WONINGMARKTMONITOR 2 – 2019

Regio Groningen-Assen
STEDELIJK NETWERK

Juni 2020

Colofon

Regio Groningen Assen
Postbus 610
9700 AP Groningen

Oosterstraat 56 A
Groningen

T: 050-3164289
E: info@regiogroningenassen.nl

Status: definitief
Datum: 26-06-2020

INHOUDSOPGAVE

Samenvatting 2
Inleiding 6
1. Woningbouwmonitor 9
1.1. Nieuwbouwplanning en -programmering 9
1.1.1. Plancapaciteit en planning 2020 t/m 2030 11
1.2. Verleende bouwvergunningen 19
1.3. Woningproductie 22
1.4. De pijplijn 24
2. Overige regionale ontwikkelingen 26
2.1. Ontwikkeling woningvoorraad 2019 26
2.2. Bevolkingsontwikkeling 2019 28
2.3. Huisvesting statushouders 31
3. Woningmarktmonitor 33
3.1. Invloedsfactoren 33
3.1.1. Consumentenvertrouwen 33
3.1.2. Hypotheekrente 34
3.1.3. Overige factoren 34
3.2. Koopsector 36
3.2.1. Verkoop bestaande bouw 36
3.2.2. Verkoop nieuwbouw 46
3.2.3. Kavelverkoop 50
3.3. Sociale huursector 53
3.3.1. De regionale voorraad sociale huur 53
3.3.2. Vraag / aanbod 54
3.3.3. De vraag 55
3.3.4. Het aanbod 56

Samenvatting

Algemeen
Het monitoren van woningbouw en woningmarkt is één van de instrumenten om te komen tot tijdige signalering van ontwikkelingen en een betere woningbouwafstemming in de regio. Eind 2012 werden in de regio nieuwe afspraken gemaakt over de regionale en gemeentelijke woningbouwopgaven. Vanaf dat moment richtte de regio zich op een destijds als reëel ingeschat marktscenario van circa 1.340 woningen per jaar.

Uit de 'Woningmarktanalyse Regio Groningen-Assen 2017-2030' [1] is gebleken dat de netto uitbreidingsbehoefte in de regio groter bleek te zijn: ca. 2.060-2.450 woningen[2] per jaar. Met name de uitbreidingsbehoefte in de stad Groningen is volgens de analyse aanzienlijk toegenomen. Daar staat tegenover dat de behoefte in een aantal gemeenten in de noord- en oostflank van de regio nu juist lager wordt geraamd dan destijds afgesproken. De woningmarktanalyse is verwerkt in het 'Regionaal Woondocument Regio Groningen-Assen', dat begin 2018 werd vastgesteld. Dit document is leidend voor de manier van samenwerking op basis van afspraken en monitoring.

In deze monitor wordt bericht over de bouwactiviteit en marktontwikkelingen in de koop- en socialehuursector in de regio in 2019.

In 2019 zijn in de regio Groningen-Assen veel nieuwe woningen opgeleverd, maar de bouwactiviteiten lijken af te nemen. Dat blijkt vooral uit het aantal nieuw vergunde woningen.
De koopmarkt in met name Groningen blijft met uitzonderlijk hoge verkoopresultaten en extreem korte doorlooptijden duidelijk overspannen. Het beperkte (en nog steeds krimpende) aanbod van met name bestaande, maar ook nieuwe woningen draagt in belangrijke mate bij aan deze situatie. Het afgelopen halfjaar was sprake van een toename van het aantal verkochte bestaande woningen en werden er fors meer nieuwbouwwoningen verkocht, ondanks het steeds verder krimpende aanbod, de stijgende prijzen en het lage consumentenvertrouwen. Ook in de sociale huursector was het afgelopen halfjaar opnieuw sprake van een toegenomen druk.

Woningbouwplanning
- Volgens de realisatiecijfers 2017-2019 en de actuele planning 2020-2030 kunnen in de periode 2017 t/m 2030 regionaal per saldo (netto) ruim 29.600 woningen worden toegevoegd, netto zo'n 2110 (2.260 bruto) woningen per jaar. Daarmee is de beschikbare plancapaciteit voldoende om te kunnen voldoen aan de geraamde minimale woningbehoefte (scenario laag). Voor de korte termijn (tot 2024) is er regionaal ruim voldoende capaciteit beschikbaar om te kunnen voldoen aan de geraamde vraag volgens scenario hoog.
- Per 1 januari 2020 hebben de regiogemeenten gezamenlijk ruim 24.000 woningen in de planning, goed voor gemiddeld circa 2.200 woningen per jaar tot en met 2030. Deze plannen zijn inclusief ruim 2.700 woningen studentenhuisvesting (alleen in de stad Groningen) en zo'n 2.300 woningen vervangende nieuwbouw bij herstructurering.
- Van de regionale plancapaciteit is momenteel 43% gepland op nieuwe uitleglocaties en 57% op binnenstedelijke / -dorpse locaties (inbreiding, herstructurering en transformatie). In de actuele planningen worden duidelijk meer woningen binnenstedelijk gepland dan voorheen, met name vanwege studentenhuisvesting op binnenstedelijke locaties in de stad Groningen.
- Circa 35% van de actuele plancapaciteit betreft 'harde' plannen met direct bouwrecht. De 'hardheid' van plannen is daarmee het afgelopen jaar flink gedaald: een jaar geleden was dit 45%.
- Volgens de gemeentelijke planningen zal circa 70% van de geplande woningproductie voor de periode 2017-2030 worden gebouwd in de periode 2017-2024. Het betreft de bruto woningproductie, dus inclusief vervangende nieuwbouw. De zogenaamde boeggolf aan plannen is iets afgenomen ten opzichte van vorig jaar.

---

[1] KAW / Weusthuis & Partners 2017 Nadere analyse van het woningmarktonderzoek Companen 2015 met aanbevelingen over de regionale sturing op woningbouw.
[2] Inclusief studentenhuisvesting in de stad Groningen. Deze behoefte werd in de Regionale Afstemmingsafspraken 2012 buiten beschouwing gelaten.

- De koopwoning is steeds minder dominant in de plannen: het aandeel huurwoningen in de planning bedraagt 43%.
- De plannen voor huurwoningen richten zich qua prijsklasse hoofdzakelijk op woningen met een huur onder de huurtoeslaggrens en qua woningtype vooral op appartementen.
- Zo'n 57% van de regionale plancapaciteit richt zich op de koopsector. De plannen in de koopsector richten zich hoofdzakelijk op middeldure koopwoningen van het type rijwoning en 2^1-kap.
- Regionaal wordt 51% van de geplande woningbouw ontwikkeld in stedelijke woonmilieus (centrum-stedelijk en stedelijk). Daarnaast wordt een relatief groot deel (29%) van de geplande woningbouw ontwikkeld in het woonmilieu 'moderne stadswijk'.

Woningbouw

- De bouwactiviteit in de regio liet sinds 2013 een stijgende tendens zien. Deze stijgende tendens zal na dit jaar waarschijnlijk worden doorbroken door de effecten van de stikstof-problematiek, die we nu al terugzien in de achterblijvende vergunningverlening.
- In de tweede helft van 2019 werd in de regio voor 960 woningen **bouwvergunning** verleend, 8% minder dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar en 35% minder dan gemiddeld in 2018.
- In heel 2019 werd in de regio voor de bouw van 2.129 woningen vergunning verleend: 1.013 (48%) huur- en 1.116 (52%) koopwoningen. Daarmee is met name het aantal vergunde huurwoningen t.o.v. 2018 flink afgenomen (-35%) en het aantal koopwoningen (-20%) minder sterk. Ten opzichte van het gemiddelde in de afgelopen 5 jaar is het aantal vergunde huurwoningen in 2019 4% lager en het aantal koopwoningen juist 8% hoger.
- In 2019 werden in de regio 2.846 **nieuwbouwwoningen opgeleverd**, 78% meer dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- Het aantal woningen in de **pijplijn** nam het afgelopen halfjaar per saldo af met ruim 700 woningen. Medio 2019 zaten er bijna 4.800 woningen in de regionale pijplijn, eind 2019 nog 4.100. Dit is alsnog 19% meer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. Dit bouwvolume is in principe voldoende voor 2 jaar woningproductie volgens de ondergrens van de actuele behoefte (ca. 2.000 woningen per jaar).

Overige regionale ontwikkelingen

- De regionale **woningvoorraad** groeide vorig jaar volgens het CBS per saldo met ruim 2.960 woningen (+1,2%). Daarmee was de groei van de woningvoorraad duidelijk groter dan in de afgelopen jaren (gemiddeld 1.780 woningen / 0,8% per jaar).
- De samenwerkende gemeenten telden (deels buiten de regio Groningen–Assen) eind 2019 ruim 256.000 woningen. In Assen en Groningen groeide de voorraad vorig jaar relatief het sterkst.
- Het **aantal inwoners** in samenwerkende gemeenten groeide vorig jaar naar bijna 538.700 inwoners. Het aantal dat in de regio Groningen-Assen woont is vanwege de gemeentelijke herindeling niet meer uit de statistieken af te lezen. Per saldo kwamen er vorig jaar bijna 2.600 inwoners bij, een groei met 0,5%. In de voorgaande jaren lag de groei gemiddeld op ruim 1.600 inwoners per jaar, 0,3% per jaar.
- Per saldo waren er in 2019 drie krimpgemeenten: Het Hogeland (-54), Midden-Groningen (-95) en Noordenveld (-48).
- In 2018 was in de regio voor het eerst sprake van een negatieve **natuurlijke aanwas** (-98). Dit werd in 2019 doorgezet (-12), met ook dit jaar alleen in Groningen en Westerkwartier een positief saldo. In alle overige gemeenten overleden er dus meer personen dan dat er geboren werden.
- Het regionale **migratiesaldo** was vorig jaar sterk positief met per saldo een groei van ruim 2.600 personen. Dit komt voor een belangrijk deel door het gestegen buitenlandse migratiesaldo (+3.100) en een relatief klein aantal (-500) binnenlandse migranten. Groningen heeft een groot deel van het buitenlandse saldo (+2.300), maar ook veel binnenlands vertrek (-1.000).
- Ondanks de veel kleinere opgave voor **huisvesting van statushouders** dan voorheen, is de taakstelling voor 2019 niet gehaald. In de regio moesten het afgelopen jaar 405 statushouders worden gehuisvest. Uiteindelijk werden 335 statushouders daadwerkelijk gehuisvest, 70 (17%) te weinig.

Woningmarkt
In 2019 werd de aanhoudend gespannen situatie op de regionale koopmarkt opnieuw bevestigd. Die spanning manifesteert zich met name in de markt voor bestaande koopwoningen, waar het gebrek aan aanbod zich opnieuw vertaalde in een lager aantal verkochte woningen. De forse prijsstijgingen in de nieuwbouw zullen de prijzen van bestaande woningen verder opdrijven, waardoor koopwoningen voor een steeds grotere groep mensen onbereikbaar kunnen worden.

- Waar de woningmarkt in het aardbevingsgebied eerder duidelijk meer ontspannen was dan elders in de regio, zien we nu dat ook daar de verkopen toenemen en het aanbod afneemt.
- Na de forse daling van zowel het **consumentenvertrouwen**, als het vertrouwen in de economie en de koopbereidheid eind 2018, bleef de stemming in 2019 in eerste instantie rond het nulpunt schommelen en daalde deze later licht.
- De **hypotheekrente** daalde het afgelopen jaar verder van 1,93% naar 1,40%. Daarmee bereikte de rentestand het laagste niveau van de afgelopen jaren. De uitzonderlijk lage rente is nog steeds een factor van belang voor de aanhoudende spanning op de koopmarkt.

Koopsector, bestaande woningen
- Het **aanbod** van bestaande woningen in de regio is de afgelopen jaren sterk afgenomen en daalde, na een stabilisatie in 2018 en begin 2019, in het afgelopen halfjaar nog verder. De aanbodkrapte manifesteert zich steeds meer in de hele regio: het woningaanbod kromp ten opzichte van de eerste helft van 2019 vooral sterk in de voormalige gemeenten Bedum (-28%), Groningen (-21%), Hoogezand-Sappemeer (-34%), Slochteren (-28%), Ten Boer (-37%) en Zuidhorn (-24%).
- Ondanks het beperkte aanbod en het lage consumentenvertrouwen werden er, ook in het afgelopen halfjaar, nog veel bestaande woningen **verkocht**: ruim 2.450. Dit zijn er ruim 80 (3%) meer dan in de 1e helft van 2019. Het aantal verkopen in heel 2019 lag (-6%) onder het gemiddelde van de afgelopen 5 jaar.
- Door het stabiele aantal verkopen en het sterk gedaalde aanbod eind 2019 steeg het **verkoopresultaat** naar waarden ruim boven de 100%, met een uitschieter naar 150,3% in het laatste kwartaal. In de afgelopen 5 jaar lag het regionale verkooppercentage nog op gemiddeld 58%. Ook over heel 2019 waren de hoge verkoopresultaten in de stad Groningen (216%) en Assen (128%) in sterke mate bepalend voor het bijzonder hoge regionale verkoopresultaat.
- De **transactieprijzen** zijn na een korte stagnatie in de eerste helft van 2019 snel doorgestegen. De mediane transactieprijs voor de regio lag in de 2e helft van 2019 op gemiddeld € 256.387 (+7% t.o.v. de eerste helft). Voor een deel zal deze stijging overigens te maken hebben met het relatief grote aandeel duurdere (vrijstaande en hoek-) woningen in de verkopen.
- De **doorlooptijd** in de regio daalde het afgelopen halfjaar nog verder en kwam gemiddeld uit op 33 dagen. Daarmee was de doorlooptijd gemiddeld 45 dagen (58%) korter dan in de afgelopen 5 jaar. Ook de korte doorlooptijd in de regio wordt in belangrijke mate bepaald door de situatie in de steden Assen en Groningen, maar ook in bijv. de gemeenten Midden-Groningen en Westerkwartier loopt de doorlooptijd nu snel terug.

Koopsector, nieuwbouw
- Het **aanbod nieuwbouw koopwoningen** in de regio nam het afgelopen halfjaar met ruim 150 woningen (28%) af, na een vrij stabiele periode tot 2018. In 2018 stonden er (gemeten aan het einde van elk kwartaal) gemiddeld zo'n 550 woningen te koop, in het afgelopen halfjaar 400. Ten opzichte van de periode 2014 t/m 2018 was er het afgelopen halfjaar gemiddeld 39% minder aanbod.
- In het afgelopen halfjaar werden regionaal ruim 510 nieuwe woningen **verkocht**, 140 (+38%) meer dan in de 1e helft van 2019 en 25% meer dan in de afgelopen 5 jaar.
- Het **verkoopresultaat** steeg het afgelopen halfjaar sterk naar gemiddeld 64,4%. Dit was in de 1e helft van 2019 nog 42%. Dit was met name te danken aan de hoge verkoopcijfers, het aanbod nam relatief beperkt af. Het verkoopresultaat was duidelijk beter dan in de afgelopen 5 jaren (2014 t/m 2018), toen gemiddeld 31% van het aanbod nieuwe woningen werd verkocht. Het verkoopresultaat was het afgelopen halfjaar opnieuw aanmerkelijk lager dan bij de bestaande

bouw. Voor bestaande bouw lag het verkoopresultaat het afgelopen halfjaar regionaal boven de 130%. In voorgaande rapportages is ook geconstateerd dat de druk op de woningmarkt zich vooral manifesteert in de bestaande bouw en beduidend minder bij nieuwbouw. Dit kan te maken hebben met signalen dat veel particuliere beleggers actief bestaande woningen proberen te verwerven om als huurwoning te exploiteren. Het kan ook een signaal zijn dat het nieuwbouwaanbod qua kwaliteit of prijs niet goed aansluit op de vraag van de markt.

- Het aanbod aan **kavels** voor particulier opdrachtgeverschap nam het afgelopen jaar per saldo met 58 kavels (25%) toe. Eind 2019 waren in de regio nog 289 kavels voor particuliere bouwers beschikbaar, vrijwel exclusief voor vrijstaande woningen (98%). Hiervan is ongeveer driekwart onder optie.
- Het afgelopen halfjaar werden 51 kavels verkocht, 15% minder dan in de 1e helft van 2019.
- Het **verkoopresultaat** bleef het afgelopen halfjaar laag en daalde naar 10%. Het verkoopresultaat van kavels is steevast beduidend lager dan het verkoopresultaat van nieuwbouw en bestaande bouw.
- Eind 2019 waren de meeste kavels onder optie. Het percentage kavels onder optie daalde het afgelopen halfjaar van 79% naar 74%.

Sociale huursector

- De regionale **voorraad sociale huurwoningen** nam in 2019 per saldo met 1000 woningen (1,6%) toe.
- De druk op de **sociale huursector** nam het afgelopen halfjaar toe. De marktindicator (vraag/aanbod) steeg van 4,5 naar 4,7. Over heel 2019 was de druk op de sociale huursector in de regio 27% groter dan in voorgaande jaren. Deze ontwikkeling vloeit enerzijds voort uit de toegenomen vraag (+21%) en anderzijds door 6% minder aanbod dan voorheen.
- De vraag naar sociale huurwoningen nam in de eerste helft van 2019 verder toe. In de regio werden het afgelopen halfjaar bijna 11.000 nieuwe **inschrijvingen** voor een sociale huurwoning geregistreerd. Over heel 2019 was het aantal inschrijvingen 21% hoger dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- Het aantal nieuwe inschrijvingen is structureel aanzienlijk groter dan het aantal nieuwe verhuringen. Dit betekent dat het aantal woningzoekenden per saldo toeneemt, althans wanneer zij hun woonwens niet op andere wijze invullen.
- In het afgelopen halfjaar werden in de regio bijna 2.300 woningen opnieuw verhuurd, 6% minder dan gemiddeld in afgelopen jaren. Het regionale **mutatiepercentage** nam het afgelopen halfjaar af van 8,0% naar 7,6% en was daarmee beduidend lager dan gemiddeld in afgelopen 5 jaar (8,3%).

Inleiding

Op 2012 werd in regionaal verband overeenstemming bereikt over verlaging van de regionale woningbouwopgave in verband met de economische recessie en de veranderde woningmarktsituatie. Voor de regio als geheel betekende dit een forse verlaging van de woningbouwopgave van 2.900 naar circa 1.340 woningen per jaar.

Tegenwoordig ziet de wereld er geheel anders uit, de woningmarkt in de regio Groningen-Assen is de afgelopen jaren sterk veranderd. Eind 2013 werden de eerste tekenen van herstel zichtbaar en sindsdien is de situatie op de regionale koopmarkt sterk verbeterd.
In deze periode heeft ook de rijksoverheid haar beleidswijzigingen vertaald in wet en regelgeving, o.a.: de Huisvestingswet, de Woningwet 2015 en de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Deze ontwikkelingen waren aanleiding om de actuele woningbehoefte, en met name de kwalitatieve behoefte, in de regio opnieuw in beeld te brengen. Dat is in 2015 gebeurd met het Woningbehoefte-onderzoek 2015 Regio Groningen – Assen (Companen).

Actuele woningbehoefte
In de 'Woningmarktanalyse Regio Groningen-Assen 2017-2030' (KAW / Weusthuis & Partners 2017) is het woningmarktonderzoek Companen vervolgens nader uitgewerkt en zijn aanbevelingen gedaan over onder andere de regionale sturing op woningbouw. Volgens deze analyse zal de woningbehoefte[3] in de regio liggen tussen de 26.800 (scenario gemiddeld) en 31.800 woningen (scenario hoog) tot het jaar 2030, circa 2.060 tot 2.450 woningen per jaar. Vooral de woningbehoefte in de stad Groningen wordt in de analyse fors hoger geraamd (160% tot 180%) dan in de afspraken uit 2012. De hogere behoefte voor de stad wordt deels verklaard doordat deze inclusief de behoefte aan studentenhuisvesting is, waar de regionale opgave 2012 exclusief studentenhuisvesting was. De behoefteramingen voor een aantal gemeenten in de noord- en oostflank van de regio vallen daarentegen juist lager uit dan in 2012 is afgesproken.

Uit de woningmarktanalyse 2017 bleek ook dat er tot 2022 in potentie voldoende plancapaciteit in de regio beschikbaar is om zelfs bij het 'scenario hoog' voldoende woningen te bouwen. Dat geldt ook voor de stad Groningen.
De woningmarktanalyse 2017 is vervolgens vertaald in het Regionaal Woondocument Regio Groningen – Assen. In dit document zijn het instemmingsmodel uit 2012, de tussentijdse aanpassingen van de uitvoeringspraktijk en actuele bandbreedtes voor de woningbehoefte samen in één document gebundeld. Het Regionaal Woondocument is in 2018 vastgesteld door de Stuurgroep van de Regio Groningen – Assen.

Woningmarktonderzoek 2020
In de afgelopen periode is door KAW in opdracht van de regio onderzoek gedaan naar verhuisgedrag in de regio. Doel van het onderzoek is een beter begrip van verhuismotieven en –gedrag om te komen tot een betere regionale woningbouwprogrammering. Het onderzoek is in 2020 opgeleverd en zal na vaststelling nieuwe input vormen voor deze de woningmarktmonitor.

[3] Netto toevoeging aan de woningvoorraad. De bruto bouwopgave (inclusief vervangende nieuwbouw) is groter!

De monitor
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. De betrokken 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 wordt periodiek een rapportage uitgebracht met actuele woningmarktinformatie.

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 eerder gesignaleerd.

De regionale monitor 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. Eens per jaar wordt aandacht besteed aan de geplande bouwprojecten in de regiogemeenten in relatie tot de gemaakte woningbouwafspraken. Dit gebeurt voor de stand van zaken per 1 januari.

Gemeentelijke herindeling
Als gevolg van de gemeentelijke herindelingen in de provincie Groningen werden de regiogemeenten Hoogezand-Sappemeer en Slochteren en de niet-regiogemeente Menterwolde per 1/1/2018 gefuseerd tot de gemeente **Midden-Groningen**.
Per 1/1/2019 werden de volgende nieuwe gemeenten gevormd:

- **Het Hogeland**: gevormd door samenvoeging van regiogemeenten Winsum en Bedum en niet-regiogemeenten Eemsmond en De Marne.
- **Westerkwartier**: gevormd door samenvoeging van regiogemeenten Leek en Zuidhorn en niet-regiogemeenten Grootegast en Marum.
- De gemeenten Groningen, Haren en Ten Boer samengevoegd onder de gemeentenaam **Groningen**.

Deze wijzigingen zijn zoveel mogelijk doorgevoerd in de monitor. Op een aantal onderdelen zal het lastig zijn actuele cijfers te vergelijken met voorgaande jaren omdat de toegevoegde niet-regiogemeenten het beeld kunnen vertekenen.

Gevolgen aardbevingen voor de woningmarkt in de regio's Noord en Oost
Sinds 2016 wordt in de regionale woningmarktmonitor specifiek aandacht besteed aan de gevolgen van de aardbevingsproblematiek op de verkoopbaarheid van woningen en de effecten op nieuwbouwactiviteit in de risicogemeenten binnen de regio. Het betreft de voormalige gemeenten Bedum en Winsum (nu gemeente Het Hogeland), Hoogezand-Sappemeer en Slochteren (thans gemeente Midden Groningen) en Ten Boer (valt nu onder de gemeente Groningen).

Uit het "Woningmarkt- en bewonersonderzoek Noord- en Midden-Groningen"[4] bleek dat de regio's Noord en Oost te maken hebben met de gevolgen van de demografische krimp en achterblijvende leefbaarheid op veel plekken. Er is door een falend marktmechanisme ook stagnatie op de huur- en koopmarkt, een achterblijvende waardeontwikkeling en investeringsbereidheid, achterblijvende vernieuwing van de woningvoorraad en een oververtegenwoordiging van kwetsbare woningen. De aardbevingen versterken deze situatie en vergroten het verschil ten opzichte van overige regio's. Zo gaat de extra suburbanisatie die momenteel plaatsvindt vanuit de stad Groningen grotendeels aan de regio's Noord en Oost voorbij. De overgang van schadeherstel naar versterking gaat gepaard met een overgang van hoop op een oplossing naar cynisme. Dat maakt de situatie nog urgenter dan voorheen.

[4] KAW 15 maart 2018. Onderzoek voor de gemeenten De Marne, Eemsmond, Delfzijl, Appingedam en Loppersum (MEDAL-gemeenten) in opdracht van de Stuurgroep PLUS MEDAL

Stikstofproblematiek
De uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 met betrekking tot het Programma Aanpak Stikstof heeft verstrekkende gevolgen voor de woningbouw en woningmarkt. De effecten zijn in deze monitor voor het eerst zichtbaar bij de vergunningverlening en in een later stadium zal dit doorwerken in de woningproductie en de spanning op de woningmarkt.

Voorliggende woningmarktmonitor gaat over ontwikkelingen in de regio Groningen-Assen in de tweede helft van het jaar 2019 en voor een aantal thema's op ontwikkelingen in het hele jaar. De rapportage kwam tot stand in een samenwerking tussen het regiobureau van de Regio Groningen – Assen, de gemeenten Groningen en Assen en de regionale ‘Werkgroep Woningmarkt’ met vertegenwoordigers van de regiogemeenten en de regiocorporaties.

1. Woningbouwmonitor

Dit hoofdstuk spitst zich toe op de woningproductie in de regio. In dit onderdeel wordt 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. Dit inzicht wordt gegeven in de monitor over de tweede helft van het jaar, voor de stand van zaken per 1 januari. Daarbij worden realisatie en planning van toekomstige woningbouw afgezet tegen de gemaakte woningbouwafspraken en de actuele woningbehoefte volgens het Regionale Woondocument.

Bij de tabellen met cijfers per gemeente in dit onderdeel horen de volgende kanttekeningen:

- De regiogemeenten Hoogezand-Sappemeer en Slochteren vallen door de gemeentelijke herindeling per 1/1/2018 onder de fusiegemeente **Midden-Groningen**, samen met de niet-regio gemeente Menterwolde.
- Het gemiddelde 2014 t/m 2018 van **Groningen** is inclusief de voormalige regiogemeenten Haren en Ten Boer.
- Het gemiddelde 2014 t/m 2018 van **Het Hogeland** is het gemiddelde van fusiegemeenten Bedum en Winsum tezamen. De cijfers van deze gemeente zijn per 1/1/2019 inclusief de niet-regiogemeenten Eemsmond en De Marne.
- Het gemiddelde 2014 t/m 2018 van **Westerkwartier** is het gemiddelde van fusiegemeenten Leek en Zuidhorn tezamen. De cijfers van deze gemeente zijn per 1/1/2019 inclusief de niet-regiogemeenten Grootegast en Marum.
- De cijfers van de voormalige gemeenten Bedum, Haren, Hoogezand-Sappemeer, Leek, Slochteren, Ten Boer, Winsum en Bedum worden niet meer in de tabel vermeld, maar zijn wel meegenomen in de regiototalen.

1.1. Nieuwbouwplanning en -programmering

Eind 2012 werden in de regio nieuwe afspraken gemaakt over de regionale en gemeentelijke woningbouwopgaven in de periode 2012 t/m 2030: het regionale instemmingsmodel. Sindsdien richt de regio zich op een destijds 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 onderstaande tabel zijn de afspraken per gemeente weergegeven.

Het regionale instemmingsmodel zorgt er sindsdien voor dat de woningbouwafspraken meer in balans worden gebracht tot het aanbod van locaties, verkleining van risico's, benutting van marktkansen en het realiseren van regionale kwaliteitsdoelstellingen op het vlak van bereikbaarheid en landschap. Deze regionale afspraken komen tot uitdrukking in het regionale instemmingsmodel. Kern van dit model is dat voor wonen en bedrijventerreinen planningslijsten zijn opgesteld en dat wijzigingen regionaal worden afgestemd.

Met het economisch herstel sinds 2014 is de woningbehoefte duidelijk toegenomen. Volgens de 'Woningmarktanalyse Regio Groningen-Assen 2017-2030'[5] zal de actuele woningbehoefte[6] in de regio liggen tussen de 26.800 (scenario gemiddeld) en 31.800 woningen (scenario hoog) in de periode 2017 tot 2030, circa 2.060 tot 2.450 woningen per jaar7.

In de afgelopen jaren zijn m.b.t. het regionale instemmingsmodel nadere afspraken gemaakt om meer duidelijkheid en ruimte te geven rondom de wijze van tellen van herstructurering en zorgwonen. Bij herstructurering wordt sindsdien rekening gehouden met de netto toevoeging / verlies. Daarnaast wordt woonzorgvastgoed gebouwd ter vervanging van verpleeg- en verzorgingshuizen of gebouwd

[5] KAW / Weusthuis & Partners 2017 in opdracht van de Regio Groningen - Assen
[6] Netto toevoeging aan de woningvoorraad. De bruto bouwopgave (inclusief vervangende nieuwbouw) is groter!
[7] Inclusief behoefte aan studentenhuisvesting Groningen

exclusief bestemd voor zorgdoelgroepen buiten beschouwing gelaten. De regiogemeenten hebben ook meer vrijheid gekregen om binnendorpse c.q. binnenstedelijke locaties toe te voegen, mits het totale aantal afgesproken woningen niet wordt overschreden.

De woningmarktanalyse 2017 is vertaald in het Regionaal Woondocument Regio Groningen – Assen 2018. In dit document zijn het instemmingsmodel uit 2012, de tussentijdse aanpassingen aan de uitvoeringspraktijk en actuele behoefteraming samen in één document gebundeld. In het Regionaal Woondocument Regio Groningen – Assen zijn bandbreedtes opgenomen voor de actuele woningbehoeftes. Hierbij vormt het gemiddelde van 5 scenario's een ondergrens en het scenario hoog de bovengrens.

In tabel 1 zijn de regionale afstemmingsafspraken 2012 en de bandbreedtes in de actuele woningbehoefte weergegeven. Hierbij wordt opgemerkt dat de behoefte aan studentenhuisvesting in de stad Groningen in de afstemmingsafspraken 2012 buiten beschouwing werden gelaten.
De actuele woningbehoefte volgens de woningmarktanalyse 2017 / het Regionaal Woondocument is inclusief studentenhuisvesting!

Tabel 1: Regionale woningbehoefte

	Netto uitbreidingsbehoefte gemiddeld per jaar			Netto uitbreidingsbehoefte 2017 tot 2030		
	Afspraak 2012 [1]	RWD2018 [2] gemiddeld	RWD2018 [2] hoog	Afspraak 2012 [1]	RWD2018 [2] gemiddeld	RWD2018 [2] hoog
Assen	269	210	264	3.497	2.730	3.430
Groningen	652	1.586	1.801	8.476	20.625	23.400
Het Hogeland	42	-1	18	546	-15	245
Midden-Groningen	116	4	57	1.508	55	740
Noordenveld	60	40	73	780	525	950
Tynaarlo	103	119	115	1.339	1.550	1.490
Westerkwartier	94	99	116	1.222	1.295	1.510
Totaal RGA	**1.336**	**2.057**	**2.444**	**17.368**	**26.765**	**31.765**

RWD2018 = Regionaal Woondocument 2018

In 2020 is een nieuw woningmarktonderzoek opgeleverd door KAW. Hierin is met name onderzocht of de waargenomen aantrekkende suburbanisatie het gevolg is van de druk op de stedelijke woningmarkt, of dat mensen er bewust voor kiezen naar de regio te verhuizen. En ook: in hoeverre kan bijsturing van de woningbouwprogrammering tot een beter passend aanbod leiden? De regio is zich bewust van de noodzaak om de bestaande voorraad en bestaande woonmilieus daar maximaal bij in te zetten. Voorgesteld wordt om de resultaten van het onderzoek te verwerken in een geactualiseerd Regionaal Woondocument 2020 en deze vanaf de volgende monitor als basis te gebruiken.

1.1.1. Plancapaciteit en planning 2020 t/m 2030

In dit onderdeel wordt op basis van nieuwbouwplanningen van de regiogemeenten zelf inzicht gegeven in de actuele restcapaciteiten in woningbouwplannen, de planning voor de komende jaren en de kwalitatieve programmering. Deze gegevens worden eens per jaar verzameld voor de situatie per 1 januari.

Tabel 2: Plancapaciteit en fasering per gemeente

Stand per 1/1/2020 (incl. studentenhuisvesting)	Capaciteit in:				Totale restcapaciteit in plannen	Fasering					
						<< zacht			hard >>		
	Uitbreiding	Inbreiding	Herstructurering	Transformatie		1: Potentieel plan: bijvoorbeeld genoemd in structuurvisie	2: Voorbereidings- besluit is genomen / bestemmingsplan in voorbereiding	3: Vastgesteld globaal bestemmingsplan met uitwerkingsbevoegdheid	4: Vastgesteld bestemmingsplan (gedetailleerd) / uitwerkingsplan; bouwvergunning kan worden verleend	5: Bouwvergunning is verleend	6: Bouw is gestart / woningen zijn in aanbouw
Assen	1.655	1.371	417	172	**3.615**	243	2.523	0	252	216	381
Groningen	5.930	5.095	1.140	2.709	**14.874**	6242	462	2463	1982	985	2740
Het Hogeland	295	133	64	0	**492**	72	19	135	102	87	77
Midden-Groningen	551	623	595	0	**1.769**	834	0	512	418	5	0
Noordenveld	511	190	52	96	**849**	144	351	131	131	28	64
Tynaarlo	632	703	0	49	**1.384**	848	89	60	369	18	0
Westerkwartier	868	133	60	0	**1.061**	104	359	29	544	0	25
Totaal RGA	**10.442**	**8.248**	**2.328**	**3.026**	**24.044**	**8.487**	**3.803**	**3.330**	**3.798**	**1.339**	**3.287**
						65%			**35%**		
in %-en	**43,4%**	**34,3%**	**9,7%**	**12,6%**	**100%**	**35%**	**16%**	**14%**	**16%**	**6%**	**14%**

Tabel 2 geeft inzicht in de restcapaciteit van de regiogemeenten, zowel in nieuwe uitleggebieden (uitbreiding) als in bestaand bebouwd gebied (inbreiding, herstructurering en transformatie[8]).

Bovendien wordt inzichtelijk gemaakt hoeveel woningen zich in welke ontwikkelingsfase bevinden. We onderscheiden 6 fasen:

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 plancapaciteit in de overzichten is inclusief studentenhuisvesting in de stad Groningen.
De volgende categorieën worden conform de vigerende afspraken buiten beschouwing gelaten:

- zorghuisvesting (onzelfstandige huisvesting in verpleeg- en verzorgingshuizen);
- woningen die worden gebouwd ter vervanging van verpleeg- en verzorgingshuizen in het kader van het scheiden van wonen en zorg;
- woningen die exclusief zijn bestemd voor bijzondere zorgdoelgroepen.

[8] Onder transformatie wordt begrepen verbouw van bestaande panden met een niet-woonfunctie, bijvoorbeeld kantoorpanden, naar woningen.

- De regiogemeenten hebben per 1/1/2020 gezamenlijk plannen voor ruim 24.000 woningen, inclusief ruim 2.700 woningen voor studentenhuisvesting in de stad Groningen. Dit is ook inclusief ruim 2.300 woningen in herstructureringsprojecten die per saldo soms leiden tot een verlies aan woningen ter plaatse.
- Met de per 1/1/2020 'beschikbare' regionale plancapaciteit kunnen in de periode 2020 t/m 2030 gemiddeld zo'n 2.200 woningen per jaar (bruto woningproductie) worden gebouwd.
- Bijna 62% van de regionale capaciteit zit momenteel in woningbouwplannen van de gemeente Groningen. Dat is een aanzienlijk groter aandeel dan bijvoorbeeld twee jaar geleden (47,5%). Naast de toegenomen capaciteit in nieuwe plannen spelen het meetellen van studentenhuis-vesting en, in mindere mate, de fusie met Haren en Ten Boer, een rol.
- Daarnaast heeft de gemeente Assen met bijna 15% een aanzienlijk aandeel in de regionale plancapaciteit. Voor de overige regiogemeenten varieert het aandeel tussen de 2,0% (Het Hogeland) en 7,4% (Midden-Groningen).
- Van de regionale plancapaciteit is momenteel 43% (ruim 10.400 woningen) gepland op nieuwe uitleglocaties en 57% (ruim 13.600 woningen) op binnenstedelijke / -dorpse locaties (inbreiding, herstructurering en transformatie). In de actuele planningen worden aanzienlijk meer woningen op binnenstedelijke locaties gepland dan voorheen. Met name in de stad Groningen was sprake van een aanzienlijke toename aan plancapaciteit op binnenstedelijke locaties als gevolg van het meetellen van woningen voor studentenhuisvesting. Het aantal woningen op regionale uitbreidingslocaties nam ten opzichte van de vorige monitor af. De afname in alle overige gemeenten (-447) wordt enigszins gecompenseerd door de toename in de gemeente Groningen (+367).
- In de volgende gemeenten worden relatief veel woningen van het gemeentelijk programma gepland op uitleglocaties: Het Hogeland (60%), Noordenveld (60%) en Westerkwartier (82%).
- Op herstructureringslocaties wordt de komende jaren nieuwbouw van ruim 2.300 woningen voorzien, een toename van 13% ten opzichte van een jaar geleden. Hiervoor zijn / worden eerst woningen gesloopt.
- Het volume aan transformatie (verbouw en functiewijziging bestaande panden) is na een sterke stijging in de afgelopen jaren nu met ruim 400 woningen afgenomen. Dit komt met name door de oplevering van een groot aantal woningen in deze categorie in de stad Groningen voor studentenhuisvesting: ruim 1.000 woningen.
- De grootste groei van de regionale plancapaciteit zit in potentiële plannen (ca. 8.490 woningen (+2.850) / 35% van de plancapaciteit). Het aantal woningen in potentiële plannen maakte vorig jaar nog 23% uit van het totaal.
- Van de totale plancapaciteit zit momenteel 65% in 'zachte plannen', waar dit vorig jaar nog 55% was. Bij deze plannen is nog geen sprake van direct bouwrecht.
- Volgens de gemeentelijke opgaven is voor circa 4.600 woningen inmiddels bouwvergunning verleend, een kleine 1.200 (ruim 20%) minder dan een jaar geleden. Hiervan zijn per 1 januari 2020 bijna 3.300 woningen in aanbouw. Het aantal in aanbouw zijnde woningen is, ten opzichte van een jaar geleden, afgenomen met ruim 1.000 woningen (-24%).
- Uit het voorgaande volgt dat er per 1 januari 2020 volgens de gemeentelijk opgaven ruim 4.600 woningen in de regionale 'pijplijn' zouden moeten zitten.

Zorgvastgoed
De volgende gemeenten hebben in hun planningen voor de komende jaren woningbouw betreffende vervangende nieuwbouw voor zorgvastgoed of complexen die exclusief bestemd zijn voor bijzondere zorgdoelgroepen:
- Assen: 64 woningen vervangende nieuwbouw en 44 exclusief bestemd;
- Groningen: 89 woningen vervangende nieuwbouw en 22 exclusief bestemd;
- Het Hogeland: 20 woningen vervangende nieuwbouw;
- Noordenveld: 212 woningen vervangende nieuwbouw;
- Tynaarlo: 32 woningen exclusief bestemd;

Deze plannen worden in relatie tot de regionale bouwopgave buiten beschouwing gelaten.

De planning per gemeente in onderstaande tabel volgt uit de optelsom van de planningen van alle afzonderlijke woningbouwprojecten in de regiogemeenten die meetellen voor de regionale afspraken. In 2012 is in het kader van de regionale afstemming afgesproken dat in de periode 2012 t/m 2030 circa 1.340 woningen per jaar worden gebouwd. In het Woondocument Regio Groningen - Assen wordt de actuele regionale behoefte in de periode 2017 tot 2030 geraamd op circa 2.060 – 2.450 woningen per jaar[9].

Tabel 3: Woningbouwplanning per gemeente

Stand per 1/1/2020 (incl. studentenhuisvesting)	Sloop bij herstructurering: Totaal aantal gesloopte / nog te slopen woningen 2017 t/m 2030	Totale capaciteit 2017 tot 2030	Netto toevoeging 2017 t/m 2030	Realisatie (volgens opgave gemeenten Groningen incl studentenhuisvesting)			Planning										
				2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Assen	598	**4.949**	4.351	453	233	648	532	446	753	245	307	292	242	222	222	192	162
Groningen	195	**19.876**	19.681	1.544	1.788	1.670	1.952	3.216	2.938	976	975	857	658	1.075	743	743	741
Het Hogeland	92	**612**	520	42	31	47	166	119	77	55	66	3	3	3	0	0	0
Midden-Groningen	1051	**2.038**	987	117	113	39	260	261	370	177	225	143	88	195	50	0	0
Noordenveld	78	**1.016**	938	42	53	72	108	121	158	184	107	47	41	42	24	11	6
Tynaarlo	45	**1.642**	1.597	86	111	61	130	274	229	165	178	158	103	35	35	35	42
Westerkwartier	51	**1.544**	1.493	117	230	136	267	190	197	111	75	65	54	42	40	20	0
Totaal RGA	**2.110**	**31.677**	**29.567**	**2.401**	**2.559**	**2.673**	**3.415**	**4.627**	**4.722**	**1.913**	**1.933**	**1.565**	**1.189**	**1.614**	**1.114**	**1.001**	**951**
in %-en		**100%**		**8%**	**8%**	**8%**	**11%**	**15%**	**15%**	**6%**	**6%**	**5%**	**4%**	**5%**	**4%**	**3%**	

- De totale regionale woningbouw in de periode 2017 t/m 2030 omvat op peildatum 1/1/2020 bijna 31.700 woningen, gemiddeld 2.263 woningen per jaar. Het betreft de bruto woningproductie, dus inclusief vervangende nieuwbouw bij de nu bekende herstructureringsplannen. Hiervan zijn tot nu toe 7.633 woningen (24%) gerealiseerd[10], ofwel gemiddeld circa 2.544 woningen per jaar.
- Op basis van de actuele inzichten zal de regionale voorraad in de periode 2017 tot 2030 per saldo (netto) met een kleine 29.600 woningen (gemiddeld ca. 2.270 woningen per jaar) toenemen, inclusief studentenhuisvesting. Daarmee ligt de geplande netto uitbreiding voor de periode 2017 tot 2030 voor het eerst (ruim 2.800 woningen / 10%) boven het niveau van de ondergrens[11] voor de uitbreidingsbehoefte volgens het regionaal woondocument. Dit aantal ligt nog wel bijna 2.200 onder de toen berekende bovengrens. In de stad Groningen is op lange termijn sprake van een tekort (van zo'n 5%) aan plancapaciteit, ook ten opzichte van het scenario laag (ondergrens). In de overige regiogemeenten is er gemiddeld genomen sprake van (soms ruim) voldoende capaciteit voor zowel scenario laag als scenario hoog.
- Volgens de eigen waarnemingen van de gemeenten was de woningproductie[12] in 2019 bijna 2.700 woningen. Een jaar geleden werd door de gemeenten voor 2019 nog een woningproductie van bijna 3.800 woningen[13] voorzien, zo'n 1.100 meer dan nu wordt gemeld.
- Volgens het CBS[14] werden in 2019 (op basis van gemeentelijke BAG-gegevens) overigens ruim 4.060 woningen aan de voorraad toegevoegd, waarvan circa 2.850 door nieuwbouw van woningen en 1.220 via 'overige toevoegingen'. Onder overige toevoegingen vallen transformatie van bestaande panden naar woonruimte, woningsplitsingen, maar ook het toekennen van

[9] Inclusief studentenhuisvesting.
[10] Realisatie op basis eigen waarnemingen gemeenten
[11] Ondergrens = scenario gemiddeld
[12] Nieuwbouw en transformatie van bestaande panden.
[13] Inclusief studentenhuisvesting
[14] Tabel 9 en tabel 11

huisnummers aan woonruimte die voorheen onder 1 adres vielen (bijvoorbeeld in verzorgingstehuizen).

- Op basis van de gemeentelijke planningen wordt voor 2020 een regionale woningproductie van ruim 3.400 woningen verwacht.

Korte termijn

- Voor de korte termijn (periode 2017 tot 2024) worden volgens de realisatiecijfers 2017-2019 en de planning 2020-2024 per saldo (netto) 20.200 woningen aan de regionale voorraad toegevoegd, gemiddeld bijna 2.900 woningen per jaar. Dat aantal ligt boven de geraamde behoefte volgens het scenario hoog in de woningmarktanalyse 2017 / regionaal woondocument 2018 (18.594 woningen / gemiddeld 2.660 per jaar).

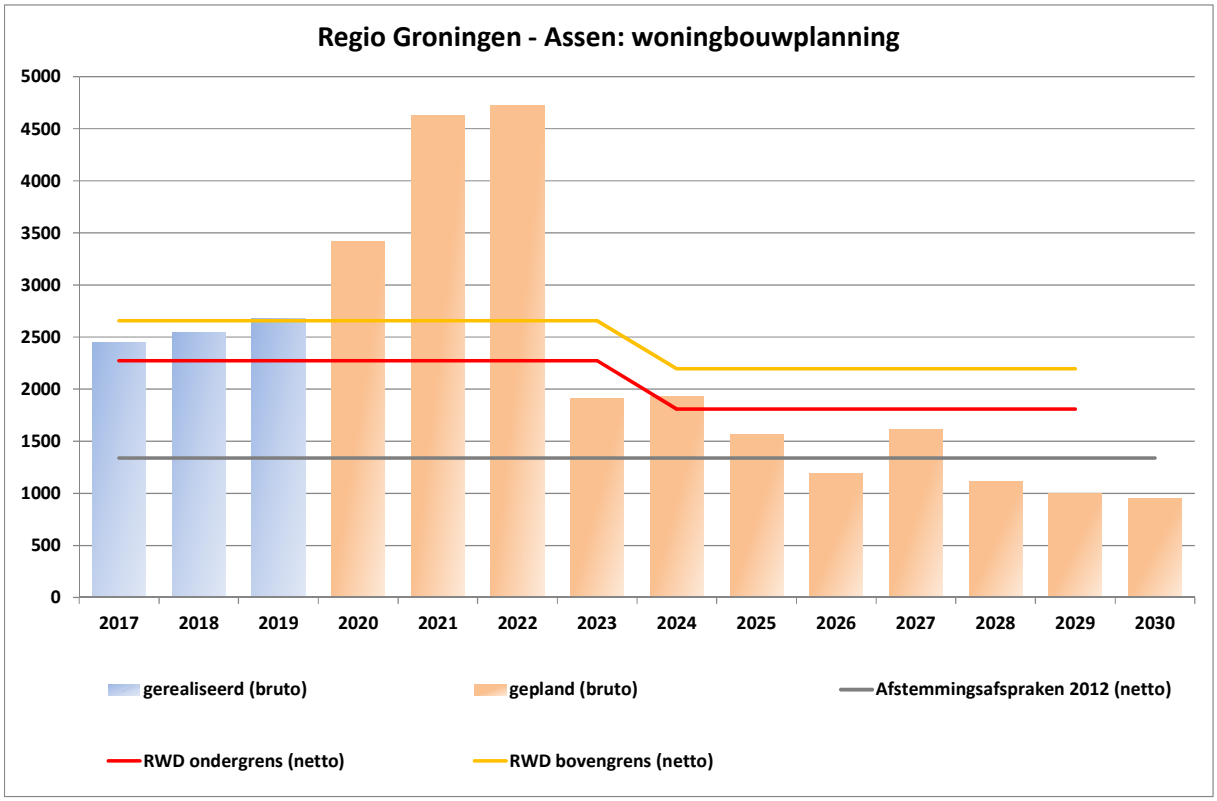
Tabel 4: Actuele woningbehoefte Regionaal Woondocument versus gerealiseerde en geplande netto uitbreiding van de woningvoorraad 2017 tot 2024

	Netto uitbreidingsbehoefte 2017 tot 2024		Gerealiseerde en geplande netto uitbreiding 2017 tot 2024	Geplande netto uitbreiding t.o.v. uitbreidingsbehoefte '17 tot '24 negatief = tekort / positief = overschot aan plancapaciteit			
				absoluut		in procenten	
	RWD2018 gemiddeld	RWD2018 hoog		RWD2018 gemiddeld	RWD2018 hoog	RWD2018 gemiddeld	RWD2018 hoog
Assen	1.658	2.058	2.712	1.055	655	64%	32%
Groningen	11.505	12.934	13.889	2.384	955	21%	7%
Het Hogeland	143	290	445	303	155	212%	53%
Midden-Groningen	*201*	*609*	*286*	*85*	*-323*	*42%*	*-53%*
Noordenveld	469	676	660	191	-16	41%	-2%
Tynaarlo	1.006	976	1.011	5	35	0%	4%
Westerkwartier	936	1.051	1.197	261	146	28%	14%
Totaal RGA	**15.918**	**18.594**	**20.200**	**4.283**	**1.606**	**27%**	**9%**

- In alle regiogemeenten is voor de kortere termijn (deels ruim) voldoende woningbouw gepland voor de ondergrens van de regionale behoefte (scenario gemiddeld).
- Voor de regio als geheel is er voldoende woningbouw gepland voor de woningbehoefte volgens scenario hoog. Voor de korte termijn is er in de stad Groningen genoeg woningbouw gepland voor scenario hoog. Op langere termijn is er in de stad nog een aanzienlijk tekort aan plancapaciteit voor zowel de ondergrens als scenario hoog.
- Net als in vorige monitors wordt met name in de eerstvolgende jaren een aanzienlijk hogere woningproductie gepland/verwacht dan in latere jaren. In totaal komt de geplande productie 2020-2022 op gemiddeld circa 4.250 woningen[15] per jaar. Dit verschijnsel wordt ook wel de 'boeggolf' aan plannen genoemd en was ook in de vorige peilingen een fenomeen. De boeggolf wordt tot nu toe bij elke peiling wel steeds groter. Dat heeft deels te maken met het doorschuiven van niet gerealiseerde plannen, maar ook met het toevoegen van nieuwe plannen voor de komende 5 jaar.

[15] Bruto woningproductie, inclusief vervangende nieuwbouw!

In onderstaande grafiek is de ‘boeggolf’ in beeld gebracht.



Volgens de actuele behoefteramingen in het Regionaal Woondocument wordt voor de periode 2017 tot 2022 ook een grotere behoefte geraamd dan in de periode 2022 tot 2030. Voor 2017 tot 2022 is de actuele netto behoefte geraamd op 2.270 tot 2.660 woningen per jaar. Voor de periode 2022 tot 2030 is de netto behoefte geraamd tussen de 1.810 en 2.190 woningen per jaar. Deze bandbreedte is in de grafiek zichtbaar gemaakt.

Tabel 5: Relatieve spreiding van capaciteit in de tijd

Stand per 1/1/2020 (incl. studentenhuisvesting)	Totale capaciteit 2017 tot 2030	Realisatie (volgens opgave gemeenten)			Planning											Cumulatief	
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2017 t/m 2024	2024 t/m 2030
Assen	100%	9%	4%	13%	11%	9%	15%	5%	6%	6%	5%	4%	4%	4%	3%	67%	33%
Groningen	100%	8%	9%	8%	10%	16%	15%	5%	5%	4%	3%	5%	4%	4%	4%	71%	29%
Het Hogeland	100%	7%	5%	8%	27%	19%	13%	9%	11%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	88%	12%
Midden-Groningen	100%	6%	6%	2%	13%	13%	18%	9%	11%	7%	4%	10%	2%	0%	0%	66%	34%
Noordenveld	100%	4%	5%	7%	11%	12%	16%	18%	11%	5%	4%	4%	2%	1%	1%	73%	27%
Tynaarlo	100%	5%	7%	4%	8%	17%	14%	10%	11%	10%	6%	2%	2%	2%	3%	64%	36%
Westerkwartier	100%	8%	15%	9%	17%	12%	13%	7%	5%	4%	3%	3%	3%	1%	0%	81%	19%
Totaal RGA	**100%**	**8%**	**8%**	**8%**	**11%**	**15%**	**15%**	**6%**	**6%**	**5%**	**4%**	**5%**	**4%**	**3%**	**3%**	**70%**	**30%**
Actuele behoefte RWD	**100%**	***8,6%***	***8,6%***	***8,6%***	***8,6%***	***8,6%***	***8,6%***	***8,6%***	***5,7%***	***5,7%***	***5,7%***	***5,7%***	***5,7%***	***5,7%***	***5,7%***	***60%***	***40%***

Volgens de actuele behoefteraming zou circa 60% van de opgave tot 2030 idealiter in de periode 2017 tot 2024 moeten worden gerealiseerd en circa 40% in de periode 2024 t/m 2030. Volgens de actuele regionale planning wordt 70% van de capaciteit gepland in de periode 2017-2024. Daarbij wordt aangetekend dat het bruto plancapaciteit betreft, dus inclusief vervangende nieuwbouw. In een aantal gemeenten speelt een herstructurerings-opgave, waarbij woningen worden gesloopt en vervangen. In deze gemeenten zal de netto toevoeging aan de voorraad lager zijn.

Kwalitatieve programma's

Tabel 6 geeft een indicatie van de kwalitatieve samenstelling van de plancapaciteit van gemeentelijke plannen. De kwalitatieve aspecten zijn niet 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 prijsklassen worden gerealiseerd. De plannen die in de komende jaren aan de orde zijn, zijn over het algemeen wel gespecificeerd. De tabel geeft grofweg een beeld van wat er op grond van de actuele programmering in kwalitatieve zin in de komende jaren op de markt kan komen.

In de tabel worden de volgende prijsklassen onderscheiden:
Huurwoningen Sociaal: tot huurtoeslaggrens van € 737,- / overig: huur boven huurtoeslaggrens van € 737,-
Koopwoningen Goedkoop: tot €160.000 / Middelduur: van €160.000 tot €275.000 / Duur: €275.000 en duurder.

Tabel 6: Kwalitatief programma per gemeente

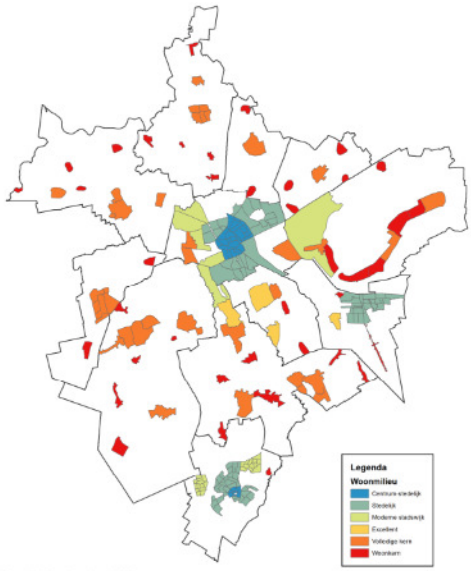
Stand per 1/1/2020 (incl. studentenhuisvesting)	restcapacitei t in plannen per 1/1/2019	Aantal vrije kavels	in %-en van de plancapaciteit	Huur				Koop												gespecificeerd
				eengezins		appartement		appartement			rijwoning			2^1-kap			vrijstaand			
				sociaal	overig	sociaal	overig	goedkoop	middelduur	duur	goedkoop	middelduur	duur	goedkoop	middelduur	duur	goedkoop	middelduur	duur	
Assen	3.615	526	15%	492	52	984	122	1	315	123	0	446	90	0	436	6	0	0	548	100%
Groningen	14.874	62	0%	508	378	5.072	1.320	50	1.520	965	84	1.816	1.007	0	1.258	543	0	2	172	99%
Het Hogeland	492	58	12%	62	15	32	0	0	45	0	0	24	0	0	106	20	21	2	25	72%
Midden-Groningen	1.769	106	6%	281	70	162	95	75	130	35	65	254	60	35	200	36	20	193	58	100%
Noordenveld	849	38	4%	91	14	53	0	0	15	0	16	111	6	2	40	144	0	0	221	84%
Tynaarlo	1.384	339	24%	0	15	0	0	0	160	65	0	0	0	0	20	0	0	44	294	43%
Westerkwartier	1.061	216	20%	58	0	10	10	0	35	11	37	135	0	0	287	208	0	5	265	100%
Totaal RGA	**24.044**	**1.345**	**6%**	**1.492**	**544**	**6.313**	**1.547**	**126**	**2.220**	**1.199**	**202**	**2.786**	**1.163**	**37**	**2.347**	**957**	**41**	**246**	**1.583**	**95%**
				43%				**57%**												
in %-en	**100%**			**7%**	**2%**	**28%**	**7%**	**1%**	**10%**	**5%**	**1%**	**12%**	**5%**	**0%**	**10%**	**4%**	**0%**	**1%**	**7%**	

- Van de totale plancapaciteit van ruim 24.000 woningen is de kwaliteit van ruim 22.800 woningen (95%) door de gemeenten gespecificeerd in huur/koop, woningtypen en prijsklassen.
- Een zeer beperkt deel van de regionale plancapaciteit (1.345 kavels / 6%) betreft particulier opdrachtgeverschap: kaveluitgifte voor particuliere woningbouw. Gemeenten verwachten het leeuwendeel van de productie dus te realiseren via projectmatige woningbouw. Met name de gemeenten Tynaarlo (24%) en Westerkwartier (20%) verwachten een aanzienlijk groter deel te realiseren via particulier opdrachtgeverschap. Hieronder valt ook het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).
- In de actuele regionale bouwplanning zit plancapaciteit voor in totaal bijna 9.900 huurwoningen, 43% van de totale plancapaciteit. Ten opzichte van de situatie per 1/1/2019 is – ook bij de gegroeide planning – het aandeel huurwoningen in de regionale plancapaciteit gelijk gebleven.
- Bij de geplande huurwoningen ligt het accent op appartementen (79% van de huurwoningen).
- De plannen voor huurwoningen betreffen vooral woningen met een huur onder de huurtoeslaggrens. Het gaat in totaal om ruim 7.800 woningen (79% van de huurwoningen).
- De regionale plancapaciteit voor koopwoningen omvatte per 1/1/2020 ruim 12.900 woningen, waarvan 9.360 (73%) grondgebonden woningen en circa 3.550 (27%) appartementen. Bij de plannen voor de grondgebonden koopwoningen ligt het accent in de planningen op rijenwoningen (44%) en twee onder één kapwoningen (36%) en minder op vrijstaande woningen (20%).
- In de gemeenten Noordenveld (78%), Tynaarlo (98%)[16] en Westerkwartier (93%) staan vooral koopwoningen in de planning, het hoogste aandeel geplande huurwoningen hebben Assen (46% huur) en Groningen met (50% huur).
- De koopplannen in de regio richten zich vooral op de middeldure koopsector (59%). In de gemeenten Noordenveld, Tynaarlo en Westerkwartier ligt het accent juist duidelijk sterker op duurdere woningbouw.

[16] De kwalitatieve aspecten zijn voor een aantal plannen in Tynaarlo nog niet uitgewerkt. Bij verdere uitwerking van deze plannen wordt wel rekening gehouden met de ontwikkeling van sociale huur.

Tabel 7: Regionale plancapaciteit naar woonmilieu

Stand per 1/1/2020 (incl. studentenhuisvesting)	Bruto restcapaciteit in plannen per 1/1/2020 (incl. vervangende nieuwbouw)	1: centrum-stedelijk	2: stedelijk	3: moderne stadswijk	4: excellent	5: volledige kern	6: woonkern
Assen	**3.615**	998	896	1.721	0	0	0
Groningen	**14.874**	3.726	5.050	5.279	256	526	37
Het Hogeland	**492**	0	0	0	0	460	32
Midden-Groningen	**1.769**	0	1.454	0	0	268	47
Noordenveld	**849**	0	0	0	0	685	164
Tynaarlo	**1.384**	0	0	0	342	1.019	23
Westerkwartier	**1.061**	0	0	0	0	986	75
Totaal RGA	**24.044**	**4.724**	**7.400**	**7.000**	**598**	**3.944**	**378**
in %-en	**100%**	**20%**	**31%**	**29%**	**2%**	**16%**	**2%**



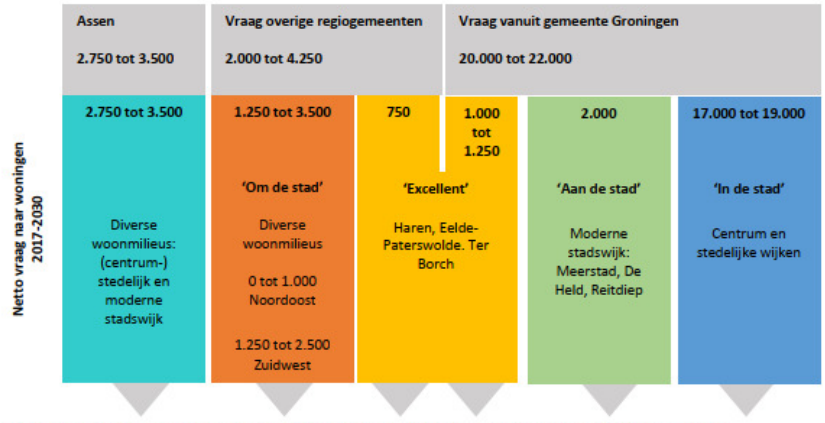
Bron: Regio Groningen-Assen, 2010.

In tabel 7 wordt de plancapaciteit naar type woonmilieu weergegeven. De typering van woonmilieus is conform de regiospecifieke woonmilieu-indeling uit 2010 (Companen).

Ruim de helft van de regionale plancapaciteit, ruim 12.400 woningen, betreft stedelijke woonmilieus: ‘centrum stedelijk’ (20%) in Groningen en Assen en ‘stedelijk’ (31%) in Groningen, Assen en Midden-Groningen. Daarnaast wordt een aanzienlijk aandeel van de regionale woningbouw gepland in het woonmilieu ‘moderne stadswijk’ (29%). Dat betreft uitleglocaties als Meerstad, De Held, Reitdiep en Suikerunieterrein in Groningen en Kloosterveen in Assen. Het betreft in totaal bruto capaciteit voor in totaal circa 7.000 woningen.

In de gemeenten rond Groningen zit de plancapaciteit grotendeels in het woonmilieu volledige kern. Het betreft plancapaciteit voor in totaal circa 3.940 woningen, 16% van de regionale plancapaciteit. Een beperkt deel van de regionale capaciteit betreft plannen in excellente woonmilieus in Haren en in de gemeente Tynaarlo met een actuele restcapaciteit van in totaal zo'n 600 woningen. In de kleine kernen in de regio worden tot slot een kleine 400 woningen gepland in het woonmilieu ‘woonkern’. In vergelijking met de restcapaciteiten per 1/1/2019 is de restcapaciteit in het centrum stedelijk woonmilieu flink afgenomen (-500) en is deze toegenomen in stedelijk (+200) en moderne stadswijken (+360). In de categorie centrum-stedelijk zijn in 2019 overigens ruim 900 woningen opgeleverd, waardoor de afname dus eigenlijk niet zo groot is.

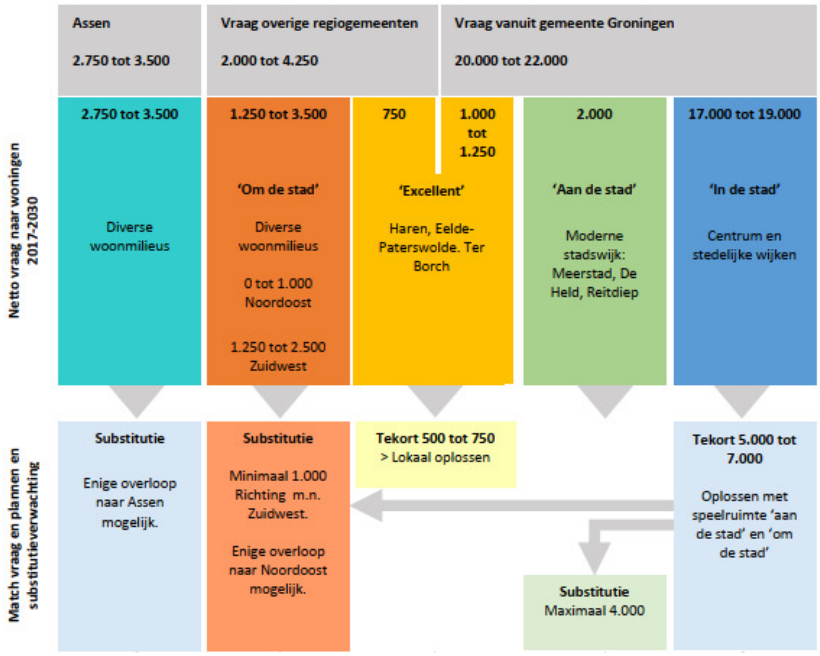
In het Regionaal Woondocument Groningen-Assen is de (netto) vraag naar woonmilieus met onderstaande figuur in beeld gebracht.



De hier getoonde twee scenario’s vormen een bandbreedte: het hoogste scenario en het gemiddelde van de vijf trendmatige en beleidsmatige demografische scenario’s uit het onderzoek uit 2015.

Een vergelijking van deze kwalitatieve vraag met de plancapaciteit naar woonmilieus in tabel 7 is lastig te maken omdat het de restcapaciteit per 1/1/2020 betreft en 3 jaar woningproductie buiten beeld blijft. Bovendien betreft het de netto vraag en wordt in tabel 7 de bruto plancapaciteit (inclusief vervangende nieuwbouw) weergegeven. Tot slot is door de gemeentelijke herindelingen de indeling in subregio's vertroebeld.

Door de oogharen bezien lijkt er sprake te zijn van tekorten aan plancapaciteit voor de woonmilieus 'excellent' en 'stedelijk'[17] in de stad Groningen. Aan de andere kant lijken er overschotten aan plancapaciteit te zijn voor 'moderne stadswijk' in de stad en diverse woonmilieus om de stad in vergelijking met het vraagprofiel uit het regionaal woondocument.
In het woondocument wordt gesteld dat het ondanks forse inspanningen niet aannemelijk lijkt dat de totale (centrum-)stedelijke woningvraag binnen het (centrum-)stedelijke gebied kan worden gerealiseerd. Daardoor zal substitutie van de woningvraag plaatsvinden naar andere locaties of gebieden die in voldoende mate aan de woonwensen tegemoet komen.
Substitutie is lastig voorspelbaar, maar in het regionaal woondocument is de te verwachten substitutie in de onderstaande figuur weergegeven.



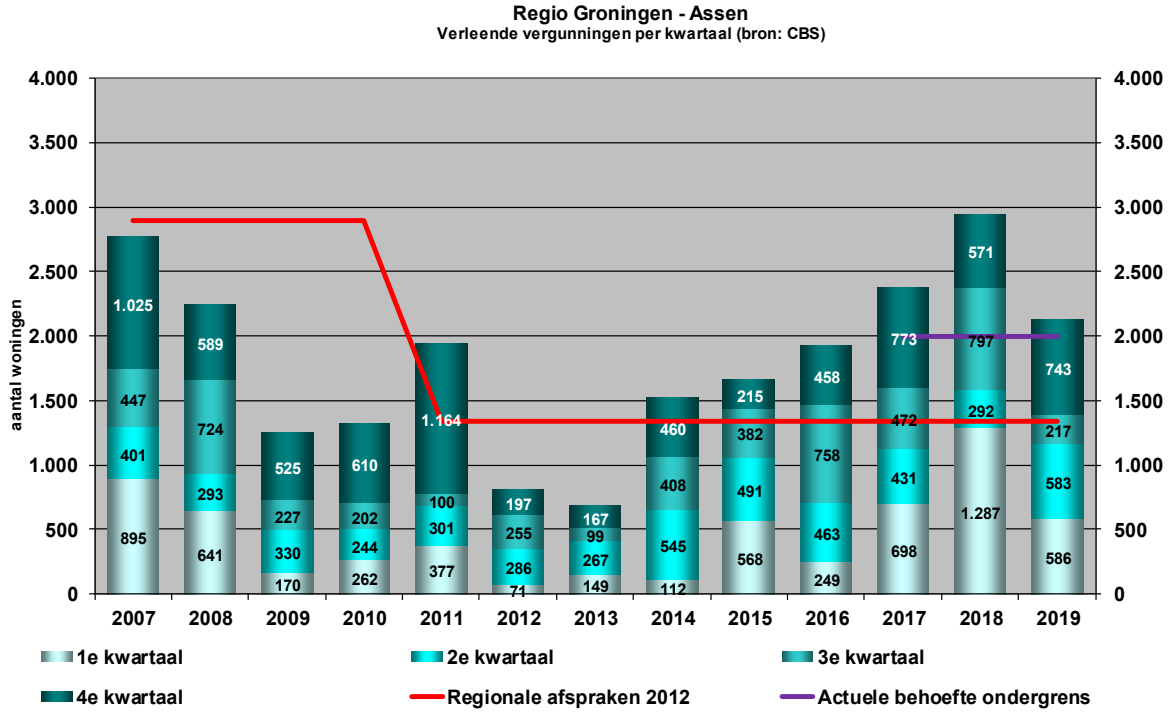
Relatie wonen - werken
In het Regionaal Woondocument Groningen-Assen wordt gesteld dat het voor de economische ontwikkeling van de Regio Groningen-Assen van belang is te voorzien in een breed scala aan woonmilieus, waaronder ook het excellente woonmilieu, onder andere voor het versterken van het vestigingsklimaat voor bedrijven. Dit werd bevestigd in het rapport "Groeien in Groningen[18]", waarin een verband wordt gelegd tussen aantrekkelijk wonen en de ontwikkeling van werkgelegenheid. Volgens dit rapport levert het realiseren van voldoende aantrekkelijke woningen in en rond de stad Groningen een belangrijke bijdrage aan de groei van de werkgelegenheid in de stad Groningen omdat het in de ijle economische structuur in het Noorden een belangrijke vestigingsplaatsfactor voor bedrijven vormt. De gunstige invloed die de woningproductie in en rond de stad Groningen heeft op de stedelijke werkgelegenheid heeft tevens een dempende werking op de bevolkingskrimp en de dalende leefbaarheid in de rest van de provincie Groningen die qua werkgelegenheid sterk afhankelijk is van de stad: 55% van alle arbeidsplaatsen in de provincie Groningen is geconcentreerd in de stad Groningen en dit aandeel groeit.

[17] Centrum stedelijk en stedelijk wonen.
[18] Publicatie van Atlas voor gemeenten, september 2018

1.2. 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 woningbouwafspraak[19] weergegeven.



In de afgelopen 5 jaar (2014 t/m 2018) werd in de regio jaarlijks gemiddeld voor circa 2.090 woningen vergunning verleend, zo'n 520 gemiddeld per kwartaal. In 2014 werd een duidelijke toename van woningbouwactiviteit in de regio eerst zichtbaar in de vergunningverlening, die ontwikkeling heeft zich sindsdien heeft doorgezet.

- In de 2e helft van 2019 werd in de regio voor 960 woningen bouwvergunning verleend, gemiddeld 480 per kwartaal. Dat is 8% minder dan gemiddeld in de voorgaande 5 jaar en wel 35% minder dan gemiddeld in 2018. Zoals in de vorige monitor voorspeld, is het aantal vergunde woningen vorig jaar lager uitgevallen dan in de afgelopen jaren, waarschijnlijk vooral door de capaciteits-problemen bij bouwbedrijven en de effecten van de stikstofproblematiek.

In onderstaande tabel is de vergunningverlening over de afgelopen 8 kwartalen per gemeente weergegeven. In de periode 2014 t/m 2018 werd in de regio per kwartaal gemiddeld voor 522 woningen vergunning verleend (gemiddeld 1.044 per halfjaar / 2.088 per jaar). Dit kwartaalgemiddelde is ook in onderstaande tabel als referentiekader opgenomen. In de laatste twee kolommen van de tabel wordt het kwartaalgemiddelde in het afgelopen halfjaar en jaar vergeleken met het kwartaalgemiddelde in de periode 2014 t/m 2018.

[19] De regionale woningbouwafspraak 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.

Tabel 8: Vergunningverlening per gemeente

Totaal vergunde woningen	2018				2019				kwartaalgemiddelde 2014 t/m 2018	Qgem 2e helft 2019 in %-en van Qgem. 2014 t/m 2018	Qgem 2019 in %-en van Qgem. 2014 t/m 2018
	2018 Q1	2018 Q2	2018 Q3	2018 Q4	2019 Q1	2019 Q2	2019 Q3	2019 Q4			
Assen	80	106	241	91	90	68	1	90	77	-41%	-19%
Groningen	1.066	54	358	324	393	344	122	431	336	-18%	-4%
Het Hogeland					1	65	9	15	12	-3%	81%
Midden-Groningen	11	15	16	47	67	90	11	94	24	121%	176%
Noordenveld	17	36	19	16	7	1	19	28	13	82%	7%
Tynaarlo	29	25	17	44	28	15	5	23	26	-46%	-31%
Westerkwartier					0	0	50	62	34	64%	-18%
Totaal RGA	**1.287**	**292**	**797**	**571**	**586**	**583**	**217**	**743**	**522**	**-8%**	**2%**
halfjaarcijfers	**1.579**		**1.368**		**1.169**		**960**		**1.043**		
jaarcijfers	**2.947**				**2.129**				**2.086**		

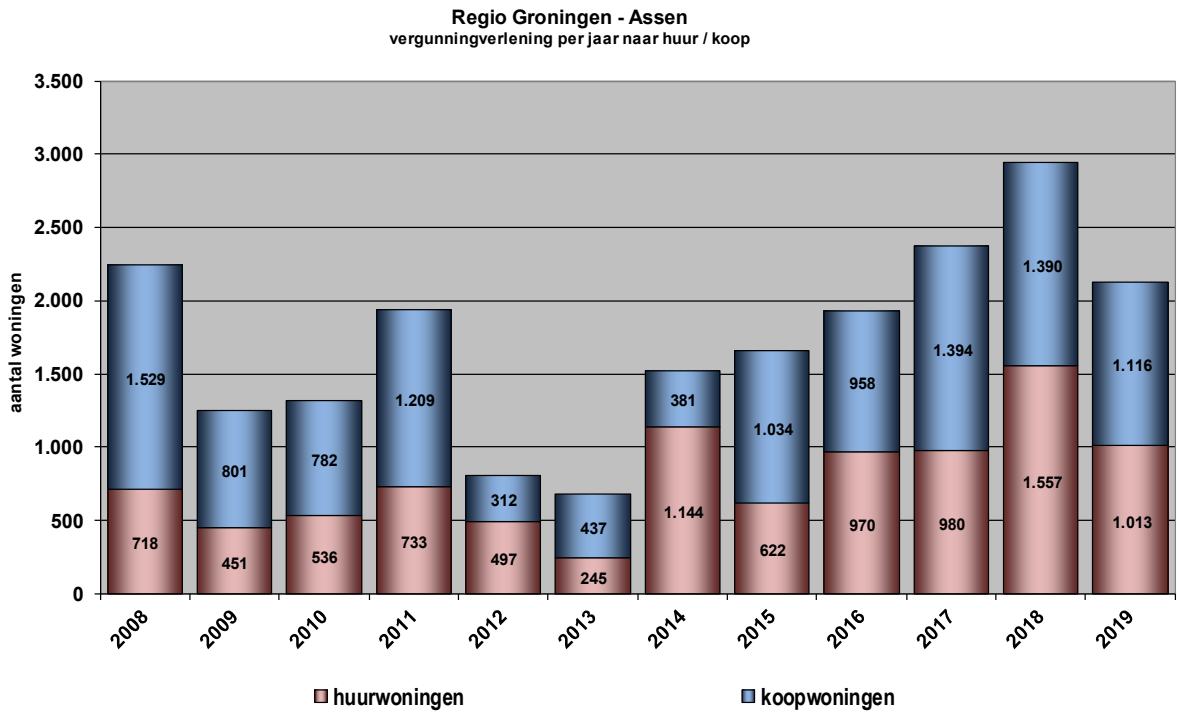
- In de gemeenten Het Hogeland en Midden-Groningen werden in 2019 aanzienlijk meer vergunningen verleend, waarbij moet worden aangetekend dat het beeld kan worden vertekend door het meetellen van voormalige niet-regiogemeenten.
- In de gemeente Groningen werden in 2019 1.290 woningen (inclusief vervangende nieuwbouw) vergund, 4% minder dan het gemiddeld aantal vergunde woningen in de afgelopen 5 jaar. In de 'Woningmarktanalyse Regio Groningen-Assen 2017-2030'[20] wordt de netto uitbreidingsbehoefte van de stad Groningen geraamd op circa 20.000 woningen[21] (gemiddeld 1.430 per jaar). De bruto bouwbehoefte (incl. vervangende nieuwbouw) is echter groter.
- De vergunningverlening in Assen (-19%), Tynaarlo (-31%) en Westerkwartier (-18%) lag het afgelopen jaar sterk onder het gemiddelde van de afgelopen 5 jaar.

De voormalige regiogemeenten Bedum en Winsum (nu Het Hogeland) en Hoogezand-Sappemeer en Slochteren (nu Midden-Groningen) zijn in het kader van de aardbevingsproblematiek geclassificeerd als risicogemeenten (zonder krimp). In de rapportage 2-2016 is ten aanzien van deze gemeenten geconstateerd dat ze voor wat betreft nieuwbouwactiviteiten over het algemeen in meer of mindere mate achterbleven bij de andere regiogemeenten. Als oorzaken werden genoemd minder vraag naar nieuwbouw en vertraging bij nieuwbouw als gevolg van de eisen ten aanzien van aardbevingsbestendigheid.

- In de fusiegemeenten Het Hogeland en Midden-Groningen lag het aantal vergunde woningen in 2019 ruim boven het gemiddelde van respectievelijk de gemeenten Bedum en Winsum en de gemeenten Hoogezand-Sappemeer en Slochteren in de afgelopen 5 jaar.
- In Midden-Groningen werden het afgelopen jaar 192 huur- en 60 koopwoningen vergund.
- In Het Hogeland werden 17 huur- en 74 koopwoningen vergund.

In onderstaande grafiek is de regionale vergunningverlening voor huur- en koopwoningen over een langere periode in beeld gebracht. Voor de stagnatie op de woningmarkt werden hoofdzakelijk (70%) koopwoningen vergund. Tijdens de crisis nam het aantal vergunde koopwoningen snel af. Ook bij de vergunningverlening voor huurwoningen was tot 2014 sprake van een afname, zij het veel minder sterk dan bij koopwoningen. Sinds 2015 was er onder invloed van een aantrekkende koopmarkt weer sprake van een toenemend aantal vergunde koopwoningen. In 2019 zijn de effecten van de stikstofproblematiek goed zichtbaar.

[20] KAW / Weusthuis & Partners 2017
[21] Scenario 'gemiddeld'

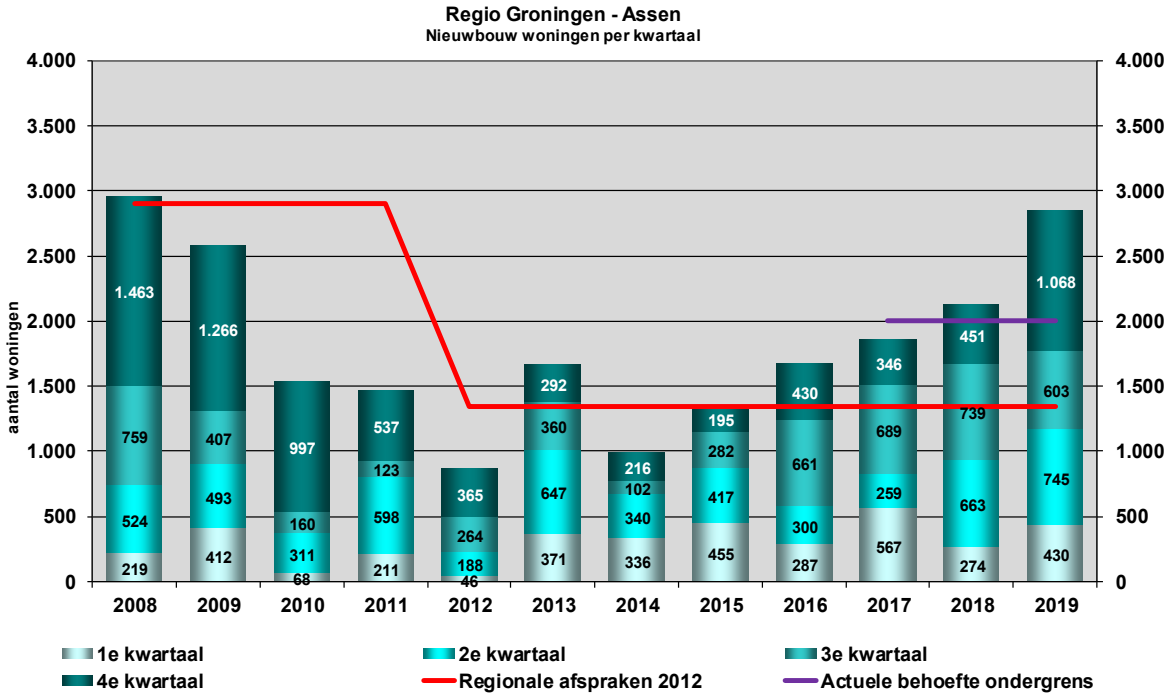


In de afgelopen 5 jaar (2014 t/m 2018) werden per kwartaal gemiddeld voor 264 (51%) huur- en 258 (49%) koopwoningen vergunning verleend.

- In 2019 werd in de regio voor de bouw van 2.129 woningen vergunning verleend: 1.013 (48%) huur- en 1.116 (52%) koopwoningen. Daarmee is met name het aantal vergunde huurwoningen t.o.v. 2018 flink afgenomen (-35%) en het aantal koopwoningen (-20%) minder sterk. Ten opzichte van het gemiddelde in de afgelopen 5 jaar is het aantal vergunde huurwoningen in 2019 4% lager en het aantal koopwoningen juist 8% hoger.
- Het leeuwendeel van de vergunde huurwoningen in de regio werd het afgelopen halfjaar vergund in Groningen (658). De rest werd vergund in Midden-Groningen (202), Assen (119), Noordenveld (17) en Het Hogeland (17). In Midden-Groningen werden in 2019 aanzienlijk meer huurwoningen vergund dan voorheen.
- Ook het grootste deel van de koopwoningen werd het afgelopen jaar vergund in Groningen (632). Verder werden in Assen 130, Westerkwartier 112, Het Hogeland 73, Tynaarlo 71, Midden-Groningen 60 en Noordenveld 38 koopwoningen vergund.
- Over de tweede helft van 2019 zijn er 38% meer koopwoningen vergund dan gemiddeld in de periode 2014 t/m 2018. Grootste stijgers zijn Westerkwartier (+115%, vertekend door herindeling), Noordenveld (+82%), Groningen (+44%) en Assen (+36%). In Tynaarlo (-35%), Het Hogeland (-24%) en Midden-Groningen (-14%) werden juist minder koopwoningen vergund.
- Over de tweede helft van 2019 zijn er 53% minder huurwoningen vergund dan gemiddeld in de periode 2014 t/m 2018. Stijgers zijn Midden-Groningen (+455%, vertekend door herindeling), Het Hogeland (+116%, vertekend door herindeling), en Noordenveld (+83%). Het negatieve gemiddelde wordt sterk bepaald door het afgenomen aantal vergunningen in Assen (0 vergunningen) en Groningen (148, -62%).

1.3. WONINGPRODUCTIE

Onderstaande grafiek geeft het beeld van de woningproductie in de regio. 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 neerwaarts bijgesteld naar circa 1.340 woningen per jaar (exclusief studentenhuisvesting). De bandbreedte van de actuele regionale behoefte werd in de regionale woningmarktanalyse (2017) geraamd op circa 2.000 – 2.400 woningen per jaar (inclusief studentenhuisvesting).



De nieuwbouw in de regio laat sinds het dieptepunt in 2012 een stijgende lijn zien en naderde afgelopen jaar het niveau van vóór de crisis. In de periode 2014 t/m 2018 werden in de regio halfjaarlijks gemiddeld 800 nieuwbouwwoningen[22] opgeleverd (400 per kwartaal / 1.600 per jaar).

- In het afgelopen halfjaar werden in de regio volgens het CBS in totaal 1.671 nieuwbouwwoningen opgeleverd, gemiddeld 836 per kwartaal. Daarmee was de woningproductie het afgelopen halfjaar meer dan het dubbele van het gemiddelde in de afgelopen 5 jaar.
- In heel 2019 kwam het totaal daarmee op 2.846 woningen, gemiddeld 712 per kwartaal, 78% hoger dan in de periode 2014-2018 (400 per kwartaal).

In onderstaande tabel is de woningproductie voor alle regiogemeenten weergegeven. Als referentiekader is de gemiddelde kwartaalproductie in de afgelopen 5 jaar (2014 t/m 2018) weergegeven. In de laatste kolom van de tabel wordt de woningproductie in het afgelopen jaar vergeleken met het gemiddelde van de voorgaande 5 jaar.

[22] De toevoeging van woonruimte door verbouw van bestaande panden valt niet onder nieuwbouw en is dus in de grafiek en de cijfers van dit onderdeel buiten beschouwing gebleven. Eens per jaar wordt in de monitor inzicht gegeven in het aantal woningen dat werd toegevoegd door verbouw van panden of splitsing van woningen.

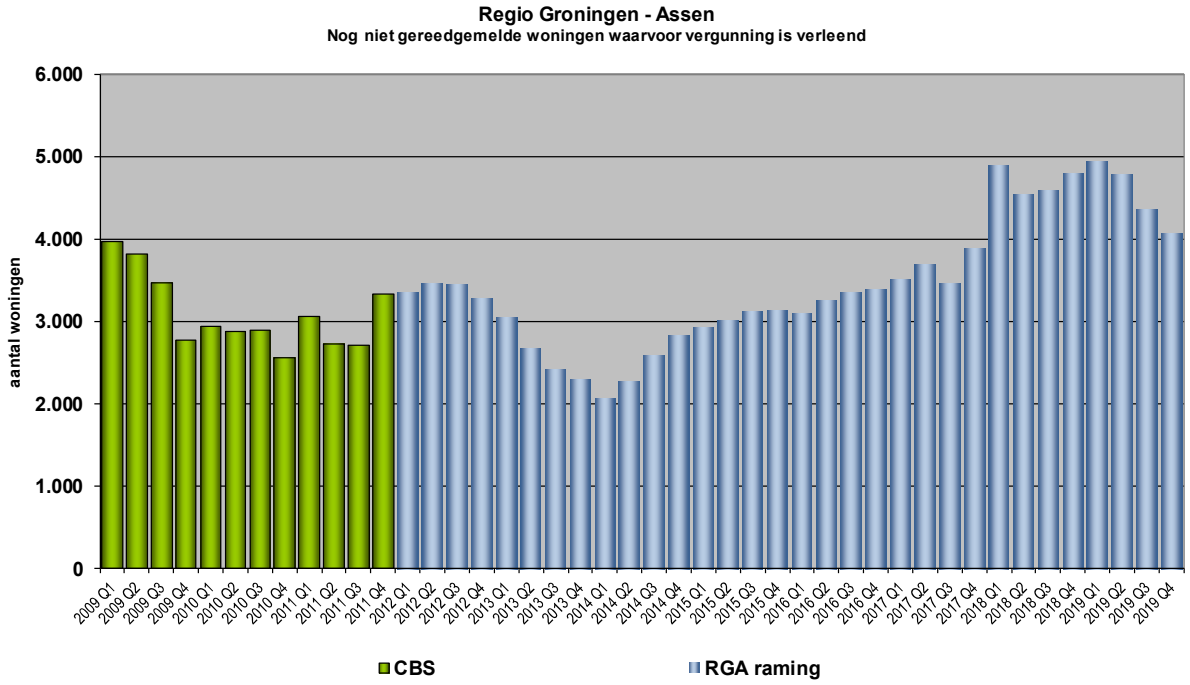
Tabel 9: Woningproductie per gemeente (bron: CBS)

Opgeleverde woningen	2018				2019				kwartaal-gemiddelde 2014 tm 2018	Qgem 2e helft 2019 in %-en van het Qgem. 2014 t/m 2018	Qgem 2019 in %-en van het Qgem. 2014 t/m 2018
	2018 Q1	2018 Q2	2018 Q3	2018 Q4	2019 Q1	2019 Q2	2019 Q3	2019 Q4			
Assen	36	77	150	21	85	151	159	136	*52*	186%	157%
Groningen	55	403	418	159	179	470	341	745	*250*	117%	73%
Het Hogeland					33	26	25	24	*13*	88%	107%
Midden-Groningen	28	81	19	10	15	11	6	10	*29*	-72%	-63%
Noordenveld	7	9	40	0	39	9	37	15	*10*	151%	142%
Tynaarlo	20	19	48	27	8	27	16	46	*22*	43%	12%
Westerkwartier					71	51	19	92	*39*	43%	50%
Totaal RGA	**274**	**663**	**739**	**451**	**430**	**745**	**603**	**1.068**	***400***	**109%**	**78%**
- halfjaarcijfers	**937**		**1.190**		**1.175**		**1.671**		***801***		

- De regionale woningproductie was het afgelopen halfjaar met oplevering van 1.671 woningen 109% groter dan gebruikelijk in de voorgaande jaren (2014 t/m 2018).
- Met uitzondering van de gemeente Midden-Groningen werden het afgelopen halfjaar overal meer nieuwbouwwoningen opgeleverd dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. In Assen, Groningen en Noordenveld was dit aantal zelfs (ruim) het dubbele.
- In de gemeente Midden-Groningen werden duidelijk minder woningen opgeleverd dan gemiddeld in de afgelopen jaren, ook over heel 2019 beschouwd.
- De stad Groningen nam in 2019 61% van de regionale woningproductie voor haar rekening. In de gemeenten Assen en Westerkwartier werd respectievelijk 19% en 8% van de regionale woningproductie opgeleverd.

1.4. DE PIJPLIJN

De ‘woningbouwpijplijn’ 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 over verleende vergunningen en de woningproductie vanaf het 1e kwartaal 2012 een raming gemaakt van het aantal woningen in de pijplijn.



Het bouwvolume in de pijplijn neemt elk kwartaal enerzijds af door oplevering van woningen en neemt anderzijds toe door vergunningverlening.
In de periode 2014 t/m 2018 zaten er gemiddeld ruim 3.400 woningen per kwartaal in de regionale pijplijn. Het aantal woningen in de regionale pijplijn nam in de loop van 2008 snel af, met name als gevolg van een dalend aantal vergunde woningen. Begin 2014 werd een dieptepunt bereikt met zo’n 2.000 woningen in de pijplijn. Sindsdien is er weer sprake van een toenemend bouwvolume in de pijplijn door toenemende bouwactiviteit in de regio.

- Het aantal woningen in de pijplijn nam het afgelopen halfjaar per saldo af met ruim 700 woningen. Medio 2019 zaten er bijna 4.800 woningen in de regionale pijplijn, eind 2019 nog 4.100.
- Het volume in de pijplijn nam het afgelopen jaar enerzijds toe doordat bouwvergunning werd verleend voor 2.129 woningen. Anderzijds nam het volume af door oplevering van 2.841 woningen.
- Het huidige aantal woningen in de pijplijn is in theorie genoeg voor 3 jaar woningproductie volgens de oorspronkelijke regionale afspraken (1.340 woningen per jaar) en 2 jaar productie volgens de ondergrens van de actuele regionale woningbehoefte (2.000 woningen per jaar).
- Het bouwvolume in de pijplijn ligt momenteel 19% boven het gemiddelde niveau van de afgelopen 5 jaar.

Onderstaande tabel geeft het bouwvolume in de pijplijn per gemeente weer. Per gemeente zijn grote verschillen te zien in de actuele vulling van de pijplijn ten opzichte van het kwartaalgemiddelde in de periode 2014 t/m 2018.

Tabel 10: Woningen in de pijplijn per gemeente

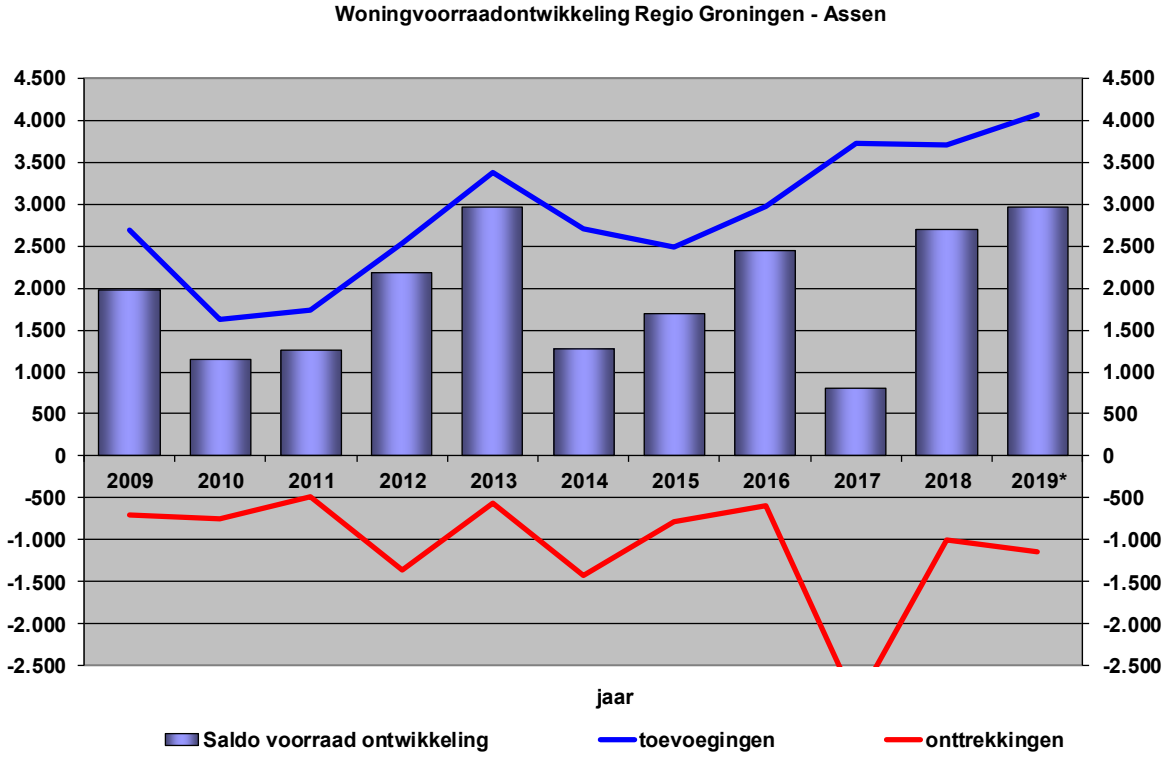
Woningen in de pijplijn (vergunning verleend en nog niet opgeleverd)	2018				2019				toe-/afname 2e helft 2019	toe-/afname 2e helft 2019 in %-en	kwartaal gemiddelde 2014 tm 2018	Ultimo 2019 tov Qgem 2014 t/m 2018
	2018 Q1	2018 Q2	2018 Q3	2018 Q4	2019 Q1	2019 Q2	2019 Q3	2019 Q4				
Assen	483	512	603	673	678	595	437	391	-204	*-34%*	*450*	*-13%*
Groningen	3.369	3.020	2.960	3.125	3.588	3.462	3.243	2.929	-533	*-15%*	*1.922*	*52%*
Het Hogeland					84	123	107	98	-25	*-20%*	*109*	*-10%*
Midden-Groningen	198	132	129	166	218	297	302	386	89	*30%*	168	130%
Noordenveld	146	173	152	168	136	128	110	123	-5	*-4%*	*122*	*1%*
Tynaarlo	169	175	144	161	181	169	158	135	-34	*-20%*	*142*	*-5%*
Westerkwartier					60	9	40	10	1	*11%*	198	-95%
Totaal RGA	**4.903**	**4.532**	**4.590**	**4.789**	**4.945**	**4.783**	**4.397**	**4.072**	**-711**	**-15%**	**3.416**	**19%**

- Regionaal nam het bouwvolume in de pijplijn het afgelopen halfjaar af met 700 woningen. Eind 2019 zaten er nog 4.072 woningen in de pijplijn, alsnog 19% meer dan gemiddeld in de voorgaande 5 jaar.
- Alleen in Midden-Groningen nam het aantal woningen in de pijplijn het afgelopen halfjaar duidelijk toe, met een toename van 30%. Dit is bovendien ruim het dubbele van het aantal eind 2018.
- In de volgende gemeenten nam het volume in de pijplijn duidelijk af: Assen (-34%), Groningen (-15%), Het Hogeland (-20%) en Tynaarlo (-20%). Absoluut gezien vallen vooral de afname met ruim 200 woningen in Assen en ruim 500 in Groningen op.
- Waar in de vorige monitor nog werd gemeld dat zes van de zeven gemeenten meer woningen in de pijplijn hadden dan gemiddeld in de afgelopen vijf jaar, is het beeld inmiddels veranderd: alleen in Groningen (+52%) en Midden-Groningen (+130%) is dit nog het geval.

2. OVERIGE REGIONALE ONTWIKKELINGEN

2.1. ONTWIKKELING WONINGVOORRAAD 2019

Onderstaande grafiek geeft een beeld van de regionale voorraadontwikkeling over langere termijn.



De woningvoorraadontwikkeling is de resultante van nieuwbouw van woningen, overige toevoegingen en sloop van woningen en overige onttrekkingen. Onder overige toevoeging wordt begrepen de realisatie van zelfstandige woonruimte anders dan door nieuwbouw. Daaronder vallen bijvoorbeeld woningsplitsingen en functiewijziging van bestaande gebouwen, maar ook de toekenning van huisnummers aan wooneenheden die voorheen onder één huisnummer vielen. De cijfers in dit hoofdstuk zijn afkomstig van het CBS, die de gegevens sinds 2012 put uit de gemeentelijke Basisadministraties Gebouwen (BAG).

De woningvoorraad in de regio groeide in de periode 2014 t/m 2018 per saldo gemiddeld met 1.780 woningen per jaar, een voorraadgroei van gemiddeld 0,8% per jaar. In 2019 nam de voorraad, dankzij oplevering van een groot aantal nieuwbouwwoningen, per saldo met 2.965 woningen toe. Daarmee bedroeg de relatieve groei vorig jaar 1,2%, beduidend meer dan in de afgelopen jaren.

De groei in 2019 was het resultaat van:

- Nieuwbouw +2.846 woningen;
- Overige toevoegingen: +1.218 woningen;
- Sloop: -495 woningen;
- Overige onttrekkingen: -653 woningen;
- Administratieve correctie: +49 woningen.

Tabel 11: Mutaties regionale woningvoorraad 2019 (bron: CBS)

CBS voorraad - ontwikkeling	woning-voorraad 1/1/2019	nieuwbouw	toevoeging andersins	sloop	overige onttrekking	administratieve correctie	woning-voorraad 31/12/2019*	2019* voorraad-groei abs	2014 t/m 2018 jaar-gemiddelde voorraad groei abs	2019* voorraad-groei in %-en	2014 t/m 2018 jaar-gemiddelde groei in %-en
Assen	31.570	531	211	79	81	2	32.154	584	206	1,8%	0,7%
Groningen	114.733	1.735	690	270	437	-3	116.448	1.715	1.143	1,5%	1,4%
Het Hogeland	22.631	108	109	62	53	10	22.743	112		0,5%	
Midden-Groningen	28.074	42	81	20	23	13	28.167	93		0,3%	
Noorderveld	14.716	100	43	13	32	3	14.817	101	40	0,7%	0,4%
Tynaarlo	14.403	97	23	16	10	3	14.500	97	84	0,7%	0,7%
Westerkwartier	27.045	233	61	35	17	21	27.308	263		1,0%	
Regiototaal	**253.172**	**2.846**	**1.218**	**495**	**653**	**49**	**256.137**	**2.965**	**1.780**	**1,2%**	**0,8%**

Volgens de eigen waarnemingen van de regiogemeenten in de geactualiseerde planningslijsten[23] werden in 2019 in totaal 2.673 woningen[24] aan de voorraad toegevoegd, 1.490 door nieuwbouw en 1.183 via transformatie van bestaande gebouwen. Volgens het CBS zijn vorig jaar 4.064 woningen toegevoegd, 2.846 door nieuwbouw en 1.218 'overige toevoegingen'. Dat zijn circa 1.391 meer dan de gemeenten zelf hebben waargenomen, waarbij het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen volgens de gemeenten ruim 1.350 woningen lager en het aantal transformatiewoningen 35 woningen lager is dan het CBS op basis van de BAG heeft waargenomen. Verschillen tussen de eigen waarnemingen van de gemeente en de CBS-statistieken kunnen ontstaan bij vertraging in de administratieve verwerking van mutaties in de BAG. Dat is een verantwoordelijkheid van de gemeentelijke BAG-beheerders. Verder zijn de 'toevoegingen overig' vaak lastig te duiden. Dit is een verzamelpost van o.a. verbouwingen naar woonruimte, maar ook het toekennen van een afzonderlijke huisnummers aan bestaande woonruimten in een woongebouw vallen hieronder. Voor de monitoring van de regionale afspraken wordt primair uitgegaan van de opgaven in de planningslijsten.

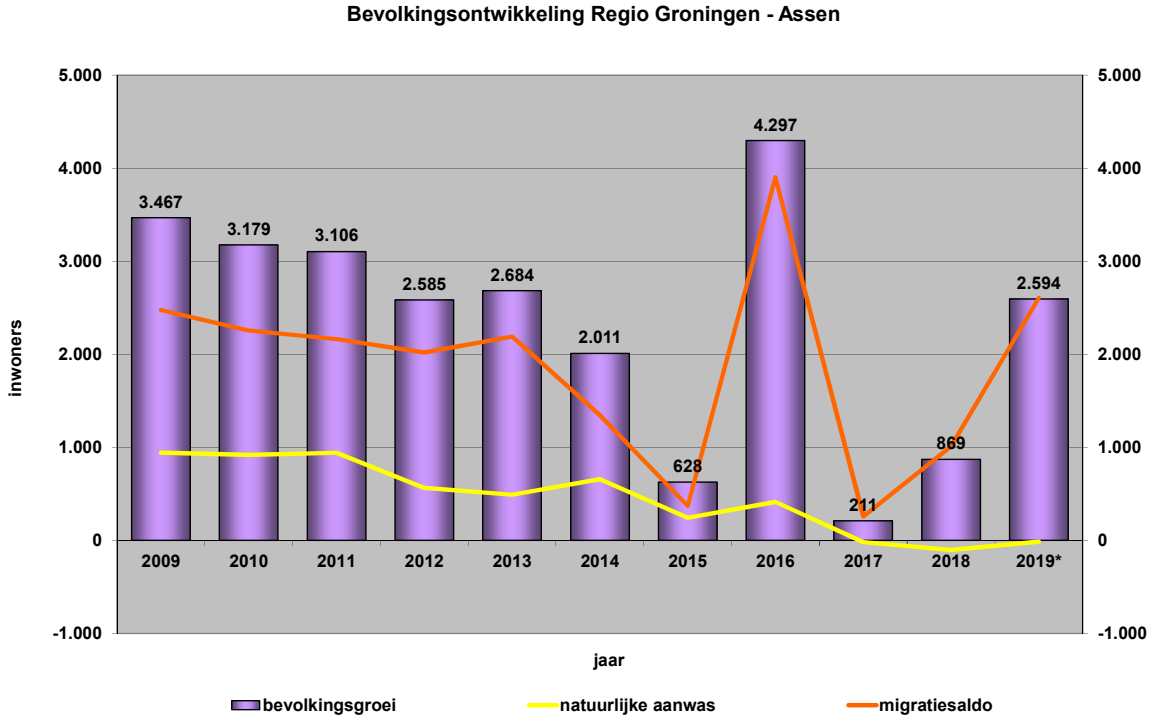
De regionale woningvoorraad groeide het afgelopen jaar per saldo met 2.965 woningen, een groei van 1,2%. De relatieve voorraadgroei in de gemeenten Assen en Groningen was vorig jaar duidelijk groter dan regionaal gemiddeld. In de vijf jaren daarvóór was alleen in de gemeente Groningen de voorraadgroei bovengemiddeld t.o.v. de andere regiogemeenten.

[23] Tabel 3

[24] Inclusief zorgvastgoed dat voor de regionale afspraken buiten beschouwing blijft.

2.2. BEVOLKINGSONTWIKKELING 2019

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



Het aantal inwoners in de regio Groningen-Assen groeide in de periode 2014 t/m 2018 gemiddeld met circa 1.620 inwoners per jaar. Daarmee lag de regionale bevolkingsgroei in deze periode op gemiddeld 0,3% per jaar. De natuurlijke aanwas, het saldo van sterfte en geboorte, laat al jaren een licht dalende tendens zien die vanaf 2011 een versnelling laat zien. In de periode 2014 t/m 2018 lag de natuurlijke aanwas op gemiddeld 240 personen per jaar en het migratiesaldo op gemiddeld 1.380 personen per jaar.

Het aantal inwoners in de regio nam in 2019 per saldo met bijna 2.600 inwoners toe. Daarmee was groei van het aantal inwoners in de regio opnieuw lager dan in de periode 2008 t/m 2014 met een laagconjunctuur. De groei vorig jaar werd volledig bepaald door het migratieoverschot. In 2019 lag het migratiesaldo op +2.606 personen en de natuurlijke aanwas op -12. De natuurlijke aanwas is pas sinds 2017 negatief en lag tien jaar geleden nog rond de +1.000 per jaar.

Tabel 12: Regionale bevolkingsontwikkeling 2019

bron: CBS *Voorlopige cijfers!*	bevolking per 1/1/2019	- geboorte	- sterfte	natuurlijke aanwas	- vestiging	- vertrek	migratiesaldo	bevolking per 31/12/2019	2019 bevolkings- groei abs	2014 t/m 2018 jaar-gemiddelde groei abs	2019 bevolkings- groei in %-en	2014 t/m 2018 jaar-gemiddelde groei in %-en
Assen	67.963	569	657	-88	4.033	3.302	731	68.606	643	155	0,9%	0,2%
Groningen	231.299	2.030	1.710	320	20.857	19.554	1.303	232.922	1.623	894	0,7%	0,4%
Het Hogeland	47.888	413	492	-79	1.868	1.843	25	47.834	-54		-0,1%	
Midden-Groningen	60.899	514	581	-67	2.603	2.631	-28	60.804	-95		-0,2%	
Noordenveld	31.290	212	318	-106	1.571	1.513	58	31.242	-48	41	-0,2%	0,2%
Tynaarlo	33.698	314	365	-51	2.219	1.987	232	33.879	181	241	0,5%	0,7%
Westerkwartier	63.031	621	562	59	2.740	2.455	285	63.375	344		0,5%	
Regiototaal	**536.068**	**4.673**	**4.685**	**-12**	**35.891**	**33.285**	**2.606**	**538.662**	**2.594**	**1.603**	**0,5%**	**0,3%**

Het aantal inwoners in de regio nam vorig jaar met bijna 2.600 toe, een groei van 0,5%. In 4 van de 7 gemeenten groeide de bevolking. In Het Hogeland, Midden-Groningen en Noordenveld nam het aantal inwoners af. De gemeenten Assen en Groningen groeiden relatief het sterkst. Waar in 2018 de groei in de meeste regiogemeenten groter was dan gemiddeld in voorgaande jaren is het beeld nu diffuser. Alleen in Assen en Groningen was de bevolkingsgroei (ruim) groter dan gebruikelijk.

In 5 van de 7 regiogemeenten was vorig jaar in meer of mindere mate sprake van een negatieve natuurlijke aanwas. Alleen in de gemeenten Groningen en Westerkwartier was de natuurlijke aanwas positief. In 2019 was, met uitzondering van Midden-Groningen, het migratiesaldo in alle regiogemeenten positief. Alleen in de gemeente Noordenveld en Winsum was sprake van een vertrekoverschot.

In de jaren 2014 t/m 2018 lag het migratiesaldo, het saldo van vestiging en vertrek, in de regio gemiddeld op zo'n 1.380 inwoners per jaar. In 2019 was er sprake van een vestigingsoverschot van 2.600 personen, ruim 60% meer dan gebruikelijk in de afgelopen jaren.

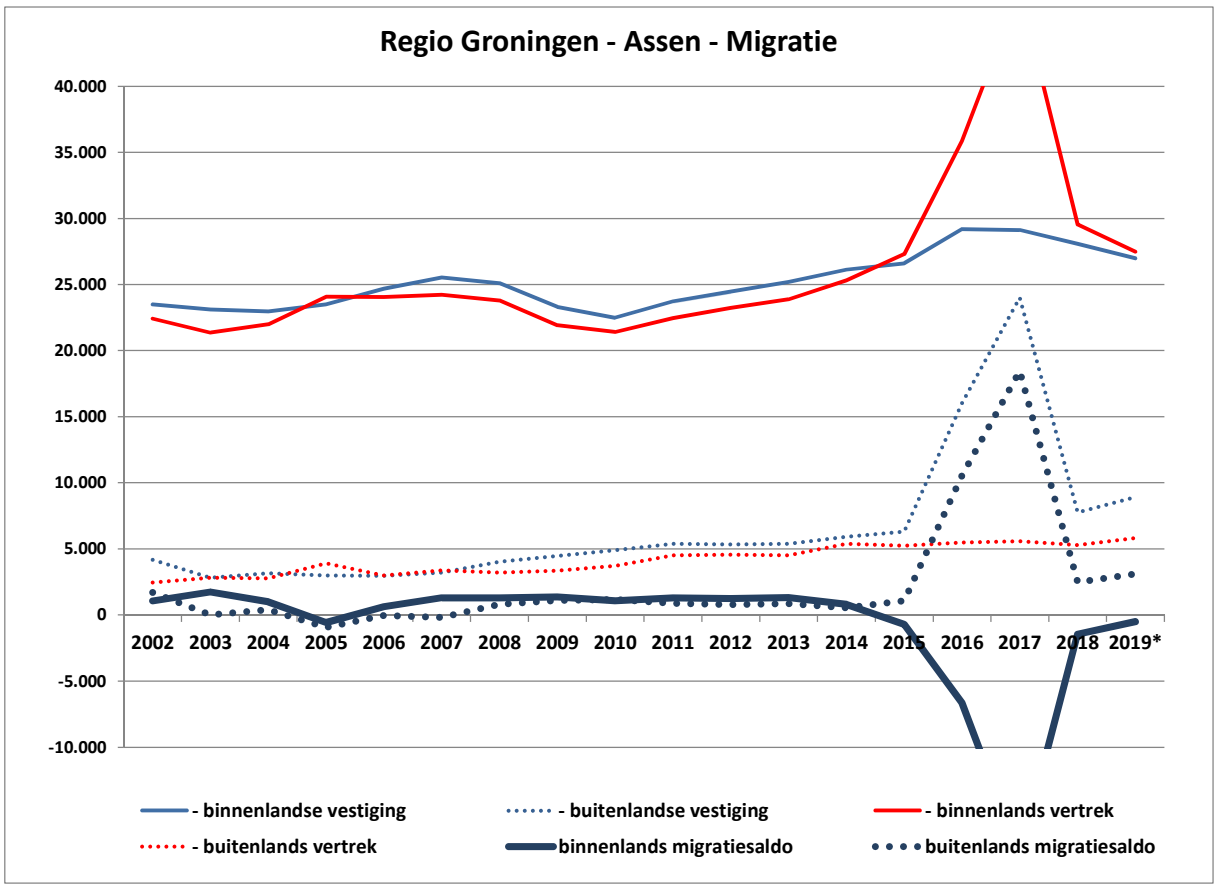
In 2019 vestigden zich bijna 35.900 nieuwe inwoners in de regio. Het aantal vestigers was daarmee bijna 4.000 personen (-10%) lager dan gemiddeld in de 5 voorgaande jaren. Er vertrokken vorig jaar bijna 33.300 mensen uit de regio, zo'n 5.200 (13%) minder dan gebruikelijk. De gemiddelde cijfers over de periode 2016-2018 zijn vertekend door het aanmeldcentrum voor asielzoekers in Veenhuizen.

Buitenlandse vestiging en vertrek
Zowel de vestiging vanuit het buitenland (immigratie) als het vertrek naar het buitenland (emigratie) lieten tot 2016 een licht stijgende tendens zien. Het buitenlands migratiesaldo was daardoor tot 2016 redelijk stabiel met een regionaal vestigingsoverschot van gemiddeld ruim 830 personen per jaar.
In 2016 was er sprake van een forse stijging van buitenlandse vestigingen. Verreweg de grootste toename van de buitenlandse vestiging deed zich voor in de gemeente Noordenveld. In deze gemeente was voorheen sprake van gemiddeld circa 75 buitenlandse vestigingen per jaar. In 2017 waren dat er ruim 17.000. Dit hield verband met de activiteiten van het COA (Centraal Orgaan Asielzoekers) in Veenhuizen. De inrichtingen hier werden sinds 2016 ingezet als aanmeldcentrum (AC) voor gezinshereniging van vluchtelingen. Vluchtelingen kwamen hier binnen, werden geregistreerd en ingeschreven in de BRP (BasisRegistratie Personen), reisden na een kort verblijf door naar familie in Nederland en lieten zich vervolgens in de gemeente van vestiging inschrijven in de BRP. Dit verklaarde ook de destijds forse toename van het binnenlands vertrek vanuit Noordenveld. Het AC in Veenhuizen werd in mei 2018 gesloten.

Het effect van de sluiting van het AC Veenhuizen is duidelijk terug te zien in de migratiecijfers van de gemeente Noordenveld en de hele regio. Het aantal vestigingen vanuit het buitenland in de regio

daalde van ruim 24.000 in 2017 naar minder dan 9.000 in 2019. Dat was nog steeds meer dan gemiddeld in de periode 2011 tot 2016, de periode vóór ingebruikname van het AC Veenhuizen. Het vertrek naar het buitenland was in 2019 iets groter dan gebruikelijk. Het afgelopen jaar vertrokken ruim 5.800 inwoners naar het buitenland, 7% meer dan gemiddeld in de jaren 2014-2018.

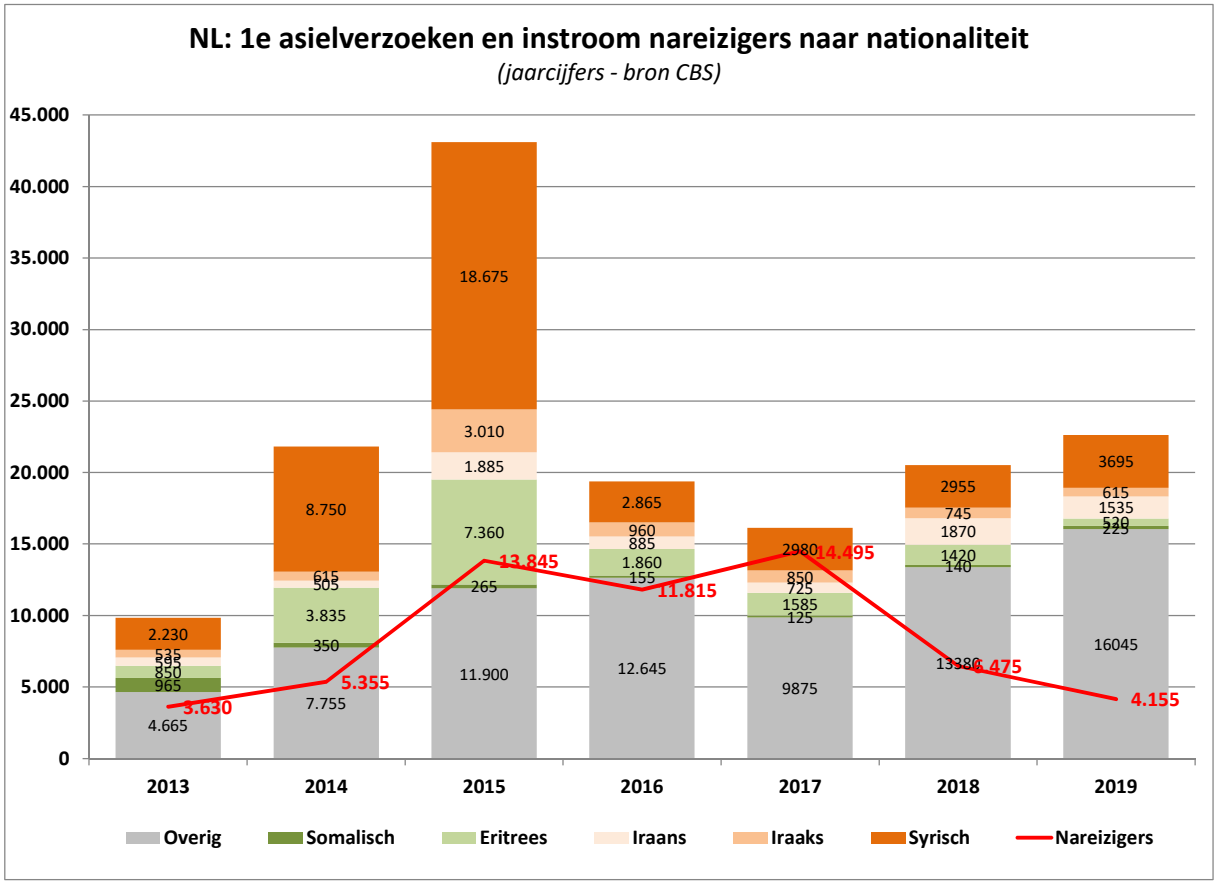
In onderstaande grafiek is de migratie voor een nadere beschouwing uitgesplitst in 4 componenten: binnenlandse vestiging en vertrek en buitenlandse vestiging en vertrek.



Binnenlandse vestiging en vertrek
Zowel de binnenlandse vestiging en vertrek lieten vanaf 2010 een licht stijgende tendens zien. De trend voor het binnenlands vertrek werd van 2015 tot 2018 verstoord door de effecten van het AC Veenhuizen. De binnenlandse vestiging daalt sinds 2017 licht.
In de periode 2011 tot 2016 vestigden zich gemiddeld bijna 25.230 personen per jaar vanuit andere gemeenten in de regiogemeenten en vertrokken er gemiddeld circa 24.440 naar andere gemeenten. Per saldo lag het binnenlands vestigingsoverschot op gemiddeld circa 790 personen per jaar. De binnenlandse vestiging lag in 2019 met circa 26.970 personen 6% boven het gemiddeld in de periode 2011 tot 2016. Het binnenlands vertrek lag met 27.480 personen 12% boven het gemiddeld in de periode 2011 tot 2016.

2.3. HUISVESTING STATUSHOUDERS

Het aantal 1e asielverzoeken in Nederland steeg de afgelopen jaren van zo'n 9.850 in 2013, naar ruim 21.800 in 2014 en bijna 43.100 in 2015. Sindsdien is het aantal asielverzoeken sterk afgenomen. In 2019 deden 22.635 vluchtelingen een eerste asielverzoek, gemiddeld 1.890 per maand. Daarnaast arriveerden 4.155 vluchtelingen, gemiddeld bijna 350 per maand, in het kader van gezinshereniging.



De dalende trend in het aantal asielverzoeken werd in 2018 doorbroken. De toename in het aantal asielverzoeken zat hem met name in de groep 'overige nationaliteiten'. In deze categorie zaten veel aanvragen uit de 'veilige landen' Turkije, Algerije en Marokko.

Vluchtelingen die mogen blijven krijgen een verblijfsstatus en worden statushouders of vergunninghouders genoemd. Zij moeten het AZC (asielzoekerscentrum) verlaten en worden gehuisvest. Deze huisvestingsopgave wordt naar rato van het aantal inwoners verdeeld over alle Nederlandse gemeenten. Gemeenten krijgen daarom elk halfjaar van het ministerie van BZK een taakstelling voor huisvesting van statushouders opgelegd.

De hoge instroom van vluchtelingen in 2015 resulteerde in hoge taakstellingen voor huisvesting van statushouders. Door de fors lagere instroom van vluchtelingen na 2015 zijn de gemeentelijke taakstellingen tegenwoordig aanzienlijk lager dan in 2016.
De gemeenten in de regio Groningen-Assen moesten het afgelopen jaar 405 statushouders huisvesten. Er werden uiteindelijk 335 statushouders in de regio gehuisvest. Daarmee werd de regionale taakstelling niet gehaald en is er sprake van een achterstand van 70 nog te huisvesten statushouders.

Uit onderstaande tabel blijkt dat 5 van 7 regiogemeenten de taakstelling niet hebben gehaald en minder statushouders hebben gehuisvest dan formeel nodig was.

Tabel 13: Taakstelling huisvesting statushouders 2019

gemeente	taakstelling 2019 (incl. voor / achter per 1/1)	realisatie 2019 abs t/m mnd 12	realisatie 2019 in %-en 100%	rest taak-stelling 2019
Assen	29	31	107%	-2
Groningen	201	168	84%	33
Het Hogeland	38	23	61%	15
Noordenveld	13	7	54%	6
Midden-Groningen	51	42	82%	9
Tynaarlo	3	4	133%	-1
Westerkwartier	70	60	86%	10
totaal RGA	**405**	**335**	**83%**	**70**

Noot: een negatieve stand betekent een voorsprong op de realisatie.

3. WONINGMARKTMONITOR

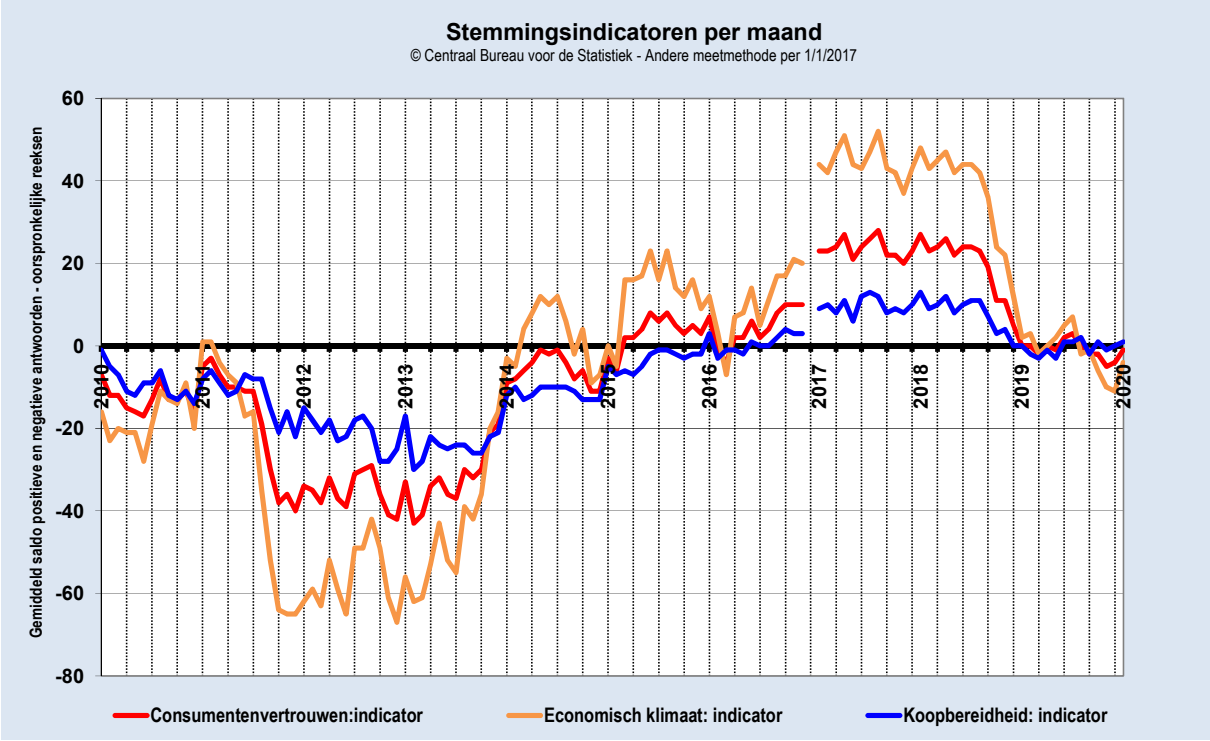
3.1. INVLOEDSFACTOREN

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

3.1.1. 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 CBS heeft per 1 januari 2017 een nieuwe meetmethode ingevoerd voor deze statistiek om een betere respons te krijgen en om de statistiek in lijn te brengen met het Europese consumenten conjunctuuronderzoek. Door de nieuwe aanpak is een 'breuk' in de cijferreeksen ontstaan.

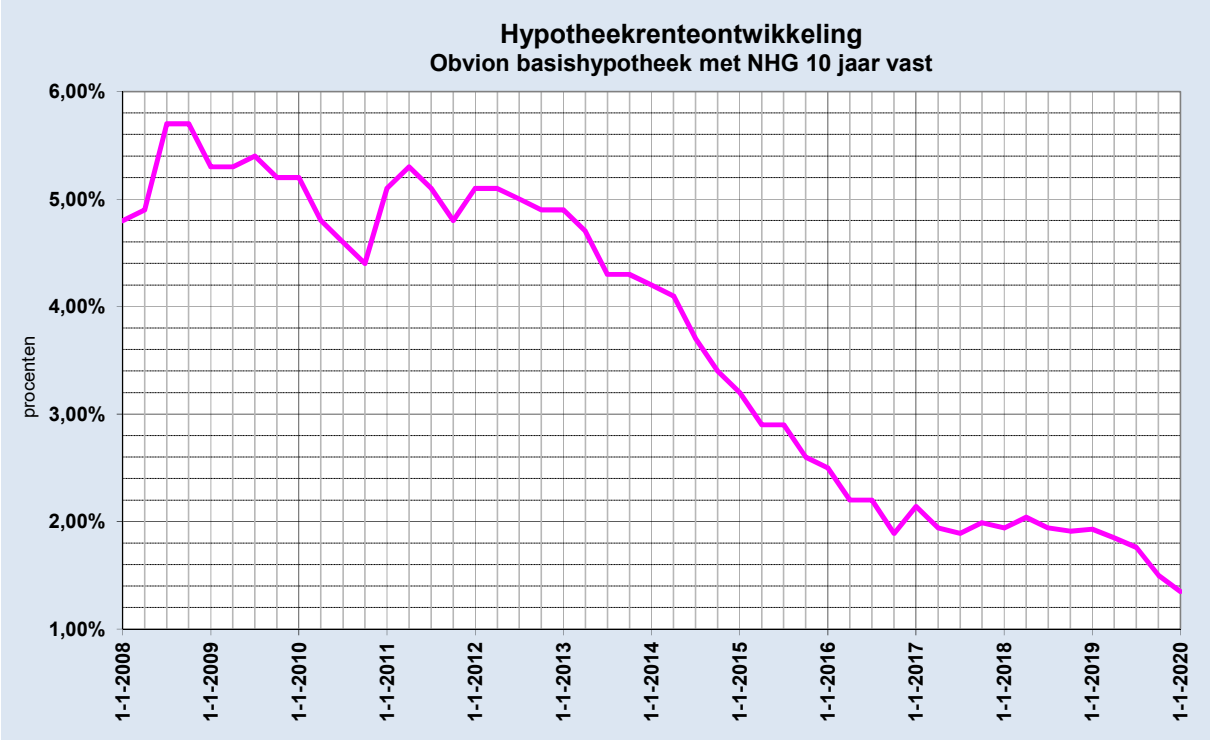


Het consumentenvertrouwen, het vertrouwen in het economisch klimaat en de koopbereidheid waren in de periode eind 2011 tot medio 2013 buitengewoon laag. Sindsdien heeft zich voor alle indicatoren een sterke verbetering voorgedaan.

In de loop van het derde kwartaal 2018 sloeg de stemming plotseling om. Na de grootste daling van het vertrouwen in ruim zeven jaar in de tweede helft van 2018 schommelden zowel het consumentenvertrouwen als het vertrouwen in de economie en de koopbereidheid begin 2019 rond het nulpunt. In de loop van 2019-2020 werd de stemming iets negatiever met een lichte afname van met name de indicatoren consumentenvertrouwen en economisch klimaat.

3.1.2. 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 nog naar 5,7% en daalde vervolgens naar de laagst gemeten stand van 1,89% per 1 oktober 2016. Sindsdien schommelde de rente vrij stabiel rond de 2%.

In 2019 daalde de rente nog verder van 1,93% naar 1,40%. Daarmee werd een nieuw laagterecord bereikt. De extreem lage rente blijft een factor van belang voor de gespannen situatie op de koopwoningmarkt.

3.1.3. 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.

Gedragscode banken

Met de nieuwe Gedragscode Hypothecaire Financiering 2011 werd de hypotheekverstrekking gemaximeerd op 106% van de woningwaarde + overdrachtsbelasting (LTV: Loan To Value). Dit maximum is de afgelopen jaren geleidelijk verlaagd naar 100% van de woningwaarde. Dit betekent dat de afgelopen jaren steeds meer eigen geld ingebracht moest worden om de aankoop van een woning te kunnen financieren. Dat lijkt, gezien de stijgende lijn in de verkopen, geen probleem te zijn geweest. Wel vormen de gestegen woningprijzen en de inbreng van eigen geld voor de bijkomende kosten vooral een belemmering voor starters om een woning te kopen.

Nationale Hypotheekgarantie (NHG)

Het Rijk heeft de woningmarkt de afgelopen crisisjaren gestimuleerd met een hogere grens voor

nationale hypotheekgarantie. Deze grens werd sinds medio 2012 stapsgewijs afgebouwd, maar stijgt weer sinds 2018.

Sinds 1 juli 2015 lag de grens voor de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) op € 245.000,-. Omdat NHG bij de aankoop van een woning standaard uitging van 6% voor de bijkomende kosten[25], betekende dit dat de maximale koopsom (inclusief eventuele verbouwingskosten) € 231.132 mocht zijn om in aanmerking te komen voor NHG.
Met ingang van de Voorwaarden & Normen 2017 werd een nieuwe methodiek rondom de NHG-kostengrens geïntroduceerd. Sindsdien wordt de kostengrens bepaald aan de hand van de gemiddelde koopsom vermeerderd met de wettelijk toegestane LTV (loan to value): 100% zonder energiebesparende voorzieningen (EBV) en 106% mét EBV. Dit betekent dat er twee kostengrenzen van toepassing zijn:

- Voor leningen zonder EBV is de NHG-kostengrens 2019 vastgesteld op € 290.000.
- Voor leningen met EBV is de NHG-kostengrens 2019 vastgesteld op € 307.400.

[25] notariskosten, borgtochtprovisie, overdrachtsbelasting, e.d.

3.2. KOOPSECTOR

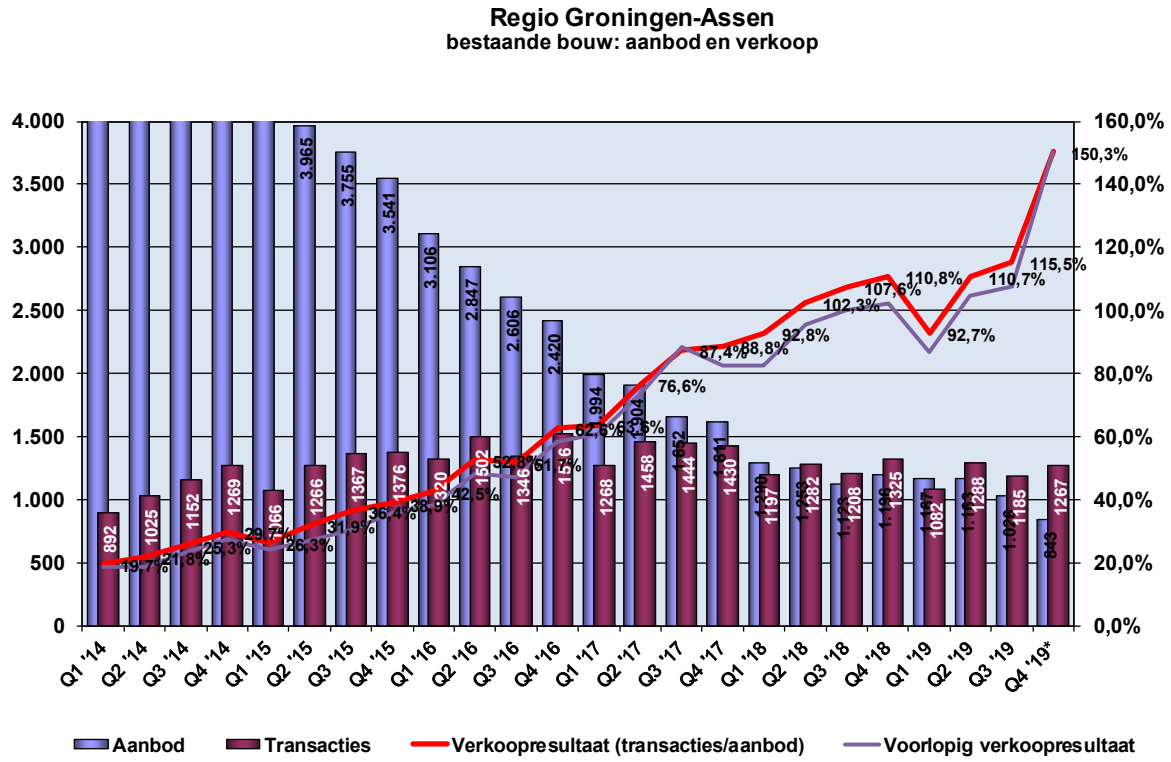
In dit hoofdstuk worden de actuele ontwikkelingen op de regionale koopmarkt geschetst. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de verkoop van bestaande woningen, de verkoop van nieuwe woningen en de verkoop van kavels voor particulier opdrachtgeverschap. Voor de verkoop van bestaande woningen wordt uitgegaan 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 uitzonderlijk lage hypotheekrente is nog steeds een belangrijke factor voor het functioneren van de koopmarkt. Of het afgenomen consumentenvertrouwen effect heeft op de verkoop van zowel bestaande als nieuwbouwwoningen zal blijken in dit hoofdstuk.

3.2.1. 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 70%.

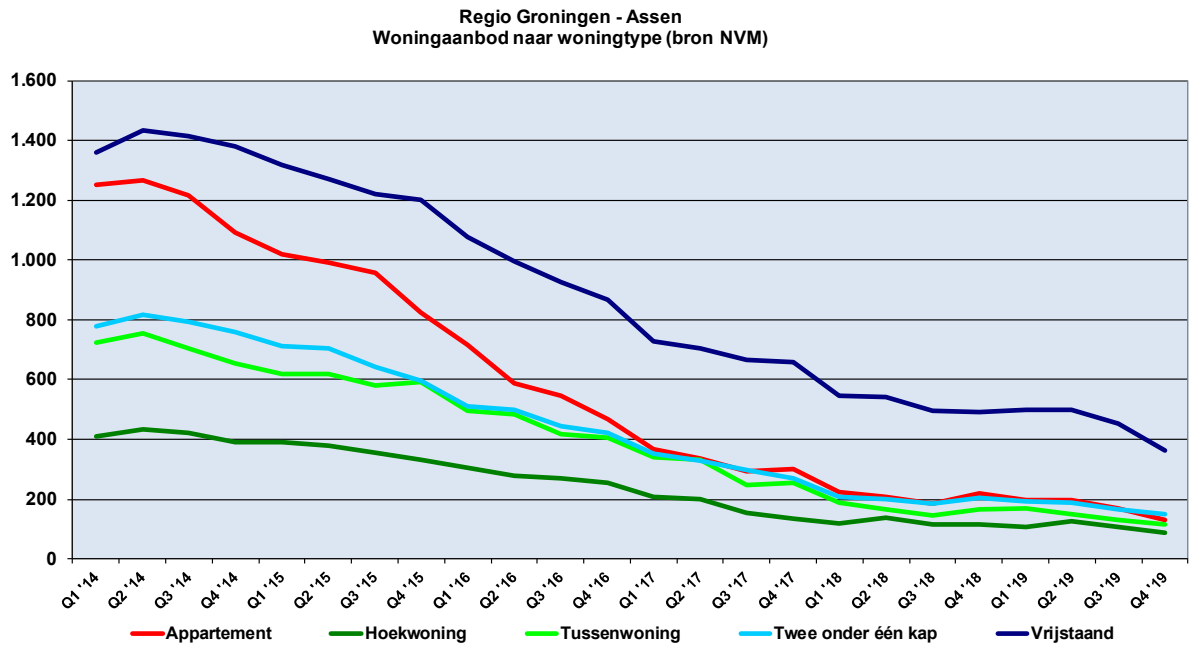
In onderstaande grafiek is, op dezelfde manier als bij nieuwbouw, het totale aanbod bestaande koopwoningen afgezet tegen het aantal verkochte woningen. Daarbij is als marktindicator ook het verkooppercentage (verkoopresultaat) weergegeven. Het *-teken in de tabellen en grafieken in dit onderdeel betekent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



Het aanbod bestaande woningen nam tot medio 2013 gestaag toe als gevolg van de sterk afgenomen verkoop tijdens de economische crisis. Sindsdien laat het aanbod bestaande woningen een dalende tendens zien, waar het aantal verkochte woningen een stijgende tendens liet zien. Daarmee verbeterde ook het verkoopresultaat in sterke mate. In de periode 2014 t/m 2018 werden in de regio gemiddeld bijna 1.285 woningen per kwartaal verkocht, uit een aanbod van gemiddeld ruim 2.820 woningen.

- Het aanbod bestaande woningen nam in de 2e helft van 2019 af ten opzichte van de 1e helft van 2019. In het afgelopen halfjaar stonden in de regio gemiddeld 935 bestaande woningen te koop, 230 (20%) minder dan in de 1e helft van 2019 en 68% (1.970 woningen) minder dan gemiddeld in de vijf voorafgaande jaren.
- In de tweede helft van 2019 werden 2.450 woningen verkocht, gemiddeld 1.225 per kwartaal. Daarmee werden 40 woningen (2%) meer verkocht dan in de 1e helft 2019, maar 5% minder dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- Het gemiddeld verkoopresultaat[26] lag in de crisisjaren 2009 en 2010 op 25%, in 2011 op 20% en in 2012 en 2013 op slechts 16% per kwartaal als gevolg van een toenemend aanbod en afnemende verkoop. Sinds medio 2013 is er sprake van een aanhoudende verbetering van het verkoopresultaat door enerzijds toename (en later stabilisatie / lichte afname) van het aantal verkochte woningen en anderzijds een (sterkere) afname van het aanbod.
- Het gemiddelde verkoopresultaat in de regio nam het afgelopen halfjaar sterk toe van gemiddeld 101,7% in de 1e helft 2019, naar gemiddeld 132,9% in de 2e helft van dit jaar. Hiermee lijkt de dip van begin 2019 van korte duur te zijn geweest en blijft de trend stijgend.
- Het gaat bij bovenstaande cijfers om voorlopige cijfers, omdat de verkoopcijfers voor het 4e kwartaal 2019 nog niet definitief zijn vastgesteld.

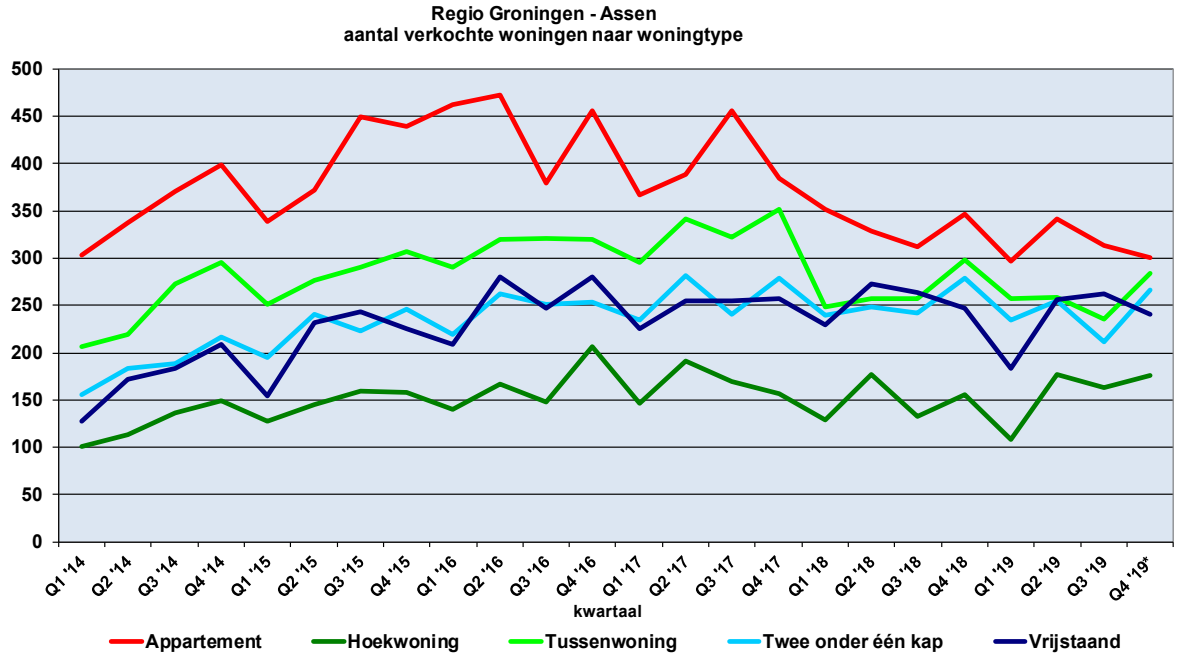
Aanbod naar woningtype



Het aanbod bestaande woningen in de regio nam het afgelopen halfjaar met 20% sterk af. In totaal stonden gemiddeld slechts 935 woningen in de verkoop. Van alle woningtypen nam het aanbod het afgelopen halfjaar af, vrijstaande huizen daalden het sterkst met ruim 18%.
In tweede helft van 2019 stonden in de regio gemiddeld 150 appartementen en 785 grondgebonden woningen te koop: 193 hoekwoningen, 248 tussenwoningen, 158 2^1-kap en 407 vrijstaand. Vrijstaande woningen bleven, ondanks de sterke afname, met afstand het meest aangeboden woningtype in de regio.

[26] Percentage van het aanbod dat in een kwartaal wordt verkocht..

Verkoop naar woningtype



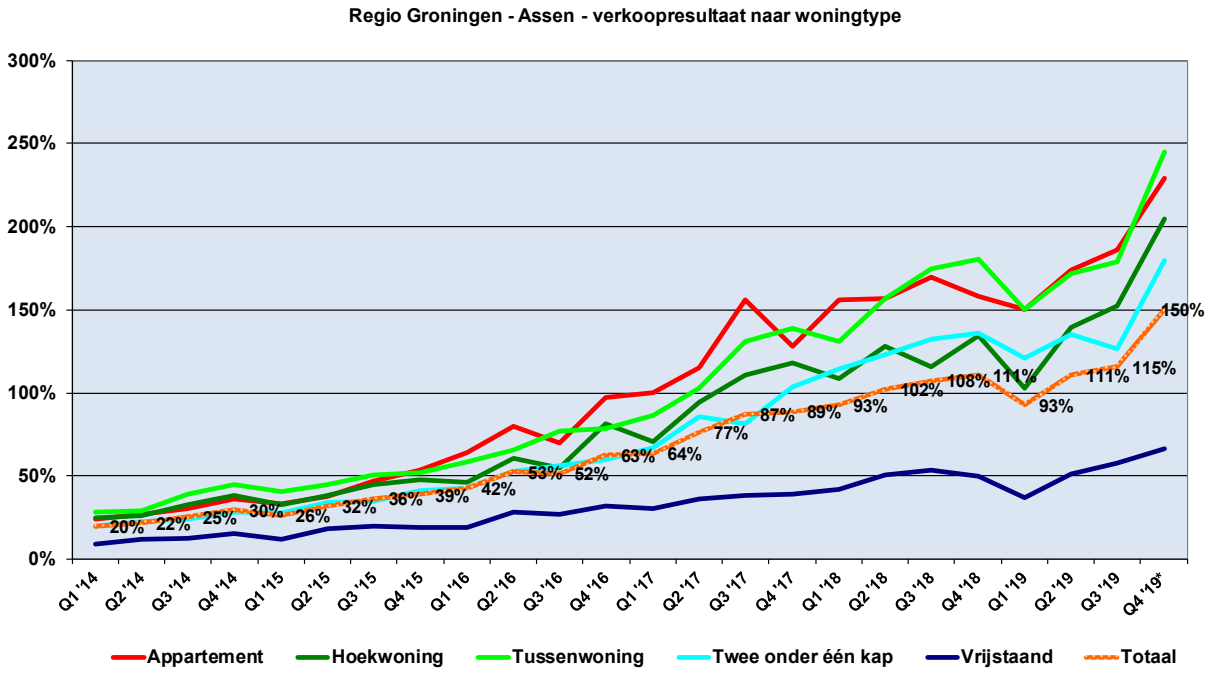
* Voorlopige cijfers

In het afgelopen halfjaar werden 2.450 woningen verkocht: 610 appartementen en 1.840 grondgebonden woningen (340 hoek- en 520 tussenwoningen, 480 2^1-kap en 500 vrijstaand).

Er werden het afgelopen halfjaar 82 woningen (3%) meer verkocht dan in de 1e helft van 2019. Met name in het 1e kwartaal van 2019 was sprake van een forse afname, daarna keerde de verkoop terug op het niveau van 2018. Met name hoekwoningen (+19%) en vrijstaande huizen (+14%) werden meer verkocht dan in het voorgaande halfjaar. Appartementen (-4%), en 2^1-kap (-3%) werden minder vaak verkocht en de verkoop van tussenwoningen (+1%) bleef nagenoeg gelijk.

Ten opzichte van het gemiddelde in de afgelopen 5 jaar werden in de tweede helft van 2019 5% minder woningen verkocht. Dit komt met name door de sterke daling van het aantal verkochte appartementen (-21%) en tussenwoningen (-9%). Ten opzichte van het vijfjaars-gemiddelde werden er juist 13% meer hoekwoningen, 2% meer 2^-kap en 10% meer vrijstaande woningen verkocht.

Verkoopresultaat naar woningtype



Het verkoopresultaat[27] steeg, met name als gevolg van het afnemen van het aanbod, van gemiddeld 101,7% in de eerste helft van 2019 naar 132,9% in de tweede helft van het jaar.

We zien in het 4e kwartaal voor het eerst verkoopresultaten boven de 200%, voor appartementen en hoek- en tussenwoningen.

Appartementen werden ook in het afgelopen halfjaar met 610 verkochte woningen zowel in absolute als relatieve zin het best verkocht. Het gemiddeld verkoopresultaat van dit woningtype lag op 229%.

Vrijstaande woningen werden relatief het slechtst verkocht. Met de verkoop van ruim 500 woningen lag het verkoopresultaat op 62%. Het verkoopresultaat van vrijstaande woningen is ten opzichte van het gemiddelde in afgelopen jaren welliswaar duidelijk verbeterd, maar lag ook het afgelopen halfjaar nog steeds ver onder het gemiddelde verkoopresultaat van de andere woningtypen. Er worden absoluut gezien dus wel behoorlijke aantallen vrijstaande woningen verkocht, maar het aanbod van dit woningtype is nog steeds veruit het grootst: inmiddels 37% van het totale aanbod.

[27] Aantal verkochte woningen in het kwartaal / aanbod aan het begin van het kwartaal.

Doorlooptijd naar woningtype

De doorlooptijden zijn een belangrijke indicator voor het functioneren van de markt. Hoe korter de doorlooptijden, hoe meer 'spanning er op de markt is.

Tabel 14: Doorlooptijden bestaande bouw naar woningtype[28]

Doorlooptijden mediaan	2018				2019				Qgem 2014 t/m 2018
	Q1 '18	Q2 '18	Q3 '18	Q4 '18	Q1 '19	Q2 '19	Q3 '19	*Q4 '19**	
Appartement	85	36	42	71	89	33	56	*35*	136
Hoekwoning	62	30	35	41	32	33	31	*27*	102
Tussenwoning	40	39	37	37	32	27	29	*22*	91
Twee onder één kap	64	40	40	31	39	30	29	*30*	101
Vrijstaand	101	80	71	69	100	67	65	*59*	145
Totaal regio (gewogen gemiddelde)	**49**	**39**	**39**	**36**	**41**	**33**	**34**	***32***	**78**

- De doorlooptijd was afgelopen halfjaar met gemiddeld 33 dagen nog korter dan in de eerste helft van 2019. Dit is aanzienlijk korter dan gemiddeld in de voorgaande 5 jaren (78 dagen).
- Met uitzondering van vrijstaande woningen (-57%) hadden alle woningtypen gemiddeld een zo'n 70% kortere doorlooptijd dan in de periode 2014-2018.
- Tussenwoningen hadden het afgelopen halfjaar met slechts 26 dagen de kortste doorlooptijd.
- Vrijstaande woningen hadden ook het afgelopen halfjaar de langste doorlooptijd (gemiddeld 62 dagen). Dit was in de eerste helft van het jaar overigens nog 83 dagen.

[28] Ongewogen gemiddelden. De gemiddelde doorlooptijd van een tussenwoning in Ten Boer weegt, met een beperkt aantal woningen, net zo zwaar in het regionale gemiddelde als de gemiddelde doorlooptijd in Groningen met veel meer woningen.

Aanbod per gemeente

Tabel 15: Verkoopaanbod bestaande bouw per gemeente

Aanbod	2018				2019				2e helft 2019 t.o.v. 1e helft 2019		Qgem 2019 tov Qgem 2014 tm 2018	
	2018 1e kw	2018 2e kw	2018 3e kw	2018 4e kw	2019 1e kw	2019 2e kw	2019 3e kw	2019 4e kw*				
Assen	215	197	205	208	191	177	185	132	-26	-14%	-316	-65%
Bedum (Het Hogeland)	26	23	21	21	25	22	19	15	-7	-28%	-34	-63%
Groningen	271	267	221	291	250	257	203	198	-53	-21%	-470	-67%
Haren (Groningen)	81	92	100	116	73	86	93	66	0	0%	-87	-52%
Hoogezand-Sappemeer (Midden Groningen)	191	154	136	126	169	142	119	86	-53	-34%	-206	-61%
Leek (Westerkw artier)	49	52	41	49	47	50	40	38	-10	-20%	-77	-64%
Noordenveld	107	118	102	96	104	114	97	82	-20	-18%	-161	-62%
Slochteren (Midden Groningen)	69	67	57	60	64	63	54	37	-18	-28%	-62	-53%
Ten Boer (Groningen)	25	26	20	20	24	25	18	13	-9	-37%	-37	-65%
Tynaarlo	127	128	107	108	113	114	101	103	-12	-10%	-160	-60%
Winsum (Het Hogeland)	57	51	49	46	46	39	38	30	-9	-20%	-76	-67%
Zuidhorn (Westerkw artier)	72	78	64	55	61	74	59	43	-17	-24%	-84	-59%
Totaal RGA	**1.290**	**1.253**	**1.123**	**1.196**	**1.167**	**1.163**	**1.026**	**843**	**-231**	**-20%**	**-1.769**	**-63%**
- halfjaargemiddelden	**1.272**		**1.160**		**1.165**		**935**					

Noot: Hoogezand-Sappemeer en Slochteren vallen sinds 1/1/2018 onder de fusiegemeente Midden-Groningen. Sinds 1/1/2019 vallen Bedum en Winsum onder fusiegemeente Het Hogeland, Leek en Zuidhorn onder fusiegemeente Westerkwartier en zijn Haren en Ten Boer bij de gemeente Groningen gevoegd. De NVM gaat in haar statistieken nog steeds uit van de oude situatie.

- Het gemiddelde aanbod bestaande koopwoningen in de regio nam het afgelopen halfjaar met 935 te koop staande woningen sterk af. Ten opzichte van het gemiddelde aanbod in de 5 voorgaande jaren was er in 2019 63% minder aanbod.
- Het aanbod nam het afgelopen halfjaar (m.u.v. Haren) overal af. Uitschieters met een daling van meer dan 20% zijn Bedum (-28%), Groningen (-21%), Hoogezand-Sappemeer (-34%), Slochteren (-28%), Ten Boer (-37%) en Zuidhorn (-24%).
- De trend was sterk dalend: in het 4e kwartaal was het aanbod 30% lager dan een jaar eerder.
- Waar in de vorige monitor een daling van 60% t.o.v. 2014-2018 nog een uitzondering was, is dit inmiddels in driekwart van de (vm.) gemeenten het geval. Alleen in Haren (-52%), Slochteren (-53%) en Zuidhorn (-59%) blijft de daling onder de 60%.

Transacties per gemeente

Tabel 16: Verkochte woningen bestaande bouw per gemeente[29]

Transacties	2018				2019				2e helft 2019 t.o.v. 1e helft 2019		Qgem 2019 tov Qgem 2014 tm 2018	
	2018 1e kw	2018 2e kw	2018 3e kw	*2018 4e kw*	2019 1e kw	2019 2e kw	2019 3e kw	*2019 4e kw**				
Assen	211	233	202	*215*	217	212	194	*227*	-8	-2%	7	4%
Bedum (Het Hogeland)	21	31	30	*31*	22	25	30	*23*	6	13%	2	8%
Groningen	484	490	480	*527*	432	500	482	*514*	64	7%	-84	-15%
Haren (Groningen)	63	65	64	*77*	68	80	68	*69*	-11	-7%	1	2%
Hoogezand-Sappemeer (Midden Groningen)	79	79	75	*88*	47	74	70	*94*	43	36%	1	1%
Leek (Westerkw artier)	46	50	50	*57*	40	49	38	*48*	-3	-3%	2	4%
Noordenveld	76	93	75	*97*	81	106	73	*76*	-38	-20%	-6	-7%
Slochteren (Midden Groningen)	21	33	27	*26*	14	32	25	*25*	4	9%	0	1%
Ten Boer (Groningen)	14	11	20	*19*	12	16	17	*14*	3	11%	-2	-11%
Tynaarlo	104	97	101	*105*	80	106	100	*97*	11	6%	0	0%
Winsum (Het Hogeland)	35	35	28	*31*	29	30	34	*33*	8	14%	-1	-2%
Zuidhorn (Westerkw artier)	43	65	56	*52*	40	58	54	*47*	3	3%	0	0%
Totaal RGA	**1.197**	**1.282**	**1.208**	***1.325***	**1.082**	**1.288**	**1.185**	***1.267***	**82**	**3%**	**-80**	**-6%**
- halfjaarcijfers	**2.479**		**2.533**		**2.370**		**2.452**					
**** Voorlopige cijfers***	*1.067*	*1.196*	*1.122*	*1.223*	*1.011*	*1.218*	1.103	*1.267*				
Verschil definitief in %-en	12%	7%	8%	8%	7%	6%	7%	0%				

- In het afgelopen halfjaar werden in de regio ruim 2.450[30] bestaande woningen verkocht, 82 (3%) meer dan in de eerste helft van 2019.
- In 8 van 12 deelgebieden werden meer woningen verkocht dan in de eerste helft van het jaar. In Haren (-7%) en Noordenveld (-20%) nam de verkoop relatief sterk af, waarbij moet worden aangetekend dat het beeld in Noordenveld wordt beïnvloed door het relatief grote aantal verkopen in de eerste helft van 2019. In de subregio Noordoost was de stijging in het aantal verkochte woningen relatief groot: Winsum +14%, Bedum +13%, Ten Boer +11%, Slochteren +9% en Hoogezand-Sappemeer maar liefst +36%.
- In 2019 werden in de regio 80 woningen (3%) minder verkocht dan gemiddeld in de periode 2014-2018. Met name in Groningen en Noordenveld werden beduidend minder woningen verkocht.

[29] 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 9% hoger dan de voorlopige cijfers.

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

Verkoopresultaat

Tabel 17: Verkoopresultaten bestaande bouw per gemeente

Verkoopresultaat	2018				2019				gemiddeld verkoop-resultaat 2019	gemiddeld verkoop-resultaat 2014 t/m 2018
	2018 1e kw	2018 2e kw	2018 3e kw	2018 4e kw	2019 1e kw	2019 2e kw	2019 3e kw	2019 4e kw*		
Assen	98%	118%	*99%*	*103%*	114%	120%	105%	*172%*	128%	56%
Bedum (Het Hogeland)	81%	135%	*143%*	*148%*	88%	114%	158%	*153%*	128%	59%
Groningen	179%	184%	*217%*	*181%*	173%	195%	237%	*260%*	216%	116%
Haren (Groningen)	78%	71%	*64%*	*66%*	93%	93%	73%	*105%*	91%	48%
Hoogezand-Sappemeer (Midden Groningen)	41%	51%	*55%*	*70%*	28%	52%	59%	*109%*	62%	26%
Leek (Westerkwartier)	94%	96%	*122%*	*116%*	85%	98%	95%	*126%*	101%	50%
Noordenveld	71%	79%	*74%*	*101%*	78%	93%	75%	*93%*	85%	45%
Slochteren (Midden Groningen)	30%	49%	*47%*	*43%*	22%	51%	46%	*68%*	47%	25%
Ten Boer (Groningen)	56%	42%	*100%*	*95%*	50%	64%	94%	*108%*	79%	40%
Tynaarlo	82%	76%	*94%*	*97%*	71%	93%	99%	*94%*	89%	47%
Winsum (Het Hogeland)	61%	69%	*57%*	*67%*	63%	77%	89%	*110%*	85%	35%
Zuidhorn (Westerkwartier)	60%	83%	*88%*	*95%*	66%	78%	92%	*109%*	86%	44%
Totaal RGA	**92,8%**	**102,3%**	***107,6%***	***110,8%***	**92,7%**	**110,7%**	**115,5%**	***150,3%***	**117%**	**58%**
- halfjaargemiddelden	**97,6%**		**109,2%**		**101,7%**		**132,9%**			

- Het regionale verkoopresultaat lag het afgelopen halfjaar op 132,9%, een sterke stijging en ver boven het gemiddelde verkoopresultaat van 58% in de 5 voorgaande jaren.
- Het verkoopresultaat bestaande bouw in de gemeente Groningen ligt steevast ruim boven het regionale gemiddelde en was in afgelopen halfjaar opnieuw uitzonderlijk hoog, gemiddeld 249%. Dit betekent dat er in een kwartaal ruim twee keer zoveel woningen werden verkocht dan er aan het begin van het kwartaal te koop stonden.
- Naast Groningen lag ook het verkoopresultaat in Assen en Bedum met 128% duidelijk boven het regionale gemiddelde.
- Het verkoopresultaat lag in Haren (89%), Hoogezand-Sappemeer (84%), Noordenveld (84%) en Slochteren (57%) in de tweede helft van 2019 beduidend lager dan het regionale gemiddelde.
- Ook in het aardbevingsgebied liggen de verkoopresultaten beduidend hoger dan in de periode 2014-2018: Bedum van 59% naar 156%, Hoogezand-Sappemeer van 26% naar 84%, Slochteren van 25% naar 57%, Ten Boer van 40% naar 101% en Winsum van 35% naar 100%.

Prijsontwikkeling

In onderstaande tabel worden de mediane transactieprijzen in alle gemeenten weergegeven. Hierbij wordt opgemerkt dat de mediane transactieprijs in gemeenten met een beperkt aantal transacties aanzienlijk kan fluctueren. Waar in de tabel sprake is van een toename van mediane transactieprijzen, wil dat nog niet zeggen dat er ook sprake is van een reële prijsstijging. Wanneer er bij gelijkblijvende transactieprijzen meer vrijstaande (duurdere) woningen worden verkocht zal de mediane prijs automatisch stijgen.

Tabel 18: Mediane transactieprijzen bestaande bouw per gemeente

Transactieprijzen	2018				2019				Qgem 2014 t/m 2018	Qgem 2019 <> Qgem 14-18
	Q1 '18	Q2 '18	Q3 '18	Q4 '18	Q1 '19	Q2 '19	Q3 '19	*Q4 '19**		
Assen	€ 207.390,00	€ 220.240,00	€ 231.533,00	€ 224.774,00	€ 213.480,00	€ 239.734,00	€ 245.152,00	*€ 252.348,00*	€ 191.271	24%
Bedum (Het Hogeland)	€ 214.814,00	€ 204.220,00	€ 221.511,00	€ 209.371,00	€ 189.240,00	€ 216.209,00	€ 262.250,00	*€ 208.815,00*	€ 190.172	15%
Groningen	€ 212.549,00	€ 215.843,00	€ 225.027,00	€ 217.837,00	€ 228.254,00	€ 227.196,00	€ 229.334,00	*€ 243.820,00*	€ 183.416	27%
Haren (Groningen)	€ 316.137,00	€ 345.920,00	€ 355.711,00	€ 375.194,00	€ 333.162,00	€ 362.057,00	€ 418.638,00	*€ 401.006,00*	€ 292.334	30%
Hoogezand-Sappemeer (Midden Groningen)	€ 175.551,00	€ 164.688,00	€ 185.945,00	€ 177.959,00	€ 154.197,00	€ 183.840,00	€ 200.976,00	*€ 190.833,00*	€ 152.734	19%
Leek (Westerkwartier)	€ 234.262,00	€ 245.893,00	€ 248.781,00	€ 273.954,00	€ 218.000,00	€ 267.374,00	€ 267.516,00	*€ 289.154,00*	€ 209.296	24%
Noordenveld	€ 258.108,00	€ 256.732,00	€ 287.177,00	€ 286.600,00	€ 270.751,00	€ 277.475,00	€ 293.787,00	*€ 268.712,00*	€ 228.615	21%
Slochteren (Midden Groningen)	€ 257.952,00	€ 240.278,00	€ 270.153,00	€ 220.172,00	€ 291.961,00	€ 248.250,00	€ 277.300,00	*€ 256.106,00*	€ 219.730	22%
Ten Boer (Groningen)	€ 164.696,00	€ 222.545,00	€ 169.500,00	€ 206.579,00	€ 204.375,00	€ 231.323,00	€ 235.774,00	*€ 216.299,00*	€ 174.889	27%
Tynaarlo	€ 302.547,00	€ 295.933,00	€ 281.127,00	€ 282.736,00	€ 280.199,00	€ 283.747,00	€ 299.391,00	*€ 331.322,00*	€ 246.835	21%
Winsum (Het Hogeland)	€ 184.064,00	€ 233.603,00	€ 157.667,00	€ 195.280,00	€ 177.397,00	€ 196.115,00	€ 223.324,00	*€ 205.088,00*	€ 176.400	14%
Zuidhorn (Westerkwartier)	€ 236.010,00	€ 203.946,00	€ 205.093,00	€ 228.759,00	€ 198.243,00	€ 214.824,00	€ 224.945,00	*€ 265.630,00*	€ 186.449	21%
Totaal regio (gewogen gemiddelde)	***€ 226.482,72***	***€ 230.570,17***	***€ 237.661,01***	**€ 237.636,84**	**€ 232.603,86**	**€ 244.545,67**	***€ 253.783,58***	***€ 258.989,76***	**€ 198.130**	**25%**
- halfjaarcijfers	**€ 228.526**		**€ 237.649**		**€ 238.575**		**€ 256.387**			

- De transactieprijzen zijn na een korte stagnatie in de eerste helft van 2019 snel doorgestegen. De trend is bovendien stijgend: de mediane prijs lag in het vierde kwartaal ruim €5.000 hoger dan in het derde kwartaal. De mediane transactieprijs voor de regio[31] lag in de 2e helft van 2019 op gemiddeld € 256.387.
- De prijsstijging ten opzichte van het vorige halfjaar was relatief gezien het grootst (>15%) in Bedum (+16%), Haren (+18%), Hoogezand-Sappemeer (+16%) en Zuidhorn (+19%).
- Regionaal lagen de transactieprijzen het afgelopen halfjaar 25% boven het gemiddelde prijsniveau in de 5 voorafgaande jaren.
- In alle deelgebieden lag het prijsniveau ruim boven het gemiddelde van de periode 2014-2018. In Groningen en Ten Boer lagen de prijzen het afgelopen halfjaar 27% boven het prijsniveau van de afgelopen jaren en in Haren was dit 30%. In Het Hogeland blijft de prijsstijging in Bedum en Winsum beperkt tot respectievelijk 15% en 14%.
- Haren heeft traditioneel de hoogste mediane transactieprijs, zo ook in afgelopen halfjaar: gemiddeld € 409.800, 45% hoger dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- De mediane transactieprijs was het afgelopen halfjaar het laagst in Hoogezand-Sappemeer: gemiddeld € 195.900, 31% hoger dan het gemiddelde prijsniveau van de afgelopen jaren.
- Bij deze cijfers moet worden opgemerkt dat in het afgelopen halfjaar de duurdere woningtypen (vrijstaand, hoekwoningen) een relatief groter deel van de verkopen uitmaakten, waarmee het logisch is dat de mediane verkoopprijs sterk gestegen is.

[31] 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 transacties aanzienlijk kan fluctueren. Het betreft de doorlooptijd van woningen die zijn verkocht.

Tabel 19: Mediane doorlooptijden

Doorlooptijden mediaan	2018				2019				Qgem 2014 t/m 2018
	Q1 '18	Q2 '18	Q3 '18	Q4 '18	Q1 '19	Q2 '19	Q3 '19	*Q4 '19**	
Assen	39	36	39	34	43	28	27	*28*	90
Bedum	105	53	35	40	60	29	33	*42*	95
Groningen	25	25	26	24	25	23	22	*23*	40
Haren	56	59	61	48	58	55	59	*59*	99
Hoogezand-Sappemeer	102	84	82	59	85	60	51	*47*	147
Leek	61	39	30	38	61	56	37	*29*	110
Noordenveld	77	46	38	34	44	27	45	*40*	110
Slochteren	111	73	56	100	112	52	84	*43*	169
Ten Boer	54	122	86	73	82	31	43	*34*	160
Tynaarlo	61	28	36	35	38	31	41	*36*	102
Winsum	98	43	48	69	38	35	73	*50*	152
Zuidhorn	83	39	55	36	52	65	32	*35*	107
Totaal regio (gewogen gemiddelde)	**49**	**39**	**39**	**36**	**41**	**33**	**34**	***32***	**78**
- halfjaarcijfers	**44**		**37**		**37**		**33**		
Totaal ongewogen gemiddelde	**73**	**54**	**49**	**49**	**58**	**41**	**46**	***39***	**115**

Sinds het begin van de crisisjaren liep de mediane doorlooptijd op van gemiddeld 90 dagen in 2009 naar 150 dagen in 2013. In 2014 daalde de doorlooptijd in de regio door een aantrekkende markt voor het eerst sinds jaren naar gemiddeld 130 dagen. Sindsdien zijn de doorlooptijden steeds korter geworden. In de periode 2014 t/m 2018 lag de gemiddelde doorlooptijd in de regio op 78 dagen. Tussenwoningen hebben doorgaans de kortste en vrijstaande woningen de langste doorlooptijd.

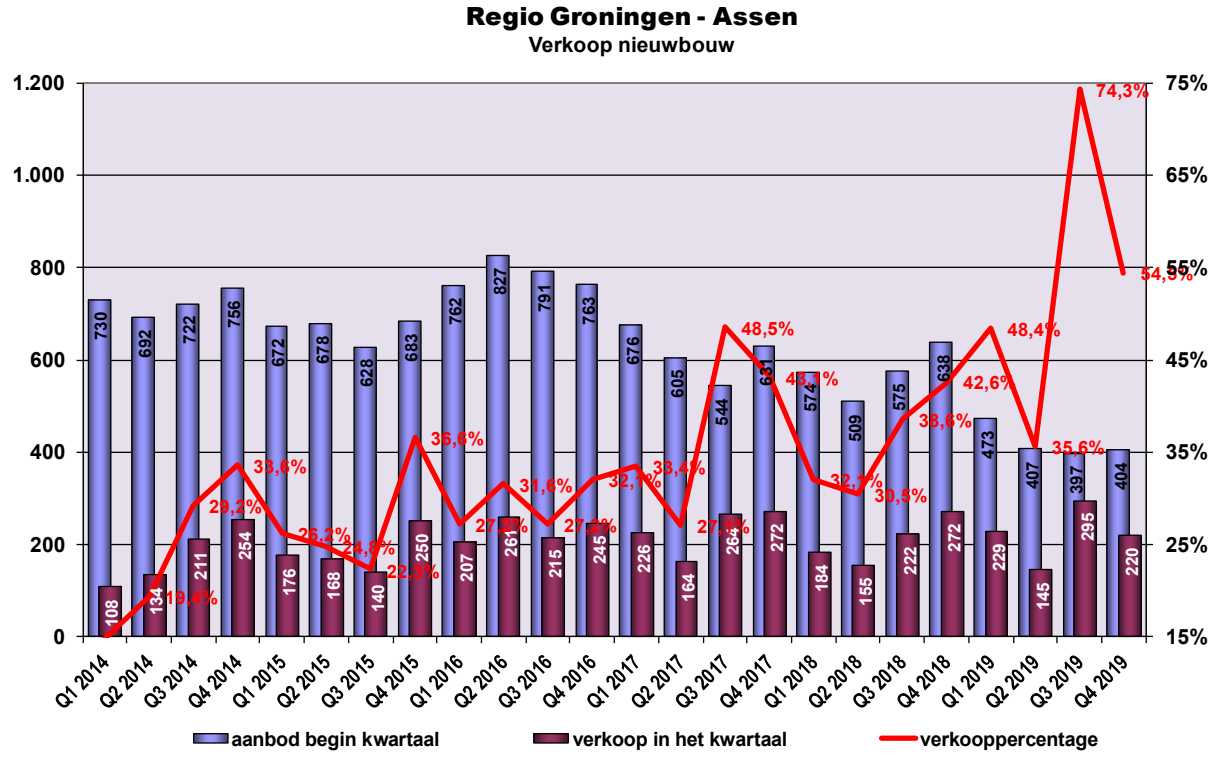
- De doorlooptijd in de regio nam het afgelopen halfjaar af tot gemiddeld 33 dagen. Alleen in Haren (+4%), Noordenveld (+20%), Tynaarlo (+12%) en Winsum (+68%) liep de gemiddelde doorlooptijd op. Dit kan een teken zijn dat, vanwege de krapte, ook langer te koop staande woningen nu verkocht worden.
- De regionale doorlooptijd wordt in sterke mate bepaald door de stad Groningen. De al geruime tijd overspannen situatie in de stad, met extreem korte doorlooptijden, bepaalt in belangrijke mate ook de daling van de regionale doorlooptijd. Binnen de regio zijn er aanzienlijke verschillen.
- De regionale doorlooptijd was het afgelopen halfjaar 45 dagen (58%) korter dan gemiddeld in de 5 voorafgaande jaren. In alle regiogemeenten lag de doorlooptijd het afgelopen halfjaar in meer of mindere mate ruim onder het gemiddelde van de voorgaande 5 jaar.
- Woningen in de gemeente Groningen werden ook het afgelopen halfjaar verreweg het snelst verkocht, namelijk na gemiddeld slechts 23 dagen, weer één dag korter dan in het afgelopen halfjaar en 43% korter dan gemiddeld in de afgelopen jaren. De uitzonderlijk korte doorlooptijden in de stad bevestigen de aanhoudend overspannen situatie.
- Naast Groningen lag ook de doorlooptijd in Assen het afgelopen halfjaar onder het regionale gemiddelde van 33 dagen. In Haren, Hoogezand-Sappemeer en Slochteren lagen de doorlooptijden het afgelopen halfjaar duidelijk boven het regionaal gemiddelde.
- In Hoogezand-Sappemeer (61 dagen) en Slochteren (73) hadden woningen ook het afgelopen halfjaar de langste doorlooptijd.
- De meerjarige gemiddelde doorlooptijden in met name het aardbevingsgebied (Hoogezand-Sappemeer, Slochteren, Ten Boer en Winsum) zijn duidelijk langer dan regionaal gemiddeld. Risicogemeente Bedum is ook wat doorlooptijd betreft een positieve uitzondering.

3.2.2. Verkoop nieuwbouw

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

Bij de tabellen met de cijfers per gemeente in dit onderdeel horen de volgende kanttekeningen:

- De regiogemeenten Hoogezand-Sappemeer en Slochteren vallen door de gemeentelijke herindeling per 1/1/2018 onder de fusiegemeente **Midden-Groningen**, samen met de niet-regio gemeente Menterwolde.
- Het gemiddelde 2014 t/m 2018 van **Groningen** is inclusief de voormalige regiogemeenten Haren en Ten Boer.
- Het gemiddelde 2014 t/m 2018 van **Het Hogeland** is het gemiddelde van fusiegemeenten Bedum en Winsum tezamen. De cijfers van deze gemeente zijn per 1/1/2019 inclusief de niet-regiogemeenten Eemsmond en De Marne.
- Het gemiddelde 2014 t/m 2018 van **Westerkwartier** is het gemiddelde van fusiegemeenten Leek en Zuidhorn tezamen. De cijfers van deze gemeente zijn per 1/1/2019 inclusief de niet-regiogemeenten Grootegast en Marum.
- De cijfers van Bedum, Haren, Hoogezand-Sappemeer, Leek, Slochteren, Ten Boer, Winsum en Bedum worden niet meer in de tabel vermeld, maar zijn wel meegenomen in de regiototalen.



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.

- Het aanbod nieuwbouw koopwoningen in de regio nam het afgelopen halfjaar met ruim 150 woningen (28%) af, na een vrij stabiele periode tot 2018. In 2018 stonden gemiddeld zo'n 550 woningen te koop, in het afgelopen halfjaar 400. Ten opzichte van de periode 2014 t/m 2018 was er het afgelopen halfjaar gemiddeld 39% minder aanbod.
- In de crisisjaren kon de woonconsument in de regio nog kiezen uit een nieuwbouw-aanbod van circa 1.300 nieuwe woningen. Het aanbod aan nieuwbouwwoningen was in het afgelopen halfjaar beduidend minder (74%). Dat blijft met het oog op de huidige gespannen marktsituatie zorgelijk. Mogelijk spelen de verminderde capaciteit bij bouwbedrijven en de oplopende bouwkosten een

rol. Het is aannemelijk dat nieuwe projecten daardoor moeizamer tot ontwikkeling en uitvoering komen.

- Het aantal verkochte woningen steeg van ruim 370 in de 1e helft van 2019 naar ruim 510 in de 2e helft (+38%). Hierbij moet worden aangetekend dat er in de 1e helft van 2019 relatief weinig woningen werden verkocht. Ten opzichte van 2018 is er echter alsnog een stijging in het verkochte aantal.
- In vergelijking met de periode 2014 t/m 2018 werden in 2019 25% meer woningen verkocht.
- Het verkoopresultaat steeg het afgelopen halfjaar sterk naar gemiddeld 64,4%. Dit was in de 1e helft van 2019 nog 42%. Dit was te danken met name te danken aan de hoge verkoopcijfers, het aanbod nam relatief beperkt af. Het verkoopresultaat was duidelijk beter dan in de afgelopen 5 jaren (2014 t/m 2018), toen gemiddeld 31% van het aanbod nieuwe woningen werd verkocht.
- Het verkoopresultaat was het afgelopen halfjaar opnieuw aanmerkelijk lager dan bij de bestaande bouw. Voor bestaande bouw lag het verkoopresultaat het afgelopen halfjaar regionaal boven de 130%. In voorgaande rapportages is ook geconstateerd dat de druk op de woningmarkt zich vooral manifesteert in de bestaande bouw en beduidend minder bij nieuwbouw. Dit kan te maken hebben met signalen dat veel particuliere beleggers actief bestaande woningen proberen te verwerven om als huurwoning te exploiteren. Het kan ook een signaal zijn dat het nieuwbouwaanbod qua kwaliteit of prijs niet goed aansluit op de vraag van de markt.

Tabel 20: Verkoop nieuwbouw per gemeente

	Nieuwbouwplannen in verkoop					Beschikbaar aanbod per 1-1-2020 (nog te koop)				
	Totaal aantal woningen	Aantal verkocht in het 4e kwartaal 2019	Aantal in optie a/h eind v/h kwartaal	Totaal aantal tot nu toe verkocht	Percentage verkocht per 1-1-2020	Totaal nog te koop	appartementen	rijen	2^1-kap	vrijstaand
Assen	77	12	14	48	62%	**29**	1	16	12	0
Groningen	439	120	73	321	73%	**118**	62	33	11	12
Het Hogeland	67	3	13	8	12%	**59**	15	0	36	8
Midden Groningen	41	3	19	6	15%	**35**	21	0	14	0
Noordenveld	49	18	10	35	71%	**14**	0	2	11	1
Tynaarlo	46	14	12	23	50%	**23**	0	0	5	18
Westerkwartier	211	50	22	145	69%	**66**	15	15	21	15
Totaal RGA	**930**	**220**	**163**	**586**	**63%**	**344**	**114**	**66**	**110**	**54**
In %-en						**100%**	33%	19%	32%	16%

In bovenstaande tabel zijn de meest actuele gegevens over de verkoop van nieuwbouw per gemeente weergegeven. Daarbij wordt ook een specificatie van het beschikbare aanbod gegeven.

- De nieuwbouwplannen die eind 2019 in verkoop waren omvatten een volume van 930 woningen. Van dit volume zijn inmiddels 586 woningen verkocht (63%).
- Het beschikbare aanbod per 1 januari 2020 had een volume van 344 woningen, waarvan op 163 (47%) een optie is genomen. Ter vergelijking: in de periode 2014 t/m 2018 was gemiddeld 27% onder optie.

Tabel 21: Nieuwbouwaanbod naar woningtype (aan het eind van het kwartaal)

	2018				2019				2e helft 2019 tov 1e helft 2019		Qgem 2019 tov Qgem 2014 tm 2018	
	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019				
appartementen	53	98	96	108	112	76	97	114	12	12%	-10	-9%
rijen	156	214	166	146	88	108	103	66	-14	-14%	-144	-63%
2^1-kap	220	195	226	136	136	119	147	110	1	1%	-82	-39%
vrijstaand	80	68	150	83	71	94	57	54	-27	-33%	-50	-47%
Totaal RGA	**509**	**575**	**638**	**473**	**407**	**397**	**404**	**344**	**-28**	**-7%**	**-286**	**-43%**
gemiddeld per halfjaar	**542**		**556**		**402**		**374**					

- In de 2e helft van 2019 nam vooral het aanbod vrijstaande huizen sterk af (-33%). Het aanbod rijwoningen daalde met 14%.
- Het aanbod appartementen steeg met 12% en dat van 2^1-kapwoningen bleef nagenoeg gelijk.
- Ten opzichte van de afgelopen jaren is met name het aanbod grondgebonden woningen sterk afgenomen.

Tabel 22: Aanbod nieuwbouw koopwoningen per gemeente (eind van het kwartaal)

Aanbod	2018				2019				2e helft 2019 tov 1e helft 2019		Qgem 2019 tov Qgem 2014 tm 2018		aandeel 2019	gemiddeld aandeel 2014 t/m 2018
	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019						
Assen	35	80	94	37	33	21	41	29	8	30%	-118	-79%	8%	23%
Groningen	130	186	196	235	174	161	169	118	-24	-14%	-92	-37%	40%	38%
Het Hogeland					33	52	38	59	6	14%	-2	-3%	12%	7%
Midden Groningen	109	95	85	14	22	5	7	35	8	56%	-61	-78%	4%	12%
Noordenveld	2	1	0	0	0	1	32	14	23		-2	-14%	3%	2%
Tynaarlo	26	26	20	11	17	13	31	23	12	80%	-24	-53%	5%	7%
Westerkwartier					128	144	86	66	-60	-44%	26	33%	27%	12%
Totaal RGA per kwartaal	**509**	**575**	**638**	**473**	**407**	**397**	**404**	**344**	**-28**	**-7%**	**-272**	**-41%**	**100%**	**100%**
gemiddeld per halfjaar	**542**		**556**		**402**		**374**							

- Het beschikbare aanbod nieuwe woningen in de regio nam ten opzichte van de 1e helft 2019 per saldo met 28 woningen (-7%) af.
- In 2 regiogemeenten nam het aanbod nieuwbouwwoningen ten opzichte van de 1e helft 2019 duidelijk af: Groningen (-14%) en Westerkwartier (-44%). In de gemeenten Assen (+30%), Midden-Groningen (+56%), Noordenveld en Tynaarlo (+80%) was sprake van een relatief grote toename van aanbod nieuwbouwwoningen.
- Het afgelopen halfjaar werden in de regio 272 (41%) minder nieuwbouwwoningen aangeboden dan gemiddeld in de voorgaande 5 jaar. In vier gemeenten was die afname relatief sterk: Assen (-79%), Groningen (-37%), Midden-Groningen (-78%) en Tynaarlo (-53%). Alleen in Westerkwartier (+33%) was sprake van een aanzienlijk ruimer aanbod dan gebruikelijk in de afgelopen jaren. Dat blijkt ook uit het aandeel dat deze gemeente het afgelopen halfjaar had in het regionale aanbod nieuwbouwwoningen.
- Tweederde van het regionale nieuwbouwaanbod in het afgelopen jaar lag in twee gemeenten: Groningen 40% en Westerkwartier 27%. Het aandeel van Assen en Midden-Groningen in het regionale aanbod was beduidend lager dan gemiddeld in de afgelopen jaren.

Tabel 23: Verkoop nieuwbouw

Verkoop	2018				2019				2e helft 2019 tov 1e helft 2019		Qgem 2019 tov Qgem 2014 tm 2018		aandeel 2019	gemiddeld aandeel 2014 t/m 2018
	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019						
Assen	47	28	30	45	38	27	29	12	-24	-37%	-16	-45%	12%	18%
Groningen	90	44	163	165	130	69	148	120	69	35%	14	12%	53%	58%
Het Hogeland					11	9	3	3	-14	-70%	-6	-66%	3%	4%
Midden Groningen	12	10	10	10	3	19	4	3	-15	-68%	-7	-67%	3%	3%
Noordenveld	4	1	1	0	0	0	17	18	35		15	661%	4%	1%
Tynaarlo	6	8	5	6	26	4	6	14	-10	-33%	2	32%	6%	4%
Westerkwartier					21	17	88	50	100	263%	44	178%	20%	12%
Totaal RGA	**184**	**155**	**222**	**272**	**229**	**145**	**295**	**220**	**141**	**38%**	**51**	**25%**	**100%**	**100%**
	339		**494**		**374**		**515**							

- In het afgelopen halfjaar werden 515 nieuwe woningen verkocht in de regio, 141 (38%) meer dan in de 1e helft van 2019 en per kwartaal 51 (25%) meer dan gemiddeld in de voorgaande 5 jaar.
- De meeste nieuwbouwwoningen werden het afgelopen jaar verkocht in Groningen (467 woningen, 53% aandeel in de verkoop) en Westerkwartier (176, 20% aandeel). Hiermee zijn Assen en Westerkwartier van plaats gewisseld in de ranglijst met meest verkochte woningen.

Tabel 24: Verkoopresultaat

Verkoopresultaat	2018				2019				Qgem 2019	Qgem 2014 t/m 2018
	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019		
Assen	56,6%	80,0%	37,5%	47,9%	102,7%	81,8%	138,1%	29,3%	88,0%	29,1%
Groningen	46,9%	33,8%	87,6%	84,2%	55,3%	39,7%	91,9%	71,0%	64,5%	53,3%
Het Hogeland					28,9%	27,3%	5,8%	7,9%	28,1%	20,3%
Midden Groningen	10,9%	9,2%	10,5%	11,8%	21,4%	86,4%	80,0%	42,9%	57,7%	10,6%
Noordenveld										16,6%
Tynaarlo	66,7%	30,8%	19,2%	30,0%	236,4%	23,5%	46,2%	45,2%	87,8%	20,1%
Westerkwartier					20,8%	13,3%	61,1%	58,1%	17,0%	48,1%
Totaal RGA	**32,1%**	**30,5%**	**38,6%**	**42,6%**	**48,4%**	**35,6%**	**74,3%**	**54,5%**	**53,2%**	**31,0%**
	31,3%		**40,6%**		**42,0%**		**64,4%**			

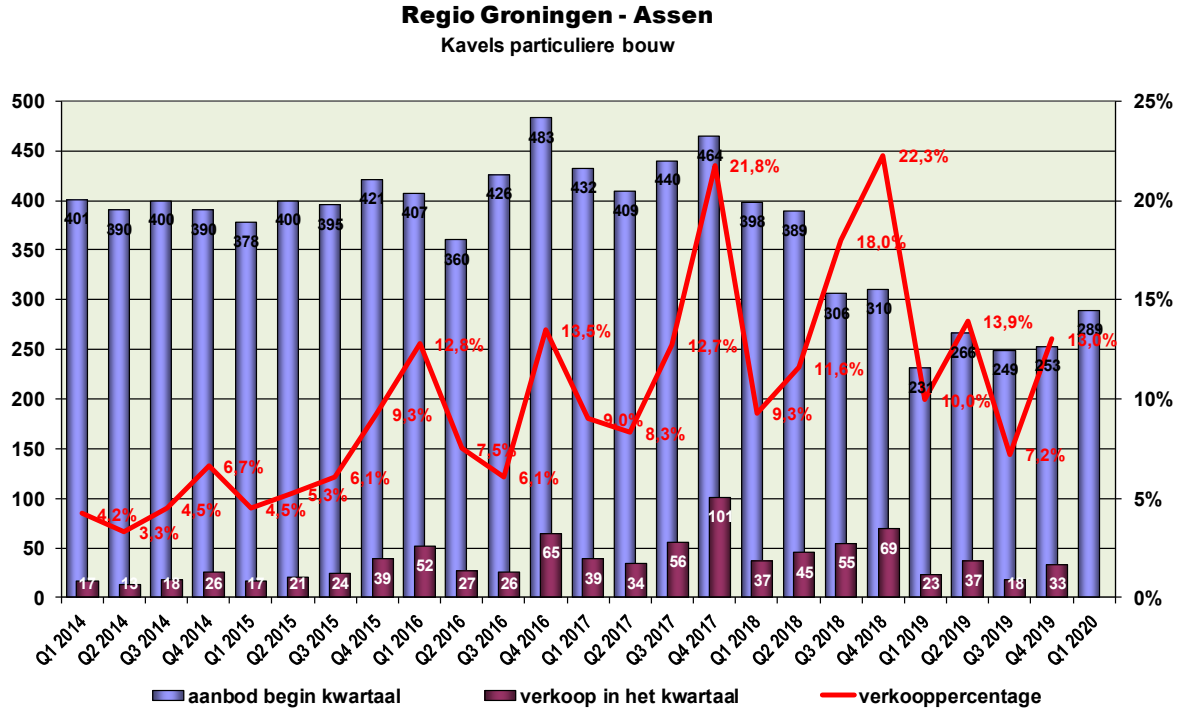
- Het verkoopresultaat nam in het afgelopen halfjaar regionaal gezien toe van gemiddeld 42,0% in de 1e helft van 2019 naar 64,4% in de 2e helft. Het verkoopresultaat was hiermee ruim 2x hoger dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar (31,0%).
- In Assen, Groningen en Tynaarlo werden het afgelopen jaar bovengemiddeld goede verkoopresultaten waargenomen.
- In de gemeente Groningen lag het verkoopresultaat van nieuwbouw het afgelopen halfjaar zeer hoog op gemiddeld ruim 81%. Voor bestaande bouw was het verkoopresultaat het afgelopen halfjaar echter nog veel hoger: 249%! De spanning op de koopmarkt in de stad Groningen komt daarmee nog steeds vooral in de bestaande voorraad koopwoningen tot uiting.
- In de periode 2014 t/m 2018 haalden de gemeenten Groningen en Westerkwartier (Leek en Zuidhorn) bovengemiddeld goede verkoopresultaten. In Midden-Groningen (Hoogezand-Sappemeer en Slochteren), Het Hogeland (Bedum en Winsum), Noordenveld en Tynaarlo lag het gemiddeld verkoopresultaat in deze periode duidelijk onder het regionaal gemiddelde.

3.2.3. Kavelverkoop

In onderstaande grafiek worden de ontwikkeling van aanbod, verkoop en verkoopresultaat van particuliere bouwkavels in de regio als geheel inzichtelijk gemaakt.

Bij de tabellen met de cijfers per gemeente in dit onderdeel horen de volgende kanttekeningen:

- De regiogemeenten Hoogezand-Sappemeer en Slochteren vallen door de gemeentelijke herindeling per 1/1/2018 onder de fusiegemeente **Midden-Groningen**, samen met de niet-regio gemeente Menterwolde.
- Het gemiddelde 2014 t/m 2018 van **Groningen** is inclusief de voormalige regiogemeenten Haren en Ten Boer.
- Het gemiddelde 2014 t/m 2018 van **Het Hogeland** is het gemiddelde van fusiegemeenten Bedum en Winsum tezamen. De cijfers van deze gemeente zijn per 1/1/2019 inclusief de niet-regiogemeenten Eemsmond en De Marne.
- Het gemiddelde 2014 t/m 2018 van **Westerkwartier** is het gemiddelde van fusiegemeenten Leek en Zuidhorn tezamen. De cijfers van deze gemeente zijn per 1/1/2019 inclusief de niet-regiogemeenten Grootegast en Marum.
- De cijfers van Bedum, Haren, Hoogezand-Sappemeer, Leek, Slochteren, Ten Boer, Winsum en Bedum worden niet meer in de tabel vermeld, maar zijn wel meegenomen in de regiototalen.



Het regionale aanbod lag sinds eind 2012 tot medio 2018 rond de 400 bouwkavels en ligt met de gestegen verkopen vanaf 2016 steeds rond de 250-300 kavels.

Tabel 25: Kavelaanbod per gemeente

Aanbod (ultimo periode)	2016		2017		2018		2019		Beschikbaar aanbod per 01/01/2020 (nog te koop)				
	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	*aandeel in het regionaal aanbod*	Totaal nog te koop	rijen	2^1-kap	vrijstaand
Assen	52	51	36	22	19	17	28	25	9%	**25**	0	4	21
Groningen	102	84	73	89	57	39	76	132	47%	**132**	0	0	132
Het Hogeland							0	10	0%	**0**	0	0	0
Midden Groningen					63	19	22	21	8%	**21**	0	0	21
Noordenveld	34	32	24	23	17	12	11	7	3%	**7**	0	0	7
Tynaarlo	58	61	65	51	60	45	47	49	18%	**49**	0	2	47
Westerkwartier							65	45	16%	**45**	0	0	45
Totaal RGA	**426**	**432**	**440**	**398**	**306**	**231**	**249**	**289**	**100%**	**279**	**0**	**6**	**273**
										100%	0%	2%	98%

- Het regionale aanbod particuliere bouwkavels nam per saldo met een kwart toe van 231 eind 2018 naar 289 eind 2019. Dit zijn er echter nog steeds ruim 100 minder dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- Het aanbod nam het afgelopen halfjaar per saldo toe met 40 kavels, met name door nieuwe uitgifte in Groningen. Met name in Westerkwartier is het aanbod gedaald, met ruim 30%, naar 45 eind 2019.
- Particuliere bouwkavels zijn vrijwel exclusief (98%) bestemd voor vrijstaande woningen.

Tabel 26: Verkochte kavels

Verkochte kavels	2016		2017		2018		2019		2019	Halfjaars gemiddelde 2014 t/m 2018
	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	*aandeel in regionale verkoop*	
Assen	10	8	14	22	4	5	4	3	*6%*	9
Groningen	25	18	11	45	32	19	14	15	*26%*	22
Het Hogeland							14	1	*14%*	3
Midden Groningen					7	14	0	1	*1%*	5
Noordenveld	9	6	8	9	6	5	1	4	*5%*	7
Tynaarlo	27	19	21	30	14	25	11	7	*16%*	19
Westerkwartier							16	20	*32%*	13
Totaal RGA	**79**	**91**	**73**	**157**	**82**	**124**	**60**	**51**	***100%***	**78**
- jaarcijfers	**170**		**230**		**206**		**111**			

- In de 1e helft van 2019 werden 60 kavels verkocht en in de 2e helft 51 kavels. Hiermee komt het jaartotaal van 111 ongeveer de helft lager uit dan in 2018 (206 verkopen) en 2017 (230) en 29% minder dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- Meer dan de helft van deze kavels werden het afgelopen halfjaar verkocht in de gemeenten Groningen (29 / 26% van het totaal) en Westerkwartier (36 / 32%). Westerkwartier lijkt hiermee de achterblijvende verkoop van Tynaarlo over te nemen.

Tabel 27: Verkoopresultaat kavelverkoop

Verkoopresultaat (kwartaalgemiddelden)	2016		2017		2018		2019		Qgem 2014 t/m 2018
	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	
Assen	24,6%	7,3%	14,9%	31,5%	9,1%	12,8%	6,3%	5,5%	16,2%
Groningen	12,9%	9,1%	6,7%	19,2%	19,7%	18,1%	13,2%	10,3%	10,8%
Het Hogeland							27,7%	9,1%	5,1%
Midden Groningen					7,1%	12,9%	0,0%	2,3%	3,5%
Noordenveld	11,0%	9,1%	13,1%	19,9%	14,0%	15,4%	4,2%	18,2%	11,4%
Tynaarlo	18,4%	14,5%	18,7%	25,7%	10,7%	22,3%	14,4%	6,5%	13,7%
Westerkwartier							12,4%	16,3%	17,0%
Totaal RGA	**10,1%**	**9,8%**	**8,7%**	**17,2%**	**10,4%**	**20,1%**	**11,9%**	**10,1%**	**9,8%**

- Het verkoopresultaat nam het afgelopen halfjaar verder af van 20,1% in de 2e helft 2018 naar gemiddeld 10,1% in het afgelopen halfjaar. Dit is met name een gevolg van de afgenomen verkoop.
- In de gemeenten Noordenveld en Westerkwartier was het verkoopresultaat het afgelopen halfjaar aanzienlijk beter dan regionaal gemiddeld. Deze gemeente boekten het afgelopen halfjaar met ruim 18% resp. 16% verkoop het beste verkoopresultaat.
- Assen en Tynaarlo boekten het afgelopen halfjaar aanzienlijk slechtere resultaten dan gemiddeld over de afgelopen jaren, terwijl de andere gemeenten vergelijkbare resultaten hadden.
- Het verkoopresultaat van kavels was met 11% ook in het afgelopen jaar beduidend lager dan dat van bestaande woningen (133%) en projectmatige nieuwbouw (64%).

Tabel 28: Kavels in optie

Opties (einde periode)	2016		2017		2018		2019		2019
	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	*aandeel in regionale opties*
Assen	34	39	29	18	17	16	26	25	*12%*
Groningen	38	26	24	42	29	18	37	106	*50%*
Het Hogeland							0	1	*0%*
Midden Groningen					23	16	22	12	*6%*
Noordenveld	26	22	18	19	13	9	9	3	*1%*
Tynaarlo	49	44	46	48	57	28	45	34	*16%*
Westerkwartier							58	33	*15%*
Totaal RGA	**188**	**176**	**186**	**221**	**209**	**179**	**197**	**214**	***100%***

- Het aantal in optie genomen kavels steeg van 179 eind 2018 naar 214 eind 2019. Het percentage kavels onder optie daalde het afgelopen jaar van 77% naar 74%.
- Vrijwel overal was driekwart van de kavels in optie (tot zelfs 100% in Assen), met uitzondering van Midden-Groningen, Noordenveld en Tynaarlo.

3.3. 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 aangeleverd[32]. Voor de ontwikkeling van de vraagzijde wordt als indicator het aantal nieuwe inschrijvingen per kwartaal gehanteerd. De ontwikkeling van de aanbodzijde wordt in beeld gebracht op basis van mutatiegegevens (nieuwe verhuringen).

Bij de tabellen met cijfers per gemeente in dit onderdeel horen de volgende kanttekeningen:

- De regiogemeenten Hoogezand-Sappemeer en Slochteren vallen door de gemeentelijke herindeling per 1/1/2018 onder de fusiegemeente **Midden-Groningen**, samen met de niet-regio gemeente Menterwolde.
- Het gemiddelde 2014 t/m 2018 van **Groningen** is inclusief de voormalige regiogemeenten Haren en Ten Boer.
- Het gemiddelde 2014 t/m 2018 van **Het Hogeland** is het gemiddelde van fusiegemeenten Bedum en Winsum tezamen. De cijfers van deze gemeente zijn per 1/1/2019 inclusief de niet-regiogemeenten Eemsmond en De Marne.
- Het gemiddelde 2014 t/m 2018 van **Westerkwartier** is het gemiddelde van fusiegemeenten Leek en Zuidhorn tezamen. De cijfers van deze gemeente zijn per 1/1/2019 inclusief de niet-regiogemeenten Grootegast en Marum.
- De cijfers van Bedum, Haren, Hoogezand-Sappemeer, Leek, Slochteren, Ten Boer, Winsum en Bedum worden niet meer in de tabel vermeld, maar zijn wel meegenomen in de regiototalen.

3.3.1. De regionale voorraad sociale huur

De woningcorporaties die gegevens voor deze monitor hebben geleverd beheerden eind 2019 gezamenlijk 63.395 sociale huurwoningen[33] binnen de regio. Verreweg het grootste deel (62%) van die voorraad staat in de gemeente Groningen.

Tabel 29: Voorraad sociale huurwoningen

gemeente	aantal woningen per				2019				
	1-1-2015	1-1-2016	1-1-2017	1-1-2018	1-1-2019	groei / krimp 2019 abs	groei / krimp 2019 in %-en	31-12-2019	aandeel in de regionale voorraad
Assen	7.798	7.879	7.953	7.713	7.612	253	3,3%	7.865	12%
Groningen	34.524	34.892	34.928	35.194	38.548	682	1,8%	39.230	62%
Het Hogeland					2.209	0	0,0%	2.209	3%
Midden-Groningen				6.130	6.201	36	0,6%	6.237	10%
Noordenveld	2.685	2.686	2.688	2.648	2.670	32	1,2%	2.702	4%
Tynaarlo	2.026	2.067	2.076	2.045	2.099	14	0,7%	2.113	3%
Westerkwartier					3.056	-17	-0,6%	3.039	5%
Totaal RGA	**60.098**	**60.671**	**60.641**	**60.571**	**62.395**	1.000	1,6%	**63.395**	**100%**

De regionale voorraad sociale huurwoningen nam in 2019 per saldo met 1000 woningen (1,6%) toe. De mutaties in de voorraad zijn de resultante van nieuwbouw, verkoop en sloop van huurwoningen, maar ook van transformatie van bestaande panden naar woonruimte. De voorraadgegevens betreffen woonruimte onder de huurtoeslaggrens (DAEB woningen).

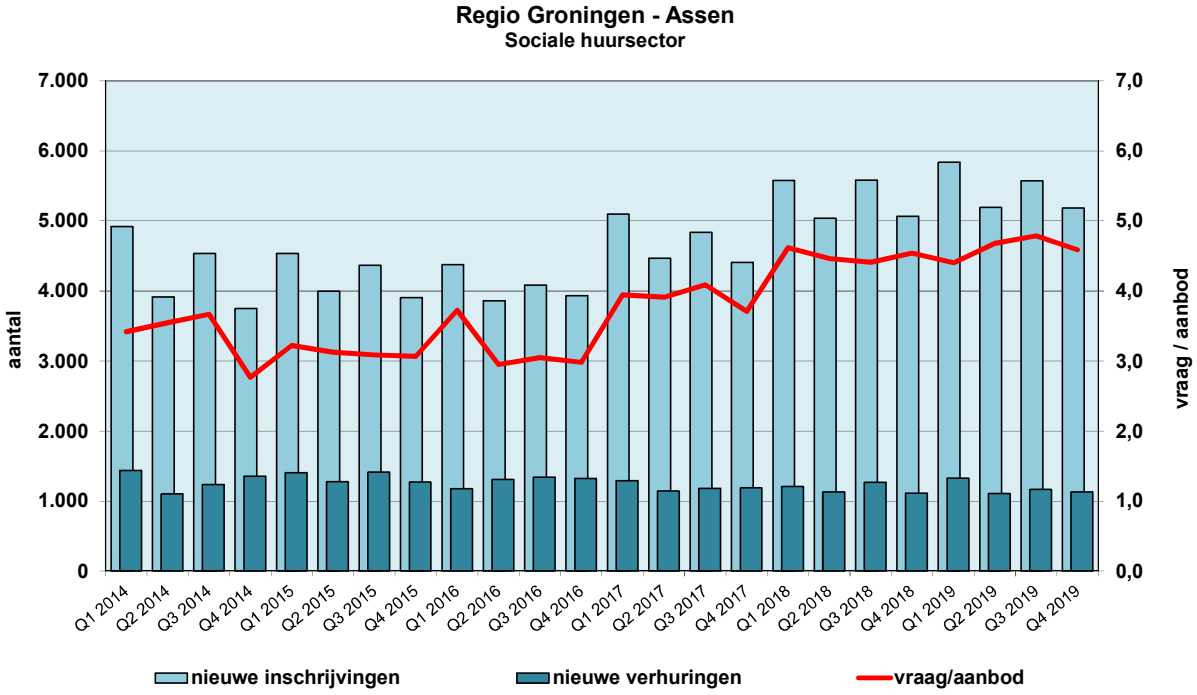
In vijf van de zeven regiogemeenten nam de voorraad sociale huurwoningen in 2019 per saldo toe. Alleen in Westerkwartier nam deze af (-0,6%). De groei in de gemeenten Assen (+3,3%) en Groningen (+1,8%) was relatief groot.

[32] Het betreft de corporaties Wold & Waard, Stichting Eelder Woningbouw, Wierden en Borgen, Woonborg, Actium, Lefier, Patrimonium, De Huismeesters, Nijestee en Groninger Huis (voorheen Steelande) met een woningbestand van bijna 60.800 woningen in de regio Gr-As. De Stichting Woningbouw Slochteren is per 1/1/2016 gefuseerd met Lefier. Het bezit van Steelande werd per 1/1/2017 gesplitst en verdeeld over woningcorporaties Wierden en Borgen en Groninger huis.

[33] Het werkelijk aantal sociale huurwoningen in de regio is groter, omdat niet alle woningcorporaties met bezit in de regio gegevens leveren voor de regionale monitor.

3.3.2. 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 in de regio. Hoe hoger het getal, hoe groter de druk op de sociale huursector.



In de afgelopen 5 jaar (2014 t/m 2018) was in de regio sprake van wisselende druk op de sociale huursector in de regio. In grote lijnen was er tot eind 2016 sprake van een licht afnemende druk. Sindsdien is de druk hoger door een lager aantal mutaties en een hoger aantal nieuwe inschrijvingen.

3.3.3. De vraag

Onderstaande tabel toont het aantal nieuwe inschrijvingen naar huidige woongemeente. Met betrekking tot de vraagzijde worden twee kanttekeningen geplaatst: ten eerste wordt uit de nieuwe inschrijvingen 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. Ten tweede schrijven sommige mensen zich in bij meerdere corporaties en kan er dus sprake zijn van dubbeltelling. Dit laatste is echter een vrij constante factor, het gaat uiteindelijk vooral om de ontwikkeling.

Tabel 30: Nieuw ingeschreven woningzoekenden per gemeente

Nieuwe inschrijvingen (*de vraag*)	2018				2019				Qgem 2e helft 2019 t.o.v. Qgem 1e helft 2019		Qgem 2019 t.o.v. Qgem 2014-2018		Qgem 2014 t/m 2018
	2018 1e kwartaal	2018 2e kwartaal	2018 3e kwartaal	2018 4e kwartaal	2019 1e kwartaal	2019 2e kwartaal	2019 3e kwartaal	2019 4e kwartaal					
Assen	587	496	540	447	539	509	624	515	46	9%	153	39%	394
Groningen*	3.883	3.587	3.991	3.512	4.136	3.678	3.657	3.328	-415	-11%	387	12%	3.313
Het Hogeland					292	227	225	206	-44	-17%	132	126%	105
Midden-Groningen	343	326	312	285	336	319	348	300	-4	-1%	1	0%	325
Noordenveld	163	140	158	144	179	139	158	143	-9	-5%	44	40%	110
Tynaarlo	248	165	152	192	178	141	129	155	-18	-11%	10	7%	141
Westerkwartier					178	181	434	538	307	171%	207	166%	125
Totaal RGA	**5.577**	**5.039**	**5.584**	**5.067**	**5.838**	**5.194**	**5.575**	**5.185**	**-136**	**-2%**	**935**	**21%**	**4.513**
- halfjaarcijfers	**10.616**		**10.651**		**11.032**		**10.760**						**9.026**
index Qgem 2014 t/m 2018 = 100%	**124%**	**112%**	**115%**	**105%**	**129%**	**115%**	**115%**	**107%**					

Noot

- Groningen* via Woningnet: Lefier, Patrimonium, Huismeesters, Nijestee en Groninger Huis

In de voorgaande 5 jaar schreven zich in de regio gemiddeld ruim 4.500 huishoudens per kwartaal in voor een huurwoning. Tot 2017 was er sprake van een licht dalende tendens bij het aantal nieuw inschrijvingen. Sindsdien is er sprake van een duidelijk hoger aantal nieuwe inschrijvingen. De tendens lijkt niet meer te stijgen.

- In de 2e helft van 2019 registreerden de woningcorporaties in de regio per kwartaal gemiddeld 5.380 nieuwe inschrijvingen voor een sociale huurwoning, 2% minder dan in de 1e helft van het jaar, maar nog steeds 21% meer dan in de afgelopen jaren.
- Ten opzichte van het 5-jarig gemiddelde was het aantal nieuwe inschrijvingen vooral in Assen (+39%), Het Hogeland (+126%), Noordenveld (+40%) en Westerkwartier (+166%) hoog.

3.3.4. Het aanbod

Het aanbod aan sociale huurwoningen in de regio wordt gemeten aan de hand van het aantal nieuwe verhuringen ofwel mutaties. Onderstaande tabel toont het aantal nieuwe verhuringen per gemeente.

Tabel 31: Mutaties sociale huur per gemeente

Nieuwe verhuringen (*mutaties / het 'aanbod'*)	2018				2019				Qgem 2e helft 2019 t.o.v. Qgem 1e helft 2019		Qgem 2019 t.o.v. Qgem 2014-2018		Qgem 2014 t/m 2018
	2018 1e kwartaal	2018 2e kwartaal	2018 3e kwartaal	2018 4e kwartaal	2019 1e kwartaal	2019 2e kwartaal	2019 3e kwartaal	2019 4e kwartaal					
Assen	186	128	134	141	167	175	268	228	77	45%	34	19%	175
Groningen*	657	647	759	651	812	652	636	611	-109	-15%	-74	-10%	752
Het Hogeland					47	46	27	30	-18	-39%	-15	-29%	52
Midden-Groningen	153	125	136	126	182	127	107	118	-42	-27%	-4	-3%	137
Noordenveld	36	40	42	32	24	31	54	58	29	104%	-4	-9%	46
Tynaarlo	46	63	67	43	48	35	30	34	-10	-23%	-11	-23%	48
Westerkwartier					46	44	43	51	2	4%	-3	-6%	49
Totaal RGA	**1.208**	**1.129**	**1.266**	**1.116**	**1.326**	**1.110**	**1.165**	**1.130**	**-71**	**-6%**	**-76**	**-6%**	**1.259**
- halfjaarcijfers	**2.337**		**2.382**		**2.436**		**2.295**						
index Qgem 2014 t/m 2018 = 100%	**96%**	**90%**	**101%**	**89%**	**105%**	**88%**	**93%**	**90%**					

Het aantal mutaties in de sociale huur bewoog zich regionaal al meerdere jaren rond de 1.300 per kwartaal. Hierin was geen duidelijke trend waarneembaar. Sinds 2017 is er regionaal wel sprake van een duidelijk lager aantal mutaties, rond de 1.200 per kwartaal.

- In het afgelopen halfjaar waren er in de regio per kwartaal gemiddeld 1.148 mutaties. Dat waren 70 (-6%) nieuwe verhuringen per kwartaal minder dan in de 1e helft van 2019.
- Over heel 2019 bezien waren met name in Groningen (-10%), Het Hogeland (-29%) en Tynaarlo (-23%) beduidend minder mutaties dan in de afgelopen jaren. Alleen in Assen (+19%) was sprake van een toegenomen aantal mutaties.
- Vaak zijn oplevering van nieuwbouw en de daaruit voortvloeiende verhuisbewegingen een verklaring voor een toename van het aantal mutaties. De voorraad sociale huurwoningen in Assen nam vorig jaar per saldo met ruim 250 woningen toe.

In onderstaande tabel zijn de mutatiepercentages[34] 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 32: Mutatiepercentages per gemeente

Mutatiepercentages	2018				2019				Qgem 2019	Qgem 2014 t/m 2018	Qgem 2019 tov Qgem 2014 t/m 2018
	2018 1e kwartaal	2018 2e kwartaal	2018 3e kwartaal	2018 4e kwartaal	2019 1e kwartaal	2019 2e kwartaal	2019 3e kwartaal	2019 4e kwartaal			
Assen	9,6%	6,6%	6,9%	7,3%	8,8%	9,2%	14,1%	12,0%	11,0%	8,9%	23%
Groningen*	7,5%	7,4%	8,6%	7,4%	8,4%	6,8%	6,6%	6,3%	7,0%	8,2%	-15%
Het Hogeland					8,5%	8,3%	4,9%	5,4%	6,8%	8,8%	-22%
Midden-Groningen	10,0%	8,2%	8,9%	8,2%	11,7%	8,2%	6,9%	7,6%	8,6%	8,8%	-2%
Noordenveld	5,4%	6,0%	6,3%	4,8%	3,6%	4,6%	8,1%	8,7%	6,3%	6,8%	-8%
Tynaarlo	9,0%	12,3%	13,1%	8,4%	9,1%	6,7%	5,7%	6,5%	7,0%	9,2%	-24%
Westerkwartier					6,0%	5,8%	5,6%	6,7%	6,0%	6,3%	-4%
Totaal RGA	**8,0%**	**7,5%**	**8,4%**	**7,4%**	**8,8%**	**7,3%**	**7,7%**	**7,5%**	**7,8%**	**8,3%**	**-6%**
- halfjaarcijfers	**7,7%**		**7,9%**		**8,0%**		**7,6%**				

Bij deze cijfers wordt opgemerkt dat ook bij een gelijkblijvend aantal mutaties het mutatiepercentage kan toe- of afnemen als gevolg van veranderingen in de omvang van de voorraad. Zo leiden onttrekkingen vanwege herstructurering vaak tot een tijdelijke afname van de voorraad.

- Het mutatiepercentage nam in het afgelopen halfjaar af van 7,9% in de 2e helft 2018 naar 7,6% in de 2e helft van 2019.
- In de gemeenten Assen (11%) en Midden-Groningen (8,6%) werd het afgelopen jaar relatief veel gemuteerd. In de overige gemeenten lag het percentage onder het regionale gemiddelde.
- Het regionale mutatiepercentage was het afgelopen jaar een half procentpunt (-6%) lager dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- In de gemeenten Groningen, Het Hogeland en Tynaarlo was het mutatiepercentage fors lager dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- In de gemeente Assen was het mutatiepercentage het afgelopen jaar duidelijk groter dan gebruikelijk. Zoals hiervoor aangegeven leidt het op de markt brengen van nieuwbouw doorgaans tot een toename van mutaties.

[34] Aantal nieuwe verhuringen / de omvang van de voorraad

In onderstaande tabel is de verhouding vraag/aanbod per gemeente weergegeven als indicatie voor de spanning of druk op de sociale huursector.

Tabel 33: Spanningsindicatie per gemeente

vraag / aanbod	2018				2019				Qgem 2019	Qgem 2014 t/m 2018
	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019		
Assen	3,2	3,9	4,0	3,2	3,2	2,9	2,3	2,3	2,7	2,6
Groningen*	5,9	5,5	5,3	5,4	5,1	5,6	5,8	5,4	5,5	4,4
Het Hogeland					6,2	4,9	8,3	6,9	6,6	2,0
Midden-Groningen	2,2	2,6	2,3	2,3	1,8	2,5	3,3	2,5	2,5	2,4
Noordenveld	4,5	3,5	3,8	4,5	7,5	4,5	2,9	2,5	4,3	2,7
Tynaarlo	5,4	2,6	2,3	4,5	3,7	4,0	4,3	4,6	4,1	3,1
Westerkwartier					3,9	4,1	10,1	10,5	7,2	2,6
Totaal RGA	**4,6**	**4,5**	**4,4**	**4,5**	**4,4**	**4,7**	**4,8**	**4,6**	**4,6**	**3,7**
halfjaarcijfers	**4,5**		**4,5**		**4,5**		**4,7**			

Deze tabel moet vooral indicatief worden bekeken voor vergelijking van gemeenten onderling en het regionale gemiddelde en de ontwikkeling in de tijd. 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 aanzienlijk fluctueren en zeggen niets over het aantal actief woningzoekenden in gemeenten. Zoals hiervoor aangegeven is het aantal mutaties constant aanzienlijk lager dan het aantal nieuwe inschrijvingen. Dit betekent dat het aantal woningzoekenden per saldo elk kwartaal toeneemt.

De druk op de sociale huursector in de regio fluctueerde sinds het begin van de monitoring in 2009 tussen 4,5 (2010) en 3,1 (2015). Over het algemeen was de druk op de sector vanaf medio 2012 duidelijk lager dan daarvoor. Dat had vooral te maken met de vrij abrupte afname van het aantal nieuwe inschrijvingen in 2012. In de periode 2009 tot medio 2012 lag de druk gemiddeld op 4,0. In de afgelopen 5 jaar (2014 t/m 2018) lag de druk op de sociale huursector in de regio op gemiddeld 3,7.

- De druk op de sociale huursector in de regio steeg het afgelopen halfjaar van 4,5 naar 4,7. De vraag (aantal nieuwe inschrijvingen) was weliswaar kleiner (-2%), maar het aantal mutaties daalde sterker (-6%).
- Ten opzichte van het gemiddelde in de afgelopen 5 jaar (3,7) was de druk het afgelopen halfjaar 27% groter. Er was 6% minder aanbod en 21% meer vraag dan in de afgelopen jaren.
- Ook in het afgelopen halfjaar waren er aanzienlijke drukverschillen tussen de regiogemeenten onderling. Zo was de druk in de tweede helft van 2019 het laagste in Assen (2,3) en hoogst in Westerkwartier (10,3).
- In alle regiogemeenten was de druk het afgelopen jaar groter dan gemiddeld in de afgelopen jaren. In Het Hogeland en Westerkwartier was de toename van de druk het afgelopen jaar beduidend groter dan regionaal gemiddeld.