

KWARTAALRAPPORTAGE

3 - 2011

WONINGBOUW- EN WONINGMARKTMONITOR

oktober 2011



Regio Groningen-Assen 2030
nationaal stedelijk netwerk

INHOUDSOPGAVE

Samenvatting.....	2
Inleiding	4
1. Woningbouwmonitor	5
1.1. Verleende bouwvergunningen	5
1.2. De pijplijn.....	9
1.3. Woningproductie	11
2. Woningmarktmonitor.....	13
2.1. Consumentenvertrouwen	13
2.2. Hypotheekrente.....	14
2.3. Koopsector	15
2.3.1. Verkoop nieuwbouw	15
2.3.2. Verkoop bestaande bouw.....	18
2.3.3. Kavelverkoop.....	25
2.4. Sociale huursector	26
2.4.1. De vraag.....	26
2.4.2. Aanbod (nieuwe verhuringen)	27
2.4.3. Vraag / aanbod.....	28

SAMENVATTING

Woningbouw

- In het 2^e kwartaal 2011 werd voor 301 woningen (144 huur- en 157 koopwoningen) **bouwvergunningen** verleend. Daarmee komt het aantal woningen waarvoor in de eerste helft van dit jaar vergunning werd verleend op 678, aanzienlijk meer dan in de eerste helft van 2009 (500) en 2010 (506).
- Het aantal woningen in de **pijplijn** is in het 2^e kwartaal per saldo met 327 afgenomen (-11%). Per 1 juli zaten in de regio 2.729 woningen in de pijplijn.
- In het 2^e kwartaal werden in de regio maar liefst 598 woningen **gereedgemeld**, 520 huur en 78 koopwoningen.

Woningmarkt

- Zowel het **consumentenvertrouwen** als het vertrouwen in de economie en de koopbereidheid zijn in het 3^e kwartaal aanzienlijk verslechterd. Alle drie de indicatoren staan momenteel op een dieptepunt.
- De **hypotheekrente** laat voor het tweede achtereenvolgende kwartaal een daling zien en daalde in het 3^e kwartaal van 5,1% naar 4,8% per 1 oktober.
- Aan het begin van het 3^e kwartaal maakte het ministerie van BZK bekend dat de **overdrachtsbelasting** per 1 juli tijdelijk wordt verlaagd van 6% naar 2% ter stimulering van de woningmarkt. Deze maatregel is in combinatie met de gedaalde rente gunstig voor kopers van een bestaande woning.
- Tegenover de gunstige factoren staan een aanzienlijk gedaald consumentenvertrouwen en aanscherping van de normen en voorwaarden voor het verkrijgen van een hypotheek.
- Het aanbod¹ **nieuwbouw koopwoningen** is in het 3^e kwartaal met 157 afgenomen (-11%). Op 1 oktober 2011 stonden in de regio 1.248 nieuwe woningen te koop.
- In het afgelopen kwartaal werden iets minder nieuwe woningen verkocht dan in het 2^e kwartaal van dit jaar. Het aantal verkochte woningen daalde van 113 woningen in het 2^e kwartaal naar 109 woningen in het 3^e kwartaal, een lichte afname van 4%. De sinds begin dit jaar ingezette daling lijkt nu af te vlakken.
- Door de lichte afname van het aantal verkochte woningen daalde het verkoopresultaat licht van 8,2% in het 2^e kwartaal naar 7,8% in het 3^e kwartaal.
- Dit kwartaal wordt voor het eerst aandacht besteed aan de verkoop van **kavels voor particuliere bouwers**.
- Per 1 oktober worden in de regio 342 kavels voor particulieren aangeboden, hoofdzakelijk voor vrijstaande woningen. Op 75 kavels (22%) is een optie genomen.
- In het 3^e kwartaal werden 12 kavels verkocht, ongeveer 3% van het aanbod.
- Het aanbod **bestaande koopwoningen** is in het 3^e kwartaal opnieuw toegenomen naar zo'n 4.650 woningen. Sinds de start van de monitoring per 1/1/2009 hebben niet eerder zoveel woningen te koop gestaan.
- De verkoopresultaten bleken bij publicatie van de definitieve cijfers over het 2^e kwartaal gunstiger dan in de vorige rapportage geschetst. In plaats van 848 werden uiteindelijk 976 woningen verkocht, een ongewoon grote afwijking (+15%) van het voorlopige cijfer.
- De tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting heeft in de regio tot nu toe nog niet geleid tot een toename van het aantal verkochte woningen. In het 3^e kwartaal werden 815 woningen² verkocht, zo'n 160 minder (-16%) dan in het vorige kwartaal en 3^e kwartaal 2010. Landelijk werd een verbetering gemeten van 4% ten opzichte van het 3^e kwartaal 2010.
- Opvallend is dat er in de goedkopere prijsklassen, bij een toenemend aanbod, steeds minder wordt verkocht. Hierbij rijst de vraag of dit een effect is van de aangescherpte eisen bij de hypotheekverstrekking.

¹ Actief in verkoop

² Voorlopig cijfer

- Het verkoopresultaat daalde door de afname van het aantal verkochte woningen en toegenomen aanbod van 22% in het 2^e kwartaal naar 17% in het 3^e kwartaal. Het verkooppercentage lag in de afgelopen twee jaar gemiddeld op 25% per kwartaal.
- In de **sociale huursector** nam druk in het 3^e kwartaal, na een aanzienlijke afname in het 2^e kwartaal, weer toe als gevolg van een lichte stijging van het aantal nieuwe inschrijvingen (van 4.697 naar 4.798) en een afname van het mutatiepercentage (van 10,6% naar 9,1%).

Alles overziende waren de vergunningverlening en woningproductie in de eerste helft van dit jaar positief. Voor 2011 wordt desalniettemin een aanzienlijk lagere woningproductie voorzien dan in regionaal verband afgesproken. De voorraadgroei zal voor het derde achtereenvolgende jaar onvoldoende zijn om de voorspelde groei van het aantal huishoudens in de regio (circa 2.000 per jaar) te huisvesten.

De tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting heeft de regionale koopmarkt nog niet in beweging gebracht. Het aanzienlijk gedaalde consumentenvertrouwen en de strengere normen en voorwaarden voor het verkrijgen van een hypotheek werken momenteel contraproductief.

De druk op de huursector is het afgelopen kwartaal weer iets toegenomen.

INLEIDING

In het kader van de regio Groningen – Assen hebben de deelnemende gemeenten kwantitatieve woningbouwafspraken gemaakt. Zo is in 2004 een regionale taakstelling afgesproken van ruim 3.600 woningen per jaar. Eind 2004 werd met het Rijk het ‘Convenant Woningbouwafspraken 2005 tot 2010 Samenwerkingsverband Regiovisie Groningen-Assen’ getekend met de afspraak dat in de regio 22.113 woningen aan de voorraad zouden worden toegevoegd in periode 2005 tot en met 2009. De regionale woningbouwtaakstelling is in 2007 op grond van de ABF-prognose voor de periode 2007 tot 2020 bijgesteld naar 2.900 woningen³ per jaar.

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

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

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

De kwartaalrapportage bestaat enerzijds uit kwartaalcijfers van het CBS, de NVM en verkoopinformatie nieuwbouw verzameld bij makelaars en anderzijds uit informatie van bouwprojecten in de regiogemeenten. De informatie van bouwprojecten wordt twee keer per jaar geïventariseerd voor de stand van zaken per 1 januari en per 1 juli.

Voorliggende rapportage gaat voornamelijk over het 3^e kwartaal 2011. De CBS-cijfers over woningbouw hebben echter betrekking op het 2^e kwartaal. Dat heeft te maken met het (late) tijdstip waarop het CBS de woningbouwcijfers publiceert.

Nieuw in deze kwartaalrapportage zijn de cijfers over de kavelverkoop voor particulier opdrachtgeverschap.

³ Bruto woningbouwopgave, inclusief vervangende nieuwbouw vanwege herstructurering

1. WONINGBOUWMONITOR

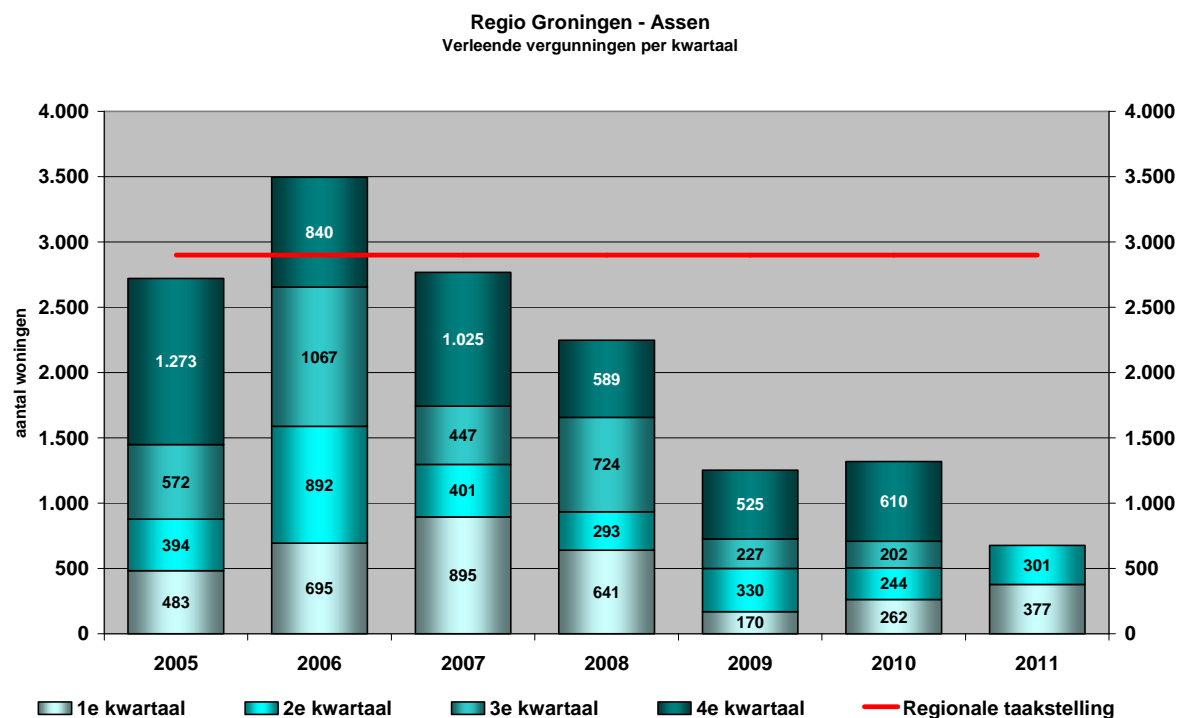
Het cijfermateriaal dat in dit hoofdstuk over de woningbouw in de regio wordt gepresenteerd is afkomstig van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gegevens over woningbouw worden door alle gemeenten periodiek aan het CBS geleverd, normaliter door de afdeling Vergunningen of Bouw- en woningtoezicht. Het betreft gegevens over vergunningverlening (W011 / maandelijks), gereedmelding nieuwbouw (W015 / maandelijks) en sloop en toevoeging anderszins⁴ (W055 / elk kwartaal).

De woningbouwcijfers over het 3^e kwartaal 2011 waren op het moment van verspreiding van deze rapportage nog niet door het CBS gepubliceerd.

1.1. VERLEENDE BOUWVERGUNNINGEN

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

In onderstaande grafiek is naast het aantal woningen waarvoor vergunning is verleend ook de regionale taakstelling⁵ weergegeven.

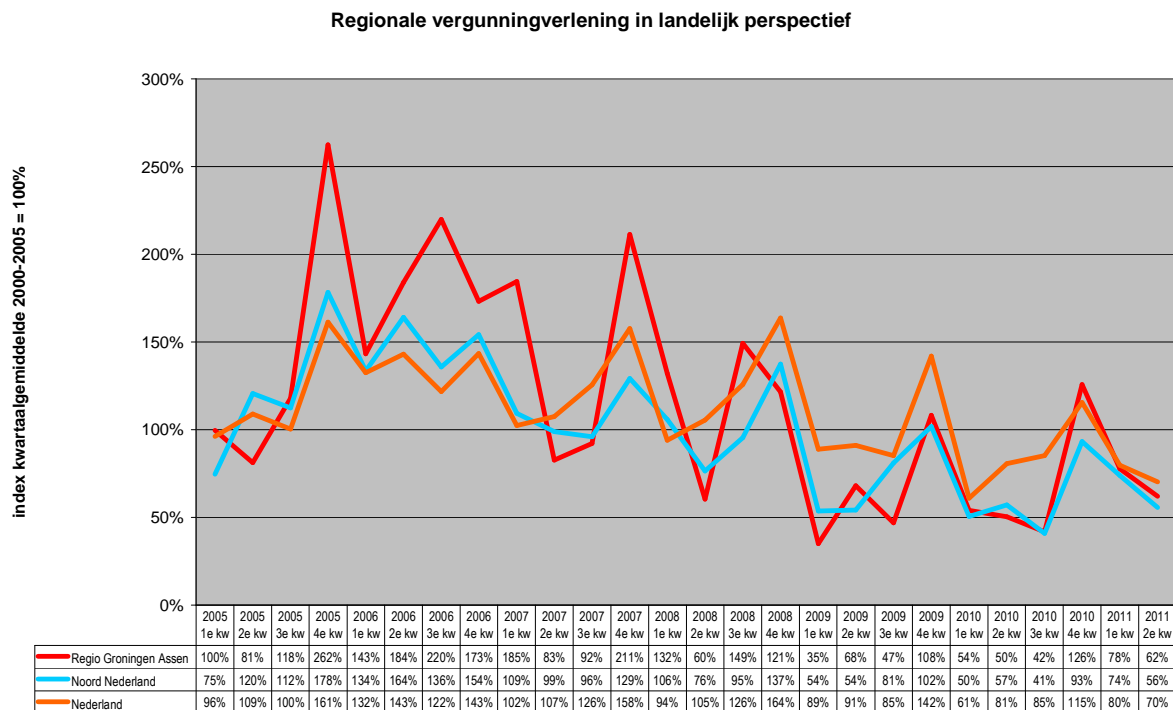


- Sinds 2007 was er in de regio sprake van een afnemend aantal woningen waarvoor vergunning wordt verleend, met een dieptepunt in 2009.
- In het 1^e en 2^e kwartaal werd voor respectievelijk 377 en 301 woningen vergunning verleend, ofwel 678 in het 1^e halfjaar. Daarmee steekt de vergunningverlening gunstig af tegen het 1^e halfjaar 2009 en 2010. Toen werd voor respectievelijk 500 en 506 woningen vergunning verleend.

⁴ Toevoeging anderszins: nieuwe woonruimte door verbouw of splitsing

⁵ De taakstelling is in 2007 bijgesteld van 3.600 naar 2.900 woningen per jaar. Om in 2007 een productie van 2.900 woningen te halen had in 2005 voor tenminste 2.900 woningen vergunning moeten worden verleend.

In onderstaande grafiek is de regionale vergunningverlening in landelijk perspectief geplaatst door middel van indexcijfers. Hierbij is het kwartaal gemiddelde in de periode 2000 tot 2005 als uitgangspunt genomen.



- Tot het 4^e kwartaal 2008 lag het niveau van vergunningverlening in de regio over het algemeen boven het landelijk niveau. Sindsdien ligt het onder het landelijk niveau.
- In alle landsdelen was er na het 4^e kwartaal 2008 sprake van een duidelijke lager niveau van vergunningverlening.
- In het 4^e kwartaal 2009 was er in alle landsdelen en de regio sprake van een opleving, gevolgd door een sterke daling in het 1^e kwartaal 2010.
- Na het 1^e kwartaal 2010 was er landelijk sprake van een stijgende tendens in de vergunningverlening. In het landsdeel Noord Nederland⁶ en de regio Groningen – Assen nam het aantal woningen waarvoor vergunning na het 3^e kwartaal 2010 snel toe.
- In alle landsdelen en de regio nam de vergunningverlening in het 1^e kwartaal 2011 af, na de piek in het 4^e kwartaal 2010. Dit fenomeen zien we overigens ook in andere jaren.
- De afname in het 1^e kwartaal heeft zich in het 2^e kwartaal in verminderde mate doorgezet. Daarbij lag het niveau van vergunningverlening in de regio en Noord Nederland iets onder het landelijk gemiddelde.

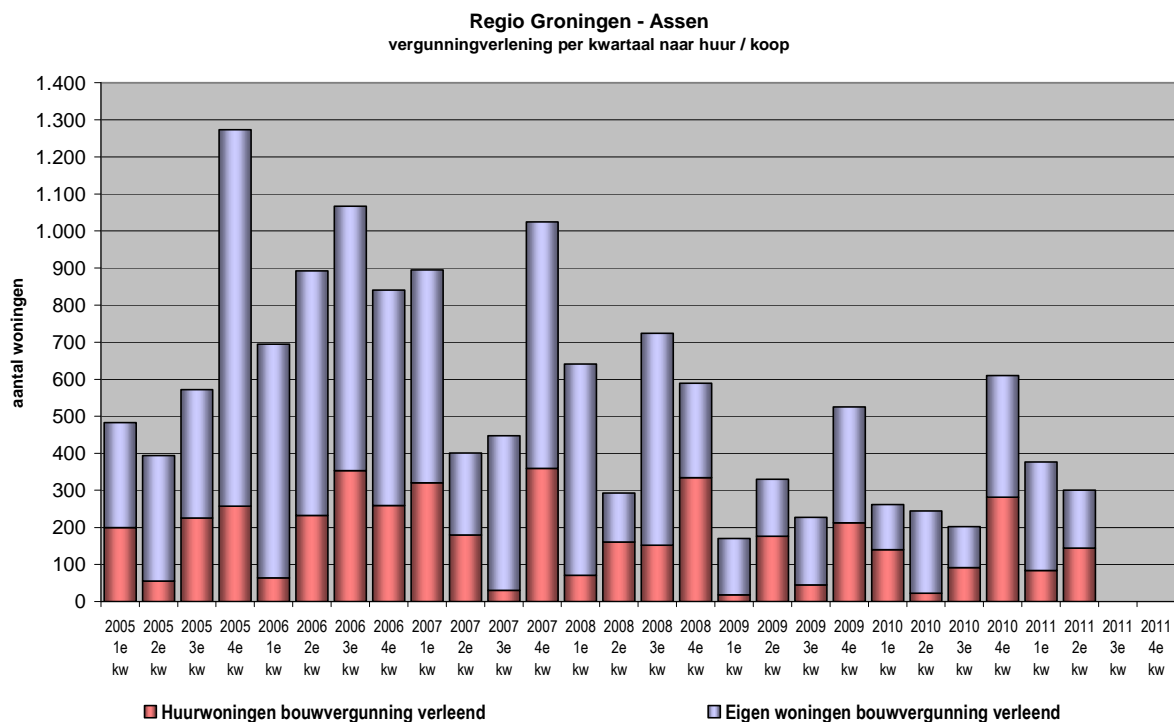
⁶ Groningen, Friesland en Drenthe

- In tabel 1 is de vergunningverlening over de afgelopen 5 kwartalen per gemeente weergegeven. In de afgelopen 5 jaar (2006 t/m 2010) werd per kwartaal gemiddeld voor 554 woningen vergunning verleend. Dit kwartaalgemiddelde is in tabel 1 als referentiekader opgenomen.

Tabel 1: Vergunningverlening in aantallen woningen							
	kwartaal- gemiddelde 2006 tm 2010	2010 2e kw	2010 3e kw	2010 4e kw	2011 1e kw	2011 2e kw	2e kwartaal 2011 in %-en van het kwart.gem. 2006 tm 2010
Assen	94	0	0	199	0	0	0%
Bedum	11	44	2	12	0	0	0%
Groningen	264	141	191	110	192	222	84%
Haren	6	0	1	0	73	4	67%
Hoogezand-Sappemeer	42	0	3	15	3	3	7%
Leek	29	0	0	172	37	33	113%
Noordenveld	19	43	0	40	12	4	21%
Slochteren	21	2	2	2	3	8	38%
Ten Boer	9	2	3	0	15	10	112%
Tynaarlo	28	0	0	42	26	16	57%
Winsum	11	9	0	0	0	0	0%
Zuidhorn	20	3	0	18	16	1	5%
Totaal RGA	554	244	202	610	377	301	54%

- Het grootste deel van de vergunde woningen in het 2^e kwartaal werd gerealiseerd in de gemeente Groningen.
- De vergunningverlening in zowel het 1^e als het 2^e kwartaal stak positief af tegen dezelfde kwartalen van de jaren 2009 en 2010, maar ligt nog ruim onder het kwartaalgemiddelde in de periode 2006 t/m 2010 (-46%).
- De gemeenten Leek en Ten Boer verleenden in zowel het 1^e als het 2^e kwartaal voor relatief veel woningen vergunning en kwamen daarmee boven hun kwartaalgemiddelde uit. De gemeente Groningen zat niet ver onder het kwartaalgemiddelde en presteerde relatief gunstig.
- In de gemeente Assen werd in het 1^e halfjaar van 2011 in werkelijkheid voor 171 woningen vergunning verleend. Deze zijn echter (nog) niet aan het CBS gemeld.

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

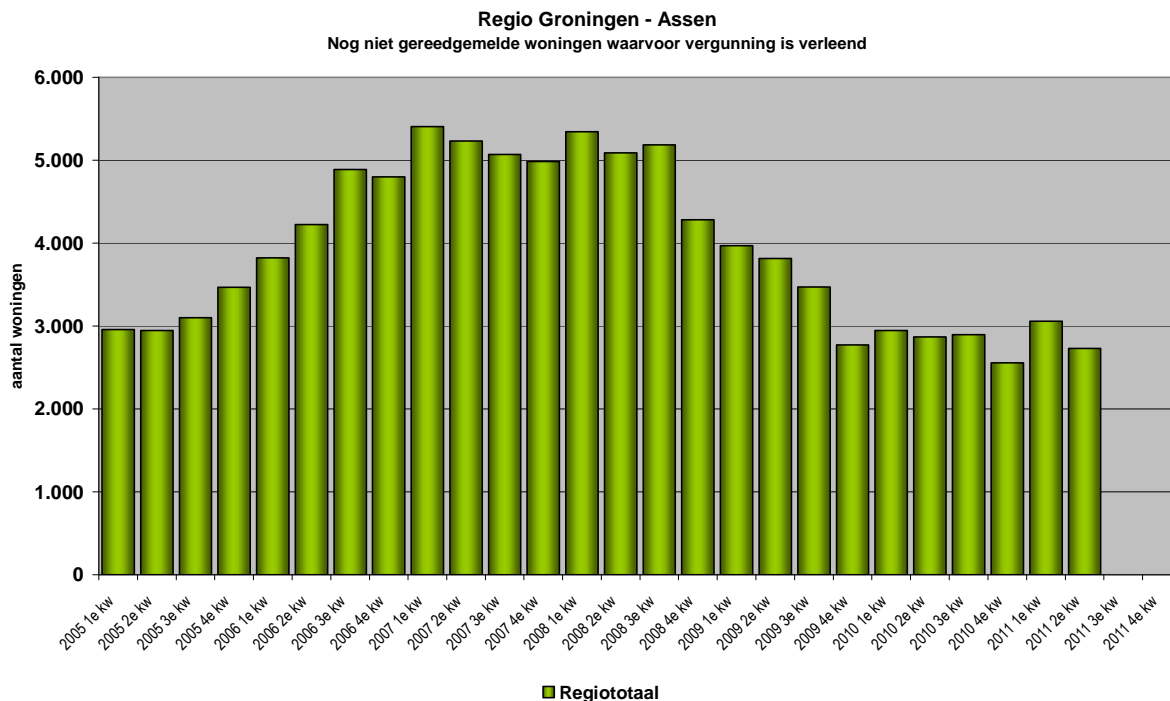


- In de afgelopen 5 jaar (2006 t/m 2010) werden per kwartaal gemiddeld voor 175 (32%) huur- en 379 (68%) koopwoningen vergunning verleend.
- In het 2^e kwartaal werd voor 144 (48%) huur- en 157 (52%) koopwoningen verleend.
- Het aandeel koopwoningen was in het 2^e kwartaal lager dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar, terwijl het aandeel huurwoningen juist groter was.



1.2. DE PIJLIJN

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



- Het aantal woningen in de pijplijn nam in het 2^e kwartaal met 327 woningen af (-11%). De afname was vooral het gevolg van gereedmelding van een aanzienlijk aantal woningen en beperkte vergunningverlening.
- Per 1 oktober 2011 zaten in de regio 2.729 woningen in de pijplijn.
- Het huidige aantal woningen in de pijplijn ligt nog ruim onder het niveau van de periode 2006 tot 2010.

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 2006 t/m 2010.

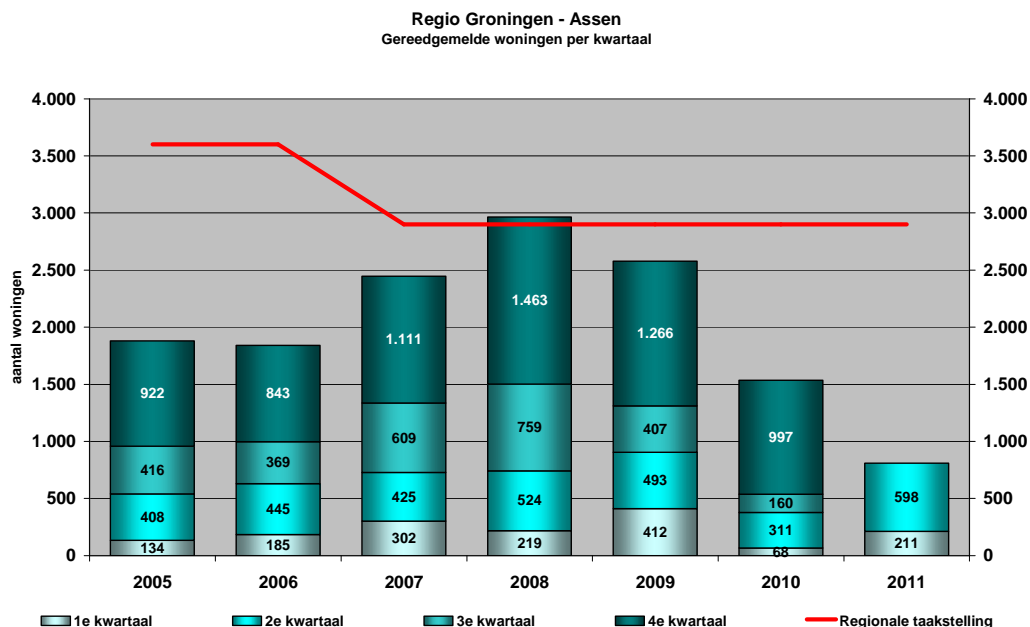
Tabel 2: Aantal woningen in de 'pijplijn' aan het eind van het kwartaal									
	kwartaal gemiddelde 2006 tm 2010	2010				2011		2e kwrt. '11 in %-en van het vorige kwartaal	2e kwrt. 2011 in %-en van het kwart.gem. 2006 tm 2010
		2010 1e kw	2010 2e kw	2010 3e kw	2010 4e kw	2011 1e kw	2011 2e kw		
Assen	710	283	283	283	286	286	252	88%	36%
Bedum	63	116	146	131	81	81	81	100%	129%
Groningen	2.031	1.735	1.631	1.698	1.188	1.665	1.426	86%	70%
Haren	49	21	21	21	21	94	97	103%	199%
Hoogezand-Sappemeer	380	238	184	184	193	187	188	101%	49%
Leek	122	112	112	112	284	274	263	96%	215%
Noordenveld	205	167	207	207	241	186	165	89%	81%
Slochteren	164	33	35	37	38	26	34	131%	21%
Ten Boer	83	60	62	33	33	48	58	121%	70%
Tynaarlo	206	76	76	76	79	88	103	117%	50%
Winsum	63	23	30	30	30	30	30	100%	48%
Zuidhorn	107	80	83	83	81	91	32	35%	30%
Regiototaal	4.181	2.944	2.870	2.895	2.555	3.056	2.729	89%	65%

- De regionale afname in het 2^e kwartaal is vooral toe te schrijven aan de afname van plannen in de pijplijn van de gemeente Groningen (-239/-14%). In de gemeente Zuidhorn was sprake van een relatief sterke afname (-59/-65%).
- In de gemeenten Slochteren, Ten Boer en Tynaarlo nam het aantal woningen in de pijplijn juist toe in het 2^e kwartaal van dit jaar.
- Regionaal ligt het aantal woningen in de pijplijn momenteel 35% onder kwartaalgemiddelde in de periode 2006 t/m 2010. In de gemeenten Assen⁷, Hoogezand-Sappemeer, Slochteren, Tynaarlo, Winsum en Zuidhorn is de pijplijn nog minder gevuld dan regionaal gemiddeld. In de gemeenten Bedum, Haren en Leek is de pijplijn momenteel juist beter gevuld dan het kwartaalgemiddelde van de afgelopen vijf jaar.

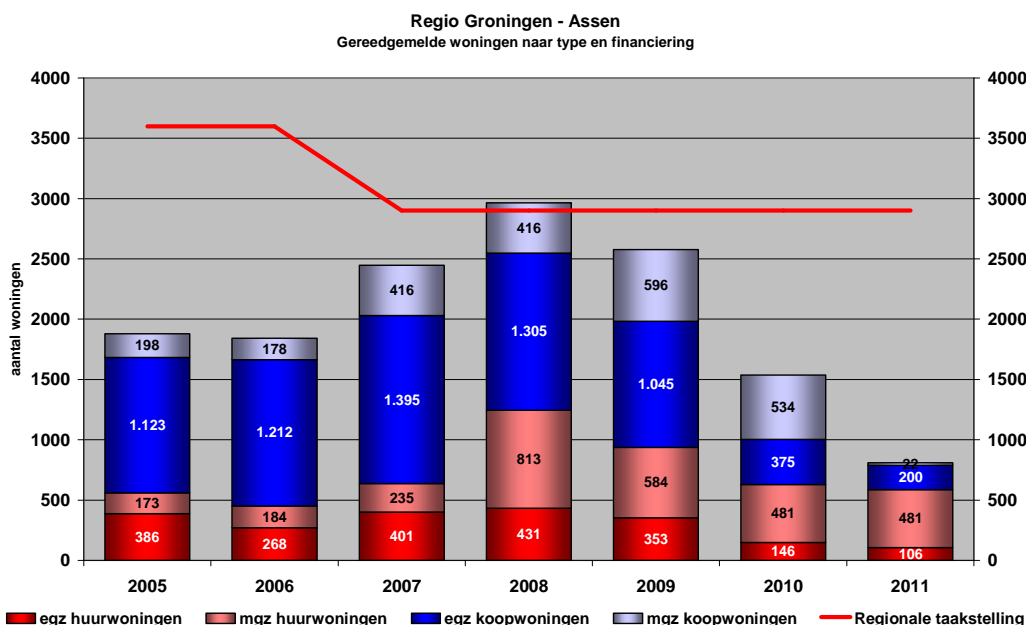
⁷ Het beeld voor de gemeente Assen is vertekend door nog niet gemelde vergunningen.

1.3. WONINGPRODUCTIE

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



- In de afgelopen 5 jaar werden in een 2^e kwartaal gemiddeld 440 woningen opgeleverd.
- In het 2^e kwartaal 2011 werden relatief veel woningen opgeleverd, namelijk 598 ofwel 36% meer dan gebruikelijk in een 2^e kwartaal.



- In het 2^e kwartaal werden 78 koop- en maar liefst 520 huurwoningen opgeleverd.
- Daarmee kwam de woningproductie in de eerste helft van 2011 op in totaal 222 koopwoningen (200 eengezins en 22 meergezinswoningen) en 587 huurwoningen (106 eengezins- en 481 meergezins huurwoningen) opgeleverd.
- Daarmee zijn op dit moment al bijna net zoveel huurwoningen opgeleverd als in geheel 2010.

In tabel 3 is voor alle regiogemeenten de woningproductie in de afgelopen 6 kwartalen weergegeven. Als referentiekader is bovendien de gemiddelde kwartaalproductie in de afgelopen 5 jaar (2006 t/m 2010) weergegeven.

Tabel 3: Woningproductie in aantallen woningen								
	kwartaal gemiddelde 2006 tm 2010	2010 1e kwartaal	2010 2e kwartaal	2010 3e kwartaal	2010 4e kwartaal	2011 1e kwartaal	2011 2e kwartaal	2e kw. 2011 in %-en van het kwart.gem. 2006 tm 2010
Assen	130	0	0	0	242	0	35	27%
Bedum	13	0	14	10	62	0	0	0%
Groningen	241	61	238	114	620	59	469	195%
Haren	5	2	0	1	0	0	1	19%
Hoogezand-Sappemeer	45	0	54	3	6	7	2	4%
Leek	23	0	0	0	0	47	5	22%
Noordenveld	16	1	3	0	6	68	25	161%
Slochteren	25	3	0	0	1	14	0	0%
Ten Boer	9	0	0	32	0	0	0	0%
Tynaarlo	30	0	0	0	39	16	1	3%
Winsum	14	1	2	0	0	0	0	0%
Zuidhorn	18	0	0	0	21	0	60	330%
Totaal RGA	568	68	311	160	997	211	598	105%

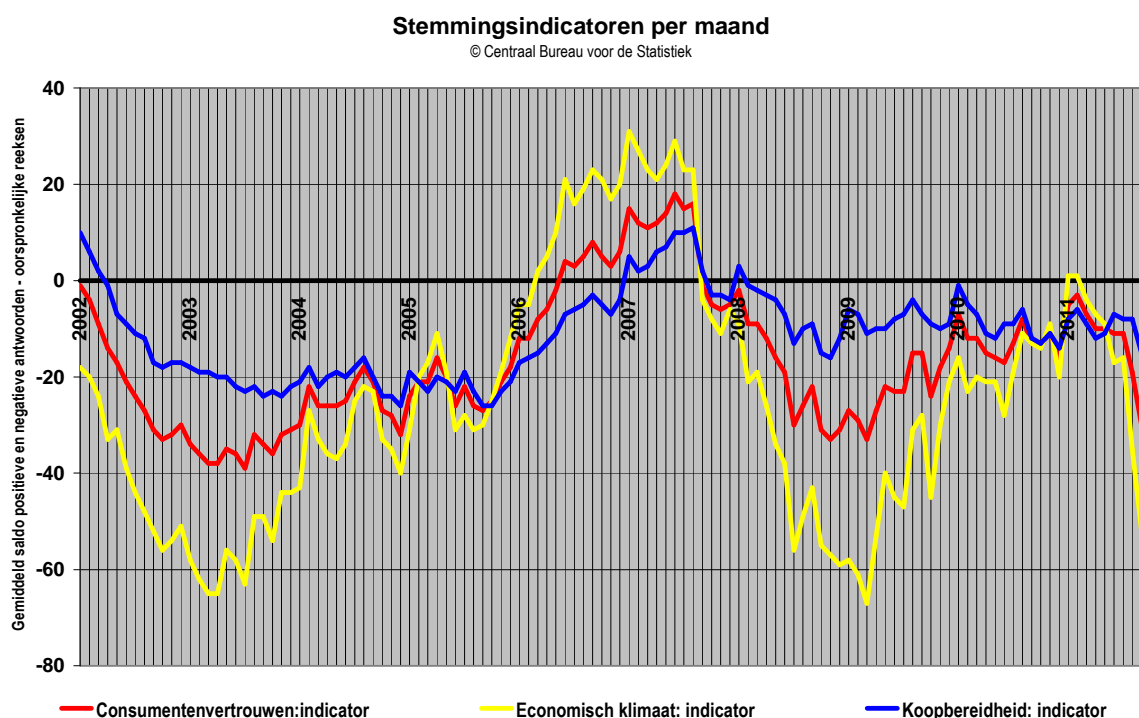
- De regionale woningproductie lag in het 2^e kwartaal net (+5%) boven het kwartaalgemiddelde van de afgelopen 5 jaar.
- In de gemeenten Groningen, Noordenveld en Zuidhorn werden in het 2^e kwartaal relatief veel woningen opgeleverd. In deze gemeenten lag de woningproductie ruim boven het kwartaalgemiddelde van die gemeenten in de afgelopen 5 jaar. De productie in de gemeente Groningen bestond nagenoeg geheel uit huurwoningen.
- De overige gemeente zaten ver onder het kwartaalgemiddelde.



2. WONINGMARKTMONITOR

2.1. CONSUMENTENVERTROUWEN

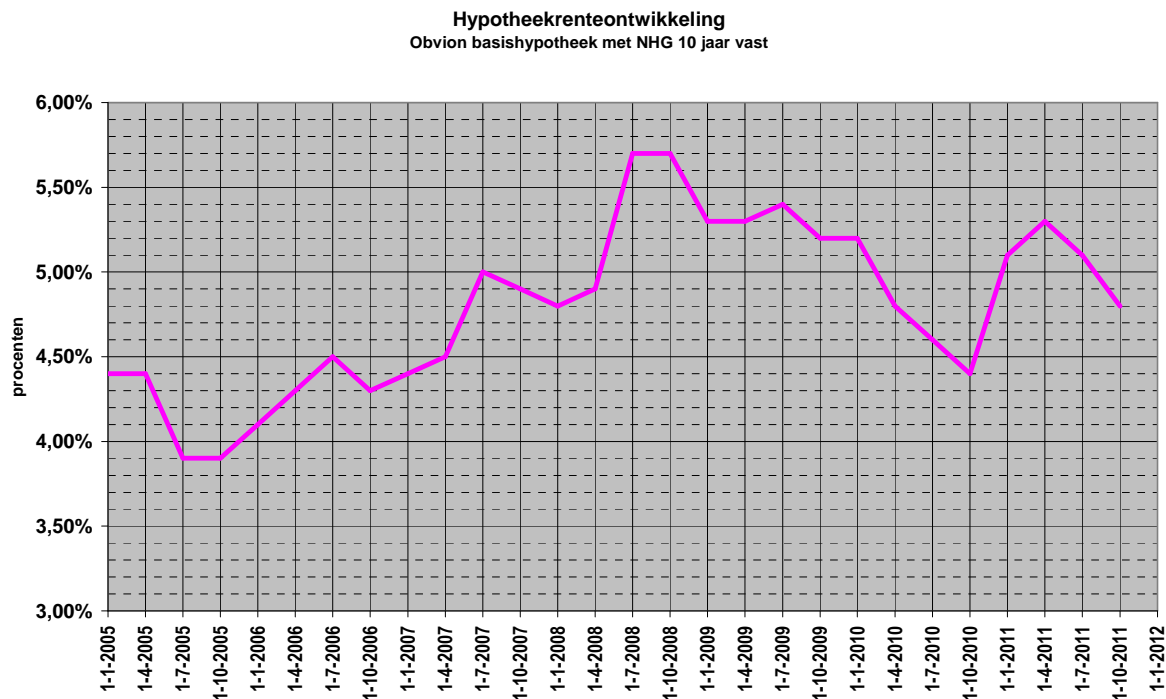
Het CBS peilt maandelijks een aantal stemmingsindicatoren in het kader van het Consumenten Conjunctuur Onderzoek. Doel van het CCO is het verschaffen van actuele informatie over consumentenopvattingen met betrekking tot de algemene economische ontwikkeling en de financiële situatie van het eigen huishouden.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



- Het consumentenvertrouwen en het vertrouwen in het economisch klimaat bereikte eind 2008 begin 2009 een dieptepunt. Tot begin 2011 nam het vertrouwen toe en zaten deze indicatoren weer in de lift.
- Zowel de indicator voor het consumentenvertrouwen als die voor het economisch klimaat en de koopbereidheid bereikten in de maand februari een hoogtepunt. Het vertrouwen in de economie kwam zelfs boven de nullijn, iets wat sinds september 2007 niet meer was voorgekomen.
- Sinds maart 2011 daalden alle drie de indicatoren. Het vertrouwen in het economisch klimaat daalde sinds mei zelfs in versneld tempo. Het consumentenvertrouwen laat sinds juli een scherpe daling zien.
- Het consumentenvertrouwen ligt momenteel (oktober 2011) op het laagste niveau sinds het begin van de kredietcrisis eind 2007. Ook het vertrouwen in de economie en de koopbereidheid zijn momenteel extreem laag.

2.2. HYPOTHEEKRENTE

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



- De hypotheekrente steeg tot medio 2008 naar 5,7% en daalde met name begin 2010 relatief snel naar 4,4% op 1 oktober 2010.
- In het 4^e kwartaal 2010 steeg de hypotheekrente weer naar 5,1% en vervolgens naar 5,3% in het 1^e kwartaal van dit jaar. Deze abrupte stijging werd volgens deskundigen veroorzaakt door een stijging van de rente op de kapitaalmarkt.
- In het 2^e en 3^e kwartaal van dit jaar daalde de hypotheekrente verder naar respectievelijk 5,1% op 1 juli en 4,8% per 1 oktober.

2.3. KOOPSECTOR

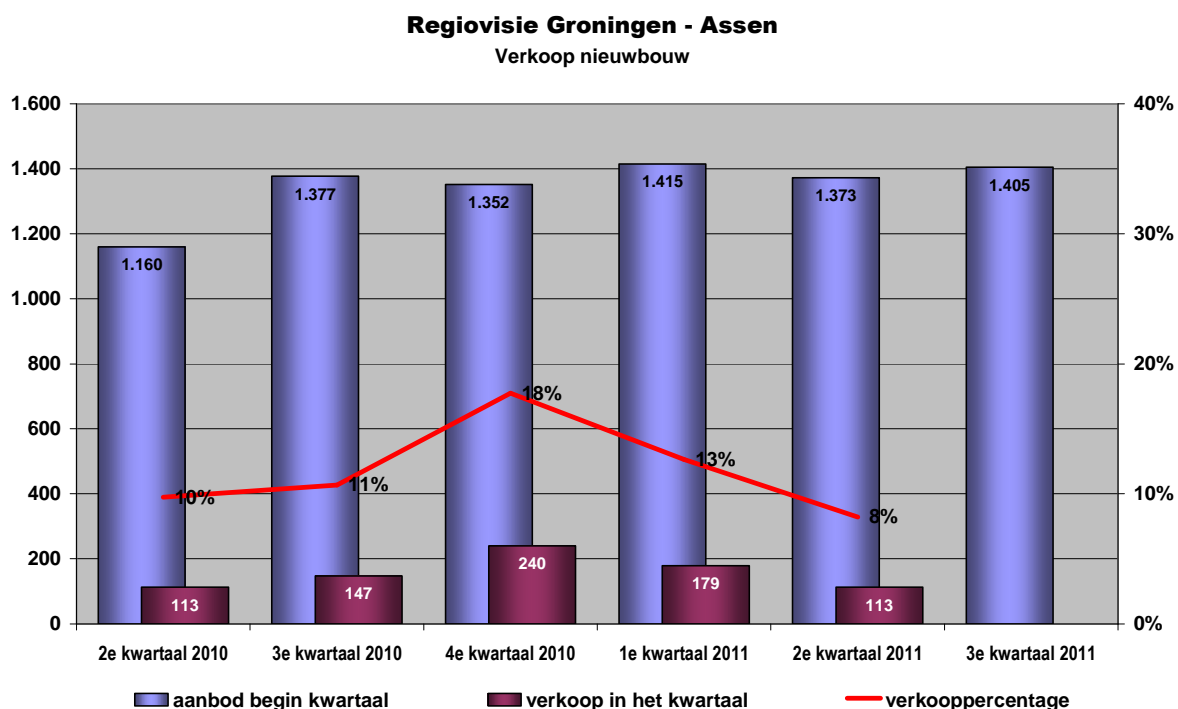
In dit hoofdstuk wordt de situatie op de koopmarkt geschetst. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in verkoop van nieuwe woningen en verkoop van bestaande woningen. Voor de verkoop van bestaande woningen wordt uitgegaan van statistisch materiaal van de NVM.

De recente daling van de hypotheekrente en de tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting van 6% naar 2% zijn positieve ontwikkelingen voor de verkoop van woningen. Daar tegenover staan een extreem laag consumentenvertrouwen en maatregelen die de financiering van koopwoningen moeilijker maken, te weten: de aangescherpte normen (verlaging woonquotes) van de Nationale HypotheekGarantie (NHG) per 1/1/2011 (verminderde leencapaciteit voor met name huishoudens met lage inkomens) en de invoering van de nieuwe Gedragscode Hypothecaire Financiering per 1/8/2011 (de financiering mag niet meer bedragen dan 104% van de marktwaarde + overdrachtsbelasting).

2.3.1. Verkoop nieuwbouw

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

Als marktindicator is in onderstaande 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.



- Na een toename van het aantal verkochte nieuwbouwwoningen in 2010 nam de verkoop sinds het 4^e kwartaal 2010 af, maar lijkt nu af te vlakken.
- In het 3^e kwartaal werden 109 nieuwbouwwoningen verkocht, iets minder als is in het vorige kwartaal (-4/-4%).
- Het aanbod nieuwbouwwoningen nam in het 3^e kwartaal af van 1.405 per 1 juli naar 1.248 woningen per 1 oktober, een afname met 157 woningen (-11%).

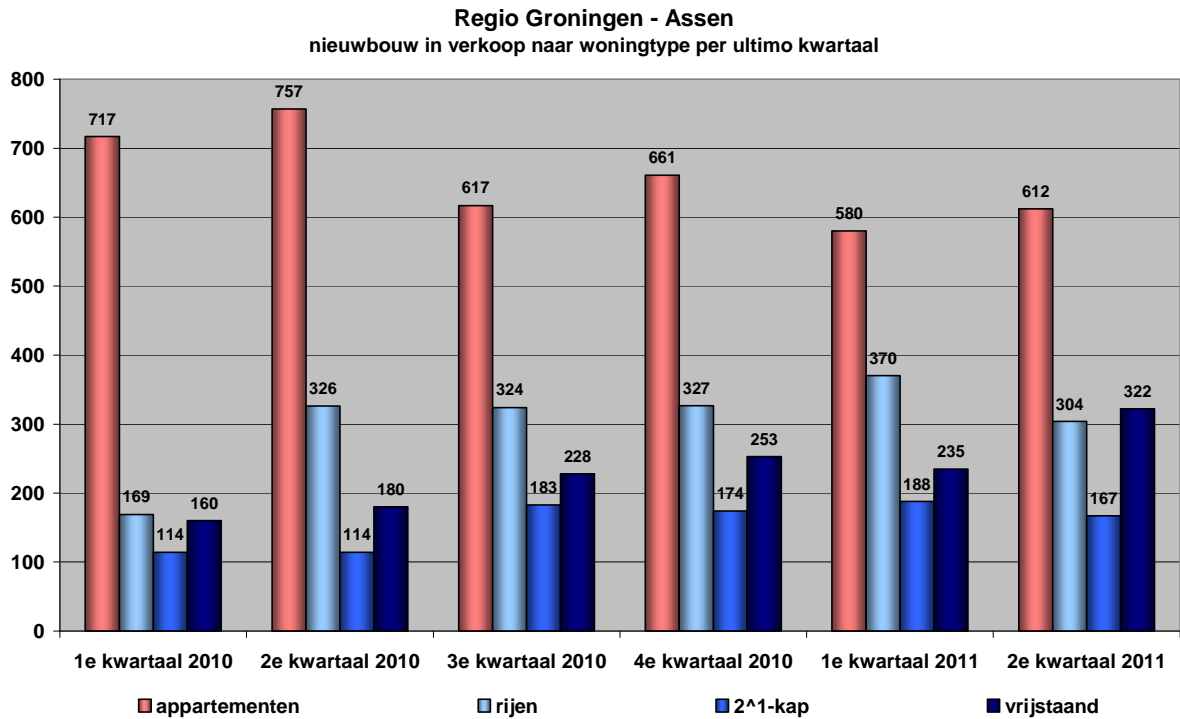
- Het verkoopresultaat nam in het 3^e kwartaal licht af van 8,2% naar 7,8% (-6%).
- Van het aanbod van 1.405 woningen aan het begin van het kwartaal werden er slechts 109 woningen verkocht, ofwel 7,8% van het aanbod. Daarmee zit het verkoopresultaat op het laagste niveau sinds de meting.
- Ter vergelijking: bij de bestaande bouw daalde het verkooppercentage van 22% in het 3^e kwartaal naar 17% in het 3^e kwartaal. Bestaande bouw verkoopt beter dan nieuwbouw.

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

Tabel 4: Verkoop nieuwbouw										
	Plannen in verkoop					Beschikbaar aanbod per 1/10/2011 (nog te koop)				
	Totaal aantal woningen	Aantal verkocht in het 3e kwartaal 2011	Aantal in optie a/h eind v/h kwartaal	Totaal aantal tot nu toe verkocht	Percentage verkocht per 1/7/2011	Totaal nog te koop	appartementen	rijen	2 ⁺ -kap	vrijstaand
Assen	418	11	28	225	54%	193	102	54	34	3
Bedum	91	6	19	34	37%	57		11	46	
Groningen	1,221	45	19	670	55%	551	315	185	0	51
Haren	89	25	15	60	67%	29			21	8
Hoogezand-Sappemeer	175	0	1	15	9%	160	20	49	67	24
Leek	108	1	7	53	49%	55	48		3	4
Noordenveld	125	3	2	91	73%	34	5	0	23	6
Slochteren	78	3	2	24	31%	54	32	0	17	5
Ten Boer	31	0	5	15	48%	16	11	0	5	0
Tynaarlo	54	11	4	11	20%	43	21	2	4	16
Winsum	33	2	3	16	48%	17	7	0	8	2
Zuidhorn	52	2	5	13	25%	39		10	24	5
Totaal RGA	2,475	109	110	1,227	50%	1,248	561	311	252	124
In %-en						100%	45%	25%	20%	10%

- De plannen die momenteel in verkoop zijn omvatten een volume van 2.475 woningen. Van dit volume zijn inmiddels 1.227 woningen verkocht (50%), waarvan 109 in het 3^e kwartaal.
- Het beschikbare aanbod per 1 oktober heeft een volume van 1.227 woningen, waarvan er 110 in optie zijn.
- Het totaalvolume van plannen die in de regio in verkoop zijn nam in het 3^e kwartaal met 108 (-4%) woningen af. Dat was vooral het gevolg van een afname in de gemeenten Groningen (-91/-7%), Leek (-80/-43%) en Winsum (-31/-48%). In de gemeenten Haren (+28/+46%), Hoogezand-Sappemeer (+68/+64%) en Slochteren (+52/+200%) was juist sprake van een toename van het volume plannen in verkoop.
- Het aantal woningen waarop een optie is genomen daalde van 186 aan het begin naar 110 aan het einde van het 3^e kwartaal.
- In het 3^e kwartaal werden 109 woningen verkocht, 4 (-4%) minder dan in het vorige kwartaal. In de gemeenten Haren en Tynaarlo werden juist meer woningen verkocht dan gebruikelijk.
- Het beschikbare aanbod is in het 3^e kwartaal afgenomen (-157/11%). De afname van het beschikbare aanbod in het 3^e kwartaal is de resultante van:
 - een afgenomen of gelijkgebleven aanbod in 9 van de 12 gemeenten, en
 - toename van aanbod in met name de gemeenten Hoogezand-Sappemeer (+82) en Slochteren (+49).
- 45% van het per 1 oktober 2011 beschikbare aanbod bestaat uit koopappartementen. Het aantal appartementen in verkoop is in het 3^e kwartaal afgenomen (-51/-6%).
- In het vorige kwartaal viel de forse toename van het aanbod vrijstaande woningen op. Even opvallend is nu de relatief forse afname van het aanbod van dit woningtype in het 3^e kwartaal (-198/-61%). Het aanbod vrijstaande woningen nam met name af in de gemeenten Groningen (-38), Hoogezand-Sappemeer (-27), Leek (-60), Tynaarlo (-18), Winsum (-20) en Zuidhorn (-32).

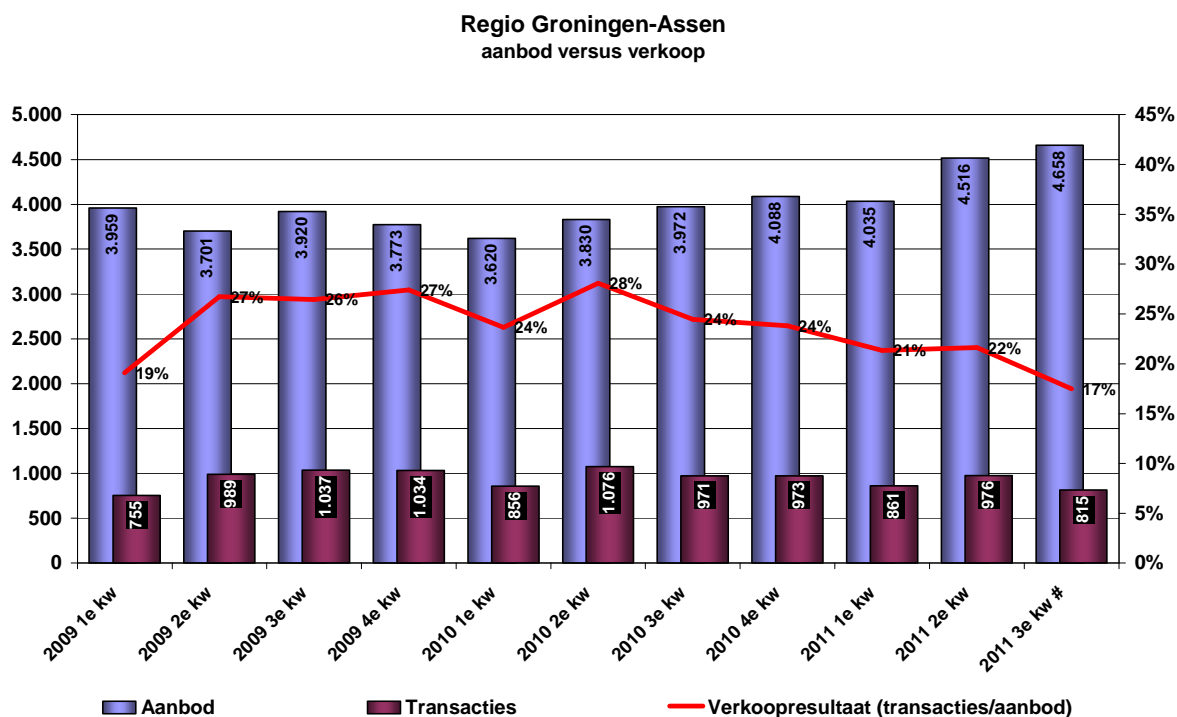
- Het aanbod 2[^]1-kappers werd groter (+85/+51%), met name in de gemeenten Hoogezand-Sappemeer (+57) en Zuidhorn (19).
- Het aanbod rijenwoningen en twee onder één kap in de regio nam in het 3^o kwartaal iets toe met respectievelijk (+7/+2%). Opvallend was de verruiming van het aanbod van dit woningtype in de gemeente Hoogezand-Sappemeer (+40).



2.3.2. Verkoop bestaande bouw

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

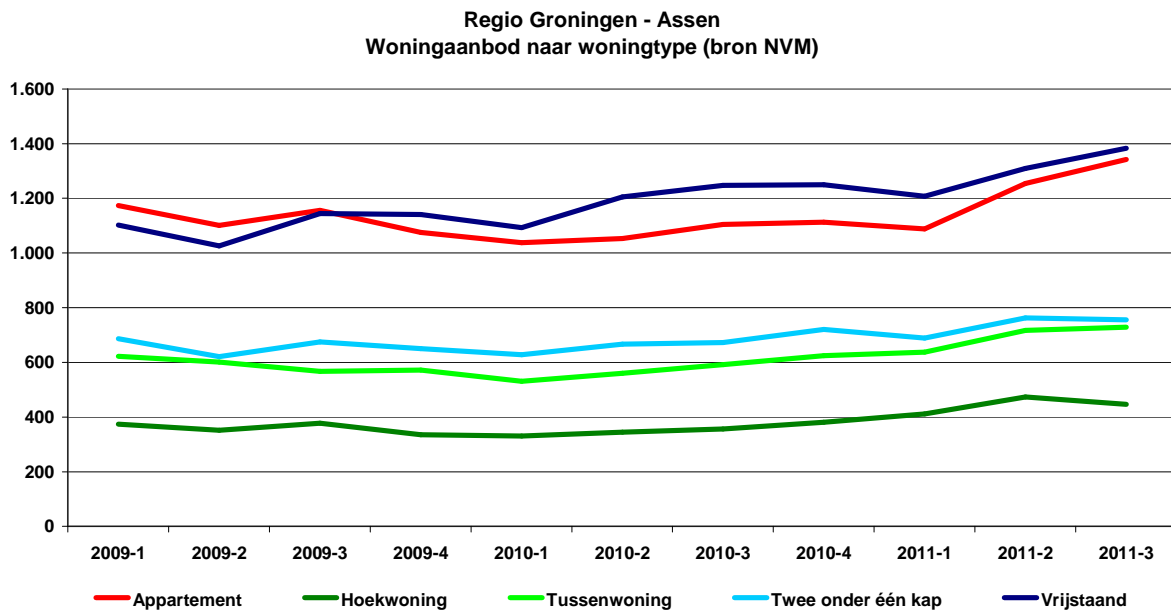
In onderstaande grafiek is, op dezelfde manier als bij nieuwbouw, het totale aanbod bestaande koopwoningen afgezet tegen het aantal verkochte woningen. Daarbij is als marktindicator ook het verkooppercentage (verkoopresultaat) weergegeven. Het #-teken in de tabellen en grafieken in dit onderdeel betekent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



- In de periode 2009 en 2010 werden in de regio gemiddeld 3.858 woningen per kwartaal aangeboden.
- Aan het begin van het 3^e kwartaal 2011 stonden in de regio 4.658 woningen te koop, iets meer (+142/+3%) dan aan het begin van het 2^e kwartaal. Het totale regionale aanbod bestaande koopwoningen neemt sinds begin 2010 toe.
- Het aanbod in het 3^e kwartaal 2011 is duidelijk groter (+21%) dan het gemiddeld aanbod in 2009 en 2010.
- In 2009 en 2010 werden gemiddeld 960 woningen per kwartaal verkocht.
- In de vorige rapportage werd, op basis van voorlopige cijfers, gemeld dat in het 2^e kwartaal 848 woningen werden verkocht, iets minder dan in het 1^e kwartaal. Met de voorlopige cijfers voor het 3^e kwartaal zijn ook de definitieve cijfers voor het 2^e kwartaal gepubliceerd. Daaruit blijkt dat in het 2^e kwartaal werkelijk 976 woningen werden verkocht. Dat is een ongebruikelijk grote correctie op de voorlopige cijfers (+128/+15%). Het 2^e kwartaal bleek uiteindelijk een stuk gunstiger dan in de vorige rapportage geschatst.
- In verband met de verlaging van de overdrachtsbelasting per 1 juli werd met belangstelling uitgekeken naar de verkoopcijfers van het 3^e kwartaal.
- Landelijk lag het aantal verkochte woningen in het 3^e kwartaal 0,4% lager dan het 2^e kwartaal, maar 4% hoger dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Landelijk gezien was er dus sprake van een lichte verbetering, omdat de verkopen in het 3^e kwartaal doorgaans teruglopen vanwege de vakantieperiode.

- In de regio werden in het 3^e kwartaal 815⁸ woningen verkocht, 161 (-16%) minder dan in het vorige kwartaal en 156 (-16%) minder dan in het 3^e kwartaal vorig jaar. De verlaging van de overdrachtsbelasting heeft in de regio dus (nog) niet geleid tot verbetering van de verkoop.
- In de eerste 3 kwartalen van 2011 werden zo'n 2.650 woningen verkocht. In 2010 werden in dezelfde periode circa 2.900 woningen verkocht.
- Door toename van het aanbod en afname van het aantal transacties daalde het verkoopresultaat in het 3^e kwartaal van 22% naar 17%, een laagtepunt.

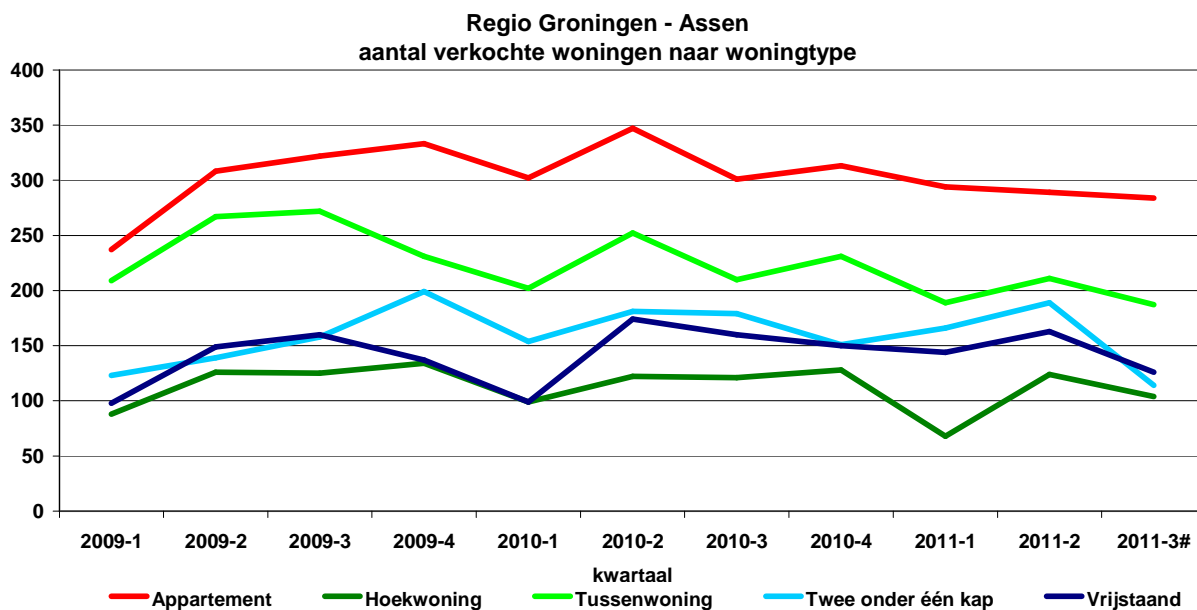
Aanbod en verkoop naar woningtype



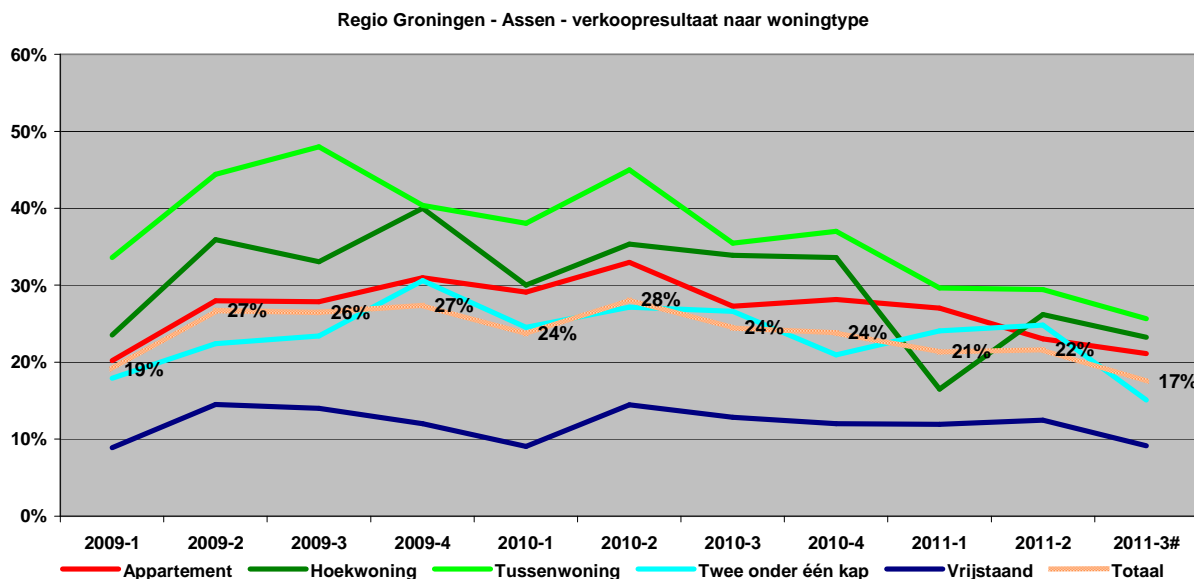
- Per 1 oktober staan er in de regio 1.343 meergezins- en 3.315 eengezinswoningen te koop.
- Het aanbod van appartementen en vrijstaande woningen nam in het 3^e kwartaal duidelijk toe. Het aanbod tussenwoningen, hoekwoningen en 2^e-kappers bleef nagenoeg gelijk.
- Vrijstaande woningen en appartementen blijven met afstand de meest aangeboden woningtypes in de regio.



⁸ Voorlopig cijfer!



- In het 3^e kwartaal werden 284 meergezins- (appartementen) en 531 eengezinswoningen⁹ verkocht.
- Ondanks het toegenomen aanbod werden er in het 3^e kwartaal van alle woningtypen minder verkocht. Met name de verkoop van eengezinswoningen nam relatief sterk af. Vooral de sterke afname van het aantal verkochte 2[^]1-kapwoningen was opvallend.
- De afname van het aantal verkochte appartementen was relatief beperkt.



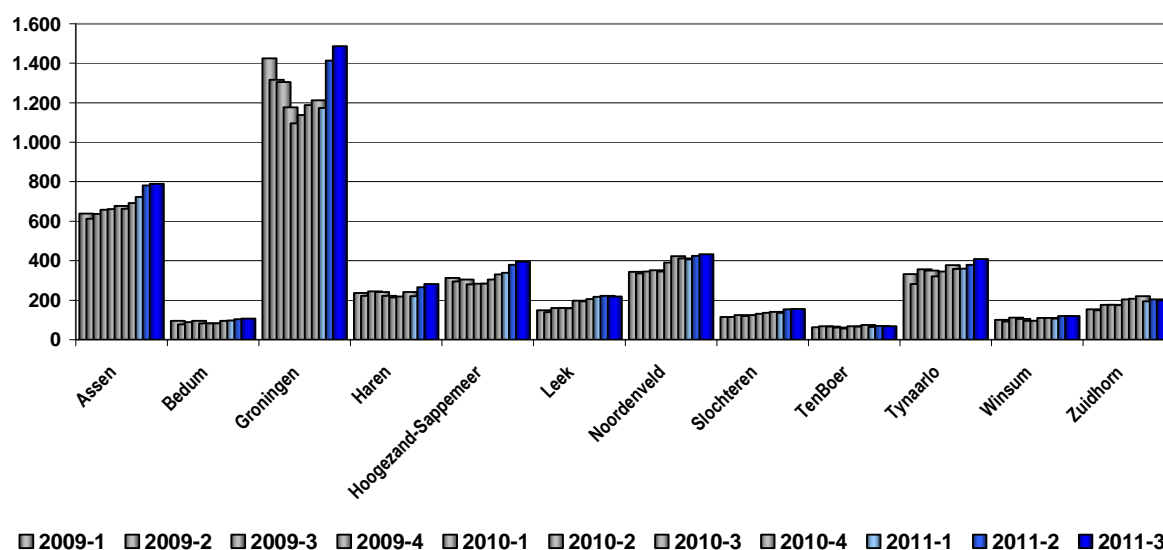
- Het verkoopresultaat¹⁰ van nagenoeg alle woningtypen neemt af. Hoewel de tussen- en hoekwoningen van alle woningtypen nog steeds het beste verkoopresultaat hebben, is deze de opvallend verminderd door afname van het aantal verkochte woningen. Het betreft doorgaans woningen in de lagere prijsklassen, de onderkant van de markt dus. Hierbij rijst de vraag of dit een effect is van de aangescherpte voorwaarden bij het verkrijgen van een hypotheek.
- Het verkoopresultaat voor vrijstaande woningen is het laagst, maar wel vrij stabiel.

⁹ Hoek- en tussenwoningen, 2[^]1-kappers en vrijstaande woningen.

¹⁰ Aantal verkochte woningen in het kwartaal / aanbod aan het begin van het kwartaal.

Aanbod per gemeente

Regio Groningen - Assen
Aantal te koop aangeboden bestaande woningen

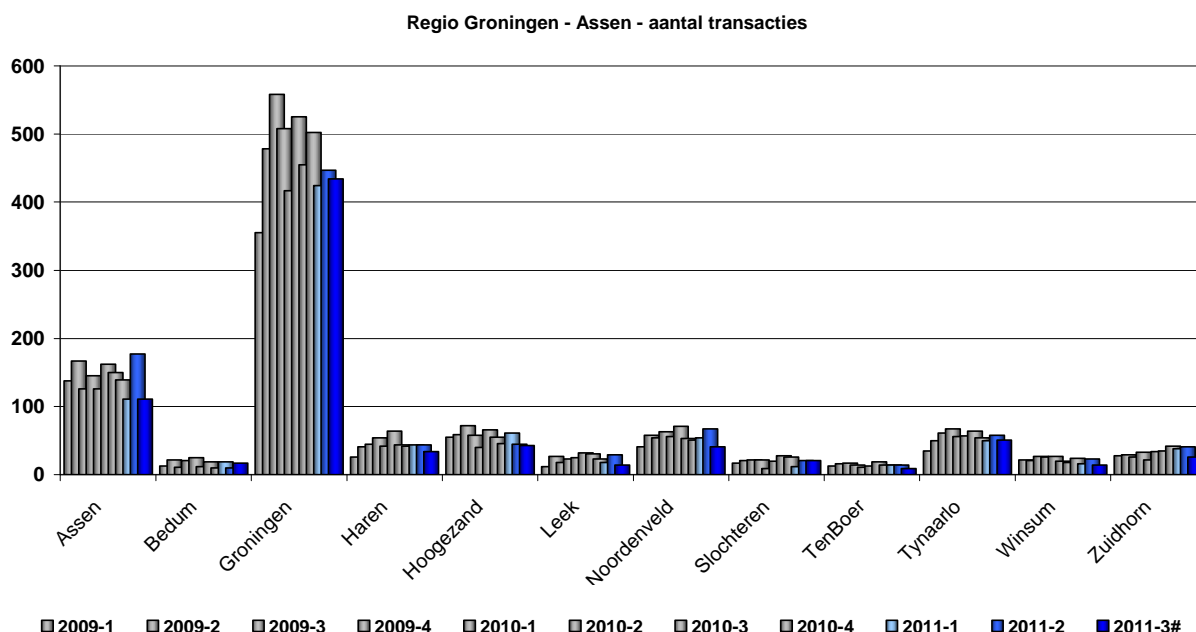


- In veel gemeenten was in het 2^e kwartaal sprake van een toename van het aanbod, maar in de gemeenten Groningen (+5%), Haren (+6%) en Tynaarlo (+8%) nam het aanbod relatief sterker toe dan regionaal gemiddeld (+3%).
- In de gemeenten Leek, Winsum en Zuidhorn nam het aanbod licht af.
- Het regionale aanbod ligt momenteel 21% boven het gemiddeld kwartaalaanbod in de jaren 2009 en 2010. In alle gemeenten ligt het aanbod op dit moment overigens boven kwartaalgemiddelde van de afgelopen jaren. Het huidige aanbod in de gemeenten Hoogezand-Sappemeer en Leek ligt, met respectievelijk 32% en 28% meer aanbod, het meest boven het kwartaalgemiddelde 2009/2010.

Tabel 5: Aanbod bestaande koopwoningen

	2009 1e kw	2009 2e kw	2009 3e kw	2009 4e kw	2010 1e kw	2010 2e kw	2010 3e kw	2010 4e kw	2011 1e kw	2011 2e kw	2011 3e kw #	3e kwrt '11 t.o.v. 2e kwrt '11	
Assen	638	612	637	658	661	678	663	692	722	782	789	7	1%
Bedum	94	76	88	95	83	82	83	94	97	103	106	3	3%
Groningen	1,426	1,317	1,306	1,177	1,095	1,139	1,189	1,213	1,174	1,414	1,486	72	5%
Haren	235	222	244	241	222	214	219	240	220	265	281	16	6%
Hoogezand-Sappemeer	312	294	305	280	284	283	305	330	338	379	395	16	4%
Leek	148	139	160	160	159	197	194	206	217	221	218	-3	-1%
Noordenveld	343	336	346	351	346	390	422	411	406	425	433	8	2%
Slochteren	115	115	124	119	124	132	136	140	136	154	156	2	1%
Ten Boer	62	68	66	61	56	68	66	74	64	69	67	-2	-3%
Tynaarlo	332	282	356	350	321	346	378	358	360	379	409	30	8%
Winsum	100	92	111	105	95	96	110	110	107	120	119	-1	-1%
Zuidhorn	154	148	177	176	174	205	207	220	194	205	199	-6	-3%
Totaal RGA	3,959	3,701	3,920	3,773	3,620	3,830	3,972	4,088	4,035	4,516	4,658	142	3%

Transacties per gemeente



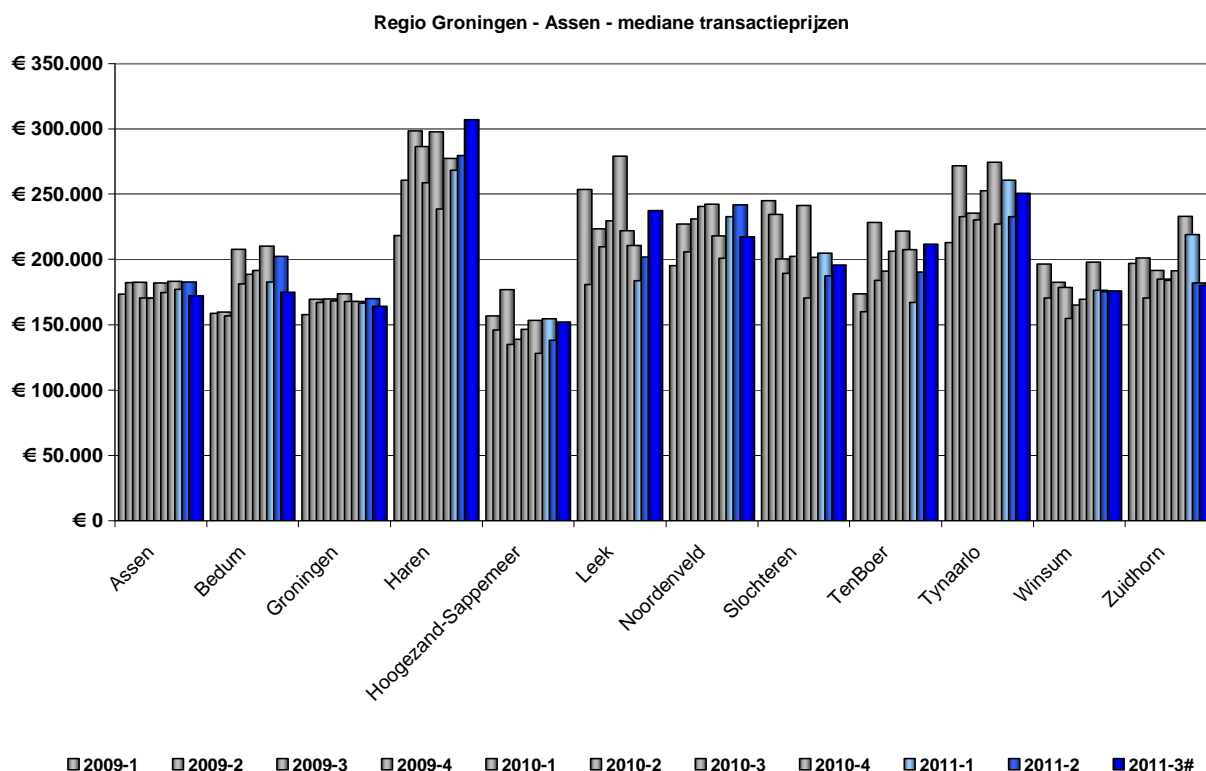
- In de regio werden in de jaren 2009 en 2010 gemiddeld zo'n 960 woningen per kwartaal verkocht. In het 3^e kwartaal 2011 werden 815 verkocht, 146 woningen minder (-15%) dan gemiddeld en 161 minder dan in het vorige kwartaal.
- In het 3^e kwartaal 2011 nam het aantal transacties (verkochte woningen) in nagenoeg alle gemeenten af. Uitzondering waren Bedum en Slochteren.

Tabel 6: Verkochte woningen

	2009 1e kw	2009 2e kw	2009 3e kw	2009 4e kw	2010 1e kw	2010 2e kw	2010 3e kw	2010 4e kw	2011 1e kw	2011 2e kw	2011 3e kw #	3e kwrt '11 t.o.v. 2e kwrt '11
Assen	138	167	126	145	126	162	150	139	111	177	111	-66 -37%
Bedum	13	22	11	21	25	12	19	10	19	10	17	7 70%
Groningen	355	478	558	508	417	525	455	502	424	447	434	-13 -3%
Haren	26	41	45	54	42	64	44	42	44	44	34	-10 -23%
Hoogezand-Sappemeer	55	59	72	58	40	66	55	46	61	45	43	-2 -4%
Leek	12	27	18	23	25	32	31	23	18	29	14	-15 -52%
Noordenveld	41	58	54	63	56	71	53	51	54	67	41	-26 -39%
Slochteren	17	21	22	22	9	20	28	26	12	21	21	0 0%
Ten Boer	13	16	17	14	11	13	19	14	14	14	9	-5 -36%
Tynaarlo	35	50	61	67	56	57	64	54	50	58	51	-7 -12%
Winsum	22	21	27	26	27	20	18	24	16	23	14	-9 -39%
Zuidhorn	28	29	26	33	22	34	35	42	38	41	26	-15 -37%
Totaal RGA	755	989	1,037	1,034	856	1,076	971	973	861	976	815	-161 -16%

- In de gemeenten Assen (-37%), Haren (-23%), Leek (-52%), Noordenveld (-39%) Ten Boer (-36%), Winsum (-39%) en Zuidhorn (-39%) werden in het 3^e kwartaal relatief veel minder woningen verkocht. Daarbij moet worden aangetekend dat bij een aantal van deze gemeenten sprake was van een bovengemiddeld goed 2^e kwartaal.

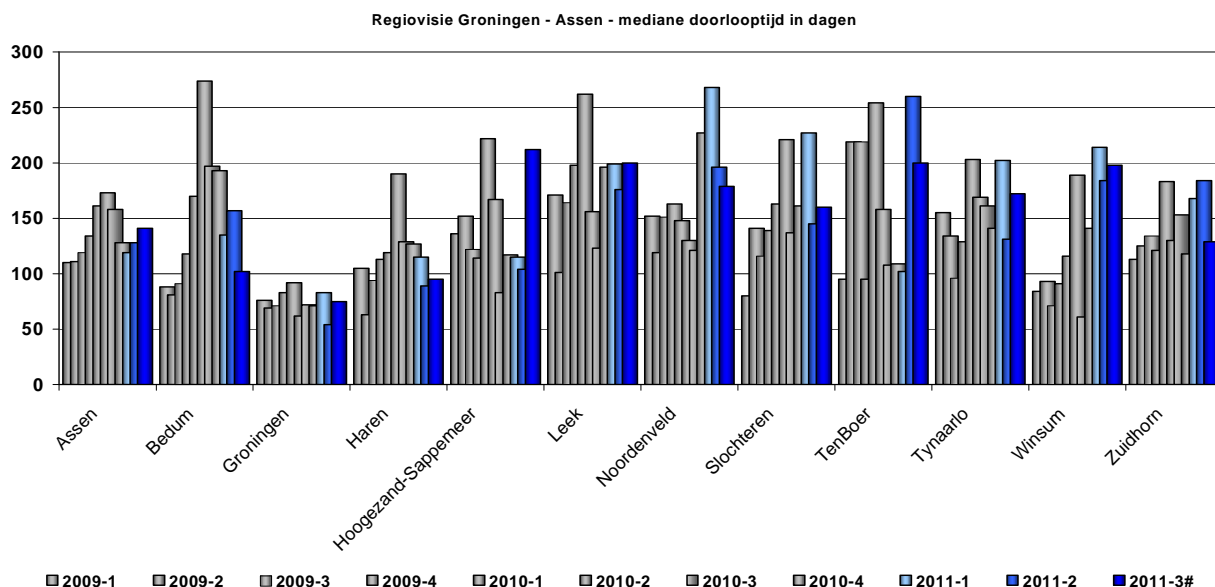
Prijzontwikkeling



- In de jaren 2009 en 2010 lag de gemiddelde mediane transactieprijs in de regio op € 184.400,--.
- De mediane transactieprijs voor de regio¹¹ lag in het 3^e kwartaal met € 182.200,-- 2,6% onder het gemiddelde in het 2^e kwartaal (€ 187.000,--) en 1,6% onder het gemiddelde in hetzelfde kwartaal vorig jaar (€ 185.200,--).
- In de gemeenten Assen, Bedum, Groningen, Noordenveld en Zuidhorn daalde de mediane transactieprijs in het 3^e kwartaal. In de overige gemeenten steeg de mediane transactieprijs.
- De mediane transactiepreizen in de gemeenten Assen en Groningen zijn vrij constant. In de overige gemeenten is door een geringer aantal transacties sprake van meer schommelingen.
- De gemeente Haren had wederom de hoogste mediane transactieprijs, de gemeente Hoogezand-Sappemeer de laagste.

¹¹ Gewogen gemiddelde

Doorlooptijden



- In de jaren 2009 en 2010 lag de gemiddelde doorlooptijd in de regio op 107 dagen.
- Voor de regio in z'n totaliteit steeg de mediane looptijd in het 3^e kwartaal van 104 naar 113 dagen, een toename van 9% ten opzichte van het 2^e kwartaal en een toename van 6% ten opzichte van de gemiddelde looptijd in de 2009 en 2010.
- In bijna alle gemeenten was er in het 3^e kwartaal sprake van een toename van de doorlooptijd. Uitzonderingen waren de gemeenten Bedum, Noordenveld, Ten Boer en Zuidhorn.
- In de gemeenten Groningen, Hoogezand-Sappemeer en steeg de doorlooptijd relatief sterk in het afgelopen kwartaal.
- Woningen in Groningen werden ook in het 3^e kwartaal van dit jaar het snelst verkocht, namelijk gemiddeld binnen 75 dagen. Door een vrij forse stijging had Hoogezand-Sappemeer het afgelopen kwartaal met 212 dagen de langste doorlooptijd.

2.3.3. Kavelverkoop

In deze kwartaalrapportage wordt voor het eerst ook de kavelverkoop in de regio in beeld gebracht. Het betreft kavels voor particulieren voor het realiseren van een woning in particulier opdrachtgeverschap.

Tabel 7: Kavelverkoop									
	Kavels in verkoop					Beschikbaar aanbod per 1/10/2011 (nog te koop)			
	Totaal aantal kavels	Aantal verkocht in het 3e kwartaal 2011	Aantal in optie a/h eind v/h kwartaal	Totaal aantal tot nu toe verkocht	Percentage verkocht per 1/10/2011	Totaal nog te koop	rijen	2 [^] 1-kap	vrijstaand
Assen	27	0	13	4	15%	23	0	18	5
Bedum	2	1	0	1	50%	1	0	0	1
Groningen	67	3	8	19	28%	48	0	0	48
Haren									
Hoogezand-Sappemeer	56	2	4	16	29%	40	0	0	40
Leek *	80	0	0	20	25%	60	0	0	60
Noordenveld	78	1	11	30	38%	48	0	4	44
Slochteren	17	0	2	0	0%	17	0	0	17
Ten Boer									
Tynaarlo	164	4	34	87	53%	77	0	22	55
Winsum	31	0	1	11	35%	20	0	0	20
Zuidhorn	9	1	2	1	11%	8	0	0	8
Totaal RGA	531	12	75	189	36%	342	0	44	298
In %-en						100%	0%	13%	87%

- De plannen die momenteel in verkoop zijn omvatten een volume van 531 kavels. Van dit volume zijn inmiddels 189 kavels verkocht (36%), waarvan 12 in het 3^e kwartaal.
- Het beschikbare aanbod per 1 oktober heeft een volume van 342 kavels, waarvan er 75 (22%) in optie zijn.
- De meeste kavels worden aangeboden in de gemeenten Leek en Tynaarlo.
- Verreweg het grootste deel van het beschikbare aanbod zijn kavels voor vrijstaande woningen. Momenteel worden alleen in de Drentse gemeenten kavels voor 2[^]1-kapwoningen aangeboden.
- In het 3^e kwartaal werden 12 kavels verkocht (ca. 3% van het aanbod).



2.4. SOCIALE HUURSECTOR

De marktsituatie in de sociale huursector in de regio Groningen - Assen wordt in beeld gebracht op basis van gegevens die op verzoek van de regio door de woningcorporaties worden aangeleverd¹². Voor de vraagzijde wordt als indicator het aantal nieuwe inschrijvingen per kwartaal gehanteerd. De aanbodzijde wordt in beeld gebracht via mutatiegegevens (nieuwe verhuringen).

De woningcorporaties die gegevens voor deze monitor hebben geleverd beheren gezamenlijk 60.823 sociale huurwoningen in het regiovisiegebied¹³. Verreweg het grootste deel (58%) van die voorraad staat in de gemeente Groningen.

2.4.1. De vraag

Met betrekking tot de vraagzijde worden twee kanttekeningen geplaatst. Uit de nieuwe inschrijvingen wordt niet duidelijk hoe urgent de vraag is. Sommige mensen hoeven niet op korte termijn een huurwoning, maar schrijven zich vroegtijdig in om punten te verzamelen. Daarnaast schrijven sommige mensen zich in bij meerdere corporaties en kan er sprake zijn van een zekere mate van dubbeltelling. Dit laatste is echter een constante factor, het gaat uiteindelijk vooral om de ontwikkeling. Het aantal nieuwe inschrijvingen wordt door enkele corporaties (Actium en Woonborg) niet per gemeente aangeleverd. Het aantal nieuwe inschrijvingen van deze corporaties heeft betrekking op het gehele werkgebied en worden in onderstaande tabel weergegeven onder 'niet gespecificeerde gemeenten'. Om die reden wordt het aantal nieuwe inschrijvingen niet vermeld voor de gemeenten Assen, Haren en Noordenveld en is het aantal in Tynaarlo niet 'volledig'.

Tabel 8: Nieuwe inschrijvingen									
gemeente	2010 1e kwartaal	2010 2e kwartaal	2010 3e kwartaal	2010 4e kwartaal	2011 1e kwartaal	2011 2e kwartaal	2011 3e kwartaal	3e kwrt t.o.v. 2e kwrt	
Assen							0		
Bedum	64	62	75	77	84	48	54	6	13%
Groningen	3.966	3.314	3.702	3371	3955	3232	3331	99	3%
Haren							0		
Hoogezand-Sappemeer	382	349	339	307	375	339	330	-9	-3%
Leek	114	116	105	114	124	98	88	-10	-10%
Noordenveld							0		
Slochteren	57	59	67	57	60	50	56	6	12%
Ten Boer	25	27	19	19	26	18	18	0	0%
Tynaarlo	63	68	73	67	73	42	57	15	36%
Winsum	72	48	74	74	57	43	31	-12	-28%
Zuidhorn	67	57	67	60	69	62	68	6	10%
Niet gespecificeerde gemeenten	1.398	981	1.058	980	1208	765	765	0	0%
Totaal RGA	6.208	5.081	5.579	5.126	6.031	4.697	4.798	101	2%
index	110%	90%	99%	91%	107%	83%	85%		

¹² Het betreft de corporaties Wold & Waard, Stichting Woningbouw Slochteren, Talma, Stichting Eelder Woningbouw, Wierden en Borgen, Woonborg, Actium, Lefier, Patrimonium, Huismeesters, Nijestee en Woonstade.

¹³ Landelijk opererende corporaties en corporaties met een beperkt bezit in het gebied zijn buiten beschouwing gelaten.

- In het 3^e kwartaal 2011 schreven zich bij de woningcorporaties in de regio 4.798 mensen in voor een sociale huurwoning, ruim 100 (+2%) meer dan in het vorige kwartaal, maar 781 minder (-14%) dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar.
- In de gemeenten Hoogezand-Sappemeer, Leek en Winsum nam het aantal nieuwe inschrijvingen juist af in het 3^e kwartaal.
- De vraagdruk lijkt iets af te nemen. In de jaren 2009 en 2010 schreven zich per kwartaal gemiddeld 5.244 mensen in bij de corporaties. In de afgelopen drie kwartalen schreven zich gemiddeld 5.175 mensen in (-1%) en in het afgelopen kwartaal 4.798 (-8%).

2.4.2. Aanbod (nieuwe verhuringen)

In onderstaande tabel is de aanbodontwikkeling weergegeven door middel van de mutatiepercentages¹⁴ per gemeente. Mutatiepercentages worden doorgaans op jaarbasis gepubliceerd. Om een goede vergelijking te kunnen maken zijn de mutatiepercentages per kwartaal vermenigvuldigd met een factor 4. Op die manier zijn ze vergelijkbaar met de jaarcijfers uit het verleden.

Tabel 9: Mutaties (nieuwe verhuringen)									
gemeente	2010 1e kwartaal	2010 2e kwartaal	2010 3e kwartaal	2010 4e kwartaal	2011 1e kwartaal	2011 2e kwartaal	2011 3e kwartaal	Q3-2011 t.o.v. Q2-2011	
Assen	9.0%	7.6%	8.1%	6.6%	10.1%	9.9%	9.4%	-0.5%	-5%
Bedum	6.2%	4.1%	9.1%	12.0%	9.1%	10.3%	8.3%	-2.0%	-19%
Groningen	7.6%	7.7%	9.1%	8.7%	8.2%	11.4%	9.0%	-2.4%	-21%
Haren	8.5%	8.5%	6.9%	3.6%	7.7%	7.7%	8.9%	1.2%	16%
Hoogezand-Sappemeer	7.4%	5.4%	10.4%	8.4%	7.9%	7.8%	9.4%	1.6%	21%
Leek	9.5%	6.1%	1.6%	7.1%	4.5%	10.1%	12.5%	2.4%	24%
Noordenveld	5.2%	5.8%	5.9%	5.9%	6.8%	14.2%	6.2%	-8.0%	-57%
Slochteren	8.3%	9.2%	7.9%	7.3%	9.1%	9.8%	6.9%	-2.9%	-30%
Ten Boer	9.0%	4.0%	6.0%	4.0%	6.1%	10.1%	18.2%	8.1%	80%
Tynaarlo	6.3%	5.1%	7.0%	9.1%	6.0%	7.2%	6.6%	-0.6%	-8%
Winsum	10.4%	9.2%	9.5%	11.8%	7.5%	8.4%	8.1%	-0.3%	-3%
Zuidhorn	11.3%	22.3%	9.0%	7.4%	7.8%	8.7%	17.9%	9.2%	106%
Totaal RGA	7.8%	7.6%	8.6%	8.2%	8.2%	10.6%	9.1%	-1.4%	-13%

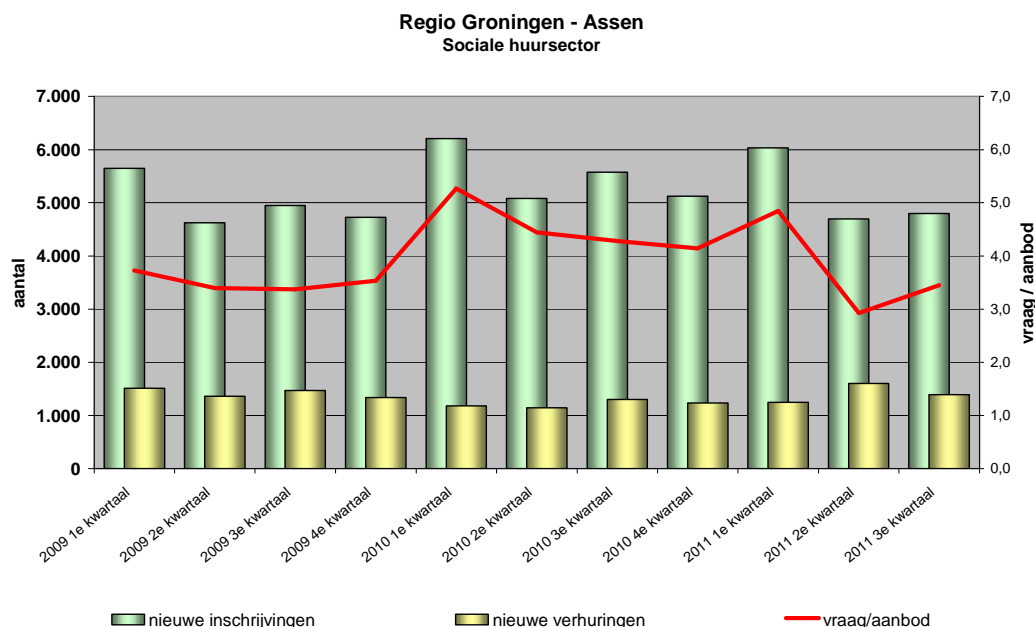
- In de afgelopen twee jaar werden in de regio per kwartaal gemiddeld 1.318 nieuwe verhuringen geregistreerd. In het 3^e kwartaal vonden 1.390 nieuwe verhuringen plaats, 6% meer dan gemiddeld de afgelopen twee jaar.
- Het gemiddeld mutatiepercentage bedroeg de afgelopen twee jaar 8,7% (2009: 9,4% - 2010: 8,1%). Het mutatiepercentage in het 3^e kwartaal (9,1%) was 5% hoger.
- Het gemiddeld mutatiepercentage over de eerste drie kwartalen van dit jaar lag op 9,3%. Tot nu toe wordt dit jaar dus weer meer (15%) gemuteerd dan vorig jaar.
- In het 3^e kwartaal werd wel duidelijk minder gemuteerd dan in het vorige kwartaal, toen het mutatiepercentage met 10,6% relatief hoog was. Het hoge mutatiepercentage in het 2^e kwartaal werd in de vorige rapportage in verband gebracht met oplevering van een aanzienlijk aantal huurwoningen in een aantal gemeenten.
- Het laagste mutatiepercentage werd in het afgelopen kwartaal gemeten in de gemeente Noordenveld (6,2%), het hoogste in de gemeente Ten Boer (18,2%).



¹⁴ Aantal nieuwe verhuringen / de omvang van de voorraad

2.4.3. Vraag / aanbod

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



- Tot het 2^e kwartaal 2011 was er in grote lijnen sprake van een toenemende druk op de sociale huursector. De vraag nam toe, het aanbod nam af.
- De druk werd in het 2^e kwartaal van dit jaar aanzienlijk minder en daalde als gevolg van een afgenomen vraag en een toegenomen aanbod van 4,8 naar 2,9.
- Door een lichte stijging van de vraag en afname van het aanbod steeg de spanningsindicator in het 3^e kwartaal van 2,9 naar 3,5.

Tabel 10: Vraag / aanbod per gemeente

gemeente	2009 1e kwartaal	2009 2e kwartaal	2009 3e kwartaal	2009 4e kwartaal	2010 1e kwartaal	2010 2e kwartaal	2010 3e kwartaal	2010 4e kwartaal	2011 1e kwartaal	2011 2e kwartaal	2011 3e kwartaal	2009 gemiddeld
Assen												
Bedum	4.1	2.7	2.1	2.7	4.3	6.2	3.4	2.7	3.7	1.8	2.6	2.9
Groningen	4.7	4.4	4.0	4.2	6.0	4.9	4.7	4.5	5.5	3.2	4.2	4.3
Haren												
Hoogezand-Sappemeer	1.9	2.0	2.5	2.6	3.9	4.9	2.5	2.8	3.7	3.4	2.7	2.2
Leek	4.2	8.2	2.6	4.4	3.2	5.0	17.5	4.2	7.3	2.6	1.9	4.9
Noordenveld												
Slochteren	1.9	1.5	2.2	3.3	2.3	2.1	2.8	2.6	2.1	1.7	2.7	2.2
Ten Boer	3.2	3.3	2.1	2.0	2.8	6.8	3.2	4.8	4.3	1.8	1.0	2.7
Tynaarlo												
Winsum	1.3	2.0	3.6	1.5	2.0	1.5	2.2	1.8	2.2	1.5	1.1	2.1
Zuidhorn	2.2	2.5	2.4	5.6	1.9	0.8	2.4	2.6	2.5	2.0	1.1	3.1
Niet gespecificeerde gemeenten	3.3	2.5	2.5	2.6	5.5	4.4	4.5	4.6	4.4	2.3	2.9	2.7
Totaal RGA	3.7	3.4	3.4	3.5	5.3	4.4	4.3	4.1	4.8	2.9	3.5	3.5

- In alle gemeenten is dit jaar sprake van een lagere druk op de huursector dan vorig jaar. De druk in de gemeenten Groningen en Leek is door de band genomen relatief groot en in de gemeenten Winsum en Zuidhorn relatief laag.
- De druk op de huursector is momenteel het grootst in Groningen en het laagst in Ten Boer.