

# **HALFJAARRAPPORTAGE 1 – 2017**

## **WONINGBOUW- EN WONINGMARKTMONITOR**

oktober 2017



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

## Colofon

Regio Groningen Assen  
Postbus 610  
9700 AP Groningen

Oosterstraat 56 A  
Groningen

T: 050-3164289  
E: [info@regiogroningenassen.nl](mailto:info@regiogroningenassen.nl)

Status: concept versie 2  
Datum: 16 oktober 2017



## INHOUDSOPGAVE

Samenvatting.....	2
Inleiding .....	5
1. Woningbouwmonitor .....	6
1.1. Verleende bouwvergunningen .....	6
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 .....	18
3.2.1. Verkoop bestaande bouw.....	18
3.2.2. Verkoop nieuwbouw .....	27
3.2.3. Kavelverkoop.....	31
3.3. Sociale huursector .....	34
3.3.1. Vraag / aanbod.....	34
3.3.2. De vraag.....	35
3.3.3. Aanbod (nieuwe verhuringen) .....	36

## 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. Sindsdien richt de regio zich op een destijds als reëel ingeschat marktscenario van circa 1.340 woningen per jaar, waar voorheen uit werd gegaan van een productie van 2.900 woningen per jaar.

Met het 'Woningmarktonderzoek 2015 Regio Groningen Assen'<sup>1</sup> werd nieuw inzicht verkregen in de toekomstige ontwikkeling van de regionale woningbehoefte. Uit de recentelijk afgeronde 'Woningmarktanalyse Regio Groningen-Assen 2017-2030'<sup>2</sup> is gebleken de netto uitbreidingsbehoefte in de regio inmiddels weer aanzienlijk groter blijkt te zijn dan de in de 2012 afgesproken aantallen, namelijk circa 2.070 tot 2.450 woningen per jaar. Met name de behoefte in de stad Groningen is 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. Bij de volgende rapportage zal duidelijk worden hoe de woningmarktanalyse is vertaald in de regionale woonagenda voor de komende jaren.

In deze rapportage opnieuw positieve berichten over een aantrekkelijke koopmarkt en toenemende bouwactiviteit in de regio in het afgelopen jaar. De koopmarkt in Groningen is met uitzonderlijk hoge verkoopresultaten en extreem korte doorlooptijden duidelijk overspannen. Het beperkte aanbod draagt in belangrijke mate bij aan deze situatie. De buurgemeenten rond Groningen lijken mee te liften op de gespannen woningmarktsituatie in de stad.

### Woningbouw

- De **regionale woningafspraken** zijn in 2012 herijkt in verband met de aanhoudende stagnatie op de woningmarkt als gevolg van de economische crisis. De gemeentelijke **woningbouwplanningen** zijn eind 2012 aangepast aan de nieuwe woningbouwafspraken voor de periode 2012 t/m 2030. Voor deze periode is afgesproken dat er circa 25.400 woningen zullen worden gebouwd, gemiddeld ongeveer 1.340 per jaar.
- De bouwactiviteit in de regio neemt sinds begin 2014 toe. Die stijgende tendens heeft zich ook in afgelopen halfjaar doorgezet.
- In de 1<sup>e</sup> helft van 2017 werd in de regio voor 1.115 woningen **bouwvergunning** verleend, 69% meer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- In het afgelopen halfjaar werden 19% meer huur- en maar liefst 125% meer koopwoningen vergund dan gemiddeld in de 5 voorgaande jaren. Dit is opnieuw een bevestiging van de aantrekkelijke koopmarkt in de regio. De verhouding bij de vergunningverlening kantelde daarmee van overwegend huur naar overwegend koop.
- Het afgelopen halfjaar werden in de regio bijna 830 **nieuwe woningen** opgeleverd, 26% meer dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- Het aantal woningen in de pijplijn nam het afgelopen halfjaar per saldo met bijna 290 woningen (9%) toe. De pijplijn bevatte medio 2017 bijna 3.700 woningen, 24% meer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. Dit is voldoende voor ruim 2 jaar woningproductie op het afgesproken niveau.

### Overige regionale ontwikkelingen

- Door de aanzienlijk lagere instroom van vluchtelingen in 2016 zijn de huisvestingstaakstellingen voor **statushouders** dit jaar een stuk lager. Dit jaar moeten in de regio 663 statushouders worden gehuisvest, bijna 50% minder dan vorig jaar. De huisvesting van statushouders in de regio verloopt dit jaar zeer voorspoedig. Tot 1 september werden al 627 statushouders gehuisvest, 95% van de taakstelling voor dit jaar. Landelijk was op dat moment 80% van de taakstelling volbracht.

### Woningmarkt

- Zowel het **consumentenvertrouwen**, als het vertrouwen in het economisch klimaat en de koopbereidheid lijken zich sinds het 4<sup>e</sup> kwartaal 2016 op een hoog niveau te stabiliseren.

---

<sup>1</sup> Companen 2015

<sup>2</sup> KAW / Weusthuis & Partners 2017 Nadere analyse van het woningmarktonderzoek Companen 2015 met aanbevelingen over de regionale sturing op woningbouw.



- De **hypotheekrente** daalde het afgelopen halfjaar 2,14% naar 1,89% medio 2017. Daarmee bevond de rente zich opnieuw op het laagst niveau van de afgelopen jaren. Hiermee lijkt de bodem wel bereikt. De lage rente en het sterk verbeterde consumentenvertrouwen zijn nog steeds de motor achter huidige dynamiek op koopmarkt.
- In 2013 tekende zich een voorzichtig herstel van de koopmarkt af. Dit herstel heeft zich sindsdien steeds sterker doorgezet. Ook het afgelopen halfjaar werd de positieve ontwikkeling op de regionale koopmarkt weer bevestigd. De verkoop van zowel bestaande woningen, nieuwe woningen als kavels in de regio waren in de 1<sup>e</sup> helft van dit jaar aanzienlijk beter dan in voorgaande jaren.
- De verkoop van **bestaande woningen** laat sinds het 2<sup>e</sup> kwartaal 2013 een positieve ontwikkeling zien. Het aanbod en de doorlooptijden nemen sindsdien af en de verkoop neemt toe.
- Het **aanbod** bestaande woningen in de regio slinkt steeds verder. In het afgelopen halfjaar is het aanbod met 22% afgenomen. Niet eerder waren er zo weinig bestaande woningen voor verkoop beschikbaar op de regionale koopmarkt.
- In de 1<sup>e</sup> helft van 2017 werden iets minder (-7%) bestaande woningen **verkocht** dan in de 2<sup>e</sup> helft 2016. Er werden het afgelopen halfjaar ruim 2.660 bestaande woningen verkocht, 200 minder dan in de 2<sup>e</sup> helft 2016, maar toch 23% meer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. De relatief sterk toegenomen verkoop van 2<sup>^</sup>1-kap en vrijstaande (duurdere) woningen is een goede ontwikkeling, het duidt op een toegenomen doorstroming en langere verhuisketens.
- Het **verkoopresultaat** voor bestaande woningen verbeterde het afgelopen halfjaar opnieuw, ondanks de afname van het aantal verkochte woningen, door het afgenomen aanbod. Het verkoopresultaat nam toe van gemiddeld 57% naar een nieuwe recordhoogte van ruim 68%. In de afgelopen 5 jaar lag het regionale verkoopperscentage nog op gemiddeld 28%. Met name het ongekend hoge verkoopresultaat in de stad Groningen stuwde het regionale verkoopresultaat nog verder omhoog.
- De gemiddelde **transactieprijs** stijgt en lag het afgelopen halfjaar 13% boven het gemiddelde niveau van de afgelopen jaren. Dat is deels toe te schrijven aan toegenomen verkoop van duurdere woningtypen (2<sup>^</sup>1-kap en vrijstaand).
- De **doorlooptijd** in de regio daalde het afgelopen halfjaar naar gemiddeld 56 dagen. Dat is ruim 60 dagen korter (-53%) dan de gemiddelde doorlooptijd in de afgelopen 5 jaar (118 dagen). De korte doorloop in de regio wordt in belangrijke mate bepaald door de situatie in de stad Groningen. Hier lag de doorlooptijd het afgelopen halfjaar op slechts 26 dagen. Dat is extreem kort en bevestigt de overspannen marktsituatie in de stad.
- Het **aanbod nieuwbouw koopwoningen** in de regio nam het afgelopen halfjaar per saldo met 145 woningen (-20%) af. Het actuele aanbod bedraagt momenteel ruim 540 woningen en bestaat voor 14% uit appartementen en voor 86% uit grondgebonden woningen. Het aanbod rijwoningen en 2<sup>^</sup>1-kappers is het afgelopen halfjaar sterk afgenomen (-30%). Deze woningtypes worden momenteel ook verreweg het meest aangeboden in nieuwbouwprojecten. Het nieuwbouwaanbod appartementen en vrijstaand nam daarentegen juist toe.
- In de 1<sup>e</sup> helft van 2017 werden regionaal 390 nieuwe woningen **verkocht**, 15% minder dan in de 2<sup>e</sup> helft 2016. Desalniettemin was het aantal verkochte woningen nog steeds 31% groter dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- Het **verkoopresultaat** nieuwbouw nam het afgelopen halfjaar vooral door minder aanbod iets toe van gemiddeld 29,6% in de 2<sup>e</sup> helft 2016 naar 30,3% in de 1<sup>e</sup> helft 2017. Daarmee steekt het verkoopresultaat opnieuw uitermate positief af tegen het gemiddelde niveau van de afgelopen 5 jaar, toen gemiddeld slechts 19,5% van het aanbod nieuwbouwwoningen per kwartaal werd verkocht. Het verkoopresultaat van nieuwbouw is goed, maar duidelijk lager dan bij de bestaande bouw, ook in de stad Groningen. De druk op de koopmarkt manifesteert zich blijkbaar vooral in de bestaande voorraad. Het kan ook een signaal zijn dat het nieuwbouwaanbod niet goed aansluit op de vraag van de markt.
- Het aanbod aan **kavels** voor particulier opdrachtgeverschap nam het afgelopen halfjaar per saldo marginaal toe met 2%. Medio 2017 waren in de regio 440 kavels voor particulieren beschikbaar, hoofdzakelijk voor vrijstaande woningen (92%).
- In de 1<sup>e</sup> helft 2017 werden 73 kavels verkocht, 20% minder dan in de 2<sup>e</sup> helft 2016. Daarmee werd 8,7% van het aanbod verkocht. Het **verkoopresultaat** van kavels ligt daarmee nog steeds ver onder het sterk verbeterde verkoopresultaat van nieuwbouw en bestaande bouw.
- Het percentage kavels onder optie nam het afgelopen halfjaar iets toe van 41% naar 42%.



- De druk op de **sociale huursector** nam het afgelopen halfjaar toe door meer vraag en minder aanbod.
- Er werden het afgelopen halfjaar in de sociale huursector bijna 8.950 nieuwe **inschrijvingen** (vraag) geregistreerd, 11% meer dan in de 2<sup>e</sup> helft 2016 en 2% meer dan gebruikelijk in de voorgaande vijf jaar. Sinds medio 2012 ligt het aantal nieuwe inschrijvingen op een duidelijk lager niveau dan voorheen. Het aantal nieuwe inschrijvingen blijft echter 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.
- Het regionale **mutatiepercentage** nam het afgelopen halfjaar af van 8,8% naar 8,1%. In het afgelopen halfjaar werden bijna 2.450 woningen opnieuw verhuurd (aanbod) , 8% minder dan in 2<sup>e</sup> helft 2016. Daarmee lag het mutatiepercentage ook duidelijk onder het gemiddelde niveau in de voorgaande 5 jaar (8,7%).



Nieuwbouw Oosterhamrikkade NZ Groningen (Foto: Cor v/d Veen gemeente Groningen)

## 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.

Met de gezamenlijke ondertekening van het Regionaal Instemmingsmodel op 20 december 2012 werden nadere afspraken over de aanpassing van de planaanbod in de regio bekrachtigd.

Inmiddels 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).

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<sup>3</sup> 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 (160 tot 180%) geraamd dan bij de afspraken uit 2012. De behoefte-ramingen 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 blijkt 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.

Bij de volgende rapportage zal duidelijk worden hoe de woningmarktanalyse is vertaald in de regionale woonagenda voor de komende jaren.

Het monitoren van woningbouw en woningmarkt is één van de bouwstenen in het kader van de opdracht van de Stuurgroep om te komen tot een betere woningbouwafstemming in de regio.

De betrokken portefeuillehouders hebben aangegeven behoefte te hebben aan meer sturingsinformatie in de vorm van kwalitatieve (actuele) woningbouw- en marktinformatie om meer zicht te krijgen op het functioneren van de regionale woningmarkt. Daarom wordt periodiek een rapportage uitgebracht met actuele woningbouw- en woningmarktgegevens.

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

Voorliggende rapportage gaat over het eerste halfjaar van 2017.

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

In de rapportage over de het 2<sup>e</sup> halfjaar 2016 werd voor het eerst 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 (Bedum, Hoogezand-Sappemeer, Slochteren, Ten Boer en Winsum). Ook in de komende rapportages zal worden gekeken naar bevestiging van de genoemde effecten.

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.

---

<sup>3</sup> Netto toevoeging aan de woningvoorraad. De bruto bouwopgave (inclusief vervangende nieuwbouw) is groter!



## 1. WONINGBOUWMONITOR

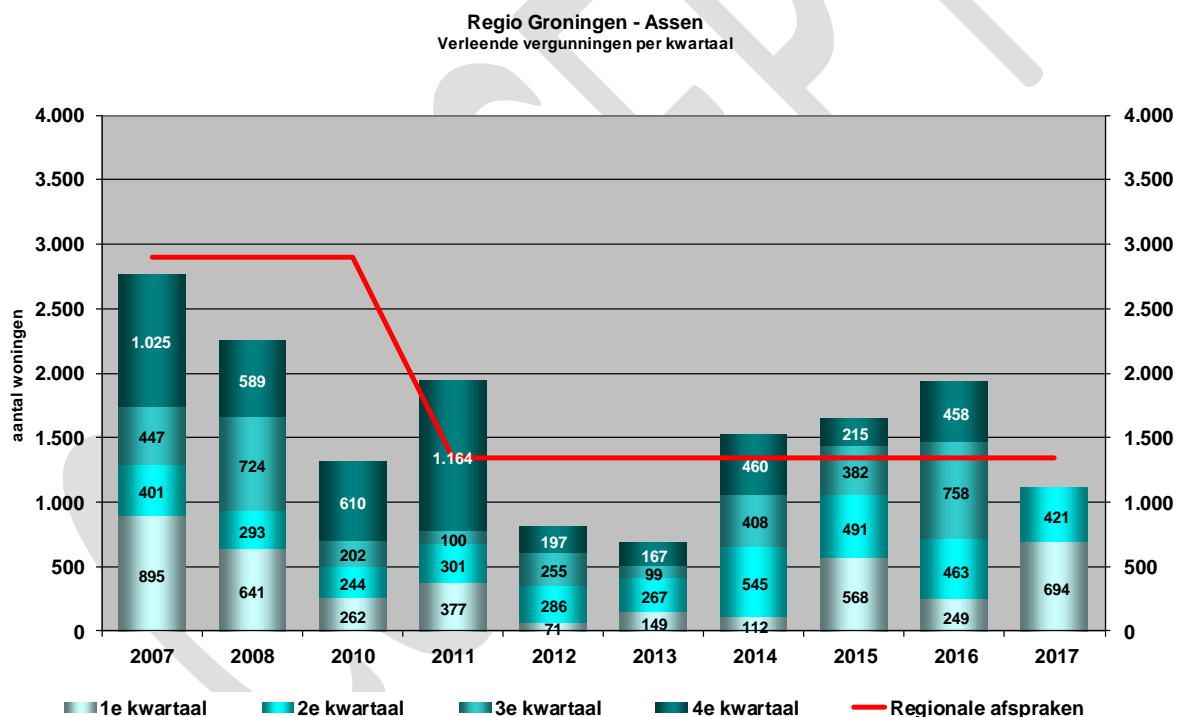
Dit hoofdstuk spitst zich toe op de woningproductie in de regio. In dit onderdeel wordt inzicht gegeven in verleende bouwvergunningen, opgeleverde nieuwbouw en de woningbouw in de pijplijn. Het cijfermateriaal dat hierover wordt gepresenteerd is afkomstig van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

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

### 1.1. VERLEENDE BOUWVERGUNNINGEN

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

In onderstaande grafiek is naast het aantal woningen waarvoor vergunning is verleend ook de regionale woningbouwafpraak<sup>4</sup> weergegeven.



In de afgelopen 5 jaar (2012 t/m 2016) werd in de regio halfjaarlijks gemiddeld voor circa 660 woningen vergunning verleend, zo'n 330 gemiddeld per kwartaal. In 2014 werd een duidelijke toename van woningbouwactiviteit in de regio zichtbaar in de vergunningverlening, die zich in 2015 en 2016 heeft doorgezet.

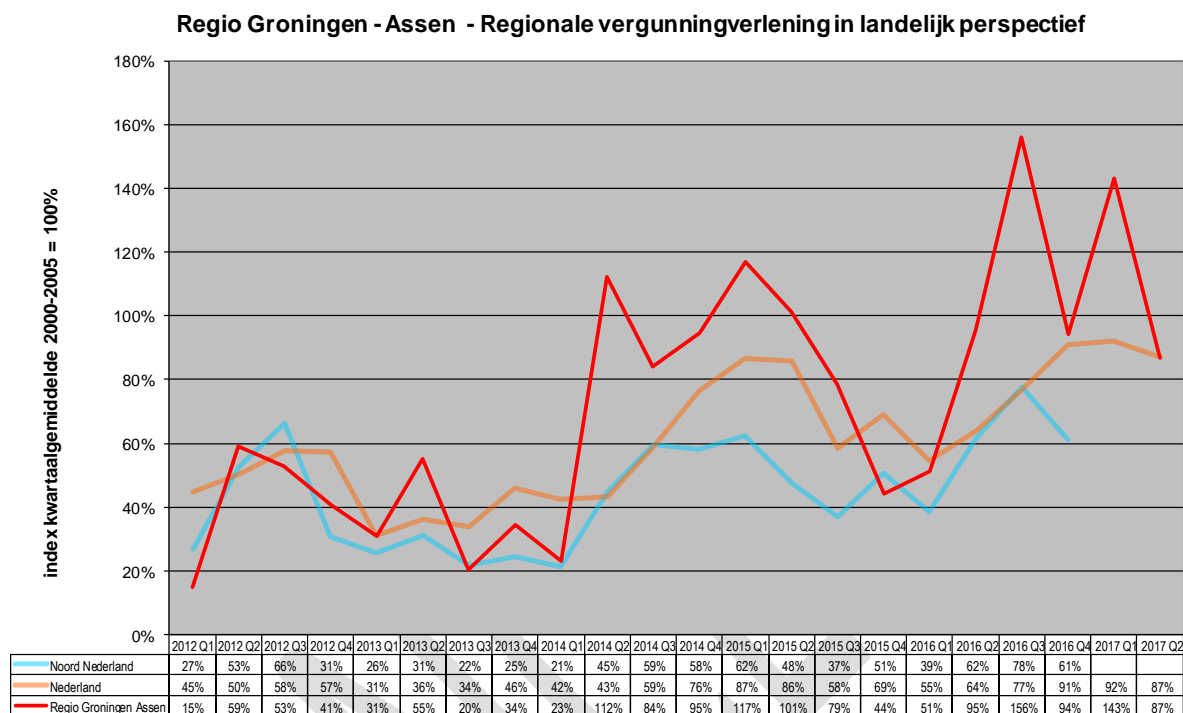
In de 1<sup>e</sup> helft van 2017 werd in de regio voor 1.115 woningen bouwvergunning verleend. Dat is 69% meer dan gemiddeld in de voorgaande 5 jaar. Er werden het afgelopen halfjaar ook duidelijk meer woningen vergund dan in de eerste helft van vorig jaar. Met name in het eerste kwartaal werd voor veel woningen een bouwvergunning verleend.

<sup>4</sup> De regionale woningbouwafpraak is in 2012 bijgesteld van 2.900 naar circa 1.340 woningen per jaar. Tussen het verlenen van een vergunning en de realisatie van een woning verstrijkt gemiddeld 2 jaar.



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

Tot het 4<sup>e</sup> kwartaal 2008 lag het niveau van vergunningverlening in de regio over het algemeen boven het landelijk niveau. Tot 2014 lag het overwegend onder het landelijk niveau. Het aandeel van de Regio Groningen – Assen in landsdeel Noord Nederland was over een lange periode gezien gemiddeld circa 32%.



De nieuwbouwactiviteit laat sinds begin 2014 over het algemeen een stijgende tendens zien. Sindsdien lag het niveau van vergunningverlening in de regio doorgaans weer boven landelijk en Noord Nederlands niveau. In de regio is dus sprake van een relatief sterkere toename aan bouwactiviteit.

Het CBS heeft sinds begin 2017 geen cijfers meer gepubliceerd over de vergunningverlening op het niveau van de landsdelen. Daardoor ontbreken deze vanaf 1/1/2017 in de grafiek.

In de 1<sup>e</sup> helft 2017 was er nog steeds sprake van een stijgende tendens in bouwactiviteiten en lag het niveau van vergunningverlening in de regio gemiddeld opnieuw duidelijk boven het Nederlands niveau.

In onderstaande tabel is de vergunningverlening over de afgelopen 10 kwartalen per gemeente weergegeven. In de periode 2012 t/m 2016 werd in de regio per kwartaal gemiddeld voor 330 woningen vergunning verleend (gemiddeld circa 660 per halfjaar / 1.320 per jaar). Dit kwartaalgemiddelde is ook in de 2<sup>e</sup> kolom van tabel 7 als referentiekader opgenomen. In de laatste kolom van de tabel wordt het kwartaalgemiddelde in de 1<sup>e</sup> helft van 2017 vergeleken met het kwartaalgemiddelde in de periode 2012 t/m 2015.

**Tabel 1: Vergunningverlening per gemeente**

Totaal vergunde woningen	2015				2016				2017		kwartaalgemiddelde 2012 t/m 2016	Qgem 1e helft 2017 in %-en van Qgem. 2012 t/m 2016
	2015 Q1	2015 Q2	2015 Q3	2015 Q4	2016 Q1	2016 Q2	2016 Q3	2016 Q4	2017 Q1	2017 Q2		
Assen	97	247	188	27	34	4	24	17	46	91	45	51%
Bedum	0	0	0	0	5	2	1	11	0	0	6	-100%
Groningen	210	65	65	91	161	333	649	263	446	240	178	93%
Haren	147	91	20	1	4	39	4	4	44	10	18	52%
Hoogezand-Sappemeer	1	2	17	0	2	13	6	8	13	12	9	42%
Leek	40	6	27	16	21	1	20	13	27	26	11	142%
Noordenveld	0	19	0	40	3	6	7	15	42	6	13	91%
Slochteren	42	7	9	7	4	7	11	43	6	2	13	-69%
Ten Boer	6	0	0	0	0	1	8	0	1	1	2	-38%
Tynaarlo	11	26	30	28	14	22	27	79	28	30	25	16%
Winsum	0	1	1	3	0	0	0	1	2	1	2	-3%
Zuidhorn	14	27	25	2	1	35	1	4	39	2	10	97%
<b>Totaal RGA</b>	<b>568</b>	<b>491</b>	<b>382</b>	<b>215</b>	<b>249</b>	<b>463</b>	<b>758</b>	<b>458</b>	<b>694</b>	<b>421</b>	<b>330</b>	<b>69%</b>
<b>halfjaarcijfers</b>	<b>1.059</b>		<b>597</b>		<b>712</b>		<b>1.216</b>		<b>1.115</b>		<b>660</b>	

**Noot:** De vergunde woningen in Meerstad vielen tot 1 januari 2017 onder de gemeente Slochteren.

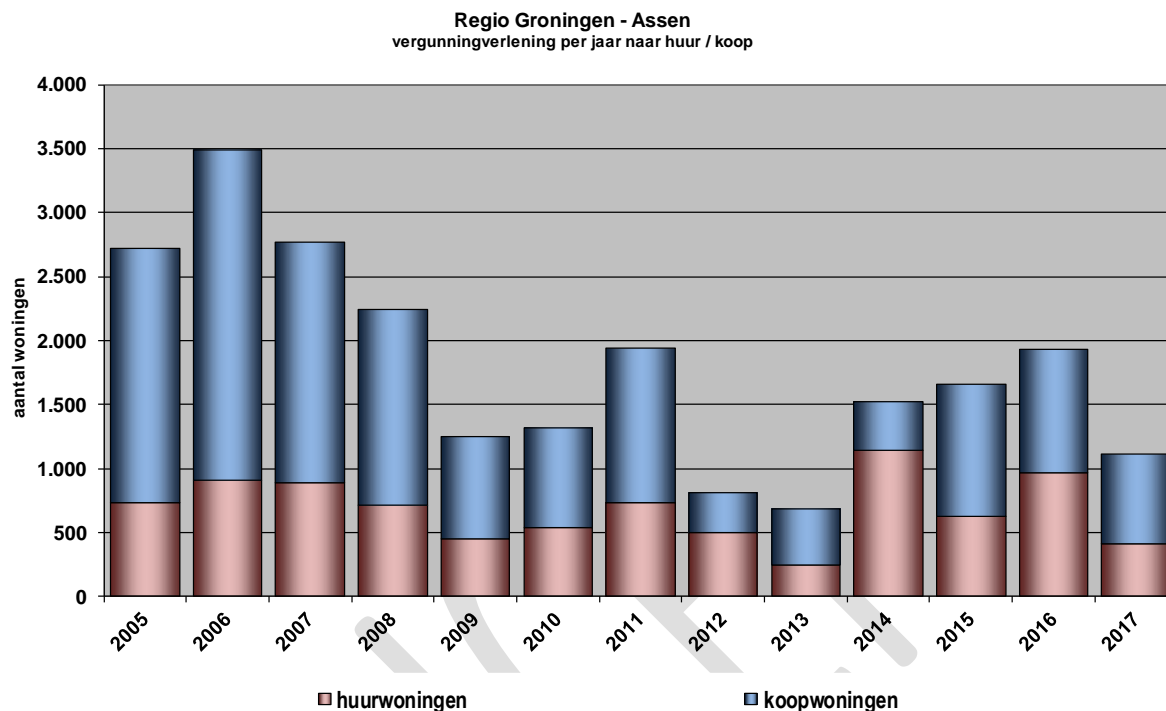
- In de regio werden in de 1<sup>e</sup> helft 2017 voor 1.115 woningen bouwvergunning verleend, 69% meer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- Met name in de gemeenten Groningen, Leek, Noordenveld en Zuidhorn werden het afgelopen halfjaar duidelijk meer woningen vergund dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- In Groningen werden het afgelopen halfjaar 686 woningen (inclusief vervangende nieuwbouw) vergund. In de 'Woningmarktanalyse Regio Groningen-Assen 2017-2030'<sup>5</sup> wordt de netto uitbreidingsbehoefte van de stad Groningen geraamd op circa 20.000 woningen<sup>6</sup> (1.430 per jaar). De bruto bouwbehoefte (incl. vervangende nieuwbouw) zal nog groter zijn. De bouwactiviteit in de stad Groningen zal aanzienlijk moeten toenemen om invulling te geven aan de nieuwe opgave.
- De gemeenten Bedum, Hoogezand-Sappemeer, Slochteren, Ten Boer en Winsum zijn in het kader van de aardbevingsproblematiek geclassificeerd als risicogemeenten (zonder krimp). In de vorige rapportage (2-2016) is ten aanzien van deze gemeenten geconstateerd dat ze voor wat betreft nieuwbouwactiviteiten over het algemeen in meer of mindere mate achterblijven 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 vergelijking met de regionale woningbouwafspraken blijven alle risicogemeenten m.u.v. Bedum en Slochteren duidelijk achter. Het beeld voor Slochteren wordt tot 1/1/2017 vertroebeld door Meerstad. In Bedum gaat het om kleine aantallen, maar deze zijn nagenoeg conform de regionale afspraken.
- In de risicogemeenten Bedum<sup>7</sup>, Slochteren, Ten Boer en Winsum werden het afgelopen halfjaar duidelijk minder woningen vergund dan gemiddeld in de afgelopen jaren. In Hoogezand Sappemeer werden juist 42% meer woningen, voornamelijk koop, vergund dan gebruikelijk.

<sup>5</sup> KAW / Weusthuis & Partners 2017

<sup>6</sup> Scenario 'gemiddeld'

<sup>7</sup> Dat in Bedum volgens het CBS geen woningen werden vergund kan een gevolg zijn van het niet melden van de verleende vergunningen door de gemeente aan het CBS.

In onderstaande grafiek wordt de vergunningverlening voor huur- en koopwoningen in beeld gebracht. Voor de stagnatie op de woningmarkt werden hoofdzakelijk (70%) koopwoningen vergund. Sindsdien 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 sprake van een toenemend aantal vergunde koopwoningen.



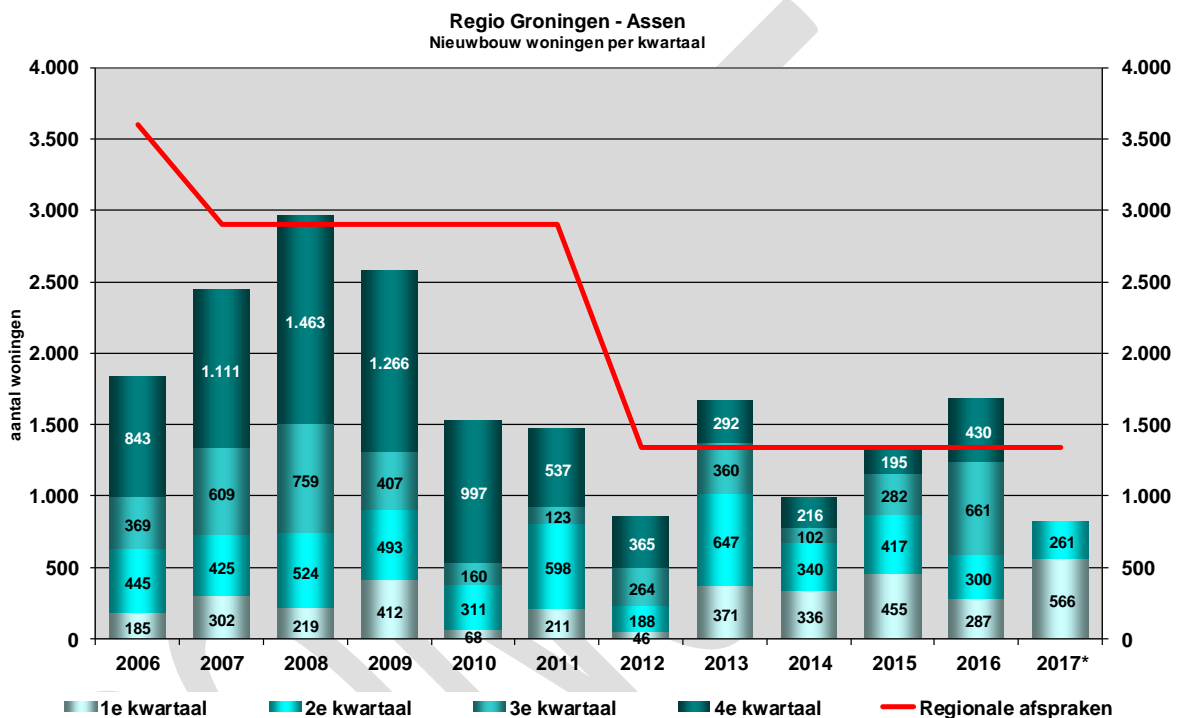
In de afgelopen 5 jaar (2012 t/m 2016) werden jaarlijks gemiddeld voor 696 (53%) huur- en 624 (47%) koopwoningen vergunning verleend. Dat is halfjaarlijks gemiddeld 348 huur- en 312 koopwoningen.

- In het afgelopen halfjaar werd in de regio voor 1.115 woningen bouwvergunning verleend: 414 (37%) huur- en 701 (63%) koopwoningen vergunning verleend. Daarmee verschoof de verhouding van overwegend huur naar overwegend koop.
- Ten opzichte van de 5 voorgaande jaren werden het afgelopen halfjaar 19% meer huur- en maar liefst 125% meer koopwoningen vergund. Dit bevestigt opnieuw het aantrekken van de koopmarkt in de regio.
- Het leeuwendeel van de huurwoningen werd het afgelopen halfjaar opnieuw vergund in Groningen (368). De rest werd vergund in Assen (30), Zuidhorn (10) en Hoogezand Sappemeer (6).
- Ook het grootste deel van de koopwoningen werd het afgelopen halfjaar vergund in Groningen (318). Verder werden in Assen 107, Tynaarlo 58, Haren 54, Leek 53, Noordenveld 48 en in Zuidhorn 31 koopwoningen vergund. De resterende 32 koopwoningen werden in kleinere aantallen vergund in Hoogezand Sappemeer (19), Slochteren (8), Winsum (3) en Ten Boer (2).

## 1.2. WONINGPRODUCTIE

In onderstaande grafiek is de woningproductie in de regio per jaar en per kwartaal weergegeven. Ook hier is de regionale taakstelling als een rode lijn weergegeven. De regionale woningbouwopgave werd in 2007 vastgesteld op 2.900 woningen per jaar. In 2012 werd de regionale woningbouwopgave bijgesteld naar circa 1.340 woningen per jaar.

Sinds 1/1/2012 put het CBS de informatie over woningproductie rechtstreeks uit de Landelijke voorziening BAG. Daarbij wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen woningen en onzelfstandige woonruimten zoals studentenhuisvesting en wooneenheden in verpleeg en verzorghuizen! Het CBS verstrekt bovendien sinds 1/1/2012 geen inzicht meer in de woningproductie naar huur en koopwoningen als gevolg van de overgang naar een andere informatiebron. Dat inzicht is helaas verloren gegaan.



In de periode 2012 t/m 2016 werden halfjaarlijks gemiddeld 656 woningen opgeleverd (328 per kwartaal ofwel 1.312 per jaar).

- In de 1<sup>e</sup> helft 2017 werden in de regio volgens het CBS 827 nieuwbouwwoningen opgeleverd, gemiddeld 414 per kwartaal. Daarmee was de woningproductie in de 1<sup>e</sup> helft van dit jaar weliswaar lager dan in de 2<sup>e</sup> helft 2016 (1.091), maar wel groter dan gebruikelijk in de afgelopen 5 jaar (656).



Opgeleverd: Eemskwartier fase 2 Groningen (foto Cor van der Veen gemeente Groningen)

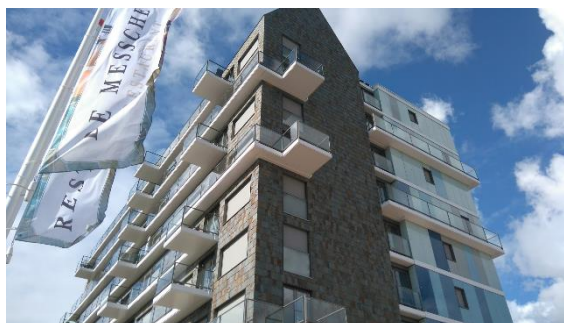
In tabel 2 is de woningproductie voor alle regiogemeenten weergegeven. Als referentiekader is de gemiddelde kwartaalproductie in de afgelopen 5 jaar (2012 t/m 2016) in de 2<sup>e</sup> kolom weergegeven. In de laatste kolom van de tabel worden de gemiddelde woningproductie in het afgelopen halfjaar vergeleken met het kwartaalgemiddelde van de voorgaande 5 jaar.

**Tabel 2: Woningproductie per gemeente**

Opgeleverde woningen	2015				2016				2017		kwartaal-gemiddelde 2012 tm 2016	Ogem. te helft 2017 in %-en van het Ogem. 2012 t/m 2016
	2015 Q1	2015 Q2	2015 Q3	2015 Q4	2016 Q1	2016 Q2	2016 Q3	2016 Q4	2017 Q1*	2017 Q2*		
Assen	3	27	43	11	96	69	6	69	140	7	50	47%
Bedum	0	0	20	15	17	6	21	13	1	0	6	-92%
Groningen	263	321	126	81	90	78	487	244	248	161	173	18%
Haren	2	2	1	0	54	54	10	6	117	55	10	791%
Hoogezand-Sappemeer	58	11	2	3	0	26	1	1	6	6	11	-44%
Leek	62	6	6	16	1	34	4	53	1	2	21	-93%
Noordenveld	3	5	6	5	4	0	53	1	12	13	19	-33%
Slochteren	28	39	9	18	1	28	18	5	6	2	13	-70%
Ten Boer	0	0	0	0	15	1	6	1	0	6	3	20%
Tynaarlo	35	6	15	45	9	4	52	14	35	9	20	11%
Winsum	0	0	0	1	0	0	3	2	0	0	6	-100%
Zuidhorn	1	0	54	0	0	0	0	21	0	0	8	-100%
<b>Totaal RGA</b>	<b>455</b>	<b>417</b>	<b>282</b>	<b>195</b>	<b>287</b>	<b>300</b>	<b>661</b>	<b>430</b>	<b>566</b>	<b>261</b>	<b>328</b>	
- halfjaarcijfers	<b>872</b>		<b>477</b>		<b>587</b>		<b>1.091</b>		<b>827</b>		<b>655</b>	<b>26%</b>

**Noot:** De nieuwbouw in Meerstad valt tot 1 januari 2017 onder de gemeente Slochteren.

- De regionale woningproductie was in het afgelopen halfjaar met oplevering van 827 woningen groter dan gebruikelijk in de voorgaande jaren, namelijk 26% meer dan gemiddeld in de periode 2012 t/m 2016.
- In de gemeente Haren werden veel meer woningen opgeleverd dan gebruikelijk: 172. Dat dit zou gebeuren was in de vorige rapportages al te zien aan de vergunningverlening in deze gemeente. Dit houdt met name verband met de snelle ontwikkeling van het gebied Haren Noord en oplevering van woningen in het herstructureringsgebied Oosterhaar.
- Verder werden in Assen, Groningen, Ten Boer en Tynaarlo meer woningen opgeleverd dan gebruikelijk.
- In 7 van de 12 regiogemeenten lag de woningproductie in de 1<sup>e</sup> helft 2017 echter in meer of mindere mate onder het gebruikelijke niveau van de afgelopen 5 jaren. De afname in Slochteren houdt vermoedelijk verband met het feit dat de opgeleverde woningen in Meerstad niet meer voor deze gemeente worden geteld.
- Bijna de helft (49%) van de regionale woningproductie in het afgelopen halfjaar kwam tot stand in de stad Groningen. De gemeenten Haren en Assen namen respectievelijk 21% en 18% van de regionale woningproductie voor hun rekening.

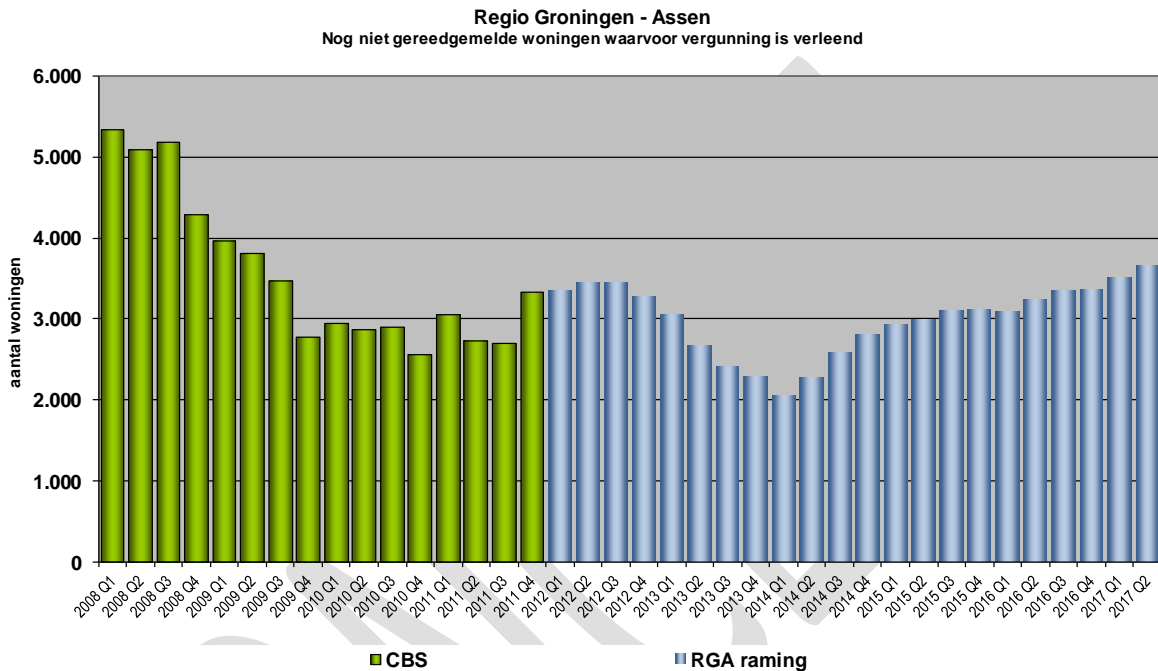


**Opgeleverd 60 huurappartementen Messchenstaete Assen Zorggroep Drenthe (foto Cor Harms gemeente Assen)**

### 1.3. DE PIJLIJN

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

Het CBS heeft sinds 2011 geen statistieken meer gepubliceerd over de woningbouw in de pijplijn. Om toch een indicatie te krijgen van de woningbouw in de pijplijn in de regio is aan de hand van de statistieken verleende vergunningen en de woningproductie over vanaf het 1<sup>e</sup> 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 2012 t/m 2016 zaten er gemiddeld circa 2.950 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. In het 1<sup>e</sup> kwartaal 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.

- Het aantal woningen in de pijplijn nam het afgelopen halfjaar opnieuw licht toe met bijna 290 woningen (+9%). Medio 2017 zaten er bijna 3.700 woningen in de regionale pijplijn.
- Het volume in de pijplijn nam het afgelopen halfjaar enerzijds toe doordat bouwvergunning werd verleend voor 1.115 woningen. Anderzijds nam het volume af door oplevering van bijna 830 woningen.
- Het huidige aantal woningen in de pijplijn is in theorie genoeg voor ruim 2 jaar woningproductie volgens de vigerende regionale afspraken.
- Het bouwvolume in de pijplijn ligt momenteel 24% 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 2012 t/m 2016.

Tabel 3: Woningen in de pijplijn per gemeente

Woningen in de pijplijn (vergunning verleend en nog niet opgeleverd)	2015				2016				2017		toe-/afname 1e helft 2017	toe-/afname toe-/afname 1e helft 2017 in %'en	kwartaal gemiddelde 2012 t/m 2016	Medio 2017 t.o.v. Qgem 2012 t/m 2016
	2015 Q1	2015 Q2	2015 Q3	2015 Q4	2016 Q1	2016 Q2	2016 Q3	2016 Q4	2017 Q1	2017 Q2				
Assen	278	498	643	659	597	532	550	498	404	488	-10	-2%	412	18%
Bedum	149	149	129	114	102	98	78	76	75	75	-1	-1%	103	-27%
Groningen	1.616	1.360	1.299	1.309	1.380	1.635	1.797	1.816	2.014	2.093	277	15%	1.511	39%
Haren	226	315	334	335	285	270	264	262	189	144	-118	-45%	174	-17%
Hoogezand-Sappemeer	124	115	130	127	129	116	121	128	135	141	13	10%	148	-4%
Leek	51	51	72	72	92	59	75	35	61	85	50	143%	80	6%
Noordenveld	88	102	96	131	130	136	90	104	134	127	23	22%	139	-9%
Slochteren	138	106	106	95	98	77	70	108	108	108	0	0%	91	19%
Ten Boer	58	58	58	58	43	43	45	44	45	40	-4	-9%	58	-31%
Tynaarlo	106	126	141	124	129	147	122	187	180	201	14	7%	117	71%
Winsum	3	4	5	7	7	7	4	3	5	6	3	100%	24	-75%
Zuidhorn	96	123	94	96	97	132	133	116	155	157	41	35%	91	73%
<b>Totaal RGA</b>	<b>2.933</b>	<b>3.007</b>	<b>3.107</b>	<b>3.127</b>	<b>3.089</b>	<b>3.252</b>	<b>3.349</b>	<b>3.377</b>	<b>3.505</b>	<b>3.665</b>	<b>288</b>	<b>9%</b>	<b>2.947</b>	<b>24%</b>

**Noot:**

- Het aantal woningen in de pijplijn worden sinds 2012 vanwege het ontbreken van actuele CBS-cijfers geraamd op basis van de beschikbare CBS-gegevens vergunningverlening en woningproductie over de eerste helft van 2012.
- Meerstad valt tot 1 januari 2017 onder de gemeente Slochteren. Een groot deel van de woningen in de pijplijn van Slochteren betreft hoogstwaarschijnlijk nog woningbouw in Meerstad.
- Regionaal nam het bouwvolume in de pijplijn het afgelopen halfjaar met 9% toe. Medio 2017 zaten 3.665 woningen in de pijplijn, 24% meer dan gemiddeld in de voorgaand 5 jaarperiode.
- In 7 van de 12 regiogemeenten nam het aantal woningen in de pijplijn het afgelopen halfjaar toe: Groningen (+15%), Hoogezand Sappemeer (+10%), Leek (+143%), Noordenveld (+22%), Winsum (+100%) en Zuidhorn (+35%).
- In de volgende gemeenten nam het bouwvolume in de pijplijn het afgelopen halfjaar duidelijk af: Bedum (-22%) en Haren (-45%).
- In 5 van de 12 regiogemeenten ligt het aantal woningen in de pijplijn momenteel duidelijk boven het gemiddelde niveau in de periode 2012 t/m 2016: Assen (+18%), Groningen (+39%), Slochteren (+19%), Tynaarlo (+71%) en Zuidhorn (+73%).
- In 4 gemeenten ligt het volume in de pijplijn duidelijk onder het gemiddelde niveau: Bedum (-26%), Haren (-17%), Ten Boer (-31%) en Winsum (-75%). Het betreft 3 risicogemeenten in het kader van de aarbevingsproblematiek. In Haren was in 2015 en 2016 sprake van een uitzonderlijk hoog aantal woningen in pijplijn als gevolg van onder andere de versnelde ontwikkeling van Haren Noord, waardoor ook het kwartaalgemiddelde in de afgelopen 5 jaar aanzienlijk groter was dan gebruikelijk.

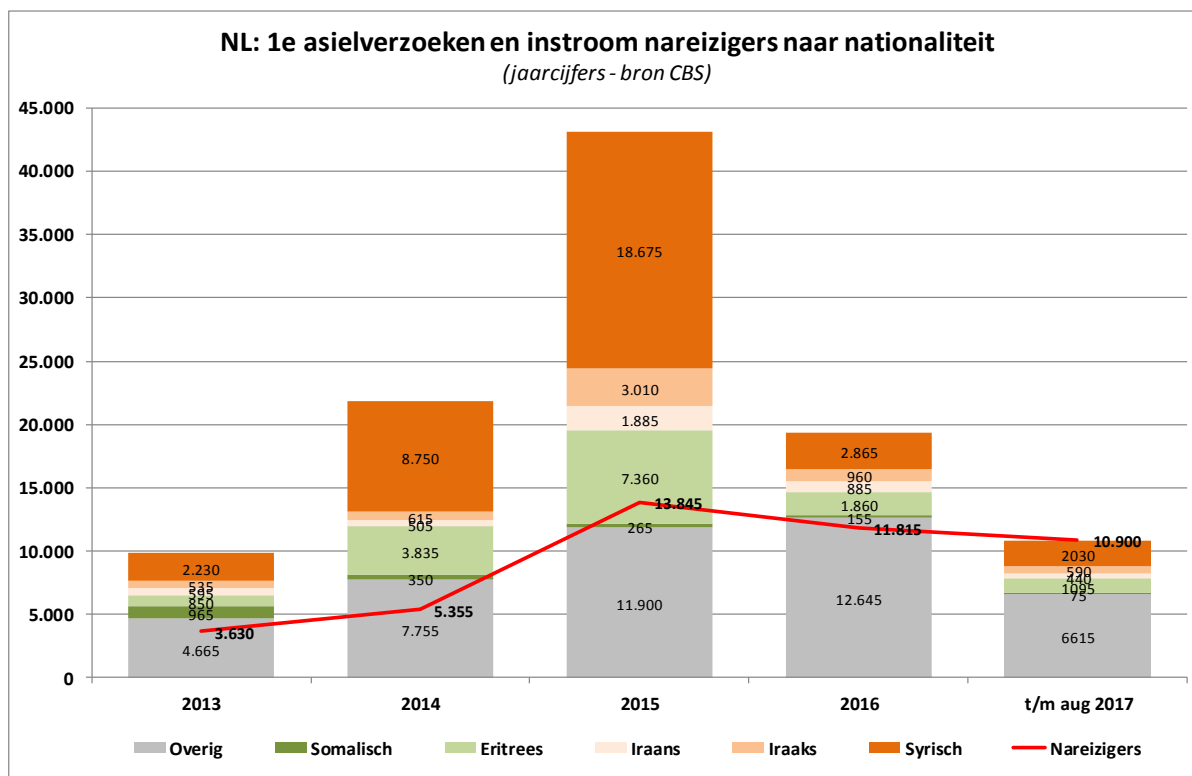


In aanbouw: "De Vosholen" Hoogezand-Sappemeer (foto Ramon Hoogeeven gemeente HS)

## 2. OVERIGE REGIONALE ONTWIKKELINGEN

### 2.1. HUISVESTING STATUSHOUDERS

Het aantal 1<sup>e</sup> 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. In 2016 nam het aantal asielverzoeken sterk af: ruim 19.350, gemiddeld ruim 1.600 per maand.



In de eerste 8 maanden van 2017 werden 10.845 1<sup>e</sup> asielverzoeken gedaan, bijna 1.360 per maand. Daarmee is de instroom van vluchtelingen ook dit jaar beduidend lager dan in 2015 en circa 15% lager dan vorig jaar.

Ook de instroom van nareizigers (gezinshereniging) bereikte in 2015 een piek: 13.845 (ca. 1.150 per mnd). In 2016 nam het aantal nareizigers iets af (11.815 / 985 per mnd). Dit jaar werden tot 1 september 10.900 nareizigers geregistreerd, ofwel ruim 1.360 per maand. Daarmee ligt de instroom van nareizigers tot nu toe op hetzelfde hoge niveau als in 2015.

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 huisvestingstaakstellingen voor 2016 waren aanzienlijk groter dan in voorgaande jaren als gevolg van de fors hogere instroom van vluchtelingen in 2015, met name vanuit Syrië.

In 2016 moesten in Nederland 46.371 statushouders worden gehuisvest, waarvan 1.276 in de regio Groningen – Assen. Uiteindelijk werden vorig jaar 40.289 statushouders gehuisvest. Dat is 87% van de oorspronkelijke taakstelling. In de regio werden vorig jaar 1.244 statushouder gehuisvest. Daarmee werd 97% van de regionale taakstelling gerealiseerd.



Door de fors lagere instroom van vluchtelingen in 2016 zijn de taakstellingen voor 2017 aanzienlijk lager dan vorig jaar. Dit jaar moeten de Nederlandse gemeenten 29.075 statushouders huisvesten (achterstand 1/1/17 **6.082** + taakstelling 1<sup>e</sup> helft '17 **13.000** + taakstelling 2<sup>e</sup> helft '17 **9.993**).

De gemeenten in de Regio Groningen Assen moeten dit jaar 663 statushouders huisvesten, bijna 50% minder dan vorig jaar. Tot 1 september werden 627 statushouders gehuisvest. Daarmee is reeds 95% van de taakstelling in de eerste 8 maanden van dit jaar gerealiseerd. Bij gelijkmatige realisatie zou per 1 september 67% van de taakstelling voltooid moeten zijn. Landelijk was op dat moment 80% van de taakstelling gerealiseerd. De huisvesting van statushouders in de regio verloopt dus zeer voorspoedig.

Uit onderstaande tabel blijkt dat sommige gemeenten per 1 september al meer statushouders hebben gehuisvest dan nodig voor dit jaar.

**Tabel 4: Taakstelling huisvesting statushouders 2017 tot 1 september**

gemeente	taakstelling 2017 (incl. voor / achter per 1/1)	realisatie 2017 abs t/m mnd 8	realisatie 2017 in %-en	rest taakstelling 2017
			67%	
Assen	70	79	113%	-9
Bedum	20	15	75%	5
Groningen	292	254	87%	38
Haren	47	28	60%	19
Hoogezand-Sappemeer	58	74	128%	-16
Leek	45	34	76%	11
Noordenveld	59	56	95%	3
Slochteren	36	24	67%	12
Ten Boer	31	16	52%	15
Tynaarlo	-59	-8		-51
Winsum	28	32	114%	-4
Zuidhorn	36	23	64%	13
<b>totaal RGA</b>	<b>663</b>	<b>627</b>	<b>95%</b>	<b>36</b>
<b>totaal NL</b>	<b>29.075</b>	<b>23.310</b>	<b>80%</b>	<b>5.765</b>

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

Bij de regionale cijfers over 2017 horen de volgende kanttekeningen:

- De gemeente Tynaarlo begon dit jaar met een aanzienlijke voorsprong (-95). Dat hield verband met de vorig jaar in gebruik genomen 'tussenvoorziening' of TuVo. Dit is een tijdelijke woonvoorziening voor maximaal 2 jaar als tussenstap naar reguliere huisvesting. Meerdere Drentse gemeenten participeren in deze voorziening. De hier tijdelijk gehuisveste statushouders zijn vorig jaar vooralsnog bijgeschreven op het conto van de gemeente Tynaarlo. Uit de negatieve realisatie tot nu toe blijkt dat dit gaandeweg wordt gecorrigeerd wanneer deze statushouders verhuizen naar de permanente huisvesting in de andere gemeente.
- Op grond van het Bestuursakkoord Verhoogde Instroom Vluchtelingen tussen Rijk en VNG (nov. 2015) worden de zogenaamde AMV-ers (Alleenstaande Minderjarige Vluchtelingen) meegeteld voor de taakstelling. Deze minderjarige jongeren worden onder de hoede van voogdijinstelling Nidos gehuisvest en begeleid. Op grond van het Bestuursakkoord hebben gemeenten de verplichting deze jongeren te huisvesten zodra ze meerderjarig (18 jaar) worden. Het op voorhand meetellen voor de taakstelling is dus een voorschot op een nog te leveren prestatie.

### 3. WONINGMARKTMONITOR

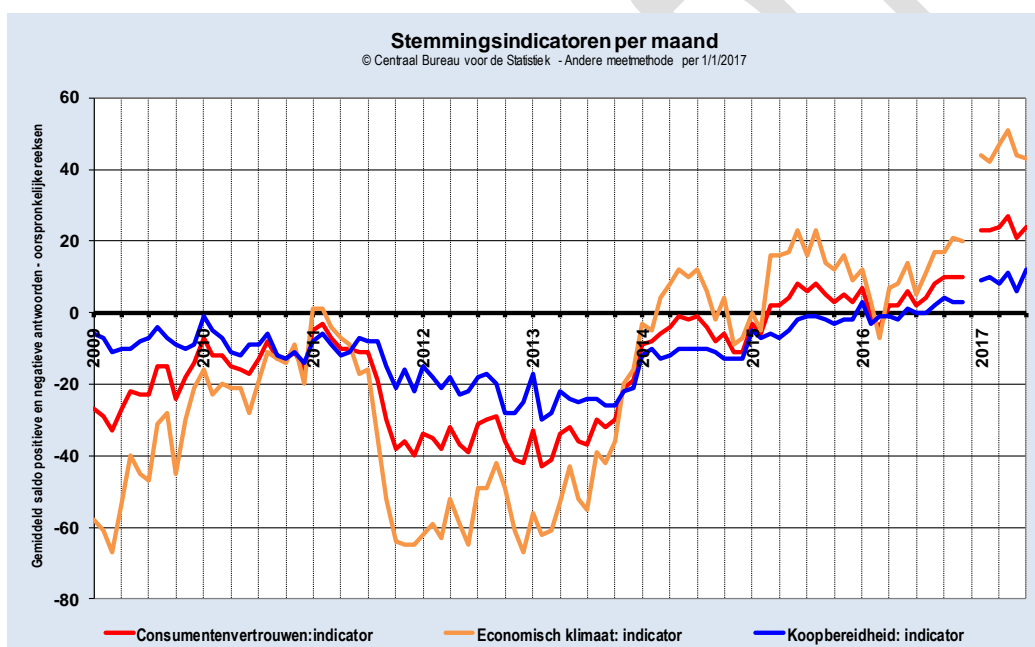
#### 3.1. INVLOEDSFACTOREN

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

##### 3.1.1. Consumentenvertrouwen

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

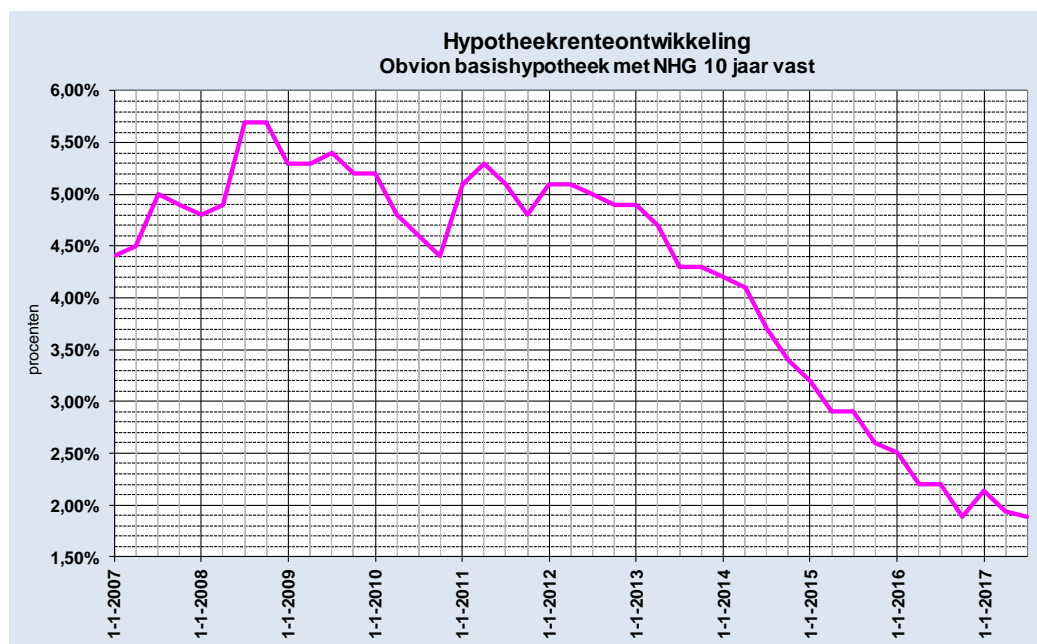


Het consumentenvertrouwen, het vertrouwen in het economisch klimaat en de koopbereidheid waren in de periode eind 2011 tot medio 2013 buitengewoon laag. Sindsdien heeft zich voor alle indicatoren een sterke verbetering voorgedaan. Vanaf medio 2014 daalden zowel het consumentenvertrouwen als het vertrouwen in het economisch klimaat enigszins, waar de koopbereidheid gestaag toenam.

Zowel het consumentenvertrouwen als het vertrouwen in de economie en de koopbereidheid bleven in de 1<sup>e</sup> helft van 2017 op een hoog niveau en lijken zich sinds het 4<sup>e</sup> kwartaal 2016 op dit niveau te stabiliseren.

### 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 naar in korte tijd naar 5,7% en daalde begin 2010 relatief sterk naar 4,4% per 1 oktober 2010, om vervolgens weer te stijgen naar 5,1% aan het begin van 2011. Sinds begin 2012 vertoont de hypotheekrente duidelijk een dalende tendens en in 2014 daalde deze zelfs spectaculair. Aan het begin van 2015 stond de hypotheekrente op 3,2%. De vrij forse daling sinds begin 2014 zette door tot het laatste kwartaal 2016.

Na een korte periode met een kleine rentestijging eind vorig jaar is de rente in de eerste helft van 2017 weer langzaam gedaald van 2,14% aan het begin van dit jaar naar 1,89% medio 2017. Daarmee bevindt de rentestand zich op hetzelfde niveau als in het 3<sup>e</sup> kwartaal 2016 en lijkt de bodem bereikt. De afgelopen 10 jaar was er niet eerder sprake van zo'n lage hypotheekrente. De extreem lage rente en het hoge consumentenvertrouwen zijn belangrijke factoren voor de huidige dynamiek 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.

#### Nationale Hypotheekgarantie (NHG)

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

Sinds 1 juli 2015 ligt de grens voor de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) op € 245.000,-. Omdat NHG bij de aankoop van een woning standaard uitgaat van 6% voor de bijkomende kosten<sup>8</sup>, betekent dit dat de maximale koopsom (inclusief eventuele verbouwingskosten) € 231.000 mag zijn om in aanmerking te komen voor NHG.

<sup>8</sup> notariskosten, borgtochtprovisie, overdrachtsbelasting, e.d.

### 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 wordt geleidelijk verlaagd naar 100% van de woningwaarde per 1/1/2018. Per 1 januari 2017 werd de maximale hypotheek verlaagd van 102% naar 101% van de woningwaarde. Met ingang van dit jaar mag de hypotheek maximaal 101% en vanaf 1/1/2018 100% van de woningwaarde bedragen. Dit betekent dat er steeds meer eigen geld moet worden ingebracht om de aankoop van een woning te kunnen financieren. Dat kan vooral voor starters een drempel zijn om een woning te kopen.

## 3.2. KOOPSECTOR

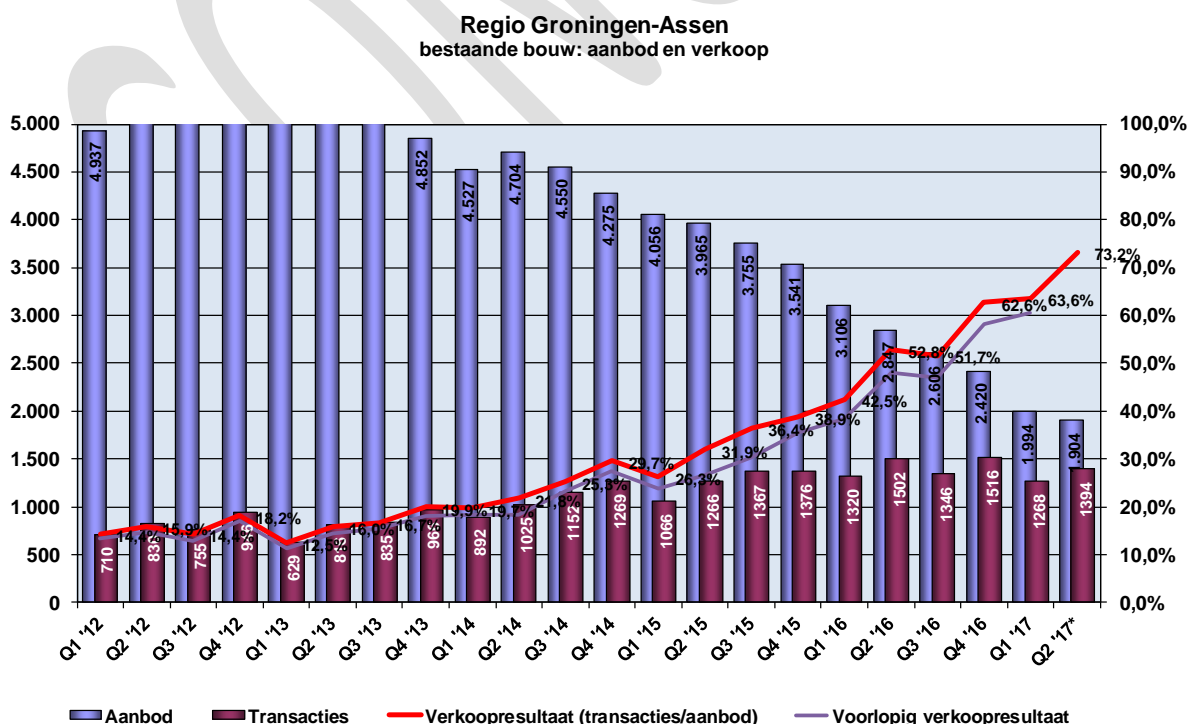
In dit hoofdstuk wordt de actuele ontwikkelingen op de regionale koopmarkt geschetst. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in verkoop van nieuwe woningen, de verkoop van bestaande woningen en de verkoop van kavels voor particulier opdrachtgeverschap. Voor de verkoop van bestaande woningen wordt uitgegaan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

De uitzonderlijk lage hypotheekrente en het hoge consumentenvertrouwen vormen nog steeds de motor achter de aantrekkelijke koopmarkt. Of de stijgende tendens in de verkoop van zowel bestaande als nieuwbouw woningen zich het afgelopen halfjaar heeft doorgezet 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 verkoopperscentage (verkoopresultaat) weergegeven. Het #- en \*-teken in de tabellen en grafieken in dit onderdeel betekent dat het voorlopige cijfers betreft.



Het aanbod bestaande woningen nam tot medio 2013 gestaag toe als gevolg van de sterk afgenomen verkoop. 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 2012 t/m 2016 werden gemiddeld 1.080 woningen per kwartaal verkocht, uit een aanbod van gemiddeld ruim 4.250 woningen.

Het aanbod bestaande woningen nam in de 1<sup>e</sup> helft 2017 opnieuw verder af. In het afgelopen halfjaar stonden in de regio gemiddeld 1.950 bestaande woningen te koop, ruim 560 minder (-22%) dan in de 2<sup>e</sup> helft van 2016 en 2.300 minder (-54%) dan gemiddeld in de voorgaande 5 jaar.

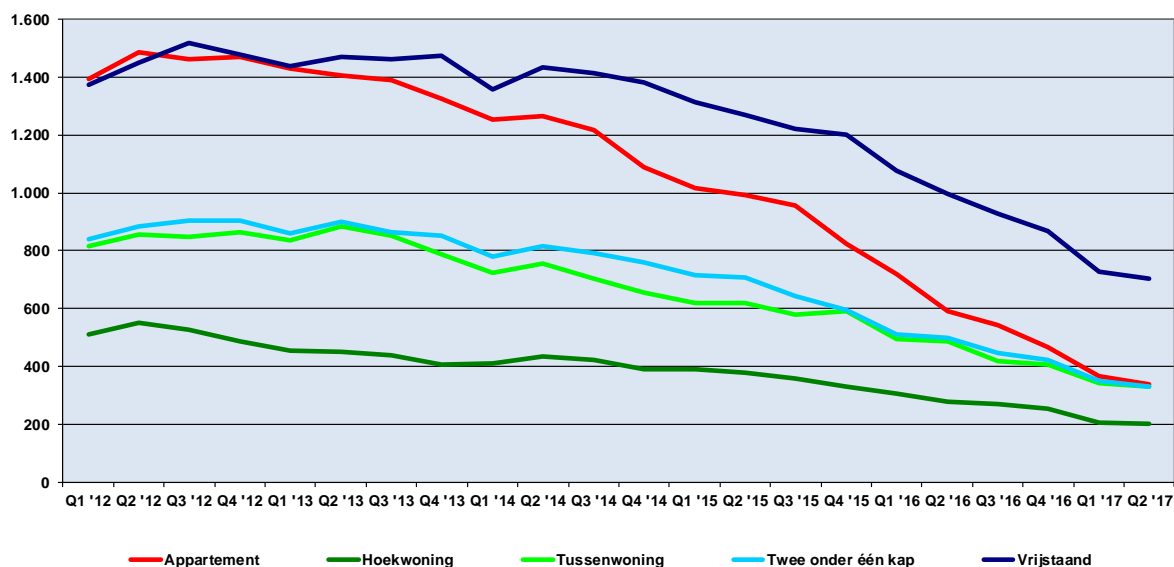
In het 1<sup>e</sup> halfjaar 2017 werden, 2.662 woningen verkocht, 1.268 in het 1<sup>e</sup> en 1.394<sup>9</sup> in het 2<sup>e</sup> kwartaal. Daarmee werden er 200 woningen minder (-7%) verkocht dan in de 2<sup>e</sup> helft 2017. Ten opzichte van het gemiddelde in de periode 2012 t/m 2016 werden in de 1<sup>e</sup> helft 2017 echter 23% meer woningen verkocht.

Het gemiddeld verkoopresultaat lag in 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 het 2<sup>e</sup> kwartaal 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 gemiddeld verkoopresultaat steeg het afgelopen halfjaar door verdere afname van het aanbod en een groot aantal verkopen van gemiddeld 57,1% in de 2<sup>e</sup> helft 2016 naar een nieuwe recordhoogte van gemiddeld 68,4% in de 1<sup>e</sup> helft van 2017. Dit is een voorlopig cijfer omdat de verkoopcijfers voor het 2<sup>e</sup> kwartaal 2017 nog niet definitief zijn vastgesteld. De verwachting is dat het definitieve verkoopresultaat voor het afgelopen halfjaar nog 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

Regio Groningen - Assen  
Woningaanbod naar woningtype (bron NVM)



Het aanbod bestaande woningen nam het afgelopen halfjaar verder af en daalde van gemiddeld 2.513 in de 2<sup>e</sup> helft 2016 naar gemiddeld 1.949 woningen (-564 woningen / -22%) in de 1<sup>e</sup> helft 2017.

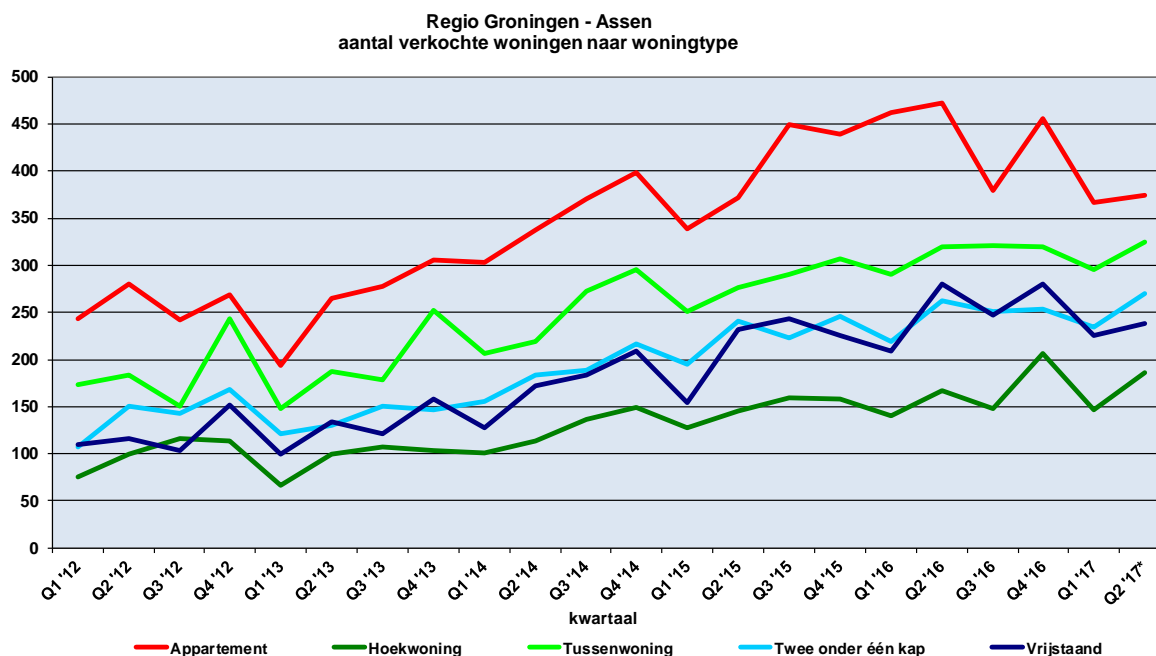
Van alle woningtypen was er het afgelopen halfjaar minder aanbod. De aanbodafname was, net als in de 2<sup>e</sup> helft 2016, relatief het grootst voor appartementen (-154/-30%). Het aanbod grondgebonden woningen daalde wat minder sterk: hoekwoningen -59/-22%, tussenwoningen -76/-18% en 2<sup>^</sup>1-

<sup>9</sup> Voorlopig cijfer. De ervaring van de afgelopen kwartalen leert dat het definitieve cijfer gemiddeld ca. 10% in positieve zin af kan wijken!

kappers -96/-22%. In absolute zin was de afname van het aanbod vrijstaande woningen het grootst: -181 (-20%).

In het afgelopen halfjaar stonden in de regio gemiddeld 353 appartementen en 1.597 grondgebonden woningen te koop: 205 hoekwoningen, 336 tussenwoningen, 339 2<sup>^</sup>1-kappers en 717 vrijstaand. Vrijstaande woningen bleef met afstand het meest aangeboden woningtype in de regio.

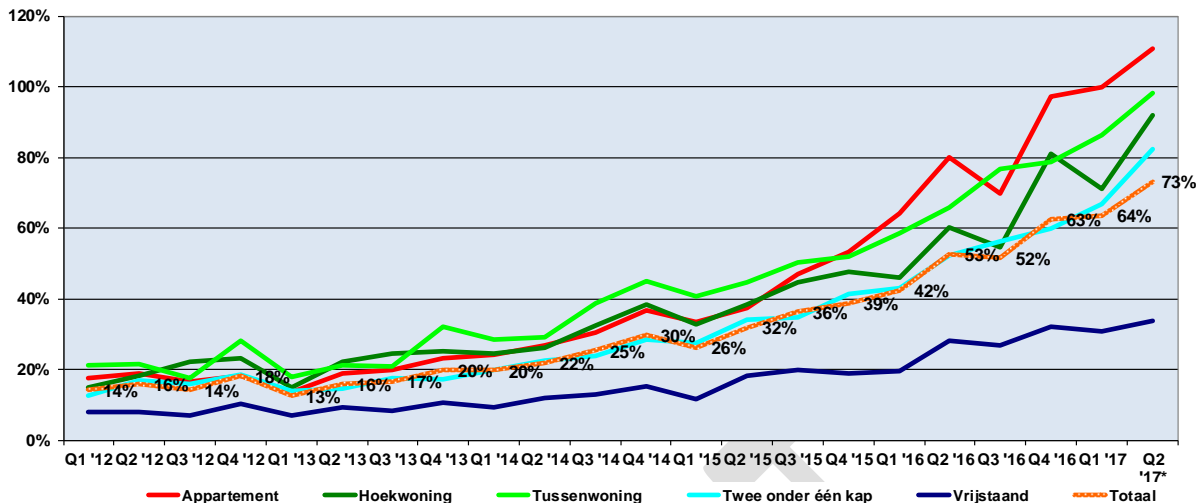
## Verkoop naar woningtype



In het afgelopen halfjaar werden 2.662 woningen verkocht: 742 appartementen en 1.920 grondgebonden woningen (333 hoek- en 620 tussenwoningen, 504 2<sup>^</sup>1-kappers en 463 vrijstaand). Er werden het afgelopen halfjaar 200 woningen (-7%) minder verkocht dan in de 2<sup>e</sup> helft 2016. Met name het aantal verkochte appartementen was een stuk lager dan in de 2<sup>e</sup> helft 2016 (-93 / -11%). Van de grondgebonden woningen werden er in de 1<sup>e</sup> helft 2017 107 (-5%) minder verkocht dan in het voorafgaande halfjaar: hoekwoningen -22/-6%, tussenwoningen -21/-3% en vrijstaande woningen -64/-12%. Het aantal 2<sup>^</sup>1-kappers bleef gelijk.

Alle woningtypen werden echter nog steeds beduidend beter (+23%) verkocht dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar: appartementen +8%, hoekwoningen +31%, tussenwoningen +27%, 2<sup>^</sup>1-kap +34% en vrijstaand +30%. De relatief sterk verbeterde verkoop van 2<sup>^</sup>1-kap en vrijstaande woningen duidt er op dat de doorstroming (verhuisketens) weer goed op gang is.

Regio Groningen - Assen - verkoopresultaat naar woningtype



Het verkoopresultaat<sup>10</sup> van alle woningtypen is ten opzichte van het 2<sup>e</sup> halfjaar 2016 opnieuw verbeterd als gevolg van het afgenomen aanbod van alle woningtypen. Het verkoopresultaat van appartementen steeg in het 2<sup>e</sup> kwartaal van dit jaar zelfs tot boven de 100%. Dit betekent dat er in het 2<sup>e</sup> kwartaal meer appartementen werden verkocht dan er aan het begin van het kwartaal werden aangeboden.

Het verkoopresultaat van vrijstaande woningen verbetert welliswaar gestaag, maar lag zoals gebruikelijk met 32% nog steeds ver onder het gemiddelde verkoopresultaat. Toch worden behoorlijke aantallen vrijstaande woningen verkocht, maar het aanbod van dit woningtype is veruit het grootst.

### 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<sup>11</sup>

Doorlooptijden mediaan	2015				2016				2017		Qgem 2012 t/m 2016
	Q1 '15	Q2 '15	Q3 '15	Q4 '15	Q1 '16	Q2 '16	Q3 '16	Q4 '16	Q1 '17	Q2 '17*	
Appartement	127	111	92	128	210	213	106	99	59	42	208
Hoekwoning	116	109	152	111	125	102	158	102	96	53	148
Tussenwoning	113	79	117	91	124	122	83	66	61	68	134
Twee onder één kap	229	149	146	85	137	84	69	68	65	63	152
Vrijstaand	236	239	126	140	165	154	106	90	114	108	195
Totaal regio (gewogen gemiddelde)	104	107	84	84	93	78	58	58	61	51	118
Totaal ongewogen gemiddelde	183	171	117	108	151	120	89	86	85	74	166

- De doorlooptijd was het afgelopen halfjaar met gemiddeld 56 dagen iets korter dan in de 2<sup>e</sup> helft 2016 (57 dagen), maar aanzienlijk korter dan gemiddeld in de voorgaande 5 jaren (118 dagen). Alleen vrijstaande werden in de 1<sup>e</sup> helft 2017 iets minder snel (-14%) verkocht dan in de 2<sup>e</sup> helft vorig jaar.
- Van alle woningtypen was de doorlooptijd het afgelopen halfjaar aanzienlijk korter (-53%) dan gebruikelijk in de afgelopen 5 jaar. Met name de doorlooptijd van appartementen was het afgelopen halfjaar veel korter (-76%) dan gemiddelde in de afgelopen jaren.
- Vrijstaande woningen hadden het afgelopen halfjaar de langste doorlooptijd (gemiddeld 111 dagen) en appartementen hadden met gemiddeld 51 dagen de kortste doorlooptijd.

<sup>10</sup> Aantal verkochte woningen in het kwartaal / aanbod aan het begin van het kwartaal.

<sup>11</sup> 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: Verkoop aanbod bestaande bouw per gemeente

Aanbod	2015				2016				2017		1e helft 2017 t.o.v. 2e helft 2016	Qgem 1e helft 2017 tov Qgem 2012 tm 2016		
	2015 1e kw	2015 2e kw	2015 3e kw	2015 4e kw	2016 1e kw	2016 2e kw	2016 3e kw	2016 4e kw	2017 1e kw	2017 2e kw*				
Assen	695	714	665	625	549	542	508	475	369	320	-147	-30%	-390	-53%
Bedum	74	80	76	79	73	64	45	47	33	36	-12	-25%	-46	-57%
Groningen	1.107	1.051	988	863	729	607	523	476	353	365	-141	-28%	-860	-71%
Haren	216	214	193	183	151	158	149	142	123	135	-17	-11%	-120	-48%
Hoogezand-Sappemeer	441	436	432	433	398	378	362	356	316	288	-57	-16%	-115	-28%
Leek	193	183	171	158	127	124	100	100	90	71	-20	-20%	-104	-56%
Noordenveld	373	346	322	324	284	247	256	217	187	169	-59	-25%	-210	-54%
Slochteren	158	154	146	143	130	110	112	100	98	107	-4	-3%	-46	-31%
Ten Boer	81	88	84	84	72	59	46	47	35	41	-9	-18%	-39	-51%
Tynaarlo	375	364	354	335	309	276	254	227	182	178	-61	-25%	-215	-54%
Winsum	150	147	143	135	124	126	120	106	101	88	-19	-16%	-57	-38%
Zuidhorn	193	188	181	179	160	156	131	127	107	106	-23	-17%	-97	-48%
<b>Totaal RGA</b>	<b>4.056</b>	<b>3.965</b>	<b>3.755</b>	<b>3.541</b>	<b>3.106</b>	<b>2.847</b>	<b>2.606</b>	<b>2.420</b>	<b>1.994</b>	<b>1.904</b>	<b>-564</b>	<b>-22%</b>	<b>-2.300</b>	<b>-54%</b>
- halfjaargemiddelden	<b>4.011</b>		<b>3.648</b>		<b>2.977</b>		<b>2.513</b>		<b>1.949</b>					

- Het gemiddelde aanbod bestaande koopwoningen in de regio nam het afgelopen halfjaar met 564 woningen (22%) af. Ten opzichte van het gemiddelde aanbod in de 5 voorgaande jaren was er het afgelopen halfjaar 54% minder aanbod.
- Het aanbod nam het afgelopen halfjaar in alle gemeenten in meer of mindere mate af ten opzichte van de 2<sup>e</sup> helft 2016. In de gemeenten Assen (-30%) en Groningen (-28%) was de afname van het aanbod relatief groot.
- In alle regiogemeenten was het aanbod in het afgelopen halfjaar aanzienlijk kleiner dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. Dit betekent dat er in alle regiogemeenten meer woningen worden verkocht dan er aan nieuw aanbod bijkomt. In de gemeente Groningen was het aanbod relatief veel minder groot (-71%) dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.



## Transacties per gemeente

Tabel 7: Verkochte woningen bestaande bouw per gemeente<sup>12</sup>

Transacties	2015				2016				2017		1e helft 2017 t.o.v. 2e helft 2016	Qgem 1e helft 2017 tov Qgem 2012 tm 2016		
	2015 1e kw	2015 2e kw	2015 3e kw	2015 4e kw	2016 1e kw	2016 2e kw	2016 3e kw	2016 4e kw	2017 1e kw	2017 2e kw*				
Assen	144	179	208	205	196	213	204	280	236	260	12	2%	91	58%
Bedum	22	24	15	19	16	31	24	24	27	20	-1	-2%	5	25%
Groningen	522	576	650	645	624	681	591	647	519	563	-156	-13%	28	6%
Haren	63	69	74	67	57	83	79	85	66	86	-12	-7%	18	31%
Hoogezand-Sappemeer	54	74	64	77	60	75	71	81	63	72	-17	-11%	11	20%
Leek	24	39	50	50	52	55	42	42	57	44	17	20%	18	57%
Noordenveld	78	91	90	84	102	123	85	110	76	105	-14	-7%	17	23%
Slochteren	17	28	18	25	21	35	24	30	21	19	-14	-26%	2	10%
Ten Boer	6	15	9	20	22	29	24	17	20	13	-8	-20%	4	27%
Tynaarlo	85	77	111	113	91	106	110	106	88	103	-25	-12%	19	24%
Winsum	21	35	28	23	26	36	34	36	31	52	13	19%	17	72%
Zuidhorn	30	59	50	48	53	35	58	58	64	57	5	4%	22	56%
<b>Totaal RGA</b>	<b>1.066</b>	<b>1.266</b>	<b>1.367</b>	<b>1.376</b>	<b>1.320</b>	<b>1.502</b>	<b>1.346</b>	<b>1.516</b>	<b>1.268</b>	<b>1.394</b>	<b>-200</b>	<b>-7%</b>	<b>252</b>	<b>23%</b>
- halfjaarcijfers	<b>2.332</b>		<b>2.743</b>		<b>2.822</b>		<b>2.862</b>		<b>2.662</b>					
<b>Voorlopige cijfers</b>	970	1.061	1.143	1.261	1.192	1.368	1.227	1.411	1.208	1.394				
Vershil definitief in %-en	10%	19%	20%	9%	11%	10%	10%	7%	5%	0%				

- In het afgelopen halfjaar werden regionaal 2.662<sup>13</sup> woningen verkocht, 200 (-7%) woningen minder dan in het 2<sup>e</sup> halfjaar 2016, maar 23% meer dan gemiddeld in de 5 voorgaande jaren.
- In 8 van de 12 gemeenten werden minder woningen verkocht dan in de 2<sup>e</sup> helft 2016. In Assen, Leek, Winsum en Zuidhorn werden juist meer woningen verkocht.
- In alle regio gemeenten werden in de 1<sup>e</sup> helft 2017 meer woningen verkocht dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. In 5 van de 12 gemeenten werden beduidend meer woningen verkocht dan gemiddeld in de afgelopen jaren: Assen (+58%), Haren (+31%), Leek (+57%), Winsum (+72%) en Zuidhorn (+56%).

<sup>12</sup> Onderaan de tabel zijn de door NVM gemelde voorlopige cijfers weergegeven om inzichtelijk te maken hoe groot de verschillen tussen voorlopige en definitieve cijfers kunnen zijn. De definitieve cijfers waren gemiddeld 10% hoger dan de voorlopige cijfers.

<sup>13</sup> 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	2015				2016				2017		gemiddeld verkoopresultaat 1e helft 2017	gemiddeld verkoopresultaat 2012 t/m 2016
	2015 1e kw	2015 2e kw	2015 3e kw	2015 4e kw	2016 1e kw	2016 2e kw	2016 3e kw	2016 4e kw	2017 1e kw	2017 2e kw*		
Assen	21%	25%	31%	33%	36%	39%	40%	59%	64%	81%	73%	24%
Bedum	30%	30%	20%	24%	22%	48%	53%	51%	82%	56%	69%	25%
Groningen	47%	55%	66%	75%	86%	112%	113%	136%	147%	154%	151%	53%
Haren	29%	32%	38%	37%	38%	53%	53%	60%	54%	64%	59%	27%
Hoogezand-Sappemeer	12%	17%	15%	18%	15%	20%	20%	23%	20%	25%	22%	14%
Leek	12%	21%	29%	32%	41%	44%	42%	42%	63%	62%	63%	20%
Noordenveld	21%	26%	28%	26%	36%	50%	33%	51%	41%	62%	51%	21%
Slochteren	11%	18%	12%	17%	16%	32%	21%	30%	21%	18%	20%	13%
Ten Boer	7%	17%	11%	24%	31%	49%	52%	36%	57%	32%	44%	19%
Tynaarlo	23%	21%	31%	34%	29%	38%	43%	47%	48%	58%	53%	22%
Winsum	14%	24%	20%	17%	21%	29%	28%	34%	31%	59%	45%	17%
Zuidhorn	16%	31%	28%	27%	33%	22%	44%	46%	60%	54%	57%	21%
<b>Totaal RGA</b>	<b>26,3%</b>	<b>31,9%</b>	<b>36,4%</b>	<b>38,9%</b>	<b>42,5%</b>	<b>52,8%</b>	<b>51,7%</b>	<b>62,6%</b>	<b>63,6%</b>	<b>73,2%</b>	<b>68%</b>	<b>28%</b>
- halfjaargemiddelden	<b>29,1%</b>		<b>37,6%</b>		<b>47,6%</b>		<b>57,1%</b>		<b>68,4%</b>			

- Het verkoopresultaat bestaande bouw in de gemeente Groningen ligt stevast ruim boven het regionale gemiddelde en was in afgelopen halfjaar opnieuw uitzonderlijk hoog, gemiddeld 151%! Dit betekent dat er in een kwartaal meer woningen werden verkocht dan er aan het begin van het kwartaal te koop stonden. Dit blijkt ook uit de extreem korte doorlooptijden. Dit bevestigt opnieuw de overspannen situatie in Groningen.
- Naast Groningen lag ook het verkoopresultaat in Assen het afgelopen jaar duidelijk boven het regionale gemiddelde.
- In alle gemeenten was het verkoopresultaat het afgelopen halfjaar overigens aanzienlijk beter dan in de voorgaande jaren. Alleen Hoogezand Sappemeer, Slochteren en in iets minder mate Winsum blijven hierbij wat achter.
- Het verkoopresultaat in de risicogemeenten Hoogezand Sappemeer, Slochteren, Ten Boer en Winsum was het afgelopen halfjaar, net als in de afgelopen 5 jaar, duidelijk lager dan regionaal gemiddeld. Risicogemeente Bedum komt over het algemeen goed mee en is daarmee een positieve uitzondering.

## Prijsontwikkeling

In onderstaande tabel worden de mediane transactiepreisen 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 transactiepreisen, wil dat nog niet zeggen dat er ook sprake is van een reële prijsstijging. Wanneer er bij gelijkblijvende transactiepreisen meer vrijstaande (duurdere) woningen worden verkocht zal de mediane prijs automatisch stijgen.

Tabel 9: Mediane transactiepreisen bestaande bouw per gemeente

Transactiepreisen	2015				2016				2017		Qgem 2012 t/m 2016
	Q1 '15	Q2 '15	Q3 '15	Q4 '15	Q1 '16	Q2 '16	Q3 '16	Q4 '16	Q1 '17	Q2 '17*	
Assen	€ 167.581,00	€ 185.619,00	€ 183.347,00	€ 181.341,00	€ 193.329,00	€ 194.534,00	€ 187.580,00	€ 191.108,00	€ 191.038,00	€ 192.261,00	€ 175.936
Bedum	€ 156.818,00	€ 185.215,00	€ 200.667,00	€ 186.158,00	€ 158.094,00	€ 188.197,00	€ 173.333,00	€ 225.058,00	€ 185.731,00	€ 197.845,00	€ 177.432
Groningen	€ 154.729,00	€ 170.190,00	€ 162.392,00	€ 170.234,00	€ 162.350,00	€ 177.803,00	€ 177.230,00	€ 192.557,00	€ 182.244,00	€ 200.948,00	€ 162.864
Haren	€ 252.074,00	€ 246.109,00	€ 287.769,00	€ 268.783,00	€ 237.645,00	€ 273.528,00	€ 290.239,00	€ 312.215,00	€ 310.928,00	€ 304.938,00	€ 264.623
Hoogezand-Sappemeer	€ 140.314,00	€ 132.391,00	€ 138.708,00	€ 137.096,00	€ 155.294,00	€ 170.818,00	€ 154.548,00	€ 179.518,00	€ 153.160,00	€ 140.556,00	€ 146.600
Leek	€ 195.604,00	€ 206.062,00	€ 203.407,00	€ 187.627,00	€ 199.981,00	€ 186.088,00	€ 201.517,00	€ 204.168,00	€ 209.343,00	€ 224.843,00	€ 190.363
Noordenveld	€ 202.000,00	€ 208.692,00	€ 214.033,00	€ 222.433,00	€ 204.093,00	€ 217.672,00	€ 238.540,00	€ 215.737,00	€ 227.219,00	€ 223.739,00	€ 209.124
Slochteren	€ 199.471,00	€ 237.449,00	€ 192.667,00	€ 201.681,00	€ 183.286,00	€ 217.757,00	€ 207.557,00	€ 214.489,00	€ 218.229,00	€ 249.210,00	€ 201.076
Ten Boer	€ 155.425,00	€ 202.900,00	€ 155.111,00	€ 163.285,00	€ 158.148,00	€ 144.092,00	€ 150.858,00	€ 183.637,00	€ 185.783,00	€ 210.615,00	€ 159.631
Tynaarlo	€ 217.407,00	€ 217.986,00	€ 232.066,00	€ 240.564,00	€ 229.956,00	€ 237.035,00	€ 243.860,00	€ 244.045,00	€ 234.931,00	€ 249.666,00	€ 225.648
Winsum	€ 166.508,00	€ 170.685,00	€ 167.777,00	€ 135.804,00	€ 156.538,00	€ 182.403,00	€ 168.456,00	€ 203.492,00	€ 201.528,00	€ 169.047,00	€ 174.375
Zuidhorn	€ 182.938,00	€ 168.637,00	€ 179.025,00	€ 181.293,00	€ 184.602,00	€ 183.062,00	€ 207.581,00	€ 191.961,00	€ 180.876,00	€ 182.484,00	€ 172.164
<b>Totaal regio (gewogen gemiddelde)</b>	<b>€ 172.651,29</b>	<b>€ 183.180,73</b>	<b>€ 183.305,67</b>	<b>€ 184.927,63</b>	<b>€ 180.239,73</b>	<b>€ 193.592,49</b>	<b>€ 195.397,03</b>	<b>€ 204.990,82</b>	<b>€ 197.832,57</b>	<b>€ 207.453,00</b>	<b>€ 178.986</b>
<b>- halfjaarcijfers</b>	<b>€ 177.916</b>		<b>€ 184.117</b>		<b>€ 186.916</b>		<b>€ 200.194</b>		<b>€ 202.643</b>		

- De mediane transactieprijs voor de regio<sup>14</sup> lag in de 1<sup>e</sup> helft 2017 met gemiddeld € 202.643,-, €2.450,- (1%) boven het niveau van het 2<sup>e</sup> halfjaar 2016.
- Waar tot medio 2015 de mediane transactieprijs nog onder het gemiddelde prijsniveau van de 5 voorafgaande jaren zat, lag de mediane transactieprijs in de regio in de 1<sup>e</sup> helft 2017 13% boven dat het gemiddelde niveau van de afgelopen 5 jaar. In bijna alle gemeenten lag de mediane transactieprijs het afgelopen halfjaar boven het gemiddelde van de afgelopen 5 jaar. Alleen de mediane transactieprijs in Hoogezand Sappemeer kwam in de eerste helft van dit jaar nagenoeg overeen met het gemiddelde in de jaren 2012 t/m 2016.
- De gemeente Haren heeft traditioneel de hoogste mediane transactiepreisen, zo ook in de 1<sup>e</sup> helft 2017: gemiddeld € 307.930,-, 16% hoger dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- De gemeente Hoogezand Sappemeer had het afgelopen halfjaar opnieuw de laagste mediane transactiepreisen: gemiddeld € 146.860,-, nagenoeg op het gemiddeld niveau van de afgelopen jaren in deze gemeente.

<sup>14</sup> Gewogen gemiddelde

## Doorlooptijden

In tabel 18 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	2015				2016				2017		Qgem 2012 t/m 2016
	Q1 '15	Q2 '15	Q3 '15	Q4 '15	Q1 '16	Q2 '16	Q3 '16	Q4 '16	Q1 '17	Q2 '17*	
Assen	107	125	111	142	115	89	71	80	71	52	148
Bedum	72	149	91	68	181	129	180	60	66	45	170
Groningen	55	47	48	45	41	32	26	27	28	24	69
Haren	159	103	70	90	140	113	55	58	50	62	146
Hoogezand-Sappemeer	134	169	162	147	182	203	115	117	134	168	181
Leek	121	138	74	117	204	88	60	99	84	86	172
Noordenveld	146	181	123	77	129	80	82	70	75	70	175
Slochteren	307	304	185	93	250	144	94	121	130	58	208
Ten Boer	371	263	137	190	143	178	150	165	78	156	213
Tynaarlo	129	163	119	119	114	123	81	67	98	40	157
Winsum	290	326	146	134	223	179	88	94	127	80	202
Zuidhorn	304	83	134	79	85	81	61	68	82	50	153
<b>Totaal regio (gewogen gemiddelde)</b>	<b>104</b>	<b>107</b>	<b>84</b>	<b>84</b>	<b>93</b>	<b>78</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>61</b>	<b>51</b>	<b>118</b>
<b>- halfjaarcijfers</b>	<b>106</b>		<b>84</b>		<b>85</b>		<b>58</b>		<b>56</b>		

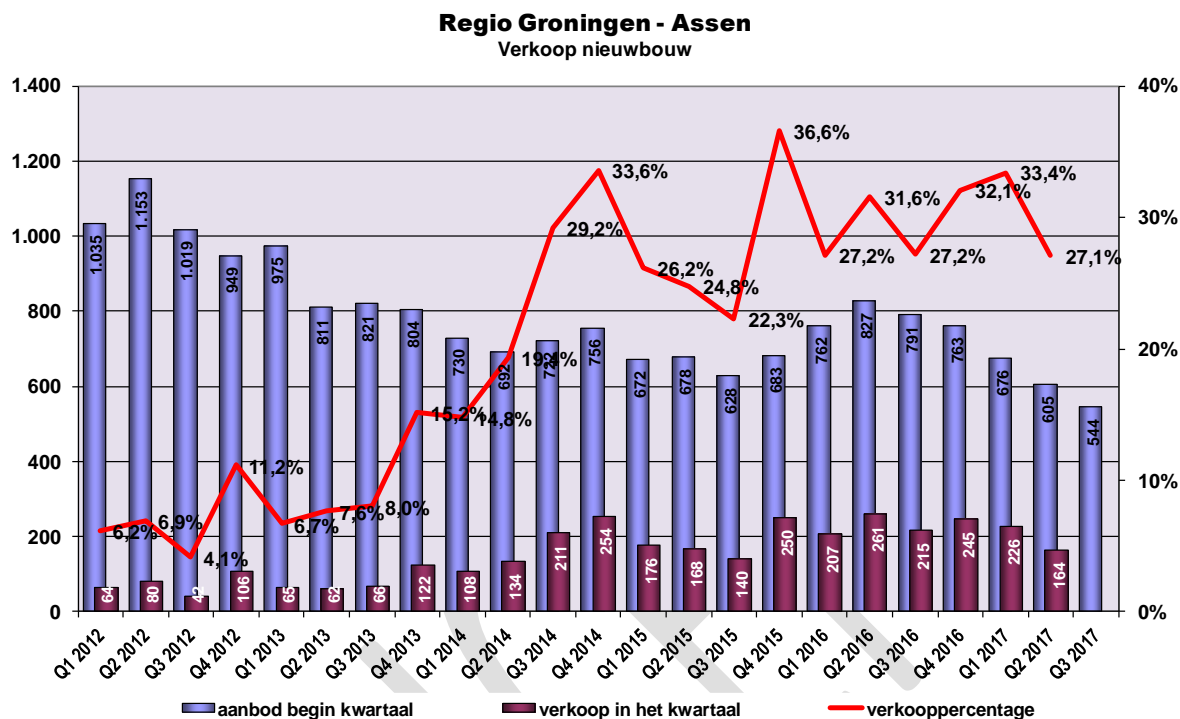
Sinds het begin van de crisisperiode liep de mediane doorlooptijd op van gemiddeld 90 dagen in 2009 naar gemiddeld 150 dagen in 2013. In 2014 daalde de doorlooptijd in de regio door een aantrekkende markt voor het eerst sinds jaren naar gemiddeld 130 dagen. Sindsdien zijn de doorlooptijden steeds korter geworden.

Tussenwoningen hebben doorgaans de kortste en vrijstaande woningen hebben doorgaans de langste doorlooptijd.

- Regionaal gezien nam de mediane doorlooptijd in de 1<sup>e</sup> helft 2017 af naar slechts 56 dagen, een kleine afname met 2 dagen (-4%) ten opzichte van de 2<sup>e</sup> helft vorig jaar. Het regionaal gewogen gemiddelde wordt overigens sterk bepaald door de stad Groningen. De extreem lage doorlooptijden in de stad geven blijk van een duidelijk overspannen situatie en bepalen in sterke mate ook de regionale daling van de doorlooptijd. Voor alle woningtypen in de stad gelden overigens extreem korte doorlooptijden. Vrijstaande woningen hadden hier in het afgelopen halfjaar een doorlooptijd van 64 dagen, alle andere woningtypen gingen in gemiddeld ca. 25 dagen van de hand.
- In de periode 2012 t/m 2016 was de gemiddelde doorlooptijd 118 dagen. De doorlooptijd in het afgelopen halfjaar lag daar 56 dagen (-53%) onder. In alle regiogemeenten lag de doorlooptijd het afgelopen halfjaar in meer of mindere mate onder het gemiddelde van de voorgaande 5 jaar.
- Woningen in de gemeente Groningen werden ook in de 1<sup>e</sup> helft 2017 verreweg het snelst verkocht, namelijk na gemiddeld slechts 26 dagen, net zo snel als in de 2<sup>e</sup> helft 2016 en 62% korter dan gemiddeld in de afgelopen jaren.. De doorlooptijd in de gemeente Groningen is vrij constant beduidend korter dan in andere gemeenten. De uitzonderlijk korte doorlooptijden in de stad in het afgelopen halfjaar bevestigen opnieuw de overspannen situatie.
- De gemeente Hoogezand Sappemeer noteerde in de 1<sup>e</sup> helft van dit jaar met gemiddeld 151 dagen de langste mediane doorlooptijd. Daarmee was de doorlooptijd 'slechts' 17% korter dan gemiddeld in afgelopen jaren.
- De doorlooptijden in met name de risicogemeenten Slochteren, Ten Boer en Winsum waren de afgelopen 5 jaar duidelijk langer dan regionaal gemiddeld.

### 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.



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

De verkoop van nieuwe woningen laat sinds medio 2013 een duidelijke verbetering zien.

- Het aanbod nieuwe woningen in de regio nam in de 1<sup>e</sup> helft 2017 per saldo af van gemiddeld 720 in de 2<sup>e</sup> helft 2016 naar 575 woningen in de eerste helft van dit jaar, een afname met 20%. In 2011 kon de woonconsument in de regio nog kiezen uit een aanbod van bijna 1.300 nieuwe woningen. In het afgelopen halfjaar was het aanbod met gemiddeld 575 nieuwe woningen beduidend minder (-56%) en heeft de aspirant koper duidelijk minder te kiezen. Dat is met het oog op de huidige marktsituatie zorgelijk. Mogelijk speelt de verminderde bouwcapaciteit bij bouwbedrijven en de oplopende bouwkosten een rol. Het kan zijn dat nieuwe projecten daardoor moeizamer tot ontwikkeling en uitvoering komen.
- In het afgelopen halfjaar werden 390 nieuwe woningen verkocht, 226 in het 1<sup>e</sup> en 164 in het 2<sup>e</sup> kwartaal. Daarmee werden het afgelopen halfjaar 70 woningen minder verkocht (-15%) dan in de 2<sup>e</sup> helft 2016. In vergelijking met de gemiddelde verkoop in de periode 2012 t/m 2016 werden in de 1<sup>e</sup> helft van dit jaar toch nog 31% meer woningen verkocht.
- Het verkoopresultaat nam het afgelopen halfjaar toe van gemiddeld 29,6% in de 2<sup>e</sup> helft 2016 naar 30,3%. Dit was vooral een gevolg van de afname van het aanbod. Ter vergelijking: in de 5 afgelopen jaren (2012 t/m 2016) werd per kwartaal gemiddeld slechts 19,5% van het aanbod nieuwe woningen verkocht.
- Het verkoopresultaat voor nieuwbouw is goed, maar duidelijk lager dan bij de bestaande bouw. Dat geldt ook voor de stad Groningen. Voor bestaande bouw lag het verkoopresultaat het afgelopen halfjaar regionaal op 68,4%. Daarmee lijkt de druk op de woningmarkt zich in de bestaande bouw sterker te manifesteren dan bij nieuwbouw. Het kan ook een signaal zijn dat het nieuwbouwaanbod in kwalitatieve zin niet goed aansluit op de vraag van de markt.

Tabel 11: Verkoop nieuwbouw per gemeente

	Nieuwbouwplannen in verkoop					Beschikbaar aanbod per 1/7/2017 (nog te koop)				
	Totaal aantal woningen	Aantal verkocht in het 2e kwartaal 2017	Aantal in optie a/h eind v/h kwartaal	Totaal aantal tot nu toe verkocht	Percentage verkocht per 1/7/2017	Totaal nog te koop	appartementen	rijen	2 <sup>^</sup> 1-kap	vrijstaand
Assen	222	32	30	100	45%	122	24	40	31	27
Bedum	43	19	1	19	44%	24	0	5	18	1
Groningen	349	78	50	180	52%	169	22	86	25	36
Haren	53	10	7	36	68%	17	0	6	0	11
Hoogezand-Sappemeer	77	2	12	33	43%	44	0	34	10	0
Leek	36	4	8	18	50%	18	0	8	10	0
Noordenveld	0	0	0	0	0%	0	0	0	0	0
Slochteren	38	0	0	0	0%	38	32	0	6	0
Ten Boer	12	2	4	2	17%	10	0	0	10	0
Tynaarlo	60	7	8	32	53%	28	0	0	1	27
Winsum	19	0	8	0	0%	19	0	15	4	0
Zuidhorn	65	10	0	10	15%	55	0	18	30	7
<b>Totaal RGA</b>	<b>974</b>	<b>164</b>	<b>128</b>	<b>430</b>	<b>44%</b>	<b>544</b>	<b>78</b>	<b>212</b>	<b>145</b>	<b>109</b>
<b>In %-en</b>						<b>100%</b>	<b>14%</b>	<b>39%</b>	<b>27%</b>	<b>20%</b>

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 momenteel in verkoop zijn omvatten een volume van ruim 970 woningen. Van dit volume zijn inmiddels 430 woningen verkocht (44%).
- Het actuele beschikbare aanbod had medio 2017 een volume van 544 woningen, waarvan op 128 (24%) een optie is genomen. Het aantal woningen onder optie bleef het afgelopen halfjaar stabiel op 24%. Ter vergelijking: in de periode 2012 t/m 2016 was op gemiddeld 19% van het aanbod een optie genomen.

Tabel 12: Nieuwbouwaanbod naar woningtype

	2015				2016				2017		1e helft 2017 tov 2e helft 2016	Qgem 1e helft 2017 tov Qgem 2012 tm 2016		
	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015	Q4 2015	Q1 2016	Q2 2016	Q3 2016	Q4 2016	Q1 2017	Q2 2017				
appartementen	126	111	177	106	114	91	78	83	101	78	9	11%	-111	-55%
rijen	196	220	173	294	345	376	354	283	228	212	-99	-31%	-53	-19%
2 <sup>^</sup> 1-kap	216	182	218	258	266	240	248	194	163	145	-67	-30%	-67	-30%
vrijstaand	140	115	115	104	102	84	83	116	113	109	12	12%	10	10%
<b>Totaal RGA</b>	<b>678</b>	<b>628</b>	<b>683</b>	<b>762</b>	<b>827</b>	<b>791</b>	<b>763</b>	<b>676</b>	<b>605</b>	<b>544</b>	<b>-145</b>	<b>-20%</b>	<b>-221</b>	<b>-28%</b>
	<b>653</b>		<b>723</b>		<b>809</b>		<b>720</b>		<b>575</b>					

- In het 2<sup>e</sup> halfjaar 2016 namen het aanbod appartementen (+9/+11%) en vrijstaande woningen (+12/+12%) per saldo toe. Het nieuwbouwaanbod van de overige woningtypen nam per saldo af: rijwoningen -99/-31% en 2<sup>^</sup>1-kap woningen -67/-30%.
- De rijenwoning is momenteel nog steeds het meest aangeboden woningtype in de projectmatige nieuwbouw. Ten opzichte van de afgelopen jaren worden momenteel duidelijk minder appartementen en 2<sup>^</sup>1-kappers aangeboden en iets meer vrijstaand.

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

Aanbod	2015				2016				2017		1e helft 2017 tov 2e helft 2016	Qgem 1e helft 2017 tov Qgem 2012 tm 2016		
	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015	Q4 2015	Q1 2016	Q2 2016	Q3 2016	Q4 2016	Q1 2017	Q2 2017				
Assen	214	194	186	172	253	213	190	162	105	122	-63	-36%	-76	-40%
Bedum	36	27	18	12	30	30	35	27	33	24	-3	-8%	-21	-43%
Groningen	105	130	173	231	266	319	259	238	226	169	-51	-21%	-30	-13%
Haren	42	62	67	76	31	27	29	32	27	17	-9	-28%	-8	-26%
Hoogezand-Sappemeer	26	28	34	29	31	26	24	41	34	44	7	20%	-13	-24%
Leek	76	47	43	48	40	36	36	22	18	18	-11	-38%	-26	-59%
Noordenveld	20	20	20	20	20	10	21	3	0	0	-12	-100%	-29	-100%
Slochteren	46	46	46	46	46	46	46	46	46	38	-4	-9%	-5	-11%
Ten Boer	10	9	9	9	1	6	2	0	12	10	10		3	30%
Tynaarlo	71	50	51	81	55	35	39	43	35	28	-10	-23%	-37	-54%
Winsum	10	10	10	10	10	7	7	7	4	19	5	64%	-5	-32%
Zuidhorn	22	5	26	28	44	36	75	55	65	55	-5	-8%	26	74%
<b>Totaal RGA per kwartaal</b>	<b>678</b>	<b>628</b>	<b>683</b>	<b>762</b>	<b>827</b>	<b>791</b>	<b>763</b>	<b>676</b>	<b>605</b>	<b>544</b>	<b>-145</b>	<b>-20%</b>	<b>-221</b>	<b>-28%</b>
<b>gemiddeld per halfjaar</b>	<b>653</b>		<b>723</b>		<b>809</b>		<b>720</b>		<b>575</b>					

- Het beschikbare aanbod nieuwe woningen is ten opzichte van de 2<sup>e</sup> helft 2016 met 145 woningen (20%) afgenomen. Alleen in de gemeenten Hoogezand Sappemeer en Winsum nam het aanbod het afgelopen halfjaar met een beperkt aantal woningen toe. In de gemeenten Assen (-36%), Leek (-38%) en Noordenveld (-100%) was de afname van het aanbod relatief groot.
- Momenteel is er in de regio 28% minder nieuwbouwaanbod dan gemiddeld in de voorgaande 5 jaar. Dat geldt in meer of mindere mate voor alle regiogemeenten. De gemeente Zuidhorn is een uitzondering. In deze gemeente was het aanbod in het afgelopen halfjaar 26 woningen (74%) groter dan gebruikelijk. In Assen, Bedum, Leek, Noordenveld en Tynaarlo was duidelijk minder nieuwbouwaanbod dan gebruikelijk in de afgelopen jaren.
- Een groot deel van het actuele regionale nieuwbouwaanbod ligt in de gemeenten Groningen (169 woningen / 31% aandeel in het regionale aanbod) en Assen (122 / 22% aandeel), maar ook de volgende gemeenten hebben een behoorlijk aandeel in het regionale aanbod nieuwbouw: Hoogezand Sappemeer (44 / 8% aandeel), Slochteren (38 / 7% aandeel) en Zuidhorn (55 / 10% aandeel in het regionale aanbod).

Tabel 14: Verkoop nieuwbouw

Verkoop	2015				2016				2017		1e helft 2017 tov 2e helft 2016	Qgem 1e helft 2017 tov Qgem 2012 tm 2016		
	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015	Q4 2015	Q1 2016	Q2 2016	Q3 2016	Q4 2016	Q1 2017	Q2 2017				
Assen	37	20	32	33	16	60	36	28	67	32	35	55%	29	143%
Bedum	7	9	8	6	4	4	7	0	0	19	12	171%	5	116%
Groningen	78	76	62	120	74	130	147	106	79	78	-96	-38%	3	3%
Haren	26	12	14	35	56	18	4	15	21	10	12	63%	2	15%
Hoogezand-Sappemeer	2	2	0	3	8	5	8	19	13	2	-12	-44%	4	114%
Leek	13	16	19	24	17	16	5	14	18	4	3	16%	2	26%
Noordenveld	9	0	0	0	0	0	0	15	3	0	-12	-80%	-1	-44%
Slochteren	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	-100%
Ten Boer	2	1	0	0	0	7	4	2	0	2	-4	-67%	0	-17%
Tynaarlo	1	7	0	15	22	12	4	16	9	7	-4	-20%	1	12%
Winsum	0	0	0	0	0	3	0	0	3	0	3		1	67%
Zuidhorn	1	25	5	14	10	6	0	30	13	10	-7	-23%	1	12%
<b>Totaal RGA</b>	<b>176</b>	<b>168</b>	<b>140</b>	<b>250</b>	<b>207</b>	<b>261</b>	<b>215</b>	<b>245</b>	<b>226</b>	<b>164</b>	<b>-70</b>	<b>-15%</b>	<b>46</b>	<b>31%</b>
	<b>344</b>		<b>390</b>		<b>468</b>		<b>460</b>		<b>390</b>					

- In het afgelopen halfjaar werden 390 nieuwe woningen verkocht in de regio, 70 (2%) minder dan in de 2<sup>e</sup> helft 2016. Er werden gemiddeld 195 woningen per kwartaal verkocht, 46 (31%) meer dan gemiddeld in de voorgaande 5 jaar.
- Verkoop van nieuwbouw vond in het afgelopen halfjaar vooral plaats in de gemeenten, Groningen (157 / 40% aandeel in de verkoop), Assen (99 / 25% aandeel), Haren (31 / 8% aandeel), Zuidhorn (23 / 6% aandeel) en Leek (22 / 6% aandeel).
- In de volgende gemeenten werden het afgelopen halfjaar duidelijk meer nieuwbouwwoningen verkocht dan in de voorgaande 5 jaar: Assen (+143%), Bedum (+116%), Hoogezand Sappemeer (+114%) en Winsum (+67%).

Tabel 15: Verkoopresultaat

Verkoopresultaat	2015				2016				2017		Qgem H1 2017	Qgem 2012 t/m 2016
	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015	Q4 2015	Q1 2016	Q2 2016	Q3 2016	Q4 2016	Q1 2017	Q2 2017		
Assen	18,0%	9,3%	16,5%	17,7%	9,3%	23,7%	16,9%	14,7%	41,4%	30,5%	35,9%	10,4%
Bedum	16,3%	25,0%	29,6%	33,3%	33,3%	13,3%	23,3%	0,0%	0,0%	57,6%	28,8%	12,8%
Groningen	53,1%	72,4%	47,7%	69,4%	32,0%	48,9%	46,1%	40,9%	33,2%	34,5%	33,9%	37,9%
Haren	70,3%	28,6%	22,6%	52,2%	73,7%	58,1%	14,8%	51,7%	65,6%	37,0%	51,3%	37,5%
Hoogezand-Sappemeer	7,1%	7,7%	0,0%	8,8%	27,6%	16,1%	30,8%	79,2%	31,7%	5,9%	18,8%	11,3%
Leek	28,3%	21,1%	40,4%	55,8%	35,4%	40,0%	13,9%	38,9%	81,8%	22,2%	52,0%	20,3%
Noordenveld	31,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	71,4%	100,0%		100,0%	9,1%
Slochteren	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%
Ten Boer	16,7%	10,0%	0,0%	0,0%	0,0%		66,7%	100,0%		16,7%		14,1%
Tynaarlo	1,5%	9,9%	0,0%	29,4%	27,2%	21,8%	11,4%	41,0%	20,9%	20,0%	20,5%	11,4%
Winsum	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	30,0%	0,0%	0,0%	42,9%	0,0%	21,4%	8,6%
Zuidhorn	100,0%	113,6%	100,0%	53,8%	35,7%	13,6%	0,0%	40,0%	23,6%	15,4%	19,5%	43,0%
<b>Totaal RGA</b>	<b>26,2%</b>	<b>24,8%</b>	<b>22,3%</b>	<b>36,6%</b>	<b>27,2%</b>	<b>31,6%</b>	<b>27,2%</b>	<b>32,1%</b>	<b>33,4%</b>	<b>27,1%</b>	<b>30,3%</b>	<b>19,5%</b>
	<b>25,5%</b>		<b>29,4%</b>		<b>29,4%</b>		<b>29,6%</b>		<b>30,3%</b>			

- Het verkoopresultaat nam in het afgelopen halfjaar regionaal gezien iets toe van gemiddeld 29,6% in de 2<sup>e</sup> helft 2016 naar 30,3% in de 1<sup>e</sup> helft van 2017. Het verkoopresultaat in de 1<sup>e</sup> helft van dit jaar was daarmee aanzienlijk beter dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar (19,5%)
- In de gemeenten Assen, Groningen, Haren en Leek werden het afgelopen halfjaar bovengemiddeld goede verkoopresultaten waargenomen. In de periode 2012 t/m 2016 haalden de gemeenten Groningen, Haren en Zuidhorn bovengemiddeld goede verkoopresultaten.
- In de stad Groningen was het verkoopresultaat het afgelopen halfjaar bijna 34%. Voor bestaande bouw in de stad was het verkoopresultaat duidelijk hoger: 151%! De spanning in de stad Groningen lijkt daarmee vooral in de bestaande voorraad koopwoningen tot uiting te komen.

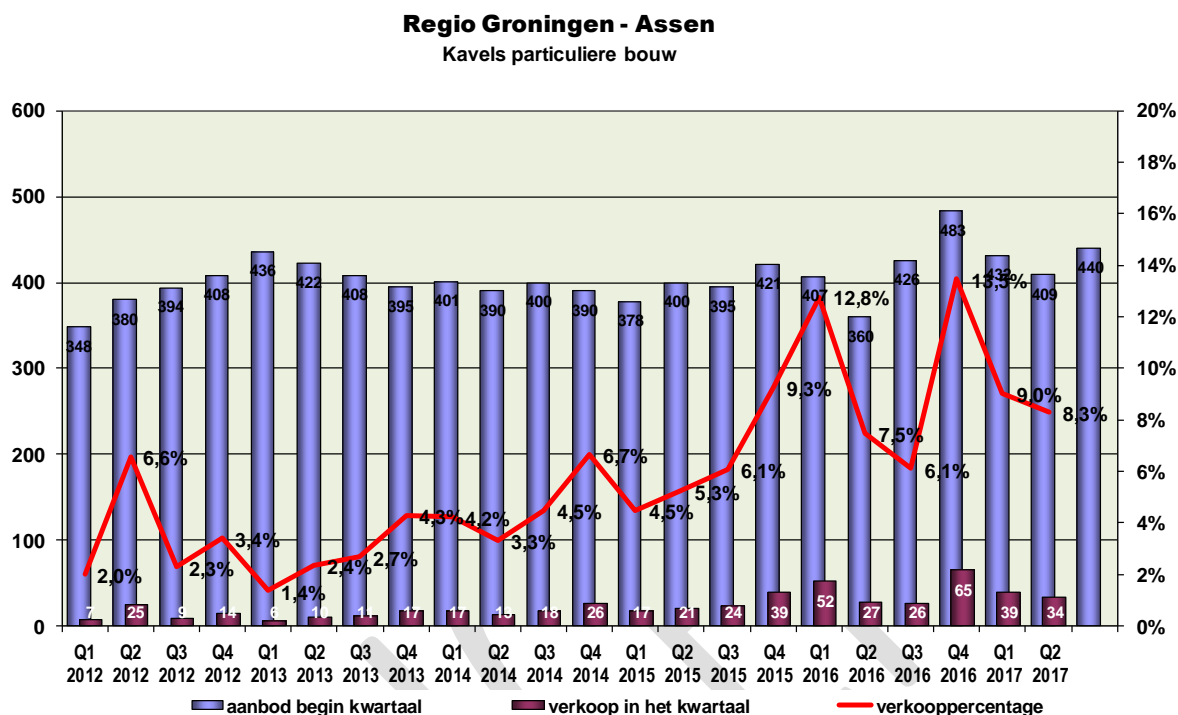


Nieuwbouw in verkoop: Groningen Reitdiep deelfase 4 (Foto: Funda nieuwbouw)



### 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.



Het regionale aanbod schommelt sinds eind 2012 rond de 400 bouw kavels. Het dieptepunt in de verkoop werd begin 2013 bereikt. Sindsdien is er sprake van een langzaam stijgende tendens in de verkoop. Ook het verkoopresultaat laat sindsdien een voorzichtig stijgende tendens zien, die in de loop van 2015 duidelijk sterker werd.

- Het regionale aanbod particuliere bouw kavels nam in de 1<sup>e</sup> helft van 2017 per saldo marginaal toe van 432 eind 2016 naar 440 medio 2017, een toename met 2%. Er is momenteel iets meer (+4%) aanbod dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- In de 1<sup>e</sup> helft van dit jaar werden 73 kavels verkocht, 18 (20%) minder dan in de 2<sup>e</sup> helft 2016. Er werden wel 66% meer kavels verkocht dan gemiddeld in de voorgaande jaren (gemiddeld 44 per halfjaar).
- Het aantal kavels waarop een optie was genomen nam iets toe van 176 eind 2016 naar 186 halverwege 2017, een toename met 6%. Medio 2017 was op 42% van het aanbod een optie genomen.
- Het verkoopresultaat daalde het afgelopen halfjaar van gemiddeld 9,8% in de 2<sup>e</sup> helft 2016 naar gemiddeld 8,7% in het afgelopen halfjaar. Kavels voor particuliere woningbouw werden het afgelopen halfjaar nog wel beter verkocht dan gemiddeld in de voorgaande jaren, toen het verkooppercentage op gemiddeld 5,4% lag.
- Kavel worden nog steeds veel minder goed verkocht dan bestaande woningen en projectmatige nieuwbouw. Het verkoopresultaat van bouw kavels lag ook in het afgelopen halfjaar ver onder het verkoopresultaat van bestaande woningen (68%) en projectmatig gebouwde nieuwbouwwoningen (30%).



Particulier opdrachtgeverschap Reitdiep fase 4

(Foto Cor v/d Veen gemeente Groningen)

Tabel 16: Kavelaanbod per gemeente

Aanbod (ultimo periode)	2012		2013		2014		2015		2016		2017	Beschikbaar aanbod per 1/7/2017 (nog te koop)				
	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	aandeel in het regionaal aanbod	Totaal nog te koop	rijen	2 <sup>de</sup> kap	vrijstaand
Assen	18	31	28	20	30	22	26	23	52	51	36	8%	36	0	18	18
Bedum	11	11	11	13	15	11	11	11	12	9	7	2%	7	0	0	7
Groningen	94	86	85	85	80	96	89	103	102	84	73	17%	73	0	0	73
Haren	1	1	1	1	1	0	0	7	48	44	41	9%	41	0	2	39
Hoogezand-Sappemeer	39	39	39	39	38	38	38	35	29	27	34	8%	34	0	0	34
Leek	47	65	60	59	59	48	39	29	36	21	60	14%	60	0	0	60
Noordenveld	45	42	42	38	39	35	46	43	34	32	24	5%	24	0	6	18
Slochteren	17	17	17	16	16	16	16	16	16	16	16	4%	16	0	0	16
Ten Boer	5	11	11	11	11	11	11	29	10	10	13	3%	13	0	0	13
Tynaarlo	92	108	89	99	92	83	90	81	58	61	65	15%	65	0	8	57
Winsum	18	18	18	11	10	10	9	8	7	67	66	15%	66	0	0	66
Zuidhorn	7	7	7	9	9	8	20	22	22	10	5	1%	5	0	0	5
<b>Totaal RGA</b>	<b>394</b>	<b>436</b>	<b>408</b>	<b>401</b>	<b>400</b>	<b>378</b>	<b>395</b>	<b>407</b>	<b>426</b>	<b>432</b>	<b>440</b>	<b>100%</b>	<b>440</b>	<b>0</b>	<b>34</b>	<b>406</b>
													<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>8%</b>	<b>92%</b>

- Het beschikbare aanbod bouw kavels voor particuliere bouw had halverwege dit jaar een volume van 440 kavels, waarvan op 186 (42%) een optie is genomen.
- Het aanbod nam het afgelopen halfjaar per saldo marginaal (+8/+2%) toe. In de gemeente Leek kwam het afgelopen halfjaar een groot aantal bouw kavels op de markt. Het betreft nieuw aanbod in Oostindie, Zevenhuizen en Oostwold.
- De meeste bouw kavels in de regio worden momenteel aangeboden door de gemeenten Groningen (73 kavels / 17% van het regionale aanbod), Leek (60 / 14% aandeel), Tynaarlo (65 / 15% aandeel) en Winsum (66 / 15% van 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 (92%).

Tabel 17: Verkochte kavels

Verkochte kavels	2012		2013		2014		2015		2016		2017	H1 2017 aandeel in regionale verkoop	Hjgem 2012 t/m 2016
	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft		
Assen	7	2	3	8	4	8	8	9	10	8	14	19%	7
Bedum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0%	0
Groningen	19	9	1	0	3	11	7	18	25	18	11	15%	11
Haren	0	0	0	0	1	0	0	0	0	3	2	3%	0
Hoogezand-Sappemeer	1	0	0	0	1	0	0	3	6	2	3	4%	1
Leek	1	0	1	2	0	4	4	5	0	15	3	4%	3
Noordenveld	1	4	0	4	7	8	7	3	9	6	8	11%	5
Slochteren	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0%	0
Ten Boer	0	0	0	0	0	0	0	6	1	2	4	5%	1
Tynaarlo	3	8	11	10	11	12	10	17	27	19	21	29%	13
Winsum	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	2	3%	0
Zuidhorn	0	0	0	3	3	1	1	1	0	15	5	7%	2
<b>Totaal RGA</b>	<b>32</b>	<b>23</b>	<b>16</b>	<b>28</b>	<b>30</b>	<b>44</b>	<b>38</b>	<b>63</b>	<b>79</b>	<b>91</b>	<b>73</b>	<b>100%</b>	<b>44</b>
- jaarcijfers	<b>55</b>		<b>44</b>		<b>74</b>		<b>101</b>		<b>170</b>				

- In de 1<sup>e</sup> helft van dit jaar werden 73 kavels verkocht, 18 kavels (20%) minder dan in het voorgaande halfjaar. Er werden wel echter wel 64% meer kavels verkocht dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- Een groot deel van deze kavels werden verkocht in de gemeenten Tynaarlo (21 / 29% v/d regionale verkoop), Assen (14 / 19% v/d regionale verkoop), Groningen (11 / 15% v/d regionale verkoop) en Noordenveld (8 / 11% v/d regionale verkoop).

Tabel 18: Verkoopresultaat kaververkoop

Verkoopresultaat (kwartaalgemiddelden)	2012		2013		2014		2015		2016		2017	Qgem 2012 t/m 2016
	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	
Assen	13,3%	5,6%	4,8%	15,4%	10,0%	14,3%	20,0%	17,5%	24,6%	7,3%	14,9%	13,3%
Bedum	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	13,3%	0,0%	1,3%
Groningen	15,1%	4,9%	0,6%	0,0%	1,8%	6,7%	3,7%	10,3%	12,9%	9,1%	6,7%	6,5%
Haren	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	50,0%				0,0%	3,2%	2,3%	7,6%
Hoogezand-Sappemeer	1,3%	0,0%	0,0%	0,0%	1,3%	0,0%	0,0%	4,0%	9,0%	3,5%	5,7%	1,9%
Leek	0,9%	0,0%	0,8%	1,7%	0,0%	3,4%	4,2%	7,3%	0,0%	21,4%	7,1%	4,0%
Noordenveld	1,1%	4,2%	0,0%	4,8%	9,6%	10,3%	9,2%	2,5%	11,0%	9,1%	13,1%	6,2%
Slochteren	0,0%	0,0%	0,0%	2,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%
Ten Boer	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	27,3%	1,7%	10,0%	18,6%	3,9%
Tynaarlo	1,6%	4,4%	5,4%	5,8%	5,6%	7,0%	5,4%	9,0%	18,4%	14,5%	18,7%	7,7%
Winsum	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,0%	5,6%	6,3%	0,0%	1,5%	1,7%
Zuidhorn	0,0%	0,0%	0,0%	15,0%	16,7%	5,6%	5,6%	2,5%	0,0%	37,0%	25,0%	8,2%
<b>Totaal RGA</b>	<b>4,3%</b>	<b>2,9%</b>	<b>1,9%</b>	<b>3,5%</b>	<b>3,8%</b>	<b>5,6%</b>	<b>4,9%</b>	<b>7,7%</b>	<b>10,1%</b>	<b>9,8%</b>	<b>8,7%</b>	<b>5,4%</b>

- Het gemiddeld verkoopresultaat daalde van 9,8%% in de 2<sup>e</sup> helft 2016 naar 8,7% in de 1<sup>e</sup> helft van dit jaar.
- Zuidhorn boekte met 25% verkoop voor de tweede achtereenvolgende periode het beste verkoopresultaat. Ook het verkoopresultaat in de gemeenten Assen (14,9%), Noordenveld (13,1%), Ten Boer (18,6%) en Tynaarlo (18,7%) lag boven het regionaal gemiddelde.

Tabel 19: Kavels in optie

Opties einde periode in %-en	2012		2013		2014		2015		2016		2017
	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft
Assen	22%	32%	11%	85%	37%	32%	50%	52%	65%	76%	81%
Bedum	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	18%	8%	0%	43%
Groningen	14%	5%	9%	19%	14%	21%	13%	47%	37%	31%	33%
Haren	100%	0%	0%	0%	100%			14%	13%	14%	5%
Hoogezand-Sappemeer	15%	3%	3%	5%	3%	11%	16%	23%	14%	26%	41%
Leek	2%	0%	3%	0%	14%	2%	3%	45%	56%	76%	70%
Noordenveld	16%	7%	12%	5%	28%	46%	22%	60%	76%	69%	75%
Slochteren	6%	0%	6%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ten Boer	20%	9%	9%	9%	0%	0%	0%	10%	0%	70%	46%
Tynaarlo	16%	12%	15%	22%	33%	23%	49%	56%	84%	72%	71%
Winsum	6%	0%	0%	9%	0%	10%	0%	38%	14%	1%	0%
Zuidhorn	0%	0%	29%	11%	11%	25%	45%	41%	41%	80%	40%
<b>Totaal RGA</b>	<b>13%</b>	<b>7%</b>	<b>9%</b>	<b>15%</b>	<b>19%</b>	<b>19%</b>	<b>24%</b>	<b>42%</b>	<b>44%</b>	<b>41%</b>	<b>42%</b>

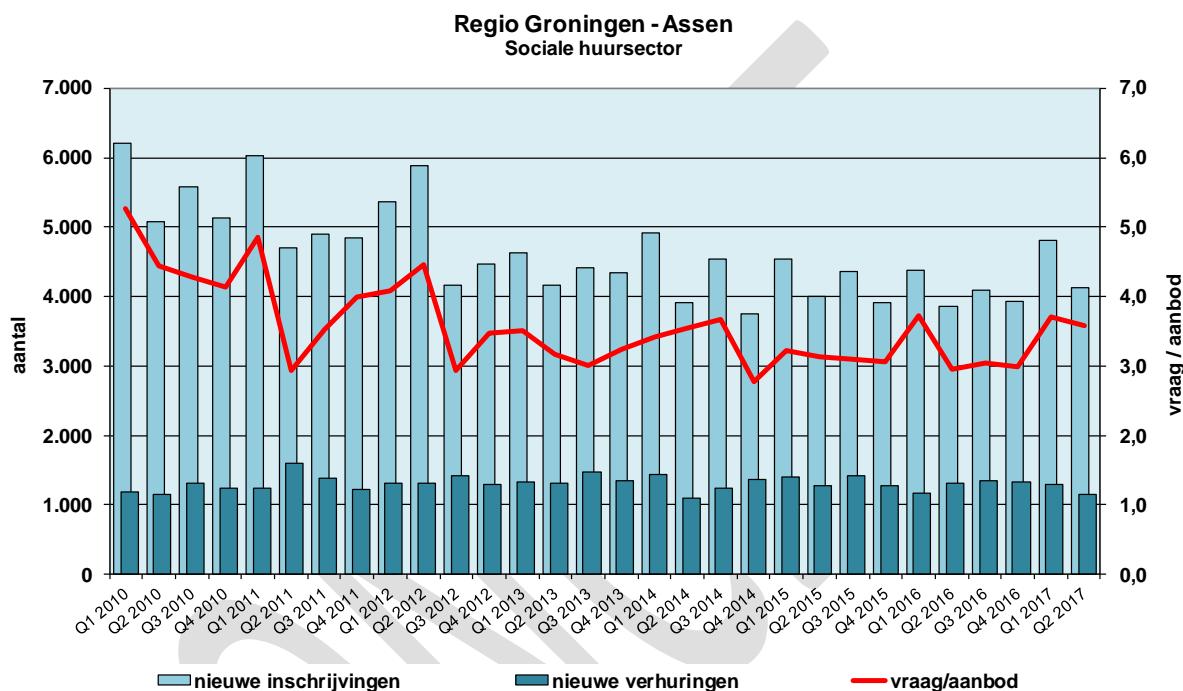
- Het aantal onder optie genomen kavels steeg van 176 aan het eind van 2016 naar 186 in de 1<sup>e</sup> helft van dit jaar, een toename met 6%.
- Medio 2017 was regionaal 42% van het beschikbare aanbod aan kavels onder optie.
- In een aantal gemeenten zijn momenteel relatief veel kavels onder optie: Assen 81%, Noordenveld 75%, Tynaarlo 71% en Leek 70%.

### 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<sup>15</sup>. Voor de vraagzijde wordt als indicator het aantal nieuwe inschrijvingen per kwartaal gehanteerd. De aanbodzijde wordt in beeld gebracht via mutatiegegevens (nieuwe verhuringen).

#### 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.



Vooraf door fluctuaties in het aantal nieuwe inschrijvingen was er de afgelopen 5 jaar (2012 t/m 2016) sprake van wisselende druk op de sociale huursector in de regio. In grote lijnen is er echter sinds 2010 sprake van een licht afnemende druk.

In het afgelopen halfjaar nam de druk op de sociale huursector met 21% toe van 3,0 in 2<sup>e</sup> helft van 2016 naar 3,6 in de 1<sup>e</sup> helft van dit jaar. De druk was het afgelopen halfjaar 10% ook groter dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar (3,3%).

De toegenomen druk op de huursector in het afgelopen halfjaar was een gevolg van enerzijds een groter aantal nieuwe inschrijvingen (vraag) dan gebruikelijk (+2%) en anderzijds een lager aantal mutaties (aanbod) dan gebruikelijk (-7%).

Het aantal nieuwe inschrijvingen is nog steeds aanzienlijk groter dan het aantal nieuwe verhuringen. Dit betekent dat het aantal woningzoekenden per saldo toeneemt, althans wanneer niet op andere wijze in de woonwens wordt voorzien.

<sup>15</sup> 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 60.700 woningen in de regio Gr-As. De Stichting Woningbouw Slochteren is per 1/1/2016 gefuseerd met Lefier. Het bezit van Steelande wordt per 1/1/2017 gesplitst en verdeeld over woningcorporaties Wierden en Borgen en Groninger huis.

### 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 dubbelrekening. Dit laatste is echter een vrij constante factor, het gaat uiteindelijk vooral om de ontwikkeling.

#### Noot

- Voor de gemeenten Leek en Zuidhorn (woningcorporatie Wold en Waard) zijn tot het 2<sup>e</sup> kwartaal 2014 cijfers gepubliceerd die betrekking hadden op de 'voorkeursgemeente'. Met ingang van het 2<sup>e</sup> kwartaal hebben de cijfers, net als bij de andere regiogemeenten, betrekking op de huidige woongemeente van de nieuwe inschrijvers.
- Voor Lefier Hoogezand zijn de nieuwe inschrijvingen voor Q4 2014 t/m Q2 2015 geschat i.v.m. ontbrekende cijfers!
- De nieuwe inschrijvingen bij het Groninger Huis over Q1 en Q2 2017 zijn geschat i.v.m. ontbrekende cijfers! Het betreft ca. 25% van de nieuwe inschrijvers in Hoogezand Sappemeer.

Tabel 20: Nieuw ingeschreven woningzoekenden per gemeente

Nieuwe inschrijvingen (de vraag)	2015				2016				2017		Qgem 1e helft 2017 t.o.v. Qgem 2e helft 2016	Qgem 1e helft 2017 t.o.v. Qgem 2012- 2016	Qgem 2012 t/m 2016		
	2015 1e kwartaal	2015 2e kwartaal	2015 3e kwartaal	2015 4e kwartaal	2016 1e kwartaal	2016 2e kwartaal	2016 3e kwartaal	2016 4e kwartaal	2017 1e kwartaal	2017 2e kwartaal					
Assen	373	395	439	460	302	290	278	317	370	201	-12	-4%	-28	-9%	313
Bedum	47	52	44	41	40	37	44	28	61	44	17	46%	4	7%	49
Groningen *	3.305	2.834	3.162	2.746	3.253	2.900	3.142	2.930	3.570	3.187	343	11%	162	5%	3.217
Haren	37	22	38	30	36	28	22	32	73	55	37	137%	37	137%	27
Hoogezand-Sappemeer	260	260	219	223	257	221	185	189	194	202	11	6%	-103	-34%	301
Leek	57	93	69	55	70	45	70	71	47	54	-20	-28%	-37	-42%	87
Noordenveld	113	97	118	110	100	75	71	79	124	82	28	37%	6	6%	97
Slochteren	55	49	42	39	53	36	44	44	42	27	-10	-22%	-19	-35%	53
Ten Boer	24	16	15	22	19	16	18	20	21	16	-1	-3%	-1	-3%	19
Tynaarlo	170	94	129	96	137	120	126	106	176	159	52	44%	53	46%	115
Winsum	46	43	46	46	59	33	39	63	56	29	-9	-17%	-8	-15%	50
Zuidhorn	50	40	44	36	51	61	46	55	67	78	22	44%	18	32%	55
<b>Totaal RGA</b>	<b>4.537</b>	<b>3.995</b>	<b>4.365</b>	<b>3.904</b>	<b>4.377</b>	<b>3.862</b>	<b>4.085</b>	<b>3.934</b>	<b>4.801</b>	<b>4.134</b>	<b>458</b>	<b>11%</b>	<b>87</b>	<b>2%</b>	<b>4.381</b>
<b>- halfjaarcijfers</b>	<b>8.532</b>		<b>8.269</b>		<b>8.239</b>		<b>8.019</b>		<b>8.935</b>						
<b>index Qgem 2012 t/m 2016 = 100%</b>	<b>104%</b>	<b>91%</b>	<b>100%</b>	<b>89%</b>	<b>100%</b>	<b>88%</b>	<b>93%</b>	<b>90%</b>	<b>110%</b>	<b>94%</b>					

\* Via Woningnet: Lefier, Patrimonium, Huismeesters, Nijestee en Groninger Huis

Het aantal nieuwe inschrijvingen laat sinds 2010 een licht dalende tendens zien met een vrij forse daling in de loop van 2012. Waar zich tot 2013 nog gemiddeld ruim 5.100 huishoudens per kwartaal inschreven, lag het aantal inschrijvingen in 2013 met gemiddeld 4.400 nieuwe inschrijvingen per kwartaal vrij plotseling op een veel lager niveau. In de afgelopen 5 jaar (2012 t/m 2016) schreven zich in de regio gemiddeld 4.380 huishoudens per kwartaal (8.760 per halfjaar) in voor een huurwoning.

- In de 1<sup>e</sup> helft van 2017 registreerden de woningcorporaties in de regio 8.935 nieuwe inschrijvingen voor een sociale huurwoning, ofwel gemiddeld 4.468 huishoudens per kwartaal. Dat waren 458 (11%) inschrijvingen meer dan in het 2<sup>e</sup> halfjaar 2016.
- In Bedum, Haren, Tynaarlo en Zuidhorn was in het afgelopen halfjaar sprake van een relatief grote toename van het aantal nieuwe inschrijvingen. In de gemeenten Leek, Slochteren en Winsum was juist sprake van een duidelijke afname van het aantal nieuwe inschrijvingen.
- Ten opzichte van het kwartaalgemiddelde 2012 t/m 2016 waren er het afgelopen halfjaar 2% meer nieuwe inschrijvingen.
- In de gemeenten Haren, Tynaarlo en Zuidhorn was in afgelopen halfjaar sprake van duidelijk meer inschrijvingen dan gebruikelijk in de voorgaande jaren.
- In de gemeenten Hoogezand Sappemeer, Leek en Slochteren was in de 1<sup>e</sup> helft 2017 juist sprake van een significant lager aantal nieuwe inschrijvingen dan gebruikelijk.

### 3.3.3. Aanbod (nieuwe verhuringen)

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')	2015				2016				2017		Qgem 1e helft 2017 t.o.v. Qgem 2e helft 2016	Qgem 1e helft 2017 t.o.v. Qgem 2012- 2016	Qgem 2012 t/m 2016		
	2015 1e kwartaal	2015 2e kwartaal	2015 3e kwartaal	2015 4e kwartaal	2016 1e kwartaal	2016 2e kwartaal	2016 3e kwartaal	2016 4e kwartaal	2017 1e kwartaal	2017 2e kwartaal					
Assen	226	142	247	164	204	214	234	225	100	135	-112	-49%	-71	-38%	189
Bedum	21	19	34	32	19	19	30	22	58	24	15	58%	18	81%	23
Groningen*	758	805	784	708	659	701	722	724	779	647	-10	-1%	-47	-6%	760
Haren	29	17	17	21	16	16	13	37	74	38	31	124%	37	202%	19
Hoogezand-Sappemeer	145	105	116	131	96	110	122	98	92	98	-15	-14%	-15	-14%	110
Leek	43	29	22	32	25	19	18	22	24	36	10	50%	-2	-5%	32
Noordenveld	53	54	56	63	49	71	30	48	31	46	-1	-1%	-16	-29%	54
Slochteren	20	19	28	41	17	30	28	26	22	22	-5	-19%	-6	-21%	28
Ten Boer	8	9	10	10	8	7	8	15	9	7	-4	-30%	-1	-8%	9
Tynaarlo	39	47	59	30	35	46	63	49	51	50	-6	-10%	6	14%	44
Winsum	38	16	23	25	26	30	36	23	23	29	-4	-12%	-3	-12%	29
Zuidhorn	28	16	18	16	21	46	37	31	30	21	-9	-25%	-1	-3%	26
<b>Totaal RGA</b>	<b>1.408</b>	<b>1.278</b>	<b>1.414</b>	<b>1.273</b>	<b>1.175</b>	<b>1.309</b>	<b>1.341</b>	<b>1.320</b>	<b>1.293</b>	<b>1.153</b>	<b>-108</b>	<b>-8%</b>	<b>-99</b>	<b>-7%</b>	<b>1.322</b>
- halfjaarcijfers	<b>2.686</b>		<b>2.687</b>		<b>2.484</b>		<b>2.661</b>		<b>2.446</b>						
index Qgem 2012 t/m 2016 = 100%	107%	97%	107%	96%	89%	99%	101%	100%	98%	87%					

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

Het aantal mutaties in de regio beweegt zich al meerdere jaren rond de 1.300 per kwartaal. Hierin is geen duidelijke trend waarneembaar. In de periode 2012 t/m 2016 werden in de regio gemiddeld circa 1.320 nieuwe verhuringen per kwartaal geregistreerd.

- In het afgelopen halfjaar werden in de regio 2.446 woningen, gemiddeld ruim 1.220 mutaties per kwartaal, nieuw verhuurd. Dat waren 108 (8%) minder verhuringen dan in de 2<sup>e</sup> helft 2016. Daarmee werd het afgelopen halfjaar 7% minder gemuteerd dan gebruikelijk in de afgelopen 5 jaar.
- In Assen, Noordenveld en Slochteren werd het afgelopen halfjaar beduidend minder gemuteerd dan gemiddeld in de voorgaande jaren.
- Het aantal mutaties in de gemeenten Bedum en Haren was juist significant groter dan gemiddeld in de afgelopen jaren. Vaak is oplevering van nieuwbouw en de daaruit voortvloeiende verhuisbewegingen een verklaring voor plotselinge toename van het aantal mutaties. Zo werden begin dit jaar in Haren - Oosterhaar een groot aantal sociale huurwoningen opgeleverd.



Feestelijke opening nieuwbouw Woonborg

Anjerplein Haren (Foto: Rottinghuis)

In onderstaande tabel zijn de mutatie-percentages<sup>16</sup> 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	2015				2016				2017		Qgem 1e helft 2017	Qgem 2012 t/m 2016	Qgem 1e helft 2017 tov Qgem 2012 t/m 2016
	2015 1e kwartaal	2015 2e kwartaal	2015 3e kwartaal	2015 4e kwartaal	2016 1e kwartaal	2016 2e kwartaal	2016 3e kwartaal	2016 4e kwartaal	2017 1e kwartaal	2017 2e kwartaal			
Assen	11,6%	7,3%	12,7%	8,4%	10,4%	10,9%	11,9%	11,4%	5,0%	6,8%	5,9%	9,6%	-38%
Bedum	7,8%	7,0%	12,6%	11,9%	6,8%	6,8%	10,7%	7,9%	21,8%	9,0%	15,4%	8,6%	79%
Groningen	8,8%	9,3%	9,1%	8,2%	7,6%	8,0%	8,3%	8,3%	8,9%	7,4%	8,2%	8,7%	-6%
Haren	12,2%	7,2%	7,2%	8,8%	6,9%	6,9%	5,6%	16,0%	30,1%	15,4%	22,7%	7,8%	193%
Hoogezand-Sappemeer	11,5%	8,4%	9,2%	10,4%	7,5%	8,6%	9,5%	7,7%	7,4%	7,9%	7,6%	8,7%	-12%
Leek	10,9%	7,4%	5,6%	8,1%	6,2%	4,7%	4,5%	5,5%	6,0%	8,9%	7,4%	8,1%	-8%
Noordenveld	7,9%	8,0%	8,3%	9,4%	7,3%	10,6%	4,5%	7,1%	4,6%	6,8%	5,7%	8,1%	-30%
Slochteren	6,7%	6,3%	9,3%	13,7%	5,8%	10,3%	9,6%	8,9%	7,7%	7,7%	7,7%	9,2%	-17%
Ten Boer	7,9%	8,9%	9,9%	9,9%	7,9%	6,9%	7,9%	14,8%	9,0%	7,0%	8,0%	8,5%	-6%
Tynaarlo	7,7%	9,3%	11,6%	5,9%	6,8%	8,9%	12,2%	9,5%	9,8%	9,6%	9,7%	8,5%	14%
Winsum	10,7%	4,5%	6,5%	7,1%	7,5%	8,7%	10,4%	6,6%	6,7%	8,4%	7,5%	8,5%	-11%
Zuidhorn	7,9%	4,5%	5,1%	4,5%	5,9%	13,0%	10,4%	8,7%	8,4%	5,9%	7,1%	7,3%	-3%
<b>Totaal RGA</b>	<b>9,4%</b>	<b>8,5%</b>	<b>9,4%</b>	<b>8,5%</b>	<b>7,7%</b>	<b>8,6%</b>	<b>8,8%</b>	<b>8,7%</b>	<b>8,5%</b>	<b>7,6%</b>	<b>8,1%</b>	<b>8,7%</b>	<b>-7%</b>
- halfjaarcijfers		8,9%		8,9%		8,2%		8,8%		8,1%			

Hoewel het aantal mutaties per kwartaal in zekere zin redelijk stabiel is, zien we in het mutatiepercentage grotere schommelingen door mutaties in de voorraad. Zo leiden onttrekkingen vanwege herstructurering vaak tot een tijdelijke afname van de voorraad. Het regionale mutatiepercentage schommelde over langere tijd gezien tussen de 9,4% (2009) en 8,5% (2016). In de periode 2012 t/m 2016 lag het regionale mutatiepercentage gemiddeld op 8,7%.

- Het mutatiepercentage daalde in het afgelopen halfjaar van 8,8% naar 8,1%. Daarmee lag het mutatiepercentage duidelijk onder het niveau van de 5 voorgaande jaren.
- In de gemeenten Bedum en Haren lag het mutatiepercentage het afgelopen halfjaar met respectievelijk 15,4% en 22,7% ver boven het regionale gemiddelde van 8,1%. In Noordenveld (5,7%) en Assen (5,9%) lag het mutatiepercentage duidelijk onder het regionale gemiddeld.
- Ook ten opzichte van het gemiddeld mutatiepercentage in de afgelopen 5 jaar werd in de gemeenten Bedum, Haren en Tynaarlo in het afgelopen halfjaar duidelijk meer gemuteerd dan gebruikelijk. In de gemeenten Assen, Hoogezand Sappemeer, Noordenveld, Slochteren en Winsum werd duidelijk minder gemuteerd dan gebruikelijk.



Roden: start bouw 10 levensloopbestendige NOM-woningen sociale huur Woonborg (foto's Woonborg)

<sup>16</sup> Aantal nieuwe verhuringen / de omvang van de voorraad

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

Tabel 23: Spanningsindicatie per gemeente

vraag / aanbod	2015				2016				2017		Qgem H1 2017	Qgem 2012 t/m 2016
	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015	Q4 2015	Q1 2016	Q2 2016	Q3 2016	Q4 2016	Q1 2017	Q2 2017		
Assen	1,7	2,8	1,8	2,8	1,5	1,4	1,2	1,4	3,7	1,5	2,6	1,7
Bedum	2,2	2,7	1,3	1,3	2,1	1,9	1,5	1,3	1,1	1,8	1,4	2,3
Groningen	4,4	3,5	4,0	3,9	4,9	4,1	4,4	4,0	4,6	4,9	4,8	4,3
Haren	1,3	1,3	2,2	1,4	2,3	1,8	1,7	0,9	1,0	1,4	1,2	1,6
Hoogezand-Sappemeer	1,8	2,5	1,9	1,7	2,7	2,0	1,5	1,9	2,1	2,1	2,1	2,8
Leek	1,3	3,2	3,1	1,7	2,8	2,4	3,9	3,2	2,0	1,5	1,7	3,8
Noordenveld	2,1	1,8	2,1	1,7	2,0	1,1	2,4	1,6	4,0	1,8	2,9	2,0
Slochteren	2,8	2,6	1,5	1,0	3,1	1,2	1,6	1,7	1,9	1,2	1,6	2,1
Ten Boer	3,0	1,8	1,5	2,2	2,4	2,3	2,3	1,3	2,3	2,3	2,3	2,3
Tynaarlo	4,4	2,0	2,2	3,2	3,9	2,6	2,0	2,2	3,5	3,2	3,3	2,7
Winsum	1,2	2,7	2,0	1,8	2,3	1,1	1,1	2,7	2,4	1,0	1,7	1,8
Zuidhorn	1,8	2,5	2,4	2,3	2,4	1,3	1,2	1,8	2,2	3,7	3,0	2,3
<b>Totaal RGA</b>	<b>3,2</b>	<b>3,1</b>	<b>3,1</b>	<b>3,1</b>	<b>3,7</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,7</b>	<b>3,6</b>	<b>3,6</b>	<b>3,3</b>
<b>halfjaarcijfers</b>	<b>3,2</b>		<b>3,1</b>		<b>3,3</b>		<b>3,0</b>		<b>3,6</b>		<b>3,6</b>	<b>3,3</b>

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

De druk op de 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 is de druk op sector sinds medio 2012 duidelijk lager dan daarvoor. Dat heeft vooral te maken met de vrij abrupte afname van het aantal nieuwe inschrijvingen in de 2<sup>e</sup> helft van 2012. In de periode 2009 tot medio 2012 lag de druk gemiddeld op 4,0. In de afgelopen 5 jaar (2012 t/m 2016) lag de druk op de sociale huursector in de regio op gemiddeld 3,3.

- De druk op de sociale huursector in de regio nam het afgelopen halfjaar met 21% toe van 3,0 naar 3,6 door een combinatie van meer nieuwe inschrijvingen en minder mutaties. Ten opzichte van het gemiddelde in de afgelopen jaren was de druk in de 1<sup>e</sup> helft van dit jaar 10% groter.
- Op gemeenteniveau waren er aanzienlijke verschillen. Zo nam de druk ten opzichte van 2<sup>e</sup> helft 2016 in 6 van de 12 gemeenten duidelijk toe: Assen, Hoogezand Sappemeer, Noordenveld, Ten Boer, Tynaarlo en Zuidhorn. In de gemeente Leek was sprake van een significante afname.
- In 5 van de 12 gemeenten was het afgelopen halfjaar sprake van een duidelijk lagere druk dan gemiddeld in de periode 2012 t/m 2016: Bedum, Haren, Hoogezand Sappemeer, Leek en Slochteren. In Assen, Noordenveld, Ten Boer, Tynaarlo en Zuidhorn was sprake van een duidelijk grotere druk dan gebruikelijk.
- De druk op de huursector was in het afgelopen halfjaar opnieuw veruit het grootst in de gemeente Groningen (4,8) en het laagst in de gemeenten Bedum (1,4) en Haren (1,2).



Nieuwbouw De Velden (vm Oosterparkstadion) Groningen

(Foto Cor v/d Veen gemeente Groningen)



CONCEPT

