

# KWARTAALRAPPORTAGE 3-2010

## WONINGBOUW- EN WONINGMARKTMONITOR

november 2010



**Regio Groningen-Assen 2030**  
nationaal stedelijk netwerk

## **INHOUDSOPGAVE**

1.	Inleiding .....	2
1.	Woningbouwmonitor .....	3
1.1.	Verleende Bouwvergunningen .....	3
1.2.	De pijplijn .....	6
1.3.	Woningproductie .....	8
2.	Woningmarktmonitor .....	10
2.1.	Consumentenvertrouwen .....	10
2.2.	Hypotheekrente .....	10
2.3.	Koopsector .....	11
2.3.1.	Verkoop nieuwbouw .....	11
2.3.2.	Verkoop bestaande bouw .....	13
2.4.	Sociale huursector .....	18
2.4.1.	Vraag (nieuwe ingeschreven woningzoekenden) .....	19
2.4.2.	Aanbod (nieuwe verhuringen) .....	20
2.4.3.	Vraag / aanbod .....	21
3.	Resume .....	22

## 1. INLEIDING

In het kader van de regio Groningen – Assen hebben de deelnemende gemeenten kwantitatieve woningbouwafspraken gemaakt. Zo is in 2004 een regionale taakstelling afgesproken van ruim 3.600 woningen per jaar. Eind 2004 werd met het Rijk het ‘Convenant Woningbouwafspraken 2005 tot 2010 Samenwerkingsverband Regiovisie Groningen-Assen’ getekend met de afspraak dat in de regio 22.113 woningen aan de voorraad zouden worden toegevoegd in periode 2005 tot en met 2009. De regionale woningbouwtaakstelling is in 2007 op grond van de ABF-prognose voor de periode 2007 tot 2020 bijgesteld naar 2.900 woningen<sup>1</sup> 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 per kwartaal een korte en jaarlijks een uitgebreide rapportage uit te brengen met relevante woningbouw- en woningmarktgegevens. Het doel van deze rapportages is het krijgen van inzicht in relevante regionale woningbouw- en woningmarktgegevens om te komen tot een betere woningbouwafstemming in de regio. Knelpunten maar ook kansen worden hierdoor naar verwachting eerder gesignaleerd.

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

De kwartaalrapportage bestaat enerzijds uit kwartaalcijfers van het CBS, de NVM en verkoopinformatie nieuwbouw verzameld bij makelaars en anderzijds uit informatie van bouwprojecten in de regiogemeenten. De informatie van bouwprojecten (voorheen de ‘Middelkoop monitor’) wordt twee keer per jaar geïnventariseerd voor de stand van zaken per 1 januari en per 1 juli. Voorliggende rapportage bevat de stand van zaken per 1 oktober 2010, exclusief informatie over bouwprojecten.

---

<sup>1</sup> Bruto woningbouwopgave, inclusief vervangende nieuwbouw vanwege herstructurering

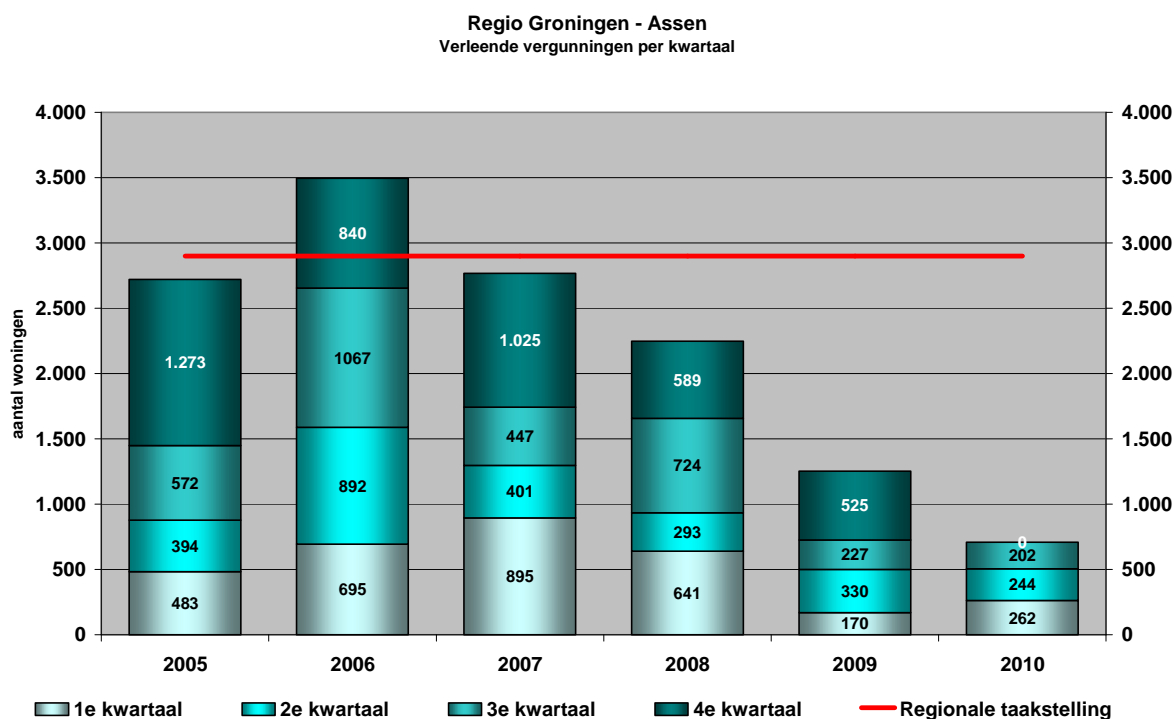
## 1. WONINGBOUWMONITOR

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 anderszins<sup>2</sup> (W055 / elk kwartaal).

### 1.1. VERLEENDE BOUWVERGUNNINGEN

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

In onderstaande grafiek is naast het aantal woningen waarvoor vergunning is verleend ook de regionale taakstelling<sup>3</sup> weergegeven.



We zien het volgende:

- Sinds 2007 is er sprake van een afnemend aantal woningen waarvoor vergunning wordt verleend.
- In het 3<sup>e</sup> kwartaal 2010 werd voor 202 woningen bouwvergunning verleend.
- In de eerste drie kwartalen van 2010 werd voor 708 woningen vergunning verleend. Daarmee ligt de vergunningverlening iets onder het niveau van 2009, toen in dezelfde periode voor 727 woningen vergunning werd verleend, maar ver onder het voor de regio gebruikelijke aantal in de afgelopen vijf jaar.
- Per 1/1/2011 wordt de EPC-norm in het bouwbesluit verlaagd naar 0,6. Het is niet denkbeeldig dat hierdoor in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2010 nog veel bouwaanvragen worden ingediend die mogelijk zullen resulteren in een tijdelijke toename van het aantal vergunde woningen.

<sup>2</sup> Toevoeging anderszins: nieuwe woonruimte door verbouw of splitsing

<sup>3</sup> 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.

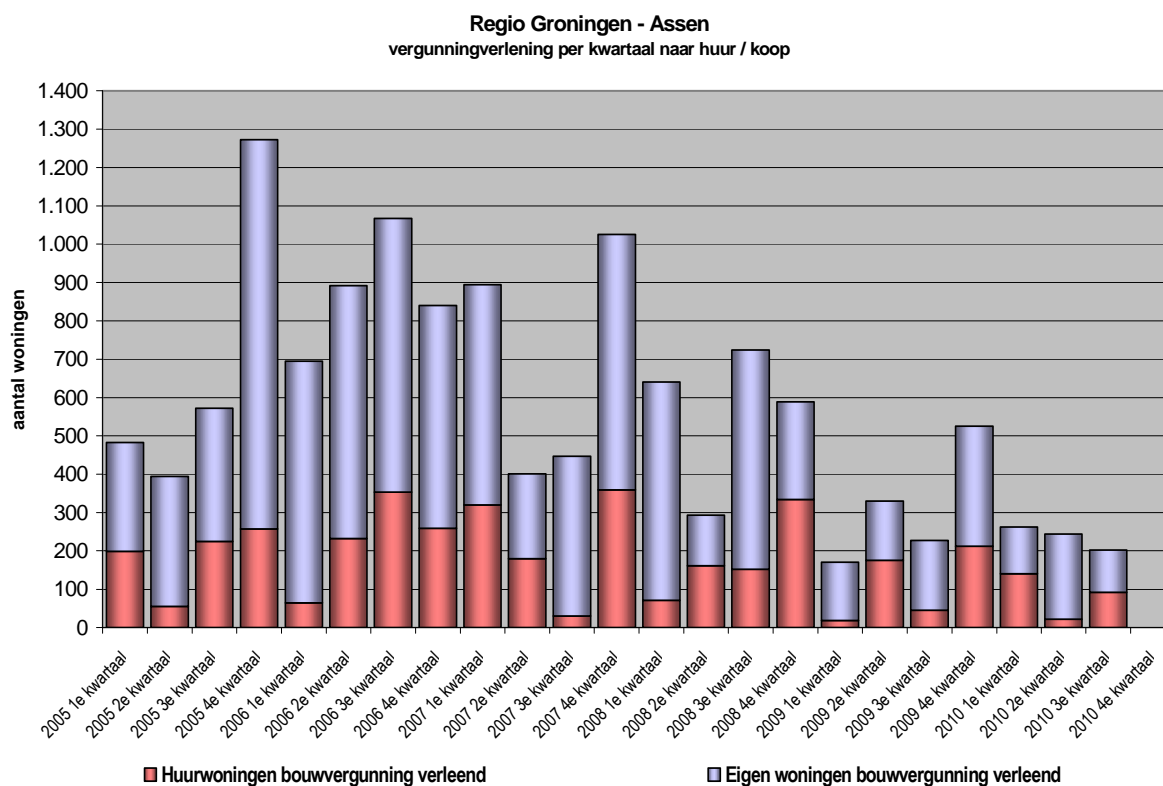
In tabel 1 is de vergunningverlening over de afgelopen 5 kwartalen per gemeente weergegeven. In de afgelopen 5 jaar (2005 t/m 2009) werd per kwartaal gemiddeld voor 624 woningen vergunning verleend. Dit kwartaalgemiddelde is in tabel 1 als referentiekader opgenomen.

- In Groningen werd in het 3<sup>e</sup> kwartaal voor 191 woningen vergunning verleend, dat is 95% van de regionale vergunningverlening. Daarmee kwam Groningen als enige gemeente nog enigszins in de buurt van het kwartaalgemiddelde.
- In de meeste gemeenten lag het aantal woningen waarvoor in het 3e kwartaal 2010 vergunning werd verleend ver onder het kwartaalgemiddelde. In de gemeenten Assen<sup>4</sup>, Leek, Noordenveld, Tynaarlo, Winsum en Zuidhorn werden in het 3<sup>e</sup> kwartaal geen vergunningen voor woningbouw verleend.

Tabel 1: Vergunningverlening in aantal woningen								
	kwartaal-gemiddelde '05tm'09	2009 3e kwartaal	2009 4e kwartaal	2010 1e kwartaal	2010 2e kwartaal	2010 3e kwartaal	2010 4e kwartaal	3e kwartaal '10 in %-en van het kwart.gem. '05tm'09
Assen	128	80	0	0	0	0	0	0%
Bedum	14	0	105	0	44	2	0	14%
Groningen	276	83	248	220	141	191	0	69%
Haren	8	0	2	0	0	1	0	12%
Hoogezand-Sappemeer	50	13	57	3	0	3	0	6%
Leek	27	5	7	23	0	0	0	0%
Noordenveld	19	4	41	0	43	0	0	0%
Slochteren	26	3	3	2	2	2	0	8%
Ten Boer	10	0	2	0	2	3	0	29%
Tynaarlo	31	6	24	6	0	0	0	0%
Winsum	13	15	0	3	9	0	0	0%
Zuidhorn	21	18	36	5	3	0	0	0%
<b>Totaal RGA</b>	<b>624</b>	<b>227</b>	<b>525</b>	<b>262</b>	<b>244</b>	<b>202</b>	<b>0</b>	<b>32%</b>

<sup>4</sup> Assen heeft een achterstand bij de CBS-meldingen verleende vergunningen in 2009 zijn 80 woningen gemeld, maar in werkelijkheid is voor 222 woningen vergunning verleend! In de eerste drie kwartalen van 2010 werd voor 142 woningen vergunning verleend.

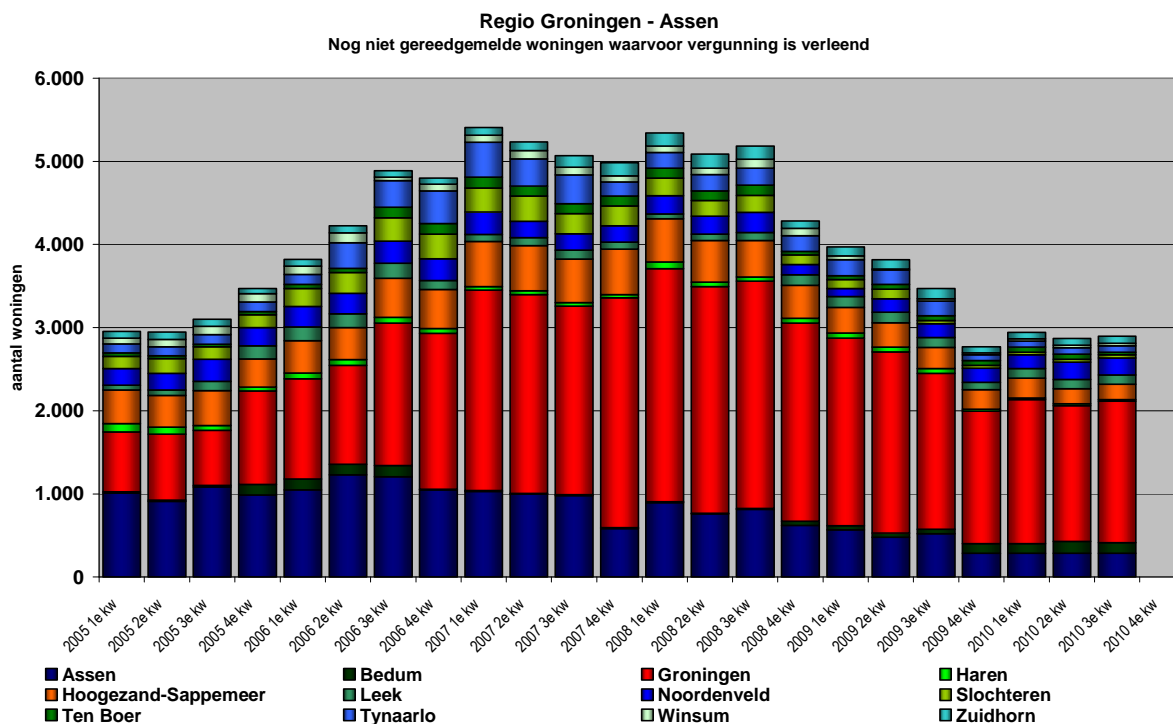
In onderstaande grafiek is tot slot de vergunningverlening per kwartaal voor huur- en koopwoningen weergegeven.



- Gemiddeld werden in de regio in de periode 2005 t/m 2009 per kwartaal vergunning verleend voor 185 huur- en 439 koopwoningen.
- In het 3<sup>e</sup> kwartaal 2010 werden voor 92 huur- en 110 koopwoningen vergunning verleend. Dat ligt respectievelijk 50% en 75% onder het kwartaalgemiddelde van de afgelopen 5 jaar.
- Zowel in de koop als in de huursector worden minder vergunning verleend dan gebruikelijk. De afname in de koopsector is echter groter.
- In de eerste drie kwartalen van 2010 werd voor 254 huurwoningen vergunning verleend, 6% meer dan in dezelfde periode 2009 (239 huurwoningen).
- In de eerste drie kwartalen van 2010 werd voor 454 huurwoningen vergunning verleend, 7% minder dan in dezelfde periode 2009 (488 koopwoningen).

## 1.2. DE PIJLIJN

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



- Per 1 oktober 2010 zaten in de regio 2.895 woningen in de pijplijn, ongeveer een jaarproductie volgens de vigerende afspraken.
- In het 3<sup>e</sup> kwartaal nam het aantal woningen in de pijplijn iets toe (+1%) als gevolg van enerzijds vergunningverlening (+202 woningen) en gereedmelding (- 160 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 2005 t/m 2009.

Tabel 2: Aantal woningen in de 'pijplijn'										
	2009			2010				3e kwart. in %-en van het vorige kwartaal	3e kwart. in % en van het kwart.gem. '05'09	
	kwartaal gemiddelde '05-'09	2009 3e kw	2009 4e kw	2010 1e kw	2010 2e kw	2010 3e kw	2010 4e kw			
Assen	852	521	283	283	283	283	0	100%	33%	
Bedum	48	51	116	116	146	131	0	90%	272%	
Groningen	1.884	1.879	1.596	1.735	1.631	1.698	0	104%	90%	
Haren	59	57	23	21	21	21	0	100%	36%	
Hoogezand-Sappemeer	418	253	235	238	184	184	0	100%	44%	
Leek	110	120	89	112	112	112	0	100%	101%	
Noordenveld	208	163	168	167	207	207	0	100%	100%	
Slochteren	188	39	34	33	35	37	0	106%	20%	
Ten Boer	81	58	60	60	62	33	0	53%	41%	
Tynaarlo	213	180	70	76	76	76	0	100%	36%	
Winsum	75	24	21	23	30	30	0	100%	40%	
Zuidhorn	106	125	75	80	83	83	0	100%	78%	
<b>Regiototaal</b>	<b>4.241</b>	<b>3.470</b>	<b>2.770</b>	<b>2.944</b>	<b>2.870</b>	<b>2.895</b>	<b>0</b>	<b>101%</b>	<b>68%</b>	

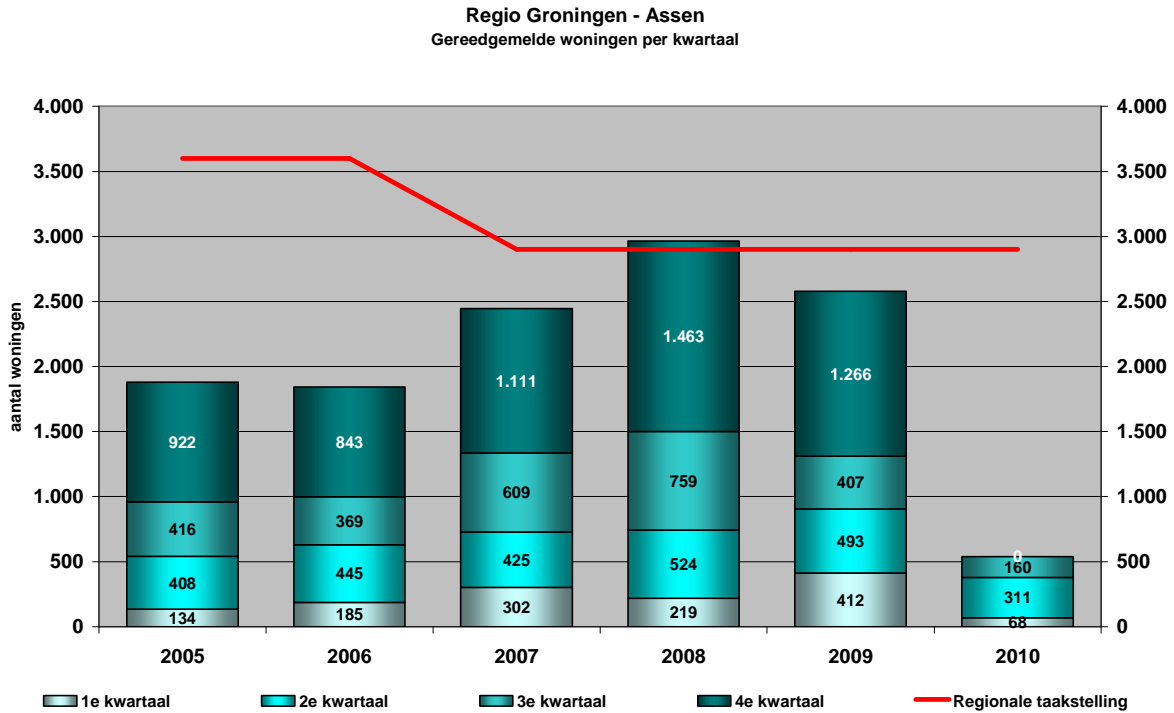
- In de meeste gemeenten bleef het aantal woningen in de pijplijn gelijk.
- In de gemeente Groningen nam het aantal woningen in de pijplijn iets toe (+4%).
- In de gemeente Ten Boer daalde het aantal woningen in de pijplijn aanzienlijk door gereedmelding van 32 woningen in het 3<sup>e</sup> kwartaal. In Bedum daalde het volume in de pijplijn met 10%.
- Het volume woningen in de pijplijn in de regio lag op 1 oktober 2010 nog steeds 32% onder het kwartaalgemiddelde 2005 t/m 2009.
- Alleen in de gemeente Bedum zitten momenteel veel meer woningen dan gebruikelijk in de pijplijn. Groningen, Leek en Noordenveld hebben momenteel nagenoeg het gebruikelijke aantal woningen in de pijplijn zitten. De andere gemeenten hebben in meer of mindere mate duidelijk minder woningen in de pijplijn dan gebruikelijk<sup>5</sup>.

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



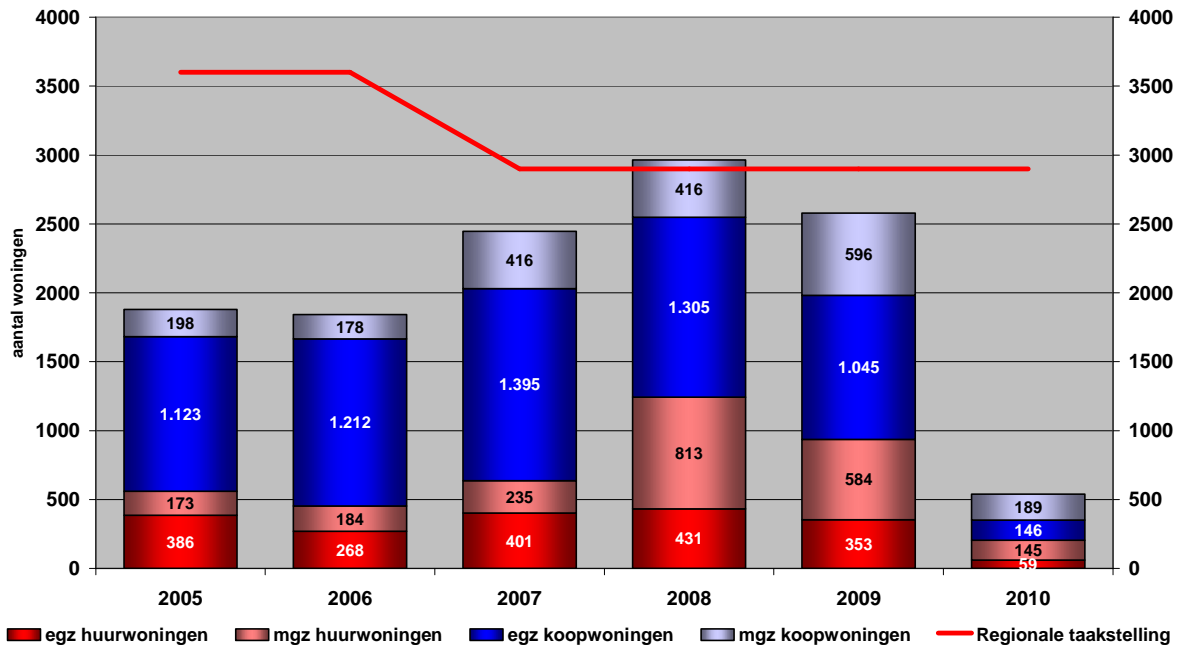
### 1.3. WONINGPRODUCTIE

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



- In het 3e kwartaal 2010 werden in de regio 160 woningen gereed gemeld bij het CBS, 57 huur- en 103 koopwoningen.
- Dit jaar werden tot 1 oktober 539 woningen in de regio gereed gemeld, 59% minder dan in dezelfde periode 2009 (1.312 woningen). De gevolgen van afname in de vergunningverlening sinds 2007 begint zich steeds duidelijker af te tekenen.
- De woningproductie voor de komende jaren zal gezien het geslonken bouwvolume in de pijplijn en de verminderde vergunningverlening beduidend lager zijn dan gebruikelijk.

**Regio Groningen - Assen**  
Gereedgemelde woningen naar type en financiering



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

**Tabel 3: Woningproductie in aantal woningen**

	kwartaal gemiddelde '05tm'09	2009 3e kwartaal	2009 4e kwartaal	2010 1e kwartaal	2010 2e kwartaal	2010 3e kwartaal	2010 4e kwartaal	3e kw. 2010 in %-en van het kwart.gem. '05tm'09
Assen	158	37	242	0	0	0	0	0%
Bedum	9	0	40	0	14	10	0	110%
Groningen	215	202	570	61	238	114	0	53%
Haren	9	0	36	2	0	1	0	11%
Hoogezand-Sappemeer	50	51	75	0	54	3	0	6%
Leek	26	15	38	0	0	0	0	0%
Noordenveld	18	3	35	1	3	0	0	0%
Slochteren	30	92	8	3	0	0	0	0%
Ten Boer	9	1	0	0	0	32	0	339%
Tynaarlo	29	0	134	0	0	0	0	0%
Winsum	14	5	2	1	2	0	0	0%
Zuidhorn	20	1	86	0	0	0	0	0%
<b>Totaal RGA</b>	<b>586</b>	<b>407</b>	<b>1.266</b>	<b>68</b>	<b>311</b>	<b>160</b>	<b>0</b>	<b>27%</b>

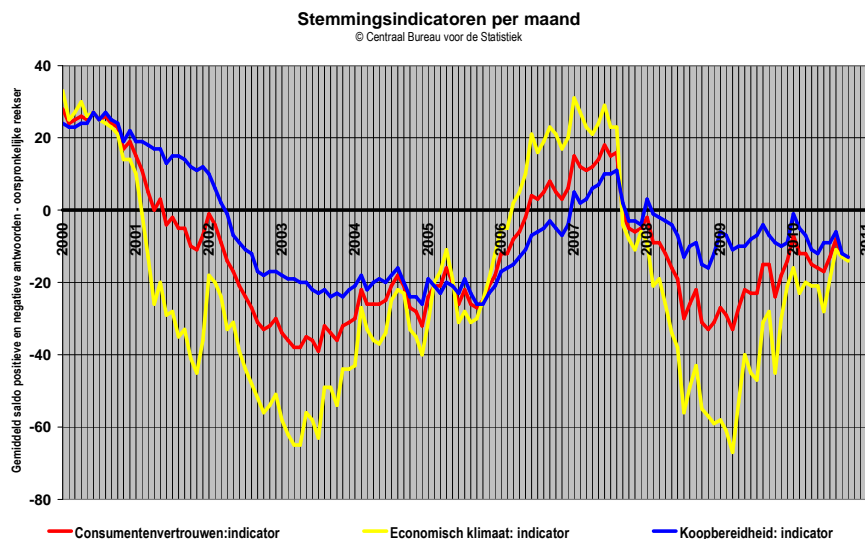
- De gereedmelding van 160 woningen in de regio in het 3<sup>e</sup> kwartaal ligt ver (-73%) onder het kwartaalgemiddeld '05 – '09.
- De regionale woningproductie werd in het 3<sup>e</sup> kwartaal wederom nagenoeg geheel door de gemeente Groningen gerealiseerd. Daarnaast werden in de gemeente Ten Boer relatief veel woningen opgeleverd (32). Bedum zat met de gereedmelding van 10 woningen 10% boven het kwartaalgemiddelde.

## 2. WONINGMARKTMONITOR

### 2.1. CONSUMENTENVERTROUWEN

Het CBS peilt maandelijks een aantal stemmingsindicatoren in het kader van het Consumenten Conjunctuur Onderzoek.

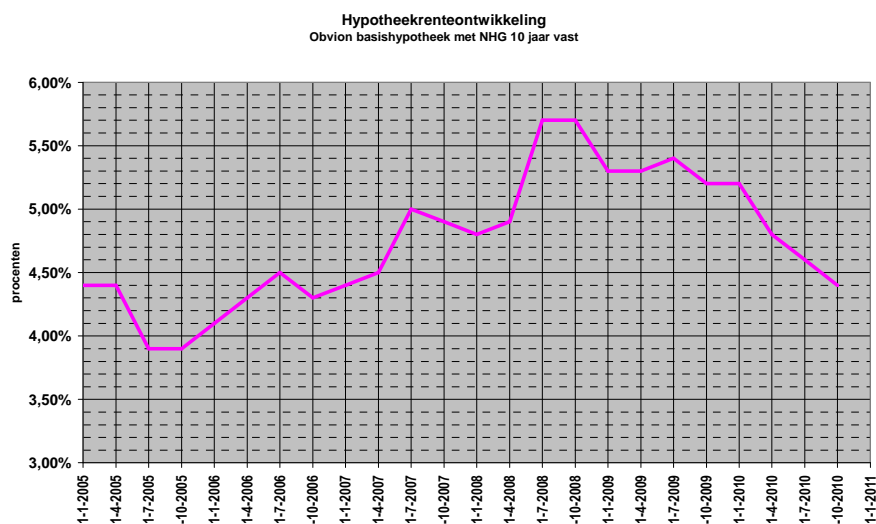
Doel van het CCO is het verschaffen van actuele informatie over consumentenopvattingen met betrekking tot de algemene economische ontwikkeling en de financiële situatie van het eigen huishouden. In onderstaande grafiek zijn uit dit onderzoek de indicatoren consumentenvertrouwen, economisch klimaat en 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. Sindsdien zitten deze indicatoren weer in de lift.
- Sinds begin 2010 was er weer sprake van enigszins afnemend vertrouwen, maar dit herstelde zich in de maand juli.
- In het derde kwartaal 2010 zijn consumentenvertrouwen, vertrouwen in economie en de koopbereidheid weer iets afgenomen.

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



- De hypotheekrente steeg tot medio 2008 naar een hoogtepunt, maar vertoont sindsdien een dalende tendens.
- Vanaf januari 2010 is de hypotheekrente versneld gedaald.
- Deze tendens heeft zich in het 3<sup>e</sup> kwartaal doorgezet. De rente daalde verder van 4,6% naar 4,4%.

- Zorgelijk is de aangekondigde aanscherping van de NHG-normen per 1/1/2011. Aanleiding is de verwachte afname van de financiële ruimte van huishoudens als gevolg van m.n. stijging van pensioen- en zorgpremies. Hierdoor wordt het voor starters moeilijker om een woning te kopen.

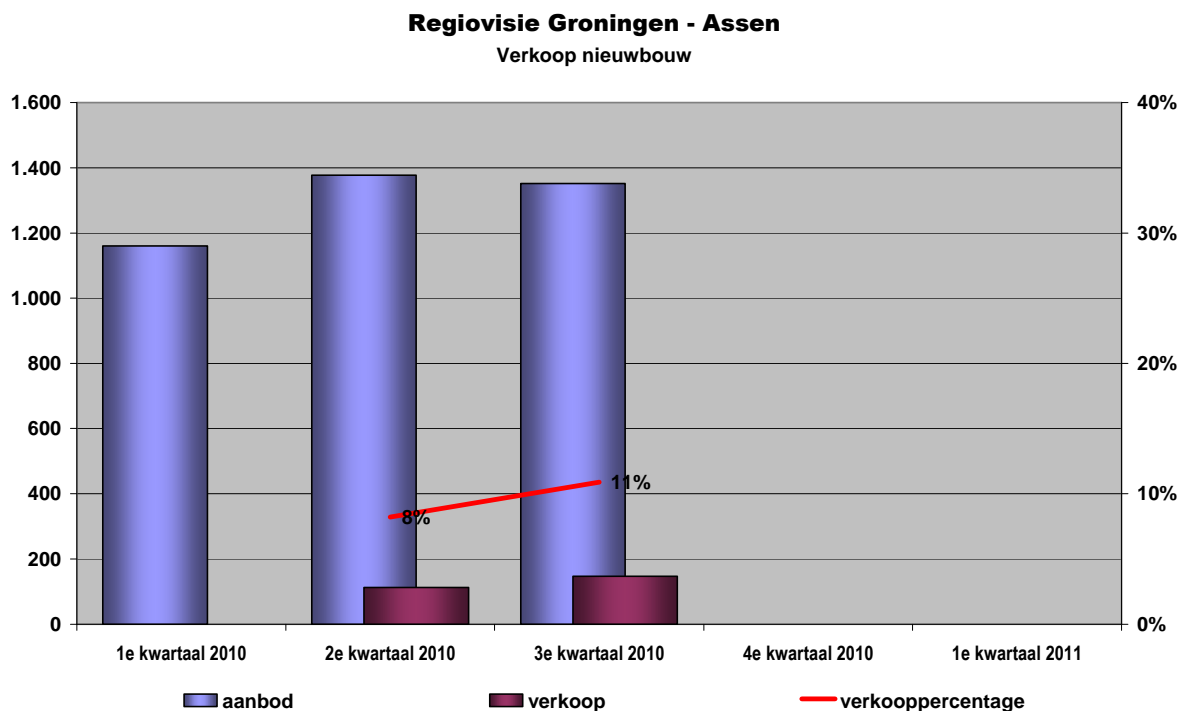
## 2.3. KOOPSECTOR

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

### 2.3.1. Verkoop nieuwbouw

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

Als marktindicator is in onderstaande grafiek het 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. Na verloop van tijd zal deze grafiek een beeld geven van de ontwikkelingen. Op dit moment zijn alleen gegevens over de eerste drie kwartalen van 2010 beschikbaar. Voor de verkopen in de bestaande bouw wordt het functioneren van de markt op dezelfde wijze inzichtelijk gemaakt.



- In het 3<sup>e</sup> kwartaal werden in de regio 147 nieuwbouwwoningen verkocht, 34 meer dan in het 2<sup>e</sup> kwartaal.
- Aan het eind van het 3<sup>e</sup> kwartaal was het aanbod ten opzichte van het vorige kwartaal iets afgenomen. Er stonden nog 1.352 nieuwe woningen te koop, 25 (-2%) minder dan drie maanden eerder.
- Van het beschikbare aanbod aan het begin van het kwartaal werd 11% verkocht. Dat is een lichte verbetering van het verkoopresultaat, maar nog steeds duidelijk minder dan bij bestaande bouw. Bij de bestaande bouw lag dit percentage in het 3<sup>e</sup> kwartaal op 22%.

In tabel 4 zijn de verkoopgegevens van de regionale nieuwbouw per gemeente weergegeven. Daarbij wordt tevens een specificatie van het beschikbare aanbod gegeven.

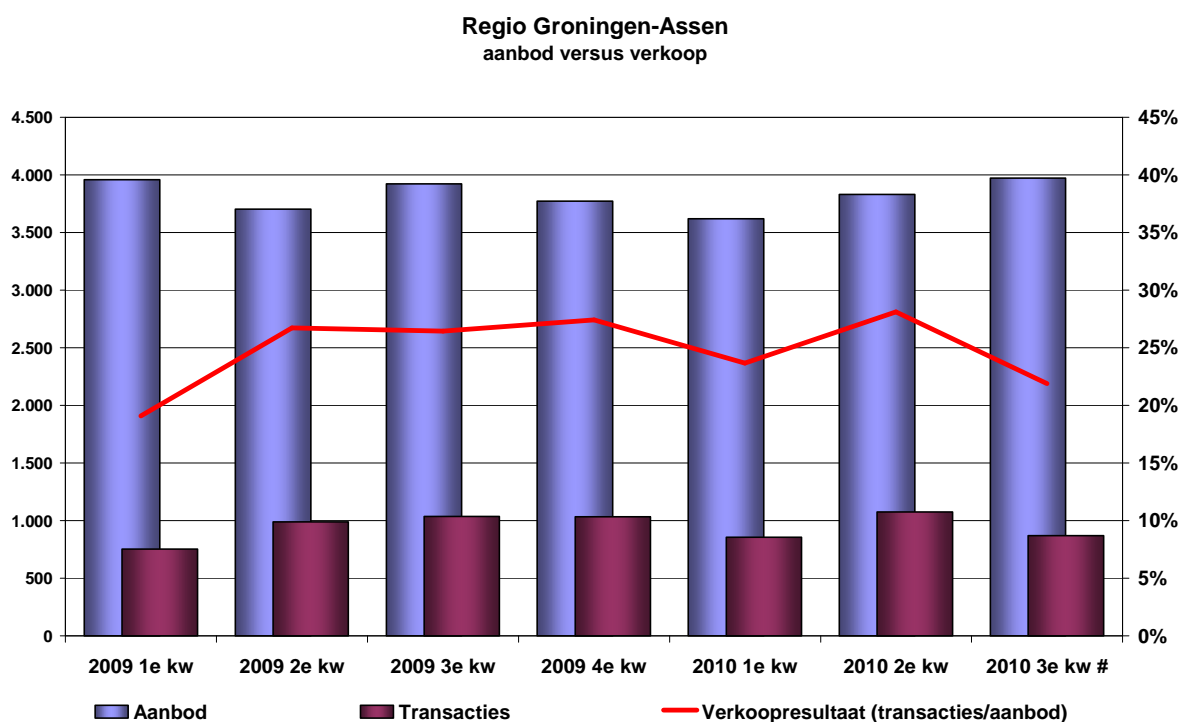
Tabel 4: Verkoopresultaat nieuwbouw										
	Plannen in verkoop					Beschikbaar aanbod per 1/10/2010 (nog te koop)				
	Totaal aantal woningen	Aantal verkocht in het 3e kwartaal 2010	Aantal in optie a/h eind v/h kwartaal	Totaal aantal tot nu toe verkocht	Percentage verkocht per 1/10/2010	Totaal nog te koop	appartementen	rijen	2 <sup>o</sup> -kap	vrijstaand
Assen	491	14	37	246	50%	245	132	62	33	18
Bedum	67	3	6	5	7%	62	0	11	41	10
Groningen	1.536	99	124	868	57%	668	418	174	0	76
Haren	68	0	13	1	1%	67	0	16	38	13
Hoogezand-Sappemeer	96	3	9	18	19%	78	2	24	7	45
Leek	116	10	10	25	22%	91	59	16	14	2
Noordenveld	117	12	3	78	67%	39	6	2	26	5
Slochteren	28	0	3	16	57%	12	0	0	1	11
Ten Boer	29	0	0	10	34%	19	0	15	0	4
Tynaarlo	13	1	0	1	8%	12	0	0	2	10
Winsum	56	2	10	16	29%	40	0	0	15	25
Zuidhorn	56	3	1	37	66%	19	0	4	6	9
<b>Totaal RGA</b>	<b>2.673</b>	<b>147</b>	<b>216</b>	<b>1.321</b>	<b>49%</b>	<b>1.352</b>	<b>617</b>	<b>324</b>	<b>183</b>	<b>228</b>
In %-en						100%	46%	24%	14%	17%

- Per 1 oktober zijn er in de regio 1.352 nieuwbouwwoningen in verkoop, 25 (-2%) minder dan een kwartaal eerder toen er 1.377 in verkoop waren.
- De afname van het aanbod in het 3<sup>e</sup> kwartaal is de resultante van:
  - a. afname van aanbod in m.n. Groningen (-119 / 15%) en Assen (-29/-11%), en
  - b. toename van aanbod in m.n. Bedum (+34/+121%) en Haren (+54/+415%)
- Van alle nieuwbouwplannen die in (actieve) verkoop zijn is per 1 oktober 2010 49% verkocht.
- 46% van het per 1 oktober beschikbare aanbod bestaat uit koopappartementen. Wel is het aandeel appartementen ten opzichte van het 2<sup>e</sup> kwartaal (55% aandeel) afgenomen. Deze afname heeft te maken met het uit de verkoop halen en in verhuur brengen van appartementen. Dit type woning wordt nog steeds met name in Groningen en Assen relatief veel aangeboden (63% respectievelijk 54% van het beschikbare aanbod). Ook in absolute zin worden de meeste appartementen in Groningen en Assen aangeboden.

### 2.3.2. Verkoop bestaande bouw

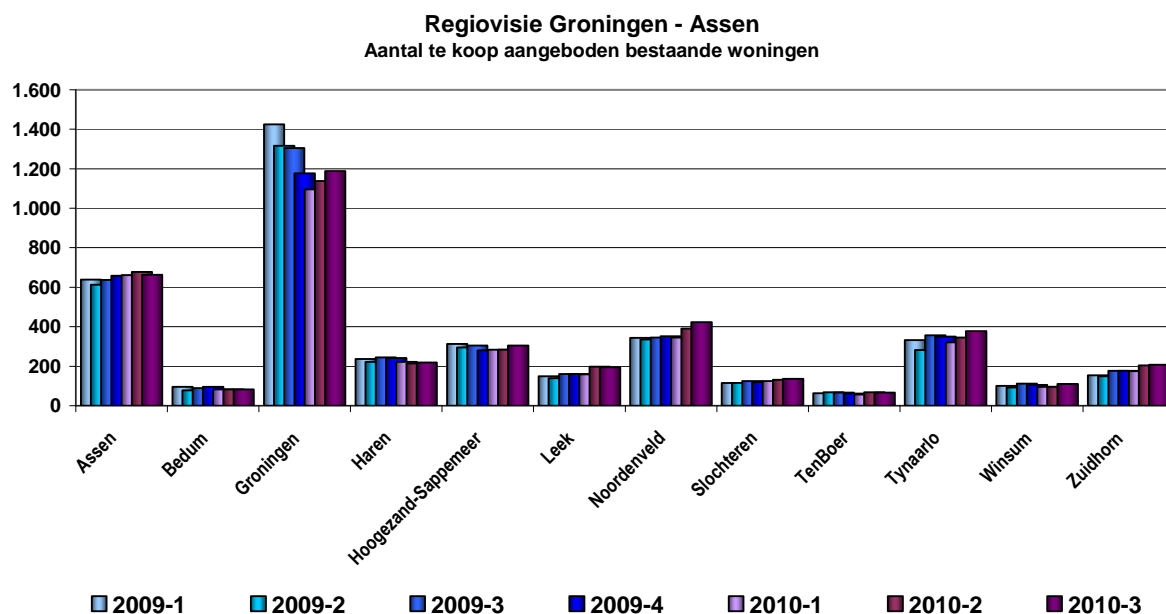
De verkoopresultaten van woningen in de bestaande voorraad worden in beeld gebracht op basis van NVM-cijfers. Dit betreft weliswaar niet alle verkopen, maar wel een groot deel. Landelijk heeft de NVM een marktaandeel van circa 65%.

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



- Aan het begin van het 3<sup>e</sup> kwartaal 2010 stonden in de regio 3.972 woningen te koop, 142 (+4%) meer dan in het 2<sup>e</sup> kwartaal. Het totale regionale aanbod bestaande koopwoningen is daarmee sinds begin 2010 met 352 woningen (+10%) toegenomen.
- In het 3<sup>e</sup> kwartaal werden 869 woningen uit de bestaande voorraad verkocht. Dat is een afname ten opzichte van het 2<sup>e</sup> kwartaal van ruim 200 woningen minder, ofwel een afname van 19%.
- Het verkoopperscentage daalde in het 3<sup>e</sup> kwartaal door een toegenomen aanbod en een afgenomen aantal verkopen van 28% naar 22%, een laagtepunt in de afgelopen zes kwartalen. Daarmee kreeg het voorzichtig optimisme over het 2e kwartaal geen vervolg.

## Aanbod per gemeente

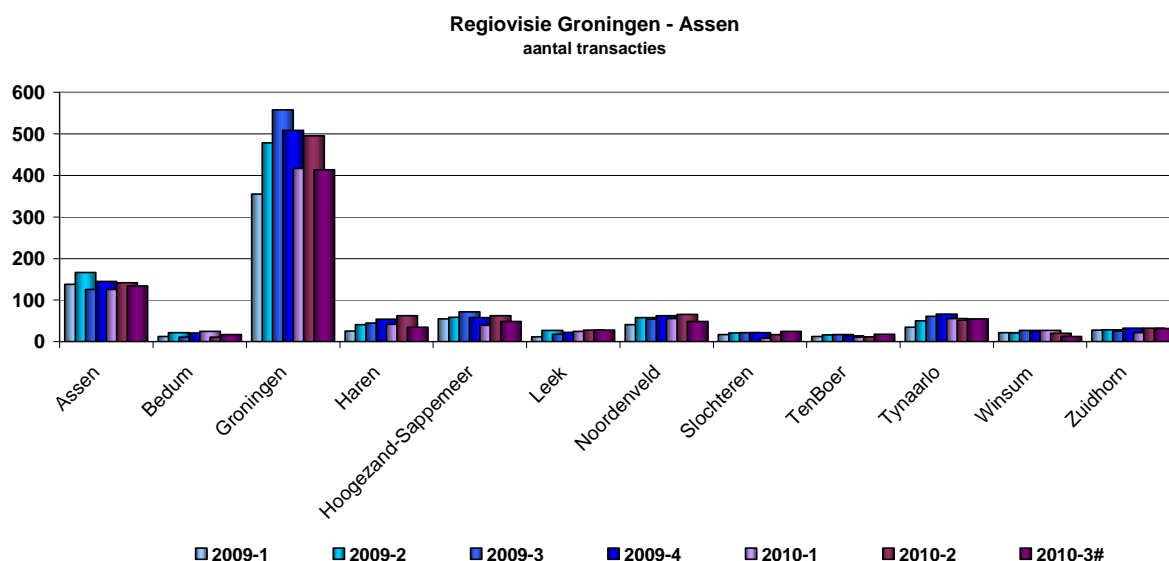


- In de gemeenten Hoogezand Sappemeer (+22/+8%), Noordenveld (+32/+8%), Tynaarlo (+32/+9%) en Winsum (+14/+15%) steeg het aanbod meer dan regionaal gemiddeld (4%).
- In absolute zin nam het aanbod in de gemeente Groningen het meeste toe (+50/4%).
- Het aanbod in de gemeenten Assen (-15/-2%) en Ten Boer (-2/-3%) nam in het 3<sup>e</sup> kwartaal af.

Tabel 5: Aanbod bestaande woningen (bron: NVM)

Kwartaalcijfers								
	2009 1e kw	2009 2e kw	2009 3e kw	2009 4e kw	2010 1e kw	2010 2e kw	2010 3e kw #	3e kwrt '10 t.o.v. 2e kwrt '10
Assen	638	612	637	658	661	678	663	-15 -2%
Bedum	94	76	88	95	83	82	83	1 1%
Groningen	1.426	1.317	1.306	1.177	1.095	1.139	1.189	50 4%
Haren	235	222	244	241	222	214	219	5 2%
Hoogezand-Sappemeer	312	294	305	280	284	283	305	22 8%
Leek	148	139	160	160	159	197	194	-3 -2%
Noordenveld	343	336	346	351	346	390	422	32 8%
Slochteren	115	115	124	119	124	132	136	4 3%
TenBoer	62	68	66	61	56	68	66	-2 -3%
Tynaarlo	332	282	356	350	321	346	378	32 9%
Winsum	100	92	111	105	95	96	110	14 15%
Zuidhorn	154	148	177	176	174	205	207	2 1%
<b>Totaal RGA</b>	<b>3.959</b>	<b>3.701</b>	<b>3.920</b>	<b>3.773</b>	<b>3.620</b>	<b>3.830</b>	<b>3.972</b>	<b>142 4%</b>

## Transacties per gemeente



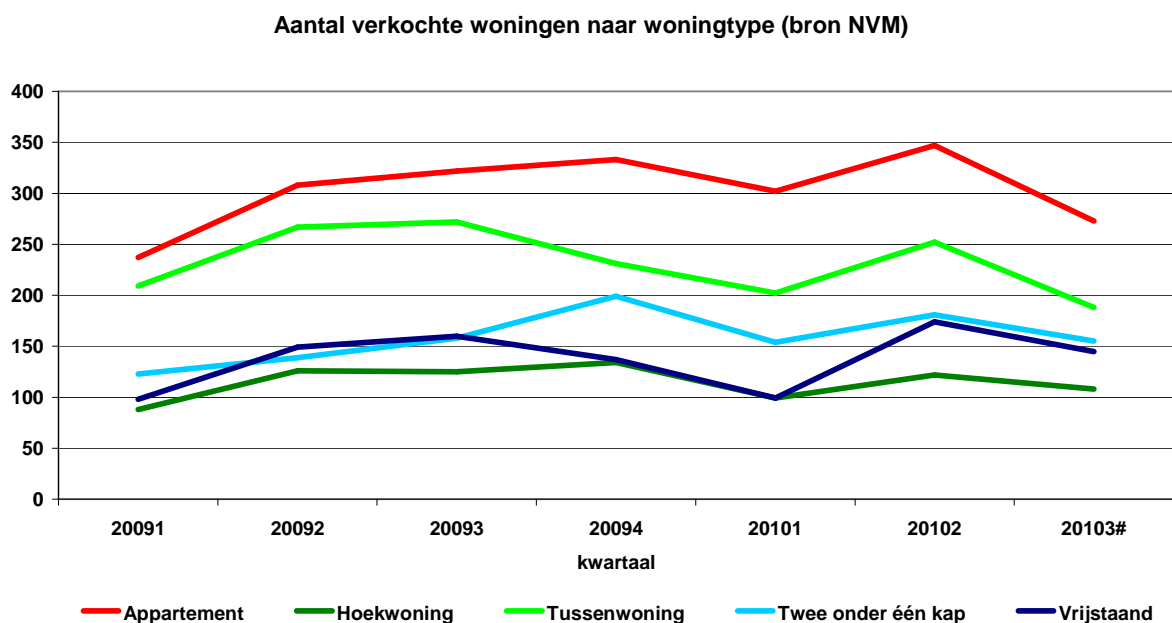
- Het aantal transacties nam in 9 van 12 gemeenten af in het 3<sup>e</sup> kwartaal. In de gemeenten Groningen (-111/-21%), Haren (-29/-45%), Hoogezand-Sappemeer (-17/-26%), Noordenveld (-22/-31%) en Winsum (-7/-35%) nam het aantal verkopen meer dan regionaal gemiddeld (-19%) af.
- In de gemeenten Bedum (+5/+42%), Slochteren (+5/+25%) en Ten Boer (+5/+38%) nam het aantal transacties juist toe ten opzichte van het 2<sup>e</sup> kwartaal.

**Tabel 6: Aantal verkochte woningen (bron: NVM)**

Kwartaalcijfers								
	2009 1e kw	2009 2e kw	2009 3e kw	2009 4e kw	2010 1e kw	2010 2e kw	2010 3e kw #	3e kwrt '10 t.o.v. 2e kwrt '10
Assen	138	167	126	145	126	162	134	-28 -17%
Bedum	13	22	11	21	25	12	17	5 42%
Groningen	355	478	558	508	417	525	414	-111 -21%
Haren	26	41	45	54	42	64	35	-29 -45%
Hoogezand-Sappemeer	55	59	72	58	40	66	49	-17 -26%
Leek	12	27	18	23	25	32	28	-4 -13%
Noordenveld	41	58	54	63	56	71	49	-22 -31%
Slochteren	17	21	22	22	9	20	25	5 25%
TenBoer	13	16	17	14	11	13	18	5 38%
Tynaarlo	35	50	61	67	56	57	55	-2 -4%
Winsum	22	21	27	26	27	20	13	-7 -35%
Zuidhorn	28	29	26	33	22	34	32	-2 -6%
<b>Totaal RGA</b>	<b>755</b>	<b>989</b>	<b>1.037</b>	<b>1.034</b>	<b>856</b>	<b>1.076</b>	<b>869</b>	<b>-207 -19%</b>

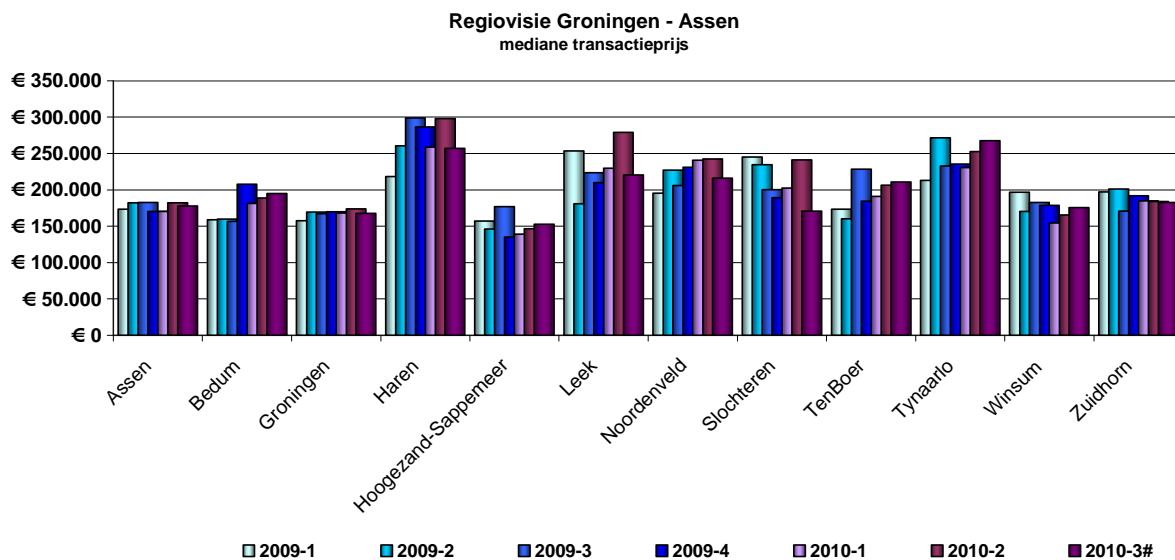


## Transacties naar woningtype



- In het 3<sup>e</sup> kwartaal daalde de verkoop van alle woningtypen.
- De afname van het aantal verkopen was relatief het sterkst voor appartementen (-21%) en tussenwoningen (-25%).

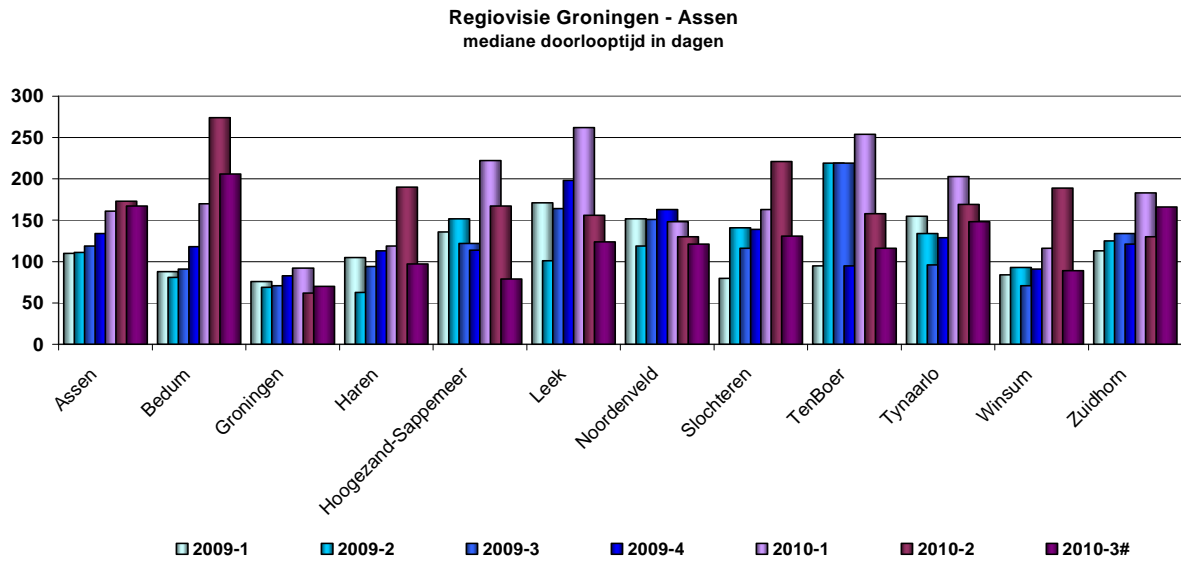
## Prijzontwikkeling



- In bovenstaande grafiek met mediane<sup>6</sup> transactiepreisen is, ondanks de marktsituatie, eigenlijk geen duidelijke prijscorrectie waar te nemen.
- In de gemeenten Bedum, Hoogezand, Ten Boer, Tynaarlo en Winsum steeg de mediane transactieprijs in de afgelopen drie kwartalen.

<sup>6</sup> **Mediaan**: de NVM geeft de verkoopprijs van de gemiddelde woning (mediaan=middelste waarneming in de oplopende reeks) in plaats van de gemiddelde waarde van de verkoopprijzen (rekenkundig gemiddelde).

## Doorlooptijden



- In de gemeenten Bedum, Haren, Hoogezand, Leek, Slochteren, Ten Boer, Tynaarlo en Winsum was sprake van een duidelijke afname van de doorlooptijd in het 3<sup>e</sup> kwartaal.
- Alleen in de gemeenten Groningen en Zuidhorn nam de doorlooptijd juist toe.
- Net als in het vorige kwartaal werden woningen in Groningen in het 3<sup>e</sup> kwartaal het snelst verkocht (70 dagen). In de gemeente Bedum duurde dat het langst (206 dagen).

## 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 aangeleverd<sup>7</sup>. 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).

**Rectificatie:** in de vorige kwartaalrapportage is de omvang van de voorraad sociale huurwoningen in de regiogemeenten in beeld gebracht. Daarin was de voorraad van Lefier in Hoogezand Sappemeer abusievelijk niet meegeteld. In onderstaande tabel zijn de juiste voorraadcijfers weergegeven.

gemeente	aantal woningen			in procenten		
	1-1-2009	2009	1-1-2010	1-1-2009	2009	1-1-2010
Assen	7.939	-8	7.931	13,1%	-0,1%	13,1%
Bedum	932	36	968	1,5%	3,9%	1,6%
Groningen	34.523	210	34.733	57,1%	0,6%	57,6%
Haren	1.000	-11	989	1,7%	-1,1%	1,6%
Hoogezand-Sappemeer	5.426	-209	5.217	9,0%	-3,9%	8,6%
Leek	1.539	-20	1.519	2,5%	-1,3%	2,5%
Noordenveld	2.663	-28	2.635	4,4%	-1,1%	4,4%
Slochteren	1.219	-7	1.212	2,0%	-0,6%	2,0%
Ten Boer	398	0	398	0,7%	0,0%	0,7%
Tynaarlo	2.142	-36	2.106	3,5%	-1,7%	3,5%
Winsum	1.391	0	1.391	2,3%	0,0%	2,3%
Zuidhorn	1.292	-54	1.238	2,1%	-4,2%	2,1%
<b>Totaal RGA</b>	<b>60.464</b>	<b>-127</b>	<b>60.337</b>	<b>100,0%</b>	<b>-0,2%</b>	<b>100,0%</b>

De woningcorporaties die gegevens voor deze monitor hebben geleverd beheren gezamenlijk bijna 60.500 sociale huurwoningen in het regiovisiegebied<sup>8</sup>. Verreweg het grootste deel (58%) van die voorraad staat in de gemeente Groningen.

<sup>7</sup> Wold & Waard, Stichting Woningbouw Slochteren, Talma, Stichting Eelder Woningbouw, Wierden en Borgen, Woonborg, Actium, Lefier, Patrimonium, Huismeesters, Nijestee en Woonstade.

<sup>8</sup> Landelijk opererende corporaties en corporaties met een beperkt bezit in het gebied zijn buiten beschouwing gelaten.

### 2.4.1. Vraag (nieuwe ingeschreven woningzoekenden)

Het aantal nieuwe inschrijvingen (indicator voor de vraagontwikkeling) wordt door enkele corporaties (Actium en Woonborg) niet per gemeente aangeleverd. Dit heeft te maken met het gehanteerde woonruimteverdelingsmodel in combinatie met het in meerdere gemeenten werkzaam zijn. Het aantal nieuwe inschrijvingen wordt door die corporaties voor hun gehele werkgebied aangeleverd en in onderstaande tabel weergegeven onder 'niet gespecificeerde gemeenten'. Hierdoor wordt het aantal nieuwe inschrijvingen niet vermeld voor de gemeenten Assen, Haren en Noordenveld en is het aantal in Tynaarlo niet 'volledig'.

Tabel 8: Nieuwe inschrijvingen									
gemeente	2009 1e kwartaal	2009 2e kwartaal	2009 3e kwartaal	2009 4e kwartaal	2010 1e kwartaal	2010 2e kwartaal	2010 3e kwartaal	3e kwrt t.o.v. 2e kwrt 2010	
Assen									
Bedum	65	60	63	46	64	62	75	13	21%
Groningen	3.873	2.993	3.411	3.209	3.966	3.314	3.702	388	12%
Haren									
Hoogezand-Sappemeer	447	372	366	358	382	349	339	-10	-3%
Leek	110	123	89	93	114	116	105	-11	-9%
Noordenveld									
Slochteren	60	49	67	59	57	59	67	8	14%
Ten Boer	29	26	15	20	25	27	19	-8	-30%
Tynaarlo	48	56	68	63	63	68	73	5	7%
Winsum	60	47	72	72	72	48	74	26	54%
Zuidhorn	82	81	69	67	67	57	67	10	18%
Niet gespecificeerde gemeenten	876	819	732	740	1.398	981	1.058	77	8%
<b>Totaal RGA</b>	<b>5.650</b>	<b>4.626</b>	<b>4.952</b>	<b>4.727</b>	<b>6.208</b>	<b>5.081</b>	<b>5.579</b>	<b>498</b>	<b>10%</b>
<b>index</b>	<b>100%</b>	<b>82%</b>	<b>88%</b>	<b>84%</b>	<b>110%</b>	<b>90%</b>	<b>99%</b>		

- In het 3<sup>e</sup> kwartaal 2010 schreven zich bij de woningcorporaties in de regio 5.579 mensen in voor een sociale huurwoning, bijna 500 meer dan in het 2<sup>e</sup> kwartaal.
- In de eerste 3 kwartalen in 2009 werden 15.228 nieuwe inschrijvingen geregistreerd. In dezelfde periode in 2010 waren dat er 16.868, 1.640 (+11%) meer dan in 2009.

## 2.4.2. Aanbod (nieuwe verhuringen)

Om de situatie per gemeente vergelijkbaar te maken zijn in tabel 9 de mutatiepercentages<sup>9</sup> per gemeente gegeven. Mutatiepercentages worden doorgaans op jaarbasis gepubliceerd. Om een goede vergelijking te kunnen maken zijn de mutatiepercentages per kwartaal vermenigvuldigd met een factor 4. Op die manier zijn ze vergelijkbaar met de jaarcijfers uit het verleden.

Het mutatiepercentage in Drenthe lag in 2008 op 9,3% en in Groningen op 9,7%<sup>10</sup>. Dit als referentiekader. Het mutatiepercentage in het regiovisiegebied over 2009 was 9,1% en fluctueerde per kwartaal.

Het regionale mutatiepercentage in de eerste drie kwartalen van 2010 was lager dan in dezelfde periode in 2009. In 2010 wordt tot nu toe minder gemuteerd dan in 2009, met andere woorden er is minder aanbod.

Het aantal mutaties nam in de afgelopen zeven kwartalen af van 1.515 in het eerste kwartaal 2009 naar 1.302 in het 3<sup>e</sup> kwartaal 2010, een afname met 14%.

gemeente	2009 1e kwartaal	2009 2e kwartaal	2009 3e kwartaal	2009 4e kwartaal	2010 1e kwartaal	2010 2e kwartaal	2010 3e kwartaal		3e kwrt t.o.v. 2e kwrt 2010	
Assen	10,0%	12,8%	10,7%	9,4%	9,0%	7,6%	8,1%	#	0,5%	6%
Bedum	6,9%	9,4%	12,9%	7,3%	6,2%	4,1%	9,1%	#	5,0%	120%
Groningen	9,6%	7,9%	9,8%	8,9%	7,6%	7,7%	9,1%	#	1,4%	19%
Haren	8,0%	9,6%	10,8%	12,0%	8,5%	8,5%	6,9%	#	-1,6%	-19%
Hoogezand-Sappemeer	17,3%	13,9%	10,9%	10,0%	7,4%	5,4%	10,4%	#	5,0%	92%
Leek	6,8%	3,9%	8,8%	5,5%	9,5%	6,1%	1,6%	#	-4,5%	-74%
Noordenveld	4,7%	5,4%	7,7%	6,8%	5,2%	5,8%	5,9%	#	0,2%	3%
Slochteren	10,5%	10,5%	9,8%	5,9%	8,3%	9,2%	7,9%	#	-1,3%	-14%
Ten Boer	9,0%	8,0%	7,0%	10,1%	9,0%	4,0%	6,0%	#	2,0%	50%
Tynaarlo	6,3%	7,5%	6,3%	8,6%	6,3%	5,1%	7,0%	#	1,9%	37%
Winsum	13,8%	6,9%	5,8%	13,8%	10,4%	9,2%	9,5%	#	0,3%	3%
Zuidhorn	11,8%	10,2%	9,0%	3,7%	11,3%	22,3%	9,0%	#	-13,2%	-59%
<b>Totaal RGA</b>	<b>10,0%</b>	<b>9,0%</b>	<b>9,7%</b>	<b>8,8%</b>	<b>7,8%</b>	<b>7,6%</b>	<b>8,6%</b>	#	<b>1,0%</b>	<b>14%</b>

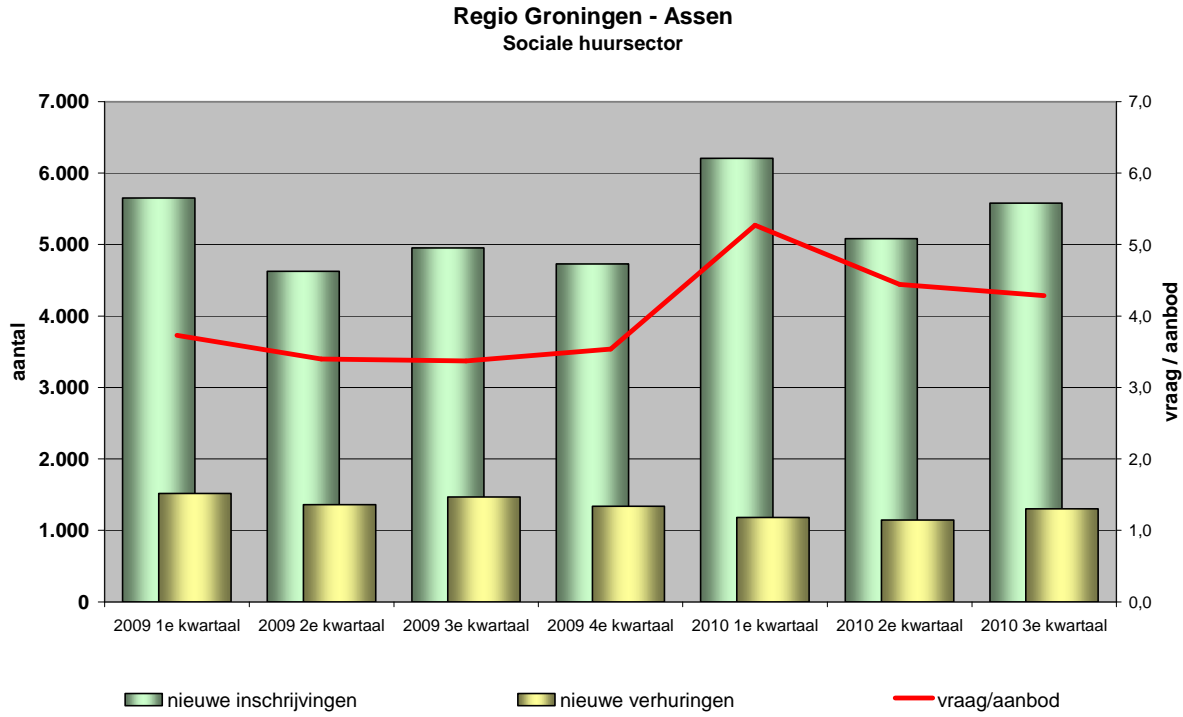
- In het 3<sup>e</sup> kwartaal 2010 (1.302 mutaties) werd 14% meer gemuteerd dan in het 2<sup>e</sup> kwartaal (1.144 mutaties). Er was met andere woorden meer aanbod dan in het vorige kwartaal.
- De mutatiepercentages in de gemeenten Bedum (9,1%), Groningen (9,1%), Hoogezand (10,4%), Winsum (9,5%) en Zuidhorn (9,0%) lagen in het 3<sup>e</sup> kwartaal boven het regionale mutatiepercentage van 8,6%. In deze gemeenten was dus relatief meer aanbod dan regionaal gemiddeld. De overige regiogemeenten hadden relatief minder aanbod.
- Opvallend was het extreem lage mutatiepercentage in de gemeente Leek in het 3<sup>e</sup> kwartaal (1,6%).

<sup>9</sup> Aantal nieuwe verhuringen ten opzichte van de omvang van de voorraad

<sup>10</sup> bron: Drentse Woningmarktberichten en Groninger Bouw- en Woningmarktbericht

### 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.



- We zien in grote lijnen sinds het 2<sup>e</sup> kwartaal 2009 een stijgende vraag en sinds het 3<sup>e</sup> kwartaal 2009 een afnemend aanbod. De spanningsindicator (vraag/aanbod) vertoont vanaf het derde kwartaal 2009 een stijgende tendens met een 'spanningspiek' in het 1<sup>e</sup> kwartaal van dit jaar.
- In het 3<sup>e</sup> kwartaal 2010 nam de spanning heel licht af van 4,4 in het 2<sup>e</sup> naar 4,3 in het 3<sup>e</sup> kwartaal.
- De algehele tendens is er vooralsnog een van toegenomen spanning in de sociale huursector.

### 3. RESUME

#### Woningbouw

- Het niveau van **vergunningverlening** blijft vooralsnog laag en is onvoldoende om de regionale woningbouwtaakstelling van 2.900 woningen per jaar mogelijk te maken. In het 3<sup>e</sup> kwartaal 2010 werd voor 202 woningen vergunning verleend, ruim onder het kwartaalgemiddelde van de afgelopen vijf jaar (624 woningen). Het totaal aantal woningen waarvoor in de eerste drie kwartalen van dit jaar vergunning werd verleend kwam daarmee op 708.
- Het aantal woningen in de '**pijplijn**<sup>11</sup>', nam in het 3<sup>e</sup> kwartaal iets toe naar 2.895 woningen per 1 oktober 2010 en blijft voor regionale begrippen laag.
- Het reeds voorspelde lagere **productieniveau** tekent zich steeds duidelijker af. In het 3<sup>e</sup> kwartaal 2010 werden 160 woningen gereedgemeld. In de eerste drie kwartalen van dit jaar werden in de regio 539 woningen gereedgemeld, ver onder het gemiddelde productieniveau in de eerste drie kwartalen van de afgelopen 5 jaar (1.220 woningen).

#### Woningmarkt

- Het **consumentenvertrouwen** nam duidelijk toe de afgelopen maanden, maar daalde iets in het 3<sup>e</sup> kwartaal.
- De **hypotheekrente** daalde in het 3<sup>e</sup> kwartaal naar 4,4% en kan geen belemmering zijn voor de koop van een woning.
- Zorgelijk is de aangekondigde aanscherping van de NHG-normen per 1/1/2011.
- Het aanbod<sup>12</sup> **nieuwbouw koopwoningen** in de regio is in het 3<sup>e</sup> kwartaal met 2% afgenomen. Per 1 oktober stonden er 1.352 nieuwe woningen te koop.
- In het 3<sup>e</sup> kwartaal 2010 werden 147 nieuwe woningen verkocht, 30% meer dan in het 2<sup>e</sup> kwartaal.
- Het verkoopperscentage steeg van 8% in 2<sup>e</sup> naar 11% in het 3<sup>e</sup> kwartaal en betekent een lichte verbetering van het verkoopresultaat.
- Het aanbod **bestaande woningen** nam sinds begin 2010 met 10% toe. Aan het begin van 3<sup>e</sup> kwartaal stonden in de regio 3.972 bestaande woningen te koop, 4% meer dan aan het begin van het 2<sup>e</sup> kwartaal.
- In het 3<sup>e</sup> kwartaal werden 869 bestaande koopwoningen verkocht, 19% minder dan in het 2<sup>e</sup> kwartaal. Het aantal verkochte woningen daalde bij alle woningtypen.
- Het verkoopperscentage daalde van 28% in het 2<sup>e</sup> naar 22% in het 3<sup>e</sup> kwartaal en betekent een verslechtering van het verkoopresultaat.
- De algehele tendens is er een van toegenomen spanning in de **sociale huursector**.
- In het 3<sup>e</sup> kwartaal nam de spanning iets af als resultante van zowel een toename van het aantal nieuwe verhuringen als toename van het aantal nieuwe inschrijvingen.

---

<sup>11</sup> Woningen waarvoor vergunning is verleend, maar die nog niet zijn opgeleverd

<sup>12</sup> Actief in verkoop