waren 20 (2%) nieuwe verhuringen per kwartaal meer dan in de 2^e helft 2017.
- Ten opzichte van het gemiddelde in de afgelopen 5 jaar werden in het afgelopen halfjaar 89 woningen (7%) per kwartaal minder verhuurd.
- Het aantal mutaties in de gemeenten Haren, Noordenveld en Tynaarlo was in het afgelopen halfjaar significant groter dan gemiddeld in de afgelopen jaren. Vaak is oplevering van nieuwbouw (= extra woningaanbod) en de daaruit voortvloeiende verhuisbewegingen een verklaring voor een toename van het aantal mutaties.
- In de gemeenten Assen, Bedum, Groningen, Leek en Zuidhorn werd in de 1^e helft van dit jaar duidelijk minder gemuteerd dan gemiddeld in de afgelopen jaren.

In onderstaande tabel zijn de mutatie-percentages²⁰ 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 27: Mutatiepercentages per gemeente

Mutatiepercentages	2016				2017				2018		Qgem 2018	Qgem 2013 t/m 2017	Qgem 2018 tov Qgem 2013 t/m 2017
	2016 1e kwartaal	2016 2e kwartaal	2016 3e kwartaal	2016 4e kwartaal	2017 1e kwartaal	2017 2e kwartaal	2017 3e kwartaal	2017 4e kwartaal	2018 1e kwartaal	2018 2e kwartaal			
Assen	10,4%	10,9%	11,9%	11,4%	5,0%	6,8%	8,6%	8,9%	9,6%	6,6%	8,1%	9,0%	-10%
Bedum	6,8%	6,8%	10,7%	7,9%	21,8%	9,0%	6,4%	4,9%	4,9%	8,7%	6,8%	9,1%	-25%
Groningen	7,6%	8,0%	8,3%	8,3%	8,9%	7,4%	7,5%	7,4%	7,5%	7,4%	7,4%	8,6%	-14%
Haren	6,9%	6,9%	5,6%	16,0%	30,1%	15,4%	9,3%	8,1%	15,5%	13,9%	14,7%	9,2%	59%
Hoogezand-Sappemeer	7,5%	8,6%	9,5%	7,7%	7,4%	7,9%	9,2%	10,8%	10,6%	7,7%	9,1%	8,9%	3%
Leek	6,2%	4,7%	4,5%	5,5%	6,0%	6,2%	6,0%	4,0%	5,5%	4,2%	4,9%	5,8%	-17%
Noordenveld	7,3%	10,6%	4,5%	7,1%	4,6%	6,8%	6,4%	6,0%	10,9%	12,1%	11,5%	7,5%	52%
Slochteren	5,8%	10,3%	9,6%	8,9%	7,7%	7,7%	7,0%	9,8%	7,3%	10,2%	8,7%	8,5%	3%
Ten Boer	7,9%	6,9%	7,9%	14,8%	9,0%	7,0%	9,0%	6,0%	9,0%	9,0%	9,0%	8,7%	3%
Tynaarlo	6,8%	8,9%	12,2%	9,5%	9,8%	9,6%	9,1%	8,1%	9,0%	12,3%	10,7%	8,8%	21%
Winsum	7,5%	8,7%	10,4%	6,6%	6,7%	8,4%	9,0%	7,8%	9,6%	7,3%	8,4%	8,3%	2%
Zuidhorn	5,9%	13,0%	10,4%	8,7%	8,4%	5,9%	8,1%	9,8%	4,2%	5,1%	4,7%	7,5%	-38%
Totaal RGA	7,7%	8,6%	8,8%	8,7%	8,5%	7,5%	7,8%	7,8%	8,2%	7,7%	8,0%	8,5%	-7%
- halfjaarcijfers	8,2%		8,8%		8,0%		7,8%		8,0%				

Hoewel het aantal mutaties per kwartaal in zekere zin redelijk stabiel is, zien we in het mutatiepercentage grotere schommelingen door mutaties in de voorraad. Zo leiden onttrekkingen vanwege herstructurering vaak tot een tijdelijke afname van de voorraad. Het regionale mutatiepercentage schommelde over langere tijd bezien tussen de 9,4% (2009) en 8,5% (2016). In de periode 2013 t/m 2017 lag het regionale mutatiepercentage gemiddeld op 8,5%.

- Het mutatiepercentage nam in het afgelopen halfjaar iets toe van 7,8% naar 8,0%. Daarmee was het mutatiepercentage 7% lager dan gemiddeld in de 5 afgelopen jaren.
- In de gemeenten Assen, Bedum, Groningen, Leek en Zuidhorn lag het mutatiepercentage in de 1^e helft van dit jaar duidelijk onder het meerjarig gemiddelde van die gemeente.
- In de gemeenten Haren, Noordenveld en Tynaarlo was het mutatiepercentage het afgelopen halfjaar aanzienlijk groter dan gebruikelijk. Zoals hiervoor aangegeven leidt het op de markt brengen van nieuwbouw doorgaans tot een toename van mutaties.

²⁰ Aantal nieuwe verhuringen / de omvang van de voorraad

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

Tabel 28: Spanningsindicatie per gemeente

vraag / aanbod	2016				2017				2018		Qgem 2018	Qgem 2013 t/m 2017
	Q1 2016	Q2 2016	Q3 2016	Q4 2016	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q4 2017	Q1 2018	Q2 2018		
Assen	1,5	1,4	1,2	1,4	3,7	1,5	1,0	0,8	1,0	1,5	1,3	1,7
Bedum	2,1	1,9	1,5	1,3	1,1	1,8	2,4	3,5	2,6	1,7	2,1	2,0
Groningen	4,9	4,1	4,4	4,0	4,6	4,9	5,4	5,0	5,9	5,5	5,7	4,5
Haren	2,3	1,8	1,7	0,9	1,0	1,4	2,7	1,9	2,2	1,8	2,0	1,8
Hoogezand-Sappemeer	2,7	2,0	1,5	1,9	2,8	2,4	2,3	1,8	2,2	2,8	2,5	2,5
Leek	2,8	2,4	3,9	3,2	2,8	2,9	2,3	3,9	3,4	5,8	4,6	3,1
Noordenveld	2,0	1,1	2,4	1,6	4,0	1,8	2,3	1,9	3,2	2,2	2,7	2,2
Slochteren	3,1	1,2	1,6	1,7	1,9	1,2	1,8	1,2	2,3	2,1	2,2	1,8
Ten Boer	2,4	2,3	2,3	1,3	2,3	2,3	1,9	4,0	2,3	1,6	1,9	2,3
Tynaarlo	3,9	2,6	2,0	2,2	3,5	3,2	3,5	3,5	5,4	2,6	4,0	3,0
Winsum	2,3	1,1	1,1	2,7	2,4	1,0	1,6	1,6	2,0	2,1	2,0	1,7
Zuidhorn	2,4	1,3	1,2	1,8	1,8	2,9	1,7	1,4	4,9	3,4	4,2	2,1
Totaal RGA	3,7	3,0	3,0	3,0	3,8	3,6	3,8	3,5	4,2	4,1	4,1	3,4
halfjaarcijfers	3,3		3,0		3,7		3,6		4,1			

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, terwijl het aanbod wordt benaderd met het aantal nieuwe verhuringen. Deze kunnen aanzienlijk fluctueren en zeggen niets over het aantal actief woningzoekenden in gemeenten. Zoals hiervoor aangegeven is het aantal mutaties constant aanzienlijk lager dan het aantal nieuwe inschrijvingen. Dit betekent dat het aantal woningzoekenden per saldo elk kwartaal toeneemt.

De druk op de sociale huursector in de regio fluctueerde sinds het begin van de monitoring in 2009 tussen 4,5 (2010) en 3,1 (2015). Over het algemeen was de druk op sector sinds medio 2012 duidelijk lager dan daarvoor. Dat heeft vooral te maken met de vrij abrupte afname van het aantal nieuwe inschrijvingen in de 2^e helft van 2012. In de periode 2009 tot medio 2012 lag de druk gemiddeld op 4,0. In de afgelopen 5 jaar (2013 t/m 2017) lag de druk op de sociale huursector in de regio op gemiddeld 3,4.

- De druk op de sociale huursector in de regio nam het afgelopen halfjaar toe van 3,6 naar 4,1 door de aanzienlijke toename van het aantal nieuwe inschrijvingen (16%). Ten opzichte van het gemiddelde in de afgelopen jaren was de druk in de 1^e helft van dit jaar 22% groter dan gemiddeld in de voorgaande 5 jaar.
- Tussen de gemeenten onderling waren er aanzienlijke verschillen. Zo was de druk ten opzichte van het gemiddelde in de periode 2013 t/m 2017 in 5 van de 12 gemeenten hoger dan gebruikelijk: Groningen, Leek, Noordenveld, Tynaarlo en Zuidhorn. In de gemeenten Assen en Ten Boer was de druk beduidend lager dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- De druk op de huursector was in het afgelopen halfjaar opnieuw veruit het grootst in de gemeente Groningen (5,7) en het laagst in de gemeente Assen (1,3).