

KWARTAALRAPPORTAGE 2-2010

WONINGBOUW- EN WONINGMARKTMONITOR

september 2010



Regio Groningen-Assen 2030
nationaal stedelijk netwerk

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding.....	2
1.	Woningbouwmonitor	3
1.1.	Verleende Bouwvergunningen	3
1.2.	De pijplijn.....	6
1.3.	Woningproductie	8
1.4.	Nieuwbouwplanning	10
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.....	17
2.4.	Sociale huursector	21
2.4.1.	Vraag (nieuwe ingeschreven woningzoekenden)	22
2.4.2.	Aanbod (mutaties)	22
2.4.3.	Vraag / aanbod.....	23
3.	Resume.....	24

1. 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 woningen¹ 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. Tot nu toe werd de regionale nieuwbouwplanning via een halfjaarlijkse monitor bijgehouden door bureau Middelkoop. Deze monitor was met name gericht op de voortgang en vooral kwantitatief van aard. 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 per kwartaal een korte en jaarlijks een uitgebreide rapportage uit te brengen met relevante 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 monitor nieuwe stijl en woonwensenonderzoek’ 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 (voorheen de ‘Middelkoop monitor’) wordt twee keer per jaar geïnventariseerd voor de stand van zaken per 1 januari en per 1 juli. In voorliggende rapportage is de stand van zaken per 1 juli 2010 weergegeven.

¹ Bruto woningbouwopgave, inclusief vervangende nieuwbouw vanwege herstructurering

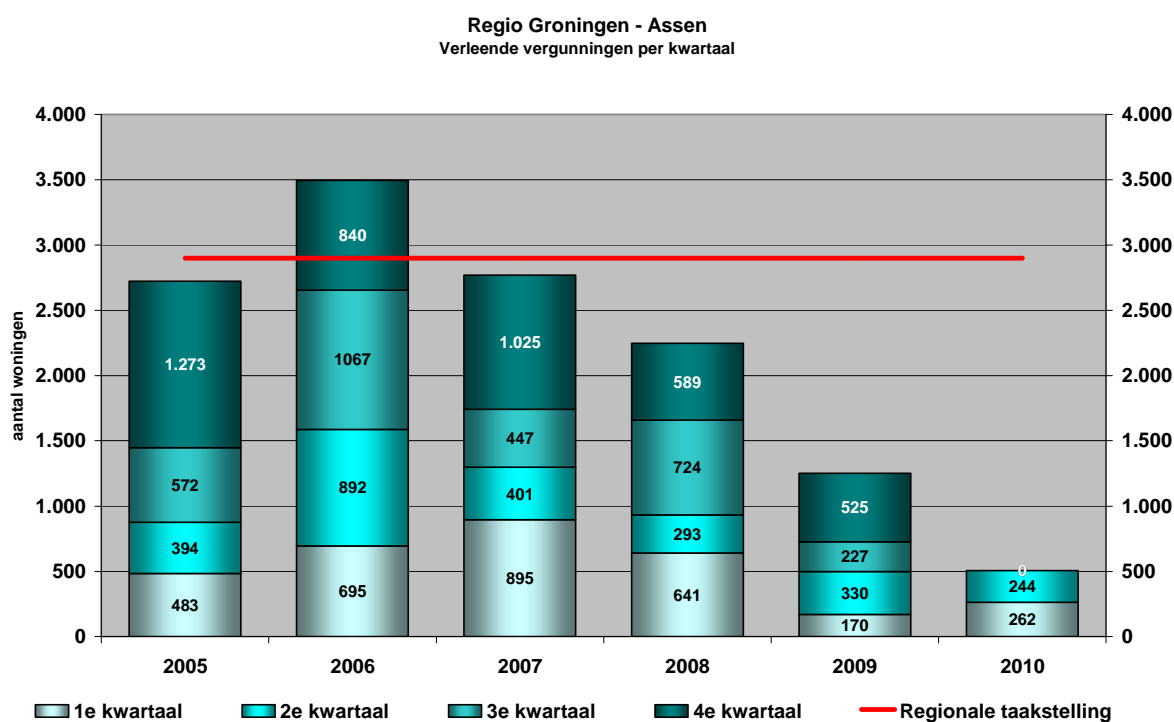
1. WONINGBOUWMONITOR

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 anderszins² (W055 / elk kwartaal).

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 taakstelling³ weergegeven. We zien het volgende:



- Sinds 2007 is er sprake van een afnemend aantal woningen waarvoor vergunning wordt verleend.
- In 2009 werd in de regio voor 'slechts' 1.252 woningen vergunning verleend en dat lag ruim onder het benodigde niveau voor de regionale taakstelling (2.900 woningen).
- Na 3 magere kwartalen stak het 4^e kwartaal 2009 positief af met een toename in de vergunningverlening (525 woningen).
- In het 1^e kwartaal van dit jaar werd voor 262 woningen vergunning verleend, 140 huur en 122 koop. Dat is nog steeds beduidend minder dan het meerjarig kwartaalgemiddelde van 624 woningen, maar meer dan het eerste kwartaal 2009 (170 woningen).
- In het 2e kwartaal werd voor 244 woningen vergunning verleend, 22 huur en 222 koop. Ook dat ligt nog ver onder het meerjarig kwartaalgemiddelde en was bovendien minder dan in het 2e kwartaal 2009 (330).

² Toevoeging anderszins: nieuwe woonruimte door verbouw of splitsing

³ 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.

- Daarmee ligt de vergunningverlening in het 1e halfjaar 2010 (506 woningen) zo'n 9% onder het niveau van het 1e halfjaar 2009 (557 woningen) en 47% onder het 1^e halfjaarsgemiddelde van de afgelopen 5 jaar (950 woningen).

In tabel 1 is de vergunningverlening over de afgelopen 6 kwartalen per gemeente weergegeven. In de afgelopen 5 jaar (2005 t/m 2009) werd per kwartaal gemiddeld voor 624 woningen vergunning verleend. Dit kwartaalgemiddelde is in tabel 1 als referentiekader opgenomen.

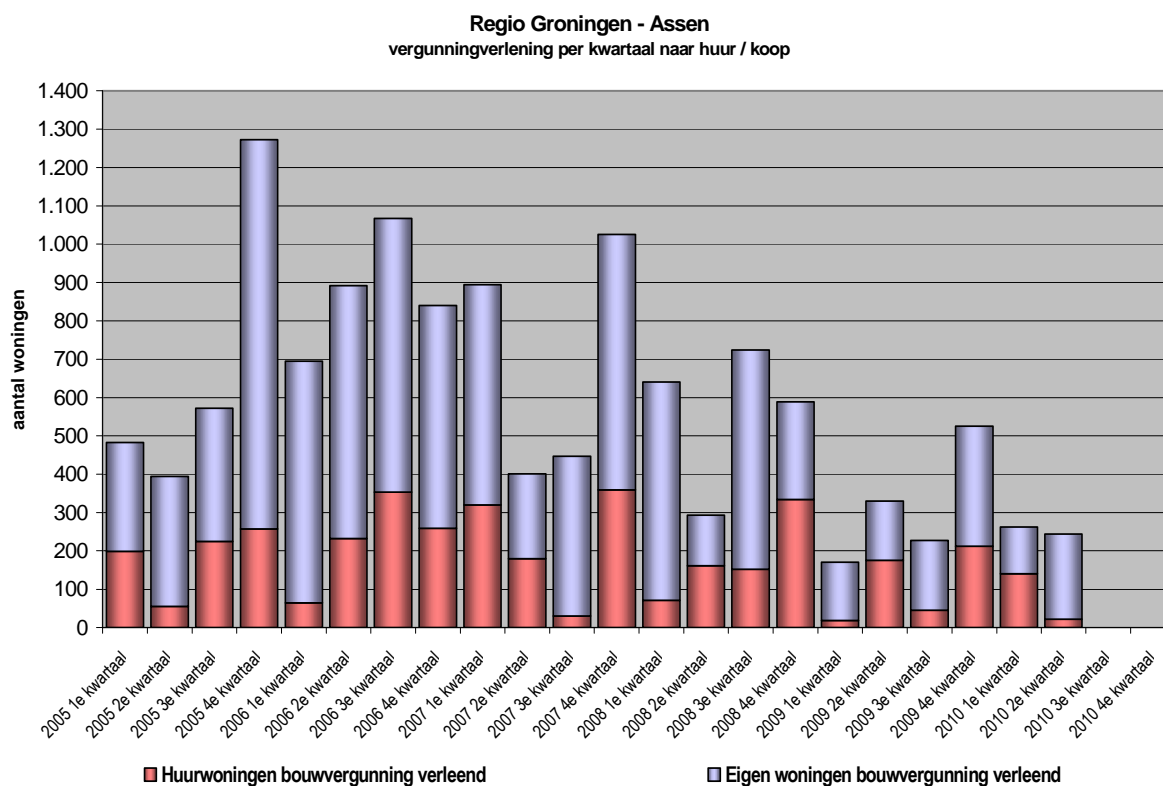
- In de meeste gemeenten lag het aantal woningen waarvoor in het 1^e en het 2^e kwartaal 2010 vergunning werd verleend ver onder het kwartaalgemiddelde.
- Een aantal gemeenten kwamen in de eerste helft van 2010 in de buurt of soms boven van het kwartaalgemiddelde: Bedum, Groningen en Noordenveld.
- In Assen⁴, Haren, Hoogezand Sappemeer, Noordenveld, Slochteren, Ten Boer en Tynaarlo werden niet of nauwelijks vergunningen voor woningbouw verleend.

Tabel 1: Vergunningverlening in aantal woningen

	kwartaal-gemiddelde '05tm'09	2009 1e kwartaal	2009 2e kwartaal	2009 3e kwartaal	2009 4e kwartaal	2010 1e kwartaal	2010 2e kwartaal	2e kwartaal '10 in %-en van het kwart.gem. '05tm'09
Assen	128	0	0	80	0	0	0	0%
Bedum	14	0	0	0	105	0	44	314%
Groningen	276	115	189	83	248	220	141	51%
Haren	8	5	0	0	2	0	0	0%
Hoogezand-Sappemeer	50	2	25	13	57	3	0	0%
Leek	27	4	0	5	7	23	0	0%
Noordenveld	19	3	66	4	41	0	43	225%
Slochteren	26	15	3	3	3	2	2	8%
Ten Boer	10	1	20	0	2	0	2	19%
Tynaarlo	31	8	21	6	24	6	0	0%
Winsum	13	1	3	15	0	3	9	67%
Zuidhorn	21	16	3	18	36	5	3	14%
Totaal RGA	624	170	330	227	525	262	244	39%

⁴ Assen heeft een achterstand bij de CBS-meldingen verleende vergunningen in 2009 zijn 80 woningen gemeld, maar in werkelijkheid is voor 222 woningen vergunning verleend! In het 1^e kwartaal 2010 werd voor 70 en in het 2^e kwartaal voor 17 woningen vergunning verleend.

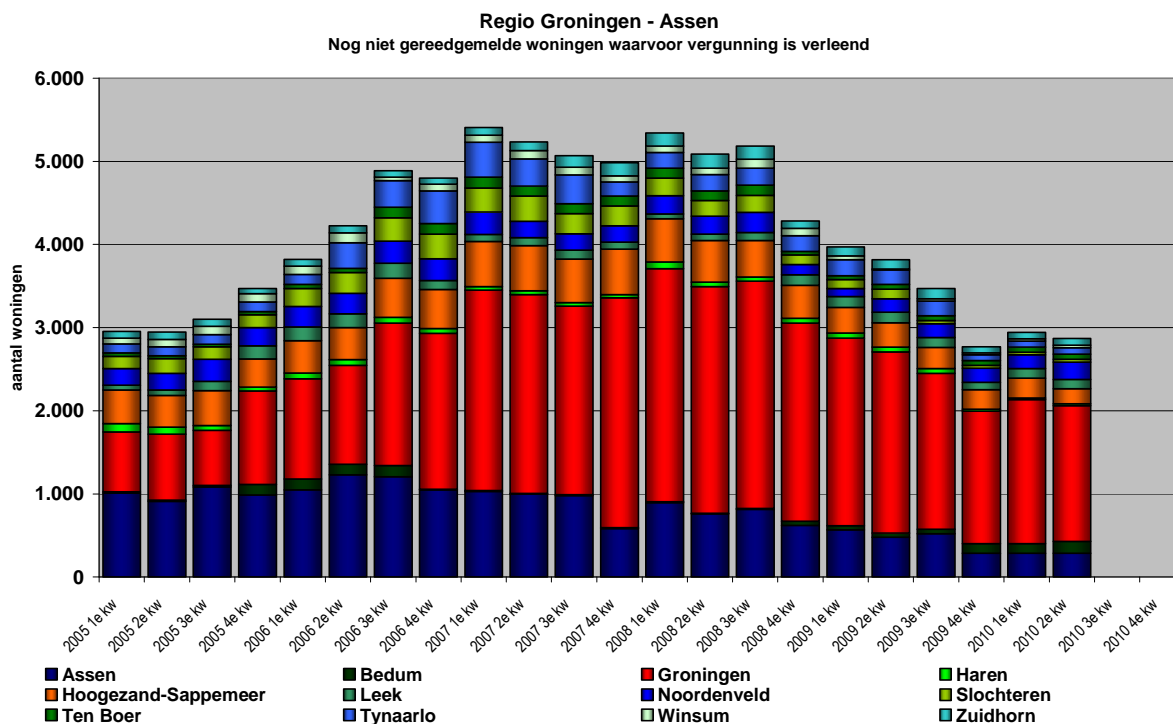
In onderstaande grafiek is tot slot de vergunningverlening per kwartaal voor huur- en koopwoningen weergegeven.



- Gemiddeld werden in de regio in de periode 2005 t/m 2009 per kwartaal vergunning verleend voor 185 huur- en 439 koopwoningen.
- In het 1e kwartaal 2010 werd voor 140 huur- en 122 koopwoningen vergunning verleend. Dat ligt respectievelijk 24% en 72% onder het kwartaalgemiddelde van de afgelopen 5 jaar.
- In het 2e kwartaal 2010 werd voor 244 woningen vergunning verleend, 22 huur en 222 koop. Dat ligt respectievelijk 88% en 49% onder het kwartaalgemiddelde van de afgelopen 5 jaar.

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.



- Per 1 april 2010 zaten in de regio 2.944 woningen in de pijplijn, ongeveer een jaarproductie volgens de vigerende afspraken.
- Het aantal woningen in de pijplijn nam in het eerste kwartaal met 174 (+6%) toe.
- In het tweede kwartaal nam het aantal woningen in de pijplijn iets af (-3%) als gevolg van enerzijds vergunningverlening (+244 woningen) en gereedmelding (- 311 woningen) in het 2e kwartaal.

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 2005 t/m 2009.

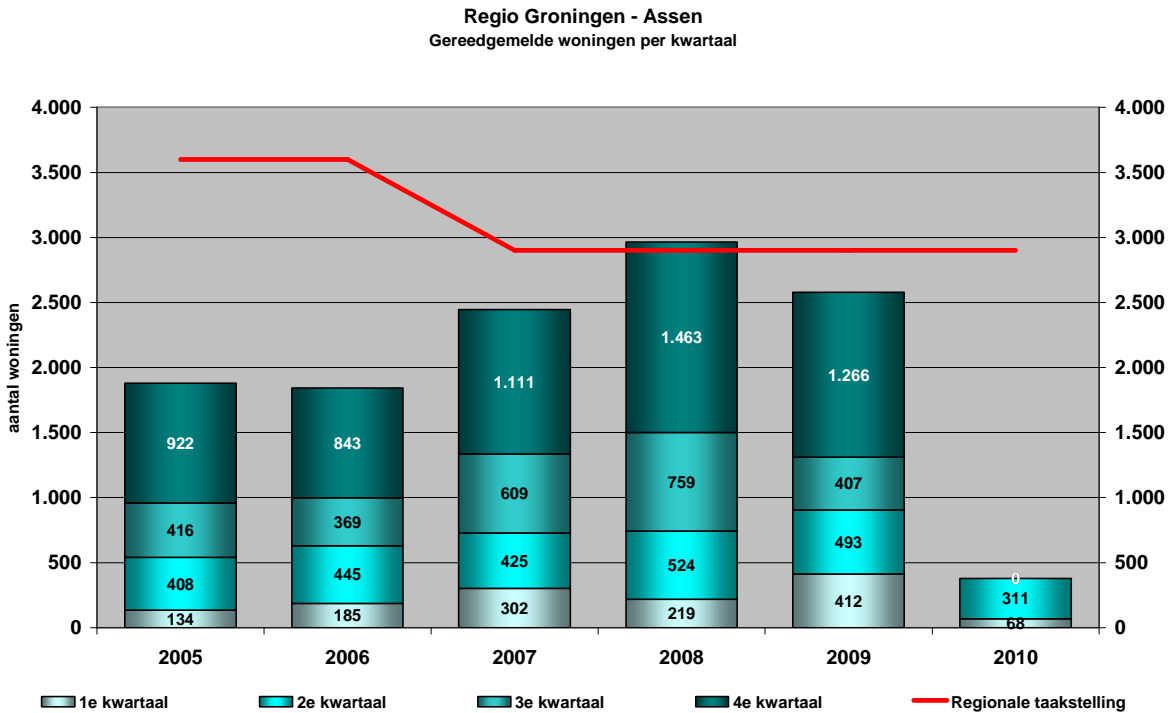
Tabel 2: Aantal woningen in de 'pijplijn'									
	kwartaal gemiddelde '05-'09	2009				2010			
		2009 1e kw	2009 2e kw	2009 3e kw	2009 4e kw	2010 1e kw	2010 2e kw	2e kwart. in %-en van het vorige kwartaal	2e kwart. in % en van het kwart.gem. '05'09
Assen	852	566	478	521	283	283	283	100%	33%
Bedum	48	51	51	51	116	116	146	126%	304%
Groningen	1.884	2.257	2.179	1.879	1.596	1.735	1.631	94%	87%
Haren	59	61	57	57	23	21	21	100%	36%
Hoogezand-Sappemeer	418	306	291	253	235	238	184	77%	44%
Leek	110	130	130	120	89	112	112	100%	101%
Noordenveld	208	100	162	163	168	167	207	124%	100%
Slochteren	188	109	112	39	34	33	35	106%	19%
Ten Boer	81	42	59	58	60	60	62	103%	77%
Tynaarlo	213	196	174	180	70	76	76	100%	36%
Winsum	75	45	14	24	21	23	30	130%	40%
Zuidhorn	106	105	108	125	75	80	83	104%	78%
Regiototaal	4.241	3.968	3.815	3.470	2.770	2.944	2.870	97%	68%

- In de gemeenten Bedum, Noordenveld en Winsum nam het aantal woningen in de pijplijn in het 2^e kwartaal duidelijk toe. In de overige gemeenten bleef het bouwvolume in de pijplijn nagenoeg gelijk of nam af.
- De vulling van de pijplijn in de regio lag op 1 juli 2010 32% onder het kwartaalgemiddelde 2005 t/m 2009.
- In de gemeente Bedum zitten momenteel veel meer woningen dan gebruikelijk in de pijplijn.
- Groningen, Leek en Noordenveld hebben momenteel nagenoeg het gebruikelijke aantal woningen in de pijplijn zitten. De andere gemeenten hebben in meer of mindere mate duidelijk minder woningen in de pijplijn dan gebruikelijk⁵.

⁵ Ook hier is het beeld voor Assen vertekend door een achterstand in de melding van vergunningen aan het CBS.

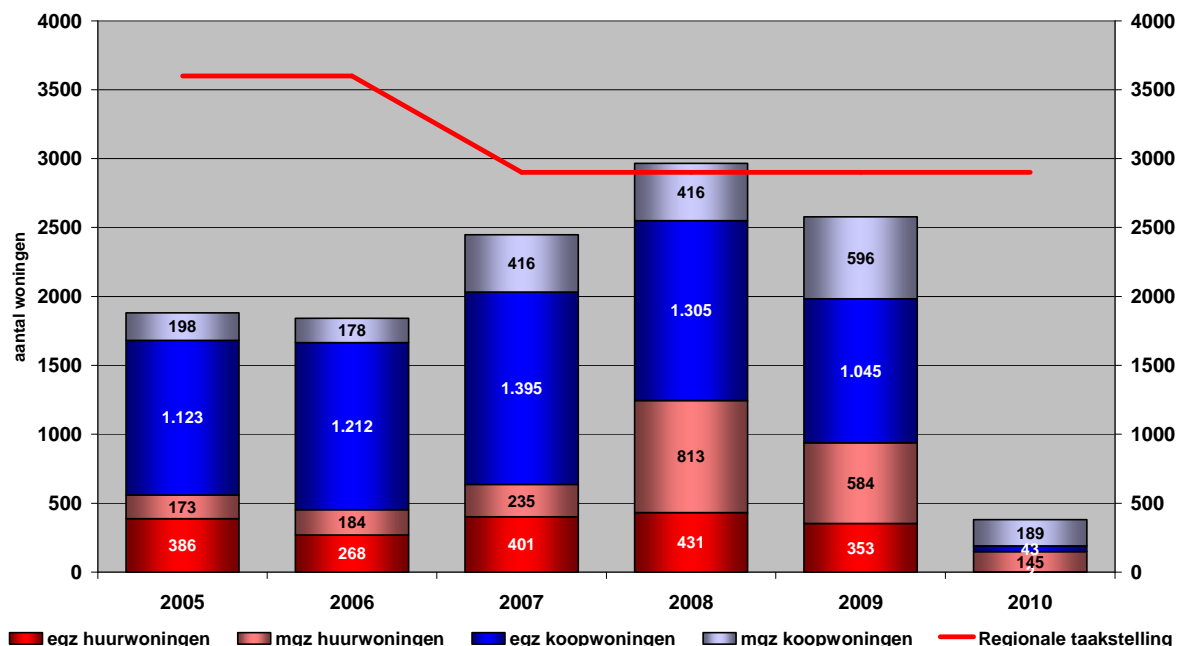
1.3. WONINGPRODUCTIE

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 het 1e kwartaal 2010 werden in de regio slechts 68 woningen gereed gemeld bij het CBS. Het betrof 16 huur- en 52 koopwoningen.
- In het 2^e kwartaal werden 311 woningen gereedgemeld, 2 eengezins huur, 129 meergezins huur (appartementen), 35 eengezins koop en 145 meergezins koopwoningen. Dat is duidelijk beter dan het 1e kwartaal van dit jaar, maar minder (- 37%) dan in het 2e kwartaal 2009, toen er in de regio nog 493 woningen werden opgeleverd.
- In het eerste halfjaar 2010 werden 379 woningen opgeleverd. Dat is 47% minder dan het gemiddelde productieniveau in het 1e halfjaar van de afgelopen 5 jaar (710 woningen).
- De woningproductie voor de komende jaren zal gezien het geslonken bouwvolume in de pijplijn en de verminderde vergunningverlening beduidend lager zijn dan gebruikelijk.

Regio Groningen - Assen
Gereedgemelde woningen naar type en financiering



In tabel 3 is voor alle regiogemeenten de woningproductie in de afgelopen 6 kwartalen vermeldt. Als referentiekader is bovendien de gemiddelde kwartaalproductie in de afgelopen 5 jaar (2005 t/m 2009) weergegeven.

Tabel 3: Woningproductie in aantal woningen

	kwartaal gemiddelde '05t/m'09	2009 1e kwartaal	2009 2e kwartaal	2009 3e kwartaal	2009 4e kwartaal	2010 1e kwartaal	2010 2e kwartaal	2e kw. 2010 in %-en van het kwart.gem. '05t/m'09
Assen	158	40	86	37	242	0	0	0%
Bedum	9	0	0	0	40	0	14	155%
Groningen	215	215	290	202	570	61	238	111%
Haren	9	2	0	0	36	2	0	0%
Hoogezand-Sappemeer	50	94	40	51	75	0	54	108%
Leek	26	0	0	15	38	0	0	0%
Noordenveld	18	6	4	3	35	1	3	17%
Slochteren	30	0	0	92	8	3	0	0%
Ten Boer	9	2	3	1	0	0	0	0%
Tynaarlo	29	0	43	0	134	0	0	0%
Winsum	14	53	27	5	2	1	2	14%
Zuidhorn	20	0	0	1	86	0	0	0%
Totaal RGA	586	412	493	407	1.266	68	311	53%

- De regionale woningproductie in het 1^e en 2^e kwartaal werd nagenoeg geheel door de gemeente Groningen gerealiseerd.
- Het aantal gereedmeldingen in het 1^e kwartaal lag voor alle regiogemeenten ver onder het kwartaalgemiddelde.
- In het 2^e kwartaal lag de woningproductie in de regio 47% onder het kwartaalgemiddelde, maar in de gemeenten Bedum, Groningen en Hoogezand – Sappemeer juist boven het kwartaalgemiddelde.

1.4. NIEUWBOUWPLANNING

In dit hoofdstuk wordt op basis van nieuwbouwplanningen van de regiogemeenten inzicht gegeven in de restcapaciteit in de woningbouwplannen. Deze gegevens worden eens per halfjaar verzameld, te weten de stand per 1 januari en per 1 juli. Voor de stand per 1 juli zijn de gegevens verzameld door middel van een vernieuwd format.

Tabel 4 geeft inzicht in de restcapaciteit van regiogemeenten, zowel in nieuwe uitleggebieden (uitbreiding) als in bestaand bebouwd gebied. Bovendien wordt inzichtelijk gemaakt hoeveel woningen zich in welke ontwikkelingsfase bevinden. In het nieuwe format worden 6 fasen onderscheiden:

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

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

Tabel 4: Plancapaciteit in plannen naar ontwikkelingsfase									
Stand per 1/7/2010	nieuwe uitleg	bestaand bebouwd gebied	Totale restcapaciteit in plannen	1: Potentieel plan: bijvoorbeeld genoemd in structuurvisie	2: Voorbereidings- besluit is genomen / bestemmingsplan in voorbereiding	3: Vastgesteld globaal bestemmingsplan met uitwerkingsbevoegdheid	4: Vastgesteld bestemmingsplan (gedetailleerd) / uitwerkingsplan; bouwvergunning kan worden verleend	5: Bouwvergunning is verleend	6: Bouw is gestart / woningen zijn in aanbouw
Assen	3.079	1.834	4.913	621	1.330	1.331	914	133	584
Bedum	559	308	867	450	0	0	275	38	104
Groningen	12.428	7.480	19.908	6048	900	5365	5403	501	1691
Haren	829	534	1.363	846	206	14	167	8	122
Hoogezand-Sappemeer	1.631	988	2.619	1273	811	139	310	24	62
Leek	2.044	794	2.838	1589	102	125	869	107	46
Noordenveld*	1.986	985	2.971	2.069	92	19	467	194	130
Slochteren	379	93	472	187	176	0	70	0	0
Ten Boer	461	192	653	579	0	8	0	66	0
Tynaarlo	2.123	593	2.716	1.365	36	0	1.199	24	92
Winsum	341	193	534	71	71	265	62	65	0
Zuidhorn	959	277	1.236	758	280	0	8	54	136
Totaal RGA	26.819	14.271	41.090	15.856	4.004	7.266	9.744	1.214	2.967
in %-en	65%	35%	100%	39%	10%	18%	24%	3%	7%

- De regiogemeenten hebben momenteel voor ruim 41.000 woningen⁶ aan plannen in de planning. Dat is in theorie genoeg voor 14 jaar productie op het niveau van de regionale taakstelling (2.900 woningen per jaar). Ten opzichte van de inventarisatie per 1 januari is de restcapaciteit iets toegenomen (+134 woningen);
- Het grootste deel van de plancapaciteit is gepland in nieuwe uitleggebieden (65%);
- De meeste capaciteit zit nog in potentiële plannen (15.856 woningen / 39%). 66% van de totale capaciteit zit in 'zachte plannen';
- Volgens de gemeentelijke opgaven is voor 1.214 woningen de vergunning verleend en zijn er 2.967 woningen in aanbouw. Dat betekent dat er per 1 juli bijna 4.200 woningen in de 'pijplijn' zouden moeten zitten. Dat is zo'n 1.200 woningen meer dan de CBS-cijfers (per 1 april). Mogelijke

⁶ Inclusief plannen voor de lange termijn (na 2020) zoals Meerstad bij Groningen.

verklaring voor dit verschil is dat nog niet alle verleende bouwvergunningen zijn gemeld aan het CBS, zoals bijvoorbeeld in Assen het geval is.

In het nieuwe format is op een andere manier gevraagd naar de planning van oplevering van woningen zodat eenvoudiger zicht kan worden verkregen op de te verwachten woningproductie in de regio. Deze informatie is in tabel 5 weergegeven.

Tabel 5: Planning oplevering							
Stand per 1/7/2010	Totale restcapaciteit in plannen	Gepland jaar van oplevering					
		2010	2011	2012	2013	2014	2015 of later
Assen	4.913	210	454	972	739	649	1.889
Bedum	867	83	96	201	207	0	280
Groningen	19.908	1131	1689	2066	1975	1281	11766
Haren	1.363	115	45	220	222	413	348
Hoogezand-Sappemeer	2.619	11	236	558	359	380	1075
Leek	2.838	46	94	232	85	38	2343
Noordenveld*	2.971	87	143	292	102	109	2.238
Slochteren	472	0	3	135	26	0	187
Ten Boer	653	33	36	66	31	46	441
Tynaarlo	2.716	50	83	209	325	333	1.716
Winsum	534	5	28	86	86	76	253
Zuidhorn	1.236	106	76	223	100	169	562
Totaal RGA	41.090	1.877	2.983	5.260	4.257	3.494	23.098
in %-en	100%	5%	7%	13%	10%	9%	56%

- voor 2010 wordt een regionale woningproductie van bijna 1.900 woningen voorzien.
- Voor 2012 en 2013 wordt een relatief hoge woningproductie verwacht. Dit verschijnsel wordt ook wel de 'boeggolf' aan plannen genoemd.

Tabel 6 geeft de kwalitatieve samenstelling van de plancapaciteit van gemeentelijke plannen. In het vernieuwde format is op een andere manier naar de kwalitatieve aspecten van plannen gevraagd. In het oude format was de relatie woningtype en prijsklasse niet te leggen. Dat kan nu op basis van het nieuwe format wel.

De kwalitatieve aspecten zijn overigens niet door alle gemeenten voor alle plannen opgegeven⁷. Met name voor plannen die verder in de tijd liggen is vaak wel globaal de totale potentiële capaciteit bekend, maar nog niet welke woningtypen in welke prijsklassen worden gerealiseerd.

Stand per 1/7/2010	restcapaciteit in plannen	Aantal vrije kavels	in % van de plancapaciteit	Huur				Koop											
				eengezins		appartement		appartement			rijwoning			2 ¹ -kap			vrijstaand		
				sociaal	overig	sociaal	overig	goedkoop	middelduur	duur	goedkoop	middelduur	duur	goedkoop	middelduur	duur	goedkoop	middelduur	duur
Assen	4.913	387	8%	389	116	894	33	22	462	82	234	870	0	0	1.096	26	0	0	689
Bedum	867	50	6%	73	0	75	0	0	91	0	45	60	0	8	183	0	0	0	52
Groningen	19.908	1.181	6%	154	6	1.188	150	228	1.310	3.022	154	1.962	11.676	0	20	0	0	0	38
Haren	1.363	515	38%	181	0	35	169	13	42	174	13	9	0	0	156	74	0	0	515
Hoogezand-Sappemeer	2.619	354	14%	125	150	207	212	0	240	392	0	110	121	0	510	75	7	251	219
Leek	2.838	0	0%	455	24	0	45	7	129	69	198	300	7	0	488	62	0	0	1.054
Noordenveld	2.971	166	6%	136	0	251	33	0	118	0	48	32	0	0	248	0	0	0	162
Slotchteren	472	29	6%	0	0	58	0	0	0	0	0	0	0	0	14	0	0	92	0
Ten Boer	663	16	2%	156	0	0	0	0	76	0	0	0	0	0	30	0	0	41	0
Tynaarlo	2.716	486	18%	255	41	20	20	0	18	127	85	4	86	0	383	255	0	4	911
Winsum	534	33	6%	29	0	27	0	0	0	0	0	6	0	8	40	0	8	0	10
Zuidhorn	1.236	0	0%	21	0	116	22	10	92	5	4	153	5	12	396	120	0	0	280
Totaal RGA	41.090	3.217	8%	1.973	337	2.871	684	280	2.578	3.871	781	3.506	11.895	28	3.564	612	15	388	3.930
				16%				84%											
in %en	100%			5%	1%	8%	2%	1%	7%	10%	2%	9%	32%	0%	10%	2%	0%	1%	11%

In tabel 6 worden de volgende prijsklassen onderscheiden:

Huurwoningen

- Sociaal: huur tot huurtoeslaggrens van €648
- Duur: huur vanaf de huurtoeslaggrens van €648

Koopwoningen

- Goedkoop: tot €160.000
- Middelduur: van €160.000 tot €275.000
- Duur: €275.000 en duurder

Uit tabel 6 blijkt het volgende:

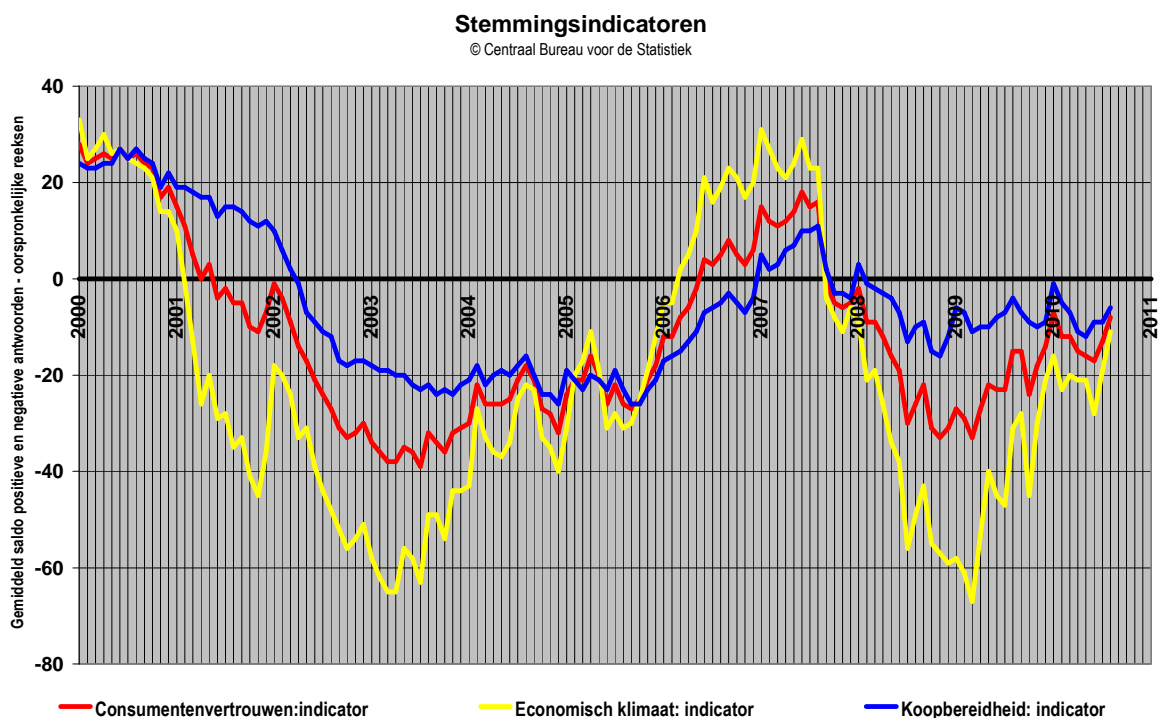
- Een zeer beperkt deel van de regionale plancapaciteit (8%) betreft particulier opdrachtgeverschap (kaveluitgifte voor particuliere woningbouw). Dit onderdeel is overigens niet door alle gemeenten ingevuld.
- de plancapaciteit voor huurwoningen is beperkt tot 16% van de totale plancapaciteit in de regio. Het betreft vooral sociale huurwoningen. In de huursector ligt het accent op huurappartementen (63% van de capaciteit aan huurwoningen).
- 84% van de capaciteit betreft koopwoningen. Hiervan is 79% eengezinswoningen en 21% appartementen.
- Bij de plannen voor eengezins koopwoningen ligt het accent vooral op rijenwoningen. Dat heeft te maken met de grote aantallen rijenwoningen in de gemeente Groningen. Dit geeft een vertekend beeld omdat Meerstad volledig is gespecificeerd als rijenwoningen in de dure prijsklasse.
- In de andere regiogemeenten ligt de nadruk vooral op 2¹-kap en vrijstaande woningen in de middeldure respectievelijk dure prijsklasse.
- 64% van de koopwoningen betreft dure koopwoningen (€275.000 en duurder). Met name in Groningen (Meerstad) worden veel koopwoningen in deze prijsklasse ontwikkeld.

⁷ Van de totale plancapaciteit is 91% gespecificeerd.

2. WONINGMARKTMONITOR

2.1. CONSUMENTENVERTROUWEN

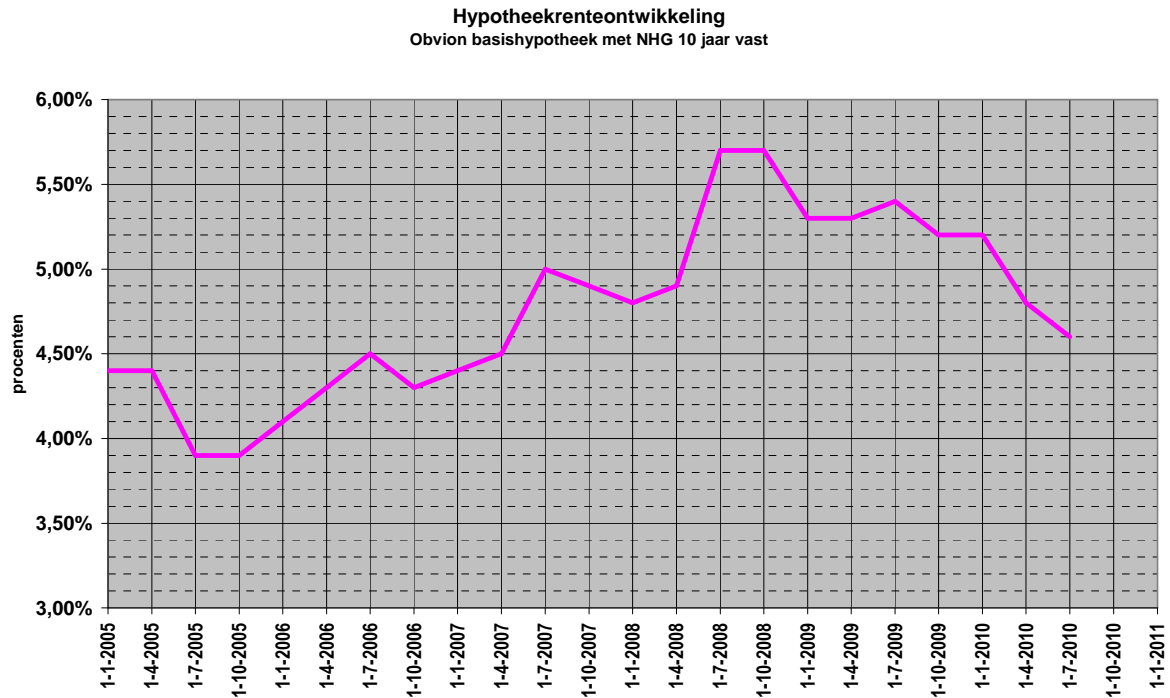
Het CBS peilt maandelijks een aantal stemmingsindicatoren in het kader van het Consumenten Conjunctuur Onderzoek. Doel van het CCO is het verschaffen van actuele informatie over consumentenopvattingen met betrekking tot de algemene economische ontwikkeling en de financiële situatie van het eigen huishouden. 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.



- In de eerste helft van 2009 was er sprake van een dieptepunt voor wat betreft het consumentenvertrouwen en de verwachtingen ten aanzien van de economie. Het vertrouwen verbeterde aanzienlijk in de tweede helft van 2009.
- Sinds begin 2010 was er weer sprake van afnemend vertrouwen. Een dieptepunt zoals begin 2009 werd echter bij lange na niet bereikt. Het vertrouwen is sinds juni weer gegroeid, maar ligt nog steeds onder de nullijn.

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, maar vertoont sindsdien een dalende tendens.
- Vanaf januari 2010 is de hypotheekrente versneld gedaald.
- In het tweede kwartaal 2010 daalde de rente verder van 4,8% naar 4,6%.

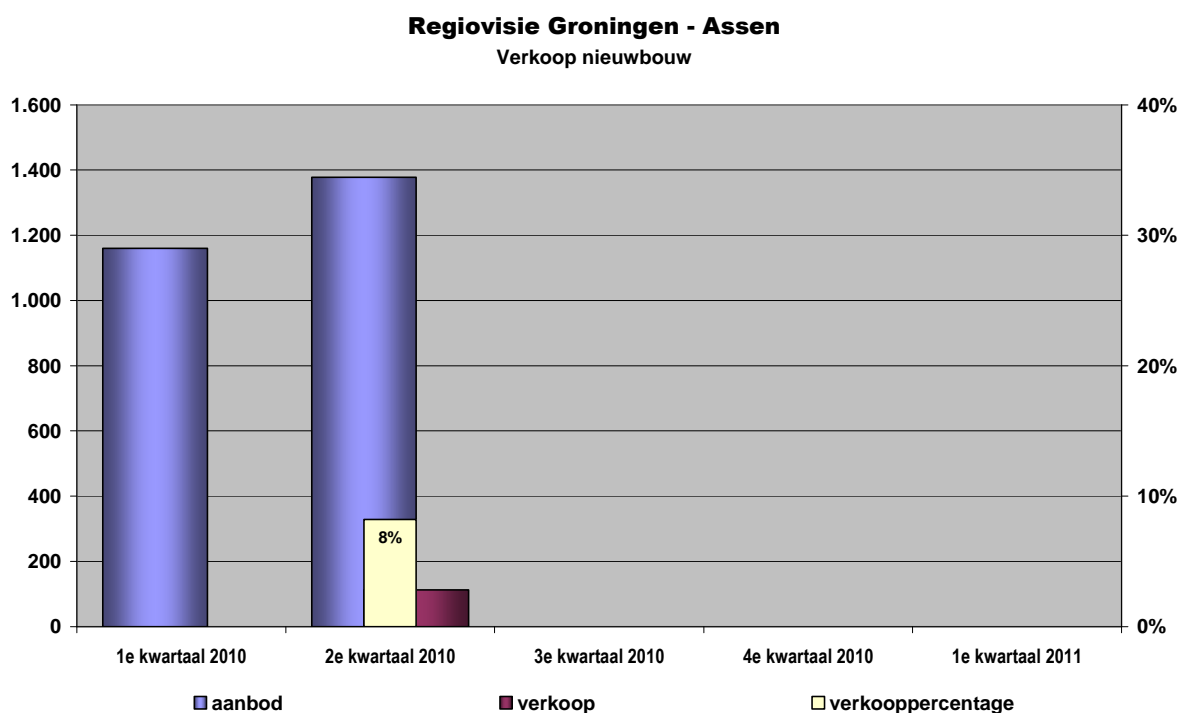
2.3. KOOPSECTOR

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.

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 regiogemeenten 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. Na verloop van tijd zal deze grafiek een beeld geven van de ontwikkelingen. Op dit moment zijn alleen gegevens over het 1^e en 2^e kwartaal beschikbaar. Voor de verkopen in de bestaande bouw wordt het functioneren van de markt op dezelfde wijze inzichtelijk gemaakt.



- In het 2^e kwartaal werden in de regio 113 nieuwbouwwoningen verkocht, dat is slechts 8% van het aanbod. Bij de bestaande bouw lag dit percentage in het 2^e kwartaal op 26%.

In tabel 7 zijn de verkoopgegevens van de regionale nieuwbouw per gemeente weergegeven. Daarbij wordt tevens een specificatie van het beschikbare aanbod gegeven.

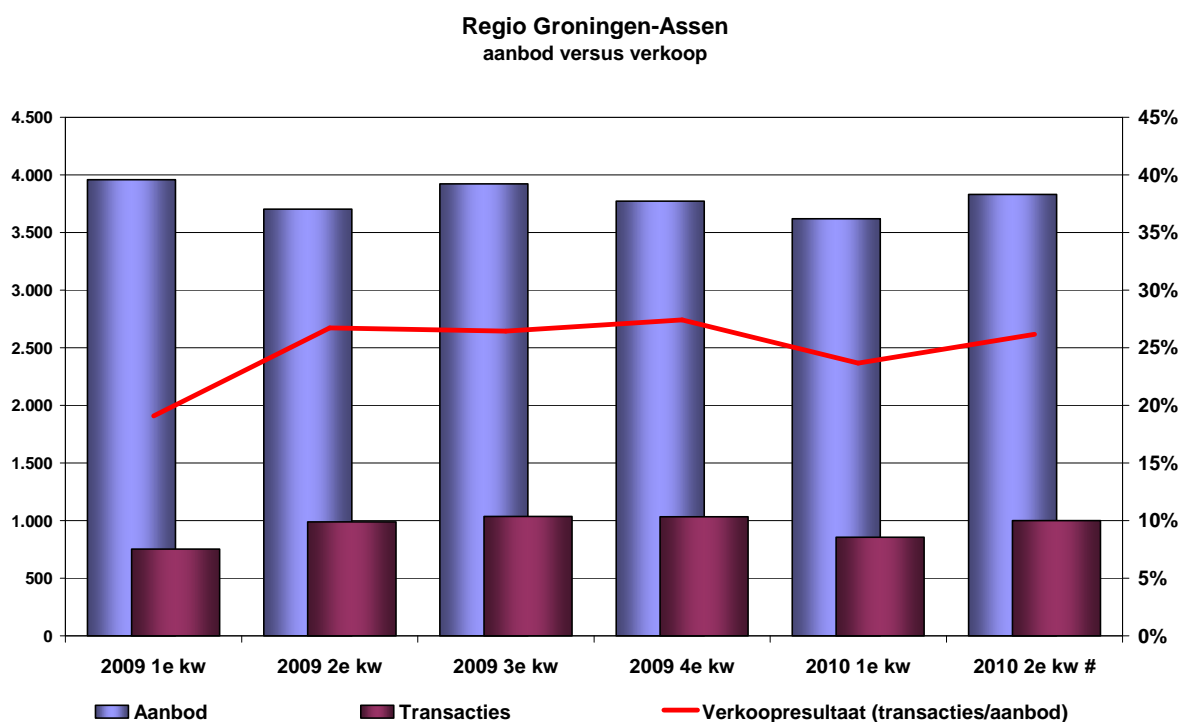
Tabel 7: Verkoopresultaat nieuwbouw										
	Plannen in verkoop					Beschikbaar aanbod per 1/7/2010 (nog te koop)				
	Totaal aantal woningen	Aantal verkocht in het 2e kwartaal 2010	Aantal in optie a/h eind v/h kwartaal	Totaal aantal tot nu toe verkocht	Percentage verkocht per 1/7/2010	Totaal nog te koop	appartementen	rijen	2 ^o -kap	vrijstaand
Assen	506	15	46	232	46%	274	156	67	33	18
Bedum	29	1	4	1	3%	28	0	0	22	6
Groningen	1.524	69	100	737	48%	787	549	201	0	37
Haren	14	1	13	1	7%	13	0	0	0	13
Hoogezand-Sappemeer	97	8	3	15	15%	82	2	12	7	61
Leek	102	12	6	19	19%	83	42	24	10	7
Noordenveld	105	3	1	69	66%	36	8	3	18	7
Slochteren	27	0	1	16	59%	11	0	0	1	10
Ten Boer	29	0	0	10	34%	19	0	15	0	4
Tynaarlo	7	0	0	0	0%	7	0	0	2	5
Winsum	41	2	8	14	34%	27	0	0	15	12
Zuidhorn	44	2	4	34	77%	10	0	4	6	0
Totaal RGA	2.525	113	186	1.148	45%	1.377	757	326	114	180
In %-en						100%	55%	24%	8%	13%

- Per 1 juli zijn er in de regio 1.377 nieuwbouwwoningen in verkoop, ruim 200 (+19%) meer dan een kwartaal eerder toen er 1.160 in verkoop waren.
- In absolute zin is het aanbod in Groningen het sterkst toegenomen (+166 / 27%). In relatieve zin is het aanbod in de gemeenten Leek, Noordenveld en Ten Boer sterk toegenomen.
- Van de nieuwbouwplannen die in (actieve) verkoop zijn is per 1 juli 2010 45% verkocht.
- Maar liefst 55% van het per 1 juli beschikbare aanbod bestaat uit koopappartementen. Dit type woning wordt met name in Groningen relatief veel aangeboden (70% van het beschikbare aanbod). In absolute zin worden de meeste appartementen in Groningen en Assen aangeboden.

2.3.2. Verkoop bestaande bouw

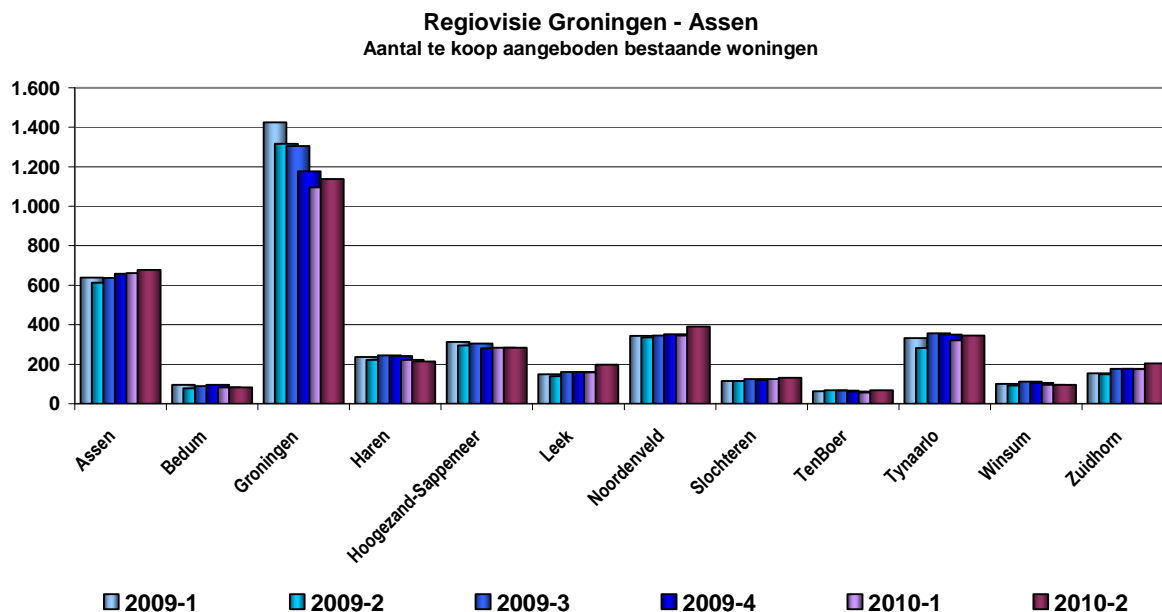
De verkoopresultaten van woningen in de bestaande voorraad worden in beeld gebracht op basis van NVM-cijfers. Dit betreft weliswaar niet alle verkopen, maar wel een groot deel. Landelijk heeft de NVM een marktaandeel van circa 65%.

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 verkoopperscentage (verkoopresultaat) weergegeven. Het #-teken in de tabellen en grafieken in dit onderdeel betekent dat het voorlopige cijfers betreft.



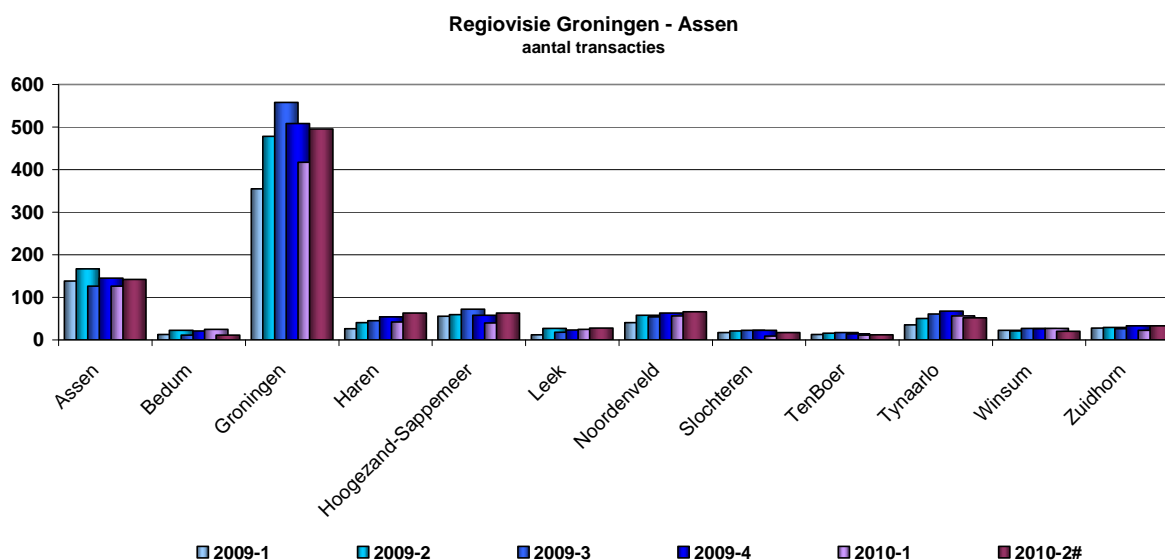
- Aan het begin van het 2^e kwartaal stonden in de regio 3.830 woningen te koop. Het totale regionale aanbod bestaande koopwoningen is daarmee sinds begin dit jaar met ruim 200 woningen (+6%) toegenomen.
- In het 2^e kwartaal werden zo'n 1.000 woningen uit de bestaande voorraad verkocht. Ook dat is een toename ten opzichte van het 1^e kwartaal (bijna 150 woningen meer, ofwel een toename van 17%).
- Het verkoopperscentage steeg daardoor van 24% naar 26%, en kwam daarmee ongeveer op niveau in het 2^e, 3^e en 4^e kwartaal 2009. Dat is ondanks de lichte verbetering ten opzichte van het vorige kwartaal nog geen reden tot optimisme.

Aanbod per gemeente



- In de gemeenten Leek (+38/24%), Noordenveld (+44/13%), Ten Boer (+12/21%) en Zuidhorn (+31/18%) steeg het aanbod meer dan gemiddeld (6%).
- Ook in de gemeente Groningen steeg het aanbod weer (+44/4%) nadat in 2009 het aanbod aanzienlijk afnam.

Transacties per gemeente

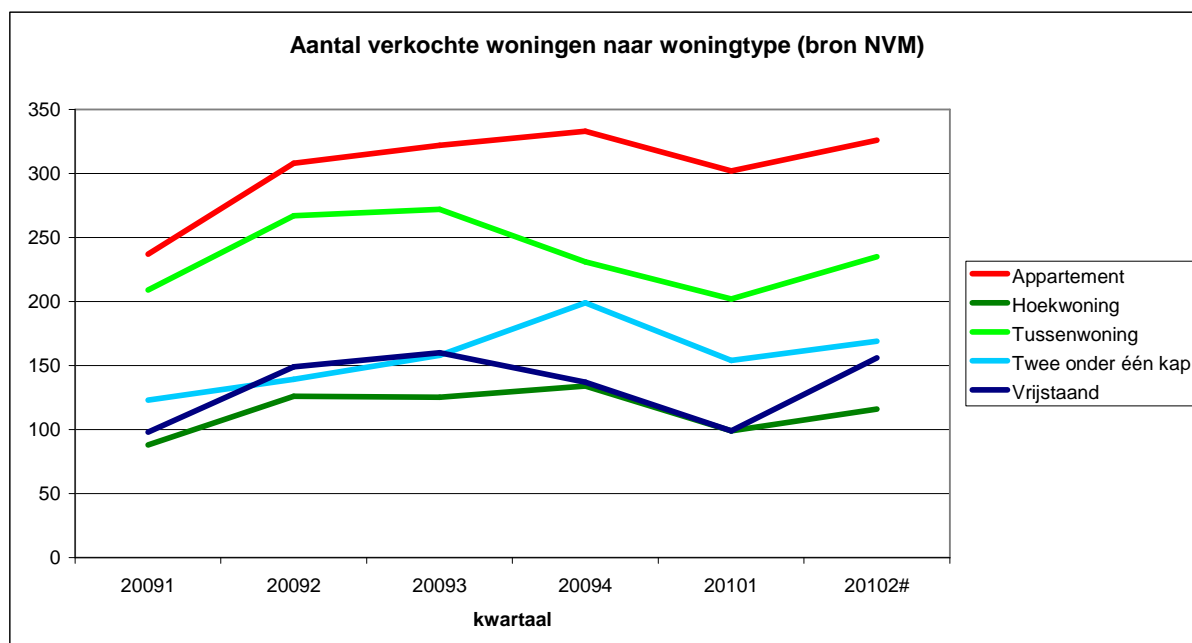


- Het aantal transacties in het 2^e kwartaal 2010 nam ten opzichte van het eerste kwartaal in de gemeenten Groningen (+78/19%), Haren (+21/50%), Hoogezand-Sappemeer (+23/58%), Slochteren (+8/89%) en Zuidhorn (+11/50%) meer dan gemiddeld (+17%) toe.
- In de gemeenten Bedum, Tynaarlo en Winsum nam het aantal transacties juist af.

Tabel 8: Aantal verkochte woningen (bron: NVM)

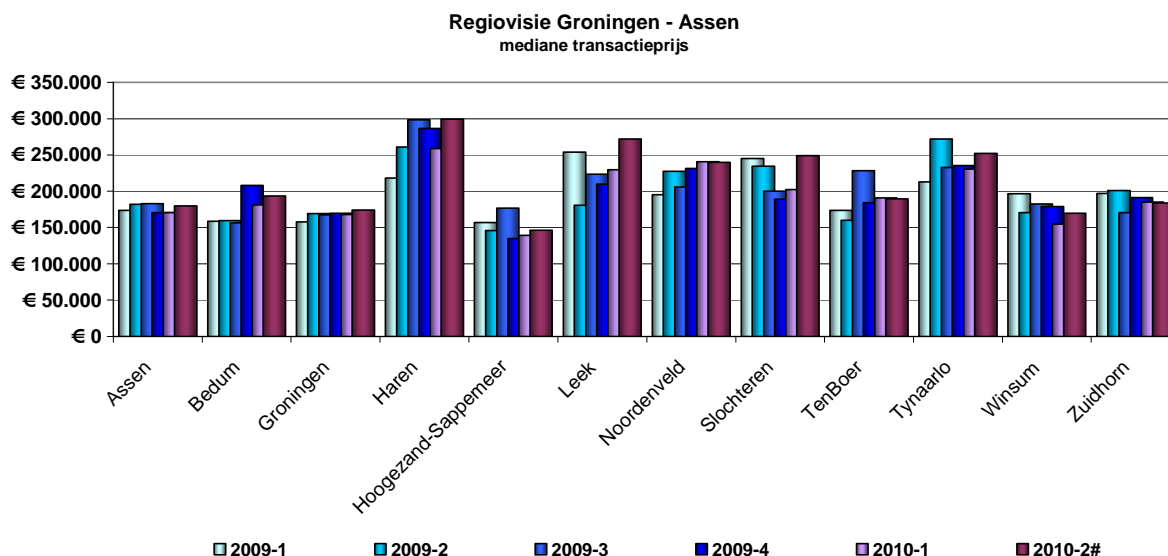
	Jaarcijfers				Kwartaalcijfers					
	2007	2008	2009	2009 in %-en van 2007	2009 1e kw	2009 2e kw	2009 3e kw	2009 4e kw	2010 1e kw	2010 2e kw #
Assen	943	840	576	61%	138	167	126	145	126	142
Bedum	58	89	67	116%	13	22	11	21	25	11
Groningen	2.719	2.359	1.899	70%	355	478	558	508	417	495
Haren	75	223	166	221%	26	41	45	54	42	63
Hoogezand-Sappemeer	313	341	244	78%	55	59	72	58	40	63
Leek	188	148	80	43%	12	27	18	23	25	28
Noordenveld	335	252	216	64%	41	58	54	63	56	66
Slochteren	142	110	82	58%	17	21	22	22	9	17
TenBoer	74	63	60	81%	13	16	17	14	11	12
Tynaarlo	334	298	213	64%	35	50	61	67	56	52
Winsum	145	130	96	66%	22	21	27	26	27	20
Zuidhorn	173	161	116	67%	28	29	26	33	22	33
Totaal RGA	5.259	5.014	3.815	73%	755	989	1.037	1.034	856	1.002

Transacties naar woningtype



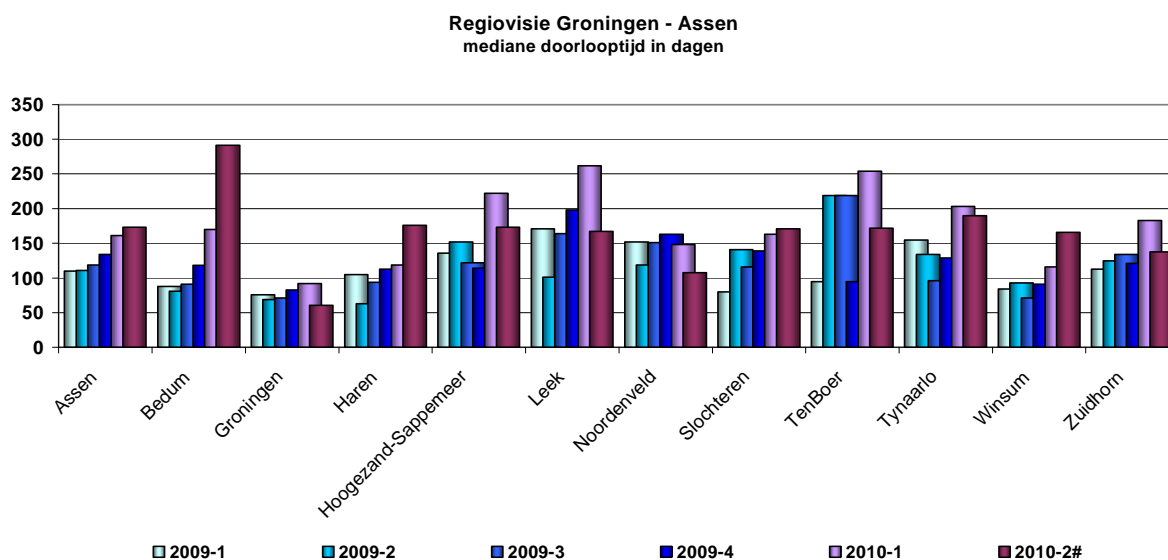
- In het 2^e kwartaal steeg de verkoop van alle woningtypen.
- Opvallend is de relatief sterke toename van het aantal verkochte vrijstaande woningen in het 2^e kwartaal. Dit is een indicatie dat er in de duurdere prijsklassen weer meer wordt verkocht en reden voor voorzichtig optimisme.

Prijzontwikkeling



- In bovenstaande grafiek met mediane⁸ transactiepreisen is, ondanks de marktsituatie, eigenlijk geen duidelijke prijscorrectie waar te nemen.
- In de gemeenten Haren, Leek en Slochteren steeg de gemiddelde transactieprijs vrij sterk.

Doorlooptijden



- In de gemeenten Groningen, Hoogezand-Sappemeer, Leek, Noordenveld, Ten Boer en Zuidhorn nam de doorlooptijd duidelijk af in het 2^e kwartaal 2010.
- In de gemeenten Bedum, Haren en Winsum was juist sprake van een vrij sterke toename van de doorlooptijd.
- Woningen in Groningen werden in het 2^e kwartaal 2010 het snelst verkocht (61 dagen). In de gemeente Bedum duurde dat het langst (291 dagen).

⁸ **Mediaan**: de NVM geeft de verkoopprijs van de gemiddelde woning (mediaan=middelste waarneming in de oplopende reeks) in plaats van de gemiddelde waarde van de verkoopprijzen (rekenkundig gemiddelde).

2.4. SOCIALE HUURSECTOR

De marktsituatie in de sociale huursector in het regiovisiegebied wordt in beeld gebracht op basis van gegevens die op verzoek van de regio door de woningcorporaties zijn aangeleverd⁹.

Voor de vraagzijde wordt als indicator het aantal nieuwe inschrijvingen per kwartaal gehanteerd.

Daarbij worden een tweetal 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 dubbel telling.

Het aanbod wordt in beeld gebracht door het aantal mutaties (woningen die vrijkomen voor verhuur).

Tabel 9: Regionale voorraad sociale huurwoningen

gemeente	aantal woningen			in procenten		
	1-1-2009	2009	1-1-2010	1-1-2009	2009	1-1-2010
Assen	7.939	-8	7.931	14,0%	-0,1%	14,0%
Bedum	932	36	968	1,6%	3,9%	1,7%
Groningen	34.523	210	34.733	60,9%	0,6%	61,2%
Haren	1.000	-11	989	1,8%	-1,1%	1,7%
Hoogezand-Sappemeer	1.672	-10	1.662	2,9%	-0,6%	2,9%
Leek	1.539	-20	1.519	2,7%	-1,3%	2,7%
Noordenveld	2.663	-28	2.635	4,7%	-1,1%	4,6%
Slochteren	1.219	-7	1.212	2,1%	-0,6%	2,1%
Ten Boer	398	0	398	0,7%	0,0%	0,7%
Tynaarlo	2.142	-36	2.106	3,8%	-1,7%	3,7%
Winsum	1.391	0	1.391	2,5%	0,0%	2,4%
Zuidhorn	1.292	-54	1.238	2,3%	-4,2%	2,2%
Totaal RGA	56.710	72	56.782	100,0%	0,1%	100,0%

De woningcorporaties die gegevens voor deze monitor hebben geleverd beheren gezamenlijk bijna 57.000 sociale huurwoningen in het regiovisiegebied¹⁰. Verreweg het grootste deel (61%) van die voorraad staat in de gemeente Groningen.

⁹ Wold & Waard, Stichting Woningbouw Slochteren, Talma, Stichting Eelder Woningbouw, Wierden en Borgen, Woonborg, Actium, Lefier, Patrimonium, Huismeester, Nijestee en Woonstade.

¹⁰ Landelijk opererende corporaties en corporaties met een beperkt bezit in het gebied zijn buiten beschouwing gelaten.

2.4.1. Vraag (nieuwe ingeschreven woningzoekenden)

Het aantal nieuwe inschrijvingen (indicator voor de vraagontwikkeling) is door een aantal corporaties niet per gemeente, maar voor het werkgebied aangeleverd. Daarom kan voor dit onderdeel helaas geen overzicht per gemeente worden gegeven.

kwartaal	aantal nieuwe inschrijvingen	index
2009 1e kwartaal	5.354	100%
2009 2e kwartaal	4.394	82%
2009 3e kwartaal	4.714	88%
2009 4e kwartaal	4.502	84%
2010 1e kwartaal	5.966	111%
2010 2e kwartaal	4.856	91%

De afgelopen zes kwartalen laten een wisselend beeld zien met aanzienlijke verschillen, maar het aantal nieuwe inschrijven in het eerste halfjaar 2010 (10.822) lag duidelijk hoger dan in dezelfde periode van 2009 (9.748). Er schreven zich ten opzichte van het eerste halfjaar 2009 11% meer nieuwe woningzoekenden in.

2.4.2. Aanbod (mutaties)

Het aantal mutaties nam in de afgelopen zes kwartalen af van 1.328 in het eerste kwartaal 2009 naar 1.102 in het tweede kwartaal 2010. Dat is een afname met 17%.

gemeente	2009 1e kwartaal	2009 2e kwartaal	2009 3e kwartaal	2009 4e kwartaal	2010 1e kwartaal	2010 2e kwartaal
Assen	10,0%	12,8%	10,7%	9,4%	9,0%	7,6%
Bedum	6,9%	9,4%	12,9%	7,3%	6,2%	4,1%
Groningen	9,6%	7,9%	9,8%	8,9%	7,6%	7,7%
Haren	8,0%	9,6%	10,8%	12,0%	8,5%	8,5%
Hoogezand-Sappemeer	11,2%	10,8%	10,5%	11,0%	5,8%	7,0%
Leek	6,8%	3,9%	8,8%	5,5%	9,5%	6,1%
Noordenveld	4,7%	5,4%	7,7%	6,8%	5,2%	5,8%
Slochteren	10,5%	10,5%	9,8%	5,9%	8,3%	9,2%
Ten Boer	9,0%	8,0%	7,0%	10,1%	9,0%	4,0%
Tynaarlo	6,3%	7,5%	6,3%	8,6%	6,3%	5,1%
Winsum	13,8%	6,9%	5,8%	13,8%	10,4%	9,2%
Zuidhorn	11,8%	10,2%	9,0%	3,7%	11,3%	22,3%
Totaal RGA	9,4%	8,6%	9,6%	8,8%	7,8%	7,8%

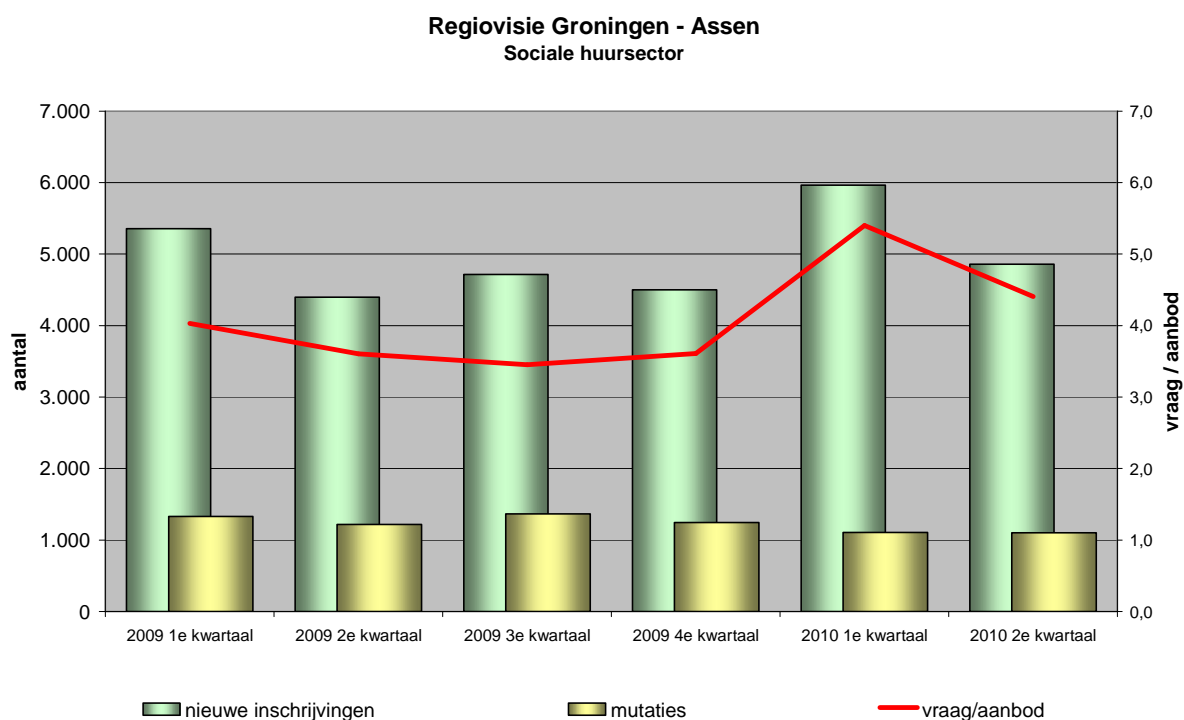
Om de situatie per gemeente vergelijkbaar te maken zijn in tabel 11 zijn de mutatiepercentages¹¹ per gemeente gegeven. Mutatiepercentages worden doorgaans op jaarbasis gepubliceerd. Om een goede vergelijking te kunnen maken zijn de mutatiepercentages per kwartaal vermenigvuldigd met een factor 4. Op die manier zijn ze vergelijkbaar met de jaarcijfers uit het verleden.

Het mutatiepercentage in Drenthe lag in 2008 op 9,3% en in Groningen op 9,7%¹². Het mutatiepercentage in het regiovisiegebied over 2009 was 9,1% en fluctueerde per kwartaal. De regionale mutatiepercentages in de eerste twee kwartalen van 2010 waren beduidend lager. In het eerste halfjaar 2010 werd er aanmerkelijk minder gemuteerd, er was duidelijk minder aanbod dan gebruikelijk.

De mutatiepercentages in de gemeenten Bedum, Groningen, Hoogezand-Sappemeer, Noordenveld, Ten Boer en Tynaarlo lagen in het eerste halfjaar 2010 onder het regionale gemiddelde. In deze gemeenten was er dus relatief minder aanbod dan regionaal gemiddeld. De overige regiogemeenten hadden relatief meer aanbod.

2.4.3. Vraag / aanbod

In onderstaande grafiek worden samenvattend vraag en aanbod op regio niveau 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.



We zien sinds het tweede kwartaal 2009 een stijgende vraag en sinds het derde kwartaal 2009 een afnemend aanbod.

De spanningsindicator (vraag/aanbod) vertoont vanaf het derde kwartaal 2009 een stijgende tendens.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat er in de sociale huursector sprake is van een toenemende spanning. De vraag is toegenomen, het aanbod is afgenomen.

¹¹ Aantal mutaties ten opzichte van de omvang van de voorraad

¹² bron: Drentse Woningmarktberichten en Groninger Bouw- en Woningmarktbericht

3. RESUME

Woningbouw

- De afname van het aantal woningen waarvoor in 2008, maar vooral 2009 vergunning is verleend zal in elk geval leiden tot een beduidend lagere regionale woningproductie in 2010 en 2011.
- Voor 2010 wordt op grond van de gemeentelijke plannings een regionale productie van bijna 1.900 woningen verwacht.
- Het niveau van **vergunningverlening** in het 4^e kwartaal 2009 (525 woningen), 1^e kwartaal 2010 (262 woningen) en 2^e kwartaal 2010 (244 woningen) stemt tot voorzichtig optimisme, maar is nog steeds onvoldoende om de regionale woningbouwtaakstelling van 2.900 woningen per jaar mogelijk te maken.
- Het aantal woningen in de '**pijplijn**¹³' nam iets toe in het 1^e kwartaal, maar daalde in het 2^e kwartaal weer naar 2.870 woningen en blijft laag.
- Het reeds voorspelde lagere **productieniveau** tekent zich al af. In het 1^e kwartaal 2010 werd een, voor regionale begrippen, bijzonder laag aantal woningen (68) gereedgemeld. In het 2^e kwartaal was dat beter (311 woningen). Al met al bleef de woningproductie in de eerste helft van 2010 met 379 woningen ver onder het gemiddelde productieniveau van de afgelopen 5 jaar (710).
- De regiogemeenten hebben gezamenlijk voor ruim 41.000 woningen¹⁴ aan **plannen** in de planning. Hiervan is 35% gepland in bestaand bebouwd gebied. De meeste plannen zijn zacht (66% van de capaciteit).
- De plancapaciteit bestaat grotendeels (84%) uit koopwoningen. De plancapaciteit voor huurwoningen is beperkt tot 16% van de plancapaciteit, waarbij het accent op huurappartementen ligt.

Woningmarkt

- Het **consumentenvertrouwen** nam duidelijk toe de afgelopen maanden, maar blijft nog onder het nulpunt.
- De **hypotheekrente** daalde in het 2^e kwartaal naar 4,6% en kan geen belemmering zijn voor de koop van een woning.
- Het aanbod¹⁵ **nieuwbouw koopwoningen** in de regio is in het 2^e kwartaal met 19% toegenomen. Per 1 juli stonden er 1.377 nieuwe woningen te koop.
- In het 2^e kwartaal 2010 werden 113 nieuwe woningen verkocht, dat is 8% van het aanbod.
- Het regionale nieuwbouw aanbod bestaat hoofdzakelijk uit appartementen.
- Het aanbod **bestaande woningen** nam sinds begin 2010 met 6% toe. Aan het begin van 2^e kwartaal stonden in de regio 3.830 bestaande woningen te koop
- In het 2^e kwartaal werden 1.002 bestaande koopwoningen verkocht dat is 26% van het aanbod en 17% meer dan in het 1^e kwartaal. Opvallende is de relatief sterke toename van het aantal verkochte vrijstaande woningen in het 2^e kwartaal.
- In de **sociale huursector** is sprake van een toenemende spanning. Het aantal nieuwe aanvragen (vraag) nam toe, terwijl het aantal mutaties afnam (aanbod).

¹³ Woningen waarvoor vergunning is verleend, maar die nog niet zijn opgeleverd

¹⁴ Inclusief vervangende nieuwbouw en lange termijn plannen

¹⁵ Actief in verkoop