

HALFJAARRAPPORTAGE 1 – 2016

WONINGBOUW- EN WONINGMARKTMONITOR

Oktober 2016



Regio Groningen-Assen

ST 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

Status: definitief
Datum: 4 november 2016



INHOUDSOPGAVE

Samenvatting.....	3
Inleiding	5
1. Woningbouwmonitor	6
1.1. Verleende bouwvergunningen	6
1.2. Woningproductie	10
1.3. De pijplijn.....	12
2. Woningmarktmonitor.....	14
2.1. Invloedsfactoren.....	14
2.1.1. Consumentenvertrouwen	14
2.1.2. Hypotheekrente	14
2.1.3. Overige factoren	15
2.2. Koopsector	16
2.2.1. Verkoop bestaande bouw.....	16
2.2.2. Verkoop nieuwbouw	23
2.2.3. Kavelverkoop.....	27
2.3. Sociale huursector	30
2.3.1. De vraag	30
2.3.2. Aanbod (nieuwe verhuringen)	31
2.3.3. Vraag / aanbod.....	33





SAMENVATTING

Algemeen

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.

In deze rapportage opnieuw positieve berichten over een aantrekkende koopmarkt en toenemende bouwactiviteit in de regio in het afgelopen jaar. De koopmarkt in Groningen vertoont zelfs overspannen trekjes met hoge verkoopresultaten en extreem korte doorlooptijden. De buurgemeenten rond Groningen lijken mee te liften op de gespannen woningmarktsituatie in de stad.

Woningbouw

- De bouwactiviteit in de regio neemt sinds begin 2014 weer toe. In het afgelopen halfjaar werd voor 700 woningen **bouwvergunning** verleend, 6% meer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- In het afgelopen halfjaar werden opnieuw meer koopwoningen vergund dan voorheen (ruim 430), ook dit is een duidelijke bevestiging van de aantrekkende koopmarkt in de regio.
- De woningproductie in de regio bleef in de 1^e helft 2016 voornamelijk wat achter. Het afgelopen halfjaar werden bijna 590 **nieuwe woningen** opgeleverd, 7% minder dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- Het aantal woningen in de pijplijn nam het afgelopen halfjaar per saldo met ruim 110 woningen (+4%) toe. De pijplijn bevatte medio 2016 zo'n 3.240 woningen, 12% meer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. Dit is voldoende voor ruim 2 jaar woningproductie op het afgesproken niveau.
-

Woningmarkt

- Zowel het consumentenvertrouwen, als het vertrouwen in het economisch klimaat en de koopbereidheid zijn het afgelopen halfjaar na een aanvankelijke daling begin 2016 weer toegenomen. Medio 2016 bevinden deze indicatoren zich nog steeds op een buitengewoon hoog niveau in vergelijking met de afgelopen (crisis)jaren.
- De hypotheekrente daalde het afgelopen halfjaar verder van 2,5% naar 2,2%. In combinatie met de gedaalde koopprijzen en het sterk verbeterde consumentenvertrouwen vormen deze zaken de motor achter de aantrekkende markt voor koopwoningen.
- In 2013 tekende zich een voorzichtig herstel van de koopmarkt af. Dit herstel heeft zich in 2014 en 2015 doorgezet. Ook het afgelopen halfjaar bevestigt opnieuw de positieve ontwikkeling op de regionale koopmarkt. De verkoop van zowel bestaande woningen, nieuwe woningen als kavels in de regio zijn aanzienlijk beter dan in de crisisjaren.
- De verkoop van **bestaande woningen** laat sinds het 2^e kwartaal 2013 een positieve ontwikkeling zien. Het aanbod en de doorlooptijden nemen sindsdien af en de verkoop neemt toe.
- In de 1^e helft van 2016 werden iets minder (-2%) bestaande woningen **verkocht** dan in de 2^e helft 2015. Er werden het afgelopen halfjaar bijna 2.690 bestaande woningen verkocht, 55 minder dan in de 2^e helft 2015, maar toch 38% meer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar! De relatief sterk toegenomen verkoop van vrijstaande (duurdere) woningen, duidt op toenemende doorstroming en langere verhuisketens.
- Het **verkoopresultaat** verbeterde ondanks lichte afname van het aantal verkochte woningen door verder afnemend aanbod. Het verkoopresultaat nam het afgelopen halfjaar toe van gemiddeld bijna 38% naar ruim 45%. In de afgelopen 5 jaar lag het verkooppercentage nog op gemiddeld 22%.
- De gemiddelde **transactieprijs** lag het afgelopen halfjaar 5% boven het gemiddelde niveau van de afgelopen jaren. Dat is deels toe te schrijven aan toegenomen verkoop van duurdere woningtypen (vrijstaand).
- De **doorlooptijd** in de regio bleef het afgelopen halfjaar nagenoeg gelijk: gemiddeld 83 dagen. Dat is echter 44 dagen minder (-35%) dan de gemiddelde doorlooptijd in de afgelopen 5 jaar (127 dagen).



- Het **aanbod**¹ **nieuwbouw koopwoningen** in de regio nam het afgelopen halfjaar per saldo iets toe (+6%). Het actuele aanbod bedraagt momenteel ruim 800 woningen en bestaat voor 11% uit appartementen en voor 89% uit grondgebonden woningen. Het aanbod rijwoningen is het afgelopen halfjaar opnieuw sterk toegenomen. Dit woningtype wordt momenteel verreweg het meest aangeboden. Tegelijkertijd nam het nieuwbouwaanbod appartementen, 2^{^-}1-kappers en vrijstaande woningen af.
- In de 1^e helft van 2016 werden in de regio bijna 460 nieuwe woningen **verkocht**, 17% meer dan in de 2^e helft 2015 en maar liefst 82% meer dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- Het **verkoopresultaat** nieuwbouw nam het afgelopen halfjaar door een ruimer aanbod iets af van gemiddeld 29,4% in de 2^e helft 2015 naar 28,8% in de 1^e helft van dit jaar. Daarmee steekt het verkoopresultaat opnieuw uitermate positief af tegen het gemiddelde niveau van de afgelopen 5 jaar, toen gemiddeld slechts 15,3% van het aanbod werd verkocht.
- Het aanbod aan **kavels** voor particulier opdrachtgeverschap nam het afgelopen halfjaar per saldo met 5% toe. Per 1 juli 2016 waren in de regio 426 kavels voor particulieren beschikbaar, hoofdzakelijk voor vrijstaande woningen (88%).
- In de 1^e helft 2016 werden 79 kavels verkocht, 25% meer dan in de 2^e helft 2015. Het verkoopresultaat nam hierdoor toe van gemiddeld 7,7% naar 10,1%. Het verkoopresultaat van kavels ligt nog steeds ruim onder het sterk verbeterde verkoopresultaat van nieuwbouw en bestaande bouw.
- Het aantal opties nam het afgelopen halfjaar toe van 170 naar 188 kavels. Op 44% van het aanbod was medio 2016 een optie genomen.
- Er werden het afgelopen halfjaar in de **sociale huursector** ruim 8.200 nieuwe **inschrijvingen** geregistreerd, iets (1%) minder dan in de 2^e helft 2015 maar circa 11% minder dan gebruikelijk in de afgelopen vijf jaar. Sinds begin 2013 ligt het aantal nieuwe inschrijvingen op een duidelijk lager niveau dan daarvoor. Het aantal nieuwe inschrijvingen blijft echter aanzienlijk groter dan het aantal nieuwe verhuringen. Dit betekent dat het aantal woningzoekenden per saldo toeneemt, wanneer zij hun woonwens niet op andere wijze invullen.
- Het regionale **mutatiepercentage** nam het afgelopen halfjaar af van 8,9% naar 8,2%. In de 1^e helft van 2016 werden bijna 2.500 woningen opnieuw verhuurd, 8% minder dan in 2^e helft 2015 en 7% minder dan gebruikelijk in de afgelopen 5 jaar.
- Al met al nam de gemiddelde **druk** op de sociale huursector in de 1^e helft van 2016 toe doordat er minder werd gemuteerd en dus minder aanbod was. De druk op de sector laat desondanks een licht dalende tendens zien en was het afgelopen halfjaar lager dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.

¹ Actief in verkoop

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. Afgesproken werd de woningbouwplanningen vooralsnog te richten op als reëel ingeschatte marktscenario's van 1000 tot 1500 woningen per jaar.

Voor de gemeenten Groningen en Assen wordt nu uitgegaan van een opgave volgens een 1.500 woningenscenario en voor Haren en Tynaarlo is het 1500-scenario gekoppeld aan de vraag naar excellente woonmilieus. Voor Bedum, Hoogezand-Sappemeer, Leek, Noordenveld, Slochteren, Ten Boer, Winsum en Zuidhorn is een 1.000 woningen scenario het uitgangspunt. Voor de regio als geheel betekende dit een 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.

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 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 2016.

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.

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.



1. WONINGBOUWMONITOR

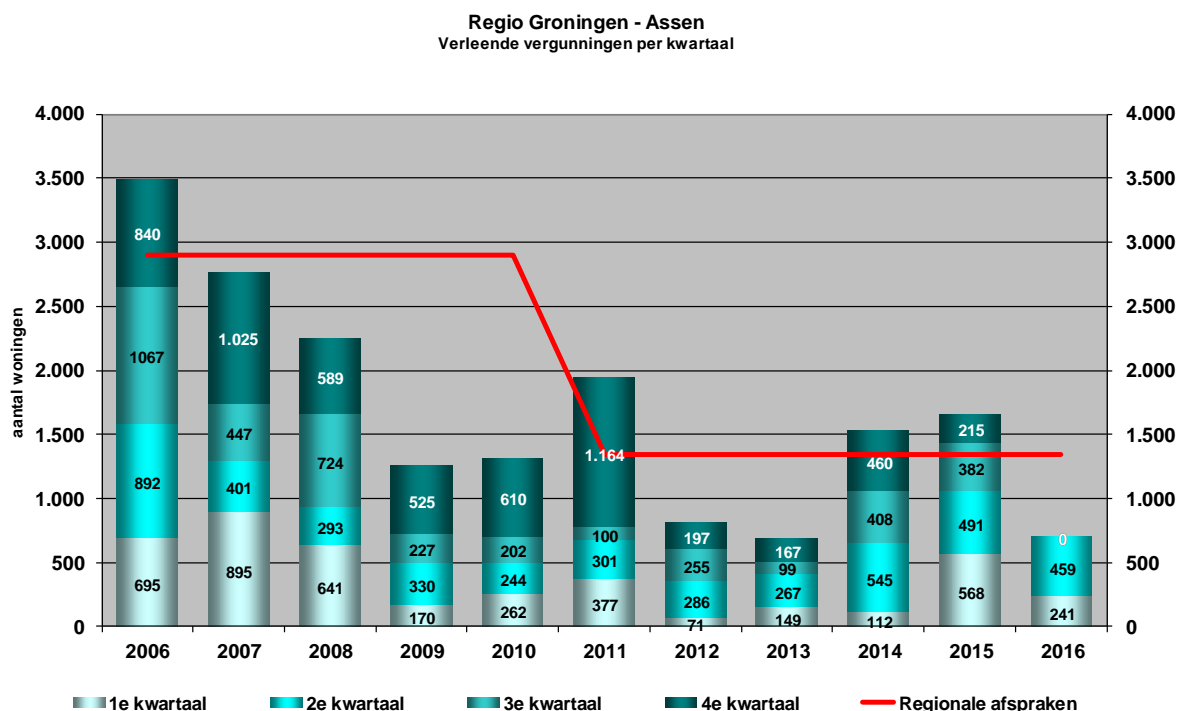
Dit hoofdstuk spitst zich toe op de woningproductie in de regio. Elk kwartaal wordt in dit onderdeel inzicht gegeven in verleende bouwvergunningen, opgeleverde nieuwbouw en de woningbouw in de pijplijn. Het cijfermateriaal dat hierover wordt gepresenteerd is afkomstig van het Centraal Bureau voor de 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 regiegemeenten 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. Deze gegevens worden overigens nog steeds door gemeenten aan het CBS geleverd.

In onderstaande grafiek is naast het aantal woningen waarvoor vergunning is verleend ook de regionale woningbouwafpraak² weergegeven.



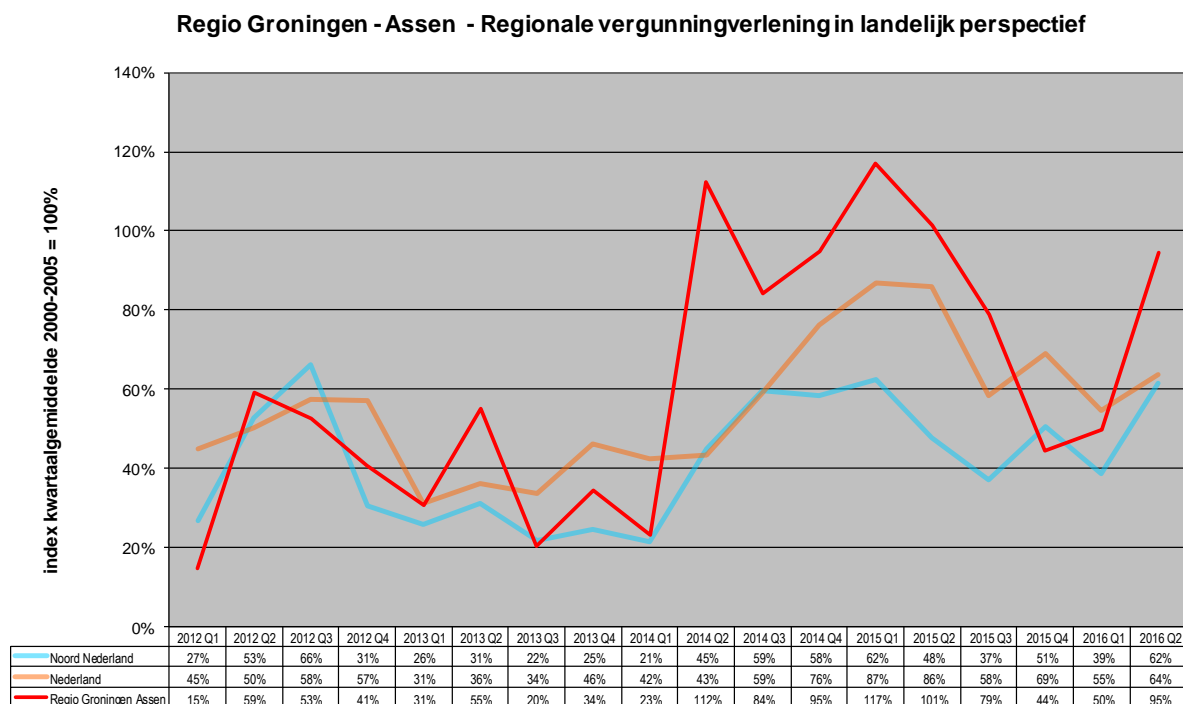
In de afgelopen 5 jaar (2011 t/m 2015) werd in de regio halfjaarlijks gemiddeld voor circa 660 woningen vergunning verleend, zo'n 330 gemiddeld per kwartaal. In 2014 werd een duidelijke toename van woningbouwactiviteit in de regio zichtbaar in de vergunningverlening, die zich in 2015 heeft doorgezet.

In de 1^e helft van 2016 werd in de regio voor 700 woningen bouwvergunning verleend. Dat is 6% meer dan gemiddeld in de voorgaande 5 jaar. Met name in het tweede kwartaal werden relatief veel woningen vergund.

² 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. Om in 2012 een productie van circa 1.340 woningen te halen had in 2010 voor ruim 1.300 woningen vergunning moeten worden verleend.

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^e 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 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.
- In de 1^e helft 2016 lag het niveau van vergunningverlening in het 1^e kwartaal iets onder het Nederlands niveau, maar in het 2^e kwartaal lag het ruim boven het landelijk niveau.
- Waar de regio Groningen – Assen normaliter een aandeel heeft van ca. 32%, was het aandeel in het landsdeel Noord Nederland in de 1^e helft van 2016 met 39% groter dan gebruikelijk.

In tabel 1 is de vergunningverlening over de afgelopen 10 kwartalen per gemeente weergegeven. In de periode 2011 t/m 2015 werd in de regio per kwartaal gemiddeld voor 331 woningen vergunning verleend (gemiddeld circa 662 per halfjaar / ruim 1.320 per jaar). Dit kwartaalgemiddelde is ook in tabel 1 als referentiekader opgenomen. In de laatste kolom van de tabel wordt het kwartaalgemiddelde in de 1^e helft van dit jaar vergeleken met het kwartaalgemiddelde van de periode 2011 t/m 2015.

Tabel 1: Vergunningverlening per gemeente

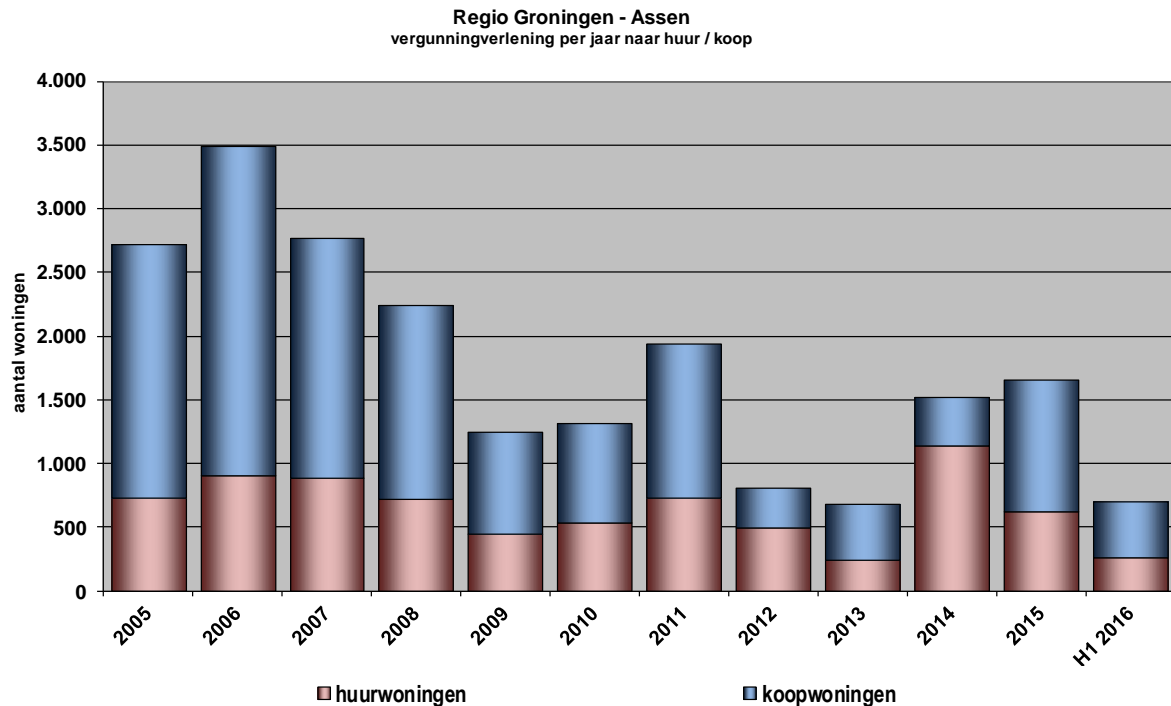
	kwartaal- gemiddelde 2011 t/m 2015	2014				2015				2016		Ogem 1e helft 2016 in %-en van het Ogem. 2011 t/m 2015
		2014 Q1	2014 Q2	2014 Q3	2014 Q4	2015 Q1	2015 Q2	2015 Q3	2015 Q4	2016 Q1	2016 Q2	
Assen	61	1	48	20	53	97	247	188	27	34	4	-69%
Bedum	8	0	0	51	26	0	0	0	0	0	0	-100%
Groningen	147	39	370	235	307	210	65	65	91	0	333	14%
Haren	19	2	4	2	0	147	91	20	1	161	39	414%
Hoogezand-Sappemeer	8	0	62	0	1	1	2	17	0	4	14	15%
Leek	14	3	16	26	4	40	6	27	16	0	1	-96%
Noordenveld	16	0	7	2	12	0	19	0	40	21	3	-26%
Slochteren	15	32	7	44	5	42	7	9	7	2	7	-70%
Ten Boer	3	0	0	0	0	6	0	0	0	4	1	-4%
Tynaarlo	24	10	10	15	44	11	26	30	28	14	22	-24%
Winsum	5	0	16	0	0	0	1	1	3	0	0	-100%
Zuidhorn	12	25	5	13	8	14	27	25	2	1	35	54%
Totaal RGA	331	112	545	408	460	568	491	382	215	241	459	6%
- halfjaarcijfers		657		868		1059		597		700		

- In de regio werden in het 1^e halfjaar van 2016 6% meer woningen vergund dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- In de gemeenten Groningen, Haren, Hoogezand-Sappemeer en Zuidhorn werden het afgelopen halfjaar meer woningen vergund dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- Met name de gemeente Haren valt op met een aanzienlijk groter aantal vergunde woningen dan gebruikelijk. In de 1^e helft 2015 werd een vergelijkbare piek waargenomen.
- In 8 van de 12 gemeenten werden het afgelopen halfjaar minder woningen vergund dan gebruikelijk.
- In Groningen werden het afgelopen halfjaar 156 woningen vergund, 51% minder dan gebruikelijk in de afgelopen 5 jaar.



Volop bouwactiviteit in het Harener Holt

In onderstaande grafiek wordt de vergunningverlening voor huur- en koopwoningen in beeld gebracht. Voor de stagnatie op de woningmarkt werden hoofdzakelijk 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. In de jaren 2012 t/m 2014 werden meer huur dan koopwoningen vergund. In 2015 vond onder invloed van een aantrekkelijke koopmarkt weer een kentering plaats.



In de afgelopen 5 jaar (2011 t/m 2015) werden jaarlijks gemiddeld voor 648 (49%) huur- en 675 (51%) koopwoningen vergunning verleend. Dat is halfjaarlijks gemiddeld 324 huur- en 338 koopwoningen.

- In het afgelopen halfjaar werd in de regio voor 700 woningen vergunning verleend: 267 (38%) huur- en 433 (54%) koopwoningen vergunning verleend. Daarmee was de vergunningverlening voor koopwoningen opnieuw duidelijk groter dan gemiddeld in afgelopen jaren.
- Het aantal vergunde huurwoningen was daarentegen duidelijk lager dan gebruikelijk.
- Het leeuwendeel van de huurwoningen is in de 1^e helft 2016 vergund in Groningen (184). De rest werd vergund in Haren (83).
- Ook het grootste deel van de koopwoningen werd vergund in Groningen (149). Ook hier valt Haren op met 117 vergunde koopwoningen. Verder werden in Assen 38, Noordenveld 24, Tynaarlo 36 en Zuidhorn 36 koopwoningen vergund.

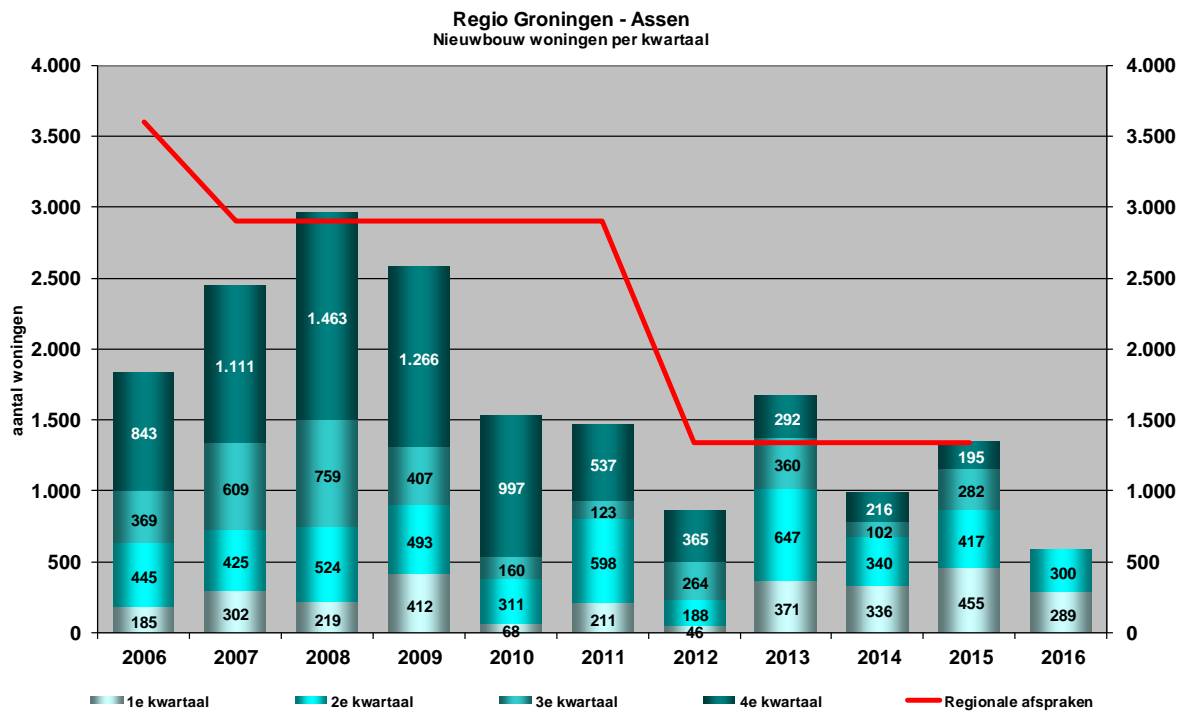
1.2. WONINGPRODUCTIE

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 studentenhuysvesting en wooneenheden in verpleeg en verzorghuizen!

Bij de uitzonderlijk lage woningproductie in 2012 zijn in vorige kwartaalrapportages de nodige kanttekeningen geplaatst.

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 2011 t/m 2015 werden halfjaarlijks gemiddeld 635 woningen opgeleverd (317 per kwartaal ofwel 1.270 per jaar).

- In de 1^e helft van dit jaar werden in de regio volgens het CBS 589 nieuwbouwwoningen opgeleverd, gemiddeld bijna 295 per kwartaal.
- Daarmee bleef de woningproductie in de 1^e helft van dit jaar vooralsnog wat achter en was duidelijk lager dan gebruikelijk in de afgelopen 5 jaar.

In tabel 2 is de woningproductie voor alle regiogemeenten tot en met de 1^e helft 2016 weergegeven. Als referentiekader is de gemiddelde kwartaalproductie in de afgelopen 5 jaar (2011 t/m 2015) weergegeven. In de laatste kolom van de tabel worden de gemiddelde woningproductie in het afgelopen halfjaar en het kwartaalgemiddelde van de voorgaande 5 jaar vergeleken.

Tabel 2: Woningproductie per gemeente

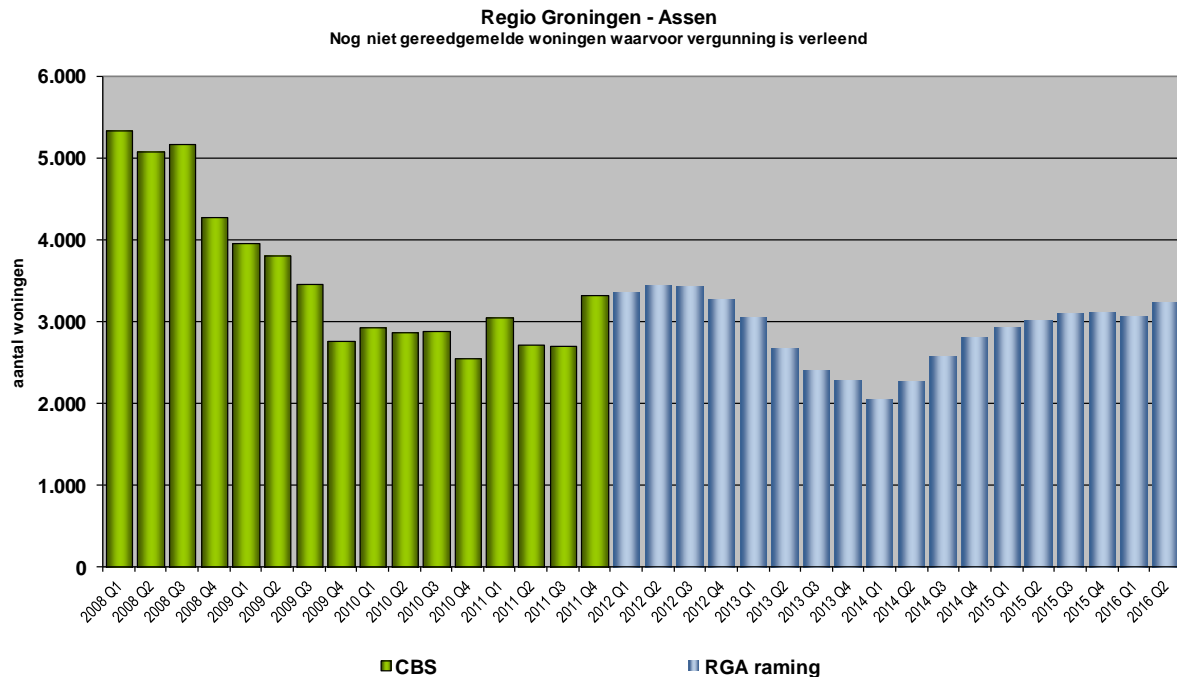
	kwartaal- gemiddelde 2011 tm 2015	2014				2015				2016		1e helft 2016 tov 2e helft 2015	Qgem 1e helft 2016 in %-en van het Qgem. 2011 t/m 2015
		2014 Q1	2014 Q2	2014 Q3	2014 Q4	2015 Q1	2015 Q2	2015 Q3	2015 Q4	2016 Q1*	2016 Q2*		
Assen	42	5	3	70	31	3	27	43	11	96	69	111	96%
Bedum	7	0	8	13	3	0	0	20	15	17	6	-12	67%
Groningen	167	287	202	0	68	263	321	126	81	92	78	-37	-49%
Haren	4	10	2	4	5	2	2	1	0	54	54	107	1340%
Hoogezand-Sappemeer	12	0	68	6	7	58	11	2	3	0	26	21	12%
Leek	24	18	10	0	8	62	6	6	16	1	34	13	-27%
Noordenveld	22	7	22	2	16	3	5	6	5	4	0	-7	-91%
Slochteren	12	6	5	1	17	28	39	9	18	1	28	2	23%
Ten Boer	1	2	7	1	9	0	0	0	0	15	1	16	493%
Tynaarlo	21	1	9	3	16	35	6	15	45	9	4	-47	-70%
Winsum	6	0	0	1	28	0	0	0	1	0	0	-1	-100%
Zuidhorn	11	0	4	1	8	1	0	54	0	0	0	-54	-100%
Totaal RGA	317	336	340	102	216	455	417	282	195	289	300	112	-7%
- halfjaarcijfers	635	676		318		872		477		589			

- De regionale woningproductie was in het afgelopen halfjaar weliswaar groter dan in de 2^e helft 2015, het niveau lag desalniettemin 7% onder het gemiddelde van de periode 2011 t/m 2015.
- In 6 van de 12 regiogemeenten lag de woningproductie in de 1^e helft 2016 in meer of mindere mate onder het gebruikelijke niveau van de afgelopen 5 jaren.
- In de gemeenten Assen, Bedum, Haren, Hoogezand-Sappemeer, Slochteren (incl. Meerstad) en Ten Boer werden het afgelopen halfjaar meer woningen opgeleverd dan gebruikelijk.

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^e kwartaal 2012 een raming gemaakt van het aantal woningen in de pijplijn.



Het bouwvolume in de pijplijn neemt elk kwartaal af door oplevering van woningen en neemt anderzijds toe door vergunningverlening.

In de periode 2011 t/m 2015 zaten er gemiddeld ruim 2.900 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^e 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 licht toe met 111 woningen (+4%). Medio 2016 zaten bijna 3.240 woningen in de regionale pijplijn.
- Enerzijds nam het volume het afgelopen halfjaar toe door vergunning van 700 woningen. Anderzijds nam het volume af door oplevering van 589 woningen.
- Het huidige aantal woningen in de pijplijn is in theorie genoeg voor ruim 2 jaar woningproductie volgens de regionale afspraken.
- Het bouwvolume in de pijplijn ligt momenteel 12% boven het gemiddelde niveau van de afgelopen 5 jaar.

In tabel 3 zijn per gemeente grote verschillen te zien in de actuele vulling van de pijplijn ten opzichte van het kwartaalgemiddelde in de periode 2011 t/m 2015.

Tabel 3: Woningen in de pijplijn per gemeente

	kwartaal gemiddelde 2011 tm 2015	2014				2015				2016		toe-/afname 1e helft 2016	toe-/afname 1e helft 2016 in %-en	Medio 2016 t.o.v. Ogem 2011 t/m 2015
		2014 Q1	2014 Q2	2014 Q3	2014 Q4	2015 Q1	2015 Q2	2015 Q3	2015 Q4	2016 Q1	2016 Q2			
Assen	372	167	212	162	184	278	498	643	659	597	532	-127	-19%	43%
Bedum	102	96	88	126	149	149	149	129	114	97	91	-23	-20%	-10%
Groningen	1.483	1.027	1.195	1.430	1.669	1.616	1.360	1.299	1.309	1.217	1.472	163	12%	-1%
Haren	139	86	88	86	81	226	315	334	335	442	427	92	27%	207%
Hoogezand-Sappemeer	159	199	193	187	181	124	115	130	127	131	119	-8	-6%	-25%
Leek	118	45	51	77	73	51	51	72	72	71	38	-34	-47%	-68%
Noordenveld	153	110	95	95	91	88	102	96	131	148	151	20	15%	-2%
Slochteren	84	91	93	136	124	138	106	106	95	96	75	-20	-21%	-11%
Ten Boer	60	69	62	61	52	58	58	58	58	47	47	-11	-19%	-22%
Tynaarlo	107	89	90	102	130	106	126	141	124	129	147	23	19%	37%
Winsum	30	16	32	31	3	3	4	5	7	7	7	0	0%	-77%
Zuidhorn	78	70	71	83	83	96	123	94	96	97	132	36	38%	70%
Regiototaal	2.884	2.065	2.270	2.576	2.820	2.933	3.007	3.107	3.127	3.079	3.238	111	4%	12%

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.

- Regionaal nam het bouwvolume in de pijplijn het afgelopen halfjaar met 4% toe. Medio 2016 zat er 12% meer bouwvolume in de pijplijn dan gemiddeld in de voorgaand 5 jaarperiode.
- In 5 van de 12 regiogemeenten nam het aantal woningen in de pijplijn het afgelopen halfjaar in meer of mindere mate toe: Groningen (+12%), Haren (+27%), Noordenveld (15%), Tynaarlo (+19%) en Zuidhorn (+38%).
- In de overige gemeenten nam het aantal woningen in de pijplijn in de 2^e helft van 2015 af of bleef gelijk.
- In 4 van de 12 regiogemeenten ligt het aantal woningen in de pijplijn momenteel duidelijk boven het gemiddelde niveau in de periode 2011 t/m 2015: Assen (+43%), Haren (+207%), Tynaarlo (+37%) en Zuidhorn (+70%). De gemeente Haren valt op met veel meer bouwvolume in de pijplijn dan gebruikelijk. Dit houdt met name verband met de snelle ontwikkeling van het gebied Haren Noord.

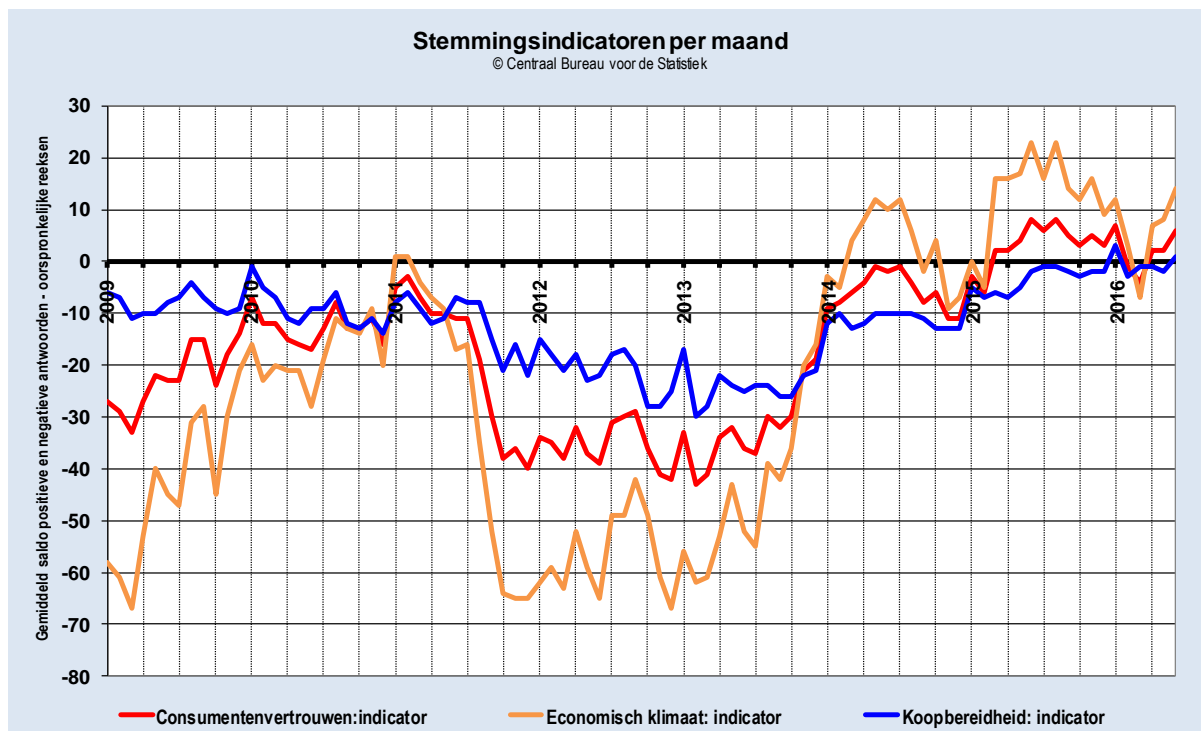
2. WONINGMARKTMONITOR

2.1. 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.

2.1.1. Consumentenvertrouwen

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



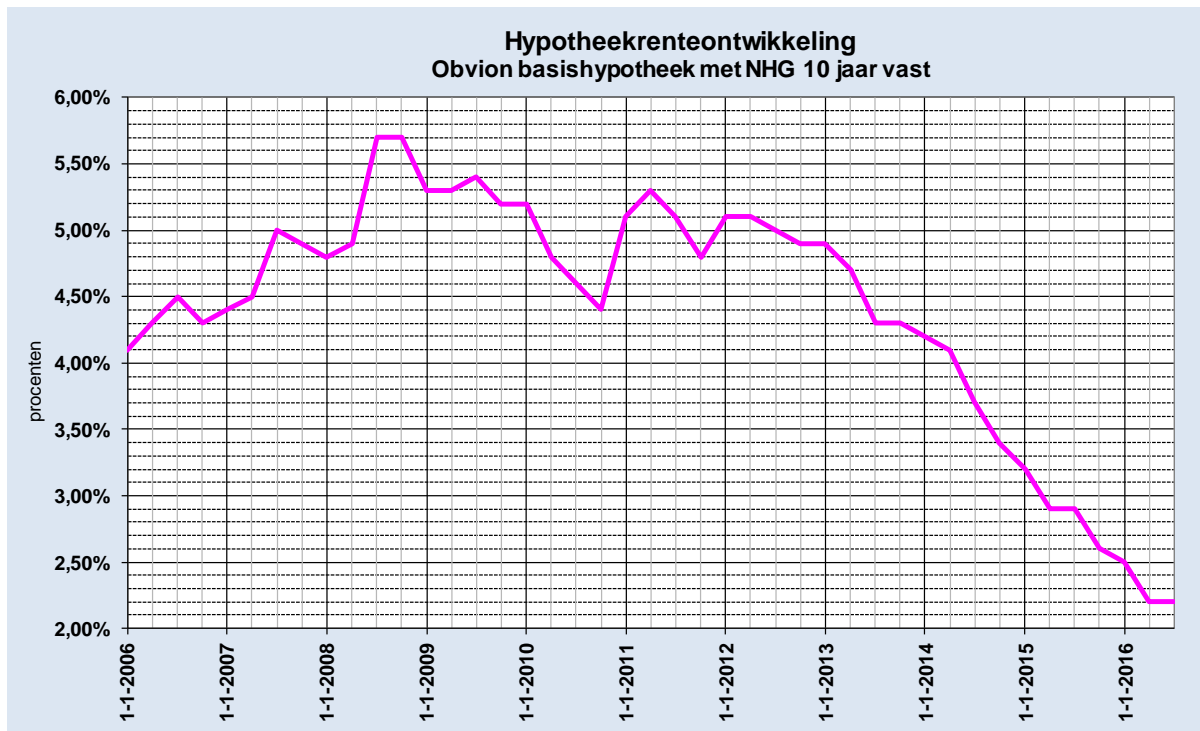
Het consumentenvertrouwen, het vertrouwen in het economisch klimaat en de koopbereidheid waren in de periode eind 2011 tot medio 2013 buitengewoon laag. Sindsdien heeft zich voor alle indicatoren een sterke verbetering voorgedaan. Vanaf medio 2014 daalden zowel het consumentenvertrouwen als het vertrouwen in het economisch klimaat. Beide indicatoren bleven echter op duidelijk een hoger niveau dan in de voorgaande (crisis)jaren en herstelden zich in de loop van 2015.

Zowel het consumentenvertrouwen als het vertrouwen in de economie daalden in het 1^e kwartaal 2016 tot iets onder het nulpunt. Beide herstelden zich echter goed in het 2^e kwartaal en liggen medio 2016 weer op een positief niveau.

De koopbereidheid liet minder sterke fluctuaties zien en vertoont een licht stijgende tendens.

2.1.2. 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 het 1^e kwartaal 2012 vertoont de hypotheekrente 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 in ook in het 1^e kwartaal 2016 door. De rente daalde verder naar 2,5% eind 2015 naar 2,2% in het 1^e kwartaal 2016 en bleef op dat niveau tot medio 2016. De afgelopen 10 jaar was er niet eerder sprake van zo'n lage hypotheekrente. De extreem lage rente, het hoge consumentenvertrouwen en de gedaalde prijzen zijn de belangrijkste factoren voor het aantrekken van de koopwoningmarkt.

2.1.3. 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 kosten³, betekent dit dat de maximale koopsom (inclusief eventuele verbouwkosten) € 231.000 mag zijn om in aanmerking te komen voor NHG.

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 2016 werd de maximale hypotheek verlaagd van 103% naar 102% van de woningwaarde. Voor 2017 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.

³ notariskosten, borgtochtprovisie, overdrachtsbelasting, e.d.

2.2. KOOPSECTOR

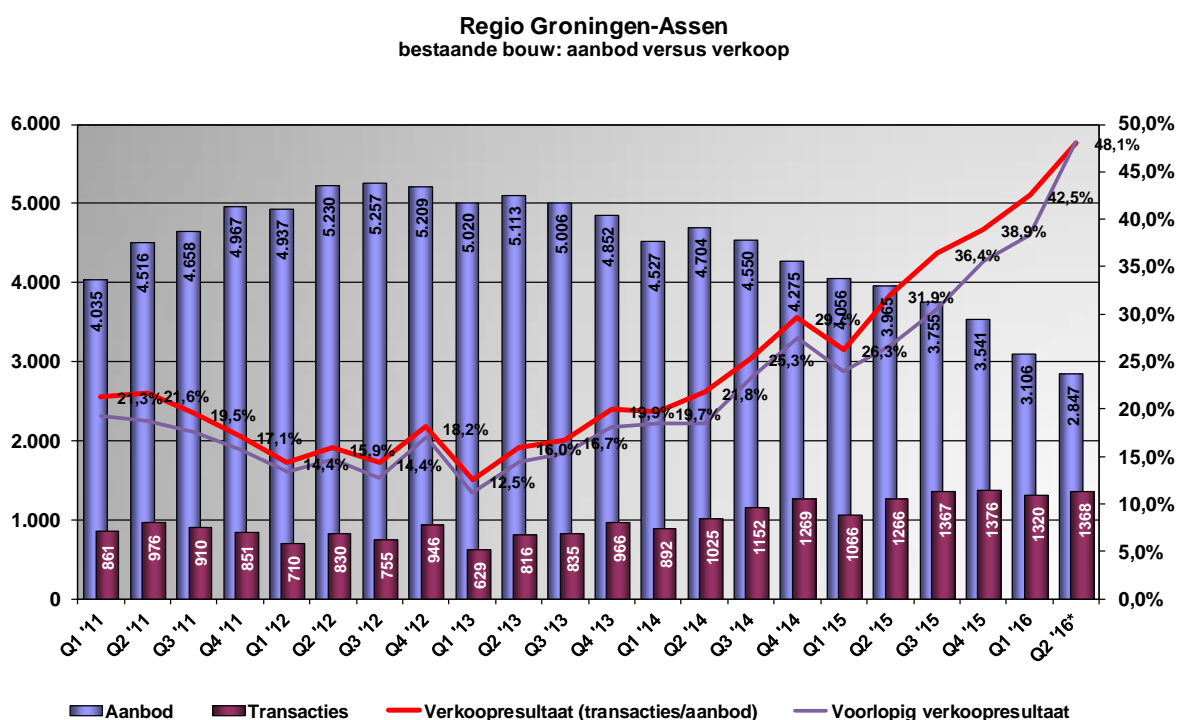
In dit hoofdstuk wordt de situatie op de koopmarkt geschetst. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in verkoop van nieuwe woningen, de verkoop van bestaande woningen en de verkoop van kavels voor particulier opdrachtgeverschap. Voor de verkoop van bestaande woningen wordt uitgegaan van statistisch materiaal 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, het hoge consumentenvertrouwen en de gedaalde prijzen vormen 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.

2.2.1. Verkoop bestaande bouw

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

In onderstaande grafiek is, op dezelfde manier als bij nieuwbouw, het totale aanbod bestaande koopwoningen afgezet tegen het aantal verkochte woningen. Daarbij is als marktindicator ook het verkooppercentage (verkoopresultaat) weergegeven. Het #- 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 2011 t/m 2015 werden gemiddeld 975 woningen per kwartaal verkocht, uit een aanbod van gemiddeld ruim 4.600 woningen.

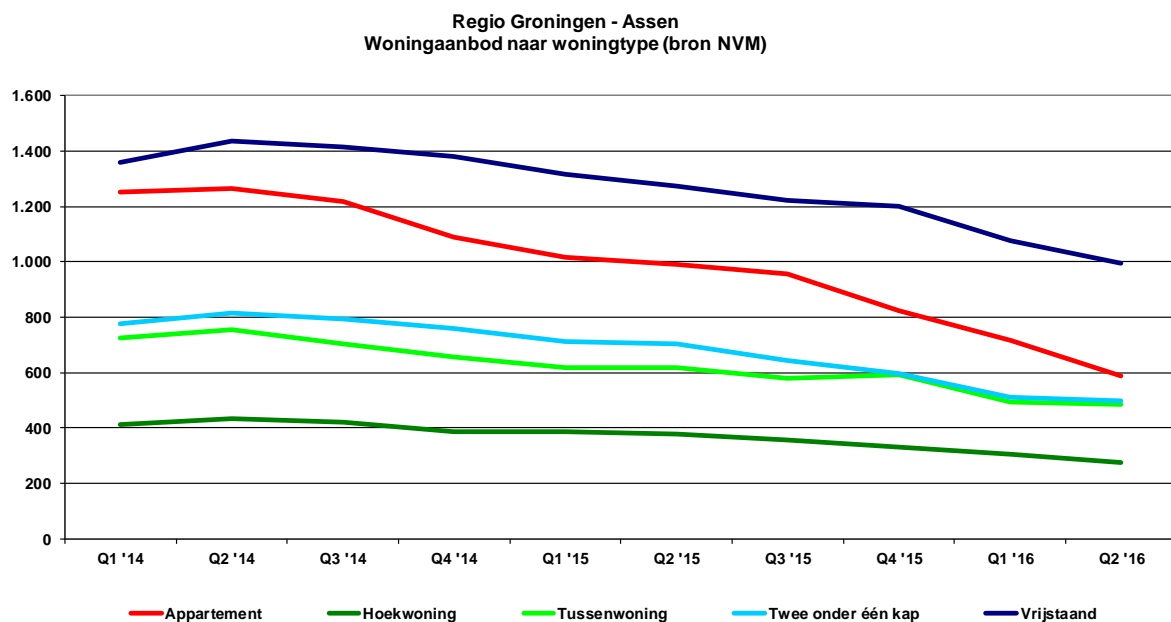
Het aanbod bestaande woningen nam in de 1^e helft 2016 opnieuw verder af. In het afgelopen halfjaar stonden in de regio gemiddeld bijna 2.980 bestaande woningen te koop, ruim 670 minder (-18%) dan in de 2^e helft van 2015 en ruim 1.630 minder (-35%) dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.

In het 1^e halfjaar 2016 werden, 2.688 woningen verkocht, 1.320 in het 1^e en 1.368⁴ in het 2^e kwartaal. Daarmee werd iets minder (-2%) woningen verkocht dan in de 2^e helft 2015. Ten opzichte van het gemiddelde in de periode 2011 t/m 2015 werd in de 1^e helft 2016 echter maar liefst 38% meer woningen verkocht.

Het gemiddeld verkoopresultaat lag in 2009 en 2010 op 25%, in 2011 op 20%, in 2012 en 2013 op slechts 16% per kwartaal, als gevolg van een toenemend aanbod en afnemende verkoop. Sinds het 2^e kwartaal 2013 is er sprake van een verbeterend verkoopresultaat door enerzijds toename van het aantal verkochte woningen en anderzijds een afname van het aanbod.

Het gemiddeld verkoopresultaat steeg het afgelopen halfjaar door afname van het aanbod van gemiddeld 37,7% in de 2^e helft 2015 naar gemiddeld 45,3% in de 1^e helft van 2016. Dit is een voorlopig cijfer omdat de verkoopcijfers voor het 2^e kwartaal 2016 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



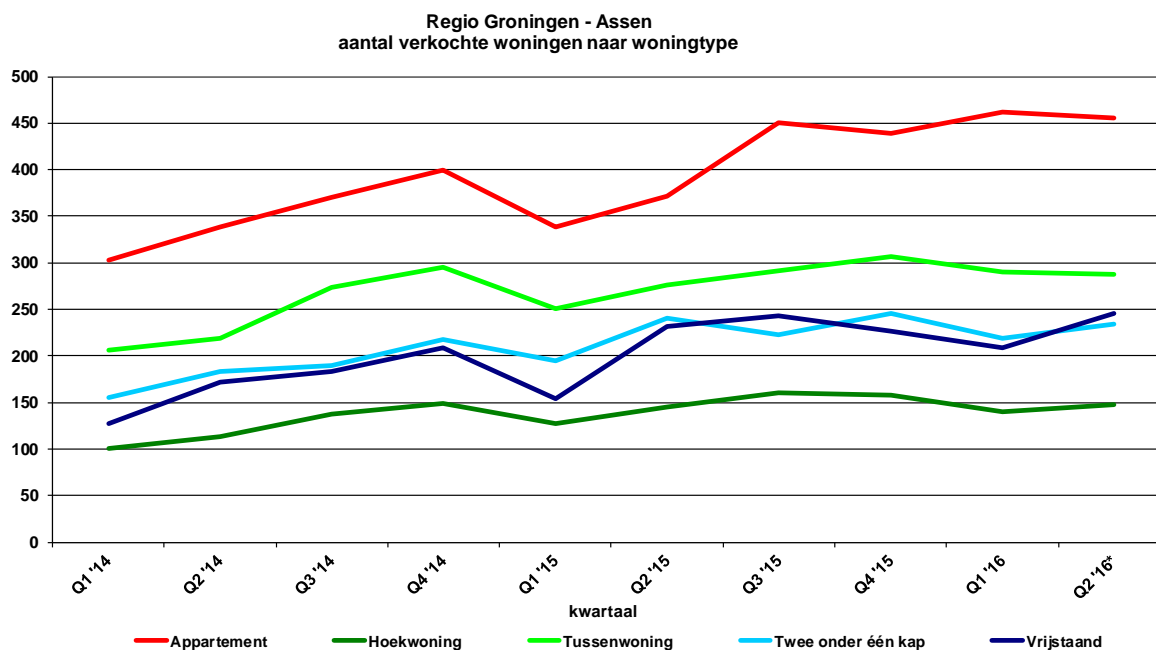
Het aanbod bestaande woningen nam het afgelopen halfjaar af en daalde van gemiddeld 3.648 in de 2^e helft 2015 naar gemiddeld 2.977 woningen (-675 woningen / -18%) in de 1^e helft 2016.

Van alle woningtypen was er het afgelopen halfjaar minder aanbod. De afname was zowel absoluut als relatief het grootst voor appartementen (-235/-26%). Het aanbod grondgebonden woningen daalde minder sterk: hoekwoningen -54/-16%, tussenwoningen -95/-16%, 2^e1-kappers -114/-18% en vrijstaand (-175/-14%).

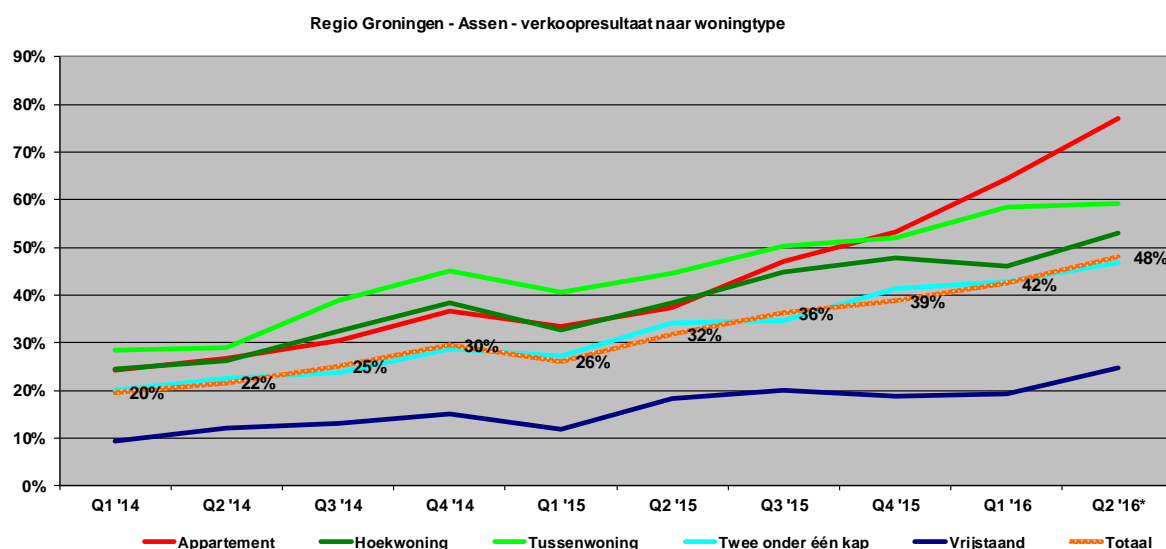
In het afgelopen halfjaar stonden in de regio gemiddeld 654 appartementen en 2.323 grondgebonden woningen (291 hoekwoningen, 491 tussenwoningen, 505 2^e1-kappers en 1.037 vrijstaand) te koop. Vrijstaande woningen blijft met afstand het meest aangeboden woningtype in de regio.

⁴ Voorlopig cijfer. De ervaring van de afgelopen kwartalen leert dat het definitieve cijfer gemiddeld ca. 10% in positieve zin af kan wijken!

Verkoop naar woningtype



In het 1^e halfjaar 2016 werden 2.688 woningen verkocht: 917 appartementen en 1.771 grondgebonden woningen (287 hoek- en 577 tussenwoningen, 453 2^e-kappers en 454 vrijstaand). Er werden het afgelopen halfjaar iets meer appartementen (+28/+3%) verkocht dan in de 2^e helft 2015. Alle grondgebonden woningen werden in de 1^e helft 2016 iets minder verkocht dan in het voorafgaande halfjaar: hoekwoningen -31/-10%, tussenwoningen -21/-4% 2^e-kappers -16/-3% en vrijstaande woningen -15/-3%. Alle woningtypen werden echter beduidend beter (+38%) verkocht dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. De toenemende verkoop van vrijstaande woningen duidt er op dat de doorstroming (verhuisketens) weer goed op gang is.



Het verkoopresultaat⁵ van alle woningtypen is ten opzichte van het 2^e halfjaar 2015 opnieuw verbeterd als gevolg van het afgenomen aanbod van alle woningtypen. Het verkoopresultaat van appartementen (gemiddeld 71%) en tussenwoningen (gemiddeld 59%) was echter duidelijk beter dan gemiddeld. Het

⁵ Aantal verkochte woningen in het kwartaal / aanbod aan het begin van het kwartaal.

verkoopresultaat van vrijstaande woningen verbetert welliswaar gestaag, maar lag zoals gebruikelijk met 22% nog steeds ver onder het gemiddelde verkoopresultaat. Toch worden behoorlijke aantallen vrijstaande woningen verkocht, maar het aanbod van dit woningtype is ook erg groot is.

Doorlooptijd naar woningtype

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

Tabel 4: Doorlooptijden bestaande bouw naar woningtype

Woningtypen	Q1 '14	Q2 '14	Q3 '14	Q4 '14	Q1 '15	Q2 '15	Q3 '15	Q4 '15	Q1 '16	Q2 '16*
Appartement	185	313	316	273	127	111	92	128	210	195
Hoekwoning	129	139	195	180	116	109	152	111	125	75
Tussenwoning	166	167	167	119	113	79	117	91	124	95
Twee onder één kap	191	146	135	174	229	149	146	85	137	99
Vrijstaand	254	189	285	206	236	239	126	140	165	137
Totaal regio (gewogen gemiddelde)	146	121	129	122	104	107	84	84	93	73

De doorlooptijd lag het afgelopen halfjaar met gemiddeld 83 dagen nagenoeg op hetzelfde niveau als in de 2^e helft 2015. Alleen hoekwoningen werden in de 1^e helft 2016 sneller verkocht dan voorheen. Bij de andere typen grondgebonden woningen nam de doorlooptijd het afgelopen halfjaar iets toe. De doorlooptijd van appartementen nam echter sterk toe van gemiddeld 110 dagen in de 2^e helft 2015 naar gemiddeld 203 dagen in het afgelopen halfjaar. Vermoedelijk worden met het steeds verder afnemen van het aanbod nu ook de wat langer te koop staande appartementen verkocht. Appartementen hadden het afgelopen halfjaar de langste doorlooptijd, gemiddeld 203 dagen. Hoekwoningen hadden de kortste doorlooptijd, gemiddeld 100 dagen.

Aanbod per gemeente

Tabel 5: Verkoop aanbod bestaande bouw per gemeente

	Kwartaalcijfers										1e helft 2016 t.o.v. 2e helft 2015		Qgem 1e helft 2016 tov Qgem 2011 tm 2015	
	2014 1e kw	2014 2e kw	2014 3e kw	2014 4e kw	2015 1e kw	2015 2e kw	2015 3e kw	2015 4e kw	2016 1e kw	2016 2e kw				
Assen	750	758	737	709	695	714	665	625	549	542	-100	-15%	-243	-31%
Bedum	83	83	82	75	74	80	76	79	73	64	-9	-12%	-20	-23%
Groningen	1.320	1.379	1.324	1.177	1.107	1.051	988	863	729	607	-258	-28%	-719	-52%
Haren	268	271	254	244	216	214	193	183	151	158	-34	-18%	-118	-43%
Hoogezand-Sappemeer	429	442	426	437	441	436	432	433	398	378	-45	-10%	-32	-8%
Leek	193	199	198	191	193	183	171	158	127	124	-39	-24%	-81	-39%
Noordenveld	439	456	445	409	373	346	322	324	284	247	-58	-18%	-158	-37%
Slochteren	152	164	166	169	158	154	146	143	130	110	-25	-17%	-36	-23%
Ten Boer	76	85	83	86	81	88	84	84	72	59	-19	-22%	-13	-17%
Tynaarlo	425	455	441	397	375	364	354	335	309	276	-52	-15%	-128	-30%
Winsum	175	178	171	164	150	147	143	135	124	126	-14	-10%	-26	-17%
Zuidhorn	217	234	223	217	193	188	181	179	160	156	-22	-12%	-57	-27%
Totaal RGA	4.527	4.704	4.550	4.275	4.056	3.965	3.755	3.541	3.106	2.847	-672	-18%	-1632	-35%

Het gemiddelde aanbod bestaande koopwoningen in de regio nam het afgelopen halfjaar met 18% af. Het aanbod nam het afgelopen halfjaar alle gemeenten in meer of mindere mate af ten opzichte van de 2^e helft 2015. In de gemeenten Groningen (-28%), Leek (-24%) en Ten Boer (-22%) was de afname van het aanbod relatief groot.

In alle regiogemeenten was het gemiddelde aanbod in het afgelopen halfjaar kleiner dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. In de gemeenten Groningen, Haren, Leek en Noordenveld was het aanbod relatief veel minder dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. Dit duidt er op dat er in alle regiogemeenten meer woningen worden verkocht dan er aan nieuw aanbod bijkomt.

Transacties per gemeente

Tabel 6: Verkochte woningen bestaande bouw per gemeente⁶

	Kwartaalcijfers										#	1e helft 2016 t.o.v. 2e helft 2015	Qgem 1e helft 2016 tov Qgem 2011 tm 2015	
	2014 1e kw	2014 2e kw	2014 3e kw	2014 4e kw	2015 1e kw	2015 2e kw	2015 3e kw	2015 4e kw	2016 1e kw	2016 2e kw				
Assen	116	167	139	186	144	179	208	205	196	191	-26	-6%	55	39%
Bedum	20	18	22	16	22	24	15	19	16	26	8	24%	4	20%
Groningen	444	458	585	568	522	576	650	645	624	639	-32	-2%	158	33%
Haren	50	66	67	71	63	69	74	67	57	74	-10	-7%	14	28%
Hoogezand-Sappemeer	43	56	56	66	54	74	64	77	60	68	-13	-9%	12	23%
Leek	18	24	28	44	24	39	50	50	52	52	4	4%	25	92%
Noordenveld	70	73	71	106	78	91	90	84	102	114	42	24%	45	72%
Slochteren	11	11	12	20	17	28	18	25	21	31	9	21%	9	54%
Ten Boer	9	6	19	13	6	15	9	20	22	27	20	69%	13	122%
Tynaarlo	53	84	81	94	85	77	111	113	91	96	-37	-17%	27	40%
Winsum	30	23	30	32	21	35	28	23	26	18	-7	-14%	1	4%
Zuidhorn	28	39	42	53	30	59	50	48	53	32	-13	-13%	7	19%
Totaal RGA	892	1.025	1.152	1.269	1.066	1.266	1.367	1.376	1.320	1.368	-55	-2%	369	38%
- halfjaarcijfers	1.917		2.421		2.332		2.743		2.688					
Voorlopige cijfers	835	868	1.061	1.177	970	1.061	1.143	1.261	1.192	1.368				
Vershil definitief in %-en	7%	18%	9%	8%	10%	19%	20%	9%	11%					

In het afgelopen halfjaar werden regionaal 2.688⁷ woningen verkocht, 55 (-2%) woningen minder dan in het 2^e halfjaar 2015, maar 38% meer dan gemiddeld in de 5 voorgaande jaren.

In 7 van de 12 gemeenten werden in de 1^e helft 2016 minder woningen verkocht dan in de 2^e helft 2015. In Bedum, Leek, Noordenveld, Slochteren en Ten Boer werden juist meer woningen verkocht. In alle regio gemeenten werden in de 1^e helft 2016 meer woningen verkocht dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. In de gemeenten Leek, Noordenveld, Slochteren en Ten Boer werden beduidend meer woningen verkocht dan gemiddeld in de afgelopen jaren.

⁶ 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.

⁷ 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 tabel weergegeven.

Tabel 7: Verkoopresultaten bestaande bouw per gemeente

	Kwartaalcijfers										#	gemiddeld verkoopresultaat laatste 4 kwartalen	Qgem 1e helft 2016 tov Qgem 2011 tm 2015	
	2014 1e kw	2014 2e kw	2014 3e kw	2014 4e kw	2015 1e kw	2015 2e kw	2015 3e kw	2015 4e kw	2016 1e kw	2016 2e kw				
Assen	15%	22%	19%	26%	21%	25%	31%	33%	36%	35%		34%	17%	95%
Bedum	24%	22%	27%	21%	30%	30%	20%	24%	22%	41%		27%	3%	17%
Groningen	34%	33%	44%	48%	47%	55%	66%	75%	86%	105%		83%	38%	115%
Haren	19%	24%	26%	29%	29%	32%	38%	37%	38%	47%		40%	20%	112%
Hoogezand-Sappemeer	10%	13%	13%	15%	12%	17%	15%	18%	15%	18%		16%	4%	27%
Leek	9%	12%	14%	23%	12%	21%	29%	32%	41%	42%		36%	19%	156%
Noordenveld	16%	16%	16%	26%	21%	26%	28%	26%	36%	46%		34%	14%	102%
Slochteren	7%	7%	7%	12%	11%	18%	12%	17%	16%	28%		19%	4%	35%
Ten Boer	12%	7%	23%	15%	7%	17%	11%	24%	31%	46%		28%	2%	11%
Tynaarlo	12%	18%	18%	24%	23%	21%	31%	34%	29%	35%		32%	18%	127%
Winsum	17%	13%	18%	20%	14%	24%	20%	17%	21%	14%		18%	4%	24%
Zuidhorn	13%	17%	19%	24%	16%	31%	28%	27%	33%	21%		27%	12%	79%
Totaal RGA	19,7%	21,8%	25,3%	29,7%	26,3%	31,9%	36,4%	38,9%	42,5%	48,1%		41%	17%	86%
Voorlopig	18,4%	18,5%	23,3%	27,5%	23,9%	26,8%	30,4%	35,6%	38,4%	48,1%				

Alleen het verkoopresultaat van de gemeente Groningen ligt stevast ruim boven het regionale gemiddelde en was in de 1^e helft van het afgelopen jaar opnieuw bijzonder hoog. In alle gemeenten was het verkoopresultaat beter dan in de afgelopen jaren. In Groningen, Haren, Leek, Noordenveld en Tynaarlo zelfs beduidend beter.

Prijzontwikkeling

In onderstaande tabel worden de mediane transactiepreizen in alle gemeenten weergegeven. Hierbij wordt opgemerkt dat de mediane transactieprijs in gemeenten met een beperkt aantal transacties aanzienlijk kan fluctueren.

Tabel 8: Mediane transactiepreizen bestaande bouw per gemeente

	Q1 '14	Q2 '14	Q3 '14	Q4 '14	Q1 '15	Q2 '15	Q3 '15	Q4 '15	Q1 '16	Q2 '16*
Assen	€ 165.560	€ 184.813	€ 167.579	€ 162.849	€ 167.581	€ 185.619	€ 183.347	€ 181.341	€ 193.329	€ 194.695
Bedum	€ 179.375	€ 182.861	€ 167.189	€ 157.620	€ 156.818	€ 185.215	€ 200.667	€ 186.158	€ 158.094	€ 186.319
Groningen	€ 153.393	€ 162.307	€ 162.362	€ 163.784	€ 154.729	€ 170.190	€ 162.392	€ 170.234	€ 162.350	€ 176.389
Haren	€ 194.491	€ 276.638	€ 271.070	€ 260.873	€ 252.074	€ 246.109	€ 287.769	€ 268.783	€ 237.645	€ 265.735
Hoogezand-Sappemeer	€ 138.055	€ 124.057	€ 147.685	€ 147.885	€ 140.314	€ 132.391	€ 138.708	€ 137.096	€ 155.294	€ 171.815
Leek	€ 164.750	€ 180.729	€ 182.702	€ 203.627	€ 195.604	€ 206.062	€ 203.407	€ 187.627	€ 199.981	€ 185.901
Noordenveld	€ 191.324	€ 197.426	€ 209.556	€ 209.237	€ 202.000	€ 208.692	€ 214.033	€ 222.433	€ 204.093	€ 216.128
Slochteren	€ 203.409	€ 209.045	€ 172.542	€ 228.008	€ 199.471	€ 237.449	€ 192.667	€ 201.681	€ 183.286	€ 220.254
Ten Boer	€ 152.444	€ 124.250	€ 167.658	€ 158.685	€ 155.425	€ 202.900	€ 155.111	€ 163.285	€ 158.148	€ 142.265
Tynaarlo	€ 219.285	€ 223.330	€ 206.579	€ 213.894	€ 217.407	€ 217.986	€ 232.066	€ 240.564	€ 229.956	€ 229.959
Winsum	€ 158.078	€ 178.475	€ 143.742	€ 171.035	€ 166.508	€ 170.685	€ 167.777	€ 135.804	€ 156.538	€ 197.111
Zuidhorn	€ 143.482	€ 173.622	€ 158.408	€ 145.555	€ 182.938	€ 168.637	€ 179.025	€ 181.293	€ 184.602	€ 186.063
Totaal regio (gewogen gemiddelde)	€ 164.697	€ 180.612	€ 174.769	€ 177.446	€ 172.651	€ 183.181	€ 183.306	€ 184.928	€ 180.240	€ 191.991

De mediane transactieprijs voor de regio⁸ lag in de 1^e helft 2016 met gemiddeld € 186.115,- 1% boven het niveau van het 2e halfjaar 2015. Dit wil nog niet zeggen dat de prijzen daadwerkelijk zijn gestegen. Wanneer er meer vrijstaande (duurdere) woningen worden verkocht zal de mediane prijs automatisch stijgen.

⁸ Gewogen gemiddelde

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^e helft 2016 5% boven dat niveau. Alleen in de gemeenten Bedum, Haren en Ten Boer lag de mediane transactieprijs het afgelopen halfjaar nog onder het gemiddelde van de afgelopen 5 jaar.

De gemeente Haren heeft traditioneel de hoogste mediane transactieprijs, zo ook in de 1^e helft 2016 (gemiddeld €251.690,-).

De gemeente Ten Boer had het afgelopen halfjaar de laagste mediane transactieprijs (gemiddeld € 150.210,-), 9% onder het gemiddeld niveau van de afgelopen jaren.

Doorlooptijden

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

Tabel 9: Mediane doorlooptijden

	Q1 '14	Q2 '14	Q3 '14	Q4 '14	Q1 '15	Q2 '15	Q3 '15	Q4 '15	Q1 '16	Q2 '16*
Assen	167	160	150	125	107	125	111	142	115	87
Bedum	108	142	131	138	72	149	91	68	181	121
Groningen	82	53	70	61	55	47	48	45	41	32
Haren	219	160	155	159	159	103	70	90	140	124
Hoogezand-Sappemeer	208	209	246	196	134	169	162	147	182	195
Leek	235	190	179	227	121	138	74	117	204	93
Noordenveld	283	146	210	245	146	181	123	77	129	71
Slochteren	142	257	544	198	307	304	185	93	250	115
Ten Boer	179	186	242	247	371	263	137	190	143	186
Tynaarlo	222	195	147	143	129	163	119	119	114	104
Winsum	178	240	292	240	290	326	146	134	223	175
Zuidhorn	276	188	199	128	304	83	134	79	85	81
Totaal regio (gewogen gemiddelde)	146	121	129	122	104	107	84	84	93	73
Totaal ongewogen gemiddelde	192	177	214	176	183	171	117	108	151	115

In de afgelopen jaren liep de mediane doorlooptijd op van gemiddeld 90 dagen in 2009 naar gemiddeld 150 dagen in 2013. Tussenvoningen hebben doorgaans de kortste en vrijstaande woningen hebben doorgaans de langste doorlooptijd. In 2014 daalde de doorlooptijd in de regio door een aantrekkende markt voor het eerst sinds jaren naar gemiddeld 130 dagen.

Regionaal bleef de mediane doorlooptijd in de 1^e helft 2016 nagenoeg op hetzelfde niveau als in de 2^e helft 2015: 83 dagen. De lage doorlooptijden duiden op beter functionerende koopmarkt.

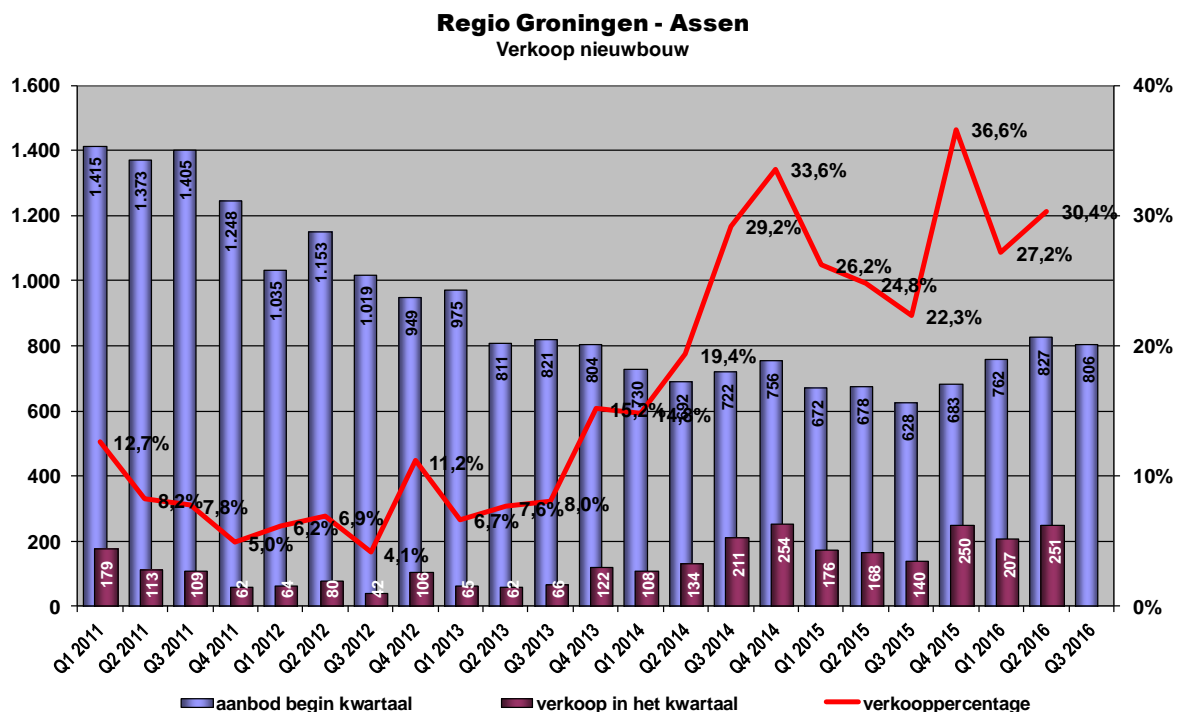
In de periode 2011 t/m 2015 was de gemiddelde doorlooptijd 127 dagen. De doorlooptijd in het afgelopen halfjaar lag daar 44 dagen (-35%) onder. Met uitzondering van Hoogezand-Sappemeer lag de doorlooptijd in de 1^e helft 2016 in alle regiogemeenten onder het gemiddelde van de afgelopen 5 jaar. In de gemeenten Groningen, Noordenveld en Zuidhorn was de doorlooptijd zelfs veel korter dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.

Woningen in de gemeente Groningen werden ook in de 1^e helft 2016 verreweg het snelst verkocht, namelijk na gemiddeld 37 dagen. De doorlooptijd in de gemeente Groningen is vrij constant aanzienlijk korter dan in andere gemeenten. De extreem korte doorlooptijd in het afgelopen halfjaar laat zien dat de markt in Groningen gespannen is.

De gemeente Winsum noteerde in de 1^e helft van 2016 met gemiddeld 199 dagen de langste mediane doorlooptijd.

2.2.2. Verkoop nieuwbouw

In onderstaande grafiek worden aanbod en verkoop van projectmatige nieuwbouwwoningen per kwartaal weergegeven. De informatie is 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, zo ook in het afgelopen halfjaar.

- Het aanbod nieuwe woningen in de regio nam in de 1^e helft 2016 per saldo toe van 762 aan het begin van het jaar naar 806 woningen halverwege dit jaar, een toename met 6%. In 2010 kon de woonconsument in de regio nog kiezen uit een aanbod van ruim 1.300 nieuwe woningen. Medio 2016 is het aanbod nieuwe woningen in de regio ten opzichte van 2010 nog steeds beduidend lager.
- In het afgelopen halfjaar werden 458 nieuwe woningen verkocht, 207 in het 1^e en 251 in het 2^e kwartaal. Daarmee werden in de 1^e helft 2016 17% meer nieuwe woningen verkocht dan in de 2^e helft 2015. In vergelijking met de gemiddelde verkoop in de periode 2011 t/m 2015 werden in de 1^e helft 2016 maar liefst 91% meer woningen verkocht.
- Het verkoopresultaat nam het afgelopen halfjaar iets af als gevolg van een toename van het aanbod, maar is met gemiddeld 28,8% nog steeds uitstekend. Ter vergelijking: in 5 voorafgaande jaren (2011 t/m 2015) werd per kwartaal gemiddeld slechts 15,3% van het aanbod verkocht.

Tabel 10: Verkoop nieuwbouw per gemeente

	Nieuwbouwplannen in verkoop					Beschikbaar aanbod per 1/7/2016 (nog te koop)				
	Totaal aantal woningen	Aantal verkocht in het 2e kwartaal 2016	Aantal in optie a/h eind v/h kwartaal	Totaal aantal tot nu toe verkocht	Percentage verkocht per 1/7/2016	Totaal nog te koop	appartementen	rijen	2 ¹ -kap	vrijstaand
Assen	383	48	49	153	40%	230	35	85	83	27
Bedum	55	4	1	25	45%	30	3	10	17	0
Groningen	618	130	160	299	48%	319	20	234	41	24
Haren	107	18	7	80	75%	27	0	0	24	3
Hoogezand-Sappemeer	48	5	7	22	46%	26	0	16	4	6
Leek	93	16	9	57	61%	36	0	23	11	2
Noordenveld	28	0	0	18	64%	10	0	0	7	3
Slochteren	46	0	0	0	0%	46	32	0	14	0
Ten Boer	23	7	0	17	74%	6	1	0	5	0
Tynaarlo	85	14	12	52	61%	33	0	0	14	19
Winsum	16	3	0	9	56%	7	0	0	7	0
Zuidhorn	62	6	9	26	42%	36	0	14	22	0
Totaal RGA	1.564	251	254	758	48%	806	91	382	249	84
In %-en						100%	11%	47%	31%	10%

In bovenstaande tabel zijn de meest actuele verkoopgegevens 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 1.560 woningen, 14% meer dan een halfjaar geleden. Van dit volume zijn inmiddels 758 woningen verkocht (48%).
- Het actuele beschikbare aanbod per medio 2016 had een volume van 806 woningen, waarvan op 254 (32%) een optie is genomen.
- In het 1^e halfjaar 2016 namen het nieuwbouwaanbod appartementen (-15/-14%), 2¹-kap woningen (-9/-3%) en vrijstaande woningen (-20/-19%) per saldo af. Het aanbod rijwoningen (+88/+30%) nam opnieuw sterk toe.
- Rijenwoningen en 2¹-kapwoningen zijn momenteel nog steeds de meest aangeboden woningtypen in de projectmatige nieuwbouw. Ten opzichte van de afgelopen jaren worden momenteel relatief veel rijwoningen en 2¹-kappers aangeboden en minder appartementen en vrijstaande woningen.
- Waar in de 2^e helft 2015 nog een sterke stijging werd waargenomen, is het aantal woningen waarop een optie is genomen het afgelopen halfjaar nauwelijks toegenomen.
- Het aantal woningen in optie lag het afgelopen halfjaar echter wel 70% boven het gemiddelde in de afgelopen jaren. Per 1/7/2016 was op 32% van het aanbod een optie genomen. Ter vergelijking: in de periode 2010 t/m 2014 was op gemiddeld 18% van het aanbod een optie genomen.

Tabel 11: Aanbod nieuwbouwwoningen (eind van het kwartaal)

	Q1 2014		Q2 2014		Q3 2014		Q4 2014		Q1 2015		Q2 2015		Q3 2015		Q4 2015		Q1 2016		Q2 2016		1e helft 2016 tov 2e helft 2015		Qgem 1e helft 2016 tov Qgem 2011 tm 2015	
Assen	160	161	169	206	214	194	186	172	253	230	58	34%	45	23%										
Bedum	85	56	61	43	36	27	18	12	30	30	18	150%	-26	-47%										
Groningen	146	165	241	147	105	130	173	231	266	319	88	38%	3	1%										
Haren	7	62	24	37	42	62	67	76	31	27	-49	-64%	0	-1%										
Hoogezand-Sappemeer	37	30	29	28	26	28	34	29	31	26	-3	-10%	-35	-55%										
Leek	51	53	46	46	76	47	43	48	40	36	-12	-25%	-16	-29%										
Noordenveld	39	31	31	29	20	20	20	20	20	10	-10	-50%	-18	-55%										
Slochteren	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	0	0%	2	5%										
Ten Boer	7	12	12	12	10	9	9	9	1	6	-3	-33%	-8	-68%										
Tynaarlo	76	74	66	68	71	50	51	81	55	33	-48	-59%	-24	-35%										
Winsum	11	15	11	9	10	10	10	10	10	7	-3	-30%	-12	-59%										
Zuidhorn	27	17	20	1	22	5	26	28	44	36	8	29%	9	29%										
Totaal RGA per kwartaal	692	722	756	672	678	628	683	762	827	806	44	6%	-79	-9%										
gemiddeld per halfjaar	707		714		653		723		817															

- Ten opzichte van de 2^e helft 2015 is het beschikbare aanbod nieuwe woningen met 6% toegenomen (+44 woningen).
- In 4 van de 12 gemeenten nam het aanbod nieuwbouwwoningen per saldo duidelijk toe in het afgelopen halfjaar: Assen, Bedum, Groningen en Zuidhorn. In de overige gemeenten nam het aanbod af of bleef min of meer gelijk.
- Momenteel is er in de regio 9% minder nieuwbouwaanbod dan gemiddeld in de voorafgaande 5 jaar. Alleen in de gemeenten Assen en Zuidhorn is momenteel meer aanbod dan gebruikelijk in de afgelopen 5 jaar. Groningen, Haren en Slochteren zitten nagenoeg op het gemiddelde en in de overige gemeenten is duidelijk minder nieuwbouwaanbod dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- Een groot deel van het actuele regionale nieuwbouwaanbod ligt in de gemeenten Groningen (319 / 40% van het regionale aanbod) en Assen (230 / 29% van het regionale aanbod).

Tabel 12: Verkoop nieuwbouw

	Q1 2014		Q2 2014		Q3 2014		Q4 2014		Q1 2015		Q2 2015		Q3 2015		Q4 2015		Q1 2016		Q2 2016		1e helft 2016 tov 2e helft 2015		Qgem 1e helft 2016 tov Qgem 2011 tm 2015	
Assen	14	10	16	34	37	20	32	33	16	48	-1	-2%	16	98%										
Bedum	4	0	9	6	7	9	8	6	4	4	-6	-43%	-2	-27%										
Groningen	50	86	127	147	78	76	62	120	74	130	22	12%	37	56%										
Haren	2	3	38	32	26	12	14	35	56	18	25	51%	26	251%										
Hoogezand-Sappemeer	0	5	1	1	2	2	0	3	8	5	10	333%	5	242%										
Leek	8	7	2	2	13	16	19	24	17	16	-10	-23%	10	162%										
Noordenveld	0	0	2	2	9	0	0	0	0	0	0		-3	-100%										
Slochteren	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		-1	-100%										
Ten Boer	0	1	0	0	2	1	0	0	0	7	7		2	233%										
Tynaarlo	2	6	6	9	1	7	0	15	22	14	21	140%	13	253%										
Winsum	4	0	2	2	0	0	0	0	0	3	3		0	25%										
Zuidhorn	24	16	8	19	1	25	5	14	10	6	-3	-16%	-1	-8%										
Totaal RGA	108	134	211	254	176	168	140	250	207	251	68	17%	103	82%										
	242		465		344		390		458															

- In het afgelopen halfjaar werden 458 nieuwe woningen verkocht, een toename van 68 woningen (+17%) ten opzichte van de 2^e helft 2015.
- Er werden gemiddeld 229 woningen per kwartaal verkocht, 103 (+82%) meer dan gemiddeld in de voorgaande 5 jaar.
- De verkoop in het afgelopen halfjaar vond vooral plaats in de gemeenten, Groningen (204), Haren (74), Assen (64), Tynaarlo (36) en Leek (33). Het aantal verkochte woningen in Haren was ook het afgelopen halfjaar uitzonderlijk groot.
- De verkoop van nieuwbouw in met name de gemeenten Haren, Hoogezand-Sappemeer, Leek, Ten Boer en Tynaarlo was het afgelopen halfjaar aanzienlijk groter dan gebruikelijk in de voorgaande 5 jaar.

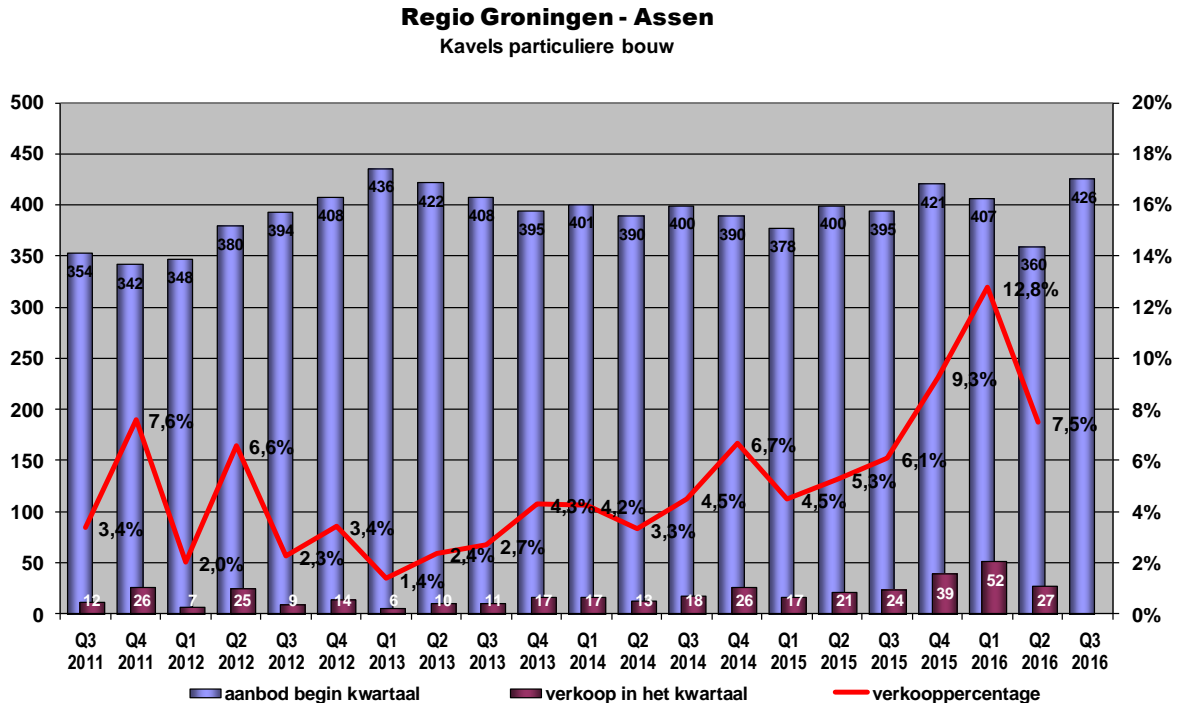
Tabel 13: Verkooppercentages

	Q1 2014	Q2 2014	Q3 2014	Q4 2014	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015	Q4 2015	Q1 2016	Q2 2016	Qgem H1 2016	Qgem 2011 t/m 2015
Assen	7,4%	6,3%	9,9%	20,1%	18,0%	9,3%	16,5%	17,7%	9,3%	19,0%	14,1%	8,1%
Bedum	4,7%		16,1%	9,8%	16,3%	25,0%	29,6%	33,3%	33,3%	13,3%	23,3%	11,4%
Groningen	34,2%	58,9%	77,0%	61,0%	53,1%	72,4%	47,7%	69,4%	32,0%	48,9%	40,5%	31,4%
Haren	28,6%	42,9%	61,3%	133,3%	70,3%	28,6%	22,6%	52,2%	73,7%	58,1%	65,9%	33,9%
Hoogezand-Sappemeer	0,0%	13,5%	3,3%	3,4%	7,1%	7,7%	0,0%	8,8%	27,6%	16,1%	21,9%	4,0%
Leek	15,7%	13,7%	3,8%	4,3%	28,3%	21,1%	40,4%	55,8%	35,4%	40,0%	37,7%	14,1%
Noordenveld	0,0%	0,0%	6,5%	6,5%	31,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	8,4%
Slochteren	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,8%
Ten Boer	0,0%	14,3%	0,0%	0,0%	16,7%	10,0%	0,0%	0,0%	0,0%	700%	0,0%	7,9%
Tynaarlo	2,3%	7,9%	8,1%	13,6%	1,5%	9,9%	0,0%	29,4%	27,2%	25,5%	26,3%	7,4%
Winsum	36,4%	0,0%	13,3%	18,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	30,0%	15,0%	8,5%
Zuidhorn	88,9%	59,3%	47,1%	95,0%	100,0%	113,6%	100,0%	53,8%	35,7%	13,6%	24,7%	42,2%
Totaal RGA	14,8%	19,4%	29,2%	33,6%	26,2%	24,8%	22,3%	36,6%	27,2%	30,4%	28,8%	15,3%
	17,1%		31,4%		25,5%		29,4%		28,8%			

- Het verkoopresultaat daalde in het afgelopen halfjaar regionaal gezien van gemiddeld 29,4% in de 2^e helft 2015 naar 28,8% in de 1^e helft van 2016.
- Het verkoopresultaat in de 1^e helft van dit jaar lag weliswaar iets onder dat van de 2^e helft 2015, ze was aanzienlijk beter dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar (15,3%)
- In de gemeenten Groningen, Haren en Leek werden het afgelopen halfjaar opnieuw bovengemiddelde verkoopresultaten waargenomen.

2.2.3. 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 sterker werd.

- Het regionale aanbod particuliere bouw kavels nam in de 1^e helft van 2016 per saldo iets toe van 407 aan het begin van het jaar naar 426 halverwege 2016, een toename van 5%.
- In de 1^e helft van 2016 werden 79 kavels verkocht, 52 in het 1^e en 27 in het 2^e kwartaal. Dat waren er 16 meer (+25%) dan in de 2^e helft 2015. Ook werden er in de 1^e helft van dit jaar duidelijk meer kavels verkocht dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- Het aantal kavels waarop een optie was genomen nam toe van 170 aan het begin naar 188 halverwege dit jaar, een toename met 11%. Per 1 juli 2016 was op 44% van het aanbod een optie genomen.
- Het verkoopresultaat steeg aanvankelijk verder naar 12,8% in het 1^e kwartaal, maar daalde vervolgens naar 7,5% in het 2^e kwartaal. Gemiddeld lag het verkoopresultaat het afgelopen halfjaar op 10,1%, verbetering ten opzichte van de 2^e helft 2015 toen het gemiddeld verkoopresultaat op 7,7% lag. Kavels voor particuliere woningbouw werden het afgelopen halfjaar nog steeds duidelijk beter verkocht dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- Het verkoopresultaat van bouw kavels lag echter ook in de 1^e helft 2016 onder het verkoopresultaat van bestaande (45,3%) en projectmatig gebouwde nieuwbouwwoningen (28,8%).

Tabel 14: Kavelaanbod per gemeente

	Kavels in verkoop					Beschikbaar aanbod per 1/7/2016 (nog te koop)				
	Totaal aantal kavels in plannen	Aantal verkocht in het 2e kwartaal 2016	Aantal in optie a/h eind v/h kwartaal	Totaal aantal tot nu toe verkocht	Percentage verkocht per 1/7/2016	Totaal nog te koop	aandeel in het regionaal aanbod	rijen	2 ¹ -kap	vrijstaand
Assen	93	3	34	41	44%	52	12%	0	20	32
Bedum	36	0	1	24	67%	12	3%	0	0	12
Groningen	197	4	38	95	48%	102	24%	0	2	100
Haren	48	0	6	0	0%	48	11%	0	4	44
Hoogezand-Sappemeer	56	3	4	27	48%	29	7%	0	0	29
Leek	37	0	20	1	3%	36	8%	0	0	36
Noordenveld	102	3	26	68	67%	34	8%	0	8	26
Slochteren	20	0	0	4	20%	16	4%	0	0	16
Ten Boer	22	1	0	12	55%	10	2%	0	7	3
Tynaarlo	214	12	49	156	73%	58	14%	0	8	50
Winsum	13	1	1	6	46%	7	2%	0	0	7
Zuidhorn	28	0	9	6	21%	22	5%	0	0	22
Totaal RGA	866	27	188	440	51%	426	100%	0	49	377
In %-en						100%		0%	12%	88%

- Het beschikbare aanbod bouwkavels voor particuliere bouw had per 1 juli 2016 een volume van 426 kavels, waarvan op 188 (45%) een optie is genomen.
- Het aanbod kavels nam het afgelopen halfjaar toe van 407 aan het begin van het jaar naar 426 stuks medio 2016.
- De meeste bouwkavels in de regio worden momenteel aangeboden door de gemeenten Groningen (102 kavels / 24% van het regionale aanbod), Tynaarlo (58 / 14% van het regionale aanbod), Assen (52 / 12% van het regioaanbod) en Haren (48 / 11% van het regioaanbod). 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 (88%). Het aandeel kavels voor 2¹-kappers nam het afgelopen halfjaar af van 18% naar 12%.

Tabel 15: Verkochte kavels

	2012		2013		2014		2015		2016
	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
Bedum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Groningen	19	9	1	0	3	11	7	18	25
Haren	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Hoogezand-Sappemeer	1	0	0	0	1	0	0	3	6
Leek	1	0	1	2	0	4	4	5	0
Noordenveld	1	4	0	4	7	8	7	3	9
Slochteren	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Ten Boer	0	0	0	0	0	0	0	6	1
Tynaarlo	3	8	11	10	11	12	10	17	27
Winsum	0	0	0	0	0	0	1	1	1
Zuidhorn	0	0	0	3	3	1	1	1	0
Totaal RGA	32	23	16	28	30	44	38	63	79
- jaarcijfers	55		44		74		101		79

- In de 1^e helft van 2016 werden 79 kavels verkocht, 16 kavels (25%) meer dan in het voorgaande halfjaar.

- Een groot deel van deze kavels werden verkocht in de gemeenten Tynaarlo (27 / 34% v/d regionale verkoop), Groningen (32 / 32% v/d regionale verkoop), Assen (10 / 13% van de regionale verkoop) en Noordenveld (9 / 11% v/d regionale verkoop).

Tabel 16: Verkoopresultaat kaververkoop

	2012		2013		2014		2015		2016
	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%
Bedum	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Groningen	15,1%	4,9%	0,6%	0,0%	1,8%	6,7%	3,7%	10,3%	12,9%
Haren	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	50,0%				0,0%
Hoogezand-Sappemeer	1,3%	0,0%	0,0%	0,0%	1,3%	0,0%	0,0%	4,0%	9,0%
Leek	0,9%	0,0%	0,8%	1,7%	0,0%	3,4%	4,2%	7,3%	0,0%
Noordenveld	1,1%	4,2%	0,0%	4,8%	9,6%	10,3%	9,2%	2,5%	11,0%
Slochteren	0,0%	0,0%	0,0%	2,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ten Boer	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	27,3%	1,7%
Tynaarlo	1,6%	4,4%	5,4%	5,8%	5,6%	7,0%	5,4%	9,0%	18,4%
Winsum	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,0%	5,6%	6,3%
Zuidhorn	0,0%	0,0%	0,0%	15,0%	16,7%	5,6%	5,6%	2,5%	0,0%
Totaal RGA	4,3%	2,9%	1,9%	3,5%	3,8%	5,6%	4,9%	7,7%	10,1%

- Het gemiddeld verkoopresultaat steeg van gemiddeld 7,7% in de 2^e helft 2015 naar 10,1% in de 1^e helft van dit jaar.
- De verkoopresultaten in de gemeenten Assen (24,6%), Tynaarlo (18,4%) en Groningen (12,9%) lagen het afgelopen halfjaar boven het regionaal gemiddelde.



Ontwikkeling Ter Borch bij Groningen

2.3. 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 aangeleverd⁹. Voor de vraagzijde wordt als indicator het aantal nieuwe inschrijvingen per kwartaal gehanteerd. De aanbodzijde wordt in beeld gebracht via mutatiegegevens (nieuwe verhuringen).

2.3.1. De vraag

Onderstaande tabel geeft 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 sprake zijn van een zekere mate van dubbelrekening. Dit laatste is echter een vrij constante factor, het gaat uiteindelijk vooral om de ontwikkeling.

Kanttekeningen

- Voor de gemeenten Leek en Zuidhorn (woningcorporatie Wold en Waard) zijn tot het 2^e kwartaal 2014 cijfers gepubliceerd die betrekking hadden op de voorkeursgemeente. Met ingang van het 2^e kwartaal hebben de cijfers, net als bij de andere regio-gemeenten, betrekking op de huidige woongemeente van de nieuwe inschrijvers.
- Voor Lefier Hoogezand zijn de nieuwe inschrijvingen voor Q4 2014 t/m Q2 2015 geschat.

Tabel 17: Nieuw ingeschreven woningzoekenden per gemeente

gemeente	2014 3e kwartaal	2014 4e kwartaal	2015 1e kwartaal	2015 2e kwartaal	2015 3e kwartaal	2015 4e kwartaal	2016 1e kwartaal	2016 2e kwartaal	Qgem 1e helft 2016 t.o.v. Qgem 2e helft 2015	Qgem 1e helft 2016 t.o.v. Qgem 2011-2015	Qgem 2011-2015
Assen	292	277	373	395	439	460	302	290	-154 -34%	-21 -7%	317
Bedum	40	43	47	52	44	41	40	37	-4 -9%	-15 -28%	54
Groningen *	3.213	2.785	3.305	2.834	3.162	2.746	3.253	2.900	123 4%	-206 -6%	3.283
Haren	28	31	37	22	38	30	36	28	-2 -6%	5 20%	27
Hoogezand-Sappemeer	500	234	260	260	219	223	257	221	18 8%	-85 -26%	324
Leek	79	51	57	93	69	55	61	56	-4 -6%	-36 -38%	95
Noordenveld	96	90	113	97	118	110	100	75	-27 -23%	-13 -13%	100
Slochteren	50	59	55	49	42	39	53	36	4 10%	-11 -19%	55
Ten Boer	22	13	24	16	15	22	19	16	-1 -5%	-2 -9%	19
Tynaarlo	105	98	170	94	129	96	137	120	16 14%	26 25%	102
Winsum	43	32	46	43	46	46	59	33	0 0%	-10 -18%	56
Zuidhorn	68	37	50	40	44	36	38	42	0 0%	-17 -30%	57
Totaal RGA	4.536	3.750	4.537	3.995	4.365	3.904	4.355	3.854	-30 -1%	-487 -11%	4.592
	8.286		8.532		8.269		8.209				
index Qgem 2010 t/m 2014 = 100%	93%	77%	94%	82%	90%	80%	90%	79%			

* Via Woningnet: Lefier, Patrimonium, Huismeesters, Nijestee en Steelande Lefier Hoogezand Q4 2014 t/m Q2 2015 geschat op basis gemiddelde Q4 2013 t/m Q3 2014 i.v.m. ontbrekende cijfers!

Het aantal nieuwe inschrijvingen laat sinds 2011 een afnemende tendens zien met een vrij forse daling in 2013. Waar zich in 2010 nog gemiddeld 5.500 huishoudens per kwartaal inschreven, lag het aantal inschrijvingen in 2015 nog op gemiddeld 4.200 huishoudens per kwartaal. In de afgelopen 5 jaar (2011 t/m 2015) schreven zich in de regio gemiddeld bijna 4.600 huishoudens per kwartaal (9.200 per halfjaar) in voor een huurwoning.

⁹ Het betreft de corporaties Wold & Waard, Stichting Woningbouw Slochteren, Stichting Eelder Woningbouw, Wierden en Borgen, Woonborg, Actium, Lefier, Patrimonium, Huismeesters, Nijestee en 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.

- In de 1^e helft van 2016 registreerden de woningcorporaties in de regio 8.209 nieuwe inschrijvingen voor een sociale huurwoning, ofwel gemiddeld 4.105 huishoudens per kwartaal. Dat is 1% minder dan in het 2^e halfjaar 2016. Met name de afname van het aantal inschrijvingen in het 2^e kwartaal zorgde voor een lager aantal inschrijvingen in de 1^e helft 2016.
- Ten opzichte van het kwartaalgemiddelde 2011 t/m 2015 waren er het afgelopen halfjaar 11% minder nieuwe inschrijvingen.
- In 2 van de 12 regiogemeenten was in de 1^e helft 2016 juist sprake van duidelijk een hoger aantal inschrijvingen dan gemiddeld in de periode 2011 t/m 2015. In de gemeenten Groningen en Tynaarlo was sprake van een groter aantal nieuwe inschrijvingen dan gebruikelijk.

2.3.2. Aanbod (nieuwe verhuringen)

Het aanbod aan sociale huurwoningen in de regio wordt in absolute zin beeld gebracht met het aantal nieuwe verhuringen ofwel mutaties. Deze zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 18: Mutaties sociale huur per gemeente

	2014 3e kwartaal	2014 4e kwartaal	2015 1e kwartaal	2015 2e kwartaal	2015 3e kwartaal	2015 4e kwartaal	2016 1e kwartaal	2016 2e kwartaal	Qgem 1e helft 2016 t.o.v. Qgem 2e helft 2015	Qgem 1e helft 2016 t.o.v. Qgem 2011-2015	Qgem 2011-2015
Assen	168	182	226	142	247	164	204	214	4 2%	27 15%	182
Bedum	22	17	21	19	34	32	19	19	-14 -42%	-4 -18%	23
Groningen*	710	864	758	805	784	708	659	701	-66 -9%	-100 -13%	780
Haren	7	14	29	17	17	21	16	16	-3 -16%	-2 -13%	18
Hoogezand-Sappemeer	143	79	145	105	116	131	96	110	-21 -17%	-6 -5%	109
Leek	23	24	43	29	22	32	25	19	-5 -19%	-11 -34%	33
Noordenveld	34	43	53	54	56	63	49	71	1 1%	5 8%	55
Slochteren	29	36	20	19	28	41	17	30	-11 -32%	-5 -18%	29
Ten Boer	8	7	8	9	10	10	8	7	-3 -25%	-2 -18%	9
Tynaarlo	36	42	39	47	59	30	35	46	-4 -9%	-2 -4%	42
Winsum	34	31	38	16	23	25	26	30	4 17%	-1 -4%	29
Zuidhorn	23	17	28	16	18	16	21	46	17 97%	6 22%	27
Totaal RGA	1.237	1.356	1.408	1.278	1.414	1.273	1.175	1.309	-102 -8%	-95 -7%	1.337
halfjaarcijfers	2.593		2.686		2.687		2.484				
index Qgem 2010 t/m 2014 = 100%	94%	103%	107%	97%	108%	97%	90%	100%			

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

In de periode 2011 t/m 2015 werden in de regio gemiddeld circa 1.340 nieuwe verhuringen per kwartaal geregistreerd.

- In het 1^e halfjaar 2015 werden 2.484 woningen opnieuw verhuurd, ruim 100 minder (-8%) als in het voorafgaande halfjaar. Dat zijn gemiddeld 1.242 mutaties per kwartaal. Daarmee lag het gemiddeld aantal mutaties in de 1^e helft 2016 7% lager dan het kwartaalgemiddelde van de voorafgaande 5 jaar.
- In 9 van de gemeenten werden het afgelopen halfjaar duidelijk minder woningen nieuw verhuurd dan gebruikelijk in de 5 voorafgaande jaren. In de gemeente Assen, Noordenveld en Zuidhorn werd echter duidelijk meer gemuteerd. In Assen werd in de 1^e helft 2016 een complex nieuwe woningen opgeleverd en nieuw verhuurd.



In onderstaande tabel zijn de mutatie-percentages¹⁰ 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 19: Mutatiepercentages per gemeente

gemeente	2014 3e kwartaal	2014 4e kwartaal	2015 1e kwartaal	2015 2e kwartaal	2015 3e kwartaal	2015 4e kwartaal	2016 1e kwartaal	2016 2e kwartaal	Qgem 1e helft 2016	Qgem 2011-2015
Assen	8,6%	9,3%	11,6%	7,3%	12,7%	8,4%	10,4%	10,9%	10,6%	9,3%
Bedum	8,8%	6,8%	7,8%	7,0%	12,6%	11,9%	6,8%	6,8%	6,8%	9,0%
Groningen	8,1%	9,9%	8,8%	9,3%	9,1%	8,2%	7,6%	8,0%	7,8%	8,9%
Haren	2,9%	5,9%	12,2%	7,2%	7,2%	8,8%	6,9%	6,9%	6,9%	7,2%
Hoogezand-Sappemeer	11,4%	6,3%	11,5%	8,4%	9,2%	10,4%	7,5%	8,6%	8,0%	8,6%
Leek	5,8%	6,1%	10,9%	7,4%	5,6%	8,1%	6,2%	4,7%	5,5%	8,7%
Noordenveld	4,9%	6,3%	7,9%	8,0%	8,3%	9,4%	7,3%	10,6%	8,9%	8,4%
Slochteren	9,6%	11,9%	6,7%	6,3%	9,3%	13,7%	5,8%	10,3%	8,1%	9,4%
Ten Boer	7,9%	6,9%	7,9%	8,9%	9,9%	9,9%	7,9%	6,9%	7,4%	9,2%
Tynaarlo	6,8%	8,0%	7,7%	9,3%	11,6%	5,9%	6,8%	8,9%	7,8%	8,1%
Winsum	9,7%	8,8%	10,7%	4,5%	6,5%	7,1%	7,5%	8,7%	8,1%	8,4%
Zuidhorn	6,4%	4,7%	7,9%	4,5%	5,1%	4,5%	5,9%	13,0%	9,4%	7,6%
Totaal RGA	8,1%	8,9%	9,4%	8,5%	9,4%	8,5%	7,7%	8,6%	8,2%	8,8%

Het mutatiepercentage lag in de periode 2011 t/m 2015 gemiddeld op 8,8%.

- Het mutatiepercentage daalde in het afgelopen halfjaar van 8,9% naar 8,2%. Daarmee was het mutatiepercentage in het afgelopen halfjaar lager dan het gemiddelde in de 5 voorafgaande jaren.
- In de gemeenten Bedum, Groningen, Haren, Leek, Ten Boer en Tynaarlo werd het afgelopen half jaar duidelijk minder gemuteerd dan regionaal gemiddeld.
- Ten opzichte van het gemiddeld mutatiepercentage in de afgelopen 5 jaar werd in de gemeenten Assen, Noordenveld en Zuidhorn het afgelopen halfjaar duidelijk meer gemuteerd dan gebruikelijk.

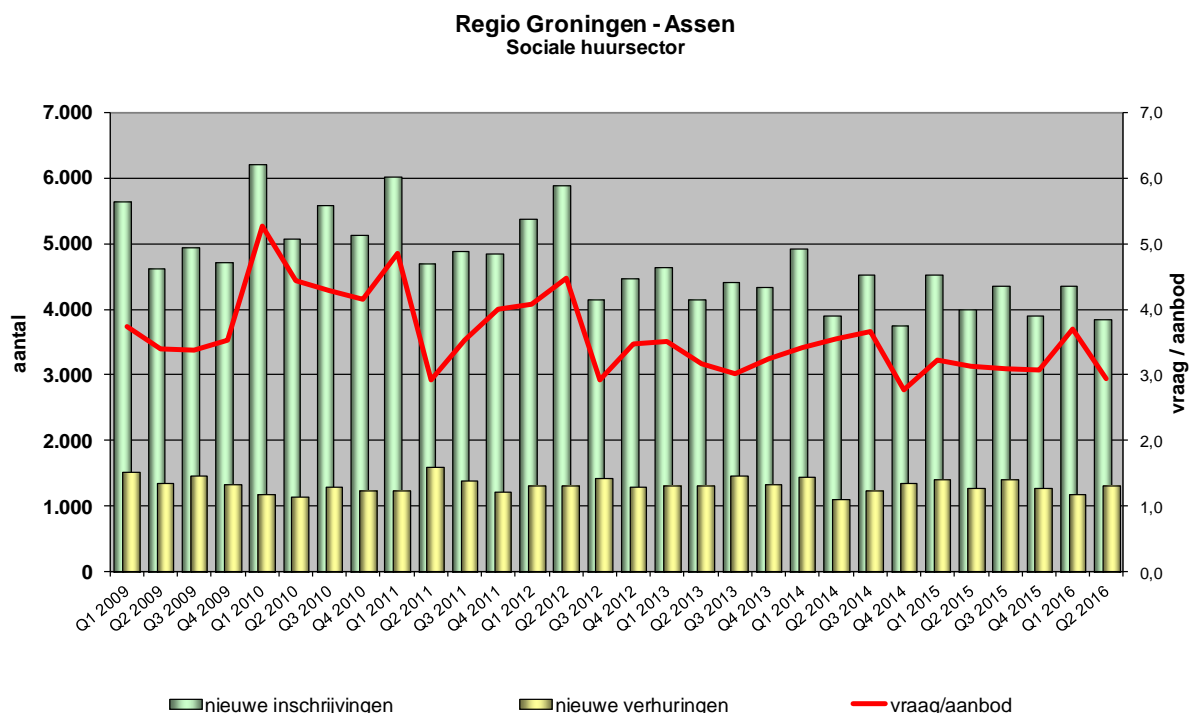


Nieuw aanbod Woonborg: NOM-woningen te Vries en woningen te Roden

¹⁰ Aantal nieuwe verhuringen / de omvang van de voorraad

2.3.3. Vraag / aanbod

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



Vooral door fluctuaties in het aantal nieuwe inschrijvingen was er de afgelopen 5 jaar sprake van wisselende druk op de sociale huursector in de regio. In grote lijnen is er sinds het 1^e kwartaal 2010 sprake van een licht afnemende druk.

In het afgelopen halfjaar nam de druk in eerste instantie toe door een combinatie van toename van het aantal nieuwe inschrijvingen en afname van het aantal nieuwe verhuringen in het 1^e kwartaal. Vervolgens nam de druk weer door een lager aantal inschrijvingen in combinatie met een toename van het aantal mutaties.

Gemiddeld gezien was druk in de 1^e helft van dit jaar (3,3) groter dan in de 2^e helft 2015 (3,1), maar lager dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar (3,5).

Ondanks de dalende tendens is het aantal nieuwe inschrijvingen nog steeds aanzienlijk groter dan het aantal nieuwe verhuringen. Dit betekent dat het aantal woningzoekenden toeneemt wanneer niet op andere wijze in de woonwens wordt voorzien.

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

Tabel 20: Spanningsindicatie per gemeente

gemeente	Q3 2014	Q4 2014	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015	Q4 2015	Q1 2016	Q2 2016	2012 gemiddeld	2013 gemiddeld	2014 gemiddeld	2015 gemiddeld	1e helft 2016 gemiddeld
	Assen	1,7	1,5	1,7	2,8	1,8	2,8	1,5	1,4	1,5	1,8	1,6	2,3
Bedum	1,8	2,5	2,2	2,7	1,3	1,3	2,1	1,9	2,9	2,6	2,2	1,9	2,0
Groningen	4,5	3,2	4,4	3,5	4,0	3,9	4,9	4,1	5,2	3,8	4,1	3,9	4,5
Haren	4,0	2,2	1,3	1,3	2,2	1,4	2,3	1,8	1,3	1,4	2,3	1,6	2,0
Hoogezand-Sappemeer	3,5	3,0	1,8	2,5	1,9	1,7	2,7	2,0	3,1	2,9	3,9	2,0	2,3
Leek	3,4	2,1	1,3	3,2	3,1	1,7	2,4	2,9	3,2	5,8	4,3	2,3	2,7
Noordenveld	2,8	2,1	2,1	1,8	2,1	1,7	2,0	1,1	2,4	1,9	2,2	1,9	1,5
Slochteren	1,7	1,6	2,8	2,6	1,5	1,0	3,1	1,2	1,8	2,6	2,0	1,9	2,2
Ten Boer	2,8	1,9	3,0	1,8	1,5	2,2	2,4	2,3	2,3	3,1	1,9	2,1	2,3
Tynaarlo	2,9	2,3	4,4	2,0	2,2	3,2	3,9	2,6	2,9	2,5	2,5	2,9	3,3
Winsum	1,3	1,0	1,2	2,7	2,0	1,8	2,3	1,1	2,0	1,7	1,4	1,9	1,7
Zuidhorn	3,0	2,2	1,8	2,5	2,4	2,3	1,8	0,9	2,7	2,3	2,5	2,2	1,4
Totaal RGA	3,7	2,8	3,2	3,1	3,1	3,1	3,7	2,9	3,7	3,2	3,3	3,1	3,3
halfjaarcijfers	3,2		3,2		3,1		3,3						

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 sector nam het afgelopen halfjaar regionaal gezien toe van 3,1 naar 3,3. Het aantal nieuwe inschrijvingen blijft aanzienlijk groter dan het aantal nieuwe verhuringen. Dat betekent dat het aantal ingeschreven woningzoekenden blijft toenemen.
- Op gemeenteniveau waren er aanzienlijke verschillen. Zo nam de druk in de gemeenten Bedum, Groningen, Hoogezand-Sappemeer, Slochteren, Ten Boer en Tynaarlo het afgelopen halfjaar toe. In de gemeenten Assen, Noordenveld en Zuidhorn was juist sprake van een duidelijke afname van de druk.
- De druk op de huursector was in het afgelopen halfjaar opnieuw het grootst in de gemeente Groningen (4,5) en het laagst in de gemeenten Assen (1,4) en Zuidhorn (1,4).
- De druk was in het afgelopen halfjaar regionaal gezien 4% lager dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar (3,5).