WONINGMARKTMONITOR 1 – 2019



Regio Groningen-Assen

STEDELIJK NETWERK

Oktober 2019

Colofon

Regio Groningen Assen
Postbus 610
9700 AP Groningen

Oosterstraat 56 A
Groningen

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

Status: definitief
Datum: oktober 2019

Inhoudsopgave

Samenvatting 2
Inleiding 5
1. Woningbouwmonitor 7
1.1. Verleende bouwvergunningen 7
1.2. Woningproductie 10
1.3. De pijplijn 12
2. Overige regionale ontwikkelingen 14
2.1. Huisvesting statushouders 14
3. Woningmarktmonitor 16
3.1. Invloedsfactoren 16
3.1.1. Consumentenvertrouwen 16
3.1.2. Hypotheekrente 17
3.1.3. Overige factoren 17
3.2. Koopsector 19
3.2.1. Verkoop bestaande bouw 19
3.2.2. Verkoop nieuwbouw 29
3.2.3. Kavelverkoop 33
3.3. Sociale huursector 36
3.3.1. Vraag / aanbod 36
3.3.2. De vraag 37
3.3.3. Het aanbod 38

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, waar voorheen uit werd gegaan van een productie van 2.900 woningen per jaar.
Uit de 'Woningmarktanalyse Regio Groningen-Assen 2017-2030' [1] is echter gebleken dat de netto uitbreidingsbehoefte in de regio inmiddels groter blijkt te zijn dan de in 2012 afgesproken aantallen, namelijk circa 2.060 tot 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 doorvertaald in het 'Regionaal Woondocument Regio Groningen-Assen', die begin 2018 werd vastgesteld.

In deze monitor wordt bericht over de bouwactiviteit en marktontwikkelingen in de koop- en sociale huursector in de regio in de eerste helft van 2019.
De bouwactiviteiten lijken af te nemen. Dat blijkt vooral uit het aantal vergunde woningen in de regio. De koopmarkt in met name Groningen blijft met uitzonderlijk hoge verkoopresultaten en extreem korte doorlooptijden duidelijk overspannen. Het beperkte aanbod draagt in belangrijke mate bij aan deze situatie. Het afgelopen halfjaar was opnieuw sprake van een afname van het aantal verkochte bestaande woningen en werden er nu ook minder nieuwbouwwoningen verkocht. Naast het beperkte aanbod spelen het gedaalde consumentenvertrouwen en de gestegen huizenprijzen daarbij mogelijk ook een rol.
Ook in de sociale huursector was het afgelopen halfjaar opnieuw sprake van een toegenomen druk.

Woningbouw
- De bouwactiviteit in de regio liet sinds 2013 een stijgende tendens zien. Deze stijgende tendens zal dit jaar waarschijnlijk worden doorbroken door de effecten van de stikstof-problematiek.
- In eerste helft van 2019 werd in de regio voor circa 1.170 woningen **bouwvergunning** verleend, 12% meer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. Er werden echter wel 21% minder woningen vergund dan gemiddeld in 2018. Gelet op de effecten van de capaciteitsproblemen en stikstofproblematiek op de woningbouw zal het aantal vergunde woningen dit jaar mogelijk lager uitvallen dan in de afgelopen jaren!
- Het afgelopen halfjaar werden ruim 760 huurwoningen vergund, 45% meer dan gemiddeld in de 5 voorgaande jaren. Er werd voor ruim 400 koopwoningen bouwvergunning verleend, 21% minder dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- In de eerste helft van 2019 werden in de regio 1.175 **nieuwbouwwoningen** opgeleverd, 47% meer dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- Het aantal woningen in de pijplijn (vergunde woningen, nog niet opgeleverd) bleef het afgelopen halfjaar per saldo nagenoeg op hetzelfde niveau. De pijplijn bevatte halverwege 2019 bijna 4.800 woningen, 40% meer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. Dit bouwvolume is in principe ruim voldoende voor 2 jaar woningproductie volgens de ondergrens van de actuele behoefte (ca. 2.000 woningen per jaar).

Overige regionale ontwikkelingen
- Ondanks de veel lagere taakstellingen voor huisvesting van statushouders dan voorheen, is de taakstelling voor de eerste helft 2019 niet gehaald. In de regio moesten het afgelopen halfjaar 221 statushouders worden gehuisvest. Uiteindelijk werden 167 statushouders daadwerkelijk gehuisvest, 54 (24%) te weinig.

[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.

Woningmarkt
Ook het afgelopen halfjaar 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 het opnieuw vertaalde in een afname van de het aantal verkochte woningen. Het vermoeden bestaat dat daarbij ook het afgenomen consumenten-vertrouwen en de prijsstijgingen een rol kan hebben gespeeld. De forse prijsstijgingen in de woningbouw zullen de prijzen verder opdrijven, waardoor koopwoningen voor een steeds grotere groep mensen onbereikbaar kunnen worden.

- Na de forse daling van zowel het **consumentenvertrouwen**, als het vertrouwen in de economie en de koopbereidheid in de tweede helft vorig jaar, bleef de stemming in de eerste helft van 2019 in eerste instantie rond het nulpunt schommelen. In de loop van het 2e kwartaal 2019 werd de stemming iets positiever.
- De **hypotheekrente** daalde het afgelopen halfjaar verder van 1,93% naar 1,76%. 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
- De verkoop van **bestaande woningen** liet sinds medio 2013 een positieve ontwikkeling zien. Het aanbod en de doorlooptijden namen af en de verkoop nam toe. Daar kwam vorig jaar een einde aan, als gevolg van het (te) beperkte woningaanbod.
- Het **aanbod** van bestaande woningen in de regio is de afgelopen jaren sterk afgenomen en liet tot 2019 een dalende tendens zien. In het afgelopen halfjaar is het aanbod echter niet verder afgenomen. Het aanbod blijft echter beperkt en er is nog steeds duidelijk sprake van aanbodkrapte, met name in de stad Groningen en in mindere mate in Assen.
- In het afgelopen halfjaar werden, mogelijk als gevolg van het beperkte aanbod en het plotseling sterk afgenomen consumentenvertrouwen, opnieuw minder woningen verkocht dan in het voorgaande halfjaar. Er werden 2.300 bestaande woningen verkocht, ruim 230 (9%) minder dan in de 2e helft 2018. Daarmee lag de woningverkoop voor het eerst sinds lange tijd onder het gemiddeld aantal verkochte woningen in de afgelopen 5 jaar, namelijk 11% minder.
- Door de afname van het aantal verkochte woningen daalde ook het **verkoopresultaat** in de eerste helft van dit jaar van gemiddeld 109% naar 99%. Dat is nog steeds een uitstekend resultaat, want in de afgelopen 5 jaar lag het regionale verkooppercentage nog op gemiddeld 58%. Ook nu was het hoge verkoopresultaat in de stad Groningen (180%) en in mindere mate Assen (113%) in sterke mate bepalend voor het nog steeds bijzonder hoge regionale verkoopresultaat.
- De gemiddelde **transactieprijs** van bestaande woningen steeg in de eerste helft van 2019 niet noemenswaardig, maar lag wel 20% boven het gemiddelde niveau van de afgelopen jaren.
- Ook de **doorlooptijd** in de regio daalde het afgelopen halfjaar niet verder en bleef stabiel op gemiddeld 37 dagen. Daarmee was de doorlooptijd 41 dagen (52%) korter dan de gemiddelde doorlooptijd in de afgelopen 5 jaar (78 dagen). Ook de korte doorlooptijd in de regio wordt in belangrijke mate bepaald door de situatie in de stad Groningen. Hier was de doorlooptijd het afgelopen halfjaar opnieuw slechts 24 dagen. Dat is extreem kort en bevestigt aanhoudend de overspannen marktsituatie voor bestaande bouw in de stad.

Koopsector, nieuwbouw
- Het **aanbod nieuwbouw koopwoningen** in de regio nam het afgelopen halfjaar per saldo met ruim 150 woningen (28%) af. Het actuele aanbod bedraagt momenteel bijna 400 woningen en bestaat voor 23% uit appartementen en voor 77% uit grondgebonden woningen. Het nieuwbouwaanbod bestaat momenteel hoofdzakelijk uit 2^1-kapwoningen. Het aanbod van dit woningtype nam het afgelopen halfjaar wel relatief sterk af.
- In het afgelopen halfjaar werden regionaal ruim 370 nieuwe woningen **verkocht**, 120 (24%) minder dan in de 2e helft van 2018 en 9% minder dan in de afgelopen 5 jaar. Naast het beperkte woningaanbod kan deze ontwikkeling ook verband houden met het afgenomen consumenten-vertrouwen. Ook de prijsstijgingen als gevolg van de stijgende bouwkosten kunnen een rol hebben gespeeld.
- Het **verkoopresultaat** van nieuwbouw nam het afgelopen halfjaar ondanks de afgenomen verkoop toe en steeg licht van gemiddeld 41% in de 2e helft 2018 naar ruim 42% in 1e helft 2019. Het verkoopresultaat lag daarmee ruim boven het gemiddelde niveau van de afgelopen 5 jaar, toen gemiddeld bijna 31% van het aanbod nieuwbouwwoningen per kwartaal werd verkocht. Toch

was het verkoopresultaat ook het afgelopen halfjaar opnieuw duidelijk lager dan bij de bestaande bouw, ook in de stad Groningen.
Net als in de vorige monitor blijkt wederom dat de druk op de koopmarkt zich vooral manifesteert in de voorraad bestaande koopwoningen. Dit kan te maken hebben met particuliere beleggers die actief zijn in de markt voor bestaande woningen. Het kan ook een indicatie zijn dat het nieuw-bouwaanbod qua kwaliteit of prijs niet goed aansluit op de vraag van de markt.

- Het aanbod aan **kavels** voor particulier opdrachtgeverschap nam het afgelopen halfjaar per saldo met 18 kavels (8%) toe. Medio 2019 waren in de regio nog bijna 250 kavels voor particuliere bouwers beschikbaar, nagenoeg allemaal voor vrijstaande woningen (96%).
- Het afgelopen halfjaar werden 60 kavels verkocht, 52% minder dan in de 2e helft 2018.
- Het **verkoopresultaat** nam het afgelopen halfjaar af van gemiddeld 20% naar 12% als gevolg van afname van het aantal verkochte kavels. Het verkoopresultaat van kavels is steevast beduidend lager dan het verkoopresultaat van nieuwbouw en bestaande bouw.
- Medio 2019 waren de meeste kavels onder optie. Het percentage kavels onder optie nam het afgelopen halfjaar iets toe van 77% naar 79%.

Sociale huursector

- De druk op de **sociale huursector** nam het afgelopen halfjaar toe. De marktindicator (vraag/aanbod) steeg van 4,5 naar 4,9. In de eerste helft van 2019 was de druk op de sociale huursector in de regio 36% groter dan in voorgaande jaren. Deze ontwikkeling vloeit enerzijds voort uit de toegenomen vraag (22%) en anderzijds door 10% 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 ruim 11.000 nieuwe **inschrijvingen** voor een sociale huurwoning geregistreerd, 22% meer 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 circa 2.260 woningen opnieuw verhuurd, 10% minder dan gemiddeld in afgelopen jaren. Het regionale **mutatie**percentage nam het afgelopen halfjaar af van 7,9% naar 7,4% en was daarmee beduidend lager dan gemiddeld in afgelopen 5 jaar (8,3%).



INLEIDING

Op 24 februari 2012 werd in regionaal verband overeenstemming bereikt over verlaging van het regionale woningbouwopgave in verband met de economische recessie en de veranderde woningmarktsituatie. 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 'Woningmarkt-analyse 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 26.900 (scenario gemiddeld) en 31.800 woningen (scenario hoog) tot het jaar 2030, circa 2.070 tot 2.440 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 werd in maart 2018 vastgesteld door de Stuurgroep Regio Groningen – Assen.



Woningmarktonderzoek 2019
Het afgelopen halfjaar 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 wordt in het najaar 2019 opgeleverd.

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

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

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.

Gemeentelijk herindeling
Als gevolg van de gemeentelijke herindeling 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 en niet-regiogemeenten Grootegast en Marum.
- De gemeenten Groningen, Haren en Ten Boer samengevoegd onder de naam gemeentenaam **Groningen**.

Deze wijzigingen zijn zoveel mogelijk doorgevoerd in de monitor en zullen op termijn verder worden doorgevoerd. 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 woningmarkt 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). Ook in de komende rapportages zal worden gekeken naar signalen van de genoemde effecten.

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.

Stikstofproblematiek
De uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 met betrekking tot het Programma Aanpak Stikstof kan verstrekkende gevolgen hebben voor de woningbouw en woningmarkt. De effecten zullen in de tweede helft van dit jaar het eerst zichtbaar worden bij de vergunningverlening en in een later stadium bij de woningproductie en spanning op de woningmarkt.

Voorliggende woningmarktmonitor gaat over ontwikkelingen in de regio Groningen-Assen in de eerste helft van het jaar 2019. De rapportage kwam tot stand in een samenwerking tussen het programmabureau Regio Groningen – Assen, de gemeenten Groningen en Assen en de regionale 'Werkgroep Woningmarkt' met vertegenwoordigers van de regiogemeenten en de regiocorporaties.

[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

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).

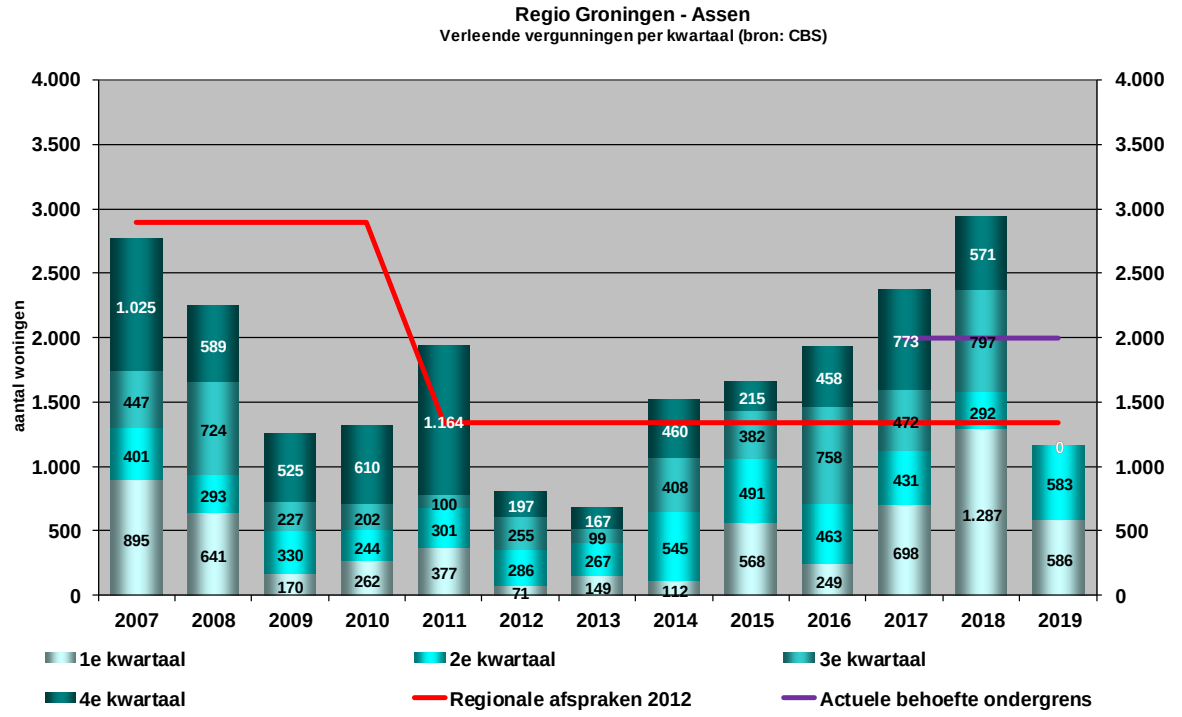
Eens per jaar wordt in dit hoofdstuk bovendien inzichtelijk gemaakt hoe door de gemeenten invulling wordt gegeven aan de regionale woningbouwafspraken. Dit inzicht wordt gegeven in de monitor over de tweede helft van het jaar, voor de stand van zaken per 1 januari. Daarbij worden realisatie en planning 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 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. 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[5] weergegeven.



[5] 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.

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 1e helft van 2019 werd in de regio voor 1.169 woningen bouwvergunning verleend, gemiddeld 585 per kwartaal. Dat is 12% meer dan gemiddeld in de voorgaande 5 jaar, maar wel 21% minder dan gemiddeld in 2018. Gelet op de capaciteitsproblemen bij bouwbedrijven en de effecten van de stikstofproblematiek zal het aantal vergunde woningen dit jaar mogelijk lager uitvallen dan in de afgelopen jaren.
    -

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 / 2.086 per jaar). Dit kwartaalgemiddelde is ook in onderstaande tabel als referentiekader opgenomen. In de laatste kolom van de tabel wordt het kwartaalgemiddelde in het afgelopen halfjaar vergeleken met het kwartaalgemiddelde in de periode 2014 t/m 2018.

Tabel 1: Vergunningverlening per gemeente

Totaal vergunde woningen	2017		2018				2019		kwartaalgemiddelde 2014 tm 2018	Qgem 1e helft 2019 in %-en van Qgem. 2014 t/m 2018
	2017 Q3	2017 Q4	2018 Q1	2018 Q2	2018 Q3	2018 Q4	2019 Q1	2019 Q2		
Assen	7	112	80	106	241	91	90	68	77	3%
Groningen	298	536	1.066	54	358	324	393	344	336	10%
Het Hogeland							1	65	12	166%
Midden-Groningen			11	15	16	47	67	90	24	231%
Noordenveld	5	6	17	36	19	16	7	1	13	-69%
Tynaarlo	18	8	29	25	17	44	28	15	26	-17%
Westerkwartier									34	
Totaal RGA	**472**	**773**	**1.287**	**292**	**797**	**571**	**586**	**583**	**522**	**12%**
halfjaarcijfers	**1.245**		**1.579**		**1.368**		**1.169**		**1.043**	

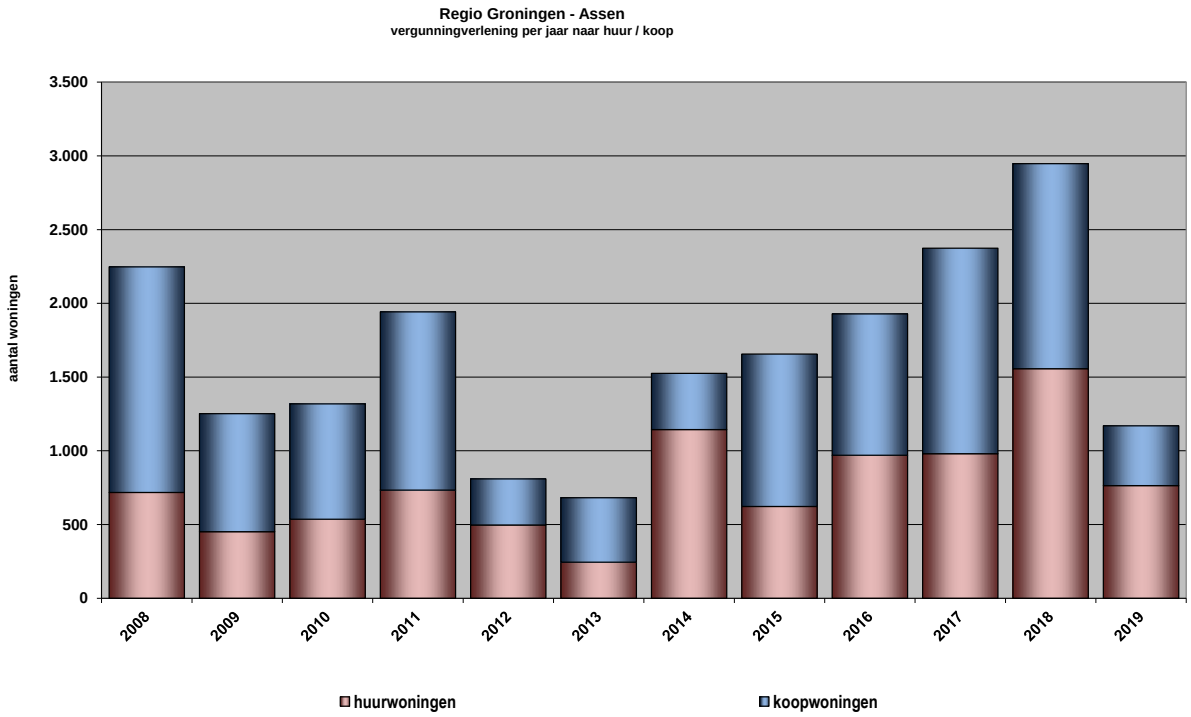
- In de regio werd in het afgelopen halfjaar voor 1.169 woningen bouwvergunning verleend, 12% meer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- Met name in de fusiegemeenten Het Hogeland en Midden Groningen werden het afgelopen halfjaar relatief veel meer woningen vergund dan gemiddeld in de afgelopen jaren, maar dit beeld is mogelijk vertekend door het meetellen van voormalige niet-regiogemeenten.
- In de gemeente Groningen werden het afgelopen halfjaar 737 woningen (inclusief vervangende nieuwbouw) vergund, 10% meer dan het gemiddeld aantal vergunde woningen in de afgelopen 5 jaar. In de 'Woningmarktanalyse Regio Groningen-Assen 2017-2030'[6] wordt de netto uitbreidingsbehoefte van de stad Groningen geraamd op circa 20.000 woningen[7] (gemiddeld 1.430 per jaar). De bruto bouwbehoefte (incl. vervangende nieuwbouw) is echter groter.
- De vergunningverlening in Assen lag het afgelopen halfjaar nagenoeg op het gemiddelde van de afgelopen 5 jaar. In Noordenveld en Tynaarlo werden duidelijk minder woningen vergund dan gemiddeld.
- Van de fusiegemeente Westerkwartier waren bij het CBS geen cijfers over het afgelopen halfjaar bekend.

[6] KAW / Weusthuis & Partners 2017
[7] Scenario 'gemiddeld'

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 fusie gemeenten Het Hogeland en Midden-Groningen lag het aantal vergunde woningen in de eerste helft van 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 halfjaar 126 huur en 31 koopwoningen vergund.
- In Het Hogeland werden 9 huur en 57 koopwoningen vergund.
- Hierbij moet worden aangetekend dat het beeld van deze gemeenten als gevolg van de gemeentelijke herindeling mogelijk is verstoord.

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 is er onder invloed van een aantrekkende koopmarkt weer sprake van een toenemend aantal vergunde koopwoningen.



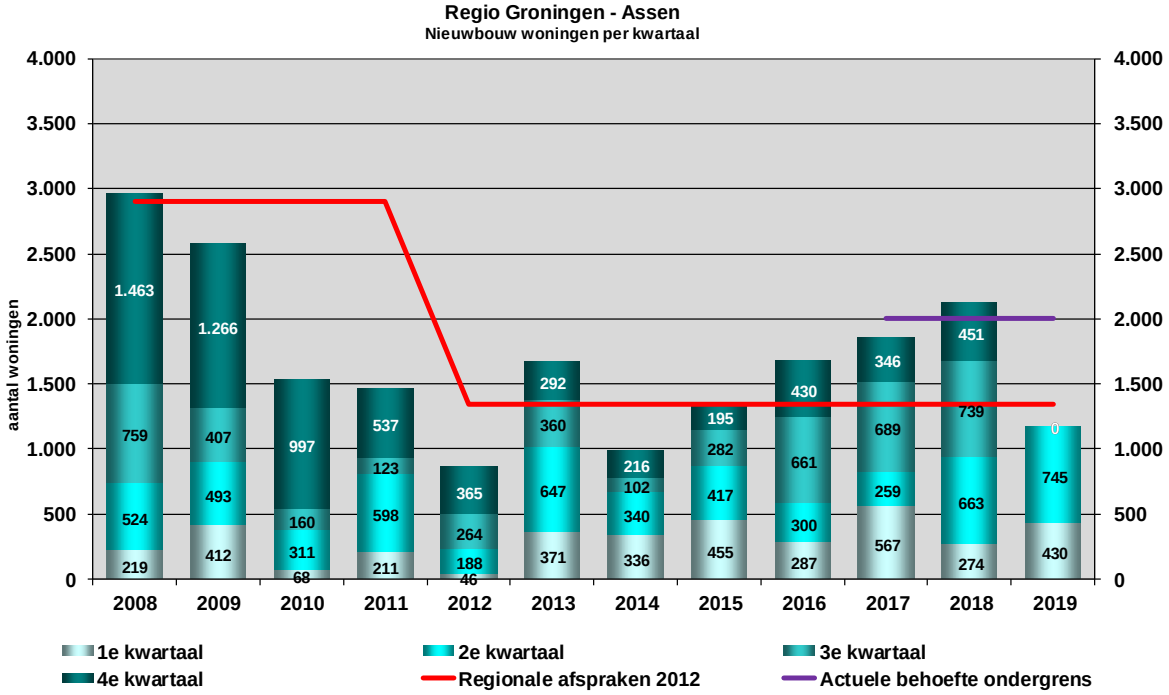
In de afgelopen 5 jaar (2014 t/m 2018) werden per kwartaal gemiddeld voor 264 (51%) huur- en 258 (49%) koopwoningen vergunning verleend.

- In het afgelopen halfjaar werd in de regio voor 1.169 woningen bouwvergunning verleend: 764 (65%) huur- en 405 (35%) koopwoningen. Daarmee werden het afgelopen halfjaar 45% meer huurwoningen en 21% minder koopwoningen vergund dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar .
- Het leeuwendeel van de vergunde huurwoningen in de regio werd het afgelopen halfjaar vergund in Groningen (510). De rest werd vergund in Midden Groningen (126) en Assen (119) en Het Hogeland (9). In Midden Groningen werden aanzienlijk meer huurwoningen vergund dan voorheen.

- Ook het grootste deel van de koopwoningen werd het afgelopen halfjaar vergund in Groningen (227). Verder werden in Het Hogeland 57, Tynaarlo 43, Assen 39, Midden Groningen 31 en Noordenveld 8 koopwoningen vergund.
- Regionaal gezien werden het afgelopen halfjaar 21% minder koopwoningen vergund dan gemiddeld in de periode 2014 t/m 2018. In de gemeenten Groningen (-20%), Assen (-42%) en Noordenveld (-52%) werden in de eerste helft van 2019 beduidend minder koopwoningen vergund dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. In Het Hogeland werden aanzienlijk meer koopwoningen vergund dan in de afgelopen jaren: +170%. Dit beeld is mogelijk vertekend als gevolg van de gemeentelijke herindeling.

1.2. 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, maar was tot dit jaar nog niet terug op het niveau van vóór de crisis. In de periode 2014 t/m 2018 werden in de regio halfjaarlijks gemiddeld 800 nieuwbouwwoningen[8] opgeleverd (400 per kwartaal / 1.600 per jaar).

- In het afgelopen halfjaar werden in de regio volgens het CBS in totaal 1.175 nieuwbouwwoningen opgeleverd, gemiddeld bijna 590 per kwartaal. Daarmee was de woningproductie het afgelopen halfjaar 47% groter dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.

[8] 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.

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 worden de woningproductie in het afgelopen jaar vergeleken met het gemiddelde van de voorgaande 5 jaar.

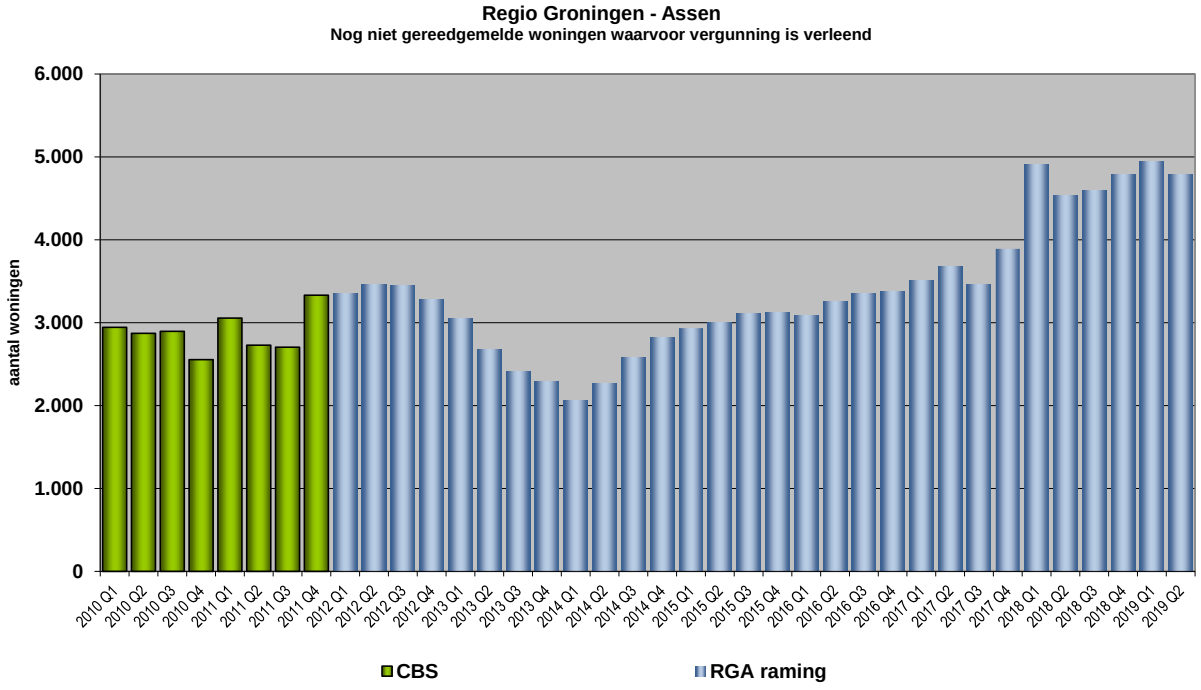
Tabel 2: Woningproductie per gemeente (bron: CBS)

Opgeleverde woningen	2017				2018				2019		kwartaal-gemiddelde 2014 tm 2018	Qgem 1e helft 2019 in %-en van het Qgem. 2014 t/m 2018	Qgem 2019 in %-en van het Qgem. 2014 t/m 2018
	2017 Q1	2017 Q2	2017 Q3	2017 Q4	2018 Q1	2018 Q2	2018 Q3	2018 Q4	2019 Q1	2019 Q2			
Assen	140	7	75	93	36	77	150	21	85	151	*52*	129%	129%
Groningen	248	160	419	151	55	403	418	159	179	470	*250*	30%	30%
Het Hogeland									33	26	*13*	127%	127%
Midden-Groningen					28	81	19	10	15	11	*29*	-55%	-55%
Noordenveld	12	12	0	3	7	9	40	0	39	9	*10*	132%	132%
Tynaarlo	35	9	54	13	20	19	48	27	8	27	*22*	-19%	-19%
Westerkwartier									71	51	*39*	57%	57%
Totaal RGA	**567**	**259**	**689**	**346**	**274**	**663**	**739**	**451**	**430**	**745**	***400***	**47%**	**-27%**
- halfjaarcijfers	**826**		**1.035**		**937**		**1.190**		**1.175**		***801***		

- De regionale woningproductie was het afgelopen halfjaar met oplevering van 1.175 woningen 47% groter dan gebruikelijk in de voorgaande jaren (2014 t/m 2018).
- In de gemeenten Assen, Groningen, Het Hogeland, Noordenveld en Westerkwartier werden het afgelopen halfjaar duidelijk meer nieuwbouwwoningen opgeleverd dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- In de gemeenten Midden-Groningen en Tynaarlo werden duidelijk minder woningen opgeleverd dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- De stad Groningen nam het afgelopen halfjaar meer dan de helft (55%) van de regionale woningproductie voor haar rekening. In de gemeenten Assen en Westerkwartier werden respectievelijk 20% en 10% van de regionale woningproductie opgeleverd.

1.3. 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 verleende vergunningen en de woningproductie over 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 bleef het afgelopen halfjaar per saldo nagenoeg op hetzelfde niveau. Medio 2019 zaten er bijna 4.800 woningen in de regionale pijplijn.
- Het volume in de pijplijn nam het afgelopen jaar enerzijds toe doordat bouwvergunning werd verleend voor 1.169 woningen. Anderzijds nam het volume af door oplevering van 1.175 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 ruim 2 jaar productie volgens de ondergrens van de actuele regionale woningbehoefte (2.000 woningen per jaar).
- Het bouwvolume in de pijplijn ligt momenteel 40% 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 3: Woningen in de pijplijn per gemeente

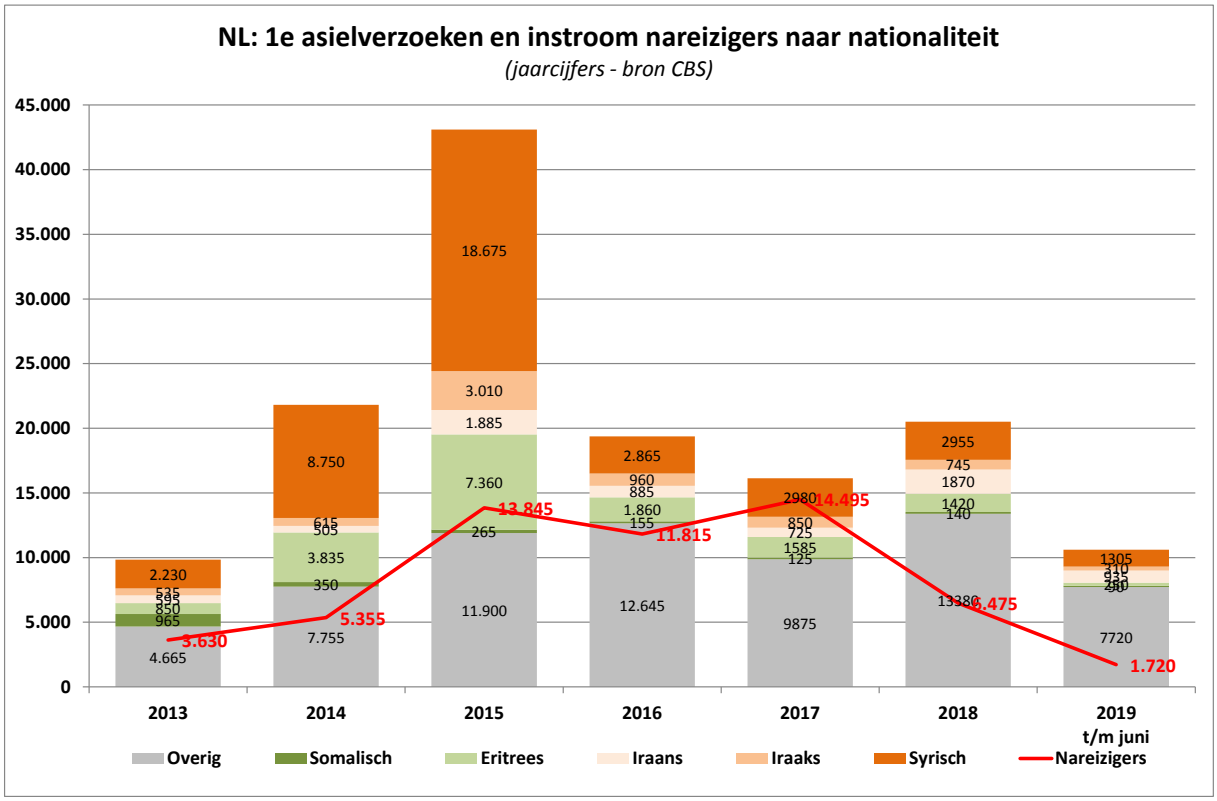
Woningen in de pijplijn (vergunning verleend en nog niet opgeleverd)	2017		2018				2019		toe-/afname 1e helft 2019	toe-/afname 1e helft 2019 in %-en	kwartaal gemiddelde 2014 tm 2018	Medio 2019 tov Qgem 2014 t/m 2018
	2017 Q3	2017 Q4	2018 Q1	2018 Q2	2018 Q3	2018 Q4	2019 Q1	2019 Q2				
Assen	420	439	483	512	603	673	678	595	-78	*-12%*	*450*	*32%*
Groningen	1.973	2.358	3.369	3.020	2.960	3.125	3.588	3.462	88	3%	2.194	58%
Het Hogeland							84	123	7	*6%*	*109*	*13%*
Midden-Groningen		215	198	132	129	166	218	297	131	79%	168	77%
Noordenveld	133	136	146	173	152	168	136	128	-40	-24%	122	5%
Tynaarlo	165	160	169	175	144	161	181	169	8	5%	142	19%
Westerkwartier							60	9	-122	-194%	198	-95%
Totaal RGA	**3.463**	**3.890**	**4.903**	**4.532**	**4.590**	**4.789**	**4.945**	**4.783**	**-6**	**0%**	**3.416**	**40%**

- Regionaal bleef het bouwvolume in de pijplijn het afgelopen halfjaar nagenoeg op hetzelfde niveau van bijna 4.800 woningen.
- Alleen in Midden Groningen nam het aantal woningen in de pijplijn het afgelopen halfjaar duidelijk toe, met een toename van 79%.
- In de volgende gemeenten name het volume in de pijplijn duidelijk af: Assen (-12%), Noordenveld (-24%) en Westerkwartier (-194%). Ten aanzien van Westerkwartier wordt aangetekend dat deze gemeente het afgelopen halfjaar geen bouwvergunningen heeft gemeld bij het CBS, waardoor waarschijnlijk een vertekend beeld is ontstaan.
- Medio 2019 zaten 4.783 woningen in de pijplijn, 40% meer dan gemiddeld in de voorgaand 5 jaarperiode.
- Met uitzondering van Westerkwartier ligt het bouwvolume in de pijplijn momenteel in alle regiogemeenten in meer of mindere mate boven het gemiddelde van de afgelopen 5 jaar. In de gemeenten Assen (+32%), Groningen (58%) en Midden Groningen (77%) zelfs ruim boven het jaargemiddelde.

2. OVERIGE REGIONALE ONTWIKKELINGEN

2.1. 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 2018 deden 20.510 vluchtelingen een eerste asielverzoek, gemiddeld 1.710 per maand. Daarnaast arriveerden 6.475 vluchtelingen, gemiddeld ruim 540 per maand, in het kader van de gezinshereniging.



De dalende trend in het aantal asielverzoeken werd vorig jaar doorbroken. De toename in het aantal asielverzoeken zat hem met name in de groep 'overige nationaliteiten'. In deze categorie zaten veel vluchtelingen uit de 'veilige landen' Turkije, Algerije en Marokko.
In de eerste helft van 2019 deden 10.610 vluchtelingen (gemiddeld 1.770 per maand) een 1e asielverzoek. Dat is 4% meer dan vorig jaar.
Er arriveerden in de eerste helft van 2019 1.720 na-reizigers, gemiddeld 287 per maand. Daarmee nam het aantal na-reizigers ten opzicht van 2018 met 47% af.

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 halfjaar 221 statushouders huisvesten. In het afgelopen halfjaar werden uiteindelijk 167 statushouders in de regio gehuisvest. Daarmee werd de regionale taakstelling voor de eerste helft van dit jaar niet gehaald en was er sprake van een achterstand van 54 nog te huisvesten statushouders.

Uit onderstaande tabel blijkt dat 4 van 7 regiogemeenten de taakstelling niet hebben gehaald en minder statushouders hebben gehuisvest dan formeel nodig was.

Tabel 4: Taakstelling huisvesting statushouders 1e helft 2019

gemeente	taakstelling 1e helft 2019 (incl. voor / achter per 1/1)	realisatie H1 2019 abs t/m mnd 6	realisatie H1 2019 in %-en 100%	rest taak-stelling H1 2019
Assen	6	22	367%	-16
Groningen	123	74	60%	49
Het Hoge Land	21	14	67%	7
Noordenveld	2	3	150%	-1
Midden-Groningen	30	23	77%	7
Tynaarlo	-9	-4		-5
Westerkw artier	48	35	73%	13
totaal RGA	**221**	**167**	**76%**	**54**

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

Bij de cijfers van Tynaarlo hoort de volgende kanttekening. Deze gemeente begon het afgelopen jaar met een voorsprong, die verband hield met de in 2016 in gebruik genomen ‘tussenvoorziening’ of TuVo. Dit is een tijdelijke woonvoorziening als tussenstap naar reguliere huisvesting. Meerdere Drentse gemeenten participeerden in deze voorziening. De hier tijdelijk gehuisveste statushouders werden in eerste instantie bijgeschreven op het conto van de gemeente Tynaarlo. Dit wordt gaandeweg gecorrigeerd wanneer deze statushouders verhuizen naar de permanente huisvesting in een andere gemeente. Daarom heeft Tynaarlo een negatief realisatiecijfer.

3. WONINGMARKTMONITOR

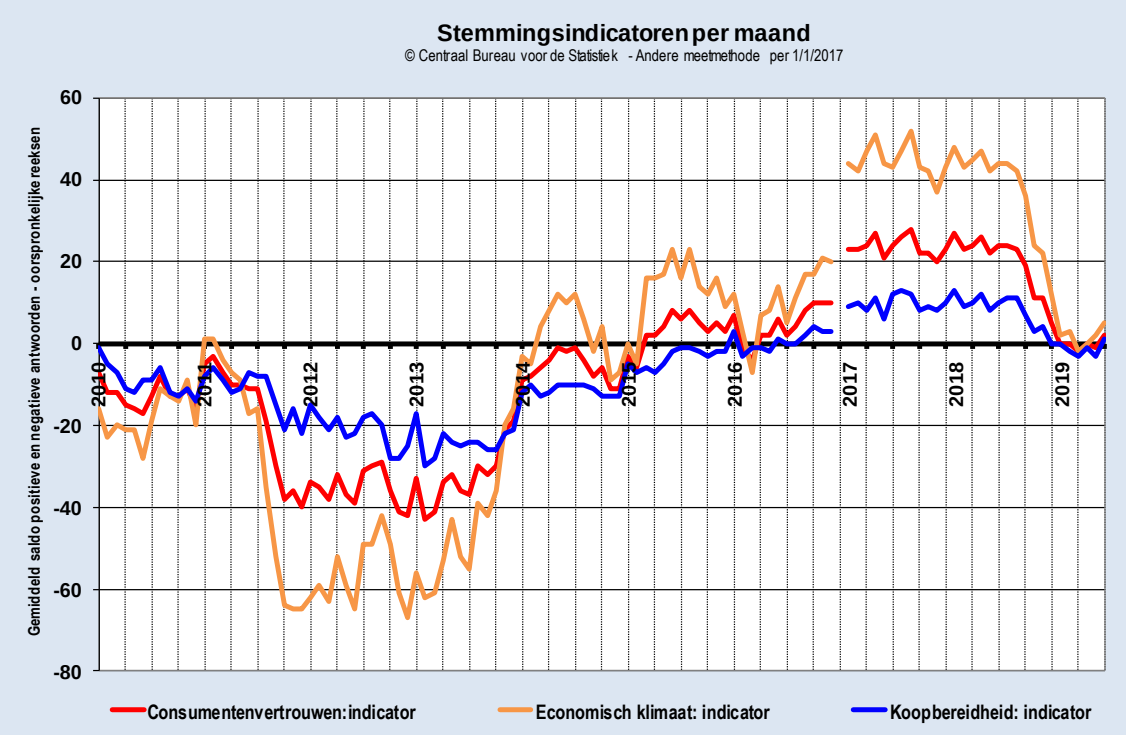
3.1. INVLOEDSFACTOREN

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.

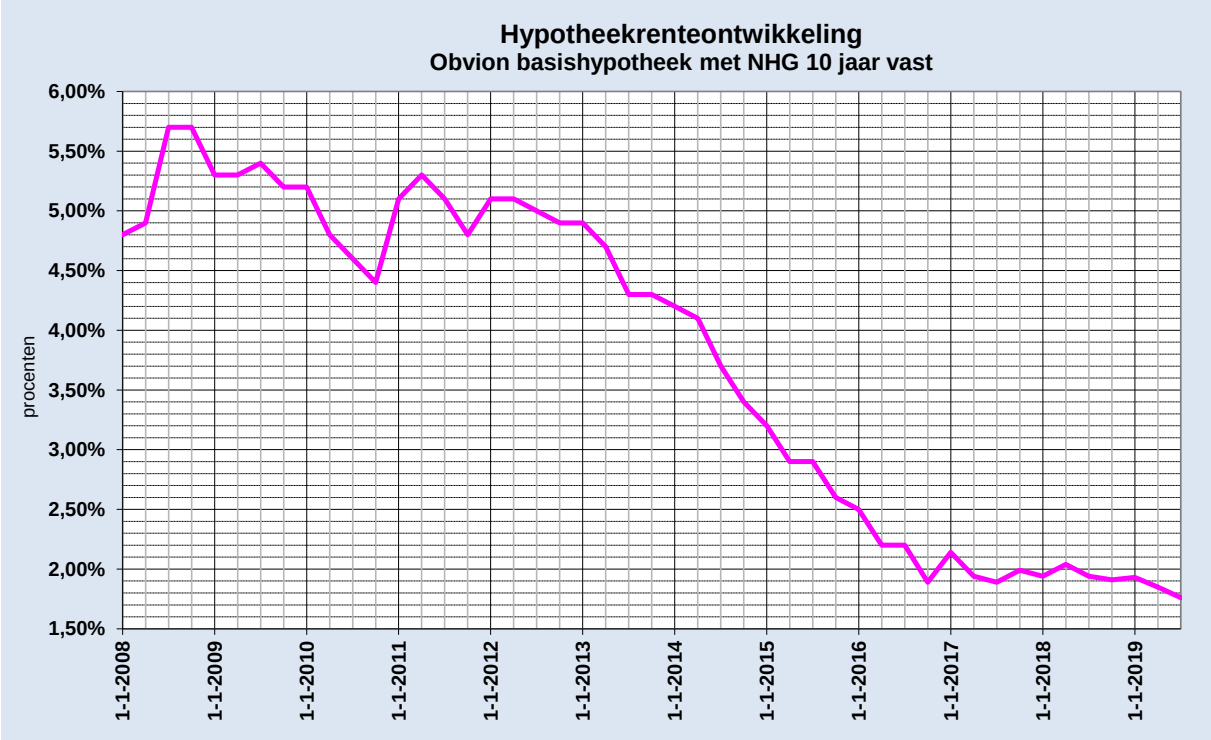


Het consumentenvertrouwen, het vertrouwen in het economisch klimaat en de koopbereidheid waren in de periode eind 2011 tot medio 2013 buitengewoon laag. Sindsdien heeft zich voor alle indicatoren een sterke verbetering voorgedaan.

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 tweede kwartaal 2019 werd de stemming iets positiever met een lichte toename van alle drie de indicatoren.

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%, tot 2019.

In het afgelopen halfjaar daalde de rente nog verder van 1,93% aan het begin naar 1,76% halverwege het jaar. 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 per 1/1/2018. 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 echter sinds medio 2012 stapsgewijs afgebouwd.

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[9], 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): 101% zonder energiebesparende voorzieningen (EBV) en 106% mét EBV. Dit betekent dat er twee kostengrenzen van toepassing zijn:

- Voor leningen zonder EBV werd de NHG-kostengrens 2017 vastgesteld op € 247.450.
- Voor leningen met EBV werd de NHG-kostengrens 2017 vastgesteld op € 259.700.

Voor 2018 werd de LTV verlaagd naar 100% van de woningwaarde.

De NHG-kostengrens werd voor 2019 is vastgesteld op €290.000,- voor woningen zonder EBV en €307.400,- voor woningen met EBV.

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

3.2. KOOPSECTOR

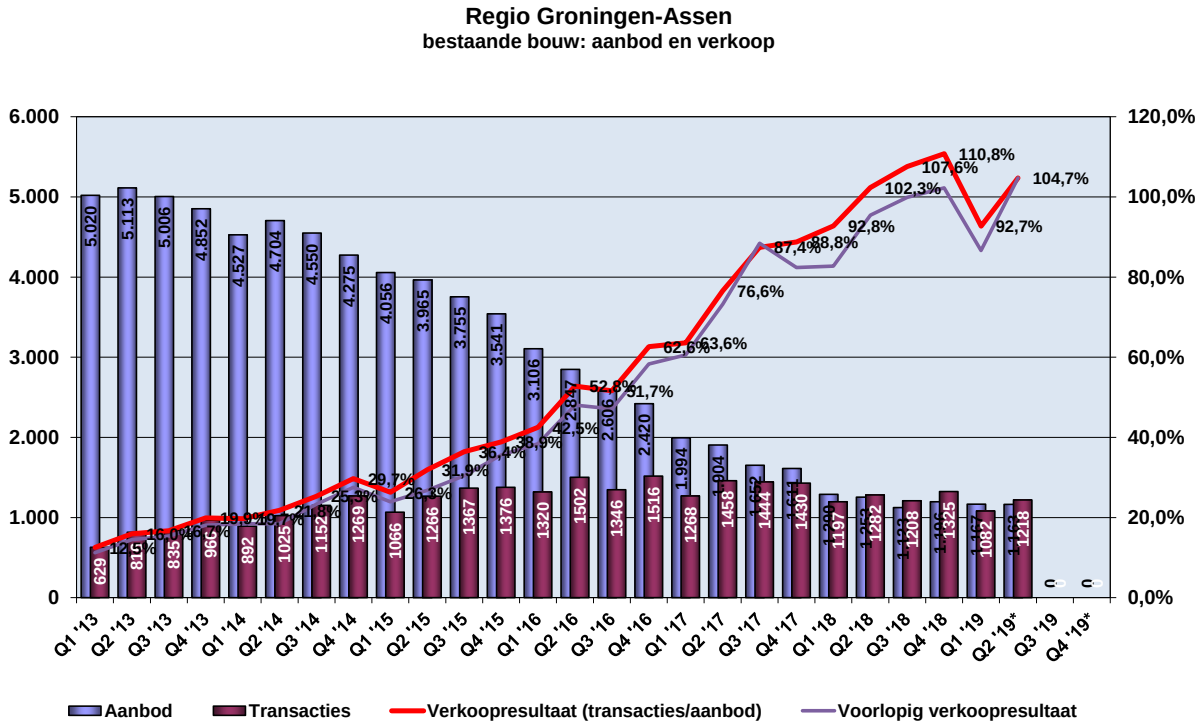
In dit hoofdstuk wordt de actuele ontwikkelingen op de regionale koopmarkt geschetst. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de verkoop van bestaande woningen, de verkoop van nieuwe woningen en de verkoop van kavels voor particulier opdrachtgeverschap. Voor de verkoop van bestaande woningen wordt uitgegaan 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 al effect heeft op de verkoop van zowel bestaande als nieuwbouw woningen 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 65%.

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



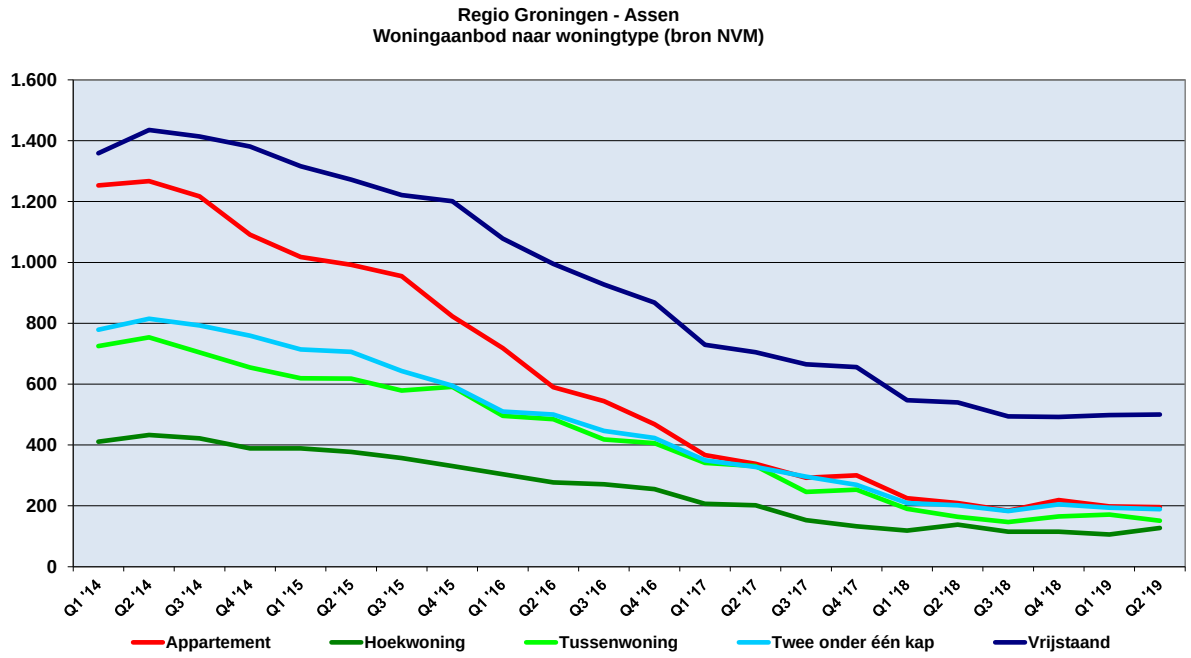
Het aanbod bestaande woningen nam tot medio 2013 gestaag toe als gevolg van de sterk afgenomen verkoop tijdens de economische crisis. Sindsdien laat het aanbod bestaande woningen een dalende tendens zien, waar het aantal verkochte woningen een stijgende tendens liet zien. Daarmee verbeterde ook het verkoopresultaat 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 1e helft van 2019 niet verder af en bleef nagenoeg op het niveau van de 2e helft 2018. In het afgelopen halfjaar stonden in de regio gemiddeld ruim 1.165 bestaande woningen te koop, 5 (0%) meer dan in de 2e helft 2018, maar wel 59% (1.650 woningen) minder dan gemiddeld in de vijf voorafgaande jaren.

- In de eerste helft van 2019 werden 2.300 woningen verkocht, gemiddeld 1.150 per kwartaal. Daarmee werden 233 woningen (9%) minder verkocht dan in de 2e helft 2018 en 11% minder dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. De dalende verkoop zat hem met name in het 1e kwartaal 2019 en kan verband houden met het sterk afgenomen vertrouwen bij consumenten eind 2018 en begin 2019.

- Het gemiddeld verkoopresultaat[10] 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 van het aantal verkochte woningen en anderzijds een afname van het aanbod.
- Het gemiddelde verkoopresultaat in de regio nam het afgelopen halfjaar af van gemiddeld 109,2% in de 2e helft 2018, een recordhoogte, naar gemiddeld 98,7% in de 1e helft van dit jaar. Dit is nog steeds een uitstekend verkoopresultaat, maar de stijgende trend van de afgelopen 7 jaar is wel doorbroken. Dit is enkel een gevolg van de afname van het aantal verkochte woningen bij gelijkblijvend aanbod.
- Het gaat echter om een voorlopig cijfer omdat de verkoopcijfers voor het 2e kwartaal 2019 nog niet definitief zijn vastgesteld. De verwachting is dat het definitieve verkoopresultaat voor het afgelopen halfjaar nog iets hoger uitkomt. In de grafiek zijn daarom zowel de verkoopresultaten per kwartaal op basis van de voorlopige als de definitieve cijfers weergegeven.

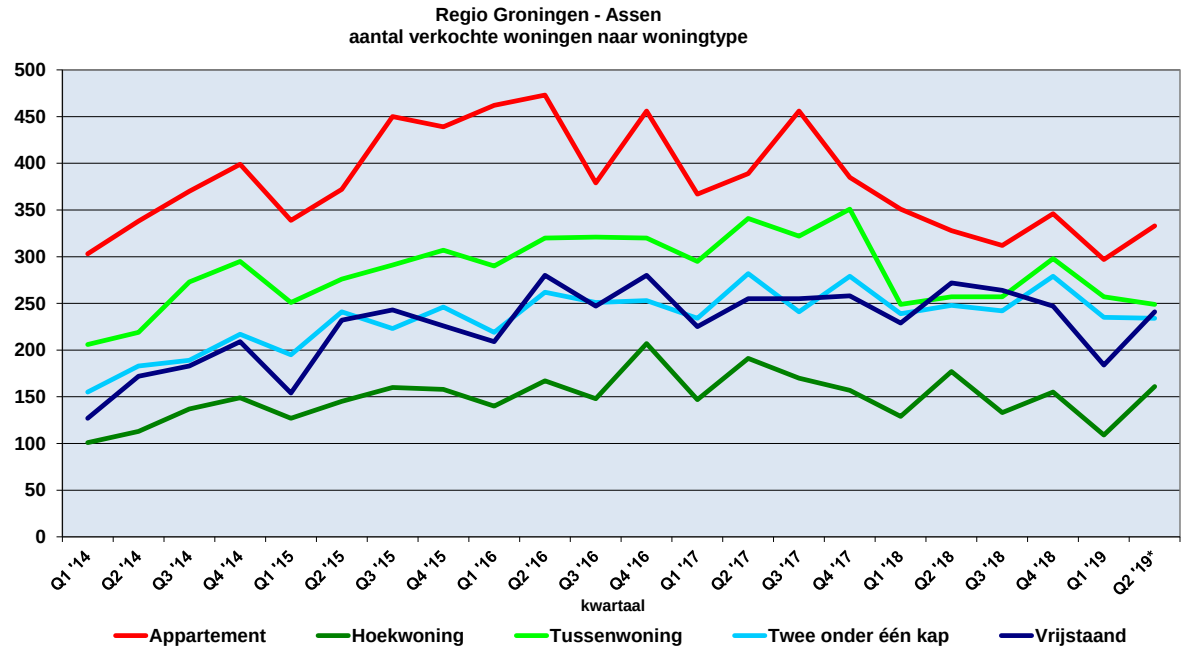
Aanbod naar woningtype



Het aanbod bestaande woningen in de regio bleef het afgelopen halfjaar nagenoeg gelijk. In totaal stonden gemiddeld 1.165 woningen in de verkoop.
Van alle woningtypen bleef het aanbod het afgelopen halfjaar nagenoeg op hetzelfde niveau als in de 2e helft 2018.
In eerste helft van 2019 stonden in de regio gemiddeld 197 appartementen en 968 grondgebonden woningen te koop : 117 hoekwoningen, 161 tussenwoningen, 192 2^1-kappers en 499 vrijstaand.
Vrijstaande woningen bleef met afstand het meest aangeboden woningtype in de regio.

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

Verkoop naar woningtype

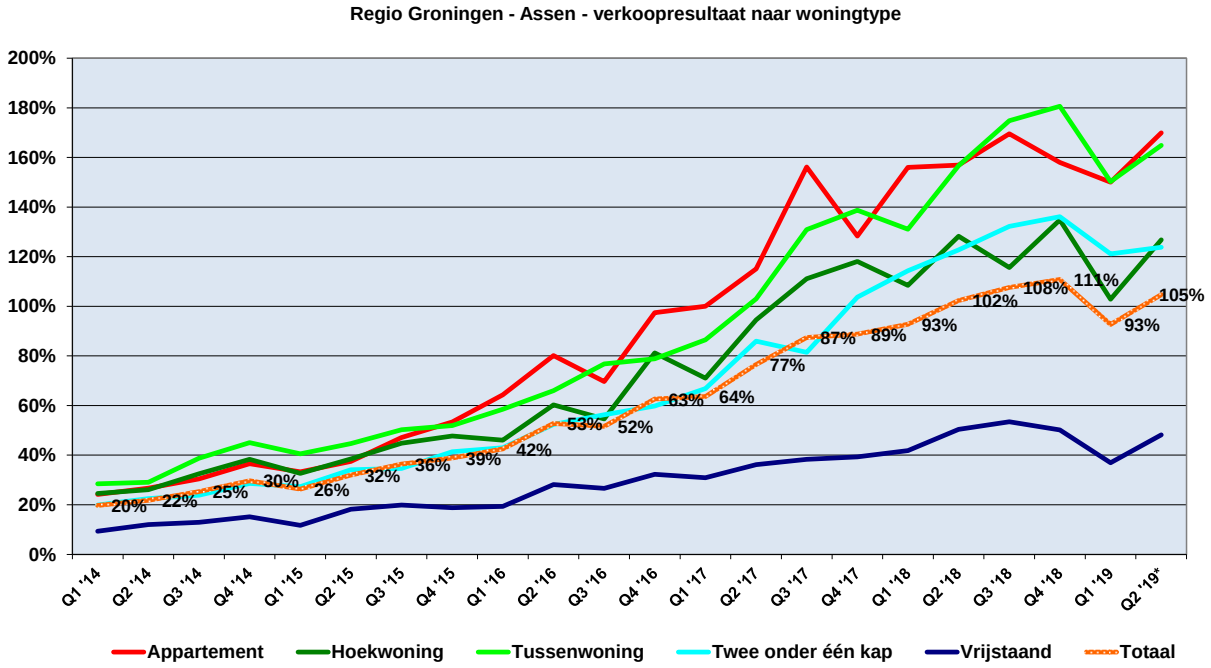


***** Voorlopige cijfers

In het afgelopen halfjaar werden 2.300 woningen verkocht: 630 appartementen en 1.670 grondgebonden woningen (270 hoek- en 506 tussenwoningen, 469 2^1-kappers en 425 vrijstaand). Er werden het afgelopen halfjaar 233 woningen (9%) minder verkocht dan in de 2e helft van 2018. Met name in het 1e kwartaal was sprake van een forse afname. Van alle woningtypen werd minder verkocht dan in het voorgaande halfjaar: appartementen -28/-4%, hoekwoningen -18/-6%, tussenwoningen -49/-9%, 2^1-kap -52/-10% en vrijstaande woningen -86/-17%. De afname van het aantal verkochte 2^1-kapwoningen en vrijstaande woningen was bovengemiddeld groot.

Ten opzichte van het gemiddelde in de afgelopen 5 jaar werden in de eerste helft van 2019 11% minder woningen verkocht. Alleen het aantal verkochte 2^1-kapwoningen bleef op het niveau van het meerjarig gemiddelde.
Er werden het afgelopen halfjaar 18% minder appartementen, 10% minder hoekwoningen, 12% minder tussenwoningen en 7% minder vrijstaande woningen verkocht.

Verkoopresultaat naar woningtype



Het verkoopresultaat[11] daalde als gevolg van de afgenomen verkoop in met name het 1e kwartaal 2019 van gemiddeld 109,2% in de tweede helft van 2018 naar 98,7% in de eerste helft van 2019.

De verkoopresultaten van alle woningtypen, met uitzondering van vrijstaande woningen, lagen echter ook het afgelopen halfjaar weer ruim boven de 100%. Dit betekent dat er in afgelopen halfjaar, ondanks de afgenomen verkoop, opnieuw meer appartementen, hoek- en tussenwoningen en 2^1-kappers werden verkocht dan er aan het begin van een kwartaal werden aangeboden.

Appartementen werden het afgelopen half jaar met 630 verkochte woningen zowel in absolute als relatieve zin het best verkocht. Het gemiddeld verkoopresultaat van dit woningtype lag op 160%.

Vrijstaande woningen werden relatief het slechtst verkocht. Met de verkoop van 241 woningen lag het verkoopresultaat op 43%. Het verkoopresultaat van vrijstaande woningen is ten opzichte van het gemiddelde in afgelopen jaren welliswaar duidelijk verbeterd, maar lag ook het afgelopen halfjaar met 43% nog steeds ver onder het gemiddelde verkoopresultaat van de andere woningtypen. Toch worden absoluut gezien behoorlijke aantallen vrijstaande woningen verkocht, maar het aanbod van dit woningtype is nog steeds veruit het grootst.

[11] 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 5: Doorlooptijden bestaande bouw naar woningtype[12]

Doorlooptijden mediaan	2017		2018				2019		Qgem 2014 t/m 2018
	Q3 '17	*Q4 '17*	Q1 '18	Q2 '18	Q3 '18	Q4 '18	Q1 '19	*Q2 '19**	
Appartement	100	*105*	85	36	42	71	89	*33*	136
Hoekwoning	44	*66*	62	30	35	41	32	*30*	102
Tussenwoning	64	*54*	40	39	37	37	32	*26*	91
Twee onder één kap	44	*62*	64	40	40	31	39	*29*	101
Vrijstaand	66	*99*	101	80	71	69	100	*66*	145
Totaal regio (gewogen gemiddelde)	**45**	***48***	**49**	**39**	**39**	**36**	**41**	***33***	**78**
Totaal ongewogen gemiddelde	**60**	***73***	**73**	**54**	**49**	**49**	**58**	***41***	**115**

- De doorlooptijd was afgelopen halfjaar met gemiddeld 37 dagen net zo kort als in de 2e helft 2018 en aanzienlijk korter dan gemiddeld in de voorgaande 5 jaren (78 dagen). De gemiddelde doorlooptijd was het afgelopen halfjaar 52% korter dan gebruikelijk in de afgelopen 5 jaar.
- Met name de doorlooptijden hoek- en tussenwoningen waren het afgelopen halfjaar relatief veel korter dan gemiddelde in de afgelopen jaren, respectievelijk 70% en 68% korter.
- Tussenwoningen hadden het afgelopen halfjaar met slechts 29 dagen de kortste doorlooptijd.
- Vrijstaande woningen hadden ook het afgelopen halfjaar de langste doorlooptijd (gemiddeld 83 dagen).

[12] 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 6: Verkoopaanbod bestaande bouw per gemeente

Aanbod	2017		2018				2019		1e helft 2019 t.o.v. 2e helft 2018		Qgem 2019 tov Qgem 2014 tm 2018	
	2017 3e kw	2017 4e kw	2018 1e kw	2018 2e kw	2018 3e kw	2018 4e kw*	2019 1e kw	2019 2e kw				
Assen	254	255	215	197	205	208	191	177	-23	-11%	-304	-62%
Bedum (Het Hogeland)	34	31	26	23	21	21	25	22	3	12%	-31	-57%
Groningen	279	353	271	267	221	291	250	257	-3	-1%	-444	-64%
Haren (Groningen)	129	106	81	92	100	116	73	86	-29	-26%	-87	-52%
Hoogezand-Sappemeer (Midden Groningen)	284	235	191	154	136	126	169	142	25	19%	-180	-54%
Leek (Westerkw artier)	57	63	49	52	41	49	47	50	4	8%	-72	-60%
Noordenveld	157	146	107	118	102	96	104	114	10	10%	-151	-58%
Slochteren (Midden Groningen)	93	76	69	67	57	60	64	63	5	9%	-53	-46%
Ten Boer (Groningen)	41	31	25	26	20	20	24	25	5	23%	-32	-57%
Tynaarlo	154	152	127	128	107	108	113	114	6	6%	-154	-58%
Winsum (Het Hogeland)	79	77	57	51	49	46	46	39	-5	-11%	-72	-63%
Zuidhorn (Westerkw artier)	91	86	72	78	64	55	61	74	8	13%	-76	-53%
Totaal RGA	**1.652**	**1.611**	**1.290**	**1.253**	**1.123**	**1.196**	**1.167**	**1.163**	**6**	**0%**	**-1.654**	**-59%**
- halfjaargemiddelden	**1.632**		**1.272**		**1.160**		**1.165**					

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 lag het afgelopen halfjaar met 1.165 te koop staande woningen nagenoeg op hetzelfde niveau als in de tweede helft 2018.
- Ten opzichte van het gemiddelde aanbod in de 5 voorgaande jaren was er het afgelopen halfjaar echter 59% minder aanbod.
- Het aanbod nam het afgelopen halfjaar in drie deelgebieden in meer of mindere mate af ten opzichte van de 2e helft 2018. In Assen was 11% minder aanbod en in de voormalige gemeenten Haren en Winsum was respectievelijk 26% en 11% minder aanbod.
- In Bedum, Hoogezand-Sappemeer, Noordenveld, Ten Boer en Zuidhorn nam het aanbod duidelijk toe.
- In alle regiogemeenten was het aanbod bestaande woningen in het afgelopen jaar aanzienlijk kleiner dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. In alle regiogemeenten werden in de regel meer woningen verkocht dan er aan nieuw aanbod bijkwam. In Assen, Groningen, Leek en Winsum was het aanbod bovengemiddeld lager dan in de afgelopen 5 jaar.

Transacties per gemeente

Tabel 7: Verkochte woningen bestaande bouw per gemeente[13]

Transacties	2017		2018				2019					
	2017 3e kw	2017 4e kw	2018 1e kw	2018 2e kw	2018 3e kw	*2018 4e kw**	2019 1e kw	2019 2e kw	1e helft 2019 t.o.v. 2e helft 2018		Qgem 2019 tov Qgem 2014 tm 2018	
Assen	260	243	211	233	202	*215*	217	198	-2	0%	2	1%
Bedum (Het Hogeland)	19	29	21	31	30	*31*	22	22	-17	-28%	-1	-5%
Groningen	621	625	484	490	480	*527*	432	482	-93	-9%	-109	-19%
Haren (Groningen)	81	64	63	65	64	*77*	68	74	1	1%	1	1%
Hoogezand-Sappemeer (Midden Groningen)	80	90	79	79	75	*88*	47	69	-47	-29%	-12	-18%
Leek (Westerkw artier)	36	29	46	50	50	*57*	40	45	-22	-21%	0	1%
Noordenveld	91	105	76	93	75	*97*	81	101	10	6%	1	1%
Slochteren (Midden Groningen)	42	31	21	33	27	*26*	14	29	-10	-19%	-2	-10%
Ten Boer (Groningen)	18	27	14	11	20	*19*	12	14	-13	-33%	-4	-21%
Tynaarlo	102	108	104	97	101	*105*	80	101	-25	-12%	-6	-6%
Winsum (Het Hogeland)	34	42	35	35	28	*31*	29	30	0	0%	-3	-9%
Zuidhorn (Westerkw artier)	60	37	43	65	56	*52*	40	53	-15	-14%	-3	-6%
Totaal RGA	**1.444**	**1.430**	**1.197**	**1.282**	**1.208**	***1.325***	**1.082**	**1.218**	**-233**	**-9%**	**-135**	**-11%**
- halfjaarcijfers	**2.874**		**2.479**		**2.533**		**2.300**					
Voorlopige cijfers	*1.461*	*1.327*	*1.067*	*1.196*	*1.122*	*1.223*	*1.011*	*1.218*				
Verschil definitief in %-en	-1%	8%	12%	7%	8%	8%	7%	0%				

- In het afgelopen halfjaar werden in de regio 2.300[14] bestaande woningen verkocht, 233 (9%) minder dan in de tweede helft van 2018.
- In 8 van 11 deelgebieden werden minder woningen verkocht dan in de 2e helft 2018. Alleen in Noordenveld werden duidelijk meer woningen verkocht dan in de 2e helft 2018.
- In het afgelopen halfjaar werden in de regio 135 woningen (11%) minder verkocht dan gemiddeld in de periode 2014 t/m 2018. Alleen in Assen, Bedum, Haren en Noordenveld lag de verkoop nagenoeg op het gemiddelde van de afgelopen jaren. In Groningen, Hoogezand-Sappemeer en werden relatief beduidend minder woningen verkocht.

[13] 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.

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

Verkoopresultaat

De verkoopresultaten per kwartaal zijn voor alle gemeenten in onderstaande weergegeven.

Tabel 8: Verkoopresultaten bestaande bouw per gemeente

Verkoopresultaat	2017		2018				2019		gemiddeld verkoop-resultaat 1e helft 2019	gemiddeld verkoop-resultaat 2014 t/m 2018
	2017 3e kw	2017 4e kw	2018 1e kw	2018 2e kw	2018 3e kw	2018 4e kw*	2019 1e kw	2019 2e kw		
Assen	*102%*	*95%*	98%	118%	*99%*	*103%*	114%	112%	113%	56%
Bedum (Het Hogeland)	*56%*	*94%*	81%	135%	*143%*	*148%*	88%	100%	94%	59%
Groningen	*223%*	*177%*	179%	184%	*217%*	*181%*	173%	188%	180%	116%
Haren (Groningen)	*63%*	*60%*	78%	71%	*64%*	*66%*	93%	86%	90%	48%
Hoogezand-Sappemeer (Midden Groningen)	*28%*	*38%*	41%	51%	*55%*	*70%*	28%	49%	38%	26%
Leek (Westerkwartier)	*63%*	*46%*	94%	96%	*122%*	*116%*	85%	90%	88%	50%
Noordenveld	*58%*	*72%*	71%	79%	*74%*	*101%*	78%	89%	83%	45%
Slochteren (Midden Groningen)	*45%*	*41%*	30%	49%	*47%*	*43%*	22%	46%	34%	25%
Ten Boer (Groningen)	*44%*	*87%*	56%	42%	*100%*	*95%*	50%	56%	53%	40%
Tynaarlo	*66%*	*71%*	82%	76%	*94%*	*97%*	71%	89%	80%	47%
Winsum (Het Hogeland)	*43%*	*55%*	61%	69%	*57%*	*67%*	63%	77%	70%	35%
Zuidhorn (Westerkwartier)	*66%*	*43%*	60%	83%	*88%*	*95%*	66%	72%	69%	44%
Totaal RGA	***87,4%***	***88,8%***	**92,8%**	**102,3%**	***107,6%***	***110,8%***	**92,7%**	**104,7%**	**99%**	**58%**
- halfjaargemiddelden	**88,1%**		**97,6%**		**109,2%**		**98,7%**			

- Het regionale verkoopresultaat lag het afgelopen halfjaar op 98,7%, ondanks de afname ten opzichte van de tweede helft 2018 nog steeds 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 180%. Dit betekent dat er in een kwartaal bijna 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 met 113% duidelijk boven het regionale gemiddelde.
- In alle gemeenten was het verkoopresultaat overigens ook het afgelopen halfjaar aanzienlijk beter dan in de voorgaande jaren.
- Het verkoopresultaat in de risicogemeenten Midden-Groningen (Hoogezand Sappemeer en Slochteren) en Winsum lag het afgelopen halfjaar net als in de afgelopen 5 jaar, beduidend onder het regionaal gemiddelde.
- Ook het verkoopresultaat van de risicogemeenten Ten Boer en Winsum lag het afgelopen half jaar ruim onder het regionaal gemiddeld.
- Risicogemeente Bedum komt de laatste twee jaar over het algemeen heel goed mee en was ook het afgelopen halfjaar met een verkoopresultaat van gemiddeld 94% een positieve uitzondering bij de risicogemeenten.

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 9: 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**		
Assen	€ 207.390,00	€ 220.240,00	€ 231.533,00	€ 224.774,00	€ 213.480,00	*€ 240.163,00*	€ 184.775	19%
Bedum (Het Hogeland)	€ 214.814,00	€ 204.220,00	€ 221.511,00	€ 209.371,00	€ 189.240,00	*€ 219.062,00*	€ 185.538	7%
Groningen	€ 212.549,00	€ 215.843,00	€ 225.027,00	€ 217.837,00	€ 228.254,00	*€ 226.770,00*	€ 176.672	24%
Haren (Groningen)	€ 316.137,00	€ 345.920,00	€ 355.711,00	€ 375.194,00	€ 333.162,00	*€ 361.936,00*	€ 281.535	19%
Hoogezand-Sappemeer (Midden Groningen)	€ 175.551,00	€ 164.688,00	€ 185.945,00	€ 177.959,00	€ 154.197,00	*€ 184.588,00*	€ 149.613	11%
Leek (Westerkw artier)	€ 234.262,00	€ 245.893,00	€ 248.781,00	€ 273.954,00	€ 218.000,00	*€ 266.509,00*	€ 202.147	16%
Noordenveld	€ 258.108,00	€ 256.732,00	€ 287.177,00	€ 286.600,00	€ 270.751,00	*€ 279.224,00*	€ 221.206	20%
Slochteren (Midden Groningen)	€ 257.952,00	€ 240.278,00	€ 270.153,00	€ 220.172,00	€ 291.961,00	*€ 247.179,00*	€ 214.305	23%
Ten Boer (Groningen)	€ 164.696,00	€ 222.545,00	€ 169.500,00	€ 206.579,00	€ 204.375,00	*€ 232.226,00*	€ 169.288	25%
Tynaarlo	€ 302.547,00	€ 295.933,00	€ 281.127,00	€ 282.736,00	€ 280.199,00	*€ 280.365,00*	€ 241.166	14%
Winsum (Het Hogeland)	€ 184.064,00	€ 233.603,00	€ 157.667,00	€ 195.280,00	€ 177.397,00	*€ 196.115,00*	€ 176.533	6%
Zuidhorn (Westerkw artier)	€ 236.010,00	€ 203.946,00	€ 205.093,00	€ 228.759,00	€ 198.243,00	*€ 215.412,00*	€ 180.805	11%
Totaal regio (gewogen gemiddelde)	**€ 226.482,72**	***€ 230.570,17***	***€ 237.661,01***	**€ 237.636,84**	**€ 232.603,86**	***€ 244.191,83***	**€ 191.513**	**20%**
- halfjaarcijfers	**€ 228.526**		**€ 237.649**		**€ 238.398**			

- De transactieprijzen bleven het afgelopen halfjaar gemiddeld nagenoeg op het niveau van de 2e helft 2018. In het 1e kwartaal lagen de prijzen duidelijk onder het niveau van de 2e helft 2018, maar in het 2e kwartaal lagen ze er echter ruim boven. De mediane transactieprijs voor de regio[15] lag in de 1e helft 2019 op gemiddeld € 238.298,-.
- In de volgende deelgebieden was wel sprake van een duidelijke prijsstijging ten opzichte van het voorgaande halfjaar: Groningen (+3%), Slochteren (+10%), Ten Boer (+16%) en Winsum (+6%).
- Regionaal lagen de transactieprijzen het afgelopen halfjaar 20% boven het gemiddelde prijsniveau in de 5 voorafgaande jaren.
- In alle deelgebieden lag het prijsniveau boven het gemiddelde van de periode 2014 t/m 2018. In Groningen lagen de prijzen het afgelopen halfjaar 24% boven het prijsniveau van de afgelopen jaren. In risicogemeenten Bedum en Winsum bleef het verschil in prijsniveau beperkt tot respectievelijk 7% en 6%.
- Haren heeft traditioneel de hoogste mediane transactieprijs, zo ook in afgelopen halfjaar: gemiddeld € 347.550,- , 19% hoger dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- De mediane transactieprijs was het afgelopen halfjaar het laagst in risicogemeente Hoogezand-Sappemeer: gemiddeld € 169.390,- , maar was wel 11% hoger dan het gemiddeld prijsniveau van de afgelopen jaren in dit deelgebied.

[15] Gewogen gemiddelde

Doorlooptijden

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

Tabel 10: Mediane doorlooptijden

Doorlooptijden mediaan	2017		2018				2019		Qgem 2014 t/m 2018
	Q3 '17	*Q4 '17*	Q1 '18	Q2 '18	Q3 '18	Q4 '18	Q1 '19	*Q2 '19**	
Assen	47	*38*	39	36	39	34	43	*28*	90
Bedum	35	*66*	105	53	35	40	60	*29*	95
Groningen	25	*25*	25	25	26	24	25	*23*	40
Haren	60	*102*	56	59	61	48	58	*55*	99
Hoogezand-Sappemeer	111	*118*	102	84	82	59	85	*60*	147
Leek	61	*67*	61	39	30	38	61	*48*	110
Noordenveld	44	*51*	77	46	38	34	44	*26*	110
Slochteren	86	*101*	111	73	56	100	112	*57*	169
Ten Boer	89	*96*	54	122	86	73	82	*32*	160
Tynaarlo	62	*55*	61	28	36	35	38	*33*	102
Winsum	51	*96*	98	43	48	69	38	*35*	152
Zuidhorn	51	*59*	83	39	55	36	52	*64*	107
Totaal regio (gewogen gemiddelde)	**45**	***48***	**49**	**39**	**39**	**36**	**41**	***33***	**78**
- halfjaarcijfers	**47**		**44**		**37**		**37**		

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.

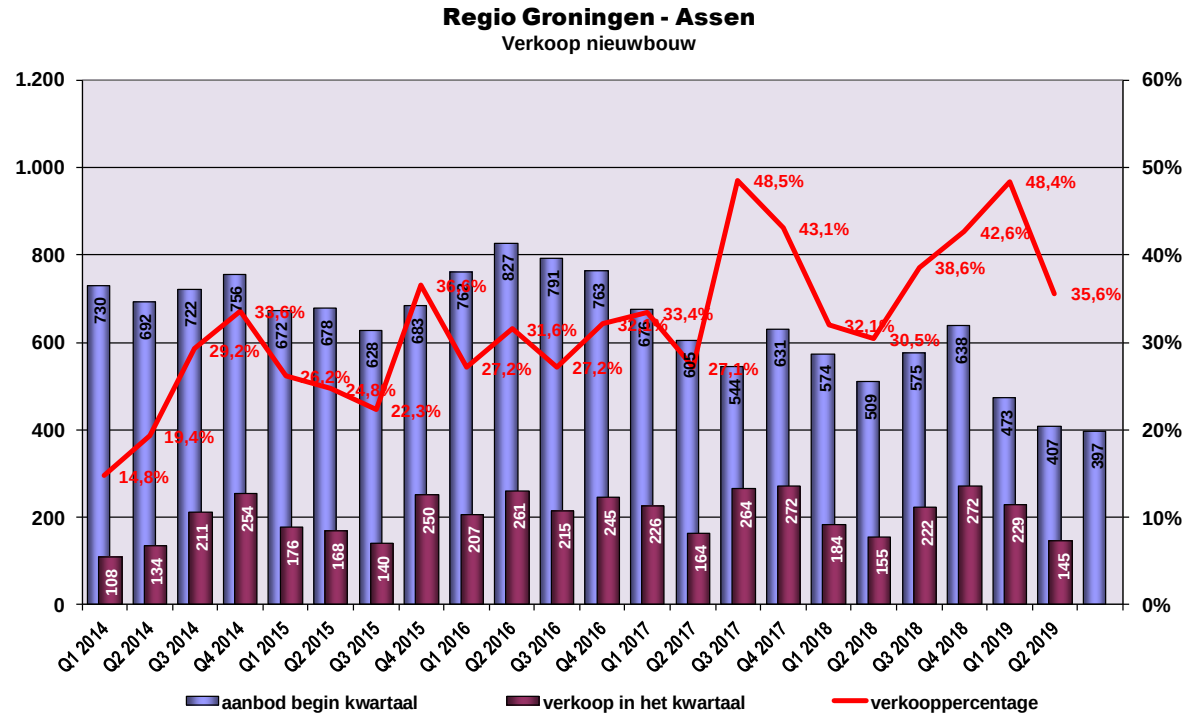
- De doorlooptijd in de regio bleef het afgelopen halfjaar nagenoeg gelijk aan de 2 helft 2018, 37 dagen. Wel lag de doorlooptijd in het 1e kwartaal 2019 duidelijk boven en in het 2e kwartaal duidelijk onder het gemiddelde van het afgelopen halfjaar. Dit verschijnsel deed zich in bijna alle deelgebieden, behalve in Groningen. Hier bleef de doorlooptijd constant laag.
- De regionale doorlooptijd wordt in sterke mate bepaald door de stad Groningen. De al geruime tijd overspannen situatie in de stad, met extreem lage doorlooptijden, bepaalt in belangrijke mate ook de daling van de regionale doorlooptijd. Binnen de regio zijn aanzienlijke verschillen in doorlooptijden.
- De regionale doorlooptijd was het afgelopen halfjaar 41 dagen (52%) 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 24 dagen, één dag korter als in de 2e helft 2018 en 39% 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, Noordenveld en Tynaarlo het afgelopen halfjaar onder het regionale gemiddelde van 37 dagen. In Bedum, Haren, Midden-Groningen (Hoogezand-Sappemeer en Slochteren), Ten Boer en Westerkwartier lagen de doorlooptijden het afgelopen halfjaar duidelijk boven het regionaal gemiddelde.
- In Midden Groningen hadden woningen het afgelopen halfjaar de langste doorlooptijd: gemiddeld 72 dagen. Hieronder vallen de risicogemeenten Hoogezand-Sappemeer en Slochteren.
- De meerjarig gemiddelde doorlooptijden in met name de risicogemeenten Midden-Groningen (Hoogezand-Sappemeer en 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.
De verkoop van nieuwbouwwoningen laat sinds medio 2013 een duidelijke verbetering zien.

- Het aanbod nieuwbouw koopwoningen in de regio nam het afgelopen halfjaar met ruim 150 woningen (28%) af, na een vrij stabiele periode in 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 per kwartaal.
- 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 (70%). Dat blijft met het oog op de huidige gespannen marktsituatie zorgelijk. Mogelijk speelt de verminderde bouwcapaciteit 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 daalde van ruim 490 in de 2e helft naar ruim 370 in de 1e helft 2019, een afname met 120 woningen (24%). Deze afname houdt mogelijk verband met het sterk gedaalde consumentenvertrouwen.
- In vergelijking met de gemiddelde verkoop in de periode 2014 t/m 2018 werden in het afgelopen halfjaar 9% minder woningen verkocht.
- Ondanks de afname van het aantal verkochte woningen steeg het verkoopresultaat het afgelopen halfjaar licht van gemiddeld 41% in de 2e helft 2018 naar gemiddeld 42% in de 1e helft van 2019. Dit was te danken aan de afname van het aanbod. Het verkoopresultaat was ook 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 op 99%. 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 11: Verkoop nieuwbouw per gemeente

	Nieuwbouwplannen in verkoop					Beschikbaar aanbod per 1-7-2019 (nog te koop)				
	Totaal aantal woningen	Aantal verkocht in het 2e kwartaal 2019	Aantal in optie a/h eind v/h kwartaal	Totaal aantal tot nu toe verkocht	Percentage verkocht per 1-7-2019	Totaal nog te koop	appartementen	rijen	2^1-kap	vrijstaand
Assen	96	27	7	75	78%	**21**	1	6	12	2
Groningen	434	69	50	273	63%	**161**	40	48	30	43
Het Hogeland	75	9	10	23	31%	**52**	15	3	15	19
Midden Groningen	31	19	4	26	84%	**5**	0	4	1	0
Noordenveld	1	0	0	0	0%	**1**	0	0	0	1
Tynaarlo	53	4	4	40	75%	**13**	0	0	5	8
Westerkwartier	193	17	56	49	25%	**144**	20	47	56	21
Totaal RGA	**883**	**145**	**131**	**486**	55%	**397**	**76**	**108**	**119**	**94**
In %-en						**100%**	19%	27%	30%	24%

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 medio 2019 in verkoop waren omvatten een volume van ruim 880 woningen. Van dit volume zijn inmiddels 486 woningen verkocht (55%).
- Het beschikbare aanbod per 1 juli 2019 had een volume van 397 woningen, waarvan op 131 (33%) een optie is genomen. Ter vergelijking: in de periode 2014 t/m 2018 was op gemiddeld 27% van het aanbod een optie genomen.

Tabel 12: Nieuwbouwaanbod naar woningtype (aan het eind van het kwartaal)

	2018				2019		1e helft 2019 tov 2e helft 2018		Qgem 2019 tov Qgem 2014 tm 2018	
	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	Q1 2019	Q2 2019				
appartementen	53	98	96	108	112	76	-8	-8%	-22	-19%
rijen	156	214	166	146	88	108	-58	-37%	-130	-57%
2^1-kap	220	195	226	136	136	119	-54	-30%	-83	-39%
vrijstaand	80	68	150	83	71	94	-34	-29%	-23	-22%
Totaal RGA	**509**	**575**	**638**	**473**	**407**	**397**	**-154**	**-28%**	**-258**	**-39%**
gemiddeld per halfjaar	**542**		**556**		**402**					

- In de 1e helft van 2019 nam het aanbod van alle woningtypen af. Het aanbod rijwoningen nam het sterkst af met 37%. Het aanbod appartementen nam 8% af.
- 2^1-kapwoningen waren ook het afgelopen halfjaar met een gemiddeld aanbod van 128 woningen het meest aangeboden woningtype in de projectmatige nieuwbouw.
- Ten opzichte van de afgelopen jaren is er momenteel vooral beduidend minder aanbod aan rijwoningen (-57%) en 2^1-kapwoningen (-39%).

Tabel 13: Aanbod nieuwbouw koopwoningen per gemeente (eind van het kwartaal)

Aanbod	2018				2019		1e helft 2019 tov 2e helft 2018		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						
Assen	35	80	94	37	33	21	-39	-59%	-122	-82%	7%	23%
Groningen	130	186	196	235	174	161	-48	-22%	-31	-15%	42%	38%
Het Hogeland					33	52	1	2%	-5	-10%	11%	7%
Midden Groningen	109	95	85	14	22	5	-36	-73%	-62	-82%	3%	12%
Noordenveld	2	1	0	0	0	1	1		-13	-96%	0%	2%
Tynaarlo	26	26	20	11	17	13	-1	-3%	-30	-66%	4%	7%
Westerkwartier					128	144	49	56%	56	70%	34%	12%
Totaal RGA per kwartaal	**509**	**575**	**638**	**473**	**407**	**397**	**-154**	**-28%**	**-258**	**-39%**	**100%**	**100%**
gemiddeld per halfjaar	**542**		**556**		**402**							

- Het beschikbare aanbod nieuwe woningen in de regio nam ten opzichte van de 1e helft 2019 per saldo met 154 woningen (28%) af.
- In 3 regiogemeenten nam het aanbod nieuwbouwwoningen ten opzichte van de 2e helft 2018 duidelijk af: Assen (59%), Groningen (22%) en Midden Groningen (73%). Alleen in de gemeente Westerkwartier was sprake van een relatief grote toename (56%) van aanbod nieuwbouwwoningen. In de overige gemeenten was in meer of mindere mate sprake van een afname van het aanbod.
- Het afgelopen halfjaar werden in de regio 258 (39%) minder nieuwbouwwoningen aangeboden dan gemiddeld in de voorgaande 5 jaar. In 4 gemeenten was die afname relatief sterk: Assen en Midden Groningen (-82%), Noordenveld (-96%) en Tynaarlo (-66%). Alleen in Westerkwartier 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 nieuwbouw-woningen.
- Het grootste deel van het regionale nieuwbouwaanbod in het afgelopen jaar lag in de gemeenten Groningen (42% aandeel in het regionale aanbod), Westerkwartier (34%) en Het Hogeland (11%). Deze gemeenten hadden in de eerste helft van 2019 een groter aandeel in het regionale nieuwbouwaanbod dan gebruikelijk in voorgaande jaren. Het aandeel van Assen in het regionale aanbod was beduidend lager dan gemiddeld in de afgelopen jaren.

Tabel 14: Verkoop nieuwbouw

Verkoop	2018				2019		1e helft 2019 tov 2e helft 2018		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						
Assen	47	28	30	45	38	27	-10	-13%	-4	-12%	17%	18%
Groningen	90	44	163	165	130	69	-129	-39%	-1	-1%	53%	58%
Het Hogeland					11	9	-12	-38%	1	14%	5%	4%
Midden Groningen	12	10	10	10	3	19	2	10%	1	5%	6%	3%
Noordenveld	4	1	1	0	0	0	-1	-100%	-2	-100%	0%	1%
Tynaarlo	6	8	5	6	26	4	19	173%	7	97%	8%	4%
Westerkwartier					21	17	17	81%	-5	-21%	10%	12%
Totaal RGA	**184**	**155**	**222**	**272**	**229**	**145**	**-120**	**-24%**	**-19**	**-9%**	**100%**	**100%**
	339		**494**		**374**							

- In het afgelopen halfjaar werden 374 nieuwe woningen verkocht in de regio, 120 (24%) minder dan in de 2e helft 2018. Er werden gemiddeld 187 woningen per kwartaal verkocht, 19 (9%) minder dan gemiddeld per kwartaal in de voorgaande 5 jaar.
- De meeste nieuwbouwwoningen werden het afgelopen jaar verkocht in Groningen (199 woningen, 53% aandeel in de verkoop) en Assen (65, 17% aandeel).

Tabel 15: Verkoopresultaat

Verkoopresultaat	2018				2019		Qgem 2019	Qgem 2014 t/m 2018
	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	Q1 2019	Q2 2019		
Assen	56,6%	80,0%	37,5%	47,9%	102,7%	81,8%	92,3%	29,1%
Groningen	46,9%	33,8%	87,6%	84,2%	55,3%	39,7%	47,5%	53,3%
Het Hogeland					28,9%	27,3%	28,1%	20,3%
Midden Groningen	10,9%	9,2%	10,5%	11,8%	21,4%	86,4%	53,9%	10,6%
Noordenveld								16,6%
Tynaarlo	66,7%	30,8%	19,2%	30,0%	236,4%	23,5%	129,9%	20,1%
Westerkwartier					20,8%	13,3%	17,0%	48,1%
Totaal RGA	**32,1%**	**30,5%**	**38,6%**	**42,6%**	**48,4%**	**35,6%**	**42,0%**	**31,0%**
	31,3%		**40,6%**		**42,0%**			

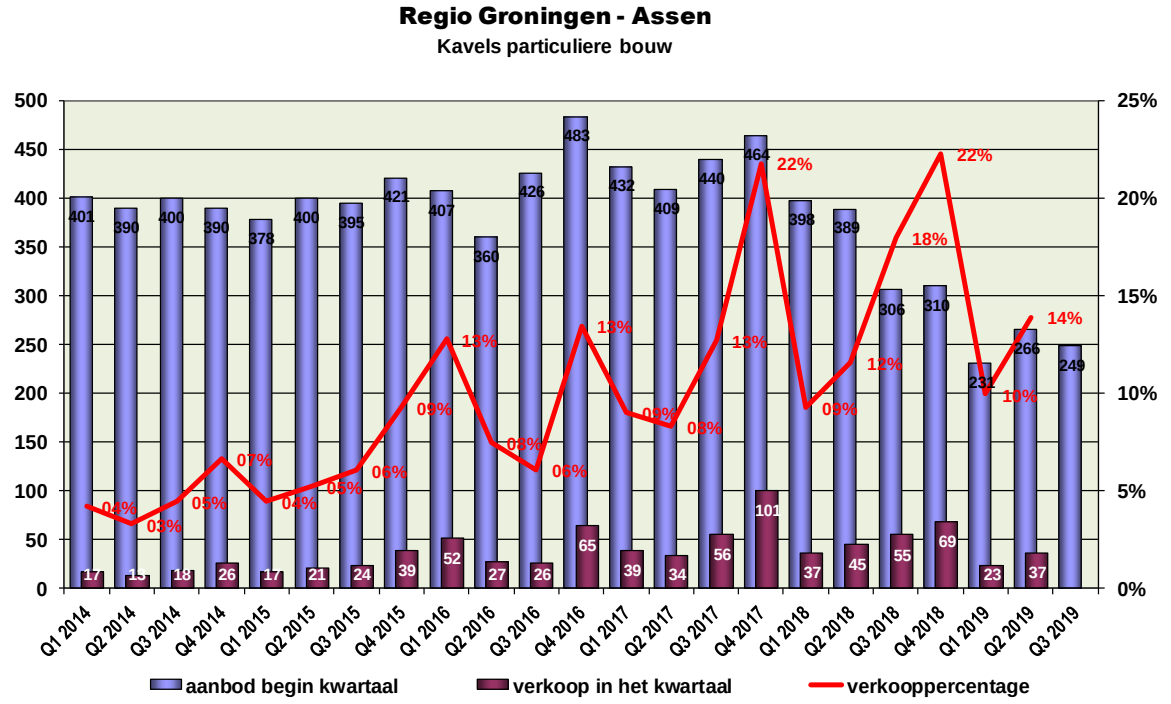
- Het verkoopresultaat nam in het afgelopen halfjaar regionaal gezien toe van gemiddeld 40,6% in de 2e helft 2018 naar 42,0% in de 1e helft 2019. Het verkoopresultaat was het afgelopen halfjaar opnieuw duidelijk groter dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar (31,0%).
- In de gemeenten Assen, Groningen, Midden Groningen en Tynaarlo werden het afgelopen halfjaar bovengemiddeld goede verkoopresultaten waargenomen.
- In de stad Groningen lag het verkoopresultaat van nieuwbouw het afgelopen halfjaar op gemiddeld ruim 47,5%. Voor bestaande bouw in de stad was het verkoopresultaat het afgelopen halfjaar duidelijk hoger: 180%! De spanning op de koopmarkt in de stad Groningen komt daarmee 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 de loop van 2011 is gestart met het in beeld brengen van de particuliere kavelverkoop in de regio. Het betreft kavels voor het realiseren van een woning in particulier opdrachtgeverschap. In onderstaande grafiek worden de ontwikkeling van aanbod, verkoop en verkoopresultaat in de regio als geheel inzichtelijk gemaakt.

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. Sinds 2013 is er sprake van een langzaam stijgende tendens in de verkoop. Ook het verkoopresultaat laat sindsdien een voorzichtig stijgende tendens zien, die in de loop van 2015 duidelijk sterker werd.

- Het regionale aanbod particuliere bouwkavels nam per saldo iets toe van 231 eind 2018 naar 249 medio 2019, een toename met 18 kavels (8%). Er worden momenteel ruim 130 kavels (35%) minder aangeboden dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- In de 1e helft 2019 werden 60 kavels verkocht, 52% minder dan in de 2e helft 2018 en 23% minder dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- Het aantal kavels waarop een optie was genomen nam het afgelopen halfjaar toe van 179 eind 2018 naar 197 medio 2019, een toename met 10%. Het percentage kavels onder optie steeg van 77% naar 79% halverwege 2019.
- Het verkoopresultaat nam het afgelopen halfjaar af van gemiddeld 20,1% in de 2e helft 2018 naar gemiddeld 11,9% in het afgelopen halfjaar. Kavels voor particuliere woningbouw werden het afgelopen halfjaar nog wel iets beter verkocht dan gemiddeld in de voorgaande jaren, toen het verkooppercentage op gemiddeld 9,8% lag.

- Kavels werden ook in het afgelopen jaar beduidend minder goed verkocht dan bestaande woningen en projectmatige nieuwbouw. Het verkoopresultaat van bouwkavels was ook in het afgelopen halfjaar aanzienlijk lager dan het verkoopresultaat van bestaande woningen (99%) en projectmatig gebouwde nieuwbouwwoningen (42%).

Tabel 16: Kavelaanbod per gemeente

Aanbod (ultimo periode)	2016		2017		2018		2019		Beschikbaar aanbod per 01-07-2019 (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		11%	**28**	0	4	24
Groningen	102	84	73	89	57	39	76		31%	**76**	0	0	76
Het Hogeland							0		0%				
Midden Groningen					63	19	22		9%	**22**	0	0	22
Noordenveld	34	32	24	23	17	12	11		4%	**11**	0	2	9
Tynaarlo	58	61	65	51	60	45	47		19%	**47**	0	4	43
Westerkwartier							65		26%	**65**	0	0	65
Totaal RGA	**426**	**432**	**440**	**398**	**306**	**231**	**249**		**100%**	**249**	**0**	**10**	**239**
										100%	0%	4%	96%

- Het beschikbare aanbod bouwkavels voor particuliere bouw had medio 2019 een volume van 249 kavels, waarvan op 179 (79%) een optie is genomen.
- Het aanbod nam het afgelopen halfjaar per saldo met 18 kavels (8%). In Groningen name het kavelaanbod met 43 stuks (96%), in Assen was de toename 11 kavels (65%) en in Midden Groningen 3 (16%). In Het Hogeland (Bedum en Winsum) nam het kavelaanbod met 27 stuks (100%) af.
- Een groot deel van de bouwkavels in de regio worden momenteel aangeboden door de gemeenten Groningen (76 kavels / 31% aandeel), Westerkwartier (65 kavels / 26% aandeel), Tynaarlo (47 kavels / 19% van het regionale aanbod) en Assen (28 kavels / 11% van het regionale aanbod). De overige gemeenten hebben een bescheiden aandeel van minder dan 10%.
- Verreweg het grootste deel van het regionaal beschikbare aanbod betreft kavels voor vrijstaande woningen (96%).

Tabel 17: Verkochte kavels

Verkochte kavels	2015		2016		2017		2018		2019		H1 2019	Halfjaars gemiddelde 2014 t/m 2018
	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	*aandeel in regionale verkoop*	
Assen	8	9	10	8	14	22	4	5	4		*7%*	9
Groningen	7	18	25	18	11	45	32	19	14		*23%*	22
Het Hogeland									14		*23%*	3
Hoogezand-Sappemeer	0	3	6	2	3	9		0				
Noordenveld	7	3	9	6	8	9	6	5	1		*2%*	7
Tynaarlo	10	17	27	19	21	30	14	25	11		*18%*	19
Westerkwartier									16		*27%*	13
Totaal RGA	**38**	**63**	**79**	**91**	**73**	**157**	**82**	**124**	**60**		*100%*	**78**
- jaarcijfers	**101**		**170**		**230**		**206**		**60**			

- In het afgelopen halfjaar werden 60 kavels verkocht, 64 kavels (52%) minder dan in de 2e helft 2018.
- Een groot deel van deze kavels werden het afgelopen halfjaar verkocht in de gemeenten Westerkwartier (16 / 27% van de regionale verkoop), Groningen en Het Hogeland (beide 14 / 23% van de regionale verkoop) en Tynaarlo (11 / 18% van de regionale verkoop).

Tabel 18: Verkoopresultaat kavelverkoop

Verkoopresultaat (kwartaalgemiddelden)	2015		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	1e helft	2e helft	
Assen	20,0%	17,5%	24,6%	7,3%	14,9%	31,5%	9,1%	12,8%	6,3%		16,2%
Groningen	3,7%	10,3%	12,9%	9,1%	6,7%	19,2%	19,7%	18,1%	13,2%		10,8%
Het Hogeland									27,7%		5,1%
Midden Groningen							7,1%	12,9%	0,0%		3,5%
Noordenveld	9,2%	2,5%	11,0%	9,1%	13,1%	19,9%	14,0%	15,4%	4,2%		11,4%
Tynaarlo	5,4%	9,0%	18,4%	14,5%	18,7%	25,7%	10,7%	22,3%	14,4%		13,7%
Westerkwartier									12,4%		17,0%
Totaal RGA	**4,9%**	**7,7%**	**10,1%**	**9,8%**	**8,7%**	**17,2%**	**10,4%**	**20,1%**	**11,9%**		**9,8%**

- Het verkoopresultaat nam het afgelopen halfjaar af van 20,1% in de 2e helft 2018 naar gemiddeld 11,9% in het afgelopen halfjaar. Dit was een gevolg van de afgenomen verkoop van kavels het afgelopen halfjaar.
- In de gemeente Het Hogeland was het verkoopresultaat het afgelopen halfjaar aanzienlijk beter dan regionaal gemiddeld. Deze gemeente boekte het afgelopen halfjaar met bijna 28% verkoop het beste verkoopresultaat.

Tabel 19: Kavels in optie

Opties einde periode in %-en	2015		2016		2017		2018		2019	
	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft
Assen	50%	52%	65%	76%	81%	82%	89%	94%	93%	
Groningen	13%	47%	37%	31%	33%	47%	51%	46%	49%	
Het Hogeland										
Midden Groningen							37%	84%	100%	
Noordenveld	22%	60%	76%	69%	75%	83%			82%	
Tynaarlo	49%	56%	84%	72%	71%	94%	95%	62%	96%	
Westerkwartier									89%	
Totaal RGA	**24%**	**42%**	**44%**	**41%**	**42%**	**56%**	**68%**	**77%**	**79%**	

- Het aantal in optie genomen kavels steeg van 179 eind 2018 naar 197 medio 2019. Het percentage kavels onder optie steeg het afgelopen halfjaar van 77% naar 79%.
- In bijna alle gemeenten met kavelaanbod zijn de meeste kavels onder optie, met uitzondering van Groningen.

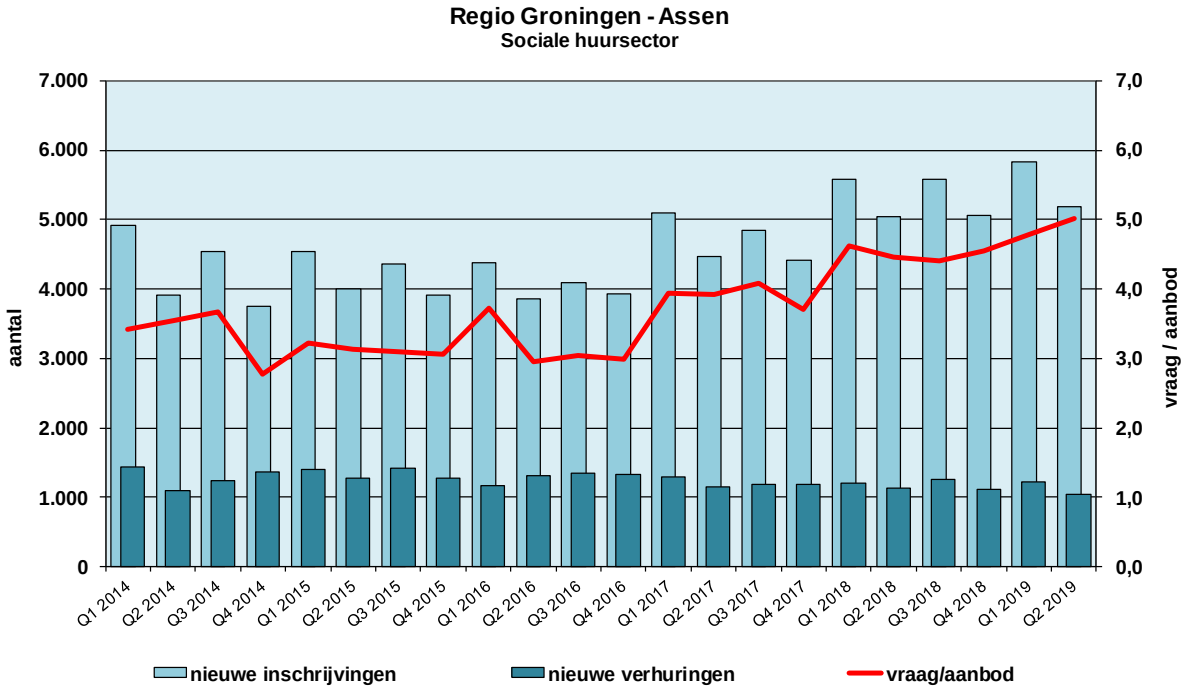
3.3. SOCIALE HUURSECTOR

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[16]. 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. 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 neemt de druk toe door een afnemend aantal mutaties en toenemend aantal nieuwe inschrijvingen.

[16] 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.

- Het aantal mutaties was het afgelopen halfjaar iets lager en het aantal nieuwe inschrijvingen was iets hoger dan in de 2e helft 2018. Hierdoor nam de druk op de sociale huursector het afgelopen halfjaar toe.
- In het afgelopen halfjaar steeg de druk op de sociale huursector van 4,5 in de 2e helft 2018 naar gemiddeld 4,9 in het afgelopen halfjaar, een stijging met 9%.
- De druk was het afgelopen jaar was wel 36% groter dan gemiddeld in de voorgaande 5 jaar (3,7%). Deze hogere druk werd veroorzaakt door zowel een lager aantal mutaties (aanbod) dan gebruikelijk (-10%) als een groter aantal nieuwe inschrijvingen dan gemiddeld in de afgelopen jaren(+22%).

- Het aantal nieuwe inschrijvingen is constant aanzienlijk groter dan het aantal nieuwe verhuringen. De afgelopen 5 jaar werden gemiddeld circa 1.260 woningen per kwartaal nieuw verhuurd. Tegelijkertijd schreven zich gemiddeld ruim 4.500 huishoudens per kwartaal in als woningzoekende. Dit betekent dat het aantal woningzoekenden per saldo flink toeneemt , althans wanneer niet op andere wijze in de woonwens wordt voorzien.

3.3.2. De vraag

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

Correctie 2017 en 1e helft 2018

De cijfers nieuw ingeschreven woningzoekenden bij Actium (gemeenten Assen en Noordenveld) zijn met terugwerkende kracht vanaf 1/1/2017 gecorrigeerd. Door een systeemfout bleek de telling van het aantal nieuwe inschrijvingen niet te kloppen. Het aantal nieuwe inschrijvingen bleek beduidend groter dan in het verleden werd gerapporteerd. Het aantal nieuwe inschrijvingen in Assen bleek in 2017 ruim 1.000 (135%) groter en in de 1e helft 2018 ruim 700 (185%) groter. In Noordenveld bleek het aantal nieuwe inschrijvingen in 2017 ruim 100 (28%) en in de 1e helft 2018 bijna 100 (25%) groter. Dit verklaart ook het in eerdere rapportages gesignaleerde buitengewoon laag aantal nieuwe inschrijvingen in met name Assen. Dit werkt ook door in de cijfers voor de regio als geheel. In 2017 waren 6% meer en in de 1e helft 2018 8% meer nieuwe inschrijvingen dan tot nu werd gedacht.

Tabel 20: Nieuw ingeschreven woningzoekenden per gemeente

Nieuwe inschrijvingen (*de vraag*)	2017		2018				2019		Qgem 1e helft 2019 t.o.v. Qgem 2e helft 2018		Qgem 2019 t.o.v. Qgem 2014-2018		Qgem 2014 t/m 2018
	2017 3e kwartaal	2017 4e kwartaal	2018 1e kwartaal	2018 2e kwartaal	2018 3e kwartaal	2018 4e kwartaal	2019 1e kwartaal	2019 2e kwartaal					
Assen	443	405	587	496	540	447	539	509	31	6%	130	33%	394
Groningen*	3.532	3.224	3.883	3.587	3.991	3.512	4.136	3.678	84	2%	594	18%	3.313
Het Hogeland							292	227	22	9%	154	147%	105
Midden-Groningen			343	326	312	285	336	319	29	10%	3	1%	325
Noordenveld	124	96	163	140	158	144	179	139	8	5%	49	44%	110
Tynaarlo	163	147	248	165	152	192	178	141	-13	-7%	19	13%	141
Westerkwartier							178	181	30	20%	54	43%	125
Totaal RGA	**4.838**	**4.410**	**5.577**	**5.039**	**5.584**	**5.067**	**5.838**	**5.194**	**191**	**4%**	**1.003**	**22%**	**4.513**
- halfjaarcijfers	**9.248**		**10.616**		**10.651**		**11.032**						**9.026**
index Qgem 2014 t/m 2018 = 100%	**100%**	**91%**	**124%**	**112%**	**115%**	**105%**	**129%**	**115%**					

Noot

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

In de voorgaande 5 jaar (2013 t/m 2017) schreven zich in de regio gemiddeld ruim 4.500 huishoudens per kwartaal (18.050 per jaar) 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 stijgende trend in het aantal nieuwe inschrijvingen.

- In het afgelopen halfjaar registreerden de woningcorporaties in de regio 11.032 nieuwe inschrijvingen voor een sociale huurwoning, gemiddeld 5.516 huishoudens per kwartaal. Dat waren 4% meer inschrijvingen dan in de 2e helft van 2018. Het aantal nieuwe inschrijvingen is in de 1e helft van het jaar over het algemeen groter dan in de 2e helft van het jaar, met name in het 1e kwartaal.
- In 6 van de 7 regiogemeenten was in meer of mindere mate sprake van een toename van het aantal nieuwe inschrijvingen ten opzichte van de 2e helft 2018. Alleen in Tynaarlo was het aantal nieuwe inschrijvingen lager dan het voorgaande halfjaar. De toename van het aantal nieuwe inschrijvingen was relatief groot in Westerkwartier, namelijk 20%.
- Ten opzichte van het 5-jarig gemiddelde was het aantal nieuwe inschrijvingen regionaal 22% groter dan in de afgelopen jaren en is er dus sprake van een toenemende vraag. Voor de gemeenten Assen, Het Hogeland, Noordenveld en Westerkwartier was de vraagtoename duidelijk groter dan regionaal gemiddeld.
- Het aantal nieuwe inschrijvingen in Het Hogeland (voorheen Bedum en Winsum) wijkt aanzienlijk af van voorgaande jaren. In de woningmarktmonitor 2 2018 werd ook al een forse afwijking met voorgaande jaren gesignaleerd in Bedum. Hiervoor werd geen verklaring gevonden.
- In de gemeente Midden-Groningen lag het aantal nieuwe inschrijvingen nagenoeg op het niveau van het meerjarig gemiddelde.

3.3.3. 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 21: Mutaties sociale huur per gemeente

Nieuwe verhuringen (*mutaties / het 'aanbod'*)	2017		2018				2019		Qgem 1e helft 2019 t.o.v. Qgem 2e helft 2018		Qgem 2019 t.o.v. Qgem 2014-2018		Qgem 2014 t/m 2018
	2017 3e kwartaal	2017 4e kwartaal	2018 1e kwartaal	2018 2e kwartaal	2018 3e kwartaal	2018 4e kwartaal	2019 1e kwartaal	2019 2e kwartaal					
Assen	170	177	186	128	134	141	111	102	-31	-23%	-69	-39%	175
Groningen*	657	650	657	647	759	651	765	652	-16	-2%	-43	-6%	752
Het Hogeland							47	46	-8	-15%	-6	-11%	52
Midden-Groningen			153	125	136	126	182	127	24	18%	17	13%	137
Noordenveld	43	40	36	40	42	32	22	29	-12	-31%	-21	-45%	46
Tynaarlo	47	42	46	63	67	43	48	35	-14	-25%	-6	-13%	48
Westerkwartier							46	44	-7	-13%	-4	-8%	49
Totaal RGA	**1.184**	**1.189**	**1.208**	**1.129**	**1.266**	**1.116**	**1.221**	**1.035**	**-63**	**-5%**	**-131**	**-10%**	**1.259**
- halfjaarcijfers	**2.373**		**2.337**		**2.382**		**2.256**						
index Qgem 2014 t/m 2018 = 100%	**94%**	**94%**	**96%**	**90%**	**101%**	**89%**	**97%**	**82%**					

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. In 2018 was er regionaal wel sprake van een duidelijke afname van het aantal mutaties (-9%), waardoor ook het meerjarig gemiddelde afnam. In de periode 2014 t/m 2018 werden in de regio gemiddeld circa 1.260 nieuwe woningen per kwartaal opnieuw verhuurd.

- In het afgelopen halfjaar werden in de regio 2.256 woningen nieuw verhuurd, gemiddeld 1.128 mutaties per kwartaal. Dat waren 63 (5%) nieuwe verhuringen per kwartaal minder dan in de 2e helft 2018. Met name in Assen, Het Hogeland, Noordenveld, Tynaarlo en Westerkwartier werd beduidend minder gemuteerd dan in de 2e helft van 2018. In Midden Groningen was daarentegen juist sprake van een toegenomen aantal mutaties.
- Het aantal mutaties was het afgelopen halfjaar regionaal gezien 10% lager dan gemiddeld in afgelopen 5 jaar.

- Het aantal mutaties in de gemeenten Assen en Noordenveld was in het afgelopen jaar significant lager dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- In de gemeente Midden Groningen was juist sprake van een groter aantal nieuwe verhuringen dan gebruikelijk, met name in het 1e kwartaal. Vaak is oplevering van nieuwbouw (= extra woningaanbod) en de daaruit voortvloeiende verhuisbewegingen een verklaring voor een toename van het aantal mutaties. De voorraad sociale huurwoningen in Midden Groningen nam vorig jaar per saldo met ruim 70 woningen toe.

In onderstaande tabel zijn de mutatie-percentages[17] 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 22: Mutatiepercentages per gemeente

Mutatiepercentages	2017		2018				2019		Qgem 2019	Qgem 2014 t/m 2018	Qgem 2019 tov Qgem 2014 t/m 2018
	2017 3e kwartaal	2017 4e kwartaal	2018 1e kwartaal	2018 2e kwartaal	2018 3e kwartaal	2018 4e kwartaal	2019 1e kwartaal	2019 2e kwartaal			
Assen	8,6%	8,9%	9,6%	6,6%	6,9%	7,3%	5,8%	5,4%	5,6%	8,9%	-37%
Groningen*	7,5%	7,4%	7,5%	7,4%	8,6%	7,4%	8,7%	7,4%	8,0%	8,2%	-3%
Het Hogeland							7,7%	7,6%	7,7%	8,8%	-12%
Midden-Groningen			10,0%	8,2%	8,9%	8,2%	11,7%	8,2%	10,0%	8,8%	13%
Noordenveld	6,4%	6,0%	5,4%	6,0%	6,3%	4,8%	3,3%	4,3%	3,8%	6,8%	-44%
Tynaarlo	9,1%	8,1%	9,0%	12,3%	13,1%	8,4%	9,1%	6,7%	7,9%	9,2%	-14%
Westerkwartier							6,0%	5,8%	5,9%	6,3%	-6%
Totaal RGA	**7,8%**	**7,8%**	**8,0%**	**7,5%**	**8,4%**	**7,4%**	**8,1%**	**6,8%**	**7,4%**	**8,3%**	**-10%**
- halfjaarcijfers	**7,8%**		**7,7%**		**7,9%**		**7,4%**				

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 regionale mutatiepercentage schommelde over langere tijd bezien tussen de 9,4% (2009) en 8,5% (2016). In de periode 2014 t/m 2018 lag het regionale mutatiepercentage gemiddeld op 8,3%.

- Het mutatiepercentage nam in het afgelopen halfjaar af van 7,9% in de 2e helft 2018 naar 7,4% in de 1e helft 2019.
- In de gemeente Assen, Noordenveld en Westerkwartier werd het afgelopen halfjaar relatief weinig gemuteerd. De mutatiepercentages in deze gemeenten lagen op respectievelijk 5,6%, 3,8% en 5,9%. Noordenveld had het afgelopen halfjaar het laagste (3,8%) en Midden Groningen het hoogste (10,0%) mutatiepercentage.
- Het regionaal mutatiepercentage was het afgelopen halfjaar 10% lager dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- In de gemeenten Assen en Noordenveld was het mutatiepercentage fors lager dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- In de gemeente Midden Groningen 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. In de gemeenten Groningen, Midden Groningen, Tynaarlo en Westerkwartier was vorig jaar sprake van een groei van de voorraad sociale huurwoningen.

[17] 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 23: Spanningsindicatie per gemeente

vraag / aanbod	2017		2018				2019		Qgem 2019	Qgem 2014 t/m 2018
	Q3 2017	Q4 2017	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	Q1 2019	Q2 2019		
Assen	2,6	2,3	3,2	3,9	4,0	3,2	4,9	5,0	4,9	2,6
Groningen*	5,4	5,0	5,9	5,5	5,3	5,4	5,4	5,6	5,5	4,4
Het Hogeland							6,2	4,9	5,6	2,0
Midden-Groningen			2,2	2,6	2,3	2,3	1,8	2,5	2,2	2,4
Noordenveld	2,9	2,4	4,5	3,5	3,8	4,5	8,1	4,8	6,5	2,7
Tynaarlo	3,5	3,5	5,4	2,6	2,3	4,5	3,7	4,0	3,9	3,1
Westerkwartier							3,9	4,1	4,0	2,6
Totaal RGA	**4,1**	**3,7**	**4,6**	**4,5**	**4,4**	**4,5**	**4,8**	**5,0**	**4,9**	**3,7**
halfjaarcijfers	**3,9**		**4,5**		**4,5**		**4,9**			

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 de 2e helft van 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 in de 2e helft 2018 naar 4,9 in de 1e helft 2019. De vraag (aantal nieuwe inschrijvingen) was 4% groter en er was 5% minder aanbod. Daardoor nam de druk met 9% toe ten opzichte van de 1e helft 2018.
- Ten opzicht van het gemiddelde in de afgelopen 5 jaar (3,7%) was de druk het afgelopen halfjaar 36% groter. Er was 10% minder aanbod en 22% 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 eerste helft 2019 het laagste in Midden Groningen (2,2) en hoogst in Noordenveld (6,5).
- In bijna alle regiogemeenten was de druk het afgelopen halfjaar groter dan gemiddeld in de afgelopen jaren. Uitzondering was Midden Groningen waar de druk lager was dan in de afgelopen jaren. In Assen, Het Hogeland, Noordenveld en Westerkwartier was de toename van de druk het afgelopen halfjaar beduidend groter dan regionaal gemiddeld. Ten aanzien van Het Hogeland (woningcorporatie Wierden en Borgen) is reeds opgemerkt dat het aantal nieuwe inschrijvingen in deze gemeente het afgelopen halfjaar fors groter is dan voorheen. In de monitor 2 2018 werd m.b.t. Bedum (nu Het Hogeland) gesignaleerd dat de toename van het aantal nieuwe inschrijvingen in de 2e helft 2018 onverklaarbaar groot was.