

HALFJAARRAPPORTAGE 2 - 2014

WONINGBOUW- EN WONINGMARKTMONITOR

Maart 2015



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

INHOUDSOPGAVE

Samenvatting.....	3
Inleiding	5
1. Woningbouwmonitor	6
1.1. Nieuwbouwplanning en -programming	6
1.2. Verleende bouwvergunningen	12
1.3. De pijplijn.....	16
1.4. Woningproductie	18
1.5. Woningvoorraad en bevolkingsontwikkeling 2014.....	20
1.5.1. Ontwikkeling woningvoorraad 2014	20
1.5.2. Bevolkingsontwikkeling 2014	21
2. Woningmarktmonitor.....	23
2.1. Invloedsfactoren	23
2.1.1. Consumentenvertrouwen	23
2.1.2. Hypotheekrente	24
2.1.3. Overige factoren	24
2.2. Koopsector	26
2.2.1. Verkoop nieuwbouw	26
2.2.2. Kavelverkoop.....	29
2.2.3. Verkoop bestaande bouw.....	31
2.3. Sociale huursector	38
2.3.1. De voorraad.....	38
2.3.2. De vraag.....	39
2.3.3. Aanbod (nieuwe verhuringen)	40
2.3.4. Vraag / aanbod.....	42



SAMENVATTING

Algemeen

Eind 2012 werden in de regio nieuwe afspraken gemaakt over de regionale en gemeentelijke woningbouwopgaven. Sindsdien richt de regio zich op een als reëel ingeschat marktscenario van circa 1.340 woningen per jaar, waar voorheen uit werd gegaan van een productie van 2.900 woningen per jaar.

In deze rapportage opnieuw positieve berichten over een aantrekkende koopmarkt en toename aan bouwactiviteit.

Woningbouw

- De gemeentelijke **woningbouwplanningen** zijn eind 2012 aangepast aan de nieuwe afspraken voor de periode 2012 t/m 2030. Per 1 januari 2015 hebben de regiogemeenten gezamenlijk plannen voor bijna 21.500 woningen in de planning, goed voor gemiddeld circa 1.340 woningen per jaar tot en met 2031. Plannen voor studentenhuisvesting en bijzondere (zorg)huisvesting (verpleeghuizen, woonvormen, etc.) zijn daarbij buiten beschouwing gelaten. Het gaat om plannen met een totale capaciteit van circa 4.450 'eenheden'.
- Zo'n 60% van de plancapaciteit is gepland op uitbreidingslocaties, 40% op binnenstedelijke locaties (inbreiding, herstructurering en transformatie).
- Circa 32% van de plancapaciteit zit in 'harde' plannen met direct bouwrecht.
- De gemeenten telden op grond van eigen waarnemingen circa 700 opgeleverde woningen in 2014. Een jaar geleden werd voor 2014 nog een productie van bijna 1.000 woningen verwacht. Voor 2015 wordt een productie van circa 1.400 woningen verwacht.
- Volgens de gemeentelijke plannen zal circa 60% van afspraak worden gerealiseerd in de eerste 10 jaar van de afspraakperiode.
- De koopwoning is nog steeds veruit dominant in de plannen, 85% van de capaciteit richt zich op de koopsector, met name op woningen in de prijsklassen tussen €160.000 en €275.000.
- Circa 15% van de capaciteit is bestemd voor huurwoningen, vooral sociale huurwoningen.

- In het afgelopen halfjaar werd voor bijna 800 woningen **bouwvergunning** verleend. Dat bracht het aantal vergunde woningen in 2014 op ruim 1.400. Dat is een duidelijke verbetering ten opzichte van 2012 en 2013 en duidt op een toenemend aantal bouwinitiatieven. In 2014 werden vooral veel huurwoningen vergund: 1.087 (77%) huur- en 316 (23%) koopwoningen.
- Het aantal woningen in de **pijplijn** nam het afgelopen halfjaar met bijna 500 woningen toe. De pijplijn bevatte eind 2014 bijna 2.600 woningen.
- Volgens het CBS werden in de 2^e helft van 2014 bijna ruim 300 **nieuwe woningen** in de regio opgeleverd. Daarmee kwam de woningproductie 2014 uit op bijna 1.000 woningen. Dat is 27% minder dan de regionaal afgesproken jaarlijkse woningproductie.

Woningvoorraad en bevolkingsontwikkeling

- De regionale woningvoorraad groeide vorig jaar per saldo¹ met 1.271 woningen, een groei van 0,6%. Daarmee was de groei lager dan gebruikelijk. De regio telde eind 2014 ruim 218.000 woningen.
- De bevolkingsomvang in de regio groeide vorig jaar met ruim 2.100 inwoners naar ruim 470.000 inwoners, een groei met 0,5%. Het aantal inwoners groeide daarmee minder snel dan gebruikelijk met name als gevolg van een toename van het aantal vertrekkers en in mindere mate als gevolg van een lagere natuurlijke aanwas.

Woningmarkt

- Zowel het **consumentenvertrouwen**, als het vertrouwen in het economisch klimaat zijn het afgelopen halfjaar iets verminderd, maar bevinden zich eind 2014 op een duidelijk positiever niveau dan in de afgelopen crisisjaren.
- De **hypotheekrente** daalde het afgelopen halfjaar opnieuw van 3,7% naar 3,2%. In combinatie met de gedaalde koopprijzen, het sterk verbeterde vertrouwen en stijgende huurprijzen is dit buitengewoon gunstig voor de koopmarkt.

- De verkoop van zowel bestaande woningen, nieuwe woningen als kavels in de regio is het afgelopen jaar sterk verbeterd.

¹ Saldo van nieuwbouw, overige toevoegingen, sloop, overige onttrekkingen en administratieve correcties.



- Het **aanbod² nieuwbouw koopwoningen** in de regio nam het afgelopen halfjaar met 7% af. Het actuele aanbod bedraagt ruim 670 woningen en bestaat voor 22% uit appartementen en voor 78% uit grondgebonden woningen. Het aanbod rijenwoningen en 2[^]1-kappers is het afgelopen halfjaar aanzienlijk afgenomen, terwijl het aanbod appartementen en vrijstaande woningen toenam.
- De verkoop van nieuwe woningen trok eind 2013 aan. Deze ontwikkeling heeft zich zowel in de 1^e als in de 2^e helft 2014 doorgezet. In het afgelopen halfjaar werden in de regio 465 nieuwe woningen **verkocht**, een verbetering van maar liefst 90% ten opzichte van de 1^e helft 2014!
- Het **verkoopresultaat** nieuwbouw verbeterde daardoor aanzienlijk en steeg van 19,4% halverwege het jaar naar 33,6% in het 4^e kwartaal 2014! Dat is het hoogst gemeten verkooppercentages sinds het begin van de monitoring!
- Positief is ook dat eind 2014 op 21% van het aanbod een **optie** is genomen. In de afgelopen 4 jaar lag op 12% van het nieuwbouwaanbod een optie.
- Het aanbod aan **kavels** nam het afgelopen halfjaar met 3% af. Per 1 januari 2015 waren in de regio zo'n 380 kavels voor particulieren beschikbaar, hoofdzakelijk voor vrijstaande woningen (88%).
- In de 2^e helft 2014 werden 44 kavels verkocht, 38% meer dan in de 1^e helft 2014. Het verkoopresultaat nam hierdoor toe 3,8% naar 6,7%. Dat is een verbetering, maar het verkoopresultaat van kavels ligt nog steeds ver onder het sterk verbeterde verkoopresultaat van nieuwbouw en bestaande bouw.
- Het aantal opties bleef de afgelopen 6 maanden vrij stabiel rond de 70 kavels. Op 19% van het aanbod was eind 2014 een optie genomen.
- De verkoop van **bestaande woningen** laat sinds het 2^e kwartaal 2013 een positieve ontwikkeling zien. Het aanbod en de doorlooptijden nemen sindsdien af en de verkopen nemen toe.
- De stijgende verkoop van bestaande woningen zette ook in het afgelopen halfjaar door. Er werden in de 2^e helft 2014 ruim 2.300 woningen **verkocht**, 21% meer dan in de 1^e helft 2014 en 31% meer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar!
- Ook het **verkoopresultaat** verbeterde als gevolg van het afnemende aanbod en de toenemende verkopen en kwam in het 2^e halfjaar 2014 uit op gemiddeld 27,5%, waar deze in de 1^e helft van 2014 nog op 21% lag.
- De omvang regionale voorraad sociale huurwoningen nam in 2014 per saldo af.
- De druk in de **sociale huursector** nam in de 2^e helft van 2014 af door een vrij forse afname van het aantal nieuwe inschrijvingen en toename van het aantal mutaties.
- Er werden het afgelopen halfjaar ruim 8.500 nieuwe **inschrijvingen** geregistreerd, circa 15% minder dan gebruikelijk in de afgelopen vijf jaar. Het aantal nieuwe inschrijvingen ligt sinds begin 2013 op een duidelijk lager niveau dan daarvoor. Hierbij spelen ontmoedigingseffecten van de toewijzingsnorm en huurverhoging bij mutatie wellicht een rol.
- In de 2^e helft van 2014 werden bijna 2.600 woningen opnieuw verhuurd, 3% minder dan gebruikelijk in de afgelopen 5 jaar.
- Het regionale **mutatiepercentage** liep in het 2^e halfjaar naar op 8,5%.
- Over heel 2014 bezien was de vraag kleiner dan in voorgaande jaren, maar was er ook minder aanbod (mutaties). Er werd in 2014 minder gemuteerd dan gemiddeld in de 5 voorafgaande jaren (8,8%). Per saldo was de druk op de sociale huursector iets kleiner dan in de voorgaand (crisis) jaren.



Eemskwartier Groningen

² Actief in verkoop

INLEIDING

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

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

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

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

Tot 2014 werd elk kwartaal gerapporteerd over de situatie op de regionale woningmarkt. Begin 2014 is besloten de frequentie te verlagen naar eens per halfjaar. Voorliggende rapportage gaat over de eerste helft van 2014 en kwam tot stand in een samenwerking tussen het programmabureau Regio Groningen – Assen, de gemeenten Groningen en Assen en de 'Werkgroep Woningmarkt' met vertegenwoordigers van de regiogemeenten en regiocorporaties.

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

Daarnaast wordt één keer per jaar aandacht besteed aan de geplande bouwprojecten in de regiogemeenten. Dit gebeurt voor de stand van zaken per 1 januari.

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



1. WONINGBOUWMONITOR

Dit hoofdstuk spitst zich toe op de woningproductie in de regio. Elk kwartaal wordt in dit onderdeel inzicht gegeven in verleende bouwvergunningen, opgeleverde nieuwbouw en de woningbouw in de pijplijn. Het cijfermateriaal dat hierover wordt gepresenteerd is afkomstig van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gegevens over woningbouw werden tot 2012 door alle gemeenten periodiek aan het CBS geleverd. Het betrof gegevens over vergunningverlening (W011 / maandelijks), nieuwbouw (W015 / maandelijks) en sloop en toevoeging anderszins³ (W055 / elk kwartaal). Met ingang van 2012 haalt het CBS de gegevens over woningproductie en onttrekking van woningen rechtstreeks uit Basis Administratie Gebouwen (BAG). Daarbij wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen zelfstandige woningen en onzelfstandige woonruimte (studentenhuysvesting, verpleeg- en verzorgingshuizen, enz.. In de regionale woning-bouwafspraken zijn de onzelfstandige woonruimten buiten beschouwing gebleven, terwijl deze sinds 1/1/2012 wel in de CBS productiecijfers worden meegenomen! Bovendien is het kwalitatieve beeld van de woningproductie (huur / koop / egz / mgz) verloren gegaan. De gegevens over vergunningverlening worden nog wel gebaseerd op meldingen van de gemeente.

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

1.1. NIEUWBOUWPLANNING EN -PROGRAMMERING

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

Tabel 1: Woningbouwafspraken Regio Groningen - Assen 2012

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

³ Toevoeging anderszins: nieuwe woonruimte door verbouw of splitsing

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

Tabel 2: Plancapaciteit en fasering per gemeente

Stand per 1/1/2015	Capaciteit in:			Totale restcapaciteit in plannen	Fasering					
	Uitbreiding	Inbreiding & transformatie	Herstructurering		<< zacht			hard >>		
					1: Potentieel plan, bijvoorbeeld genoemd in structuurvisie	2: Voorbereidings- besluit is genomen / bestemmingsplan in voorbereiding	3: Vastgesteld globaal bestemmingsplan met uitwerkingsbevoegdheid	4: Vastgesteld bestemmingsplan (gedetailleerd) / uitwerkingsplan; bouwvergunning kan worden verleend	5: Bouwvergunning is verleend	6: Bouw is gestart / woningen zijn in aanbouw
Assen	2.125	2.226	246	4.597	1.381	1.006	1.173	907	100	30
Bedum	177	83	103	363	21	0	12	193	87	50
Groningen	5.771	2.064	826	8.661	5317	900	166	1906	258	114
Haren	372	143	156	671	77	102	0	475	13	4
Hoogezand-Sappemeer	1.044	517	426	1.987	965	4	478	439	38	63
Leek	688	148	124	960	50	173	61	658	18	0
Noordenveld	491	218	83	792	274	68	260	124	23	43
Slochteren	306	68	12	386	194	0	12	179	0	1
Ten Boer	257	38	0	295	195	1	15	77	7	0
Tynaarlo	971	736	69	1.776	857	54	83	743	21	18
Winsum	176	125	0	301	33	44	146	42	36	0
Zuidhorn	486	75	154	715	413	18	58	14	44	168
Totaal RGA	12.864	6.441	2.199	21.504	9.777	2.370	2.464	5.757	645	491
in %-en	59,8%	30,0%	10,2%	100%	45%	11%	11%	27%	3%	2%

Tabel 2 geeft inzicht in de restcapaciteit van de regiogemeenten, zowel in nieuwe uitleggebieden (uitbreiding) als in bestaand bebouwd gebied (inbreiding, herstructurering en transformatie⁴). Bovendien wordt inzichtelijk gemaakt hoeveel woningen zich in welke ontwikkelingsfase bevinden. Er worden 6 fasen onderscheiden:

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

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

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

- De regiogemeenten hebben per 1/1/2015 gezamenlijk voor circa 21.500 woningen in de planning, bijna 1.200 (5%) minder dan een jaar geleden. Dat betekent dat in de periode 2015 t/m 2030 gemiddeld 1.340 woningen per jaar (bruto woningproductie) gebouwd zouden kunnen worden.

⁴ Onder transformatie wordt begrepen verbouw van bestaande panden met een niet-woonfunctie, bijvoorbeeld kantoorpanden, naar woningen.

- Ruim 40% van de regionale capaciteit zit in plannen van de gemeente Groningen. Daarnaast hebben de gemeenten Assen (21%), Hoogezand Sappemeer (9%), en Tynaarlo (8%) een aanzienlijk aandeel in de regionale plancapaciteit. Voor de overige gemeenten varieert het aandeel tussen de 1,4% (Winsum) en 4,5% (Leek).
- Circa 40% van de plancapaciteit in de regio (bijna 8.600 woningen) is gericht ontwikkelingen binnen de bestaande stad / dorp (30% op inbreidingslocaties⁵, 10% op herstructurerings-locaties).
- 60% van de capaciteit (12.860 woningen) is gericht op nieuwe uitleglocaties. In de gemeenten Groningen, Leek, Noordenveld, Slochteren, Ten Boer en Zuidhorn zijn relatief veel woningen gepland op uitleglocaties, namelijk gemiddeld 72%.
- Op basis van het huidige planaanbod kunnen in de periode 2015 tot en met 2030 per saldo circa 19.250 woningen aan de regionale woningvoorraad worden toegevoegd (netto woningproductie). Dit betekent een jaarlijkse netto voorraadgroei van gemiddeld circa 1.200 woningen per jaar (exclusief studenten- en zorghuisvesting).
- De groei van huishoudens in de regio Groningen – Assen werd in de Primos-prognose 2013 voor de periode 2012 t/m 2030⁶ geraamd op circa 28.800 huishoudens (ruim 1.500 per jaar). De grootste groei vindt plaats in de eerste 10 jaar van deze periode, namelijk een groei van circa 19.700 huishoudens in de periode 2012 t/m 2021 (1.970 per jaar). Dat is bijna 70% van verwachte huishoudensgroei in de periode 2012 t/m 2030. Daarna wordt de groei beduidend minder en wordt voor de periode 2022 t/m 2030 geraamd op circa 9.100 huishoudens (1.000 per jaar).
- De meeste capaciteit zit in potentiële plannen (ruim 9.700 woningen / 45% van de plancapaciteit). Het aantal woningen in potentiële plannen is wel iets lager dan een jaar geleden (-449/-4%).
- Van de totale plancapaciteit zit 68% in 'zachte plannen'. Een jaar geleden was dit 70%. Bij deze plannen is nog geen sprake van direct bouwrecht.
- Volgens de gemeentelijke opgaven is voor 1.136 woningen reeds bouwvergunning verleend, 123 (12%) meer dan een jaar geleden. Hiervan zijn per 1 januari 2015 491 woningen in aanbouw. Het aantal in aanbouw zijnde woningen is, ten opzichte van een jaar geleden, afgenomen (-73/-13%).
- Uit het voorgaande volgt dat er per 1 januari 2015 ruim 1.100 woningen in de 'pijplijn' zouden moeten zitten.

Studenten- en zorghuisvesting

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

Hieruit blijkt het volgende:

- De planning en programmering van de gemeente Groningen per 1/1/2015 bevat plannen voor 4.055 'woningen' voor studentenhuisvesting.
- De gemeente Assen heeft in haar planning en programmering 315 woningen voor zorghuisvesting en 58 'woningen' voor studentenhuisvesting.
- De gemeente Noordenveld heeft 24 woningen voor zorghuisvesting in haar planning en programmering.

De studentenhuisvesting in Groningen en de zorghuisvesting tellen niet mee voor de regionale afspraken en zijn niet meegenomen in de plancapaciteit in tabel 2. De studentenhuisvesting in Assen is wel meegenomen in tabel 2 en dus meegeteld voor de regionale afspraken.

Wanneer geen onderscheid wordt gemaakt tussen woningen, wooneenheden en bijzondere woongebouwen, dan is er binnen de regio Groningen - Assen capaciteit voor in totaal circa 25.900 'verblijfseenheden'.

⁵ Inclusief transformatie van bestaande gebouwen, bijvoorbeeld verbouw van kantoorpanden naar woonruimte.

⁶ Periode waarover de regionale woningbouwafspraken zijn gemaakt.

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

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

Tabel 3: Woningbouwplanning per gemeente

Stand per 1/1/2015	Totale capaciteit vanaf 2012 t/m 2030	Realisatie 2012 (opgave gemeenten)	Realisatie 2013 (opgave gemeenten)	Realisatie 2014 (opgave gemeenten)	2015 t/m 2030											
					2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 t/m 2030	
Assen	5.038	210	226	5	285	342	353	400	379	312	301	222	292	292	1.419	
Bedum	395	11	15	6	135	76	64	18	34	21	10	0	0	5	0	
Groningen	10.207	654	426	466	640	613	471	491	638	471	453	335	571	1.355	2.623	
Haren	793	19	96	7	21	143	129	84	58	49	83	83	21	0	0	
Hoogezand-Sappemeer	2.189	64	89	49	142	149	162	178	207	155	160	101	169	40	524	
Leek	1.099	101	4	34	51	74	56	72	71	69	67	65	54	53	328	
Noordenveld	1.016	124	81	19	41	102	99	181	37	21	35	35	34	42	165	
Slochteren	399	1	5	7	29	62	36	48	55	37	27	30	17	13	32	
Ten Boer	321	12	0	14	8	0	1	15	14	14	42	15	16	0	170	
Tynaarlo	1.962	81	72	33	62	159	196	218	219	216	150	139	116	119	182	
Winsum	392	7	59	25	25	47	31	33	16	16	33	30	21	48	1	
Zuidhorn	839	28	64	32	57	194	130	76	53	66	64	52	17	3	3	
Totaal RGA	24.650	1.312	1.137	697	1.496	1.961	1.728	1.814	1.781	1.447	1.425	1.107	1.328	1.970	5.447	
in %en	100%	5%	5%	3%	6%	8%	7%	7%	7%	6%	6%	4%	5%	8%	22%	

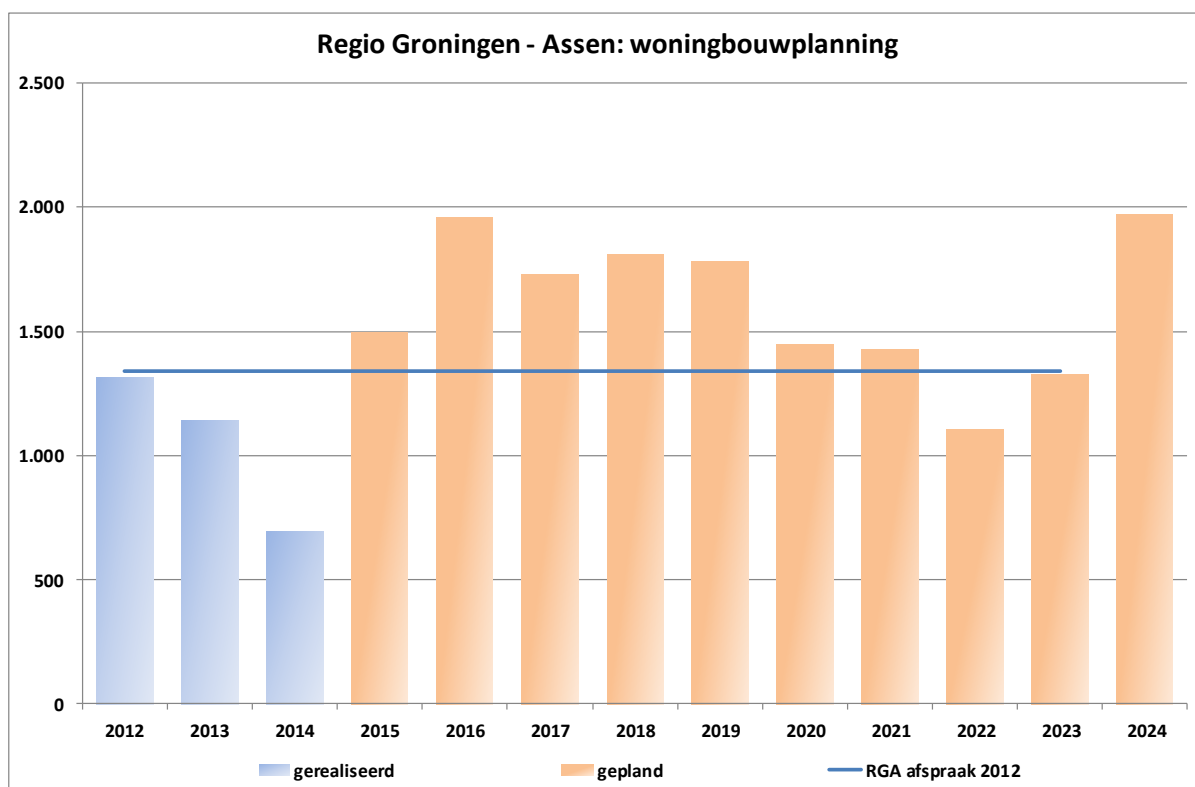
- De totale capaciteit vanaf 1/1/2012 bedraagt 24.650 woningen, waarvan tot nu toe bijna 3.150 woningen (13%) zijn gerealiseerd⁷.
- De restcapaciteit in plannen per 1/1/2015 bedraagt ruim 21.500 woningen, goed voor een gemiddelde regionale woningproductie van circa 1.340 woningen per jaar tot en met 2030. Dat is nagenoeg conform de regionale afstemmingsafspraken.
- Volgens de eigen waarnemingen van de gemeenten was de woningproductie in 2014 bijna 700 woningen. Een jaar geleden werd door de gemeenten voor 2014 een woningproductie van bijna 1.000 voorzien, zo'n 300 meer dan nu wordt gemeld. Volgens het CBS werden in 2014 (op basis van BAG-gegevens) overigens 981 door nieuwbouw aan de voorraad toegevoegd, zo'n 280 meer dan de gemeenten hebben waargenomen.
- Op basis van de gemeentelijke plannen wordt voor 2015 een regionale woningproductie verwacht van circa 1.400 woningen.
- Volgens de realisatie tot nu toe en de huidige plannen worden in de periode 2012 t/m 2021 bijna 14.800 woningen opgeleverd (gemiddeld bijna 1.500 woningen per jaar). Dat is 60% van de woningbouwafspraken 2012 t/m 2030.
- Met name in komende 5 jaar wordt een aanzienlijk hogere productie gepland/verwacht dan in andere jaren. In totaal komt de geplande productie in deze periode op gemiddeld circa 1.760 woningen. Dit verschijnsel wordt ook wel de 'boeggolf' aan plannen genoemd en was ook in de vorige peilingen aanwezig.

⁷ Realisatie op basis eigen waarnemingen gemeenten

Tabel 4: Relatieve spreiding van capaciteit in de tijd

Stand per 1/1/2015	Totale capaciteit 2012 t/m 2030	Realisatie 2012 (opgave gemeenten)	Realisatie 2013 (opgave gemeenten)	Realisatie 2014 (opgave gemeenten)	2015-2025 t/m 2030											Cummulatief	
					2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 t/m 2030	2012 t/m 2021	2022 t/m 2030
Assen	100%	4%	5%	0%	5%	7%	7%	8%	8%	6%	6%	4%	6%	6%	28%	55%	45%
Bedum	100%	3%	4%	2%	34%	19%	16%	5%	9%	5%	3%	0%	0%	1%	0%	99%	1%
Groningen	100%	6%	4%	5%	6%	6%	5%	5%	6%	5%	4%	3%	6%	13%	26%	52%	48%
Haren	100%	2%	12%	1%	3%	18%	16%	11%	7%	6%	10%	10%	3%	0%	0%	87%	13%
Hoogezand-Sappemeer	100%	3%	4%	2%	6%	7%	7%	8%	9%	7%	7%	5%	8%	2%	24%	62%	38%
Leek	100%	9%	0%	3%	5%	7%	5%	7%	6%	6%	6%	5%	5%	30%	55%	45%	
Noordenveld*	100%	12%	8%	2%	4%	10%	10%	18%	4%	2%	3%	3%	3%	4%	16%	73%	27%
Slachteren	100%	0%	1%	2%	7%	16%	9%	12%	14%	9%	7%	8%	4%	3%	8%	77%	23%
Ten Boer	100%	4%	0%	4%	2%	0%	0%	5%	4%	4%	13%	5%	5%	0%	53%	37%	63%
Tynaarlo	100%	4%	4%	2%	3%	8%	10%	11%	11%	11%	8%	7%	6%	6%	9%	72%	28%
Winsum	100%	2%	15%	6%	6%	12%	8%	8%	4%	4%	8%	8%	5%	12%	0%	74%	26%
Zuidhorn	100%	3%	8%	4%	7%	23%	15%	9%	6%	8%	8%	6%	2%	0%	0%	91%	9%
Totaal RGA	100%	5%	5%	3%	6%	8%	7%	7%	7%	6%	6%	5%	5%	8%	22%	60%	40%
Afspraak 2012		5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	37%	53%	53%

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



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

In de tabel worden de volgende prijsklassen onderscheiden:

Tabel 5: Kwalitatief programma per gemeente

Stand per 1/1/2015	reestcapaciteit in plannen per 1/1/2013	Aantal vrije kavels	in % van de plancapaciteit	Huur						Koop										
				eengezins		appartement		appartement			rijwoning			2*1-kap			vrijstaand			
				sociaal	overig	sociaal	overig	goedkoop	middelduur	duur	goedkoop	middelduur	duur	goedkoop	middelduur	duur	goedkoop	middelduur	duur	
Assen	4.597	803	17%	433	203	554	71	9	300	103	234	922	385	0	841	22	0	0	520	
Bedum	363	24	7%	54	0	103	0	0	13	0	63	7	0	4	96	0	0	4	14	
Groningen	8.661	18	0%	158	0	211	19	153	757	340	539	3.184	618	570	1.640	461	0	0	11	
Haren	671	76	11%	59	0	59	0	0	71	50	0	0	0	0	54	0	0	15	363	
Hoogezand-Sappemeer	1.987	322	16%	408	90	69	95	26	111	35	119	269	235	35	118	60	70	108	139	
Leek	960	342	36%	72	23	4	20	10	36	28	151	56	6	0	208	7	1	12	326	
Noordenveld	792	96	12%	41	10	43	0	10	36	2	37	46	0	4	74	6	0	0	219	
Slochteren	386	26	7%	6	0	33	0	0	0	0	0	16	0	0	20	0	20	152	0	
Ten Boer	295	5	2%	0	0	0	0	25	5	0	0	0	0	0	240	0	0	25	0	
Tynaarlo	1.776	30	2%	70	9	16	0	0	164	50	4	0	0	0	72	0	0	4	562	
Winsum	301	22	7%	0	0	0	0	0	49	1	0	4	0	0	46	0	19	7	10	
Zuidhorn	715	90	13%	12	8	16	0	8	66	7	12	70	0	0	178	168	0	5	107	
Totaal RGA	21.504	1.854	9%	1.313	343	1.108	205	241	1.608	616	1.159	4.574	1.244	613	3.587	724	110	332	2.271	
				15%				85%												
in %en	100%			7%	2%	6%	1%	1%	8%	3%	6%	23%	6%	3%	18%	4%	1%	2%	11%	

Huurwoningen Sociaal: tot huurtoeslaggrens van € 710,- / Duur: huur vanaf de huurtoeslaggrens van € 710,-

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

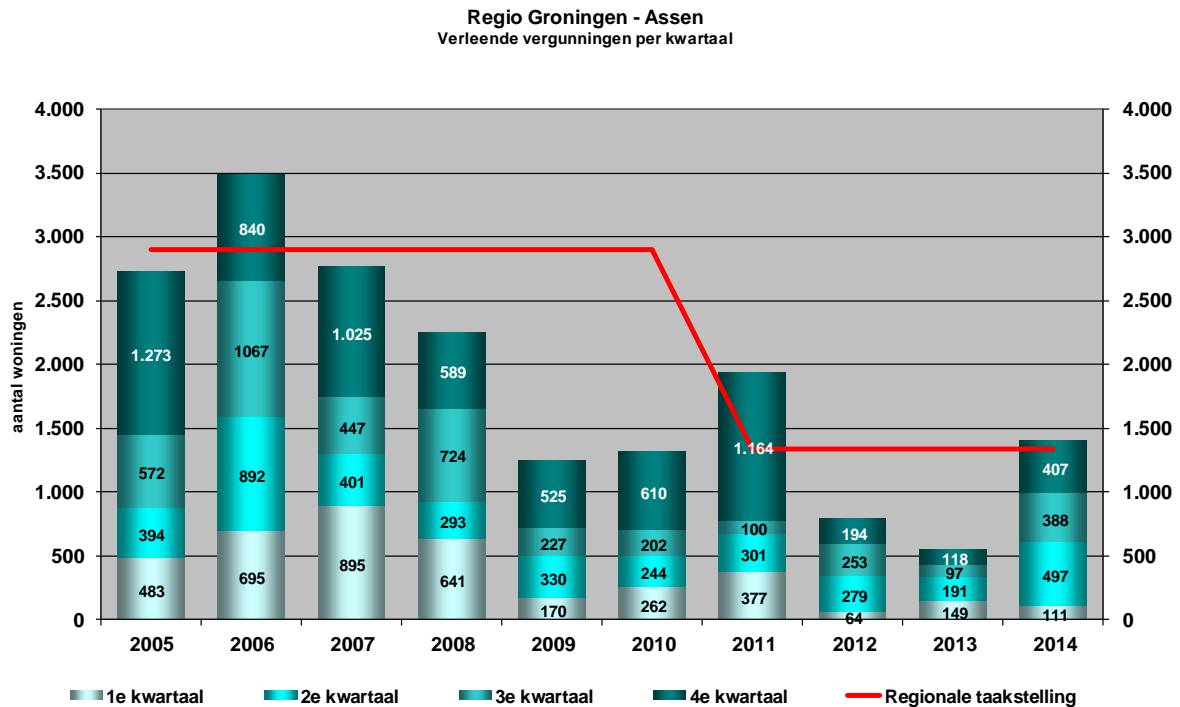
Uit bovenstaande tabel blijkt het volgende:

- Van de totale plancapaciteit van circa 21.500 woningen is de kwaliteit van ruim 20.000 woningen (93%) door de gemeenten nader gespecificeerd in huur/koop, woningtypen en prijsklassen.
- Een zeer beperkt deel van de regionale plancapaciteit (1.854 kavels / 9%) betreft particulier opdrachtgeverschap (kaveluitgifte voor particuliere woningbouw). Gemeenten verwachten het leeuwendeel van de productie te realiseren via projectmatige woningbouw. De gemeenten Assen, Haren, Hoogezand Sappemeer, Leek, Noordenveld en Zuidhorn verwachten een groter deel te realiseren via particulier opdrachtgeverschap. Hieronder valt ook het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).
- In de regionale bouwplanning zit plancapaciteit voor in totaal ruim 2.900 huurwoningen, 15% van de totale plancapaciteit. Ten opzichte van de situatie per 1/1/2014 is het aandeel huurwoningen in de regionale plancapaciteit verder afgenomen van 16% naar 15%. In 2012 en 2013 was ook al sprake van een aanzienlijke afname van het aandeel huurwoningen in de totale plancapaciteit (van 24% naar 19% naar 16%).
- De plannen voor huurwoningen betreft vooral sociale huur woningen. Het gaat in totaal om circa 2.460 woningen, zowel eengezinswoningen als appartementen. Er worden circa 550 duurdere huurwoningen gepland.
- De regionale plancapaciteit voor koopwoningen bedroeg per 1/1/2015 ruim 17.000 woningen, waarvan 86% grondgebonden (eengezinswoningen) en 14% gestapelde bouw (appartementen). Bij de plannen voor grondgebonden koopwoningen ligt het accent in de plannen op rijenwoningen (48%) en twee onder één kapwoningen (34%) en duidelijk minder dan voorheen op vrijstaande woningen (18%).
- De koopplannen richten zich vooral op de middeldure koopsector (59%) en minder dan voorheen op dure woningbouw (28%).

1.2. VERLEENDE BOUWVERGUNNINGEN

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

In onderstaande grafiek is naast het aantal woningen waarvoor vergunning is verleend ook de regionale taakstelling⁸ weergegeven.



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

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

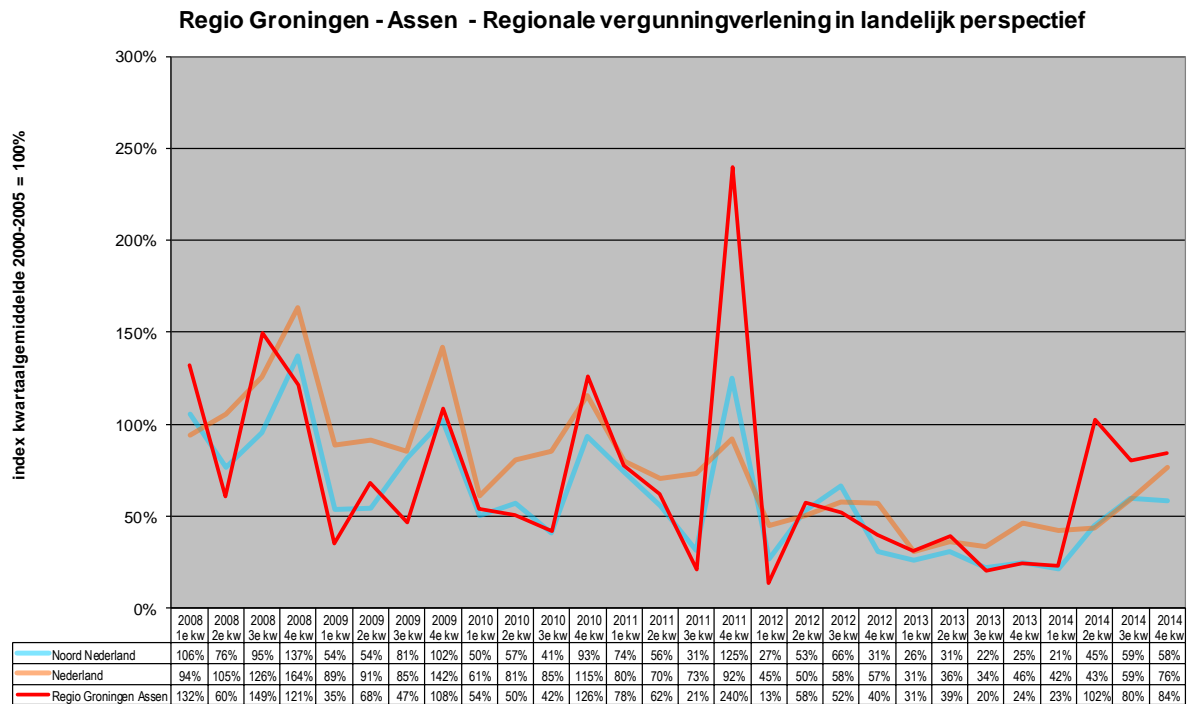
- De bouwactiviteiten in de regio nemen toe. In de 2^e helft van 2014 werd in de regio voor 795 woningen bouwvergunning verleend. Dat is duidelijk meer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- In 2014 werd voor in totaal 1.403 woningen bouwvergunning verleend. Dat is een duidelijke verbetering ten opzichte van 2012 en 2013.

⁸ De regionale taakstelling is in 2012 bijgesteld van 2.900 naar circa 1.340 woningen per jaar. Tussen het verlenen van een vergunning en de realisatie van een woning verstrijkt gemiddeld 2 jaar. Om in 2012 een productie van circa 1.340 woningen te halen had in 2010 voor ruim 1.300 woningen vergunning moeten worden verleend.

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

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

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



- Het niveau van vergunningverlening lag in het afgelopen halfjaar nog wel onder het niveau van de jaren 2000 tot 2005, maar is sterk verbeterd.
- In de 2^e helft van 2014 lag de vergunningverlening in de regio boven de landelijke ontwikkeling en was ruim boven de ontwikkeling van het landsdeel Noord Nederland.
- Door de relatief sterke toename van het aantal vergunde woningen vanaf het 1^e kwartaal 2014 steeg de vergunningverlening in de regio duidelijk uit boven de landelijke en Noordelijke ontwikkeling.
- Waar de regio Groningen – Assen normaliter een aandeel heeft van ca. 30% lag het aandeel in het landsdeel Noord Nederland in de 2^e helft van 2014 op 38%

In tabel 1 is de vergunningverlening over de afgelopen 12 kwartalen per gemeente weergegeven. In de afgelopen 5 jaar (2009 t/m 2013) werd in de regio per kwartaal gemiddeld voor 293 woningen vergunning verleend. Dit kwartaalgemiddelde is ook in tabel 1 als referentiekader opgenomen. In de laatste kolom van de tabel wordt het kwartaalgemiddelde in de 1^e helft van dit jaar vergeleken met het kwartaalgemiddelde van de afgelopen 5 jaar.

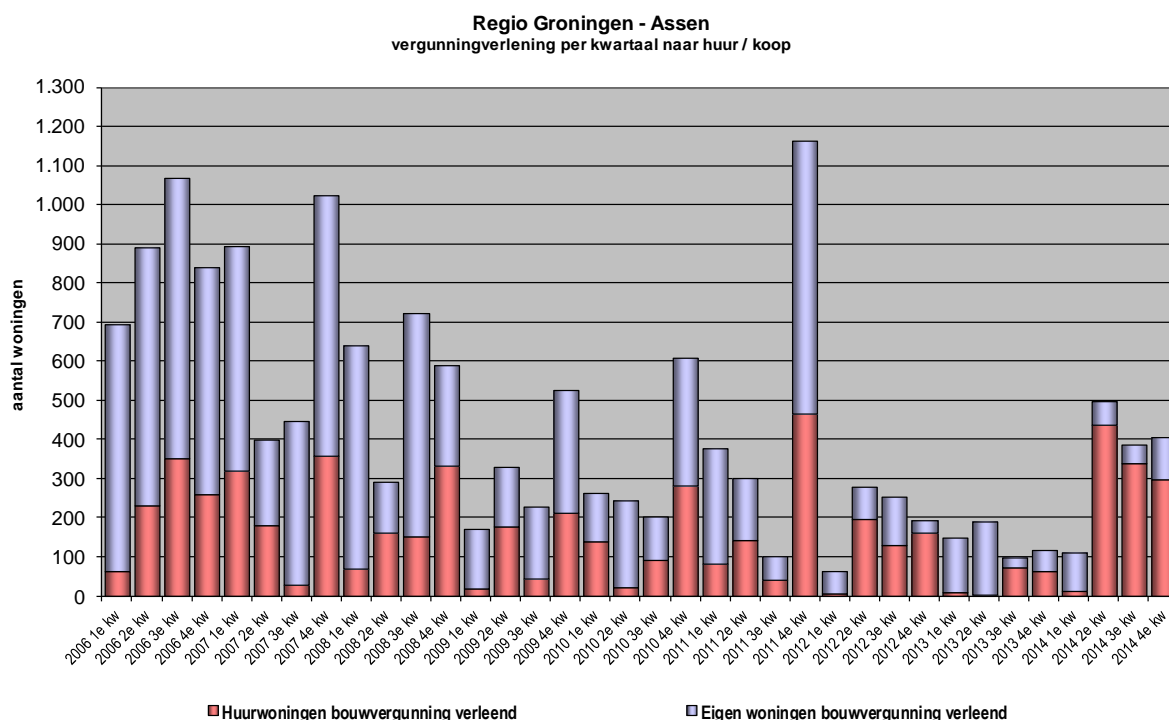
Tabel 6: Vergunningverlening per gemeente

	kwartaal- gemiddelde 2009 t/m 2013	2012				2013				2014				Qgem 1e helft 2014 in %-en van het Qgem. 2009 t/m 2013
		2012 1e kw	2012 2e kw	2012 3e kw	2012 4e kw	2013 1e kw	2013 2e kw	2013 3e kw	2013 4e kw	2014 1e kw	2014 2e kw	2014 3e kw	2014 4e kw	
Assen	33	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-100%
Bedum	13	0	0	0	7	0	5	0	3	0	0	51	26	208%
Groningen	142	1	205	71	170	112	148	55	3	39	370	235	307	91%
Haren	7	19	5	7	0	1	3	2	1	2	4	2	0	-85%
Hoogezand-Sappemeer	10	2	0	1	1	0	1	5	54	0	62	0	1	-95%
Leek	18	1	2	1	2	0	2	5	13	3	16	26	4	-15%
Noordenveld	22	7	10	95	2	0	9	1	16	0	7	2	12	-68%
Slochteren	9	11	2	8	3	5	3	2	4	32	7	44	5	168%
Ten Boer	4	0	0	0	1	0	2	6	8	0	0	0	0	-100%
Tynaarlo	20	22	55	39	5	22	8	20	14	10	10	15	44	45%
Winsum	5	1	0	0	2	0	5	0	1	0	16	0	0	-100%
Zuidhorn	11	0	0	31	1	9	5	1	1	25	5	13	8	-2%
Totaal RGA	293	64	279	253	194	149	191	97	118	111	497	388	407	36%
- halfjaarcijfers		343		447		340		215		608		795		

Het beeld van de vergunningverlening in de regio wordt vertekend doordat de vergunningen in Assen niet aan het CBS werden gemeld. In Assen werd feitelijk in 2012 voor 19, in 2013 voor 127 en in 2014 voor 109 woningen vergunning verleend. Ook in de gemeente Leek werden in 2013 voor meer woningen vergunning verleend dan het CBS heeft gepubliceerd (totaal 2013 60 woningen).

- In de regio werden 36% meer woningen vergund dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- In Groningen werden afgelopen halfjaar 542 woningen vergund. Groningen had een stevig aandeel in de toename van het aantal vergunde woningen in 2014. Maar liefst 68% van de woningen werd vergund in de gemeente Groningen.
- In Groningen, Bedum, Slochteren en Tynaarlo werden het afgelopen halfjaar meer woningen vergund dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- In de overige gemeenten lag de vergunningverlening in de 2^e helft van dit jaar onder het niveau van de jaren 2009 t/m 2013.

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



In de afgelopen 5 jaar (2009 t/m 2013) werden per kwartaal gemiddeld voor 118 (40%) huur- en 175 (60%) koopwoningen vergunning verleend. In de afgelopen 5 (crisis) jaren is voor veel minder koopwoningen vergunning verleend dan gebruikelijk. Ook bij de vergunningverlening voor huurwoningen was sprake van een afname, zij het veel minder sterk dan bij koopwoningen. Daardoor steeg het aandeel huurwoningen in de vergunningverlening en lag in 2012 zelfs op 62%!

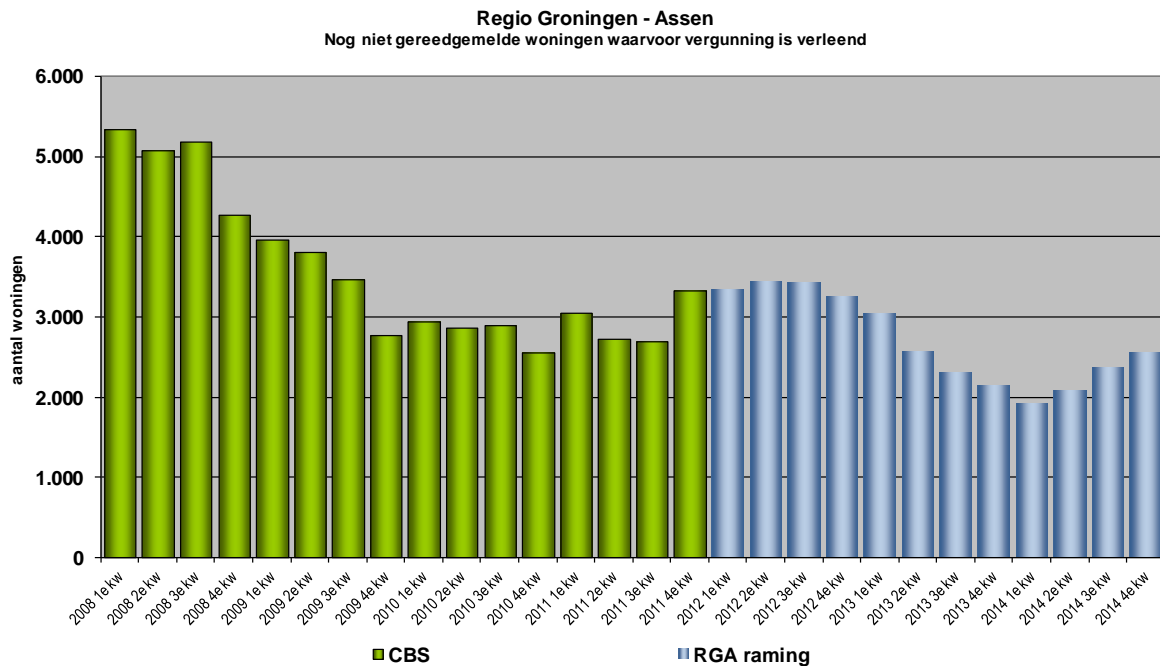
- In het afgelopen halfjaar werd in de regio voor 636 (80%) huur- en 159 (20%) koopwoningen vergunning verleend. De toename aan bouwactiviteit betrof dus vooral bouw van huurwoningen. Er was nog geen sprake van toename aan bouwactiviteit van koopwoningen.
- Met name in de gemeente Groningen werd het afgelopen halfjaar opnieuw een fors aantal huurwoningen vergund: 519 stuks. Verder werden in Slochteren 44, in Tynaarlo 30, in Leek 26 en in Zuidhorn 13 huurwoningen vergund.
- Het aantal vergunde koopwoningen lag in de 2^e helft 2014 met gemiddeld 80 per kwartaal nog steeds onder het niveau van de afgelopen 5 (crisis) jaren.



1.3. DE PIJLIJN

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

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



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

- Het aantal woningen in de pijplijn steeg in het afgelopen halfjaar licht van 2.084 naar 2.565 woningen aan het eind van 2014, een toename met 481 (23%) woningen.
- Enerzijds daalde het aantal woningen door oplevering van 314 woningen, terwijl aan de andere kant via de vergunningverlening 795 woningen aan de pijplijn werden toegevoegd.
- Het huidige aantal woningen in de pijplijn is in theorie genoeg voor bijna 2 jaar woningproductie volgens de nieuwe afspraken.
- Het niveau in de pijplijn is ondanks de toename laag en ligt 15% onder het gemiddelde niveau van de afgelopen 5 jaar.

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

Tabel 7: Woningen in de pijplijn per gemeente

	kwartaal gemiddelde 2009 t/m 2013	2012				2013				2014				toe-/afname 2e helft 2014	toe-/afname 1e helft 2014 in %	Ultimo 2014 t.o.v. Qgem 2009 t/m 2013
		2012 1e kw	2012 2e kw	2012 3e kw	2012 4e kw	2013 1e kw	2013 2e kw	2013 3e kw	2013 4e kw	2014 1e kw	2014 2e kw	2014 3e kw	2014 4e kw			
Assen	360	585	584	512	361	303	298	177	25	20	17	-53	-84	-101	-594%	-123%
Bedum	89	82	82	82	89	88	93	93	96	96	88	126	149	61	69%	68%
Groningen	1.646	1.544	1.741	1.811	1.851	1.786	1.386	1.295	1.275	1.027	1.195	1.430	1.669	474	40%	1%
Haren	76	118	114	107	107	107	102	94	94	87	91	89	84	-7	-8%	11%
Hoogezand-Sappemeer	190	155	141	141	140	139	140	145	199	199	193	187	181	-12	-6%	-5%
Leek	148	219	167	98	99	70	69	73	60	45	51	77	73	22	43%	-51%
Noordenveld	184	230	219	236	206	189	176	142	117	110	95	95	91	-4	-4%	-50%
Slochteren	61	131	68	60	61	66	60	62	65	91	93	136	124	31	33%	102%
Ten Boer	57	62	61	60	60	60	62	68	71	69	62	61	52	-10	-16%	-9%
Tynaarlo	108	84	125	155	124	119	78	88	80	90	96	108	140	44	46%	30%
Winsum	36	74	73	71	72	12	17	17	16	16	32	31	3	-29	-91%	-92%
Zuidhorn	79	65	65	96	88	97	99	63	45	70	71	83	83	12	17%	5%
Regiototaal	3.033	3.349	3.440	3.429	3.258	3.036	2.580	2.317	2.143	1.920	2.084	2.370	2.565	481	23%	-15%

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

- In 6 van de 12 regiogemeenten nam het aantal woningen in de pijplijn het afgelopen halfjaar in meer of mindere mate af. Het betrof de gemeenten Assen⁹, Haren, Hoogezand-Sappemeer, Noordenveld, Ten Boer en Winsum.
- In de overige gemeenten nam het aantal woningen in de pijplijn in de 2^e helft van 2014 toe. De toename was relatief groot in de gemeenten Bedum, Groningen, Leek, Slochteren en Tynaarlo.
- In 6 van de 12 regiogemeenten ligt het aantal woningen in de pijplijn momenteel onder het niveau van de afgelopen 5 jaar.
- In de gemeenten Bedum, Haren, Slochteren, Tynaarlo en Zuidhorn zitten momenteel meer woningen in de pijplijn dan gemiddeld in de afgelopen jaren.



In de pijplijn: 35 woningen te Bedum van Wierden en Borgen

⁹ De afname in Assen is het gevolg van het niet melden van verleende vergunningen aan het CBS.

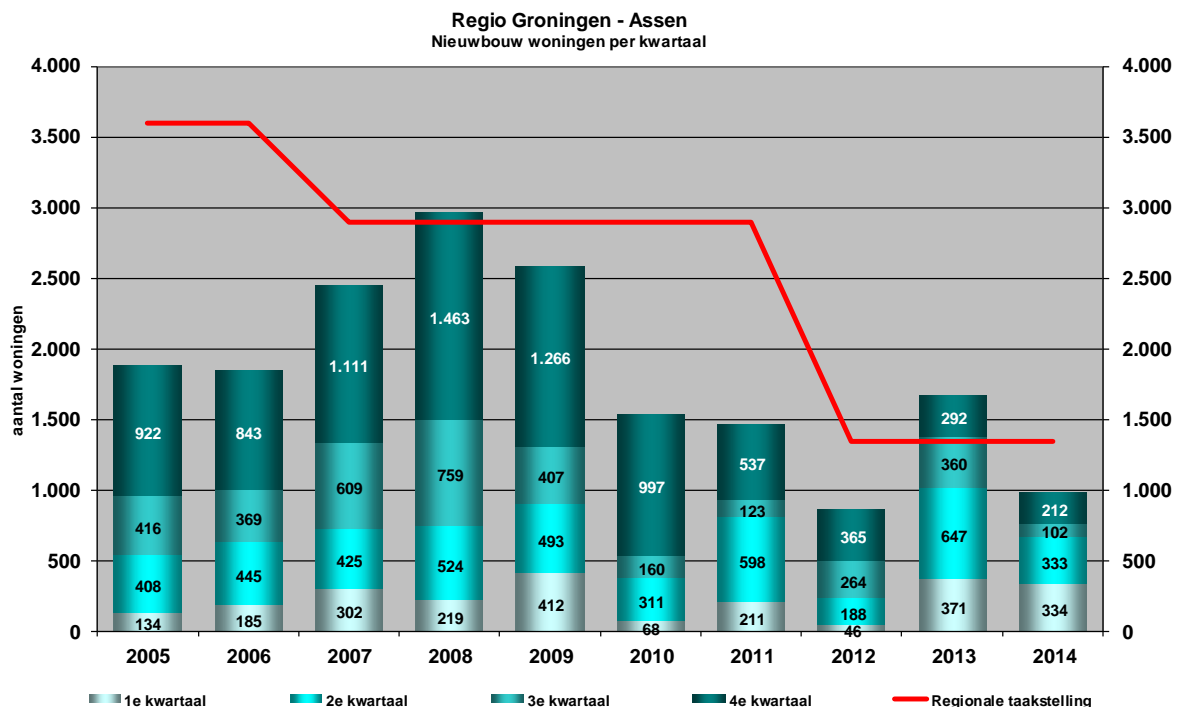
1.4. WONINGPRODUCTIE

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

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

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

Het CBS verstrekt bovendien sinds 1/1/2012 geen inzicht meer in de woningproductie naar huur en koopwoningen als gevolg van de overgang naar een andere informatiebron. Dat inzicht is helaas verloren gegaan.



In de periode 2009 t/m 2013 werden gemiddeld ruim 400 woningen per kwartaal opgeleverd, gemiddeld zo'n 1.620 woningen per jaar.

- In de tweede helft van dit jaar werden volgens het CBS 314 woningen opgeleverd, gemiddeld 157 woningen per kwartaal. Daarmee was de woningproductie in de 2^e helft van dit jaar lager dan in de eerste helft 2014 en ook duidelijk lager dan het gebruikelijke niveau.
- In 2014 werden uiteindelijk 981 nieuwe woningen opgeleverd. Dat is 360 woningen minder dan de afgesproken jaarproductie (1.340 woningen) en duidelijk lager dan het gemiddelde productieniveau in de voorafgaande 5 jaar.
- Het effect van het lage aantal vergunde woningen in de jaren 2012 en 2013 wordt nu zichtbaar.

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

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

Tabel 8: Woningproductie per gemeente

	kwartaal gemiddelde 2009 tm 2013	2012				2013				2014				Ogem laatste 4 kwartalen in %-en van Ogem 2009 t/m 2013
		2012 1e kwartaal	2012 2e kwartaal	2012 3e kwartaal	2012 4e kwartaal	2013 1e kwartaal	2013 2e kwartaal	2013 3e kwartaal	2013 4e kwartaal	2014 1e kwartaal**	2014 2e kwartaal*	2014 3e kwartaal*	2014 4e kwartaal*	
Assen	65	5	1	72	151	58	5	121	152	5	3	70	31	-58%
Bedum	10	0	0	0	0	1	0	0	0	0	8	13	3	-39%
Groningen	207	10	8	1	130	177	548	146	23	287	202	0	68	-33%
Haren	5	0	9	14	0	1	8	10	1	9	0	4	5	0%
Hoogezand-Sappemeer	19	1	14	1	2	1	0	0	0	0	68	6	7	4%
Leek	19	4	54	70	1	29	3	1	26	18	10	0	8	-53%
Noordenveld	21	4	21	78	32	17	22	35	41	7	22	2	16	-45%
Slochteren	11	0	65	16	2	0	9	0	1	6	5	1	17	-33%
Ten Boer	2	0	1	1	1	0	0	0	5	2	7	1	9	107%
Tynaarlo	26	22	14	9	36	27	49	10	22	0	4	3	12	-82%
Winsum	9	0	1	2	1	60	0	0	2	0	0	1	28	-17%
Zuidhorn	13	0	0	0	9	0	3	37	19	0	4	1	8	-74%
Totaal RGA	406	46	188	264	365	371	647	360	292	334	333	102	212	-40%
- halfjaarcijfers		234		629		1.018		652		667		314		

- De regionale woningproductie lag in de afgelopen 4 kwartalen 40% onder het kwartaalgemiddelde van de periode 2009 t/m 2013.
- In 9 van de 12 regiogemeenten lag de woningproductie in de afgelopen 4 kwartalen onder het kwartaalgemiddelde van de afgelopen 5 jaren.
- Alleen in de gemeenten Hoogezand Sappemeer en Ten Boer lag de woningproductie de afgelopen 4 kwartalen boven het gebruikelijke niveau van de afgelopen 5 jaren.
- De meeste woningen werden het afgelopen halfjaar opgeleverd in de gemeenten Assen (101), Groningen (68) en Winsum (29).



Opgeleverd: 92 woningen Cortingborg Groningen van De Huismeesters

1.5. WONINGVOORRAAD EN BEVOLKINGSONTWIKKELING 2014

1.5.1. Ontwikkeling woningvoorraad 2014

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

De woningvoorraad in de regio groeide in de periode 2009 t/m 2013 gemiddeld met bijna 1.900 woningen per jaar, ofwel een voorraadgroei van gemiddeld 0,9% per jaar.

Tabel 9: Woningvoorraadontwikkeling 2014 (bron CBS/BAG)

	woning- voorraad 1/1/2014	nieuw- bouw	toevoeging anderszins	onttrekkingen	administratieve correctie	woning- voorraad 31/12/2014	2014 voorraad- groei abs	2009 t/m 2013 jaar- gemiddelde voorraad groei abs	2014 voorraad- groei in %- en	2009 t/m 2013 jaar- gemiddelde groei in %-en
Assen	30.539	109	137	45	0	30.740	201	281	0,7%	0,9%
Bedum	4.500	24	11	6	0	4.529	29	54	0,6%	1,2%
Groningen	97.031	557	1.348	1.027	-4	97.905	874	1.157	0,9%	1,3%
Haren	8.628	18	10	40	-1	8.615	-13	58	-0,2%	0,7%
Hoogezand-Sappemeer	15.769	81	111	54	1	15.908	139	-82	0,9%	-0,5%
Leek	8.367	36	18	9	0	8.412	45	80	0,5%	1,0%
Noordenveld	14.516	47	37	43	1	14.558	42	121	0,3%	0,6%
Slochteren	6.670	29	6	15	-1	6.689	19	34	0,3%	0,5%
Ten Boer	3.017	19	0	3	0	3.033	16	19	0,5%	0,6%
Tynaarlo	13.983	19	14	169	6	13.853	-130	38	-0,9%	0,2%
Winsum	6.017	29	8	10	0	6.044	27	49	0,4%	0,8%
Zuidhorn	7.710	13	12	3	0	7.732	22	71	0,3%	0,9%
Regiototaal	216.747	981	1.712	1.424	2	218.018	1.271	1.882	0,6%	0,9%

De woningvoorraad-ontwikkeling 2014 is door het CBS voor het derde jaar gebaseerd op gegevens uit de BAG. In 2014 groeide de regionale woningvoorraad volgens het CBS per saldo met 1.271 woningen (0,6%). Enerzijds groeide de voorraad door nieuwbouw (+981 woningen) en toevoegingen anderszins (+1.712 woningen). Hiermee kwam de totale toevoeging van woningen in de regio op bijna 2.700 woningen.

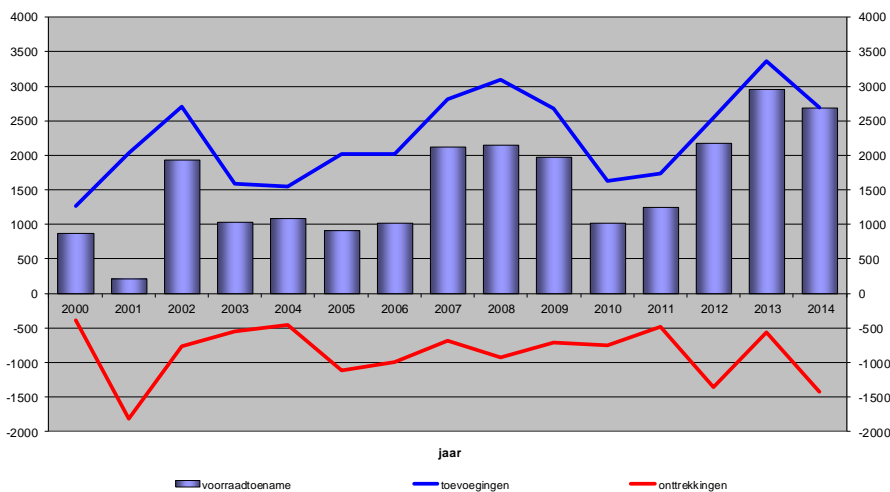
Aan de andere kant verminderde de voorraad aanzienlijk door onttrekking van 1.424 woningen. Met name in de gemeenten Groningen en Tynaarlo was sprake van een groot aantal onttrekkingen.

Volgens de eigen opgave van de regio gemeenten werden in 2014 697 nieuwe woningen opgeleverd. Daarnaast was er sprake van oplevering van 981 studentenwoningen en 96 zorg-gerelateerde woningen. Daarmee komt het totaal aan toevoegingen volgens eigen opgaven op bijna 1.800 woningen. Dat wijkt, net als in voorgaande jaren, aanzienlijk af van de CBS-cijfers.

Momenteel wordt voor de jaren 2012 en 2013 onderzoek gedaan naar de verschillen tussen de eigen waarnemingen en de CBS/BAG cijfers.

In de gemeenten Groningen en Hoogezand Sappemeer was vorig jaar sprake van een relatief grotere groei van de woningvoorraad dan gemiddeld in de regio.

Woningvoorraadontwikkeling Regio Groningen - Assen

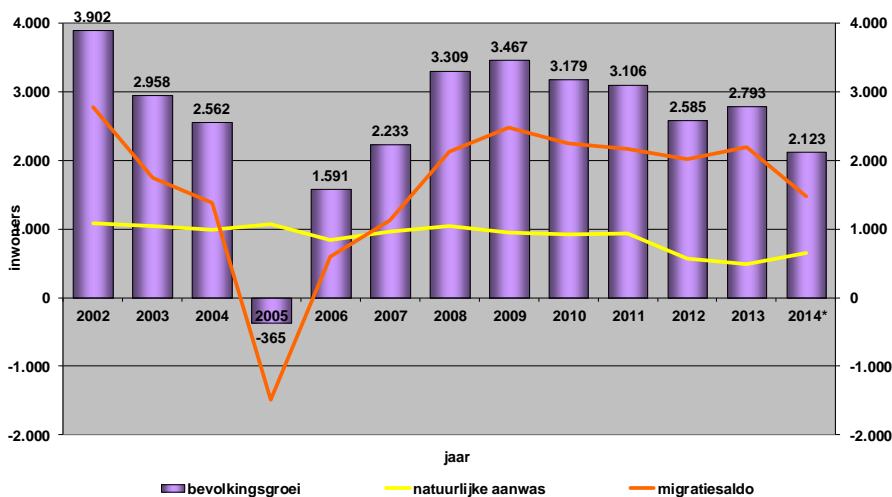


Over de langere termijn bezien valt op dat de groei van woningvoorraad sinds 2012 relatief groot is, ondanks een relatief lage woningproductie in deze jaren. Een groot deel van de groei in deze jaren is afkomstig van 'overige toevoegingen'. Het CBS haalt de gegevens over de voorraadontwikkeling sinds 2012 rechtstreeks uit de BAG, waar voorheen de gemeenten de toevoegingen en onttrekkingen meldden aan het CBS.

1.5.2. Bevolkingsontwikkeling 2014

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

Bevolkingsontwikkeling Regio Groningen - Assen



Het aantal inwoners in de regio groeide in de periode 2009 t/m 2013 gemiddeld met ruim 3.000 inwoners per jaar. Dat is een gemiddelde groei van 0,7% per jaar. In 2014 groeide het aantal inwoners ruim 2.100 inwoners, een groei van 0,5%. Daarmee was de groei 900 inwoners (30%) lager dan gebruikelijk in de afgelopen jaren en 670 inwoners lager dan in 2013. De verminderde groei in 2014 werd met name veroorzaakt door een beduidend lager regionaal migratiesaldo dan gebruikelijk. In de jaren 2009 t/m 2013 lag het migratiesaldo gemiddeld op circa 2.200 inwoners per jaar. In 2014 was het vestigingsoverschot 1.475 inwoners, 34% minder dan gebruikelijk. Het lagere vestigingsoverschot was een gevolg van een toegenomen aantal vertrekkers. Daarnaast was ook de natuurlijke aanwas in de regio kleiner dan gebruikelijk. De regio kreeg er vorig jaar zo'n 650 inwoners bij door natuurlijke aanwas. Dat was 16% minder dan gemiddeld in



voorafgaande 5 jaar. De lagere natuurlijke aanwas werd veroorzaakt door een lager aantal geboorten dan gebruikelijk.

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

Tabel 10: Bevolkingsontwikkeling 2014 per gemeente (bron: CBS)

	bevolking per 1/1/2014	geboorte	sterfte	natuurlijke aanwas	vestiging	vertrek	migratie- saldo	bevolking per 31/12/2014	2014 bevolkings- groei abs	2009 t/m 2013 jaar- gemiddelde groei abs	2014 bevolkings- groei in %-en	2009 t/m 2013 jaar- gemiddelde groei in %-en
Assen	67.190	688	556	132	2.635	2.804	-169	67.153	-37	173	-0,1%	0,3%
Bedum	10.494	113	83	30	418	512	-94	10.430	-64	-2	-0,6%	0,0%
Groningen	198.317	2.031	1.364	667	19.651	18.182	1.469	200.453	2.136	2.334	1,1%	1,3%
Haren	18.782	144	241	-97	1.330	1.102	228	18.913	131	-5	0,7%	0,0%
Hoogezand-Sappemeer	34.304	314	364	-50	1.422	1.343	79	34.333	29	0	0,1%	0,0%
Leek	19.597	200	160	40	958	1.106	-148	19.489	-108	3	-0,6%	0,0%
Noordenveld	31.087	221	293	-72	1.505	1.370	135	31.150	63	-16	0,2%	-0,1%
Slochteren	15.548	148	112	36	645	651	-6	15.578	30	-29	0,2%	-0,2%
Ten Boer	7.479	70	97	-27	326	324	2	7.454	-25	2	-0,3%	0,0%
Tynaarlo	32.493	295	313	-18	1.717	1.610	107	32.582	89	27	0,3%	0,1%
Winsum	13.850	113	137	-24	535	587	-52	13.774	-76	-32	-0,5%	-0,2%
Zuidhorn	18.775	190	159	31	780	856	-76	18.730	-45	54	-0,2%	0,3%
Regiototaal	467.916	4.527	3.879	648	31.922	30.447	1.475	470.039	2.123	2.509	0,5%	0,6%

- De regionale bevolkingsgroei was met name toe te schrijven aan de groei in de gemeente Groningen (+2.136/+1,1%). Ook in de gemeente Haren was sprake van een meer dan gemiddelde groei van het aantal inwoners (+131/+0,7%). Deze gemeenten hadden vorig jaar een aanzienlijk migratiesaldo, hoewel het migratiesaldo van Groningen beduidend lager was dan gebruikelijk (-578 / -28%). Ook de gemeenten Hoogezand Sappemeer, Noordenveld en Tynaarlo groeiden vorig jaar dank zij een positief migratiesaldo.
- In de gemeenten Assen, Bedum, Leek, Ten Boer, Winsum en Zuidhorn was sprake van een bevolkingsafname veroorzaakt door vertrekoverschotten.
- De natuurlijke aanwas in de regio was vorig jaar met 648 inwoners lager (-16%) dan gemiddeld in de voorgaande 5-jaars periode (770 inwoners per jaar). Het aantal geboorten was vorig jaar opnieuw lager dan gemiddeld in de afgelopen jaren (-3%), terwijl de sterfte ongeveer op het gemiddeld niveau van de afgelopen 5 jaar lag.
- In de gemeenten Haren, Hoogezand Sappemeer, Noordenveld, Ten Boer, Tynaarlo en Winsum was de natuurlijke aanwas negatief (sterfte was groter dan het aantal geboorten).
- Het regionale migratiesaldo was vorig jaar met + 1.475 inwoners duidelijk lager dan in 2013 en 34% lager dan het gemiddelde in de afgelopen 5 jaar (ruim 2.200 / jaar). Het aantal vestigers was vorig jaar met ruim 31.900 mensen 10% groter dan gebruikelijk. Daar stond tegenover dat het aantal vertrekkers vorig jaar met circa 30.500 mensen 14% groter was dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. Er waren vorig jaar dus duidelijk meer verhuisbewegingen dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. Per saldo resulteerde dit in een 34% lager migratiesaldo dan gemiddeld.
- Alleen de gemeenten Groningen, Haren, Hoogezand Sappemeer, Noordenveld, Ten Boer en Tynaarlo boekten vorig jaar vestigingsoverschotten. Het migratiesaldo in de gemeente Groningen was met 1.469 mensen wel beduidend lager dan vorig jaar en het gemiddelde van de afgelopen 5 jaar.
- In de overige 6 gemeenten was sprake van vertrekoverschotten (Assen, Bedum, Leek, Slochteren, Winsum en Zuidhorn).

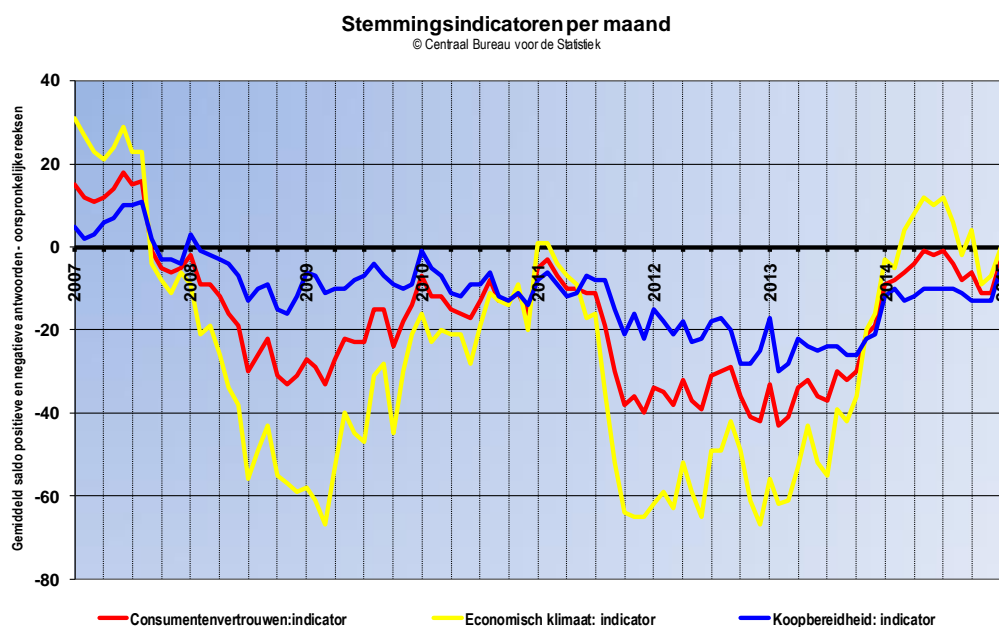
2. WONINGMARKTMONITOR

2.1. INVLOEDSFACTOREN

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

2.1.1. Consumentenvertrouwen

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

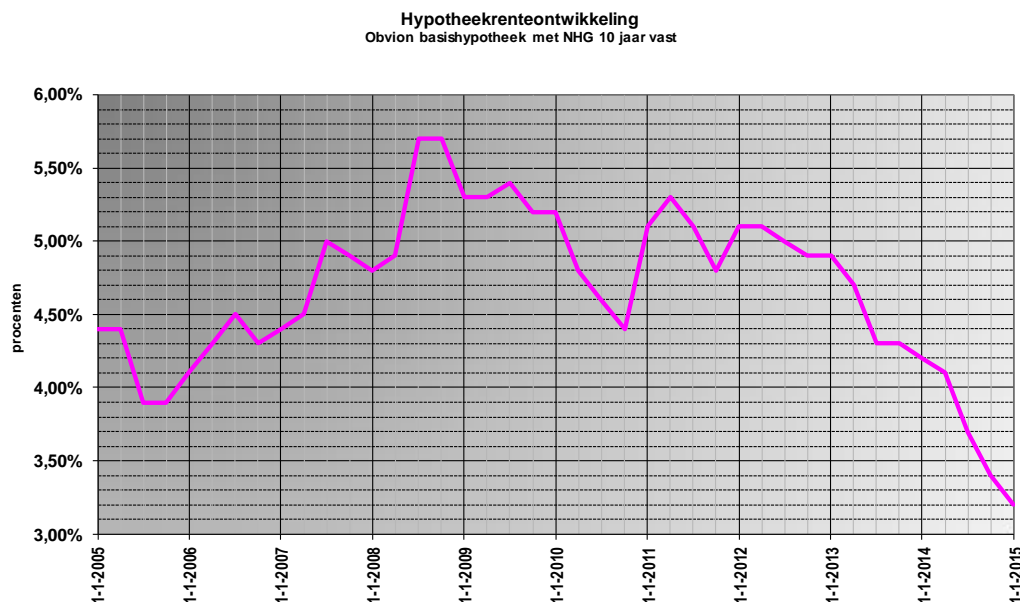


Het consumentenvertrouwen en het vertrouwen in het economisch klimaat bereikte eind 2008 begin 2009 een dieptepunt. Daarna nam het vertrouwen geleidelijk aan weer toe en zaten deze indicatoren weer in de lift. Deze positieve ontwikkeling duurde tot begin 2011. Vanaf begin 2011 lieten de indicatoren voor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

- In de 2^e helft van 2014 namen zowel het consumentenvertrouwen als het vertrouwen in de economie in eerste instantie iets af, maar herstelden zich in het 4^e kwartaal. De koopbereidheid verbeterde duidelijk aan het eind van het jaar, maar dat is een jaarlijks terugkerend fenomeen. Begin 2015 bevinden alle drie de indicatoren zich op een duidelijk positiever dan in de afgelopen 5 (crisis) jaren.
- De animo om een huis te kopen laat sinds het dieptepunt medio 2013 een licht stijgende tendens zien, maar lag eind 2014 nog steeds onder het niveau van voor de crisis.

2.1.2. Hypotheekrente

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



De hypotheekrente steeg tot medio 2008 naar in korte tijd naar 5,7% en daalde begin 2010 relatief sterk naar 4,4% per 1 oktober 2010, om vervolgens weer te stijgen naar 5,1% aan het begin van 2011. Sinds het 1^e kwartaal 2012 vertoont de hypotheekrente een dalende tendens. Aan het begin van 2014 stond de hypotheekrente op 4,2%.

- Na een vrij forse daling in de 1^e helft 2014 daalde de hypotheekrente in de tweede helft verder van 3,7% naar 3,2% aan het eind van 2014.
- De hypotheekrente staat momenteel op het laagste niveau sinds 2005. De extreem lage rente en de gedaalde prijzen maken het kopen van een woning momenteel aantrekkelijk.

2.1.3. Overige factoren

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

Nationale Hypotheekgarantie (NHG)

De NHG-normen worden gebruikt om op basis van het inkomen de maximale hypotheek te bepalen. Deze normen werden de afgelopen jaren aangescherpt, waardoor er tegenwoordig minder kan worden geleend dan in het verleden.

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

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

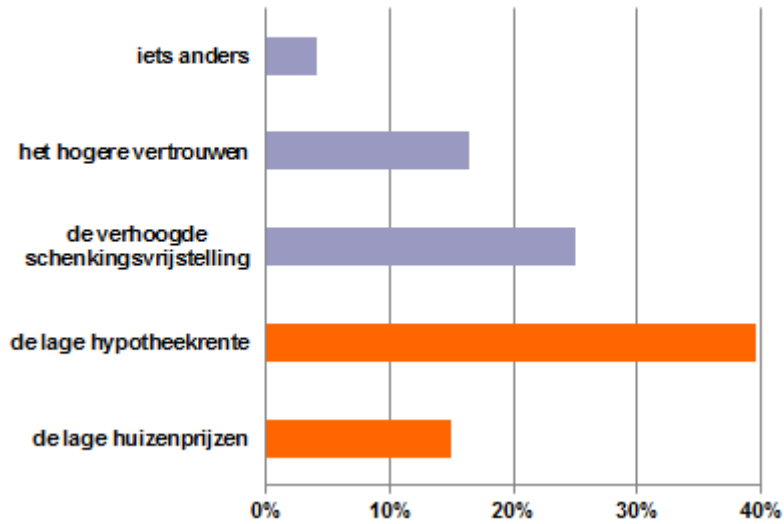
Per 1 juli 2014 is de kostengrens voor het afsluiten van een hypotheek met NHG verlaagd van € 290.000 naar € 265.000. Omdat NHG bij de aankoop van een woning standaard uitgaat van 6% voor de bijkomende kosten (notariskosten, borgtochtprovisie, overdrachtsbelasting, etc.), betekent dit

dat de maximale koopsom (inclusief eventuele verbouwkosten) voor een woning met hypotheekgarantie €250.000,- mag zijn.

Gedragscode banken

Met de nieuwe Gedragscode Hypothecaire Financiering 2011 werden hypotheekleningen gemaximeerd op 104% van de woningwaarde + overdrachtsbelasting. Dit maximum wordt geleidelijk verlaagd naar 100% van de woningwaarde. Per 1 januari 2015 is daartoe een derde stap gezet door het maximum verder te verlagen van 104% in 2014 naar 103% in 2015. Dit betekent dat kopers in toenemende mate eigen geld zullen moeten inbrengen.

De recente opleving van de huizenmarkt is met name het gevolg van...



ING Weekoverzicht aug. 2014 – Lage rente stuwt woningmarkt op

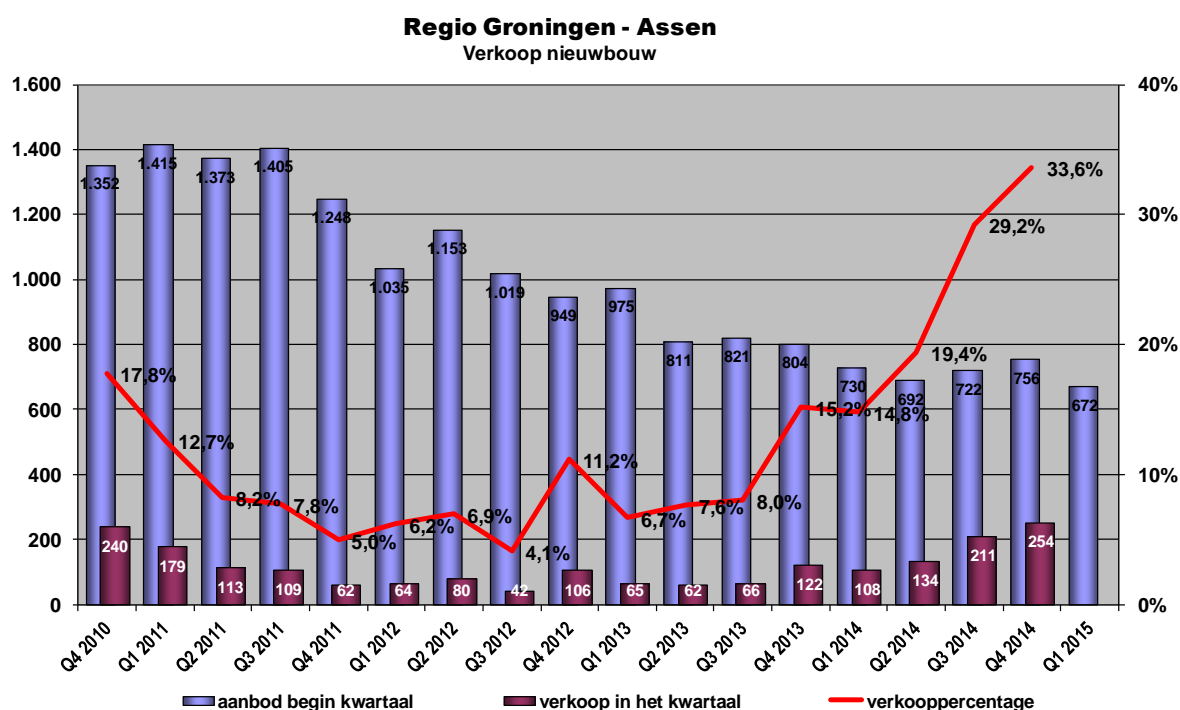
2.2. KOOPSECTOR

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

De verlaging van de overdrachtsbelasting van 6% naar 2%, de lage hypotheekrente en de gedaalde prijzen maken kopen momenteel aantrekkelijk. Of het sinds medio 2013 verbeterde consumentenvertrouwen heeft geleid tot aantrekkende verkoop zal blijken in dit hoofdstuk.

2.2.1. Verkoop nieuwbouw

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



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

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

- Het aanbod nieuwe woningen in de regio nam in de 2^e helft 2014 af van 722 naar 672 aan het eind van het jaar, een afname met 7%.
- In de 2^e helft van dit jaar werden 465 nieuwe woningen verkocht, 211 in het 3^e en 254 in het 4^e kwartaal. De positieve ontwikkeling in de verkoop van nieuwe woningen heeft zich ook in de 2^e helft van 2014 doorgezet.
- Het verkoopresultaat verbeterde het afgelopen halfjaar opnieuw na de duidelijke verbetering in de 1^e helft van 2014. In het 3^e kwartaal werd 29,2% en in het 4^e kwartaal werd maar liefst 33,6% van het aanbod verkocht, de hoogst gemeten verkooppercentages sinds het begin van de monitoring. Het hoge verkooppercentage is niet alleen te danken aan de toename van het aantal verkochte woningen, maar ook aan de afname van het aanbod.

- Het grote verschil met het verkoopresultaat van bestaande woningen was in de voorgaande kwartalen al kleiner geworden, maar in de 2^e helft 2014 werden de nieuwbouw zelfs relatief beter verkocht dan de bestaande bouw. Bij de bestaande bouw was het verkoopresultaat in het 4^e kwartaal 2014 duidelijk lager, namelijk 27,5%. Dit is echter gebaseerd op voorlopige verkoopcijfers. Het definitieve verkooppercentage voor bestaande bouw zal naar verwachting circa 30% bedragen.

Tabel 11: Verkoop nieuwbouw per gemeente

	Plannen in verkoop					Beschikbaar aanbod per 1/1/2015 (nog te koop)				
	Totaal aantal woningen	Aantal verkocht in het 4e kwartaal 2014	Aantal in optie a/h eind v/h kwartaal	Totaal aantal tot nu toe verkocht	Percentage verkocht per 1/1/2015	Totaal nog te koop	appartementen	rijen	2 [^] 1-kap	vrijstaand
Assen	425	34	15	219	52%	206	19	102	47	38
Bedum	70	6	9	27	39%	43	9	6	25	3
Groningen	614	147	69	467	76%	147	57	54	7	29
Haren	90	32	31	53	59%	37	0	12	23	2
Hoogezand-Sappemeer	36	1	5	8	22%	28	0	24	4	0
Leek	72	2	6	26	36%	46	13	15	12	6
Noordenveld	55	2	0	26	47%	29	0	0	26	3
Slochteren	46	0	0	0	0%	46	32	0	14	0
Ten Boer	13	0	0	1	8%	12	4	0	8	0
Tynaarlo	110	9	8	42	38%	68	15	0	24	29
Winsum	22	2	0	13	59%	9	0	0	9	0
Zuidhorn	39	19	1	38	97%	1	0	0	1	0
Totaal RGA	1.592	254	144	920	58%	672	149	213	200	110
In %-en						100%	22%	32%	30%	16%

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

- De nieuwbouwplannen die momenteel in verkoop zijn omvatten een volume van bijna 1.600 woningen, 13% meer dan een halfjaar geleden. Van dit volume zijn inmiddels 920 woningen verkocht (58%), waarvan 465 in het afgelopen half jaar.
- Het actuele beschikbare aanbod per 1 januari 2015 had een volume van 672 woningen, waarvan op 144 (21%) een optie is genomen.
- In afgelopen halfjaar nam het nieuwbouwaanbod rijenwoningen (-47/-18%) en 2[^]1-kapwoningen (-33/-14%) af. Het aanbod appartementen (+23/+18%) en vrijstaande woningen (+7/+7%) nam toe.
- Rijenwoningen en 2[^]1-kapwoningen zijn momenteel nog steeds de meest aangeboden woningtypen in de projectmatige nieuwbouw.
- Het aantal woningen waarop een optie is genomen daalde het afgelopen halfjaar met 14 (-9%).
- Toch is het aantal woningen in optie momenteel duidelijk groter dan gemiddeld in de afgelopen jaren. Per 1/1/2015 was op 21% van het aanbod een optie genomen. In de periode 2010 t/m 2013 was op gemiddeld 12% van het aanbod een optie genomen.
- De stijgende tendens van het percentage woningen in optie in de afgelopen 6 kwartalen duidt op een aantrekkelijke koopmarkt.



Nieuwbouwaanbod: Haren Noord

Tabel 12: Aanbod nieuwbouwwoningen

	Q1 2013	Q2 2013	Q3 2013	Q4 2013	Q1 2014	Q2 2014	Q3 2014	Q4 2014	tov halfjaar geleden		Qgem 2e helft 2014 tov Qgem 2010 tm 2013	
Assen	196	191	185	188	160	161	169	206	45	28%	-35	-116%
Bedum	58	78	87	85	85	56	61	43	-13	-23%	-10	-116%
Groningen	188	178	184	146	146	165	241	147	-18	-11%	-255	-157%
Haren	12	10	9	7	7	62	24	37	-25	-40%	10	-48%
Hoogezand-Sappemeer	56	49	46	37	37	30	29	28	-2	-7%	-57	-167%
Leek	39	47	46	51	51	53	46	46	-7	-13%	-17	-127%
Noordenveld	41	51	42	37	39	31	31	29	-2	-6%	-7	-118%
Slochteren	46	46	46	46	46	46	46	46	0	0%	12	-65%
Ten Boer	7	7	7	7	7	12	12	12	0	0%	-1	-106%
Tynaarlo	116	112	106	88	76	74	66	68	-6	-8%	13	-75%
Winsum	7	8	7	11	11	15	11	9	-6	-40%	-20	-166%
Zuidhorn	45	44	39	27	27	17	20	1	-16	-94%	-23	-168%
Totaal RGA	811	821	804	730	692	722	756	672	-50	-7%	-388	-135%
	1.632		1.534		1.414		1.428					

- Ten opzichte van een halfjaar geleden is het beschikbare aanbod nieuwe woningen met 7% afgenomen (-50 woningen).
- In 9 van de 12 gemeenten nam het aanbod nieuwbouwwoningen af in de 2^e helft van dit jaar. Alleen in Assen nam het aanbod het afgelopen halfjaar toe met 45 woningen (+28%). In Slochteren en Ten Boer bleef het aanbod gelijk.
- Een groot deel van het actuele regionale nieuwbouwaanbod ligt in de gemeenten Assen (206 / 31% van het regionale aanbod), Groningen (147 / 22% van het regionale aanbod), Tynaarlo (68 / 10% van het regionale aanbod), Leek en Slochteren (elk 46 / 7% van het aanbod) en Bedum (43 / 6% van het regionale aanbod).

Tabel 13: Verkoop nieuwbouw

	Q1 2013	Q2 2013	Q3 2013	Q4 2013	Q1 2014	Q2 2014	Q3 2014	Q4 2014	tov halfjaar geleden		Qgem 2e helft 2014 tov Qgem 2010 tm 2013	
Assen	9	5	6	17	14	10	16	34	24	240%	14	27%
Bedum	0	3	3	4	4	0	9	6	6		3	-48%
Groningen	22	32	33	50	50	86	127	147	61	71%	80	41%
Haren	1	2	1	2	2	3	38	32	29	967%	28	300%
Hoogezand-Sappemeer	5	7	3	0	0	5	1	1	-4	-80%	-2	-162%
Leek	6	7	1	8	8	7	2	2	-5	-71%	-4	-164%
Noordenveld	2	0	9	5	0	0	2	2	2		-3	-156%
Slochteren	1	0	0	0	0	0	0	0	0		-1	-200%
Ten Boer	1	0	0	0	0	1	0	0	-1	-100%	-1	-200%
Tynaarlo	18	4	4	8	2	6	6	9	3	50%	4	-3%
Winsum	0	0	1	4	4	0	2	2	2		0	-70%
Zuidhorn	0	2	5	24	24	16	8	19	3	19%	9	85%
Totaal RGA	65	62	66	122	108	134	211	254	120	90%	134	37%

- In de 2^e helft van 2014 werden 465 nieuwe woningen verkocht, een toename van 120 woningen (90%) ten opzichte van de 1^e helft 2014.
- In het afgelopen halfjaar werden gemiddeld 233 woningen per kwartaal verkocht, 134 (37%) meer dan het kwartaalgemiddelde van de afgelopen 4 jaar.
- De verkoop in het afgelopen halfjaar vond vooral plaats in de gemeenten, Groningen (274), Haren (70), Assen (50), Zuidhorn (27), Tynaarlo (15) en Bedum (15). Het aantal verkochte woningen in Haren was het afgelopen halfjaar uitzonderlijk groot. De rest werd in kleinere aantallen in de overige regiogemeenten verkocht. In Ten Boer en Slochteren werden het afgelopen halfjaar geen nieuwbouwwoningen verkocht.

Tabel 14: Verkooppercentages

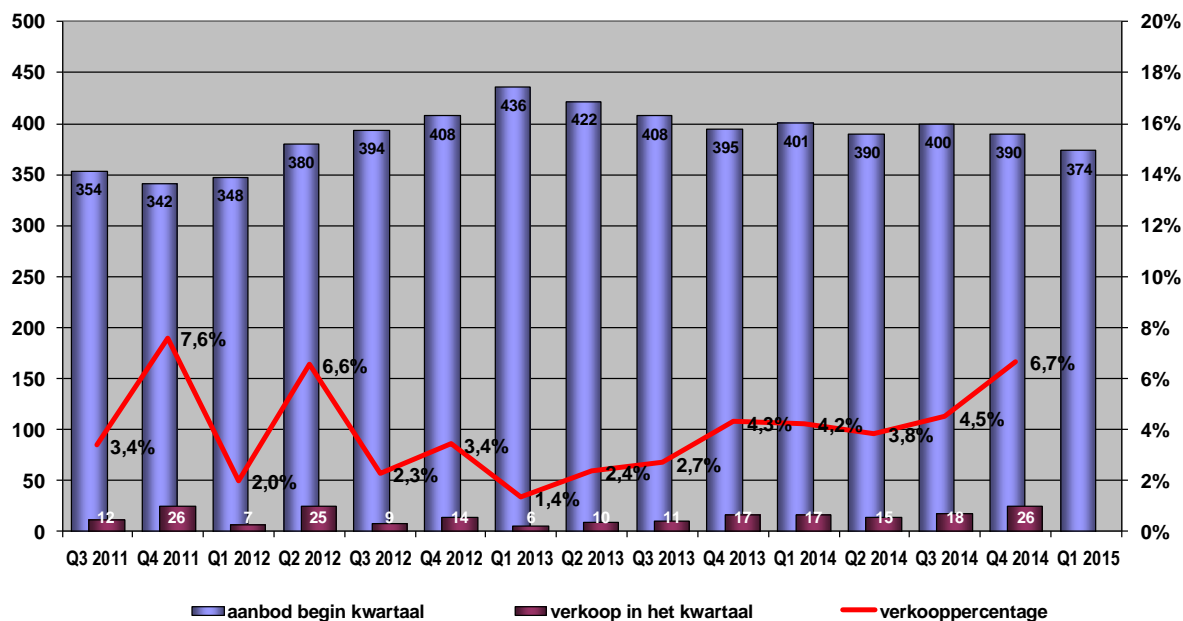
	Q1 2013	Q2 2013	Q3 2013	Q4 2013	Q1 2014	Q2 2014	Q3 2014	Q4 2014	tov halfjaar geleden	Qgem 2e helft 2014 tov Qgem 2010 t/m 2013
Assen	4,4%	2,6%	3,1%	9,2%	7,4%	6,3%	9,9%	20,1%	119%	217%
Bedum	0,0%	5,2%	3,8%	4,6%	4,7%	0,0%	16,1%	9,8%	451%	74%
Groningen	7,4%	17,0%	18,5%	27,2%	34,2%	58,9%	77,0%	61,0%	48%	426%
Haren	7,7%	16,7%	10,0%	22,2%	28,6%	42,9%	61,3%	133,3%	172%	325%
Hoogezand-Sappemeer	8,2%	12,5%	6,1%	0,0%	0,0%	13,5%	3,3%	3,4%	-50%	-9%
Leek	13,3%	17,9%	2,1%	17,4%	15,7%	13,7%	3,8%	4,3%	-72%	-62%
Noordenveld	4,7%	0,0%	17,6%	11,9%	0,0%	0,0%	6,5%	6,5%		-47%
Slochteren	2,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		-100%
Ten Boer	12,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	14,3%	0,0%	0,0%	-100%	-100%
Tynaarlo	13,8%	3,4%	3,6%	7,5%	2,3%	7,9%	8,1%	13,6%	114%	83%
Winsum	0,0%	0,0%	12,5%	57,1%	36,4%	0,0%	13,3%	18,2%	-13%	95%
Zuidhorn	0,0%	4,4%	11,4%	61,5%	88,9%	59,3%	47,1%		-4%	325%
Totaal RGA	6,7%	7,6%	8,0%	15,2%	14,8%	19,4%	29,2%	33,6%	84%	265%

- Het verkoopresultaat steeg in het 2^e halfjaar van 19,4% naar maar liefst 33,6%.
- In de gemeenten Groningen, Haren en Zuidhorn werden het afgelopen halfjaar uitzonderlijk hoge verkooppercentages waargenomen.
- Ten opzichte van de verkoopresultaten in de periode 2010 t/m 2013 werden in de gemeenten Assen, Groningen, Haren, en Zuidhorn het afgelopen halfjaar buitengewoon goede verkoopresultaten geboekt.

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.

Regio Groningen - Assen
Kavels particuliere bouw



- Het regionale aanbod particuliere bouw kavels nam het afgelopen halfjaar met 26 kavels af. Per 1 januari 2015 waren in de regio 374 kavels te koop voor particuliere bouw.
- In de 2^e helft van 2014 werden 44 kavels verkocht, 18 in het 2^e kwartaal en 26 in het 4^e kwartaal.

- Het verkoopresultaat had tot 2013 een grimmig verloop met een dalende tendens en een variatie tussen de 8% en 1%.
- In het 2^e halfjaar nam het verkoopresultaat toe van 3,8% naar 6,7%. Dat is een duidelijke verbetering met name als gevolg van het toegenomen aantal verkochte kavels, maar ook door lichte afname van het aanbod.
- Sinds de start van de meting ligt het verkoopresultaat van kavels duidelijk onder het resultaat van nieuwe woningen en bestaande woningen. Ter vergelijking: in het 4^e kwartaal 2014 werd 33,6% van nieuwbouwaanbod en 27,5% van het aanbod bestaande woningen verkocht, waar 6,7% van het aanbod bouw kavels werd verkocht.

Tabel 15: Kavelaanbod per gemeente

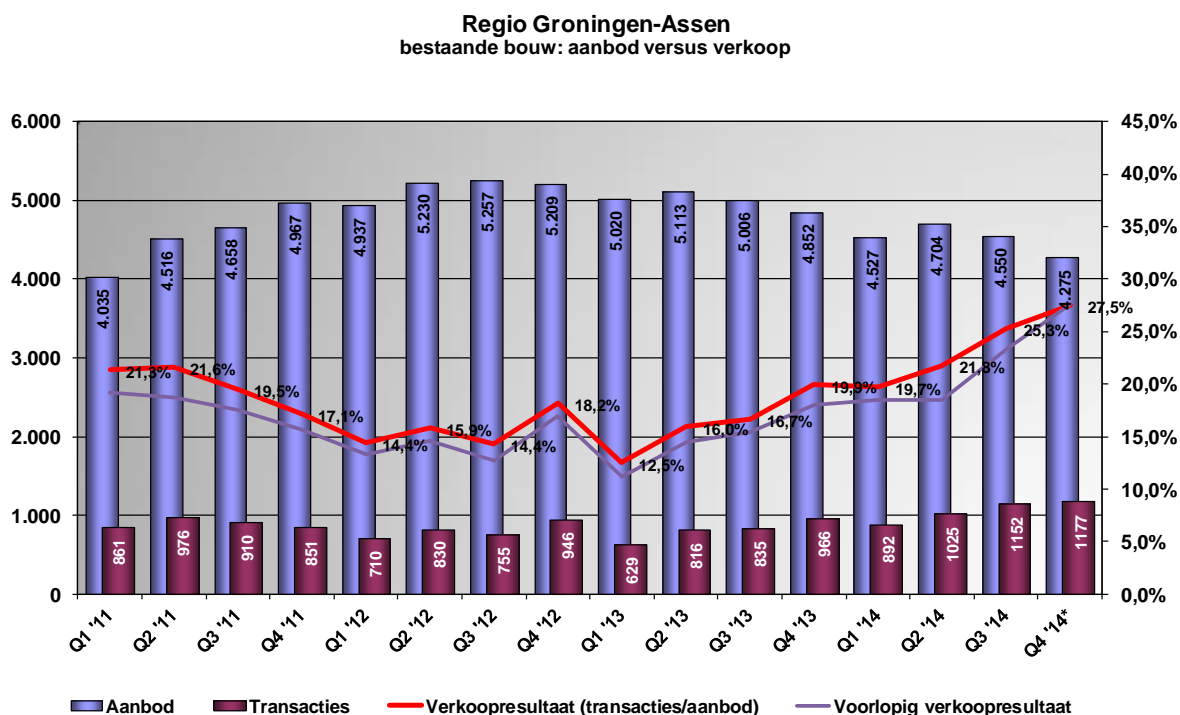
	Kavels in verkoop					Beschikbaar aanbod per 1/1/2015 (nog te koop)			
	Totaal aantal kavels in plannen	Aantal verkocht in het 4e kwartaal 2014	Aantal in optie a/h eind v/h kwartaal	Totaal aantal tot nu toe verkocht	Percentage verkocht per 1/1/2015	Totaal nog te koop	rijen	2 ^v -kap	vrijstaand
Assen	42	5	7	24	57%	18	0	14	4
Bedum	32	0	0	21	66%	11	0	0	11
Groningen	165	4	20	69	42%	96	0	0	96
Haren	0	0	0	0		0	0	0	0
Hoogezand-Sappemeer	56	0	4	18	32%	38	0	0	38
Leek	52	2	1	4	8%	48	0	0	48
Noordenveld	84	4	16	49	58%	35	0	4	31
Slochteren	20	0	0	4	20%	16	0	0	16
Ten Boer	22	0	0	11	50%	11	0	11	0
Tynaarlo	203	10	19	120	59%	83	0	16	67
Winsum	13	0	1	3	23%	10	0	0	10
Zuidhorn	14	1	2	6	43%	8	0	0	8
Totaal RGA	703	26	70	329	47%	374	0	45	329
In %-en						100%	0%	12%	88%

- De plannen die momenteel in verkoop zijn hebben een totaalvolume van 703 kavels. Van dit volume zijn inmiddels 325 kavels verkocht (46%), waarvan 44 in het 2^e halfjaar 2014.
- Het beschikbare aanbod per 1 januari 2015 heeft een volume van 378 kavels, waarvan er 70 (19%) in optie zijn.
- De meeste kavels worden momenteel aangeboden in de gemeenten Groningen (96 kavels / 25% van het regionale aanbod) en Tynaarlo (83 / 22% van het regionale aanbod). Daarnaast hebben de gemeenten Leek (48 / 13% van het regionale aanbod), Hoogezand-Sappemeer (38 / 10% van het regionale aanbod) en Noordenveld (35 / 9%) een groot aandeel in het regionale aanbod kavels.
- Verreweg het grootste deel van het regionaal beschikbare aanbod betreft kavels voor vrijstaande woningen (88%).
- In de 2^e helft van dit jaar werden 44 kavels verkocht, 12 kavels meer dan in de 1^e helft 2014.
- Een groot deel van deze kavels werden verkocht in de gemeente Tynaarlo (12 / 27% van de regionale verkoop).
- Aanvang 2015 was op 70 kavels een optie genomen, 4 (-5%) minder dan halverwege het jaar.
- In de gemeenten Assen (32% in optie), Noordenveld (46% in optie) en Zuidhorn (25% in optie) is op een relatief groot deel van het aanbod een optie genomen.

2.2.3. Verkoop bestaande bouw

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

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



In de periode 2009 tot 2013 groeide het aanbod bestaande woningen. Waar het aanbod nieuwbouwwoningen afnam, nam het aanbod bestaande woningen juist toe. Sinds het 2^e kwartaal 2013 lijkt het aanbod bestaande woningen af te nemen. In de periode 2009 t/m 2013 werden gemiddeld zo'n 890 woningen per kwartaal verkocht. Sinds het 2^e kwartaal 2013 is er sprake van stijgende lijn in het aantal verkochte woningen en het verkoopresultaat.

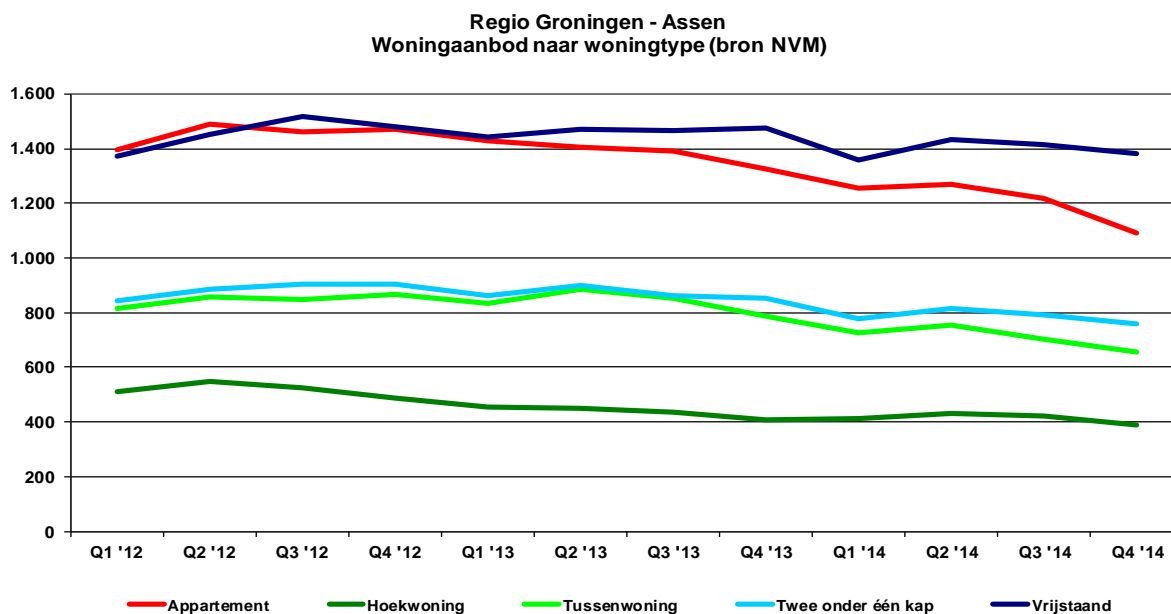
- Medio 2014 stonden in de regio 4.550 woningen te koop, iets meer dan aan het begin van 2014.
- In het 2^e halfjaar 2014 werden, 2.329 woningen verkocht, 1.152 in het 3^e en 1.177¹⁰ in het 4^e kwartaal. Daarmee was het aantal verkochte bestaande woningen in de 2^e helft 2014 21% groter dan in de 1^e helft 2014 en duidelijk groter gemiddeld in 5 voorafgaande jaren.

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

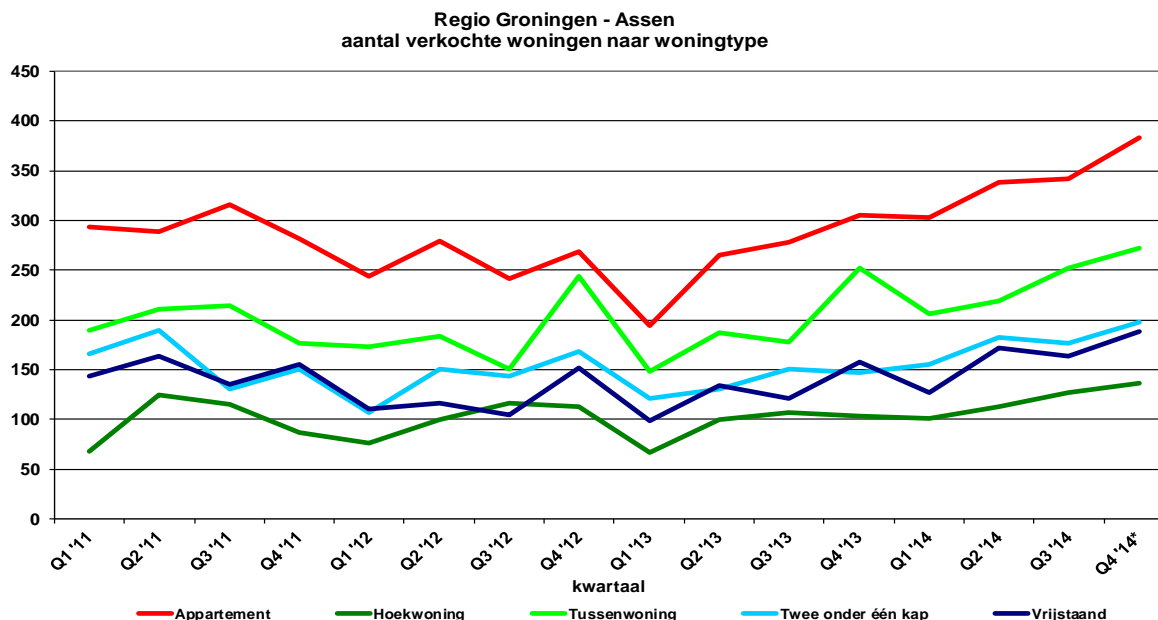
- Het verkoopresultaat steeg in de 2^e helft van 2014 van 19,7% naar 27,5% en ligt daarmee ruim boven het gemiddelde van de afgelopen 5 jaar. Dit is een voorlopig cijfer. De verwachting is dat het definitieve verkoopresultaat voor het 4^e kwartaal uitkomt op ongeveer 30%. In de grafiek zijn daarom zowel de verkoopresultaten op basis van de voorlopige als de definitieve cijfers weergegeven.

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

Verkoop naar woningtype

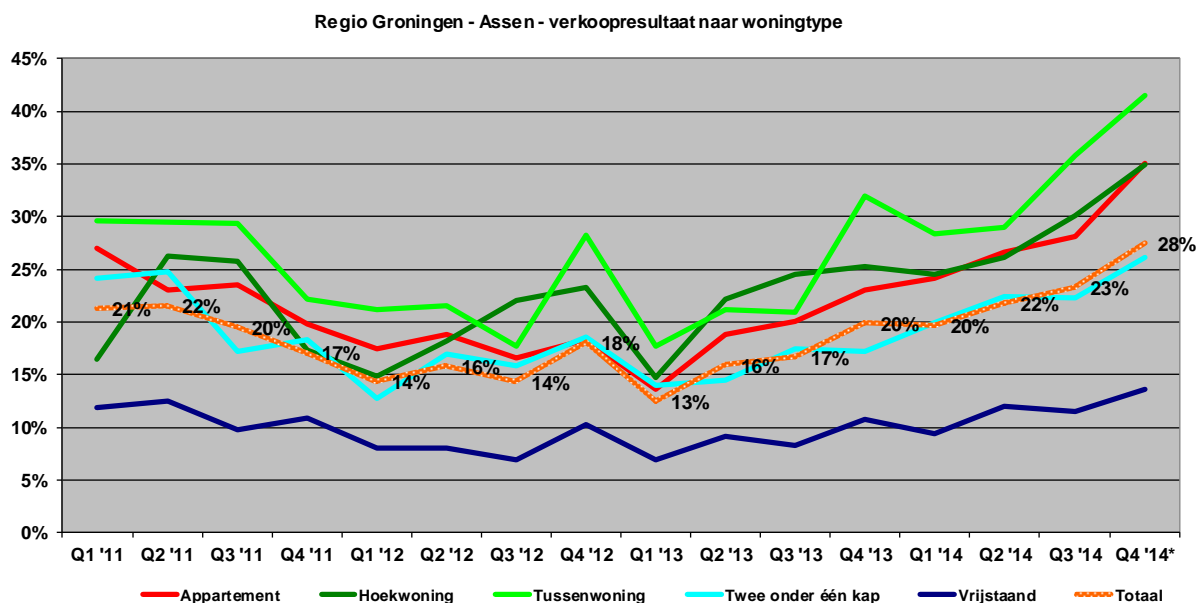


- Het aanbod bestaande woningen nam het afgelopen halfjaar af en daalde van 4.704 naar 4.275 woningen (-429 woningen/-9%). Van alle woningtypen is er momenteel minder aanbod dan een halfjaar geleden. De afname was het grootst voor appartementen (-176/-14%), tussenwoningen (-9/-13%) en hoekwoningen (-44/-10%). Het aanbod 2¹-kappers daalde 7% en vrijstaande woningen met 4%.
- Aan het begin van het 4^e kwartaal 2014 stonden in de regio 1,091 appartementen en 3.184 grondgebonden woningen (389 hoekwoningen, 655 tussenwoningen, 759 2¹-kappers en 1.381 vrijstaand) te koop.
- Vrijstaande woningen en appartementen blijven met afstand de meest aangeboden woningtypes in de regio.



- In de 2^e helft van 2014 werden 2.329 woningen verkocht: 753 appartementen en 1.576 grondgebonden woningen (272 hoek- en 545 tussenwoningen, 387 2¹-kappers en 371 vrijstaand).

- Alle woningtypen werden in de 2^e helft 2014 beter verkocht dan in de 1^e helft van het jaar (+21%), maar de verbetering was relatief het groot bij hoek- en tussenwoningen (+28%) en vrijstaande woningen (+24%).



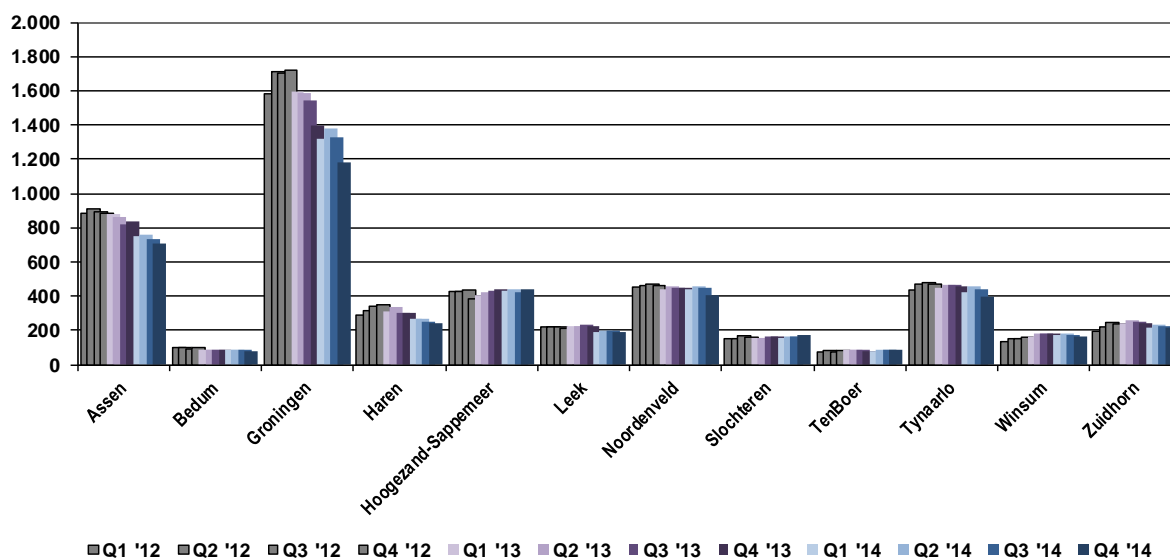
- Het verkoopresultaat¹¹ van alle woningtypen is ten opzichte van het 1^e halfjaar 2014 duidelijk verbeterd (+11%). De verbetering was het sterkst bij vrijstaande woningen (+28%) en 2[^]1-kappers (+13%). Tussenwoningen werden het afgelopen halfjaar relatief het best verkocht. Ook het verkoopresultaat van appartementen en hoekwoningen lag zoals gebruikelijk boven het gemiddelde.
- Opvallend is de geleidelijke verbetering van het verkoopresultaat van 2[^]1-kappers en vrijstaande woningen. Dat betekent dat ook de markt voor duurdere woningtypen aantrekt.
- Het verkoopresultaat van vrijstaande woningen verbeterde welliswaar gestaag, maar lag zoals gebruikelijk met 13% ver onder het gemiddelde verkoopresultaat. Er worden behoorlijke aantallen vrijstaande woningen verkocht, maar het aanbod van dit woningtype is ook erg groot is.

¹¹ 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

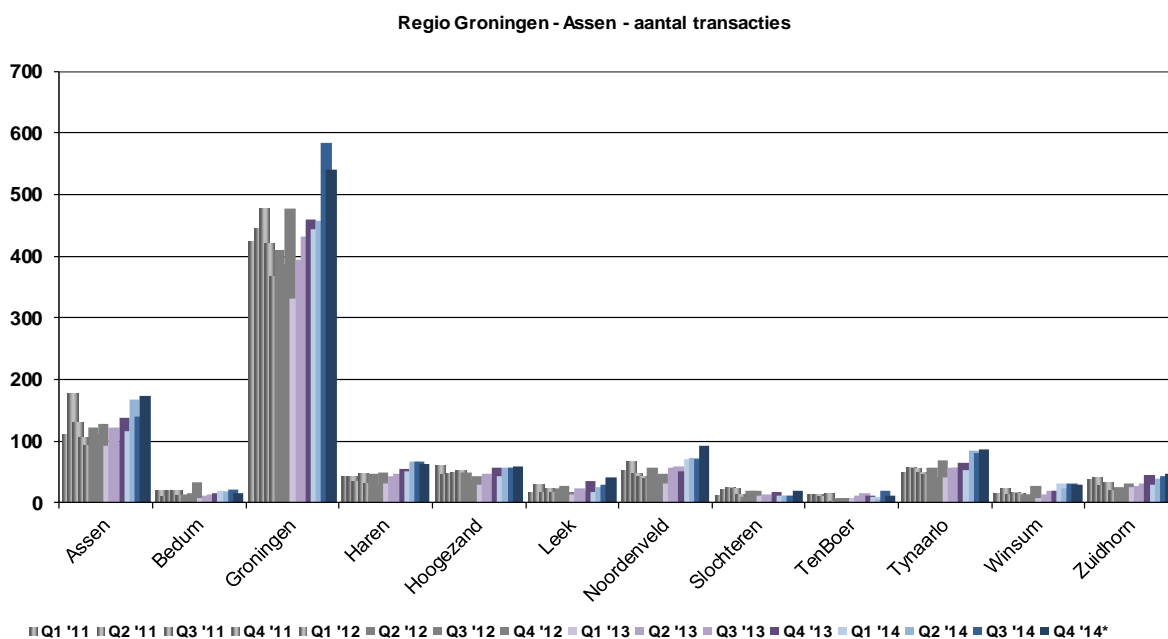


- Het aanbod bestaande koopwoningen nam het afgelopen halfjaar in 10 van de 12 gemeenten in meer of mindere mate af ten opzichte van de 1^e helft 2014. In de gemeente Groningen was de afname van het aanbod met 198 woningen (-7%) zowel absoluut als relatief groot. De afname was relatief grootst in de gemeente Haren (-41/-8%). In de gemeenten Slochteren en Ten Boer nam het aanbod iets toe.
- In 5 van de 12 gemeenten was het gemiddelde aanbod in het afgelopen halfjaar al kleiner dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. Dit duidt er op dat er meer woningen worden verkocht dan er aan nieuw aanbod bijkomt.

Tabel 16: Verkoop aanbod per gemeente

	2013 1e kw	2013 2e kw	2013 3e kw	2013 4e kw	2014 1e kw	2014 2e kw	2014 3e kw	2014 4e kw	2e helft 2014 t.o.v. 1e helft 2014	%	2e helft 2014 t.o.v. 2e helft 2013	%	Qgem 2e helft 2014 tov Qgem 2009 tm 2013	%
Assen	876	863	823	834	750	758	737	709	-62	-4%	-211	-13%	-45	-6%
Bedum	83	88	89	85	83	83	82	75	-9	-5%	-17	-10%	-14	-15%
Groningen	1.594	1.590	1.545	1.399	1.320	1.379	1.324	1.177	-198	-7%	-443	-15%	-169	-12%
Haren	309	332	302	301	268	271	254	244	-41	-8%	-105	-17%	-23	-8%
Hoogezand-Sappemeer	407	419	433	439	429	442	426	437	-8	-1%	-9	-1%	66	18%
Leek	222	224	229	223	193	199	198	191	-3	-1%	-63	-14%	-6	-3%
Noordenveld	443	456	444	448	439	456	445	409	-41	-5%	-38	-4%	12	3%
Slochteren	154	158	165	168	152	164	166	169	19	6%	2	1%	24	17%
Ten Boer	84	85	88	79	76	85	83	86	8	5%	2	1%	13	18%
Tynaarlo	446	463	463	461	425	455	441	397	-42	-5%	-86	-9%	20	5%
Winsum	162	178	177	177	175	178	171	164	-18	-5%	-19	-5%	38	30%
Zuidhorn	240	257	248	238	217	234	223	217	-11	-2%	-46	-9%	14	7%
Totaal RGA	5.020	5.113	5.006	4.852	4.527	4.704	4.550	4.275	-406	-4%	-1.033	-10%	-71	-2%

Transacties per gemeente



- In het afgelopen halfjaar werden regionaal 2.329¹² woningen verkocht, 412 (+21%) woningen meer dan in het 1^e halfjaar 2014, opnieuw een duidelijke verbetering.
- In alle gemeenten werden in de 2^e helft 2014 meer woningen verkocht dan in de 1^e helft, met uitzondering van Bedum. In Bedum werden in de 2^e helft net zoveel woningen verkocht als in de 1^e helft 2014.
- Het kwartaalgemiddelde lag in de 2^e helft 2014 31% hoger dan in de periode 2009 t/m 2013. In bijna alle gemeenten werden het afgelopen jaar meer woningen verkocht dan gebruikelijk in de afgelopen 5 jaar. Alleen in Slochteren lag het kwartaalgemiddelde nog 14% onder het 5-jaarsniveau van 2009 t/m 2013. Hierbij hoort de kanttekening dat de cijfers voor het 4^e kwartaal 2014 nog voorlopig zijn en dat de definitieve cijfers gemiddeld 10% hoger zijn.
- In de gemeenten Haren, Leek, Noordenveld, Tynaarlo, Winsum en Zuidhorn lag het kwartaalgemiddelde in het afgelopen halfjaar ver boven het gemiddelde van de periode 2009 t/m 2013. In deze gemeenten was sprake van een relatief sterke verbetering van het aantal verkochte woningen.

¹² Voorlopig cijfer! De ervaring van de afgelopen kwartalen leert dat het definitieve cijfer aanzienlijk in positieve zin af kan wijken!

Tabel 17: Verkochte woningen per gemeente¹³

	#								2e helft 2014 t.o.v. 1e helft 2014	2e helft 2014 t.o.v. 2e helft 2013	Qgem 2e helft 2014 tov Qgem 2009 tm 2013
	2013 1e kw	2013 2e kw	2013 3e kw	2013 4e kw	2014 1e kw	2014 2e kw	2014 3e kw	2014 4e kw			
Assen	93	122	99	138	116	167	139	173	29 10%	75 32%	27 21%
Bedum	8	12	14	16	20	18	22	16	0 0%	8 27%	3 17%
Groningen	332	395	431	459	444	458	585	540	223 25%	235 26%	121 27%
Haren	30	42	47	55	50	66	67	62	13 11%	27 26%	22 51%
Hoogezand-Sappemeer	28	46	37	57	43	56	56	59	16 16%	21 22%	7 15%
Leek	14	23	18	34	18	24	28	40	26 62%	16 31%	11 49%
Noordenveld	31	56	59	51	70	73	71	93	21 15%	54 49%	30 58%
Slochteren	12	13	8	18	11	11	12	19	9 41%	5 19%	-3 -14%
Ten Boer	8	11	15	11	9	6	19	12	16 107%	5 19%	3 29%
Tynaarlo	40	57	57	64	53	84	81	87	31 23%	47 39%	30 55%
Winsum	8	13	20	19	30	23	30	29	6 11%	20 51%	10 53%
Zuidhorn	25	26	30	44	28	39	42	47	22 33%	15 20%	14 45%
Totaal RGA	629	816	835	966	892	1.025	1.152	1.177	412 21%	528 29%	276 31%
- halfjaarcijfers	1.445		1.801		1.917		2.329				
Voorlopige cijfers	563	740	770	877	835	868	1.061	1.177			
Verskil definitief in %-en	12%	10%	8%	10%	7%	18%	9%				

Prijsontwikkeling

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

Tabel 18: Mediane transactieprijzen

	Q1 '12	Q2 '12	Q3 '12	Q4 '12	Q1 '13	Q2 '13	Q3 '13	Q4 '13	Q1 '14	Q2 '14	Q3 '14	Q4 '14*
Assen	€ 163.584	€ 174.560	€ 173.718	€ 176.613	€ 170.043	€ 168.559	€ 153.217	€ 173.177	€ 165.560	€ 184.813	€ 167.579	€ 163.128
Bedum	€ 152.083	€ 212.788	€ 172.792	€ 198.455	€ 170.969	€ 142.754	€ 176.179	€ 162.031	€ 179.375	€ 182.861	€ 167.189	€ 157.620
Groningen	€ 165.094	€ 155.588	€ 150.496	€ 159.833	€ 159.236	€ 149.705	€ 153.283	€ 154.718	€ 153.393	€ 162.307	€ 162.362	€ 161.929
Haren	€ 238.987	€ 265.228	€ 332.500	€ 255.511	€ 269.700	€ 244.155	€ 278.204	€ 236.735	€ 194.491	€ 276.638	€ 271.070	€ 269.558
Hoogezand-Sappemeer	€ 153.766	€ 138.417	€ 148.360	€ 141.524	€ 157.119	€ 124.964	€ 161.045	€ 140.437	€ 138.055	€ 124.057	€ 147.685	€ 148.525
Leek	€ 192.222	€ 218.333	€ 173.926	€ 178.236	€ 162.679	€ 185.848	€ 196.157	€ 183.597	€ 164.750	€ 180.729	€ 182.702	€ 201.150
Noordenveld	€ 235.054	€ 213.551	€ 215.727	€ 200.634	€ 154.651	€ 206.517	€ 205.206	€ 220.388	€ 191.324	€ 197.426	€ 209.556	€ 203.316
Slochteren	€ 260.962	€ 170.750	€ 208.645	€ 174.225	€ 187.500	€ 170.250	€ 193.125	€ 188.711	€ 203.409	€ 209.045	€ 172.542	€ 230.587
Ten Boer	€ 172.500	€ 170.656	€ 181.000	€ 162.188	€ 175.719	€ 150.000	€ 130.878	€ 133.182	€ 152.444	€ 124.250	€ 167.658	€ 162.292
Tynaarlo	€ 209.449	€ 251.536	€ 227.012	€ 227.706	€ 218.829	€ 201.943	€ 228.901	€ 221.577	€ 219.285	€ 223.330	€ 206.579	€ 212.095
Winsum	€ 193.167	€ 198.654	€ 179.536	€ 178.361	€ 225.875	€ 153.308	€ 173.250	€ 182.360	€ 158.078	€ 178.475	€ 143.742	€ 172.797
Zuidhorn	€ 191.838	€ 174.467	€ 164.578	€ 158.227	€ 158.730	€ 174.300	€ 156.873	€ 164.093	€ 143.482	€ 173.622	€ 158.408	€ 145.252
Totaal regio (gewogen gem)	€ 177.584	€ 178.079	€ 172.740	€ 175.551	€ 171.374	€ 165.627	€ 171.376	€ 171.575	€ 164.697	€ 180.612	€ 174.769	€ 176.070

- De mediane transactieprijzen voor de regio 14 lag in de helft 2014 met gemiddeld € 175.420,- (2%) boven het niveau van de 1e helft van het jaar. Dit wil nog niet zeggen dat de prijzen daadwerkelijk zijn gestegen. Wanneer er meer vrijstaande (duurdere) woningen worden verkocht zal de mediane prijs automatisch stijgen.
- Ten opzichte van het gemiddelde prijsniveau van de afgelopen vijf jaar lag de mediane transactieprijzen in de regio in de 2^e helft 2014 nog steeds 3% lager. Alleen in de gemeenten Haren en Hoogezand Sappemeer lag de mediane transactieprijzen nagenoeg op het gemiddelde van de afgelopen 5 jaar.
- De gemeente Haren heeft traditioneel de hoogste mediane transactieprijzen, zo ook in de 2^e helft 2014 (gemiddeld €270.300,-).
- De gemeente Zuidhorn had het afgelopen halfjaar de laagste mediane transactieprijzen (gemiddeld € 151.800,-).

¹³ 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.

¹⁴ 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 19: Mediane doorlooptijden

	Q1 '12	Q2 '12	Q3 '12	Q4 '12	Q1 '13	Q2 '13	Q3 '13	Q4 '13	Q1 '14	Q2 '14	Q3 '14	Q4 '14*
Assen	184	197	170	175	203	216	178	192	167	160	150	130
Bedum	360	188	367	119	335	133	279	171	108	142	131	138
Groningen	112	89	90	97	110	114	83	98	82	53	70	63
Haren	149	223	69	129	275	189	172	235	219	160	155	160
Hoogezand-Sappemeer	209	152	147	219	207	165	183	254	208	209	246	189
Leek	176	308	146	234	184	238	197	218	235	190	179	256
Noordenveld	257	204	202	234	268	210	168	176	283	146	210	273
Slochteren	175	148	162	208	137	222	236	228	142	257	544	192
Ten Boer	428	95	202	175	163	355	257	144	179	186	242	259
Tynaarlo	201	193	157	274	195	207	153	137	222	195	147	153
Winsum	157	220	141	173	294	211	166	238	178	240	292	227
Zuidhorn	214	171	114	209	166	223	123	153	276	188	199	128
Totaal regio (gewogen gemiddelde)	156	144	126	146	159	163	128	149	146	121	129	126

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

- Regionaal nam de mediane doorlooptijd in de 2^e helft 2014 af van gemiddeld 133 dagen naar 128 dagen.
- Ten opzichte van de 2^e helft 2013 was de gemiddelde doorlooptijd in de regio momenteel 11 dagen (2%) korter.
- In de periode 2009 t/m 2013 was de gemiddelde doorlooptijd 118 dagen. De doorlooptijd in de 2^e helft 2014 lag daar nog 10 dagen boven. In de gemeenten Assen, Bedum, Groningen en Tynaarlo lag de doorlooptijd in de 2^e helft 2014 onder het gemiddelde van de afgelopen 5 jaar. In de overige gemeenten was de doorlooptijd nog langer dan de afgelopen 5 jaar.
- Woningen in de gemeente Groningen werden ook in de 2^e helft 2014 verreweg het snelst verkocht, namelijk na 67 dagen. De doorlooptijd in de gemeente Groningen is vrij constant en duidelijk lager dan in andere gemeenten.
- De gemeente Slochteren noteerde in de 2^e helft van 2014 met gemiddeld 368 dagen de langste mediane doorlooptijd.

2.3. SOCIALE HUURSECTOR

De marktsituatie in de sociale huursector in de regio Groningen - Assen wordt in beeld gebracht op basis van gegevens die op verzoek van de regio door de woningcorporaties worden aangeleverd¹⁵. Voor de vraagzijde wordt als indicator het aantal nieuwe inschrijvingen per kwartaal gehanteerd. De aanbodzijde wordt in beeld gebracht via mutatiegegevens (nieuwe verhuringen).

2.3.1. De voorraad

De woningcorporaties die gegevens voor deze monitor hebben geleverd beheren per 1/1/2015 gezamenlijk 60.067 sociale huurwoningen in het regiovisiegebied. Verreweg het grootste deel (57,5%) van die voorraad staat in de gemeente Groningen. De regionale voorraad sociale huurwoningen nam in 2014 met 633 woningen af (-1,0%). De mutaties in de voorraad zijn normaliter de resultante van nieuwbouw, verkoop en sloop van huurwoningen. De afname 2014 is echter slechts voor een deel te verklaren door sloop en verkoop van sociale huurwoningen in 2014. Het vermoeden bestaat dat bij de opgaven in voorgaande jaren door een aantal woningcorporaties het niet-DAEB bezit¹⁶ is meegeteld. De voorraadgegevens per 1/1/2015 betreffen woningen onder de huurtoeslaggrens (DAEB woningen).

Tabel 20: Voorraad sociale huurwoningen

gemeente	aantal woningen					2014			
	1-1-2009	1-1-2010	1-1-2011	1-1-2012	1-1-2013	1-1-2014	groei / krimp 2014 abs	groei / krimp 2014 in %-en	1-1-2015
Assen	7.939	7.931	7.827	7.819	7.998	7.855	-57	-0,7%	7.798
Bedum	932	968	1.013	1.027	1.026	1.002	77	7,7%	1.079
Groningen	34.523	34.733	35.129	34.848	35.425	35.015	-491	-1,4%	34.524
Haren	1.000	989	986	976	981	955	-4	-0,4%	951
Hoogezand-Sappemeer	5.426	5.217	5.148	5.143	5.086	5.011	14	0,3%	5.025
Leek	1.539	1.519	1.509	1.509	1.585	1.582	-5	-0,3%	1.577
Noordenveld	2.663	2.635	2.585	2.583	2.657	2.748	-63	-2,3%	2.685
Slochteren	1.219	1.212	1.225	1.215	1.222	1.213	-13	-1,1%	1.200
Ten Boer	398	398	396	422	404	405	1	0,2%	406
Tynaarlo	2.142	2.106	2.125	2.071	2.096	2.105	-79	-3,8%	2.026
Winsum	1.391	1.391	1.389	1.375	1.371	1.407	11	0,8%	1.418
Zuidhorn	1.292	1.238	1.433	1.452	1.447	1.433	-24	-1,7%	1.409
Totaal RGA	60.464	60.337	60.765	60.440	61.298	60.731	-633	-1,0%	60.098

In vijf van de twaalf regiogemeenten nam de voorraad sociale huurwoningen in 2014 per saldo duidelijk af: Groningen (-491 / -1,4%), Noordenveld (-63/-2,3%), Slochteren (-13/-1,1%), Tynaarlo (-79 / -3,8%) en Zuidhorn (-24/-1,7%). Alleen in de gemeente Bedum was sprake van een duidelijk voorraadgroei (+77 / 7,7%) in 2014.

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

¹⁵ 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.

¹⁶ Niet-DAEB zijn woningen met een huur boven de huurtoeslaggrens.

2.3.2. De vraag

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

Kanttekeningen

- Van Wierden en Borgen waren in het 1^e en 2^e kwartaal 2013 geen gegevens over nieuwe inschrijvingen beschikbaar vanwege invoering van het aanbodmodel. Het betreft de gemeenten Bedum, Ten Boer en Winsum. Om geen verstoring van het regionale beeld te krijgen is voor deze gemeenten het kwartaal-gemiddelde uit 2012 aangenomen.
- Voor de gemeenten Leek en Zuidhorn (woningcorporatie Wold en Waard) zijn tot het 2^e kwartaal 2014 cijfers gepubliceerd die betrekking hadden op de voorkeursgemeente. Met ingang van het 2^e kwartaal hebben de cijfers, net als bij de andere regio-gemeenten, betrekking op de huidige woongemeente van de nieuwe inschrijvers.

Tabel 21: Nieuw ingeschreven woningzoekenden per gemeente

gemeente	2013 1e kwartaal	2013 2e kwartaal	2013 3e kwartaal	2013 4e kwartaal	2014 1e kwartaal	2014 2e kwartaal	2014 3e kwartaal	2014 4e kwartaal	Qgem 2e helft 2014 t.o.v. Qgem 1e helft 2014	Qgem 2e helft 2014 t.o.v. Qgem 2e helft 2013	Qgem 2e helft 2014 t.o.v. Qgem 2009-2013
Assen	332	261	311	253	274	224	292	277	36 14%	3 1%	-8 -3%
Bedum	60	60	45	47	62	44	40	43	-12 -22%	-5 -10%	-19 -31%
Groningen *	3.360	2.999	3.270	3.108	3.529	2.770	3.213	2.785	-151 -5%	-190 -6%	-458 -13%
Haren	23	25	19	15	25	32	28	31	1 4%	13 74%	7 30%
Hoogezand-Sappemeer	315	278	245	460	532	439	500	459	-6 -1%	127 36%	143 42%
Leek	118	108	105	103	111	67	79	51	-24 -27%	-39 -38%	-44 -40%
Noordenveld	124	100	87	97	100	73	96	90	7 8%	1 1%	-8 -8%
Slochteren	69	55	51	53	54	45	50	59	5 10%	3 5%	-5 -8%
Ten Boer	16	16	34	27	13	15	22	13	4 25%	-13 -43%	-4 -18%
Tynaarlo	102	137	109	101	113	115	105	98	-13 -11%	-4 -3%	20 24%
Winsum	60	60	64	27	50	47	43	32	-11 -23%	-8 -18%	-27 -42%
Zuidhorn	56	61	72	47	58	44	68	37	2 3%	-7 -12%	-13 -20%
Totaal RGA	4.635	4.160	4.412	4.338	4.921	3.915	4.536	3.975	-163 -4%	-120 -3%	-738 -15%
	8.795		8.750		8.836		8.511				
index, Qgem 2009 = 100%	93%	83%	88%	87%	99%	78%	91%	80%			

* Via Woningnet: Lefier, Patrimonium, Huismeesters, Nijestee en Woonstade Lefier Hoogezand Q4 2014 geschat op basis gemiddelde Q4 2013 t/m Q3 2014 i.v.m. ontbrekende cijfers!

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

- In de 2^e helft van 2014 registreerden de woningcorporaties in de regio 8.511 nieuwe inschrijvingen voor een sociale huurwoning. Dat is gemiddeld 4.260 huishoudens per kwartaal in het afgelopen halfjaar en ligt 738 inschrijvingen (-15%) onder het kwartaalgemiddelde van de afgelopen 5 jaar.
- Het aantal nieuwe inschrijvingen lag in het 2^e halfjaar op het laagste tot nu toe gemeten niveau!
- In 6 van de 12 regiogemeenten was in de 2^e helft 2014 sprake van duidelijk een lager aantal inschrijvingen dan gemiddeld in de periode 2009 t/m 2013. In de gemeenten Haren, Hoogezand Sappemeer¹⁷ en Tynaarlo was daarentegen sprake van een groter aantal nieuwe inschrijvingen dan gebruikelijk.
- Ook in vergelijking tot de 2^e helft 2013 was er regionaal sprake van een afname van het aantal nieuwe inschrijvingen (-317 / -7%).
- De licht dalende tendens in het aantal nieuwe inschrijvingen lijkt zich door te zetten.

¹⁷ Het aantal nieuwe inschrijvingen van Lefier Hoogezand-Sappemeer is geschat omdat er geen cijfers over 4^e kwartaal 2014 geleverd konden worden. In de voorgaande rapportages werd geconstateerd dat het aantal nieuwe inschrijvingen in de gemeente H-S sinds het 4^e kwartaal 2013 uitzonderlijk groot was (gemiddeld 480 inschrijvingen per kwartaal). Toen werd vermoed dat er een verband bestond met de invoering van een nieuw inschrijf-systeem door Lefier in H-S.

2.3.3. Aanbod (nieuwe verhuringen)

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

Tabel 22: Mutaties sociale huur per gemeente

	2013 1e kwartaal	2013 2e kwartaal	2013 3e kwartaal	2013 4e kwartaal	2014 1e kwartaal	2014 2e kwartaal	2014 3e kwartaal	2014 4e kwartaal	Qgem 2e helft 2014 t.o.v. Qgem 1e helft 2014	Qgem 2e helft 2014 t.o.v. Qgem 2e helft 2013	Qgem 2e helft 2014 t.o.v. Qgem 2009- 2013			
Assen	172	151	170	148	197	134	168	182	10	6%	16	10%	-8	-4%
Bedum	17	20	22	24	20	30	22	17	-6	-22%	-4	-15%	-2	-9%
Groningen*	792	806	893	826	889	614	710	864	36	5%	-73	-8%	13	2%
Haren	19	14	19	10	22	18	7	14	-10	-48%	-4	-28%	-9	-47%
Hoogezand-Sappemeer	108	117	113	116	111	98	143	79	7	6%	-4	-3%	-7	-6%
Leek	22	13	23	20	33	8	23	24	3	15%	2	9%	-9	-27%
Noordenveld	57	34	88	65	37	72	34	43	-16	-29%	-38	-50%	-12	-24%
Slochteren	29	23	14	27	20	24	29	36	11	48%	12	59%	4	15%
Ten Boer	3	9	14	10	9	10	8	7	-2	-21%	-5	-38%	-1	-12%
Tynaarlo	43	38	54	46	53	44	36	42	-10	-20%	-11	-22%	-1	-2%
Winsum	37	29	30	31	32	25	34	31	4	14%	2	7%	0	1%
Zuidhorn	25	58	24	16	17	27	23	17	-2	-9%	0	0%	-13	-39%
Totaal RGA	1.324	1.312	1.464	1.339	1.440	1.104	1.237	1.356	25	2%	-105	-7%	-43	-3%
halfjaarcijfers	2.636		2.803		2.544		2.593							
index, Qgem 2009 = 100%	93%	92%	103%	94%	101%	78%	87%	95%						

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

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

- In het 2^e halfjaar 2014 werden 2.593 woningen opnieuw verhuurd, iets meer (2%) dan in de 1^e helft van het jaar. Dat zijn gemiddeld 1.297 mutaties per kwartaal. Daarmee lag het gemiddeld aantal mutaties in de 2^e helft 2014 3% onder het kwartaalgemiddelde van de afgelopen 5 jaar.
- In de gemeenten Haren, Leek, Noordenveld en Zuidhorn werden het afgelopen halfjaar duidelijk minder woningen nieuw verhuurd dan gebruikelijk in de 5 voorafgaande jaren. In de gemeente Slochteren duidelijk meer dan gebruikelijk.

In onderstaande tabel zijn de mutatie-percentages¹⁸ 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 23: Mutatiepercentages per gemeente

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

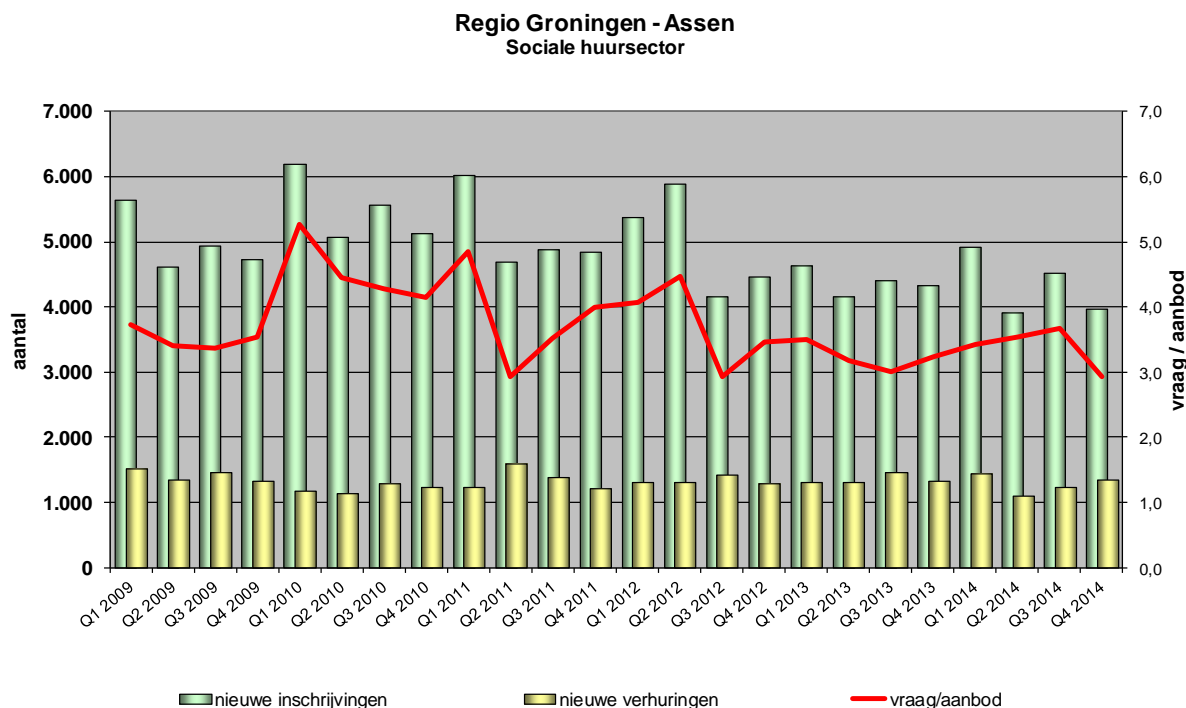
Het mutatiepercentage lag in de periode 2009 t/m 2013 gemiddeld op 8,8% (2009: 9,4% - 2010: 8,1% - 2011: 9,0% - 2012 8,8% - 2013 8,9%).

- Het mutatiepercentage liep in het 2e halfjaar iets op van 8,3% naar 8,5%. Daarmee was het mutatiepercentage in het afgelopen halfjaar iets lager dan gemiddeld in de 5 voorafgaande jaren.
- In de gemeenten Assen, Groningen, Slochteren en Winsum werd het afgelopen half jaar meer gemuteerd dan regionaal gemiddeld.
- Ten opzichte van het gemiddeld mutatiepercentage in de afgelopen 5 jaar werd in de gemeenten Groningen, Slochteren en Winsum meer gemuteerd in het afgelopen halfjaar.
- In de overige 9 gemeenten werd in het 2^e halfjaar 2014 minder gemuteerd dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.

¹⁸ Aantal nieuwe verhuringen / de omvang van de voorraad

2.3.4. Vraag / aanbod

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



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

- De oplopende druk sinds het 3^e kwartaal 2013 werd in het 2^e halfjaar abrupt beëindigd door met name een forse afname van het aantal nieuwe inschrijvingen. Met name de aanzienlijke afname van het aantal nieuwe inschrijvers in de gemeente Hoogezand Sappemeer in het 4^e kwartaal (-436) is hier debet aan.
- Door deze ontwikkelingen nam de druk op de sector in het afgelopen halfjaar af van 3,5 in het 2^e naar 2,9 in het 4^e kwartaal 2014.
- In vorige rapportages is gewezen op de vrij abrupte verlaging van het aantal nieuwe inschrijvingen sinds medio 2012. Sindsdien lag het aantal inschrijvingen aanhoudend op een duidelijk lager niveau ligt dan daarvoor en veroorzaakte een afnemende druk op de sector.

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

- o De toewijzingsnorm¹⁹: het beeld dat corporaties alleen nog mensen huisvesten met een inkomen onder de €34.229,- heeft wellicht een ontmoedigingseffect gehad;
- o Forse huurverhoging: er kan een beeld zijn ontstaan dat er in de sociale huursector forse huurverhogingen worden doorgevoerd door harmonisatie bij mutaties. Wellicht ziet een groep zittende huurders om die reden af van verhuizen;
- o Kosten: verhuizen kost geld. Wellicht ziet een groep daar vanwege de aanhoudende crisis maar vanaf en schrijft zich niet meer in, in afwachting op betere tijden.

De aantrekkende koopmarkt speelt mogelijk ook een rol. Het is denkbaar dat steeds meer woningzoekenden zich weer gaan oriënteren op de koopmarkt onder invloed van de lage rente en het beeld van stijgende huren.

¹⁹ Corporaties zijn verplicht om 90% van de vrijkomende woningen toe te wijzen aan mensen met een inkomen onder de toewijzingsnorm.

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

Tabel 24: Spanningsindicatie per gemeente

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

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 sterk fluctueren en zeggen niets over het aantal actief woningzoekenden in gemeenten.

- De druk nam regionaal gezien iets af in het 2^e halfjaar en daalde van 3,5 naar 3,3.
- De druk op de huursector was in het afgelopen halfjaar opnieuw het grootst in de gemeente Hoogezand Sappemeer (4,7) als gevolg van een aanzienlijke afname van het aantal mutaties in het 4^e kwartaal. Ook de druk in de gemeente Groningen was groot in het afgelopen halfjaar, maar nam wel af in het 4^e kwartaal.
- In de overige gemeente was de druk in de 2^e helft van 2014 lager dan regionaal gemiddeld. De druk in de gemeenten Winsum, Assen en Slochteren was het laagst.
- Over heel 2014 gezien lag de verhouding vraag / aanbod regionaal op 3,4. Dat was iets hoger dan 2013 (3,2), maar lager dan in voorgaande jaren.
- De druk op de huursector was in 2014 het hoogst in de gemeenten Groningen (4,1), Hoogezand-Sappemeer (4,6) en Leek (4,3). Met betrekking tot Hoogezand-Sappemeer wordt opgemerkt dat het aantal nieuwe inschrijvingen in 2014 ongebruikelijk hoog was. Dit heeft vermoedelijk te maken met de implementatie van een nieuw inschrijfsysteem voor woningzoekenden.

