

KWARTAALRAPPORTAGE

1 - 2012

WONINGBOUW- EN WONINGMARKTMONITOR

mei 2012



Regio Groningen-Assen 2030
nationaal stedelijk netwerk

INHOUDSOPGAVE

Samenvatting.....	3
Inleiding	5
1. Woningbouwmonitor	6
1.1. Verleende bouwvergunningen	6
1.2. De pijplijn.....	10
1.3. Woningproductie	12
1.4. Woningvoorraad en bevolkingsontwikkeling	14
2. Woningmarktmonitor.....	16
2.1. Invloedsfactoren.....	16
2.1.1. Consumentenvertrouwen	16
2.1.2. Hypotheekrente	17
2.1.3. Overige factoren	17
2.2. Koopsector	19
2.2.1. Verkoop nieuwbouw	19
2.2.2. Kavelverkoop.....	21
2.2.3. Verkoop bestaande bouw.....	22
2.3. Sociale huursector	29
2.3.1. De vraag	30
2.3.2. Aanbod (nieuwe verhuringen)	31
2.3.3. Vraag / aanbod	32

SAMENVATTING

Algemeen

Tot voor kort werd uitgegaan van een regionale woningbouwopgave van 2.900 woningen (bruto) per jaar. Op 24 februari werd overeenstemming bereikt over het beperken van het regionale woningbouwprogramma. Afsproken is de woningbouwplanningen te richten op een als reëel ingeschat marktscenario van 1000 / 1500 woningen per jaar.

Woningbouw

- In het 4^e kwartaal 2011 werd voor 1.164 woningen (465 huur- en 699 koopwoningen) **bouwvergunningen** verleend. Dit is een enigszins vertekend beeld van de werkelijkheid door (ver)late meldingen aan het CBS. Het aantal woningen waarvoor in 2011 vergunning werd verleend kwam hiermee uiteindelijk op 1.942, een **significante toename** ten opzichte van de jaren 2009 en 2010.
- Het aantal woningen in de **pijplijn** nam als gevolg van het grote aantal verleende vergunningen aanzienlijk toe in het 4^e kwartaal. Per 1 januari 2012 zaten in de regio 3.331 woningen in de pijplijn, 628 (+23%) meer dan een kwartaal eerder.
- In het 4^e kwartaal 2011 werden in de regio 537 woningen **gereedgemeld**, 136 huur en 401 koopwoningen. De woningproductie 2011 kwam daarmee uiteindelijk op 1.469 woningen (779 huur en 690 koop), iets minder dan in 2010. Het was voor het eerst sinds heel lange tijd dat de productie van huurwoningen groter was dan de productie van koopwoningen.
- De regionale woningvoorraad groeide in 2011 per saldo met 1.256 woningen, ofwel een voorraadgroei van 0,6%. Dat is 24% minder dan gemiddeld in de voorafgaande vijf jaar.
- Het aantal inwoners in de regio nam in 2011 met 3.106 inwoners toe, een groei van 0,7%. Daarmee nam het aantal inwoners vorig jaar meer toe dan gemiddeld in vijf voorgaande jaren.

Woningmarkt

- Zowel het **consumentenvertrouwen** als het vertrouwen in het economisch klimaat lieten in het 1^e kwartaal 2012 een voorzichtig herstel zien. De koopbereidheid bleef aanhoudend laag.
- De **hypotheekrente** bleef in het 1^e kwartaal stabiel op 5,1% per 1 april 2012.
- De normen voor de **NHG** zijn per 1/1/2012 aangepast en betekenen meer leencapaciteit voor tweeverdieners. Bovendien is de tijdelijk naar € 350.000,- verhoogde NHG-grens verlengd tot 1 juli 2012. Aan het begin van 2012 werd duidelijk dat de hypotheekverstrekkers de verruimde NHG-normen niet overnemen.
- Op basis van het Stabiliteitsakkoord NL zal de overdrachtbelasting permanent worden verlaagd naar 2% en blijft de hypotheekrenteafrek gehandhaafd voor annuïtaire hypotheek. Het is zeer de vraag of de maatregelen uit het akkoord de stagnerende woningmarkt in beweging krijgt.
- Het **aanbod¹ nieuwbouw koopwoningen** nam in het 1^e kwartaal 2012 iets toe 1.035 per 1/1/2012 naar 1.153 per 1/4/2012 (42% appartementen en 58% grondgebonden woningen).
- In het afgelopen kwartaal werden 64 nieuwe woningen verkocht, nagenoeg net zoveel **verkocht** als in het 4^e kwartaal vorig jaar (62) .
- Het **verkoopresultaat** nam door verminderd aanbod aan het begin van het jaar iets toe van 5,0% naar 6,2%. Dit is nog steeds een ongewoon laag verkoopresultaat.
- Het aanbod aan kavels nam in het 1^e kwartaal toe. Per 1 april 2012 zijn in de regio 380 **kavels voor particulieren** beschikbaar, hoofdzakelijk voor vrijstaande woningen (84%).
- Op 59 kavels is een optie genomen.
- In het 1^e kwartaal werden 7 kavels verkocht, ongeveer 2% van het aanbod.
- Het aanbod **bestaande koopwoningen** is in het 1^e kwartaal marginaal afgenomen naar bijna 4.940 woningen. Het aanbod is momenteel nog steeds bijzonder groot.
- De tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting heeft ook in het 1^e kwartaal niet geleid tot een duidelijke toename van de verkoop. De verkoop daalt sinds het 2^e kwartaal 2011. In het 1^e kwartaal werden 658 woningen² **verkocht**, zo'n 193 minder (-23%) dan in het voorgaande kwartaal en 203 minder (-24%) dan in het 1^e kwartaal 2011.

¹ Actief in verkoop

² Voorlopig cijfer

- Ook landelijk daalde het aantal verkochte woningen met 16% ten opzichte van het voorgaande kwartaal.
- Het verkoopresultaat is sinds het 2^e kwartaal 2010 dalende en kwam in het 1^e kwartaal 2012 uit op 13%.
- In de **sociale huursector** nam druk in het 1^e kwartaal opnieuw iets toe.
- Er werden ruim 5.500 nieuwe inschrijvingen geregistreerd, aanzienlijk meer dan in het vorige kwartaal.
- In het 1^e kwartaal werden ruim 1.300 woningen opnieuw verhuurd, 9% meer dan in het 4^e kwartaal. Het mutatiepercentage steeg hierdoor van 8,0% naar 8,7%.

Resumerend kan worden gesteld dat de vergunningverlening in 2011 een duidelijke toename liet zien. De woningproductie in 2011 was voor regionale begrippen laag.

De verkoop van woningen en kavels nemen nog steeds af. De verlaging van de overdrachtsbelasting heeft de regionale koopmarkt ook in het 1^e kwartaal van dit jaar niet in beweging kunnen brengen. En de aangekondigde maatregelen in het Stabiliteitsprogramma stemmen niet tot optimisme wat de woningmarkt aangaat.

De druk op de huursector neemt toe.

INLEIDING

In het kader van de regio Groningen – Assen hebben de deelnemende gemeenten kwantitatieve woningbouwafspraken gemaakt. De regionale woningbouwtaakstelling is in 2007 op basis van de ABF-prognose voor de periode 2007 tot 2020 vastgesteld op 2.900 woningen³ per jaar.

De afgelopen periode is met het oog op de economische recessie en de veranderde woningmarktsituatie gewerkt aan de herijking en afstemming van de regionale bouwopgave. Op 24 februari heeft de Stuurgroep Regio Groningen – Assen overeenstemming bereikt over verlaging van het regionale woningbouwprogramma. Afgesproken is de woningbouwplanningen vooralsnog te richten op als reëel ingeschatte marktscenario's van 1000 tot 1500 woningen per jaar. De scenario's zijn gemaakt als hulpmiddel om in te kunnen spelen op de veranderde woningmarktsituatie. Wanneer blijkt dat er sprake is van marktherstel, kan na regionale instemming, worden overgegaan op een hoger scenario.

Voor de gemeenten Groningen en Assen wordt uitgegaan van een planning 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 wordt een 1.000 woningen scenario het uitgangspunt.

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 geïnventariseerd voor de stand van zaken per 1 januari en per 1 juli.

Voorliggende rapportage gaat voornamelijk over het 1^e kwartaal 2012. De CBS-cijfers over woningbouw hebben echter betrekking op het 4^e kwartaal 2011. Dat heeft te maken met het (late) tijdstip waarop het CBS de woningbouwcijfers publiceert.

³ Bruto woningbouwopgave, inclusief vervangende nieuwbouw vanwege herstructurering

1. WONINGBOUWMONITOR

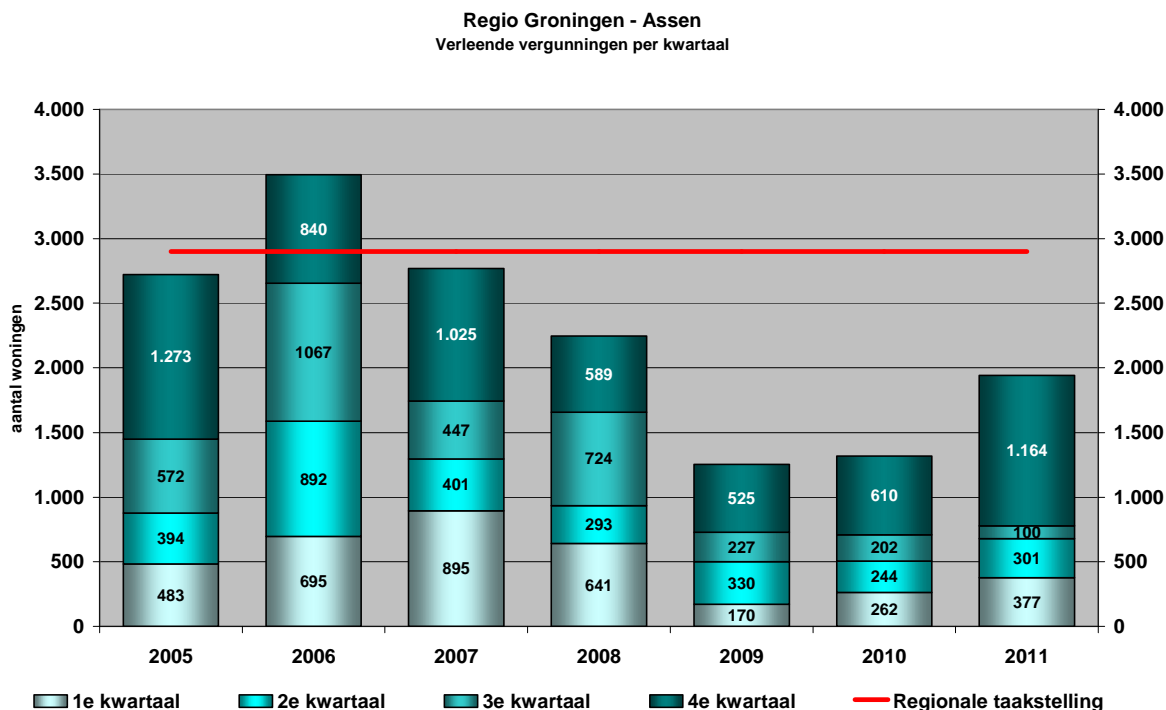
Het cijfermateriaal dat in dit hoofdstuk over de woningbouw in de regio wordt gepresenteerd is afkomstig van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gegevens over woningbouw worden door alle gemeenten periodiek aan het CBS geleverd. Het betreft gegevens over vergunningverlening (W011 / maandelijks),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

Deze rapportage bevat de woningbouwcijfers over het 4^e kwartaal 2011. De cijfers over het 1^e kwartaal 2012 waren op het moment van publicatie 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. Bij koopwoningen is doorgaans het verkoopresultaat bepalend of er wel of niet wordt gestart.

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



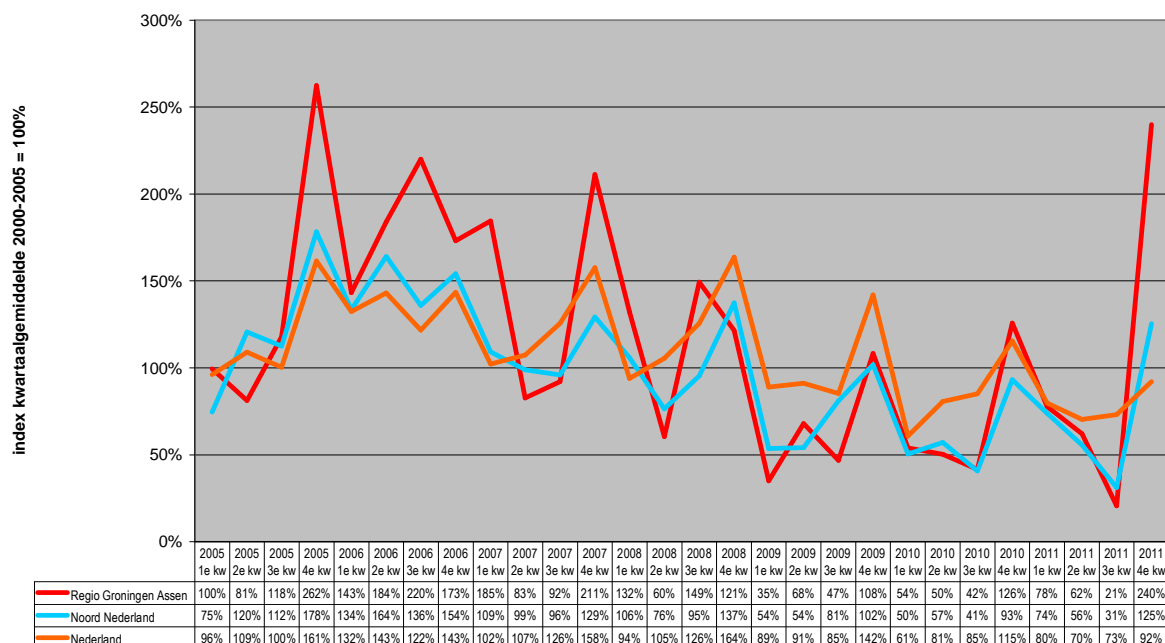
- Het aantal woningen waarvoor in de regio vergunning wordt verleend ligt sinds 2007 op een duidelijk lager niveau dan gebruikelijk.
- In het 4^e kwartaal 2011 werd voor 1.164 woningen bouwvergunning verleend. Dat is een enigszins vertekend beeld van de werkelijkheid door verlate melding van verleende vergunningen aan het CBS.
- Dat laat onverlet dat er in 2011 in vergelijking tot 2009 en 2010 voor veel woningen vergunning werd verleend, namelijk voor 1.942 woningen. Dat is een duidelijke toename ten opzichte van de twee voorgaande 'crisisjaren'.

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. Tussen het verlenen van een vergunning en de realisatie van een woning verstrikt gemiddeld 2 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 kwartaalgemiddelde in de periode 2000 tot 2005 als uitgangspunt genomen.

Regionale vergunningverlening in landelijk perspectief



- Tot het 4^e kwartaal 2008 lag het niveau van vergunningverlening in de regio over het algemeen boven het landelijk niveau. Sindsdien lag het overwegend onder het landelijk niveau.
- De bekende piek in de vergunningverlening deed zich ook in 2011 voor. Op nationaal niveau was deze piek wel bescheidener dan in voorgaande jaren. Het nationale beeld werd gedempt omdat tegenover een aanzienlijke toename in de landsdelen Noord en Zuid een afname in de landsdelen Oost en West stond.
- De regionale vergunningverlening lag in het 4^e kwartaal 2011 ver boven het landelijk niveau en het Noord Nederlands niveau door het relatief groot aantal woningen waarvoor in het 4^e kwartaal vergunning werd verleend. Dit beeld wordt enigszins vertekend door verlate melding van vergunningen aan het CBS.
- Kijkend naar alle landsdelen, dan lijkt de recessie in met name de landsdelen Oost en Zuid Nederland minder effect te hebben op de vergunningverlening dan in landsdeel Noord.

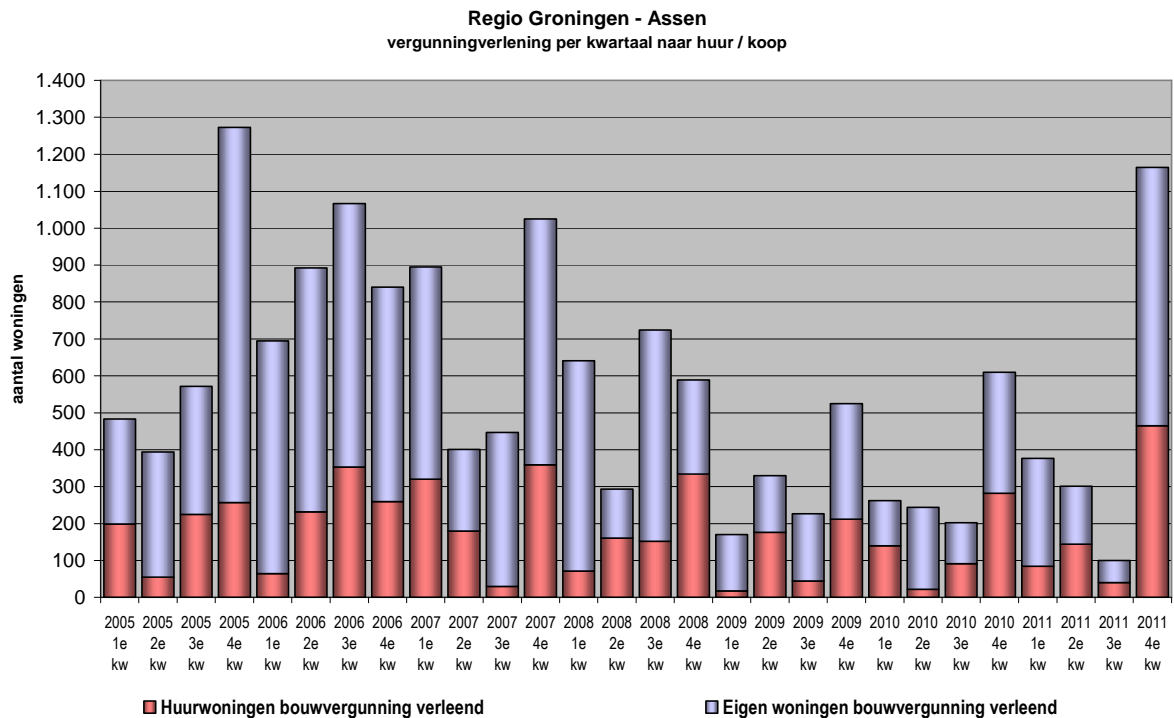
In tabel 1 is de vergunningverlening over de afgelopen 5 kwartalen per gemeente weergegeven. In de afgelopen 5 jaar (2006 t/m 2010) werd per kwartaal gemiddeld voor 554 woningen vergunning verleend. Dit kwartaalgemiddelde is ook in tabel 1 als referentiekader opgenomen.

Tabel 1: Vergunningverlening per gemeente								
	kwartaal-gemiddelde 2006 t/m 2010	2010 4e kw	2011 1e kw	2011 2e kw	2011 3e kw	2011 4e kw	4e kwartaal 2011 in %-en van het kwart.gem. 2006 t/m 2010	2011 in %-en van het jaar-gemiddelde 2006 t/m 2010
Assen	94	199	0	0	2	381	406%	102%
Bedum	11	12	0	0	0	72	637%	159%
Groningen	264	110	192	222	11	358	136%	74%
Haren	6	0	73	4	1	6	101%	353%
Hoogezand-Sappemeer	42	15	3	3	2	1	2%	5%
Leek	29	172	37	33	47	1	3%	101%
Noordenveld	19	40	12	4	0	90	480%	141%
Slochteren	21	2	3	8	2	100	478%	135%
Ten Boer	9	0	15	10	0	4	45%	81%
Tynaarlo	28	42	26	16	30	43	153%	102%
Winsum	11	0	0	0	3	60	556%	146%
Zuidhorn	20	18	16	1	2	48	236%	82%
Totaal RGA	554	610	377	301	100	1.164	210%	88%

- De vergunningverlening in lag in het 4^e kwartaal ruim boven het kwartaalgemiddelde in de periode 2006 t/m 2010 (+110%). Dit beeld wordt hoogstwaarschijnlijk vertekend door (ver)late melding van vergunningen aan het CBS⁶.
- Het grootste deel van de vergunde woningen in het 4^e kwartaal werd gerealiseerd in de gemeenten Assen (381) en Groningen (358 woningen). In nagenoeg alle regiogemeenten werden in het 4^e kwartaal voor relatief veel woningen vergunning verleend. Uitzonderingen waren de gemeenten Haren, Hoogezand-Sappemeer, Leek, en Ten Boer.
- Over heel 2011 gezien lag de vergunningverlening 12% onder het jaargemiddelde van de vijf voorafgaande jaren en dat is een positieve ontwikkeling. In de meeste gemeenten lag de vergunningverlening in 2011 op of boven het jaargemiddelde 2006 t/m 2010. Uitzonderingen waren Groningen (-26%), Hoogezand-Sappemeer (-95%), Ten Boer (-19%) en Zuidhorn (-18%).

⁶ In de gemeente Assen werden bijvoorbeeld in werkelijkheid geen vergunningen verleend in het 4^e kwartaal. De 381 woningen volgens het CBS betrof achterstallige meldingen over 2010 en 2011.

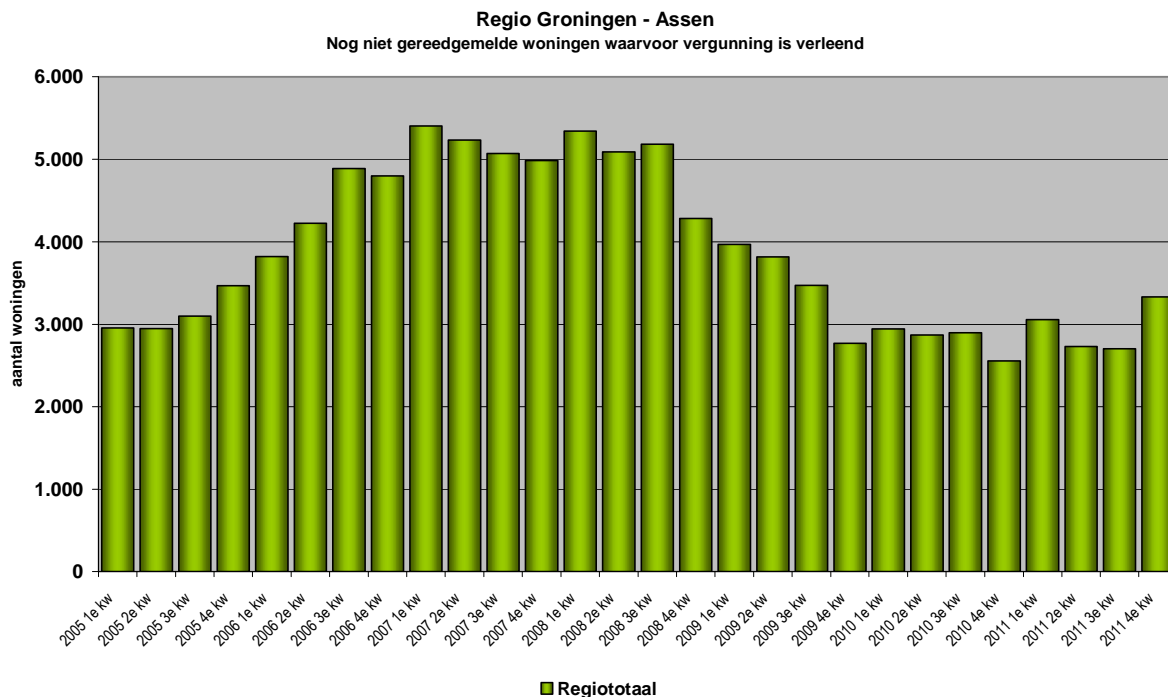
In onderstaande grafiek is tot slot de vergunningverlening per kwartaal voor huur- en koopwoningen weergegeven.



- 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 4^e kwartaal werd voor 465 (40%) huur- en 699 (60%) koopwoningen vergunning verleend.
- Over heel 2011 bezien werden per kwartaal gemiddeld voor 183 (38%) huur en 302 (62%) koopwoningen vergunning verleend. Daarmee lag de vergunningverlening in 2011 voor huurwoningen 4% boven en voor koopwoningen 20% onder het kwartaalgemiddelde van de afgelopen vijf jaar.
- Er werd in 2011, ten opzichte van voorgaande jaren, voor meer huurwoningen en voor minder koopwoningen vergunning verleend.

1.2. DE PIJLIJN

De 'pijlijn' 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 pijlijn nam in het 4^e kwartaal vorig jaar aanzienlijk toe als gevolg van het grote aantal woningen waarvoor vergunning werd verleend en steeg van 2.703 woningen op 1 oktober naar 3.331 woningen op 1 januari 2012.
- Er zitten momenteel genoeg woningen in de pijlijn voor circa 2 jaar woningproductie volgens de nieuwe afspraken.

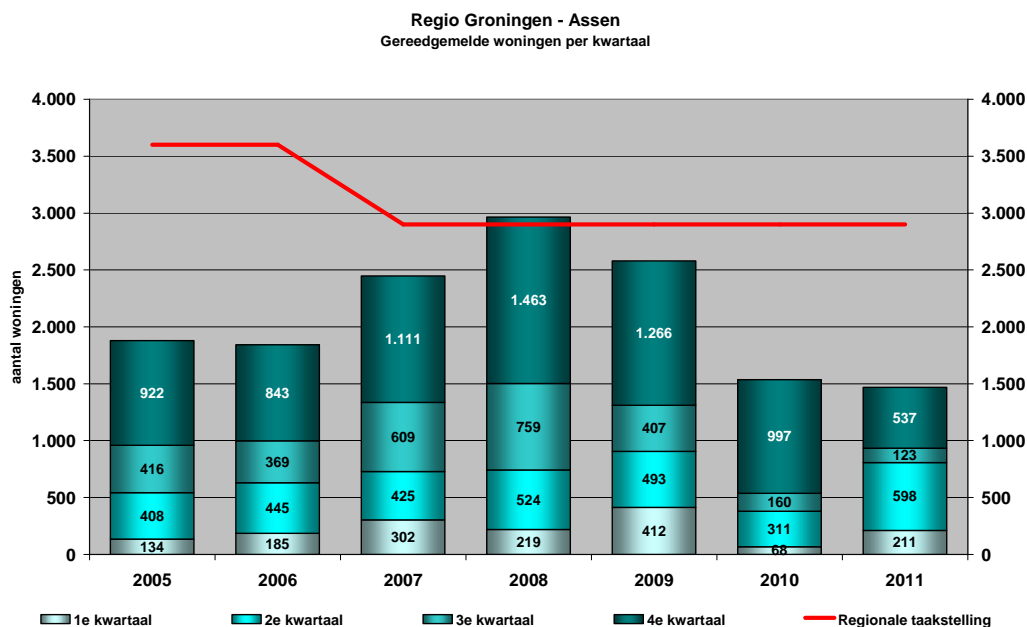
In tabel 2 zijn per gemeente grote verschillen te zien in de actuele vulling van de pijplijn ten opzichte van het kwartaalgemiddelde in de periode 2006 t/m 2010.

Tabel 2: Woningbouw in de 'pijplijn'											
	kwartaal gemiddelde 2006 tm 2010	2010				2011				Q4 2011 in % en van het vorige kwartaal	Q4 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	2011 3e kw	2011 4e kw		
Assen	710	283	283	283	286	286	252	248	590	238%	83%
Bedum	63	116	146	131	81	81	81	81	82	101%	131%
Groningen	2.031	1.735	1.631	1.698	1.188	1.665	1.426	1.421	1.553	109%	76%
Haren	49	21	21	21	21	94	97	98	99	101%	203%
Hoogezand-Sappemeer	380	238	184	184	193	187	188	186	154	83%	40%
Leek	122	112	112	112	284	274	263	253	222	88%	182%
Noordenveld	205	167	207	207	241	186	165	165	227	138%	111%
Slochteren	164	33	35	37	38	26	34	36	120	333%	73%
Ten Boer	83	60	62	33	33	48	58	58	62	107%	75%
Tynaarlo	206	76	76	76	79	88	103	105	84	80%	41%
Winsum	63	23	30	30	30	30	30	21	73	348%	117%
Zuidhorn	107	80	83	83	81	91	32	31	65	210%	61%
Regiototaal	4.181	2.944	2.870	2.895	2.555	3.056	2.729	2.703	3.331	123%	80%

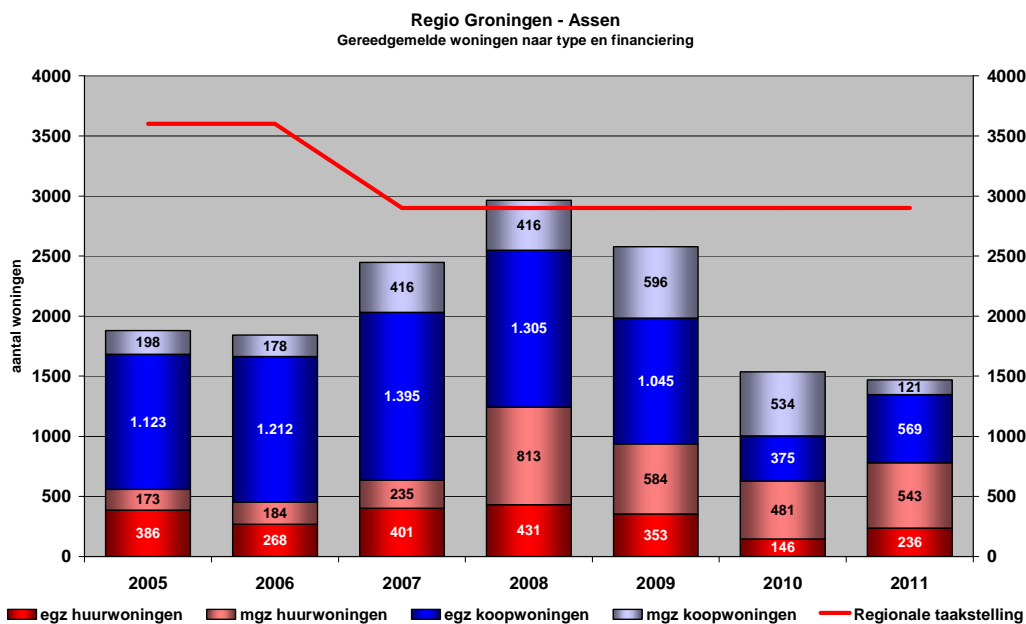
- De verandering van het aantal woningen in de pijplijn is enerzijds het gevolg van de oplevering van woningen (afname) en anderzijds de verlening van bouwvergunningen (toename).
- Het aantal woningen in de pijplijn steeg in het 4^e kwartaal regionaal per saldo met 628 woningen, een toename van 23%.
- In de gemeenten Assen, Noordenveld, Slochteren, Winsum en Zuidhorn steeg het aantal woningen in de pijplijn bovengemiddeld.
- In de gemeente Hoogezand-Sappemeer, Leek en Tynaarlo nam het aantal woningen in de pijplijn juist af.
- Regionaal ligt het aantal woningen in de pijplijn momenteel 20% onder kwartaalgemiddelde van de periode 2006 t/m 2010.
- In de gemeenten Assen, Groningen, Hoogezand-Sappemeer, Slochteren, Ten Boer, Tynaarlo en Zuidhorn is de pijplijn minder gevuld dan gemiddeld in de afgelopen vijf jaar. In de gemeenten Bedum, Haren, Leek, Noordenveld en Winsum is de pijplijn momenteel juist beter gevuld dan de afgelopen vijf jaar.

1.3. WONINGPRODUCTIE

In onderstaande grafiek is de woningproductie in de regio per jaar en per kwartaal weergegeven. Ook hier is de regionale taakstelling als een rode lijn weergegeven. De regionale woningbouwopgave werd in 2007 vastgesteld op 2.900 woningen per jaar. Eind februari werd overeenstemming bereikt over verlaging van de regionale woningproductie naar 1.000 - 1.500 woningen per jaar.



- In de afgelopen 5 jaar werden in een 4^e kwartaal gemiddeld ruim 1.100 woningen opgeleverd⁷.
- In het 4^e kwartaal 2011 werden 537 woningen, ofwel 53% minder dan gebruikelijk in een 4^e kwartaal.
- Daarmee kwam de woningproductie in 2011 uiteindelijk uit op 1.469 woningen, iets minder dan in 2010.



⁷ Gereedgemeld aan het CBS

- In de afgelopen 5 jaar werden jaarlijks gemiddeld 1.494 (66%) koop- en 779 (34%) huurwoningen opgeleverd.
- In het 4^e kwartaal werden 401 koop- en 136 huurwoningen opgeleverd.
- Daarmee kwam de woningproductie in 2011 op in totaal 690 (47%) koopwoningen (569 eengezins en 121 meergezinswoningen) en 779 (53%) huurwoningen (236 eengezins- en 543 meergezins huurwoningen) opgeleverd.
- De productie van huurwoningen in 2011 kwam exact overeen met het jaargemiddelde in de afgelopen vijf jaar. De productie van koopwoningen lag echter op een lager niveau (-54%) dan in de afgelopen 5 jaar. Daardoor was het aandeel huurwoningen in 2011 hoger dan gebruikelijk.

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

Tabel 3: Woningproductie per gemeente								
	kwartaal gemiddelde 2006 tm 2010	2010 4e kwartaal	2011 1e kwartaal	2011 2e kwartaal	2011 3e kwartaal	2011 4e kwartaal	4e kw. 2011 in %-en van het kwart.gem. 2006 tm 2010	2011 in %-en van het jaar- gemiddelde 2006 tm 2010
Assen	130	242	0	35	7	40	31%	16%
Bedum	13	62	0	0	0	71	532%	133%
Groningen	241	620	59	469	13	236	98%	81%
Haren	5	0	0	1	0	5	97%	29%
Hoogezand-Sappemeer	45	6	7	2	4	33	74%	26%
Leek	23	0	47	5	57	32	140%	155%
Noordenveld	16	6	68	25	0	28	181%	195%
Slochteren	25	1	14	0	0	5	20%	19%
Ten Boer	9	0	0	0	0	0	0%	0%
Tynaarlo	30	39	16	1	28	65	218%	92%
Winsum	14	0	0	0	11	8	57%	34%
Zuidhorn	18	21	0	60	3	14	77%	106%
Totaal RGA	568	997	211	598	123	537	94%	65%

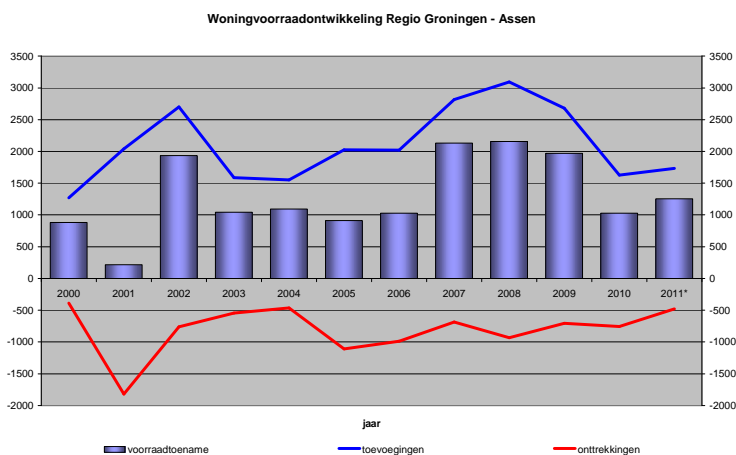
- De regionale woningproductie lag in het 4^e kwartaal iets onder (-6%) het kwartaalgemiddelde van de afgelopen 5 jaar.
- In de gemeenten Bedum, Leek, Noordenveld en Tynaarlo werden in het 4^e kwartaal relatief veel woningen opgeleverd. In deze gemeente lag de woningproductie ruim boven het kwartaalgemiddelde van de afgelopen 5 jaar. De gemeente Assen, Hoogezand-Sappemeer, Slochteren, Winsum en Tynaarlo leverden in het 4^e kwartaal beduidend minder woningen op dan gebruikelijk.
- Over heel 2011 bezien was de woningproductie in de regio 35% lager dan gemiddeld in de afgelopen vijf jaar. In de gemeenten Bedum, Leek, Noordenveld en Zuidhorn was de woningproductie juist duidelijk groter dan gemiddeld in de afgelopen vijf jaar.
- De woningproductie in de overige gemeenten was over het algemeen beduidend lager dan gemiddeld in de afgelopen vijf jaar.

1.4. WONINGVOORRAAD EN BEVOLKINGSONTWIKKELING

Ontwikkeling woningvoorraad 2011

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 verbouw, splitsing en functiewijziging van bestaande gebouwen.

De woningvoorraad in de regio groeide in de periode 2006 t/m 2010 gemiddeld met zo'n 1.660 woningen per jaar, ofwel een voorraadgroei van gemiddeld 0,9% per jaar.



Tabel 4: Ontwikkeling woningvoorraad 2011

	woning- voorraad 1/1/2011	nieuwbouw	toevoeging anderszins	onttrekkingen	woning- voorraad 31/12/2011	2011 voorraad- groei abs	2006 t/m 2010 jaar- gemiddelde voorraad groei abs	2011 voorraad- groei in %- en	2006 t/m 2010 jaar- gemiddeld e groei in %-en
Assen	29.702	82	1	1	29.784	82	581	0,3%	2,1%
Bedum	4.356	71	0	0	4.427	71	34	1,6%	0,8%
Groningen	85.784	777	155	324	86.392	608	429	0,7%	0,5%
Haren	8.441	6	99	1	8.545	104	25	1,2%	0,3%
Hoogezand-Sappemeer	15.556	46	9	24	15.587	31	118	0,2%	0,8%
Leek	7.875	141	0	54	7.962	87	77	1,1%	1,0%
Noordenveld	13.137	121	0	34	13.224	87	24	0,7%	0,2%
Slochteren	6.351	19	0	5	6.365	14	101	0,2%	1,7%
Ten Boer	2.977	0	0	0	2.977	0	41	0,0%	1,5%
Tynaarlo	13.495	110	1	0	13.606	111	89	0,8%	0,7%
Winsum	5.841	19	0	12	5.848	7	46	0,1%	0,8%
Zuidhorn	7.400	77	0	23	7.454	54	82	0,7%	1,1%
Regiototaal	200.915	1.469	265	478	202.171	1.256	1.649	0,6%	0,8%

In 2011⁸ groeide de regionale woningvoorraad per saldo met 1.256 woningen (0,6%) door enerzijds nieuwbouw (+1.469 woningen) en toevoegingen anderszins (+265 woningen) en anderzijds door onttrekking van 478 woningen. De groei van de regionale woningvoorraad was in 2011, ondanks een lagere nieuwbouwproductie, groter (+22%) dan in 2010. Dat kwam door een relatief groot aantal toevoegingen anderszins (verbouw, functiewijziging, enz.) en minder onttrekkingen.

- 54% van de regionale voorraadgroei in 2011 werd gerealiseerd in Groningen (+608 woningen).
- In 2011 groeide de woningvoorraad in de gemeenten Bedum (1,6%), Groningen (0,7%), Haren (1,2%), Leek (1,1%), Noordenveld (0,7%), Tynaarlo (0,8%) en Zuidhorn (0,7%) relatief sterker dan regionaal gemiddeld (0,6%).
- In de gemeenten Bedum, Groningen, Haren, Leek, Noordenveld en Tynaarlo was de groei in 2011 zelfs groter dan jaarlijks gemiddeld in de periode 2006 t/m 2010.
- Opvallend is het grote aantal toevoegingen anderszins in de gemeenten Groningen (155⁹) en Haren (99). Navraag leert dan het bij de gemeente Groningen een groot aantal beperkte

⁸ bron CBS, voorlopige cijfers!

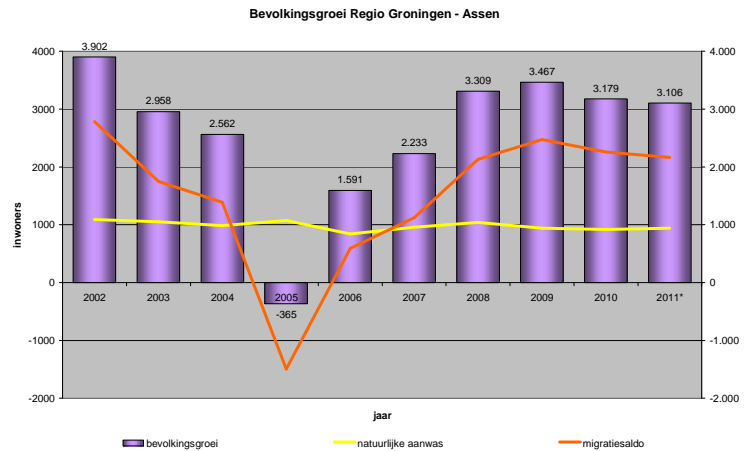
⁹ Veel kleine gevallen van splitsing, functiewijziging, enz..

toevoegingen door splitsing en functiewijziging betreft. Bij de gemeente Haren bleek er sprake te zijn van een administratieve fout. In werkelijkheid werden 5 woningen anderszins toegevoegd.

Bevolkingsontwikkeling 2011

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

Het aantal inwoners in de regio groeide in de periode 2006 t/m 2010 gemiddeld met 2.756 inwoners per jaar. Dat is een gemiddelde groei van 0,6% per jaar. In 2011 groeide de bevolking in de regio met 3.106 inwoners, een groei van 0,7%. Ondanks een relatief beperkte regionale groei van de woningvoorraad, nam het aantal inwoners in 2011 toch nog aanzienlijk toe, zelfs meer dan in de jaren vóór de crisis.



In onderstaande tabel worden deze factoren en de omvang van de bevolking aan begin en eind van 2011¹⁰ per gemeente weergegeven.

	bevolking per 1/1/2011	geboorte	sterfte	natuurlijke aanwas	vestiging	vertrek	migratiesaldo	bevolking per 31/12/2011	2011 bevolkingsgroei abs	2006 t/m 2010 jaar-gemiddelde groei abs	2011 bevolkingsgroei in %-en	2006 t/m 2010 jaar-gemiddelde groei abs
Assen	67.177	730	576	154	2.555	2.669	-114	67.217	40	759	0,1%	1,2%
Bedum	10.495	103	80	23	412	423	-11	10.507	12	-57	0,1%	-0,3%
Groningen	189.991	2.133	1.391	742	17.829	15.577	2.252	192.985	2.994	1.852	1,6%	1,0%
Haren	18.515	145	238	-93	1.024	974	50	18.472	-43	-118	-0,2%	-0,6%
Hoogezand-Sappemeer	34.814	355	323	32	1.253	1.325	-72	34.774	-40	60	-0,1%	0,2%
Leek	19.333	196	122	74	1.000	933	67	19.474	141	79	0,7%	0,4%
Noordenveld	30.794	237	283	-46	1.335	1.142	193	30.941	147	-156	0,5%	-0,5%
Slochteren	15.546	163	130	33	614	667	-53	15.526	-20	122	-0,1%	0,8%
Ten Boer	7.454	66	47	19	391	383	8	7.481	27	58	0,4%	0,8%
Tynaarlo	32.450	274	371	-97	1.540	1.563	-23	32.330	-120	95	-0,4%	0,3%
Winsum	14.054	136	117	19	458	553	-95	13.978	-76	7	-0,5%	0,0%
Zuidhorn	18.631	232	150	82	712	750	-38	18.675	44	34	0,2%	0,2%
Regiototaal	459.254	4.770	3.828	942	29.123	26.959	2.164	462.360	3.106	2.756	0,7%	0,6%

- In 2011 groeide het aantal inwoners in de regio met 3.828 inwoners, ofwel 0,7%. Daarmee was de bevolkingsgroei in 2011 aanzienlijk groter (+39%) dan gemiddeld in vijf voorafgaande jaren. De regionale groei was met name toe te schrijven aan de groei in de gemeenten Groningen, Leek, Noordenveld en Zuidhorn.
- De natuurlijke aanwas in de regio kwam vorig jaar nagenoeg overeen met het gemiddelde in de voorgaande 5-jaars periode.
- In de gemeenten Assen, Haren, Noordenveld, Slochteren en Ten Boer was echter sprake van een duidelijk lagere natuurlijke aanwas dan gemiddeld.
- Het regionale migratiesaldo was iets lager dan in 2010, maar nog steeds duidelijk groter (+26%) dan gemiddeld in de periode 2006 t/m 2010. Met name de gemeenten Groningen en Noordenveld boekten vorig jaar aanzienlijk vestigingsoverschotten. In 7 van de 12 gemeenten was echter sprake van vertrekoverschotten (Assen, Bedum, Hoogezand-Sappemeer, Slochteren, Tynaarlo, Winsum en Zuidhorn).

Het aantal huishoudens per 1/1/2012 is op dit moment nog niet door het CBS gepubliceerd.

¹⁰ bron: CBS, voorlopige cijfers!

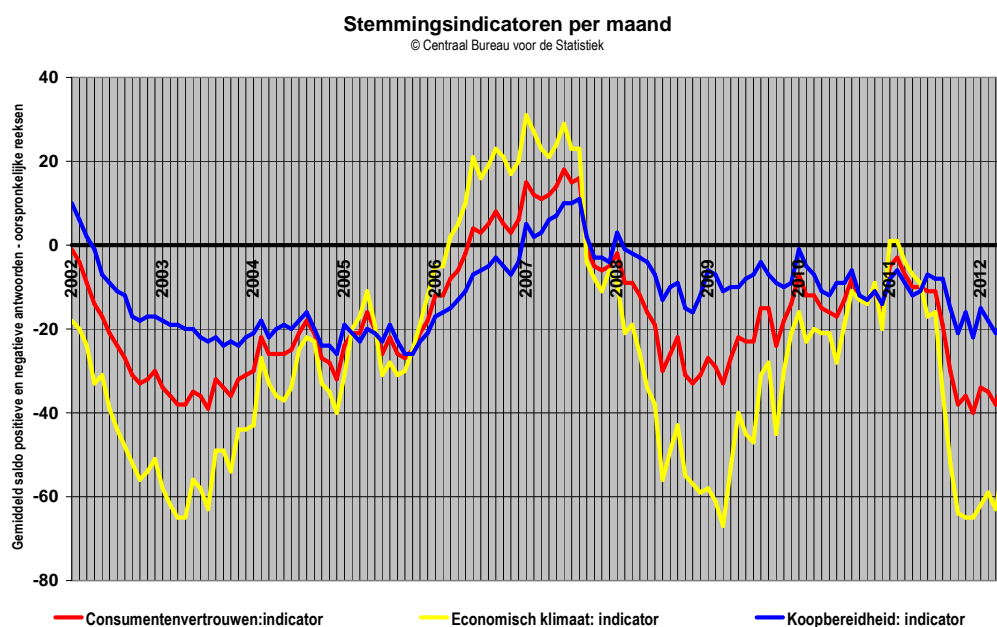
2. WONINGMARKTMONITOR

2.1. INVLOEDSFACTOREN

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

2.1.1. Consumentenvertrouwen

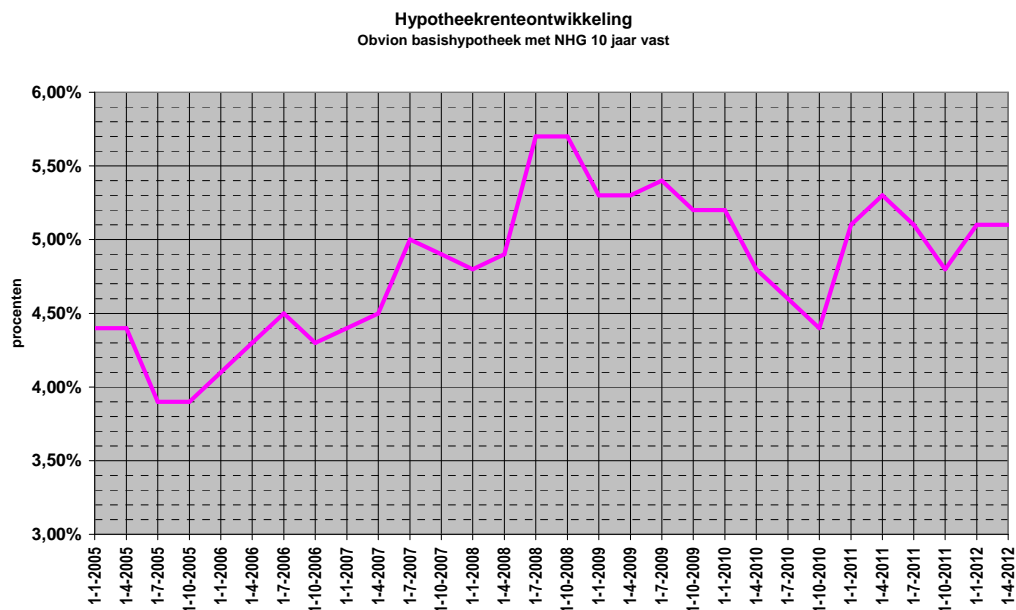
Het CBS peilt maandelijks een aantal stemmingsindicatoren in het kader van het Consumenten Conjectuur Onderzoek. Doel van het CCO is het verschaffen van actuele informatie over consumentenopvattingen met betrekking tot de algemene economische ontwikkeling en de financiële situatie van het eigen huishouden.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



- Het consumentenvertrouwen en het vertrouwen in het economisch klimaat bereikte eind 2008 begin 2009 een dieptepunt. Daarna nam het vertrouwen geleidelijk aan weer toe en zaten deze indicatoren weer in de lift. Deze positieve ontwikkeling duurde tot begin 2011.
- Vanaf begin 2011 lieten de indicatoren voor het consumentenvertrouwen en het economisch klimaat weer een dalende tendens zien. Het vertrouwen en koopbereidheid namen met name na de zomervakantie 2011 weer sterk af en bereikte in december opnieuw een dieptepunt.
- Het jaar 2012 is begonnen met een voorzichtig herstel van het consumentenvertrouwen en het vertrouwen in het economisch klimaat. De koopbereidheid bleef laag in het 1^e kwartaal van dit jaar.

2.1.2. Hypotheekrente

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



- De hypotheekrente steeg tot medio 2008 naar in korte tijd naar 5,7% en daalde begin 2010 relatief naar 4,4% op 1 oktober 2010 om vervolgens weer sterk te stijgen naar 5,1% aan het begin van 2011.
- In het 1^e kwartaal van 2012 was er sprake van een stabilisatie van de hypotheekrente op 5,1%.

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) en de gedragscodes van banken een niet onbelangrijke rol.

Nationale Hypotheekgarantie (NHG)

De normen voor de NHG zijn per 1/1/2012 aangepast. Een belangrijke wijziging is dat er een verruiming van de leencapaciteit voor tweeverdieners heeft plaatsgevonden. Verder blijft het Rijk blijft de woningmarkt stimuleren met een hogere grens voor hypotheekgarantie. De tijdelijk naar € 350.000,- verhoogde grens is verlengd tot 1 juli 2012. Daarna zal deze grens stapsgewijs worden teruggebracht. Vanaf 1 juli 2012 bedraagt de maximale hypotheek onder NHG-voorwaarden € 320.000,-. Vanaf 1 juli 2013 wordt de grens verder verlaagd naar € 290.000,-.

De borgtochtprovisie¹¹ is per 1 januari 2012 verhoogd van 0,55% naar 0,70%.

Gedragscode banken

De nieuwe Gedragscode Hypothecaire Financiering werd per 1/8/2011 ingevoerd en betekende dat de financiering mag niet meer bedragen dan 104% van de marktwaarde + overdrachtsbelasting. In reactie op de per 1/1/2012 aangepast normen voor NHG (verruiming leencapaciteit tweeverdieners) heeft de Autoriteit Financiële Markten (AFM) de hypotheekverstrekkers laten weten dat zij er niet op voorhand van uit kunnen gaan dat het hanteren van de NHG-normen als verantwoorde

¹¹ Eenmalig bedrag dat de geldnemer betaalt aan het Waarborgfonds Eigen Woningen voor de borgstelling.

kredietverlening zal worden gezien. Hierdoor zijn tegenstrijdige financieringsregels ontstaan in een toch al kwetsbare koopmarkt.

Stabiliteitsprogramma Nederland

Op 26 april 2012 bereikten CDA, VVD, D66, GroenLinks en CU een akkoord over de aanpak van de economische crisis en het terugdringen van het begrotingstekort tot 3%. De afspraken zijn vastgelegd in het Stabiliteitsprogramma Nederland. In het programma is met betrekking tot de woningmarkt het volgende afgesproken:

- de overdrachtsbelasting wordt permanent verlaagd naar 2%. Deze werd per 1 juli 2011 in eerste instantie tijdelijk verlaagd van 6% naar 2%.
- de hypotheekrenteaf trek blijft gehandhaafd voor hypotheeken die annuïtair worden afgelost.
- de Loan-to-Value ratio wordt geleidelijk beperkt tot 100% om de hypotheekschulden te beperken.
- de huren van huurders met inkomen van € 33.000 tot € 43.000 per jaar mogen worden met 1% extra worden verhoogd.

2.2. KOOPSECTOR

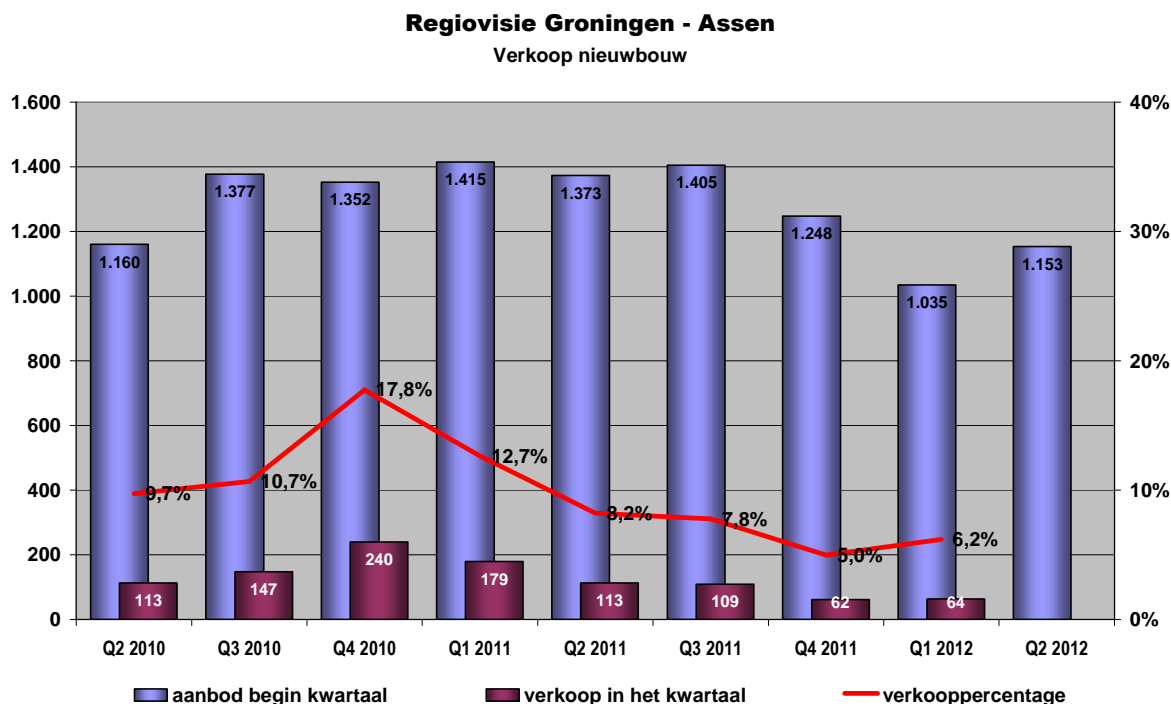
In dit hoofdstuk wordt de situatie op de koopmarkt geschetst. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in verkoop van nieuwe woningen en verkoop van bestaande woningen. Voor de verkoop van bestaande woningen wordt uitgegaan van statistisch materiaal van de NVM.

De lage 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 van de Nationale HypotheekGarantie (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).

2.2.1. Verkoop nieuwbouw

In onderstaande grafiek worden aanbod en verkoop van nieuwbouwwoningen per kwartaal weergegeven. De informatie is verkregen via een inventarisatie bij de makelaars die nieuwbouw in de 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.



- Sinds de opleving van de verkoop van nieuwe woningen in het 4^e kwartaal 2010 neemt het aantal verkochte nieuwe woningen elk kwartaal af.
- In het 1^e kwartaal 2012 werden 64 nieuwbouwwoningen verkocht, 2 woningen meer dan in het voorafgaande kwartaal.
- Sinds het 3^e kwartaal 2011 was er sprake van een afnemend nieuwbouwaanbod. In met name het 4^e kwartaal 2011 nam het aanbod aanzienlijk af. Die tendens is doorbroken met een toename van

het nieuwbouwaanbod in het 1^e kwartaal. Het aanbod nam toe van 1.035 op 1 januari naar 1.153 woningen per 1 april 2012, een toename met 118 woningen (+11%).

- Het verkoopresultaat nam in het 1^e kwartaal iets toe van 5,0% naar 6,2% als gevolg van het verminderde aanbod aan het begin van het jaar.
- Van het aanbod van 1.035 woningen aan het begin van het kwartaal werden 64 woningen verkocht, ofwel 6,2% van het aanbod. Daarmee blijft het verkoopresultaat van nieuwbouw op een buitengewoon laag niveau.
- Ter vergelijking: bij de bestaande bouw daalde het verkooppercentage van 17% in het 4^e kwartaal 2011 naar 13% in het 1^e kwartaal 2012. 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 6: Verkoop nieuwbouw										
	Plannen in verkoop					Beschikbaar aanbod per 1/4/2012 (nog te koop)				
	Totaal aantal woningen	Aantal verkocht in het 1e kwartaal 2012	Aantal in optie a/h eind v/h kwartaal	Totaal aantal tot nu toe verkocht	Percentage verkocht per 1/4/2012	Totaal nog te koop	appartementen	rijen	2 ^o -kap	vrijstaand
Assen	395	13	5	203	51%	192	106	52	31	3
Bedum	102	1	14	35	34%	67	0	31	34	2
Groningen	1.468	49	76	1.033	70%	435	247	140	4	44
Haren	62	2	5	41	66%	21	0	0	11	10
Hoogezand-Sappemeer	154	1	1	14	9%	140	12	49	57	22
Leek	66	0	7	12	18%	54	42	0	4	8
Noordenveld	125	0	1	92	74%	33	5	0	23	5
Slochteren	78	0	2	25	32%	53	37	0	16	0
Ten Boer	25	0	2	4	16%	21	11	8	2	0
Tynaarlo	50	0	0	13	26%	37	21	2	5	9
Winsum	68	0	3	17	25%	51	0	42	8	1
Zuidhorn	62	-2	9	13	21%	49	0	28	21	0
Totaal RGA	2.655	64	125	1.502	57%	1.153	481	352	216	104
In %-en						100%	42%	31%	19%	9%

- De plannen die momenteel in verkoop zijn omvatten een volume van 2.655 woningen. Van dit volume zijn inmiddels 1.502 woningen verkocht (57%), waarvan 64 in het 1^e kwartaal 2012.
- Het beschikbare aanbod per 1 april 2012 heeft een volume van 1.153 woningen, waarvan er 125 in optie zijn. Het grootste deel van het nieuwbouwaanbod zit in de gemeenten Assen (192), Groningen (465) en Hoogezand-Sappemeer (140).
- Het totaalvolume van plannen die in de regio in verkoop zijn nam in het 1^e kwartaal met 454 woningen toe van 2.209 naar 2.655 (+20%). Dat was vooral het gevolg van een toename in de gemeenten Groningen (+324/+28%), Hoogezand-Sappemeer (+91/+144%) en Winsum (+35/+106%).
- Het aantal woningen waarop een optie is genomen nam af van 146 aan het begin naar 125 aan het einde van het 1^e kwartaal.
- In het 1^e kwartaal werden 64 woningen verkocht. Daarmee lag de verkoop ongeveer op hetzelfde niveau als in het 4^e kwartaal 2011 (62 woningen), maar ver onder het kwartaalgemiddelde 2009 t/m 2011 (138 woningen per kwartaal). De verkoop vond met name plaats in de gemeenten Groningen (49) en Assen (13). In Zuidhorn was het aantal verkochte woningen -2 omdat de verkoopovereenkomst van 2 nieuwe woningen werd ontbonden.
- 42% van het per 1 april 2012 beschikbare aanbod bestaat uit koopappartementen. Het aanbod appartementen is in het 1^e kwartaal wel verder afgenomen (-30/-6%).
- Het aanbod grondgebonden woningen nam af in het 1^e kwartaal, met name het aanbod rijenwoningen (+113/+47%). Het aanbod 2^o-kap en vrijstaand bleef met respectievelijk 23 (+12%) en 12 woningen (+13%) toe.

2.2.2. Kavelverkoop

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

	Kavels in verkoop					Beschikbaar aanbod per 1/4/2012 (nog te koop)			
	Totaal aantal kavels	Aantal verkocht in het 1e kwartaal 2012	Aantal in optie a/h eind v/h kwartaal	Totaal aantal tot nu toe verkocht	Percentage verkocht per 1/4/2012	Totaal nog te koop	rijen	2 ^e -1-kap	vrijstaand
Assen	27	2	9	4	15%	27	0	18	9
Bedum	32	0	0	21	66%	11	0	0	11
Groningen	89	3	11	22	25%	67	0	6	61
Haren	15	0	1	14	93%	1	1	0	0
Hoogezand-Sappemeer	56	1	6	17	30%	39	0	4	35
Leek	70	1	1	23	33%	47	0	0	47
Noordenveld	78	0	4	32	41%	46		2	44
Slochteren	20	0	1	3	15%	17	0	0	17
Ten Boer	16	0	0	11	69%	5	0	5	0
Tynaarlo	194	0	23	99	51%	95		24	71
Winsum	21	0	1	3	14%	18	0	0	18
Zuidhorn	9	0	2	2	22%	7	0	0	7
Totaal RGA	627	7	59	251	40%	380	1	59	320
In %-en						100%	0%	16%	84%

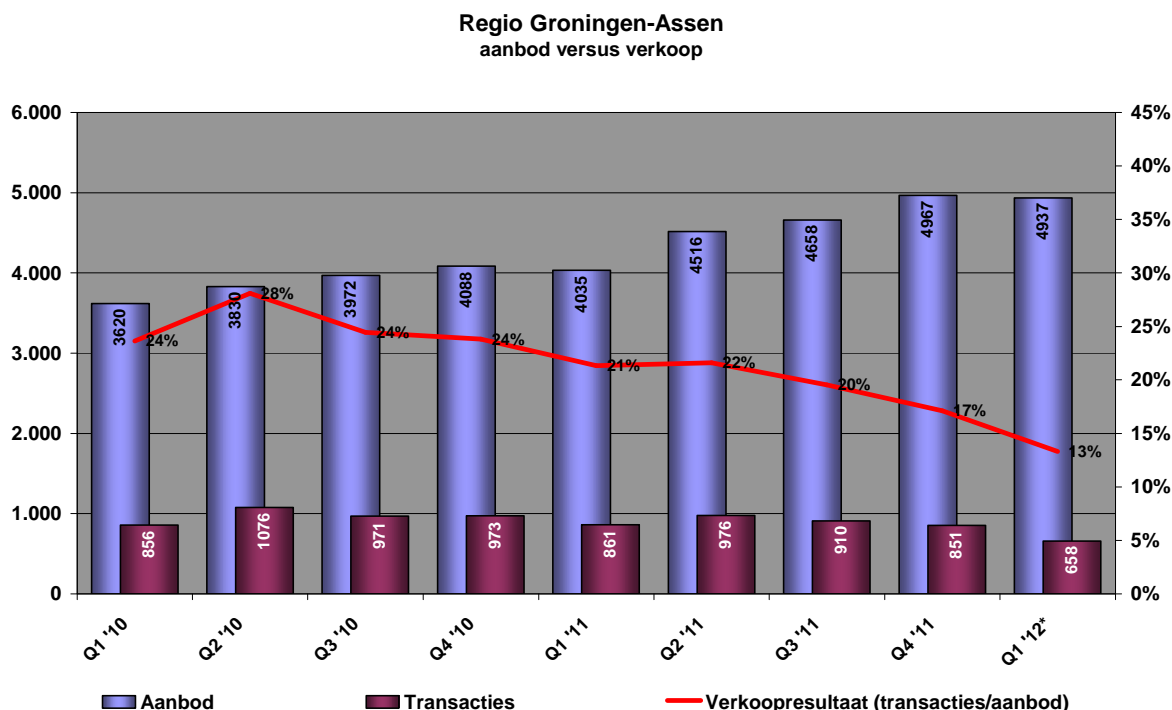
- De plannen die momenteel in verkoop zijn omvatten een volume van 627 kavels, een toename van 30 (+5%) ten opzichte van het vorige kwartaal. Deze toename zit met name in de gemeenten Groningen (+22/+33%) en Tynaarlo (+23/+13%).
- Van dit volume zijn inmiddels 251 kavels verkocht (40%), waarvan 7 in het 1^e kwartaal.
- Het beschikbare aanbod per 1 april 2012 heeft een volume van 380 kavels, waarvan er 59 (16%) in optie zijn. Een groot deel van de kavels wordt momenteel aangeboden in de gemeenten Tynaarlo (95), Groningen (67), Leek (47), Noordenveld (46) en Hoogezand-Sappemeer (39).
- Verreweg het grootste deel van het beschikbare aanbod betreft kavels voor vrijstaande woningen (84%).
- In het 1^e kwartaal werden 7 kavels verkocht, 19 (-73%) minder dan in het voorgaande kwartaal. Het verkoopresultaat¹² daalde daarmee van 8% in het 4^e kwartaal vorig jaar naar 2% in het 1^e kwartaal van dit jaar. Ter vergelijking: in het 1^e kwartaal werd 6% van het nieuwbouwaanbod en 13% van het aanbod bestaande woningen verkocht. Kavels werden dus in het 1^e kwartaal relatief slechter verkocht dan projectmatige nieuwbouw en bestaande woningen.

¹² Aantal verkocht / aanbod aan het begin van het kwartaal

2.2.3. Verkoop bestaande bouw

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

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

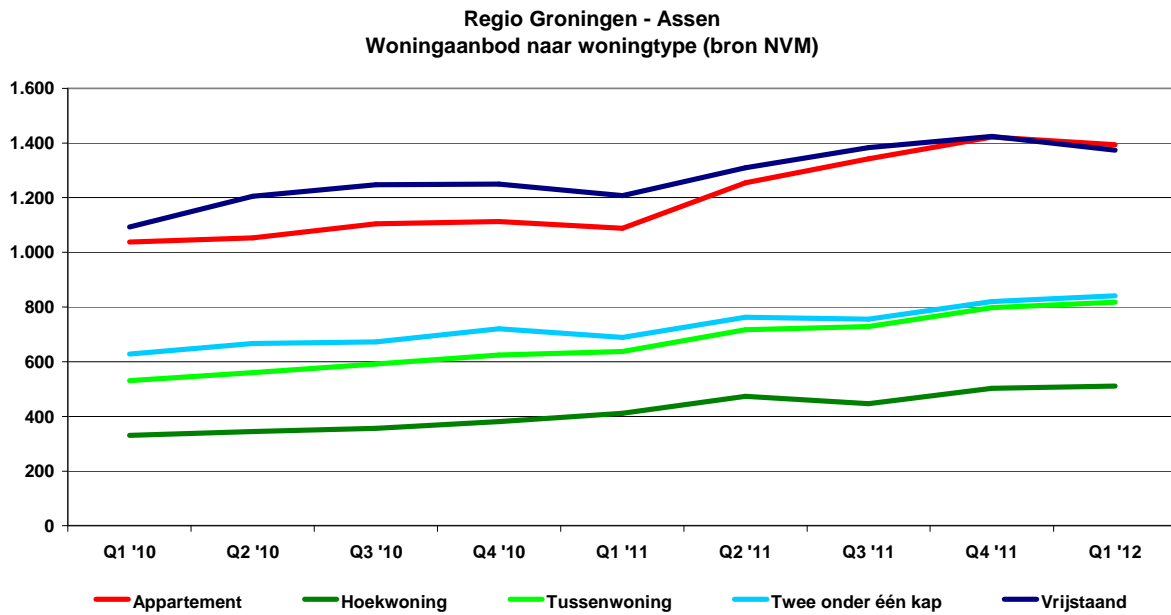


- In de periode 2009, 2010 en 2011 werden in de regio gemiddeld respectievelijk 3.840, 3.880 en 4.540 woningen per kwartaal aangeboden.
- Waar het aanbod nieuwbouwwoningen afneemt, neemt het aanbod bestaande woningen de afgelopen drie jaar juist toe.
- Aan het begin van het 1^e kwartaal 2012 stonden in de regio 4.937 woningen te koop, 30 minder (+29%) dan het vorige kwartaal, maar nog steeds aanzienlijk meer dan gemiddeld in de afgelopen drie jaar.
- In 2009, 2010 en 2011 werden gemiddeld respectievelijk 950, 970 en 900 woningen per kwartaal verkocht.
- In de regio werden in het 1^e kwartaal 2012 658¹³ woningen verkocht, 193 (-23%) minder dan in het voorgaande kwartaal en 203 (-24%) minder dan in het 1^e kwartaal 2011.
- Landelijk daalde het aantal verkochte woningen met 16% ten opzichte van het 4^e kwartaal 2011.
- Het verkoopresultaat laat sinds het 2^e kwartaal 2010 een dalende tendens zien.
- Bij een ongeveer gelijkblijvend aanbod en afname van het aantal transacties daalde het verkoopresultaat in het 1^e kwartaal verder van 17% naar 13%¹⁴, een laagtepunt sinds de start van de monitoring.
- Het gemiddeld verkoopresultaat lag in 2009 en 2010 op 25%, in 2011 was dit gemiddeld 20%.

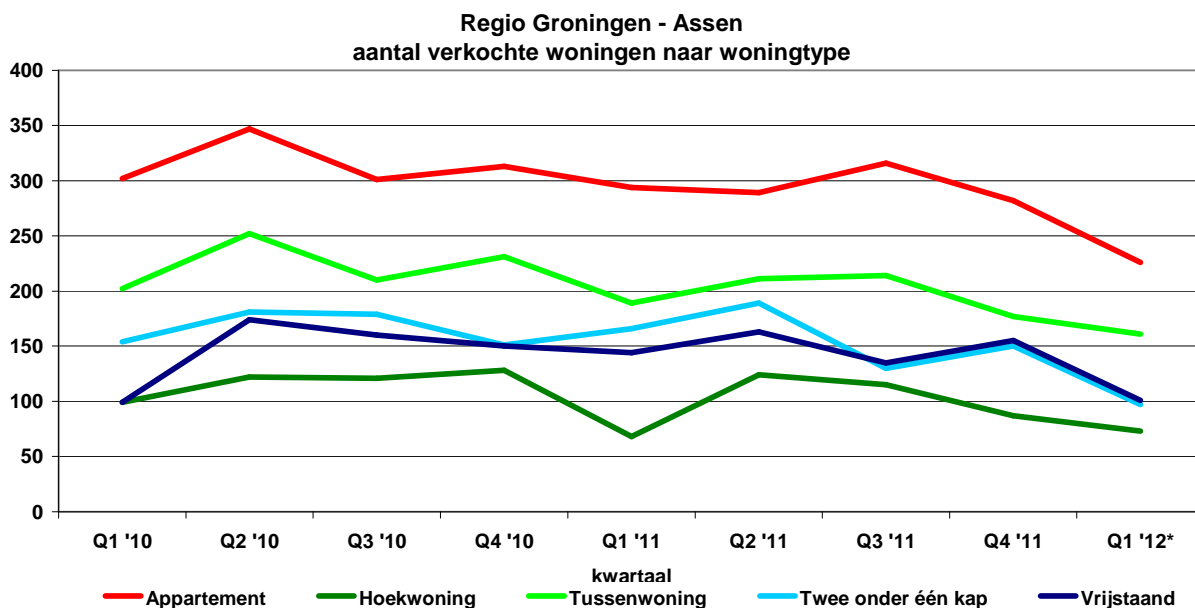
¹³ Voorlopig cijfer! De ervaring van de afgelopen kwartalen leert dat het definitieve cijfer aanzienlijk af kan wijken!

¹⁴ Voorlopig cijfer!

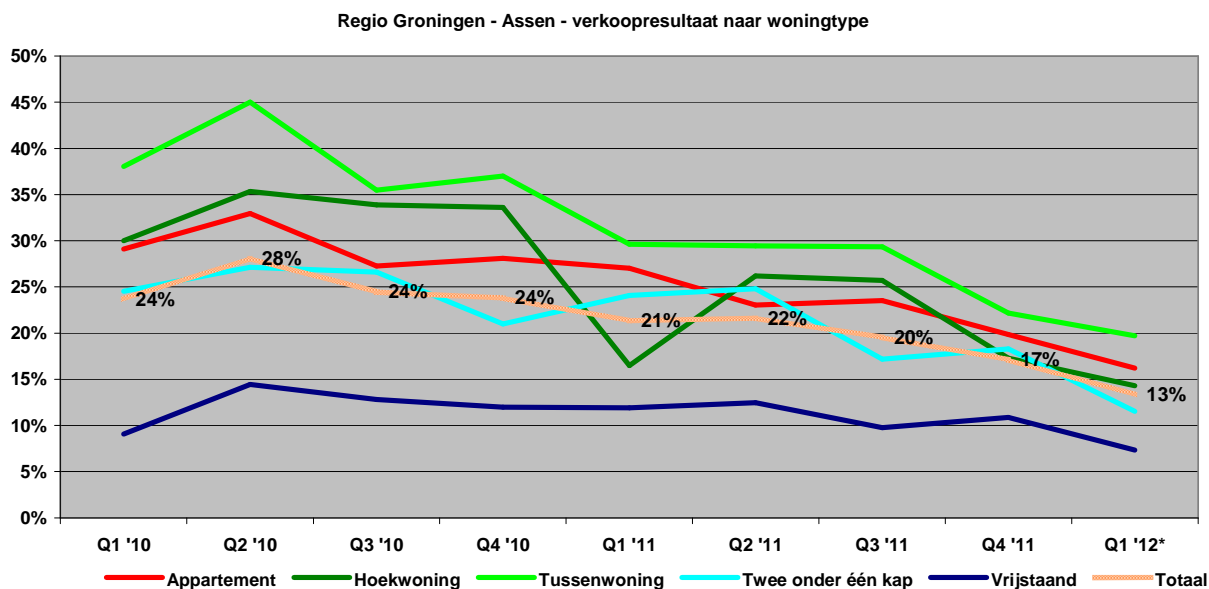
Aanbod en verkoop naar woningtype



- Aan het begin van het 1^e kwartaal stonden in de regio 1.394 appartementen en 3.543 grondgebonden (eengezins) woningen te koop.
- Het aanbod van tussenwoningen, hoekwoningen en 2^e-kapwoningen nam toe, terwijl het aanbod appartementen en vrijstaande woningen juist afnam.
- Vrijstaande woningen en appartementen blijven met afstand de meest aangeboden woningtypes in de regio.



- In het 1^e kwartaal werden 226 appartementen en 432 grondgebonden (eengezins) woningen¹⁵ verkocht. Er werden 20% minder appartementen en 24% minder grondgebonden woningen verkocht ten opzichte van het voorgaande kwartaal.
- Van alle woningtypen werd minder verkocht, maar de afname was met –35% relatief sterk bij de duurere woningtypen vrijstaand en 2[^]1-kap.

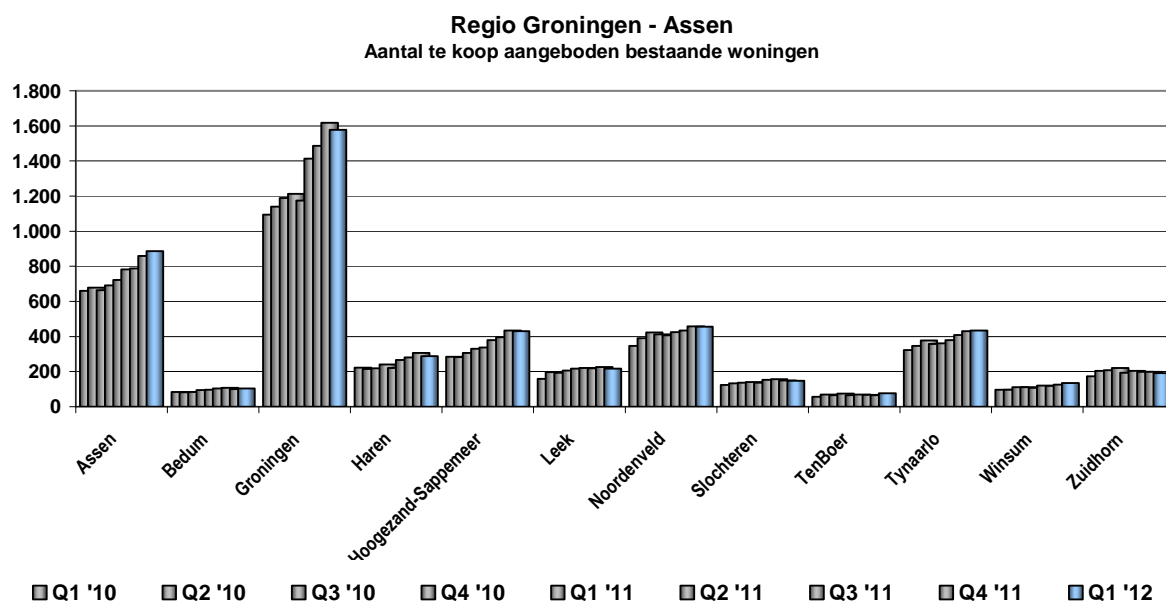


- Het verkoopresultaat¹⁶ van alle woningtypen nam in het 1^e kwartaal af. De afname van het verkoopresultaat was relatief groot voor vrijstaande en 2[^]1-kapwoningen. Dit zou wel eens het gevolg kunnen zijn van de geleidelijke afname van de verkoop van woningen aan het begin van de keten (m.n. tussenwoningen), waardoor de doorstroming stagneert.
- Appartementen en tussenwoning hebben nog steeds een iets beter verkoopresultaat dan gemiddeld.

¹⁵ Hoek- en tussenwoningen, 2[^]1-kappers en vrijstaande woningen.

¹⁶ Aantal verkochte woningen in het kwartaal / aanbod aan het begin van het kwartaal.

Aanbod per gemeente

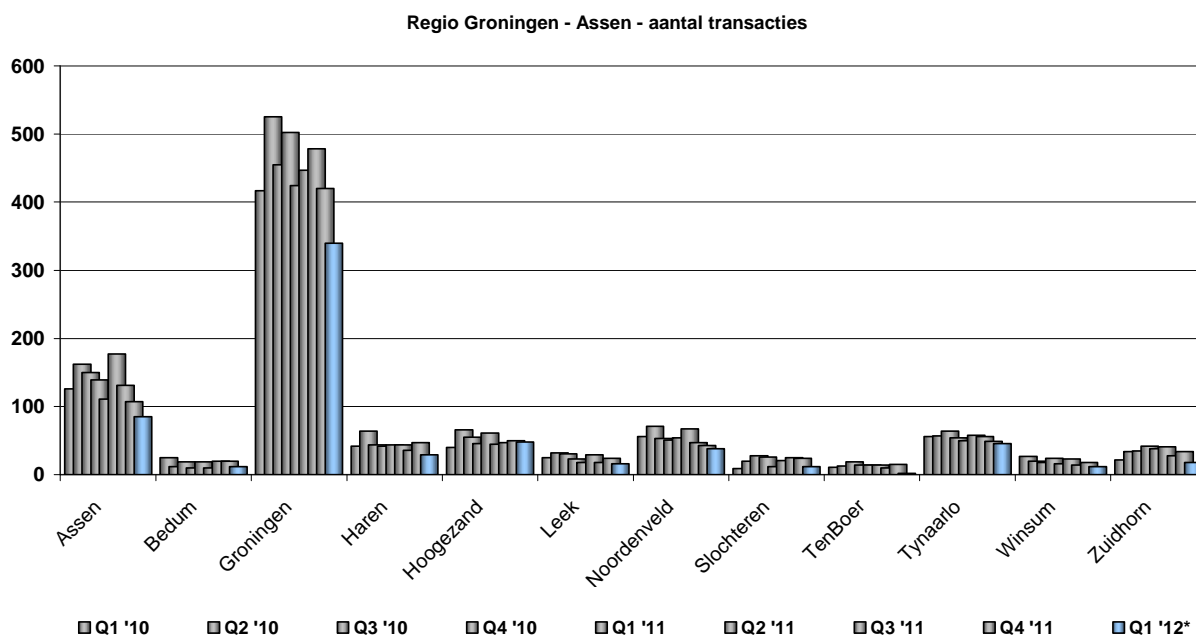


- In de gemeenten Groningen, Haren, Hoogezand-Sappemeer, Leek, Noordenveld, Slochteren en Zuidhorn was sprake van een lichte afname van het aanbod. In de overige gemeenten was sprake van een lichte toename, met uitzondering van Ten Boer waar het aanbod met 15% toenam.
- Met uitzondering van Leek, was het aanbod in alle gemeenten aan het begin van het 1 kwartaal groter dan een jaar geleden.
- In alle gemeenten is het aanbod momenteel groter dan gemiddeld in de afgelopen drie jaar.

Tabel 8: Verkoop aanbod per gemeente

	2011 1e kw	2011 2e kw	2011 3e kw	2011 4e kw	2011 4e kw	Q1 2012 t.o.v. Q4 2011		Q1 2012 tov Q1 2011		Q1 2012 tov Qgem 2009 tm 2011	
Assen	722	782	789	860	886	26	3%	164	23%	187	27%
Bedum	97	103	106	100	103	3	3%	6	6%	11	12%
Groningen	1.174	1.414	1.486	1.618	1.578	-40	-2%	404	34%	282	22%
Haren	220	265	281	305	288	-17	-6%	68	31%	46	19%
Hoogezand-Sappemeer	338	379	395	433	430	-3	-1%	92	27%	102	31%
Leek	217	221	218	226	217	-9	-4%	0	0%	30	16%
Noordenveld	406	425	433	457	455	-2	0%	49	12%	66	17%
Slochteren	136	154	156	149	147	-2	-1%	11	8%	14	10%
Ten Boer	64	69	67	65	75	10	15%	11	17%	10	15%
Tynaarlo	360	379	409	430	433	3	1%	73	20%	75	21%
Winsum	107	120	119	125	134	9	7%	27	25%	27	25%
Zuidhorn	194	205	199	199	191	-8	-4%	-3	-2%	3	2%
Totaal RGA	4.035	4.516	4.658	4.967	4.937	-30	-1%	902	22%	850	21%

Transacties per gemeente

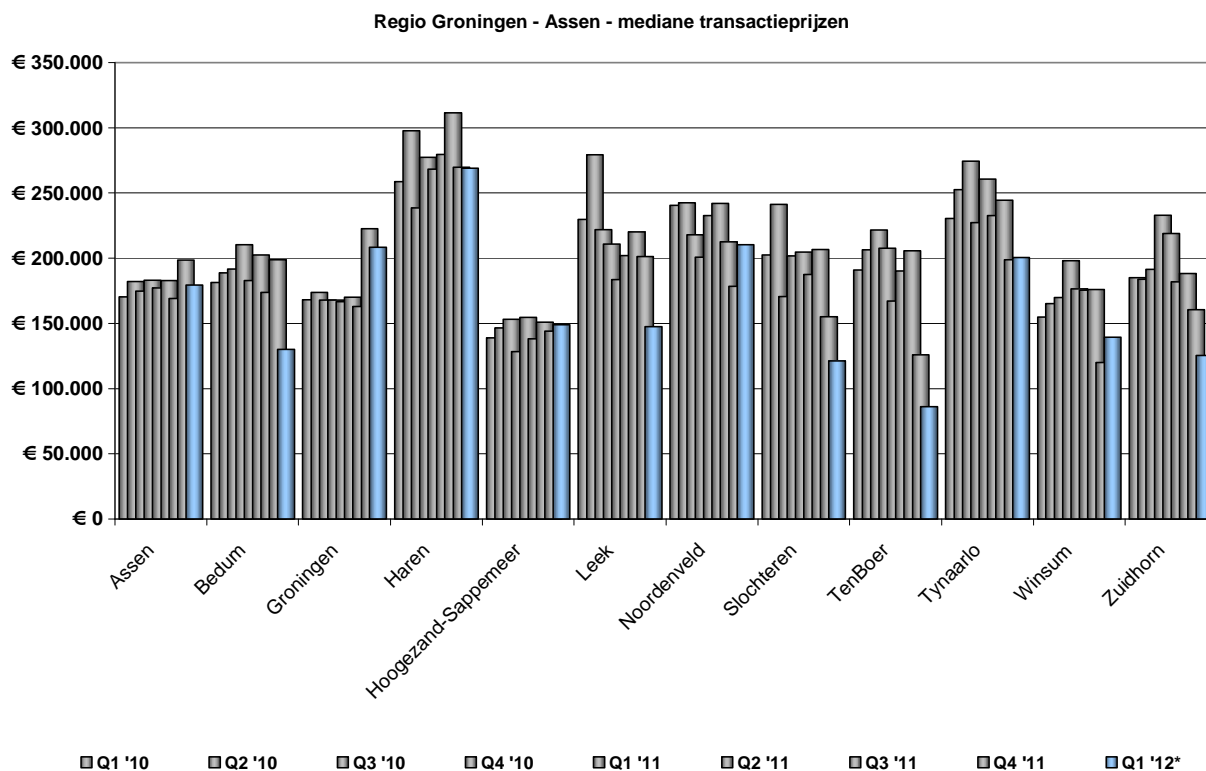


- In het 1^e kwartaal 2012 nam het aantal transacties (verkochte woningen) in alle regiogemeenten af. In de gemeenten Bedum, Haren, Leek, Slochteren, Ten Boer, Winsum en Zuidhorn nam het aantal verkochte woningen meer dan gemiddeld af.
- Regionaal vonden 24% minder transacties plaats dan in het zelfde kwartaal vorig jaar. In de gemeenten Leek, Slochteren en Tynaarlo bleef de afname ten opzichte van hetzelfde kwartaal 2011 relatief beperkt.
- Het aantal transacties lag in alle gemeenten aanzienlijk onder het kwartaalgemiddelde van de afgelopen drie jaar. In de gemeenten Assen, Slochteren, Ten Boer, Winsum en Zuidhorn week het aantal transactie in het 1^e kwartaal bovengemiddeld af van het kwartaalgemiddelde van de afgelopen drie jaar.

Tabel 9: Verkochte woningen per gemeente

	2011 1e kw	2011 2e kw	2011 3e kw	2011 4e kw	2012 1e kw #	Q1 2012 t.o.v. Q4 2011		Q1 2012 tov Q1 2011		Q1 2012 tov Qgem 2009 tm 2011	
Assen	111	177	131	107	85	-22	-21%	-26	-23%	-55	-39%
Bedum	19	10	20	20	12	-8	-40%	-7	-37%	-5	-29%
Groningen	424	447	478	420	340	-80	-19%	-84	-20%	-124	-27%
Haren	44	44	36	47	29	-18	-38%	-15	-34%	-15	-34%
Hoogezand-Sappemeer	61	45	47	50	48	-2	-4%	-13	-21%	-7	-12%
Leek	18	29	18	24	16	-8	-33%	-2	-11%	-7	-31%
Noordenveld	54	67	47	43	38	-5	-12%	-16	-30%	-17	-31%
Slochteren	12	21	25	24	12	-12	-50%	0	0%	-9	-42%
Ten Boer	14	14	10	15	2	-13	-87%	-12	-86%	-12	-86%
Tynaarlo	50	58	56	49	46	-3	-6%	-4	-8%	-9	-16%
Winsum	16	23	14	18	12	-6	-33%	-4	-25%	-9	-44%
Zuidhorn	38	41	28	34	18	-16	-47%	-20	-53%	-15	-45%
Totaal RGA	861	976	910	851	658	-193	-23%	-203	-24%	-283	-30%

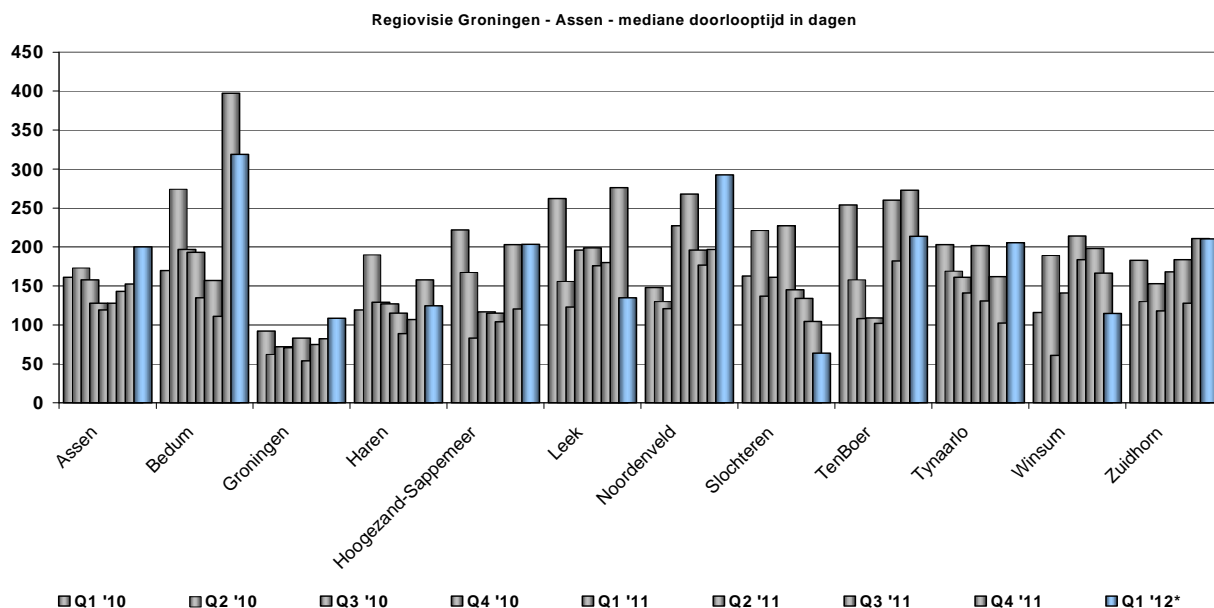
Prijzontwikkeling



- De mediane transactiepreizen in de gemeenten Assen en Groningen zijn over het algemeen vrij constant, hoewel Groningen de hogere transactiepreizen in de afgelopen twee kwartalen duidelijk afwijken. In de overige gemeenten is door een geringer aantal transacties sprake van meer schommelingen.
- In de jaren 2009 en 2010 lag de gemiddelde mediane transactieprijs in de regio op € 184.400,-. In 2011 daalde de mediane transactieprijs naar € 183.600,-.
- De mediane transactieprijs voor de regio¹⁷ lag in het 1^e kwartaal 2012 met € 163.800,- duidelijk onder het 4^e kwartaal 2011 (-9,5%) en het kwartaalgemiddelde van de afgelopen drie jaar (-11%).
- In de gemeenten Hoogezand-Sappemeer, Noordenveld, Tynaarlo en Winsum was de mediane transactieprijs hoger dan in het voorgaande kwartaal.
- De gemeente Haren had zoals gebruikelijk de hoogste mediane transactieprijs (€ 269.000,-), de gemeente Ten Boer de laagste (€ 86.250,-).

¹⁷ Gewogen gemiddelde

Doorlooptijden



- In de jaren 2009 en 2010 lag de gemiddelde doorlooptijd in de regio op 107 dagen. Deze liep in 2011 op naar gemiddeld 117 dagen.
- Voor de regio in z'n totaliteit steeg de mediane looptijd in het 1^e kwartaal van 128 naar 152 dagen, een toename van 14% ten opzichte van het 4^e kwartaal 2011 en een toename van 38% ten opzichte van de gemiddelde looptijd in de jaren 2009 t/m 2011.
- In 5 van de 12 gemeenten was er in het 1^e kwartaal sprake van een aanzienlijke toename van de doorlooptijd. In de gemeenten Bedum, Haren, Leek, Slochteren, Ten Boer en Winsum nam de doorlooptijd af in het 1^e kwartaal.
- Woningen in Slochteren werden ook in het 1^e kwartaal van dit jaar het snelst verkocht, namelijk gemiddeld binnen 64 dagen. De gemeente Bedum had, ondanks de lichte afname, ook in het 1^e kwartaal met 319 dagen de langste doorlooptijd.
- In de gemeenten Leek, Noordenveld, Ten Boer, Winsum en Zuidhorn was de gemiddelde doorlooptijd in 2011 langer dan in 2010.

2.3. SOCIALE HUURSECTOR

De marktsituatie in de sociale huursector in de regio Groningen - Assen wordt in beeld gebracht op basis van gegevens die op verzoek van de regio door de woningcorporaties worden aangeleverd¹⁸. Voor de vraagzijde wordt als indicator het aantal nieuwe inschrijvingen per kwartaal gehanteerd. De aanbodzijde wordt in beeld gebracht via mutatiegegevens (nieuwe verhuringen).

In de vorige kwartaalrapportage zijn voorlopige voorraadcijfers gepubliceerd omdat de gegevens van de stad Groningse corporaties nog niet waren aangeleverd. Dat is inmiddels gebeurd, zodat in deze rapportage het volledige overzicht van de voorraad sociale huurwoningen per 1/1/2012 wordt gegeven.

De woningcorporaties die gegevens voor deze monitor hebben geleverd beheren per 1/1/2012 gezamenlijk circa 60.600 sociale huurwoningen in het regiovisiegebied¹⁹. Verreweg het grootste deel (58%) van die voorraad staat in de gemeente Groningen.

Tabel 10: Woningvoorraad sociale huur

gemeente	aantal woningen					regionaal aandeel in procenten			
	1-1-2009	1-1-2010	1-1-2011	mutatie 2011	1-1-2012	1-1-2009	1-1-2010	1-1-2011	1-1-2012
Assen	7.939	7.931	7.885	89	7.974	13,1%	13,1%	13,0%	13,2%
Bedum	932	968	1.013	14	1.027	1,5%	1,6%	1,7%	1,7%
Groningen*	34.523	34.733	35.129	-281	34.848	57,1%	57,6%	57,8%	57,5%
Haren	1.000	989	986	-10	976	1,7%	1,6%	1,6%	1,6%
Hoogezand-Sappemeer	5.426	5.217	5.148	-5	5.143	9,0%	8,6%	8,5%	8,5%
Leek	1.539	1.519	1.509	0	1.509	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Noordenveld	2.663	2.635	2.585	-2	2.583	4,4%	4,4%	4,3%	4,3%
Slochteren	1.219	1.212	1.225	-10	1.215	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Ten Boer	398	398	396	26	422	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
Tynaarlo	2.142	2.106	2.125	-54	2.071	3,5%	3,5%	3,5%	3,4%
Winsum	1.391	1.391	1.389	-14	1.375	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%
Zuidhorn	1.292	1.238	1.433	19	1.452	2,1%	2,1%	2,4%	2,4%
Totaal RGA	60.464	60.337	60.823	-228	60.595	100%	100%	100%	100%

De mutaties 2011 in bovenstaande tabel zijn de resultante van nieuwbouw, verkoop en sloop van huurwoningen. De totale voorraad in de regio nam in 2011 per saldo met 228 af (-0,4%).

In zeven van de twaalf regiogemeenten nam de voorraad sociale huurwoningen in 2011 per saldo af. In absolute zin was de afname het grootst in de gemeente Groningen (-281/-0,8%), maar in de gemeente Tynaarlo was de afname relatief gezien het grootst (-54/-2,5%).

In vier gemeenten (Assen, Bedum, Slochteren en Ten Boer) was juist sprake van een toename van het aantal sociale huurwoningen. De grootste toename vond plaats in de gemeente Assen (+89/+1,1%). In Ten Boer was de toename relatief gezien het grootst (+26/+6,6%).

¹⁸ Het betreft de corporaties Wold & Waard, Stichting Woningbouw Slochteren, Talma, Stichting Eelder Woningbouw, Wierden en Borgen, Woonborg, Actium, Lefier, Patrimonium, Huismeesters, Nijestee en Woonstade.

¹⁹ Landelijk opererende corporaties en corporaties met een beperkt bezit in het gebied zijn buiten beschouwing gelaten.

2.3.1. De vraag

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

Het aantal nieuwe inschrijvingen werd tot nu toe door enkele corporaties (Actium en Woonborg) niet per gemeente aangeleverd. Het aantal nieuwe inschrijvingen van deze corporaties had betrekking op het gehele werkgebied en worden tot 2012 in onderstaande tabel weergegeven onder 'niet gespecificeerde gemeenten'. Met ingang van het 1^e kwartaal 2012 leveren genoemde corporaties de gegevens wel per gemeente. Het betreft de gemeenten Assen, Haren, Noordenveld en Tynaarlo (gedeeltelijk).

gemeente	2011 1e kwartaal	2011 2e kwartaal	2011 3e kwartaal	2011 4e kwartaal	2012 1e kwartaal	Q1-2012 t.o.v. Q4-2011		Q1-2012 t.o.v. Q1-2011		Q1 t.o.v. Qgem 2009-2011	
Assen					513						
Bedum	84	48	54	61	74	13	21%	-10	-12%	11	17%
Groningen	3.955	3.232	3.331	3.027	3.947	920	30%	-8	0%	498	14%
Haren					0						
Hoogezand-Sappemeer	375	339	330	270	386	116	43%	11	3%	33	9%
Leek	124	98	88	107	130	23	21%	6	5%	23	22%
Noordenveld					107						
Slochteren	60	50	56	64	67	3	5%	7	12%	8	14%
Ten Boer	26	18	18	24	26	2	8%	0	0%	4	17%
Tynaarlo	73	42	57	59	151	92	156%	78	107%	90	146%
Winsum	57	43	31	184	67	-117	-64%	10	18%	-3	-4%
Zuidhorn	69	62	68	61	62	1	2%	-7	-10%	-6	-8%
Niet gespecificeerde gemeenten	1.208	765	864	996							
Totaal RGA	6.031	4.697	4.897	4.853	5.530	677	14%	-501	-8%	328	6%
index	107%	83%	87%	86%	98%						

- In het 1^e kwartaal 2012 schreven zich bij de woningcorporaties in de regio 5.530 mensen in voor een sociale huurwoning, 677 (+14%) meer dan in het vorige kwartaal en 501 minder (-8%) dan in 1^e kwartaal vorig jaar. Het aantal inschrijvingen was groter dan gemiddeld de afgelopen jaren.
- Met name in de gemeenten Groningen, Hoogezand-Sappemeer en Tynaarlo was sprake van een aanzienlijke toename van het aantal nieuwe inschrijvingen.
- In de gemeente Winsum was sprake van een aanzienlijke afname ten opzichte van het vorige kwartaal. Daarbij moet worden aangetekend dat er in het 4^e kwartaal een extreme groot aantal nieuwe inschrijvingen werd geregistreerd.
- Het aantal nieuwe inschrijvingen is in het eerste kwartaal van het jaar traditioneel hoger dan in andere kwartalen. Alleen in de gemeenten Winsum en Zuidhorn was het aantal nieuwe inschrijvingen lager dan gemiddeld.

2.3.2. Aanbod (nieuwe verhuringen)

In onderstaande tabel zijn de mutatie-percentages²⁰ per gemeente weergegeven. Ze geven het aantal nieuwe verhuringen weer uitgedrukt in een percentage van de beschikbare voorraad huurwoningen. Mutatiepercentages geven een beeld van de ontwikkeling van het aanbod 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 12: Mutatiepercentages											
gemeente	2011 1e kwartaal	2011 2e kwartaal	2011 3e kwartaal	2011 4e kwartaal	2012 1e kwartaal	Q1-2012 t.o.v. Q4-2011		Q1-2012 t.o.v. Q1-2011		Q1 t.o.v. Qgem 2009-2011	
Assen	10,1%	9,9%	9,4%	8,9%	11,7%	2,8%	31%	1,6%	16%	2,3%	24%
Bedum	9,1%	10,3%	8,3%	11,8%	10,3%	-1,6%	-13%	1,2%	13%	1,3%	15%
Groningen	8,2%	11,4%	9,0%	8,0%	8,7%	0,6%	8%	0,5%	6%	-0,1%	-2%
Haren	7,7%	7,7%	8,9%	0,0%	6,1%	6,1%		-1,6%	-21%	-1,6%	-21%
Hoogezand-Sappemeer	7,9%	7,8%	9,4%	6,3%	7,4%	1,1%	17%	-0,5%	-7%	-2,2%	-23%
Leek	4,5%	10,1%	12,5%	4,5%	5,0%	0,5%	12%	0,5%	12%	-1,7%	-25%
Noordenveld	6,8%	14,2%	6,2%	6,8%	3,9%	-2,9%	-43%	-2,9%	-43%	-2,9%	-43%
Slochteren	9,1%	9,8%	6,9%	12,4%	11,1%	-1,3%	-11%	2,0%	21%	2,1%	24%
Ten Boer	6,1%	10,1%	18,2%	15,2%	10,1%	-5,1%	-33%	4,0%	67%	1,2%	14%
Tynaarlo	6,0%	7,2%	6,6%	9,2%	6,4%	-2,8%	-31%	0,4%	6%	-0,7%	-10%
Winsum	7,5%	8,4%	8,1%	7,5%	9,8%	2,3%	31%	2,3%	31%	0,4%	4%
Zuidhorn	7,8%	8,7%	17,9%	9,2%	9,5%	0,3%	3%	1,7%	21%	-1,2%	-11%
Totaal RGA	8,2%	10,6%	9,1%	8,0%	8,7%	0,7%	9%	0,5%	6%	-0,1%	-2%

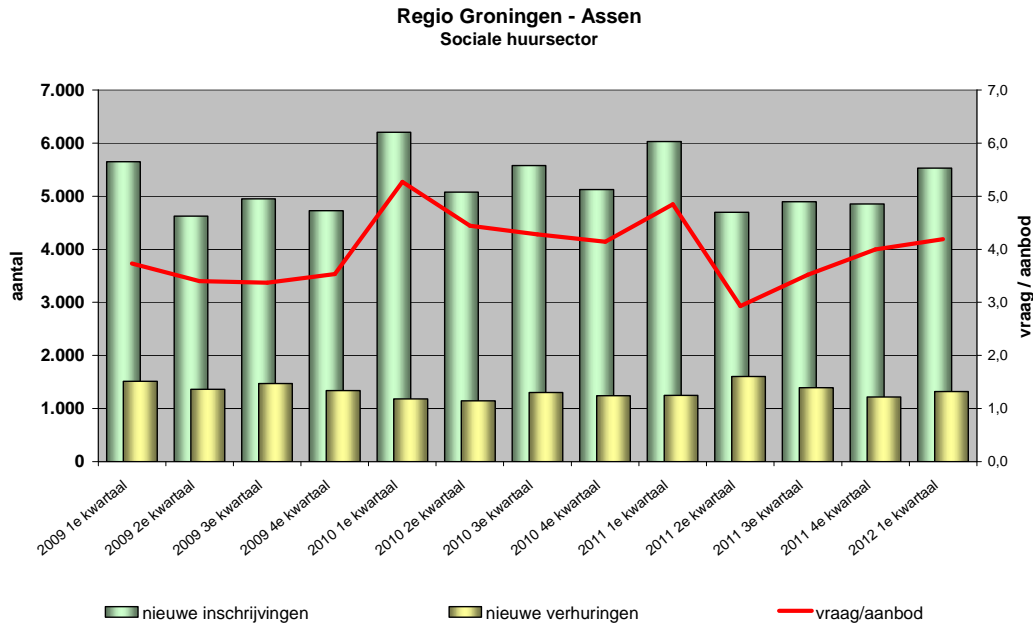
- In de afgelopen drie jaar werden in de regio per kwartaal gemiddeld 1.333 nieuwe verhuringen geregistreerd en een gemiddeld mutatiepercentage van 8,8% (2009: 9,4% - 2010: 8,1% - 2011: 9,0%).
- In het 1^e kwartaal vonden 1.319 nieuwe verhuringen plaats, 105 meer dan in het voorgaande kwartaal (+9%). Daarmee lag het aantal mutaties in het 1^e kwartaal iets onder het gemiddelde van de afgelopen drie jaar.
- Het mutatiepercentage kwam daarmee in het 1^e kwartaal uit op 8,7%. Dat is 9% meer dan in het 4^e kwartaal vorig jaar en een fractie onder het gemiddeld mutatiepercentage in de afgelopen drie jaar.
- Het laagste mutatiepercentage werd in het afgelopen kwartaal gemeten in de gemeente Noordenveld (3,9%), het hoogste in de gemeente Assen (11,7%). Het hoge mutatiepercentage in Assen houdt verband met de verhuur van een nieuw complex met 65 huurappartementen in het centrum.



²⁰ Aantal nieuwe verhuringen / de omvang van de voorraad

2.3.3. Vraag / aanbod

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



De druk op de sociale huursector liep de afgelopen drie kwartalen gestaag op na de forse afname in het 1^e kwartaal 2011. De toenemende druk was tot begin 2012 het gevolg van een afnemende aantal mutaties bij een ongeveer gelijkblijvend aantal nieuwe verhueringen.

De druk nam in het 1^e kwartaal van dit jaar iets toe van 4,0 naar 4,2 als resultante van de stevige toename van het aantal nieuwe inschrijvingen en beperkte toename van het aantal mutaties.

Tabel 13: Spanningsindicatie

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	2011 4e kwartaal	2012 1e kwartaal
Assen													2,2
Bedum	4,1	2,7	2,1	2,7	4,3	6,2	3,4	2,7	3,7	1,8	2,6	2,0	2,8
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	5,2
Haren													0,0
Hoogezand-Sappemeer	1,9	2,0	2,5	2,6	3,9	4,9	2,5	2,8	3,7	3,4	2,7	3,3	4,1
Leek	4,2	8,2	2,6	4,4	3,2	5,0	17,5	4,2	7,3	2,6	1,9	6,3	6,8
Noordenveld													4,3
Slochteren	1,9	1,5	2,2	3,3	2,3	2,1	2,8	2,6	2,1	1,7	2,7	1,7	2,0
Ten Boer	3,2	3,3	2,1	2,0	2,8	6,8	3,2	4,8	4,3	1,8	1,0	1,6	2,6
Tynaarlo													4,4
Winsum	1,3	2,0	3,6	1,5	2,0	1,5	2,2	1,8	2,2	1,5	1,1	7,1	2,0
Zuidhorn	2,2	2,5	2,4	5,6	1,9	0,8	2,4	2,6	2,5	2,0	1,1	1,8	1,8
Niet gespecificeerde gemeenten	3,3	2,5	2,5	2,6	5,5	4,4	4,5	4,6	4,4	2,3	3,3	3,9	
Totaal RGA	3,7	3,4	3,4	3,5	5,3	4,4	4,3	4,1	4,8	2,9	3,5	4,0	4,2

De druk op de huursector was in het 1^e kwartaal het grootst in Leek (6,8) en het laagst in Haren en Slochteren (2,0). In de gemeenten Groningen, Hoogezand-Sappemeer, Leek, Noordenveld en Tynaarlo was sprake van een grotere druk dan gemiddeld in de regio.

