

KWARTAALRAPPORTAGE

4 - 2011

WONINGBOUW- EN WONINGMARKTMONITOR

februari 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. Nieuwbouwplanning	14
2. Woningmarktmonitor.....	18
2.1. Invloedsfactoren.....	18
2.1.1. Consumentenvertrouwen	18
2.1.2. Hypotheekrente	19
2.1.3. Overige factoren	19
2.2. Koopsector	21
2.2.1. Verkoop nieuwbouw	21
2.2.2. Kavelverkoop.....	23
2.2.3. Verkoop bestaande bouw.....	24
2.3. Sociale huursector	31
2.3.1. De vraag	32
2.3.2. Aanbod (nieuwe verhuringen)	33
2.3.3. Vraag / aanbod.....	34

Bijlage I Kaart woningbouwlocaties Regio Groningen - Assen

Bijlage II Lijst locatienummers

SAMENVATTING

Woningbouw

- In het 3^e kwartaal 2011 werd voor 100 woningen (40 huur- en 60 koopwoningen) **bouwvergunningen** verleend. Daarmee komt het aantal woningen waarvoor in de eerste drie kwartalen van 2011 vergunning werd verleend op 778 en is meer dan in dezelfde periode van 2009 (727) en 2010 (708).
- Het aantal woningen in de **pijplijn** is in het 3^e kwartaal nauwelijks veranderd. Per 1 oktober zaten in de regio 2.703 woningen in de pijplijn, 26 minder dan een kwartaal eerder.
- In het 3^e kwartaal werden in de regio 123 woningen **gereedgemeld**, 56 huur en 67 koopwoningen. De woningproductie 2011 kwam na drie kwartalen op 932 woningen (643 huur en 289 koop). Er werden in de eerste drie kwartalen van 2011 al meer huurwoningen opgeleverd dan in geheel 2005, 2006, 2007 en 2010.

Aanvulling woningbouwcijfers april 2012

Na het uitbrengen van deze kwartaalrapportage werden de woningbouwcijfers over het 4^e kwartaal op 11 april door het CBS gepubliceerd. In deze aanvulling wordt kort ingegaan op deze cijfers om het beeld voor 2011 compleet te maken. In de Kwartaalrapportage 1-2012 zal gedetailleerd op deze cijfers worden ingegaan, samen met de woningvoorraad- en bevolkingsontwikkeling in 2011. In het 4^e kwartaal 2011 werd in de regio voor maar liefst **1.164 woningen vergunning** verleend en werden **537 woningen opgeleverd**. In 2011 werd hiermee uiteindelijk in totaal voor 1.942 woningen vergunning verleend en werden 1.469 woningen opgeleverd. Het aantal woningen in de pijplijn steeg hierdoor in het 4^e kwartaal van 2.700 naar ruim 3.300 per 1/1/2012.

Woningbouwplanning

- Per 1 januari 2012 hebben de regiogemeenten gezamenlijk voor een totaalvolume van bijna 45.000 woningen in de planning, zo'n 5.000 woningen minder dan bij de peiling per 1 juli 2011. Dit is vooral een gevolg van afname van plancapaciteit in de gemeenten Groningen en Leek.
- Van ruim 26.000 woningen is de oplevering gepland in de komende 10 jaar.
- Voor 2012 wordt een woningproductie van circa 2.000 woningen verwacht. Dat zou een verbetering zijn ten opzichte van de afgelopen twee jaar.
- Circa 46% van de capaciteit zit in plannen in bestaand bebouwd gebied (38% op inbreidingslocaties en 7% op herstructureringslocaties), 54% betreft nieuwe uitleglocaties.
- Een aanzienlijk deel van de capaciteit (51%) betreft potentiële plannen. Slechts 25% van de capaciteit is hard, dat wil zeggen er is tenminste sprake van direct bouwrecht.
- De plancapaciteit bestaat grotendeels (76%) uit koopwoningen, vooral (47%) in de middeldure koopsector maar ook voor een belangrijk deel (42%) in de dure koopsector. De plancapaciteit voor huurwoningen is beperkt tot 24% van de plancapaciteit, waarbij het accent op sociale huurappartementen ligt.

Woningmarkt

- Zowel het **consumentenvertrouwen** als het vertrouwen in de economie en de koopbereidheid zaten aan het eind van 2011 op een dieptepunt.
- De **hypotheekrente** steeg in het 4^e kwartaal van 4,8% naar 5,1% per 1 januari 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. Dit op aangeven van de AFM.
- Het **aanbod¹ nieuwbouw koopwoningen** neemt al drie kwartalen af. Ook in het 4^e kwartaal 2011 is het aanbod opnieuw afgenomen (-213/-17%). Op 1 januari 2012 stonden in de regio nog 1.035 nieuwe woningen te koop (49% appartementen en 51% grondgebonden woningen).
- De relatief grote afname van aanbod in de gemeente Hoogezand-Sappemeer in het 4^e kwartaal was opvallend.

¹ Actief in verkoop

- In het afgelopen kwartaal werden opnieuw minder nieuwe woningen **verkocht**. Het aantal verkochte woningen daalde van 109 woningen in het 3^e kwartaal naar 62 woningen in het 4^e kwartaal, een afname van 43%.
- Het **verkoopresultaat** daalde in het 4^e kwartaal 2011 van 7,8% naar 5% door de relatief grote afname van het aantal verkochte woningen. Dit is het laagst gemeten verkoopresultaat sinds de start van de monitoring begin 2010.
- Per 1 januari 2012 worden in de regio 348 **kavels voor particulieren** aangeboden, hoofdzakelijk voor vrijstaande woningen (88%). Op 65 kavels is een optie genomen.
- In het 4^e kwartaal werden 26 kavels verkocht, ongeveer 8% van het aanbod.
- Het aanbod **bestaande koopwoningen** is in het 4^e kwartaal opnieuw toegenomen naar bijna 5.000 woningen. Sinds de start van de monitoring per 1/1/2009 hebben niet eerder zoveel woningen te koop gestaan.
- De verkoopresultaten bleken bij publicatie van de definitieve cijfers over het 3^e kwartaal gunstiger dan in de vorige rapportage geschetst. In plaats van 815 werden uiteindelijk 910 woningen verkocht, een ongewoon grote afwijking (+12%) van het voorlopige cijfer.
- De tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting heeft in de regio nog steeds niet geleid tot een duidelijke toename van het aantal verkochte woningen. In het 4^e kwartaal werden 815 woningen² **verkocht**, zo'n 130 minder (-14%) dan in het vorige kwartaal en 193 minder (-20%) dan in het 4^e kwartaal 2010.
- In totaal werden in 2011 3.527 woningen verkocht in de regio, 9% minder dan in 2010.
- Landelijk daalde het aantal verkochte woningen met 13% ten opzichte van het 4^e kwartaal 2010. Over geheel 2011 werden landelijk 7% minder woningen verkocht dan in 2010.
- In de **sociale huursector** nam druk in het 4^e kwartaal opnieuw toe.
- Er werden 4.853 nieuwe inschrijvingen geregistreerd, iets minder dan in het vorige kwartaal.
- Doordat er in het 4^e kwartaal minder werd gemuteerd steeg de druk. Het mutatiepercentage daalde van 9,1% in het 3^e naar 8,0% in het 4^e kwartaal.
- Over geheel 2011 gezien was de druk op de sociale huursector lager dan in 2010 door het op de markt brengen van een aanzienlijk aantal nieuwe huurwoningen in het 2^e kwartaal.

Resumerend kan worden gesteld dat de vergunningverlening en woningproductie in de eerste drie kwartalen van 2011 iets positiever waren dan in dezelfde periode van 2010. Voor 2011 wordt desalniettemin een aanzienlijk lagere woningproductie voorzien dan in regionaal verband afgesproken. De voorraadgroei zal voor het derde achtereenvolgende jaar onvoldoende zijn om de voorziene groei van het aantal huishoudens in de regio (circa 2.000 per jaar) te huisvesten.

De tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting heeft de regionale koopmarkt in de tweede helft van 2011 niet in beweging gebracht. Het aanzienlijk gedaalde consumentenvertrouwen en de strengere normen en voorwaarden voor het verkrijgen van een hypotheek werken momenteel contraproductief.

De druk op de huursector nam in het vierde kwartaal 2011 weer iets toe, maar was over geheel 2011 gezien lager dan het jaar daarvoor door oplevering van een groot aantal huurwoningen in het 2^e kwartaal.

² Voorlopig cijfer

INLEIDING

In het kader van de regio Groningen – Assen hebben de deelnemende gemeenten kwantitatieve woningbouwafspraken gemaakt. De huidige regionale woningbouwtaakstelling is in 2007 op basis van de ABF-prognose voor de periode 2007 tot 2020 vastgesteld op 2.900 woningen³ per jaar. Momenteel wordt mede met het oog op de veranderde woningmarktsituatie gewerkt aan een herijking en afstemming van de toekomstige regionale woningbouwopgave.

Het monitoren van woningbouw- en woningmarkt is één van de bouwstenen in het kader van de opdracht van de Stuurgroep om te komen tot een betere woningbouwafstemming in de regio. Portefeuillehouders hebben aangegeven behoefte te hebben aan meer sturingsinformatie in de vorm van kwalitatieve (actuele) woningbouw- en marktinformatie om meer zicht te krijgen op het functioneren van de regionale woningmarkt. Daarom is besloten om eens per kwartaal een rapportage uit te brengen met actuele woningbouw- en woningmarktgegevens. Het doel van deze rapportages is het krijgen van inzicht in relevante regionale woningbouw- en woningmarktgegevens om te komen tot een betere woningbouwafstemming in de regio. Knelpunten maar ook kansen worden hierdoor naar verwachting eerder gesignaleerd.

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

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

Voorliggende rapportage gaat voornamelijk over het 4^e kwartaal 2011. De CBS-cijfers over woningbouw hebben echter betrekking op het 3^e kwartaal. Dat heeft te maken met het (late) tijdstip waarop het CBS de woningbouwcijfers publiceert.

³ Bruto woningbouwopgave, inclusief vervangende nieuwbouw vanwege herstructurering

1. WONINGBOUWMONITOR

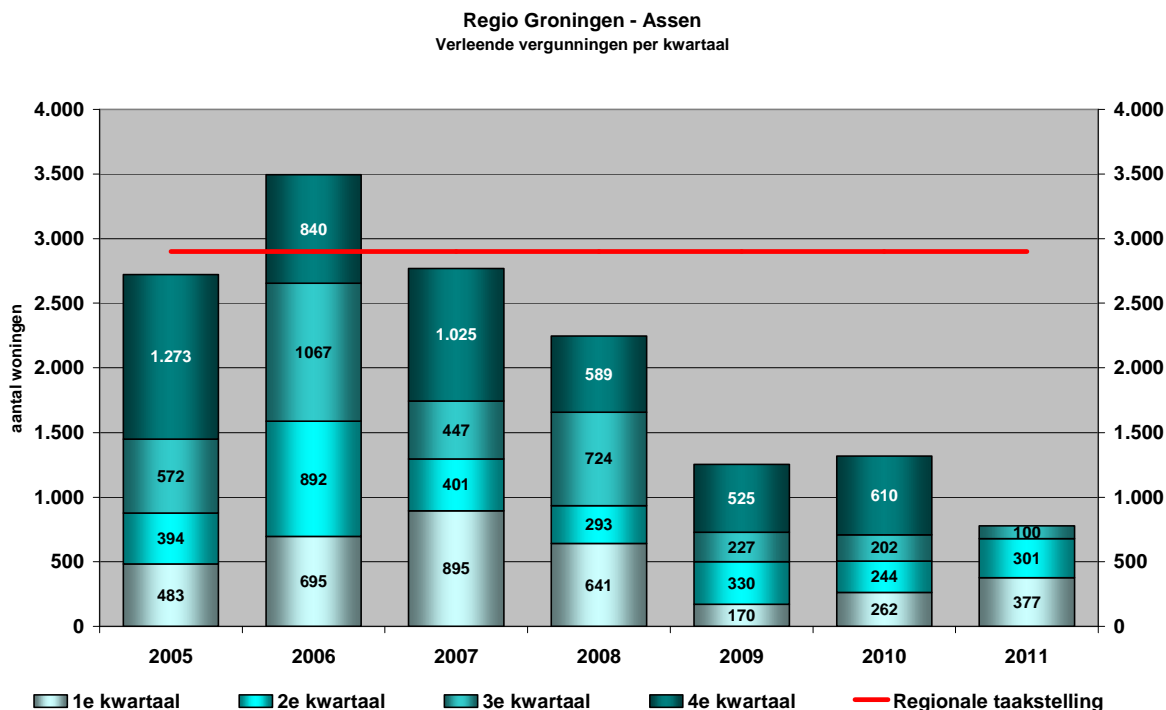
Het cijfermateriaal dat in dit hoofdstuk over de woningbouw in de regio wordt gepresenteerd is afkomstig van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gegevens over woningbouw worden door alle gemeenten periodiek aan het CBS geleverd. Het betreft gegevens over vergunningverlening (W011 / maandelijks),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

Deze rapportage bevat de woningbouwcijfers over het 3^e kwartaal 2011. De cijfers over het 4^e kwartaal waren op het moment van totstandkoming 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.



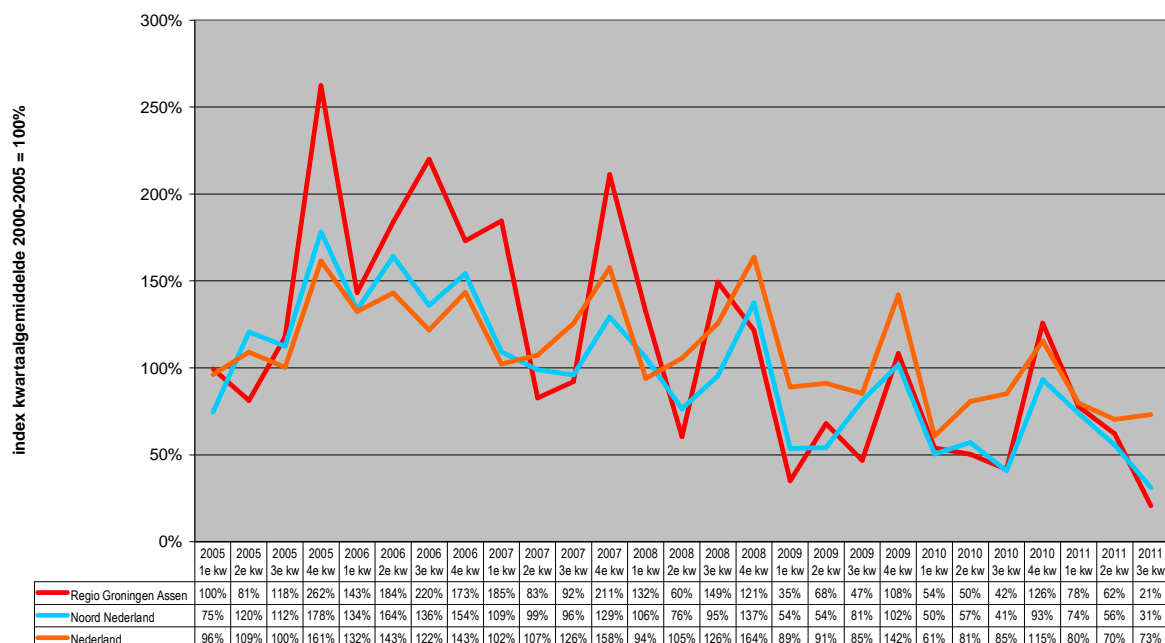
- Het aantal woningen waarvoor in de regio vergunning wordt verleend ligt sinds 2007 op een duidelijk lager niveau dan gebruikelijk.
- Na een relatief gunstig eerste halfjaar, werd in het 3^e kwartaal 2011 voor slechts 100 woningen vergunning verleend.
- Tot en met het 3^e kwartaal 2011 werd voor 778 woningen bouwvergunning verleend. Daarmee lag de vergunningverlening in de eerste drie kwartalen van 2011, ondanks een matig 3^e kwartaal, net iets boven het niveau van 2009 en 2010.

⁴ Toevoeging anderszins: nieuwe woonruimte door verbouw of splitsing

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

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

Regionale vergunningverlening in landelijk perspectief



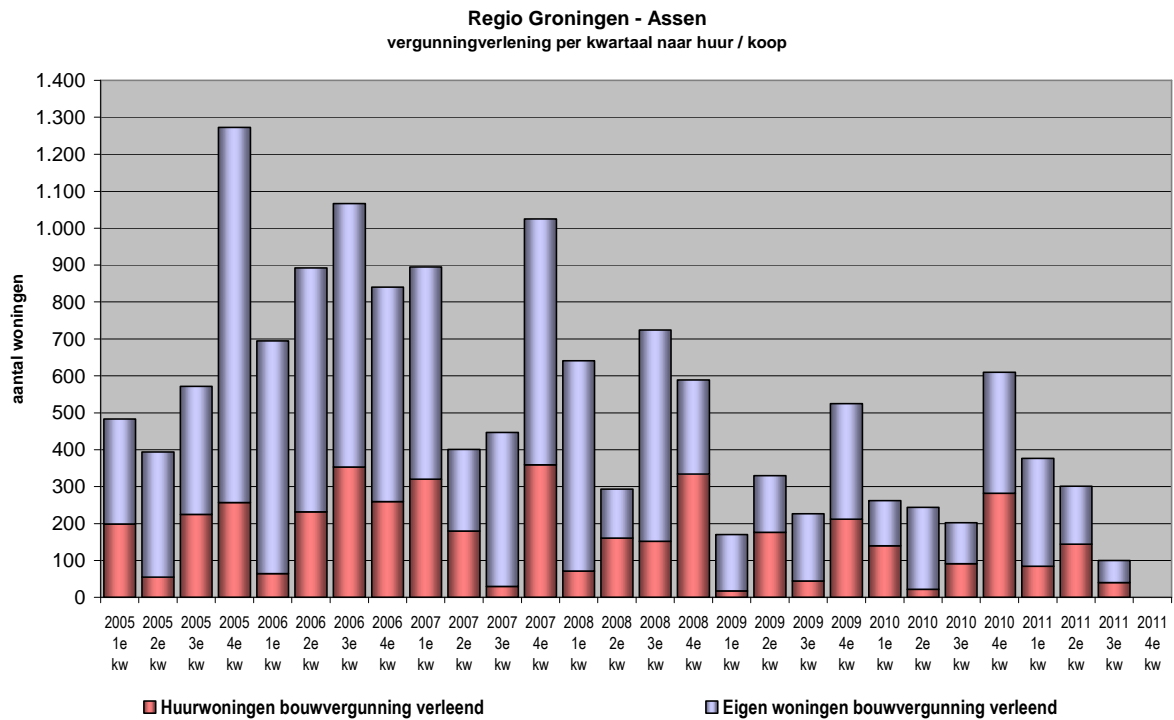
- Tot het 4^e kwartaal 2008 lag het niveau van vergunningverlening in de regio over het algemeen boven het landelijk niveau. Sindsdien ligt het onder het landelijk niveau.
- In alle landsdelen en de regio nam de vergunningverlening in het 1^e kwartaal 2011 af, na de piek in het 4^e kwartaal 2010. Dit fenomeen zien we overigens ook in andere jaren.
- De afname in het 1^e kwartaal heeft zich in het 2^e kwartaal in verminderde mate doorgezet. Daarbij lag het niveau van vergunningverlening in de regio en Noord Nederland iets onder het landelijk gemiddelde.
- De regionale vergunningverlening lag in het 3^e kwartaal 2011 ver onder het landelijk niveau en iets onder Noord Nederlands peil door het relatief geringe aantal woningen waarvoor in het 3^e kwartaal vergunning werd verleend.
- 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 6 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 3e kw	2010 4e kw	2011 1e kw	2011 2e kw	2011 3e kw	3e kwartaal 2011 in %-en van het kwart.gem. 2006 t/m 2010
Assen	94	0	199	0	0	2	2%
Bedum	11	2	12	0	0	0	0%
Groningen	264	191	110	192	222	11	4%
Haren	6	1	0	73	4	1	17%
Hoogezand-Sappemeer	42	3	15	3	3	2	5%
Leek	29	0	172	37	33	47	162%
Noordenveld	19	0	40	12	4	0	0%
Slochteren	21	2	2	3	8	2	10%
Ten Boer	9	3	0	15	10	0	0%
Tynaarlo	28	0	42	26	16	30	107%
Winsum	11	0	0	0	0	3	28%
Zuidhorn	20	0	18	16	1	2	10%
Totaal RGA	554	202	610	377	301	100	18%

- Het grootste deel van de vergunde woningen in het 3^e kwartaal werd gerealiseerd in de gemeenten Leek (47 woningen) en Tynaarlo (30 woningen).
- De vergunningverlening in lag in het 3^e kwartaal ruim onder het kwartaalgemiddelde in de periode 2006 t/m 2010 (-82%).
- De gemeenten Leek en Tynaarlo kwamen juist boven hun kwartaalgemiddelde uit.
- In de gemeente Assen werd in de eerste drie kwartalen van 2011 in werkelijkheid voor 174 woningen vergunning verleend. Deze zijn echter (nog) niet aan het CBS gemeld.

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

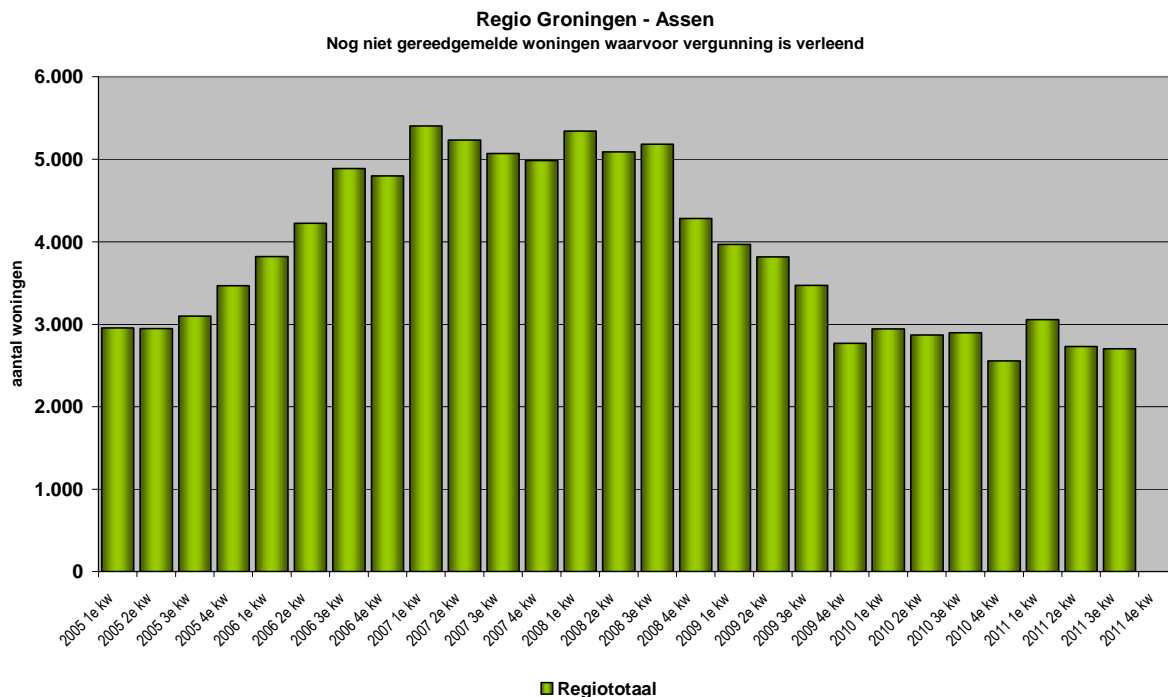


- In de afgelopen 5 jaar (2006 t/m 2010) werden per kwartaal gemiddeld voor 175 (32%) huur- en 379 (68%) koopwoningen vergunning verleend.
- In het 3^e kwartaal werd voor 40 (40%) huur- en 60 (60%) koopwoningen vergunning verleend. Daarmee lag de vergunningverlening voor huurwoningen 77% en voor koopwoningen 84% onder het kwartaalgemiddelde.



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 bleef in het 3^e kwartaal met 2.703 woningen nagenoeg gelijk aan het aantal in het 2^e kwartaal (2.729 woningen).
- Het huidige aantal woningen in de pijlijn ligt nog steeds ruim onder het niveau van de periode 2006 tot 2010.



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

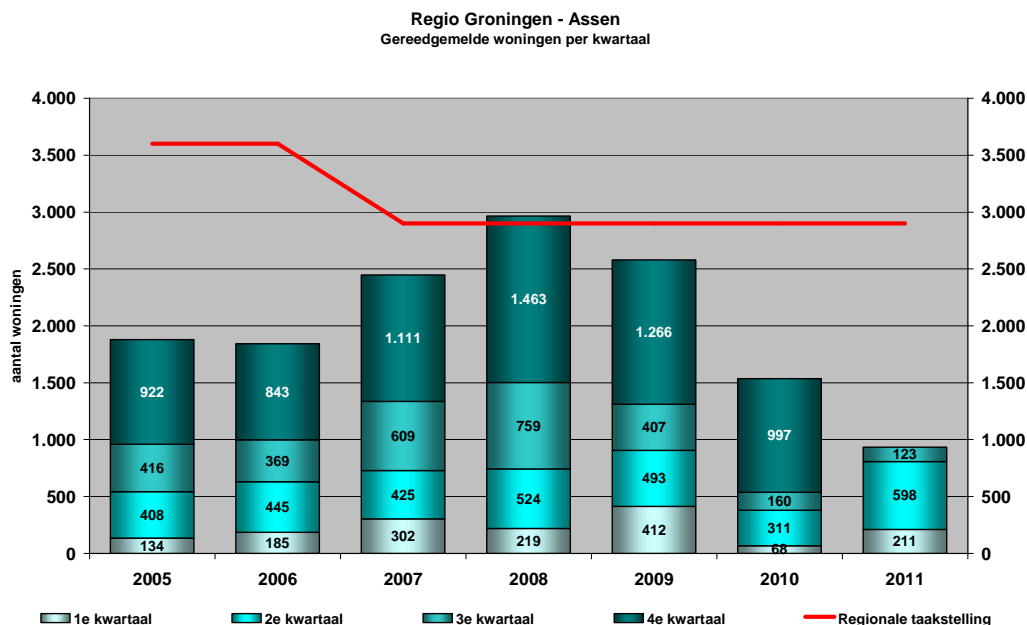
	kwartaal gemiddelde 2006 tm 2010	2010				2011			Q3 2011 in % - en van het vorige kwartaal	Q3 2011 in % - en van het kwart.gem. 2006 tm 2010
		2010 1e kw	2010 2e kw	2010 3e kw	2010 4e kw	2011 1e kw	2011 2e kw	2011 3e kw		
Assen	710	283	283	283	286	286	252	248	98%	35%
Bedum	63	116	146	131	81	81	81	81	100%	129%
Groningen	2.031	1.735	1.631	1.698	1.188	1.665	1.426	1.421	100%	70%
Haren	49	21	21	21	21	94	97	98	101%	201%
Hoogezand-Sappemeer	380	238	184	184	193	187	188	186	99%	49%
Leek	122	112	112	112	284	274	263	253	96%	207%
Noordenveld	205	167	207	207	241	186	165	165	100%	81%
Slochteren	164	33	35	37	38	26	34	36	106%	22%
Ten Boer	83	60	62	33	33	48	58	58	100%	70%
Tynaarlo	206	76	76	76	79	88	103	105	102%	51%
Winsum	63	23	30	30	30	30	30	21	70%	34%
Zuidhorn	107	80	83	83	81	91	32	31	97%	29%
Regiototaal	4.181	2.944	2.870	2.895	2.555	3.056	2.729	2.703	99%	65%

- In nagenoeg alle gemeenten bleef het aantal woningen in de pijplijn nagenoeg gelijk in het 3^e kwartaal. Uitzondering is de gemeente Winsum, waar het aantal woningen in de pijplijn met 30% afnam als gevolg van de gereedmelding van woningen.
- Regionaal ligt het aantal woningen in de pijplijn momenteel 35% onder kwartaalgemiddelde in de periode 2006 t/m 2010. In de gemeenten Assen⁶, Hoogezand-Sappemeer, Slochteren, Tynaarlo, Winsum en Zuidhorn is de pijplijn nog minder gevuld dan regionaal gemiddeld. In de gemeenten Bedum, Haren en Leek is de pijplijn momenteel juist veel beter gevuld dan het kwartaalgemiddelde van de afgelopen vijf jaar.

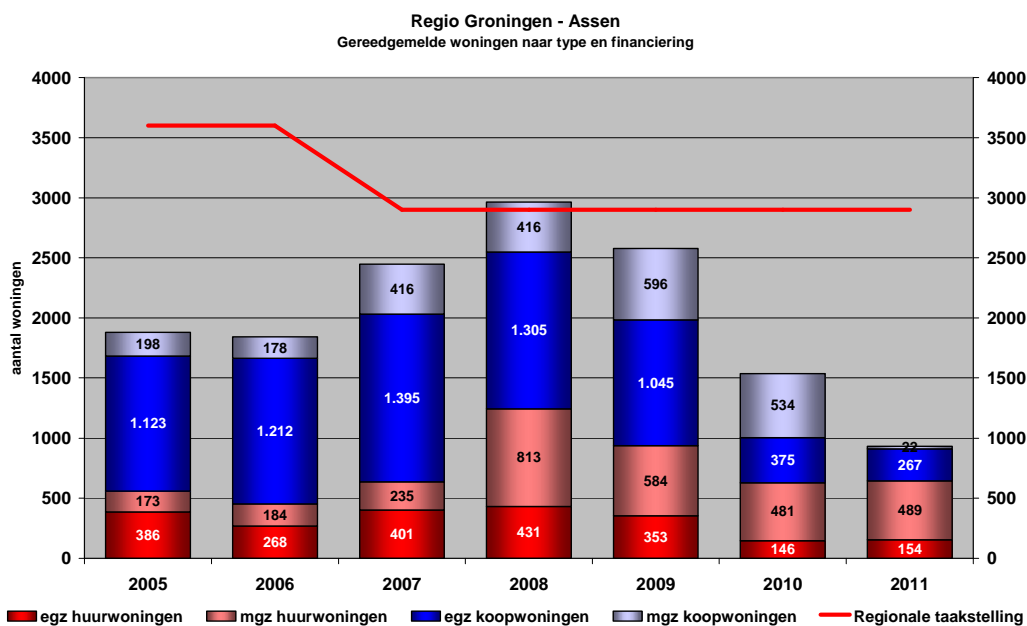
⁶ Het beeld voor de gemeente Assen is vertekend door nog niet gemelde vergunningen.

1.3. WONINGPRODUCTIE

In onderstaande grafiek is de woningproductie in de regio per jaar en per kwartaal weergegeven. Ook hier is de regionale taakstelling als een rode lijn weergegeven. De regionale woningbouwopgave werd in 2007 vastgesteld op 2.900 woningen per jaar.



- In de afgelopen 5 jaar werden in een 3^e kwartaal gemiddeld zo'n 460 woningen opgeleverd⁷.
- In het 3^e kwartaal 2011 werden slechts 123 woningen, ofwel 73% minder dan gebruikelijk in een 3^e kwartaal.
- Daarmee kwam de woningproductie in de eerste drie kwartalen van 2011 op 932 woningen en dat is op zich zeker niet slecht en zelfs beter dan dezelfde periode in 2010.



- In het 3^e kwartaal werden 67 koop- en 56 huurwoningen opgeleverd.

⁷ Gereedgemeld aan het CBS

- Daarmee kwam de woningproductie in de eerste drie kwartalen helft van 2011 op in totaal 289 koopwoningen (267 eengezins en 22 meergezinswoningen) en 643 huurwoningen (154 eengezins- en 489 meergezins huurwoningen) opgeleverd.
- Daarmee werden in de eerste drie kwartalen van 2011 al meer huurwoningen opgeleverd dan in geheel 2005, 2006, 2007 en 2010.

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

Tabel 3: Opgeleverde woningen per gemeente							
	kwartaal gemiddelde 2006 tm 2010	2010 3e kwartaal	2010 4e kwartaal	2011 1e kwartaal	2011 2e kwartaal	2011 3e kwartaal	3e kw. 2011 in %-en van het kwart.gem. 2006 tm 2010
Assen	130	0	242	0	35	7	5%
Bedum	13	10	62	0	0	0	0%
Groningen	241	114	620	59	469	13	5%
Haren	5	1	0	0	1	0	0%
Hoogezand-Sappemeer	45	3	6	7	2	4	9%
Leek	23	0	0	47	5	57	250%
Noordenveld	16	0	6	68	25	0	0%
Slochteren	25	0	1	14	0	0	0%
Ten Boer	9	32	0	0	0	0	0%
Tynaarlo	30	0	39	16	1	28	94%
Winsum	14	0	0	0	0	11	79%
Zuidhorn	18	0	21	0	60	3	16%
Totaal RGA	568	160	997	211	598	123	22%

- De regionale woningproductie lag in het 3^e kwartaal onder (-78%) het kwartaalgemiddelde van de afgelopen 5 jaar.
- In de gemeente Leek werden in het 3^e kwartaal relatief veel woningen opgeleverd. In deze gemeente lag de woningproductie ruim boven het kwartaalgemiddelde van de afgelopen 5 jaar.
- De gemeente Tynaarlo zat net ver van het kwartaalgemiddeld, maar de overige gemeente zaten beduidend onder 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.

Tabel 4: Plancapaciteit in plannen naar ontwikkelingsfase										
Stand per 1/1/2012	Capaciteit in:			Totale restcapaciteit in plannen	Fasering					
	Uitbreiding	Inbreiding	Herstructurering		<< zacht			hard >>		
					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
Assen	5.866	4.361	182	10.409	6.102	1.729	1.308	724	75	471
Bedum	502	160	50	712	360	82	0	216	47	7
Groningen	8.068	9.166	1.772	19.006	9146	1409	2802	4441	436	772
Haren	699	382	161	1.242	474	474	2	136	69	87
Hoogezand-Sappemeer	1.576	959	496	3.031	650	1182	594	526	34	45
Leek	1.447	365	144	1.956	584	200	224	787	53	108
Noordenveld*	2.400	817	270	3.487	2.702	116	94	374	89	112
Slochteren	368	70	20	458	249	44	0	154	0	11
Ten Boer	409	47	72	528	422	0	0	44	46	16
Tynaarlo	1.914	459	62	2.435	1.306	19	0	1.085	24	1
Winsum	315	119	64	498	61	71	265	57	44	0
Zuidhorn	865	22	157	1.044	722	201	40	5	57	19
Totaal RGA	24.429	16.927	3.450	44.806	22.778	5.527	5.329	8.549	974	1.649
					75%			25%		
in %en	54,5%	37,8%	7,7%	100%	51%	12%	12%	19%	2%	4%

* exclusief pm-posten

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

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

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

- De regiogemeenten hebben per 1/1/2012 voor circa 44.800 woningen⁸ aan plannen in hun woningbouwplanningen opgenomen, ruim 5.000 minder (-10%) dan bij de vorige inventarisatie per 1 juli 2011. De werkelijke plancapaciteit zal nog iets groter zijn omdat sommige gemeenten de capaciteit in een aantal plannen als pm-post hebben gemeld.
- De afname van regionale plancapaciteit is vooral het gevolg van vermindering van plancapaciteit in de gemeenten Groningen (-3.800 / -17%) en Leek (-820 / -30%), die deels verklaard kan

⁸ Inclusief plannen voor de lange termijn (na 2020) zoals Meerstad bij Groningen.

worden door oplevering van woningen in 2011. Het betreft vooral een afname van plancapaciteit op uitbreidingslocaties (-4.800 woningen / - 16%).

- De geïnventariseerde plancapaciteit is in theorie genoeg voor circa 15 jaar productie op het niveau van de huidige regionale taakstelling (2.900 woningen per jaar).
- Op herstructureringslocaties is capaciteit voor circa 3.450 woningen gepland (vervangende nieuwbouw). Dat betekent dat op basis van het huidige planaanbod per saldo ruim 41.000 aan de regionale woningvoorraad kunnen worden toegevoegd.
- De groei van huishoudens in de regio Groningen – Assen is in een actuele prognose volgens het IPB-model geraamd op circa 19.800 in de periode 2010 tot 2020, ofwel 1.980 per jaar. Hieruit volgt dat de actuele plancapaciteit voldoende is om te voorzien in 21 jaar woningbehoefte⁹.
- Het grootste deel (55%) van de plancapaciteit is gepland in nieuwe uitleggebieden. In de vorige was dit nog 59%, maar door afname van plancapaciteit (o.a. Meerstad) is dit percentage afgenomen.
- De meeste capaciteit zit nog in potentiële plannen (22.778 woningen / 51% van de plancapaciteit). 75% van de totale plancapaciteit zit in 'zachte plannen'. Bij deze plannen is nog geen sprake van direct bouwrecht.
- Volgens de gemeentelijke opgaven is voor 974 woningen reeds bouwvergunning verleend en zijn er per 1 januari 2012 1.649 woningen in aanbouw.
- Uit het voorgaande volgt dat er per 1 januari 2012 ruim 2.600 3.820 woningen in de 'pijplijn' zouden moeten zitten, ruim 1.200 minder dan een half jaar geleden.

⁹ Kwantitatieve behoefte uitgaande van een huishoudensgroei van gemiddeld 1.980 per jaar.

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

Tabel 5: Meerjarenplanning woningbouw												
Stand per 1/1/2012	Totale restcapaciteit in plannen	Gepland jaar van oplevering										
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 of later
Assen	10.409	324	371	457	562	551	514	500	560	493	450	5.627
Bedum	712	51	92	106	57	97	60	55	40	40	40	74
Groningen	19.006	1.121	1.612	2.296	1.923	1.088	951	569	546	446	991	7.463
Haren	1.242	69	97	194	199	159	94	79	15	46	112	178
Hoogezand-Sappemeer	3.031	71	139	214	281	259	277	246	210	200	40	1.094
Leek	1.956	114	78	98	98	110	104	103	110	105	95	941
Noordenveld*	3.487	88	217	263	322	139	128	152	77	72	0	2.029
Slochteren	458	18	44	56	81	46	43	39	47	32	52	0
Ten Boer	528	17	27	33	23	38	30	36	24	20	20	260
Tynaarlo	2.435	48	159	314	464	255	193	123	114	110	60	595
Winsum	498	39	52	53	60	60	36	35	35	35	0	93
Zuidhorn	1.044	48	247	170	126	73	70	60	70	70	0	110
Totaal RGA	44.806	2.008	3.135	4.254	4.196	2.875	2.500	1.997	1.848	1.669	1.860	18.464
in %en	100%	4%	7%	9%	9%	6%	6%	4%	4%	4%	4%	41%

- In de afgelopen 5 jaar werden in de regio gemiddeld bijna 2.300 per jaar opgeleverd. Op basis van de gemeentelijke planningen wordt voor 2012 een regionale bruto woningproductie verwacht van circa 2.000 woningen. Dat zou een verbetering zijn ten opzichte van de jaren 2010 en 2011, maar is onvoldoende om de voorspelde huishoudensgroei te huisvesten.
- Volgens de huidige planningen worden de komende 10 jaar ruim 26.000 woningen opgeleverd. Dat is ongeveer 58% van de totale plancapaciteit en zo'n 3.000 woningen minder dan bij de inventarisatie van 1 juli 2011. Dit impliceert dat planningen zijn bijgesteld.
- Voor 2013 t/m 2016 wordt nog steeds een relatief hoge woningproductie verwacht. Dit verschijnsel wordt ook wel de 'boeggolf' aan plannen genoemd. De uiteindelijke woningproductie zal in deze jaren lager zijn.

Tabel 6 geeft de kwalitatieve samenstelling van de plancapaciteit van gemeentelijke plannen. De kwalitatieve aspecten zijn overigens niet door alle gemeenten voor alle plannen opgegeven. Met name voor plannen die verder in de tijd liggen is vaak wel globaal de totale potentiële capaciteit bekend, maar nog niet welke woningtypen in welke prijklassen worden gerealiseerd. De plannen die in de komende 10 jaar aan de orde zijn, zijn over het algemeen wel gespecificeerd. Tabel 8 geeft grofweg een beeld van wat er in kwalitatieve zin in de komende jaren in potentie op de markt kan komen.

Tabel 6: Plancapaciteit naar kwaliteit																			
Stand per 1/1/2012	restcapaciteit in plannen	Aantal vrije kavels	in-%en 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	10.409	914	9%	413	157	748	18	0	302	99	234	804	0	0	1.085	8	0	0	664
Bedum	712	73	10%	96	0	75	0	0	61	0	56	93	0	8	250	0	0	30	43
Groningen	19.006	1.070	6%	785	0	3.237	72	161	1.368	2.273	1.477	1.271	1.354	0	2.423	355	0	0	1.630
Haren	1.242	5	0%	71	0	82	10	0	77	156	22	12	0	0	66	96	0	62	588
Hoogezand-Sappemeer	3.031	449	15%	350	75	240	137	157	218	107	182	432	120	35	383	135	0	217	243
Leek	1.956	717	37%	312	34	0	27	0	106	55	203	132	0	0	330	32	0	0	725
Noordenveld	3.487	142	4%	188	8	257	30	13	105	0	8	52	0	0	211	14	0	0	224
Slochteren	458	29	6%	6	0	33	0	0	0	0	0	0	0	0	20	0	35	219	0
Ten Boer	528	28	5%	48	23	0	0	0	39	0	0	9	0	0	203	0	0	31	175
Tynaarlo	2.435	94	4%	255	40	20	20	0	78	153	85	4	86	4	327	154	0	4	778
Winsum	498	29	6%	29	0	27	0	0	49	5	0	41	0	8	37	0	36	0	12
Zuidhorn	1.044	161	15%	12	10	20	0	18	54	5	41	134	5	12	362	132	0	0	239
Totaal RGA	44.806	3.711	8%	2.565	347	4.739	314	349	2.457	2.853	2.308	2.984	1.565	67	5.697	926	71	563	5.321
				24%				76%											
in %-en	100%			8%	1%	14%	1%	1%	7%	9%	7%	9%	5%	0%	17%	3%	0%	2%	16%

In tabel 6 worden de volgende prijklassen onderscheiden:

Huurwoningen Sociaal: tot huurtoeslaggrens van € 664,66 / Duur: huur vanaf de huurtoeslaggrens van € 664,66

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

Uit tabel 6 blijkt het volgende:

- Van de totale plancapaciteit van zo'n 49.800 woningen is de kwaliteit van ruim 33.000 woningen (74%) door de gemeenten nader gespecificeerd in huur/koop, woningtypen en prijklassen. De plannen die voor de komende 10 jaar zijn ingepland, zijn over het algemeen nader gespecificeerd.
- Een zeer beperkt deel van de regionale plancapaciteit (3.711 kavels / 8%) betreft particulier opdrachtgeverschap (kaveluitgifte voor particuliere woningbouw).
- In de regionale bouwplanning zit plancapaciteit voor in totaal bijna 8.000 huurwoningen, 24% van de totale plancapaciteit. Het betreft vooral sociale huurwoningen (92% van de geplande huurwoningen). Ten opzichte van de vorige inventarisatie is de regionale plancapaciteit voor huurwoningen met circa 1.900 woningen afgenomen, met name in Groningen (- 1.600).
- De plannen voor huurwoningen betreffen voornamelijk sociale huurappartementen (ruim 5.000 / 63% van de huurwoningen).
- De plancapaciteit voor koopwoningen nam het afgelopen halfjaar af van 27.700 naar 25.160, een afname van ruim 2.500 woningen (-9%), waarvan zo'n 2.200 in de stad Groningen.
- Van de plancapaciteit voor koopwoningen is 78% grondgebonden (eengezinswoningen) en 22% gestapelde bouw (appartementen). Bij de plannen voor grondgebonden koopwoningen ligt het accent vooral op twee onder één kapwoningen (27%) en vrijstaande woningen (24%).
- De meeste koopplannen richten zich op de middeldure koopsector (47%) en dure woningbouw (42%). Ten opzichte van de vorige inventarisatie is het aantal goedkope koopwoningen verhoogd van 2.179 naar 2.795 (+616), het aantal middeldure koop verlaagd van 15.479 naar 11.701 (- 3.778) en het aantal dure koopwoningen verhoogd van 10.034 naar 10.665 (+631).

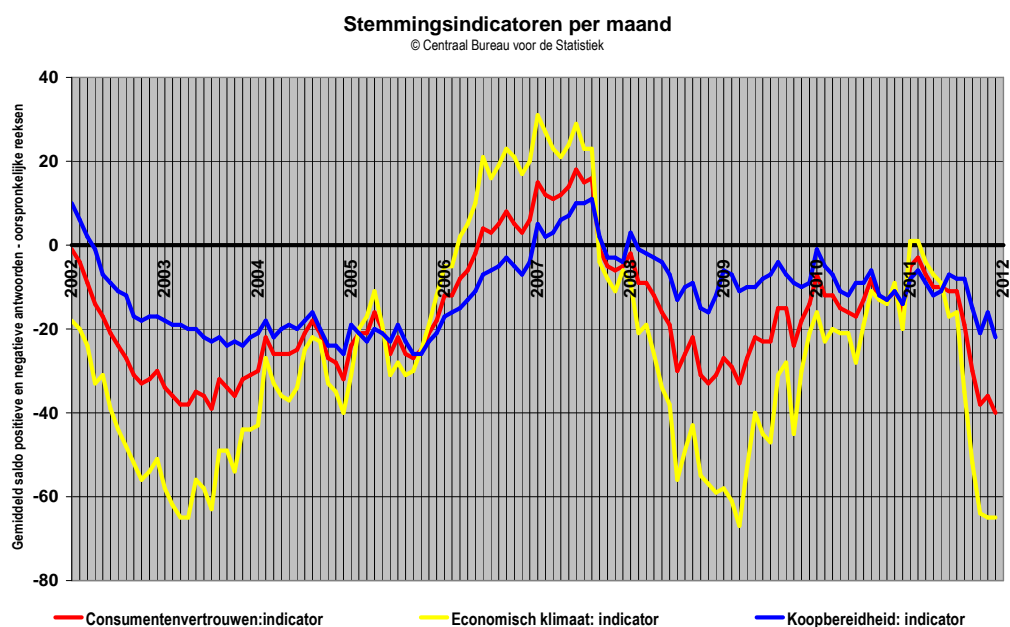
2. WONINGMARKTMONITOR

2.1. INVLOEDSFACTOREN

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

2.1.1. Consumentenvertrouwen

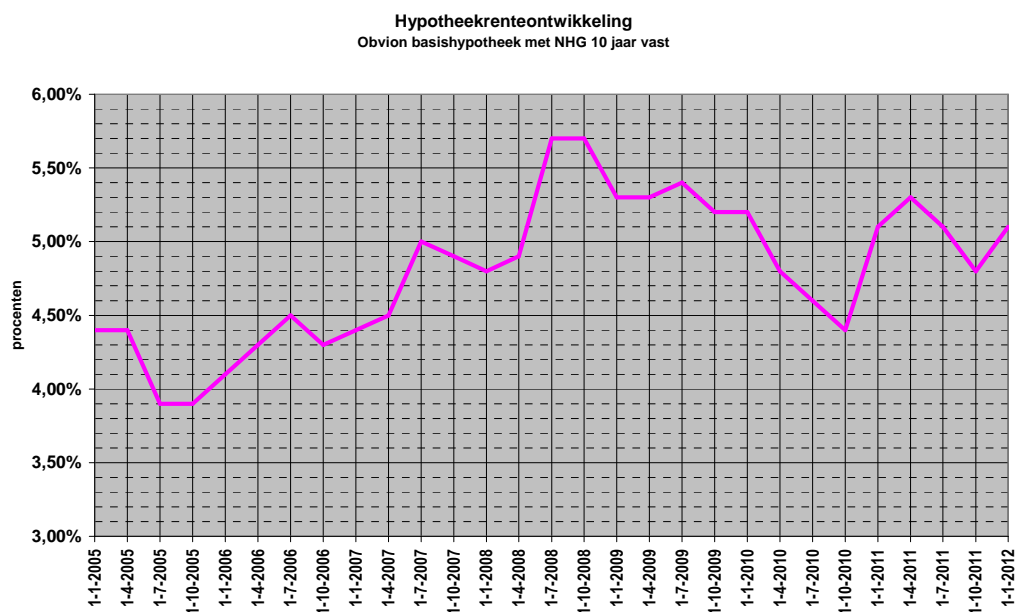
Het CBS peilt maandelijks een aantal stemmingsindicatoren in het kader van het Consumenten Conjunctuur Onderzoek. Doel van het CCO is het verschaffen van actuele informatie over consumentenopvattingen met betrekking tot de algemene economische ontwikkeling en de financiële situatie van het eigen huishouden. 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. Sindsdien nam het vertrouwen 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 nam met name na de zomervakantie 2011 sterk af.
- Het consumentenvertrouwen eindigde aan het eind van 2011 op het laagste niveau sinds het begin van de kredietcrisis eind 2007. Ook het vertrouwen in de economie en de koopbereidheid zijn momenteel extreem laag.

2.1.2. 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 basishypothek met Nationale HypotheekGarantie (NHG) met een rentevastperiode van 10 jaar.



- De hypotheekrente steeg tot medio 2008 naar 5,7% en daalde met name begin 2010 relatief snel naar 4,4% op 1 oktober 2010 om vervolgens weer sterk te stijgen naar 5,1% aan het begin van 2011.
- De hypotheekrenterente steeg in het 1^e kwartaal 2011 verder naar 5,3%, om vervolgens weer te dalen naar 4,8% aan het eind van het 3^e kwartaal 2011.
- In het 4^e kwartaal van 2011 was er weer sprake van een stijgende hypotheekrente. Op 1 januari 2012 was de hypotheekrente weer gestegen naar 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 borgtochtprovisie wordt 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 kredietverlening zal worden gezien. Hierdoor zijn tegenstrijdige financieringsregels ontstaan in een toch al kwetsbare koopmarkt.

Verlaagd tarief overdrachtbelasting

Het verlaagde tarief voor de overdrachtsbelasting (van 6% naar 2%) is per 1 juli 2011 ingevoerd en geldt nog tot 1 juli 2012. Tot nu toe heeft deze maatregel niet geleid tot een opleving van de koopmarkt.

2.2. KOOPSECTOR

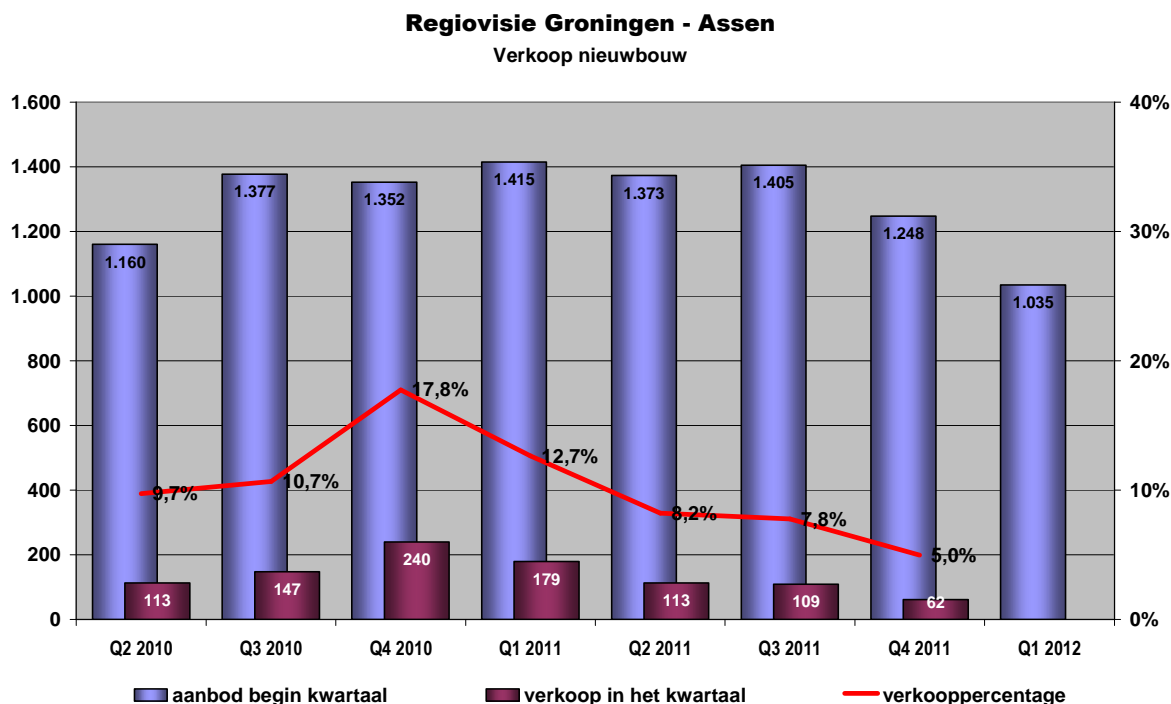
In dit hoofdstuk wordt de situatie op de koopmarkt geschetst. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in verkoop van nieuwe woningen en verkoop van bestaande woningen. Voor de verkoop van bestaande woningen wordt uitgegaan van statistisch materiaal van de NVM.

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 4^e kwartaal 2011 werden slechts 62 nieuwbouwwoningen verkocht, 47 woningen minder (-43%) dan in het voorafgaande kwartaal (-4/-4%).
- Er zit de afgelopen kwartalen een dalende tendens in het nieuwbouwaanbod. Het aanbod nam in het 4^e kwartaal af van 1.248 per 1 oktober naar 1.035 woningen per 1 januari 2012, een afname met 213 woningen (-17%).

- Het verkoopresultaat nam in het 4^e kwartaal voor het vierde achtereenvolgende kwartaal af van 7,8% naar 5,0% (-6%).
- Van het aanbod van 1.248 woningen aan het begin van het kwartaal werden er slechts 62 woningen verkocht, ofwel 5% van het aanbod. Daarmee zit het verkoopresultaat op het laagste niveau sinds de meting.
- Ter vergelijking: bij de bestaande bouw daalde het verkooppercentage van 20% in het 3^e kwartaal naar 16% in het 3^e kwartaal. Bestaande bouw verkoopt duidelijk 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 7: Verkoop nieuwbouw										
	Plannen in verkoop					Beschikbaar aanbod per 1/1/2012 (nog te koop)				
	Totaal aantal woningen	Aantal verkocht in het 4e kwartaal 2011	Aantal in optie a/h eind v/h kwartaal	Totaal aantal tot nu toe verkocht	Percentage verkocht per 1/1/2012	Totaal nog te koop	appartementen	rijen	2 [^] 1-kap	vrijstaand
Assen	394	3	6	190	48%	204	100	67	34	3
Bedum	91	3	16	34	37%	57		20	37	
Groningen	1.144	36	85	688	60%	456	275	131	4	46
Haren	74	4	7	51	69%	23			17	6
Hoogezand-Sappemeer	63	1	0	16	25%	47	20	9	10	8
Leek	78	0	7	29	37%	49	42		4	3
Noordenveld	125	4	2	92	74%	33	5	0	23	5
Slochteren	78	4	2	25	32%	53	37		16	0
Ten Boer	17	0	2	4	24%	13	11		2	
Tynaarlo	50	2	0	13	26%	37	21	2	5	9
Winsum	33	1	3	17	52%	16		7	8	1
Zuidhorn	62	4	16	15	24%	47		3	33	11
Totaal RGA	2.209	62	146	1.174	53%	1.035	511	239	193	92
In %-en						100%	49%	23%	19%	9%

- De plannen die momenteel in verkoop zijn omvatten een volume van 2.209 woningen. Van dit volume zijn inmiddels 1.174 woningen verkocht (53%), waarvan 62 in het 4^e kwartaal 2011.
- Het beschikbare aanbod per 1 januari 2012 heeft een volume van 1.035 woningen, waarvan er 146 in optie zijn.
- Het totaalvolume van plannen die in de regio in verkoop zijn nam in het 4^e kwartaal met 266 woningen af van 2.475 naar 2.209 (-11%). Dat was vooral het gevolg van een afname in de gemeenten Groningen (-71/-6%) en Hoogezand-Sappemeer (-112/-64%).
- Het aantal woningen waarop een optie is genomen nam toe van 110 aan het begin naar 146 aan het einde van het 4^e kwartaal.
- In het 4^e kwartaal werden 62 woningen verkocht, 47 (-44%) minder dan in het vorige kwartaal. In nagenoeg alle gemeenten werd minder verkocht.
- Het beschikbare aanbod is in het 4^e kwartaal opnieuw afgenomen (-213/-17%). Met name in de gemeenten Groningen en Hoogezand-Sappemeer nam het aanbod af.
- De afname van het aanbod is voor een deel te verklaren door verkoop van woningen (62), maar is grotendeels het gevolg van het uit de verkoop halen van woningen.
- 49% van het per 1 januari 2012 beschikbare aanbod bestaat uit koopappartementen.
- Het aanbod appartementen is in het 4^e kwartaal afgenomen (-50/-9%).
- Ook het aanbod grondgebonden woningen nam af in het 4^e kwartaal: rijen (-72/-23%), 2[^]1-kap (-59/-23%) en vrijstaand (-32/-26%). Deze afname is grotendeels terug te voeren op een sterk verminderd aanbod in de gemeente Hoogezand-Sappemeer.

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.

Tabel 8: Kavelverkoop per gemeente									
	Kavels in verkoop					Beschikbaar aanbod per 1/1/2012 (nog te koop)			
	Totaal aantal kavels	Aantal verkocht in het 4e kwartaal 2011	Aantal in optie a/h eind v/h kwartaal	Totaal aantal tot nu toe verkocht	Percentage verkocht per 1/1/2012	Totaal nog te koop	rijen	2 ¹ -kap	vrijstaand
Assen	27	0	15	2	7%	25	0	18	7
Bedum	37	5	1	26	70%	11			11
Groningen	67	1	9	19	28%	48			48
Haren	15	1	1	14	93%	1			1
Hoogezand-Sappemeer	56	0	7	16	29%	40			40
Leek	80	1	0	22	28%	58			58
Noordenveld	78	2	9	32	41%	46	0	2	44
Slochteren	20	3	0	3	15%	17			17
Ten Boer	16	0	0	11	69%	5		5	
Tynaarlo	171	12	20	99	58%	72	0	17	55
Winsum	21	0	1	3	14%	18			18
Zuidhorn	9	1	2	2	22%	7			7
Totaal RGA	597	26	65	249	42%	348	0	42	306
In %-en						100%	0%	12%	88%

- De plannen die momenteel in verkoop zijn omvatten een volume van 597 kavels, een toename van 66 (+12%) ten opzichte van het vorige kwartaal.
- Van dit volume zijn inmiddels 249 kavels verkocht (42%), waarvan 26 in het 4^e kwartaal.
- Het beschikbare aanbod per 1 januari 2012 heeft een volume van 348 kavels, waarvan er 65 (19%) in optie zijn. Het beschikbare aanbod bleef daarmee nagenoeg gelijk aan vorige kwartaal.
- De meeste kavels worden momenteel aangeboden in de gemeenten Leek (58) en Tynaarlo (72).
- Verreweg het grootste deel van het beschikbare aanbod betreft kavels voor vrijstaande woningen (88%). Momenteel worden alleen in de Drentse gemeenten kavels voor 2¹-kapwoningen aangeboden.
- In het 4^e kwartaal werden 26 kavels verkocht, 14 meer dan in het 3^e kwartaal. Het verkoopresultaat¹⁰ bedroeg daarmee 8%. Ter vergelijking: in het 4^e kwartaal werd 5% van het nieuwbouwaanbod en 16% van het aanbod bestaande woningen verkocht. Kavels werden dus relatief iets beter verkocht dan projectmatige nieuwbouw, maar relatief minder goed verkocht dan bestaande woningen.

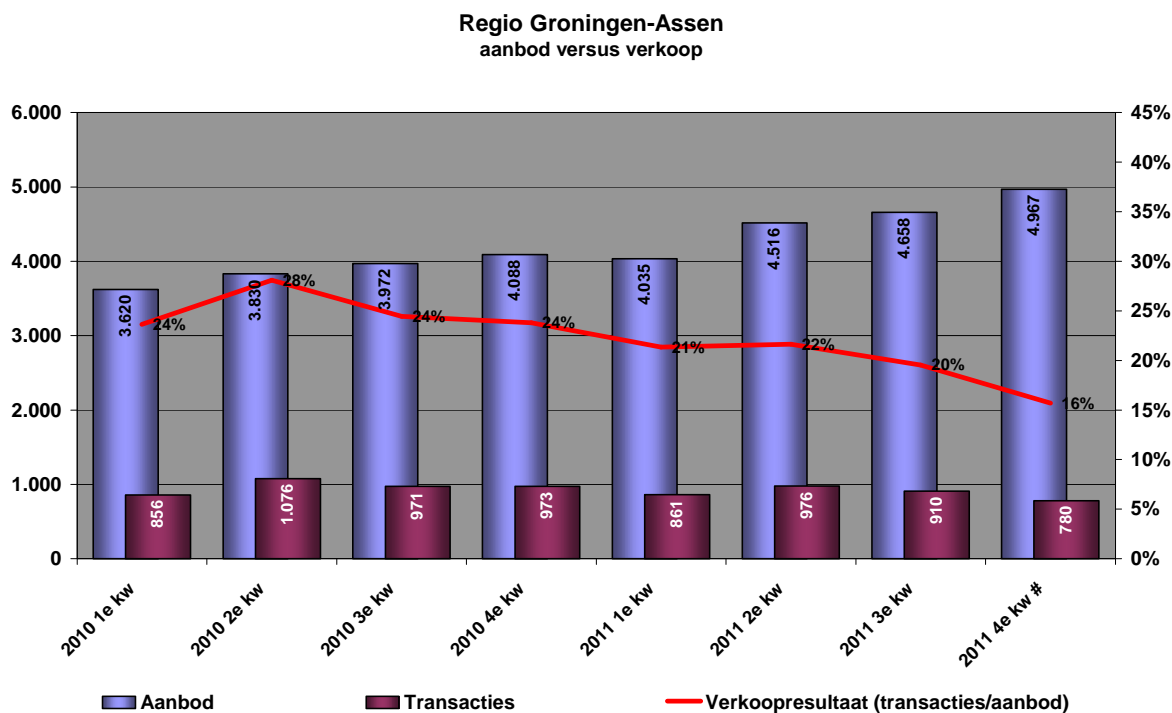


¹⁰ Aantal verkocht / aanbod aan het begin van het kwartaal

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.

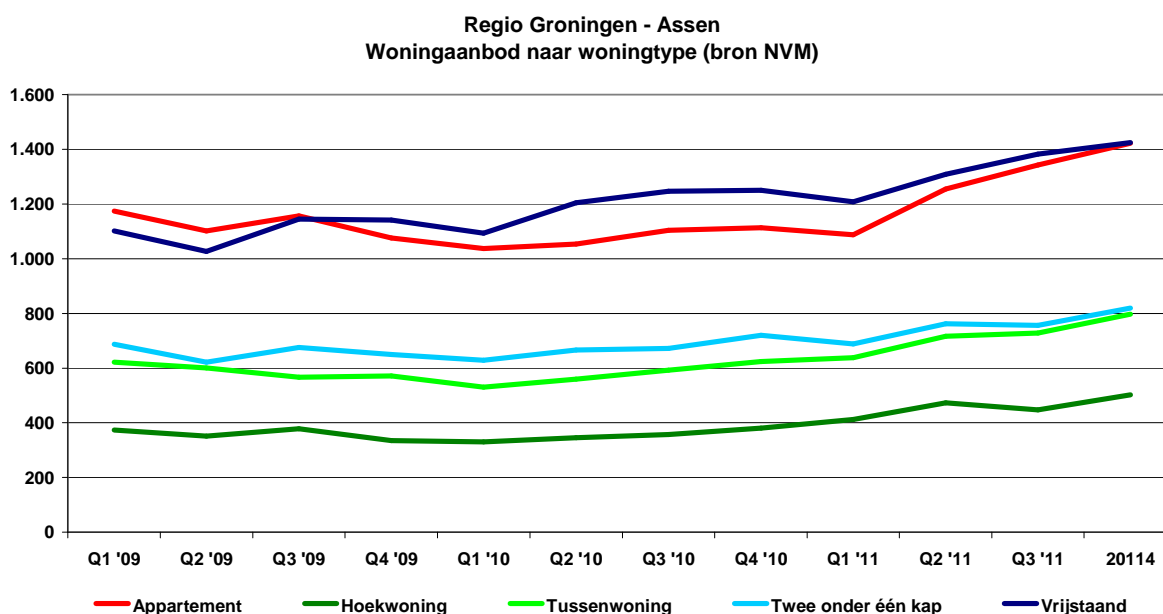


- In de periode 2009 en 2010 werden in de regio gemiddeld 3.858 woningen per kwartaal aangeboden.
- Waar het aanbod nieuwbouwwoningen afneemt, neemt het aanbod bestaande woningen juist toe. Aan het begin van het 4^e kwartaal 2011 stonden in de regio 4.967 woningen te koop, 1.109 (+29%) meer dan gemiddeld in 2009 en 2010. Het jaar 2011 onderscheidt zich door een relatief groot aanbod.
- In 2009 en 2010 werden gemiddeld 960 woningen per kwartaal verkocht.
- In de vorige rapportage werd, op basis van voorlopige NVM-cijfers, gemeld dat in het 3^e kwartaal 815 woningen werden verkocht. Met de voorlopige cijfers voor het 4^e kwartaal zijn ook de definitieve cijfers voor het 3^e kwartaal gepubliceerd. Daaruit blijkt dat in het 3^e kwartaal werkelijk 910 woningen werden verkocht. Dat is een ongebruikelijk grote correctie op de voorlopige cijfers (+95/+12%). Hierdoor was ook het verkoopresultaat beter dan op basis van de voorlopige cijfers werd gerapporteerd (van 17% naar 20%). Het 3^e kwartaal bleek uiteindelijk een stuk gunstiger dan in de vorige rapportage geschetst.
- In de regio werden in het 4^e kwartaal 780¹¹ woningen verkocht, 130 (-14%) minder dan in het vorige kwartaal en 193 (-20%) minder dan in het 4^e kwartaal 2010.
- In 2009 en 2010 werden respectievelijk 3.815 en 3.876 woningen verkocht. In 2011 werden in totaal 3.527 woningen verkocht, zo'n 350 (-9%) minder dan in de twee voorafgaande jaren.
- Landelijk daalde het aantal verkochte woningen met 13% ten opzichte van het 4^e kwartaal 2010. Over geheel 2011 werden landelijk 7% minder woningen verkocht dan in 2010.

¹¹ Voorlopig cijfer! De ervaring van de afgelopen kwartalen leert dat het definitieve cijfer aanzienlijk af kan wijken!

- Het verkoopresultaat laat sinds het 2^e kwartaal 2010 een dalende tendens zien.
- Door toename van het aanbod en afname van het aantal transacties daalde het verkoopresultaat in het 4^e kwartaal van 20% naar 16%¹², een laagtepunt sinds de start van de monitoring.
- Het gemiddeld verkoopresultaat lag in 2009 en 2010 op 25%. Het verkoopresultaat over 2011 komt (voorlopig) uit op 20%

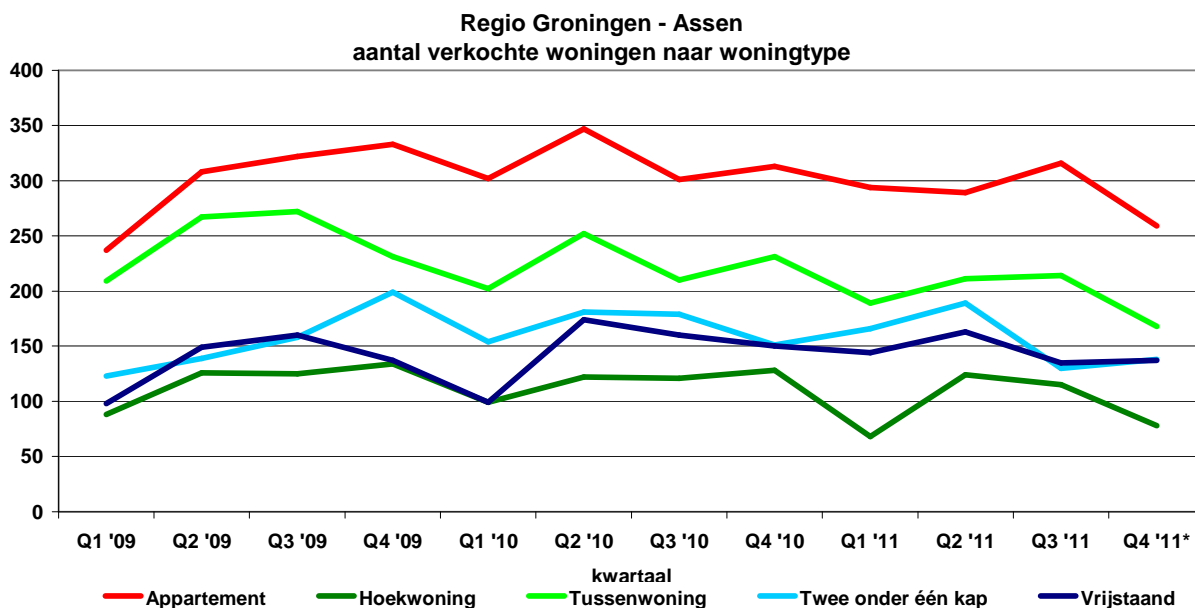
Aanbod en verkoop naar woningtype



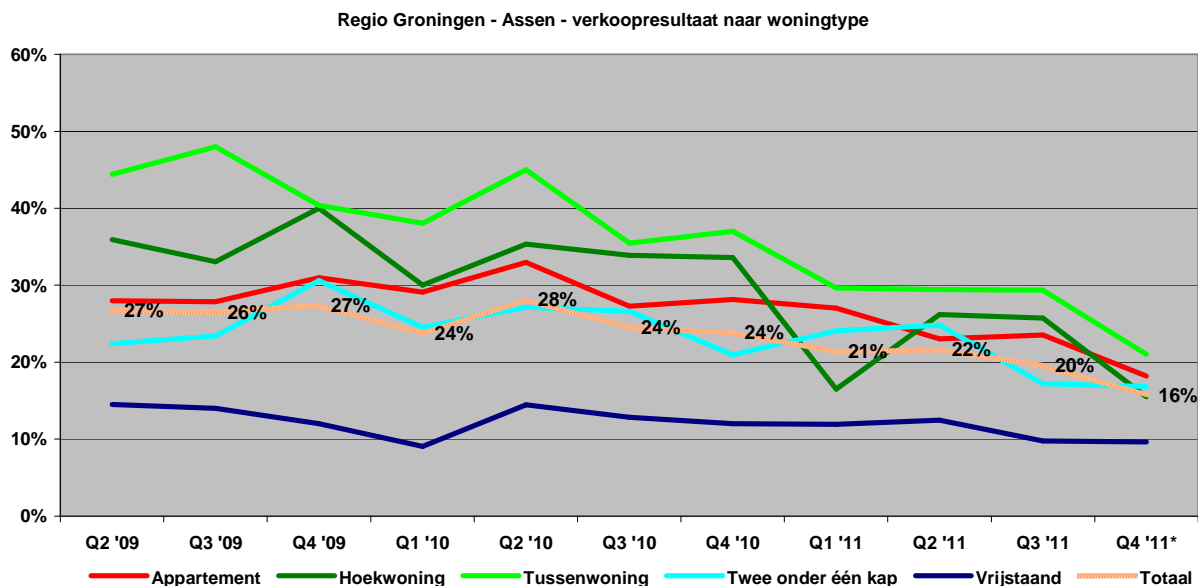
- Per 1 januari 2012 staan er in de regio 1.422 appartementen 3.545 grondgebonden (eengezins) woningen te koop.
- Het aanbod van alle woningtypen nam toe in het 4^e kwartaal 2011. Het aanbod appartementen steeg het sterkst in 2011.
- Vrijstaande woningen en appartementen blijven met afstand de meest aangeboden woningtypes in de regio.



¹² Voorlopig cijfer!



- In het 4^e kwartaal werden 259 appartementen en 521 grondgebonden (eengezins) woningen¹³ verkocht.
- De verkoop van 2[^]1-kap en vrijstaande woningen bleef in het 4^e kwartaal nog op peil. Van de overige woningtypen werd minder verkocht dan in het voorgaande kwartaal.



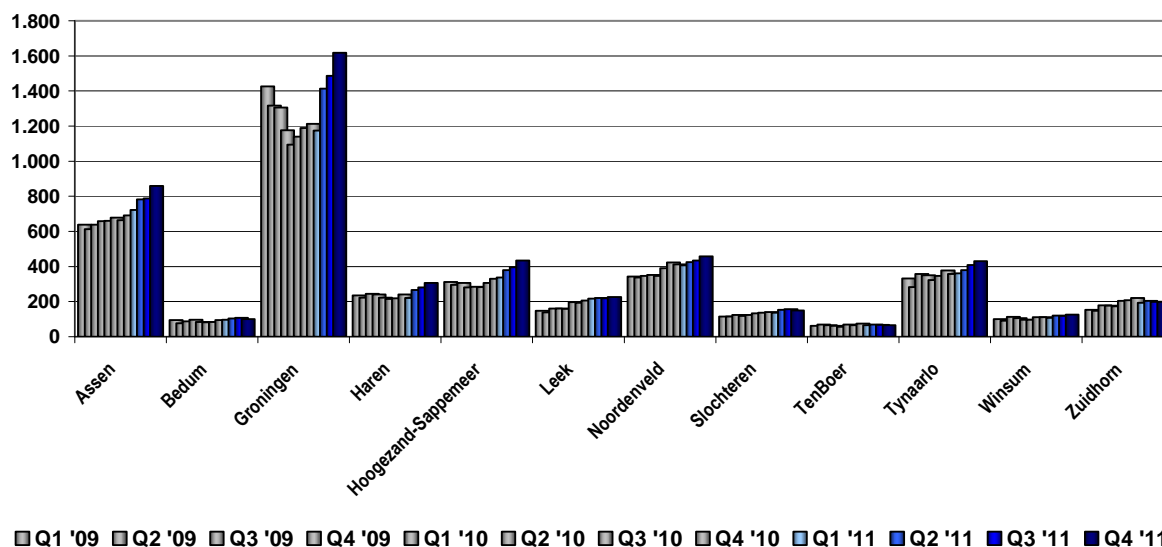
- Het verkoopresultaat¹⁴ van appartementen en hoek- en tussenwoningen nam in het 4^e kwartaal af. Die van 2[^]1-kap en vrijstaande woningen bleef gelijk.
- Het verkoopresultaat van hoek- en tussenwoningen is sinds de start van de monitoring het sterkst gedaald. Het betreft doorgaans woningen in de lagere prijsklassen, de onderkant van de markt dus. Dit lijkt een effect van de aangescherpte voorwaarden bij het verkrijgen van een hypotheek.
- Het verkoopresultaat voor vrijstaande woningen is het laagst, maar wel redelijk stabiel.

¹³ Hoek- en tussenwoningen, 2[^]1-kappers en vrijstaande woningen.

¹⁴ Aantal verkochte woningen in het kwartaal / aanbod aan het begin van het kwartaal.

Aanbod per gemeente

Regio Groningen - Assen
Aantal te koop aangeboden bestaande woningen

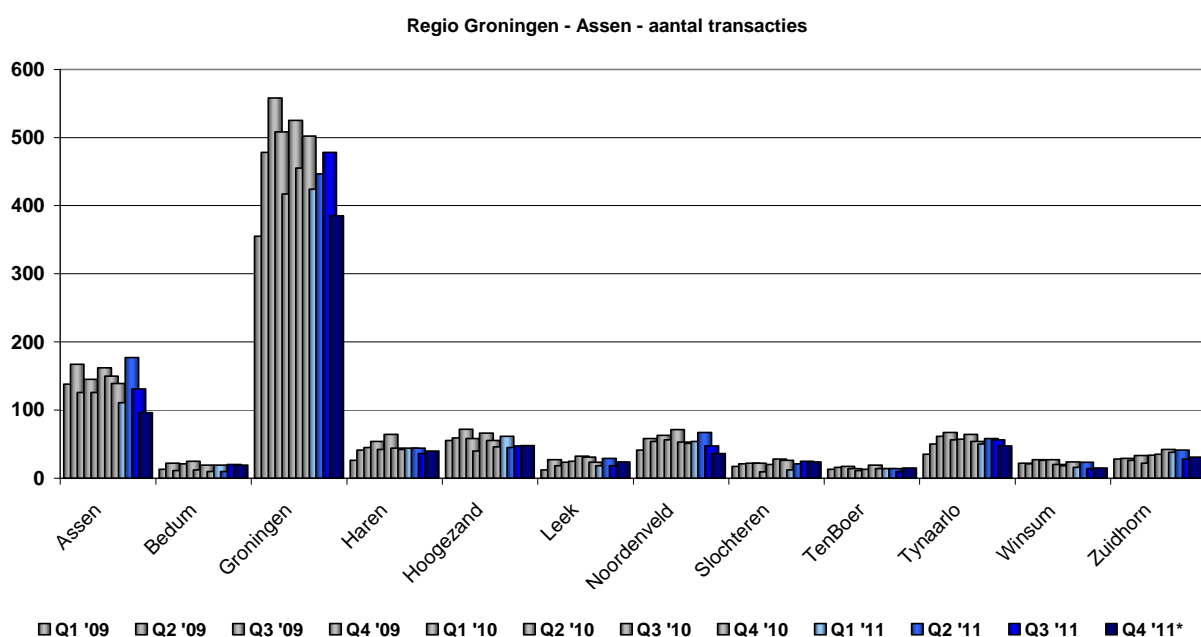


- In de meeste gemeenten was in het 4^e kwartaal sprake van een toename van het aanbod, maar in de gemeenten Assen (+9%), Groningen (+9%), Haren (+9%) en Hoogezand-Sappemeer (+10%) nam het aanbod relatief sterker toe dan regionaal gemiddeld (+7%).
- In de gemeenten Bedum, Slochteren en Ten Boer nam het aanbod juist licht af.
- Het regionale aanbod ligt momenteel 29% boven het gemiddeld kwartaalaanbod in de jaren 2009 en 2010. In alle gemeenten, m.u.v. Ten Boer, ligt het aanbod op dit moment boven het gemiddelde aanbod van de afgelopen jaren. Het huidige aanbod in de gemeenten Haren (+33%), Hoogezand-Sappemeer (+45%) en Leek (+33%) ligt relatief ver boven het kwartaalgemiddelde 2009/2010.

Tabel 9: Verkoop aanbod bestaande woningen

									Q4 2011 t.o.v. Q3 2011		Q4 2011 tov Q4 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	661	678	663	692	722	782	789	860	71	9%	168	24%
Bedum	83	82	83	94	97	103	106	100	-6	-6%	6	6%
Groningen	1.095	1.139	1.189	1.213	1.174	1.414	1.486	1.618	132	9%	405	33%
Haren	222	214	219	240	220	265	281	305	24	9%	65	27%
Hoogezand-Sappemeer	284	283	305	330	338	379	395	433	38	10%	103	31%
Leek	159	197	194	206	217	221	218	226	8	4%	20	10%
Noorderveld	346	390	422	411	406	425	433	457	24	6%	46	11%
Slochteren	124	132	136	140	136	154	156	149	-7	-4%	9	6%
Ten Boer	56	68	66	74	64	69	67	65	-2	-3%	-9	-12%
Tynaarlo	321	346	378	358	360	379	409	430	21	5%	72	20%
Winsum	95	96	110	110	107	120	119	125	6	5%	15	14%
Zuidhorn	174	205	207	220	194	205	199	199	0	0%	-21	-10%
Totaal RGA	3.620	3.830	3.972	4.088	4.035	4.516	4.658	4.967	309	7%	879	22%

Transacties per gemeente



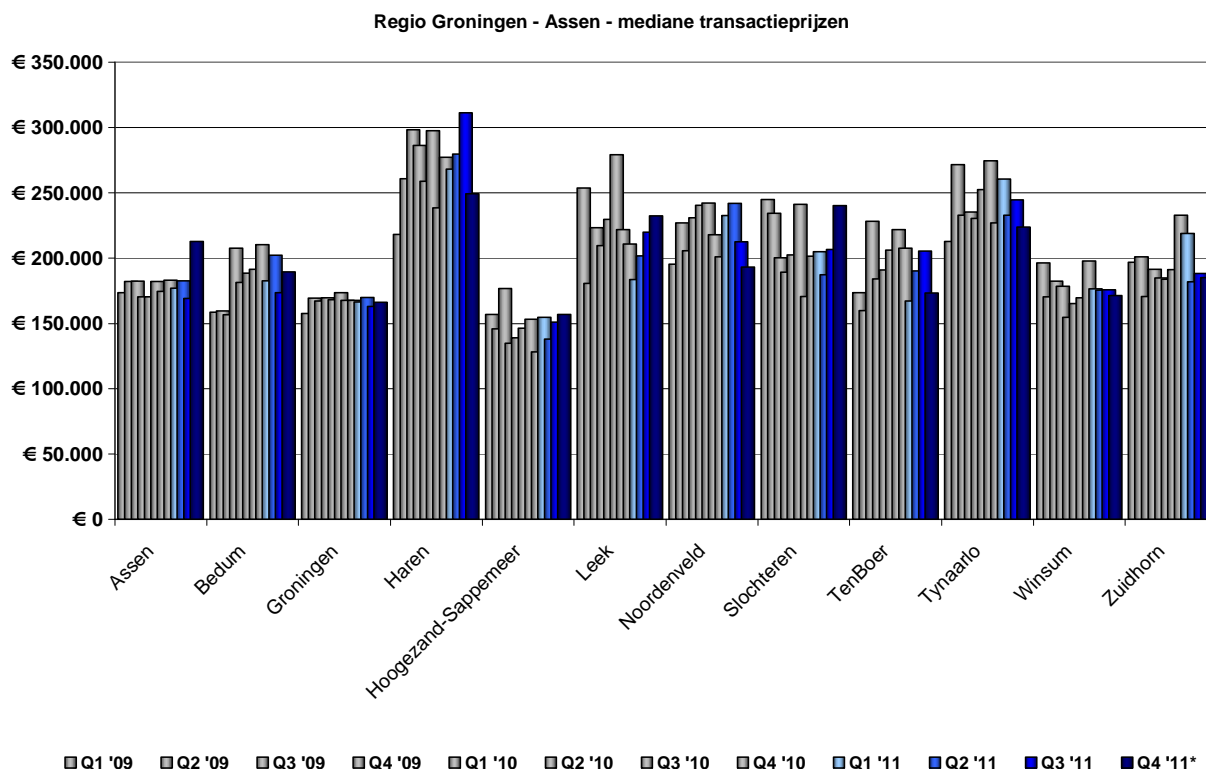
- In de regio werden in de jaren 2009 en 2010 gemiddeld zo'n 960 woningen per kwartaal verkocht. In het 4^e kwartaal 2011 werden 780 verkocht, 181 woningen (-19%) minder dan gemiddeld en 130 minder dan in het voorafgaande kwartaal.
- In het 4^e kwartaal 2011 nam het aantal transacties (verkochte woningen) in 6 van de 12 regio-gemeenten af. In de gemeente Haren, Hoogezand-Sappemeer, Leek, Ten Boer, Winsum en Ten Boer nam het aantal verkochte woningen juist toe.

Tabel 10: Verkoop bestaande woningen

	2010 1e kw	2010 2e kw	2010 3e kw	2010 4e kw	2011 1e kw	2011 2e kw	2011 3e kw	2011 4e kw #	Q4 2011 t.o.v. Q3 2011		Q4 2011 tov Q4 2010	
Assen	126	162	150	139	111	177	131	96	-35	-27%	-43	-31%
Bedum	25	12	19	10	19	10	20	19	-1	-5%	9	90%
Groningen	417	525	455	502	424	447	478	385	-93	-19%	-117	-23%
Haren	42	64	44	42	44	44	36	40	4	11%	-2	-5%
Hoogezand-Sappemeer	40	66	55	46	61	45	47	48	1	2%	2	4%
Leek	25	32	31	23	18	29	18	24	6	33%	1	4%
Noordenveld	56	71	53	51	54	67	47	36	-11	-23%	-15	-29%
Slochteren	9	20	28	26	12	21	25	24	-1	-4%	-2	-8%
Ten Boer	11	13	19	14	14	14	10	15	5	50%	1	7%
Tynaarlo	56	57	64	54	50	58	56	47	-9	-16%	-7	-13%
Winsum	27	20	18	24	16	23	14	15	1	7%	-9	-38%
Zuidhorn	22	34	35	42	38	41	28	31	3	11%	-11	-26%
Totaal RGA	856	1.076	971	973	861	976	910	780	-130	-14%	-193	-20%

- In de gemeenten Assen, Groningen, Noordenveld en Winsum werden in 2011, in vergelijking tot het kwartaalgemiddelde 2009/2010, relatief veel minder woningen verkocht.

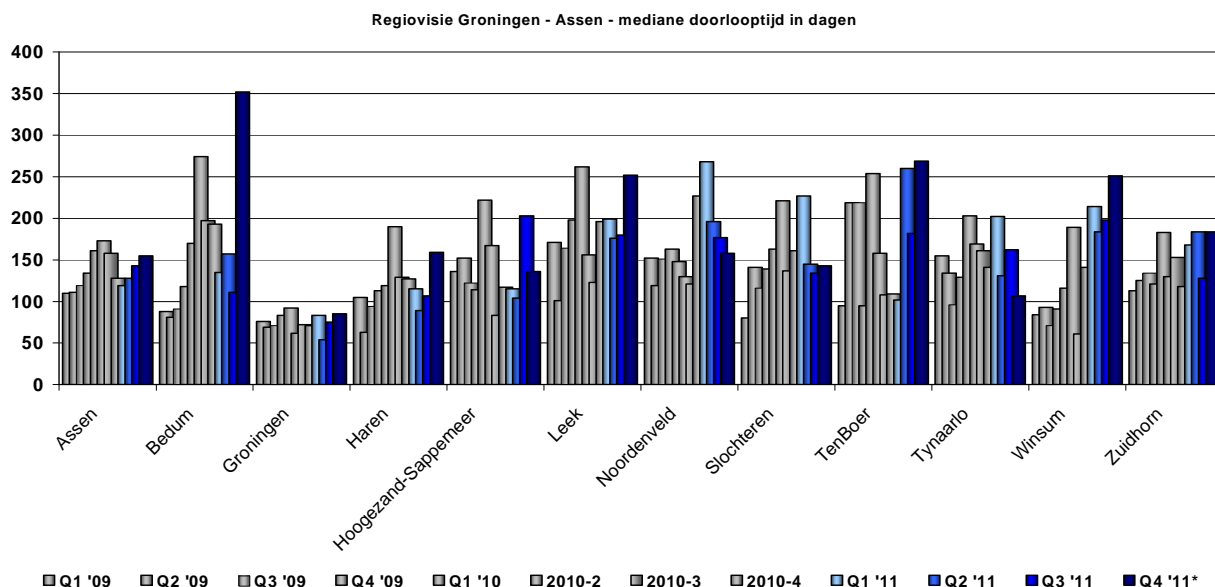
Prijzontwikkeling



- In de jaren 2009 en 2010 lag de gemiddelde mediane transactieprijs in de regio op € 184.400,--.
- De mediane transactieprijs voor de regio¹⁵ lag in het 4^e kwartaal met € 186.200,-- 3% boven het gemiddelde in het 3^e kwartaal (€ 180.730,--) en 1% boven het gemiddelde in hetzelfde kwartaal vorig jaar (€ 184.370,--).
- In de gemeenten Assen, Bedum, Groningen, Hoogezand-Sappemeer, Leek en Slochteren steeg de mediane transactieprijs in het 4^e kwartaal. In de overige gemeenten daalde de mediane transactieprijs.
- De mediane transactieprizen in de gemeenten Assen en Groningen zijn vrij constant. In de overige gemeenten is door een geringer aantal transacties sprake van meer schommelingen.
- De gemeente Haren had wederom de hoogste mediane transactieprijs (€ 249.240,-), de gemeente Hoogezand-Sappemeer de laagste (€ 157.000,-).
- Over geheel 2011 bedroeg de gemiddelde mediane transactieprijs € 184.900,-, 1% lager dan in 2010 (€ 186.830,-). Alleen in de gemeenten Assen, Haren, Hoogezand-Sappemeer, Slochteren en Winsum lag de gemiddelde mediane transactieprijs in 2011 boven het gemiddelde van 2010.

¹⁵ Gewogen gemiddelde

Doorlooptijden



- In de jaren 2009 en 2010 lag de gemiddelde doorlooptijd in de regio op 107 dagen.
- Voor de regio in z'n totaliteit steeg de mediane looptijd in het 4^e kwartaal van 112 naar 129 dagen, een toename van 15% ten opzichte van het 3^e kwartaal en een toename van 21% ten opzichte van de gemiddelde looptijd in de 2009 en 2010.
- In bijna alle gemeenten was er in het 3^e kwartaal sprake van een toename van de doorlooptijd. Uitzonderingen waren de gemeenten Hoogezand-Sappemeer, Noordenveld en Tynaarlo.
- In de gemeenten Bedum, Haren, Leek, Ten Boer, Winsum en Zuidhorn steeg de doorlooptijd relatief sterk in het afgelopen kwartaal.
- Woningen in Groningen werden ook in het 4^e kwartaal van dit jaar het snelst verkocht, namelijk gemiddeld binnen 85 dagen. Door een vrij forse stijging had de gemeente Bedum het afgelopen kwartaal met 352 dagen de langste doorlooptijd.
- De gemiddelde doorlooptijd in 2011 lag op 117 dagen en komt nagenoeg overeen met de gemiddelde doorlooptijd in 2010 (116 dagen).
- 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 aangeleverd¹⁶. Voor de vraagzijde wordt als indicator het aantal nieuwe inschrijvingen per kwartaal gehanteerd. De aanbodzijde wordt in beeld gebracht via mutatiegegevens (nieuwe verhuringen).

De woningcorporaties die gegevens voor deze monitor hebben geleverd beheren per 1/1/2012 gezamenlijk circa 60.800 sociale huurwoningen in het regiovisiegebied¹⁷. Verreweg het grootste deel (58%) van die voorraad staat in de gemeente Groningen. Het voorraadcijfer voor de stad Groningen betreft overigens de stand per 1/1/2011, omdat twee van de vijf Stad Groninger woningcorporaties geen actuele voorraad informatie hebben verstrekt.

Tabel 11: Voorraad sociale huurwoningen

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	21	7.906	13,1%	13,1%	13,0%	13,0%
Bedum	932	968	1.013	14	1.027	1,5%	1,6%	1,7%	1,7%
Groningen*	34.523	34.733	35.129	0	35.129	57,1%	57,6%	57,8%	57,8%
Haren	1.000	989	986	-10	976	1,7%	1,6%	1,6%	1,6%
Hoogezand-Sappemeer	5.426	5.217	5.148	-20	5.128	9,0%	8,6%	8,5%	8,4%
Leek	1.539	1.519	1.509	-14	1.495	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	1.235	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	-11	1.422	2,1%	2,1%	2,4%	2,3%
Totaal RGA	60.464	60.337	60.823	-54	60.769	100%	100%	100%	100%

De mutaties 2011 in bovenstaande tabel zijn de resultante van nieuwbouw, verkoop en sloop van huurwoningen. In zeven van de twaalf regiogemeenten nam de voorraad sociale huurwoningen in 2011 per saldo af. In vier gemeenten (Assen, Bedum, Slochteren en Ten Boer) was juist sprake van een toename van het aantal sociale huurwoningen.

¹⁶ Het betreft de corporaties Wold & Waard, Stichting Woningbouw Slochteren, Talma, Stichting Eelder Woningbouw, Wierden en Borgen, Woonborg, Actium, Lefier, Patrimonium, Huismeesters, Nijestee en Woonstade.

¹⁷ 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 constante factor, het gaat uiteindelijk vooral om de ontwikkeling. Het aantal nieuwe inschrijvingen wordt door enkele corporaties (Actium en Woonborg) niet per gemeente aangeleverd. Het aantal nieuwe inschrijvingen van deze corporaties heeft betrekking op het gehele werkgebied en worden in onderstaande tabel weergegeven onder 'niet gespecificeerde gemeenten'. Om die reden wordt het aantal nieuwe inschrijvingen niet vermeld voor de gemeenten Assen, Haren en Noordenveld en is het aantal in Tynaarlo niet 'volledig'.

Tabel 12: Nieuwe inschrijvingen sociale huursector														
gemeente	2010 1e kwartaal	2010 2e kwartaal	2010 3e kwartaal	2010 4e kwartaal	2011 1e kwartaal	2011 2e kwartaal	2011 3e kwartaal	2011 4e kwartaal	Q4 2011 t.o.v. Q3 2011		Q4 2011 t.o.v. Q4 2010		Q4 2011 t.o.v. Qgem. 2009-2010	
Assen														
Bedum	64	62	75	77	84	48	54	61	7	13%	-16	-21%	-3	-5%
Groningen	3.966	3.314	3.702	3.371	3.955	3.232	3.331	3.027	-304	-9%	-344	-10%	-453	-13%
Haren														
Hoogezand-Sappemeer	382	349	339	307	375	339	330	270	-60	-18%	-37	-12%	-95	-26%
Leek	114	116	105	114	124	98	88	107	19	22%	-7	-6%	-1	-1%
Noordenveld														
Slochteren	57	59	67	57	60	50	56	64	8	14%	7	12%	5	8%
Ten Boer	25	27	19	19	26	18	18	24	6	33%	5	26%	2	7%
Tynaarlo	63	68	73	67	73	42	57	59	2	4%	-8	-12%	-4	-7%
Winsum	72	48	74	74	57	43	31	184	153	494%	110	149%	119	184%
Zuidhorn	67	57	67	60	69	62	68	61	-7	-10%	1	2%	-8	-11%
Niet gespecificeerde gemeenten	1.398	981	1.058	980	1.208	765	864	996	132	15%	16	2%	48	5%
Totaal RGA	6.208	5.081	5.579	5.126	6.031	4.697	4.897	4.853	-44	-1%	-273	-5%	-391	-7%
index	110%	90%	99%	91%	107%	83%	87%	86%						

- In het 4^e kwartaal 2011 schreven zich bij de woningcorporaties in de regio 4.853 mensen in voor een sociale huurwoning, 44 (-1%) minder dan in het vorige kwartaal en 273 minder (-5%) dan in 4^e kwartaal 2010.
- Met name in de gemeenten Groningen, Hoogezand-Sappemeer en Zuidhorn was sprake van een afname van het aantal nieuwe inschrijvingen.
- De vraagdruk lijkt het afgelopen jaar iets te zijn afgenomen. In de jaren 2009 en 2010 schreven zich per kwartaal gemiddeld 5.244 mensen in bij de corporaties. In 2011 schreven zich gemiddeld 5.120 mensen in (-2%).

2.3.2. Aanbod (nieuwe verhuringen)

In onderstaande tabel zijn de mutaties-percentage¹⁸ per gemeente weergegeven. De mutaties. 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.

gemeente	2010 1e kwartaal	2010 2e kwartaal	2010 3e kwartaal	2010 4e kwartaal	2011 1e kwartaal	2011 2e kwartaal	2011 3e kwartaal	2011 4e kwartaal	Q4-2011 t.o.v. Q3-2011		Q4-2011 t.o.v. Q4-2010		Q4 t.o.v. Qgem 2009-2010	
Assen	9,0%	7,6%	8,1%	6,6%	10,1%	9,9%	9,4%	8,9%	-0,6%	-6%	2,3%	34%	-0,4%	-4%
Bedum	6,2%	4,1%	9,1%	12,0%	9,1%	10,3%	8,3%	11,8%	3,6%	43%	-0,1%	-1%	3,4%	40%
Groningen	7,6%	7,7%	9,1%	8,7%	8,2%	11,4%	9,0%	8,0%	-0,9%	-10%	-0,6%	-7%	-0,6%	-7%
Haren	8,5%	8,5%	6,9%	3,6%	7,7%	7,7%	8,9%	0,0%	-8,9%	-100%	-3,6%	-100%	-8,5%	-100%
Hoogezand-Sappemeer	7,4%	5,4%	10,4%	8,4%	7,9%	7,8%	9,4%	6,3%	-3,1%	-33%	-2,1%	-25%	-4,2%	-40%
Leek	9,5%	6,1%	1,6%	7,1%	4,5%	10,1%	12,5%	4,5%	-8,0%	-64%	-2,6%	-37%	-1,6%	-27%
Noordenveld	5,2%	5,8%	5,9%	5,9%	6,8%	14,2%	6,2%	6,8%	0,6%	10%	0,9%	15%	0,9%	15%
Slochteren	8,3%	9,2%	7,9%	7,3%	9,1%	9,8%	6,9%	12,4%	5,6%	81%	5,1%	71%	3,7%	43%
Ten Boer	9,0%	4,0%	6,0%	4,0%	6,1%	10,1%	18,2%	15,2%	-3,0%	-17%	11,1%	277%	8,0%	112%
Tynaarlo	6,3%	5,1%	7,0%	9,1%	6,0%	7,2%	6,6%	9,2%	2,6%	40%	0,1%	1%	2,2%	31%
Winsum	10,4%	9,2%	9,5%	11,8%	7,5%	8,4%	8,1%	7,5%	-0,6%	-7%	-4,3%	-36%	-2,6%	-26%
Zuidhorn	11,3%	22,3%	9,0%	7,4%	7,8%	8,7%	17,9%	9,2%	-8,7%	-48%	1,8%	24%	-1,4%	-13%
Totaal RGA	7,8%	7,6%	8,6%	8,2%	8,2%	10,6%	9,1%	8,0%	-1,2%	-13%	-0,2%	-3%	-0,7%	-9%

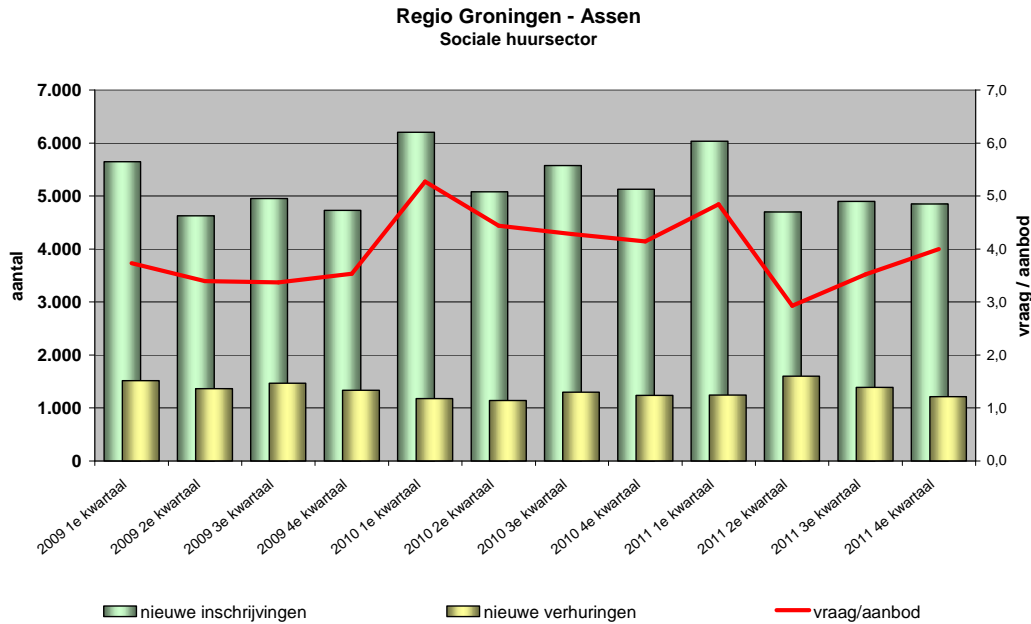
- In de afgelopen twee jaar werden in de regio per kwartaal gemiddeld 1.318 nieuwe verhuringen geregistreerd. In het 4^e kwartaal vonden 1.214 nieuwe verhuringen plaats, 8% minder dan gemiddeld de afgelopen twee jaar.
- Het gemiddeld mutatiepercentage bedroeg de afgelopen twee jaar 8,7% (2009: 9,4% - 2010: 8,1%). Het mutatiepercentage in het 4^e kwartaal (8,0%) was 9% lager dan gemiddeld.
- Het laagste mutatiepercentage werd in het afgelopen kwartaal gemeten in de gemeenten Haren (0%) en Leek (4,5%), het hoogste in de gemeente Ten Boer (15,2%).
- Het gemiddeld mutatiepercentage over geheel 2011 lag op 9,0%. In 2011 werd dus weer meer gemuteerd dan in 2010. Dat kwam door een relatief hoog mutatiepercentage in het 2^e kwartaal (10,6%), dat in de vorige rapportage in verband werd gebracht met oplevering van een aanzienlijk aantal huurwoningen in een aantal gemeenten.



¹⁸ 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.



- Tot het 2^e kwartaal 2011 was er in grote lijnen sprake van een toenemende druk op de sociale huursector. De vraag nam toe, het aanbod nam af.
- De druk werd in het 2^e kwartaal van dit jaar aanzienlijk minder en daalde als gevolg van een sterk afgenomen vraag en een toegenomen aanbod van 4,8 naar 2,9.
- Door een lichte stijging van de vraag en afname van het aanbod steeg de spanningsindicator in het 3^e kwartaal van 2,9 naar 3,5 en in het 4^e kwartaal naar 4,0.

Tabel 13: Vraag / aanbod sociale huur per gemeente

gemeente	2009 1e kwartaal	2009 2e kwartaal	2009 3e kwartaal	2009 4e kwartaal	2010 1e kwartaal	2010 2e kwartaal	2010 3e kwartaal	2010 4e kwartaal	2011 1e kwartaal	2011 2e kwartaal	2011 3e kwartaal	2011 4e kwartaal
Assen												
Bedum	4,1	2,7	2,1	2,7	4,3	6,2	3,4	2,7	3,7	1,8	2,6	2,0
Groningen	4,7	4,4	4,0	4,2	6,0	4,9	4,7	4,5	5,5	3,2	4,2	4,3
Haren												
Hoogezand-Sappemeer	1,9	2,0	2,5	2,6	3,9	4,9	2,5	2,8	3,7	3,4	2,7	3,3
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
Noordenveld												
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
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
Tynaarlo												
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
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
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

- In nagenoeg alle gemeenten was het afgelopen jaar sprake van een lagere druk op de huursector dan in 2010. De druk in de gemeenten Groningen en Leek is door de band genomen relatief groot en in de gemeenten Slochteren, Winsum en Zuidhorn doorgaans relatief laag.
- De druk op de huursector was in het 4^e kwartaal het grootst in Groningen (4,3) en het laagst in Ten Boer (1,6).

Bijlage II Lijst locatienummers

Woningbouwlocaties in de Regio Groningen-Assen

Uitleglocaties > 25 woningen

Binnenstedelijke locaties >100 woningen (Groningen, Assen, Leek, Noordenveld en Hoogezand-Sappemeer)

Binnendorpse locaties > 50 (Zuidhorn, Winsum, Bedum, Ten Boer, Haren, Tynaarlo)

nr.	Projectnaam	Gemeente
1	Kloosterveen	Assen
2	Messchenveld II	Assen
3	Ter Laan	Bedum
4	Folkerda	Bedum
5	De Held 3	Groningen
6	Meerstad	Groningen
8	Reitdiep	Groningen
9	Paterswoldsemeer, Meerweg	Haren
10	Haren-Noord, deelgebied 1 t/m 6	Haren
11	De Vosholen (indicatief)	Hoogezand Sappemeer
12	Molenwaard	Hoogezand Sappemeer
13	De Groene Compagnie	Hoogezand Sappemeer
14	Oostindie	Leek
15	Tolbertervaart	Leek
16	Uitbreiding Oostwold	Leek
17	Uitbreiding Zevenhuizen	Leek
18	Nieuw Roden	Noordenveld
19	Oosterveld	Noordenveld
20	Rodenveld	Noordenveld
21	Roden-Zuid	Noordenveld
22	Roden-Oost	Noordenveld
23	Wijkengebied/Ter Heijl	Noordenveld
24	Lange Streeken II	Noordenveld
25	Peize Zuid	Noordenveld
26	De "Oksel"	Noordenveld
27	Veenhuizen volkstuintencomplex	Noordenveld
28	Eilandrijk	Slochteren
29	Kern Steendam	Slochteren
30	Verlengde Veenlaan	Slochteren
31	Edsersweg	Slochteren
32	Slochterveldweg	Slochteren
33	Dijkshorn	Ten Boer
34	Woldwijk	Ten Boer
35	Groote Veen	Tynaarlo
36	De Bronnen	Tynaarlo
37	Tienelswolde	Tynaarlo
38	Hogeweg Oost	Tynaarlo
39	Ter Borch	Tynaarlo
40	Winsum Oost	Winsum
41	Uitbreiding boerderij van Leijzen	Zuidhorn
43	Uitbreiding Aykemaheerd	Zuidhorn
44	Oostergast	Zuidhorn
50	De Citadel	Assen
51	Nieuw Assen	Assen
52	Park Diepstroeten	Assen
53	CIBOGA bodenterein	Groningen
56	De Hoogte Coringhborg 1 & 2	Groningen
57	De Wijert Camphuisstraat	Groningen
59	Grunobuurt	Groningen
60	Stadswerf	Groningen
61	Paddepoel (totaal)	Groningen
62	Reitdiep Tuincentrum	Groningen
64	Selwerd	Groningen
65	De Hoogte Sportpark	Groningen
66	Helpermaar	Groningen
67	Oht. Antillenstraat (Korrezoom)	Groningen
68	Oosterhamrikkade nz	Groningen
69	Oht Siebesma - Van der Veen	Groningen
70	Opw. Oosterpark	Groningen
71	Eemskanaalzone	Groningen
72	Europapark kolenkade	Groningen
73	Kempensberg	Groningen
74	Pop Dijkemaweg	Groningen
75	Suikerunieterrein	Groningen
76	IJsbaanlocatie	Hoogezand Sappemeer