

KWARTAALRAPPORTAGE 1 & 2 - 2011

WONINGBOUW- EN WONINGMARKTMONITOR

september 2011



Regio Groningen-Assen 2030
nationaal stedelijk netwerk

INHOUDSOPGAVE

Samenvatting.....	2
Inleiding	4
1. Woningbouwmonitor	5
1.1. Verleende bouwvergunningen	5
1.2. De pijplijn.....	9
1.3. Woningproductie	11
1.4. Nieuwbouwplanning	13
2. Woningmarktmonitor.....	16
2.1. Consumentenvertrouwen	16
2.2. Hypotheekrente.....	17
2.3. Koopsector	18
2.3.1. Verkoop nieuwbouw	18
2.3.2. Verkoop bestaande bouw.....	21
2.4. Sociale huursector	28
2.4.1. Vraag (nieuwe ingeschreven woningzoekenden)	28
2.4.2. Aanbod (nieuwe verhuringen)	29
2.4.3. Vraag / aanbod.....	30

SAMENVATTING

Woningbouw

- In het 1^e kwartaal 2011 werd voor 377 woningen (84 huur- en 293 koopwoningen) **bouwvergunningen** verleend. Dit is steekt gunstig af ten opzichte van de 1^e kwartalen 2009 en 2010.
- Per 1 april zitten regionaal 3.056 woningen in de **pijplijn**, in theorie genoeg voor een jaarproductie volgens de regionale afspraken.
- In het 1^e kwartaal werden in de regio 211 woningen **gereedgemeld**, 67 huur en 144 koopwoningen.

Woningbouwplanning

- Per 1 juli hebben de regiogemeenten voor een totaalvolume van bijna 50.000 woningen in de planning. Van circa 29.000 woningen wordt de oplevering gepland in de komende 10 jaar.
- Voor 2011 wordt een woningproductie van bijna 1.600 woningen verwacht, een lichte verbetering ten opzichte van 2009 en 2010 toen er respectievelijk 1.252 en 1.318 woningen werden opgeleverd.
- Circa 41% van de capaciteit zit in plannen in bestaand bebouwd gebied (34% op inbreidingslocaties en 7% op herstructureringslocaties), 59% betreft nieuwe uitleglocaties.
- Een aanzienlijk deel van de capaciteit (46%) betreft potentiële plannen. Slechts 26% van de capaciteit is hard, dat wil zeggen er is tenminste sprake van direct bouwrecht.
- De plancapaciteit bestaat grotendeels (74%) uit koopwoningen. De plancapaciteit voor huurwoningen is beperkt tot 26% van de plancapaciteit, waarbij het accent op huurappartementen ligt.

Woningmarkt

- Het **consumentenvertrouwen** verslechterde na de jaarwisseling en vooral in de loop van het 2^e kwartaal duidelijk, net als het vertrouwen in de economie. De koopbereidheid bleef desondanks nog redelijk op peil.
- Na een scherpe stijging in het 4^e kwartaal 2010 steeg de **hypotheekrente** in het 1^e kwartaal 2011 verder van 5,1% naar 5,3% om in het 2^e kwartaal weer iets af te nemen naar 5,1% per 1 juli.
- De gestegen hypotheekrente is, samen met de aanscherping van de eisen en normen voor het verkrijgen van een hypotheek, een zorgelijke ontwikkeling voor het herstel van de woningmarkt.
- Aan het begin van het 3^e kwartaal maakte het ministerie van BZK bekend dat de **overdrachtsbelasting** per 1 juli tijdelijk wordt verlaagd van 6% naar 2% ter stimulering van de woningmarkt. Deze maatregel is gunstig voor kopers van een bestaande woning.
- Het aanbod¹ **nieuwbouw koopwoningen** in de regio schommelde in het 1^e en 2^e kwartaal van dit jaar rond de 1.400 woningen. Op 1 juli 2011 stonden in de regio 1.405 nieuwe woningen te koop.
- Zowel in het 1^e als het 2^e kwartaal werden minder nieuwe woningen verkocht dan in het 4^e kwartaal 2010. Het aantal verkochte woningen daalde van 240 woningen in het 4^e kwartaal 2010 naar 179 woningen in het 1^e en 113 woningen in het 2^e kwartaal.
- Als gevolg van de afname van het aantal verkochte woningen daalde het verkoopresultaat van 18% in het 4^e kwartaal 2010 naar 13% in het 1^e en 8% in het 2^e kwartaal.
- Het aanbod **bestaande koopwoningen** is in het 2^e kwartaal aanzienlijk toegenomen naar ruim 4.500 woningen, een absoluut hoogtepunt sinds 1/1/2009.
- Het aantal verkochte woningen daalde in de eerste helft van dit jaar naar 861 in het 1^e naar 848 in het 2^e kwartaal en ligt ruim onder het kwartaalgemiddelde van de afgelopen twee jaar (960 woningen per kwartaal).
- Opvallend is dat er in de goedkopere prijsklassen, bij een toenemend aanbod, aanzienlijk minder werd verkocht. Hierbij rijst de vraag of dit een effect is van de aangescherpte eisen bij de hypotheekverstrekking.
- Het verkoopresultaat daalde door de forse afname van het aantal verkochte woningen en toegenomen aanbod van 24% in het 4^e kwartaal 2010 naar 21% in het 1^e en 19% in het 2^e

¹ Actief in verkoop

kwartaal. Dit is een aanzienlijke verslechtering van het verkoopresultaat. Het verkoopperscentage lag in de afgelopen twee jaar gemiddeld op 25% per kwartaal.

- In de **sociale huursector** nam druk in het 1^e kwartaal van dit jaar duidelijk toe als gevolg van een vrij forse stijging van het aantal nieuwe inschrijvingen (+905 / +18%) en een gelijkblijvend mutatiepercentage (8,2%).
- De druk werd in het 2^e kwartaal aanzienlijk minder door enerzijds toename van het aantal mutaties (+361/+29%), vermoedelijk als gevolg van recente opleveringen van nieuwe huurwoningen, en anderzijds een forse afname van het aantal nieuwe inschrijvingen (-1.436/-24%). Of deze ontspanning aanhoudt zal de komende kwartalen blijken wanneer het effect van het nieuwbouwaanbod is weggeëbd.

Alles overziende was er in de eerste helft van dit jaar sprake van een duidelijke verslechtering van de koopmarkt in de regio.

De druk op de huursector nam in het 2^e kwartaal duidelijk af.

In de vorige rapportage is reeds aangegeven dat de stijgende hypotheekrente en de strengere eisen en normen voor het verkrijgen van een hypotheek zorgelijke ontwikkelingen zijn voor het herstel van de koopmarkt. Het is daarom de vraag of de tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting voldoende zal zijn om de koopmarkt weer in beweging te krijgen.

Voor 2011 wordt een aanzienlijk lagere woningproductie voorzien dan in regionaal verband afgesproken. De voorraadgroei zal daarmee wederom onvoldoende zijn om de voorspelde groei van het aantal huishoudens in de regio (circa 2.000 per jaar) te huisvesten.

Woningcorporaties hebben per 1 januari 2011 te maken met de door het rijk aangescherpte toewijzings-eisen. Het is niet denkbeeldig dat bepaalde huishoudens door een combinatie van ontwikkelingen huisvestingsproblemen gaan krijgen.

INLEIDING

In het kader van de regio Groningen – Assen hebben de deelnemende gemeenten kwantitatieve woningbouwafspraken gemaakt. Zo is in 2004 een regionale taakstelling afgesproken van ruim 3.600 woningen per jaar. Eind 2004 werd met het Rijk het ‘Convenant Woningbouwafspraken 2005 tot 2010 Samenwerkingsverband Regiovisie Groningen-Assen’ getekend met de afspraak dat in de regio 22.113 woningen aan de voorraad zouden worden toegevoegd in periode 2005 tot en met 2009. De regionale woningbouwtaakstelling is in 2007 op grond van de ABF-prognose voor de periode 2007 tot 2020 bijgesteld naar 2.900 woningen² per jaar.

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

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

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

Omdat het CBS dit jaar laat is met het publiceren van de kwartaalcijfers voor de woningbouw kon de eerste kwartaalrapportage voor 2011 niet meer voor de zomervakantie worden uitgebracht. Voorliggende rapportage bevat daarom zowel cijfers over het eerste als het tweede kwartaal 2011, met uitzondering van de CBS woningbouwcijfers over het tweede kwartaal 2011.

² Bruto woningbouwopgave, inclusief vervangende nieuwbouw vanwege herstructurering

1. WONINGBOUWMONITOR

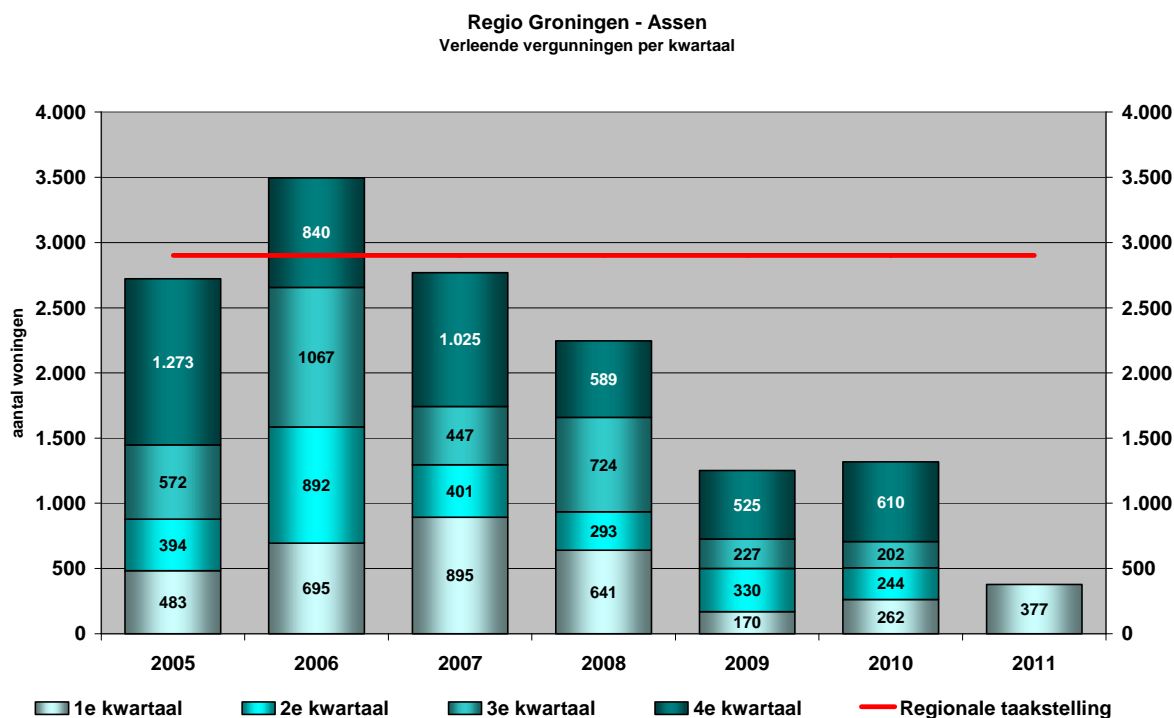
Het cijfermateriaal dat in dit hoofdstuk over de woningbouw in de regio wordt gepresenteerd is afkomstig van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gegevens over woningbouw worden door alle gemeenten periodiek aan het CBS geleverd, normaliter door de afdeling Vergunningen of Bouw- en woningtoezicht. Het betreft gegevens over vergunningverlening (W011 / maandelijks), gereedmelding nieuwbouw (W015 / maandelijks) en sloop en toevoeging anderszins³ (W055 / elk kwartaal).

De woningbouwcijfers over het tweede kwartaal 2011 waren op het moment van verspreiding van deze rapportage nog niet door het CBS gepubliceerd.

1.1. VERLEENDE BOUWVERGUNNINGEN

Het aantal woningen waarvoor vergunning wordt verleend geeft zicht op de te verwachten woningproductie over grofweg 1,5 à 2 jaar. Dat vergunning is verleend is overigens nog geen garantie dat ook daadwerkelijk met de bouw wordt gestart.

In onderstaande grafiek is naast het aantal woningen waarvoor vergunning is verleend ook de regionale taakstelling⁴ weergegeven.

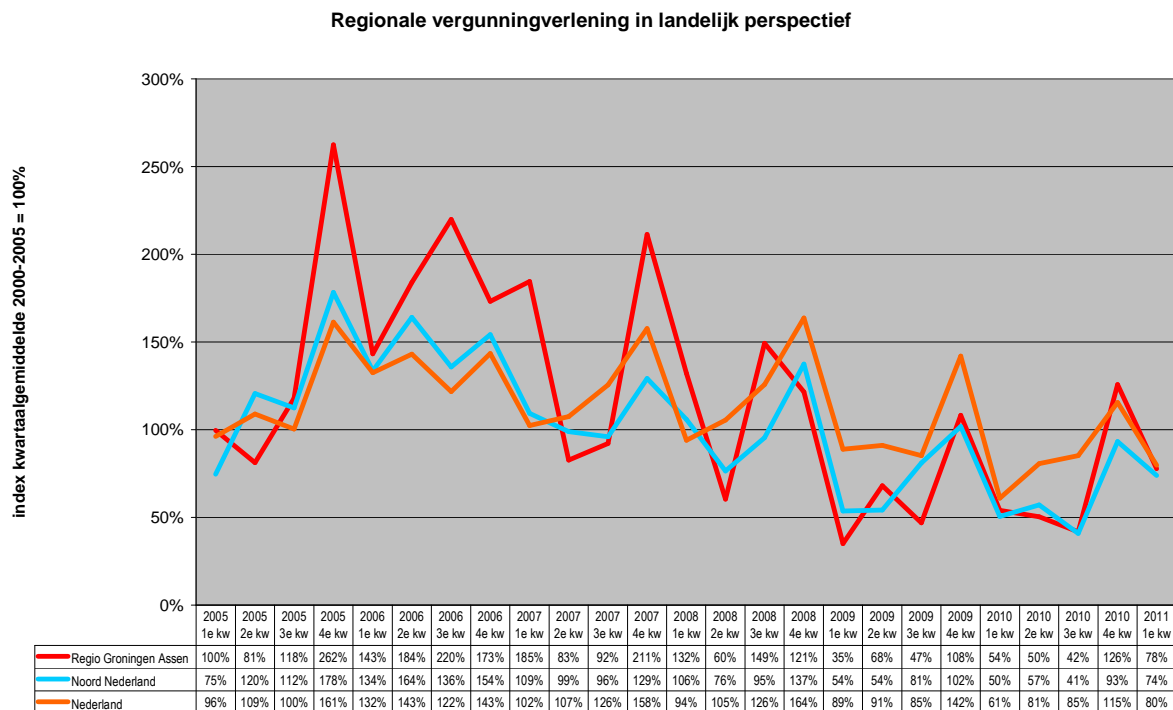


- Sinds 2007 is er sprake van een afnemend aantal woningen waarvoor vergunning wordt verleend.
- In het 4^e kwartaal 2010 werd voor 610 woningen en in het 1^e kwartaal 2011 werd voor 377 woningen bouwvergunning verleend. Dat is een duidelijke verbetering ten opzichte van dezelfde kwartalen in 2009 en 2010.
- Het is niet denkbeeldig dat de toename in de vergunningverlening vooral verband houdt met aanscherping van de EPC-norm in het Bouwbesluit per 1/1/2011. Vaak leiden dit soort wijzigingen tot extra bouwaanvragen en dus tot meer vergunningverlening.

³ Toevoeging anderszins: nieuwe woonruimte door verbouw of splitsing

⁴ De taakstelling is in 2007 bijgesteld van 3.600 naar 2.900 woningen per jaar. Om in 2007 een productie van 2.900 woningen te halen had in 2005 voor tenminste 2.900 woningen vergunning moeten worden verleend.

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



- Tot het 4^e kwartaal 2008 lag het niveau van vergunningverlening in de regio over het algemeen boven het landelijk niveau. Sindsdien ligt het onder het landelijk niveau.
- In alle landsdelen was er na het 4^e kwartaal 2008 sprake van een duidelijke lager niveau van vergunningverlening.
- In het 4^e kwartaal 2009 was er in alle landsdelen en de regio sprake van een opleving, gevolgd door een sterke daling in het 1^e kwartaal 2010.
- Na het 1^e kwartaal 2010 was er landelijk sprake van een stijgende tendens in de vergunningverlening. In het landsdeel Noord Nederland⁵ en de regio Groningen – Assen nam het aantal woningen waarvoor vergunning na het 3^e kwartaal 2010 snel toe.
- In alle landsdelen en de regio nam de vergunningverlening in het 1^e kwartaal 2011 af, na de piek in het 4^e kwartaal 2010. Het niveau van vergunningverlening ligt voor Noord Nederland en de regio echter wel duidelijk hoger dan in het 1^e kwartaal van de jaren 2009 en 2010.

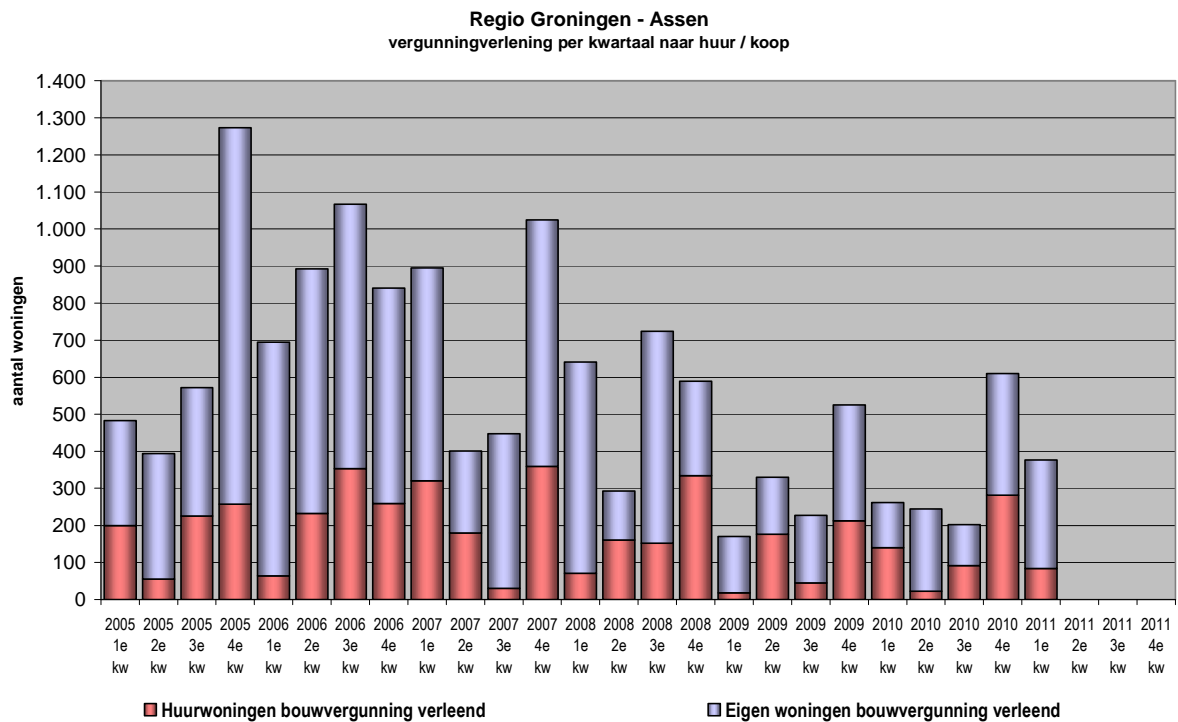
⁵ Groningen, Friesland en Drenthe

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

Tabel 1: Vergunningverlening in aantallen woningen							
	kwartaal- gemiddelde 2006 t/m 2010	2010 1e kw	2010 2e kw	2010 3e kw	2010 4e kw	2011 1e kw	1e kwartaal 2011 in %-en van het kwart.gem. 2006 t/m 2010
Assen	94	0	0	0	199	0	0%
Bedum	11	0	44	2	12	0	0%
Groningen	264	220	141	191	110	192	73%
Haren	6	0	0	1	0	73	1227%
Hoogezand-Sappemeer	42	3	0	3	15	3	7%
Leek	29	23	0	0	172	37	127%
Noordenveld	19	0	43	0	40	12	64%
Slochteren	21	2	2	2	2	3	14%
Ten Boer	9	0	2	3	0	15	169%
Tynaarlo	28	6	0	0	42	26	93%
Winsum	11	3	9	0	0	0	0%
Zuidhorn	20	5	3	0	18	16	79%
Totaal RGA	554	262	244	202	610	377	68%

- De vergunningverlening in het 1^e kwartaal stak met 377 woningen positief af tegen hetzelfde kwartaal van de jaren 2009 en 2010, maar ligt nog ruim onder het kwartaalgemiddelde in de periode 2006 t/m 2010.
- In de gemeenten Haren, Leek en Ten Boer werd in het 1^e kwartaal voor relatief veel woningen vergunning verleend en kwamen daarmee ruimschoots boven hun kwartaalgemiddelde.

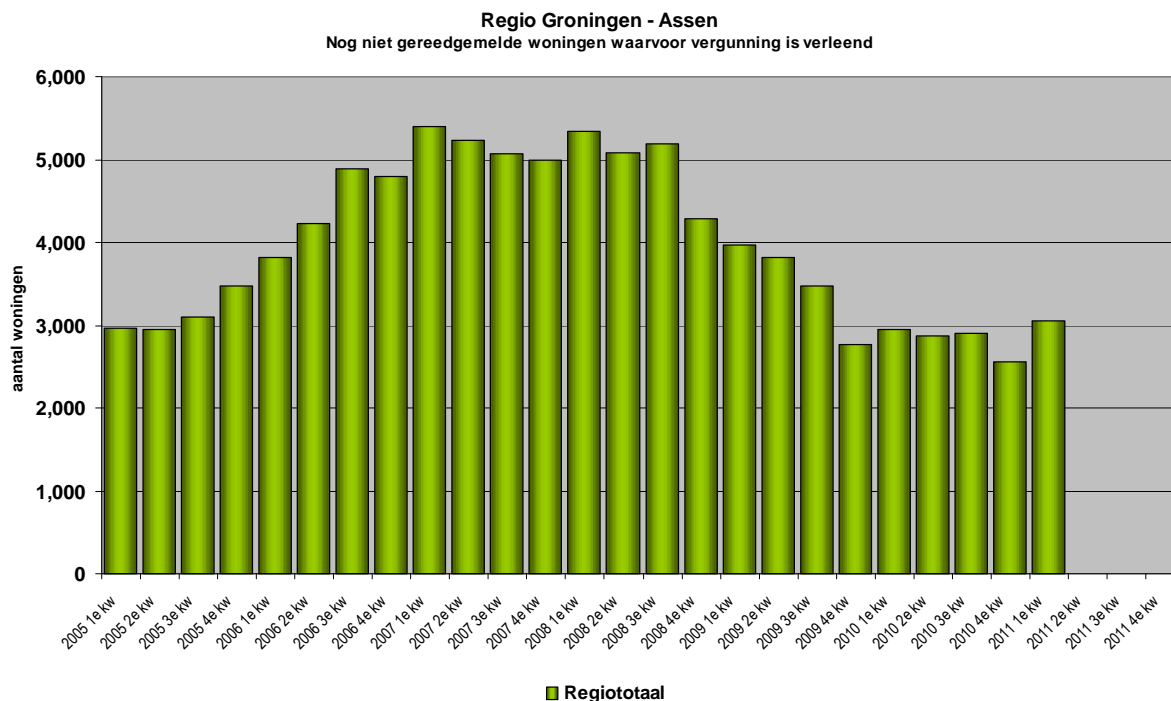
In onderstaande grafiek is tot slot de vergunningverlening per kwartaal voor huur- en koopwoningen weergegeven.



- In de afgelopen 5 jaar (2006 t/m 2010) werden per kwartaal gemiddeld voor 175 (32%) huur- en 379 (68%) koopwoningen vergunning verleend.
- In het 1^e kwartaal werd voor 84 (22%) huur- en 293 (78%) koopwoningen verleend.
- Het aandeel koopwoningen in de vergunningverlening was met 78% groter dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.

1.2. DE PIJLIJN

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



- Het aantal woningen in de pijlijn is aanzienlijk toegenomen. Per 1 april 2011 zaten in de regio 3.056 woningen in de pijlijn, dat zijn er 501 meer (+20%) dan aan het begin van dit jaar.
- Het huidige aantal woningen ligt nog ruim onder het niveau van de periode 2006 tot 2010, maar is een verbetering ten opzichte van 2010 en in theorie voldoende voor een jaarproductie volgens de vigerende afspraken (2.900 woningen).

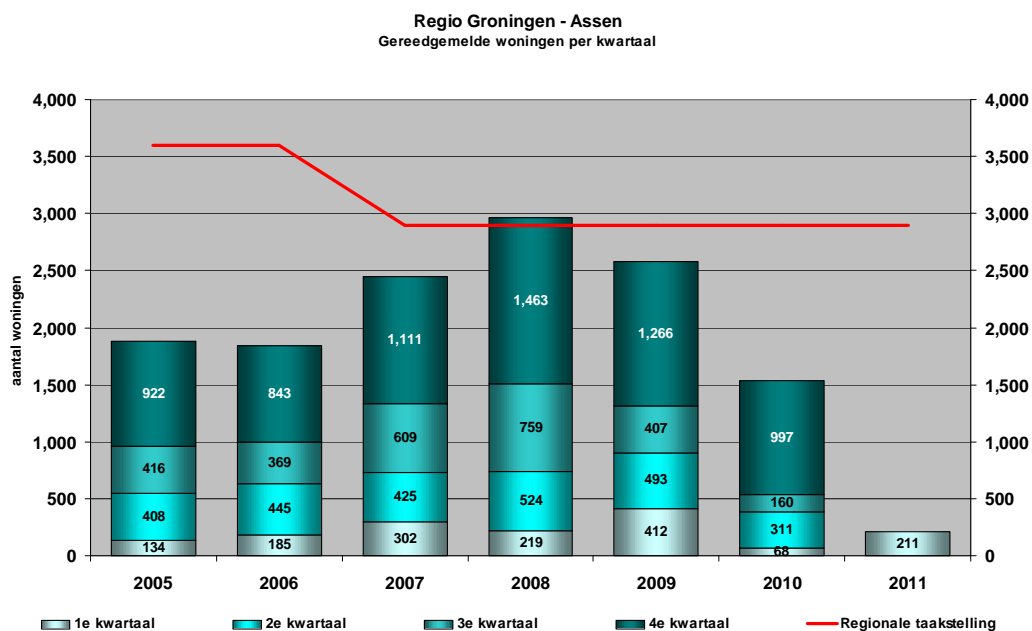
In tabel 2 zijn per gemeente grote verschillen te zien in de actuele vulling van de pijplijn ten opzichte van het kwartaalgemiddelde in de periode 2006 t/m 2010.

Tabel 2: Aantal woningen in de 'pijplijn' aan het eind van het kwartaal								
	kwartaal gemiddelde 2006 tm 2010	2010				2011	1e kwrt. '11 in %-en van het vorige kwartaal	1e kwrt.2011 in %-en van het kwart.gem. 2006 tm 2010
		2010 1e kw	2010 2e kw	2010 3e kw	2010 4e kw	2011 1e kw		
Assen	710	283	283	283	286	286	100%	40%
Bedum	63	116	146	131	81	81	100%	129%
Groningen	2.031	1.735	1.631	1.698	1.188	1.665	140%	82%
Haren	49	21	21	21	21	94	448%	193%
Hoogezand-Sappemeer	380	238	184	184	193	187	97%	49%
Leek	122	112	112	112	284	274	96%	224%
Noordenveld	205	167	207	207	241	186	77%	91%
Slochteren	164	33	35	37	38	26	68%	16%
Ten Boer	83	60	62	33	33	48	145%	58%
Tynaarlo	206	76	76	76	79	88	111%	43%
Winsum	63	23	30	30	30	30	100%	48%
Zuidhorn	107	80	83	83	81	91	112%	85%
Regiototaal	4.181	2.944	2.870	2.895	2.555	3.056	120%	73%

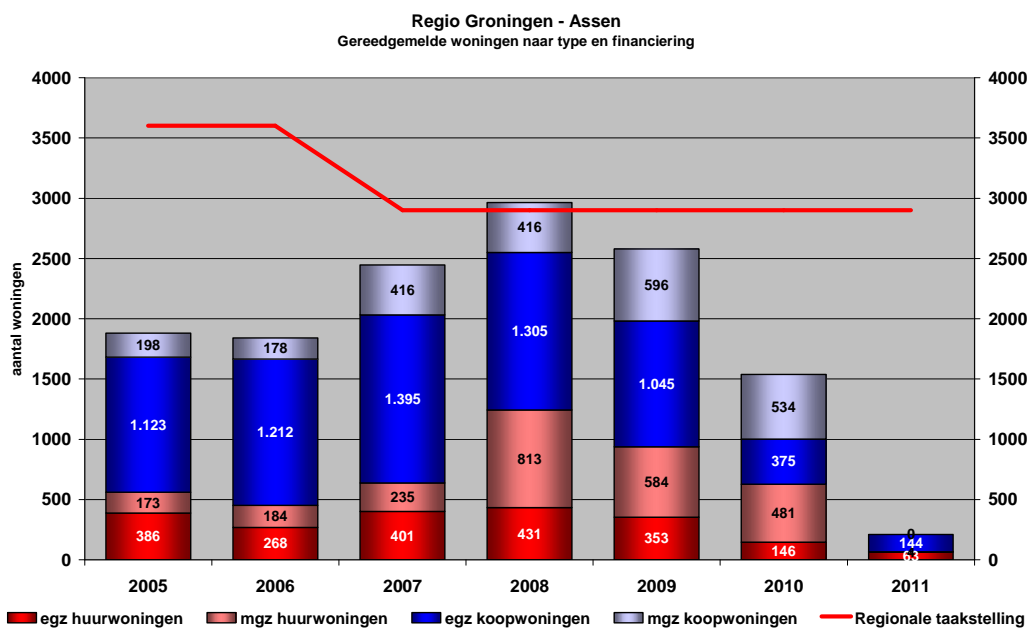
- De regionale toename in het 1^e kwartaal is vooral toe te schrijven aan een forse toename van plannen in de pijplijn van de gemeente Groningen (+477/+40%). Het volume woningen in de pijplijn nam ook in de gemeenten Haren en Ten Boer relatief fors toe.
- In de gemeenten Hoogezand-Sappemeer, Leek, Noordenveld en Slochteren nam het aantal woningen in de pijplijn af in het 1^e kwartaal van dit jaar.

1.3. WONINGPRODUCTIE

In onderstaande grafiek is de woningproductie in de regio per jaar en per kwartaal weergegeven. Ook hier is de regionale taakstelling als een rode lijn weergegeven. De taakstelling werd in 2007 verlaagd van 3.600 naar 2.900 woningen.



- In de afgelopen 5 jaar werden in het 1^e kwartaal gemiddeld 237 woningen opgeleverd.
- In het 1^e kwartaal 2011 werden 211 woningen opgeleverd.



- In het 1^e kwartaal werden 144 eengezins koop-, 63 eengezins huur- en 4 meergezins huurwoningen opgeleverd.

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

Tabel 3: Woningproductie in aantallen woningen								
	kwartaal gemiddelde 2006 tm 2010	2009 4e kwartaal	2010 1e kwartaal	2010 2e kwartaal	2010 3e kwartaal	2010 4e kwartaal	2011 1e kwartaal	1e kw. 2011 in %-en van het kwart.gem. 2006 tm 2010
Assen	130	242	0	0	0	242	0	0%
Bedum	13	40	0	14	10	62	0	0%
Groningen	241	570	61	238	114	620	59	24%
Haren	5	36	2	0	1	0	0	0%
Hoogezand-Sappemeer	45	75	0	54	3	6	7	16%
Leek	23	38	0	0	0	0	47	206%
Noordenveld	16	35	1	3	0	6	68	439%
Slochteren	25	8	3	0	0	1	14	56%
Ten Boer	9	0	0	0	32	0	0	0%
Tynaarlo	30	134	0	0	0	39	16	54%
Winsum	14	2	1	2	0	0	0	0%
Zuidhorn	18	86	0	0	0	21	0	0%
Totaal RGA	568	1.266	68	311	160	997	211	37%

- Alleen in de gemeenten Groningen, Leek, Noordenveld, Slochteren en Tynaarlo werden in het 1^e kwartaal woningen opgeleverd.
- In Leek en Noordenveld werden relatief veel woningen opgeleverd.

1.4. NIEUWBOUWPLANNING

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

Tabel 4: Plancapaciteit in plannen naar ontwikkelingsfase										
Stand per 1/7/2011	Capaciteit in:			Totale restcapaciteit in plannen	Fasering					
	Uitbreiding	Inbreiding	Herstructurering		<< zacht			hard >>		
					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	5.892	4.444	105	10.441	6.039	1.776	1.308	601	322	395
Bedum	533	162	81	776	442	0	0	219	48	67
Groningen	11.829	9.025	1.948	22.802	8829	1850	5170	4923	441	1589
Haren	962	157	197	1.316	199	716	25	194	17	165
Hoogezand-Sappemeer	1.587	1.031	458	3.076	650	1182	594	526	45	79
Leek	2.035	594	144	2.773	1192	325	242	806	40	168
Noordenveld*	2.427	811	328	3.566	2.717	92	94	422	68	173
Slochteren	371	70	20	461	249	89	0	120	0	3
Ten Boer	441	49	98	588	454	0	0	55	30	49
Tynaarlo	1.940	481	62	2.483	1.302	19	0	1.132	24	6
Winsum	332	119	64	515	61	71	265	63	55	0
Zuidhorn	863	24	187	1.074	730	208	63	37	24	12
Totaal RGA	29.212	16.967	3.692	49.871	22.864	6.328	7.761	9.098	1.114	2.706
					74%			26%		
in %-en	58,6%	34,0%	7,4%	100%	46%	13%	16%	18%	2%	5%

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

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

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

- De regiogemeenten hebben momenteel voor circa 49.871 woningen⁶ aan plannen in hun woningbouwplanningen opgenomen. Dat zijn er circa 529 minder (-1%) dan bij de meting zogenaamde 0-meting per 1 januari 2011. De werkelijke plancapaciteit zal nog iets groter zijn omdat sommige gemeenten de capaciteit in een aantal plannen als pm-post hebben gemeld.
- De geïnventariseerde plancapaciteit is in theorie genoeg voor circa 17 jaar productie op het niveau van de regionale taakstelling (2.900 woningen per jaar).
- Op herstructureringslocaties is capaciteit voor bijna 3.700 woningen gepland (vervangende nieuwbouw). Dat betekent dat op basis van het huidige planaanbod per saldo ruim 46.000 aan de regionale woningvoorraad kunnen worden toegevoegd.

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

- De groei van huishoudens in de regio Groningen – Assen is in een actuele prognose volgens het IPB-model geraamd op circa 19.800 in de periode 2010 tot 2020, ofwel 1.980 per jaar. Hieruit volgt dat de actuele plancapaciteit voldoende is om te voorzien in 23 jaar woningbehoefte⁷.
- Het grootste deel van de plancapaciteit is gepland in nieuwe uitleggebieden (59%);
- De meeste capaciteit zit nog in potentiële plannen (22.864 woningen / 46% van de plancapaciteit). 74% van de totale plancapaciteit zit in 'zachte plannen'. Bij deze plannen is nog geen sprake van direct bouwrecht.
- Volgens de gemeentelijke opgaven is voor 1.114 woningen de vergunning verleend en zijn er per 1 juli 2.706 woningen in aanbouw. Dat betekent dat er in de 1^e helft van 2011 ruim 600 woningen in aanbouw zijn genomen.
- Uit het voorgaande volgt dat er per 1 juli 2011 circa 3.820 woningen in de 'pijplijn' zouden moeten zitten.

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

Tabel 5: Meerjarenplanning woningbouw												
Stand per 1/7/2011	Totale restcapaciteit in plannen	Gepland jaar van oplevering										
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021 of later
Assen	10.441	118	358	460	486	522	477	538	549	520	453	5.960
Bedum	776	94	74	114	72	90	50	60	50	40	40	92
Groningen	22.802	844	1.354	2.123	2.254	1.939	1.556	1.248	880	710	450	9.444
Haren	1.316	81	96	154	246	76	100	100	100	181	112	70
Hoogezand-Sappemeer	3.076	77	99	168	254	271	259	263	246	210	175	1.054
Leek	2.773	72	140	128	135	129	140	125	163	147	161	1.433
Noordenveld*	3.566	130	120	253	179	311	124	114	152	127	157	1.899
Slochteren	461	36	16	43	51	81	37	33	29	39	19	52
Ten Boer	588	32	35	35	23	33	30	30	45	25	20	280
Tynaarlo	2.483	72	93	214	339	497	325	212	140	114	112	365
Winsum	515	24	36	48	53	60	60	36	35	35	35	93
Zuidhorn	1.074	8	156	224	110	123	73	70	60	70	70	110
Totaal RGA	49.871	1.588	2.577	3.964	4.202	4.132	3.231	2.829	2.449	2.218	1.804	20.852
in %en	100%	3%	5%	8%	8%	8%	6%	6%	5%	4%	4%	42%

- In de afgelopen 5 jaar werden in de regio gemiddeld bijna 2.300 per jaar opgeleverd. Op basis van de gemeentelijke plannings wordt voor dit jaar een regionale productie verwacht van circa 1.600 woningen. Dat is onvoldoende om de geprognosticeerde huishoudensgroei te faciliteren.
- Volgens de plannings worden de komende 10 jaar 28.994 woningen opgeleverd, ofwel circa 2.900 per jaar. Dit komt exact overeen met afgesproken woningbouwopgave.
- Voor 2013 t/m 2015 wordt een relatief hoge woningproductie verwacht. Dit verschijnsel wordt ook wel de 'boeggolf' aan plannen genoemd.

⁷ Kwantitatieve behoefte uitgaande van een huishoudensgroei van gemiddeld 1.980 per jaar.

Tabel 6 geeft de kwalitatieve samenstelling van de plancapaciteit van gemeentelijke plannen. De kwalitatieve aspecten zijn overigens niet door alle gemeenten voor alle plannen opgegeven⁸. Met name voor plannen die verder in de tijd liggen is vaak wel globaal de totale potentiële capaciteit bekend, maar nog niet welke woningtypen in welke prijklassen worden gerealiseerd. De plannen die in de komende 10 jaar aan de orde zijn, zijn over het algemeen wel gespecificeerd. Tabel 8 geeft grofweg een beeld van wat er in kwalitatieve zin in de komende jaren in potentie op de markt kan komen.

Tabel 6: Plancapaciteit naar kwaliteit																			
Stand per 1/7/2011	restcapaciteit in plannen	Aantal vrije kavels	in % van de plancapaciteit	Huur				Koop											
				eengezins		appartement		appartement			rijwoning			2 ¹ -kap			vrijstaand		
				sociaal	overig	sociaal	overig	goedkoop	middelduur	duur	goedkoop	middelduur	duur	goedkoop	middelduur	duur	goedkoop	middelduur	duur
Assen	10.441	919	9%	388	157	843	39	0	310	110	234	760	0	0	1.092	22	0	0	686
Bedum	776	92	12%	36	0	100	0	0	58	0	45	50	0	8	155	0	0	0	94
Groningen	22.802	1.098	5%	163	1.465	3.879	190	292	1.467	2.425	747	2.595	0	0	2.905	1.679	0	1.951	444
Haren	1.316	0	0%	52	0	120	32	0	75	178	0	15	3	0	54	96	0	62	379
Hoogezand-Sappemeer	3.076	452	15%	350	75	259	137	157	230	107	182	443	120	35	383	135	0	217	246
Leek	2.773	959	35%	437	34	0	27	7	115	55	263	216	0	0	474	62	0	0	1.083
Noordenveld	3.566	166	5%	166	8	294	34	7	105	0	0	68	0	0	256	14	0	0	247
Slochteren	461	29	6%	6	0	33	0	0	0	0	0	0	0	0	14	0	0	88	3
Ten Boer	588	44	7%	96	23	0	0	0	30	0	0	17	0	0	218	0	0	29	175
Tynaarlo	2.483	483	19%	255	41	20	20	0	78	127	85	4	86	0	339	216	0	4	831
Winsum	515	29	6%	29	0	27	0	0	0	0	0	6	0	8	35	0	37	0	12
Zuidhorn	1.074	0	0%	22	0	20	0	18	60	13	42	131	5	12	370	142	0	0	239
Totaal RGA	49.871	4.271	9%	2.000	1.803	5.595	479	481	2.528	3.015	1.598	4.305	214	63	6.295	2.366	37	2.351	4.439
				26%				74%											
in %-en	100%			5%	5%	15%	1%	1%	7%	8%	4%	11%	1%	0%	17%	6%	0%	6%	12%

In tabel 6 worden de volgende prijklassen onderscheiden:

Huurwoningen

- Sociaal: huur tot huurtoeslaggrens van € 652,52
- Duur: huur vanaf de huurtoeslaggrens van € 652,52

Koopwoningen

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

Uit tabel 6 blijkt het volgende:

- Van de totale plancapaciteit van 49.871 woningen is de kwaliteit van bijna 37.600 woningen (75%) door de gemeenten gespecificeerd.
- Een zeer beperkt deel van de regionale plancapaciteit (9%) betreft particulier opdrachtgeverschap (kaveluitgifte voor particuliere woningbouw). Dit onderdeel is overigens niet door alle gemeenten ingevuld.
- de plancapaciteit voor huurwoningen is beperkt tot 26% van de totale plancapaciteit in de regio. Het betreft vooral sociale huurwoningen (77% van de huurwoningen in de plannen). In de huursector ligt het accent op huurappartementen (61% van de capaciteit aan huurwoningen).
- 74% van de plancapaciteit betreft koopwoningen. Hiervan is 78% eengezinswoningen en 22% appartementen.
- Bij de plannen voor eengezins koopwoningen ligt het accent vooral op twee onder één kapwoningen (40%) en vrijstaande woningen (32%) in de middeldure respectievelijk dure prijklassen.
- 56% van de capaciteit voor koopwoningen betreft middeldure koopwoningen (tussen de €160.000 en €275.000), 36% betreft dure koop (€275.00 en duurder) en slechts 8% wordt gepland in de goedkope koopsector.

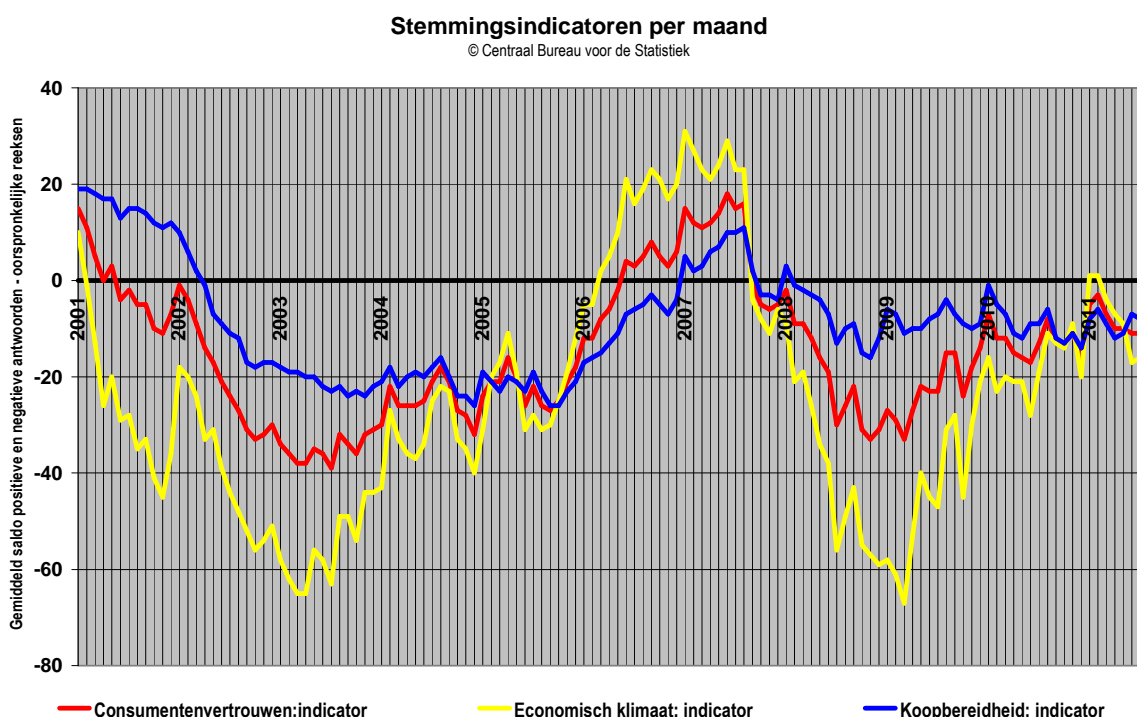
Dit beeld wijkt nauwelijks af van de stand per 1/1/2011.

⁸ Van de totale plancapaciteit is 76% gespecificeerd.

2. WONINGMARKTMONITOR

2.1. CONSUMENTENVERTROUWEN

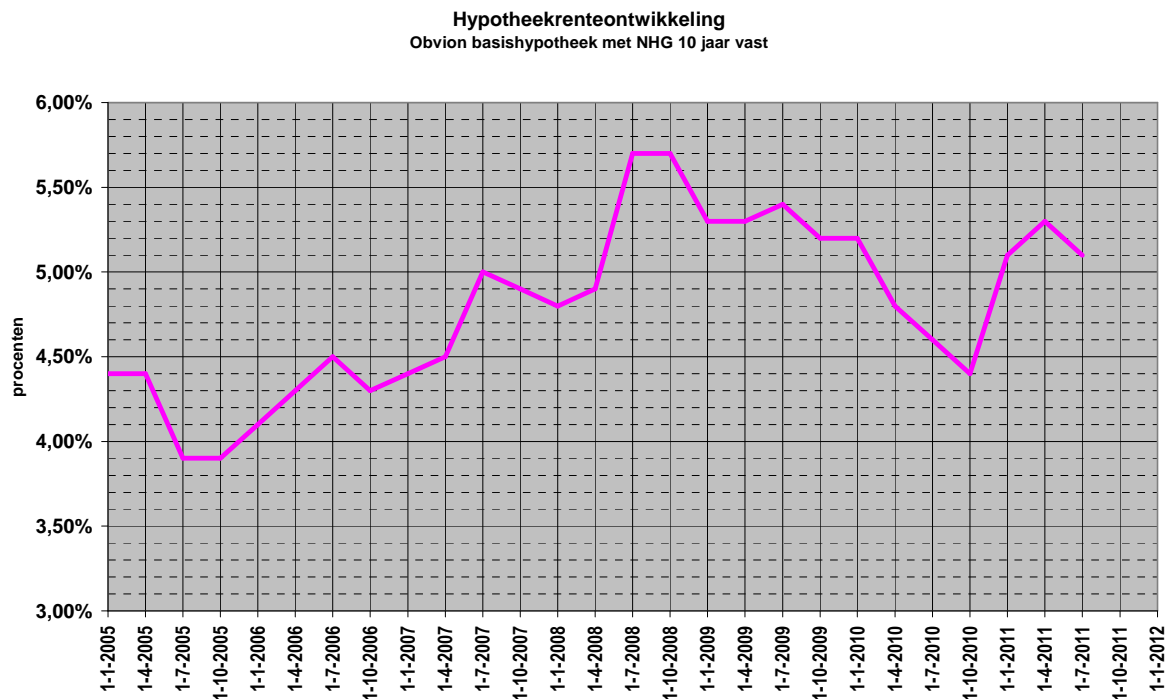
Het CBS peilt maandelijks een aantal stemmingsindicatoren in het kader van het Consumenten Conjunctuur Onderzoek. Doel van het CCO is het verschaffen van actuele informatie over consumentenopvattingen met betrekking tot de algemene economische ontwikkeling en de financiële situatie van het eigen huishouden.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



- Het consumentenvertrouwen en het vertrouwen in het economisch klimaat bereikte eind 2008 begin 2009 een dieptepunt. Tot begin 2011 zaten deze indicatoren weer in de lift.
- Zowel de indicator voor het consumentenvertrouwen als die voor het economisch klimaat en de koopbereidheid bereikten in de maand februari een hoogtepunt. Het vertrouwen in de economie kwam zelfs boven de nullijn, iets wat sinds september 2007 niet meer was voorgekomen.
- Sinds maart daalden alle drie de indicatoren. Het vertrouwen in het economisch klimaat daalde sinds mei in versneld tempo. Het consumentenvertrouwen laat sinds juli een scherpe daling zien.
- Ondanks de forse afname van het consumentenvertrouwen en het vertrouwen in het economisch klimaat, bleef de koopbereidheid nog redelijk op peil.

2.2. HYPOTHEEKRENTE

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



- De hypotheekrente steeg tot medio 2008 naar een hoogtepunt, maar vertoonde tot voor kort een dalende tendens.
- In 2010 daalde de hypotheekrente relatief snel naar 4,4% in het 3^e kwartaal.
- Daar is in het 4^e kwartaal een einde aan gekomen met een vrij abrupte stijging naar 5,1%. Deze stijging werd volgens deskundigen veroorzaakt door een stijging van de rente op de kapitaalmarkt.
- In het 1^e kwartaal van dit jaar steeg de hypotheekrente verder naar 5,3% om vervolgens weer licht af nemen naar 5,1% per 1 juli.
- De gestegen hypotheekrente is, in combinatie met andere maatregelen, niet bevorderlijk voor het herstel van de stagnerende woningmarkt.
- De andere maatregelen zijn:
 - o De aangescherpte normen (verlaging woonquotes) van de Nationale HypotheekGarantie (NHG) per 1/1/2011. Deze resulteren in vermindering van de leencapaciteit voor met name huishoudens met lage inkomens.
 - o De invoering van de nieuwe Gedragscode Hypothecaire Financiering per 1/8/2011. Hierin wordt bepaald dat de financiering niet meer mag bedragen dan 104% van de marktwaarde + overdrachtsbelasting (= 110% marktwaarde). De code wijkt hiermee overigens af van de NHG-normen (max. 112% v/d marktwaarde bij bestaande en 108% v/d marktwaarde bij nieuwbouw).

2.3. KOOPSECTOR

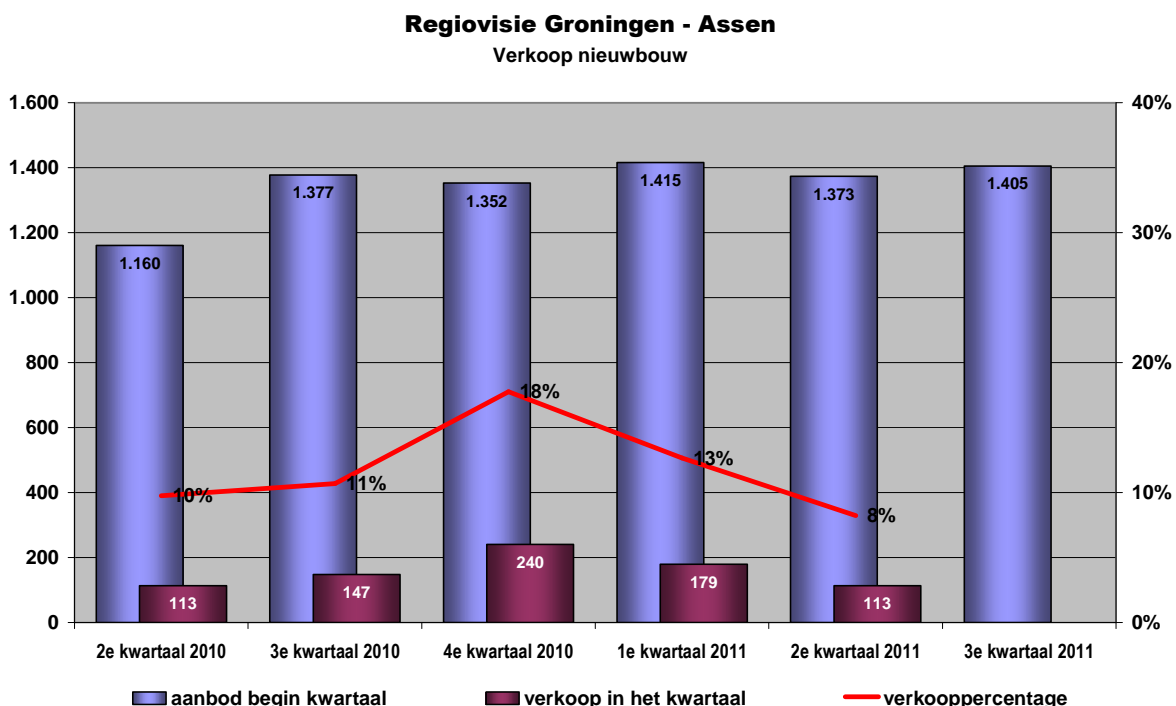
In dit hoofdstuk wordt de situatie op de koopmarkt geschetst. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in verkoop van nieuwe woningen en verkoop van bestaande woningen. Voor de verkoop van bestaande woningen wordt uitgegaan van statistisch materiaal van de NVM.

Aan het begin van het 3^e kwartaal maakte het ministerie van BZK bekend dat de **overdrachtsbelasting** per 1 juli tijdelijk wordt **verlaagd** van 6% naar 2% ter stimulering van de woningmarkt. Deze maatregel is gunstig voor kopers van een bestaande woning. Of deze maatregel het beoogde effect moet de komende kwartalen blijken uit de verkoopcijfers voor bestaande woningen.

2.3.1. Verkoop nieuwbouw

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

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



- Sinds de opleving van de verkoop van nieuwbouw in laatste kwartaal van 2010, neemt de verkoop van nieuwbouwwoningen weer af.
- In het 1^e kwartaal van dit jaar werden in de regio 179 nieuwbouwwoningen verkocht, 61 (-25%) minder dan in het 4^e kwartaal 2010.
- In het 2^e kwartaal werden 113 nieuwbouwwoningen verkocht, 66 (-37%) minder dan in het 1^e kwartaal en exact hetzelfde aantal als in hetzelfde vorig jaar.
- Het aanbod nieuwe koopwoningen nam in het 1^e kwartaal met 42 woningen (-3%) licht af naar 1.373 woningen per 1 april.

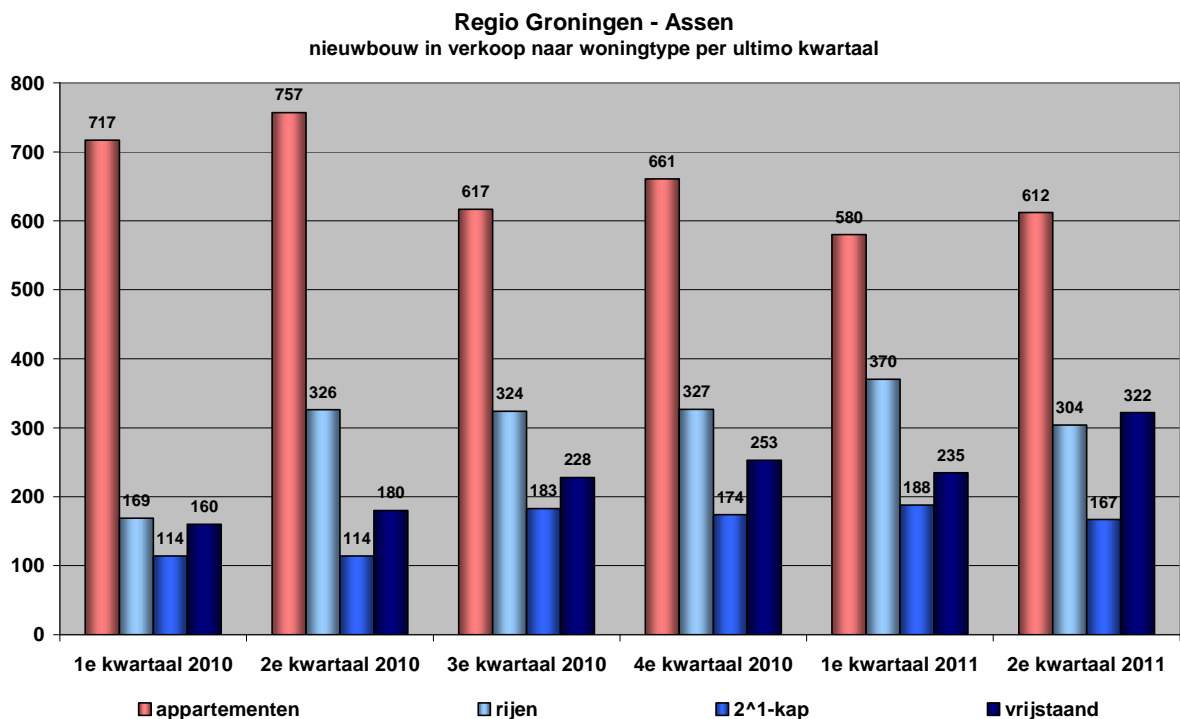
- In het 2^e kwartaal steeg het aanbod licht met 32 (+2%) woningen naar 1.405 woningen per 1 juli.
- Van het beschikbare aanbod aan het begin van het 1^e kwartaal (1.415 woningen) werd 13% verkocht. Dat is ten opzichte van het 4^e kwartaal 2010 een verslechtering van het verkoopresultaat.
- Het verkoopresultaat daalde in het 2^e kwartaal verder naar 8% als gevolg van een afname van het aantal verkochte woningen. Van het aanbod van 1.373 woningen aan het begin van het kwartaal werden er slechts 113 verkocht, ofwel 8% van het aanbod. Daarmee zit het verkoopresultaat op het laagste niveau sinds de meting.
- Bij de bestaande bouw daalde het verkooppercentage van 21% in het 1^e kwartaal naar 19% in het 2^e kwartaal.

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

Tabel 7: Verkoop nieuwbouw										
	Plannen in verkoop					Beschikbaar aanbod per 1/7/2011 (nog te koop)				
	Totaal aantal woningen	Aantal verkocht in het 2e kwartaal 2011	Aantal in optie a/h eind v/h kwartaal	Totaal aantal tot nu toe verkocht	Percentage verkocht per 1/7/2011	Totaal nog te koop	appartementen	rijen	2 ⁺ -kap	vrijstaand
Assen	446	25	21	214	48%	232	137	56	34	5
Bedum	102	0	22	34	33%	68	0	13	53	2
Groningen	1.312	61	81	634	48%	678	382	207	0	89
Haren	61	1	8	35	57%	26	0	0	19	7
Hoogezand-Sappemeer	107	0	11	29	27%	78	8	9	10	51
Leek	188	0	8	72	38%	116	48	0	4	64
Noordenveld	125	13	8	88	70%	37	5	1	25	6
Slochteren	26	0	3	21	81%	5	0	0	0	5
Ten Boer	31	5	3	15	48%	16	11	0	5	0
Tynaarlo	68	0	0	0	0%	68	21	11	2	34
Winsum	64	0	7	25	39%	39	0	7	10	22
Zuidhorn	53	8	14	11	21%	42	0	0	5	37
Totaal RGA	2.583	113	186	1.178	46%	1.405	612	304	167	322
In %-en						100%	44%	22%	12%	23%

- De plannen die momenteel in verkoop zijn omvatten een volume van 2.583 woningen. Van dit volume zijn inmiddels 1.178 woningen verkocht (46%), waarvan 113 in het 2^e kwartaal.
- Het beschikbare aanbod per 1 juli heeft een volume van 1.405 woningen, waarvan er 186 in optie zijn.
- Het totaalvolume van plannen die in de regio in verkoop zijn nam in het 2^e kwartaal met 221 (-8%) woningen af. Dat was vooral het gevolg van een afname in de gemeenten Assen (-156/-26%), Groningen (-116/-8%) en Haren (-34/-36%). De forse afname in Assen is te verklaren door het uit de verkoop nemen van een aantal plannen vanwege omzetting naar de huursector en heroriëntatie.
In de gemeenten Tynaarlo (+55) en Zuidhorn (+36) was juist sprake van een toename van het volume plannen in verkoop.
- Het aantal woningen waarop een optie is genomen daalde van 215 aan het begin naar 186 aan het einde van het 2^e kwartaal.
- In het 2^e kwartaal werden 113 woningen verkocht, 66 minder dan in het vorige kwartaal. In de gemeenten Bedum, Slochteren, Tynaarlo en Winsum werden helemaal geen woningen verkocht en in de gemeente Groningen nam het aantal verkochte woningen af (-43/-41%) ten opzichte van het vorige kwartaal.
- Het beschikbare aanbod is in het 2^e kwartaal iets (+32/+2%) toegenomen. De toename van het beschikbare aanbod in het 2^e kwartaal is de resultante van:
 - een afname van aanbod in m.n. de gemeenten Assen (-95), Haren (-9) en Noordenveld (-4), en
 - toename van aanbod in m.n. de gemeenten Groningen (+55), Tynaarlo (+55) en Zuidhorn (+28).

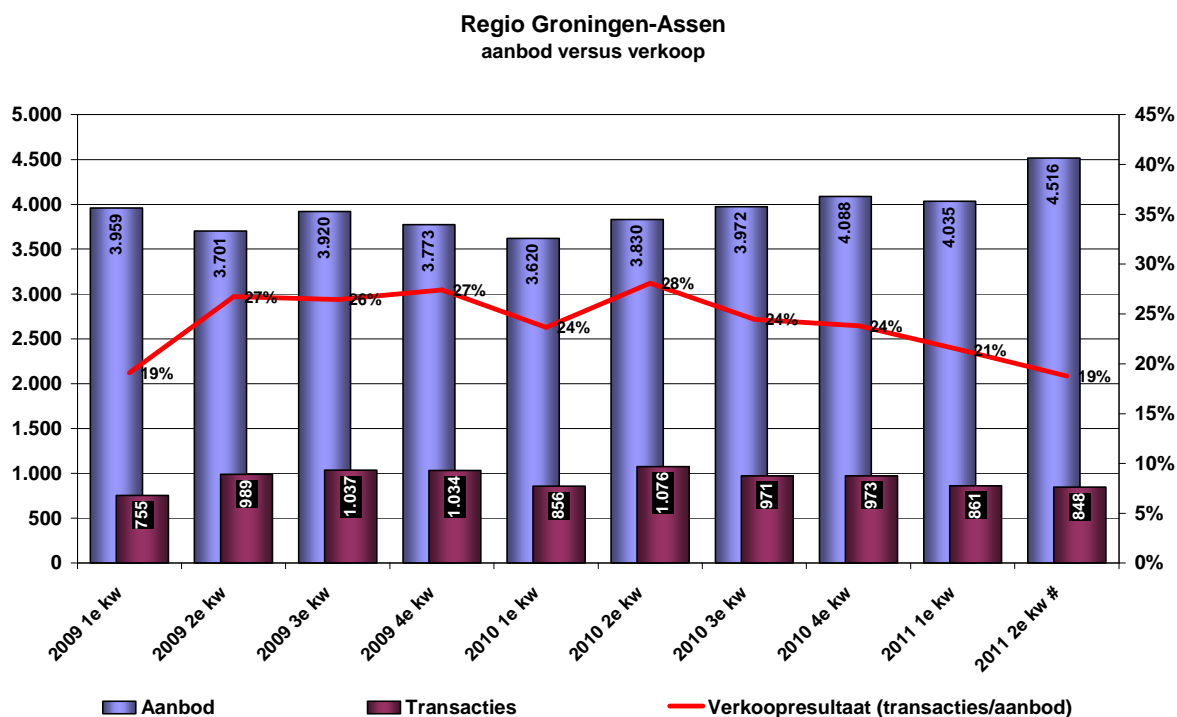
- 44% van het per 1 juli 2011 beschikbare aanbod bestaat uit koopappartementen. Het aantal appartementen in verkoop is in het 2^e kwartaal toegenomen (-32/+6%). Dit type woning wordt nog steeds met name in Groningen en Assen relatief veel aangeboden (56% respectievelijk 59% van het beschikbare aanbod in deze gemeenten). Ook in absolute zin worden de meeste appartementen in Groningen en Assen aangeboden.
- Opvallend is de relatief forse toename van het aanbod vrijstaande woningen in het 2^e kwartaal. Het aanbod van dit type nam toe van 235 aan het begin naar 322 (+87/+37%) aan het eind van het 2^e kwartaal. Het aanbod vrijstaande woningen nam toe in de gemeenten Groningen (+27), Tynaarlo (+23) en Zuidhorn (+32).
- Het aanbod rijenwoningen en twee onder één kap in de regio nam in het 2^e kwartaal af met respectievelijk 66 (-18%) en 21 (-11%) woningen.



2.3.2. Verkoop bestaande bouw

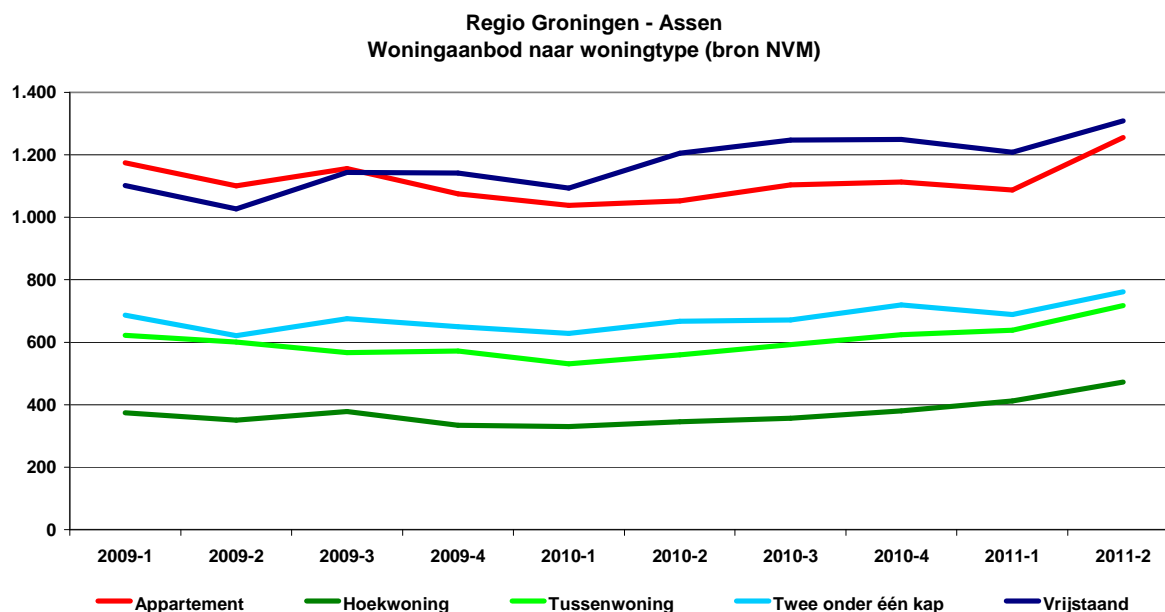
De verkoopresultaten van woningen in de bestaande voorraad worden in beeld gebracht op basis van NVM-cijfers. Dit betreft weliswaar niet alle verkopen, maar wel een groot deel. Landelijk heeft de NVM een marktaandeel van circa 65%.

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

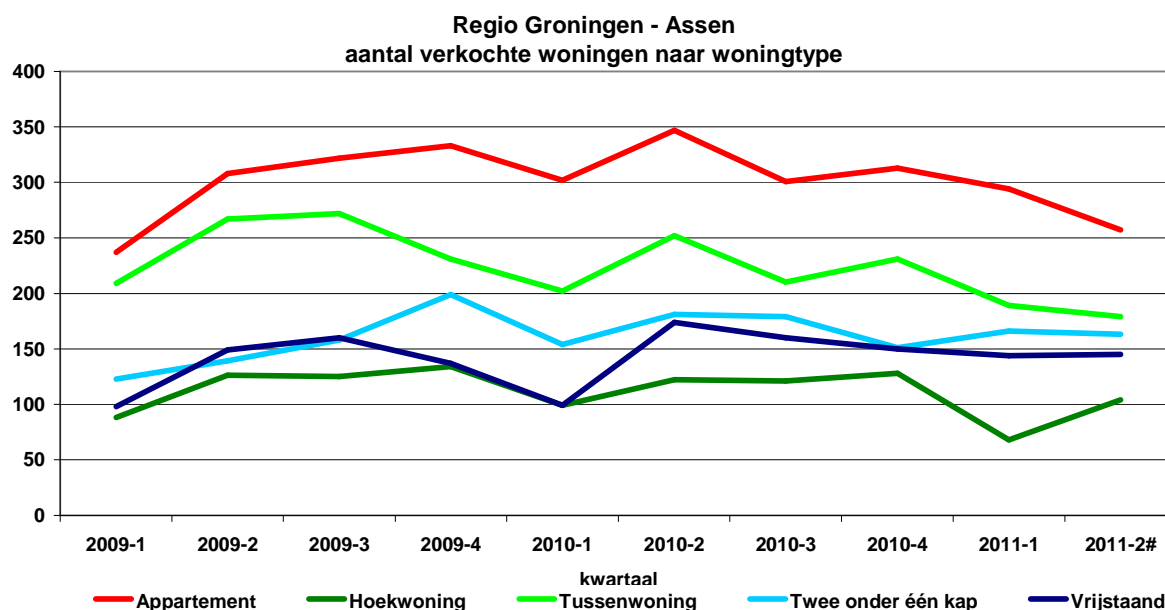


- In 2009 werden per kwartaal gemiddeld 3.838 woningen aangeboden en in 2010 gemiddeld 3.878 woningen.
- Aan het begin van het 1^e kwartaal 2011 stonden in de regio 4.035 woningen te koop, iets minder (-53/-1%) dan aan het begin van het 4^e kwartaal vorig jaar. Het totale regionale aanbod bestaande koopwoningen neemt sinds begin 2010 gestaag toe.
- Het aanbod bestaande koopwoningen nam in het 1^e kwartaal fors toe naar 4.516 woningen aan het begin van het 2^e kwartaal. Deze toename heeft niets te maken met de verlaging van de overdrachtsbelasting, omdat die pas op 1 juli bekend werd gemaakt.
- Het aanbod in het 1^e en 2^e kwartaal 2011 is duidelijk groter dan het gemiddeld aanbod in 2009 en 2010.
- In 2009 en 2010 werden gemiddeld 960 woningen per kwartaal verkocht.
- In het 1^e kwartaal werden 861 woningen uit de bestaande voorraad verkocht. Dat waren 112 woningen minder (-12%) dan in het 4^e kwartaal 2010.
- In het 2^e kwartaal werden 848 woningen verkocht, iets minder dan in het 1^e kwartaal (-13/-2%).
- Het aantal verkochte woningen in de eerste kwartalen van 2011 lag duidelijk onder het kwartaalgemiddelde van 2009 en 2010.
- Door toename van het aanbod en afname van het aantal transacties daalde het verkoopresultaat in het 1^e en 2^e kwartaal van 24% naar respectievelijk 21% en 19%. Het verkoopresultaat in het 2^e kwartaal is een nieuw laagtepunt in de afgelopen acht kwartalen en komt overeen met de situatie in het 1^e kwartaal 2009, toen de gevolgen van de kredietcrisis zich duidelijk begonnen te manifesteren.

Aanbod en verkoop naar woningtype

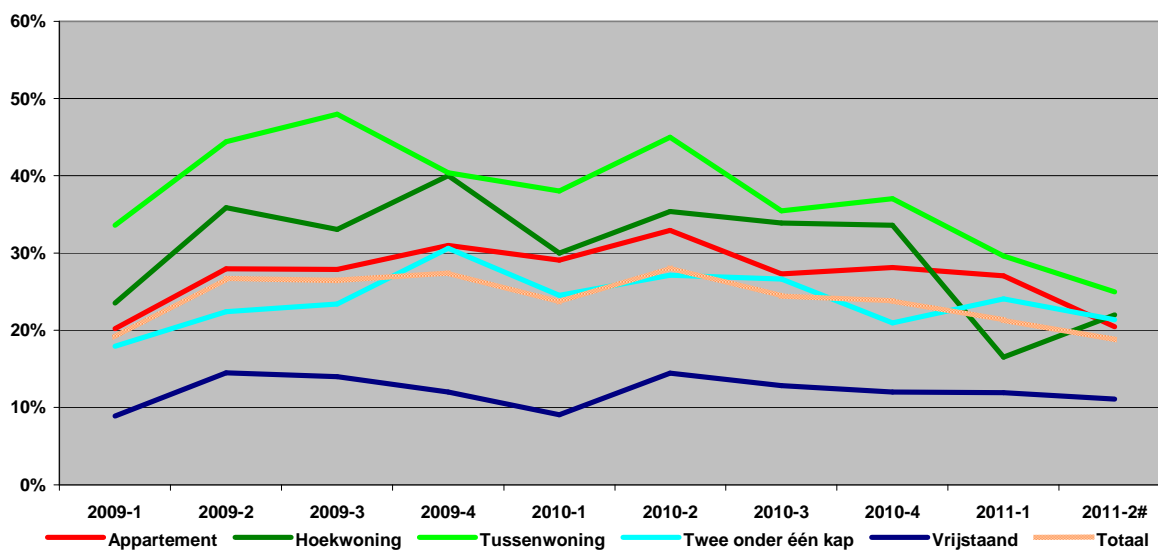


- Het aanbod van alle woningtypes nam toe in het 2^e kwartaal 2011. Het aanbod appartementen steeg het sterkst.
- Vrijstaande woningen en appartementen blijven de meest aangeboden woningtypes in de regio.



- Ondanks een stijgend aanbod werden er in het 1^e en 2^e kwartaal van dit jaar minder appartementen, tussenwoningen en hoekwoningen verkocht. Met name de verkoop van appartementen is relatief sterk afgenomen. De verkoop van hoekwoningen leefde in het 2^e kwartaal weer op na een scherpe afname in het 1^e kwartaal.
- De verkoop van twee-onder-één kappers en vrijstaande woningen bleef de afgelopen twee kwartalen redelijk op peil.

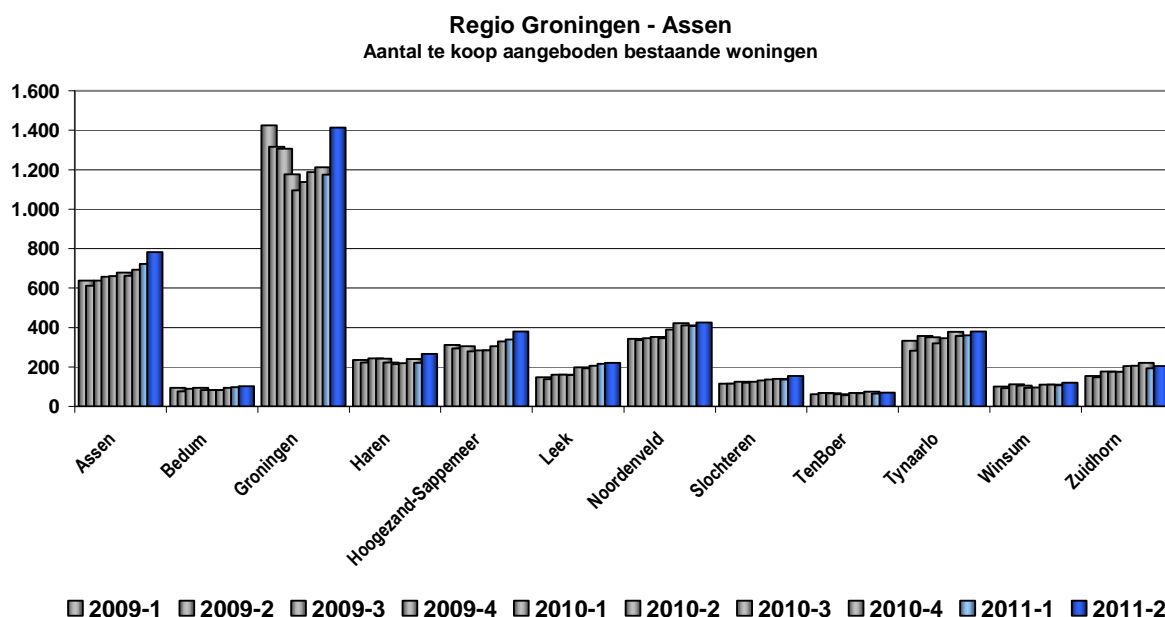
Regio Groningen - Assen - verkoopresultaat naar woningtype



- Het verkoopresultaat⁹ van nagenoeg alle woningtypen is sinds het 4^e kwartaal 2010 duidelijk verslechterd. Alleen het verkoopresultaat van twee-onder-één kappers en vrijstaande woningen bleef de afgelopen twee kwartalen redelijk op peil.
- Hoewel de tussenwoningen en hoekwoningen van alle woningtypen nog steeds het beste verkoopresultaat hebben, is deze de afgelopen twee kwartalen opvallend verslechterd. Het betreft doorgaans woningen de lagere prijsklassen, de onderkant van de markt dus. Het verkoopresultaat voor deze woningtypen ligt momenteel zelfs onder dat van het 1^e kwartaal 2009. Hierbij rijst de vraag of dit een effect is van de aangescherpte voorwaarden bij het verkrijgen van een hypotheek.

⁹ Aantal verkochte woningen in het kwartaal / aanbod aan het begin van het kwartaal.

Aanbod per gemeente

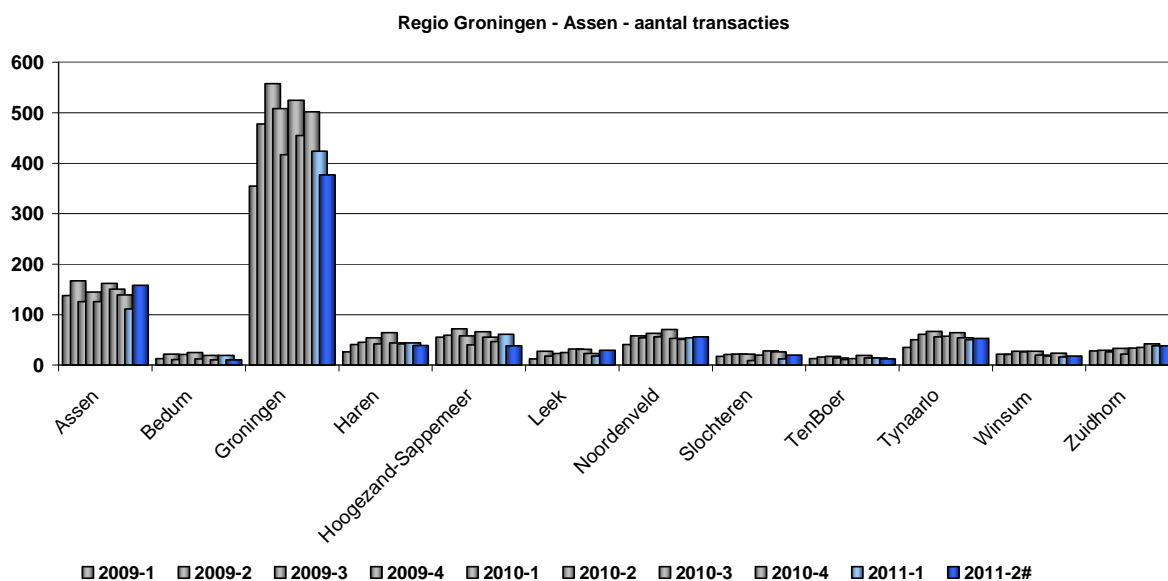


- Het totale aanbod aan bestaande koopwoningen in de regio nam in het 1^e kwartaal van dit jaar iets af (-53/-1%) om vervolgens sterk toe te nemen in het 2^e kwartaal (+481/+12%).
- In alle gemeenten was in het 2^e kwartaal sprake van een toename van het aanbod, maar in de gemeenten Groningen en Haren nam het aanbod relatief sterk toe (+20%). In absolute zin nam het aanbod in de gemeente Groningen het meest toe (+240/+20%).
- Het regionale aanbod ligt momenteel 17% boven het gemiddeld kwartaalaanbod in de jaren 2009 en 2010. In alle gemeenten ligt het aanbod op dit moment overigens boven kwartaalgemiddelde van de afgelopen jaren. Het huidige aanbod in de gemeente Leek ligt, met 30% meer aanbod, het meest boven het kwartaalgemiddelde 2009/2010.

Tabel 8: Aanbod bestaande koopwoningen

	2009 1e kw	2009 2e kw	2009 3e kw	2009 4e kw	2010 1e kw	2010 2e kw	2010 3e kw	2010 4e kw	2011 1e kw	2011 2e kw	2e kwrt '11 t.o.v. 1e kwrt '11	
Assen	638	612	637	658	661	678	663	692	722	782	60	8%
Bedum	94	76	88	95	83	82	83	94	97	103	6	6%
Groningen	1.426	1.317	1.306	1.177	1.095	1.139	1.189	1.213	1.174	1.414	240	20%
Haren	235	222	244	241	222	214	219	240	220	265	45	20%
Hoogezand-Sappemeer	312	294	305	280	284	283	305	330	338	379	41	12%
Leek	148	139	160	160	159	197	194	206	217	221	4	2%
Noorderveld	343	336	346	351	346	390	422	411	406	425	19	5%
Slochteren	115	115	124	119	124	132	136	140	136	154	18	13%
Ten Boer	62	68	66	61	56	68	66	74	64	69	5	8%
Tynaarlo	332	282	356	350	321	346	378	358	360	379	19	5%
Winsum	100	92	111	105	95	96	110	110	107	120	13	12%
Zuidhorn	154	148	177	176	174	205	207	220	194	205	11	6%
Totaal RGA	3.959	3.701	3.920	3.773	3.620	3.830	3.972	4.088	4.035	4.516	481	12%

Transacties per gemeente



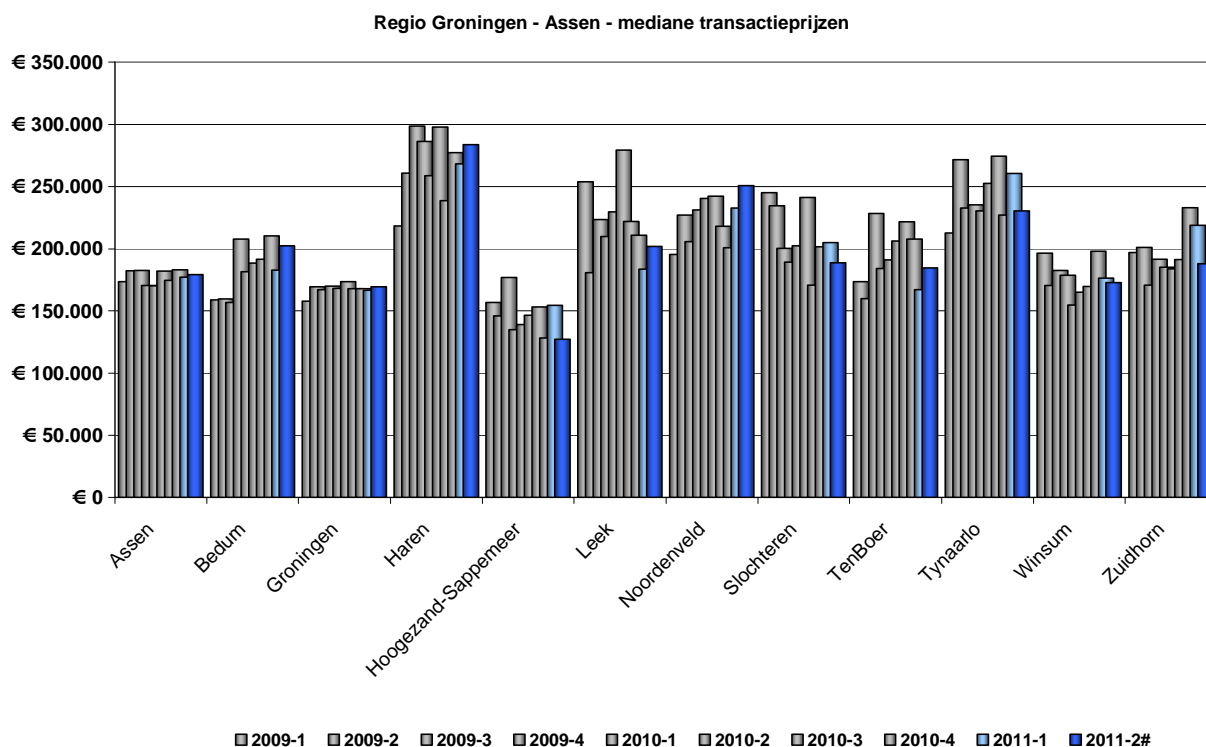
- In het 1^e kwartaal 2011 nam het aantal transacties (verkochte woningen) in 7 van 12 gemeenten af. Alleen in de gemeenten Bedum, Haren, Hoogezand-Sappemeer en Noordenveld nam het aantal transacties juist toe.
- In het 2^e kwartaal werd in 5 van de 12 gemeenten minder woningen verkocht dan in het voorgaande kwartaal, Bedum (-47%), Groningen (-11%), Haren (-11%), Hoogezand-Sappemeer (-38%) en Ten Boer (14%). In de andere gemeenten werden juist meer woningen verkocht.

Tabel 9: Verkochte woningen

	2009 1e kw	2009 2e kw	2009 3e kw	2009 4e kw	2010 1e kw	2010 2e kw	2010 3e kw	2010 4e kw	2011 1e kw	2011 2e kw #	2e kwrt '11 t.o.v. 1e kwrt '11	
Assen	138	167	126	145	126	162	150	139	111	158	47	42%
Bedum	13	22	11	21	25	12	19	10	19	10	-9	-47%
Groningen	355	478	558	508	417	525	455	502	424	377	-47	-11%
Haren	26	41	45	54	42	64	44	42	44	39	-5	-11%
Hoogezand-Sappemeer	55	59	72	58	40	66	55	46	61	38	-23	-38%
Leek	12	27	18	23	25	32	31	23	18	29	11	61%
Noordenveld	41	58	54	63	56	71	53	51	54	56	2	4%
Slochteren	17	21	22	22	9	20	28	26	12	20	8	67%
Ten Boer	13	16	17	14	11	13	19	14	14	12	-2	-14%
Tynaarlo	35	50	61	67	56	57	64	54	50	53	3	6%
Winsum	22	21	27	26	27	20	18	24	16	18	2	13%
Zuidhorn	28	29	26	33	22	34	35	42	38	38	0	0%
Totaal RGA	755	989	1.037	1.034	856	1.076	971	973	861	848	-13	-2%

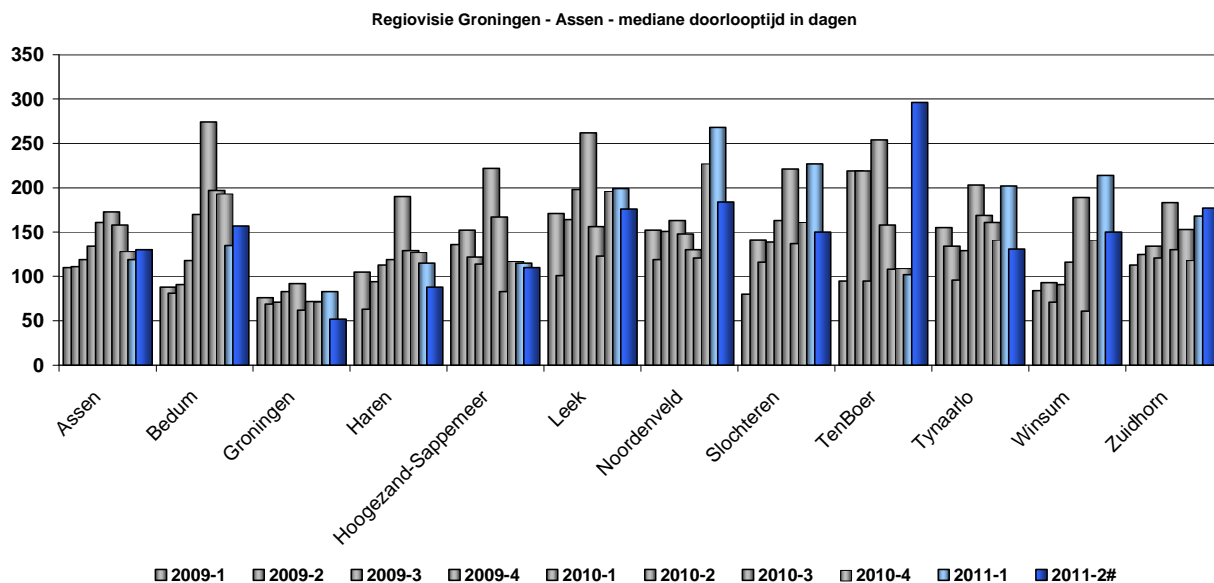
- In de regio werden in de jaren 2009 en 2010 gemiddeld 960 woningen per kwartaal verkocht. In het 2^e kwartaal 2011 werden 113 woningen minder (-12%) verkocht dan gemiddeld.
- In 3 van de 12 gemeenten werd in het afgelopen kwartaal juist meer verkocht dan gemiddeld: Assen (+14/+10%), Leek (+5/21%) en Zuidhorn (+7/+22%).

Prijzontwikkeling



- In de gemeenten Bedum, Haren, Leek, Noordenveld en Ten Boer was sprake van een duidelijke stijging van de mediane transactieprijs in 2^e kwartaal. In de gemeenten Hoogezand-Sappemeer, Slochteren, Tynaarlo en Zuidhorn was sprake van een duidelijke daling van de mediane transactieprijs. De mediane transactiepreizen in de gemeenten Assen en Groningen zijn vrij constant.
- De gemeente Haren had de hoogste mediane transactieprijs, de gemeente Hoogezand-Sappemeer de laagste.

Doorlooptijden



- Voor de regio in z'n totaliteit steeg de mediane doorlooptijd in het 1^e kwartaal van 140 naar 162 dagen, een toename van +13% ten opzichte van het 4^e kwartaal 2010. In het 2^e kwartaal daalde de doorlooptijd weer naar 150 dagen (-7%).
- In alle gemeenten was er in het 2^e kwartaal sprake van een daling van de doorlooptijd, met uitzondering van Assen (+9%), Bedum (+16%), Ten Boer (+190%) en Zuidhorn (+5%).
- Woningen in Groningen werden ook in het 1^e en 2^e kwartaal van dit jaar het snelst verkocht (respectievelijk 83 en 52 dagen).
- Ondanks de daling in het 2^e kwartaal ligt de doorlooptijd nog steeds boven het kwartaalgemiddelde van de afgelopen twee jaar (136 dagen). Woningen stonden in de eerste helft van dit jaar, in vergelijking tot 2009 en 2010, langer te koop.

2.4. 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 zijn aangeleverd¹⁰. Voor de vraagzijde wordt als indicator het aantal nieuwe inschrijvingen per kwartaal gehanteerd. Daarbij worden een tweetal kanttekeningen geplaatst. Uit de nieuwe inschrijvingen wordt niet duidelijk hoe urgent de vraag is. Sommige mensen hoeven niet op korte termijn een huurwoning, maar schrijven zich vroegtijdig in om punten te verzamelen. Daarnaast schrijven sommige mensen zich in bij meerdere corporaties en kan er sprake zijn van een zekere mate van dubbel telling. Het aanbod wordt in beeld gebracht door het aantal mutaties (woningen die vrijkomen voor verhuur).

De woningcorporaties die gegevens voor deze monitor hebben geleverd beheren gezamenlijk 60.823 sociale huurwoningen in het regiovisiegebied¹¹. Verreweg het grootste deel (58%) van die voorraad staat in de gemeente Groningen.

2.4.1. Vraag (nieuwe ingeschreven woningzoekenden)

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

Tabel 10: Nieuwe inschrijvingen											
gemeente	2009 1e kwartaal	2009 2e kwartaal	2009 3e kwartaal	2009 4e kwartaal	2010 1e kwartaal	2010 2e kwartaal	2010 3e kwartaal	2010 4e kwartaal	2011 1e kwartaal	2011 2e kwartaal	2e kwrt t.o.v. 1e kwrt
Assen											
Bedum	65	60	63	46	64	62	75	77	84	48	-36 -43%
Groningen	3,873	2,993	3,411	3,209	3,966	3,314	3,702	3371	3955	3232	-723 -18%
Haren											
Hoogezand-Sappemeer	447	372	366	358	382	349	339	307	375	339	-36 -10%
Leek	110	123	89	93	114	116	105	114	124	98	-26 -21%
Noordenveld											
Slochteren	60	49	67	59	57	59	67	57	60	50	-10 -17%
Ten Boer	29	26	15	20	25	27	19	19	26	18	-8 -31%
Tynaarlo	48	56	68	63	63	68	73	67	73	42	-31 -42%
Winsum	60	47	72	72	72	48	74	74	57	43	-14 -25%
Zuidhorn	82	81	69	67	67	57	67	60	69	62	-7 -10%
Niet gespecificeerde gemeenten	876	819	732	740	1,398	981	1,058	980	1208	765	-443 -37%
Totaal RGA	5,650	4,626	4,952	4,727	6,208	5,081	5,579	5,126	6,031	4,697	-1,334 -22%
index	100%	82%	88%	84%	110%	90%	99%	91%	107%	83%	

- In het 1^e kwartaal 2011 schreven zich bij de woningcorporaties in de regio 6.031 mensen in voor een sociale huurwoning, ruim 900 (+17,6%) meer dan in het 4^e kwartaal 2010.
- Het aantal nieuwe inschrijvingen daalde fors in het 2^e kwartaal, 4.497 mensen schreven zich in voor een woning. Dat waren er 1.334 (-22%) minder dan in het 1^e kwartaal. Opvallend is dat zich in 2009 en 2010 een vergelijkbare daling voordeed na een piek in het 1^e kwartaal.

¹⁰ Het betreft de corporaties Wold & Waard, Stichting Woningbouw Slochteren, Talma, Stichting Eelder Woningbouw, Wierden en Borgen, Woonborg, Actium, Lefier, Patrimonium, Huismeesters, Nijestee en Woonstade.

¹¹ Landelijk opererende corporaties en corporaties met een beperkt bezit in het gebied zijn buiten beschouwing gelaten.

- De afname van het aantal nieuwe inschrijvingen in het 2^e kwartaal deed zich in nagenoeg alle gemeenten voor, maar was relatief groot in de gemeenten Bedum (-43%), Ten Boer (-31%) en Winsum (-25%) en de niet gespecificeerde gemeenten (-37% / Actium en Woonborg).

2.4.2. Aanbod (nieuwe verhuringen)

Om de situatie per gemeente vergelijkbaar te maken zijn in tabel 11 de mutatiepercentages¹² per gemeente gegeven. Mutatiepercentages worden doorgaans op jaarbasis gepubliceerd. Om een goede vergelijking te kunnen maken zijn de mutatiepercentages per kwartaal vermenigvuldigd met een factor 4. Op die manier zijn ze vergelijkbaar met de jaarcijfers uit het verleden.

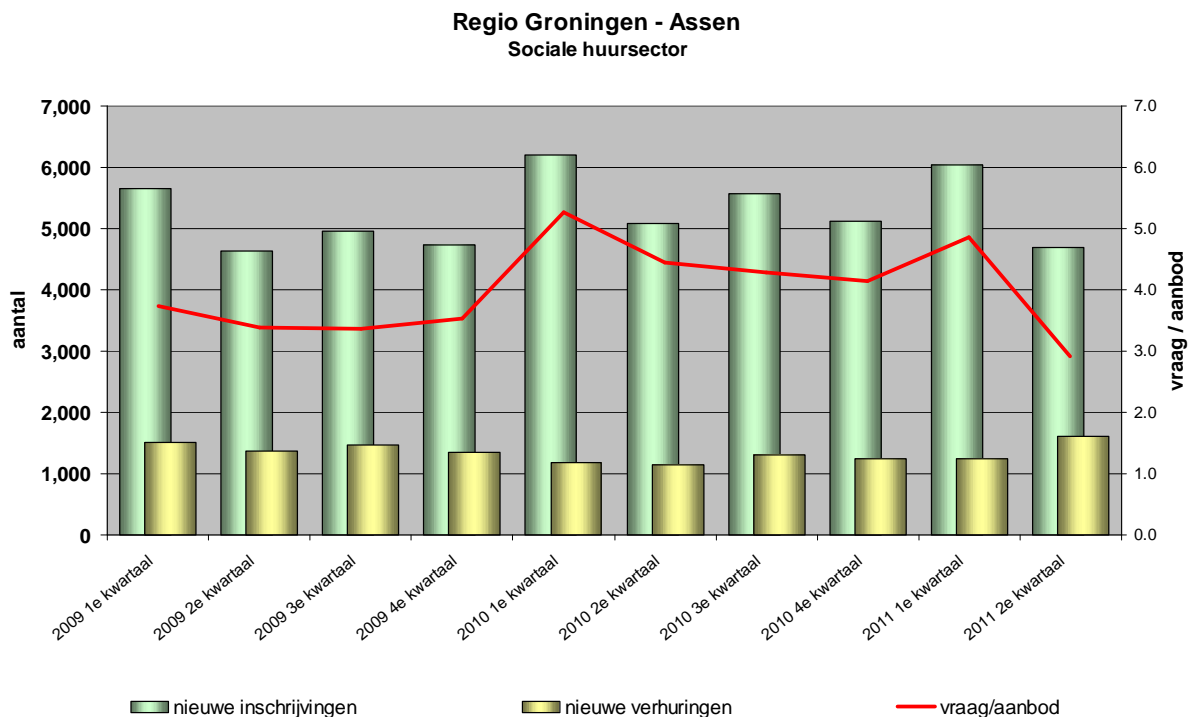
gemeente	2009 1e kwartaal	2009 2e kwartaal	2009 3e kwartaal	2009 4e kwartaal	2010 1e kwartaal	2010 2e kwartaal	2010 3e kwartaal	2010 4e kwartaal	2011 1e kwartaal	2011 2e kwartaal	2e kwrt t.o.v. 1e kwrt	
Assen	10,0%	12,8%	10,7%	9,4%	9,0%	7,6%	8,1%	6,6%	10,1%	9,9%	-0,2%	-2%
Bedum	6,9%	9,4%	12,9%	7,3%	6,2%	4,1%	9,1%	12,0%	9,1%	10,3%	1,2%	13%
Groningen	9,6%	7,9%	9,8%	8,9%	7,6%	7,7%	9,1%	8,7%	8,2%	11,4%	3,2%	38%
Haren	8,0%	9,6%	10,8%	12,0%	8,5%	8,5%	6,9%	3,6%	7,7%	7,7%	0,0%	0%
Hoogezand-Sappemeer	17,3%	13,9%	10,9%	10,0%	7,4%	5,4%	10,4%	8,4%	7,9%	7,8%	-0,2%	-2%
Leek	6,8%	3,9%	8,8%	5,5%	9,5%	6,1%	1,6%	7,1%	4,5%	10,1%	5,6%	124%
Noordenveld	4,7%	5,4%	7,7%	6,8%	5,2%	5,8%	5,9%	5,9%	6,8%	14,2%	7,4%	109%
Slochteren	10,5%	10,5%	9,8%	5,9%	8,3%	9,2%	7,9%	7,3%	9,1%	9,8%	0,7%	7%
Ten Boer	9,0%	8,0%	7,0%	10,1%	9,0%	4,0%	6,0%	4,0%	6,1%	10,1%	4,0%	67%
Tynaarlo	6,3%	7,5%	6,3%	8,6%	6,3%	5,1%	7,0%	9,1%	6,0%	7,2%	1,1%	19%
Winsum	13,8%	6,9%	5,8%	13,8%	10,4%	9,2%	9,5%	11,8%	7,5%	8,4%	0,9%	12%
Zuidhorn	11,8%	10,2%	9,0%	3,7%	11,3%	22,3%	9,0%	7,4%	7,8%	8,7%	0,8%	11%
Totaal RGA	10,0%	9,0%	9,7%	8,8%	7,8%	7,6%	8,6%	8,2%	8,2%	10,6%	2,4%	29%

- In het 1^e kwartaal 2010 bleef het mutatiepercentage voor de regio als geheel staan op 8,2%. In absolute zin werden in het 1^e kwartaal 1.244 mutaties geregistreerd.
- Het laagste mutatiepercentage werd in het 1^e kwartaal gemeten in de gemeente Leek, het hoogste in de gemeente Assen.
- In Assen (10,1%), Bedum (9,1%) en Slochteren (9,1%) lag het mutatiepercentage in het 1^e kwartaal duidelijk boven het regionale mutatiepercentage van 8,2%. Het hogere percentage in Assen en Bedum houdt hoogst waarschijnlijk verband met de oplevering van een aanzienlijk aantal nieuwe huurwoningen in het 4^e kwartaal 2010. In Assen werden 146 en in Bedum werden 46 huurwoningen opgeleverd.
- In het 2^e kwartaal steeg het aantal mutaties fors. Er werden 1.605 woningen opnieuw verhuurd, het hoogste aantal mutaties dat tot nu toe in dit verband werd gemeten. Het mutatiepercentage steeg daardoor naar 10,6%, een stijging van 29%.
- De gemeente Noordenveld had in het 2^e kwartaal het hoogste mutatiepercentage, de gemeente Tynaarlo het laagste.
- De mutatiepercentages in de gemeenten Groningen, Leek, Noordenveld en Ten Boer stegen in het 2^e kwartaal relatief sterk. De toename van het aantal mutaties houdt vermoedelijk verband met nieuw aanbod in deze gemeenten. Zo werden in Groningen eind 2010 220 huurwoningen opgeleverd. In de gemeenten Leek en Noordenveld werden begin 2011 respectievelijk 21 en 42 huurwoningen opgeleverd.

¹² Aantal nieuwe verhuringen / de omvang van de voorraad

2.4.3. Vraag / aanbod

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



- In grote lijnen is er sinds het 2^e kwartaal 2009 sprake van een stijgende vraag en sinds het 3^e kwartaal 2009 een afnemend aanbod. De spanningsindicator (vraag/aanbod) vertoont vanaf het derde kwartaal 2009 een stijgende tendens met een 'spanningspiek' in het 1^e kwartaal van 2010.
- In het 1^e kwartaal 2011 nam de spanning toe van 4,2 naar 4,8 als gevolg van een sterke toename van de vraag.
- Opvallend is dat er in het 1^e kwartaal 2011, net als in het 1^e kwartaal 2010 en 2009, weer sprake is van een piek in het aantal nieuwe aanvragen.
- In het 2^e kwartaal is de druk op de huurmarkt aanzienlijk afgenomen door toename van het aantal mutaties (nieuwe verhuringen) en een aanzienlijke afname van het aantal nieuwe inschrijvingen. De spanningsindicator daalde van 4,8 naar 2,9, de laagste tot nu toe gemeten.