

HALFJAARRAPPORTAGE 2 – 2015

WONINGBOUW- EN WONINGMARKTMONITOR

April 2016



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

Colofon

Regio Groningen Assen
Postbus 610
9700 AP Groningen

Oosterstraat 56 A
Groningen

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

Status: vastgesteld
Datum: 20 april 2016



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 2015.....	20
1.5.1. Ontwikkeling woningvoorraad 2015	20
1.5.2. Bevolkingsontwikkeling 2015	22
2. Woningmarktmonitor.....	25
2.1. Invloedsfactoren	25
2.1.1. Consumentenvertrouwen	25
2.1.2. Hypotheekrente	26
2.1.3. Overige factoren	26
2.2. Koopsector	28
2.2.1. Verkoop nieuwbouw	28
2.2.2. Kavelverkoop.....	33
2.2.3. Verkoop bestaande bouw.....	36
2.3. Sociale huursector	43
2.3.1. De voorraad.....	43
2.3.2. De vraag.....	44
2.3.3. Aanbod (nieuwe verhuringen)	45
2.3.4. Vraag / aanbod.....	47



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 toenemende bouwactiviteit in de regio in het afgelopen jaar. De koopmarkt in Groningen vertoont zelfs overspannen trekjes met hoge verkoopresultaten en extreem korte doorlooptijden. De buurgemeenten lijken mee te liften op de woningmarktsituatie van de stad.

Desondanks viel de groei van de regionale bevolking vorig jaar tegen. Zowel de natuurlijke aanwas als het migratiesaldo waren vorig jaar beduidend lager dan gebruikelijk.

De druk op de sociale huursector in de regio lijkt langzaam af te nemen.

Woningbouw

- De gemeentelijke **woningbouwplanningen** zijn eind 2012 aangepast aan de nieuwe afspraken voor de periode 2012 t/m 2030. Voor deze periode is afgesproken dat er circa 25.400 woningen zullen worden gebouwd, gemiddeld ongeveer 1.340 per jaar.
- Per 1 januari 2016 hebben de regiogemeenten gezamenlijk plannen voor ruim 20.800 woningen in de planning, goed voor gemiddeld circa 1.390 woningen per jaar tot en met 2030. Plannen voor studentenhuisvesting en bijzondere (zorg)huisvesting (verpleeghuizen, woonvormen, etc.) met een totale capaciteit van circa 4.850 'eenheden' zijn daarbij buiten beschouwing gelaten.
- Ruim 61% van de plancapaciteit is gepland op uitbreidingslocaties, ruim 38% op binnenstedelijke locaties (inbreiding, herstructurering en transformatie).
- Circa 31% van de plancapaciteit betreft 'harde' plannen met direct bouwrecht.
- De gemeenten telden op grond van eigen waarnemingen circa 1.000 opgeleverde woningen in 2015. Een jaar geleden werd voor 2015 nog een productie van bijna 1.500 woningen verwacht. Voor 2016 wordt een productie van circa 1.800 woningen verwacht.
- Volgens de gemeentelijke planningen zal circa 61% van de afgesproken woningproductie voor de periode 2012 t/m 2030 worden gebouwd in de eerste 10 jaar van de afspraakperiode. Het betreft de bruto woningproductie, dus inclusief vervangende nieuwbouw.
- De koopwoning is nog steeds veruit dominant in de plannen. Bijna 86% van de capaciteit richt zich op de koopsector, met name op woningen in de prijsklassen tussen €160.000 en €275.000.
- Circa 14% van de capaciteit is bestemd voor huurwoningen, vooral sociale huurwoningen.

- De bouwactiviteit in de regio nam het afgelopen jaar toe. In het afgelopen halfjaar werd voor bijna 600 woningen **bouwvergunning** verleend. Over geheel 2015 werd voor ruim 1.650 woningen vergunning verleend, 32% meer dan het jaargemiddelde in de afgelopen 5 jaar.
- In 2015 werd een opvallend groot aantal koopwoningen vergund (ruim 1.000), een duidelijk teken dat de koopmarkt in de regio aantrekt.
- Het aantal woningen in de **pijplijn** nam het afgelopen halfjaar per saldo met ruim 125 woningen (+4%) toe. De pijplijn bevatte eind 2015 ruim 3.140 woningen, zo'n 25% meer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- De woningproductie in de regio bleef na een goed eerste halfjaar wat achter. In het 2^e halfjaar 2015 werden ruim 470 **nieuwe woningen** in de opgeleverd, 45% minder dan in de 1^e helft van het jaar. Uiteindelijk werden in geheel 2015 ruim 1.330 nieuwe woningen opgeleverd, zo'n 2% meer dan gemiddeld in de afgelopen jaren.

Woningvoorraad en bevolkingsontwikkeling

- De regionale woningvoorraad groeide vorig jaar per saldo¹ met bijna 2.500 woningen, een groei van 0,8%. Daarmee was de groei groter dan in 2014 (0,6%). De regio telde eind 2015 ruim 219.700 woningen.
- De bevolkingsomvang in de regio groeide vorig jaar met 700 inwoners naar ruim 470.600 inwoners, een groei met 0,1%. Het aantal inwoners groeide daarmee veel minder sterk dan gebruikelijk. Dit was een gevolg van zowel een beduidend lagere natuurlijke aanwas (minder

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

geboorten, meer sterfte), als een aanzienlijk lager vestigingsoverschot. Het aantal vestigers nam weliswaar toe, maar het aantal vertrekkers uit de regio nam nog sterker toe.

Woningmarkt

- Zowel het consumentenvertrouwen, als het vertrouwen in het economisch klimaat en de koopbereidheid zijn het afgelopen halfjaar iets afgenomen, maar zijn ultimo 2015 nog steeds buitengewoon groot in vergelijking met de afgelopen crisisjaren.
- De hypotheekrente daalde het afgelopen halfjaar verder van 2,9% naar 2,5%. In combinatie met de gedaalde koopprijzen, het sterk verbeterde vertrouwen en stijgende huurprijzen is dit buitengewoon gunstig voor de koopmarkt.
- Het steeds verder aanscherpen van de normen bij de hypotheekverstrekking remt volgens recent onderzoek het herstel van de koopmarkt. Ook het stapsgewijs verlagen van de Loan to Value remt mogelijk het herstel. Met name koopstarters moeten steeds meer eigen geld meebrengen om een woning te kunnen financieren.
- In 2013 tekende zich een voorzichtig herstel van de koopmarkt af. Ook het afgelopen jaar is de verkoop van zowel bestaande woningen, nieuwe woningen als kavels in de regio verbeterd.
- Het **aanbod² nieuwbouw koopwoningen** in de regio nam het afgelopen halfjaar met 21% toe. Ook hieruit blijkt de toenemende nieuwbouwactiviteit in de regio. Het actuele aanbod bedraagt circa 760 woningen en bestaat voor 14% uit appartementen en voor 86% uit grondgebonden woningen. Het aanbod rijwoningen en 2[^]1-kappers is het afgelopen halfjaar sterk toegenomen. Tegelijkertijd nam het nieuwbouwaanbod appartementen en vrijstaande woningen af.
- In de tweede helft van 2015 werden in de regio 390 nieuwe woningen **verkocht**, 13% meer dan in de 1^e helft 2015 en maar liefst 71% meer dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- Het **verkoopresultaat** nieuwbouw steeg van 25,5% in de 1^e helft naar gemiddeld 29,4% in de 2^e helft van het afgelopen jaar en steekt uitermate positief af tegen het gemiddelde niveau van de afgelopen 5 jaar (12,4%).
- Het aanbod aan **kavels** voor particulier opdrachtgeverschap nam het afgelopen halfjaar met 3% toe. Per 1 januari 2016 waren in de regio ruim 400 kavels voor particulieren beschikbaar, hoofdzakelijk voor vrijstaande woningen (82%).
- In de 2^e helft 2015 werden 63 kavels verkocht, 66% meer dan in de 1^e helft 2015. Het verkoopresultaat nam hierdoor toe van 4,9% naar 7,7%. Het verkoopresultaat van kavels ligt nog steeds ver onder het sterk verbeterde verkoopresultaat van nieuwbouw en bestaande bouw.
- Het aantal opties nam het afgelopen halfjaar toe van 95 naar 170 kavels. Op 42% van het aanbod was eind 2015 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.
- In de 2^e helft van 2015 werden opnieuw meer bestaande woningen **verkocht**. Er werden het afgelopen halfjaar ruim 2.600 woningen verkocht, bijna 300 meer dan in de 1^e helft en 44% meer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar!
- Ook het **verkoopresultaat** verbeterde opnieuw en nam het afgelopen halfjaar toe van gemiddeld 29,1% naar 36,0%. De voorafgaande 5 jaar lag het verkoopperscentage op gemiddeld 20%.
- De gemiddelde **transactieprijs** lag het afgelopen halfjaar voor het eerst 3% boven het gemiddelde niveau van de afgelopen 5 jaar.
- De **doorlooptijd** nam het afgelopen halfjaar verder af van 106 naar gemiddeld 83 dagen. Dat is 36% lager de gemiddeld doorlooptijd in de afgelopen 5 jaren (131 dagen).
- De druk in de **sociale huursector** nam in de 2^e helft van 2015 af door met name afname van het aantal nieuwe inschrijvingen. Er werden het afgelopen halfjaar bijna 8.300 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.
- In de 2^e helft van 2015 werden bijna 2.700 woningen opnieuw verhuurd, 2% meer dan gebruikelijk in de afgelopen 5 jaar.
- Het regionale **mutatiepercentage** bleef het afgelopen halfjaar stabiel op 8,9%.
- Per saldo was de **druk** op de sociale huursector in de 2^e helft van 2015 18% lager dan gebruikelijk in de afgelopen 5 jaar.

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. De portefeuillehouders hebben aangegeven behoefte te hebben aan meer sturingsinformatie in de vorm van kwalitatieve (actuele) woningbouw- en marktinformatie om meer zicht te krijgen op het functioneren van de regionale woningmarkt. Daarom wordt periodiek een rapportage uitgebracht met actuele woningbouw- en woningmarktgegevens.

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

Voorliggende rapportage gaat over het tweede halfjaar van 2015, maar gaat ook in op de ontwikkelingen over het afgelopen jaar.

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

Eens per jaar wordt aandacht besteed aan de geplande bouwprojecten in de regiogemeenten in relatie tot de gemaakte woningbouwafspraken. Dit gebeurt voor de stand van zaken per 1 januari. Tot slot worden eens per jaar de ontwikkelingen in de woningvoorraad en het aantal inwoners in de regio in beeld gebracht. Dat gebeurt op basis van cijfermateriaal van het CBS.

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

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).

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 2030: het regionale instemmingsmodel. Sindsdien richt de regio zich op een als reëel ingeschat marktscenario van circa 1.340 woningen per jaar, waarvoorheen uit werd gegaan van een productie van 2.900 woningen per jaar. In onderstaande tabel zijn de afspraken per gemeente weergegeven.

Tabel 1: Woningbouwafspraken Regio Groningen - Assen 2012

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

Het regionaal instemmingsmodel zorgt ervoor dat de woningbouwafspraken meer in balans worden gebracht tot het aanbod van locaties, verkleining van risico's, benutting van marktkansen en het realiseren van regionale kwaliteitsdoelstellingen op het vlak van bereikbaarheid en landschap. Deze regionale afspraken komen tot uitdrukking in het regionale instemmingsmodel. Kern van dit model is dat voor wonen en bedrijventerreinen planningslijsten zijn opgesteld en dat wijzigingen regionaal worden afgestemd. Bij de afstemming wordt gekeken naar de (sub)regionale marktontwikkeling, de risico's, kwalitatieve concurrentie en toepassing van de SER-ladder. Met deze werkwijze wordt voldaan aan de omgevingsverordeningen van de provincies Groningen en Drenthe.

Begin 2016 zijn m.b.t. het regionale instemmingsmodel aan het Portefeuillehoudersoverleg aanbevelingen gedaan om op basis van de huidige regionale woningbouwafspraken meer duidelijkheid en ruimte te creëren rondom de wijze van tellen van herstructurering en zorgwonen. Gemeenten zouden meer vrijheid moeten krijgen om binnendorpse en -stedelijke locaties toe te voegen, mits het totaal aantal afgesproken woningen niet wordt overschreden. De regionale woningbouwafspraken en bijbehorende instemming blijven van toepassing bij nieuwe uitleglocaties of als een maximaal aantal door een gemeente wordt overschreden.

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 1/1/2016	Capaciteit in:				Totale restcapaciteit in plannen	Fasering					
	Uitbreiding	Inbreiding	Herstructurering	Transformatie		<< 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	2.062	2.094	282	153	4.591	1.132	1.104	1.197	661	288	209
Bedum	154	113	67	0	334	69	0	12	166	67	20
Groningen	5.895	1.865	568	0	8.328	5270	837	176	1625	185	235
Haren	372	143	147	0	662	70	72	0	417	103	0
Hoogezand-Sappemeer	1.014	551	325	0	1.890	965	0	478	439	8	0
Leek	675	110	91	0	876	50	167	59	600	0	0
Noordenveld	590	195	73	3	861	389	43	264	109	19	37
Slochteren	306	68	12	0	386	194	0	12	179	0	1
Ten Boer	255	34	0	0	289	195	2	18	52	22	0
Tynaarlo	831	726	59	0	1.616	806	50	67	654	21	18
Winsum	177	124	0	0	301	33	44	146	43	35	0
Zuidhorn	459	191	22	0	672	401	18	53	13	61	126
Totaal RGA	12.790	6.214	1.646	156	20.806	9.574	2.337	2.482	4.958	809	646
in %-en	61,5%	29,9%	7,9%	0,7%	100%	46%	11%	12%	24%	4%	3%

Tabel 2 geeft inzicht in de restcapaciteit van de regiogemeenten, zowel in nieuwe uitleggebieden (uitbreiding) als in bestaand bebouwd gebied (inbreiding, herstructurering en transformatie³). 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. Studentenhuisvesting in Groningen en zorghuisvesting (onzelfstandige huisvesting in verpleeghuizen, bijzondere woonvormen, woningen gebouwd ter vervanging van verpleeg- en verzorgingshuizen en woningen exclusief bestemd voor een zorgdoelgroep) zijn buiten beschouwing gelaten.

- De regiogemeenten hebben per 1/1/2016 gezamenlijk nog voor circa 20.800 woningen, zo'n 800 (4%) minder dan een jaar geleden. Dat betekent dat in de periode 2016 t/m 2030 gemiddeld 1.390 woningen per jaar (bruto woningproductie) gebouwd zouden kunnen worden. Dit is inclusief herstructureringsprojecten die per saldo vaak leiden tot een verlies aan woningen ter plaatse.
- Ruim 40% van de regionale capaciteit zit in plannen van de gemeente Groningen. Daarnaast hebben de gemeenten Assen (22%), Hoogezand Sappemeer (9%) en Tynaarlo (8%) een

³ Onder transformatie wordt begrepen verbouw van bestaande panden met een niet-woonfunctie, bijvoorbeeld kantoorpanden, naar woningen.

aanzienlijk aandeel in de regionale plancapaciteit. Voor de overige gemeenten varieert het aandeel tussen de 1,4% (Winsum en Ten Boer) en 4,2% (Leek).

- Bijna 39% van de plancapaciteit in de regio (ruim 8.000 woningen) is gericht ontwikkelingen binnen de bestaande stad / dorp (30% op inbreidingslocaties⁴, 8% op herstructurerings-locaties en 1% op transformatie van bestaande gebouwen).
- 61% van de capaciteit (12.800 woningen) is gericht op nieuwe uitleglocaties. In de gemeenten Groningen, Leek, Noordenveld, Slochteren, Ten Boer zijn relatief veel woningen gepland op uitleglocaties, namelijk meer dan 70% van de plancapaciteit. Bij Groningen hoort de kanttekening dat de binnenstedelijke studentenhuisvesting met een volume van bijna 4.300 woningen buiten beschouwing is gebleven.
- Op herstructureringslocaties wordt nieuwbouw van bijna 1.650 woningen voorzien. Hiervoor zijn / worden 1.600 woningen gesloopt, zodat er per saldo nagenoeg geen uitbreiding van de woningvoorraad wordt gerealiseerd.
- Het volume aan transformatie (verbouw en functiewijziging bestaande panden) is vooralsnog beperkt tot ruim 150 woningen, een fractie van de totale plancapaciteit. In Groningen vindt wel transformatie van bestaande panden naar studentenhuisvesting plaats, maar dat wordt conform de regionale afspraak buiten beschouwing gelaten.
- Op basis van het huidige planaanbod kunnen in de periode 2016 tot en met 2030 per saldo circa 19.200 woningen aan de regionale woningvoorraad worden toegevoegd (netto woningproductie). Dit betekent een jaarlijkse netto voorraadgroei van gemiddeld circa 1.280 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 2030⁵ 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 (bijna 9.600 woningen / 46% van de plancapaciteit). Het aantal woningen in potentiële plannen is wel iets lager dan een jaar geleden (-203/-2%).
- Van de totale plancapaciteit zit 69% in 'zachte plannen'. Een jaar geleden was dit 68%. Bij deze plannen is nog geen sprake van direct bouwrecht.
- Volgens de gemeentelijke opgaven is voor ruim 800 woningen bouwvergunning verleend, 164 (3%) meer dan een jaar geleden. Hiervan zijn per 1 januari 2016 646 woningen in aanbouw. Het aantal in aanbouw zijnde woningen is, ten opzichte van een jaar geleden, toegenomen (+155/+2%).
- Uit het voorgaande volgt dat er per 1 januari 2016 circa 1.450 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 1/1/2016 bevat plannen voor 4.286 'woningen' ten behoeve van studentenhuisvesting.

De volgende gemeenten hebben in hun planningslijsten zorghuisvesting betreffende vervangende nieuwbouw of complexen die exclusief bestemd zijn voor specifieke zorggroepen:

- Assen: 298 zorgwoningen;
- Haren: 141 zorgwoningen en een pm-post voor de verbouwing van een kantoorpand voor huisvesting van statushouders;
- Noordenveld: 19 zorgwoningen;
- Tynaarlo: 60 zorgwoningen;
- Zuidhorn: 15 zorgwoningen.

⁴ Inclusief transformatie van bestaande gebouwen, bijvoorbeeld verbouw van kantoorpanden naar woonruimte.

⁵ Periode waarover de regionale woningbouwafspraken zijn gemaakt.



De studentenhuysvesting in Groningen en de zorghuysvesting tellen niet mee voor de regionale afspraken en zijn niet meegenomen in de plancapaciteit in tabel 2. Over huysvestingsvoorzieningen ten behoeve van statushouders zijn geen nadere afspraken gemaakt. In het Bestuursakkoord verhoogde instroom van vluchtelingen (27/11/2015) is o.a. afgesproken dat de gemeenten in totaal 14.000 statushouders sober gaan huysvesten in een 'huysvestingsvoorziening'.

Wanneer geen onderscheid zou worden gemaakt tussen woningen, wooneenheden en bijzondere woongebouwen, dan is er binnen de regio Groningen - Assen per 1/1/2016 capaciteit voor in totaal circa 25.700 'verblijfseenheden', ofwel ruim 1.700 eenheden per jaar.

De planning per gemeente in onderstaande tabel volgt uit de optelsom van de planningen van alle afzonderlijke woningbouwprojecten in de regiogemeenten die meetellen voor de regionale afspraken. 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 1/1/2016	Sloop bij herstructurering Totaal aantal gesloopte / nog te slopen woningen 2012 t/m 2030	Totale capaciteit vanaf 2012 t/m 2030	Planning														
			Realisatie 2012 (opgave gemeenten)	Realisatie 2013 (opgave gemeenten)	Realisatie 2014 (opgave gemeenten)	Realisatie 2015 (opgave gemeenten)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 t/m 2030
Assen	364	5.094	210	226	8	59	469	424	517	344	374	306	224	274	294	270	1.095
Bedum	130	423	11	15	6	57	74	103	37	34	21	10	0	0	55	0	0
Groningen	327	10.417	654	426	478	531	675	738	532	706	536	438	335	533	1.323	0	2.512
Haren	72	788	19	96	7	4	50	208	121	48	48	83	83	21	0	0	0
Hoogezand-Sappemeer	424	2.185	64	89	49	93	149	162	178	207	180	160	121	169	40	0	524
Leek	61	1.080	101	4	34	65	60	69	79	73	59	62	67	49	50	35	273
Noordenveld	99	1.107	124	81	19	22	72	91	134	46	32	65	55	54	42	10	260
Slochteren	0	404	1	5	7	5	60	35	49	55	44	34	28	24	20	5	32
Ten Boer	0	321	12	0	14	6	4	4	19	14	16	42	10	10	0	0	170
Tynaarlo	66	1.909	81	72	33	107	101	149	227	193	223	176	151	123	99	65	109
Winsum	0	392	7	59	25	0	37	34	43	29	21	33	34	21	48	0	1
Zuidhorn	57	862	28	64	32	66	91	216	82	71	76	60	52	20	1	0	3
Totaal RGA	1.600	24.982	1.312	1.137	712	1.015	1.842	2.233	2.018	1.820	1.630	1.469	1.160	1.298	1.972	385	4.979
in %en		100%	5%	5%	3%	4%	7%	9%	8%	7%	7%	6%	5%	5%	8%	2%	20%

- De totale capaciteit vanaf 1/1/2012 bedraagt bijna 25.000 (350 woningen meer dan opgegeven per 1/1/2015), waarvan tot nu toe bijna 4.200 woningen (17%) zijn gerealiseerd⁶. Dat is iets minder dan afgesproken voor de periode 2012 t/m 2030. Het betreft bovendien de geplande bruto woningproductie, dus inclusief vervangende nieuwbouw bij de nu bekende herstructureringsplannen. De regionale voorraad zal per saldo met 23.400 woningen (1.230 woningen per jaar) toenemen.
- De restcapaciteit in plannen per 1/1/2016 bedraagt ruim 20.800 woningen, goed voor een gemiddelde regionale woningproductie van circa 1.390 woningen per jaar tot en met 2030. Dat is nagenoeg conform de regionale afspraak. Het betreft echter de bruto woningproductie, dus inclusief vervangende nieuwbouw.
- Volgens de eigen waarnemingen van de gemeenten was de woningproductie in 2015 ruim 1.000 woningen. Een jaar geleden werd door de gemeenten voor 2015 een woningproductie van bijna 1.500 voorzien, zo'n 500 meer dan nu wordt gemeld. Volgens het CBS werden in 2015 (op basis van BAG-gegevens) overigens 1.334 woningen door nieuwbouw aan de voorraad toegevoegd, ruim 300 meer dan de gemeenten zelf hebben waargenomen.
- Op basis van de gemeentelijke plannen wordt voor 2016 een regionale woningproductie verwacht van circa 1.840 woningen.

⁶ Realisatie op basis eigen waarnemingen gemeenten

- Volgens de realisatie tot nu toe en de huidige planningen worden in de periode 2012 t/m 2021 bijna 15.200 woningen opgeleverd (gemiddeld ruim 1.500 woningen per jaar). Dat is 61% van de woningbouwafspraken 2012 t/m 2030. De woningproductie in de eerste 10 jaar van de regionale afspraken wordt daarmee iets groter ingeschat dan bij de monitor per 1/1/2015 (14.800).
- Met name in komende 5 jaar wordt een aanzienlijk hogere productie gepland/verwacht dan in andere jaren. In totaal komt de geplande productie tot 2021 op gemiddeld circa 1.900 woningen, beduidend meer dan in de vorige monitor (1.760 per jaar). Dit verschijnsel wordt ook wel de 'boegolf' aan plannen genoemd en was ook in de vorige peilingen een fenomeen.

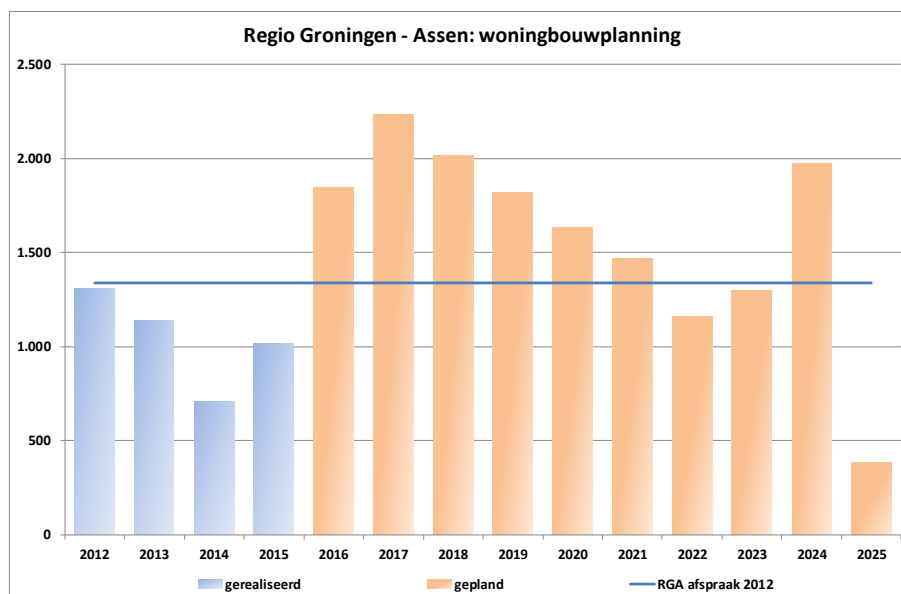
Tabel 4: Relatieve spreiding van capaciteit in de tijd

	Totale capaciteit 2012 t/m 2030	Planning													Cummulatief			
		Realisatie 2012 (opgave gemeenten)	Realisatie 2013 (opgave gemeenten)	Realisatie 2014 (opgave gemeenten)	Realisatie 2015 (opgave gemeenten)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 t/m 2030	2012 t/m 2021	2022 t/m 2030
Stand per 1/1/2016																		
Assen	100%	4%	4%	0%	1%	9%	8%	10%	7%	7%	6%	4%	5%	6%	5%	21%	58%	21%
Bedum	100%	3%	4%	1%	13%	17%	24%	9%	8%	5%	2%	0%	0%	13%	0%	0%	87%	13%
Groningen	100%	6%	4%	5%	5%	6%	7%	5%	7%	5%	4%	3%	5%	13%	0%	24%	55%	21%
Haren	100%	2%	12%	1%	1%	6%	26%	15%	6%	6%	11%	11%	3%	0%	0%	0%	87%	13%
Hoogezand-Sappemeer	100%	3%	4%	2%	4%	7%	7%	8%	9%	8%	7%	6%	8%	2%	0%	24%	61%	15%
Leek	100%	9%	0%	3%	6%	6%	6%	7%	7%	5%	6%	6%	5%	5%	3%	25%	56%	19%
Noordenveld*	100%	11%	7%	2%	2%	7%	8%	12%	4%	3%	6%	5%	5%	4%	1%	23%	62%	15%
Slochteren	100%	0%	1%	2%	1%	15%	9%	12%	14%	11%	8%	7%	6%	5%	1%	8%	73%	19%
Ten Boer	100%	4%	0%	4%	2%	1%	1%	6%	4%	5%	13%	3%	3%	0%	0%	53%	41%	6%
Tynaarlo	100%	4%	4%	2%	6%	5%	8%	12%	10%	12%	9%	8%	6%	5%	3%	6%	71%	23%
Winsum	100%	2%	15%	6%	0%	9%	9%	11%	7%	5%	8%	9%	5%	12%	0%	0%	73%	26%
Zuidhorn	100%	3%	7%	4%	8%	11%	25%	10%	8%	9%	7%	6%	2%	0%	0%	0%	91%	8%
Totaal RGA	100%	5%	5%	3%	4%	7%	9%	8%	7%	7%	6%	5%	5%	8%	2%	20%	61%	19%
Afspraak 2012		5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	26,3%	53%	47%

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:

- Meer dan 80% van de afgesproken aantallen in de eerste 10 jaar: Bedum (87%), Haren (87%), Zuidhorn (91%);
- Tussen de 70% en 80%: Slochteren (73%), Tynaarlo (71%) en Winsum (73%).

Regionaal gezien wordt 61% 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:

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.

Tabel 5: Kwalitatief programma per gemeente

Stand per 1/1/2016	restcapaciteit in plannen per 1/1/2016	Aantal vrije kavels	in %-en van de plancapaciteit	Huur				Koop									gespecificeerd					
				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	4.591	577	13%	553	192	588	71	0	269	103	267	940	335	0	747	28	0	0	498	100%		
Bedum	334	36	11%	34	0	44	0	0	9	0	63	17	0	4	114	0	0	21	14	96%		
Groningen	8.328	12	0%	86	0	166	11	126	724	169	518	3.111	652	605	1.660	499	0	0	1	100%		
Haren	662	76	11%	0	0	81	19	19	10	50	59	0	0	0	54	0	0	14	356	100%		
Hoogezand-Sappemeer	1.890	322	17%	355	90	65	95	26	111	35	119	249	225	35	118	60	70	104	133	100%		
Leek	876	306	35%	46	23	4	20	10	20	14	133	54	0	0	212	17	0	8	315	100%		
Noordenveld	861	96	11%	44	10	52	0	0	25	0	14	31	0	4	72	6	0	0	211	54%		
Slochteren	386	26	7%	6	0	33	0	0	0	0	0	16	0	0	20	0	20	152	0	64%		
Ten Boer	289	5	2%	0	0	0	0	25	0	0	0	1	0	0	240	0	0	23	0	100%		
Tynaarlo	1.616	30	2%	52	9	16	0	0	167	50	4	0	0	7	69	0	0	3	469	52%		
Winsum	301	22	7%	0	0	0	0	0	49	0	0	4	0	0	46	0	19	7	11	45%		
Zuidhorn	672	94	14%	22	0	0	0	8	66	7	2	65	0	0	166	174	0	5	104	92%		
Totaal RGA	20.806	1.602	8%	1.198	324	1.049	216	214	1.450	428	1.179	4.488	1.212	655	3.518	784	109	337	2.112	93%		
				14%				86%														
in %-en	100%			6%	2%	5%	1%	1%	8%	2%	6%	23%	6%	3%	18%	4%	1%	2%	11%			

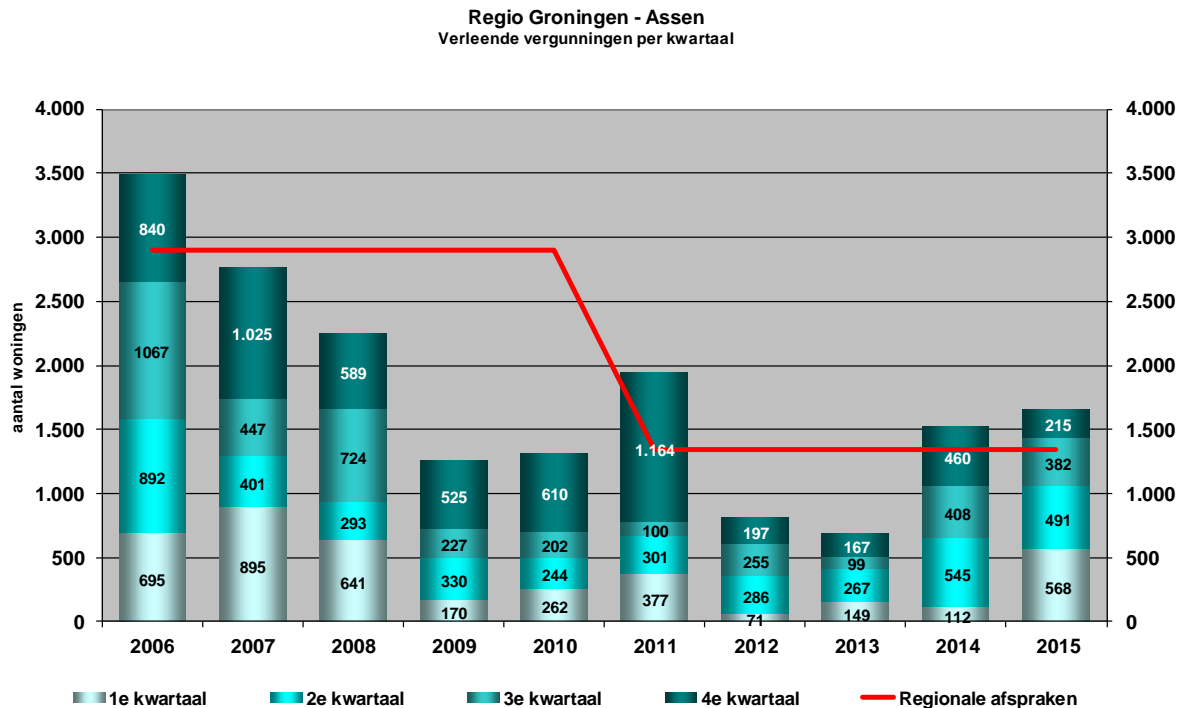
Uit bovenstaande tabel blijkt het volgende:

- Van de totale plancapaciteit van circa 20.800 woningen is de kwaliteit van bijna 19.300 woningen (93%) door de gemeenten nader gespecificeerd in huur/koop, woningtypen en prijsklassen.
- Een zeer beperkt deel van de regionale plancapaciteit (1.602 kavels / 8%) betreft particulier opdrachtgeverschap (kaveluitgifte voor particuliere woningbouw). Gemeenten verwachten het leeuwendeel van de productie te realiseren via projectmatige woningbouw. De gemeenten Assen, Bedum, 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 bijna 2.800 huurwoningen, 14% van de totale plancapaciteit. Ten opzichte van de situatie per 1/1/2015 is het aandeel huurwoningen in de regionale plancapaciteit opnieuw afgenomen van 15% naar 14%. In de jaren 2012 t/m en 2014 was ook al sprake van een aanzienlijke afname van het aandeel huurwoningen in de totale plancapaciteit (van 24% naar 19% naar 16% naar 15%).
- De plannen voor huurwoningen betreft vooral sociale huur woningen. Het gaat in totaal om circa 2.250 woningen, zowel eengezinswoningen als appartementen. Er worden circa 540 duurdere huurwoningen gepland.
- De regionale plancapaciteit voor koopwoningen bedroeg per 1/1/2016 bijna 16.500 woningen, waarvan 87% grondgebonden (eengezinswoningen) en 13% 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 minder op vrijstaande woningen (18%).
- De koopplannen richten zich vooral op de middeldure koopsector (59%) en 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 woningbouwafpraak⁷ weergegeven.



In de periode 2010 t/m 2014 werd in de regio halfjaarlijks gemiddeld voor circa 630 woningen vergunning verleend, zo'n 315 gemiddeld per kwartaal. In 2014 werd een duidelijke toename van woningbouwactiviteit in de regio zichtbaar in de vergunningverlening, die zich in 2015 heeft doorgezet.

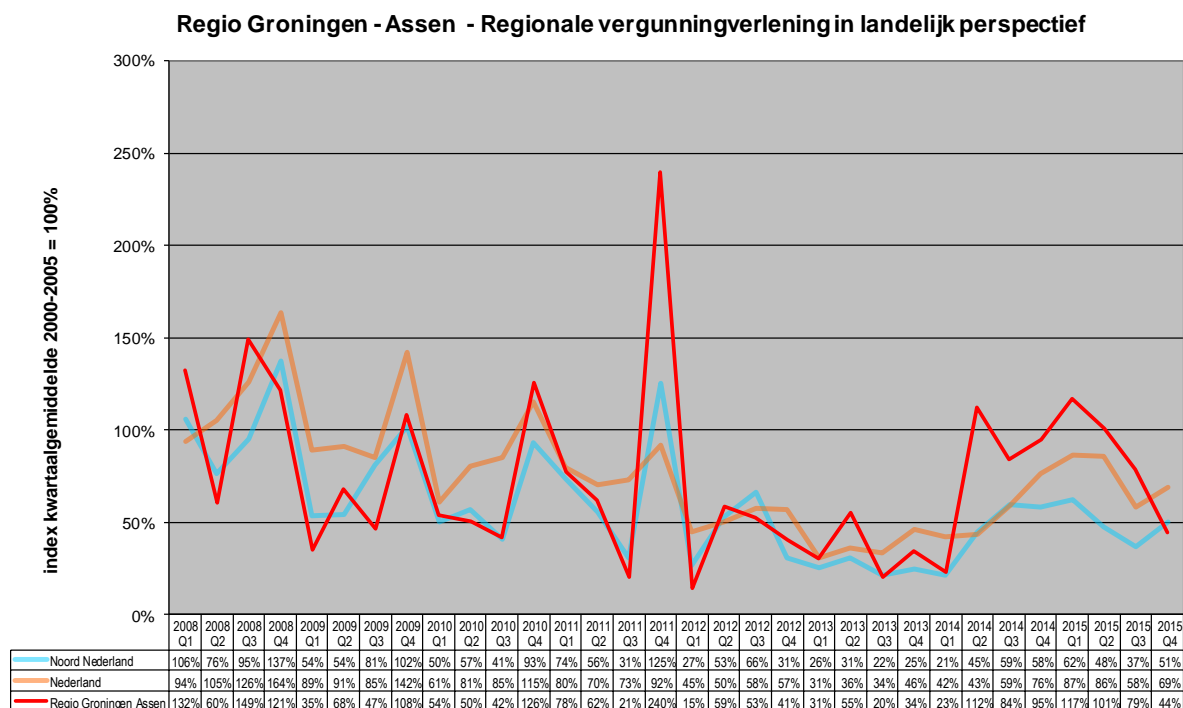
In de 2^e helft van 2015 werd in de regio voor 597 woningen bouwvergunning verleend. Dat is duidelijk meer dan gemiddeld in de voorgaande 5 jaar. Met name in het derde kwartaal werden veel woningen vergund, het 4^e kwartaal was duidelijk minder. Dat bracht het totaal aantal vergunde woningen in 2015 op totaal 1.656 woningen, gemiddeld 414 woningen per kwartaal en 32% meer dan gemiddeld in de voorgaande 5 jaar. Het vergunde aantal woningen zou ruim voldoende moeten zijn voor een regionale jaarproductie op het afgesproken niveau, ware het niet dat dat een deel van de vergunde woningen wordt gebouwd ter vervanging van gesloopte woningen in het kader van herstructurering.

⁷ De regionale woningbouwafpraak 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 was over een lange periode gezien gemiddeld circa 32%.



- Het niveau van vergunningverlening is in de loop van 2014 in z'n algemeenheid sterk verbeterd en bereikte in het 1^e kwartaal 2015 een top.
- De toename van het aantal vergunde woningen was in de regio Groningen – Assen tot en met het 3^e kwartaal 2015 relatief duidelijk sterker dan op het landelijk en landsdeel niveau.
- In de 2^e helft 2015 nam de vergunningverlening in de Regio relatief sterk af en daalde in het 4^e kwartaal zelfs tot onder het landelijke niveau. Dat neemt niet weg dat de vergunningverlening in de regio over heel 2015 gezien duidelijk beter was dan in het landsdeel Noord en iets beter dan het Nederlands gemiddeld.
- Waar de regio Groningen – Assen normaliter een aandeel heeft van ca. 32%, was het aandeel in het landsdeel Noord Nederland in de 2^e helft van 2015 met 38% toch nog groter dan gebruikelijk. Over geheel 2015 gezien was het aandeel in het landsdeel Noord met 47% aanzienlijk groter dan gebruikelijk.

In tabel 1 is de vergunningverlening over de afgelopen 12 kwartalen per gemeente weergegeven. In de periode 2010 t/m 2014 werd in de regio per kwartaal gemiddeld voor 314 woningen vergunning verleend (gemiddeld circa 630 per halfjaar). Dit kwartaalgemiddelde is ook in tabel 6 als referentiekader opgenomen. In de laatste kolom van de tabel wordt het kwartaalgemiddelde in de 2^e helft van dit jaar vergeleken met het kwartaalgemiddelde van de periode 2010 t/m 2014.

Tabel 6: Vergunningverlening per gemeente

	kwartaal- gemiddelde 2010 t/m 2014	2013				2014				2015				Qgem 2e helft 2015 in %-en van het Qgem. 2010 t/m 2014
		2013 Q1	2013 Q2	2013 Q3	2013 Q4	2014 Q1	2014 Q2	2014 Q3	2014 Q4	2015 Q1	2015 Q2	2015 Q3	2015 Q4	
Assen	43	0	76	2	49	1	48	20	53	97	247	188	27	153%
Bedum	11	0	5	0	3	0	0	51	26	0	0	0	0	-100%
Groningen	158	112	148	55	3	39	370	235	307	210	65	65	91	-51%
Haren	7	1	3	2	1	2	4	2	0	147	91	20	1	60%
Hoogezand-Sappemeer	8	0	1	5	54	0	62	0	1	1	2	17	0	8%
Leek	19	0	2	5	13	3	16	26	4	40	6	27	16	11%
Noordenveld	18	0	9	1	16	0	7	2	12	0	19	0	40	14%
Slochteren	12	5	3	2	4	32	7	44	5	42	7	9	7	-35%
Ten Boer	3	0	2	6	8	0	0	0	0	6	0	0	0	-100%
Tynaarlo	21	22	8	20	14	10	10	15	44	11	26	30	28	36%
Winsum	5	0	5	0	1	0	16	0	0	0	1	1	3	-60%
Zuidhorn	10	9	5	1	1	25	5	13	8	14	27	25	2	41%
Totaal RGA	314	149	267	99	167	112	545	408	460	568	491	382	215	-5%
- halfjaarcijfers		416		266		657		868		1059		597		

Noot: De cijfers vergunningverlening zijn afkomstig van het CBS. De cijfers van de gemeente Assen zijn afkomstig uit de gemeentelijke monitor, omdat Assen sinds 2012 geen cijfers aan het CBS heeft gemeld.

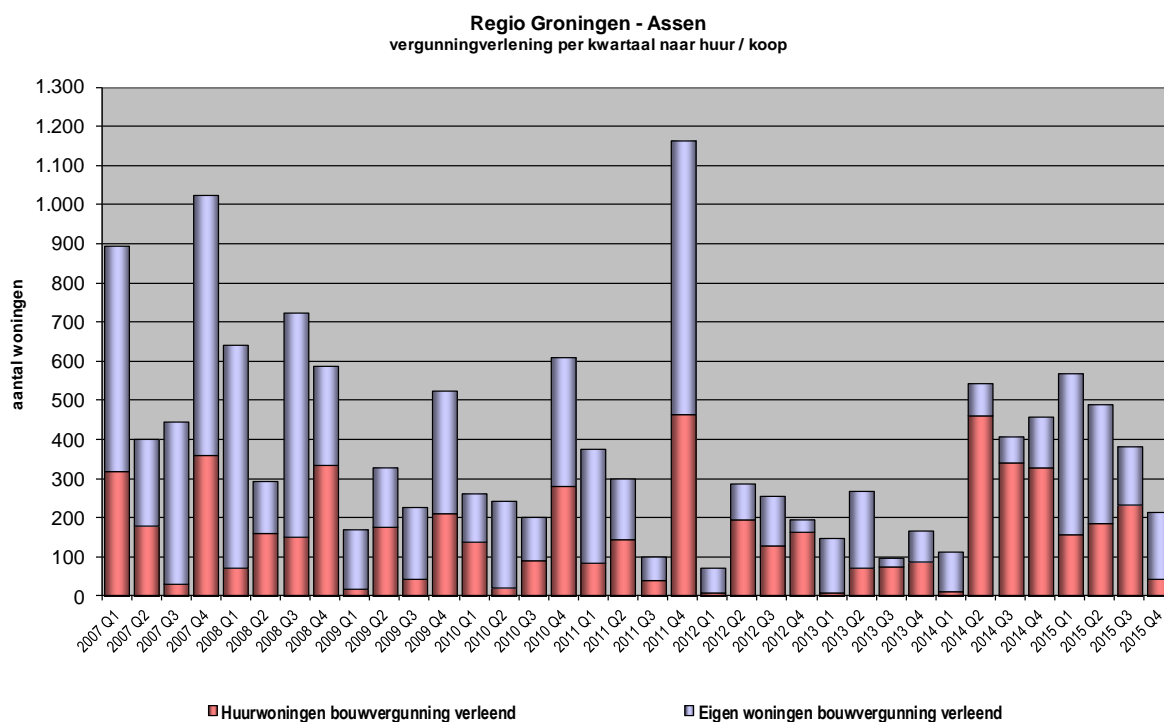
In de gemeente Leek werd in 2013 voor meer woningen vergunning verleend dan aan het CBS is gemeld (totaal 2013 60 woningen).

- In de regio werden in het 2e halfjaar van 2015 5% minder woningen vergund dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- In 5 van de 12 gemeenten, waaronder Groningen, werden het afgelopen halfjaar minder woningen vergund dan gebruikelijk, in de overige gemeenten meer dan gebruikelijk.
- In Groningen werden het afgelopen halfjaar 156 woningen vergund, 51% minder dan gebruikelijk in de afgelopen 5 jaar.
- In Assen, Haren, Tynaarlo en Zuidhorn werden het afgelopen halfjaar duidelijk meer woningen vergund dan gebruikelijk in de afgelopen jaren. Bij de vorige monitor viel Haren ook op door het ongebruikelijk grote aantal vergunden woningen. Het betreft hoofdzakelijk woningbouw op de locatie Haren Noord, die in hoog tempo in ontwikkeling wordt gebracht.
- Een belangrijk deel van de in Assen vergunde woningen betreft vervangende nieuwbouw op herstructureringslocaties.



Bouwvergunning verleend: Assen 80 huurwoningen herstructurering Assen Oost

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.



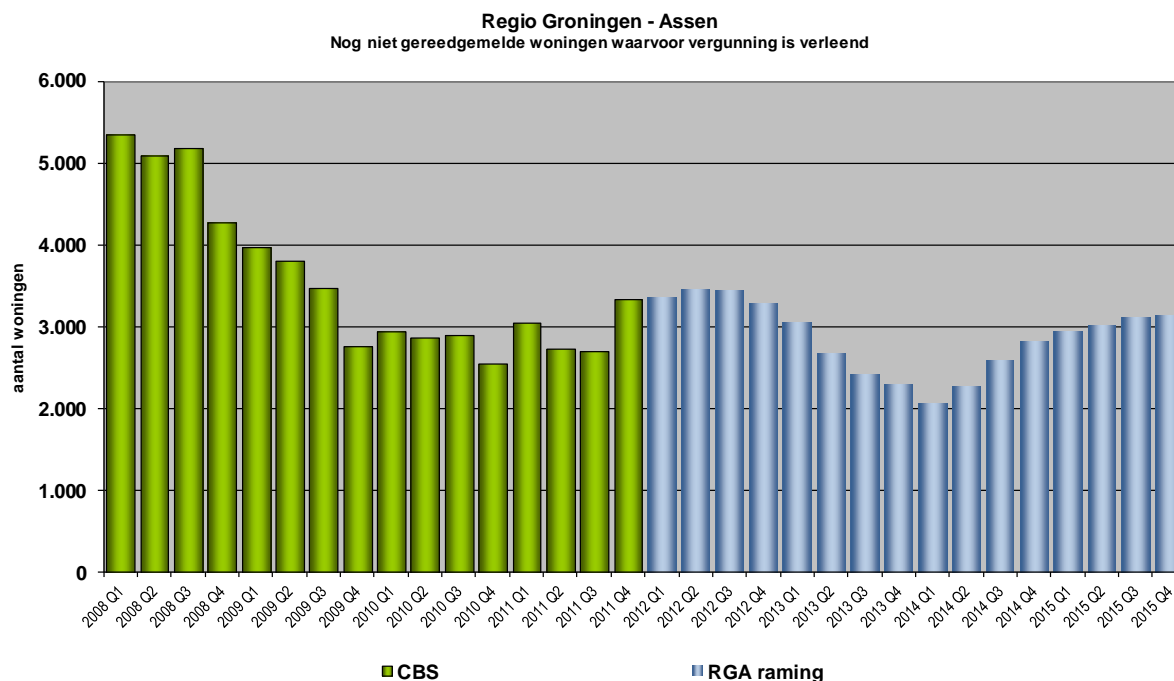
In de voorafgaande 5 jaar (2010 t/m 2014) werden per kwartaal gemiddeld voor 158 (50%) huur- en 156 (50%) koopwoningen vergunning verleend. In de voorgaande 5 jaren is voor veel minder koopwoningen vergunning verleend dan voor de crisis. Ook bij de vergunningverlening voor huurwoningen was tot 2014 sprake van een afname, zij het veel minder sterk dan bij koopwoningen. In 2014 nam het aantal vergunde huurwoningen sterk toe. Met name in de gemeente Groningen werden veel huurwoningen vergund.

- In het afgelopen halfjaar werd in de regio voor 597 woningen vergunning verleend: 277 (46%) huur- en 320 (54%) koopwoningen vergunning verleend. Daarmee was de vergunningverlening voor koopwoningen duidelijk minder dan in de 1^e helft van 2015. Met name het 4^e kwartaal bleef achter.
- Zowel het aantal vergunde huur- als koopwoningen lag in de 2^e helft 2015 toch nog duidelijk boven het niveau van de voorafgaande 5 jaar.
- Het leeuwendeel van de huurwoningen is in de 2^e helft 2015 vergund in Assen (184).
- Verreweg het grootste deel van de koopwoningen werd vergund in Groningen (128), Tynaarlo (58), Leek (36), Assen (31) en Zuidhorn (27).

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.



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

In de periode 2010 t/m 2014 zaten er gemiddeld zo'n 2.840 woningen per kwartaal in de regionale pijplijn. Het aantal woningen in de regionale pijplijn nam sinds het 3^e kwartaal 2012 af, met name als gevolg van een dalend aantal vergunde woningen. Sinds begin 2014 was er weer sprake van een toenemend bouwvolume in de pijplijn.

- Het aantal woningen in de pijplijn nam het afgelopen halfjaar licht toe met 125 woningen (+4%). Ultimo 2015 zaten ruim 3.140 woningen in de regionale pijplijn. Van de ene kant nam het volume het afgelopen halfjaar toe door vergunning van 597 woningen en aan de andere kant nam het volume af door oplevering van 472 woningen.
- Het volume het afgelopen jaar toegenomen van 2.820 naar 3.142 woningen medio 2015, een toename met 322 woningen (+11%).
- Het huidige aantal woningen in de pijplijn is in theorie genoeg voor ruim 2 jaar woningproductie volgens de regionale afspraken.
- Het bouwvolume in de pijplijn ligt momenteel 25% boven 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 2010 t/m 2014.

Tabel 7: Woningen in de pijplijn per gemeente

	kwartaal gemiddelde 2010 tm 2014	2014				2015				toe-/afname 2e helft 2015	toe-/afname 2e helft 2015 in % en	Ultimo 2015 t.o.v. Ogem 2010 t/m 2014
		2014 Q1	2014 Q2	2014 Q3	2014 Q4	2015 Q1	2015 Q2	2015 Q3	2015 Q4			
Assen	325	167	212	162	184	278	498	643	659	161	32%	103%
Bedum	98	96	88	126	149	149	149	129	114	-35	-23%	16%
Groningen	1.516	1.027	1.195	1.430	1.669	1.616	1.360	1.299	1.309	-51	-4%	-14%
Haren	83	86	88	86	81	226	315	334	335	20	6%	305%
Hoogezand-Sappemeer	174	199	193	187	181	124	115	130	127	12	10%	-27%
Leek	137	45	51	77	73	50	50	71	71	21	42%	-48%
Noordenveld	174	110	95	95	91	88	102	96	131	29	28%	-25%
Slochteren	69	91	93	136	124	138	106	106	98	-8	-8%	42%
Ten Boer	58	69	62	61	52	58	58	58	58	0	0%	0%
Tynaarlo	98	89	90	102	130	117	137	154	137	0	0%	40%
Winsum	35	16	32	31	3	3	4	5	7	3	75%	-80%
Zuidhorn	74	70	71	83	83	96	123	94	96	-27	-22%	31%
Regiototaal	2.514	2.065	2.270	2.576	2.820	2.943	3.017	3.119	3.142	125	4%	25%

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

- Regionaal nam het bouwvolume in de pijplijn het afgelopen halfjaar met 4% toe. Eind 2015 zat er 25% meer bouwvolume in de pijplijn dan gemiddeld in de voorgaand 5 jaarperiode.
- In 6 van de 12 regiogemeenten nam het aantal woningen in de pijplijn het afgelopen halfjaar in meer of mindere mate toe: de gemeenten Assen (32%), Haren (6%), Hoogezand Sappemeer (10%), Leek (42%), Noordenveld (28%) en Winsum (75%).
- In de overige gemeenten nam het aantal woningen in de pijplijn in de 2^e helft van 2015 af of bleef gelijk.
- In 6 van de 12 regiogemeenten ligt het aantal woningen in de pijplijn momenteel boven het gemiddelde niveau in de periode 2010 t/m 2014: Assen (+103%), Bedum (+16%), Haren (+305%), Slochteren (+42%), Tynaarlo (+40%) en Zuidhorn (+31%). De gemeente Haren valt op met veel meer bouwvolume in de pijplijn dan gebruikelijk. Dit houdt met name verband met de snelle ontwikkeling van het gebied Haren Noord.

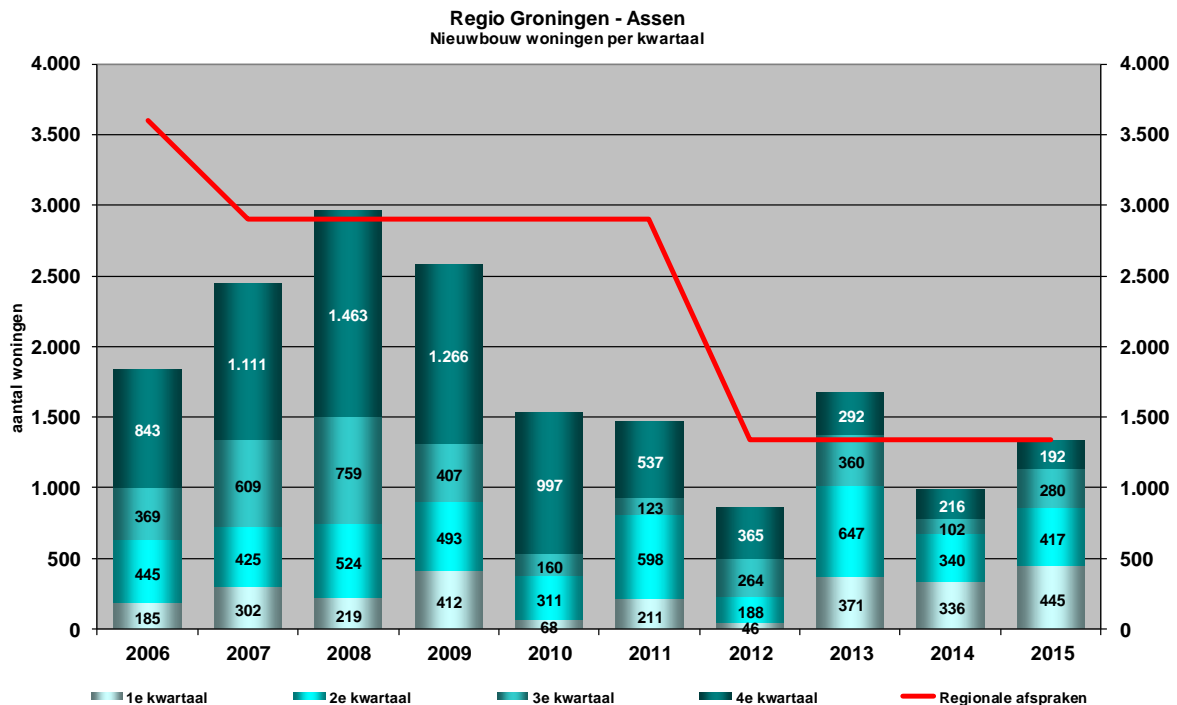
1.4. WONINGPRODUCTIE

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 de regionale woningbouwopgave bijgesteld 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 2010 t/m 2014 werden halfjaarlijks gemiddeld ruim 650 woningen opgeleverd (327 per kwartaal ofwel ruim 1.300 per jaar).

- In de tweede helft van dit jaar werden in de regio volgens het CBS 472 woningen opgeleverd, gemiddeld bijna 240 per kwartaal. Daarmee was de woningproductie in de 2^e helft van dit jaar duidelijk lager dan in de 1^e helft 2015 en ook duidelijk lager dan het gebruikelijke niveau.
- Desalniettemin werden in 2015 dank zij een goed eerste halfjaar uiteindelijk toch nog ruim 1.330 woningen opgeleverd. Daarmee lag de woningproductie iets boven op het gemiddelde niveau van afgelopen 5 jaar.

In tabel 3 is de woningproductie voor alle regiogemeenten tot en met 2015 weergegeven. Als referentiekader is de gemiddelde kwartaalproductie in de afgelopen 5 jaar (2010 t/m 2014) weergegeven. In de laatste kolom van de tabel worden de gemiddelde woningproductie in het afgelopen halfjaar en het kwartaalgemiddelde van de voorgaande 5 jaar vergeleken.

Tabel 8: Woningproductie per gemeente

	kwartaal gemiddelde 2010 t/m 2014	2014				2015				Qgem 2e helft 2015 in %-en van Qgem 2010 t/m 2014	2015 ten opzichte van 2010 t/m 2014
		2014 Q1	2014 Q2	2014 Q3	2014 Q4	2015 Q1**	2015 Q2*	2015 Q3*	2015 Q4*		
Assen	50	5	3	70	31	3	27	43	11	-46%	-58%
Bedum	10	0	8	13	3	0	0	20	15	83%	-9%
Groningen	179	287	202	0	68	263	321	126	81	-42%	10%
Haren	4	10	2	4	5	2	2	1	0	-86%	-66%
Hoogezand-Sappemeer	11	0	68	6	7	58	11	2	3	-77%	68%
Leek	19	18	10	0	8	63	6	6	16	-43%	18%
Noordenveld	21	7	22	2	16	3	5	6	5	-74%	-78%
Slochteren	7	6	5	1	17	28	39	9	15	66%	214%
Ten Boer	3	2	7	1	9	0	0	0	0	-100%	-100%
Tynaarlo	18	1	9	3	16	24	6	13	45	58%	20%
Winsum	7	0	0	1	28	0	0	0	1	-92%	-96%
Zuidhorn	9	0	4	1	8	1	0	54	0	187%	46%
Totaal RGA	327	336	340	102	216	445	417	280	192	-28%	2%
- halfjaarcijfers		676		318		862		472			

- De regionale woningproductie lag in het afgelopen halfjaar 28% onder het gemiddelde van de periode 2010 t/m 2014.
- In 8 van de 12 regiogemeenten lag de woningproductie in de 1^e helft 2015 in meer of mindere mate onder het gebruikelijke niveau van de afgelopen 5 jaren. Alleen in de gemeenten Bedum, Slochteren (incl. Meerstad), Tynaarlo en Zuidhorn werden het afgelopen halfjaar meer woningen opgeleverd dan gebruikelijk.
- Over geheel 2015 gezien lag de regionale productie 2% boven de gemiddelde jaarproductie in de periode 2010 t/m 2014.
- In de helft van de regiogemeenten lag het aantal in 2015 opgeleverde woningen onder het gebruikelijke niveau.
- In de gemeenten Groningen, Hoogezand Sappemeer, Leek, Slochteren (incl. Meerstad), Tynaarlo en Zuidhorn werden juist meer woningen opgeleverd dan gemiddeld in afgelopen jaren.
- De meeste woningen werden vorig jaar opgeleverd in de gemeente Groningen⁸, 791 stuks ofwel 59% van de regionale woningproductie.



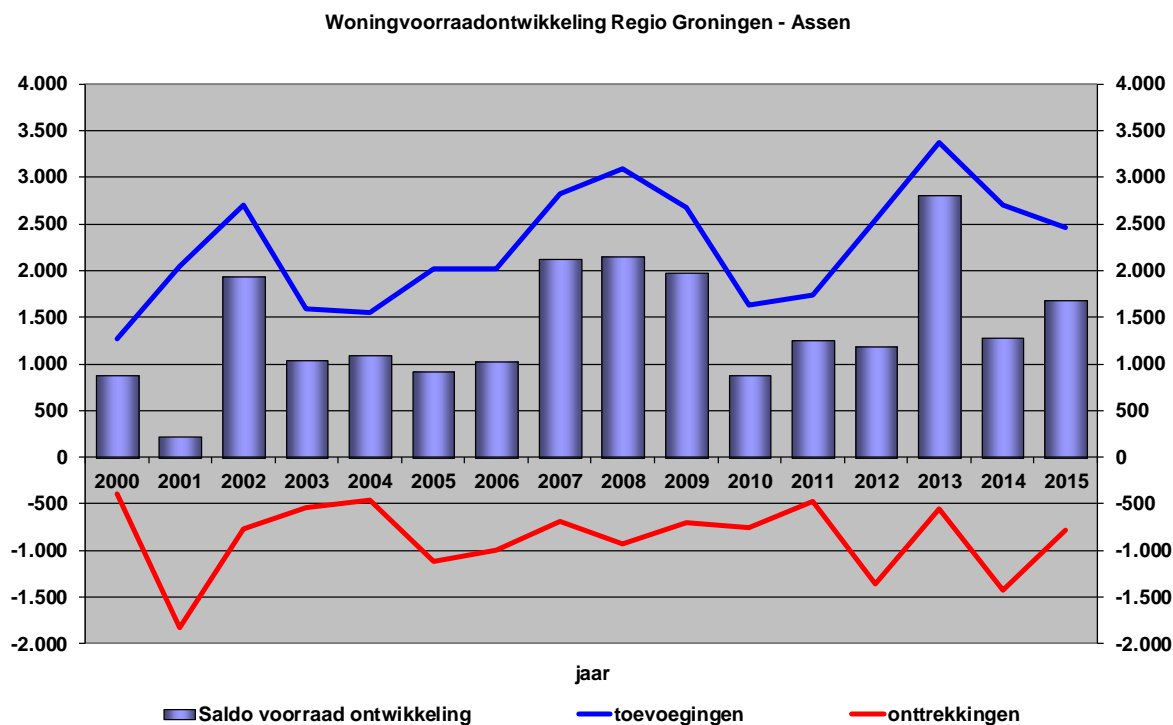
Oplevering 2015: Groningen Grunobuurt 109 huurappartementen Typhoon Nijestee

⁸ exclusief Meerstad, inclusief zelfstandige studentenhuysvesting

1.5. WONINGVOORRAAD EN BEVOLKINGSONTWIKKELING 2015

1.5.1. Ontwikkeling woningvoorraad 2015

Het totaal aantal toevoegingen (nieuwbouw + toevoeging overig) aan de regionale woningvoorraad was in 2015 minder dan in 2014. Desondanks groeide de voorraad per saldo meer dan in 2014, doordat ook het aantal onttrekkingen aanzienlijk lager was dan in 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, gebaseerd op de gemeentelijke Basisadministraties Gebouwen (BAG).

De woningvoorraad in de regio groeide in de periode 2010 t/m 2014 gemiddeld met circa 1.740 woningen per jaar, ofwel een voorraadgroei van gemiddeld 0,7% per jaar.

De woningvoorraad-ontwikkeling 2015 is door het CBS voor het vierde jaar gebaseerd op gegevens uit de BAG. In 2015 groeide de regionale woningvoorraad volgens het CBS per saldo met 1.697 woningen (0,8%). Enerzijds groeide de voorraad door nieuwbouw (1.334 woningen) en toevoegingen anderszins (+1.133 woningen). Hiermee kwam de totale toevoeging van woningen in de regio op bijna 2.500 woningen.

Tabel 9: Woningvoorraadontwikkeling 2015 (bron CBS/BAG)

	woning- voorraad 1/1/2015	nieuwbouw	toevoeging anderszins	onttrekkingen	administratieve correctie	woning- voorraad 31/12/2015	2015 voorraad- groei abs	2010 t/m 2014 jaar- gemiddelde voorraad groei abs	2015 voorraad- groei in %- en	2010 t/m 2014 jaar- gemiddelde groei in %-en
Assen	30.737	84	89	220	1	30.691	-46	241	-0,1%	0,8%
Bedum	4.529	35	8	2	0	4.570	41	52	0,9%	1,2%
Groningen	97.905	791	887	323	-10	99.250	1.345	1.145	1,4%	1,2%
Haren	8.615	5	14	26	4	8.612	-3	45	0,0%	0,5%
Hoogezand-Sappemeer	15.908	74	71	93	0	15.973	52	-86	0,3%	-0,5%
Leek	8.412	91	8	12	0	8.499	87	88	1,0%	1,1%
Noordenveld	14.558	19	24	47	1	14.555	-3	123	0,0%	0,9%
Slochteren	6.689	91	9	6	4	6.787	98	23	1,5%	0,4%
Ten Boer	3.033	0	0	16	0	3.017	-16	21	-0,5%	0,7%
Tynaarlo	13.857	88	15	18	15	13.957	100	-23	0,7%	-0,2%
Winsum	6.044	1	2	18	0	6.029	-15	46	-0,2%	0,8%
Zuidhorn	7.732	55	6	4	0	7.789	57	66	0,7%	0,9%
Regiototaal	218.019	1.334	1.133	785	15	219.729	1.697	1.741	0,8%	0,7%

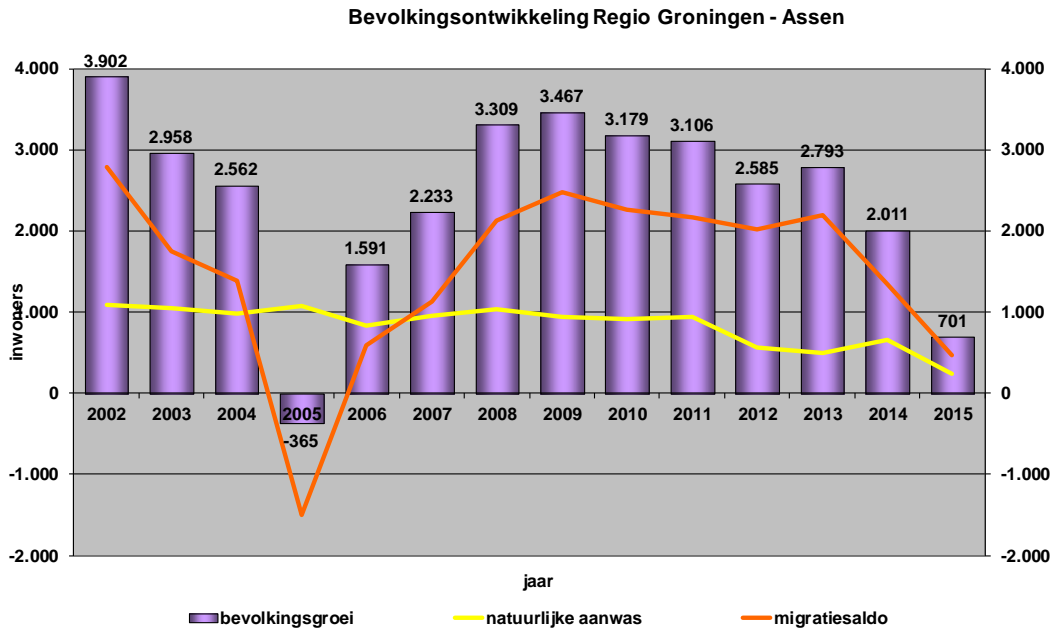
Aan de andere kant verminderde de voorraad door onttrekking van 785 woningen. Met name in de gemeenten Groningen, Assen en Hoogezand Sappemeer was sprake van een groot aantal onttrekkingen. Hoge aantallen onttrekkingen houden doorgaans verband met herstructurering van de woningvoorraad.

Volgens de eigen opgave van de regio gemeenten werden in 2015 1.015 nieuwe woningen opgeleverd. Daarnaast was er sprake van oplevering van 634 studentenwoningen en 65 zorg-gerelateerde woningen. Daarmee komt het totaal aan toevoegingen volgens eigen opgaven op ruim 1.700 woningen. Dat is zo'n 800 woningen minder dan het CBS op basis van de gemeentelijke Basis Administratie Gebouwen (BAG) meldt voor 2015!

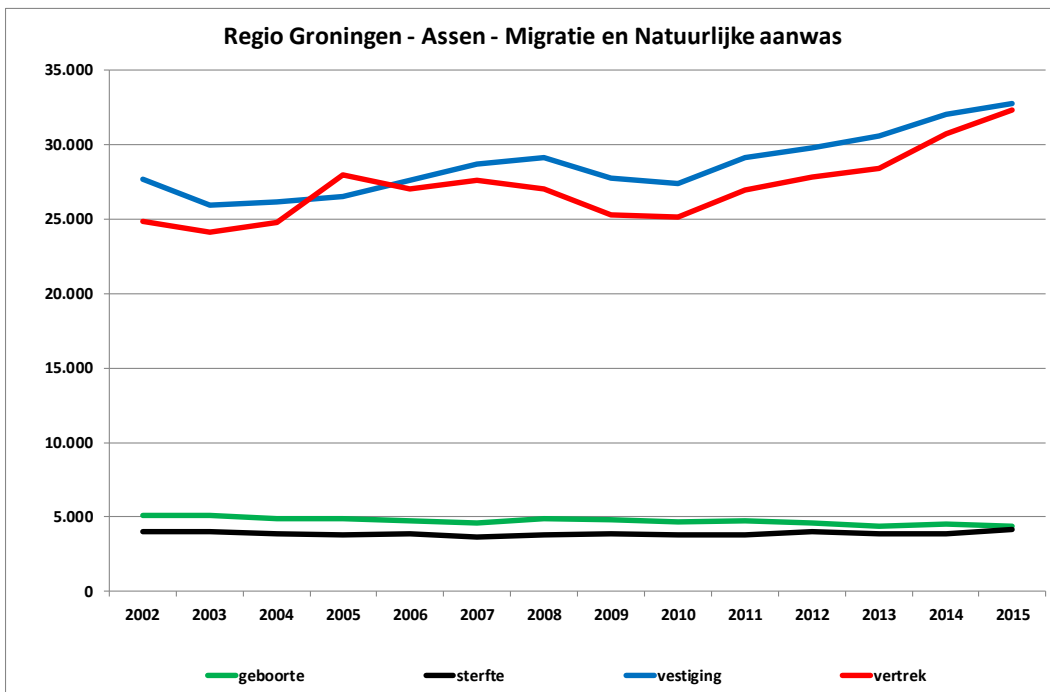
In de gemeenten Groningen, Bedum, Leek en Slochteren was vorig jaar sprake van een relatief grotere groei van de woningvoorraad dan gemiddeld in de regio.

1.5.2. Bevolkingsontwikkeling 2015

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



De groei van het aantal inwoners in de regio was vorig jaar beduidend minder groot dan in voorgaande jaren door een aanzienlijk lagere natuurlijke aanwas en vestigingsverschot. Het aantal geboorten daalde, terwijl de sterfte toenam. Het vertrek uit de regio nam vorig jaar veel sterker toe dan de vestiging, waardoor er vorig jaar per saldo een veel lager vestigingsoverschot was dan gebruikelijk.



Het aantal inwoners in de regio groeide in de periode 2010 t/m 2014 gemiddeld met ruim 2.700 inwoners per jaar. Dat is een gemiddelde groei van 0,6% per jaar. In 2015 groeide de regionale bevolking met 700 inwoners, een groei van 'slechts' 0,2%. Daarmee was de bevolkingsgroei ruim 2.000 inwoners (-75%) lager dan gebruikelijk in de afgelopen jaren. De



verminderde groei in 2015 werd zowel veroorzaakt door een beduidend lagere natuurlijke aanwas als een aanzienlijk lager regionaal migratiesaldo dan gebruikelijk.

In de periode 2010 t/m 2014 groeide de regionale bevolking met gemiddeld ruim 700 inwoners als gevolg van **natuurlijke aanwas**. In 2015 waren dat slechts 234 inwoners, 67% minder dan gemiddeld in voorgaande 5 jaren. Enerzijds was er sprake van een lager aantal geboorten (-5%) en anderzijds was er vorig jaar sprake van grotere sterfte (+7%).

In de jaren 2010 t/m 2014 lag het **migratiesaldo** gemiddeld op bijna 2.000 inwoners per jaar. In 2015 was het vestigingsoverschot slechts 467 inwoners, 77% minder dan gebruikelijk. Hoewel er sprake was van een groter aantal vestigers (+10%), was de toename van het vertrek nog groter (+16%).

In onderstaande tabel worden de componenten van de bevolkingsontwikkeling en de omvang van de bevolking aan begin en eind van 2015 per gemeente weergegeven.

Tabel 10: Bevolkingsontwikkeling 2015 per gemeente (bron: CBS)

bron: CBS	bevolking per 1/1/2015	- geboorte	- sterfte	natuurlijke aanwas	- vestiging	- vertrek	migratiesaldo	bevolking per 31/12/2015	2015 bevolkings- groei abs	2010 t/m 2014 jaar- gemiddelde groei abs	2015 bevolkings- groei in %- en	2010 t/m 2014 jaar- gemiddelde groei in %-en
Assen	67.165	599	630	-31	2.805	2.866	-61	67.073	-92	63	↔-0,1%	0,1%
Bedum	10.441	97	81	16	479	496	-17	10.440	-1	-1	↔0,0%	0,0%
Groningen	200.336	2.041	1.335	706	18.845	18.890	-45	200.997	661	2.579	↗0,3%	1,3%
Haren	18.924	170	264	-94	1.963	1.704	259	19.089	165	85	↗0,9%	0,5%
Hoogezand-Sappemeer	34.334	293	371	-78	1.427	1.504	-77	34.179	-155	-85	↘0,5%	-0,2%
Leek	19.478	174	192	-18	1.102	1.032	70	19.530	52	24	↗0,3%	0,1%
Noordenveld	31.137	231	321	-90	1.589	1.593	-4	31.043	-94	63	↔-0,3%	0,2%
Slochteren	15.583	155	139	16	831	730	101	15.700	117	4	↗0,8%	0,0%
Ten Boer	7.452	66	108	-42	322	376	-54	7.356	-96	6	↘-1,3%	0,1%
Tynaarlo	32.570	258	382	-124	2.039	1.689	350	32.796	226	27	↗0,7%	0,1%
Winsum	13.774	106	143	-37	510	615	-105	13.632	-142	-62	↘-1,0%	-0,4%
Zuidhorn	18.733	186	176	10	876	826	50	18.793	60	32	↗0,3%	0,2%
Regiototaal	469.927	4.376	4.142	234	32.788	32.321	467	470.628	701	2.735	↗0,1%	0,6%

- De regionale bevolkingsgroei was met name toe te schrijven aan de groei in de gemeente Groningen (+661/+0,3%), maar deze groei was beduidend lager dan gebruikelijk.
- Opvallende groeiers in 2015 waren de gemeenten Haren (+165/+0,9%), Slochteren (+117/+0,8%) en Tynaarlo (+226/+0,7%).
- In de gemeenten Assen, Hoogezand Sappemeer, Noordenveld, Ten Boer en Winsum was sprake van een bevolkingsafname.
- In 8 van de 12 regiogemeenten was vorig jaar sprake van een negatieve natuurlijke aanwas (meer sterfte dan geboorten). Uitzonderingen waren de gemeenten Bedum, Groningen, Slochteren en Zuidhorn, waar de natuurlijke aanwas nog positief was.
- In 7 van de 12 gemeenten was vorig jaar sprake van een vertrekoverschot, er vertrokken meer inwoners dan zich vestigden. Alleen de gemeenten Haren, Leek, Slochteren, Tynaarlo en Zuidhorn boekten vorig jaar vestigingsoverschotten.
- Opvallend was het vertrekoverschot in de gemeente Groningen (-45), waar de in de 5 voorgaande jaren nog een vestigingsoverschot van gemiddeld ruim 1.800 inwoners werd waargenomen. De vestiging uit andere gemeenten lag 5% lager en het vertrek naar andere gemeenten lag 6% hoger. Een deel van de vertrekkers zal vermoedelijk zijn neergestreken in Tynaarlo (Ter Borch) en Slochteren (Meerstad). Deze gemeenten boekten vorig jaar aanzienlijke vestigingsoverschotten.
- In de gemeente Haren was vorig jaar sprake van een buitengewoon hoog aantal vestigers uit het buitenland. Dit houdt vermoedelijk verband met het AZC in de gemeente.

- In Leek, Tynaarlo, Slochteren en Zuidhorn was een duidelijke toename van het aantal vestigingen uit andere gemeenten te zien.



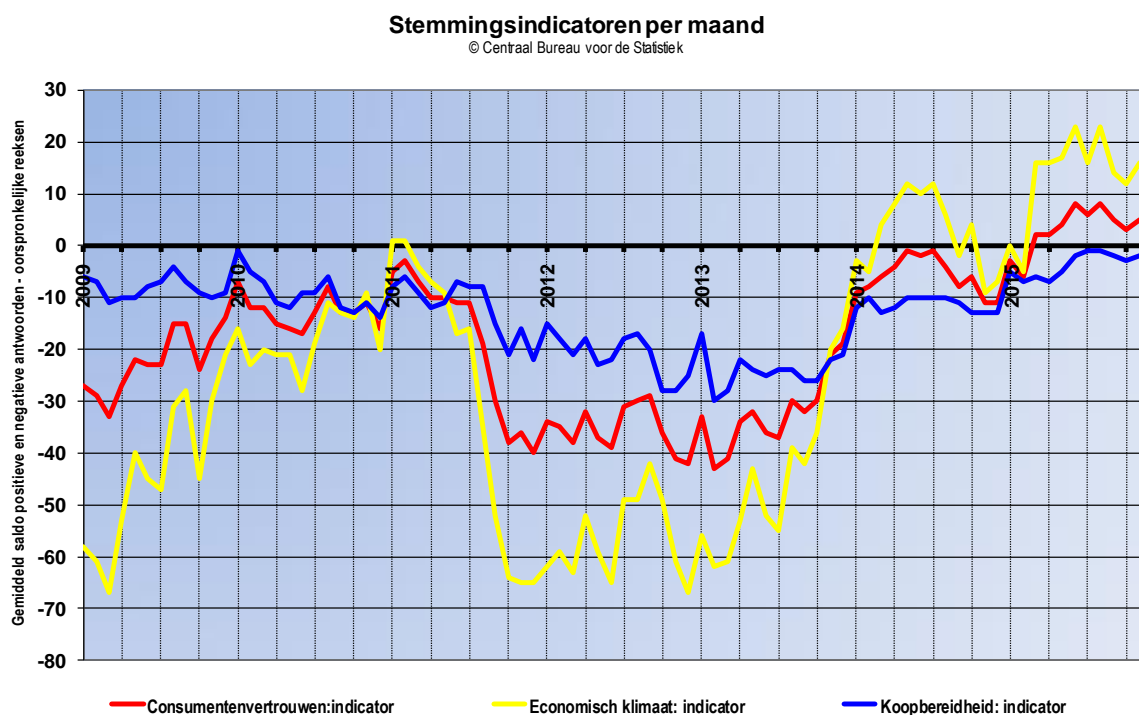
2. WONINGMARKTMONITOR

2.1. INVLOEDSFACTOREN

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

2.1.1. Consumentenvertrouwen

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



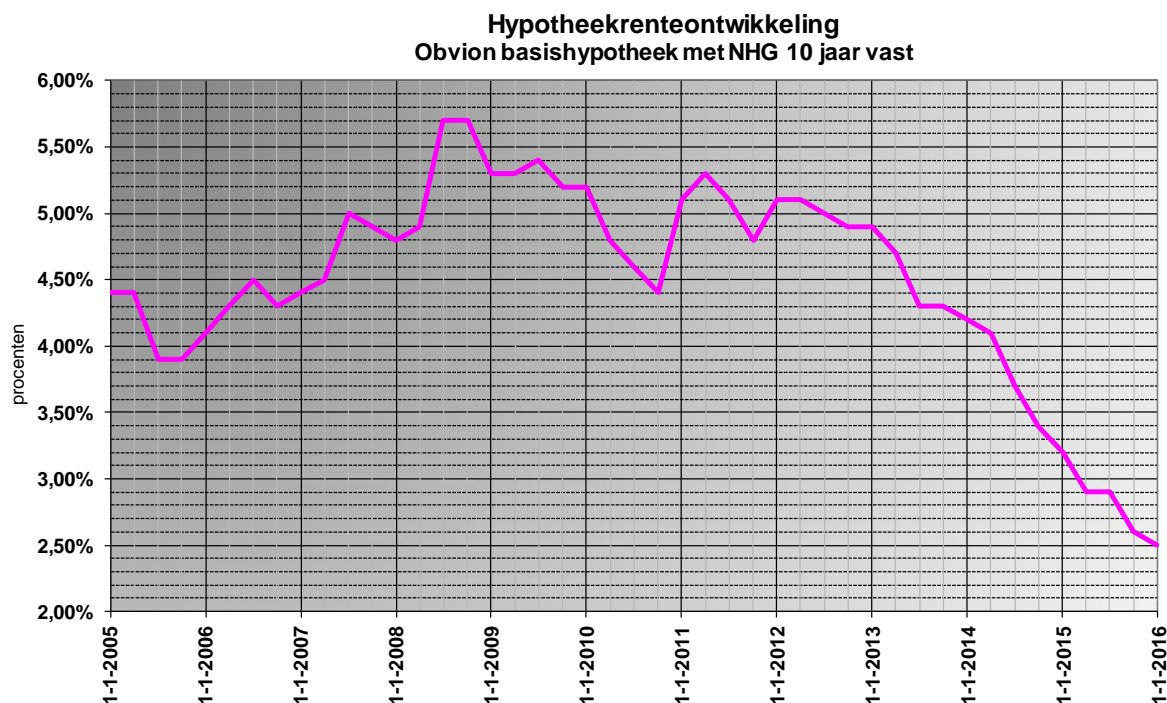
Het consumentenvertrouwen, het vertrouwen in het economisch klimaat en de koopbereidheid waren in de periode eind 2011 tot medio 2013 buitengewoon laag. Sindsdien heeft zich voor alle indicatoren een sterke verbetering voorgedaan. Vanaf medio 2014 daalden zowel het consumentenvertrouwen als de indicator voor het economisch klimaat, maar beide indicatoren bleven op duidelijk een hoger niveau dan in de voorgaande (crisis)jaren.

Na een stijgend vertrouwen in de eerste helft van 2015, daalde zowel het consumentenvertrouwen als het vertrouwen in de economie. De koopbereidheid bleef ongeveer op het niveau van medio 2015. Al met al was het vertrouwen en de koopbereidheid in 2015 zondermeer positief te noemen.

De animo om een huis te kopen laat sinds het dieptepunt medio 2013 een licht stijgende tendens zien, maar lag het afgelopen halfjaar 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 en in 2014 daalde deze zelfs spectaculair. Aan het begin van 2015 stond de hypotheekrente op 3,2%.

De vrij forse daling van 2014 zette in ook in 2015 door. De rente daalde verder naar 2,9% medio 2015 naar 2,5% aan het eind van 2015.

De afgelopen 10 jaar was er niet eerder sprake van zo'n lage hypotheekrente. De extreem lage rente en de gedaalde prijzen maken het kopen van een woning momenteel erg 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)

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

De grens voor de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) is per 1 juli 2015 verder verlaagd van €265.000,- naar € 245.000,-. Omdat NHG bij de aankoop van een woning standaard uitgaat van 6% voor de bijkomende kosten⁹, betekent dit dat de maximale koopsom (inclusief eventuele verbouwingkosten) € 231.000 mag zijn om in aanmerking te komen voor NHG.

⁹ notariskosten, borgtochtprovisie, overdrachtsbelasting, e.d.

Gedragscode banken

Met de nieuwe Gedragscode Hypothecaire Financiering 2011 werd de hypotheekverstrekking gemaximeerd op 106% van de woningwaarde + overdrachts-belasting (LTV: Loan To Value). Dit maximum wordt geleidelijk verlaagd naar 100% van de woningwaarde per 1/1/2018. Per 1 januari 2015 werd de maximale hypotheek verlaagd van 104% naar 103% van de woningwaarde. Voor 2016 mag de hypotheek maximaal 102% van de woningwaarde bedragen. Dit betekent dat er steeds meer eigen geld moet worden ingebracht om de aankoop van een woning te kunnen financieren.

De Gedragscode voor geldgevers geeft sinds 2011 de NIBUD-normen voor alle hypothecaire leningen. Door verdere aanscherping van de NIBUD-normen voor 2015 nam de leencapaciteit af met €10.000,-- bij de laagste inkomens en tot €30.000,-- bij de hoge inkomens.



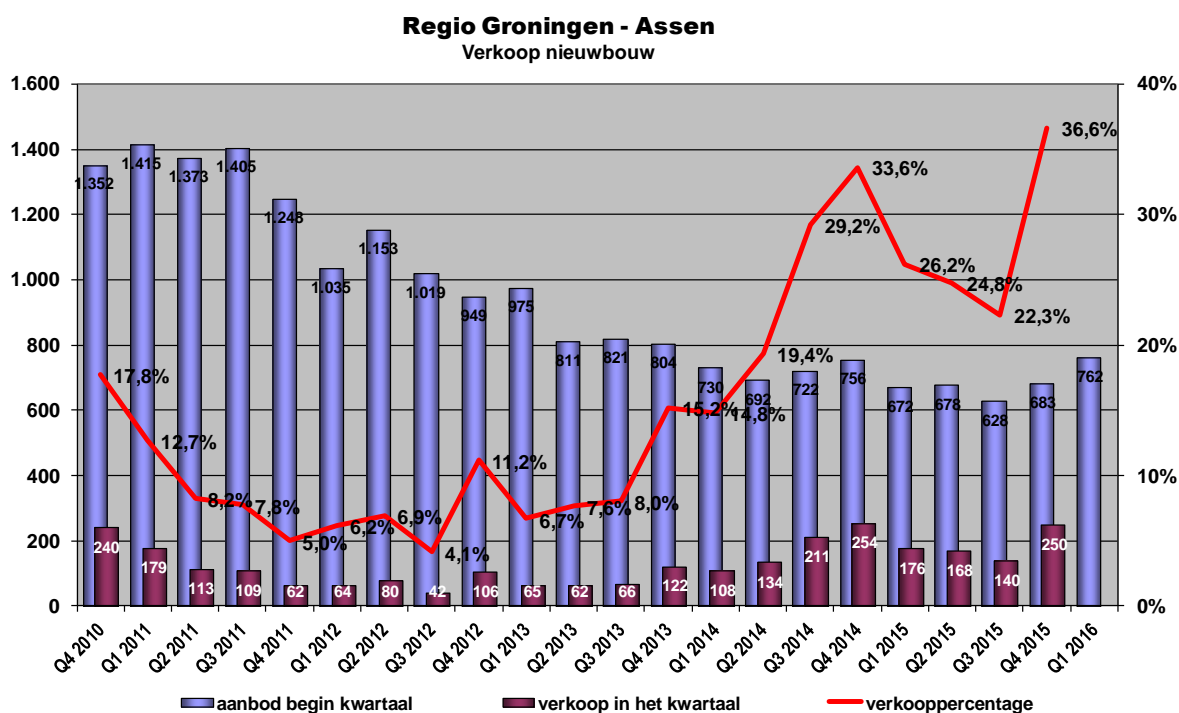
2.2. KOOPSECTOR

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 uitzonderlijk lage hypotheekrente en de gedaalde prijzen maken kopen momenteel aantrekkelijk. Of de stijgende tendens in de verkoop van zowel bestaande als nieuwbouw woningen zich het afgelopen halfjaar heeft doorgezet 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. Die verbetering zette door in 2014, maar nam in de 1^e helft van 2015 weer af.

- Het aanbod nieuwe woningen in de regio nam in de 2^e helft 2015 per saldo toe van 628 naar 762 woningen aan het eind van het jaar, een toename met 21%. In 2010 kon de woonconsument in de regio nog kiezen uit een aanbod van ruim 1.300 woningen. Eind 2015 is het aanbod nieuwe woningen in de regio ten opzichte van 2010 nog steeds beduidend lager.
- In het afgelopen halfjaar werden 390 nieuwe woningen verkocht, 140 in het 3^e en 250 in het 4^e kwartaal. Daarmee werd in de 1^e helft 2015 13% meer nieuwe woningen verkocht dan in de 1^e helft 2015. In vergelijking met de gemiddelde verkoop in de periode 2010 t/m 2014 werden in de

2^e helft 2015 maar liefs 71% meer woningen verkocht. Er was dan ook sprake van een zeer positieve ontwikkeling.

- Na een daling in de eerste helft van 2015, steeg het verkoopresultaat naar een uitzonderlijk hoog niveau in het 4^e kwartaal. Het verkoopresultaat steeg het afgelopen halfjaar ondanks een groter aanbod en dankzij een toename van het aantal verkochte woningen van gemiddeld 25,5% in de 1^e helft 2015 naar gemiddeld 29,4% in de 2^e helft 2015.
- Het grote verschil met het verkoopresultaat van bestaande woningen was tot medio 2014 al kleiner geworden en in de 2^e helft 2014 verkocht nieuwbouw zelfs beter dan de bestaande bouw. Het verkoopresultaat van de nieuwbouw lag het afgelopen halfjaar met een uitstekend gemiddeld van 29,4% weer iets onder dat van de bestaande bouw (gemiddeld 36%).

Tabel 11: Verkoop nieuwbouw per gemeente

	Nieuwbouwplannen in verkoop					Beschikbaar aanbod per 1/1/2016 (nog te koop)				
	Totaal aantal woningen	Aantal verkocht in het 4e kwartaal 2015	Aantal in optie a/h eind v/h kwartaal	Totaal aantal tot nu toe verkocht	Percentage verkocht per 1/1/2016	Totaal nog te koop	appartementen	rijen	2 [^] 1-kap	vrijstaand
Assen	326	33	13	154	47%	172	8	91	42	31
Bedum	40	6	3	28	70%	12	5	0	7	0
Groningen	584	120	131	353	60%	231	41	154	16	20
Haren	128	35	57	52	41%	76	19	14	40	3
Hoogezand-Sappemeer	38	3	5	9	24%	29	0	19	3	7
Leek	118	24	16	70	59%	48	0	4	36	8
Noordenveld	50	0	0	30	60%	20	0	0	17	3
Slochteren	46	0	0	0	0%	46	32	0	14	0
Ten Boer	13	0	0	4	31%	9	1	0	8	0
Tynaarlo	130	15	19	49	38%	81	0	0	49	32
Winsum	16	0	1	6	38%	10	0	0	10	0
Zuidhorn	42	14	3	14	33%	28	0	12	16	0
Totaal RGA	1.531	250	248	769	50%	762	106	294	258	104
In %-en						100%	14%	39%	34%	14%

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 ruim 1.500 woningen, 14% meer dan een halfjaar geleden. Van dit volume zijn inmiddels 769 woningen verkocht (50%).
- Het actuele beschikbare aanbod per ultimo 2015 had een volume van 762 woningen, waarvan op 248 (32%) een optie is genomen. Daarmee is het aantal opties het afgelopen halfjaar aanzienlijk toegenomen.
- In het 2^e halfjaar 2015 namen het nieuwbouwaanbod appartementen (-5/-5%) en vrijstaande woningen (-11/-10%) per saldo af. Het aanbod rijwoningen (+74/+34%) en 2[^]1-kap woningen (+76/+42%) namen sterk toe.
- Rijwoningen en 2[^]1-kapwoningen zijn momenteel nog steeds de meest aangeboden woningtypen in de projectmatige nieuwbouw.
- Het aantal woningen waarop een optie is genomen nam het afgelopen halfjaar sterk toe met 127 in optie genomen woningen (+105%).
- Het aantal woningen in optie lag het afgelopen halfjaar 56% boven het gemiddelde in de afgelopen jaren. Per 1/1/2016 was op 32% van het aanbod een optie genomen. In de periode 2010 t/m 2014 was op gemiddeld 15% van het aanbod een optie genomen.

Tabel 12: Aanbod nieuwbouwwoningen

	Q1 2014	Q2 2014	Q3 2014	Q4 2014	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015	Q4 2015	2e helft 2015 tov 1e helft 2015		Qgem 2e helft 2015 tov Qgem 2010 tm 2014	
Assen	160	161	169	206	214	194	186	172	-22	-11%	-34	-16%
Bedum	85	56	61	43	36	27	18	12	-15	-56%	-47	-76%
Groningen	146	165	241	147	105	130	173	231	101	78%	-192	-49%
Haren	7	62	24	37	42	62	67	76	14	23%	49	217%
Hoogezand-Sappemeer	37	30	29	28	26	28	34	29	1	4%	-43	-58%
Leek	51	53	46	46	76	47	43	48	1	2%	-15	-24%
Noordenveld	39	31	31	29	20	20	20	20	0	0%	-16	-44%
Slochteren	46	46	46	46	46	46	46	46	0	0%	10	26%
Ten Boer	7	12	12	12	10	9	9	9	0	0%	-3	-27%
Tynaarlo	76	74	66	68	71	50	51	81	31	62%	9	16%
Winsum	11	15	11	9	10	10	10	10	0	0%	-16	-61%
Zuidhorn	27	17	20	1	22	5	26	28	23	460%	-3	-10%
Totaal RGA per kwartaal	692	722	756	672	678	628	683	762	134	21%	-301	-29%
gemiddeld per halfjaar	707		714		653		723					

- Ten opzichte van de 1^e helft 2015 is het beschikbare aanbod nieuwe woningen met 21% afgenomen (+134 woningen).
- In 2 van de 12 gemeenten nam het aanbod nieuwbouwwoningen af in de 2^e helft van 2015. In de gemeenten Groningen, Haren, Tynaarlo en Zuidhorn was sprake van een toename van het aanbod nieuwe woningen. In de overige gemeenten bleef het aanbod min of meer gelijk.
- Momenteel is er 29% minder aanbod dan gemiddeld in de voorafgaande 5 jaar. In de gemeenten Haren, Slochteren en Tynaarlo is juist sprake van meer aanbod dan gebruikelijk. In de overige gemeenten is minder aanbod dan gebruikelijk in de afgelopen jaren.
- Een groot deel van het actuele regionale nieuwbouwaanbod ligt in de gemeenten Groningen (231 / 30% van het regionale aanbod), Assen (172 / 23% van het regionale aanbod), Tynaarlo (81 / 11% van het regionale aanbod) en Haren (76 / 10% van het regionale aanbod). De overige gemeenten hebben minder dan 10% aandeel in het regionale aanbod.



In verkoop 2^e helft 2015: Zuidhorn 30 woningen Fase 2 Het Noorderlicht – uitbreidingslocatie Oostergast

Tabel 13: Verkoop nieuwbouw

	Q1 2014	Q2 2014	Q3 2014	Q4 2014	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015	Q4 2015	2e helft 2015 tov 1e helft 2015	Qgem 2e helft 2015 tov Qgem 2010 tm 2014
Assen	14	10	16	34	37	20	32	33	8 14%	20 158%
Bedum	4	0	9	6	7	9	8	6	-2 -13%	2 43%
Groningen	50	86	127	147	78	76	62	120	28 18%	24 37%
Haren	2	3	38	32	26	12	14	35	11 29%	15 159%
Hoogezand-Sappemeer	0	5	1	1	2	2	0	3	-1 -25%	-1 -38%
Leek	8	7	2	2	13	16	19	24	14 48%	16 300%
Noordenveld	0	0	2	2	9	0	0	0	-9 -100%	-4 -100%
Slochteren	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 -100%
Ten Boer	0	1	0	0	2	1	0	0	-3 -100%	-1 -100%
Tynaarlo	2	6	6	9	1	7	0	15	7 88%	3 78%
Winsum	4	0	2	2	0	0	0	0	0	-2 -100%
Zuidhorn	24	16	8	19	1	25	5	14	-7 -27%	2 31%
Totaal RGA	108	134	211	254	176	168	140	250	46 13%	81 71%
	242		465		344		390			

- In de 2^e helft van 2015 werden 390 nieuwe woningen verkocht, een toename van 46 woningen (+13%) ten opzichte van de 1^e helft 2015.
- In het afgelopen halfjaar werden gemiddeld 195 woningen per kwartaal verkocht, 81 (+71%) meer dan gemiddeld in de voorgaande 5 jaar.
- De verkoop in het afgelopen halfjaar vond vooral plaats in de gemeenten, Groningen (182), Assen (65), Haren (49) en Leek (43). Het aantal verkochte woningen in Haren was ook het afgelopen halfjaar uitzonderlijk groot. De rest werd in kleinere aantallen in de overige regiogemeenten verkocht.
- De verkoop van nieuwbouw in met name de gemeenten Assen, Haren, Leek en Tynaarlo was het afgelopen halfjaar aanzienlijk groter dan gebruikelijk in de voorgaande 5 jaar. Ook in de gemeenten Bedum, Groningen en Zuidhorn werd beter verkocht dan gebruikelijk in de afgelopen jaren.



Haren, Harener Holt

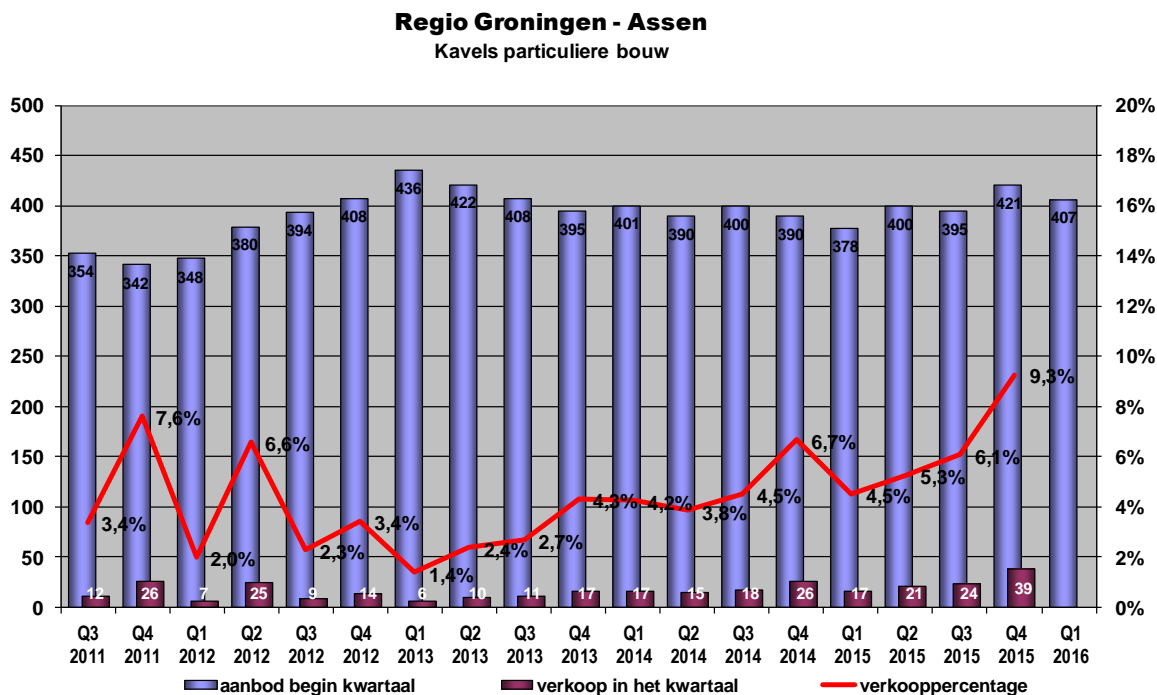
Tabel 14: Verkooppercentages

	Q1 2014	Q2 2014	Q3 2014	Q4 2014	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015	Q4 2015
Assen	7,4%	6,3%	9,9%	20,1%	18,0%	9,3%	16,5%	17,7%
Bedum	4,7%	0,0%	16,1%	9,8%	16,3%	25,0%	29,6%	33,3%
Groningen	34,2%	58,9%	77,0%	61,0%	53,1%	72,4%	47,7%	69,4%
Haren	28,6%	42,9%	61,3%	133,3%	70,3%	28,6%	22,6%	52,2%
Hoogezand-Sappemeer	0,0%	13,5%	3,3%	3,4%	7,1%	7,7%	0,0%	8,8%
Leek	15,7%	13,7%	3,8%	4,3%	28,3%	21,1%	40,4%	55,8%
Noordenveld	0,0%	0,0%	6,5%	6,5%	31,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Slochteren	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ten Boer	0,0%	14,3%	0,0%	0,0%	16,7%	10,0%	0,0%	0,0%
Tynaarlo	2,3%	7,9%	8,1%	13,6%	1,5%	9,9%	0,0%	29,4%
Winsum	36,4%	0,0%	13,3%	18,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Zuidhorn	88,9%	59,3%	47,1%	95,0%	100,0%	113,6%	100,0%	53,8%
Totaal RGA	14,8%	19,4%	29,2%	33,6%	26,2%	24,8%	22,3%	36,6%
	17,1%	31,4%			25,5%		29,4%	

- Het verkoopresultaat steeg in het afgelopen halfjaar van gemiddeld 25,5% in de 1^e helft naar 29,4% in de 2^e helft van 2015.
- In de gemeenten Groningen, Haren, Leek en Zuidhorn werden het afgelopen halfjaar uitzonderlijk hoge verkoopresultaten waargenomen.
- Ten opzichte van de verkoopresultaten in de periode 2010 t/m 2014 werden in de gemeenten Assen, Bedum, Groningen, Leek, en Zuidhorn het afgelopen halfjaar duidelijk betere verkoopresultaten geboekt dan gebruikelijk in de voorgaande jaren.

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 in de regio als geheel inzichtelijk gemaakt.



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

- De plannen die momenteel in verkoop zijn hebben een totaalvolume van bijna 790 kavels. Van dit volume zijn inmiddels 380 kavels verkocht (48%).
- Het regionale aanbod particuliere bouw kavels nam in de 2^e helft van 2015 per saldo licht toe met 12 kavels (+3%). Per 1 januari 2016 waren in de regio ruim 400 kavels te koop voor particuliere bouw.
- In de 2^e helft van 2015 werden 63 kavels verkocht, 24 in het 3^e kwartaal en 39 in het 2^e kwartaal. Dat waren er 25 meer (+66%) dan in de 1^e helft 2015. Ook werden er in de 2^e helft van het afgelopen jaar duidelijk meer (109%) kavels verkocht dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- Het aantal kavels waarop een optie werd genomen nam toe van 95 naar 170 aan het eind van 2015, een toename met 79%. Op 1 januari 2016 was op 42% van het aanbod een optie genomen.
- Het verkoopresultaat steeg in de 2^e helft 2015 van 5,3% naar 9,3%. Kavels worden ondanks de verbetering nog steeds relatief minder goed verkocht dan nieuwbouw en bestaande woningen.

Tabel 15: Kavelaanbod per gemeente

Aanbod ultimo periode	2012		2013		2014		2015		Actueel aanbod per 1/1/2016				
	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	Totaal nog te koop	aandeel in het regionaal aanbod	rijen	2 ^M -kap	vrijstaand
Assen	18	31	28	20	30	22	26	23	23	6%	0	9	14
Bedum	11	11	11	13	15	11	11	11	11	3%	0	0	11
Groningen	94	86	85	85	80	96	89	103	103	25%	0	13	90
Haren	1	1	1	1	1	0	0	7	7	2%	0	0	7
Hoogezand-Sappemeer	39	39	39	39	38	38	38	35	35	9%	0	0	35
Leek	47	65	60	59	59	48	39	29	29	7%	0	0	29
Noordenveld	45	42	42	38	39	35	46	43	43	11%	0	14	29
Slochteren	17	17	17	16	16	16	16	16	16	4%	0	0	16
Ten Boer	5	11	11	11	11	11	11	29	29	7%	0	29	0
Tynaarlo	92	108	89	99	92	83	90	81	81	20%	0	8	73
Winsum	18	18	18	11	10	10	9	8	8	2%	0	0	8
Zuidhorn	7	7	7	9	9	8	20	22	22	5%	0	0	22
Totaal RGA	394	436	408	401	400	378	395	407	407	100%	0	73	334
									100%		0%	18%	82%

- Het beschikbare aanbod per 1 januari 2016 heeft een volume van 407 kavels, waarvan op 170 (42%) een optie is genomen.
- Het aanbod kavels nam het afgelopen halfjaar per saldo met 12 kavels toe (+3%). Deze toename van het aanbod was met name afkomstig door uitbreiding van het aanbod in de gemeenten Ten Boer (+18), Groningen (+14) en Haren (+7 kavels).
- De meeste bouw kavels in de regio worden momenteel aangeboden door de gemeenten Groningen (103 kavels / 25% van het regionale aanbod), Tynaarlo (81 / 20% van het regionale aanbod) en Noordenveld (43 / 11% van het regionale aanbod). De overige gemeenten hebben een bescheiden aandeel van minder dan 10%.
- Verreweg het grootste deel van het regionaal beschikbare aanbod betreft kavels voor vrijstaande woningen (82%). Het aandeel kavels voor 2^M-kappers nam het afgelopen halfjaar wel toe van 10% naar 18%.

Tabel 16: Verkochte kavels

Verkochte kavels	2012		2013		2014		2015	
	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft
Assen	7	2	3	8	4	8	8	9
Bedum	0	0	0	0	0	0	0	0
Groningen	19	9	1	0	3	11	7	18
Haren	0	0	0	0	1	0	0	0
Hoogezand-Sappemeer	1	0	0	0	1	0	0	3
Leek	1	0	1	2	0	4	4	5
Noordenveld	1	4	0	4	7	8	7	3
Slochteren	0	0	0	1	0	0	0	0
Ten Boer	0	0	0	0	0	0	0	6
Tynaarlo	3	8	11	10	11	12	10	17
Winsum	0	0	0	0	0	0	1	1
Zuidhorn	0	0	0	3	3	1	1	1
Totaal RGA	32	23	16	28	30	44	38	63
- jaarcijfers	55		44		74		101	

- In de 2^e helft van 2015 werden 63 kavels verkocht, 25 kavels meer dan in het voorgaande halfjaar.
- Een groot deel van deze kavels werden verkocht in de gemeenten Groningen (18 / 29% v/d regionale verkoop), Tynaarlo (17 / 27% van de regionale verkoop) en Assen (9 / 14% v/d regionale verkoop).
- Eind 2015 was op 170 kavels een optie genomen, 75 (+79%) meer dan aan het medio 2015.

- In de volgende gemeenten is op dit moment op een relatief groot deel van het aanbod een optie genomen: Assen (52% in optie), Groningen (47% in optie), Noordenveld (60% in optie) en Tynaarlo (56% in optie).

Tabel 17: Verkoopresultaat kaververkoop

Verkoopresultaat	2012		2013		2014		2015	
	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft
Assen	13,3%	5,6%	4,8%	15,4%	10,0%	14,3%	20,0%	17,5%
Bedum	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Groningen	15,1%	4,9%	0,6%	0,0%	1,8%	6,7%	3,7%	10,3%
Haren	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	50,0%			
Hoogezand-Sappemeer	1,3%	0,0%	0,0%	0,0%	1,3%	0,0%	0,0%	4,0%
Leek	0,9%	0,0%	0,8%	1,7%	0,0%	3,4%	4,2%	7,3%
Noordenveld	1,1%	4,2%	0,0%	4,8%	9,6%	10,3%	9,2%	2,5%
Slochteren	0,0%	0,0%	0,0%	2,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ten Boer	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	27,3%
Tynaarlo	1,6%	4,4%	5,4%	5,8%	5,6%	7,0%	5,4%	9,0%
Winsum	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,0%	5,6%
Zuidhorn	0,0%	0,0%	0,0%	15,0%	16,7%	5,6%	5,6%	2,5%
Totaal RGA	4,3%	2,9%	1,9%	3,5%	3,8%	5,6%	4,9%	7,7%

Het gemiddeld verkoopresultaat steeg van 4,9% in de 1^e helft naar 7,7% in de 2^e helft van het afgelopen jaar.

De verkoopresultaten in de gemeenten Assen (17,5%), Tynaarlo (9,0%) en Ten Boer (27,3%) lagen het afgelopen halfjaar boven het regionaal gemiddelde.

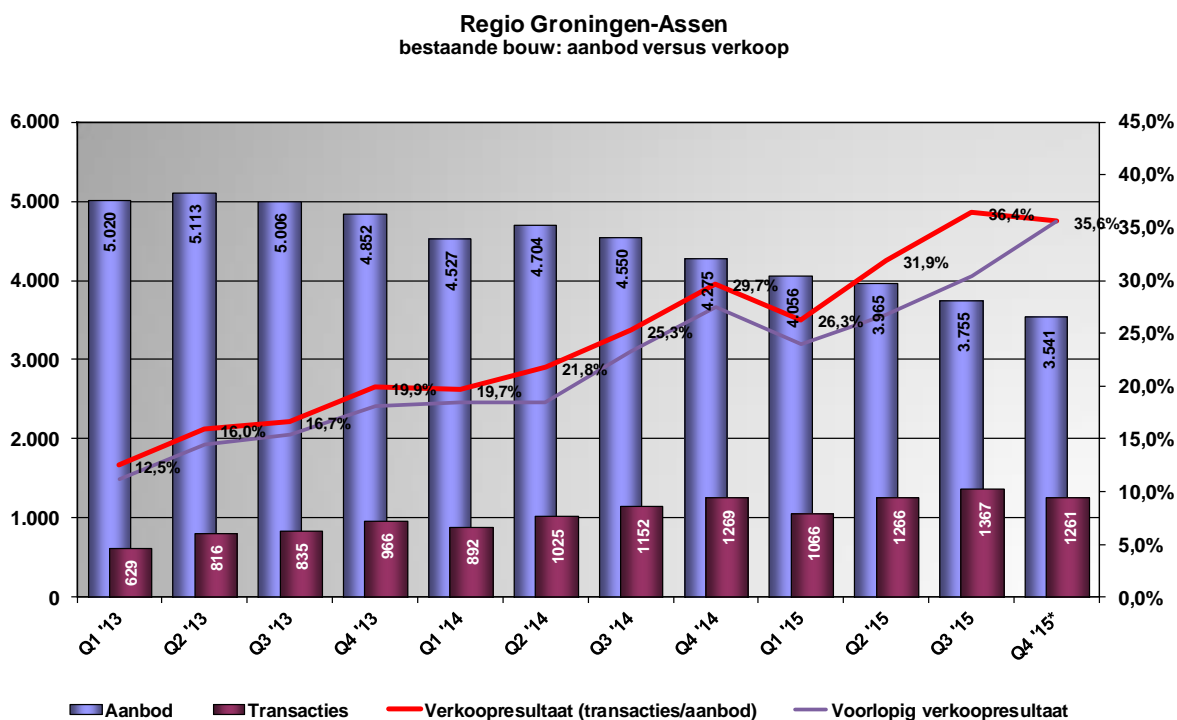


Kaveluitgifte Tynaarlo: Ter Borch Rietwijk

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.



Waar het aanbod nieuwbouwwoningen afnam, nam het aanbod bestaande woningen tot medio 2013 juist toe. Sindsdien laat het aanbod bestaande woningen een dalende tendens zien.

In de periode 2010 t/m 2014 werden gemiddeld 915 woningen per kwartaal verkocht. Sinds het 2^e kwartaal 2013 is er sprake van stijgende tendens in het aantal verkochte woningen en het verkoopresultaat.

Het aanbod bestaande woningen slinkt. In de 2^e helft 2015 stonden in de regio gemiddeld bijna 3.650 bestaande woningen te koop, ruim 360 minder (-9%) dan in de 1^e helft van 2015.

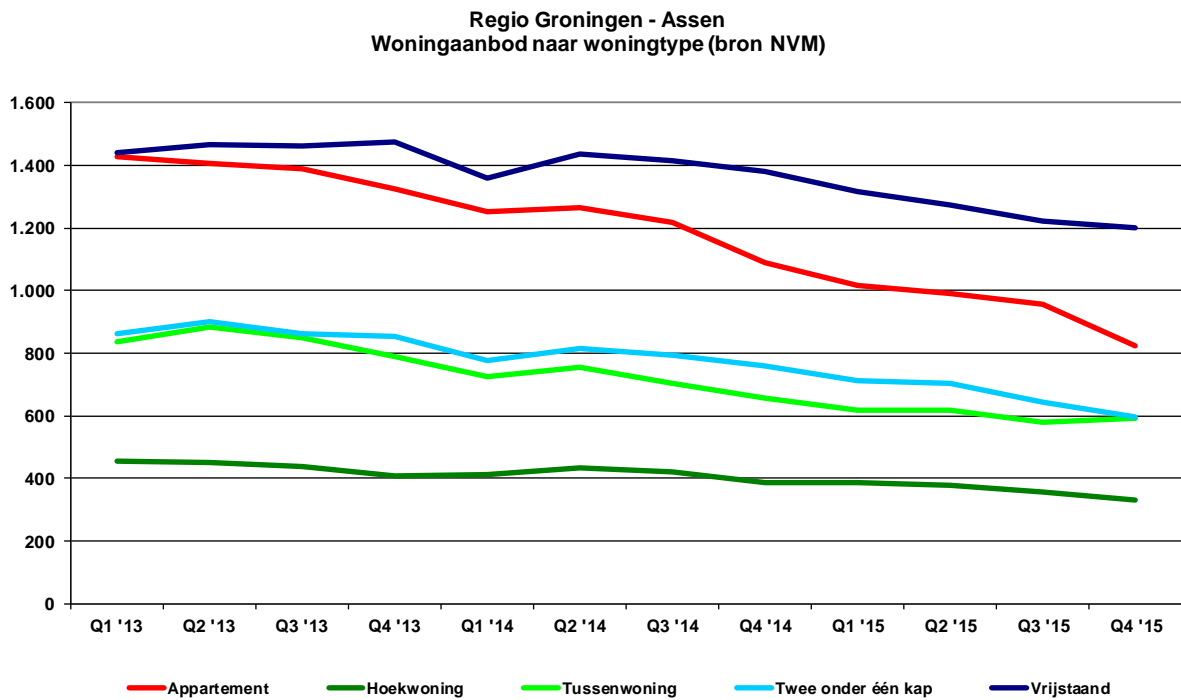
In het 2^e halfjaar 2015 werden, 2.628 woningen verkocht, 1.367 in het 3^e en 1.261¹⁰ in het 4^e kwartaal. Daarmee was het aantal verkochte bestaande woningen in de 2^e helft van het afgelopen jaar 13% groter dan in de 1^e helft 2015. Ten opzichte van het gemiddelde in de periode 2010 t/m 2014 werd in de 2^e helft 2015 maar liefst 44% meer woningen verkocht.

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

Het gemiddeld verkoopresultaat steeg door toename van het aantal verkochte woningen in de 2^e helft van 2015 van 29,1% naar 36,0%. Dit is een voorlopig cijfer. De verwachting is dat het definitieve verkoopresultaat voor het afgelopen halfjaar nog hoger uitkomt. In de grafiek zijn daarom zowel de verkoopresultaten per kwartaal op basis van de voorlopige als de definitieve cijfers weergegeven.

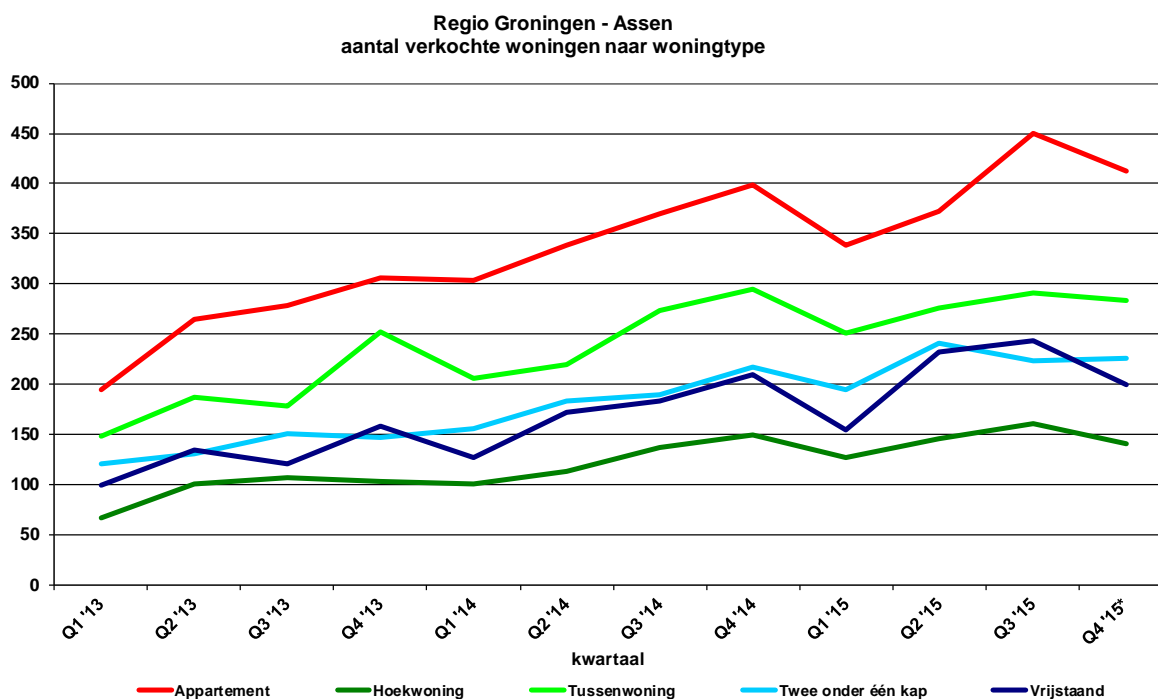
¹⁰ Voorlopig cijfer. De ervaring van de afgelopen kwartalen leert dat het definitieve cijfer gemiddeld ca. 10% in positieve zin af kan wijken!

Aanbod naar woningtype

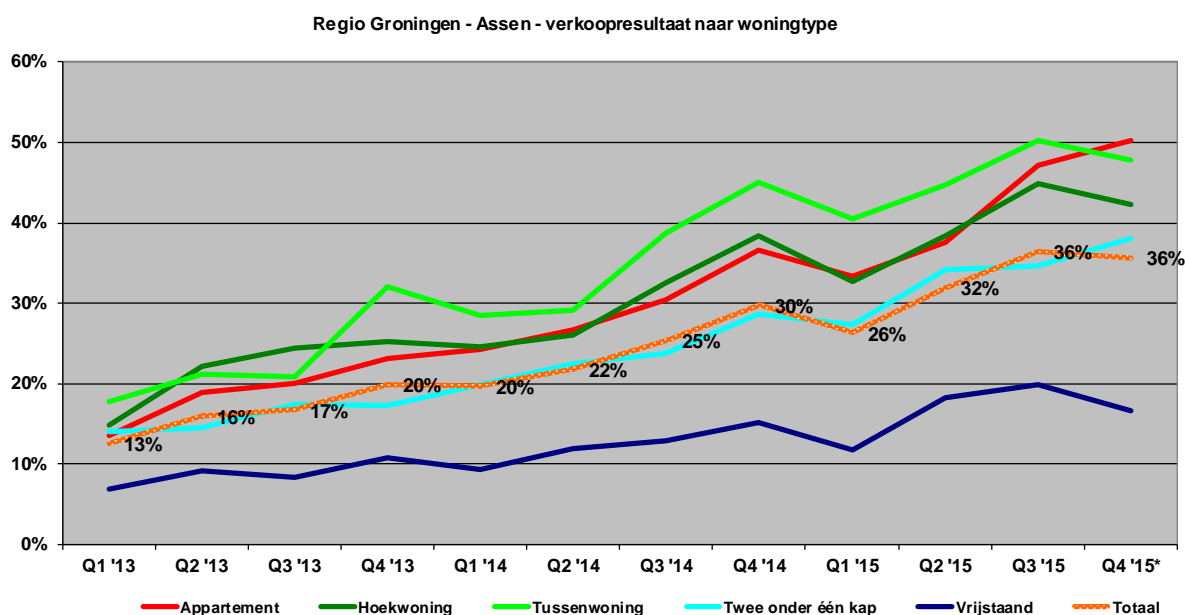


Het aanbod bestaande woningen nam het afgelopen halfjaar af en daalde van 3.965 medio 2015 naar 3.541 woningen (-424 woningen / -11%) aan het eind van het jaar. Van alle woningtypen is er momenteel minder aanbod dan een halfjaar geleden. De afname was het grootst voor appartementen (-169/-17%) en 2[^]1-kappers (-111/-16%). Het aanbod van de andere woningtypen daalde minder sterk: hoekwoningen (-46/-12%), tussenwoningen (-27/-4%) en vrijstaand (-71/-6%). Eind 2015 stonden in de regio 823 appartementen en 2.718 grondgebonden woningen (331 hoekwoningen, 591 tussenwoningen, 595 2[^]1-kappers en 1.201 vrijstaand) te koop. Vrijstaande woningen en appartementen blijven met afstand de meest aangeboden woningtypes in de regio.

Verkoop naar woningtype



In het 2^e halfjaar 2015 werden 2.628 woningen verkocht: 863 appartementen en 1.765 grondgebonden woningen (300 hoek- en 574 tussenwoningen, 449 2[^]1-kappers en 442 vrijstaand). Alle woningtypen werden in de 2^e helft 2015 beter verkocht dan in het voorafgaande halfjaar (+13%), maar de toename was relatief het grootst bij appartementen (+21%) en vrijstaande woningen (+15%).



Het verkoopresultaat¹¹ van alle woningtypen is ten opzichte van het 1^e halfjaar 2015 verbeterd als gevolg van de toegenomen verkoop enerzijds en het afgenomen aanbod anderzijds. Het verkoopresultaat van appartementen (verkoopresultaat 49%), hoekwoningen (44%) en tussenwoningen (49%) was echter duidelijk beter dan gemiddeld. Het verkoopresultaat van vrijstaande woningen verbetert welliswaar gestaag, maar lag zoals gebruikelijk met 18% nog steeds ver onder het

¹¹ Aantal verkochte woningen in het kwartaal / aanbod aan het begin van het kwartaal.

gemiddelde verkoopresultaat. Toch worden behoorlijke aantallen vrijstaande woningen verkocht, maar het aanbod van dit woningtype is ook erg groot is.

Doorlooptijd naar woningtype

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

Tabel 18: Doorlooptijden bestaande bouw naar woningtype

Woningtypen	Q1 '14	Q2 '14	Q3 '14	Q4 '14	Q1 '15	Q2 '15	Q3 '15	Q4 '15*
Appartement	185	313	316	273	127	111	92	88
Hoekwoning	129	139	195	180	116	109	152	115
Tussenwoning	166	167	167	119	113	79	117	91
Twee onder één kap	191	146	135	174	229	149	146	82
Vrijstaand	254	189	285	206	236	239	126	133
Totaal regio (gewogen gemiddelde)	146	121	129	122	104	107	84	83

Alle woningtypen werden in de 2^e helft 2015 sneller verkocht dan voorheen. De doorlooptijd nam het afgelopen halfjaar gemiddeld met 36% af. Appartementen hadden het afgelopen halfjaar de kortste doorlooptijd, gemiddeld 90 dagen. De doorlooptijd van dit woningtype nam het sterkst af: -65%. Waar normaliter vrijstaande woningen de langste doorlooptijd hebben, hadden hoekwoningen in de 2^e helft 2015 de langste doorlooptijd: gemiddeld 134 dagen.

Aanbod per gemeente

Tabel 19: Verkoop aanbod bestaande bouw per gemeente

	Kwartaalcijfers								2e helft 2015 t.o.v. 1e helft 2015	Qgem 2e helft 2015 tov Qgem 2010 tm 2014		
	2014 1e kw	2014 2e kw	2014 3e kw	2014 4e kw	2015 1e kw	2015 2e kw	2015 3e kw	2015 4e kw				
Assen	750	758	737	709	695	714	665	625	-60	-8%	-144	-18%
Bedum	83	83	82	75	74	80	76	79	1	1%	-13	-14%
Groningen	1.320	1.379	1.324	1.177	1.107	1.051	988	863	-154	-14%	-493	-35%
Haren	268	271	254	244	216	214	193	183	-27	-13%	-89	-32%
Hoogezand-Sappemeer	429	442	426	437	441	436	432	433	-6	-1%	40	10%
Leek	193	199	198	191	193	183	171	158	-24	-13%	-45	-21%
Noordenveld	439	456	445	409	373	346	322	324	-37	-10%	-111	-26%
Slochteren	152	164	166	169	158	154	146	143	-12	-7%	-8	-5%
Ten Boer	76	85	83	86	81	88	84	84	-1	-1%	9	12%
Tynaarlo	425	455	441	397	375	364	354	335	-25	-7%	-75	-18%
Winsum	175	178	171	164	150	147	143	135	-10	-6%	-4	-3%
Zuidhorn	217	234	223	217	193	188	181	179	-11	-6%	-38	-18%
Totaal RGA	4.527	4.704	4.550	4.275	4.056	3.965	3.755	3.541	-363	-9%	-970	-21%

Het gemiddelde aanbod bestaande koopwoningen in de regio nam het afgelopen halfjaar met 9% af. Het aanbod nam het afgelopen halfjaar in 11 van de 12 gemeenten in meer of mindere mate af ten opzichte van de 1^e helft 2014. In de gemeenten Groningen (-14%), Haren (-13%) en Leek (-13%) was de afname van het aanbod relatief groot.

In 10 van de 12 gemeenten was het gemiddelde aanbod in het afgelopen halfjaar kleiner dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. In de gemeenten Groningen en Haren was het aanbod relatief veel minder dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. Dit duidt er op dat er beduidend meer woningen worden verkocht dan er aan nieuw aanbod bijkomt.

Alleen in Hoogezand Sappemeer en Ten Boer was het afgelopen halfjaar meer aanbod dan gemiddeld in de afgelopen jaren.

Transacties per gemeente

Tabel 20: Verkochte woningen bestaande bouw per gemeente¹²

	Kwartaalcijfers								2e helft 2015 t.o.v. 1e helft 2015	Qgem 2e helft 2015 tov Qgem 2010 tm 2014		
	2014 1e kw	2014 2e kw	2014 3e kw	2014 4e kw	2015 1e kw	2015 2e kw	2015 3e kw	2015 4e kw				
Assen	116	167	139	186	144	179	208	184	69	21%	65	50%
Bedum	20	18	22	16	22	24	15	18	-13	-28%	0	-1%
Groningen	444	458	585	568	522	576	650	601	153	14%	176	39%
Haren	50	66	67	71	63	69	74	62	4	3%	21	44%
Hoogezand-Sappemeer	43	56	56	66	54	74	64	73	9	7%	20	40%
Leek	18	24	28	44	24	39	50	41	28	44%	21	86%
Noordenveld	70	73	71	106	78	91	90	72	-7	-4%	24	41%
Slochteren	11	11	12	20	17	28	18	23	-4	-9%	4	23%
Ten Boer	9	6	19	13	6	15	9	19	7	33%	3	23%
Tynaarlo	53	84	81	94	85	77	111	103	52	32%	48	81%
Winsum	30	23	30	32	21	35	28	21	-7	-13%	4	21%
Zuidhorn	28	39	42	53	30	59	50	44	5	6%	14	43%
Totaal RGA	892	1.025	1.152	1.269	1.066	1.266	1.367	1.261	296	13%	399	44%
- halfjaarcijfers	1.917		2.421		2.332		2.628					
Voorlopige cijfers	835	868	1.061	1.177	970	1.061	1.143	1.261				
Verskil definitief in %-en	7%	18%	9%	8%	10%	19%	20%					

In het afgelopen halfjaar werden regionaal 2.628¹³ woningen verkocht, 296 (+13%) woningen meer dan in het 1^e halfjaar 2015 en maar liefst 44% meer dan gemiddeld in de 5 voorgaande jaren. In 8 van de 12 gemeenten werden in de 2^e helft 2015 minder woningen verkocht dan in de 1^e helft 2015. In Bedum, Noordenveld, Slochteren en Winsum werden juist minder woningen verkocht. Met uitzondering van Bedum werden in alle regio gemeenten in de 2^e helft 2015 duidelijk meer woningen verkocht dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. Alleen Bedum zat nagenoeg op gemiddelde van de 5 voorgaande jaren.

¹² 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.

¹³ Voorlopig cijfer! De ervaring van de afgelopen kwartalen leert dat het definitieve cijfer aanzienlijk in positieve zin af kan wijken!

Verkoopresultaat

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

Tabel 21: Verkoopresultaten bestaande bouw per gemeente

	Kwartaalcijfers								#
	2014 1e kw	2014 2e kw	2014 3e kw	2014 4e kw	2015 1e kw	2015 2e kw	2015 3e kw	2015 4e kw	
Assen	15%	22%	19%	26%	21%	25%	31%	29%	
Bedum	24%	22%	27%	21%	30%	30%	20%	23%	
Groningen	34%	33%	44%	48%	47%	55%	66%	70%	
Haren	19%	24%	26%	29%	29%	32%	38%	34%	
Hoogezand-Sappemeer	10%	13%	13%	15%	12%	17%	15%	17%	
Leek	9%	12%	14%	23%	12%	21%	29%	26%	
Noordenveld	16%	16%	16%	26%	21%	26%	28%	22%	
Slochteren	7%	7%	7%	12%	11%	18%	12%	16%	
Ten Boer	12%	7%	23%	15%	7%	17%	11%	23%	
Tynaarlo	12%	18%	18%	24%	23%	21%	31%	31%	
Winsum	17%	13%	18%	20%	14%	24%	20%	16%	
Zuidhorn	13%	17%	19%	24%	16%	31%	28%	25%	
Totaal RGA	19,7%	21,8%	25,3%	29,7%	26,3%	31,9%	36,4%	35,6%	

Alleen het verkoopresultaat van de gemeente Groningen ligt stevast ruim boven het regionale gemiddelde en was in de 2^e helft van het afgelopen jaar uitzonderlijk hoog. Ok de verkoopresultaten van Haren en Tynaarlo waren goed te noemen.

Prijzontwikkeling

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

Tabel 22: Mediane transactiepreizen bestaande bouw per gemeente

	Q1 '14	Q2 '14	Q3 '14	Q4 '14	Q1 '15	Q2 '15	Q3 '15	Q4 '15*
Assen	€ 165.560	€ 184.813	€ 167.579	€ 162.849	€ 167.581	€ 185.619	€ 183.347	€ 180.260
Bedum	€ 179.375	€ 182.861	€ 167.189	€ 157.620	€ 156.818	€ 185.215	€ 200.667	€ 187.222
Groningen	€ 153.393	€ 162.307	€ 162.362	€ 163.784	€ 154.729	€ 170.190	€ 162.392	€ 170.025
Haren	€ 194.491	€ 276.638	€ 271.070	€ 260.873	€ 252.074	€ 246.109	€ 287.769	€ 277.318
Hoogezand-Sappemeer	€ 138.055	€ 124.057	€ 147.685	€ 147.885	€ 140.314	€ 132.391	€ 138.708	€ 133.994
Leek	€ 164.750	€ 180.729	€ 182.702	€ 203.627	€ 195.604	€ 206.062	€ 203.407	€ 182.344
Noordenveld	€ 191.324	€ 197.426	€ 209.556	€ 209.237	€ 202.000	€ 208.692	€ 214.033	€ 220.325
Slochteren	€ 203.409	€ 209.045	€ 172.542	€ 228.008	€ 199.471	€ 237.449	€ 192.667	€ 203.315
Ten Boer	€ 152.444	€ 124.250	€ 167.658	€ 158.685	€ 155.425	€ 202.900	€ 155.111	€ 166.089
Tynaarlo	€ 219.285	€ 223.330	€ 206.579	€ 213.894	€ 217.407	€ 217.986	€ 232.066	€ 243.375
Winsum	€ 158.078	€ 178.475	€ 143.742	€ 171.035	€ 166.508	€ 170.685	€ 167.777	€ 132.500
Zuidhorn	€ 143.482	€ 173.622	€ 158.408	€ 145.555	€ 182.938	€ 168.637	€ 179.025	€ 184.752
Totaal regio (gewogen gemiddelde)	€ 164.697	€ 180.612	€ 174.769	€ 177.446	€ 172.651	€ 183.181	€ 183.306	€ 184.654

De mediane transactieprijs voor de regio¹⁴ lag in de 2^e helft 2015 met gemiddeld € 183.980,-- 3% boven het niveau van het 1e halfjaar 2015. Dit wil nog niet zeggen dat de prijzen daadwerkelijk zijn

¹⁴ Gewogen gemiddelde

gestegen. Wanneer er meer vrijstaande (duurdere) woningen worden verkocht zal de mediane prijs automatisch stijgen.

Waar tot nu toe de mediane transactieprijs onder het gemiddelde prijsniveau van de 5 voorafgaande jaren zat, lag de mediane transactieprijs in de regio in de 2^e helft 2015 voor het eerst sinds jaren 3% boven dat niveau. Alleen in de gemeenten Hoogezand Sappemeer, Leek, Slochteren, Ten Boer en Winsum lag de mediane transactieprijs het afgelopen halfjaar nog onder het gemiddelde van de afgelopen 5 jaar.

De gemeente Haren heeft traditioneel de hoogste mediane transactieprijs, zo ook in de 2^e helft 2015 (gemiddeld €282.540,-), 6% boven het gemiddelde niveau van de afgelopen jaren.

De gemeente Hoogezand Sappemeer had het afgelopen halfjaar opnieuw de laagste mediane transactieprijs (gemiddeld € 136.350,-), 6% onder het gemiddeld niveau van de afgelopen jaren.

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 23: Mediane doorlooptijden

	Q1 '14	Q2 '14	Q3 '14	Q4 '14	Q1 '15	Q2 '15	Q3 '15	Q4 '15*
Assen	167	160	150	125	107	125	111	140
Bedum	108	142	131	138	72	149	91	58
Groningen	82	53	70	61	55	47	48	44
Haren	219	160	155	159	159	103	70	89
Hoogezand-Sappemeer	208	209	246	196	134	169	162	151
Leek	235	190	179	227	121	138	74	116
Noordenveld	283	146	210	245	146	181	123	78
Slochteren	142	257	544	198	307	304	185	82
Ten Boer	179	186	242	247	371	263	137	195
Tynaarlo	222	195	147	143	129	163	119	124
Winsum	178	240	292	240	290	326	146	136
Zuidhorn	276	188	199	128	304	83	134	69
Totaal regio (gewogen gemiddelde)	146	121	129	122	104	107	84	83
Totaal ongewogen gemiddelde	192	177	214	176	183	171	117	107

In de afgelopen jaren liep de mediane doorlooptijd op van gemiddeld 90 dagen in 2009 naar gemiddeld 150 dagen in 2013. Tussenwoningen hebben doorgaans de kortste en vrijstaande woningen hebben doorgaans de langste doorlooptijd. In 2014 daalde de doorlooptijd in de regio voor het eerst sinds jaren naar gemiddeld 130 dagen.

Regionaal nam de mediane doorlooptijd in de 2^e helft 2015 verder af van gemiddeld 106 dagen naar 83 dagen. De afnemende doorlooptijden duiden op een steeds beter functionerende koopmarkt.

Ten opzichte van de 1^e helft 2015 was de gemiddelde doorlooptijd in de regio het afgelopen halfjaar 22 dagen (21%) korter.

In de periode 2010 t/m 2014 was de gemiddelde doorlooptijd 131 dagen. De doorlooptijd in het afgelopen halfjaar lag daar 48 dagen onder. In alle regiogemeenten lag de doorlooptijd in de 2^e helft 2015 onder het gemiddelde van de afgelopen 5 jaar. In de gemeenten Bedum, Groningen, Leek, Noordenveld en Zuidhorn was de doorlooptijd veel korter dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.

Woningen in de gemeente Groningen werden ook in de 2^e helft 2015 verreweg het snelst verkocht, namelijk na gemiddeld 46 dagen. De doorlooptijd in de gemeente Groningen is vrij constant aanzienlijk korter dan in andere gemeenten.

De gemeenten Ten Boer noteerde in de 2^e helft van 2015 met gemiddeld 166 dagen de langste mediane doorlooptijd.

3.1. 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).

3.1.1. De voorraad

De woningcorporaties die gegevens voor deze monitor hebben geleverd beheren per 1/1/2016 gezamenlijk 60.671 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 2015 met 573 woningen toe (+1,0%). De mutaties in de voorraad zijn de resultante van nieuwbouw, verkoop en sloop van huurwoningen, maar ook van transformatie van bestaande panden naar woonruimte en splitsing van woningen in kamers.

De voorraadgegevens per 1/1/2016 betreffen woonruimte onder de huurtoeslaggrens (DAEB woningen).

Tabel 24: Voorraad sociale huurwoningen

gemeente	aantal woningen			2015			
	1-1-2012	1-1-2013	1-1-2014	1-1-2015	groei / krimp 2015 abs	groei / krimp 2015 in %-en	1-1-2016
Assen	7.819	7.998	7.855	7.798	81	1,0%	7.879
Bedum	1.027	1.026	1.002	1.079	42	3,9%	1.121
Groningen	34.848	35.425	35.015	34.524	368	1,1%	34.892
Haren	976	981	955	951	-27	-2,8%	924
Hoogezand-Sappemeer	5.143	5.086	5.011	5.025	95	1,9%	5.120
Leek	1.509	1.585	1.582	1.577	30	1,9%	1.607
Noordenveld	2.583	2.657	2.748	2.685	1	0,0%	2.686
Slochteren	1.215	1.222	1.213	1.200	-34	-2,8%	1.166
Ten Boer	422	404	405	406	-1	-0,2%	405
Tynaarlo	2.071	2.096	2.105	2.026	41	2,0%	2.067
Winsum	1.375	1.371	1.407	1.418	-33	-2,3%	1.385
Zuidhorn	1.452	1.447	1.433	1.409	10	0,7%	1.419
Totaal RGA	60.440	61.298	60.731	60.098	573	1,0%	60.671

In drie van de twaalf regiogemeenten nam de voorraad sociale huurwoningen in 2015 per saldo af: Haren (-27 / -2,8%), Slochteren (-34/-2,8%) en Winsum (-33/-2,3%). In de overige gemeenten nam de voorraad het afgelopen jaar in meer of mindere mate toe. In Bedum nam de voorraad het sterkst toe. 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 bijna 60.700 woningen in de regio Gr-As.

3.1.2. 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 betrof 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.
- Voor Lefier Hoogezand zijn de nieuwe inschrijvingen voor Q4 2014 t/m Q2 2015 geschat op basis gemiddelde Q4 2013 t/m Q3 2014 i.v.m. ontbrekende cijfers. De verstrekte cijfers over het 3^e en 4^e kwartaal 2015 wijken aanzienlijk van de cijfers in voorgaande kwartalen.

Tabel 25: Nieuw ingeschreven woningzoekenden per gemeente

gemeente	2014 1e kwartaal	2014 2e kwartaal	2014 3e kwartaal	2014 4e kwartaal	2015 1e kwartaal	2015 2e kwartaal	2015 3e kwartaal	2015 4e kwartaal	Qgem 2e helft 2015 t.o.v. Qgem 1e helft 2015		Qgem 2e helft 2015 t.o.v. Qgem 2010-2014	
Assen	274	224	292	277	373	395	439	460	66	17%	165	58%
Bedum	62	44	40	43	47	52	44	41	-7	-14%	-16	-27%
Groningen *	3.529	2.770	3.213	2.785	3.305	2.834	3.162	2.746	-116	-4%	-444	-13%
Haren	25	32	28	31	37	22	38	30	5	15%	9	37%
Hoogezand-Sappemeer	532	439	500	459	485	485	219	223	-264	-54%	-135	-38%
Leek	111	67	79	51	57	93	69	55	-13	-17%	-42	-40%
Noordenveld	100	73	96	90	113	97	118	110	9	9%	17	17%
Slochteren	54	45	50	59	55	49	42	39	-12	-22%	-17	-30%
Ten Boer	13	15	22	13	24	16	15	22	-2	-8%	-1	-7%
Tynaarlo	113	115	105	98	170	94	129	96	-20	-15%	21	23%
Winsum	50	47	43	32	46	43	46	46	2	3%	-14	-24%
Zuidhorn	58	44	68	37	50	40	44	36	-5	-11%	-21	-35%
Totaal RGA	4.921	3.915	4.536	3.975	4.762	4.220	4.365	3.904	-357	-8%	-728	-15%
	8.836		8.511		8.982		8.269					
index Qgem 2010 t/m 2014 = 100%	101%	81%	93%	82%	98%	87%	90%	80%				

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

Lefier Hoogezand Q4 2014 t/m Q2 2015 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. Waar zich in 2010 nog gemiddeld 5.500 huishoudens per kwartaal inschreven, lag het aantal inschrijvingen in 2014 nog op gemiddeld ruim 4.300 huishoudens per kwartaal. In de afgelopen 5 jaar (2010 t/m 2014) schreven zich in de regio gemiddeld bijna 4.900 huishoudens per kwartaal (9.800 per halfjaar) in voor een huurwoning.

- In de 2^e helft van 2015 registreerden de woningcorporaties in de regio 8.269 nieuwe inschrijvingen voor een sociale huurwoning, ofwel gemiddeld 4.135 huishoudens per kwartaal. Dat is 8% minder dan in het 1^e halfjaar 2015. Met name de afname van het aantal inschrijvingen in het 4^e kwartaal zorgde voor een lager aantal inschrijvingen in de 2^e helft 2015. Een afname in het 4^e kwartaal is een jaarlijks terugkerend fenomeen.
- Ten opzichte van het kwartaalgemiddelde 2010 t/m 2014 waren er het afgelopen halfjaar 15% minder inschrijvingen.
- In 4 van de 12 regiogemeenten was in de 2^e helft 2015 juist sprake van duidelijk een hoger aantal inschrijvingen dan gemiddeld in de periode 2010 t/m 2014. In de gemeenten Assen, Haren,

Noordenveld en Tynaarlo was opnieuw sprake van een groter aantal nieuwe inschrijvingen dan gebruikelijk.

3.1.3. 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 26: Mutaties sociale huur per gemeente

	2014 1e kwartaal	2014 2e kwartaal	2014 3e kwartaal	2014 4e kwartaal	2015 1e kwartaal	2015 2e kwartaal	2015 3e kwartaal	2015 4e kwartaal	Qgem 2e helft 2015 t.o.v. Qgem 1e helft 2015	Qgem 2e helft 2015 t.o.v. Qgem 2010-2014
Assen	197	134	168	182	226	142	247	164	22 12%	31 18%
Bedum	20	30	22	17	21	19	34	32	13 65%	11 52%
Groningen*	889	614	710	864	758	805	784	708	-36 -5%	-25 -3%
Haren	22	18	7	14	29	17	17	21	-4 -17%	1 8%
Hoogezand-Sappemeer	111	98	143	79	145	105	116	131	-2 -1%	19 18%
Leek	33	8	23	24	43	29	22	32	-9 -25%	-5 -15%
Noordenveld	37	72	34	43	53	54	56	63	6 11%	8 16%
Slochteren	20	24	29	36	20	19	28	41	15 77%	6 23%
Ten Boer	9	10	8	7	8	9	10	10	2 18%	2 18%
Tynaarlo	53	44	36	42	39	47	59	30	2 3%	4 9%
Winsum	32	25	34	31	38	16	23	25	-3 -11%	-7 -23%
Zuidhorn	17	27	23	17	28	16	18	16	-5 -23%	-14 -46%
Totaal RGA	1.440	1.104	1.237	1.356	1.408	1.278	1.414	1.273	1 0%	32 2%
halfjaarcijfers	2.544		2.593		2.686		2.687			
index Qgem 2010 t/m 2014 = 100%	110%	84%	94%	103%	107%	97%	108%	97%		

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

In de periode 2010 t/m 2014 werden in de regio gemiddeld circa 1.312 nieuwe verhuringen per kwartaal geregistreerd.

- In het 2^e halfjaar 2015 werden 2.687 woningen opnieuw verhuurd, nagenoeg net zoveel als in het voorafgaande halfjaar. Dat zijn gemiddeld 1.344 mutaties per kwartaal. Daarmee lag het gemiddeld aantal mutaties in de 2^e helft 2015 2% boven het kwartaalgemiddelde van de voorafgaande 5 jaar.
- In de gemeenten Leek, Winsum en Zuidhorn werden het afgelopen halfjaar duidelijk minder woningen nieuw verhuurd dan gebruikelijk in de 5 voorafgaande jaren. In de gemeente Assen, Bedum, Hoogezand Sappemeer, Noordenveld, Slochteren, Ten Boer duidelijk meer dan gebruikelijk.



In onderstaande tabel zijn de mutatie-percentages¹⁶ per gemeente weergegeven. Ze geven het aantal nieuwe verhuringen weer, uitgedrukt in een percentage van de beschikbare voorraad huurwoningen. Mutatiepercentages geven een vergelijkbaar beeld van de ontwikkeling van het aanbod in de afzonderlijke gemeenten en worden doorgaans op jaarbasis gepubliceerd. Om een goede vergelijking te kunnen maken zijn de mutatiepercentages per kwartaal vermenigvuldigd met een factor 4. Op die manier zijn ze vergelijkbaar met de jaarcijfers uit het verleden.

Tabel 27: Mutatiepercentages per gemeente

gemeente	2014 1e kwartaal	2014 2e kwartaal	2014 3e kwartaal	2014 4e kwartaal	2015 1e kwartaal	2015 2e kwartaal	2015 3e kwartaal	2015 4e kwartaal	Qgem 2e helft 2015
Assen	10,0%	6,8%	8,6%	9,3%	11,6%	7,3%	12,7%	8,4%	10,5%
Bedum	8,0%	12,0%	8,8%	6,8%	7,8%	7,0%	12,6%	11,9%	12,2%
Groningen	10,2%	7,0%	8,1%	9,9%	8,8%	9,3%	9,1%	8,2%	8,6%
Haren	9,2%	7,5%	2,9%	5,9%	12,2%	7,2%	7,2%	8,8%	8,0%
Hoogezand-Sappemeer	8,9%	7,8%	11,4%	6,3%	11,5%	8,4%	9,2%	10,4%	9,8%
Leek	8,3%	2,0%	5,8%	6,1%	10,9%	7,4%	5,6%	8,1%	6,8%
Noordenveld	5,4%	10,5%	4,9%	6,3%	7,9%	8,0%	8,3%	9,4%	8,9%
Slochteren	6,6%	7,9%	9,6%	11,9%	6,7%	6,3%	9,3%	13,7%	11,5%
Ten Boer	8,9%	9,9%	7,9%	6,9%	7,9%	8,9%	9,9%	9,9%	9,9%
Tynaarlo	10,1%	8,4%	6,8%	8,0%	7,7%	9,3%	11,6%	5,9%	8,8%
Winsum	9,1%	7,1%	9,7%	8,8%	10,7%	4,5%	6,5%	7,1%	6,8%
Zuidhorn	4,7%	7,5%	6,4%	4,7%	7,9%	4,5%	5,1%	4,5%	4,8%
Totaal RGA	9,5%	7,3%	8,1%	8,9%	9,4%	8,5%	9,4%	8,5%	8,9%
halfjaarcijfers	8,4%		8,5%		8,9%		8,9%		

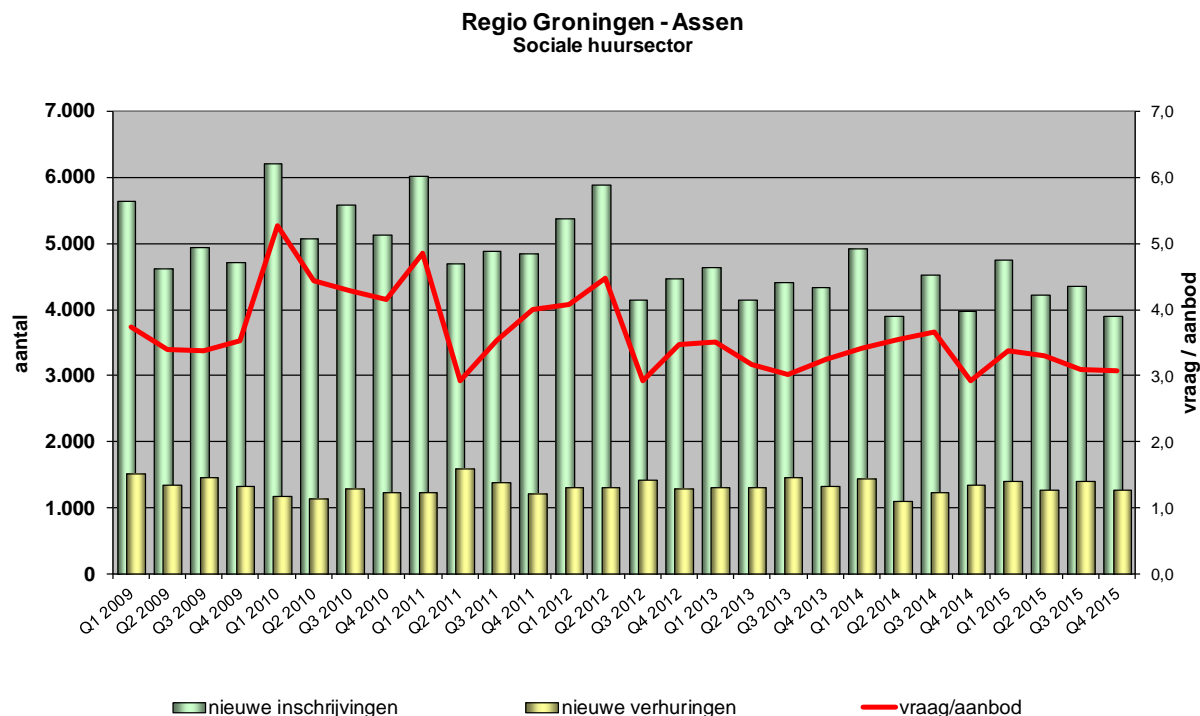
Het mutatiepercentage lag in de periode 2010 t/m 2014 gemiddeld op 8,8% (2009: 9,4% - 2010: 8,1% - 2011: 9,0% - 2012 8,8% - 2013 8,9% - 2014 8,5%).

- Het mutatiepercentage bleef in het 2e halfjaar 2015 op hetzelfde niveau: 8,9%. Daarmee was het mutatiepercentage in het afgelopen halfjaar ook gelijk aan het gemiddelde in de 5 voorafgaande jaren.
- In de gemeenten Assen, Bedum, Hoogezand Sappemeer, Slochteren en Ten Boer 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 Assen, Bedum, Noordenveld, Slochteren, Ten Boer en Tynaarlo het afgelopen halfjaar duidelijk meer gemuteerd dan gebruikelijk.
- In de gemeenten Leek, Winsum en Zuidhorn werd in het 2^e halfjaar 2015 duidelijk minder gemuteerd dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.

¹⁶ Aantal nieuwe verhuringen / de omvang van de voorraad

3.1.4. 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.



Vooraf door fluctuaties in het aantal nieuwe inschrijvingen was er de afgelopen 5 jaar sprake van wisselende druk op de sociale huursector in de regio. In grote lijnen is er sinds het 1^e kwartaal 2010 sprake van een afnemende druk.

In het afgelopen halfjaar nam de druk in eerste instantie af door met name toename van het aantal nieuwe verhuringen in het 3^e kwartaal. De afname van zowel het aantal nieuwe inschrijvingen en mutaties in het 4^e kwartaal zorgde vervolgens per saldo voor stabilisatie van de druk op hetzelfde niveau aan het eind van het jaar.

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

Tabel 28: Spanningsindicatie per gemeente

gemeente	Q1 2014	Q2 2014	Q3 2014	Q4 2014	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015	Q4 2015	2012 gemiddeld	2013 gemiddeld	2014 gemiddeld	2015 gemiddeld
Assen	1,4	1,7	1,7	1,5	1,7	2,8	1,8	2,8	1,5	1,8	1,6	2,3
Bedum	3,1	1,5	1,8	2,5	2,2	2,7	1,3	1,3	2,9	2,6	2,2	1,9
Groningen	4,0	4,5	4,5	3,2	4,4	3,5	4,0	3,9	5,2	3,8	4,1	3,9
Haren	1,1	1,8	4,0	2,2	1,3	1,3	2,2	1,4	1,3	1,4	2,3	1,6
Hoogezand-Sappemeer	4,8	4,5	3,5	5,8	3,3	4,6	1,9	1,7	3,1	2,9	4,6	2,9
Leek	3,4	8,4	3,4	2,1	1,3	3,2	3,1	1,7	3,2	5,8	4,3	2,3
Noordenveld	2,7	1,0	2,8	2,1	2,1	1,8	2,1	1,7	2,4	1,9	2,2	1,9
Slochteren	2,7	1,9	1,7	1,6	2,8	2,6	1,5	1,0	1,8	2,6	2,0	1,9
Ten Boer	1,4	1,5	2,8	1,9	3,0	1,8	1,5	2,2	2,3	3,1	1,9	2,1
Tynaarlo	2,1	2,6	2,9	2,3	4,4	2,0	2,2	3,2	2,9	2,5	2,5	2,9
Winsum	1,6	1,9	1,3	1,0	1,2	2,7	2,0	1,8	2,0	1,7	1,4	1,9
Zuidhorn	3,4	1,6	3,0	2,2	1,8	2,5	2,4	2,3	2,7	2,3	2,5	2,2
Totaal RGA	3,4	3,5	3,7	2,9	3,4	3,3	3,1	3,1	3,7	3,2	3,4	3,2
halfjaarcijfers	3,5		3,3		3,3		3,1					

Deze tabel moet vooral indicatief worden bekeken voor vergelijking van gemeenten onderling en het regionale gemiddelde en de ontwikkelingen. De vraagcomponent in de indicator wordt immers benaderd door het aantal nieuwe inschrijvingen, terwijl het aanbod wordt benaderd met het aantal nieuwe verhuringen. Deze kunnen sterk fluctueren en zeggen niets over het aantal actief woningzoekenden in gemeenten.

- De druk op de sector nam het afgelopen halfjaar regionaal gezien af op 3,3 naar 3,1.
- Op gemeenteniveau waren er verschillen. Zo nam de druk in de gemeenten Haren en Leek duidelijk toe. In de gemeenten Bedum, Hoogezand Sappemeer, Slochteren en Ten Boer was sprake van een aanzienlijke afname van de druk.
- De druk op de huursector was in het afgelopen halfjaar het grootst in de gemeente Groningen (4,0) en het laagst in de gemeenten Bedum (1,3) en Slochteren (1,2).
- De druk was in het afgelopen halfjaar regionaal gezien 18% lager dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar (3,7). In de gemeenten Assen en Haren was de druk het afgelopen halfjaar juist groter dan gebruikelijk in de afgelopen 5 jaar.

