

KWARTAALRAPPORTAGE

2 - 2013

WONINGBOUW- EN WONINGMARKTMONITOR

september 2013



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

INHOUDSOPGAVE

Samenvatting.....	3
Inleiding	5
1. Woningbouwmonitor	6
1.1. Verleende bouwvergunningen	6
1.2. De pijplijn.....	10
1.3. Woningproductie	12
2. Woningmarktmonitor.....	14
2.1. Invloedsfactoren	14
2.1.1. Consumentenvertrouwen	14
2.1.2. Hypotheekrente	15
2.1.3. Overige factoren	15
2.2. Koopsector	17
2.2.1. Verkoop nieuwbouw	17
2.2.2. Kavelverkoop.....	19
2.2.3. Verkoop bestaande bouw.....	21
2.3. Sociale huursector	28
2.3.1. De vraag	28
2.3.2. Aanbod (nieuwe verhuringen)	29
2.3.3. Vraag / aanbod.....	31



SAMENVATTING

Algemeen

Na de overeenstemming begin 2012 over het beperken van de regionale woningbouwopgave vanwege de veranderde marktsituatie, werden op 20 december 2012 nadere afspraken over aanpassing van het planaanbod in de regio bekrachtigd. Tot 2012 werd uitgegaan van een regionale woningbouwopgave van 2.900 woningen (bruto) per jaar. Afgesproken is de woningbouwplanningen te richten op een als reëel ingeschat marktscenario van circa 1.340 woningen per jaar.

Woningbouw

- In het 2^e kwartaal 2013 werd voor 191 woningen vergunning verleend, veel minder dan gebruikelijk in de afgelopen 5 jaar. Het niveau van vergunningverlening was het afgelopen anderhalf jaar onvoldoende om de afgesproken woningproductie van circa 1.300 woningen per jaar te realiseren.
- Medio 2013 zaten er ruim 2.400 woningen in de **pijplijn**, goed voor bijna 2 jaar productie volgens de nieuwe afspraken. Voor deze woningen is bouwvergunning verleend. Een deel hiervan is in aanbouw.
- In de eerste helft 2013 werden volgens het CBS zo'n 1.230 **nieuwe woningen** in de regio opgeleverd. Deze cijfers zijn inclusief onzelfstandige woonruimten (o.a. studenthuisvesting) die in de regionale afspraken buiten beschouwing zijn gebleven! In Groningen werden in deze periode 575 studentenwoningen opgeleverd.

Woningmarkt

- Zowel het **consumentenvertrouwen** als het vertrouwen in het economisch klimaat lieten in de loop van het 2^e kwartaal een lichte verbetering zien. De koopbereidheid bleef nagenoeg op hetzelfde lage niveau.
- De **hypotheekrente** daalde in het 2^e kwartaal aanzienlijk van 4,7% naar 4,3%. In combinatie met de gedaalde prijzen maakt dit het kopen van een woning momenteel interessant.
- Het **aanbod¹ nieuwbouw koopwoningen** in de regio nam in het 2^e kwartaal 2013 met 10 woningen toe naar 821 aan het eind van het kwartaal. Het aanbod appartementen nam af. Het actuele aanbod bestaat voor 27% uit appartementen en voor 73% uit grondgebonden woningen.
- In het afgelopen kwartaal werden in de regio 62 nieuwe woningen **verkocht**, iets minder dan in het vorige kwartaal toen er 65 werden verkocht.
- Het **verkoopresultaat** nieuwbouw verbeterde in het 2^e kwartaal als gevolg van een geringer aanbod aan het begin van het 2^e kwartaal.
- Positief is de 40% toename van het aantal woningen waar een optie op is genomen.
- Het aanbod aan **kavels** nam in het 2^e kwartaal iets af (-14/-3%). Per 1 juli 2013 waren in de regio 408 kavels voor particulieren beschikbaar, hoofdzakelijk voor vrijstaande woningen (87%).
- Op 36 kavels (9% van het aanbod) is een optie genomen.
- In het 2^e kwartaal werden 10 kavels verkocht, 4 meer dan in het 1^e kwartaal. Het verkoopresultaat nam mede daardoor toe van 1% naar 2%. Kavel worden relatief slechter verkocht dan projectmatige nieuwbouw.
- De afgelopen kwartalen leek met een lichte afname van het aanbod een trendbreuk te ontstaan. Het **aanbod bestaande koopwoningen** nam in het 2^e kwartaal echter weer toe van ruim 5.000 naar ruim 5.100 woningen.
- In het 2^e kwartaal 740 woningen **verkocht**, 111 meer (+18%) dan in het vorige kwartaal. Ook landelijk nam het aantal transacties toe (+20%).
- Het **verkoopresultaat** verbeterde door de toegenomen verkoop en steeg in het 2^e kwartaal van 13% naar 14%. Bestaande woningen verkochten ook in 2^e kwartaal duidelijk beter dan nieuwbouw woningen.
- De druk in de **sociale huursector** nam in het 2^e kwartaal van dit jaar opnieuw af door een afname van het aantal nieuwe inschrijvingen voor een huurwoning (vraag).

¹ Actief in verkoop

- Er werden in het 2^e kwartaal 4.160 nieuwe **inschrijvingen** geregistreerd, 19% minder dan gebruikelijk in de afgelopen vier jaar.
- In het 2^e kwartaal werden zo'n 1.330 woningen opnieuw verhuurd. Daarmee lag het aantal mutaties nagenoeg op het gebruikelijk niveau van de afgelopen vier jaar.
- Het regionale **mutatiepercentage** nam in het 2^e kwartaal af van 9,0% naar 8,8%.
- De spanning op de sociale huurmarkt was in het 2^e kwartaal duidelijk lager dan gebruikelijk.



INLEIDING

Op 24 februari 2012 werd in regionaal verband overeenstemming bereikt over verlaging van het regionale woningbouwopgave in verband met de economische recessie en de veranderde woningmarktsituatie. Afgesproken werd de woningbouwplanningen vooralsnog te richten op als reëel ingeschatte marktscenario's van 1000 tot 1500 woningen per jaar.

Voor de gemeenten Groningen en Assen wordt nu uitgegaan van een opgave volgens een 1.500 woningenscenario en voor Haren en Tynaarlo is het 1500-scenario gekoppeld aan de vraag naar excellente woonmilieus. Voor Bedum, Hoogezand-Sappemeer, Leek, Noordenveld, Slochteren, Ten Boer, Winsum en Zuidhorn is een 1.000 woningen scenario het uitgangspunt. Voor de regio als geheel betekende dit een verlaging van de woningbouwopgave van 2.900 naar circa 1.340 woningen per jaar. Met de gezamenlijke ondertekening van het Regionaal Instemmingsmodel op 20 december 2012 werden nadere afspraken over de aanpassing van de planaanbod in de regio bekrachtigd.

Het monitoren van woningbouw- en woningmarkt is één van de bouwstenen in het kader van de opdracht van de Stuurgroep om te komen tot een betere woningbouwafstemming in de regio. Portefeuillehouders hebben aangegeven behoefte te hebben aan meer sturingsinformatie in de vorm van kwalitatieve (actuele) woningbouw- en marktinformatie om meer zicht te krijgen op het functioneren van de regionale woningmarkt. Daarom wordt eens per kwartaal een rapportage uitgebracht met actuele woningbouw- en woningmarktgegevens.

Het doel van deze rapportages is het verkrijgen van inzicht in relevante regionale woningbouw- en woningmarktgegevens om te komen tot een betere woningbouwafstemming in de regio. Knelpunten maar ook kansen worden hiermee naar verwachting eerder gesignaleerd.

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

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

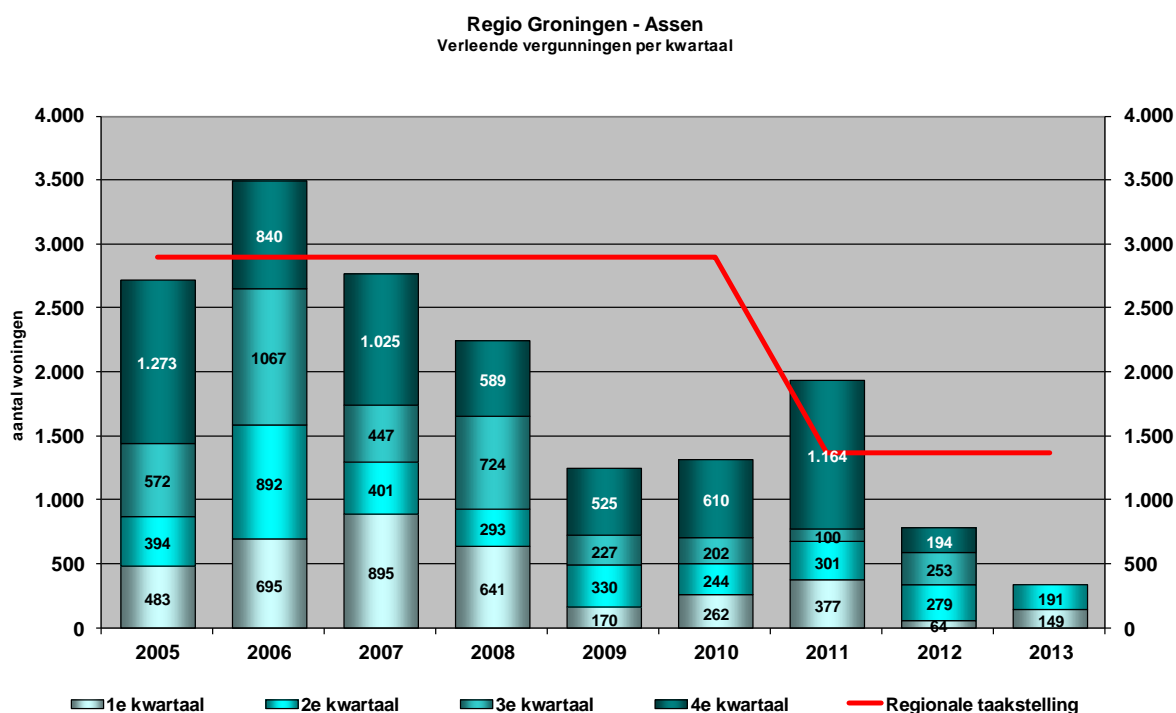
1. WONINGBOUWMONITOR

Het cijfermateriaal dat in dit hoofdstuk over de woningbouw in de regio wordt gepresenteerd is afkomstig van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gegevens over woningbouw werden tot 2012 door alle gemeenten periodiek aan het CBS geleverd. Het betrof gegevens over vergunningverlening (W011 / maandelijks), gereedmelding nieuwbouw (W015 / maandelijks) en sloop en toevoeging anderszins² (W055 / elk kwartaal). Met ingang van 2012 haalt het CBS de gegevens over gereedmelding (woningproductie) en onttrekking van woningen rechtstreeks uit Basis Administratie Gebouwen (BAG). Daarbij wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen zelfstandige woningen en onzelfstandige woonruimte (studentenhuisvesting, verpleeg- en verzorgingshuizen, enz.). In de BAG wordt namelijk alleen geregistreerd of een gebouw een woonfunctie heeft. In de regionale woningbouwafspraken zijn de onzelfstandige woonruimten buiten beschouwing gebleven, terwijl deze sinds 1/1/2012 wel in de CBS productiecijfers worden meegenomen! Bovendien is het kwalitatieve beeld van de woningproductie (huur / koop / egz / mgz) verloren gegaan. De gegevens over vergunningverlening worden nog wel gebaseerd op meldingen van de gemeente.

1.1. VERLEENDE BOUWVERGUNNINGEN

Het aantal woningen waarvoor vergunning wordt verleend geeft zicht op de te verwachten woningproductie over grofweg 1,5 à 2 jaar. Dat vergunning is verleend is overigens nog geen garantie dat ook daadwerkelijk met de bouw wordt gestart. Bij koopwoningen is doorgaans het verkoopresultaat bepalend of er wel of niet wordt gestart. Deze gegevens worden overigens nog steeds door gemeenten aan het CBS geleverd.

In onderstaande grafiek is naast het aantal woningen waarvoor vergunning is verleend ook de regionale taakstelling³ weergegeven.



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

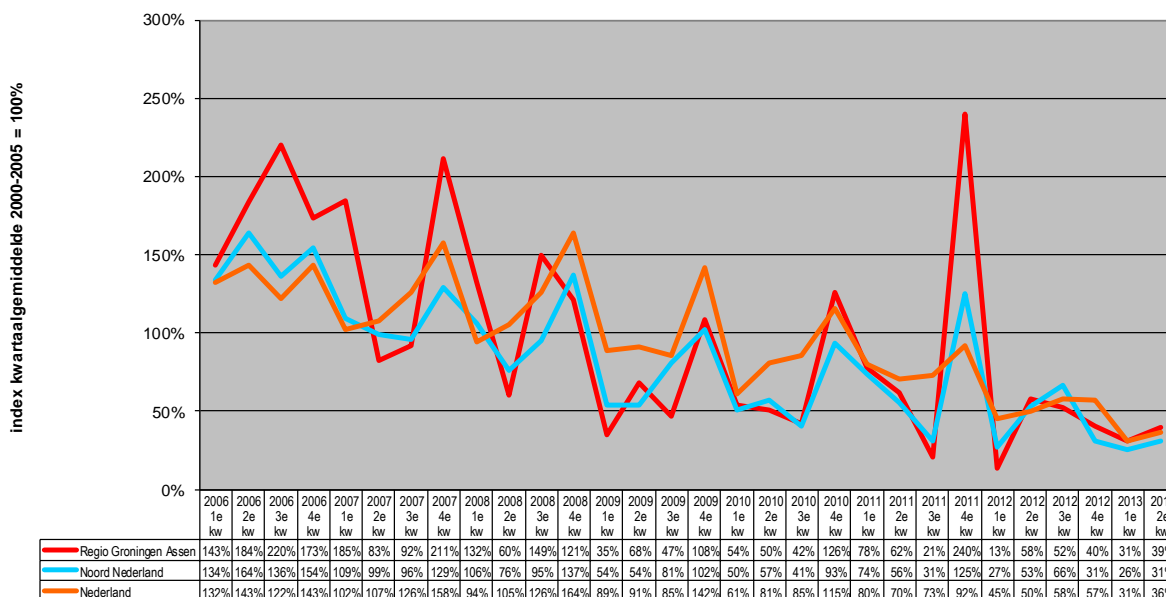
² Toevoeging anderszins: nieuwe woonruimte door verbouw of splitsing

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

- In het 2^e kwartaal werd voor 191 woningen vergunning verleend. Dat is 49% minder dan gemiddeld per kwartaal in de afgelopen 5 jaar.
- In de eerste helft van 2013 werden nagenoeg evenveel woningen vergund dan in de eerste helft vorig jaar. Het niveau van vergunningverlening was in de afgelopen 6 kwartalen onvoldoende om in de komende periode de afgesproken woningproductie van ruim 1.300 woningen per jaar te realiseren!

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

Regionale vergunningverlening in landelijk perspectief



Tot het 4^e kwartaal 2008 lag het niveau van vergunningverlening in de regio over het algemeen boven het landelijk niveau. Sindsdien lag het overwegend onder het landelijk niveau.

Zowel landelijk, als op landsdeel en regionaal niveau lag de vergunningverlening in het 2^e kwartaal op een iets hoger niveau dan in het 1^e kwartaal. De regio Groningen – Assen deed het relatief iets beter dan gemiddeld in Nederland en Noord Nederland.

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

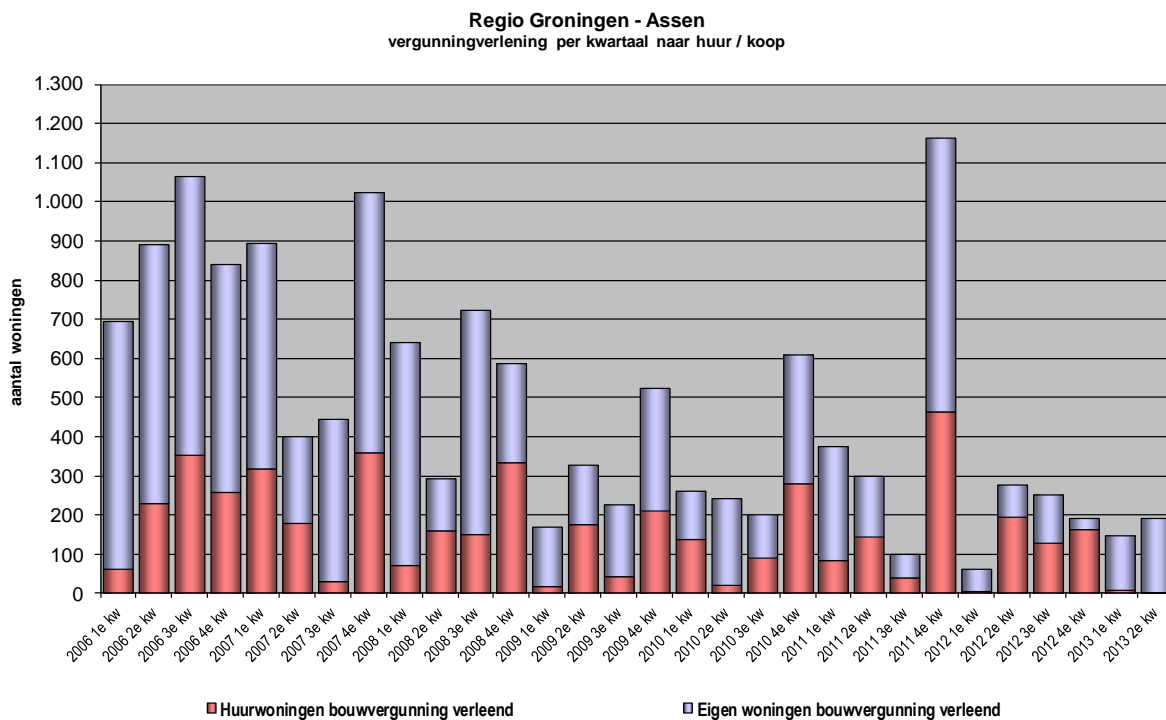
Tabel 1: Vergunningverlening per gemeente

	kwartaal- gemiddelde 2008 t/m 2012	2011		2012				2013		Q2 2013 in %-en van het Qgem. 2008 t/m 2012
		2011 3e kw	2011 4e kw	2012 1e kw	2012 2e kw	2012 3e kw	2012 4e kw	2013 1e kw	2013 2e kw	
Assen	68	2	381	0	0	0	0	0	0	↓ -100%
Bedum	15	0	72	0	0	0	7	0	5	↘ -66%
Groningen	165	11	358	1	205	71	170	112	148	↑ -10%
Haren	9	1	6	19	5	7	0	1	3	↘ -66%
Hoogezand-Sappemeer	15	2	1	2	0	1	1	0	1	↓ -93%
Leek	24	47	1	1	2	1	2	0	2	↓ -92%
Noordenveld	24	0	90	7	10	95	2	0	9	↘ -63%
Slochteren	12	2	100	11	2	8	3	5	3	↘ -75%
Ten Boer	3	0	4	0	0	0	1	0	2	↘ -40%
Tynaarlo	22	30	43	22	55	39	5	22	8	↘ -64%
Winsum	7	3	60	1	0	0	2	0	5	↑ -28%
Zuidhorn	13	2	48	0	0	31	1	9	5	↘ -63%
Totaal RGA	377	100	1.164	64	279	253	194	149	191	↘ -49%

- Ruim driekwart van de woningen in het 2^e kwartaal werd in de gemeente Groningen vergund.
- In de gemeente Assen werd volgens het CBS voor het zesde achtereenvolgende kwartaal geen vergunning voor woningbouw verleend⁴.
- In de overige gemeenten werd in het tweede kwartaal voor bescheiden aantallen woningen vergunning verleend.

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

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



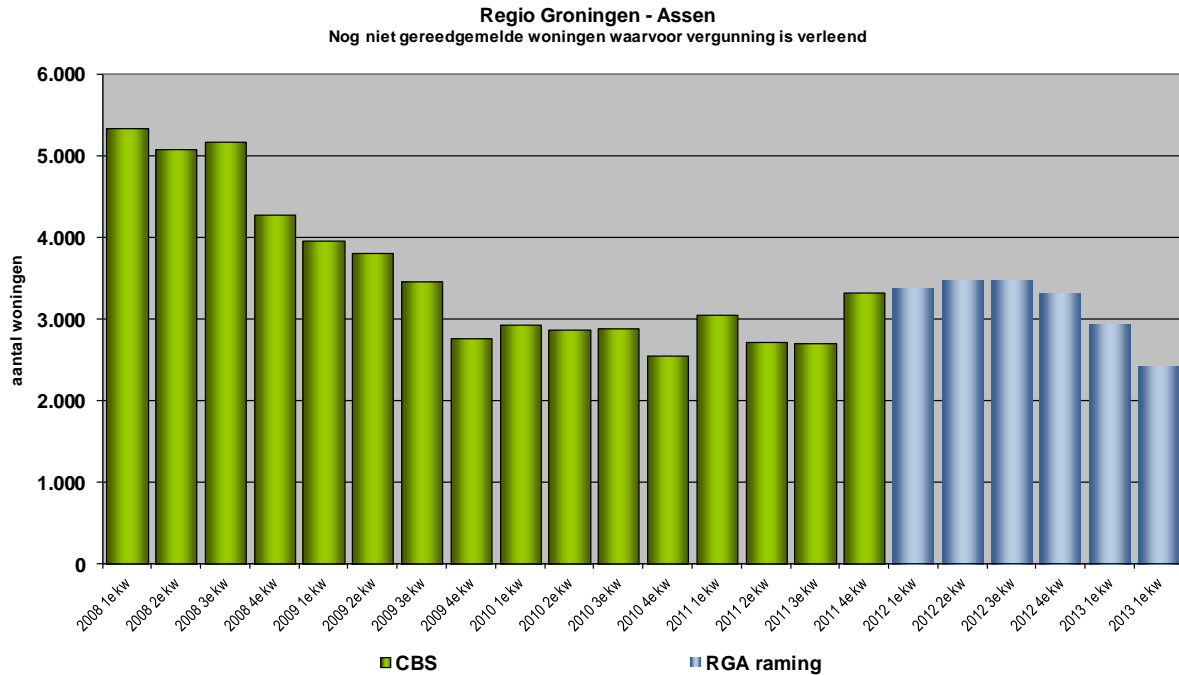
In de afgelopen 5 jaar (2008 t/m 2012) werden per kwartaal gemiddeld voor 146 (39%) huur- en 231 (61%) koopwoningen vergunning verleend. In de afgelopen 5 (crisis) jaren is voor veel minder koopwoningen vergunning verleend dan gebruikelijk. Ook bij de vergunningverlening voor huurwoningen was sprake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

- De vergunningverlening in het 2^e kwartaal 2013 betrof nagenoeg alleen vergunningen voor koopwoningen. Er werd voor 187 koop en 4 huurwoningen in Winsum vergunning verleend.
- De koopwoningen worden grotendeels Groningen (148) gebouwd.
- In de eerste helft van 2013 werd nagenoeg alleen maar voor koopwoningen bouwvergunning verleend.

1.2. DE PIJLIJN

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

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



In de periode 2008 t/m 2012 zaten er gemiddeld ruim 3.500 woningen per kwartaal in de regionale pijplijn.

- Het aantal woningen in de regionale pijplijn nam begin 2012 licht toe, maar neemt sinds het 3^e kwartaal 2012.
- Per 1 juli 2013 zitten er 2.429 woningen in de pijplijn, zo'n 1.000 minder dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- Het huidige aantal woningen in de pijplijn is in theorie voldoende voor 1,8 jaar productie op het niveau van de nieuwe woningbouwafspraken (1.340 woningen per jaar).

In tabel 2 zijn per gemeente grote verschillen te zien in de actuele vulling van de pijplijn ten opzichte van het kwartaalgemiddelde in de periode 2008 t/m 2012.

Tabel 2: Woningen in de pijplijn per gemeente

	kwartaal gemiddelde 2008 tm 2012	2011			2012#				2013#		toe-/afname Q2 2013 tov vorig kwartaal	toe-/afname Q2 2013 in %-en	Q2 2013 t.o.v. Ogem 2008 tm 2012
		2011 2e kw	2011 3e kw	2011 4e kw	2012 1e kw	2012 2e kw	2012 3e kw	2012 4e kw	2013 1e kw	2013 2e kw			
Assen	475	252	248	590	586	585	515	366	308	302	-6	-2%	-36%
Bedum	74	81	81	82	82	82	82	89	88	93	5	6%	26%
Groningen	1.891	1.426	1.421	1.553	1.544	1.741	1.811	1.851	1.620	1.189	-431	-27%	-37%
Haren	68	97	98	99	118	114	107	107	108	105	-3	-3%	54%
Hoogezand-Sappemeer	253	188	186	154	155	153	153	153	152	153	1	1%	-40%
Leek	153	263	253	222	221	170	101	102	73	72	-1	-1%	-53%
Noordenveld	193	165	165	227	231	220	244	215	198	185	-13	-7%	-4%
Slochteren	86	34	36	120	131	69	67	68	73	67	-6	-8%	-22%
Ten Boer	64	58	58	62	62	61	60	61	61	63	2	3%	-1%
Tynaarlo	133	103	105	84	101	143	175	146	141	99	-42	-30%	-25%
Winsum	50	30	21	73	74	73	72	74	14	19	5	36%	-62%
Zuidhorn	93	32	31	65	65	65	96	88	97	82	-15	-15%	-12%
Regiototaal	3.533	2.729	2.703	3.331	3.370	3.476	3.483	3.320	2.933	2.429	-504	-17%	-31%

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

- Het aantal woningen in de pijplijn nam in het 2^e kwartaal 2013 met 17% (504 woningen) af.
- In absolute zin nam het aantal woningen in Groningen het meest af (-431/-27%). In relatieve zin was de afname het grootst in de gemeente Tynaarlo (-42/-30%).
- Ten opzichte van het kwartaalgemiddelde van de afgelopen 5 jaar ligt het aantal woningen in de pijplijn momenteel 31% lager, ofwel ruim 1.100 woningen minder. In de gemeenten Assen, Groningen, Hoogezand Sappemeer en Winsum ligt het aantal woningen in de pijplijn op een relatief laag niveau ten opzichte van het 5-jaargemiddelde.
- In de gemeenten Bedum en Haren is juist sprake van een relatief groot aantal woningen in de pijplijn dan gebruikelijk.

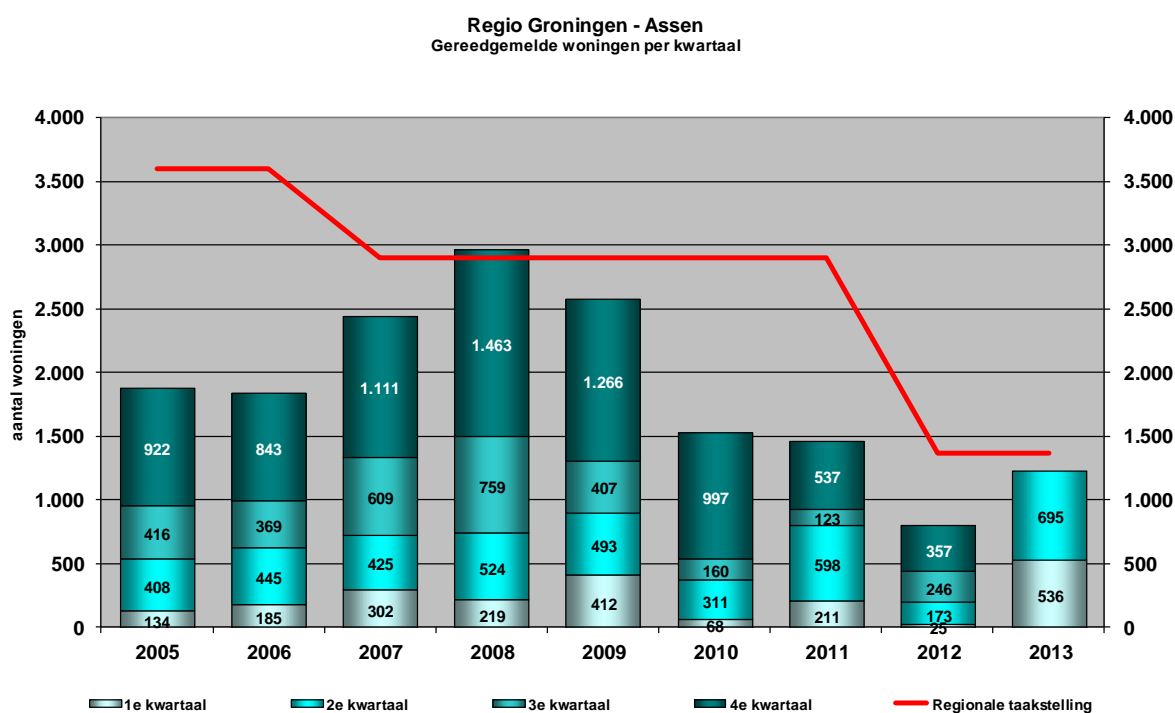
1.3. WONINGPRODUCTIE

In onderstaande grafiek is de woningproductie in de regio per jaar en per kwartaal weergegeven. Ook hier is de regionale taakstelling als een rode lijn weergegeven. De regionale woningbouwopgave werd in 2007 vastgesteld op 2.900 woningen per jaar. In 2012 werd overeenstemming bereikt over verlaging van de regionale woningbouwopgave naar circa 1.340 woningen per jaar.

Sinds 1/1/2012 put het CBS de informatie over woningproductie rechtstreeks uit de Landelijke voorziening BAG. Daarbij wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen woningen en onzelfstandige woonruimten zoals studentenhuysvesting en wooneenheden in verpleeg en verzorghuizen! De onzelfstandige woonruimten zijn bij de regionale woningbouwafspraken buiten beschouwing gebleven. Er zal een modus moeten worden gevonden om toch een zuivere vergelijking tussen afspraken en realisatie te kunnen maken.

Bij de uitzonderlijk lage woningproductie in 2012 zijn in de vorige kwartaalrapportage de nodige kanttekeningen geplaatst.

Het CBS verstrekt bovendien geen inzicht meer in de woningproductie naar huur en koopwoningen als gevolg van de overgang naar een andere informatiebron. Dat inzicht is helaas verloren gegaan.



In de periode 2008 t/m 2012 werden gemiddeld bijna 470 woningen per kwartaal opgeleverd⁵, gemiddeld zo'n 1.870 woningen per jaar.

- In het 1^e en 2^e kwartaal van dit jaar werden respectievelijk 536 en 695 woningen opgeleverd. De regionale woningproductie leek zowel in het 1^e als in het 2^e kwartaal van dit jaar duidelijk groter dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. Daarmee lijkt de gewenste regionale woningproductie in de eerste helft 2013 woningbouwproductie al bijna bereikt. Deze cijfers zijn echter inclusief onzelfstandige woonruimten.
- Deze cijfers staan in scherp contrast met de cijfers over 2012 en moeten i.v.m. overgangsproblemen bij het CBS en het meetellen van onzelfstandige woonruimten, met de nodige reserve worden beschouwd.

⁵ Gereedgemeld aan het CBS

In tabel 3 is voor alle regiogemeenten de woningproductie tot medio 2013 weergegeven. Als referentiekader is bovendien de gemiddelde kwartaalproductie in de afgelopen 5 jaar (2008 t/m 2012) weergegeven.

Tabel 3: Woningproductie per gemeente

	2011				2012				2013		Qgem 2013 in %-en van Qgem 2008 t/m 2012
	kwartaal gemiddelde 2008 tm 2012	2011 2e kwartaal	2011 3e kwartaal	2011 4e kwartaal	2012 1e kwartaal	2012 2e kwartaal	2012 3e kwartaal	2012 4e kwartaal	2013 1e kwartaal	2013 2e kwartaal	
Assen	81	35	7	40	4	1	70	149	58	6	-61%
Bedum	10	0	0	71	0	0	0	0	1	0	-95%
Groningen	224	469	13	236	10	8	1	130	343	579	106%
Haren	4	1	0	5	0	9	14	0	0	6	-27%
Hoogezand-Sappemeer	34	2	4	33	1	2	1	1	1	0	-99%
Leek	21	5	57	32	2	53	70	1	29	3	-23%
Noordenveld	22	25	0	28	3	21	71	31	17	22	-13%
Slochteren	18	0	0	5	0	64	10	2	0	9	-75%
Ten Boer	6	0	0	0	0	1	1	0	0	0	-100%
Tynaarlo	23	1	28	65	5	13	7	34	27	50	66%
Winsum	7	0	11	8	0	1	1	0	60	0	329%
Zuidhorn	16	60	3	14	0	0	0	9	0	20	-39%
Totaal RGA	467	598	123	537	25	173	246	357	536	695	32%

- Driekwart van regionale woningproductie werd het afgelopen halfjaar in de stad Groningen gerealiseerd. In Groningen werden de afgelopen twee kwartalen volgens het CBS ruim 900 woningen opgeleverd.
- In de eerste helft 2013 zijn in Groningen, volgens eigen waarnemingen, 575 jongereneenheden (onzelfstandige woonruimten) opgeleverd. Dit geeft een vertekend beeld omdat deze woonruimten bij de woningbouwafspraken buiten beschouwing zijn gebleven. Daarnaast werden 333 "normale" woningen opgeleverd in Groningen.
- In 3 van de 12 gemeenten lag de woningproductie in de afgelopen twee kwartalen duidelijk boven het kwartaalgemiddelde van de afgelopen 5 jaar
- In de negen lag de productie in de afgelopen twee kwartalen in meer of mindere mate onder het kwartaalgemiddelde van de afgelopen vijf jaar.
- Ook hier geldt dat de cijfers in scherp contrast staan met de cijfers over 2012 en met de nodige reserve moeten worden beschouwd i.v.m. overgangsproblemen bij het CBS en het meetellen van onzelfstandige woonruimten.

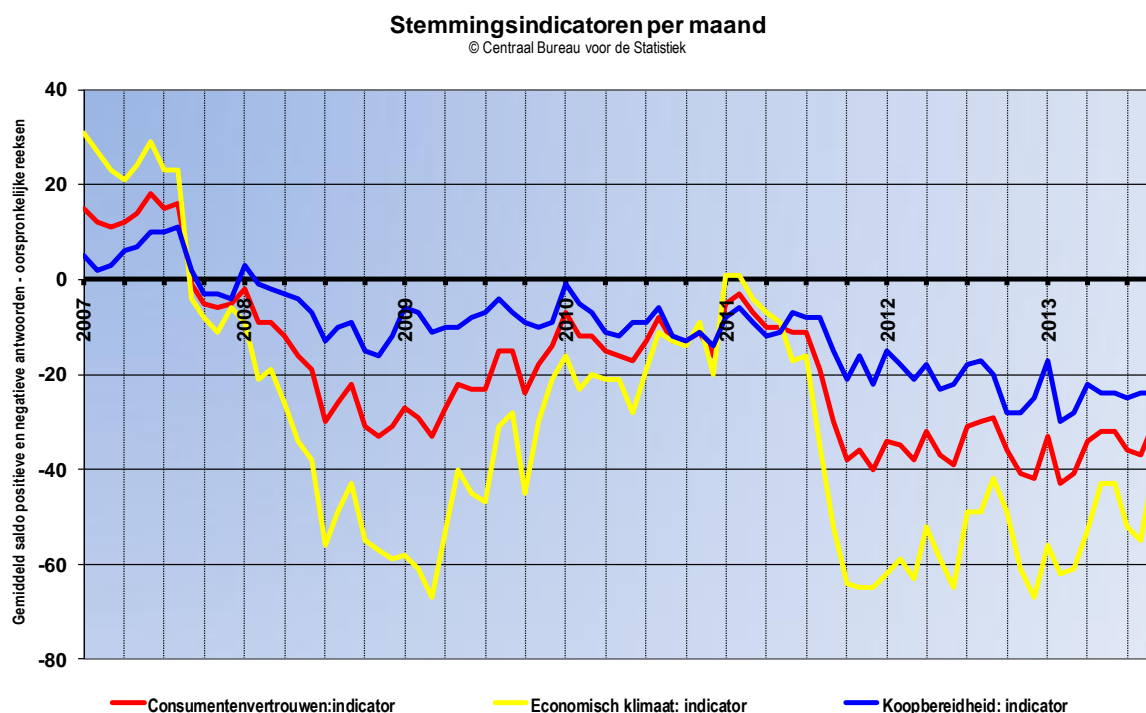
2. WONINGMARKTMONITOR

2.1. INVLOEDSFACTOREN

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

2.1.1. Consumentenvertrouwen

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

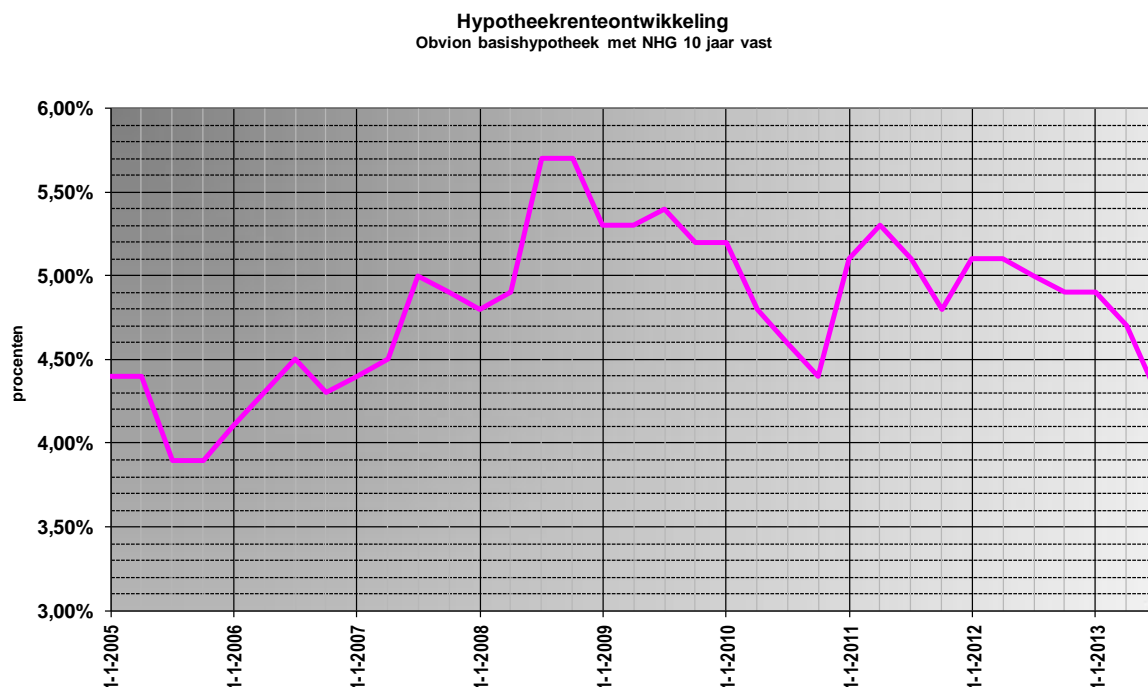


Het consumentenvertrouwen en het vertrouwen in het economisch klimaat bereikte eind 2008 begin 2009 een dieptepunt. Daarna nam het vertrouwen geleidelijk aan weer toe en zaten deze indicatoren weer in de lift. Deze positieve ontwikkeling duurde tot begin 2011. Vanaf begin 2011 lieten de indicatoren voor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

- De indicatoren voor het consumentenvertrouwen en het economisch klimaat namen in de loop van het 2^e kwartaal duidelijk toe. Sinds begin 2013 is er in grote lijn sprake van een toenemend vertrouwen.
- De koopbereidheid bleef nagenoeg op hetzelfde niveau.
- Het lijkt er op dat de animo om een huis te kopen weer voorzichtig toeneemt. Dit blijkt uit de statistieken over het consumentenvertrouwen, waar ook maandelijks de animo voor het kopen of bouwen van een woning wordt gepeild.

2.1.2. Hypotheekrente

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



De hypotheekrente steeg tot medio 2008 naar in korte tijd naar 5,7% en daalde begin 2010 relatief sterk naar 4,4% per 1 oktober 2010, om vervolgens weer te stijgen naar 5,1% aan het begin van 2011. Sinds het 1^e kwartaal 2012 daalt de rente licht.

- In het 2^e kwartaal van 2013 was sprake van een aanzienlijke daling van de hypotheekrente. Deze daalde van 4,7% naar 4,3% per 1 juli 2013.
- De lage rente en de gedaalde prijzen maken het kopen van een woning momenteel aantrekkelijk.

2.1.3. Overige factoren

Naast het consumentenvertrouwen en de hypotheekrente zijn er een aantal andere factoren die van invloed zijn op de woningmarkt. Zo spelen ook de voorwaarden voor het verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie (NHG), de gedragscodes van banken en recentelijk de effecten van het Regeerakkoord een niet onbelangrijke rol.

Nationale Hypotheekgarantie (NHG)

De NHG-normen worden gebruikt om op basis van het inkomen de maximale hypotheek te bepalen. Deze normen zijn per 1 januari 2013 verder aangescherpt. Dit betekent dat er bij een bepaald inkomen minder kan worden geleend. Bij eenverdieners met een modaal inkomen is dat zo'n € 8.000, bij twee keer modaal bijna €27.000 en bij drie keer modaal zo'n €40.000.

Het Rijk blijft de woningmarkt vooralsnog stimuleren met een hogere grens voor hypotheekgarantie. Wel werd de maximale hypotheek onder NHG-voorwaarden per 1 juli 2012 verlaagd van € 350.000,- naar € 320.000,-. Deze grens zal stapsgewijs verder worden teruggebracht en is per 1 juli 2013 verlaagd naar € 290.000,-.

Gedragscode banken

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

100% van de woningwaarde. Per 1 januari 2013 wordt daartoe een eerste stap gezet door het maximum te verlagen van 106% naar 105%. Dit betekent dat kopers in toenemende mate eigen geld zullen moeten inbrengen.

Woonakkoord

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

Koopmarkt

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

Huursector

- De verhuurdersheffing wordt verlaagd van 2 naar 1,7 miljard euro.
- De jaarlijkse huurverhoging voor huishoudinkomens tot € 33.000 euro blijft 1,5 procent boven inflatie. Voor huishoudinkomens tot € 43.000 euro geldt een huurverhoging van 2 procent boven inflatie (was 2,5 procent) en voor huishoudinkomens boven € 43.000 euro een huurverhoging van 4 procent boven inflatie (was 6,5 procent). Het loslaten van de maximale huur voor inkomens boven de € 43.000 gaat niet door.
- Van de bepaling van de maximale huur op basis van de WOZ-waarde wordt vooralsnog afgezien. Het woningwaarderingstelsel zal worden herzien.

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

Bouwsector

Om investeringen in de bouw te stimuleren worden de volgende maatregelen genomen:

- Het btw-tarief voor verbouw en renovatie van 21% naar 6%. Het nieuwe tarief geldt 1 jaar, vanaf 1 maart 2013.
- Er wordt een energiebesparingsfonds opgericht van 150 miljoen euro.
- Het ombouwen van leegstaande kantoorpanden tot woonruimte aantrekkelijker gemaakt.

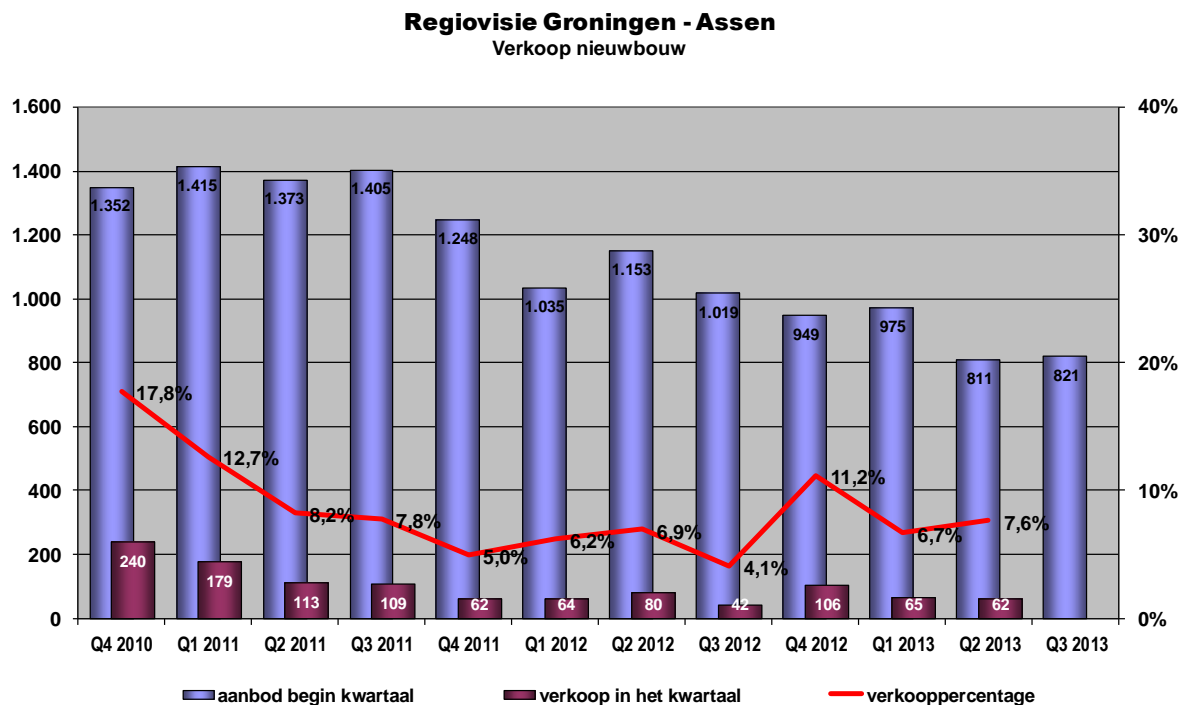
2.2. KOOPSECTOR

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

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

2.2.1. Verkoop nieuwbouw

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



Als marktindicator is in de grafiek het verkooppercentage weergegeven. Op zich is het aantal verkochte woningen een interessant gegeven, maar uitgedrukt in procenten van het aanbod (verkooppercentage) geeft het een zuivere vergelijkingsbasis en een goede indicatie over het functioneren van de koopmarkt. Voor de verkopen in de bestaande bouw wordt het functioneren van de markt op dezelfde wijze inzichtelijk gemaakt.

- Het aanbod nieuwe woningen in de regio nam in het 2^e kwartaal iets toe van 811 woningen naar 821 woningen per 1/7/2013, een toename met 10 woningen (+1%).
- Het aantal verkochte nieuwe woningen nam in het 2^e kwartaal iets af. Er werden 62 woningen verkocht, 3 (-5%) minder dan in het 1^e kwartaal.
- Het verkoopresultaat verbeterde in het 2^e kwartaal van 6,7% naar 7,6% door de afname van het aanbod in het 1^e kwartaal.
- Ter vergelijking: bij de bestaande bouw lag het verkoopresultaat in het 2^e kwartaal op 14%. Met andere woorden: bestaande bouw verkoopt beter dan nieuwbouw.

Tabel 4: Verkoop nieuwbouw per gemeente

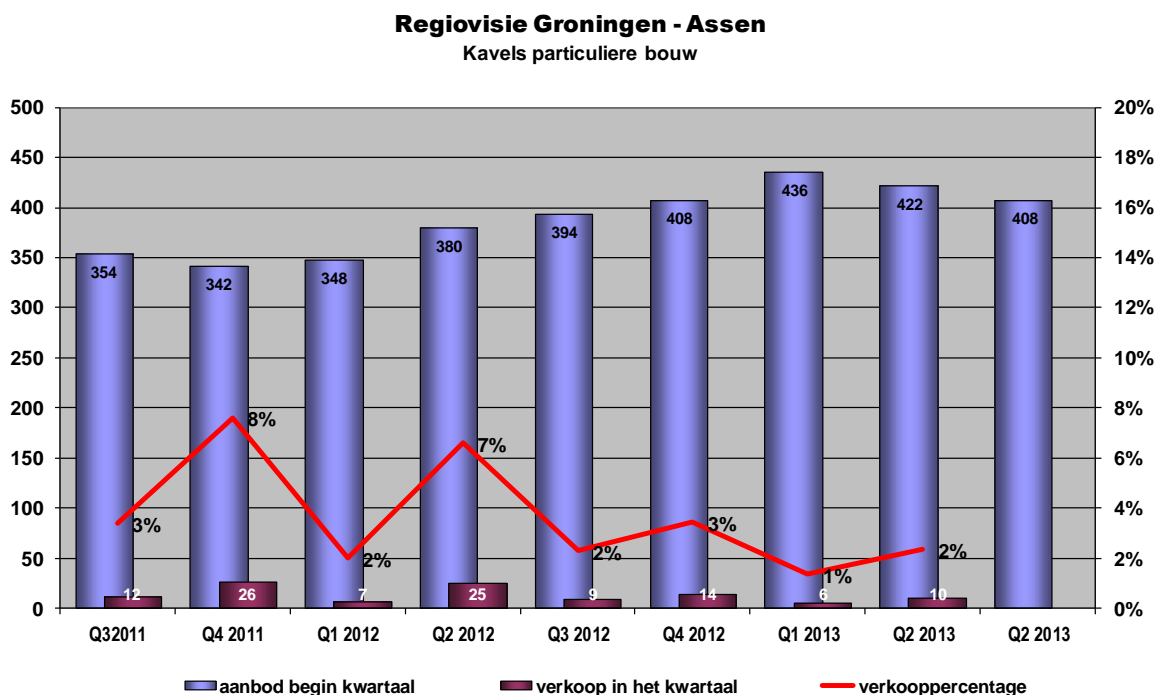
	Plannen in verkoop					Beschikbaar aanbod per 1/7/2013 (nog te koop)				
	Totaal aantal woningen	Aantal verkocht in het 2e kwartaal 2013	Aantal in optie a/h eind v/h kwartaal	Totaal aantal tot nu toe verkocht	Percentage verkocht per 1/7/2013	Totaal nog te koop	appartementen	rijen	2 ¹ -kap	vrijstaand
Assen	411	5	13	220	54%	191	84	55	47	5
Bedum	129	3	11	51	40%	78	0	38	35	5
Groningen	622	32	42	444	71%	178	51	79	19	29
Haren	25	2	4	15	60%	10	0	0	4	6
Hoogezand-Sappemeer	66	7	3	17	26%	49	0	22	3	24
Leek	82	7	6	35	43%	47	11	18	12	6
Noordenveld	76	0	8	25	33%	51	2	13	33	3
Slochteren	46	0	0	0	0%	46	32	0	14	0
Ten Boer	7	0	0	0	0%	7	5	0	2	0
Tynaarlo	178	4	0	66	37%	112	39	0	45	28
Winsum	20	0	0	12	60%	8	0	0	8	0
Zuidhorn	66	2	21	22	33%	44	0	27	16	1
Totaal RGA	1.728	62	108	907	52%	821	224	252	238	107
In %-en						100%	27%	31%	29%	13%

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

- De plannen die momenteel in verkoop zijn omvatten een volume van 1.728 woningen. Van dit volume zijn inmiddels 907 woningen verkocht (52%), waarvan 62 in het 2^e kwartaal 2013.
- Het actuele beschikbare aanbod per 1 januari 2013 heeft een volume van 821 woningen, waarvan op 108 (13%) een optie is genomen.
- De toename van regionale aanbod in het 2^e kwartaal zit hem vooral in een toegenomen aanbod in de gemeenten Bedum (+20/+34%), Noordenveld (+10/+24%) en Leek (+8/+21%). In de overige gemeenten nam het aanbod juist af.
- Een groot deel van het actuele regionale nieuwbouwaanbod ligt in de gemeenten Assen (191), Groningen (178) en Tynaarlo (112).
- Het aandeel koopappartementen in het actuele aanbod daalde van 32% naar 27%. Dit werd veroorzaakt door een absolute afname van het aanbod appartementen (-33) en toename van het aanbod 2¹-kap (+26) en vrijstaande woningen (+28).
- Ook het aanbod rijwoningen nam af (-11). Per saldo is dit momenteel het meest aangeboden woningtype in de nieuwbouw.
- Het aantal woningen in optie steeg in het 2^e kwartaal van 77 aan het begin naar 108 aan het eind van het kwartaal, een toename met 40%!
- In het 2^e kwartaal werden 62 nieuwe woningen verkocht. Daarmee ligt de verkoop van nieuwbouwwoningen momenteel nog steeds ruim onder het kwartaalgemiddelde 2009 t/m 2012 (114 per kwartaal).
- De verkoop in het 2^e kwartaal vond vooral plaats in de gemeente Groningen (32). De rest werd in kleinere aantallen in de andere regiogemeenten verkocht. In Slochteren en Ten Boer werden het afgelopen kwartaal geen nieuwbouwwoningen verkocht.

2.2.2. Kavelverkoop

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



- Het regionale aanbod particuliere bouw kavels is het 2^e kwartaal met 14 (-3%) afgenomen. Per 1 juli 2013 zij er in de regio 408 kavels te koop voor particuliere bouw.
- In het 2^e kwartaal werden 10 kavels verkocht, een toename met 4 kavels ten opzichte van het 1^e kwartaal.
- Het verkoopresultaat heeft tot nu toe een grimmig verloop met een variatie tussen de 8% en 1% en ligt sinds de start van de meting onder het resultaat van bestaande en nieuwe woningen. In het 2^e kwartaal nam het verkoopresultaat toe van 1% naar 2%.
- Ter vergelijking: in het 2^e kwartaal 2013 werd 7,6% van nieuwbouwaanbod en 14% van het aanbod bestaande woningen verkocht, waar slechts 2% van het aanbod bouw kavels werd verkocht.

Tabel 5: Kavelaanbod per gemeente

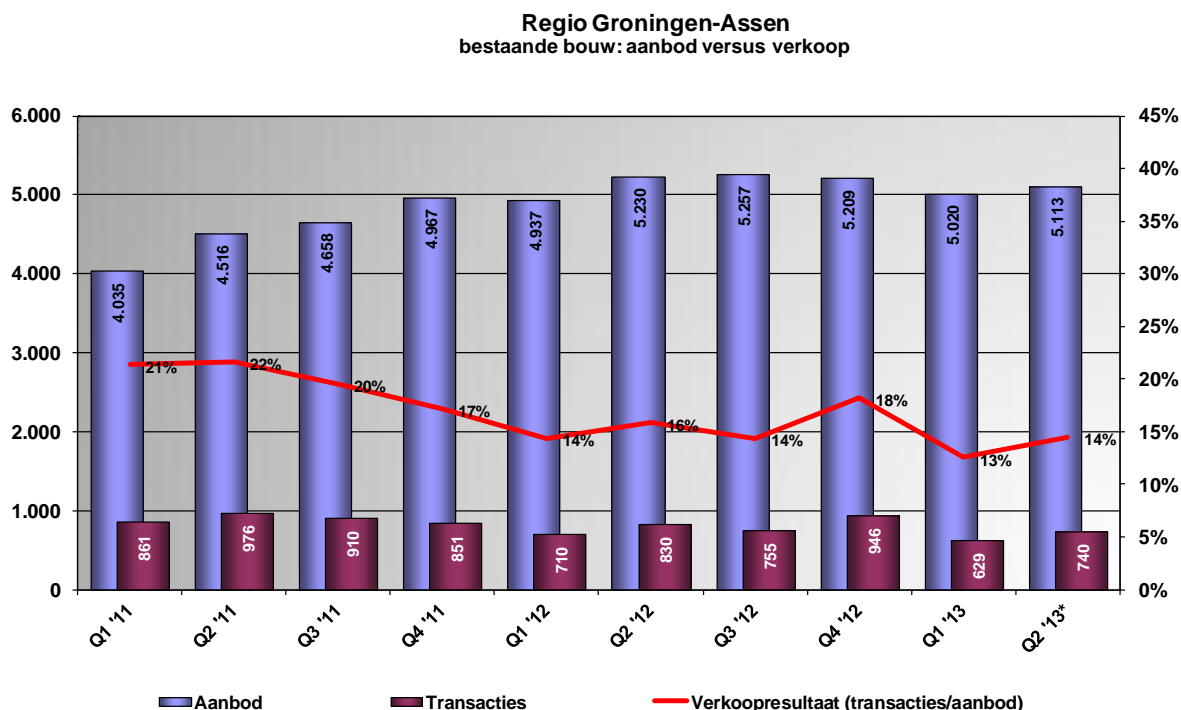
	Kavels in verkoop					Beschikbaar aanbod per 1/7/2013 (nog te koop)			
	Totaal aantal kavels in plannen	Aantal verkocht in het 2e kwartaal 2013	Aantal in optie a/h eind v/h kwartaal	Totaal aantal tot nu toe verkocht	Percentage verkocht per 1/7/2013	Totaal nog te koop	rijen	2 ^{de} kap	vrijstaand
Assen	41	3	3	13	32%	28		14	14
Bedum	32	0	0	21	66%	11	0	0	11
Groningen	138	1	8	53	38%	85	0	0	85
Haren	15	0	0	14	93%	1	0	0	1
Hoogezand-Sappemeer	56	0	1	17	30%	39	0	4	35
Leek	61	1	2	1	2%	60	0	0	60
Noordenveld	78	0	5	36	46%	42	0	0	42
Slochteren	20	0	1	3	15%	17	0	0	17
Ten Boer	22	0	1	11	50%	11	0	11	0
Tynaarlo	203	5	13	114	56%	89	0	24	65
Winsum	21	0	0	3	14%	18	0	0	18
Zuidhorn	9	0	2	2	22%	7	0	0	7
Totaal RGA	696	10	36	288	41%	408	0	53	355
In %-en						100%	0%	13%	87%

- De plannen die momenteel in verkoop zijn hebben een totaalvolume van 696 kavels. Van dit volume zijn inmiddels 288 kavels verkocht (41%), waarvan 10 in het 2^e kwartaal.
- Het beschikbare aanbod per 1 juli 2013 heeft een volume van 408 kavels, waarvan er 36 (9%) in optie zijn. Daarmee is het aanbod in het 2^e kwartaal 2013 met 14 kavels (-3%) afgenomen. Het aantal kavels in optie nam in het 2^e kwartaal met 6 af (-14%).
- De meeste kavels worden momenteel aangeboden in de gemeente Tynaarlo (89 / 22% van het regionale aanbod) en Groningen (85 kavels / 21% van het regionale aanbod). Daarnaast wordt een groot deel van de kavels aangeboden in de gemeenten Leek (60), Noordenveld (42) en Hoogezand-Sappemeer (39).
- Verreweg het grootste deel van het regionaal beschikbare aanbod betreft kavels voor vrijstaande woningen (87%).
- In het 2^e kwartaal werden 10 kavels verkocht, 4 meer dan in het voorgaande kwartaal. Deze werden verkocht in de gemeente Tynaarlo (5), Assen (3), Groningen (1) en Leek (1).
- Op 36 kavels is een optie genomen, 6 minder dan in het vorige kwartaal. Ruim 1/3^e heeft betrekking op kavels in de gemeente Tynaarlo.

2.2.3. Verkoop bestaande bouw

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

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



In de periode 2009, 2010, 2011 en 2012 werden in de regio gemiddeld respectievelijk 3.840, 3.880, 4.540 en 5.160 woningen per kwartaal aangeboden. Waar het aanbod nieuwbouwwoningen afneemt, nam het aanbod bestaande woningen de afgelopen drie jaar juist toe. Daar leek in even verandering in te komen met een lichte afname van het aanbod in twee achtereenvolgende kwartalen.

- Aan het begin van het 2^e kwartaal 2013 stonden in de regio 5.113 woningen te koop, 93 meer (+2%) dan aan het begin van het vorige kwartaal.

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

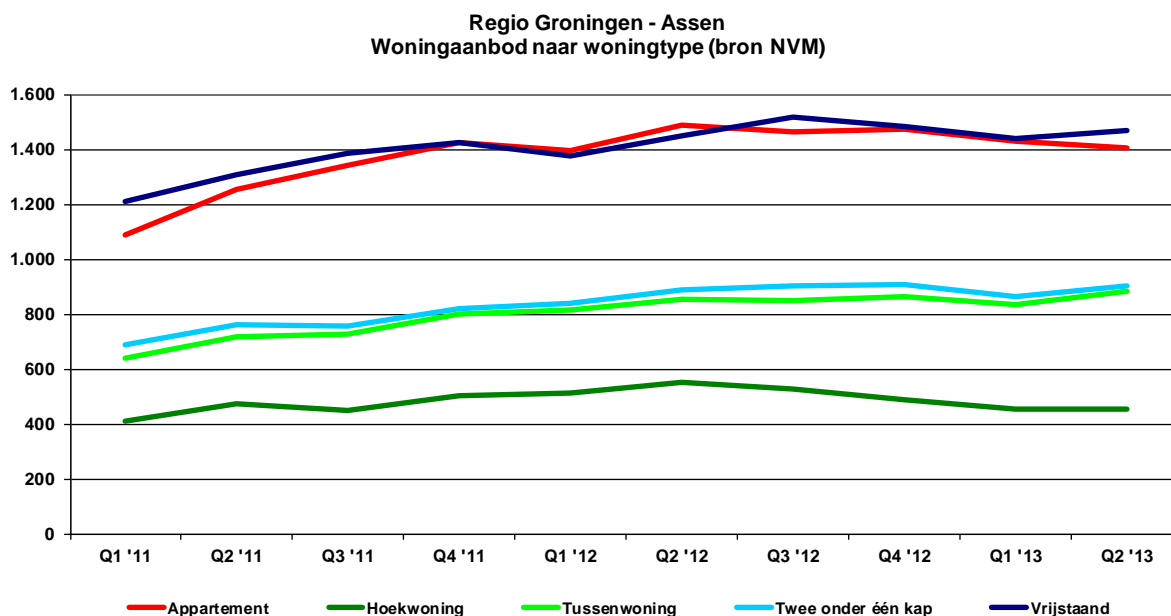
- In het 2^e kwartaal 2013 werden 740⁶ woningen verkocht, 111 meer (+18%) dan in het vorige kwartaal, maar 90 woningen minder (-11%) dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Ten opzichte van het kwartaalgemiddelde van de afgelopen 4 jaar werden 168 woningen minder verkocht (-19%).
- Ook landelijk nam het aantal verkochte woningen in het 2^e kwartaal toe (+20%) ten opzichte van het 1^e kwartaal toe, maar was er juist sprake van een afname ten opzichte van het 2^e kwartaal 2012 (-8%).

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

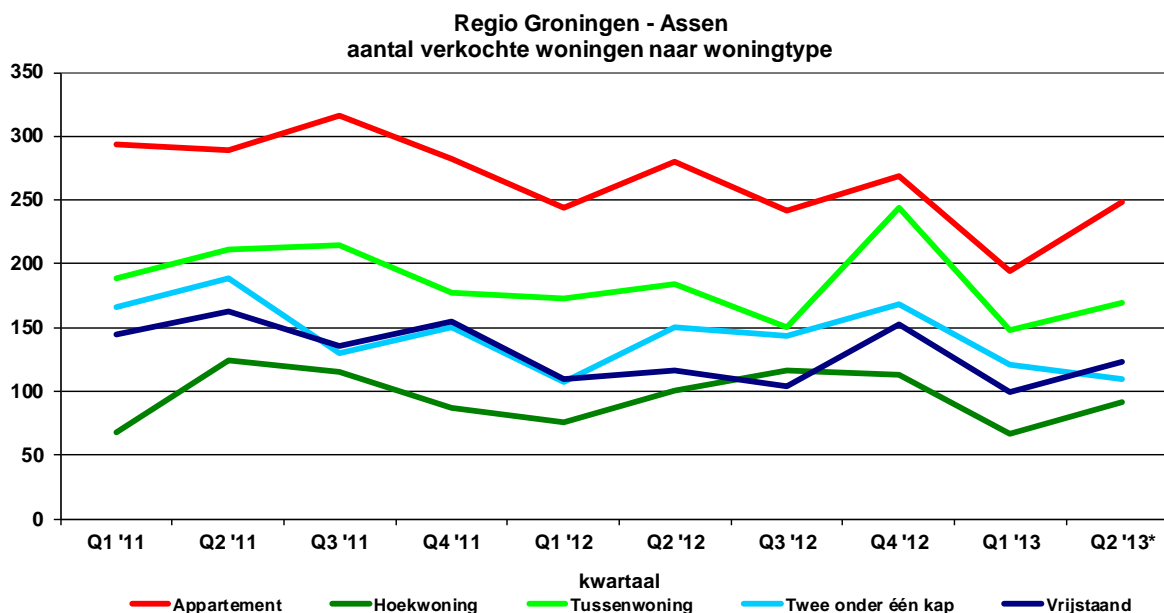
- Door de toename van het aantal verkochte woningen steeg het verkoopresultaat van 13% naar 14% in het 2^e kwartaal 2013. De toename bleef beperkt omdat tegelijkertijd het aanbod toenam.

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

Aanbod en verkoop naar woningtype

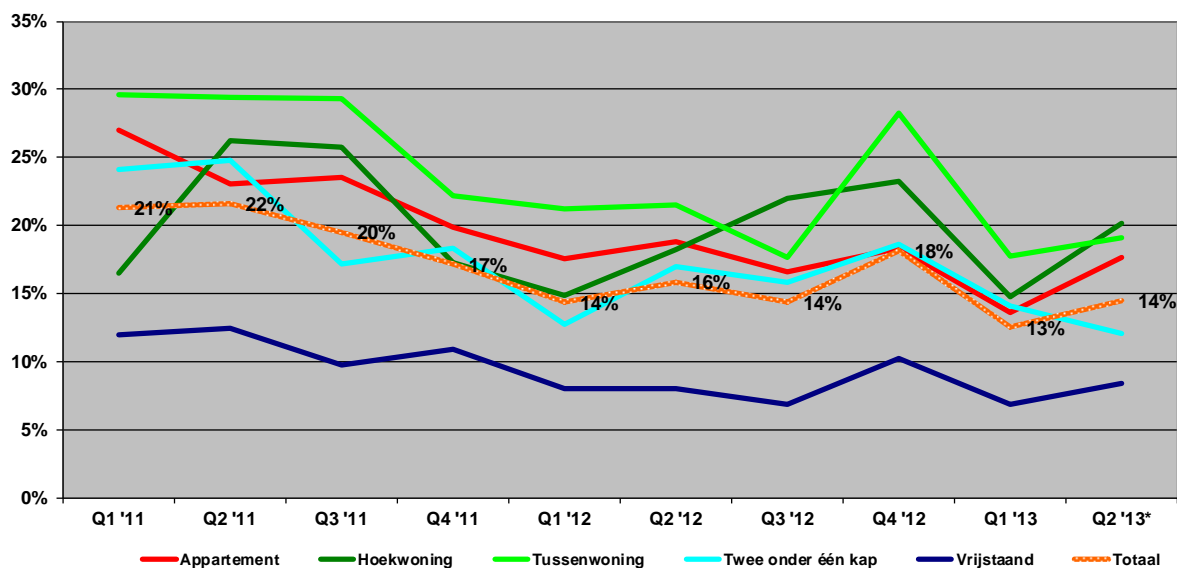


- De toename van het aanbod in de regio was vooral een gevolg van een toename van het aanbod tussenwoningen (+50/+6%), 2¹-kappers (+39/+5%) en vrijstaande woningen (+29/+2%). Het aanbod appartementen nam af (-23/-2%) en het aanbod tussenwoningen bleef nagenoeg gelijk.
- Aan het begin van het 2^e kwartaal 2013 stonden in de regio 1.406 appartementen en 3.707 grondgebonden woningen (452 hoekwoningen, 885 tussenwoningen, 901 2¹-kappers en 1.469 vrijstaand) te koop.
- Vrijstaande woningen en appartementen blijven constant en met afstand de meest aangeboden woningtypes in de regio.



- In het 2^e kwartaal werden 248 appartementen en 492 grondgebonden woningen (91 hoek- en 169 tussenwoningen, 109 2¹-kappers en 123 vrijstaand) verkocht.
- Appartementen werden ook in het 2^e kwartaal het meest verkocht.
- De toename van de verkoop was het grootst bij appartementen (+54/+22%). Verder werden meer tussenwoningen (+21/+12%), hoekwoningen (+24/+26%) en vrijstaande woningen (+24/+20%) verkocht. Van het type 2¹-kappers werd juist minder verkocht (-12/-11%).

Regio Groningen - Assen - verkoopresultaat naar woningtype

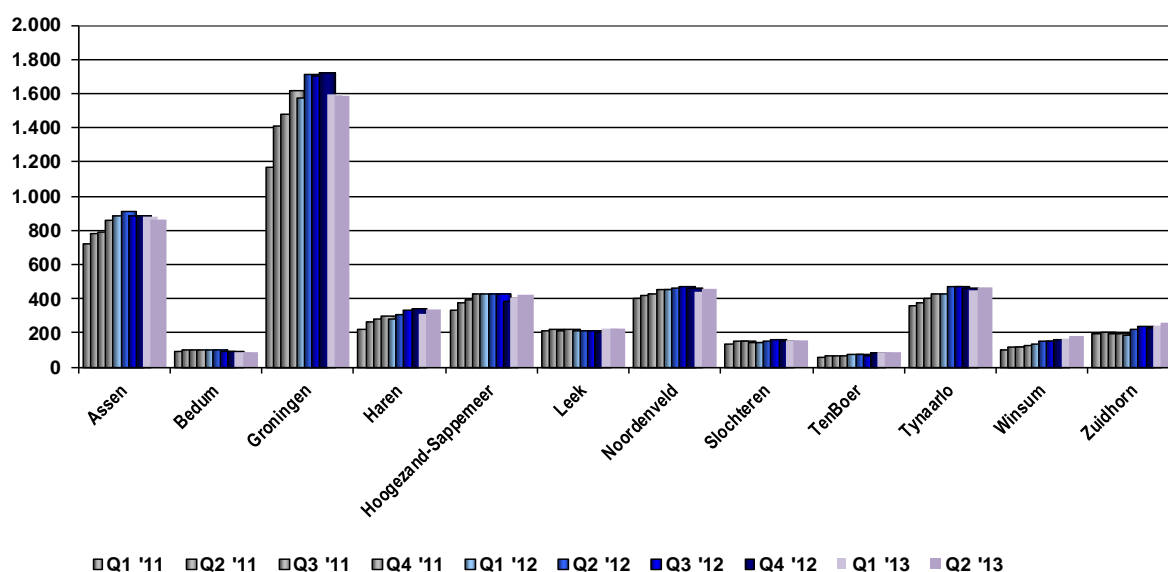


- Het verkoopresultaat⁷ verbeterde voor alle woningtypen, met uitzondering van de 2[^]1-kappers.
- Hoek- en tussenwoningen hadden ook in het 2^e kwartaal van dit jaar het 'beste' verkoopresultaat. Respectievelijk 19% en 20% van het aanbod van deze woningtypen werd verkocht, waar gemiddeld 14% van het aanbod werd verkocht.
- Het verkoopresultaat van de 2[^]1-kappers daalde van 14% naar 12%.
- Vrijstaande woningen hadden zoals gebruikelijk het slechtste verkoopresultaat. Wel was er sprake van een lichte verbetering. Het verkoopresultaat steeg van 7% naar 8%. Hierbij moet worden vermeld dat het aanbod van dit woningtype erg groot is.

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

Aanbod per gemeente

Regio Groningen - Assen Aantal te koop aangeboden bestaande woningen

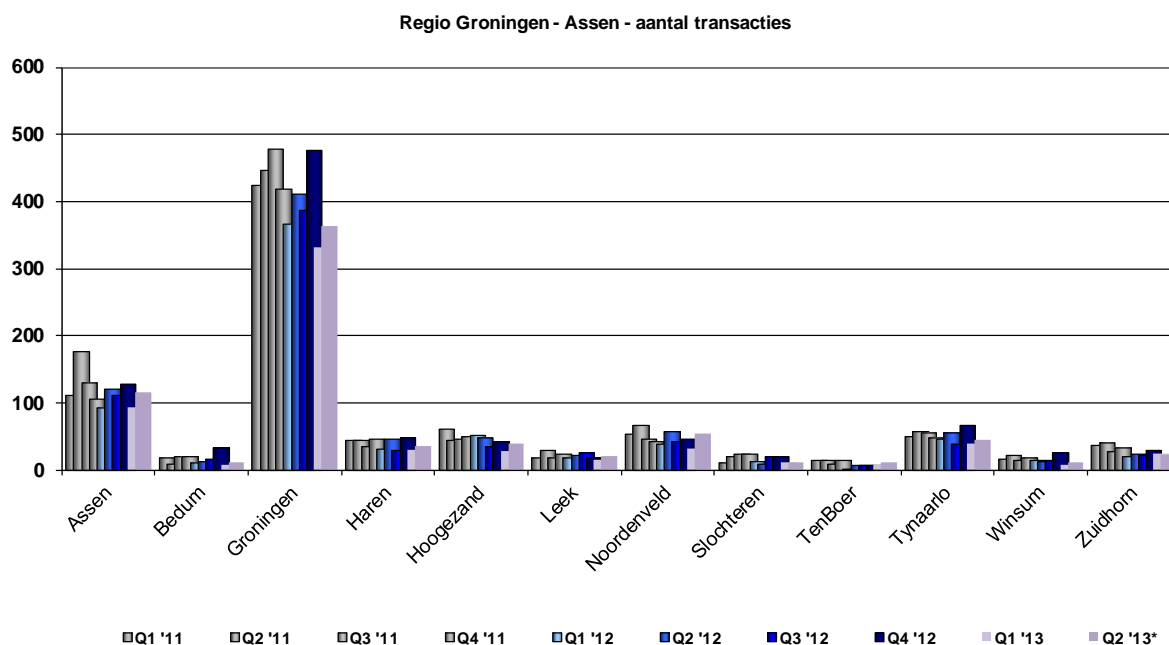


- Het aanbod bestaande koopwoningen nam in 10 van de 12 gemeenten in meer of mindere mate toe. In de gemeente Haren steeg het aanbod in absolute zin het meest. De stijging was in de gemeente Winsum met een toename van 10% relatief groot.
- In de gemeente Assen nam het aanbod iets af (-13/-1%).
- Met uitzondering van Bedum is het aanbod in alle gemeenten momenteel nog steeds groter dan gemiddeld in de afgelopen vier jaar. In de gemeenten Ten Boer, Winsum en Zuidhorn is momenteel, in vergelijking tot de afgelopen jaren, relatief veel aanbod.

Tabel 6: Verkoop aanbod per gemeente

	Kwartaalcijfers						Q2 2013 t.o.v. Q1 2013		Q2 2013 tov Q2 2012		Q2 2013 tov Qgem 2009 tm 2012	
	2012 1e kw	2012 2e kw	2012 3e kw	2012 4e kw	2013 1e kw #	2013 2e kw #						
Assen	886	913	891	885	876	863	-13	-1%	-50	-5%	115	15%
Bedum	103	103	93	95	83	88	5	6%	-15	-15%	-5	-6%
Groningen	1.578	1.715	1.703	1.721	1.594	1.590	-4	0%	-125	-7%	198	14%
Haren	288	311	339	346	309	332	23	7%	21	7%	70	27%
Hoogezand-Sappemeer	430	428	435	384	407	419	12	3%	-9	-2%	68	19%
Leek	217	219	217	211	222	224	2	1%	5	2%	30	15%
Noordenveld	455	463	472	463	443	456	13	3%	-7	-2%	49	12%
Slochteren	147	153	167	156	154	158	4	3%	5	3%	19	14%
Ten Boer	75	79	71	84	84	85	1	1%	6	8%	17	24%
Tynaarlo	433	473	475	467	446	463	17	4%	-10	-2%	79	20%
Winsum	134	152	151	163	162	178	16	10%	26	17%	60	51%
Zuidhorn	191	221	243	234	240	257	17	7%	36	16%	60	31%
Totaal RGA	4.937	5.230	5.257	5.209	5.020	5.113	93	2%	-117	-2%	759	17%

Transacties per gemeente

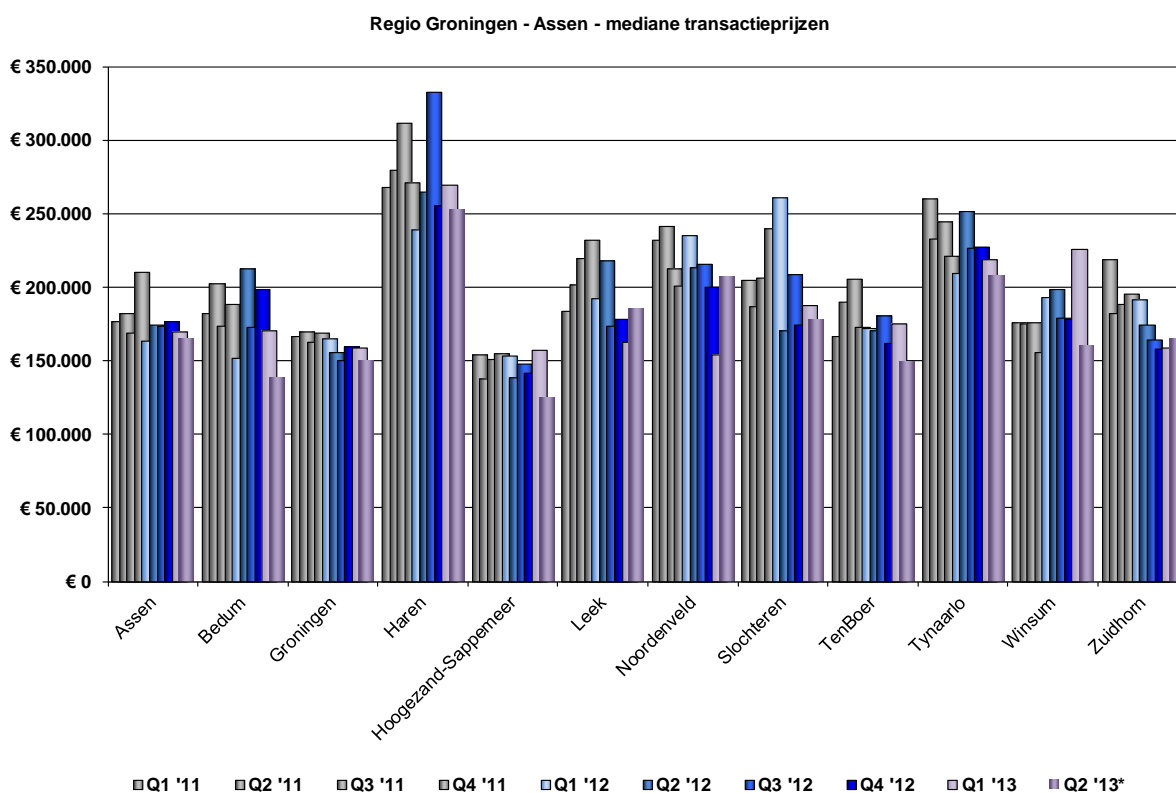


- In het 2^e kwartaal 2013 werden regionaal 740 woningen verkocht, 111 (+18%) woningen meer dan in het vorige kwartaal.
- In nagenoeg alle gemeenten werden meer woningen verkocht. Uitzondering is Zuidhorn, waar twee woningen minder (-8%) werden verkocht.
- De toename was in absolute zin het grootst in Groningen (+32/+10%), Noordenveld (+23/+74%) en Assen (+22/+24%). In een aantal gemeenten werden relatief veel meer woningen verkocht, te weten: Noordenveld (+23/+74%), Hoogezand Sappemeer (+12/+43%) en Leek (+6/+43%).
- Ten opzichte van het 2^e kwartaal 2012 werd regionaal gezien minder verkocht (-11%). Dat was ook in 10 van 12 gemeenten het geval. Alleen in Slochteren en Ten Boer werd meer verkocht dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar.
- Ook in vergelijking tot het kwartaalgemiddelde 2009 t/m 2012 werd in het 2^e kwartaal van dit jaar minder verkocht (-19%). In nagenoeg alle gemeenten lag de verkoop in het 2^e kwartaal onder het 4 jarig kwartaalgemiddelde. Noordenveld was de enige uitzondering.

Tabel 7: Verkochte woningen per gemeente

	Kwartaalcijfers						Q2 2013 t.o.v. Q1 2013		Q2 2013 tov Q2 2012		Q2 2013 tov Qgem 2009 tm 2012	
	2012 1e kw	2012 2e kw	2012 3e kw	2012 4e kw	2013 1e kw #	2013 2e kw #						
Assen	93	121	112	128	93	115	22	24%	-6	-5%	-18	-14%
Bedum	12	13	16	33	8	11	3	38%	-2	-15%	-6	-36%
Groningen	368	411	387	477	332	364	32	10%	-47	-11%	-87	-19%
Haren	31	46	29	48	30	35	5	17%	-11	-24%	-8	-18%
Hoogezand-Sappemeer	53	48	36	42	28	40	12	43%	-8	-17%	-12	-23%
Leek	18	23	27	18	14	20	6	43%	-3	-13%	-3	-13%
Noordenveld	39	57	43	47	31	54	23	74%	-3	-5%	1	2%
Slochteren	13	9	20	20	12	12	0	0%	3	33%	-7	-38%
Ten Boer	2	8	8	8	8	11	3	38%	3	38%	-1	-10%
Tynaarlo	46	56	40	68	40	44	4	10%	-12	-21%	-10	-19%
Winsum	15	13	14	27	8	11	3	38%	-2	-15%	-9	-46%
Zuidhorn	20	25	23	30	25	23	-2	-8%	-2	-8%	-8	-25%
Totaal RGA	710	830	755	946	629	740	111	18%	-90	-11%	-168	-19%

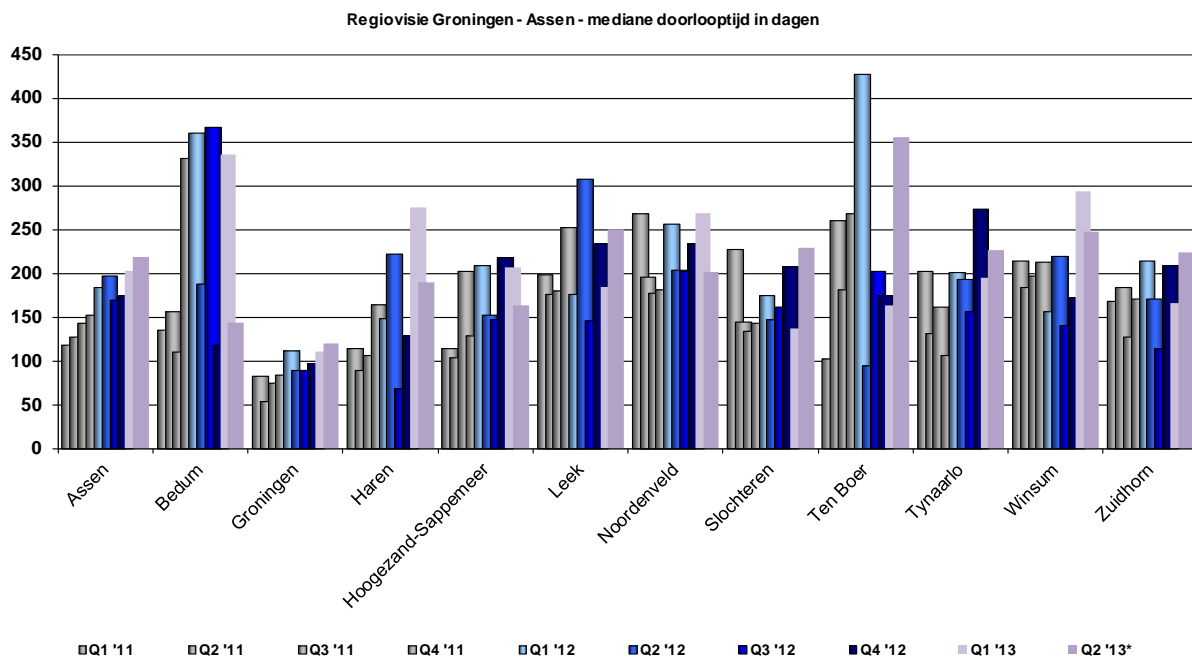
Prijzontwikkeling



- De mediane transactieprijs voor de regio⁸ lag in het 2^e kwartaal 2013 met € 165.600,-, 3,4% lager dan in vorige kwartaal en 7% lager dan in het 2^e kwartaal 2012.
- Ten opzichte van het kwartaalgemiddelde van de afgelopen vier jaar lag de mediane transactieprijs in de regio in het 2^e kwartaal 9,3% lager.
- In 9 van de 12 regiogemeenten was de mediane transactieprijs in het 2^e kwartaal lager dan het vorige kwartaal.
- In alle gemeenten lag de mediane transactieprijs in het 2^e kwartaal onder het kwartaalgemiddelde over de afgelopen vier jaar. Daarbij hoort de kanttekening dat de mediane transactieprijs in kleine gemeenten met een beperkt aantal transacties aanzienlijk kan fluctueren.
- De gemeente Haren heeft traditioneel de hoogste mediane transactieprizen, zo ook in het 2^e kwartaal 2013 (€252.900,-).
- De gemeente Hoogezand-Sappemeer had dit kwartaal de laagste mediane transactieprijs (€ 124.700,-).

⁸ Gewogen gemiddelde

Doorlooptijden



- In de jaren 2009 t/m 2012 lag de mediane doorlooptijd in de regio gemiddeld op 118 dagen.
- Regionaal steeg de mediane doorlooptijd in het 2^e kwartaal van 159 naar 167 dagen, een toename met 5% ten opzichte van het vorige kwartaal en een toename met 17% ten opzichte van het 2^e kwartaal 2012.
- In 7 van de 12 regiogemeenten was sprake van een toename van de doorlooptijd in het 2^e kwartaal. In de gemeenten Slochteren en Ten Boer nam de doorlooptijd relatief sterk toe. Daarbij hoort de kanttekening dat de cijfers in kleiner gemeenten sterk fluctueren per kwartaal.
- Ten opzichte van het kwartaalgemiddelde 2009 t/m 2012 was er regionaal gezien sprake van een 41% / 49 dagen langere doorlooptijd. In bijna alle gemeenten lag de doorlooptijd in het 2^e kwartaal boven het kwartaalgemiddelde van de afgelopen vier jaar. De gemeente Bedum was een uitzondering.
- Woningen in de gemeente Groningen werden ook in het 2^e kwartaal 2013 het snelst verkocht, namelijk na 120 dagen. De doorlooptijd in de gemeente Groningen is vrij constant en duidelijk lager dan in andere gemeenten.
- De gemeente Ten Boer had in het 2^e kwartaal met 355 dagen de langste mediane doorlooptijd. In het vorige kwartaal lag de looptijd hier nog op 163 dagen. Ook hier hoort de kanttekening dat het om slechts 11 transacties ging.

2.3. SOCIALE HUURSECTOR

De marktsituatie in de sociale huursector in de regio Groningen - Assen wordt in beeld gebracht op basis van gegevens die op verzoek van de regio door de woningcorporaties worden aangeleverd⁹. Voor de vraagzijde wordt als indicator het aantal nieuwe inschrijvingen per kwartaal gehanteerd. De aanbodzijde wordt in beeld gebracht via mutatiegegevens (nieuwe verhuringen).

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

2.3.1. De vraag

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

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

Tabel 8: Nieuw ingeschreven woningzoekenden per gemeente

gemeente	2012 1e kwartaal		2012 2e kwartaal		2012 3e kwartaal		2012 4e kwartaal		2013 1e kwartaal		2013 2e kwartaal		Q2-2013 t.o.v. Q1-2013		Q2-2013 t.o.v. Q2-2012		Q2 2013 t.o.v. Qgem 2009-2012	
Assen	356	289	314	227	332	261	-71	-21%	-28	-10%	-36	-12%						
Bedum	74	57	49	59	60	60												
Groningen	3.913	4.750	3.018	3.346	3.360	2.999	-361	-11%	-1.751	-37%	-527	-15%						
Haren	34	20	27	19	23	25	2	9%	5	25%	0	0%						
Hoogezand-Sappemeer	386	235	288	292	315	278	-37	-12%	43	18%	-62	-18%						
Leek	130	132	104	100	118	108	-10	-8%	-24	-18%	-1	-1%						
Noordenveld	107	105	84	105	124	100	-24	-19%	-5	-5%	0	0%						
Slochteren	67	60	62	63	69	55	-14	-20%	-5	-8%	-5	-8%						
Ten Boer	26	13	11	15	16	16												
Tynaarlo	151	99	85	113	102	137	35	34%	38	38%	63	85%						
Winsum	67	56	65	51	60	60												
Zuidhorn	62	72	53	81	56	61	5	9%	-11	-15%	-6	-9%						
Totaal RGA	5.373	5.888	4.160	4.471	4.635	4.160	-475	-10%	-1.728	-29%	-985	-19%						
index, Qgem 2009 = 100%	108%	118%	83%	90%	93%	83%												

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

- In het 2^e kwartaal 2013 schreven zich bij de woningcorporaties in de regio 4.160¹⁰ mensen in voor een sociale huurwoning, ongeveer 10% minder dan in het vorige kwartaal en zo'n 29% minder dan in 2^e kwartaal 2012. Het aantal inschrijvingen in het 2^e kwartaal was ook duidelijk lager dan gemiddeld de afgelopen vier jaar (-19%).
- In 6 van de 12 regiogemeenten was in het 2^e kwartaal sprake van een duidelijke afname van het aantal inschrijvingen ten opzichte van het vorige kwartaal, te weten: Assen, Groningen, Hoogezand Sappemeer, Noordenveld en Slochteren. In de gemeenten Garen, Tynaarlo en Zuidhorn nam het aantal inschrijvingen juist toe.

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

¹⁰ Raming i.v.m. ontbrekende gegevens Wierden en Borgen.

2.3.2. Aanbod (nieuwe verhuringen)

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

Tabel 9: Mutaties sociale huur per gemeente

	2012 1e kwartaal	2012 2e kwartaal	2012 3e kwartaal	2012 4e kwartaal	2013 1e kwartaal	2013 2e kwartaal	Q2-2013 t.o.v. Q1-2013		Q2-2013 t.o.v. Q2-2012		Q2 2013 t.o.v. Qgem 2009- 2012	
Assen	230	195	193	175	216	174	-42	-19%	-21	-11%	-15	-8%
Bedum	26	24	15	20	17	20	3	18%	-4	-17%	-2	-8%
Groningen*	763	665	762	759	792	806	14	2%	141	21%	46	6%
Haren	15	16	31	20	19	14	-5	-26%	-2	-13%	-7	-32%
Hoogezand-Sappemeer	95	100	94	102	108	117	9	8%	17	17%	-3	-2%
Leek	19	109	100	27	22	13	-9	-41%	-96	-88%	-22	-63%
Noordenveld	25	73	95	37	57	34	-23	-40%	-39	-53%	-14	-29%
Slochteren	34	51	28	32	29	23	-6	-21%	-28	-55%	-7	-22%
Ten Boer	10	7	6	5	3	9	6	200%	2	29%	1	7%
Tynaarlo	34	35	42	48	43	38	-5	-12%	3	9%	0	-1%
Winsum	34	24	29	36	37	29	-8	-22%	5	21%	-3	-10%
Zuidhorn	34	19	26	27	25	58	33	132%	39	205%	25	75%
Totaal RGA index, Qgem 2009 = 100%	1.319	1.318	1.421	1.288	1.368	1.335	-33	-2%	17	1%	1	0%
	93%	93%	100%	91%	96%	94%						

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

- In het 2^e kwartaal 2013 vonden in de regio 1.335 mutaties plaats, 33 minder (-2%) dan in het vorige kwartaal. Ten opzichte van het 2^e kwartaal 2012 werden er 17 (+1%) meer woningen verhuurd. Het aantal mutaties in het 2^e kwartaal kwam nagenoeg overeen met het kwartaalgemiddelde 2009 t/m 2012.
- In de gemeenten Bedum, Groningen, Ten Boer en Zuidhorn werd meer gemuteerd dan in het vorige kwartaal.
- Het aantal nieuwe verhuringen lag in het 2^e kwartaal in 8 van de 12 regiogemeenten onder kwartaalgemiddelde 2009 t/m 2012. In deze gemeenten werd minder gemuteerd dan gebruikelijk. In de gemeenten Groningen en Zuidhorn werd meer gemuteerd dan gebruikelijk.

In onderstaande tabel zijn de mutatie-percentages¹¹ per gemeente weergegeven. Ze geven het aantal nieuwe verhuringen weer, uitgedrukt in een percentage van de beschikbare voorraad huurwoningen. Mutatiepercentages geven een vergelijkbaar beeld van de ontwikkeling van het aanbod in de afzonderlijke gemeenten en worden doorgaans op jaarbasis gepubliceerd. Om een goede vergelijking te kunnen maken zijn de mutatiepercentages per kwartaal vermenigvuldigd met een factor 4. Op die manier zijn ze vergelijkbaar met de jaarcijfers uit het verleden.

Tabel 10: Mutatiepercentages per gemeente

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

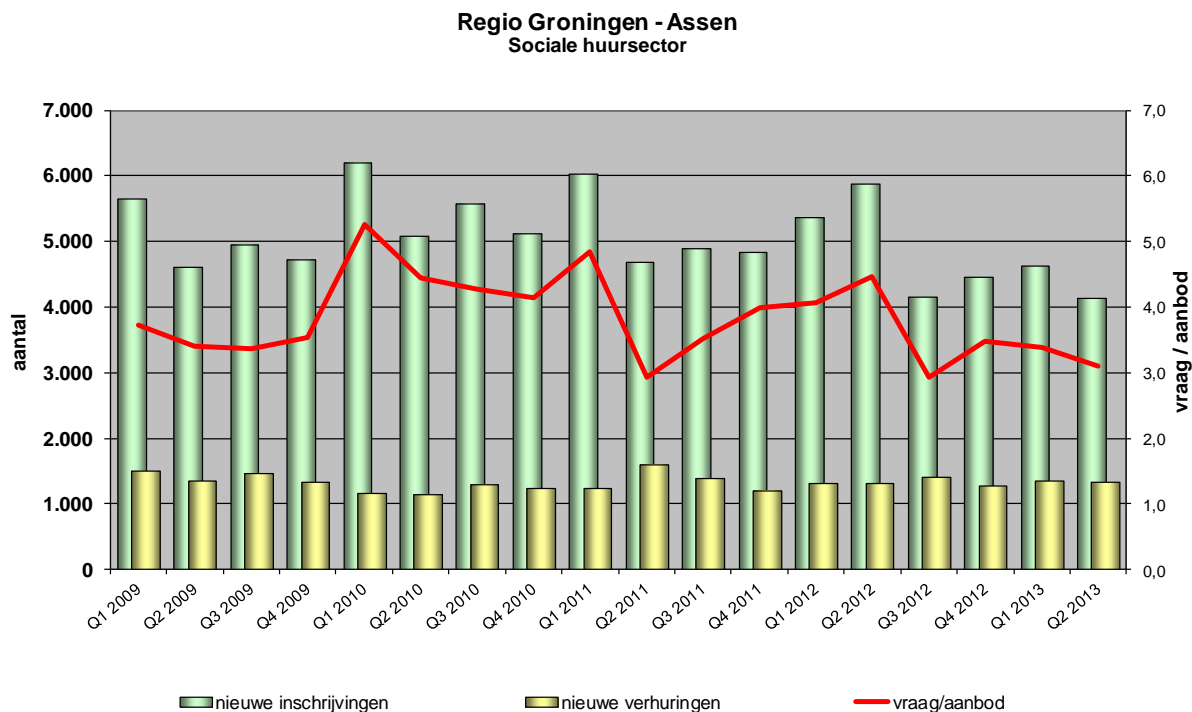
Het mutatiepercentage in de periode 2009 t/m 2012 lag gemiddeld op 8,8% (2009: 9,4% - 2010: 8,1% - 2011: 9,0% - 2012 8,8%).

- Het mutatiepercentage nam in 2^e kwartaal iets af van 9,0% naar 8,8%. Daarmee was het mutatiepercentage in het 2^e kwartaal gelijk aan het gemiddeld mutatiepercentage in de voorgaande vier jaar.
- In de gemeenten Groningen, Hoogezand Sappemeer, Slochteren en Winsum lag het mutatiepercentage in het 2^e kwartaal boven het regionaal gemiddelde. Er werd in deze gemeenten dus relatief veel gemuteerd. In de gemeenten Bedum, Haren, Leek, Noordenveld, Slochteren en Tynaarlo was het mutatiepercentage laag. Hier werd relatief weinig gemuteerd.

¹¹ Aantal nieuwe verhuringen / de omvang van de voorraad

2.3.3. Vraag / aanbod

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



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

De druk nam in het 2^e kwartaal opnieuw af van 3,4 naar 3,1. Deze afname is een gevolg van de afname van het aantal nieuwe inschrijvingen.

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

Tabel 11: Spanningsindicatie per gemeente

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

De druk op de huursector was in het 2^e kwartaal het grootst in de gemeente Leek (8,3). Ook in de gemeenten Groningen en Tynaarlo was sprake van een grotere druk dan regionaal gemiddeld. De druk in de gemeente Assen, Haren, Hoogezand Sappemeer, Slochteren, Ten Boer, Winsum en Zuidhorn was lager dan regionaal gemiddeld.

