

HALFJAARRAPPORTAGE

1 – 2015

WONINGBOUW- EN WONINGMARKTMONITOR

Oktober 2015



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

INHOUDSOPGAVE

Samenvatting.....	3
Inleiding.....	5
1. Woningbouwmonitor.....	6
1.1. Verleende bouwvergunningen	6
1.2. De pijplijn.....	10
1.3. Woningproductie	12
2. Woningmarktmonitor	14
2.1. Invloedsfactoren.....	14
2.1.1. Consumentenvertrouwen	14
2.1.2. Hypotheekrente.....	15
2.1.3. Overige factoren	15
2.2. Koopsector	17
2.2.1. Verkoop nieuwbouw	17
2.2.2. Kavelverkoop	21
2.2.3. Verkoop bestaande bouw	23
2.3. Sociale huursector.....	30
2.3.1. De vraag.....	30
2.3.2. Aanbod (nieuwe verhuringen)	31
2.3.3. Vraag / aanbod	33



SAMENVATTING

Algemeen

Eind 2012 werden in de regio nieuwe afspraken gemaakt over de regionale en gemeentelijke woningbouwopgaven. Sindsdien richt de regio zich op een als reëel ingeschat marktscenario van circa 1.340 woningen per jaar, waar voorheen uit werd gegaan van een productie van 2.900 woningen per jaar.

In deze rapportage opnieuw positieve berichten over een aantrekkende koopmarkt en toename aan bouwactiviteit.

Woningbouw

- De bouwactiviteit in de regio neemt toe. In het afgelopen halfjaar werd voor bijna 1.000 woningen **bouwvergunning** verleend. Dat is veel meer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. Opvallend was het grote aantal vergunde koopwoningen (ruim 700), een duidelijk teken dat de koopmarkt aantrekt.
- Het aantal woningen in de **pijplijn** nam het afgelopen halfjaar met ruim 100 woningen toe. De pijplijn bevatte medio 2015 bijna 3.000 woningen.
- Ook de woningproductie nam duidelijk toe. In het 1^e halfjaar 2015 werden ruim 860 **nieuwe woningen** in de regio opgeleverd. Dat is aanzienlijke meer dan gebruikelijk in de afgelopen jaren.

Woningmarkt

- Zowel het **consumentenvertrouwen**, als het vertrouwen in het economisch klimaat en de koopbereidheid zijn het afgelopen halfjaar opnieuw verbeterd en bevinden zich medio 2015 op het hoogste niveau van de afgelopen 7 jaar.
- De **hypotheekrente** daalde het afgelopen halfjaar opnieuw van 3,2% naar 2,9%. In combinatie met de gedaalde koopprijzen, het sterk verbeterde vertrouwen en stijgende huurprijzen is dit buitengewoon gunstig voor de koopmarkt.
- Het steeds verder aanscherpen van de normen bij de hypotheekverstrekking remt volgens recent onderzoek het herstel van de koopmarkt. Ook het stapsgewijs verlagen van de Loan to Value remt mogelijk het herstel. Met name koopstarters moeten steeds meer eigen geld meebrengen om een woning te kunnen financieren.
- De verkoop van zowel bestaande woningen, nieuwe woningen als kavels in de regio is het afgelopen jaar duidelijk verbeterd. De verkopen in het afgelopen halfjaar waren in vergelijking tot de 2^e helft 2014 iets minder, maar nog steeds duidelijk beter dan in de afgelopen jaren.
- Het **aanbod¹ nieuwbouw koopwoningen** in de regio nam het afgelopen halfjaar met 7% af. Het actuele aanbod bedraagt circa 630 woningen en bestaat voor 18% uit appartementen en voor 82% uit grondgebonden woningen. Het aanbod appartementen en 2^e-kappers is het afgelopen halfjaar afgenomen, terwijl het aanbod rijtjeswoningen en vrijstaande woningen toenam.
- De verkoop van nieuwe woningen trok eind 2013 aan. Deze ontwikkeling heeft zich ook in het afgelopen halfjaar doorgezet, al werden er minder woningen verkocht dan in de 2^e helft 2014. In het afgelopen halfjaar werden in de regio 344 nieuwe woningen **verkocht**, 26% minder dan in de 2^e helft 2014, maar 51% meer dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- Het **verkoopresultaat** nieuwbouw daalde weliswaar van 31,4% in de 2^e helft vorig jaar naar gemiddeld 25,5%, maar steekt desalniettemin duidelijk positief af tegen het gemiddelde niveau van de afgelopen 5 jaar (12,4%).
- Het aanbod aan **kavels** nam het afgelopen halfjaar met 4% toe. Per 1 juli 2015 waren in de regio bijna 400 kavels voor particulieren beschikbaar, hoofdzakelijk voor vrijstaande woningen (90%).
- In de 1^e helft 2015 werden 38 kavels verkocht, 14% minder dan in de 2^e helft 2014. Het verkoopresultaat nam hierdoor af 5,6% naar 4,9%. Het verkoopresultaat van kavels ligt nog steeds ver onder het sterk verbeterde verkoopresultaat van nieuwbouw en bestaande bouw.
- Het aantal opties nam het afgelopen halfjaar toe van 70 naar 95 kavels. Op 24% van het aanbod was medio 2015 een optie genomen.
- De verkoop van **bestaande woningen** laat sinds het 2^e kwartaal 2013 een positieve ontwikkeling zien. Het aanbod en de doorlooptijden nemen sindsdien af en de verkopen nemen toe.

¹ Actief in verkoop

- In de 1^e helft van 2015 werden weliswaar 12% minder bestaande woningen **verkocht**, het aantal verkochte woningen stak nog steeds duidelijk positief af tegen de gemiddelde verkoop in de afgelopen 5 jaar. Er werden in de 1^e helft 2015 ruim 2.100 woningen verkocht, 16% meer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar!
- Het **verkoopresultaat** nam het afgelopen halfjaar iets af, maar was duidelijk beter dan gemiddeld in de afgelopen jaren. Het afgelopen halfjaar kwam het verkoopresultaat uit op gemiddeld 26,5%, waar deze de afgelopen 5 jaar op gemiddeld 20% lag.
- De druk in de **sociale huursector** bleef in de 1^e helft van 2015 stabiel op het niveau van de 2^e helft 2014, maar was wel lager dan een jaar geleden en ook lager dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- Er werden het afgelopen halfjaar bijna 9.000 nieuwe **inschrijvingen** geregistreerd, circa 8% minder dan gebruikelijk in de afgelopen vijf jaar. Het aantal nieuwe inschrijvingen ligt sinds begin 2013 op een duidelijk lager niveau dan daarvoor.
- In de 1^e helft van 2015 werden bijna 2.700 woningen opnieuw verhuurd, 2% meer dan gebruikelijk in de afgelopen 5 jaar.
- Het regionale **mutatiepercentage** liep in het afgelopen halfjaar op van 8,5% naar 8,9%.
- Per saldo was de **druk** op de sociale huursector in het afgelopen halfjaar lager dan gebruikelijk in de afgelopen 5 jaar.



INLEIDING

Op 24 februari 2012 werd in regionaal verband overeenstemming bereikt over verlaging van het regionale woningbouwopgave in verband met de economische recessie en de veranderde woningmarktsituatie. Afgesproken werd de woningbouwplanningen vooralsnog te richten op als reëel ingeschatte marktscenario's van 1000 tot 1500 woningen per jaar.

Voor de gemeenten Groningen en Assen wordt nu uitgegaan van een opgave volgens een 1.500 woningenscenario en voor Haren en Tynaarlo is het 1500-scenario gekoppeld aan de vraag naar excellente woonmilieus. Voor Bedum, Hogeveen-Sappemeer, Leek, Noordenveld, Slochteren, Ten Boer, Winsum en Zuidhorn is een 1.000 woningen scenario het uitgangspunt. Voor de regio als geheel betekende dit een verlaging van de woningbouwopgave van 2.900 naar circa 1.340 woningen per jaar. Met de gezamenlijke ondertekening van het Regionaal Instemmingsmodel op 20 december 2012 werden nadere afspraken over de aanpassing van de planaanbod in de regio bekrachtigd.

Het monitoren van woningbouw- en woningmarkt is één van de bouwstenen in het kader van de opdracht van de Stuurgroep om te komen tot een betere woningbouwafstemming in de regio. Portefeuillehouders hebben aangegeven behoefte te hebben aan meer sturingsinformatie in de vorm van kwalitatieve (actuele) woningbouw- en markt informatie om meer zicht te krijgen op het functioneren van de regionale woningmarkt. Daarom wordt periodiek een rapportage uitgebracht met actuele woningbouw- en woningmarktgegevens.

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

Tot 2014 werd elk kwartaal gerapporteerd over de situatie op de regionale woningmarkt. Begin 2014 is besloten de frequentie te verlagen naar eens per halfjaar. Voorliggende rapportage gaat over de eerste helft van 2015 en kwam tot stand in een samenwerking tussen het programmabureau Regio Groningen – Assen, de gemeenten Groningen en Assen en de 'Werkgroep Woningmarkt' met vertegenwoordigers van de regiogemeenten en regiocorporaties.

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

Daarnaast wordt één keer per jaar aandacht besteed aan de geplande bouwprojecten in de regiogemeenten. Dit gebeurt voor de stand van zaken per 1 januari.

Tot slot worden eens per jaar de ontwikkelingen in de woningvoorraad en het aantal inwoners in de regio in beeld gebracht. Dat gebeurt aan de hand van cijfermateriaal van het CBS.

1. WONINGBOUWMONITOR

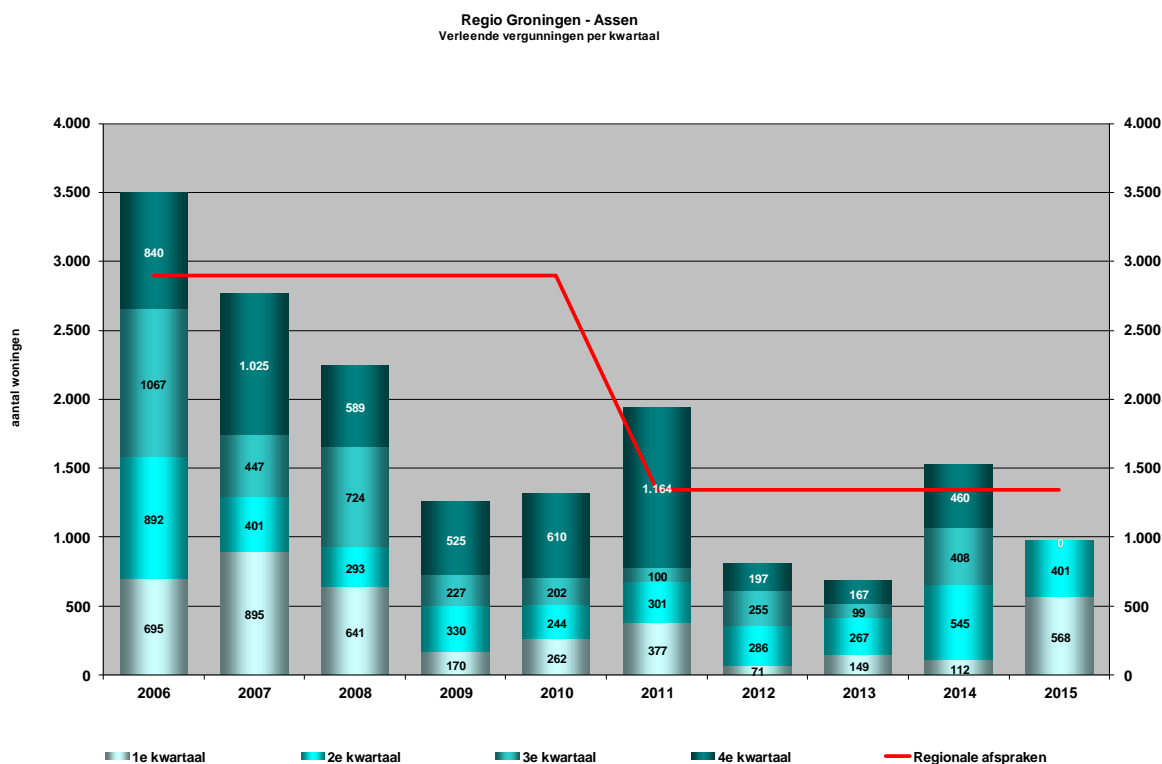
Dit hoofdstuk spitst zich toe op de woningproductie in de regio. Elk kwartaal wordt in dit onderdeel inzicht gegeven in verleende bouwvergunningen, opgeleverde nieuwbouw en de woningbouw in de pijplijn. Het cijfermateriaal dat hierover wordt gepresenteerd is afkomstig van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Eens per jaar wordt in dit hoofdstuk bovendien inzichtelijk gemaakt hoe door de gemeenten invulling wordt gegeven aan de regionale woningbouwafspraken. Daarbij worden realisatie en planning van toekomstige woningbouw afgezet tegen de gemaakte woningbouwafspraken. De gegevens voor dit onderdeel worden aangeleverd door de regiogemeenten zelf.

1.1. VERLEENDE BOUWVERGUNNINGEN

Het aantal woningen waarvoor vergunning wordt verleend geeft zicht op de te verwachten woningproductie over grofweg 1,5 à 2 jaar. Dat vergunning is verleend is overigens nog geen garantie dat ook daadwerkelijk met de bouw wordt gestart. Bij koopwoningen is doorgaans het verkoopresultaat bepalend of er wel of niet wordt gestart. Deze gegevens worden overigens nog steeds door gemeenten aan het CBS geleverd.

In onderstaande grafiek is naast het aantal woningen waarvoor vergunning is verleend ook de regionale woningbouwafpraak² weergegeven.



In de afgelopen 5 jaar (2010 t/m 2014) werd in de regio halfjaarlijks gemiddeld voor circa 630 woningen vergunning verleend, zo'n 315 gemiddeld per kwartaal. In 2014 werd een duidelijke toename van woningbouwactiviteit in de regio zichtbaar in de vergunningverlening.

In de 1^e helft van 2015 werd in de regio voor 969 woningen bouwvergunning verleend. Dat is veel meer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. Met name in het eerste kwartaal werden veel woningen vergund. Dat heeft hoogstwaarschijnlijk te maken met de aanscherping van de EPC van 0,6 naar 0,4

² De regionale woningbouwafpraak is in 2012 bijgesteld van 2.900 naar circa 1.340 woningen per jaar. Tussen het verlenen van een vergunning en de realisatie van een woning verstrijkt gemiddeld 2 jaar. Om in 2012 een productie van circa 1.340 woningen te halen had in 2010 voor ruim 1.300 woningen vergunning moeten worden verleend.

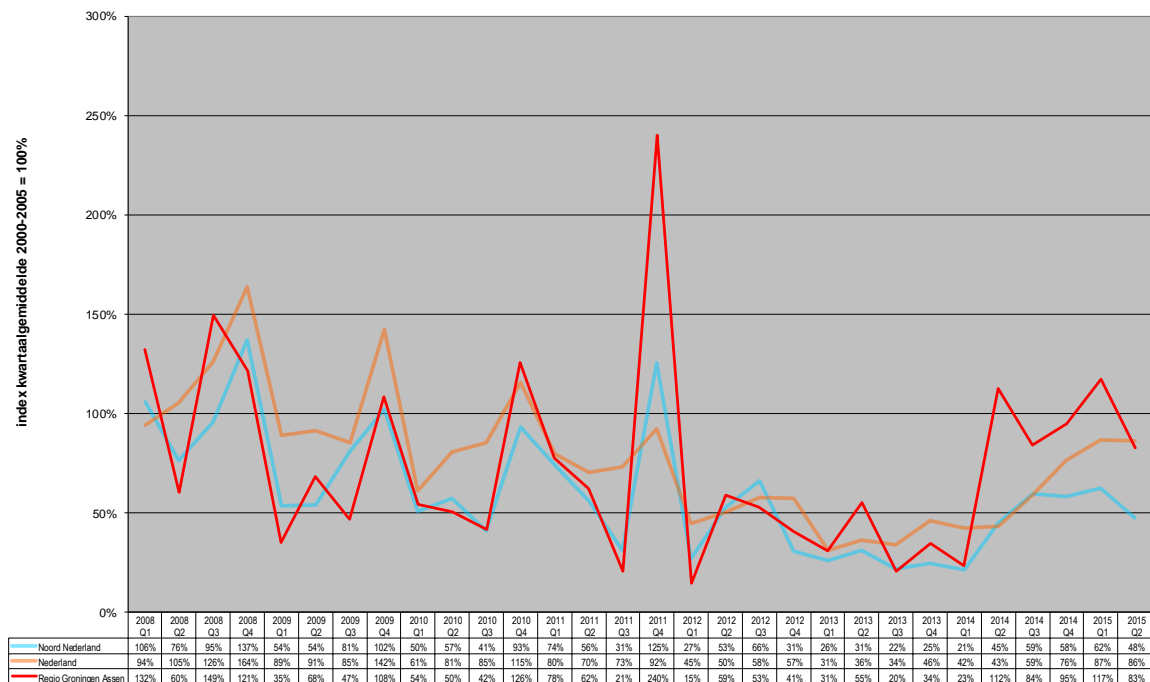
per 1/1/2015. Daarom werden in het 4^e kwartaal 2014 veel bouwaanvragen ingediend, vermoedelijk om niet te hoeven voldoen aan de aangescherpte EPC-eis (van 0,6 naar 0,4) per 1 januari 2015.

In onderstaande grafiek is de regionale vergunningverlening in landelijk perspectief geplaatst door middel van indexcijfers. Hierbij is het kwartaal gemiddelde in de periode 2000 tot 2005 als uitgangspunt (100%) genomen.

Tot het 4^e kwartaal 2008 lag het niveau van vergunningverlening in de regio over het algemeen boven het landelijk niveau. Sindsdien lag het overwegend onder het landelijk niveau.

Het aandeel van de Regio Groningen – Assen in landsdeel Noord Nederland was de afgelopen jaren gemiddeld circa 32%.

Regio Groningen - Assen - Regionale vergunningverlening in landelijk perspectief



- Het niveau van vergunningverlening is in de loop van 2014 in z'n algemeenheid sterk verbeterd. Die verbetering was in de regio Groningen – Assen tot het 2^e kwartaal 2015 duidelijk sterker dan op het landelijk en landsdeel niveau.
- In het 2^e kwartaal nam de vergunningverlening in de Regio relatief sterk af en daalde ongeveer tot op het landelijke niveau. De afname in de vergunningverlening was in het 2^e kwartaal op nationaal niveau en op het niveau van het landsdeel Noord veel minder scherp dan in de regio.
- Waar de regio Groningen – Assen normaliter een aandeel heeft van ca. 32%, was het aandeel in het landsdeel Noord Nederland in de 1^e helft van 2015 duidelijk groter namelijk 49%.

In tabel 1 is de vergunningverlening over de afgelopen 12 kwartalen per gemeente weergegeven. In de afgelopen 5 jaar (2010 t/m 2014) werd in de regio per kwartaal gemiddeld voor ruim 300 woningen vergunning verleend (gemiddeld circa 630 per halfjaar). Dit kwartaalgemiddelde is ook in tabel 1 als referentiekader opgenomen. In de laatste kolom van de tabel wordt het kwartaalgemiddelde in de 1^e helft van dit jaar vergeleken met het kwartaalgemiddelde van de afgelopen 5 jaar.

Tabel 1: Vergunningverlening per gemeente

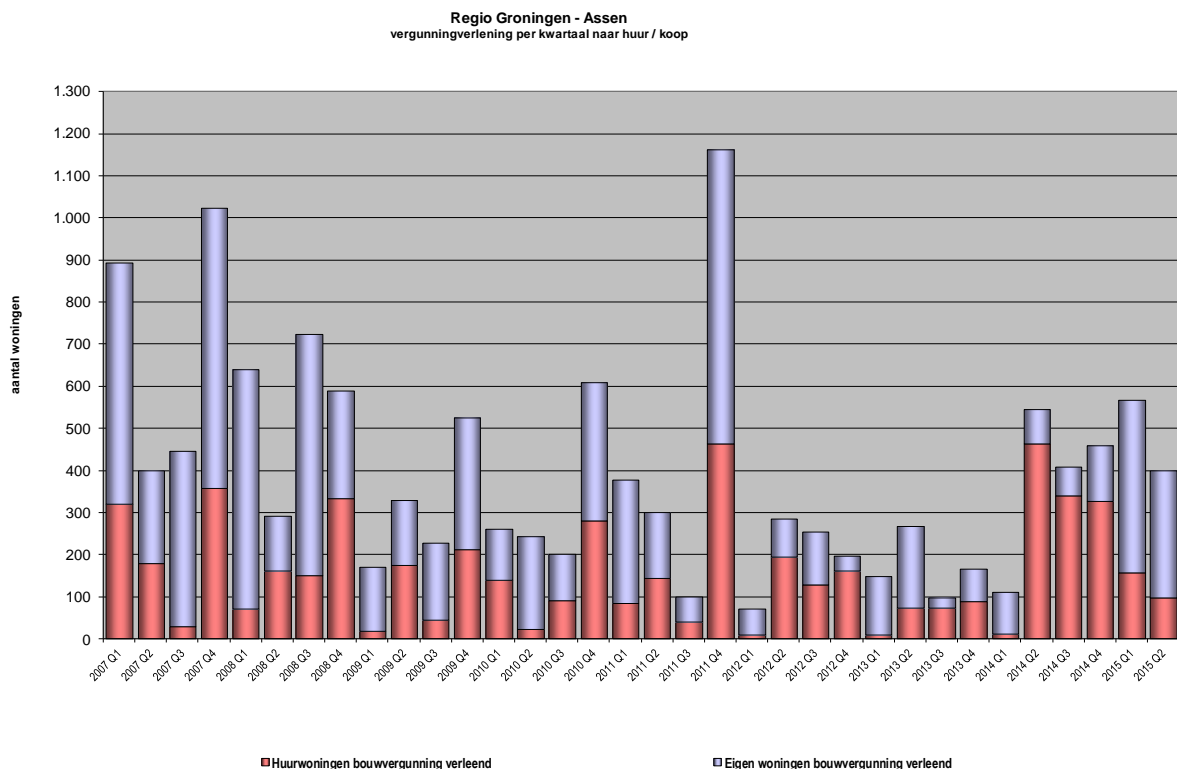
	kwartaal- gemiddelde 2010 t/m 2014	2013				2014				2015		Ogem 1e helft 2015 in %-en van het Qgem. 2010 t/m 2014
		2013 Q1	2013 Q2	2013 Q3	2013 Q4	2014 Q1	2014 Q2	2014 Q3	2014 Q4	2015 Q1	2015 Q2	
Assen	43	0	76	2	49	1	48	20	53	97	157	199%
Bedum	11	0	5	0	3	0	0	51	26	0	0	-100%
Groningen	158	112	148	55	3	39	370	235	307	210	65	-13%
Haren	7	1	3	2	1	2	4	2	0	147	91	1717%
Hoogezand-Sappemeer	8	0	1	5	54	0	62	0	1	1	2	-81%
Leek	19	0	2	5	13	3	16	26	4	40	6	19%
Noordenveld	18	0	9	1	16	0	7	2	12	0	19	-46%
Slochteren	12	5	3	2	4	32	7	44	5	42	7	98%
Ten Boer	3	0	2	6	8	0	0	0	0	6	0	18%
Tynaarlo	21	22	8	20	14	10	10	15	44	11	26	-13%
Winsum	5	0	5	0	1	0	16	0	0	0	1	-90%
Zuidhorn	10	9	5	1	1	25	5	13	8	14	27	114%
Totaal RGA	314	149	267	99	167	112	545	408	460	568	401	54%
- halfjaarcijfers		416		266		657		868		969		

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

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

- In de regio werden in het afgelopen halfjaar 54% meer woningen vergund dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- In 6 van de 12 gemeenten werd het afgelopen halfjaar echter minder woningen vergund dan gebruikelijk, in de overige gemeenten meer dan gebruikelijk.
- Opvallend was het grote aantal woningen dat het afgelopen halfjaar in de gemeente Haren werd vergund, maar liefst 238 stuks. Dat was veel meer dan gebruikelijk in deze gemeente.
- In Assen werden 254 woningen vergund, bijna 200% meer dan gemiddeld de afgelopen jaren.
- Ook in de gemeenten Zuidhorn en Slochteren werden het afgelopen halfjaar duidelijk meer vergunningen verleend dan gebruikelijk.
- In Groningen werden afgelopen halfjaar 275 woningen vergund, 13% minder dan gebruikelijk in de afgelopen 5 jaar.

In onderstaande grafiek is tot slot de vergunningverlening per kwartaal voor huur- en koopwoningen weergegeven. Deze gegevens worden nog wel door de gemeenten aan het CBS geleverd. Over de vergunningverlening kan daarom nog wel een kwalitatief beeld worden geschetst.



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

- In het afgelopen halfjaar werd in de regio voor 255 (24%) huur- en maar liefst 714 (76%) koopwoningen vergunning verleend. Dit is een duidelijk effect van het aantrekken van de koopmarkt en de toename van bouwactiviteit in deze sector.
- Het aantal vergunde koopwoningen lag in de 1^e helft 2015 ver boven het niveau van de afgelopen 5 jaar.
- Verreweg het grootste deel van de koopwoningen werd vergund in Groningen (206), Haren (195) en Assen (150). In deze gemeenten werd ook het grootste deel van de huurwoningen vergund (Assen: 104, Groningen: 69 en Haren: 43).

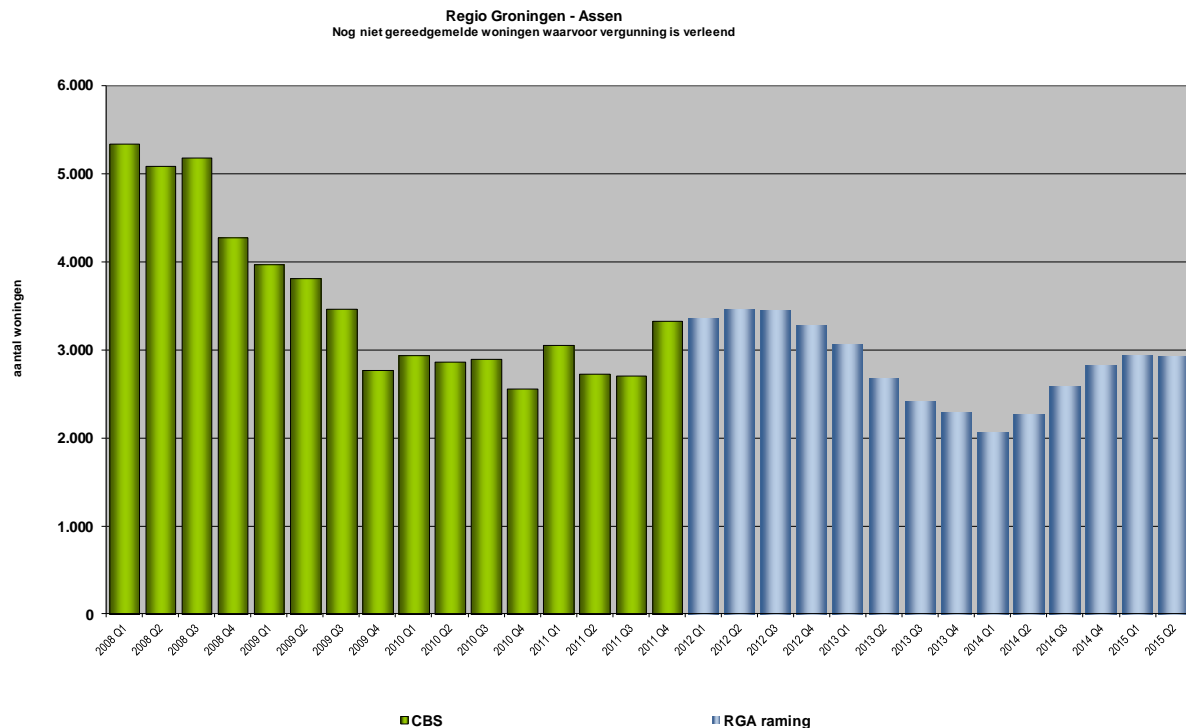


Vergunning verleend: 44 sociale huurappartementen Actium Assen

1.2. DE PIJLIJN

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

Het CBS heeft sinds 2011 geen statistieken meer gepubliceerd over de woningbouw in de pijplijn. Om toch een indicatie te krijgen van de woningbouw in de pijplijn in de regio is aan de hand van de statistieken verleende vergunningen en de woningproductie over vanaf het 1^e kwartaal 2012 een raming gemaakt van het aantal woningen in de pijplijn.



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

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

- Het aantal woningen in de pijplijn nam in het afgelopen halfjaar licht toe van 2.820 naar 2.927 woningen medio 2015, een toename met 107 (+4%) woningen. Van de ene kant nam het volume het afgelopen halfjaar toe door vergunning van 969 woningen en aan de andere kant nam het volume af door oplevering van 862 woningen.
- Het huidige aantal woningen in de pijplijn is in theorie genoeg voor ruim 2 jaar woningproductie volgens de regionale afspraken.
- Het niveau in de pijplijn ligt momenteel 16% boven het gemiddelde niveau van de afgelopen 5 jaar.

In tabel 2 zijn per gemeente grote verschillen te zien in de actuele vulling van de pijplijn ten opzichte van het kwartaalgemiddelde in de periode 2010 t/m 2014.

Tabel 2: Woningen in de pijplijn per gemeente

	kwartaal gemiddelde 2010 tm 2014	2013				2014				2015		toe-/afname 1e helft 2015	toe-/afname 1e helft 2015 in % en	Medio 2015 t.o.v. Qgem 2010 t/m 2014
		2013 Q1	2013 Q2	2013 Q3	2013 Q4	2014 Q1	2014 Q2	2014 Q3	2014 Q4	2015 Q1	2015 Q2			
Assen	325	322	393	274	171	167	212	162	184	278	408	224	122%	26%
Bedum	98	88	93	93	96	96	88	126	149	149	149	0	0%	52%
Groningen	1.516	1.786	1.386	1.295	1.275	1.027	1.195	1.430	1.669	1.616	1.360	-309	-19%	-10%
Haren	83	107	102	94	94	86	88	86	81	226	315	234	289%	280%
Hoogezand-Sappemeer	174	139	140	145	199	199	193	187	181	124	115	-66	-36%	-34%
Leek	137	70	69	73	60	45	51	77	73	50	50	-23	-32%	-63%
Noordenveld	174	189	176	142	117	110	95	95	91	88	102	11	12%	-41%
Slochteren	69	66	60	62	65	91	93	136	124	138	106	-18	-15%	54%
Ten Boer	58	60	62	68	71	69	62	61	52	58	58	6	12%	0%
Tynaarlo	98	119	78	88	80	89	90	102	130	117	137	7	5%	40%
Winsum	35	12	17	17	16	16	32	31	3	3	4	1	33%	-89%
Zuidhorn	74	97	99	63	45	70	71	83	83	96	123	40	48%	67%
Regiototaal	2.514	3.055	2.675	2.414	2.289	2.065	2.270	2.576	2.820	2.943	2.927	107	4%	16%

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

- In 4 van de 12 regiogemeenten nam het aantal woningen in de pijplijn het afgelopen halfjaar in meer of mindere mate af. Het betrof de gemeenten Groningen, Hoogezand-Sappemeer, Leek, en Slochteren.
- In de overige gemeenten nam het aantal woningen in de pijplijn in de 1^e helft van 2015 toe. De toename was zowel absoluut als relatief buitengewoon groot in de gemeente Haren. Het bouwvolume in de gemeente Assen nam ook aanzienlijk toe (+224 / +122%). Ook in de gemeenten Noordenveld, Ten Boer, Tynaarlo, Winsum en Zuidhorn was sprake van een toename van het bouwvolume in de pijplijn.
- In 5 van de 12 regiogemeenten ligt het aantal woningen in de pijplijn momenteel onder het niveau van de afgelopen 5 jaar.
- In de gemeente Haren zit momenteel veel meer bouwvolume in de pijplijn dan gebruikelijk. Ook in de gemeenten Assen, Bedum, Slochteren (incl. Meerstad), Tynaarlo en Zuidhorn zitten momenteel duidelijk meer woningen dan gebruikelijk in de pijplijn, zij het in veel mindere mate dan in Haren.

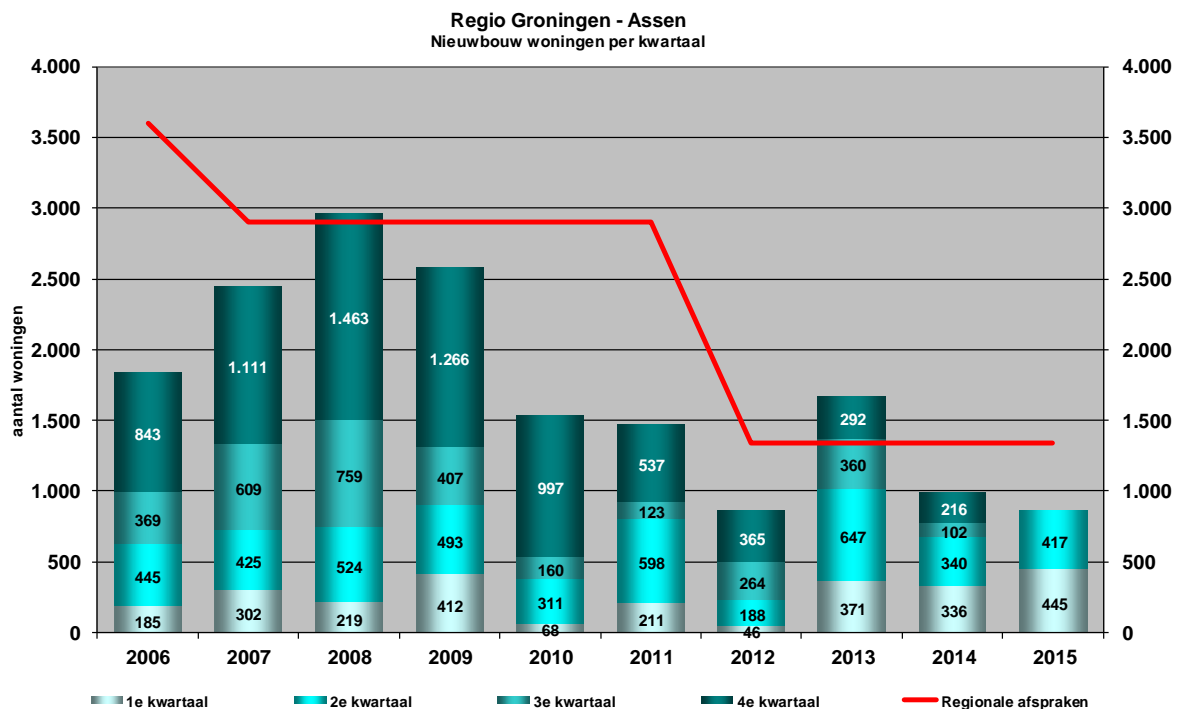
1.3. WONINGPRODUCTIE

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 2012 werd de regionale woningbouwopgave bijgesteld naar circa 1.340 woningen per jaar.

Sinds 1/1/2012 put het CBS de informatie over woningproductie rechtstreeks uit de Landelijke voorziening BAG. Daarbij wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen woningen en onzelfstandige woonruimten zoals studentenhuysvesting en wooneenheden in verpleeg en verzorghuizen! De onzelfstandige woonruimten zijn bij de regionale woningbouwafspraken buiten beschouwing gebleven. Er zal een modus moeten worden gevonden om toch een zuivere vergelijking tussen afspraken en realisatie te kunnen maken.

Bij de uitzonderlijk lage woningproductie in 2012 zijn in vorige kwartaalrapportages de nodige kanttekeningen geplaatst.

Het CBS verstrekt bovendien sinds 1/1/2012 geen inzicht meer in de woningproductie naar huur en koopwoningen als gevolg van de overgang naar een andere informatiebron. Dat inzicht is helaas verloren gegaan.



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

- In de eerste helft van dit jaar werden volgens het CBS 862 woningen opgeleverd, gemiddeld zo'n 430 per kwartaal. Daarmee was de woningproductie in de 1^e helft van dit jaar duidelijk groter dan in de 2^e helft 2014 en ook duidelijk groter dan het gebruikelijke niveau.
- Het effect van de aanzienlijke toename van het aantal vergunde woningen in 2014 wordt hiermee duidelijk zichtbaar in een sterke toename van de regionale woningproductie.

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

Tabel 3: Woningproductie per gemeente

	kwartaal gemiddelde 2010 t/m 2014	2013				2014				2015		Ogem 1e helft 2015 in %-en van Ogem 2010 t/m 2014
		2013 Q1	2013 Q2	2013 Q3	2013 Q4	2014 Q1	2014 Q2	2014 Q3	2014 Q4	2015 Q1**	2015 Q2*	
Assen	50	58	5	121	152	5	3	70	31	3	27	-70%
Bedum	10	1	0	0	0	0	8	13	3	0	0	-100%
Groningen	179	177	548	146	23	287	202	0	68	263	321	63%
Haren	4	1	8	10	1	10	2	4	5	2	2	-45%
Hoogezand-Sappemeer	11	1	0	0	0	0	68	6	7	58	11	214%
Leek	19	29	3	1	26	18	10	0	8	63	6	80%
Noordenveld	21	17	22	35	41	7	22	2	16	3	5	-81%
Slochteren	7	0	9	0	1	6	5	1	17	28	39	362%
Ten Boer	3	0	0	0	5	2	7	1	9	0	0	-100%
Tynaarlo	18	27	49	10	22	1	9	3	16	24	6	-18%
Winsum	7	60	0	0	2	0	0	1	28	0	0	-100%
Zuidhorn	9	0	3	37	19	0	4	1	8	1	0	-95%
Totaal RGA	327	371	647	360	292	336	340	102	216	445	417	32%
- halfjaarcijfers		1.018		652		676		318		862		

- De regionale woningproductie lag in het afgelopen halfjaar 32% boven het kwartaalgemiddelde van de periode 2010 t/m 2014.
- In 8 van de 12 regiogemeenten lag de woningproductie in de 1^e helft 2015 echter onder het kwartaalgemiddelde van de afgelopen 5 jaren.
- De regionale toename in de woningproductie in het afgelopen halfjaar is dan ook te danken aan een grotere productie dan gebruikelijk in de gemeenten Groningen, Hoogezand Sappemeer, Leek en Slochteren (incl. Meerstad).
- De meeste woningen werden het afgelopen halfjaar opgeleverd in de gemeente Groningen (584). Daarmee nam Groningen het afgelopen halfjaar 68% van de woningproductie voor haar rekening, waar een aandeel van 55% gebruikelijk was de afgelopen 5 jaar. Ook Hoogezand Sappemeer en Slochteren hadden een duidelijk groter aandeel in de regionale woningproductie dan gebruikelijk.



Opgeleverd H1 2015: 36 jongerenstudio's De Huismeesters Groningen, met 1 energieneutrale all electric testwoning.

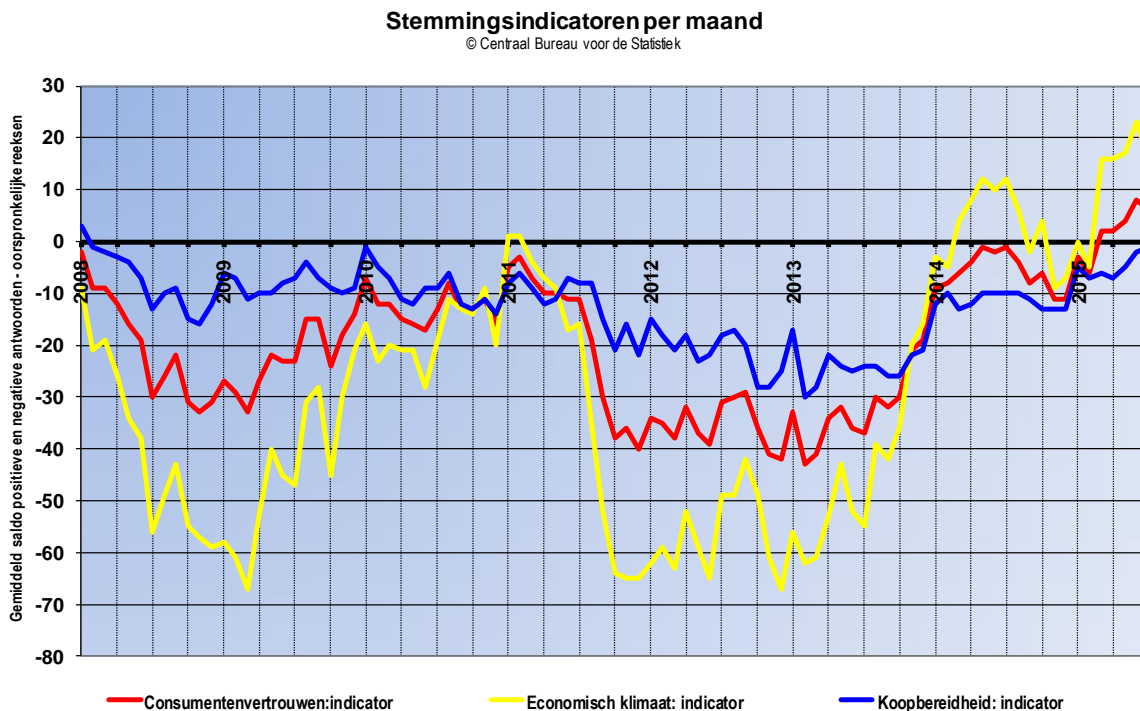
2. WONINGMARKTMONITOR

2.1. INVLOEDSFACTOREN

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

2.1.1. Consumentenvertrouwen

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

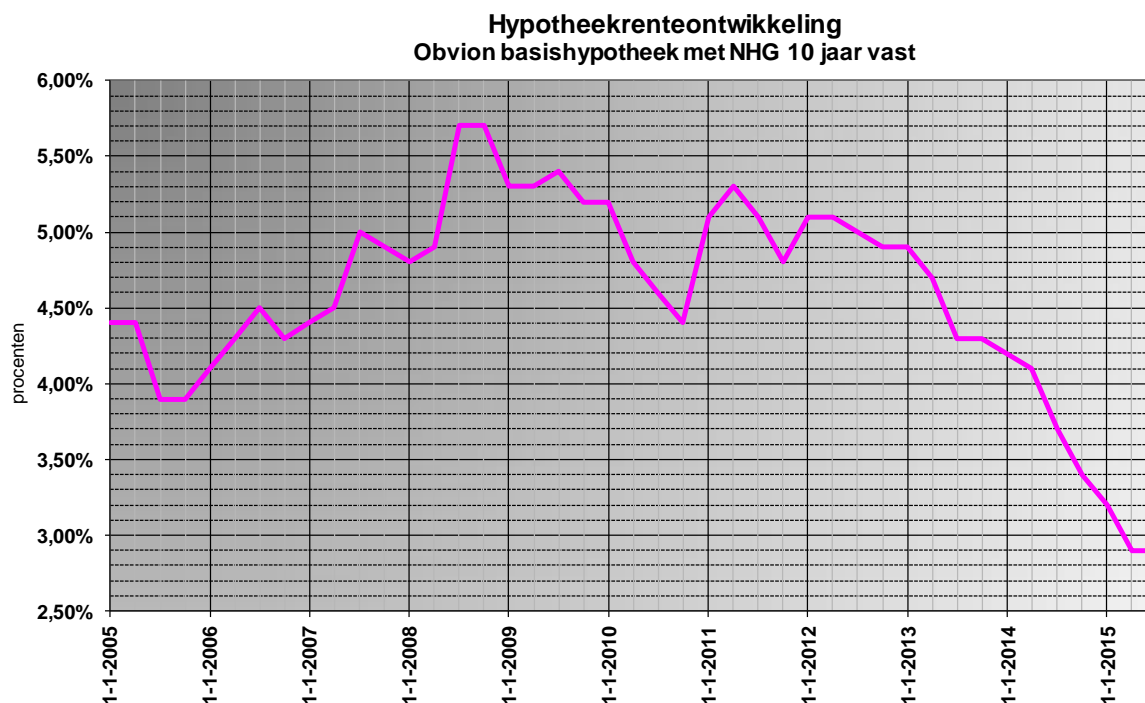


Het consumentenvertrouwen, het vertrouwen in het economisch klimaat en de koopbereidheid waren in de periode eind 2011 tot medio 2013 buitengewoon laag. Sindsdien heeft zich voor alle indicatoren een sterke verbetering voorgedaan. Vanaf medio 2014 daalden zowel het consumentenvertrouwen als de indicator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

- Het afgelopen halfjaar was er opnieuw sprake van verbetering voor alle drie de indicatoren. Zowel het consumentenvertrouwen, het vertrouwen in het economisch klimaat als de koopbereidheid verbeterden en lagen medio 2015 op het hoogst gemeten niveau sinds het begin van de crisis eind 2007.
- De animo om een huis te kopen laat sinds het dieptepunt medio 2013 een licht stijgende tendens zien, maar lag het afgelopen halfjaar nog steeds onder het niveau van voor de crisis.

2.1.2. Hypotheekrente

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



De hypotheekrente steeg tot medio 2008 naar in korte tijd naar 5,7% en daalde begin 2010 relatief sterk naar 4,4% per 1 oktober 2010, om vervolgens weer te stijgen naar 5,1% aan het begin van 2011. Sinds het 1^e kwartaal 2012 vertoont de hypotheekrente een dalende tendens en in 2014 daalde deze zelfs spectaculair. Aan het begin van 2015 stond de hypotheekrente op 3,2%.

- De forse daling van 2014 zette in het 1^e kwartaal 2015 door. De rente daalde verder naar 2,9% en bleef in het 2^e kwartaal stabiel op dat niveau.
- De afgelopen 10 jaar was er niet eerder sprake van zo'n lage hypotheekrente. De extreem lage rente en de gedaalde prijzen maken het kopen van een woning momenteel erg aantrekkelijk.

2.1.3. Overige factoren

Naast het consumentenvertrouwen en de hypotheekrente zijn er een aantal andere factoren die van invloed zijn op de woningmarkt. Zo spelen ook de voorwaarden voor het verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie (NHG), de gedragscodes van banken en recentelijk de effecten van het Regeerakkoord een niet onbelangrijke rol.

Nationale Hypotheekgarantie (NHG)

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

De grens voor de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) is per 1 juli 2015 verder verlaagd van €265.000,- naar € 245.000,-. Omdat NHG bij de aankoop van een woning standaard uitgaat van 6% voor de bijkomende kosten³, betekent dit dat de maximale koopsom (inclusief eventuele verbouwingkosten) € 231.000 mag zijn om in aanmerking te komen voor NHG.

³ notariskosten, borgtochtprovisie, overdrachtsbelasting, e.d.

Gedragcode banken

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

De Gedragcode voor geldgevers geeft sinds 2011 de NIBUD-normen voor alle hypothecaire leningen. Door verdere aanscherping van de NIBUD-normen voor 2015 nam de leencapaciteit af met €10.000,- bij de laagste inkomens en tot €30.000,- bij de hoge inkomens. Volgens een recent essay van OTB (['Kopers verdienen meer'](#) febr. 2015) zijn kopers en woningmarkt de dupe van te strenge normen die het NIBUD hanteert bij het bepalen van de maximale hypotheek. Dit heeft volgens OTB een negatief effect op het herstel van de koopmarkt.



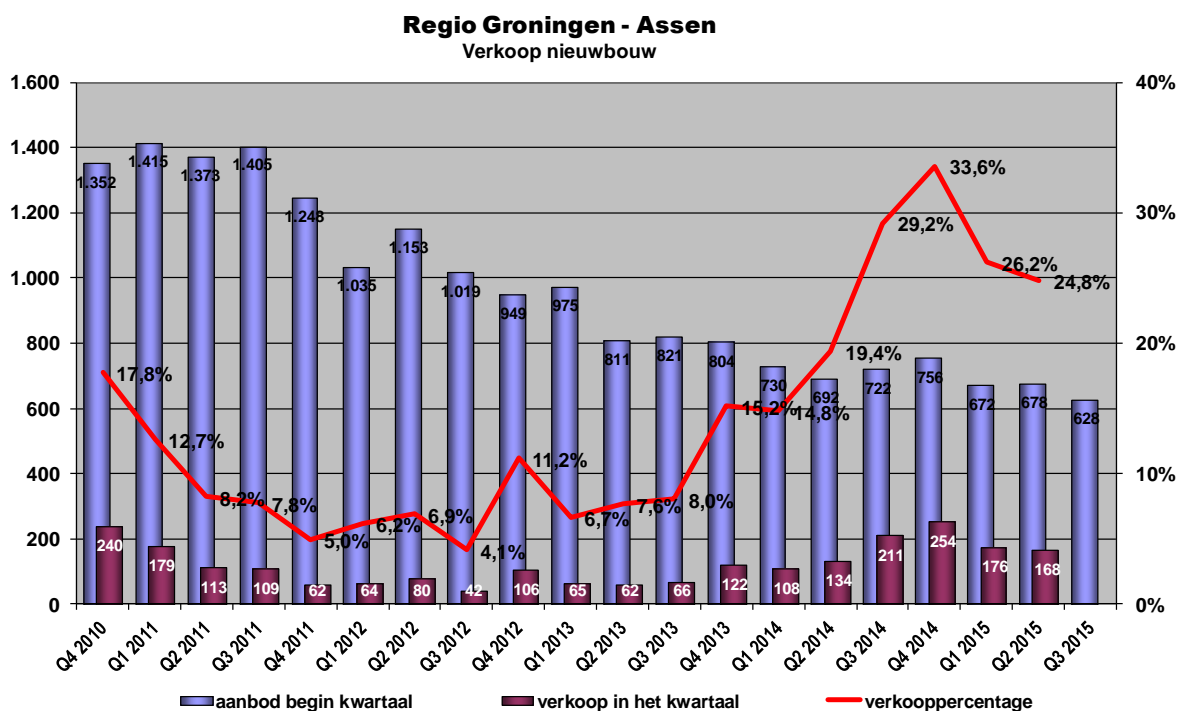
2.2. KOOPSECTOR

In dit hoofdstuk wordt de situatie op de koopmarkt geschetst. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in verkoop van nieuwe woningen, de verkoop van bestaande woningen en de verkoop van kavels voor particulier opdrachtgeverschap. Voor de verkoop van bestaande woningen wordt uitgegaan van statistisch materiaal van de NVM. De informatie over de verkoop van nieuwe woningen komt uit een inventarisatie bij makelaars en de gemeenten leveren de informatie over de verkoop van kavels.

De verlaging van de overdrachtsbelasting van 6% naar 2%, de uitzonderlijk lage hypotheekrente en de gedaalde prijzen maken kopen momenteel aantrekkelijk. Of de stijgende tendens in de verkoop van zowel bestaande als nieuwbouw woningen zich het afgelopen halfjaar heeft doorgezet zal blijken in dit hoofdstuk.

2.2.1. Verkoop nieuwbouw

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



Als marktindicator is in de grafiek het verkooppercentage weergegeven. Op zich is het aantal verkochte woningen een interessant gegeven, maar uitgedrukt in procenten van het aanbod (verkooppercentage) geeft het een zuivere vergelijkingsbasis en een goede indicatie over het functioneren van de koopmarkt. Voor de verkopen in de bestaande bouw wordt het functioneren van de markt op dezelfde wijze inzichtelijk gemaakt.

De verkoop van nieuwe woningen laat sinds medio 2013 een duidelijke verbetering zien. Die verbetering zette door in 2014.

- Het aanbod nieuwe woningen in de regio nam in de 1^e helft 2015 per saldo af van 672 naar 628 aan het eind van het jaar, een afname met 7%. In 2010 kon de woonconsument in de regio nog kiezen uit een aanbod van ruim 1.300 woningen. Medio 2015 is het aanbod in de regio ten opzichte van 2010 gehalveerd.
- In het afgelopen halfjaar werden 344 nieuwe woningen verkocht, 176 in het 1^e en 168 in het 2^e kwartaal. Daarmee werd in de 1^e helft 2015 34% minder nieuwe woningen verkocht dan in de 2^e helft 2014. In vergelijking met de 1^e helft 2014 werden echter 42% meer nieuwe woningen

verkocht. En in vergelijking met de gemiddelde verkoop in de afgelopen 5 jaar werden zelf 51% meer woningen verkocht. Daarom kan nog steeds worden gesproken van een positieve ontwikkeling.

- Het verkoopresultaat daalde het afgelopen halfjaar als gevolg van een lager aantal verkochte woningen van gemiddeld 31,4% in de 2^e helft 2014 naar gemiddeld 25,5% in de 1^e helft 2015. Toch is er positief nieuws te melden, want het verkoopresultaat was beter dan gemiddeld in de 1^e helft 2014 (17,1%) en ook beter dan gemiddeld in afgelopen 5 jaar (12,5%). Het verbeterd verkoopresultaat nieuwbouw is niet alleen te danken aan de toename van het aantal verkochte woningen, maar ook aan de afname van het aanbod in de regio.
- Het grote verschil met het verkoopresultaat van bestaande woningen was tot medio 2014 al kleiner geworden en was in de 2^e helft 2014 zelfs beter dan bij de bestaande bouw. Deze ontwikkeling heeft zich in de 1^e helft 2015 niet voortgezet. Het verkoopresultaat van de nieuwbouw lag het afgelopen halfjaar met gemiddeld 25,5% weer iets onder dat van de bestaande bouw (26,5%).

Tabel 4: Verkoop nieuwbouw per gemeente

	Plannen in verkoop					Beschikbaar aanbod per 1/7/2015 (nog te koop)				
	Totaal aantal woningen	Aantal verkocht in het 2e kwartaal 2015	Aantal in optie a/h eind v/h kwartaal	Totaal aantal tot nu toe verkocht	Percentage verkocht per 1/7/2015	Totaal nog te koop	appartementen	rijen	2 ¹ -kap	vrijstaand
Assen	356	20	11	162	46%	194	19	111	35	29
Bedum	58	9	5	31	53%	27	9	3	14	1
Groningen	456	76	67	326	71%	130	31	70	3	26
Haren	103	12	14	41	40%	62	19	0	42	1
Hoogezand-Sappemeer	39	2	1	11	28%	28	0	0	4	24
Leek	87	16	17	40	46%	47	0	17	22	8
Noordenveld	50	0	0	30	60%	20	0	17	3	
Slochteren	46	0	0	0	0%	46	32	0	14	0
Ten Boer	13	1	0	4	31%	9	1	0	8	0
Tynaarlo	84	7	3	34	40%	50	0	0	24	26
Winsum	16	0	1	6	38%	10	0	0	10	0
Zuidhorn	30	25	2	25	83%	5	0	2	3	0
Totaal RGA	1.338	168	121	710	53%	628	111	220	182	115
In %-en						100%	18%	35%	29%	18%

In bovenstaande tabel zijn de verkoopgegevens per gemeente weergegeven. Daarbij wordt ook een specificatie van het beschikbare aanbod gegeven.

- De nieuwbouwplannen die momenteel in verkoop zijn omvatten een volume van ruim 1.300 woningen, 16% minder dan een halfjaar geleden. Van dit volume zijn inmiddels 710 woningen verkocht (53%).
- Het actuele beschikbare aanbod per 1 juli 2015 had een volume van 628 woningen, waarvan op 121 (19%) een optie is genomen.
- In het 1^e halfjaar 2015 namen het nieuwbouwaanbod appartementen (-38/-26%) en 2¹-kapwoningen (-18/-9%) per saldo af. Het aanbod rijwoningen (+7/+3%) en vrijstaande woningen (+5/+5%) namen toe.
- Rijenwoningen en 2¹-kapwoningen zijn momenteel nog steeds de meest aangeboden woningtypen in de projectmatige nieuwbouw.
- Het aantal woningen waarop een optie is genomen daalde het afgelopen halfjaar met 23 (-16%).
- Het aantal woningen in optie lag het afgelopen halfjaar bijna 10% onder het gemiddelde in de afgelopen jaren. Per 1/7/2015 was op 19% van het aanbod een optie genomen. In de periode 2010 t/m 2013 was op gemiddeld 12% van het aanbod een optie genomen.

Tabel 5: Aanbod nieuwbouwwoningen

	Q3 2013		Q4 2013		Q1 2014		Q2 2014		Q3 2014		Q4 2014		Q1 2015		Q2 2015		tov halfjaar geleden		Qgem 1e helft 2015 tov Qgem 2010 tm 2014	
Assen	185	188	160	161	169	206	214	194	-12	-6%	-9	-4%								
Bedum	87	85	85	56	61	43	36	27	-16	-37%	-30	-49%								
Groningen	184	146	146	165	241	147	105	130	-17	-12%	-277	-70%								
Haren	9	7	7	62	24	37	42	62	25	68%	29	131%								
Hoogezand-Sappemeer	46	37	37	30	29	28	26	28	0	0%	-48	-64%								
Leek	46	51	51	53	46	46	76	47	1	2%	1	2%								
Noordenveld	42	37	39	31	31	29	20	20	-9	-31%	-16	-44%								
Slochteren	46	46	46	46	46	46	46	46	0	0%	10	26%								
Ten Boer	7	7	7	12	12	12	10	9	-3	-25%	-3	-23%								
Tynaarlo	106	88	76	74	66	68	71	50	-18	-26%	3	6%								
Winsum	7	11	11	15	11	9	10	10	1	11%	-16	-61%								
Zuidhorn	39	27	27	17	20	1	22	5	4	400%	-16	-55%								
Totaal RGA per kwartaal	804	730	692	722	756	672	678	628	-44	-7%	-370	-36%								
gemiddeld per halfjaar	767		707		714		653													

- Ten opzichte van een halfjaar geleden is het beschikbare aanbod nieuwe woningen met 7% afgenomen (-44 woningen).
- In 4 van de 12 gemeenten nam het aanbod nieuwbouwwoningen duidelijk af in de 1^e helft van dit jaar. Alleen in de gemeenten Haren en Zuidhorn nam het aanbod het afgelopen halfjaar toe met 45 woningen (+28%). In de overige gemeenten bleef het aanbod min of meer gelijk.
- Momenteel is er 36% minder aanbod dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. In 7 van 12 gemeenten is er duidelijk minder aanbod dan gebruikelijk. In de gemeenten Haren en Slochteren is duidelijk meer aanbod dan gebruikelijk in de afgelopen jaren.
- Een groot deel van het actuele regionale nieuwbouwaanbod ligt in de gemeenten Assen (194 / 31% van het regionale aanbod), Groningen (130 / 21% van het regionale aanbod) en Haren (62 / 10% van het regionale aanbod). De overige gemeenten hebben minder dan 10% aandeel in het regionale aanbod.

Tabel 6: Verkoop nieuwbouw

	Q3 2013		Q4 2013		Q1 2014		Q2 2014		Q3 2014		Q4 2014		Q1 2015		Q2 2015		tov halfjaar geleden		Qgem 1e helft 2015 tov Qgem 2010 tm 2014	
Assen	6	17	14	10	16	34	37	20	7	14%	16	127%								
Bedum	3	4	4	0	9	6	7	9	1	7%	3	63%								
Groningen	33	50	50	86	127	147	78	76	-120	-44%	10	16%								
Haren	1	2	2	3	38	32	26	12	-32	-46%	10	101%								
Hoogezand-Sappemeer	3	0	0	5	1	1	2	2	2	100%	0	-17%								
Leek	1	8	8	7	2	2	13	16	25	625%	9	170%								
Noordenveld	9	5	0	0	2	2	9	0	5	125%	1	19%								
Slochteren	0	0	0	0	0	0	0	0	0		-1	-100%								
Ten Boer	0	0	0	1	0	0	2	1	3		1	58%								
Tynaarlo	4	8	2	6	6	9	1	7	-7	-47%	0	-5%								
Winsum	1	4	4	0	2	2	0	0	-4	-100%	-2	-100%								
Zuidhorn	5	24	24	16	8	19	1	25	-1	-4%	6	79%								
Totaal RGA	66	122	108	134	211	254	176	168	-121	-26%	58	51%								
	188		242		465		344													

- In de 1^e helft van 2014 werden 344 nieuwe woningen verkocht, een afname van 121 woningen (26%) ten opzichte van de 2^e helft 2014.
- In het afgelopen halfjaar werden gemiddeld 172 woningen per kwartaal verkocht, 58 (51%) meer dan het kwartaalgemiddelde van de afgelopen 5 jaar.
- De verkoop in het afgelopen halfjaar vond vooral plaats in de gemeenten, Groningen (154), Assen (57), Haren (38), Leek (29) en Zuidhorn (26). Het aantal verkochte woningen in Haren was ook het afgelopen halfjaar uitzonderlijk groot. De rest werd in kleinere aantallen in de overige regiogemeenten verkocht.

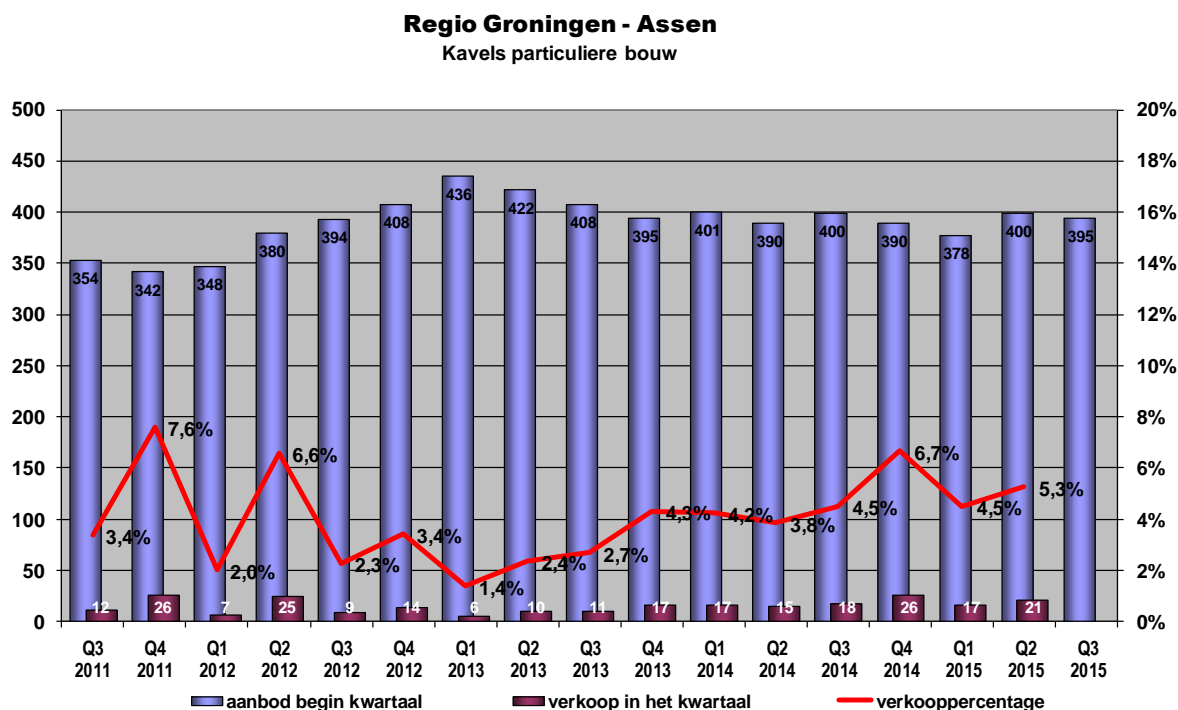
Tabel 7: Verkooppercentages

	Q3 2013	Q4 2013	Q1 2014	Q2 2014	Q3 2014	Q4 2014	Q1 2015	Q2 2015	toV halfjaar geleden	Qgem 1e helft 2015 toV Qgem 2010 tm 2014
Assen	3,1%	9,2%	7,4%	6,3%	9,9%	20,1%	18,0%	9,3%	-9%	159%
Bedum	3,8%	4,6%	4,7%	0,0%	16,1%	9,8%	16,3%	25,0%	59%	181%
Groningen	18,5%	27,2%	34,2%	58,9%	77,0%	61,0%	53,1%	72,4%	-9%	208%
Haren	10,0%	22,2%	28,6%	42,9%	61,3%	133,3%	70,3%	28,6%	-49%	85%
Hoogezand-Sappemeer	6,1%	0,0%	0,0%	13,5%	3,3%	3,4%	7,1%	7,7%	119%	83%
Leek	2,1%	17,4%	15,7%	13,7%	3,8%	4,3%	28,3%	21,1%	507%	129%
Noordenveld	17,6%	11,9%	0,0%	0,0%	6,5%	6,5%	31,0%	0,0%	141%	47%
Slochteren	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		-100%
Ten Boer	0,0%	0,0%	0,0%	14,3%	0,0%	0,0%	16,7%	10,0%		84%
Tynaarlo	3,6%	7,5%	2,3%	7,9%	8,1%	13,6%	1,5%	9,9%	-48%	-5%
Winsum	12,5%	57,1%	36,4%	0,0%	13,3%	18,2%	0,0%	0,0%	-100%	-100%
Zuidhorn	11,4%	61,5%	88,9%	59,3%	47,1%	95,0%	100,0%	113,6%	50%	331%
Totaal RGA	8,0%	15,2%	14,8%	19,4%	29,2%	33,6%	26,2%	24,8%	-19%	141%
	11,6%		17,1%		31,4%		25,5%			

- Het verkoopresultaat daalde in het afgelopen halfjaar van gemiddeld 31,4% in de 2^e helft 2014 naar 25,5% in de 1^e helft 2015.
- In de gemeenten Groningen, Haren en Zuidhorn werden het afgelopen halfjaar opnieuw uitzonderlijk hoge verkooppercentages waargenomen.
- Ten opzichte van de verkoopresultaten in de periode 2010 t/m 2014 werden in de gemeenten Assen, Bedum, Groningen, Leek, en Zuidhorn het afgelopen halfjaar buitengewoon goede verkoopresultaten geboekt.

2.2.2. Kavelverkoop

In de loop van 2011 is gestart met het in beeld brengen van de particuliere kavelverkoop in de regio. Het betreft kavels voor het realiseren van een woning in particulier opdrachtgeverschap. In onderstaande grafiek worden de ontwikkeling van aanbod, verkoop en verkoopresultaat in de regio als geheel inzichtelijk gemaakt.



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

- Het regionale aanbod particuliere bouw kavels nam het afgelopen halfjaar per saldo met 17 kavels toe. Per 1 juli 2015 waren in de regio 395 kavels te koop voor particuliere bouw.
- In de 1^e helft van 2015 werden 38 kavels verkocht, 17 in het 1^e kwartaal en 21 in het 2^e kwartaal. Dat waren er 6 minder (-14%) dan in het voorafgaande halfjaar. Desalniettemin werden wel meer kavels verkocht dan in de 1^e helft vorig jaar en meer dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- Het verkoopresultaat nam in het 1^e kwartaal af naar 4,5%, maar herstelde zich in het 2^e kwartaal met een toename naar 5,3%. Kavels worden nog steeds relatief minder verkocht dan bij de nieuwbouw en bestaande woningen.

Tabel 8: Kavelaanbod per gemeente

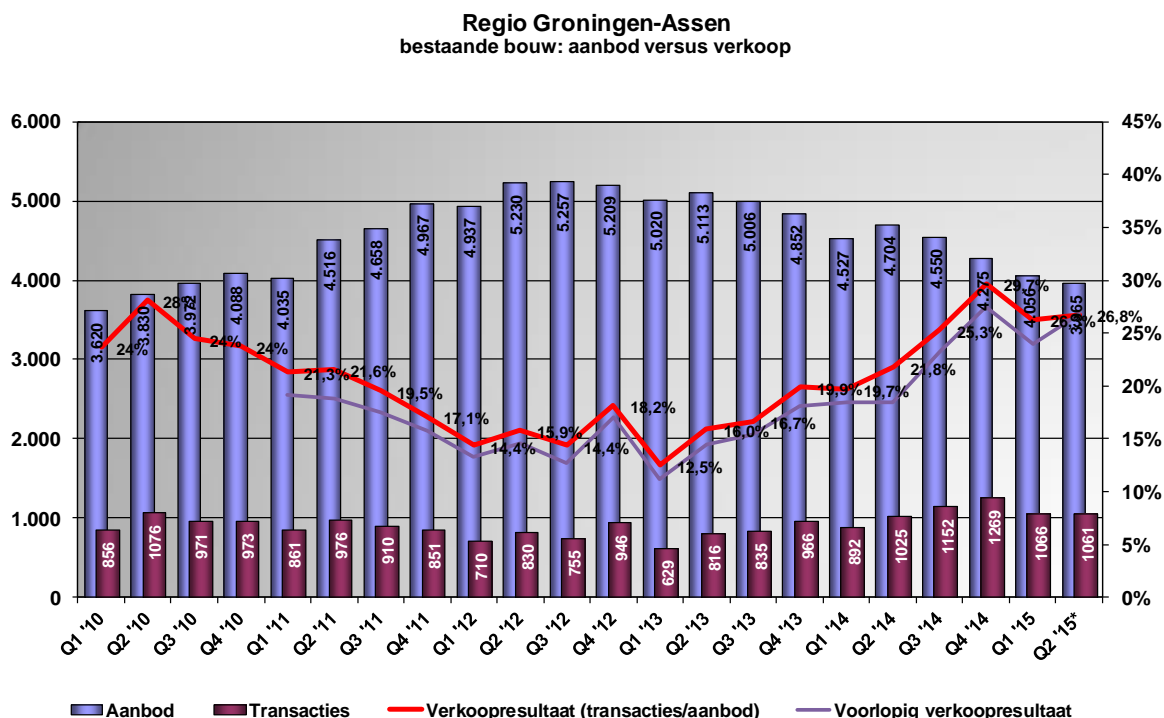
	Kavels in verkoop					Beschikbaar aanbod per 1/7/2015 (nog te koop)				
	Totaal aantal kavels in plannen	Aantal verkocht in het 2e kwartaal 2015	Aantal in optie a/h eind v/h kwartaal	Totaal aantal tot nu toe verkocht	Percentage verkocht per 1/7/2015	Totaal nog te koop	aandeel in het regionaal aanbod	rijen	2 ^M -kap	vrijstaand
Assen	56	5	13	30	54%	26	7%	0	10	16
Bedum	32	0	0	21	66%	11	3%	0	0	11
Groningen	143	2	12	54	38%	89	23%	0	0	89
Haren	0	0	0	0		0	0%	0	0	0
Hoogezand-Sappemeer	56	0	6	18	32%	38	10%	0	4	34
Leek	47	1	1	8	17%	39	10%	0	0	39
Noordenveld	102	7	10	56	55%	46	12%	0	14	32
Slochteren	20	0	0	4	20%	16	4%	0	0	16
Ten Boer	22	0	0	11	50%	11	3%	0	11	0
Tynaarlo	179	4	44	89	50%	90	23%	0	0	90
Winsum	13	1	0	4	31%	9	2%	0	0	9
Zuidhorn	26	1	9	6	23%	20	5%	0	0	20
Totaal RGA	696	21	95	301	43%	395	100%	0	39	356
In %-en						100%		0%	10%	90%

- De plannen die momenteel in verkoop zijn hebben een totaalvolume van bijna 700 kavels. Van dit volume zijn inmiddels zo'n 300 kavels verkocht (43%), waarvan 38 in het afgelopen halfjaar.
- Het beschikbare aanbod per 1 juli 2015 heeft een volume van 395 kavels, waarvan er 95 (24%) in optie zijn.
- De meeste kavels worden momenteel aangeboden in de gemeenten Groningen (89 kavels / 23% van het regionale aanbod), Tynaarlo (90 / 23% van het regionale aanbod) en Noordenveld (46 / 12% van het regionale aanbod). De overige gemeenten hebben een bescheiden aandeel van minder dan 10%.
- Verreweg het grootste deel van het regionaal beschikbare aanbod betreft kavels voor vrijstaande woningen (90%).
- In de 1^e helft van dit jaar werden 38 kavels verkocht, 6 kavels minder dan in de 2^e helft 2014.
- Een groot deel van deze kavels werden verkocht in de gemeenten Tynaarlo (10 / 26% van de regionale verkoop), Assen (8 / 21% v/d regionale verkoop) en Groningen (7 / 18% v/d regionale verkoop).
- Halverwege 2015 was op 95 kavels een optie genomen, 25 (+36% meer dan aan het begin van dit jaar).
- In de gemeenten Assen (50% in optie), Tynaarlo (49% in optie) en Zuidhorn (45% in optie) is op dit moment een relatief groot deel van het aanbod een optie genomen.

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 #- en *-teken in de tabellen en grafieken in dit onderdeel betekent dat het voorlopige cijfers betreft.



Waar het aanbod nieuwbouwwoningen afnam, nam het aanbod bestaande woningen tot medio 2013 juist toe. Sindsdien laat het aanbod bestaande woningen een dalende tendens zien. In de periode 2010 t/m 2014 werden gemiddeld 915 woningen per kwartaal verkocht. Sinds het 2^e kwartaal 2013 is er sprake van stijgende lijn in het aantal verkochte woningen en het verkoopresultaat.

- Medio 2015 stonden in de regio 3.965 bestaande woningen te koop, ruim 300 minder (-7%) dan aan het begin van 2015.
- In het 1^e halfjaar 2015 werden, 2.127 woningen verkocht, 1.066 in het 1^e en 1.061⁴ in het 2^e kwartaal. Daarmee was het aantal verkochte bestaande woningen in de 1^e helft van dit jaar 12% lager dan in de 2^e helft 2014. Dat is niet per sé een negatieve ontwikkeling, want er werden nog steeds 11% meer woningen verkocht dan in de 1^e helft van 2014 en 16% meer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.

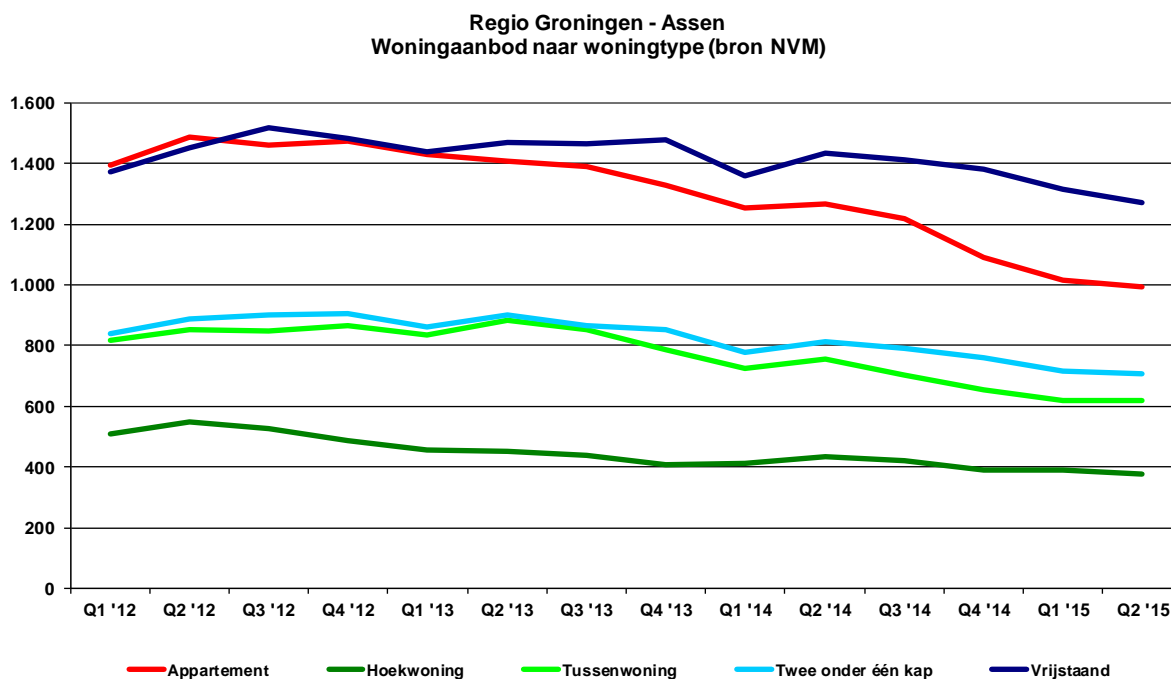
Het gemiddeld verkoopresultaat lag in 2009 en 2010 op 25%, in 2011 op 20%, in 2012 en 2013 op slechts 16% per kwartaal. Sinds het 2^e kwartaal 2013 is er sprake van een verbeterend verkoopresultaat door toename van het aantal verkochte woningen en afname van het aanbod.

- Het gemiddeld verkoopresultaat daalde door een lager aantal verkochte woningen in de 1^e helft van 2015 van 27,5% naar 26,5%, maar ligt nog steeds ruim boven het gemiddelde van de afgelopen 5 jaar (20%). Dit is een voorlopig cijfer. De verwachting is dat het definitieve

⁴ Voorlopig cijfer. De ervaring van de afgelopen kwartalen leert dat het definitieve cijfer gemiddeld ca. 10% in positieve zin af kan wijken!

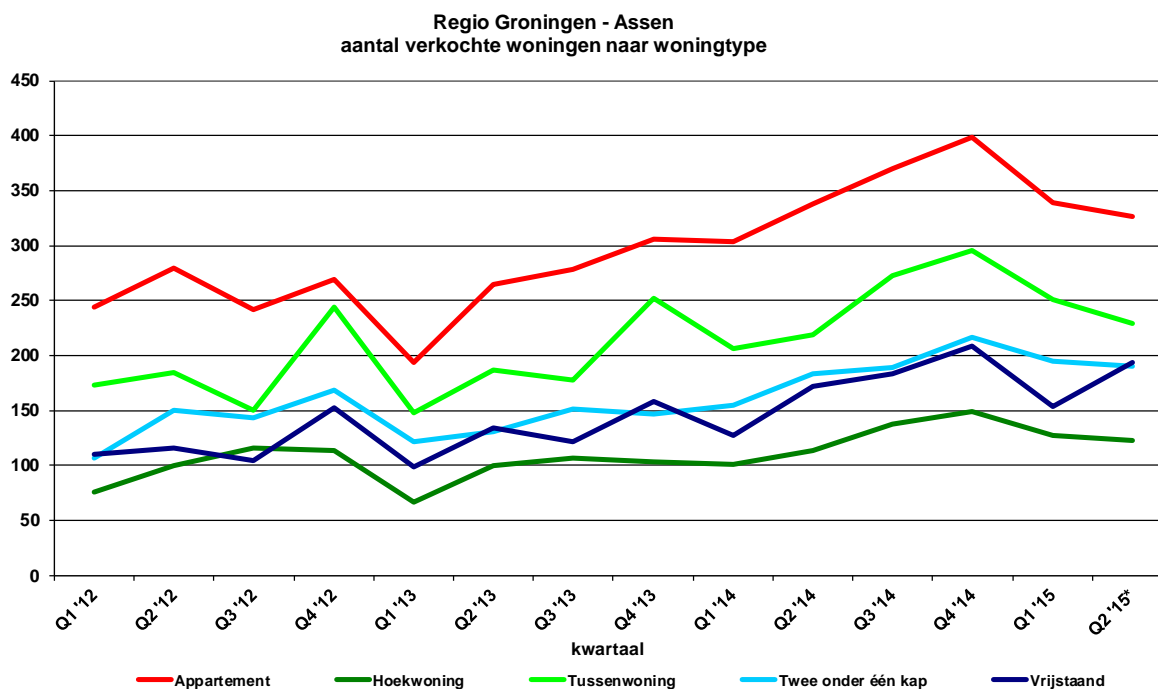
verkoopresultaat voor het afgelopen halfjaar uitkomt op ongeveer 27,5%. In de grafiek zijn daarom zowel de verkoopresultaten op basis van de voorlopige als de definitieve cijfers weergegeven.

Aanbod naar woningtype

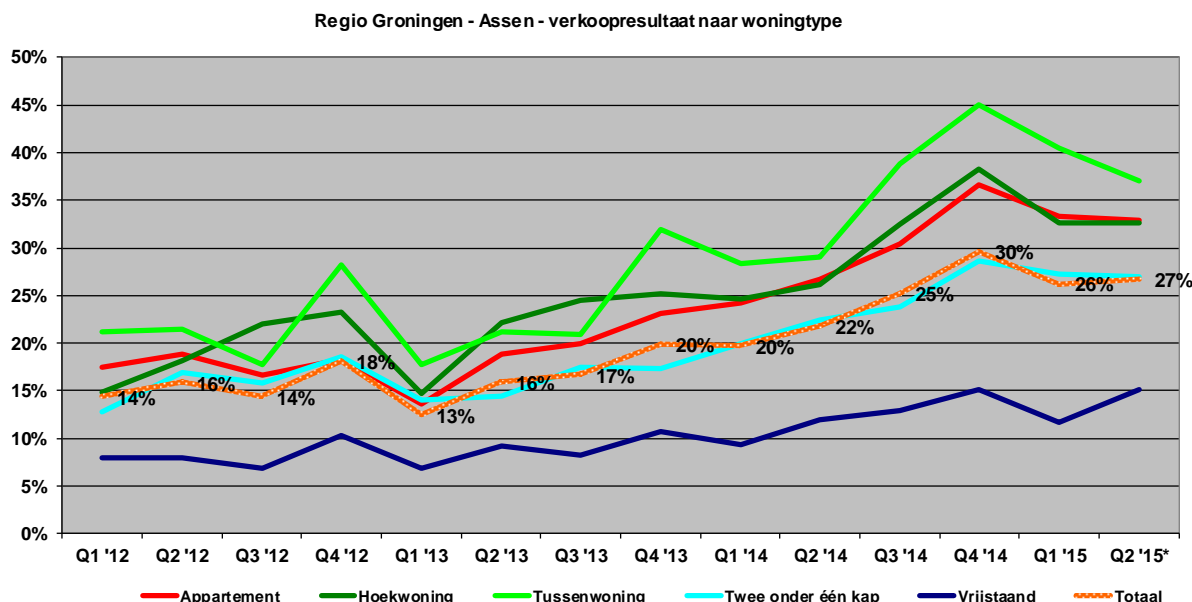


- Het aanbod bestaande woningen nam het afgelopen halfjaar af en daalde van 4.275 naar 3.965 woningen (-310 woningen / -7%). Van alle woningtypen is er momenteel minder aanbod dan een halfjaar geleden. De afname was het grootst voor appartementen (-99/-9%) en vrijstaande woningen (-109/-8%). Het aanbod van de andere woningtypen daalde minder sterk: hoekwoningen (-12/-3%), tussenwoningen (-37/-6%) en 2^M-kappers (-53/-7%).
- Aan het begin van het medio 2015 stonden in de regio 992 appartementen en 2.973 grondgebonden woningen (377 hoekwoningen, 618 tussenwoningen, 706 2^M-kappers en 1.272 vrijstaand) te koop.
- Vrijstaande woningen en appartementen blijven met afstand de meest aangeboden woningtypes in de regio.

Verkoop naar woningtype



- In het 1^e halfjaar 2015 werden 2.127 woningen verkocht: 665 appartementen en 1.462 grondgebonden woningen (250 hoek- en 480 tussenwoningen, 385 2^e-kappers en 347 vrijstaand).
- Alle woningtypen werden in de 1^e helft 2015 iets minder verkocht dan in het voorafgaande halfjaar (-12%), maar de afname was relatief het grootst bij appartementen (-14%), hoekwoningen (-13%) en tussenwoningen (-15%).



- Het verkoopresultaat⁵ van alle woningtypen is ten opzichte van het 2^e halfjaar 2014 verminderd als gevolg van de afgenomen verkoop. De afname van het verkoopresultaat was het sterkst bij tussenwoningen. Toch werden de tussenwoningen het afgelopen halfjaar relatief het best

⁵ Aantal verkochte woningen in het kwartaal / aanbod aan het begin van het kwartaal.

verkocht. Ook het verkoopresultaat van appartementen en hoekwoningen lag zoals gebruikelijk boven het gemiddelde.

- Het verkoopresultaat van vrijstaande woningen verbetert welliswaar gestaag, maar lag zoals gebruikelijk met 15% nog steeds ver onder het gemiddelde verkoopresultaat. Toch worden behoorlijke aantallen vrijstaande woningen verkocht, maar het aanbod van dit woningtype is ook erg groot is.

Aanbod per gemeente

Tabel 9: Verkoop aanbod per gemeente

	Kwartaalcijfers								1e helft 2015 t.o.v. 2e helft 2014	1e helft 2015 t.o.v. 1e helft 2014		Qgem 1e helft 2015 tov Qgem 2010 tm 2014		
	2013 3e kw	2013 4e kw	2014 1e kw	2014 2e kw	2014 3e kw	2014 4e kw	2015 1e kw	2015 2e kw						
Assen	823	834	750	758	737	709	695	714	5	1%	-44	-6%	-84	-11%
Bedum	89	85	83	83	82	75	74	80	5	7%	-3	-4%	-14	-15%
Groningen	1.545	1.399	1.320	1.379	1.324	1.177	1.107	1.051	-126	-11%	-328	-24%	-340	-24%
Haren	302	301	268	271	254	244	216	214	-30	-12%	-57	-21%	-62	-22%
Hoogezand-Sappemeer	433	439	429	442	426	437	441	436	-1	0%	-6	-1%	46	12%
Leek	229	223	193	199	198	191	193	183	-8	-4%	-16	-8%	-21	-10%
Noordenveld	444	448	439	456	445	409	373	346	-63	-15%	-110	-24%	-75	-17%
Slochteren	165	168	152	164	166	169	158	154	-15	-9%	-10	-6%	4	2%
Ten Boer	88	79	76	85	83	86	81	88	2	2%	3	4%	9	12%
Tynaarlo	463	461	425	455	441	397	375	364	-33	-8%	-91	-20%	-50	-12%
Winsum	177	177	175	178	171	164	150	147	-17	-10%	-31	-17%	5	4%
Zuidhorn	248	238	217	234	223	217	193	188	-29	-13%	-46	-20%	-28	-13%
Totaal RGA	5.006	4.852	4.527	4.704	4.550	4.275	4.056	3.965	-310	-7%	-739	-16%	-608	-13%

Het aanbod bestaande koopwoningen in de regio nam het afgelopen halfjaar met 7% af.

- Het aanbod nam het afgelopen halfjaar in 9 van de 12 gemeenten in meer of mindere mate af ten opzichte van de 2^e helft 2014. In de gemeenten Groningen (-11%), Haren (-12%), Noordenveld (-15%), Winsum (-10%) en Zuidhorn (-13%) was de afname van het aanbod relatief groot. In de gemeenten Assen, Bedum en Ten Boer nam het aanbod iets toe.
- In 8 van de 12 gemeenten was het gemiddelde aanbod in het afgelopen halfjaar al kleiner dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. In de gemeenten Groningen en Haren was het aanbod relatief veel minder dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. Dit duidt er op dat er meer woningen worden verkocht dan er aan nieuw aanbod bijkomt.

Transacties per gemeente

Tabel 10: Verkochte woningen per gemeente⁶

	Kwartaalcijfers								#	1e helft 2015 t.o.v. 2e helft 2014	1e helft 2015 t.o.v. 1e helft 2014	Qgem 1e helft 2015 tov Qgem 2010 tm 2014		
	2013 3e kw	2013 4e kw	2014 1e kw	2014 2e kw	2014 3e kw	2014 4e kw	2015 1e kw	2015 2e kw						
Assen	99	138	116	167	139	186	144	153	-28	-9%	14	5%	18	13%
Bedum	14	16	20	18	22	16	22	16	0	0%	0	0%	2	13%
Groningen	431	459	444	458	585	568	522	493	-138	-12%	113	13%	58	13%
Haren	47	55	50	66	67	71	63	54	-21	-15%	1	1%	11	24%
Hoogezand-Sappemeer	37	57	43	56	56	66	54	59	-9	-7%	14	14%	8	16%
Leek	18	34	18	24	28	44	24	34	-14	-19%	16	38%	5	19%
Noordenveld	59	51	70	73	71	106	78	80	-19	-11%	15	10%	22	38%
Slochteren	8	18	11	11	12	20	17	20	5	16%	15	68%	2	11%
Ten Boer	15	11	9	6	19	13	6	11	-15	-47%	2	13%	-3	-25%
Tynaarlo	57	64	53	84	81	94	85	67	-23	-13%	15	11%	17	28%
Winsum	20	19	30	23	30	32	21	28	-13	-21%	-4	-8%	4	21%
Zuidhorn	30	44	28	39	42	53	30	46	-19	-20%	9	13%	5	15%
Totaal RGA	835	966	892	1.025	1.152	1.269	1.066	1.061	-294	-12%	210	11%	149	16%
- halfjaarcijfers	1.801		1.917		2.421		2.127							
Voorlopige cijfers	770	877	835	868	1.061	1.177	970	1.061						
Vershil definitief in %-en	8%	10%	7%	18%	9%	8%	10%							

In het afgelopen halfjaar werden regionaal 2.127⁷ woningen verkocht, 294 (-12%) woningen minder dan in het 2^e halfjaar 2014. Dit is niet per sé een negatieve ontwikkeling. Er werden namelijk nog steeds 16% meer woningen verkocht dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.

- In 10 van de 12 gemeenten werden in de 1^e helft 2015 minder woningen verkocht dan in de 2^e helft 2014. In Ten Boer, Winsum en Zuidhorn werden relatief veel minder woningen verkocht.
- Met uitzondering van Ten Boer werd in alle regio gemeenten in de 1^e helft 2015 meer woningen verkocht dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. De gemeenten Haren (+24%), Noordenveld (+38%), Tynaarlo (+28%) en Winsum (+21%) vielen daarbij in positieve zin op.



⁶ Onderaan de tabel zijn de door NVM gemelde voorlopige cijfers weergegeven om inzichtelijk te maken hoe groot de verschillen tussen voorlopige en definitieve cijfers kunnen zijn. De definitieve cijfers waren gemiddeld 10% hoger dan de voorlopige cijfers.

⁷ Voorlopig cijfer! De ervaring van de afgelopen kwartalen leert dat het definitieve cijfer aanzienlijk in positieve zin af kan wijken!

Prijzontwikkeling

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

Tabel 11: Mediane transactiepreizen

	Q1 '13	Q2 '13	Q3 '13	Q4 '13	Q1 '14	Q2 '14	Q3 '14	Q4 '14	Q1 '15	Q2 '15*
Assen	€ 170.043	€ 168.559	€ 153.217	€ 173.177	€ 165.560	€ 184.813	€ 167.579	€ 162.849	€ 167.581	€ 186.575
Bedum	€ 170.969	€ 142.754	€ 176.179	€ 162.031	€ 179.375	€ 182.861	€ 167.189	€ 157.620	€ 156.818	€ 180.656
Groningen	€ 159.236	€ 149.705	€ 153.283	€ 154.718	€ 153.393	€ 162.307	€ 162.362	€ 163.784	€ 154.729	€ 171.605
Haren	€ 269.700	€ 244.155	€ 278.204	€ 236.735	€ 194.491	€ 276.638	€ 271.070	€ 260.873	€ 252.074	€ 243.504
Hoogezand-Sappemeer	€ 157.119	€ 124.964	€ 161.045	€ 140.437	€ 138.055	€ 124.057	€ 147.685	€ 147.885	€ 140.314	€ 134.496
Leek	€ 162.679	€ 185.848	€ 196.157	€ 183.597	€ 164.750	€ 180.729	€ 182.702	€ 203.627	€ 195.604	€ 200.355
Noordenveld	€ 154.651	€ 206.517	€ 205.206	€ 220.388	€ 191.324	€ 197.426	€ 209.556	€ 209.237	€ 202.000	€ 202.333
Slochteren	€ 187.500	€ 170.250	€ 193.125	€ 188.711	€ 203.409	€ 209.045	€ 172.542	€ 228.008	€ 199.471	€ 214.775
Ten Boer	€ 175.719	€ 150.000	€ 130.878	€ 133.182	€ 152.444	€ 124.250	€ 167.658	€ 158.685	€ 155.425	€ 187.500
Tynaarlo	€ 218.829	€ 201.943	€ 228.901	€ 221.577	€ 219.285	€ 223.330	€ 206.579	€ 213.894	€ 217.407	€ 221.379
Winsum	€ 225.875	€ 153.308	€ 173.250	€ 182.360	€ 158.078	€ 178.475	€ 143.742	€ 171.035	€ 166.508	€ 167.055
Zuidhorn	€ 158.730	€ 174.300	€ 156.873	€ 164.093	€ 143.482	€ 173.622	€ 158.408	€ 145.555	€ 182.938	€ 161.996
Totaal regio (gewogen gemiddelde)	€ 171.374	€ 165.627	€ 171.376	€ 171.575	€ 164.697	€ 180.612	€ 174.769	€ 177.446	€ 172.651	€ 182.319

- De mediane transactiepreis voor de regio⁸ lag in de 1^e helft 2015 met gemiddeld € 177.485,-- iets (1%) boven het niveau van het voorafgaande halfjaar. Dit wil nog niet zeggen dat de prijzen daadwerkelijk zijn gestegen. Wanneer er meer vrijstaande (duurdere) woningen worden verkocht zal de mediane prijs automatisch stijgen.
- Ten opzichte van het gemiddelde prijsniveau van de afgelopen vijf jaar lag de mediane transactiepreis in de regio in de 1^e helft 2015 nog steeds 1% lager. Alleen in de gemeenten Assen, Groningen en Slochteren lag de mediane transactiepreis het afgelopen halfjaar nagenoeg op het gemiddelde van de afgelopen 5 jaar.
- De gemeente Haren heeft traditioneel de hoogste mediane transactiepreis, zo ook in de 1^e helft 2015 (gemiddeld €247.789,-).
- De gemeente Hoogezand Sappemeer had het afgelopen halfjaar de laagste mediane transactiepreis (gemiddeld € 137.405,-).

⁸ Gewogen gemiddelde

Doorlooptijden

In onderstaande tabel worden de mediane doorlooptijden per gemeente weergegeven. Ook hierbij wordt opgemerkt dat deze in gemeenten met een beperkt aantal transactie aanzienlijk kan fluctueren. Het betreft de doorlooptijd van woningen die zijn verkocht.

Tabel 12: Mediane doorlooptijden

	Q1 '13	Q2 '13	Q3 '13	Q4 '13	Q1 '14	Q2 '14	Q3 '14	Q4 '14	Q1 '15	Q2 '15*
Assen	203	216	178	192	167	160	150	125	107	128
Bedum	335	133	279	171	108	142	131	138	72	133
Groningen	110	114	83	98	82	53	70	61	55	47
Haren	275	189	172	235	219	160	155	159	159	106
Hoogezand-Sappemeer	207	165	183	254	208	209	246	196	134	169
Leek	184	238	197	218	235	190	179	227	121	147
Noordenveld	268	210	168	176	283	146	210	245	146	216
Slochteren	137	222	236	228	142	257	544	198	307	191
Ten Boer	163	355	257	144	179	186	242	247	371	317
Tynaarlo	195	207	153	137	222	195	147	143	129	173
Winsum	294	211	166	238	178	240	292	240	290	329
Zuidhorn	166	223	123	153	276	188	199	128	304	91
Totaal regio (gewogen gemiddelde)	159	163	128	149	146	121	129	122	104	109
Totaal ongewogen gemiddelde	211	207	183	187	192	177	214	176	183	171

In de afgelopen 5 jaar liep de mediane doorlooptijd op van gemiddeld 99 dagen in 2009 naar gemiddeld 150 dagen in 2013. Tussenwoningen hebben doorgaans de kortste en vrijstaande woningen hebben doorgaans de langste doorlooptijd.

- Regionaal nam de mediane doorlooptijd in de 1^e helft 2015 af van gemiddeld 126 dagen naar 106 dagen. De afnemende doorlooptijden duiden op een beter functionerende markt.
- Ten opzichte van de 2^e helft 2014 was de gemiddelde doorlooptijd in de regio het afgelopen halfjaar 20 dagen (16%) korter.
- In de periode 2010 t/m 2014 was de gemiddelde doorlooptijd 131 dagen. De doorlooptijd in het afgelopen halfjaar lag 25 dagen onder. In 8 van de 12 gemeenten lag de doorlooptijd in de 1^e helft 2015 onder het gemiddelde van de afgelopen 5 jaar. In de gemeenten Slochteren, Ten Boer, Winsum en Zuidhorn was de doorlooptijd langer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- Woningen in de gemeente Groningen werden ook in de 1^e helft 2015 verreweg het snelst verkocht, namelijk na 51 dagen. De doorlooptijd in de gemeente Groningen is vrij constant duidelijk korter dan in andere gemeenten.
- De gemeenten Ten Boer en Winsum noteerden in de 1^e helft van 2015 met respectievelijk gemiddeld 344 en 310 dagen de langste mediane doorlooptijd.

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 aangeleverd⁹. Voor de vraagzijde wordt als indicator het aantal nieuwe inschrijvingen per kwartaal gehanteerd. De aanbodzijde wordt in beeld gebracht via mutatiegegevens (nieuwe verhuringen).

2.3.1. De vraag

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

Kanttekeningen

- Van Wierden en Borgen waren in het 1^e en 2^e kwartaal 2013 geen gegevens over nieuwe inschrijvingen beschikbaar vanwege invoering van het aanbodmodel. Het betreft de gemeenten Bedum, Ten Boer en Winsum. Om geen verstoring van het regionale beeld te krijgen is voor deze gemeenten het kwartaal-gemiddelde uit 2012 aangenomen.
- Voor de gemeenten Leek en Zuidhorn (woningcorporatie Wold en Waard) zijn tot het 2^e kwartaal 2014 cijfers gepubliceerd die betrekking hadden op de voorkeursgemeente. Met ingang van het 2^e kwartaal hebben de cijfers, net als bij de andere regio-gemeenten, betrekking op de huidige woongemeente van de nieuwe inschrijvers.

Tabel 13: Nieuw ingeschreven woningzoekenden per gemeente

gemeente	2013 3e kwartaal		2013 4e kwartaal		2014 1e kwartaal		2014 2e kwartaal		2014 3e kwartaal		2014 4e kwartaal		2015 1e kwartaal		2015 2e kwartaal		Qgem 1e helft 2015 t.o.v. Qgem 2e helft 2014		Qgem 1e helft 2015 t.o.v. Qgem 1e helft 2014		Qgem 1e helft 2015 t.o.v. Qgem 2010-2014			
Assen	311	253	274	224	292	277	373	395	100	35%	135	54%	100	35%										
Bedum	45	47	62	44	40	43	47	52	8	19%	-4	-7%	-9	-15%										
Groningen *	3.270	3.108	3.529	2.770	3.213	2.785	3.305	2.834	71	2%	-80	-3%	-328	-10%										
Haren	19	15	25	32	28	31	37	22	0	0%	1	4%	5	19%										
Hoogezand-Sappemeer	245	460	532	439	500	459	485	485	6	1%	-1	0%	129	36%										
Leek	105	103	111	67	79	51	57	93	10	15%	-14	-16%	-29	-28%										
Noordenveld	87	97	100	73	96	90	113	97	12	13%	19	21%	8	8%										
Slochteren	51	53	54	45	50	59	55	49	-3	-5%	3	5%	-6	-10%										
Ten Boer	34	27	13	15	22	13	24	16	3	14%	6	43%	0	1%										
Tynaarlo	109	101	113	115	105	98	170	94	31	30%	18	16%	41	44%										
Winsum	64	27	50	47	43	32	46	43	7	19%	-4	-8%	-16	-26%										
Zuidhorn	72	47	58	44	68	37	50	40	-8	-14%	-6	-12%	-16	-26%										
Totaal RGA	4.412	4.338	4.921	3.915	4.536	3.975	4.762	4.220	236	6%	73	2%	-372	-8%										
	8.750		8.836		8.511		8.982																	
index, Qgem 2009 = 100%	88%	87%	99%	78%	91%	80%	95%	85%																

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

Lefier Hoogezand Q4 2014 t/m Q2 2015 geschat op basis gemiddelde Q4 2013 t/m Q3 2014 i.v.m. ontbrekende cijfers!

Het aantal nieuwe inschrijvingen laat sinds 2011 een afnemende tendens zien met een vrij forse daling in 2013. Waar zich in 2010 nog gemiddeld 5.500 huishoudens per kwartaal inschreven, lag het aantal inschrijvingen in 2014 nog op gemiddeld ruim 4.300 huishoudens per kwartaal. In de afgelopen 5 jaar (2010 t/m 2014) schreven zich in de regio gemiddeld bijna 4.900 huishoudens per kwartaal in voor een huurwoning.

- In de 1^e helft van 2015 registreerden de woningcorporaties in de regio 8.982 nieuwe inschrijvingen voor een sociale huurwoning, ofwel gemiddeld 4.491 huishoudens per kwartaal. Dat is 6% meer dan in het voorafgaande halfjaar. Met name de toename van het aantal inschrijvingen in het 1^e kwartaal zorgde voor een groter aantal inschrijvingen in de 1^e helft 2015. Het is een jaarlijks

⁹ Het betreft de corporaties Wold & Waard, Stichting Woningbouw Slochteren, Stichting Eelder Woningbouw, Wierden en Borgen, Woonborg, Actium, Lefier, Patrimonium, Huismeesters, Nijestee en Steelande met een woningbestand van zo'n 60.600 woningen in de regio Gr-As.

terugkerend fenomeen dat er in een eerste kwartaal sprake is van een toename van het aantal nieuwe inschrijvingen. Ten opzichte van het kwartaalgemiddelde 2010 t/m 2014 waren er het afgelopen halfjaar 8% minder inschrijvingen.

- In 6 van de 12 regiogemeenten was in de 1^e helft 2015 sprake van duidelijk een lager aantal inschrijvingen dan gemiddeld in de periode 2010 t/m 2014. In de gemeenten Assen, Haren, Noordenveld en Tynaarlo was daarentegen sprake van een groter aantal nieuwe inschrijvingen dan gebruikelijk.
- Het aantal nieuwe inschrijvingen lijkt zich te stabiliseren rond gemiddeld 4.300 à 4.400 nieuwe inschrijvingen per kwartaal.

2.3.2. Aanbod (nieuwe verhuringen)

Het aanbod aan sociale huurwoningen in de regio wordt in absolute zin beeld gebracht met het aantal nieuwe verhuringen ofwel mutaties. Deze zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 14: Mutaties sociale huur per gemeente

	2013 3e kwartaal	2013 4e kwartaal	2014 1e kwartaal	2014 2e kwartaal	2014 3e kwartaal	2014 4e kwartaal	2015 1e kwartaal	2015 2e kwartaal	Qgem 1e helft 2015 t.o.v. Qgem 2e helft 2014	Qgem 1e helft 2015 t.o.v. Qgem 1e helft 2014	Qgem 1e helft 2015 t.o.v. Qgem 2010-2014
Assen	170	148	197	134	168	182	226	142	9 5%	19 11%	9 5%
Bedum	22	24	20	30	22	17	21	19	1 3%	-5 -20%	-2 -8%
Groningen*	893	826	889	614	710	864	758	805	-6 -1%	30 4%	10 1%
Haren	19	10	22	18	7	14	29	17	13 119%	3 15%	5 31%
Hoogezand-Sappemeer	113	116	111	98	143	79	145	105	14 13%	21 20%	20 19%
Leek	23	20	33	8	23	24	43	29	13 53%	16 76%	4 14%
Noordenveld	88	65	37	72	34	43	53	54	15 39%	-1 -2%	2 4%
Slochteren	14	27	20	24	29	36	20	19	-13 -40%	-3 -11%	-9 -31%
Ten Boer	14	10	9	10	8	7	8	9	1 13%	-1 -11%	0 0%
Tynaarlo	54	46	53	44	36	42	39	47	4 10%	-6 -11%	2 6%
Winsum	30	31	32	25	34	31	38	16	-6 -17%	-2 -5%	-4 -13%
Zuidhorn	24	16	17	27	23	17	28	16	2 10%	0 0%	-9 -29%
Totaal RGA	1.464	1.339	1.440	1.104	1.237	1.356	1.408	1.278	47 4%	71 6%	31 2%
halfjaarcijfers	2.803		2.544		2.593		2.686				
index, Qgem 2009 = 100%	103%	94%	101%	78%	87%	95%	99%	90%			

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

In de periode 2009 t/m 2013 werden in de regio gemiddeld circa 1.340 nieuwe verhuringen per kwartaal geregistreerd.

- In het 1^e halfjaar 2015 werden 2.686 woningen opnieuw verhuurd, iets meer (4%) dan in het voorafgaande halfjaar. Dat zijn gemiddeld 1.343 mutaties per kwartaal. Daarmee lag het gemiddeld aantal mutaties in de 1^e helft 2015 nagenoeg op het kwartaalgemiddelde van de afgelopen 5 jaar.
- In de gemeenten Haren, Hoogezand Sappemeer en Leek werden het afgelopen halfjaar duidelijk meer woningen nieuw verhuurd dan gebruikelijk in de 5 voorafgaande jaren. In de gemeente Slochteren, Winsum en Zuidhorn duidelijk minder dan gebruikelijk.



In onderstaande tabel zijn de mutatie-percentages¹⁰ per gemeente weergegeven. Ze geven het aantal nieuwe verhuringen weer, uitgedrukt in een percentage van de beschikbare voorraad huurwoningen. Mutatiepercentages geven een vergelijkbaar beeld van de ontwikkeling van het aanbod in de afzonderlijke gemeenten en worden doorgaans op jaarbasis gepubliceerd. Om een goede vergelijking te kunnen maken zijn de mutatiepercentages per kwartaal vermenigvuldigd met een factor 4. Op die manier zijn ze vergelijkbaar met de jaarcijfers uit het verleden.

Tabel 15: Mutatiepercentages per gemeente

gemeente	2013 3e kwartaal	2013 4e kwartaal	2014 1e kwartaal	2014 2e kwartaal	2014 3e kwartaal	2014 4e kwartaal	2015 1e kwartaal	2015 2e kwartaal	Qgem 1e helft 2015	Qgem 2010-2014
Assen	8,5%	7,4%	10,0%	6,8%	8,6%	9,3%	11,6%	7,3%	9,4%	9,3%
Bedum	8,6%	9,4%	8,0%	12,0%	8,8%	6,8%	7,8%	7,0%	7,4%	8,7%
Groningen	10,1%	9,3%	10,2%	7,0%	8,1%	9,9%	8,8%	9,3%	9,1%	8,8%
Haren	7,7%	4,1%	9,2%	7,5%	2,9%	5,9%	12,2%	7,2%	9,7%	7,5%
Hoogezand-Sappemeer	8,9%	9,1%	8,9%	7,8%	11,4%	6,3%	11,5%	8,4%	10,0%	9,1%
Leek	5,8%	5,0%	8,3%	2,0%	5,8%	6,1%	10,9%	7,4%	9,1%	8,4%
Noordenveld	13,2%	9,8%	5,4%	10,5%	4,9%	6,3%	7,9%	8,0%	8,0%	7,7%
Slochteren	4,6%	8,8%	6,6%	7,9%	9,6%	11,9%	6,7%	6,3%	6,5%	9,3%
Ten Boer	13,9%	9,9%	8,9%	9,9%	7,9%	6,9%	7,9%	8,9%	8,4%	8,5%
Tynaarlo	10,3%	8,8%	10,1%	8,4%	6,8%	8,0%	7,7%	9,3%	8,5%	7,5%
Winsum	8,8%	9,0%	9,1%	7,1%	9,7%	8,8%	10,7%	4,5%	7,6%	9,2%
Zuidhorn	6,6%	4,4%	4,7%	7,5%	6,4%	4,7%	7,9%	4,5%	6,2%	9,6%
Totaal RGA	9,6%	8,7%	9,5%	7,3%	8,1%	8,9%	9,4%	8,5%	8,9%	8,8%
halfjaarcijfers	9,1%		8,4%		8,5%		8,9%			

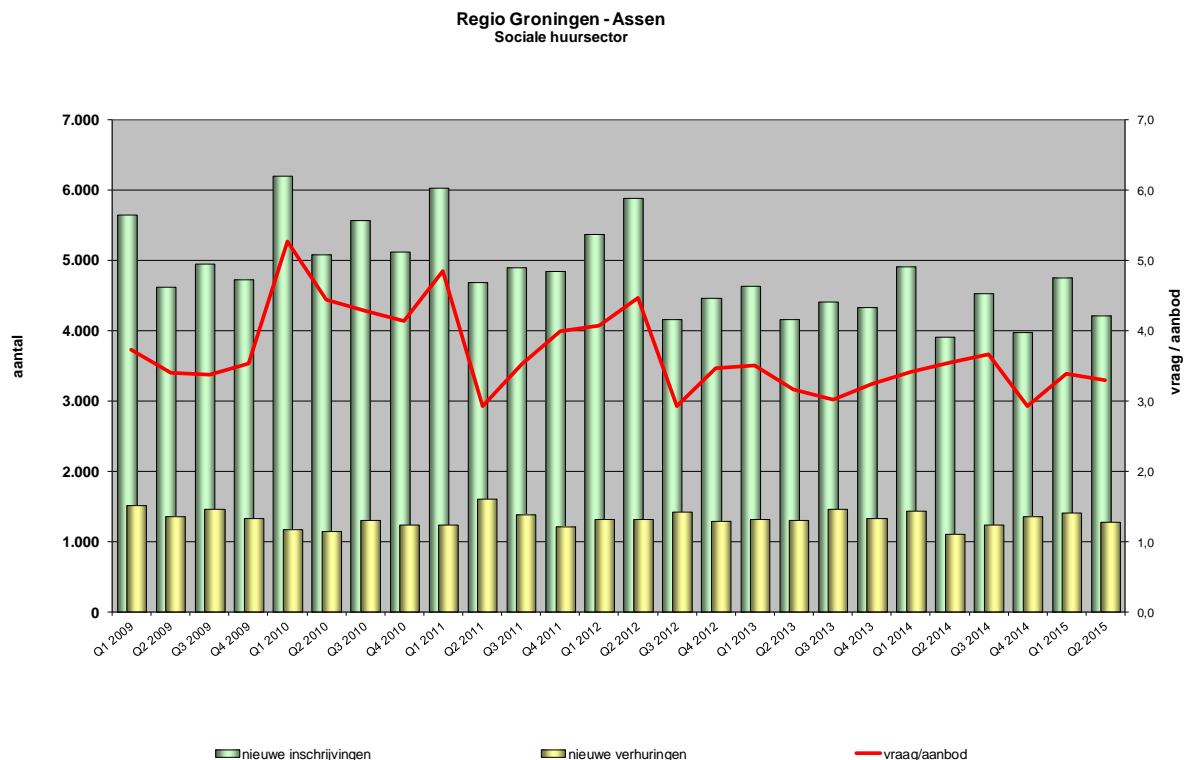
Het mutatiepercentage lag in de periode 2010 t/m 2015 gemiddeld op 8,8% (2009: 9,4% - 2010: 8,1% - 2011: 9,0% - 2012 8,8% - 2013 8,9% - 2014 8,5%).

- Het mutatiepercentage liep in het 1e halfjaar 2015 op van 8,5% naar 8,9%. Daarmee was het mutatiepercentage in het afgelopen halfjaar ook iets groter dan gemiddeld in de 5 voorafgaande jaren.
- In de gemeenten Assen, Groningen, Haren, Hoogezand Sappemeer en Leek werd het afgelopen half jaar meer gemuteerd dan regionaal gemiddeld.
- Ten opzichte van het gemiddeld mutatiepercentage in de afgelopen 5 jaar werd in de gemeenten Haren, Hoogezand Sappemeer, Leek en Tynaarlo het afgelopen halfjaar duidelijk meer gemuteerd dan gebruikelijk.
- In de gemeenten Bedum, Slochteren, Winsum en Zuidhorn werd in het 1^e halfjaar 2015 duidelijk minder gemuteerd dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.

¹⁰ 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.



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

In het afgelopen halfjaar liep de druk in eerste instantie vooral op door toename van het aantal nieuwe inschrijvingen in het 1^e kwartaal. De afname van het aantal nieuwe inschrijvingen in het 2^e kwartaal en afname van het aantal mutaties zorgde vervolgens weer voor een licht afname van de druk naar het midden van het jaar.

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

Tabel 16: Spanningsindicatie per gemeente

gemeente	Q3 2013	Q4 2013	Q1 2014	Q2 2014	Q3 2014	Q4 2014	Q1 2015	Q2 2015	2009 gemiddeld	2010 gemiddeld	2011 gemiddeld	2012 gemiddeld	2013 gemiddeld	2014 gemiddeld	1e helft 2015 gemiddeld
Assen	1,8	1,7	1,4	1,7	1,7	1,5	1,7	2,8				1,5	1,8	1,6	2,2
Bedum	2,0	2,0	3,1	1,5	1,8	2,5	2,2	2,7	2,9	4,1	2,5	2,9	2,6	2,2	2,5
Groningen	3,7	3,8	4,0	4,5	4,5	3,2	4,4	3,5	4,3	5,0	4,3	5,2	3,8	4,1	3,9
Haren	1,0	1,5	1,1	1,8	4,0	2,2	1,3	1,3				1,3	1,4	2,3	1,3
Hoogezand-Sappemeer	2,2	4,0	4,8	4,5	3,5	5,8	3,3	4,6	2,2	3,5	3,3	3,1	2,9	4,6	4,0
Leek	4,6	5,2	3,4	8,4	3,4	2,1	1,3	3,2	4,9	7,5	4,5	3,2	5,8	4,3	2,3
Noordenveld	1,0	1,5	2,7	1,0	2,8	2,1	2,1	1,8				2,4	1,9	2,2	2,0
Slochteren	3,6	2,0	2,7	1,9	1,7	1,6	2,8	2,6	2,2	2,4	2,0	1,8	2,6	2,0	2,7
Ten Boer	2,4	2,7	1,4	1,5	2,8	1,9	3,0	1,8	2,7	4,4	2,2	2,3	3,1	1,9	2,4
Tynaarlo	2,0	2,2	2,1	2,6	2,9	2,3	4,4	2,0				2,9	2,5	2,5	3,2
Winsum	2,1	0,9	1,6	1,9	1,3	1,0	1,2	2,7	2,1	1,9	3,0	2,0	1,7	1,4	1,9
Zuidhorn	3,0	2,9	3,4	1,6	3,0	2,2	1,8	2,5	3,1	1,9	1,8	2,7	2,3	2,5	2,1
Niet gespecificeerde gemeenten									2,7	4,7	3,5				
Totaal RGA	3,0	3,2	3,4	3,5	3,7	2,9	3,4	3,3	3,5	4,5	3,8	3,7	3,2	3,4	3,3
halfjaarcijfers	3,1		3,5		3,3		3,3								

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

- De druk op de sector bleef het afgelopen halfjaar regionaal gezien stabiel op 3,3.
- Op gemeenteniveau waren er wel verschillen. Zo nam de druk in de gemeenten Assen, Bedum, Slochteren, Tynaarlo en Winsum het afgelopen halfjaar duidelijk toe. In de overige gemeenten bleef de druk nagenoeg gelijk (Groningen en Ten Boer) of nam af.
- De druk op de huursector was in het afgelopen halfjaar het grootst in de gemeente Groningen (3,5). Hoogezand Sappemeer is buiten beschouwing gelaten omdat de nieuwe inschrijvingen voor deze gemeenten over de afgelopen 3 kwartalen moesten worden ingeschat. Verder wordt opgemerkt dat het aantal nieuwe inschrijvingen in 2014 ongebruikelijk hoog was. Dit heeft vermoedelijk te maken met de implementatie van een nieuw inschrijfsysteem voor woningzoekenden.
- In de overige gemeente was de druk ook in de 1^e helft van 2015 lager dan regionaal gemiddeld. De druk was het laagst in de gemeenten Haren en Winsum.
- De druk was regionaal gezien wel lager dan een jaar geleden (1^e halfjaar 2014) en ook lager dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar (3,7). In de gemeenten Assen, Slochteren en Tynaarlo was de druk het afgelopen juist groter dan gebruikelijk in de afgelopen 5 jaar.

