

KWARTAALRAPPORTAGE

1 - 2013

WONINGBOUW- EN WONINGMARKTMONITOR

juni 2013



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

INHOUDSOPGAVE

Samenvatting.....	3
Inleiding	5
1. Woningbouwmonitor	6
1.1. Verleende bouwvergunningen	6
1.2. De pijplijn.....	10
1.3. Woningproductie	12
1.4. Woningvoorraad en bevolkingsontwikkeling 2012	14
1.4.1. Ontwikkeling woningvoorraad 2012	14
1.4.2. Bevolkingsontwikkeling 2012	15
2. Woningmarktmonitor.....	17
2.1. Invloedsfactoren.....	17
2.1.1. Consumentenvertrouwen	17
2.1.2. Hypotheekrente	18
2.1.3. Overige factoren	18
2.2. Koopsector	20
2.2.1. Verkoop nieuwbouw	20
2.2.2. Kavelverkoop.....	22
2.2.3. Verkoop bestaande bouw.....	24
2.3. Sociale huursector	31
2.3.1. De vraag	31
2.3.2. Aanbod (nieuwe verhuringen)	32
2.3.3. Vraag / aanbod	34



SAMENVATTING

Algemeen

Na de overeenstemming begin 2012 over het beperken van de regionale woningbouwopgave vanwege de veranderde marktsituatie, werden op 20 december 2012 nadere afspraken over aanpassing van het planaanbod in de regio bekrachtigd. Tot 2012 werd uitgegaan van een regionale woningbouwopgave van 2.900 woningen (bruto) per jaar. Afgesproken is de woningbouwplanningen te richten op een als reëel ingeschat marktscenario van circa 1.340 woningen per jaar.

Woningbouw

- In 2012 werd in de regio voor 790 woningen **bouwvergunning** verleend. Daarmee lag de vergunningverlening vorig jaar op een ongekend laag niveau. In het 1^e kwartaal 2013 werd voor 149 woningen vergunning verleend.
- Eind 2012 zaten er ruim 3.300 woningen in de **pijplijn**, goed voor ruim 2 jaar productie volgens de nieuwe afspraken. Voor deze woningen is bouwvergunning verleend. Een deel hiervan is in aanbouw.
- In 2012 werden volgens het CBS 800 **nieuwe woningen** in de regio opgeleverd. In de 2011 waren dat er nog bijna 1.500. Het CBS baseert zich sinds 2012 op de BAG-gegevens. Volgens de opgave van de gemeenten in de vorige kwartaalrapportage zouden er in 2012 bijna 1.300 woningen moeten zijn opgeleverd. De komende periode wordt gezocht naar een verklaring van het grote verschil tussen de CBS/BAG-cijfers en de gemeentelijke waarnemingen.
- Het aantal inwoners in de regio groeide vorig jaar met bijna 2.600 inwoners, een groei van 0,6%. De **bevolkingsgroei** was daarmee 15% lager dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. De lagere groei wordt veroorzaakt door een aanzienlijk lagere natuurlijke aanwas (minder geboorten en meer sterfte). Het migratiesaldo lag nagenoeg op het gemiddelde niveau van de afgelopen jaren.



Woningmarkt

- Zowel het **consumentenvertrouwen** als het vertrouwen in het economisch klimaat en de koopbereidheid zijn laag. Aan het eind van het 1^e kwartaal 2013 was er wel sprake van een lichte toename van het vertrouwen.
- De **hypotheekrente** daalde in het 1^e kwartaal van 4,9% naar 4,7%. Dit maakt het kopen van een woning iets aantrekkelijker.
- Het Rijk heeft in het kader van het Woonakkoord van februari 2013 €50 miljoen beschikbaar gesteld voor startersleningen. Het Rijk neemt 50% van elke starterslening die een gemeente verstrekt voor haar rekening. Veel corporaties hebben plannen voor nieuwbouw van sociale huurwoningen geschrapt of in de ijskast gezet in verband met de verhuurdersheffing.
- Het **aanbod**¹ **nieuwbouw koopwoningen** in de regio nam in het 1^e kwartaal 2013 vrij sterk van 975 woningen per 1 januari naar 811 aan het eind van het 1^e kwartaal. Het actuele aanbod bestaat voor 32% uit appartementen en voor 68% uit grondgebonden woningen.
- In het afgelopen kwartaal werden in de regio 65 nieuwe woningen **verkocht**, 39% minder dan in het vorige kwartaal toen er nog ruim 100 werden verkocht.
- Het **verkoopresultaat** nieuwbouw verslechterde in het 1^e kwartaal als gevolg van de afname van het aantal verkochte woningen en daalde van 11,2% naar 6,7%.
- Het aanbod aan **kavels** nam in het 1^e kwartaal iets af (-14/-3%). Per 1 april 2013 zijn in de regio 422 kavels voor particulieren beschikbaar, hoofdzakelijk voor vrijstaande woningen (87%).
- Op 42 kavels is een optie genomen, dat is 10% van het aanbod.

¹ Actief in verkoop

- In het 1^e kwartaal werden 6 kavels verkocht, 8 minder dan in het 4^e kwartaal vorig jaar. Het verkoopresultaat daalde daardoor van 3% naar 1%.
- Na een aantal jaren van toenemend aanbod lijkt er nu een trendbreuk te ontstaan. Het **aanbod bestaande koopwoningen** nam in het 1^e kwartaal, voor het tweede achtereenvolgende kwartaal, af van ruim 5.209 naar 5.020 woningen.
- Na een goed 4^e kwartaal 2012, werden in het 1^e kwartaal 563 woningen **verkocht**, 383 minder (-40%) dan in het vorige kwartaal. Ook landelijk daalde het aantal transacties stevig (-30%).
- Het **verkoopresultaat** verslechterde door de afgenomen verkoop en daalde in het 1^e kwartaal van 18% naar 11%. Bestaande woningen verkochten ook in 1^e kwartaal duidelijk beter dan nieuwbouw woningen.
- De druk in de **sociale huursector** nam in het 1^e kwartaal van dit jaar iets af door een toename van het aantal nieuwe verhuringen (aanbod).
- Er werden in het 1^e kwartaal ruim 4.600 nieuwe **inschrijvingen** geregistreerd, ruim 160 (4%) meer dan in het vorige kwartaal.
- In het 1^e kwartaal werden zo'n 1.370 woningen opnieuw verhuurd, 80 meer (+6%) dan in het vorige kwartaal.
- Het regionale **mutatiepercentage** nam in het 1^e kwartaal licht toe van 8,5% naar 9,0%.

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. 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 eens per kwartaal 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 eerderesignaleerd.

Voorliggende kwartaalrapportage kwam tot stand in een samenwerking tussen het programmabureau Regio Groningen – Assen, de gemeenten Groningen en Assen en de 'Werkgroep Woningmarkt' met vertegenwoordigers van de regiogemeenten en regiocorporaties.

De kwartaalrapportage is gebaseerd op kwartaalcijfers van het CBS, de NVM, verkoopinformatie nieuwbouw verzameld bij makelaars en informatie over de sociale huursector aangeleverd door de woningcorporaties. Daarnaast wordt één keer per jaar aandacht besteed aan de geplande bouwprojecten in de regiogemeenten. Dit gebeurt voor de situatie per 1 januari.

Voorliggende rapportage gaat hoofdzakelijk over het 1^e kwartaal 2013. Door het late tijdstip van publicatie gaan de meest actuele CBS-cijfers over vergunningverlening en woningproductie over het 4^e kwartaal 2012. In deze rapportage wordt tevens aandacht besteed aan de woningvoorraad- en bevolkingsontwikkeling in 2012.

Doordat het CBS met ingang van 2012 is overgestapt op het gebruik van de gegevens uit de BasisAdministratie Gebouwen (BAG) wordt sindsdien geen kwalitatieve informatie meer gepubliceerd op de woningproductie.

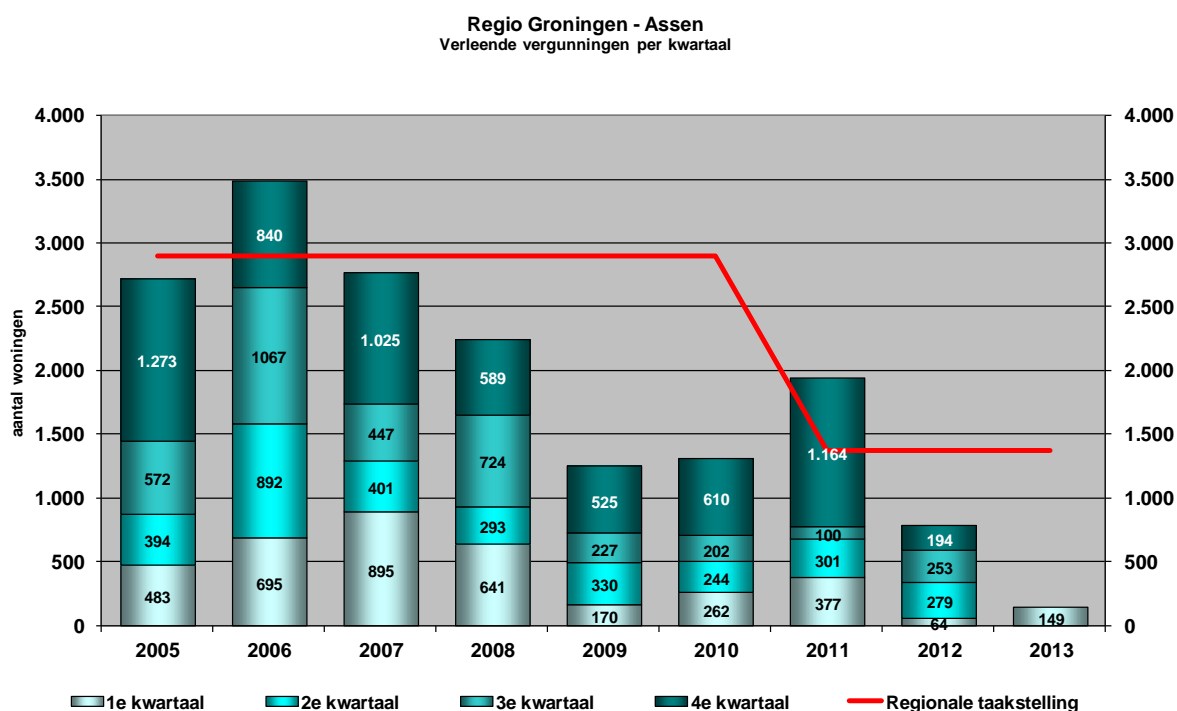
1. WONINGBOUWMONITOR

Het cijfermateriaal dat in dit hoofdstuk over de woningbouw in de regio wordt gepresenteerd is afkomstig van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gegevens over woningbouw werden tot 2012 door alle gemeenten periodiek aan het CBS geleverd. Het betreft gegevens over vergunningverlening (W011 / maandelijks), gereedmelding nieuwbouw (W015 / maandelijks) en sloop en toevoeging anderszins² (W055 / elk kwartaal). Met ingang van 2012 haalt het CBS de gegevens over gereedmelding en onttrekking van woningen rechtstreeks uit Basis Administratie Gebouwen (BAG). Over 2012 werd slechts een summiere publicatie gedaan over de veranderingen in de woningvoorraad. De kwalitatieve informatie over nieuwbouw (naar huur/koop en woningtype) ontbreekt, net als de informatie over woningbouw in de pijplijn. Deze rapportage bevat daarom beperkte informatie over de nieuwbouw in 2012.

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. De 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 taakstelling³ weergegeven.



Het aantal woningen waarvoor in de regio vergunning wordt verleend lag in 2009 en 2010 op een duidelijk lager niveau dan gebruikelijk. In 2011 was er sprake van een duidelijke verbetering.

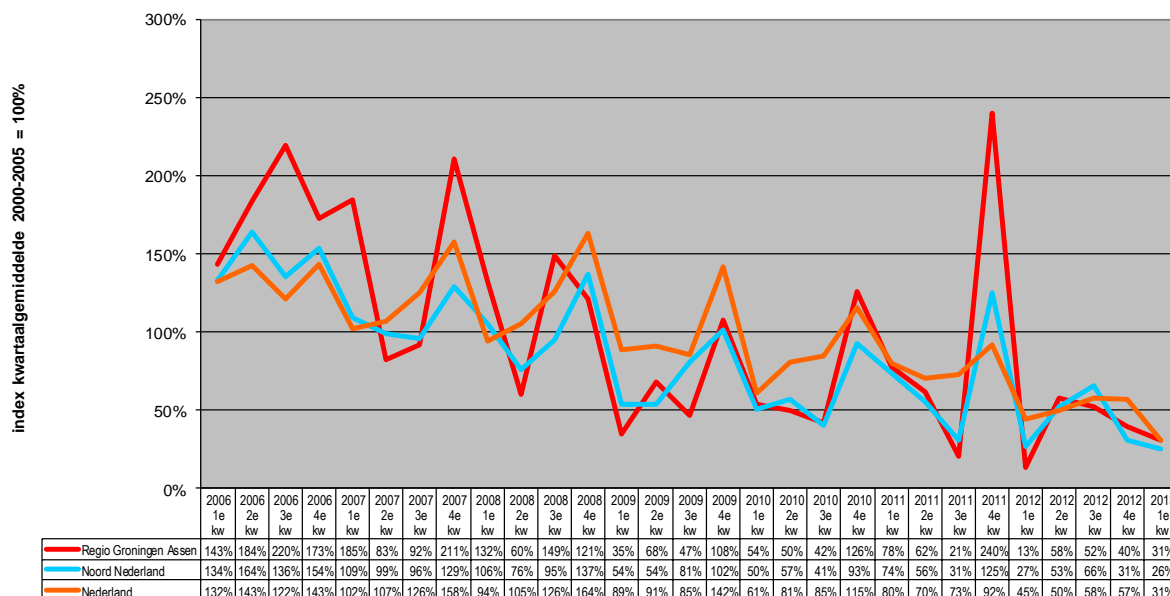
- Het aantal woningen waarvoor in 2012 vergunning werd verleend was met 790 woningen ongekend laag.
- In het 1^e kwartaal werd voor 149 woningen vergunning verleend. Dat is 60% minder dan gemiddeld per kwartaal in de afgelopen 5 jaar.

² Toevoeging anderszins: nieuwe woonruimte door verbouw of splitsing

³ De regionale taakstelling 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 verstrekt 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.

Regionale vergunningverlening in landelijk perspectief



Tot het 4^e kwartaal 2008 lag het niveau van vergunningverlening in de regio over het algemeen boven het landelijk niveau. Sindsdien lag het overwegend onder het landelijk niveau.

- Zowel landelijk, als op landsdeel en regionaal niveau lag de vergunningverlening in het 1^e kwartaal op een erg laag niveau. De regio Groningen – Assen deed het relatief iets beter dan gemiddeld in Noord Nederland.

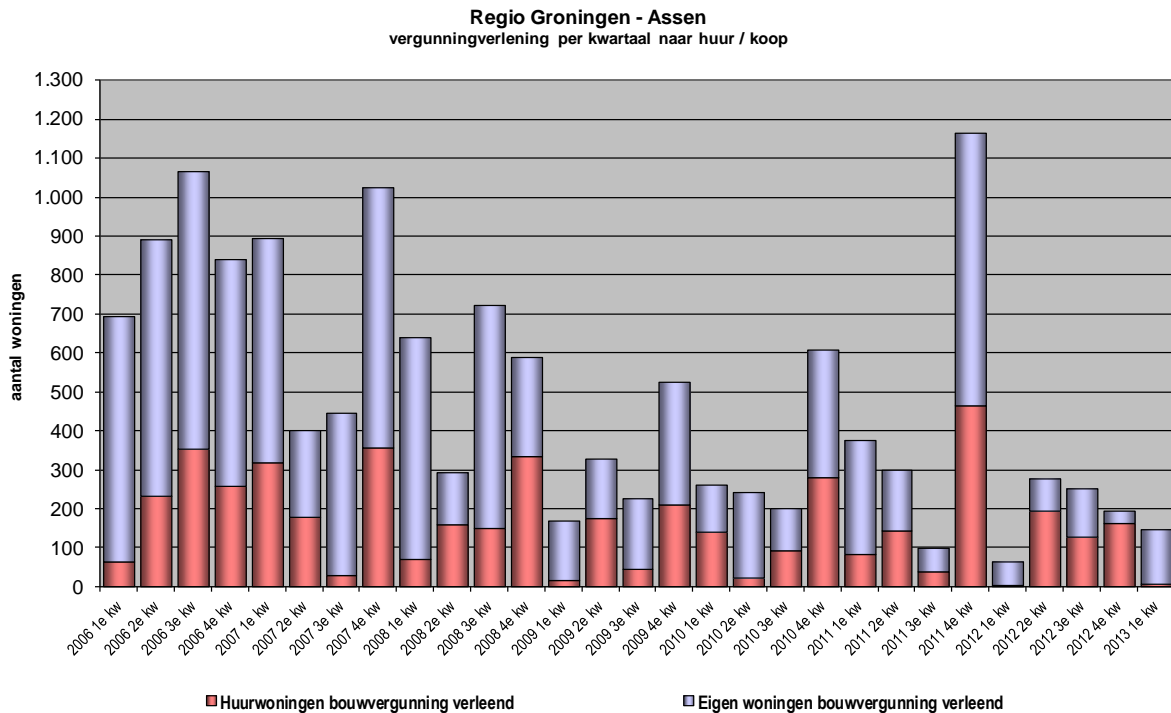
In tabel 1 is de vergunningverlening over de afgelopen 8 kwartalen per gemeente weergegeven. In de afgelopen 5 jaar (2008 t/m 2012) werd per kwartaal gemiddeld voor 377 woningen vergunning verleend. Dit kwartaalgemiddelde is ook in tabel 1 als referentiekader opgenomen.

Tabel 1: Vergunningverlening per gemeente

	kwartaal- gemiddelde 2008 t/m 2012	2011			2012				2013	Q1 2013 in % van het Qgem. 2008 t/m 2012
		2011 2e kw	2011 3e kw	2011 4e kw	2012 1e kw	2012 2e kw	2012 3e kw	2012 4e kw	2013 1e kw	
Assen	68	0	2	381	0	0	0	0	0	↓ -100%
Bedum	15	0	0	72	0	0	0	7	0	↓ -100%
Groningen	165	222	11	358	1	205	71	170	112	↔ -32%
Haren	9	4	1	6	19	5	7	0	1	↓ -89%
Hoogezand-Sappemeer	15	3	2	1	2	0	1	1	0	↓ -100%
Leek	24	33	47	1	1	2	1	2	0	↓ -100%
Noordenveld	24	4	0	90	7	10	95	2	0	↓ -100%
Slochteren	12	8	2	100	11	2	8	3	5	↔ -58%
Ten Boer	3	10	0	4	0	0	0	1	0	↓ -100%
Tynaarlo	22	16	30	43	22	55	39	5	22	↑ -1%
Winsum	7	0	3	60	1	0	0	2	0	↓ -100%
Zuidhorn	13	1	2	48	0	0	31	1	9	↔ -33%
Totaal RGA	377	301	100	1.164	64	279	253	194	149	↔ -61%

- In zeven van de twaalf regiogemeenten werden in het 1^e kwartaal geen vergunningen verleend.
- De meeste vergunningen werden in het eerste kwartaal verleend in de gemeente Groningen. Ook in de gemeenten Tynaarlo (22) en Zuidhorn (9) werd het afgelopen kwartaal voor een mooi aantal woningen vergunning verleend.

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



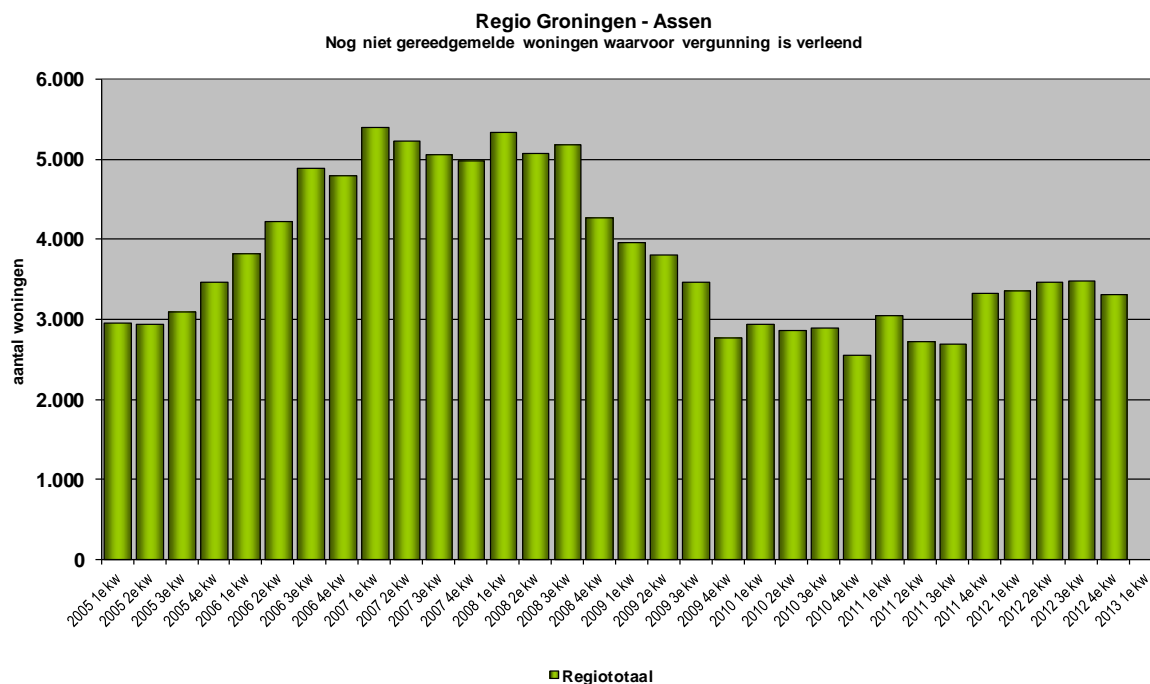
In de afgelopen 5 jaar (2008 t/m 2012) werden per kwartaal gemiddeld voor 146 (39%) huur- en 231 (61%) koopwoningen vergunning verleend. In de afgelopen 5 (crisis) jaren is voor veel minder koopwoningen vergunning verleend dan gebruikelijk in de regio. Ook bij de vergunningverlening voor huurwoningen was sprake van een afname, zij het veel minder sterk dan bij koopwoningen. Daardoor steeg het aandeel huurwoningen in de vergunningverlening en lag in 2012 zelfs op 62%!

- De vergunningverlening in het 1^e kwartaal 2013 betrof vooral vergunningen voor koopwoningen. Er werd voor 9 huur en 140 koopwoningen vergunning verleend.
- De huurwoningen worden in Tynaarlo gebouwd, de koopwoningen in de gemeenten Groningen (112), Tynaarlo (13) en Zuidhorn (9).

1.2. DE PIJLIJN

De 'pijplijn' geeft het aantal woningen weer waarvoor vergunning is verleend, maar die nog niet bij het CBS gereed zijn gemeld. Dit kunnen woningen zijn die nog in aanbouw zijn, maar ook woningen waarvan de bouw nog niet is gestart. Deze woningen zouden procedureel gezien zonder problemen kunnen worden gebouwd. 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 is aan de hand van de statistieken verleende vergunningen en de woningproductie over 2012 een raming gemaakt van het aantal woningen in de pijplijn.



In de periode 2007 t/m 2011 zaten er gemiddeld bijna 4.000 woningen per kwartaal in de regionale pijplijn.

- Begin 2012 zaten ruim 3.300 woningen in de pijplijn, genoeg voor circa 2 jaar woningproductie volgens de nieuwe afspraken.
- Het aantal woningen in de pijplijn nam in de loop van 2012 langzaam toe, maar daalde in het 4^e kwartaal per saldo weer naar 3.320 woningen aan het eind van het jaar.
- Het aantal woningen in de pijplijn per 1 april 2013 is pas bekend wanneer de productiecijfers over het 1^e kwartaal worden gepubliceerd door het CBS.

In tabel 2 zijn per gemeente grote verschillen te zien in de actuele vulling van de pijplijn ten opzichte van het kwartaalgemiddelde in de periode 2007 t/m 2011.

Tabel 2: Woningen in de pijplijn per gemeente

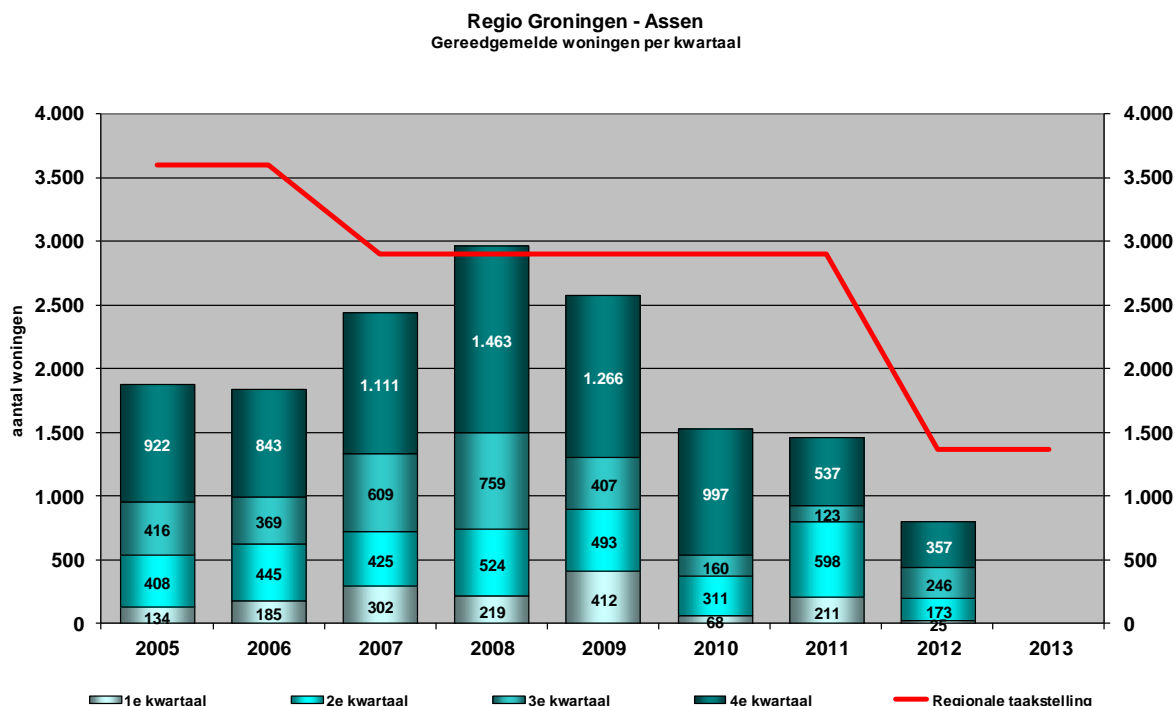
	kwartaal gemiddelde 2007 tm 2011	2011				2012#				toe-/afname Q4 2012	toe-/afname Q4 2012	Q4 2012 t.o.v. Qgem 2007 tm 2011
		2011 1e kw	2011 2e kw	2011 3e kw	2011 4e kw	2012 1e kw	2012 2e kw	2012 3e kw	2012 4e kw			
Assen	552	286	252	248	590	586	585	515	366	-149	-29%	-34%
Bedum	59	81	81	81	82	82	82	82	89	7	9%	51%
Groningen	2.035	1.665	1.426	1.421	1.553	1.544	1.741	1.811	1.851	40	2%	-9%
Haren	55	94	97	98	99	118	114	107	107	0	0%	96%
Hoogezand-Sappemeer	330	187	188	186	154	155	153	153	153	0	0%	-54%
Leek	142	274	263	253	222	221	170	101	102	1	1%	-28%
Noordenveld	191	186	165	165	227	231	220	244	215	-29	-12%	13%
Slochteren	123	26	34	36	120	131	69	67	68	1	1%	-45%
Ten Boer	76	48	58	58	62	62	61	60	61	1	2%	-20%
Tynaarlo	167	88	103	105	84	101	143	175	146	-29	-17%	-13%
Winsum	53	30	30	21	73	74	73	72	74	2	3%	39%
Zuidhorn	102	91	32	31	65	65	65	96	88	-8	-8%	-13%
Regiototaal	3.885	3.056	2.729	2.703	3.331	3.370	3.476	3.483	3.320	-163	-5%	-15%

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.

- Het aantal woningen in de pijplijn nam in het 4^e kwartaal 2012 met 5% (163 woningen) af.
- Zowel in absolute als relatieve zin nam het aantal woningen in Assen het meest af (-149/-29%) in het 4^e kwartaal 2012. Ook in de gemeenten Noordenveld en Tynaarlo was sprake van een relatief grote afname van het volume in de pijplijn.
- In vergelijking tot de gemiddelde vulling van de pijplijn in de periode 2007 t/m 2011 zaten er eind 2012 regionaal gezien 565 woningen (15%) minder in de pijplijn. Ook verschilt het beeld per gemeente.
- Zo hebben de gemeenten Bedum, Haren en Winsum momenteel relatief veel woningen in de pijplijn, terwijl de gemeenten Assen, Hoogezand-Sappemeer, Leek, Slochteren en Ten Boer juist relatief weinig woningen in de pijplijn hebben.

1.3. WONINGPRODUCTIE

In onderstaande grafiek is de woningproductie in de regio per jaar en per kwartaal weergegeven. Ook hier is de regionale taakstelling als een rode lijn weergegeven. De regionale woningbouwopgave werd in 2007 vastgesteld op 2.900 woningen per jaar. Eind februari werd overeenstemming bereikt over verlaging van de regionale woningbouwopgave naar circa 1.340 woningen per jaar.



In de periode 2007 t/m 2011 werden gemiddeld zo'n 550 woningen per kwartaal opgeleverd⁴, gemiddeld 2.200 woningen per jaar.

- Volgens het CBS, die zich sinds 2012 baseert op de BAG-gegevens, werden vorig jaar in de regio 801 woning opgeleverd. Daarmee zou de regionale woningproductie in 2012 op een extreem laag niveau en ver onder de regionale afspraken uit 2012 liggen.
- Volgens de opgave van de gemeenten voor de monitor woningbouwplanningen⁵ zou de woningproductie 2012 bijna 1.300 woningen moeten zijn! Dat is bijna **500 woningen meer** dan het CBS heeft vastgesteld!

Zoals in de inleiding van dit hoofdstuk is aangegeven baseert het CBS zich op de BAG⁶. Aannemende dat de gemeentelijke opgave reëel zijn, moet worden geconcludeerd dat de gegevens in de BAG (nog) niet stroken met de werkelijkheid. Dit doet vermoeden dat er bij de gemeenten nog iets schort aan de tijdige melding van oplevering / ingebruikname aan de BAG-administratie.

- De CBS woningproductiecijfers over het 1^e kwartaal 2013 zijn nog niet beschikbaar.

⁴ Gereedgemeld aan het CBS

⁵ Kwartaalrapportage 4 - 2012

⁶ Gemeentelijke Basis Administratie Gebouwen

In tabel 3 is voor alle regiogemeenten de woningproductie tot medio 2012 weergegeven. Als referentiekader is bovendien de gemiddelde kwartaalproductie in de afgelopen 5 jaar (2007 t/m 2011) weergegeven.

Tabel 3: Woningproductie per gemeente

	kwartaal gemiddelde 2007 tm 2011	2011				2012				Qgem 2012 in %-en van Qgem 2007 t/m 2011
		2011 1e kwartaal	2011 2e kwartaal	2011 3e kwartaal	2011 4e kwartaal	2012 1e kwartaal	2012 2e kwartaal	2012 3e kwartaal	2012 4e kwartaal	
Assen	105	0	35	7	40	4	1	70	149	↓ -47%
Bedum	11	0	0	0	71	0	0	0	0	↓ -100%
Groningen	254	59	469	13	236	10	8	1	130	↓ -85%
Haren	4	0	1	0	5	0	9	14	0	↑ 42%
Hoogezand-Sappemeer	40	7	2	4	33	1	2	1	1	↓ -97%
Leek	21	47	5	57	32	2	53	70	1	↑ 50%
Noordenveld	21	68	25	0	28	3	21	71	31	↑ 48%
Slochteren	21	14	0	0	5	0	64	10	2	↓ -10%
Ten Boer	9	0	0	0	0	0	1	1	0	↓ -94%
Tynaarlo	35	16	1	28	65	5	13	7	34	↓ -57%
Winsum	10	0	0	11	8	0	1	1	0	↓ -95%
Zuidhorn	19	0	60	3	14	0	0	0	9	↓ -88%
Totaal RGA	550	211	598	123	537	25	173	246	357	↓ -64%

- De gemiddelde regionale woningproductie lag in 2012 ver onder de gemiddelde productie in de jaren 2007 t/m 2011.
- In 9 van de 12 gemeenten lag de woningproductie vorig jaar onder het gemiddeld niveau in de jaren 2009 t/m 2011. Toch waren er gemeenten waar de woningproductie juist groter was dan gebruikelijk, te weten Haren (+42%), Leek (+50%) en Noordenveld (+48%).

Deze cijfers moeten vanwege de problemen bij het CBS met de informatievoorziening nieuwbouw met de nodige reserve worden beschouwd omdat ze lijken af te wijken van de werkelijkheid.

1.4. WONINGVOORRAAD EN BEVOLKINGSONTWIKKELING 2012

1.4.1. Ontwikkeling woningvoorraad 2012

De woningvoorraadontwikkeling is de resultante van nieuwbouw, toevoeging anderszins en sloop. Onder toevoeging anderszins wordt begrepen de realisatie van zelfstandige woonruimte anders dan door nieuwbouw. Daaronder vallen splitsing en functiewijziging van bestaande gebouwen.

De woningvoorraad in de regio groeide in de periode 2007 t/m 2011 gemiddeld met zo'n 1.700 woningen per jaar, ofwel een voorraadgroei van gemiddeld 0,9% per jaar.

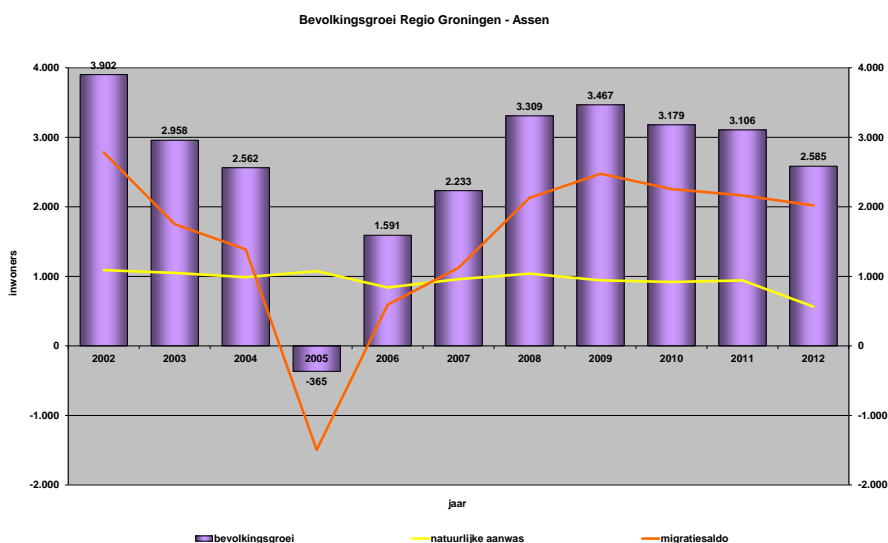
De woningvoorraad-ontwikkeling 2012 is door het CBS voor het eerst gebaseerd op gegevens uit de BAG. In 2012 groeide de regionale woningvoorraad volgens het CBS per saldo met 2.185 woningen (1,0%) door enerzijds nieuwbouw (+801 woningen) en toevoegingen anderszins (+1.674 woningen) en anderzijds door onttrekking van 1.353 woningen. Daarnaast was er sprake van een relatief grote administratieve correctie van 1.063 woningen, die te maken heeft met de invoering van de BAG als gegevensbron. Deze correcties geven een vertekend beeld van de voorraadgroei. Bovendien wijkt het aantal nieuwbouwwoningen af van de eigen gemeentelijke opgaven van de nieuwbouw 2012 in de vorige kwartaalrapportage (4 – 2012). Hierin werd de regionale woningproductie 2012 door de gemeenten nog geschat op bijna 1.300 woningen, zo'n 500 woningen meer dan het CBS heeft vastgesteld!

Omdat de door het CBS gepubliceerde beeld van de woningvoorraad door een aantal gemeenten niet werd herkend, is vooralsnog afgezien van weergave van de voorraadontwikkeling per gemeente. De komende tijd wordt gezocht naar een verklaring van de soms grote verschillen met de eigen gemeentelijke waarnemingen.

1.4.2. Bevolkingsontwikkeling 2012

De bevolkingsontwikkeling wordt bepaald door natuurlijke aanwas (saldo van geboorte en sterfte) en het migratiesaldo (saldo van vestiging en vertrek).

Het aantal inwoners in de regio groeide in de periode 2007 t/m 2011 gemiddeld met ruim 3.000 inwoners per jaar. Dat is een gemiddelde groei van 0,7% per jaar. In 2012 groeide het aantal inwoners bijna 2.600 inwoners, een groei van 0,6%. Daarmee was de groei 15% lager dan gebruikelijk in de afgelopen jaren.



In onderstaande tabel worden de componenten van de bevolkingsontwikkeling en de omvang van de bevolking aan begin en eind van 2012 per gemeente weergegeven.

Tabel 4: Bevolkingsontwikkeling 2012 per gemeente

	bevolking per 1/1/2012	- geboorte	- sterfte	natuurlijke aanwas	- vestiging	- vertrek	migratie-saldo	bevolking per 31/12/2012	2012 bevolkings-groei abs	2007 t/m 2011 jaar-gemiddelde groei abs	2012 bevolkings-groei in %-en	2007 t/m 2011 jaar-gemiddelde groei in %-en
Assen	67.208	734	632	102	2.558	2.695	-137	67.173	-35	565	-0,1%	0,9%
Bedum	10.508	105	89	16	398	372	26	10.550	42	-19	0,4%	-0,2%
Groningen	193.127	2.051	1.382	669	18.131	16.522	1.609	195.405	2.278	2.274	1,2%	1,2%
Haren	18.457	134	261	-127	1.351	1.035	316	18.646	189	-67	1,0%	-0,4%
Hoogezand-Sappemeer	34.778	317	339	-22	1.246	1.480	-234	34.522	-256	76	-0,7%	0,2%
Leek	19.467	175	167	8	1.006	875	131	19.606	139	57	0,7%	0,3%
Noordenveld	30.955	207	284	-77	1.359	1.202	157	31.035	80	-100	0,3%	-0,3%
Slochteren	15.536	149	131	18	664	592	72	15.626	90	68	0,6%	0,4%
Ten Boer	7.477	92	90	2	313	291	22	7.501	24	47	0,3%	0,6%
Tynaarlo	32.357	300	358	-58	1.611	1.457	154	32.453	96	120	0,3%	0,4%
Winsum	13.987	120	130	-10	472	543	-71	13.906	-81	-5	-0,6%	0,0%
Zuidhorn	18.681	204	160	44	704	729	-25	18.700	19	42	0,1%	0,2%
Regiototaal	462.538	4.588	4.023	565	29.813	27.793	2.020	465.123	2.585	3.059	0,6%	0,7%

- De regionale bevolkingsgroei was met name toe te schrijven aan de groei in de gemeenten Groningen, Haren en Leek, maar ook in de gemeenten Noordenveld, Slochteren en Tynaarlo was sprake van een redelijke toename van het aantal inwoners. De groei in deze gemeenten is met name toe te schrijven aan vestigingsoverschotten.
- In de gemeenten Assen, Hoogezand-Sappemeer en Winsum was echter sprake van een bevolkingsafname veroorzaakt door vertrekoverschotten.
- De natuurlijke aanwas in de regio was vorig jaar met 565 inwoners beduidend lager (-41%) dan gemiddeld in de voorgaande 5-jaars periode (960 inwoners per jaar). Het aantal geboorten was vorig jaar lager (-3%), terwijl de sterfte juist groter (+6%) was dan gebruikelijk.
- Met name in de gemeenten Assen, Hoogezand-Sappemeer, Leek, Slochteren, Ten Boer en Winsum was sprake van een duidelijk lagere natuurlijke aanwas dan gebruikelijk.
- Het regionale migratiesaldo was vorig jaar met + 2.020 inwoners iets lager dan in 2011 en lag nagenoeg op het gemiddelde van de afgelopen 5 jaar (2.030 / jaar). Zowel vestiging als vertrek waren vorig jaar ongeveer 5% groter dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.

- Met name de gemeenten Bedum, Haren, Leek en Noorderveld boekten vorig jaar duidelijk grotere vestigingsoverschotten dan gebruikelijk.
- In 4 van de 12 gemeenten was echter sprake van vertrekoverschotten (Assen, Hoogezand-Sappemeer, Winsum en Zuidhorn).

Het aantal huishoudens per 1/1/2013 was op het moment van schrijven nog niet door het CBS gepubliceerd.



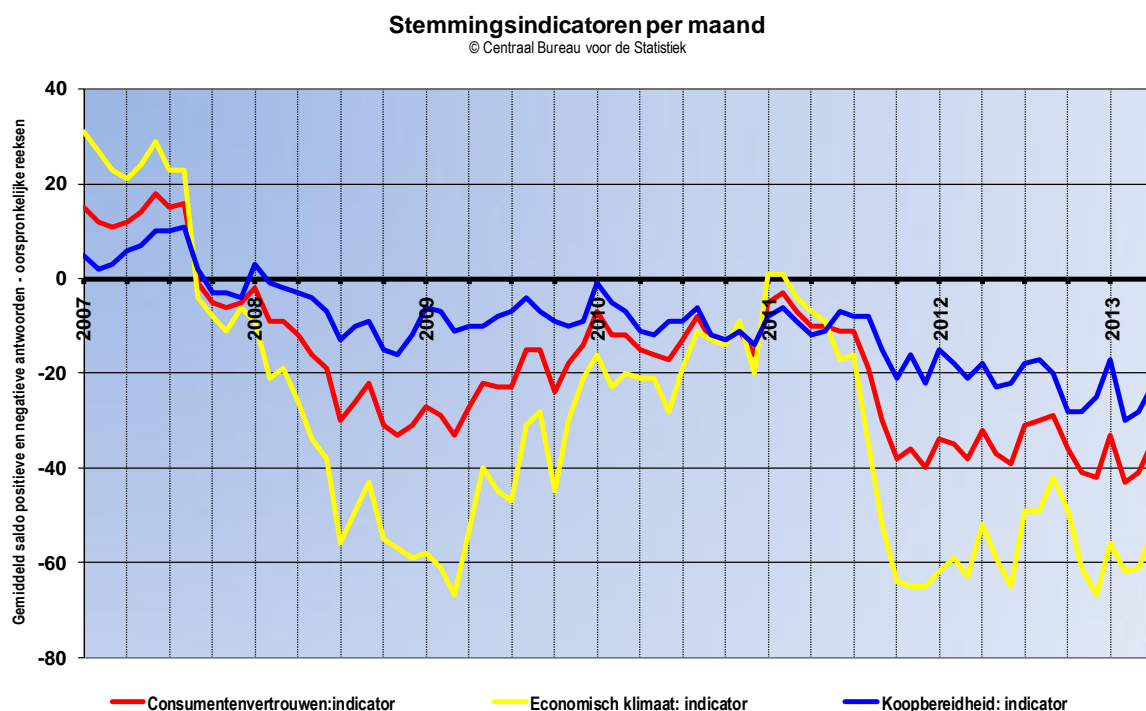
2. WONINGMARKTMONITOR

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.

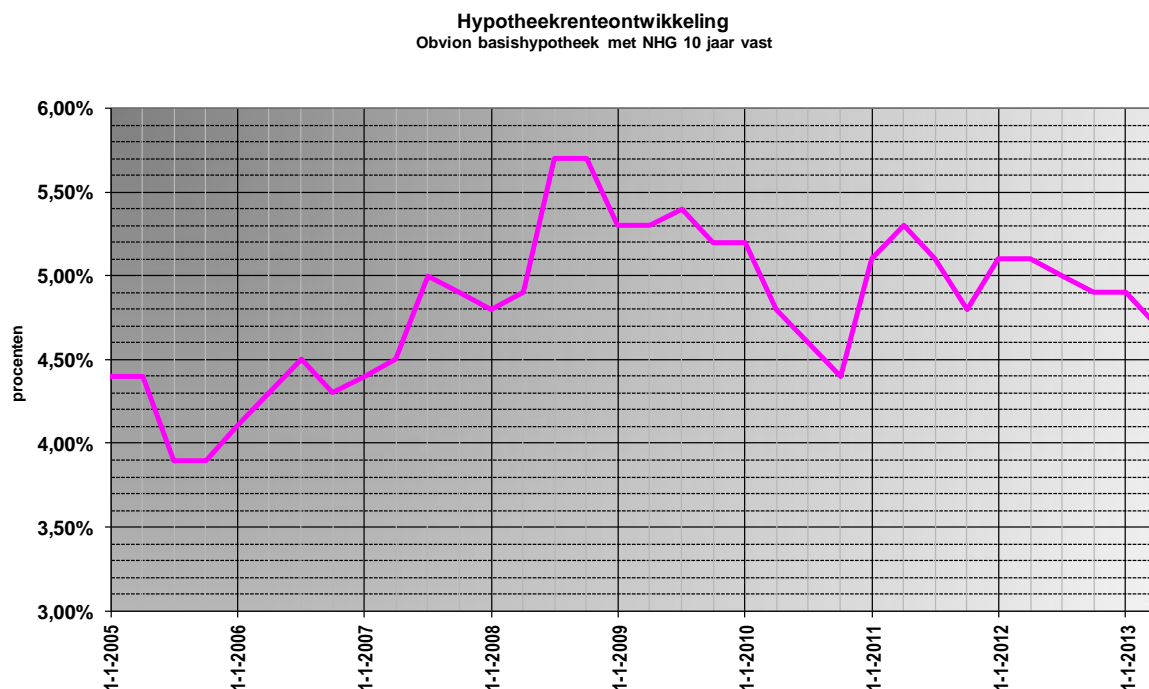


Het consumentenvertrouwen en het vertrouwen in het economisch klimaat bereikte eind 2008 begin 2009 een dieptepunt. Daarna nam het vertrouwen geleidelijk aan weer toe en zaten deze indicatoren weer in de lift. Deze positieve ontwikkeling duurde tot begin 2011. Vanaf begin 2011 lieten de indicatoren voor het consumentenvertrouwen en het economisch klimaat weer een dalende tendens zien. Het vertrouwen en koopbereidheid namen met name na de zomer 2011 weer sterk af en bereikte tegen het eind van het jaar opnieuw een dieptepunt.

- De drie indicatoren liggen momenteel nog steeds op een laag niveau.
- Na een aanvankelijke daling van het vertrouwen in januari, nam het vertrouwen naar het eind van het 1^e kwartaal voor alle drie indicatoren weer toe.
- Het lijkt er op dat de animo om een huis te kopen weer voorzichtig toeneemt. Dit blijkt uit de statistieken over het consumentenvertrouwen, waar ook maandelijks de animo voor het kopen of bouwen van een woning wordt gepeild.

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 daalt de rente licht.

- In het 1^e kwartaal van 2013 daalde de hypotheekrente van 4,9% naar 4,7% per 1 april 2013.

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)

De NHG-normen worden gebruikt om op basis van het inkomen de maximale hypotheek te bepalen. Deze normen zijn per 1 januari 2013 verder aangescherpt. Dit betekent dat er bij een bepaald inkomen minder kan worden geleend. Bij eenverdieners met een modaal inkomen is dat zo'n € 8.000, bij twee keer modaal bijna €27.000 en bij drie keer modaal zo'n €40.000.

Het Rijk blijft de woningmarkt vooralsnog stimuleren met een hogere grens voor hypotheekgarantie. Wel werd de maximale hypotheek onder NHG-voorwaarden per 1 juli 2012 verlaagd van € 350.000,- naar € 320.000,-. Deze grens zal stapsgewijs verder worden teruggebracht. Vanaf 1 juli 2013 wordt de grens verder verlaagd naar € 290.000,-.

Gedragscode banken

Met de nieuwe Gedragscode Hypothecaire Financiering 2011 werden hypotheekleningen gemaximeerd op 104% van de woningwaarde + overdrachtsbelasting. Dit maximum wordt geleidelijk verlaagd naar 100% van de woningwaarde. Per 1 januari 2013 wordt daartoe een eerste stap gezet door het maximum te verlagen van 106% naar 105%.

Woonakkoord

Op 13 februari 2013 sloot het kabinet met oppositiepartijen D66, CU en SGP een principe-akkoord over de woningmarkt. Het Woonakkoord is een pakket maatregelen dat de bouwsector en de doorstroming op de woningmarkt moet stimuleren.

Koopmarkt

- Volledig en annuitair aflossen van hypotheek binnen 30 jaar blijft de norm. Het wordt wel mogelijk om middels een extra hypotheek 50 procent van de woningwaarde af te lossen in plaats van volledig, maar dan vervalt voor dit deel het recht op hypotheekrenteaftrek. De banken zien weinig in deze nieuwe hypotheekvorm.
- Verder gaat de maximale aflossingstermijn voor nieuwe hypotheek van 30 naar 35 jaar.
- Om starters tegemoet te komen is het budget voor startersleningen verhoogd van € 20 naar € 50 miljoen. Het Rijk neemt hiermee 50% van elke starterslening die een gemeente verstrekt voor haar rekening.

Huursector

- De verhuurdersheffing wordt verlaagd van 2 naar 1,7 miljard euro.
- De jaarlijkse huurverhoging voor huishoudinkomens tot € 33.000 euro blijft 1,5 procent boven inflatie. Voor huishoudinkomens tot € 43.000 euro geldt een huurverhoging van 2 procent boven inflatie (was 2,5 procent) en voor huishoudinkomens boven € 43.000 euro een huurverhoging van 4 procent boven inflatie (was 6,5 procent). Het loslaten van de maximale huur voor inkomens boven de € 43.000 gaat niet door.
- Van de bepaling van de maximale huur op basis van de WOZ-waarde wordt vooralsnog afgezien. Het woningwaarderingstelsel zal worden herzien.

Corporaties en gemeenten hebben grote zorgen over de effecten van dit pakket en zien het als een belemmering voor lokale investeringen in met name nieuwbouw van sociale huurwoningen. Veel corporaties hebben plannen voor nieuwbouw geschrapt of in de ijskast gezet.

Bouwsector

Om investeringen in de bouw te stimuleren worden de volgende maatregelen genomen:

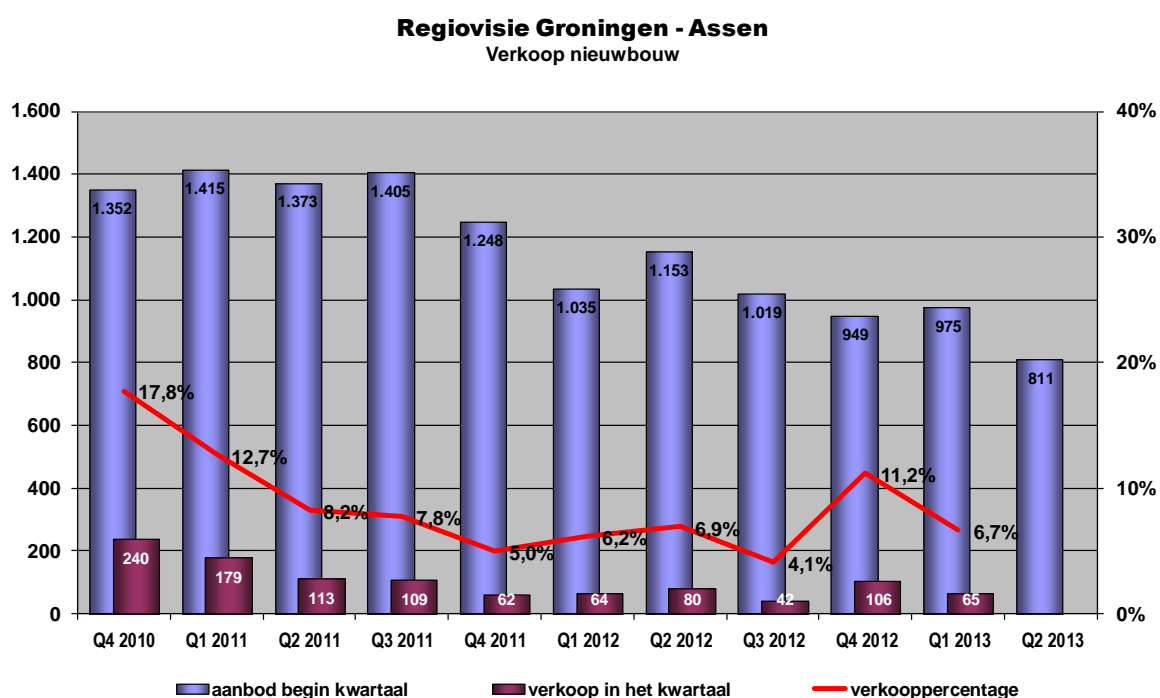
- Het btw-tarief voor verbouw en renovatie van 21% naar 6%. Het nieuwe tarief geldt 1 jaar, vanaf 1 maart 2013.
- Er wordt een energiebesparingsfonds opgericht van 150 miljoen euro.
- Het ombouwen van leegstaande kantoorpanden tot woonruimte aantrekkelijker gemaakt.



2.2. KOOPSECTOR

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

De lage hypotheekrente en de verlaging van de overdrachtsbelasting van 6% naar 2% zijn positieve factoren voor de verkoop van woningen. Daar tegenover staan een aanhoudend extreem laag consumentenvertrouwen en maatregelen die de financiering van koopwoningen moeilijker en duurder maken, te weten: de aangescherpte normen van de Nationale HypotheekGarantie (verminderde leencapaciteit voor met name huishoudens met lage inkomens), de invoering van de nieuwe Gedragscode Hypothecaire Financiering per 1/8/2011 (de financiering mag niet meer bedragen dan 104% van de marktwaarde + overdrachtsbelasting), de stapsgewijze verlaging van de NHG-grens en de verplichte annuïtaire hypotheek per 1/1/2013.



2.2.1. Verkoop nieuwbouw

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

Als marktindicator is in 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.

- Het aanbod nieuwe woningen in de regio nam in het 1^e kwartaal relatief sterk af van 975 woningen naar 811 woningen per 1/4/2013, een afname met 164 woningen (-17%).
- Ook het aantal verkochte nieuwe woningen nam in het 1^e kwartaal vrij fors af. Er werden 65 woningen verkocht, 41 (39%) minder dan in het 4^e kwartaal. Daarbij hoort de kanttekening dat in het 4^e kwartaal 2012 relatief veel woningen werden verkocht in verband de wijziging van de voorwaarden voor hypotheekrenteaf trek per 1 januari 2013.
- Het verkoopresultaat verslechterde in het 1^e kwartaal van 11,2% naar 6,7% door de afname van het aantal verkochte woningen.
- Ter vergelijking: bij de bestaande bouw lag het verkoopresultaat in het 1^e kwartaal op 11,2%. Met andere woorden: bestaande bouw verkoopt iets beter dan nieuwbouw.

Tabel 5: Verkoop nieuwbouw per gemeente

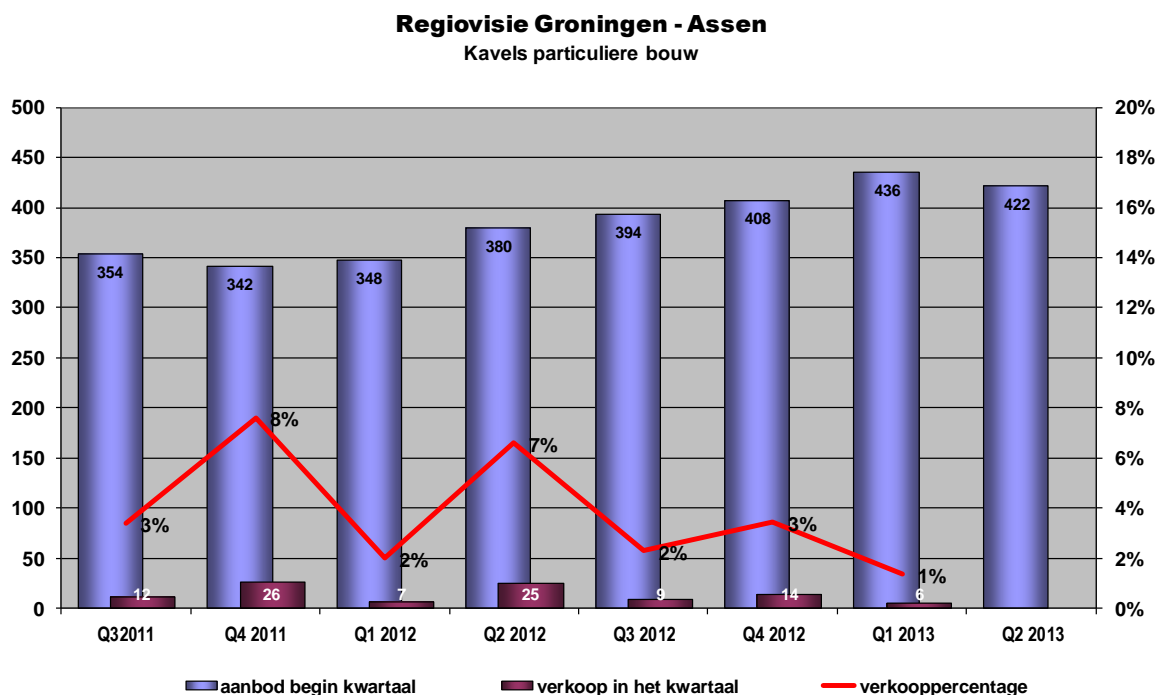
	Plannen in verkoop					Beschikbaar aanbod per 1/4/2013 (nog te koop)				
	Totaal aantal woningen	Aantal verkocht in het 1e kwartaal 2013	Aantal in optie a/h eind v/h kwartaal	Totaal aantal tot nu toe verkocht	Percentage verkocht per 1/4/2013	Totaal nog te koop	appartementen	rijen	2 ^o 1-kap	vrijstaand
Assen	411	9	10	215	52%	196	87	56	48	5
Bedum	106	0	3	48	45%	58	0	26	31	1
Groningen	660	22	34	472	72%	188	78	108	1	1
Haren	25	1	3	13	52%	12	0	0	4	8
Hoogezand-Sappemeer	66	5	3	10	15%	56	0	28	4	24
Leek	67	6	6	28	42%	39	11	14	8	6
Noordenveld	73	2	0	32	44%	41	2	0	34	5
Slochteren	52	1	0	6	12%	46	32	0	14	0
Ten Boer	17	1	0	10	59%	7	5	0	2	0
Tynaarlo	178	18	7	62	35%	116	42	0	46	28
Winsum	20	0	0	13	65%	7	0	0	7	0
Zuidhorn	71	0	11	26	37%	45	0	31	13	1
Totaal RGA	1.746	65	77	935	54%	811	257	263	212	79
In %-en						100%	32%	32%	26%	10%

In bovenstaande tabel zijn de verkoopgegevens per gemeente weergegeven. Daarbij wordt ook een specificatie van het beschikbare aanbod gegeven.

- De plannen die momenteel in verkoop zijn omvatten een volume van 1.746 woningen. Van dit volume zijn inmiddels 935 woningen verkocht (54%), waarvan 65 in het 1^e kwartaal 2013.
- Het actuele beschikbare aanbod per 1 januari 2013 heeft een volume van 811 woningen, waarvan er 77 in optie zijn. De afname van regionale aanbod in het 1^e kwartaal zit hem vooral in een vrij sterke afname van aanbod in de gemeenten Groningen (-109/-37%) en Winsum (-35/-83%).
- Een groot deel van het actuele regionale nieuwbouwaanbod ligt in de gemeenten Assen (196), Groningen (188) en Tynaarlo (116).
- 32% van het per 1 januari 2013 beschikbare aanbod bestaat uit koopappartementen. Het aanbod appartementen is in het 1^e kwartaal met 65 woningen (-20%) afgenomen van 322 naar 257 woningen.
- Het aanbod grondgebonden woningen nam in het 1^e kwartaal met bijna 100 woningen (-15%) af van 653 naar 554 woningen. Dit was een gevolg van een vrij sterke afname van het aanbod rijenwoningen (-28%). Het aanbod 2^o1-kappers en vrijstaande woningen bleef nagenoeg gelijk.
- Bij de grondgebonden woningen is de rijwoning nog steeds het meest aangeboden woningtype (263 woningen / 32% van het aanbod).
- Het aantal woningen in de regio waarop een optie is genomen daalde in het 1^e kwartaal per saldo van 98 naar 77 woningen (-21%).
- In het 1^e kwartaal werden 65 nieuwe woningen verkocht en lag daarmee ruim onder het kwartaalgemiddelde 2009 t/m 2012 (114 per kwartaal).
- De verkoop in het 1^e kwartaal vond grotendeels plaats in de gemeente Groningen (22) en Tynaarlo (18). De rest werd in kleinere aantallen in de andere regiogemeenten verkocht. In Bedum, Winsum en Zuidhorn werden geen nieuwbouwwoningen verkocht.

2.2.2. 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 inzichtelijk gemaakt.



- Het regionale aanbod particuliere bouw kavels is het 1^e kwartaal met 14 (-3%) afgenomen. Per 1 april 2013 zij er in de regio 422 kavels voor particuliere bouw te koop.
- In het 1^e kwartaal werden 6 kavels verkocht, dat is slechts 1% van het aanbod dat aan het begin van het kwartaal beschikbaar was.
- Het verkoopresultaat heeft tot nu toe een grimmig verloop met een variatie tussen de 8% en 1% en ligt sinds de start van de meting onder het resultaat van bestaande en nieuwe woningen. In het 1^e kwartaal nam het verkoopresultaat af van 3% naar 1%.
- Ter vergelijking in het 1^e kwartaal 2013 werd 7% van nieuwbouwaanbod en 11% van het aanbod bestaande woningen verkocht, waar slechts 1% van het aanbod bouw kavels werd verkocht.

Tabel 6: Kavelaanbod per gemeente

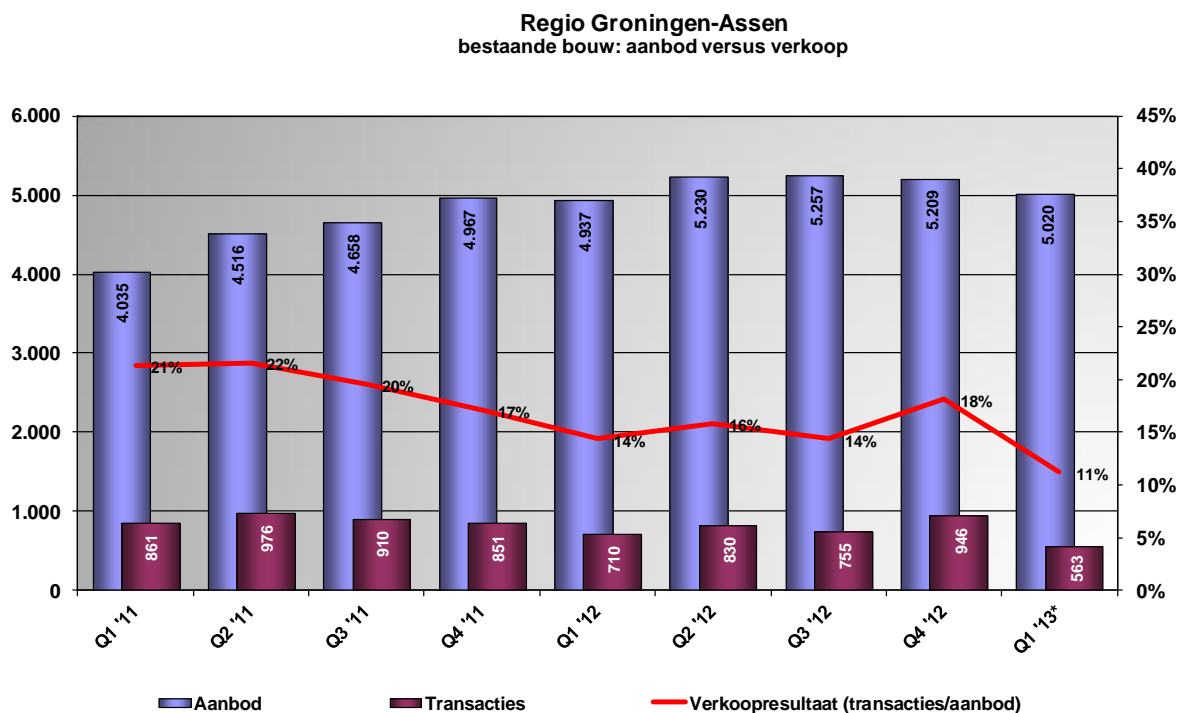
	Kavels in verkoop					Beschikbaar aanbod per 1/4/2013 (nog te koop)			
	Totaal aantal kavels in plannen	Aantal verkocht in het 1e kwartaal 2013	Aantal in optie a/h eind v/h kwartaal	Totaal aantal tot nu toe verkocht	Percentage verkocht per 1/4/2013	Totaal nog te koop	rijen	2 ^{de} -kap	vrijstaand
Assen	41	0	11	10	24%	31	0	14	17
Bedum	32	0	0	21	66%	11	0	0	11
Groningen	138	0	5	52	38%	86	0	0	86
Haren	15	0	0	14	93%	1	0	0	1
Hoogezand-Sappemeer	56	0	1	17	30%	39	0	4	35
Leek	65	0	0	0	0%	65	0	0	65
Noordenveld	78	0	4	36	46%	42	0	0	42
Slochteren	20	0	1	3	15%	17	0	0	17
Ten Boer	22	0	1	11	50%	11	0	11	0
Tynaarlo	203	6	19	109	54%	94	0	24	70
Winsum	21	0	0	3	14%	18	0	0	18
Zuidhorn	9	0	0	2	22%	7	0	0	7
Totaal RGA	700	6	42	278	40%	422	0	53	369
In %-en						100%	0%	13%	87%

- De plannen die momenteel in verkoop zijn hebben een totaalvolume van 796 kavels. Van dit volume zijn inmiddels 278 kavels verkocht (40%), waarvan 6 in het 1^e kwartaal.
- Het beschikbare aanbod per 1 april 2013 heeft een volume van 422 kavels, waarvan er 42 (10%) in optie zijn. Daarmee is het aanbod in het 1^e kwartaal 2013 met 14 kavels (-3%) afgenomen. Het aantal kavels in optie nam in het 1^e kwartaal met 10 toe (+31%).
- De meeste kavels worden momenteel aangeboden in de gemeente Tynaarlo (94 / 22% van het regionale aanbod). Daarnaast wordt een groot deel van de kavels aangeboden in de gemeenten Groningen (86), Leek (65), Noordenveld (42) en Hoogezand-Sappemeer (39).
- Verreweg het grootste deel van het regionaal beschikbare aanbod betreft kavels voor vrijstaande woningen (87%).
- In het 1^e kwartaal werden 6 kavels verkocht, 8 minder dan in het voorgaande kwartaal. Deze werden allemaal verkocht in de gemeente Tynaarlo.

2.2.3. 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 verkoopresultaat (verkoopresultaat) weergegeven. Het #- en *-teken in de tabellen en grafieken in dit onderdeel betekent dat het voorlopige cijfers betreft.



In de periode 2009, 2010, 2011 en 2012 werden in de regio gemiddeld respectievelijk 3.840, 3.880, 4.540 en 5.160 woningen per kwartaal aangeboden. Waar het aanbod nieuwbouwwoningen afneemt, nam het aanbod bestaande woningen de afgelopen drie jaar juist toe. Daar lijkt nu verandering in te komen. Het aanbod nam de afgelopen twee kwartalen af.

- Aan het begin van het 1^e kwartaal 2013 stonden in de regio 5.020 woningen te koop, 189 minder (-4%) dan een kwartaal eerder.

In de periode 2009 t/m 2012 werden gemiddeld zo'n 900 woningen per kwartaal verkocht.

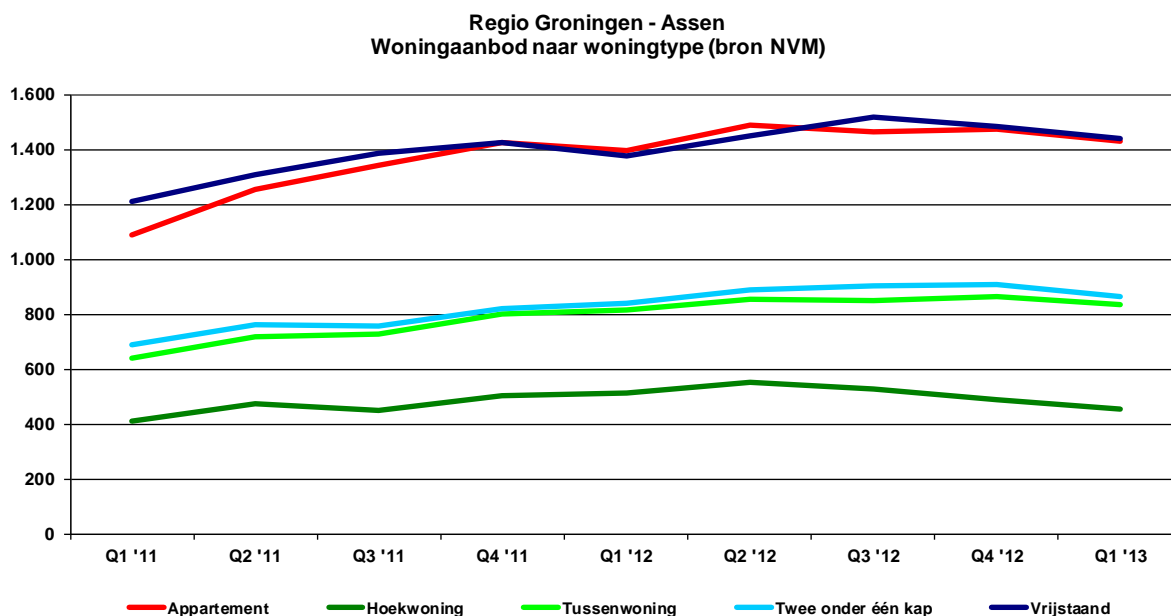
- In het 1^e kwartaal 2013 werden 563⁷ woningen verkocht, 383 minder (-40%) dan in het vorige kwartaal en 345 minder (-38%) dan gemiddeld per kwartaal in de afgelopen 4 jaar. Daarmee kwam de verkoop op het laagste niveau sinds de start van de monitoring.
- Ook landelijk nam het aantal verkochte woningen in het 1^e kwartaal relatief sterk af (-30%) in vergelijking tot het 4^e kwartaal 2012.

Het gemiddeld verkoopresultaat lag in 2009 en 2010 op 25%, in 2011 op 20% en in 2012 op 16% per kwartaal.

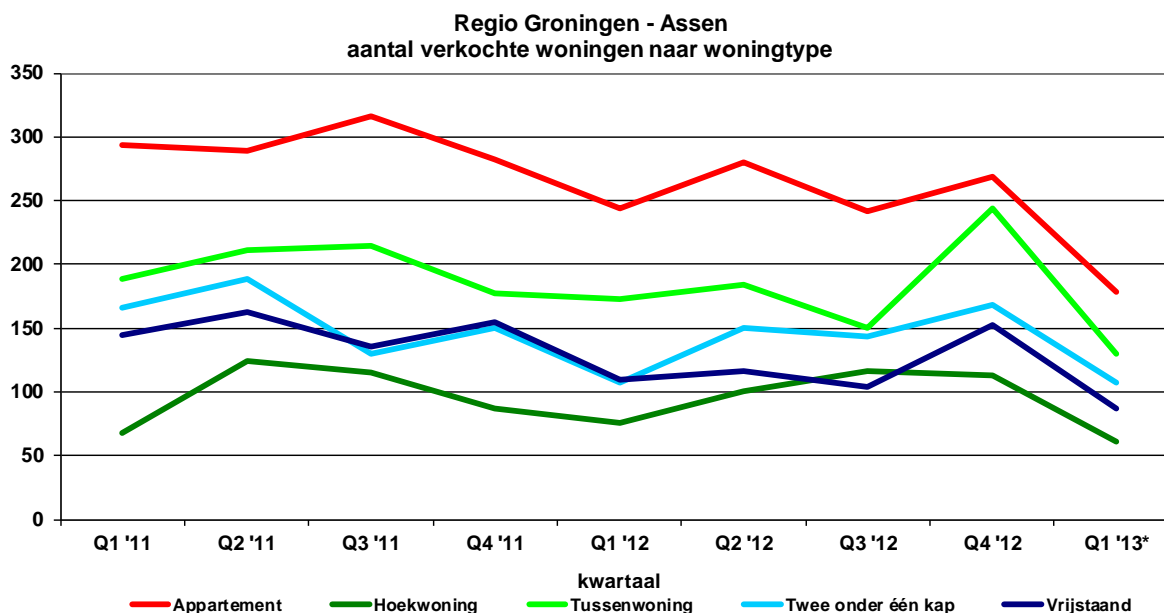
- Door de sterke afname van het aantal transacties daalde het verkoopresultaat van 18% in 4^e kwartaal 2012 naar 11% in het 1^e kwartaal 2013.

⁷ Voorlopig cijfer! De ervaring van de afgelopen kwartalen leert dat het definitieve cijfer aanzienlijk af kan wijken!

Aanbod en verkoop naar woningtype

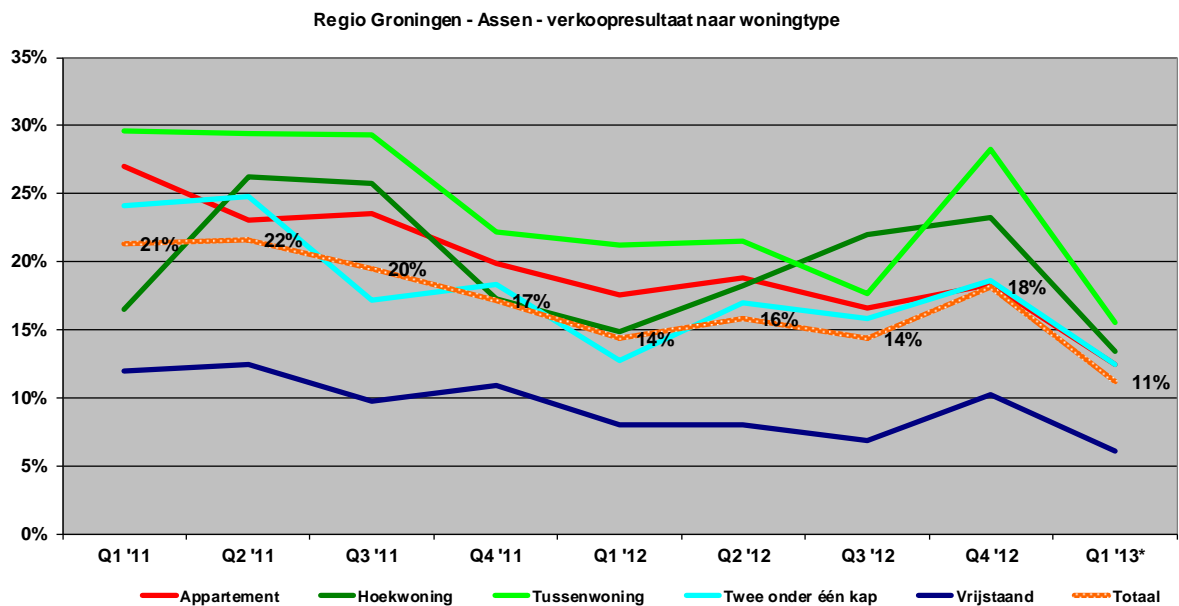


- Het aanbod in de regio daalde in het 1^e kwartaal voor alle woningtypen. Aan het begin van het 1^e kwartaal 2013 stonden in de regio 1.429 appartementen en 3.591 grondgebonden woningen (454 hoekwoningen, 835 tussenwoningen, 862 2[^]1-kappers en 1.440 vrijstaand) te koop.
- Het aanbod hoekwoningen (-7%) en 2[^]1-kappers (-5%) nam iets sterker af dan de overige woningtypen (-3%).
- Vrijstaande woningen en appartementen blijven constant en met afstand de meest aangeboden woningtypes in de regio.



- In het 1^e kwartaal werden 178 appartementen en 385 grondgebonden woningen (61 hoek- en 130 tussenwoningen, 107 2[^]1-kappers en 87 vrijstaand) verkocht. Van nagenoeg alle woningtypen werden er in het 1^e kwartaal beduidend minder verkocht dan in het 4^e kwartaal 2012: appartementen -91/-34%, hoekwoningen -52/-46%, tussenwoningen -114/-47%, 2[^]1-kap -61/-36% en vrijstaand -65/-43%.
- De afname was bij de hoek- en tussenwoningen relatief het grootst.

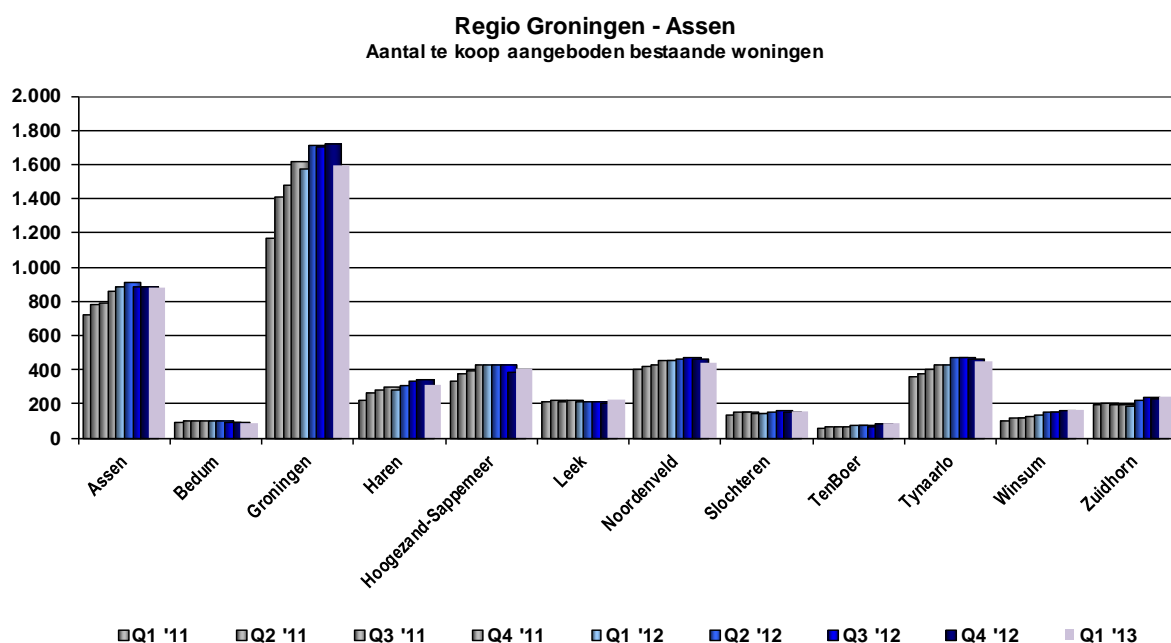
- Appartementen en tussenwoningen waren ook in het 1^e kwartaal de meest verkochte woningtypen.



- Het verkoopresultaat⁸ verslechterde in het 1^e kwartaal voor alle woningtypen.
- Tussenwoningen hadden ook in het 1^e kwartaal van dit jaar het 'beste' verkoopresultaat. 16% van het aanbod werd verkocht. De afname van het verkoopresultaat was voor dit woningtype wel relatief groter dan bij de andere woningtypen.
- Vrijstaande woningen hadden zoals gebruikelijk het slechtste verkoopresultaat, slechts 6% van het aanbod werd verkocht. Hierbij moet worden vermeld dat het aanbod van dit woningtype groot is.

⁸ Aantal verkochte woningen in het kwartaal / aanbod aan het begin van het kwartaal.

Aanbod per gemeente

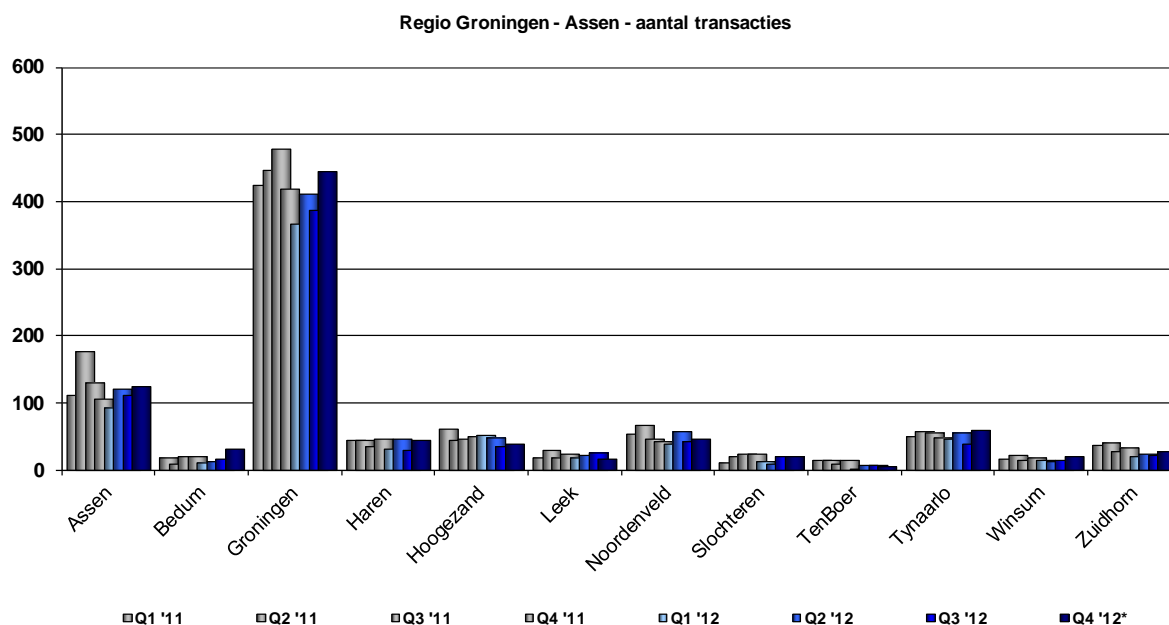


- Het aanbod bestaande koopwoningen nam af in 8 van de 12 gemeenten in meer of mindere mate af. In de gemeenten Bedum, Groningen en Haren was sprake van een relatief grote afname.
- Het aanbod in de gemeenten Hoogezand-Sappemeer, Leek en Zuidhorn nam juist toe, terwijl deze in Ten Boer stabiel bleef.
- Met uitzondering van Bedum is het aanbod in alle gemeenten momenteel nog steeds groter dan gemiddeld in de afgelopen drie jaar. In de gemeenten Ten Boer, Winsum en Zuidhorn is momenteel, in vergelijking tot de afgelopen jaren, relatief veel aanbod.

Tabel 7: Verkoop aanbod per gemeente

	Kwartaalcijfers					Q1 2013 t.o.v. Q4 2012		Q1 2013 tov Q1 2012		Q1 2013 tov Qgem 2009 tm 2012	
	2012 1e kw	2012 2e kw	2012 3e kw	2012 4e kw	2013 1e kw #						
Assen	886	913	891	885	876	-9	-1%	-10	-1%	128	17%
Bedum	103	103	93	95	83	-12	-13%	-20	-20%	-10	-11%
Groningen	1.578	1.715	1.703	1.721	1.594	-127	-7%	16	1%	202	15%
Haren	288	311	339	346	309	-37	-11%	21	7%	47	18%
Hoogezand-Sappemeer	430	428	435	384	407	23	6%	-23	-5%	56	16%
Leek	217	219	217	211	222	11	5%	5	2%	28	14%
Noordenveld	455	463	472	463	443	-20	-4%	-12	-3%	36	9%
Slochteren	147	153	167	156	154	-2	-1%	7	5%	15	11%
Ten Boer	75	79	71	84	84	0	0%	9	14%	16	23%
Tynaarlo	433	473	475	467	446	-21	-4%	13	3%	62	16%
Winsum	134	152	151	163	162	-1	-1%	28	22%	44	37%
Zuidhorn	191	221	243	234	240	6	3%	49	25%	43	22%
Totaal RGA	4.937	5.230	5.257	5.209	5.020	-189	-4%	83	2%	666	15%

Transacties per gemeente

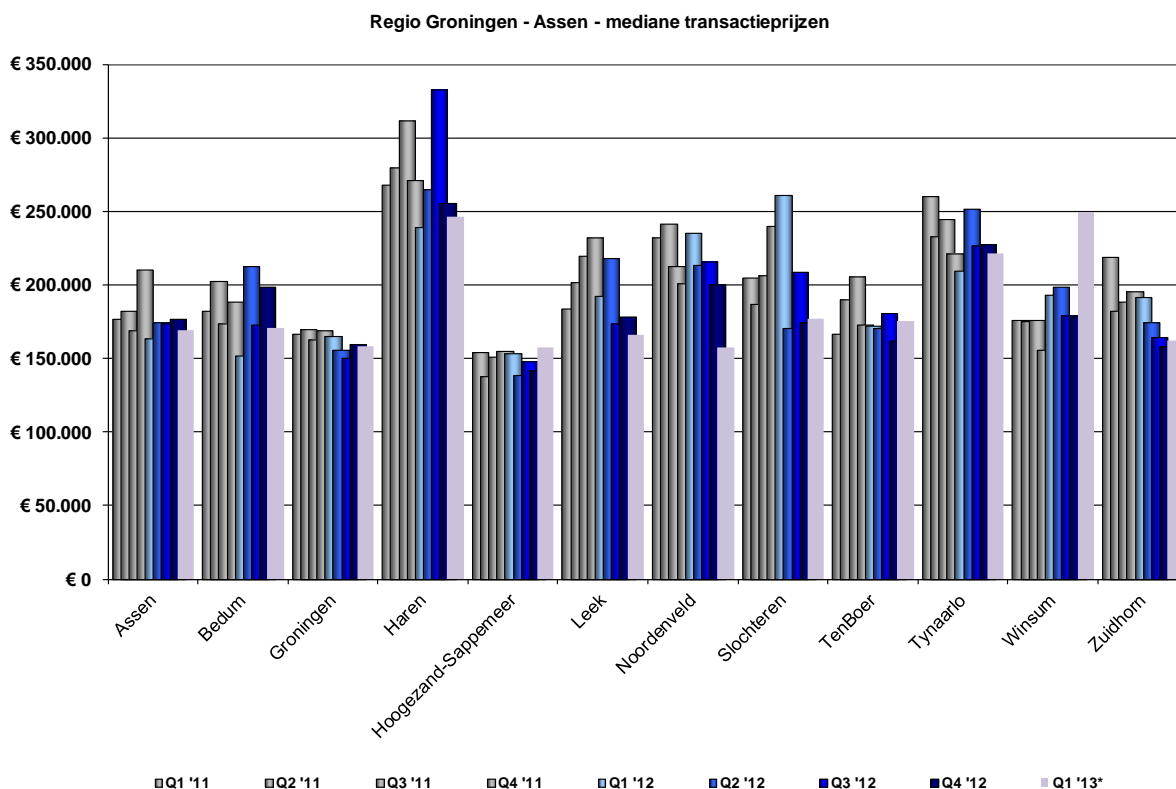


- In de vorige rapportage werd gemeld dat er in het 4^e kwartaal 2012 886 woningen waren verkocht. Dit was een voorlopig cijfer. Het definitieve cijfer kwam uiteindelijk 946 woningen, 7% meer dan het voorlopige cijfer.
- In het 1^e kwartaal 2013 werden regionaal 886 woningen verkocht, 563 (-40%) woningen meer dan in het vorige kwartaal. Ook dit is een voorlopig cijfer.
- In nagenoeg alle gemeenten werden minder woningen verkocht. Uitzonderingen is Ten Boer, waar hetzelfde aantal woningen werden verkocht.
- In een aantal gemeenten werden relatief veel minder woningen verkocht, te weten: Bedum (-25/-75%), Slochteren (-11/-55%), Tynaarlo (-34/-50%) en Winsum (-21/-78%).
- Ten opzichte van het 1^e kwartaal 2012 werd regionaal gezien minder verkocht (-17%). Dat was ook in 10 van 12 gemeenten het geval.
- Ook in vergelijking tot het kwartaalgemiddelde 2009 t/m 2012 werd in het 1^e kwartaal van dit jaar minder verkocht (-38%). In alle gemeenten lag de verkoop onder het 4 jarig kwartaalgemiddelde.

Tabel 8: Verkochte woningen per gemeente

	Kwartaalcijfers					Q1 2013 t.o.v. Q4 2012		Q1 2013 tov Q1 2012		Q1 2013 tov Qgem 2009 tm 2012	
	2012 1e kw	2012 2e kw	2012 3e kw	2012 4e kw	2013 1e kw #						
Assen	93	121	112	128	82	-46	-36%	-11	-10%	-51	-38%
Bedum	12	13	16	33	8	-25	-76%	-4	-20%	-9	-54%
Groningen	368	411	387	477	297	-180	-38%	-71	-17%	-154	-34%
Haren	31	46	29	48	28	-20	-42%	-3	-6%	-15	-34%
Hoogezand-Sappemeer	53	48	36	42	27	-15	-36%	-26	-52%	-25	-48%
Leek	18	23	27	18	13	-5	-28%	-5	-21%	-10	-43%
Noordenveld	39	57	43	47	28	-19	-40%	-11	-26%	-25	-47%
Slochteren	13	9	20	20	9	-11	-55%	-4	-17%	-10	-53%
Ten Boer	2	8	8	8	8	0	0%	6	40%	-4	-35%
Tynaarlo	46	56	40	68	34	-34	-50%	-12	-24%	-20	-37%
Winsum	15	13	14	27	6	-21	-78%	-9	-50%	-14	-70%
Zuidhorn	20	25	23	30	23	-7	-23%	3	9%	-8	-25%
Totaal RGA	710	830	755	946	563	-383	-40%	-147	-17%	-345	-38%

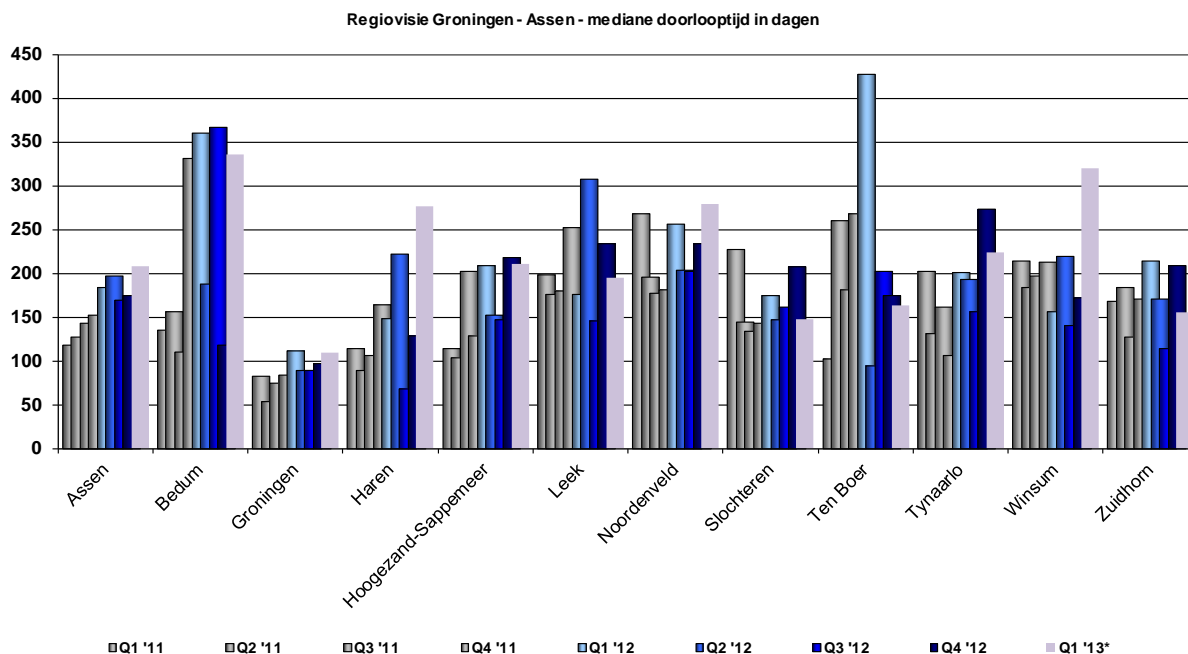
Prijzontwikkeling



- De mediane transactieprijs voor de regio⁹ lag in het 1^e kwartaal 2013 met € 170.000,-, 3,1% lager dan in vorige kwartaal en 4,3% lager dan in het 1^e kwartaal 2012.
- Ten opzichte van het kwartaalgemiddelde van de afgelopen vier jaar lag de mediane transactieprijs in de regio in het 1^e kwartaal 6,9% lager.
- In 7 van de 12 regiogemeenten was de mediane transactieprijs in het 1^e kwartaal lager dan het vorige kwartaal.
- Met uitzondering van Hoogezand –Sappemeer en Winsum lag de mediane transactieprijs in het 1^e kwartaal in alle gemeente onder het kwartaalgemiddelde over de afgelopen vier jaar. Daarbij hoort de kanttekening dat de mediane transactieprijs in kleine gemeenten met een beperkt aantal transacties aanzienlijk kan fluctueren.
- De gemeente Haren heeft traditioneel de hoogste mediane transactieprijs, maar in het 1^e kwartaal 2013 had de gemeente Winsum met ruim €249.000,- de hoogste mediane transactieprijs in de regio. Kanttekening daarbij is dat er in Winsum slechts 6 transacties waren, waarvan 4 vrijstaande woningen. Haren was met €246.500,- een goede tweede.
- De gemeente Hoogezand-Sappemeer had ook dit kwartaal weer de laagste mediane transactieprijs (€ 157.105,-). De mediane transactieprijs in de gemeente Noordenveld lag daar met € 157.345,- niet ver boven.

⁹ Gewogen gemiddelde

Doorlooptijden



- In de jaren 2009 t/m 2012 lag de mediane doorlooptijd in de regio gemiddeld op 118 dagen.
- Regionaal steeg de mediane doorlooptijd in het 1^e kwartaal van 146 naar 163 dagen, een toename met 11% ten opzichte van het vorige kwartaal.
- In 6 van de 12 regiogemeenten was sprake van een toename van de doorlooptijd in het 1^e kwartaal. In de gemeenten Bedum, Haren en Winsum nam de doorlooptijd relatief sterk toe. Daarbij hoort de kanttekening dat de cijfers in kleinere gemeenten sterk fluctueren per kwartaal.
- In vergelijking met het 1^e kwartaal vorig jaar lag de doorlooptijd regionaal 5% hoger. In 7 gemeenten was de doorlooptijd langer dan hetzelfde kwartaal vorig jaar.
- Ten opzichte van het kwartaalgemiddelde 2009 t/m 2012 was er regionaal gezien sprake van een 37% / 44 dagen langere doorlooptijd. In 10 van de 12 gemeenten lag de doorlooptijd in het 1^e kwartaal boven het kwartaalgemiddelde van de afgelopen vier jaar.
- Woningen in de gemeente Groningen werden ook in het 1^e kwartaal 2012 het snelst verkocht, namelijk na 109 dagen. De doorlooptijd in de gemeente Groningen is vrij constant en duidelijk lager dan in andere gemeenten.
- De gemeente Bedum had in het 1^e kwartaal met 335 dagen de langste mediane doorlooptijd. In het vorige kwartaal lag de looptijd hier nog op 119 dagen. Ook hier hoort de kanttekening dat het om slechts 8 transacties ging.

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 aangeleverd¹⁰. Voor de vraagzijde wordt als indicator het aantal nieuwe inschrijvingen per kwartaal gehanteerd. De aanbodzijde wordt in beeld gebracht via mutatiegegevens (nieuwe verhuringen).

De woningcorporaties die gegevens voor deze monitor hebben geleverd beheren per 1/1/2013 gezamenlijk circa 60.944 sociale huurwoningen in het regiovisiegebied. Verreweg het grootste deel (57,4%) van die voorraad staat in de gemeente Groningen.

2.3.1. De vraag

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

Van Wierden en Borgen zijn geen deze keer geen gegevens over nieuwe inschrijvingen beschikbaar vanwege invoering van het aanbodmodel. Het betreft de gemeenten Bedum, Ten Boer en Winsum. Om geen verstoring van het regionale beeld te krijgen is voor deze gemeenten het kwartaal-gemiddelde uit 2012 aangenomen.

Tabel 9: Nieuw ingeschreven woningzoekenden per gemeente

gemeente	2012 1e kwartaal	2012 2e kwartaal	2012 3e kwartaal	2012 4e kwartaal	2013 1e kwartaal	Q1-2013 t.o.v. Q4-2012		Q1-2013 t.o.v. Q1-2012		Q1 2013 t.o.v. Qgem 2009-2012	
Assen	356	289	314	227	332	105	46%	-24	-7%	36	12%
Bedum	74	57	49	59	60						
Groningen	3.913	4.750	3.018	3.346	3.360	14	0%	-553	-14%	-166	-5%
Haren	34	20	27	19	23	4	21%	-11	-32%	-2	-8%
Hoogezand-Sappemeer	386	235	288	292	315	23	8%	-71	-18%	-25	-7%
Leek	130	132	104	100	118	18	18%	-12	-9%	9	8%
Noordenveld	107	105	84	105	124	19	18%	17	16%	24	24%
Slochteren	67	60	62	63	69	6	10%	2	3%	9	15%
Ten Boer	26	13	11	15	16						
Tynaarlo	151	99	85	113	102	-11	-10%	-49	-32%	28	38%
Winsum	67	56	65	51	60						
Zuidhorn	62	72	53	81	56	-25	-31%	-6	-10%	-11	-17%
Totaal RGA	5.373	5.888	4.160	4.471	4.635	164	4%	-738	-14%	-510	-10%
index, Qgem 2009 = 100%	108%	118%	83%	90%	93%						

In de periode 2009 t/m 2012 schreven zich in de regio gemiddeld zo'n 5.200 huishoudens per kwartaal in voor een huurwoning.

- In het 1^e kwartaal 2013 schreven zich bij de woningcorporaties in de regio ruim 4.600¹¹ mensen in voor een sociale huurwoning, ongeveer 4% meer dan in het vorige kwartaal en zo'n 14% minder dan in 1^e kwartaal 2012. Het aantal inschrijvingen in het 1^e kwartaal was ook duidelijk lager dan gemiddeld de afgelopen vier jaar (-10%).
- In 5 van de 12 regiogemeenten was in het 1^e kwartaal sprake van een duidelijke toename van het aantal inschrijvingen ten opzichte van het vorige kwartaal, te weten: Assen, Haren, Leek, Noordenveld en Slochteren.

¹⁰ 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 zo'n 60.600 woningen in de regio Gr-As.

¹¹ Raming i.v.m. ontbrekende gegevens Wierden en Borgen.

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 10: Mutaties sociale huur per gemeente

	2012 1e kwartaal	2012 2e kwartaal	2012 3e kwartaal	2012 4e kwartaal	2013 1e kwartaal	Q1-2013 t.o.v. Q4-2012	Q1-2013 t.o.v. Q1-2012	Q1 2013 t.o.v. Qgem 2009- 2012
Assen	230	195	193	175	216	41 23%	-14 -6%	27 14%
Bedum	26	24	15	20	17	-3 -15%	-9 -35%	-5 -21%
Groningen*	763	665	762	759	792	33 4%	29 4%	32 4%
Haren	15	16	31	20	19	-1 -5%	4 27%	-2 -8%
Hoogezand-Sappemeer	95	100	94	102	108	6 6%	13 14%	-12 -10%
Leek	19	109	100	27	22	-5 -19%	3 16%	-13 -37%
Noordenveld	25	73	95	37	57	20 54%	32 128%	9 20%
Slochteren	34	51	28	32	29	-3 -9%	-5 -15%	-1 -2%
Ten Boer	10	7	6	5	3	-2 -40%	-7 -70%	-5 -64%
Tynaarlo	34	35	42	48	43	-5 -10%	9 26%	5 12%
Winsum	34	24	29	36	37	1 3%	3 9%	5 15%
Zuidhorn	34	19	26	27	25	-2 -7%	-9 -26%	-8 -24%
Totaal RGA	1.319	1.318	1.421	1.288	1.368	80 6%	49 4%	34 3%
index, Qgem 2009 = 100%	93%	93%	100%	91%	96%			

In de afgelopen vier jaar werden in de regio gemiddeld ruim 1.300 nieuwe verhuringen per kwartaal geregistreerd.

- In het 1^e kwartaal 2013 vonden in de regio 1.368 mutaties plaats, 80 meer (+6%) dan in het vorige kwartaal. Ten opzichte van het 1^e kwartaal 2012 werden er 49 (+4%) meer woningen verhuurd. Het aantal mutaties lag 3% boven het kwartaalgemiddelde 2009 t/m 2012.
- In de gemeenten Assen en Noordenveld werden duidelijk meer woningen verhuurd dan in het vorige kwartaal. Dit houdt verband met het in verhuur brengen van nieuwbouw.
- De nieuwe verhuur lag in het 1^e kwartaal in 6 van de 12 regiogemeenten onder kwartaalgemiddelde 2009 t/m 2012. In deze gemeenten werd minder gemuteerd dan gebruikelijk. In de gemeenten Assen, Noordenveld, Tynaarlo en Winsum was het aantal mutaties duidelijk groter dan het vierjarig gemiddeld.

In onderstaande tabel zijn de mutatie-percentages¹² 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 11: Mutatiepercentages per gemeente

gemeente	2012 1e kwartaal	2012 2e kwartaal	2012 3e kwartaal	2012 4e kwartaal	2013 1e kwartaal	Qgem 2009-2012
Assen	11,7%	9,9%	9,8%	8,9%	10,7%	9,5%
Bedum	10,3%	9,5%	5,9%	7,9%	6,6%	8,8%
Groningen	8,7%	7,6%	8,7%	8,6%	9,1%	8,7%
Haren	6,1%	6,5%	12,6%	8,1%	7,7%	7,8%
Hoogezand-Sappemeer	7,4%	7,8%	7,3%	7,9%	8,5%	9,1%
Leek	5,0%	28,9%	26,5%	7,2%	5,6%	9,3%
Noordenveld	3,9%	11,3%	14,7%	5,7%	8,6%	7,3%
Slochteren	11,1%	16,7%	9,1%	10,4%	9,5%	9,7%
Ten Boer	10,1%	7,1%	6,1%	5,1%	3,0%	8,4%
Tynaarlo	6,4%	6,6%	7,9%	9,0%	8,2%	7,2%
Winsum	9,8%	6,9%	8,4%	10,4%	10,8%	9,2%
Zuidhorn	9,5%	5,3%	7,3%	7,5%	6,9%	9,9%
Totaal RGA	8,7%	8,7%	9,3%	8,5%	9,0%	8,8%

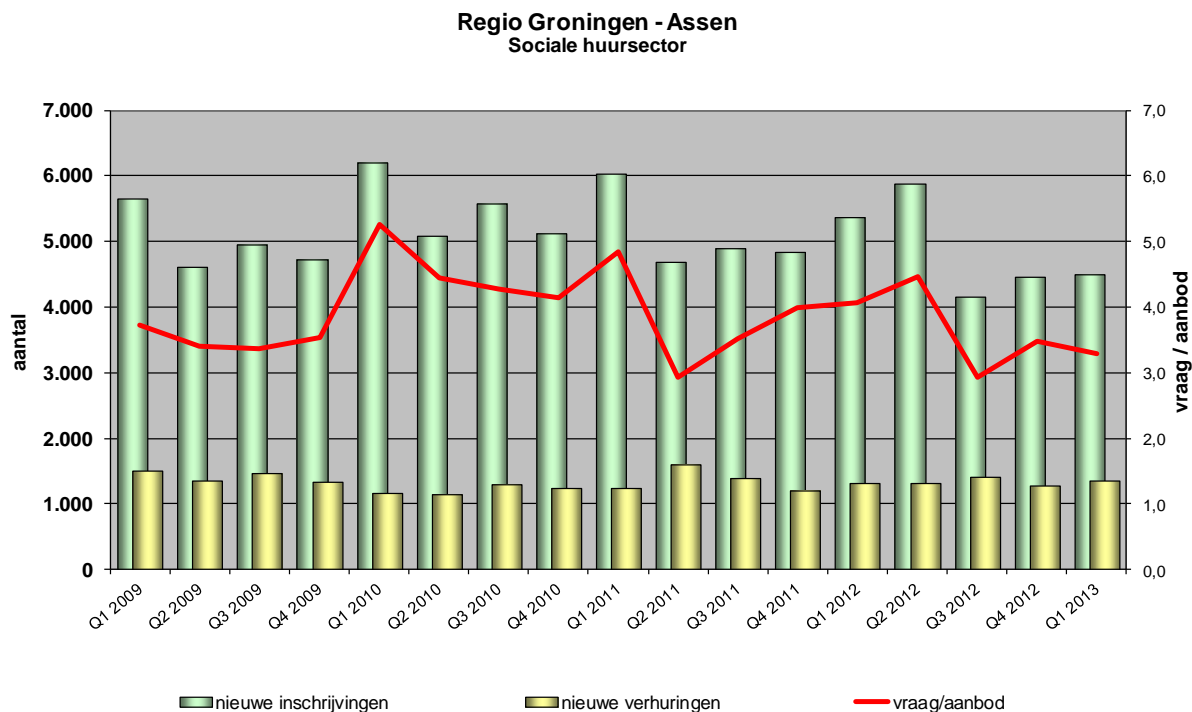
Het mutatiepercentage in de periode 2009 t/m 2012 lag gemiddeld op 8,8% (2009: 9,4% - 2010: 8,1% - 2011: 9,0% - 2012 8,8%).

- Het mutatiepercentage liep in 1^e kwartaal iets op van 8,5% naar 9,0%. Daarmee lag het mutatiepercentage in het 1^e kwartaal iets boven het gemiddeld mutatiepercentage in de voorgaande drie jaar.
- In de gemeenten Assen en Winsum lag het mutatiepercentage in het 1^e kwartaal duidelijk boven het regionaal gemiddelde. Er werd in deze gemeenten dus relatief veel gemuteerd. In de gemeenten Bedum, Haren, Leek, Ten Boer en Zuidhorn was het mutatiepercentage relatief laag. Hier werd relatief weinig gemuteerd.

¹² 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.



De druk op de sociale huursector liep tot en met het 2^e kwartaal 2012 op na de forse afname in het 2^e kwartaal 2011. Daar kwam in het 3^e kwartaal vorig jaar abrupt een einde aan door enerzijds een fors lager aantal nieuwe inschrijvingen en anderzijds een toename van het aantal mutaties.

De druk nam in het 4^e kwartaal weer toe naar 3,5 en in het 1^e kwartaal 2013 licht naar 3,4 door een lichte toename van het aantal mutaties.

Tabel 12: Spanningsindicatie per gemeente

gemeente	Q1 2011	Q2 2011	Q3 2011	Q4 2011	Q1 2012	Q2 2012	Q3 2012	Q4 2012	Q1 2013	2009 gemiddeld	2010 gemiddeld	2011 gemiddeld	2012 gemiddeld
Assen					1,5	1,5	1,6	1,3	1,5				1,5
Bedum	3,7	1,8	2,6	2,0	2,8	2,4	3,3	3,0	3,5	2,9	4,1	2,5	2,9
Groningen	5,5	3,2	4,2	4,3	5,1	7,1	4,0	4,4	4,2	4,3	5,0	4,3	5,2
Haren					2,3	1,3	0,9	1,0	1,2				1,3
Hoogezand-Sappemeer	3,7	3,4	2,7	3,3	4,1	2,4	3,1	2,9	2,9	2,2	3,5	3,3	3,1
Leek	7,3	2,6	1,9	6,3	6,8	1,2	1,0	3,7	5,4	4,9	7,5	4,5	3,2
Noordenveld					4,3	1,4	0,9	2,8	2,2				2,4
Slochteren	2,1	1,7	2,7	1,7	2,0	1,2	2,2	2,0	2,4	2,2	2,4	2,0	1,8
Ten Boer	4,3	1,8	1,0	1,6	2,6	1,9	1,8	3,0	5,4	2,7	4,4	2,2	2,3
Tynaarlo					4,4	2,8	2,0	2,4	2,4				2,9
Winsum	2,2	1,5	1,1	7,1	2,0	2,3	2,2	1,4	1,6	2,1	1,9	3,0	2,0
Zuidhorn	2,5	2,0	1,1	1,8	1,8	3,8	2,0	3,0	2,2	3,1	1,9	1,8	2,7
Niet gespecificeerde gemeenten	4,4	2,3	3,3	3,9						2,7	4,7	3,5	
Totaal RGA	4,8	2,9	3,5	4,0	4,1	4,5	2,9	3,5	3,4	3,5	4,5	3,8	3,7

De druk op de huursector was in het 1^e kwartaal het grootst in Leek (5,4) en Ten Boer (5,4) en het laagst in Haren (1,2), Assen (1,5) en Winsum (1,6). De lage spanning Assen wordt, zoals hiervoor aangegeven, veroorzaakt door het op de markt brengen van een relatief groot aantal nieuwe huurwoningen in 2012. Dit resulteerde in een groter aantal mutaties dan gebruikelijk.

