

# **KWARTAALRAPPORTAGE**

## **3 - 2012**

### **WONINGBOUW- EN WONINGMARKTMONITOR**

**oktober 2012**



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



## INHOUDSOPGAVE

Samenvatting.....	3
Inleiding .....	5
1. Woningbouwmonitor .....	7
1.1. Verleende bouwvergunningen .....	7
1.2. De pijplijn.....	11
1.3. Woningproductie .....	13
2. Woningmarktmonitor.....	15
2.1. Invloedsfactoren.....	15
2.1.1. Consumentenvertrouwen .....	15
2.1.2. Hypotheekrente .....	16
2.1.3. Overige factoren .....	16
2.2. Koopsector .....	18
2.2.1. Verkoop nieuwbouw .....	18
2.2.2. Kavelverkoop.....	20
2.2.3. Verkoop bestaande bouw.....	22
2.3. Sociale huursector .....	29
2.3.1. De vraag.....	29
2.3.2. Aanbod (nieuwe verhuringen) .....	30
2.3.3. Vraag / aanbod.....	31



## SAMENVATTING

### Algemeen

Begin 2012 werd overeenstemming bereikt over het beperken van het regionale woningbouwprogramma vanwege de veranderde marktsituatie als gevolg van de economische crisis. Tot voor kort werd uitgegaan van een regionale woningbouwopgave van 2.900 woningen (bruto) per jaar. Afsproken is de woningbouwplanningen te richten op een als reëel ingeschat marktscenario van circa 1.340 woningen per jaar.

### Woningbouw

- In het 2<sup>e</sup> kwartaal 2012 werd voor 279 woningen **bouwvergunningen** verleend. Daarmee ligt de vergunningverlening in de 1<sup>e</sup> helft van 2012 (343 woningen) op een ongekend laag niveau. De cijfers over het 3<sup>e</sup> kwartaal zijn nog niet door het CBS gepubliceerd.
- De cijfers over het aantal woningen in de **pijplijn** en het aantal **gereedgemeld** in het 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> kwartaal zijn nog niet door het CBS gepubliceerd in verband met de omschakeling naar het gebruik van BAG-gegevens voor deze statistieken.

### Woningmarkt

- Zowel het **consumentenvertrouwen** als het vertrouwen in het economisch klimaat en de koopbereidheid herstelden zich in het 3<sup>e</sup> kwartaal, maar zijn in oktober weer afgenomen.
- De **hypotheekrente** daalde in het 3<sup>e</sup> kwartaal licht van 5,0% naar 4,9% per 1 oktober 2012.
- Inmiddels is er duidelijkheid over de voornemens van het nieuwe kabinet m.b.t. de woningmarkt. Daarin zijn o.a. maatregelen voor starters aangekondigd. De veranderingen in het fiscale regime per 1/1/2013 frustreren vooralsnog de verstrekking van startersleningen.
- Het **aanbod<sup>1</sup> nieuwbouw koopwoningen** in de regio nam in het 3<sup>e</sup> kwartaal 2012 verder af van 1.019 per 1 juli naar 949 woningen per 1 oktober (41% appartementen en 59% grondgebonden woningen).
- In het afgelopen kwartaal werden in de regio 42 nieuwe woningen **verkocht**, 48% minder dan in het vorige kwartaal (80).
- Het **verkoopresultaat** verslechterde, ondanks een verminderd aanbod, door de matige verkoop van 6,9% naar 4,1%, het laagst gemeten verkoopresultaat tot nu toe.
- Het aanbod aan **kavels** nam in het 3<sup>e</sup> kwartaal iets toe (+14/+4%). Per 1 oktober 2012 zijn in de regio 408 kavels voor particulieren beschikbaar, hoofdzakelijk voor vrijstaande woningen (87%).
- Op 32 kavels is een optie genomen.
- In het 3<sup>e</sup> kwartaal werden 9 kavels verkocht, 16 minder dan in het 2<sup>e</sup> kwartaal. Het verkoopresultaat verslechterde daardoor van 7% naar 2%.
- Het **aanbod bestaande koopwoningen** nam in het 3<sup>e</sup> kwartaal iets toe van ruim 5.230 naar 5.257 woningen. Het aanbod bestaande koopwoningen blijft ongekend groot maar de toename lijkt af te vlakken.
- In het 3<sup>e</sup> kwartaal werden 669 woningen **verkocht**, 161 minder (-19%) dan in het vorige kwartaal, en 241 minder (-26%) dan in het 3<sup>e</sup> kwartaal 2011.
- Landelijk daalde het aantal verkochte woningen met 17% ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Ook landelijk werden minder (-17%) woningen verkocht dan in het zelfde kwartaal vorig jaar.
- Het **verkoopresultaat** blijft laag en daalde in het 3<sup>e</sup> kwartaal verder van 16% naar 13%. Bestaande woningen verkopen duidelijk beter dan nieuwbouw woningen.
- In de **sociale huursector** nam de druk in het 3<sup>e</sup> kwartaal duidelijk af door een forse vermindering van het aantal nieuwe inschrijvingen.
- Er werden circa 4.160 nieuwe **inschrijvingen** geregistreerd, aanzienlijk minder (-1.728/-29%) dan in het vorige kwartaal.
- In het 3<sup>e</sup> kwartaal werden ruim 1.400 woningen opnieuw verhuurd, ongeveer 90 meer (+7%) dan in het vorige kwartaal. Dat heeft vooral te maken met het in verhuur brengen van nieuwe huurwoningen in een aantal gemeenten. Het regionale **mutatiepercentage** steeg hierdoor van 8,7% naar 9,3%.

---

<sup>1</sup> Actief in verkoop



## INLEIDING

In het kader van de regio Groningen – Assen hebben de deelnemende gemeenten kwantitatieve woningbouwafspraken gemaakt. De regionale woningbouwtaakstelling is in 2007 op basis van de ABF-prognose voor de periode 2007 tot 2020 vastgesteld op 2.900 woningen<sup>2</sup> per jaar.

Op 24 februari 2012 heeft de Stuurgroep Regio Groningen – Assen overeenstemming bereikt over verlaging van het regionale woningbouwprogramma in verband met de economische recessie en de veranderde woningmarktsituatie. Afgesproken is de woningbouwplanningen voorsnog te richten op als reëel ingeschatte marktscenario's van 1000 tot 1500 woningen per jaar.

Voor de gemeenten Groningen en Assen wordt 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, Hogezeand-Sappemeer, Leek, Noordenveld, Slochteren, Ten Boer, Winsum en Zuidhorn wordt een 1.000 woningen scenario het uitgangspunt. Voor de regio als geheel betekent dit een verlaging van de woningbouwopgave van 2.900 naar circa 1.340 woningen per jaar. De gemeenten hebben hun woningbouwplanningen hierop recentelijk aangepast.

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 markt informatie om meer zicht te krijgen op het functioneren van de regionale woningmarkt. Daarom is besloten om eens per kwartaal een rapportage uit te brengen met actuele woningbouw- en woningmarktgegevens.

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

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

De kwartaalrapportage bestaat enerzijds uit kwartaalcijfers van het CBS, de NVM en verkoop informatie nieuwbouw verzameld bij makelaars en anderzijds uit informatie over geplande bouwprojecten in de regiogemeenten.

In het kader van de nieuwe woningbouwafspraken is eveneens afgesproken de geaggregeerde informatie uit de woningbouwplanningen één keer per jaar te analyseren en wel voor de stand van zaken per 1 januari.

Voorliggende rapportage gaat hoofdzakelijk over het 2<sup>e</sup> kwartaal 2012. De CBS-cijfers over vergunningverlening hebben echter betrekking op het 1<sup>e</sup> kwartaal 2011 vanwege het late tijdstip van publicatie. Het CBS heeft bovendien voor 2012 nog geen woningbouw cijfers gepubliceerd in verband met de invoering van het gebruik van de gegevens uit de BasisAdministratie Gebouwen (BAG).

---

<sup>2</sup> Bruto woningbouwopgave, inclusief vervangende nieuwbouw vanwege herstructurering





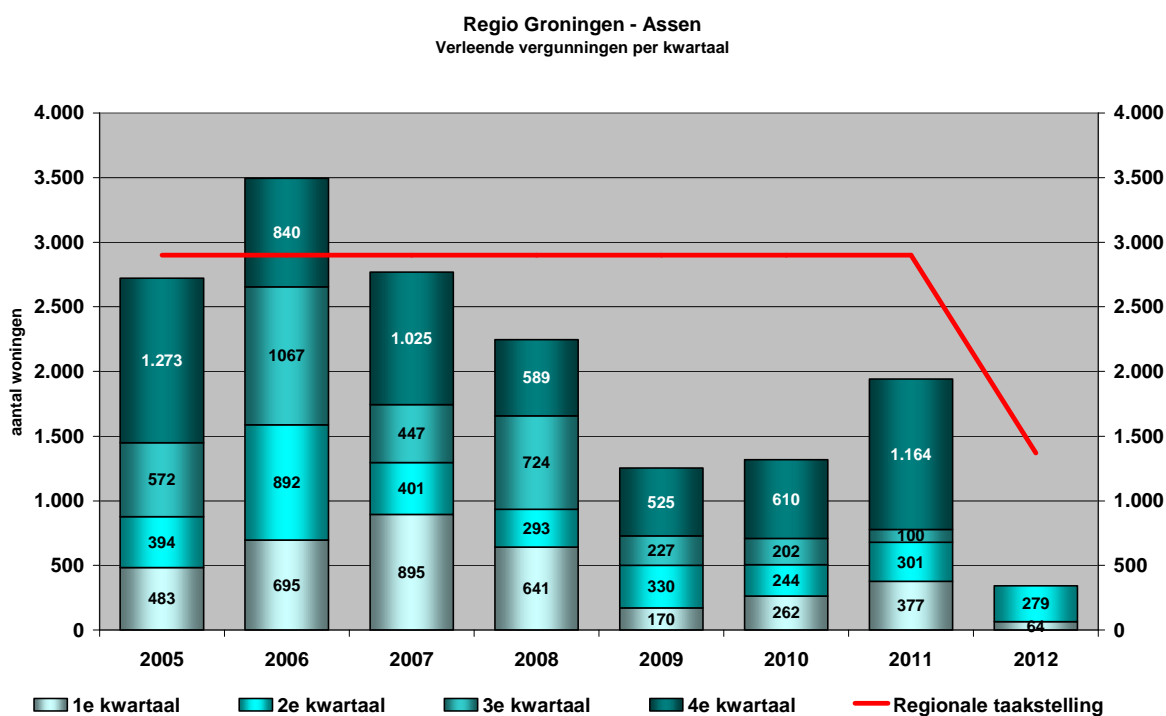
## 1. WONINGBOUWMONITOR

Het cijfermateriaal dat in dit hoofdstuk over de woningbouw in de regio wordt gepresenteerd is afkomstig van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gegevens over woningbouw 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 anderszins<sup>3</sup> (W055 / elk kwartaal). Met ingang van 2012 haalt het CBS de gegevens over gereedmelding en onttrekking van woningen rechtstreeks uit BasisAdministratie Gebouwen (BAG). Voor 2012 zijn tot nu toe echter nog geen woningbouwcijfers (pijplijn en gereedgekomen woningen) gepubliceerd omdat het CBS daarbij problemen ondervindt met de invoering van de nieuwe werkwijze. Deze rapportage bevat daarom geen actuele woningbouwcijfers over 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.

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



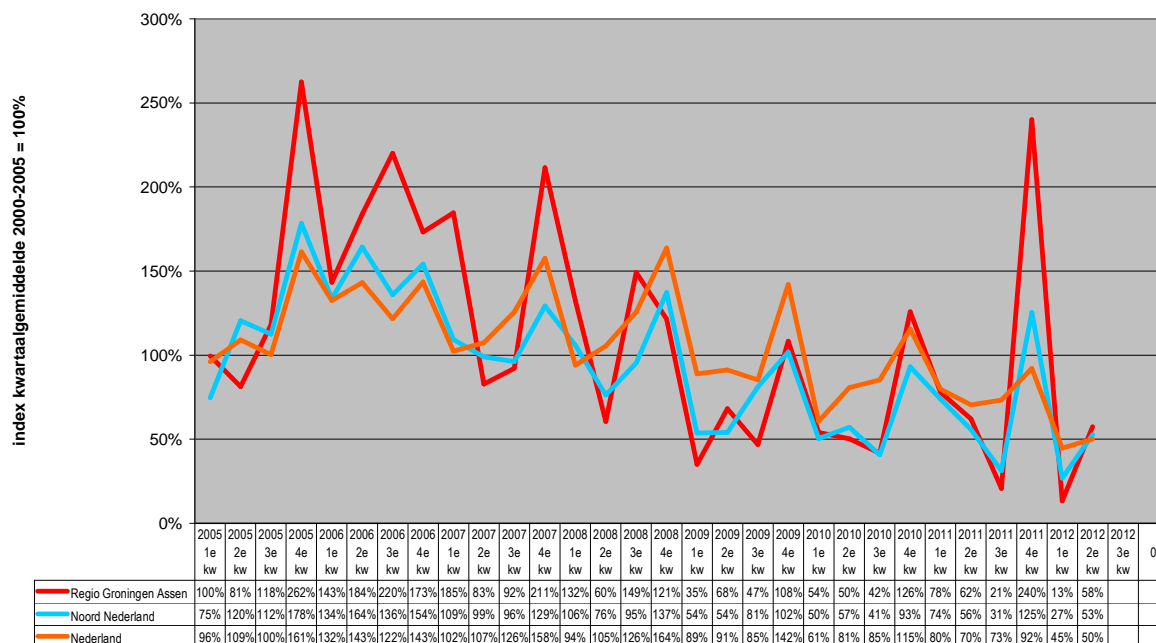
- Het aantal woningen waarvoor in de regio vergunning wordt verleend lag in 2009 en 2010 op een duidelijk lager niveau dan gebruikelijk. In 2011 was er sprake van een duidelijke verbetering. Er werd voor 1.942 woningen bouwvergunning verleend.
- In het 2<sup>e</sup> kwartaal 2012 werd voor 279 woningen bouwvergunning verleend, een duidelijke verbetering na een ongekend laag aantal in het 1<sup>e</sup> kwartaal.
- Het aantal woningen waarvoor in de 1<sup>e</sup> helft van dit jaar vergunning werd verleend (343) kwam daarmee op een ongekend laag niveau.

<sup>3</sup> Toevoeging anderszins: nieuwe woonruimte door verbouw of splitsing

<sup>4</sup> 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 kwartaal gemiddelde in de periode 2000 tot 2005 als uitgangspunt genomen.

Regionale vergunningverlening in landelijk perspectief



- Tot het 4<sup>e</sup> 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.
- Na de dip in het eerste kwartaal lag de vergunningverlening in het 2<sup>e</sup> kwartaal weer boven het Noordelijk en landelijk niveau.

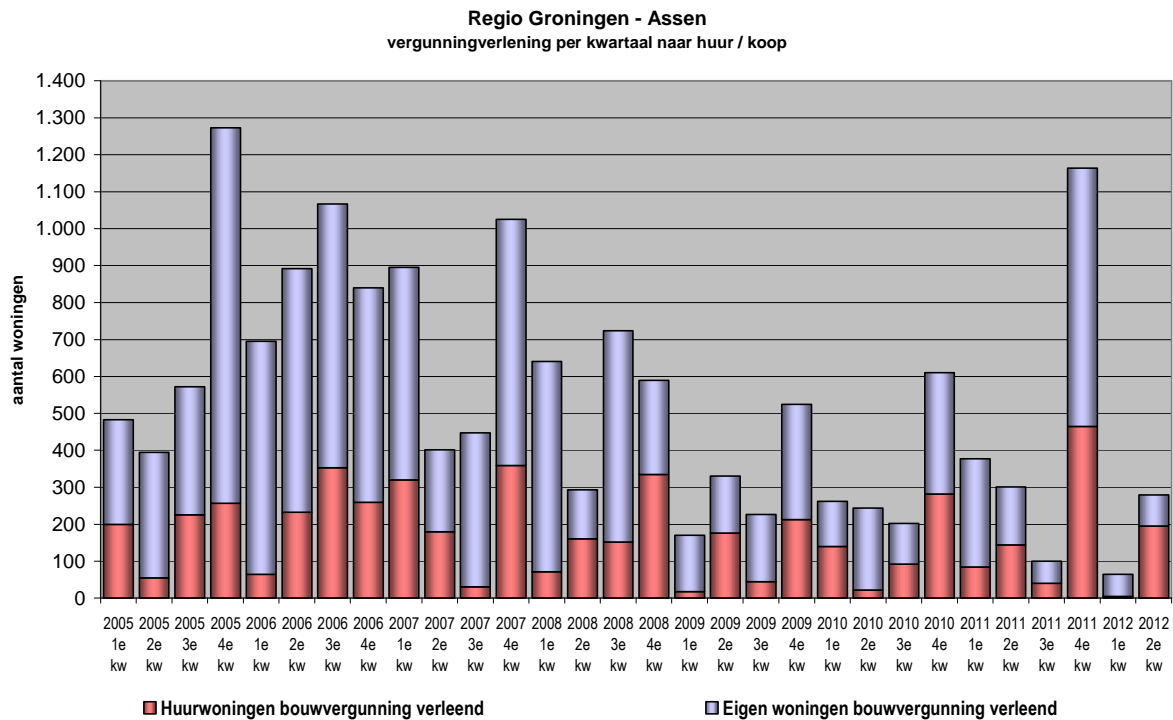
In tabel 1 is de vergunningverlening over de afgelopen 5 kwartalen per gemeente weergegeven. In de afgelopen 5 jaar (2007 t/m 2011) werd per kwartaal gemiddeld voor 476 woningen vergunning verleend. Dit kwartaalgemiddelde is ook in tabel 1 als referentiekader opgenomen.

**Tabel 1: Vergunningverlening per gemeente**

	kwartaal- gemiddelde 2007 t/m 2011	2011				2012			Q2 2012 in % van het kwart.gem. 2007 t/m 2011
		2011 1e kw	2011 2e kw	2011 3e kw	2011 4e kw	2012 1e kw	2012 2e kw	2012 3e kw	
Assen	81	0	0	2	381	0	0	-	0%
Bedum	15	0	0	0	72	0	0	-	0%
Groningen	228	192	222	11	358	1	205	-	90%
Haren	8	73	4	1	6	19	5	-	63%
Hoogezand-Sappemeer	27	3	3	2	1	2	0	-	0%
Leek	29	37	33	47	1	1	2	-	7%
Noordenveld	20	12	4	0	90	7	10	-	49%
Slochteren	15	3	8	2	100	11	2	-	13%
Ten Boer	5	15	10	0	4	0	0	-	0%
Tynaarlo	19	26	16	30	43	22	55	-	287%
Winsum	10	0	0	3	60	1	0	-	0%
Zuidhorn	19	16	1	2	48	0	0	-	0%
<b>Totaal RGA</b>	<b>476</b>	<b>377</b>	<b>301</b>	<b>100</b>	<b>1.164</b>	<b>64</b>	<b>279</b>	<b>-</b>	<b>59%</b>

- De vergunningverlening lag in het 2<sup>e</sup> kwartaal 41% onder het kwartaalgemiddelde in de periode 2007 t/m 2011.
- Verreweg de meeste vergunningen werden verleend in de gemeente Groningen (205 woningen).
- De gemeente Tynaarlo valt de afgelopen kwartalen in positieve zin op doordat het aantal woningen waarvoor vergunning wordt verleend meestal boven het kwartaalgemiddelde ligt.

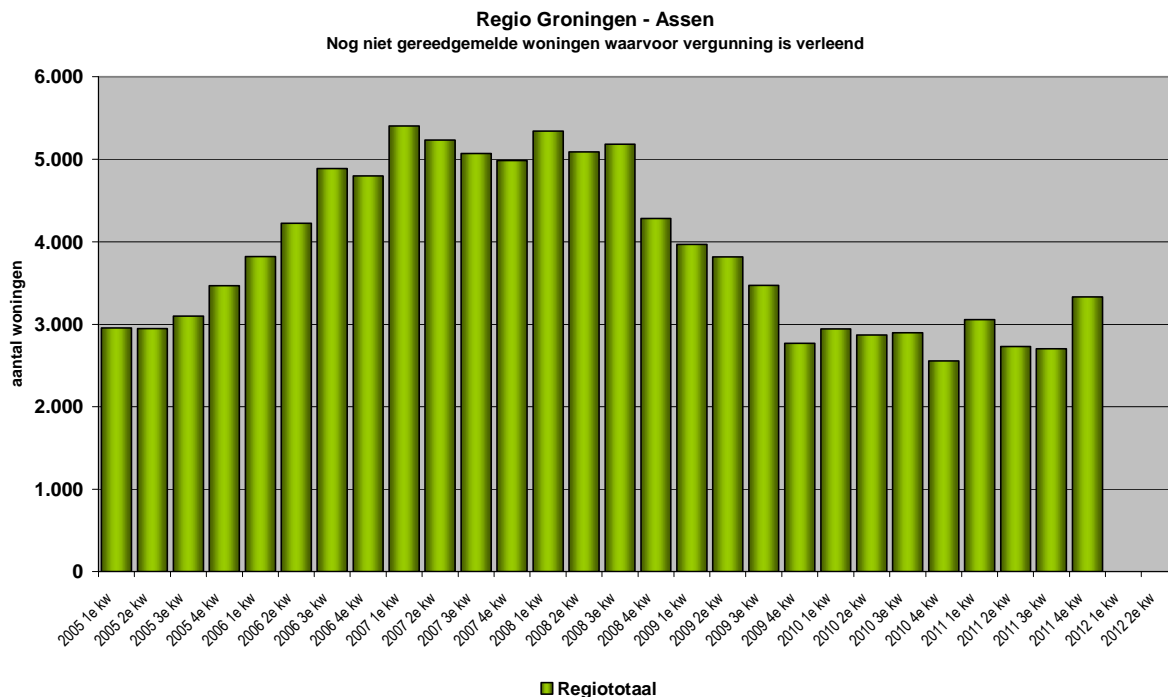
In onderstaande grafiek is tot slot de vergunningverlening per kwartaal voor huur- en koopwoningen weergegeven.



- In de afgelopen 5 jaar (2007 t/m 2011) werden per kwartaal gemiddeld voor 166 (35%) huur- en 310 (65%) koopwoningen vergunning verleend.
- In het 2<sup>e</sup> kwartaal 2012 werd voor 195 (70%) huur- en 84 (30%) koopwoningen vergunning verleend.
- In Groningen werd voor 172 en in Tynaarlo voor 23 huurwoningen vergunning verleend.
- De vergunningen voor de meeste koopwoningen werden verleend in Groningen (33), Tynaarlo (32) en Noordenveld (10).

## 1.2. DE PIJLIJN

De 'pijlijn' 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 aantal woningen in de pijlijn nam in het 4<sup>e</sup> kwartaal vorig jaar aanzienlijk toe als gevolg van het grote aantal woningen waarvoor vergunning werd verleend en steeg van 2.703 woningen op 1 oktober naar 3.331 woningen op 1 januari 2012.
- Er zaten aan het begin van dit jaar genoeg woningen in de pijlijn voor circa 2 jaar woningproductie volgens de nieuwe afspraken.
- De cijfers over het 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> kwartaal 2012 waren ten tijde van de publicatie van deze rapportage nog niet beschikbaar.

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.

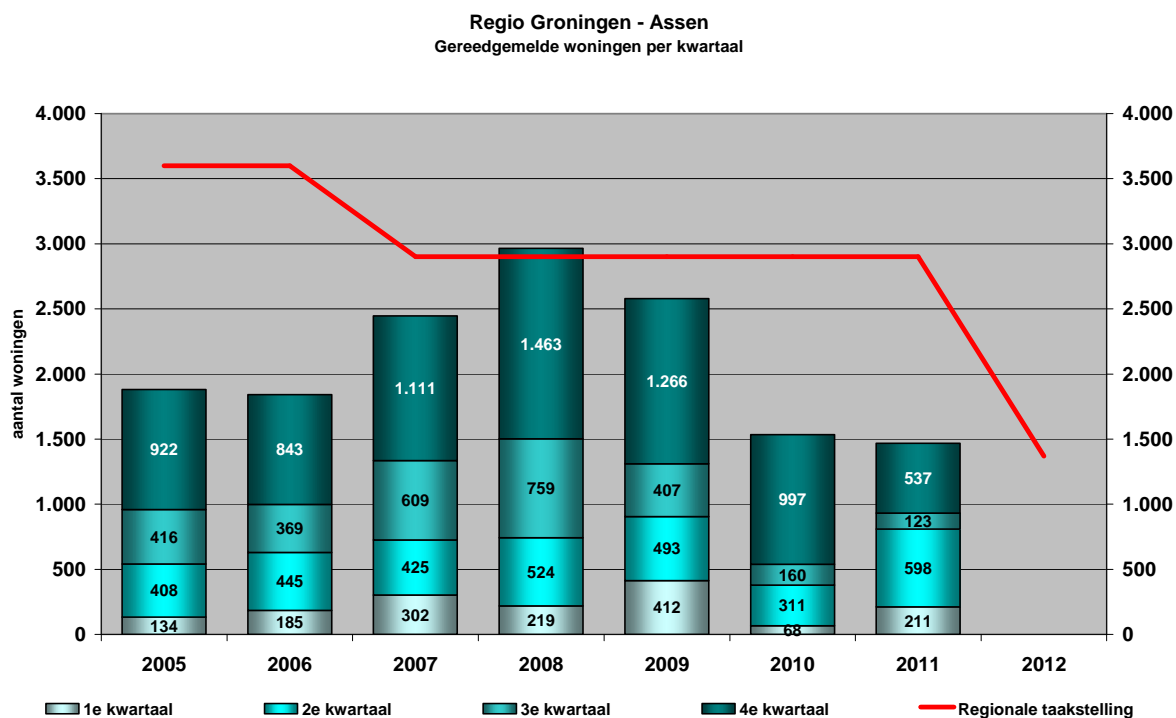
**Tabel 2: Woningbouw in de 'pijplijn'**

	kwartaal gemiddelde 2007 tm 2011	2011				2012			Q3 2012 in %- en van het vorige kwartaal	Q3 2012 in %- en van het kwart.gem. 2007 tm 2011
		2011 1e kw	2011 2e kw	2011 3e kw	2011 4e kw	2012 1e kw	2012 2e kw	2012 3e kw		
Assen	552	286	252	248	590	-	-	-	-	-
Bedum	59	81	81	81	82	-	-	-	-	-
Groningen	2.035	1.665	1.426	1.421	1.553	-	-	-	-	-
Haren	55	94	97	98	99	-	-	-	-	-
Hoogezand-Sappemeer	330	187	188	186	154	-	-	-	-	-
Leek	142	274	263	253	222	-	-	-	-	-
Noordenveld	191	186	165	165	227	-	-	-	-	-
Slochteren	123	26	34	36	120	-	-	-	-	-
Ten Boer	76	48	58	58	62	-	-	-	-	-
Tynaarlo	167	88	103	105	84	-	-	-	-	-
Winsum	53	30	30	21	73	-	-	-	-	-
Zuidhorn	102	91	32	31	65	-	-	-	-	-
<b>Regiototaal</b>	<b>3.885</b>	<b>3.056</b>	<b>2.729</b>	<b>2.703</b>	<b>3.331</b>	-	-	-	-	-

- De cijfers over het 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> kwartaal 2012 waren ten tijde van de publicatie van deze rapportage nog niet beschikbaar.

### 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 afgelopen 5 jaar (2007 t/m 2011) werden gemiddeld zo'n 550 woningen per kwartaal opgeleverd<sup>5</sup>.
- De cijfers over het 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> kwartaal 2012 waren ten tijde van de publicatie van deze rapportage nog niet beschikbaar.

<sup>5</sup> Gereedgemeld aan het CBS

In tabel 3 is voor alle regiogemeenten de woningproductie in de afgelopen 5 kwartalen 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			Q3 2012 in %- en van het kwart.gem. 2007 tm 2012
		2011 1e kwartaal	2011 2e kwartaal	2011 3e kwartaal	2011 4e kwartaal	2012 1e kwartaal	2012 2e kwartaal	2012 3e kwartaal	
Assen	105	0	35	7	40	-	-	-	-
Bedum	11	0	0	0	71	-	-	-	-
Groningen	254	59	469	13	236	-	-	-	-
Haren	4	0	1	0	5	-	-	-	-
Hoogezand-Sappemeer	40	7	2	4	33	-	-	-	-
Leek	21	47	5	57	32	-	-	-	-
Noordenveld	21	68	25	0	28	-	-	-	-
Slochteren	21	14	0	0	5	-	-	-	-
Ten Boer	9	0	0	0	0	-	-	-	-
Tynaarlo	35	16	1	28	65	-	-	-	-
Winsum	10	0	0	11	8	-	-	-	-
Zuidhorn	19	0	60	3	14	-	-	-	-
<b>Totaal RGA</b>	<b>550</b>	<b>211</b>	<b>598</b>	<b>123</b>	<b>537</b>	-	-	-	-

- De cijfers over het 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> kwartaal 2012 waren ten tijde van de publicatie van deze rapportage nog niet beschikbaar.



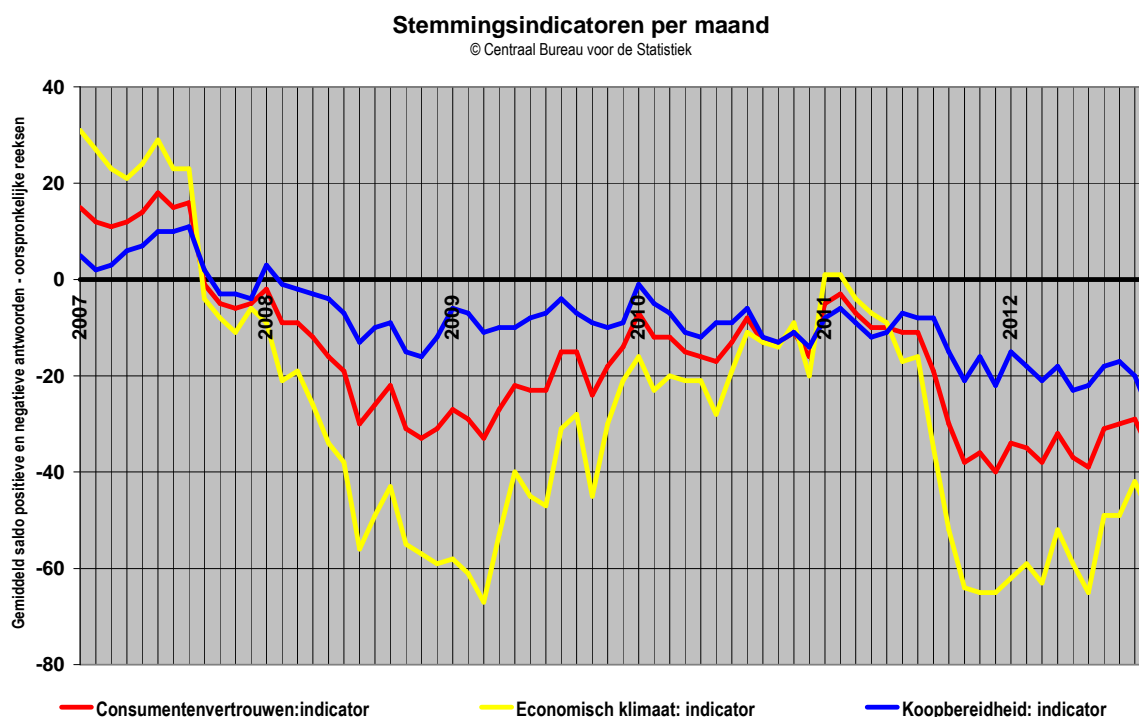
## 2. WONINGMARKTMONITOR

### 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

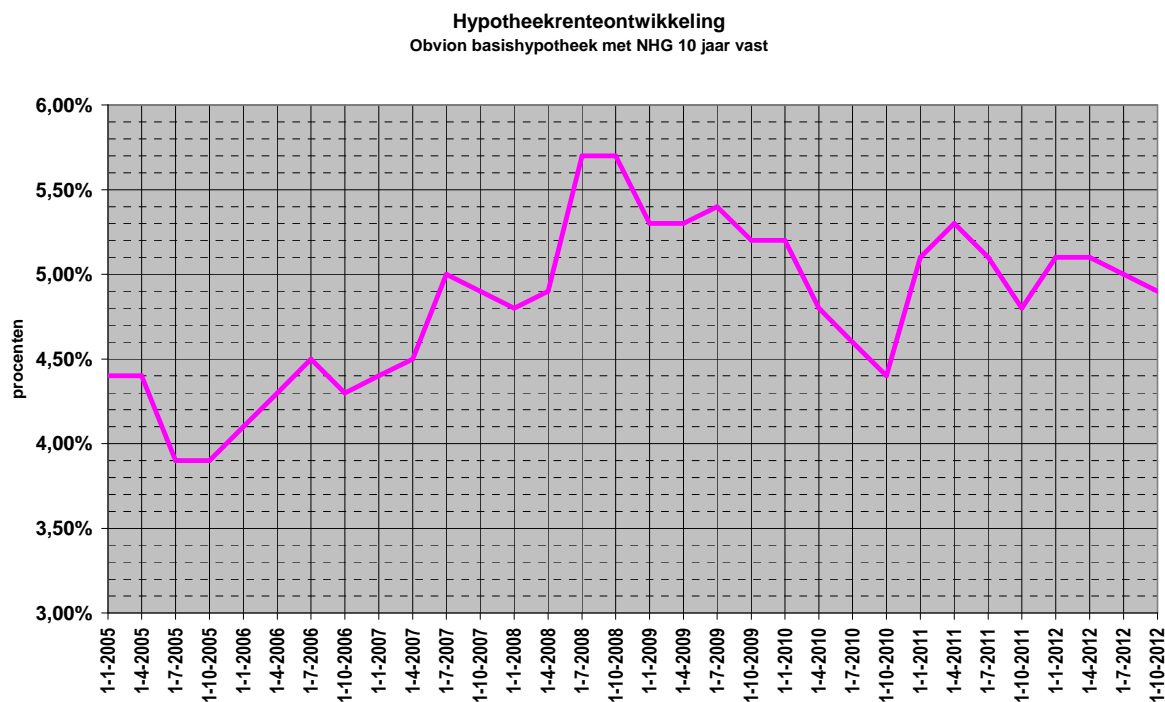
Het CBS peilt maandelijks een aantal stemmingsindicatoren in het kader van het Consumenten Conjectuur Onderzoek. Doel van het CCO is het verschaffen van actuele informatie over consumentenopvattingen met betrekking tot de algemene economische ontwikkeling en de financiële situatie van het eigen huishouden.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



- Het consumentenvertrouwen en het vertrouwen in het economisch klimaat bereikte eind 2008 begin 2009 een dieptepunt. 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 zomervakantie 2011 weer sterk af en bereikte in december opnieuw een dieptepunt.
- Na de eerste helft van 2012 lieten het consumentenvertrouwen, het vertrouwen in de economie en de koopbereidheid weer een opgaande lijn zien, althans tot en met september. In oktober was de consument echter weer duidelijk negatiever.

## 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 naar 4,4% op 1 oktober 2010 om vervolgens weer sterk te stijgen naar 5,1% aan het begin van 2011.
- In het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2012 daalde de hypotheekrente licht van 5,0% naar 4,9%.

## 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) en de gedragscodes van banken een niet onbelangrijke rol.

### Nationale Hypotheekgarantie (NHG)

De normen voor de NHG zijn per 1/1/2012 aangepast. Een belangrijke wijziging is dat er een verruiming van de leencapaciteit voor tweeverdieners heeft plaatsgevonden. Verder blijft het Rijk de woningmarkt stimuleren met een hogere grens voor hypotheekgarantie. Wel is 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,-.

De borgtochtprovisie<sup>6</sup> voor de NHG is per 1 januari 2012 verhoogd van 0,55% naar 0,70%.

### Gedragscode banken

De nieuwe Gedragscode Hypothecaire Financiering werd per 1/8/2011 ingevoerd en betekende dat de financiering mag niet meer bedragen dan 104% van de marktwaarde + overdrachtsbelasting. De helft van de waarde van het huis mag aflossingsvrij zijn.

<sup>6</sup> Eenmalig bedrag dat de geldnemer betaalt aan het Waarborgfonds Eigen Woningen voor de borgstelling.

Per 1/1/2013 wordt de maximale hoogte van de hypotheek verder verlaagd naar 100% van de waarde van het huis.

In reactie op de per 1/1/2012 aangepaste normen voor NHG (verruiming leencapaciteit tweeverdieners) heeft de Autoriteit Financiële Markten (AFM) de hypotheekverstrekkers laten weten dat zij er niet op voorhand van uit kunnen gaan dat het hanteren van de NHG-normen als verantwoorde kredietverlening zal worden gezien. Hierdoor zijn tegenstrijdige financieringsregels ontstaan in een toch al kwetsbare koopmarkt.

### **Regerakkoord Bruggen Slaan**

Met betrekking tot de **koopmarkt** zijn in het regerakkoord van PvdA en VVD (29 oktober 2012) de volgende maatregelen in het vooruitzicht gesteld:

- De overdrachtsbelasting blijft op het lage tarief van 2%.
- De BTW (belangrijk voor de nieuwbouwsector) blijft op 21 procent.
- De hypotheekrenteaftrek blijft bestaan, maar wordt beperkt. Voor nieuwe en bestaande gevallen wordt het maximale aftrektarief (vierde schijf) vanaf 2014 teruggebracht naar het tarief van de derde schijf. Dat gebeurt in stappen van een half procent per jaar.
- De hypotheekrente blijft vanaf 2013 voor nieuwe gevallen aftrekbaar, mits de lening in maximaal 30 jaar en ten minste annuïtair wordt afgelost.
- De opbrengst van de beperking van de hypotheekrenteaftrek gaat terug naar de groep die door de maatregel wordt geraakt, deels door verlaging van het hoogste tarief in de inkomstenbelasting en deels door verlenging van de derde belastingschijf in de inkomstenbelasting.
- De rente op restschuld, die mogelijk ontstaat bij de verkoop van een woning, wordt vanaf 2013 tot en met 2017 voor maximaal vijf jaar aftrekbaar.
- De gunstige leningsvoorwaarden voor starters van de Stichting Volkshuisvesting Nederland worden uitgebreid. Hoe hier invulling aan wordt gegeven is nog niet duidelijk.

Ten aanzien van de **sociale huursector** zijn de volgende maatregelen aangekondigd:

- Het WWS-puntensysteem voor woningwaardering vervalt. In plaats daarvan wordt de maximaal redelijke huur 4,5% van de WOZ-waarde van een woning. Voor zittende huurders met een inkomen boven € 43.000 wordt de maximale huur tijdelijk (tot verhuizing van de huurder) buiten werking gesteld. In een ontspannen markt zoals we die in Noord-Nederland kennen, leidt dit over het algemeen tot aanzienlijke dalingen in de maximale huurprijzen.
- De huurtoeslag blijft intact, maar huurders krijgen extra huurverhoging boven de inflatie, afhankelijk van het huishoudinkomen. Voor inkomens tot € 33.000 wordt dat 1,5%; voor inkomens tussen € 33.000 en € 43.000 2,5% en voor inkomens boven € 43.000 6,5% + inflatie. In gebieden waar de huurprijzen niet dalen (bijv. stedelijk gebied) zal de extra huurverhoging de betaalbaarheid van het wonen voor de lage middeninkomens onder druk zetten. Corporaties hebben hierin geen beleidsvrijheid, omdat de extra huuropbrengsten door het Rijk worden afgeroomd.
- Corporaties krijgen een extra verhuurdersheffing opgelegd oplopend tot € 1,2 miljard in 2017.
- De taken van woningcorporaties worden beperkt en woningcorporaties komen onder directe aansturing van gemeenten.
- De keuze om mensen met een Zorgzwaartepakket (ZZP) t/m 4 niet langer voor intramurale woonvormen in aanmerking te laten komen betekent een extra belasting voor gemeenten, zorginstellingen en corporaties om deze mensen veilig en verantwoord thuis te laten wonen.
- Ook wat betreft vastgoed en woningmarkt heeft deze keuze gevolgen: verder afnemende behoefte aan intramurale woonvormen aan de ene kant, en een verdere afname van de doorstroming op de woningmarkt aan de andere kant.

Al met al wordt verwacht dat de financiële positie van corporaties verder onder druk komt te staan.

### **Startersregeling geblokkeerd**

De nieuwe fiscale regels, waarbij elke lening vanaf jaar één annuïtair moet worden afgelost om voor renteaftrek in aanmerking te komen, leveren een probleem op met betrekking tot startersleningen. De starterslening is in elk geval de eerste drie jaar aflossingsvrij. Om die reden nam het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) het besluit om met ingang van 15 november 2012 geen nieuwe aanvragen meer in behandeling te nemen.

Inmiddels heeft de minister bekend gemaakt dat de Starterslening in 2013 onder de huidige voorwaarden kan blijven bestaan. Ook is er € 20 miljoen uitgetrokken voor de Startersregeling.

## 2.2. KOOPSECTOR

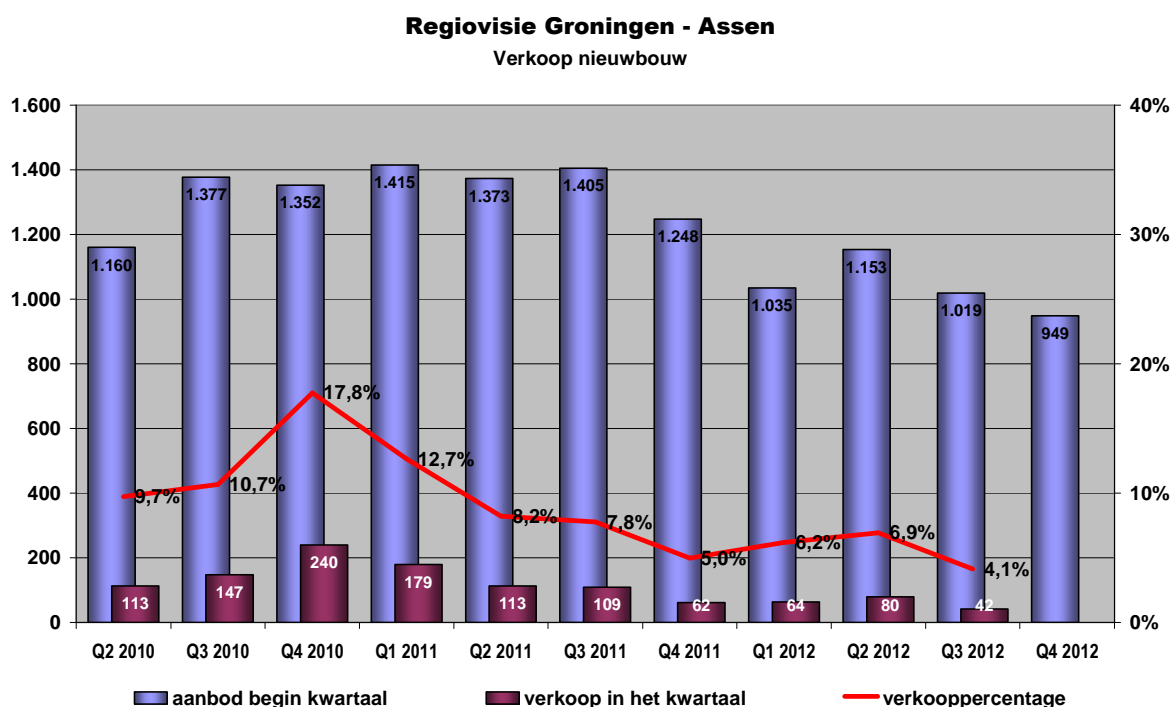
In dit hoofdstuk wordt de situatie op de koopmarkt geschetst. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in verkoop van nieuwe woningen en verkoop van bestaande woningen. Voor de verkoop van bestaande woningen wordt uitgegaan van statistisch materiaal van de NVM.

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 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) en verlaging van de NHG-grens naar € 320.000,- per 1 juli 2012.

### 2.2.1. Verkoop nieuwbouw

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

Als marktindicator is in onderstaande 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.



- In het 3<sup>e</sup> kwartaal 2012 werden slechts 42 nieuwbouwwoningen verkocht, 38 woningen minder dan in het voorafgaande kwartaal en het laagst gemeten aantal tot nu toe.
- Het aanbod nieuwe woningen nam in het 3<sup>e</sup> kwartaal verder af van 1.019 op 1 juli naar 949 woningen per 1 oktober 2012, een afname met 70 woningen (-7%). Een deel van de afname is een gevolg van het uit de verkoop halen van woningen. In een aantal gevallen vond omzetting naar de huursector plaats.
- De licht stijgende tendens in het verkoopresultaat heeft zich in het 3<sup>e</sup> kwartaal niet doorgezet en nam af 6,9% naar 4,1%. Dit is een gevolg van het extreem lage aantal verkochte woningen. Het is tot nu toe ook het laagst gemeten verkoopresultaat sinds de start van de monitoring.

- Ter vergelijking: bij de bestaande bouw was het verkooppercentage in het 3<sup>e</sup> kwartaal naar 13%. Met andere woorden: bestaande bouw verkoopt beter dan nieuwbouw.

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

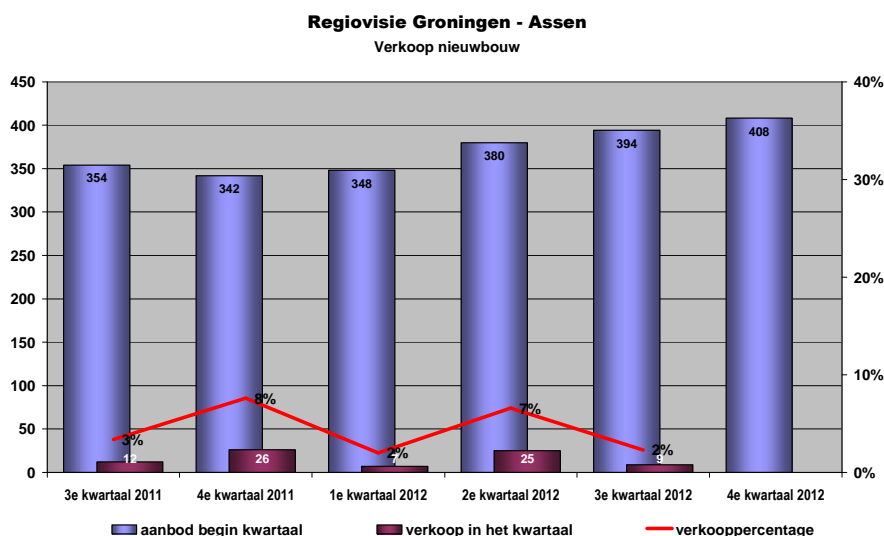
**Tabel 4: Verkoop nieuwbouw**

	Plannen in verkoop					Beschikbaar aanbod per 1/10/2012 (nog te koop)				
	Totaal aantal woningen	Aantal verkocht in het 3e kwartaal 2012	Aantal in optie a/h eind v/h kwartaal	Totaal aantal tot nu toe verkocht	Percentage verkocht per 1/10/2012	Totaal nog te koop	appartementen	rijen	2 <sup>nd</sup> -kap	vrijstaand
Assen	383	9	7	215	56%	168	90	44	32	2
Bedum	95	4	6	41	43%	54	0	23	30	1
Groningen	787	20	68	453	58%	333	207	123	3	1
Haren	61	2	7	46	75%	15	0	0	5	10
Hoogezand-Sappemeer	148	0	1	8	5%	140	12	49	57	22
Leek	36	2	0	14	39%	22	12	0	4	6
Noordenveld	133	2	0	103	77%	30	2	0	23	5
Slochteren	78	0	0	26	33%	52	37	0	15	0
Ten Boer	17	2	2	6	35%	11	9	0	2	0
Tynaarlo	50	0	0	15	30%	35	21	0	5	9
Winsum	55	0	0	12	22%	43	0	35	8	0
Zuidhorn	69	1	7	23	33%	46	0	35	10	1
<b>Totaal RGA</b>	<b>1.912</b>	<b>42</b>	<b>98</b>	<b>962</b>	<b>50%</b>	<b>949</b>	<b>390</b>	<b>309</b>	<b>194</b>	<b>57</b>
In %-en						100%	41%	33%	20%	6%

- De plannen die momenteel in verkoop zijn omvatten een volume van 1.912 woningen. Van dit volume zijn inmiddels 962 woningen verkocht (50%), waarvan 42 in het 3<sup>e</sup> kwartaal 2012.
- Het beschikbare aanbod per 1 juli 2012 heeft een volume van 949 woningen, waarvan er 98 in optie zijn. Het grootste deel van het beschikbare nieuwbouwaanbod zit in de gemeenten Assen (168), Groningen (333) en Hoogezand-Sappemeer (140).
- Het totaalvolume van plannen die in de regio in verkoop zijn neemt sinds het 4<sup>e</sup> kwartaal 2010 geleidelijk aan af. In het 3<sup>e</sup> kwartaal nam het volume met 258 woningen af van 2.170 naar 1.912 (-12%). Dat was vooral het gevolg van een afname in de gemeenten Groningen (-240/-23%) en Winsum (-13/-19%). Alleen in de gemeente Haren was sprake van een toename van het planvolume en wel met 7 woningen (+13%). In de overige gemeente bleef dit gelijk of was er sprake van een relatief lichte afname.
- Het aantal woningen waarop een optie is genomen nam toe van 85 aan het begin naar 98 (+15%) aan het einde van het 3<sup>e</sup> kwartaal.
- Deze toename is te geheel te danken aan een toename van opties in de gemeente Groningen (+20 / +42%). In de andere regiogemeenten bleef het aantal opties gelijk of nam af.
- In het 3<sup>e</sup> kwartaal werden slechts 42 nieuwe woningen verkocht. Daarmee lag de verkoop op het laagste tot nu toe gemeten niveau en ver onder het kwartaalgemiddelde 2009 t/m 2011 (138 woningen per kwartaal). De verkoop vond met name plaats in de gemeenten Groningen (20) en Assen (9).
- 41% van het per 1 oktober 2012 beschikbare aanbod bestaat uit koopappartementen. In het vorige kwartaal was dit 37%. Het aanbod appartementen is in het 3<sup>e</sup> kwartaal licht toegenomen (+7/+2%).
- Het aanbod grondgebonden woningen nam in het 3<sup>e</sup> kwartaal af met 77 woningen (-12%). Het aanbod rijwoningen en 2<sup>nd</sup>-kappers nam af met respectievelijk 78 (-20%) en 2 woningen (-1%). Het aanbod vrijstaand nam daarentegen iets toe met 3 woningen (+6%). Bij de grondgebonden woningen is de rijwoning het meest aangeboden woningtype (309 woningen / 33% van het aanbod).

## 2.2.2. Kavelverkoop

In deze kwartaalrapportage wordt voor de vijfde keer de kavelverkoop in de regio in beeld gebracht. Het betreft kavels voor het realiseren van een woning in particulier opdrachtgeverschap.



- Het aanbod particuliere bouwkavels nam in het 3<sup>e</sup> kwartaal iets toe met 14 kavels (+4%).
- In het 3<sup>e</sup> kwartaal werden 9 kavels verkocht, dat is 2% van het beschikbare aanbod aan het begin van het kwartaal. Het verkoopresultaat heeft een grimmig verloop en varieert per kwartaal tussen de 8% en 2%. Ter vergelijking: in het 3<sup>e</sup> kwartaal werd 4,9% van het nieuwbouwaanbod en 13% van het aanbod bestaande woningen verkocht. Kavels werden dus in het 3<sup>e</sup> kwartaal relatief minder goed verkocht dan projectmatige nieuwbouw en bestaande woningen.

Tabel 5: Kavelverkoop per gemeente

	Kavels in verkoop					Beschikbaar aanbod per 1/10/2012 (nog te koop)			
	Totaal aantal kavels	Aantal verkocht in het 3e kwartaal 2012	Aantal in optie a/h eind v/h kwartaal	Totaal aantal tot nu toe verkocht	Percentage verkocht per 1/10/2012	Totaal nog te koop	rijen	2 <sup>M</sup> -kap	vrijstaand
Assen	27	2	2	11	41%	16	0	14	2
Bedum	32	0	0	21	66%	11	0	0	11
Groningen	138	3	11	47	34%	91	0	0	91
Haren	15	0	1	14	93%	1	0	0	1
Hoogezand-Sappemeer	56	0	6	17	30%	39	0	4	35
Leek	65	0	0	0	0%	65	0	0	65
Noordenveld	83	1	3	34	41%	49	0	8	41
Slochteren	20	0	1	3	15%	17	0	0	17
Ten Boer	16	0	1	11	69%	5	0	5	0
Tynaarlo	194	3	7	105	54%	89	0	22	67
Winsum	21	0	0	3	14%	18	0	0	18
Zuidhorn	9	0	0	2	22%	7	0	0	7
<b>Totaal RGA</b>	<b>676</b>	<b>9</b>	<b>32</b>	<b>268</b>	<b>40%</b>	<b>408</b>	<b>0</b>	<b>53</b>	<b>355</b>
In %-en						100%	0%	13%	87%

- De plannen die momenteel in verkoop zijn omvatten een volume van 676 kavels en is niet veranderd sinds het vorige kwartaal.
- Van dit volume zijn inmiddels 268 kavels verkocht (40%), waarvan 9 in het 3<sup>e</sup> kwartaal.
- Het beschikbare aanbod per 1 oktober 2012 heeft een volume van 408 kavels, waarvan er 32 (13%) in optie zijn. Een groot deel van de kavels wordt momenteel aangeboden in de gemeenten Groningen (91), Tynaarlo (89), Leek (65), Noordenveld (49) en Hoogezand-Sappemeer (39).

- Het beschikbare aanbod nam vooral toe door toename van aanbod in de gemeente Leek (+18 kavels / +38%).
- Verreweg het grootste deel van het beschikbare aanbod betreft kavels voor vrijstaande woningen (87%).
- In het 3<sup>e</sup> kwartaal werden 9<sup>7</sup> kavels verkocht, 16 minder dan in het voorgaande kwartaal. Deze werden verkocht in de gemeenten Assen (2), Groningen (3), Tynaarlo (3) en Noordenveld (1).



**Kavelverkoop Meerstad**

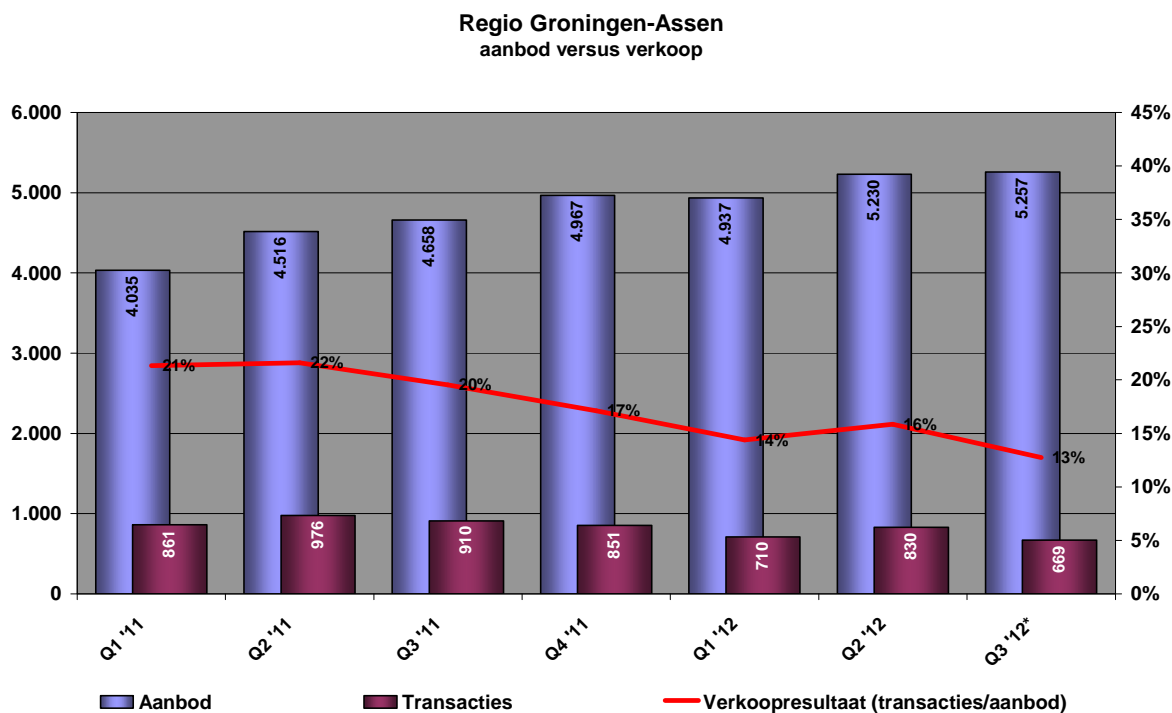
---

<sup>7</sup> Door de gemeente Hoogezand en Leek zijn geen verkoopgegevens over het 3<sup>e</sup> kwartaal aangeleverd.

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



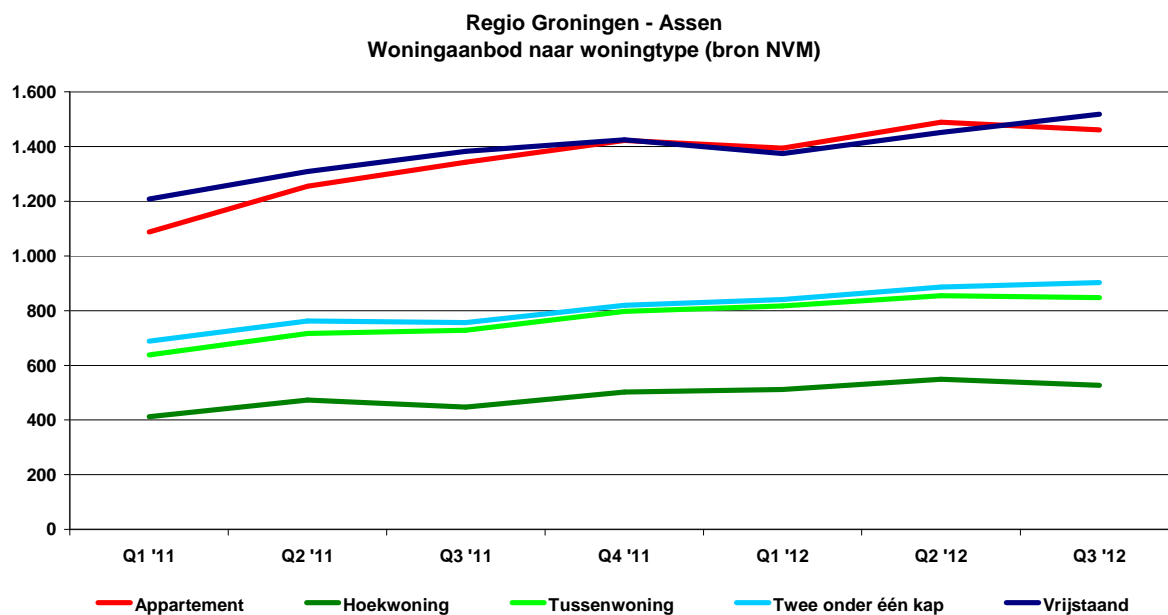
- In de periode 2009, 2010 en 2011 werden in de regio gemiddeld respectievelijk 3.840, 3.880 en 4.540 woningen per kwartaal aangeboden.
- Waar het aanbod nieuwbouwwoningen afneemt, neemt het aanbod bestaande woningen de afgelopen drie jaar juist toe.
- Aan het begin van het 3<sup>e</sup> kwartaal 2012 stonden in de regio 5.257 woningen te koop, 27 meer (+1%) dan het vorige kwartaal. Aan de stijgende tendens van het aanbod is dus nog steeds geen einde gekomen, hoewel de toename lijkt af te vlakken.
- In 2009, 2010 en 2011 werden gemiddeld respectievelijk 950, 970 en 900 woningen per kwartaal verkocht.
- In de regio werden in het 3<sup>e</sup> kwartaal 2012 669<sup>8</sup> woningen verkocht, 161 minder (-19%) dan in het vorige kwartaal en 241 minder (-26%) dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar.
- Landelijk nam het aantal verkochte woningen met ruim 17% af ten opzichte van het vorige kwartaal en 17,2% ten opzichte van het 3e kwartaal vorig jaar.
- Het verkoopresultaat laat sinds het 2<sup>e</sup> kwartaal 2010 een dalende tendens zien.
- Onder invloed van een licht toegenomen aanbod en afname van het aantal transacties nam het verkoopresultaat in het 3<sup>e</sup> kwartaal af van 16% naar 13%<sup>9</sup>.
- Het gemiddeld verkoopresultaat lag in 2009 en 2010 op 25%, in 2011 was dit gemiddeld 20%. Het verkoopresultaat in het 3<sup>e</sup> kwartaal ligt daar ruim onder.

<sup>8</sup> Voorlopig cijfer! De ervaring van de afgelopen kwartalen leert dat het definitieve cijfer aanzienlijk af kan wijken!

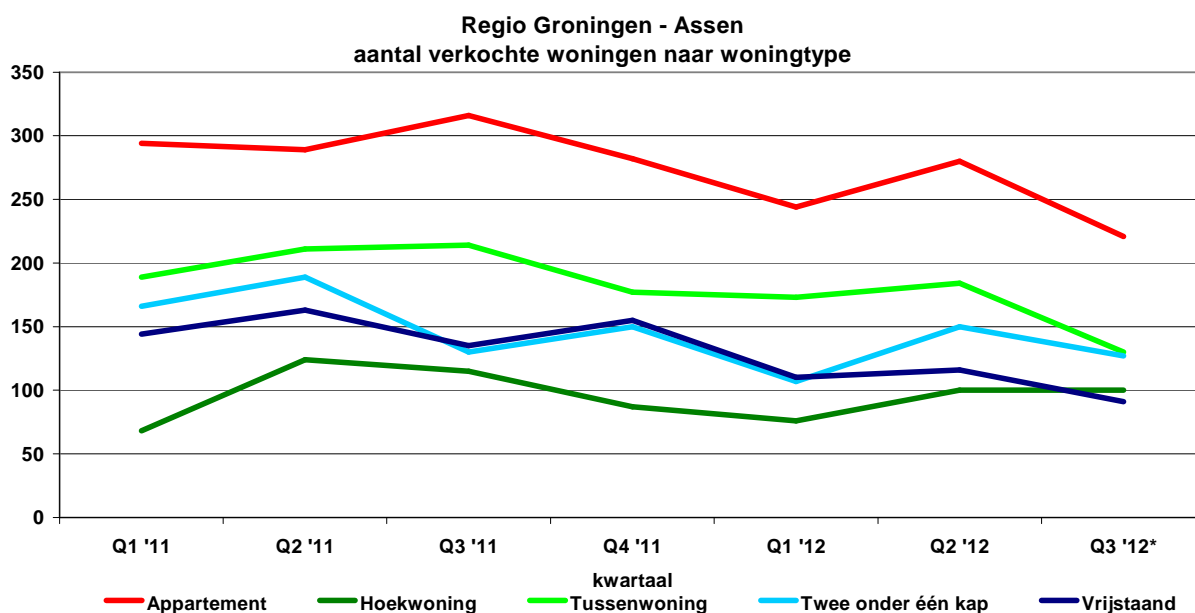
<sup>9</sup> Voorlopig cijfer!



## Aanbod en verkoop naar woningtype



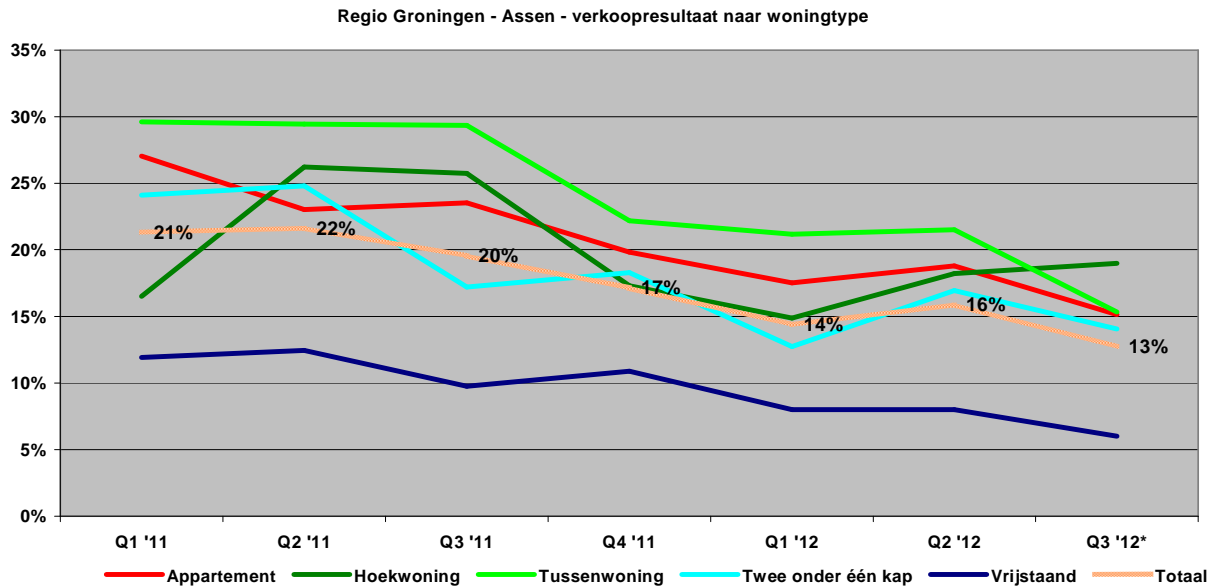
- Aan het begin van het 3<sup>e</sup> kwartaal stonden in de regio 1.461 appartementen en 3.796 grondgebonden woningen (527 hoekwoningen, 848 tussenwoningen, 903 2<sup>^</sup>1-kappers en 1.518 vrijstaand) te koop.
- Het aanbod appartementen en hoek- en tussenwoningen is het afgelopen kwartaal iets afgenomen. Het aanbod 2<sup>^</sup>1-kappers en vrijstaand nam juist verder toe.
- Vrijstaande woningen en appartementen blijven met afstand de meest aangeboden woningtypes in de regio.



- In het 3<sup>e</sup> kwartaal werden 221 appartementen en 448 grondgebonden woningen (100 hoek- en 130 tussenwoningen, 127 2<sup>^</sup>1-kappers en 91 vrijstaand) verkocht. Er werden net zoveel

hoekwoningen als in het vorige kwartaal verkocht. Van alle andere woningtypen werd minder verkocht dan in het vorige kwartaal: appartementen –59/-21%, tussenwoningen –54/-29%, 2<sup>^</sup>1-kap –23/-15% en vrijstaand –25/-22%.

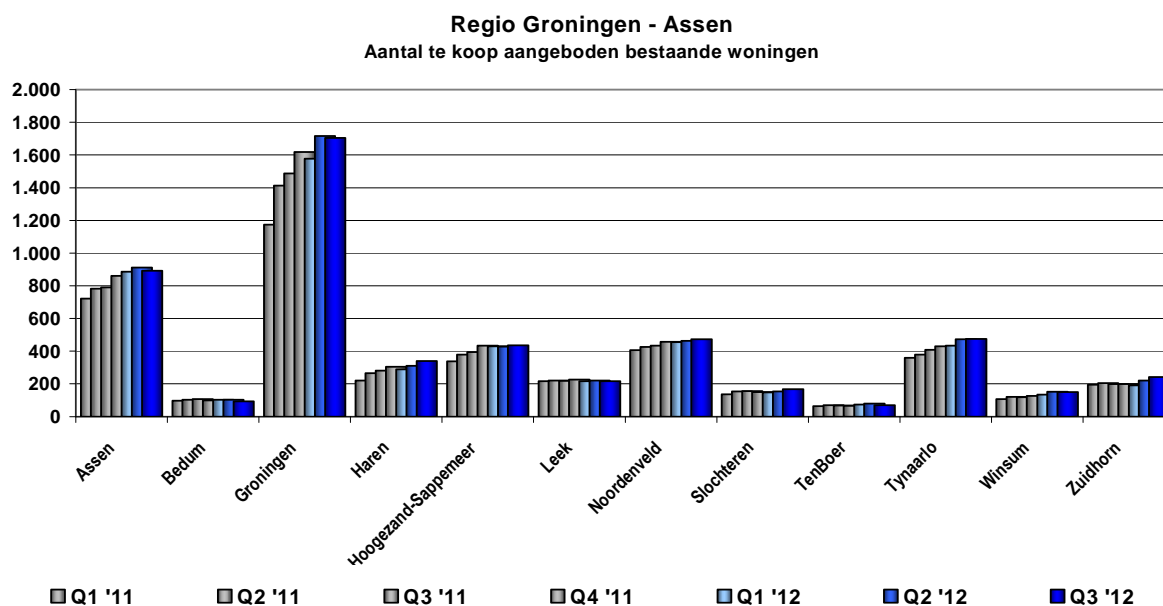
- Appartementen en tussenwoningen waren ook in het 3<sup>e</sup> kwartaal de meest verkochte woningtypen.



- Het verkoopresultaat<sup>10</sup> van hoekwoningen nam in het 3<sup>e</sup> kwartaal verder toe en had van alle woningtypen het beste verkoopresultaat. 19% van het aanbod werd verkocht.
- Bij alle andere woningtypen verslechterde het verkoopresultaat: van het aanbod appartementen en tussenwoningen werd 15% verkocht, van 2<sup>^</sup>1-kappers 14% en van de vrijstaande woningen slechts 6%.
- Hoekwoningen werden in het 3<sup>e</sup> kwartaal het best verkocht, vrijstaande woningen het slechtst.

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

## Aanbod per gemeente

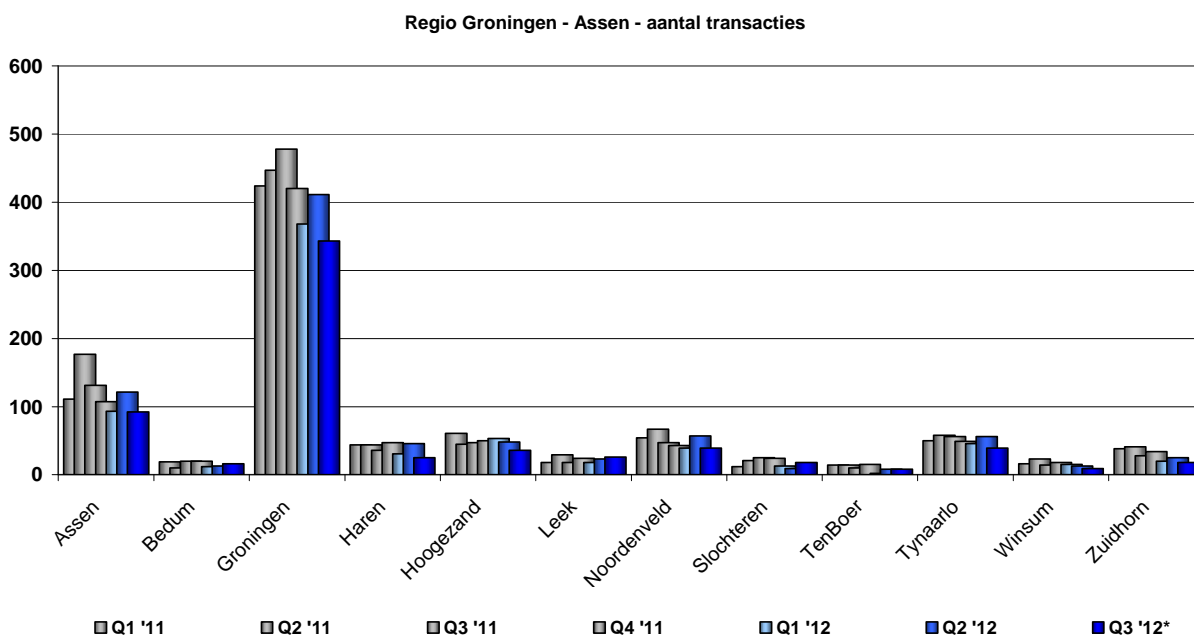


- Het aanbod bestaande koopwoningen nam af in de gemeenten Assen, Bedum, Groningen, Leek, Ten Boer en Winsum. De afname in de gemeenten Bedum en Ten Boer was relatief groot.
- Het aanbod in de overige gemeenten nam juist toe. De toename was relatief groot in de gemeenten Haren en Slochteren.
- Met uitzondering van Bedum en Leek, was het aanbod in alle gemeenten aan het begin van het 3 kwartaal groter dan een jaar geleden.
- In alle gemeenten is het aanbod momenteel groter dan gemiddeld in de afgelopen drie jaar.

**Tabel 6: Verkoop aanbod per gemeente**

	2011 3e kw	2011 4e kw	2012 1e kw	2012 2e kw	2012 3e kw #	Q3 2012 t.o.v. Q2 2012		Q3 2012 tov Q3 2011		Q3 2012 tov Qgem 2009 tm 2011	
Assen	789	860	886	913	891	-22	-2%	102	13%	192	27%
Bedum	106	100	103	103	93	-10	-10%	-13	-12%	1	1%
Groningen	1.486	1.618	1.578	1.715	1.703	-12	-1%	217	15%	407	31%
Haren	281	305	288	311	339	28	9%	58	21%	97	40%
Hoogezand-Sappemeer	395	433	430	428	435	7	2%	40	10%	107	33%
Leek	218	226	217	219	217	-2	-1%	-1	0%	30	16%
Noordenveld	433	457	455	463	472	9	2%	39	9%	83	21%
Slochteren	156	149	147	153	167	14	9%	11	7%	34	25%
Ten Boer	67	65	75	79	71	-8	-10%	4	6%	6	8%
Tynaarlo	409	430	433	473	475	2	0%	66	16%	117	33%
Winsum	119	125	134	152	151	-1	-1%	32	27%	44	40%
Zuidhorn	199	199	191	221	243	22	10%	44	22%	55	29%
<b>Totaal RGA</b>	<b>4.658</b>	<b>4.967</b>	<b>4.937</b>	<b>5.230</b>	<b>5.257</b>	<b>27</b>	<b>1%</b>	<b>599</b>	<b>13%</b>	<b>1.170</b>	<b>29%</b>

## Transacties per gemeente

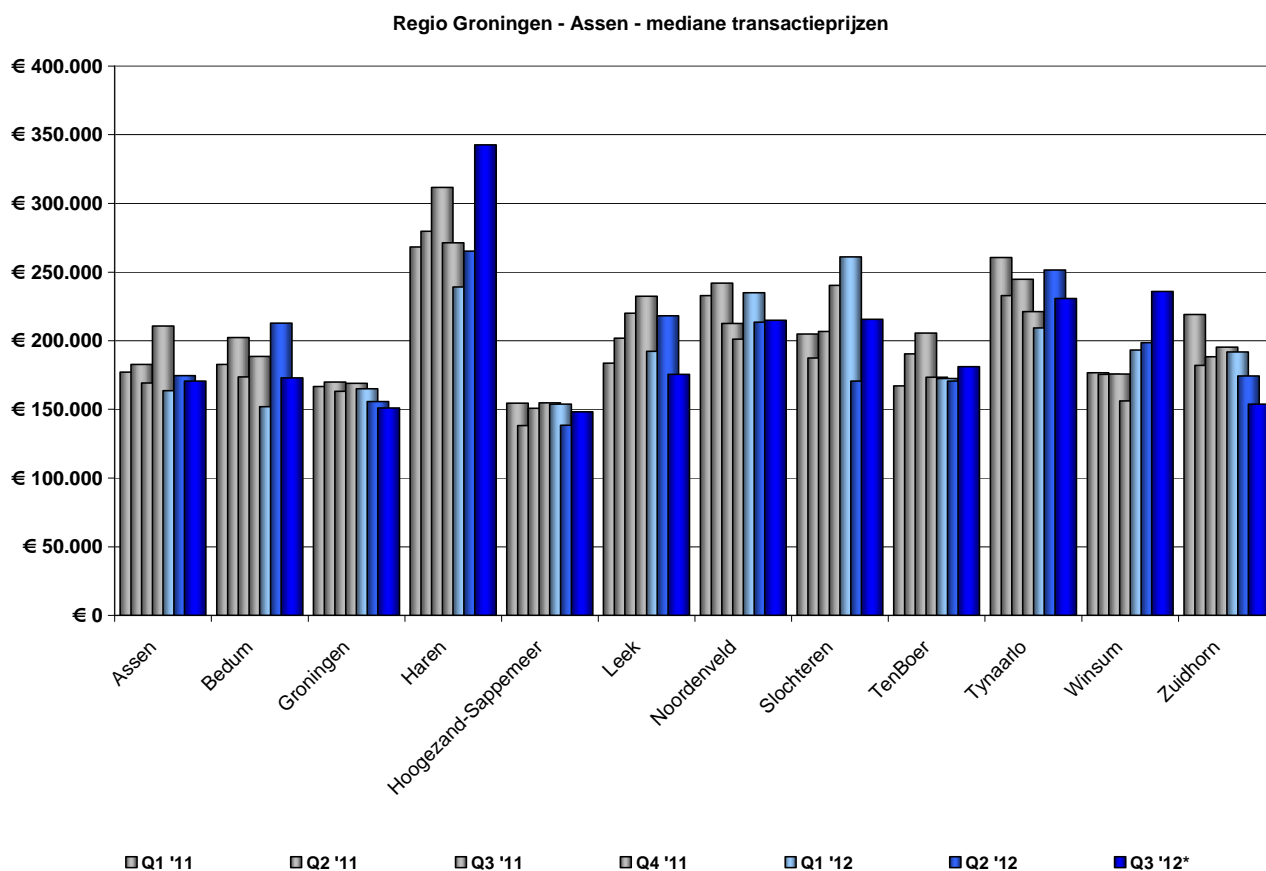


- Regionaal werden in het 2<sup>e</sup> kwartaal 161 (-19%) woningen minder verkocht dan in het zelfde kwartaal vorig jaar.
- In vergelijking tot het vorige kwartaal nam het aantal transacties (verkochte woningen) in het 3<sup>e</sup> kwartaal 2012 in de meeste regiogemeenten af. Positieve uitzonderingen zijn de gemeenten Bedum, Leek en Slochteren, waar juist meer woningen werden verkocht dan in het 2<sup>e</sup> kwartaal.
- In de gemeenten Haren, Noordenveld, Tynaarlo en Winsum was de afname relatief groot.
- Ten opzichte van het 3<sup>e</sup> kwartaal 2011 werden in alle gemeenten, met uitzondering van Leek, minder woningen verkocht.
- Het aantal transacties in het 3<sup>e</sup> kwartaal lag in alle gemeenten in meer of minder mate onder het kwartaalgemiddelde van de afgelopen drie jaar. Ook in deze vergelijking was Leek een positieve uitzondering.

Tabel 7: Verkochte woningen per gemeente

						Q3 2012 t.o.v. Q2 2012		Q3 2012 tov Q3 2011		Q3 2012 tov Qgem 2009 tm 2011	
	2011 3e kw	2011 4e kw	2012 1e kw	2012 2e kw	2012 3e kw#						
Assen	131	107	93	121	92	-29	-24%	-39	-30%	-48	-34%
Bedum	20	20	12	13	16	3	23%	-4	-20%	-1	-5%
Groningen	478	420	368	411	343	-68	-17%	-135	-28%	-121	-26%
Haren	36	47	31	46	25	-21	-46%	-11	-31%	-19	-43%
Hoogezand-Sappemeer	47	50	53	48	36	-12	-25%	-11	-23%	-19	-34%
Leek	18	24	18	23	26	3	13%	8	44%	3	11%
Noordenveld	47	43	39	57	39	-18	-32%	-8	-17%	-16	-29%
Slochteren	25	24	13	9	18	9	100%	-7	-28%	-3	-13%
Ten Boer	10	15	2	8	8	0	0%	-2	-20%	-6	-44%
Tynaarlo	56	49	46	56	39	-17	-30%	-17	-30%	-16	-29%
Winsum	14	18	15	13	9	-4	-31%	-5	-36%	-12	-58%
Zuidhorn	28	34	20	25	18	-7	-28%	-10	-36%	-15	-45%
<b>Totaal RGA</b>	<b>910</b>	<b>851</b>	<b>710</b>	<b>830</b>	<b>669</b>	<b>-161</b>	<b>-19%</b>	<b>-241</b>	<b>-26%</b>	<b>-272</b>	<b>-29%</b>

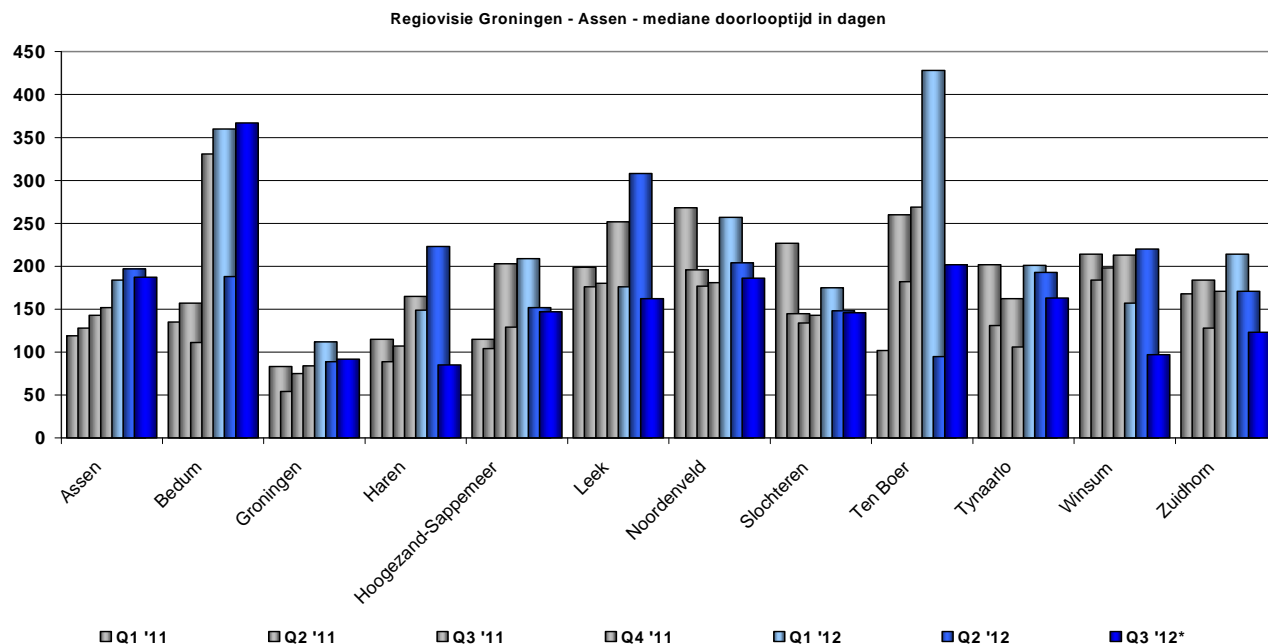
## Prijzontwikkeling



- De mediane transactieprijs voor de regio<sup>11</sup> lag in het 3<sup>e</sup> kwartaal 2012 met € 173.900,-, 2,4% lager dan in vorige kwartaal en bijna 4% lager dan in het zelfde kwartaal vorig jaar.
- Ten opzichte van het kwartaalgemiddelde van de afgelopen drie jaar lag de mediane transactieprijs in de regio in het 3<sup>e</sup> kwartaal bijna 6% lager.
- De regionale daling in het 3<sup>e</sup> kwartaal was een gevolg van een daling van de mediane transactieprijs in de gemeenten Assen, Bedum, Leek, Tynaarlo en Zuidhorn.
- In de gemeenten Haren, Slochteren en Winsum was de mediane transactieprijs in het 3<sup>e</sup> kwartaal hoger dan het vorige kwartaal, hetzelfde kwartaal vorig jaar en hoger dan het kwartaalgemiddelde over de afgelopen drie 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. Deze lag in het 3<sup>e</sup> kwartaal op € 342.560,-. De gemeente Hoogezand-Sappemeer had ook dit kwartaal weer de laagste mediane transactieprijs (€ 148.360,-). De mediane transactieprijs in de gemeente Groningen lag daar met € 151.037,- niet ver boven.

<sup>11</sup> Gewogen gemiddelde

## Doorlooptijden



- In de jaren 2009 t/m 2011 lag de mediane doorlooptijd in de regio op 110 dagen.
- Regionaal daalde de mediane doorlooptijd in het 3<sup>e</sup> kwartaal van 144 naar 130 dagen, een afname met 9% ten opzichte van het vorige kwartaal. Dat is een positieve ontwikkeling.
- In de gemeenten Bedum, Groningen en Ten Boer was juist sprake van een toenemende doorlooptijd in het 3<sup>e</sup> kwartaal.
- In vergelijking met het 3<sup>e</sup> kwartaal vorig jaar en het kwartaalgemiddelde 2009 t/m 2011 was er regionaal gezien nog steeds sprake van een duidelijk langere doorlooptijd.
- Woningen in Haren werden in het 3<sup>e</sup> kwartaal van dit jaar het snelst verkocht, namelijk 85 dagen. Daarbij hoort de kanttekening dat de mediane doorlooptijd bij kleinere gemeenten met een beperkt aantal transacties aanzienlijk kan variëren. Ter illustratie: het vorige kwartaal was de mediane doorlooptijd in Haren nog 223 dagen.
- De doorlooptijd in de gemeente Groningen is vrij constant en duidelijk lager dan in andere gemeenten.
- De gemeente Bedum had in het 3<sup>e</sup> kwartaal met 367 dagen de langste mediane doorlooptijd.

## 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 aangeleverd<sup>12</sup>. 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

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.

Het aantal nieuwe inschrijvingen werd tot 2012 door enkele corporaties (Actium en Woonborg) niet per gemeente aangeleverd. Het aantal nieuwe inschrijvingen van deze corporaties had betrekking op het gehele werkgebied en worden tot 2012 in onderstaande tabel weergegeven onder 'niet gespecificeerde gemeenten'. Met ingang van het 1<sup>e</sup> kwartaal 2012 leveren genoemde corporaties de gegevens wel per gemeente. Het betreft de gemeenten Assen, Haren, Noordenveld en Tynaarlo (gedeeltelijk).

Tabel 8: Nieuw ingeschreven woningzoekenden

gemeente	2011 1e kwartaal	2011 2e kwartaal	2011 3e kwartaal	2011 4e kwartaal	2012 1e kwartaal	2012 2e kwartaal	2012 3e kwartaal	Q3-2012 t.o.v. Q2-2012		Q3-2012 t.o.v. Q3-2011		Q3 t.o.v. Qgem 2009-2011	
Assen					356	289	314	25	9%				
Bedum	84	48	54	61	74	57	49	-8	-14%	-5	-9%	-14	-23%
Groningen	3.955	3.232	3.331	3.027	3.913	4.750	3.018	-1.732	-36%	-313	-9%	-431	-12%
Haren					34	20	27	7	35%				
Hoogezand-Sappemeer	375	339	330	270	386	235	288	53	23%	-42	-13%	-65	-18%
Leek	124	98	88	107	130	132	104	-28	-21%	16	18%	-3	-3%
Noordenveld					107	105	84	-21	-20%				
Slochteren	60	50	56	64	67	60	62	2	3%	6	11%	3	6%
Ten Boer	26	18	18	24	26	13	11	-2	-15%	-7	-39%	-11	-50%
Tynaarlo	73	42	57	59	151	99	85	-14	-14%	28	49%	24	38%
Winsum	57	43	31	184	67	56	65	9	16%	34	110%	-5	-6%
Zuidhorn	69	62	68	61	62	72	53	-19	-26%	-15	-22%	-15	-21%
Niet gespecificeerde gemeenten	1.208	765	864	996									
<b>Totaal RGA</b>	<b>6.031</b>	<b>4.697</b>	<b>4.897</b>	<b>4.853</b>	<b>5.373</b>	<b>5.888</b>	<b>4.160</b>	<b>-1.728</b>	<b>-29%</b>	<b>-737</b>	<b>-15%</b>	<b>-1.042</b>	<b>-20%</b>
<b>index</b>	<b>107%</b>	<b>83%</b>	<b>87%</b>	<b>86%</b>	<b>95%</b>	<b>104%</b>	<b>74%</b>						

- In de afgelopen drie jaar schreven zich gemiddeld zo'n 5.200 huishoudens per kwartaal in voor een huurwoning.
- In het 3<sup>e</sup> kwartaal 2012 schreven zich bij de woningcorporaties in de regio 4.160 mensen in voor een sociale huurwoning, 1.728 minder (-29%) minder dan in het vorige kwartaal en 737 (-15%) minder dan in 3<sup>e</sup> kwartaal vorig jaar. Het aantal inschrijvingen was ook duidelijk lager dan gemiddeld de afgelopen jaren (-1.042/-20%).
- Met name in de gemeente Groningen was het aantal nieuwe inschrijvingen fors lager dan gebruikelijk.
- In de gemeenten Assen, Haren, Hoogezand Sappemeer, Slochteren en Winsum was sprake van een toename van het aantal nieuwe inschrijvingen in het 3<sup>e</sup> kwartaal.

<sup>12</sup> 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.

### 2.3.2. Aanbod (nieuwe verhuringen)

In onderstaande tabel zijn de mutatie-percentages<sup>13</sup> per gemeente weergegeven. Ze geven het aantal nieuwe verhuringen weer uitgedrukt in een percentage van de beschikbare voorraad huurwoningen. Mutatiepercentages geven een beeld van de ontwikkeling van het aanbod 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 9: Mutatiepercentages

gemeente	2011 1e kwartaal	2011 2e kwartaal	2011 3e kwartaal	2011 4e kwartaal	2012 1e kwartaal	2012 2e kwartaal	2012 3e kwartaal	Q3-2012 t.o.v. Q2-2012		Q3-2012 t.o.v. Q3-2011		Q3 t.o.v. Qgem 2009-2011	
Assen	10,1%	9,9%	9,4%	8,9%	11,7%	9,9%	9,8%	-0,1%	-1%	0,4%	4%	0,4%	4%
Bedum	9,1%	10,3%	8,3%	11,8%	10,3%	9,5%	5,9%	-3,6%	-38%	-2,4%	-29%	-3,0%	-34%
Groningen	8,2%	11,4%	9,0%	8,0%	8,7%	7,6%	8,7%	1,1%	15%	-0,3%	-3%	-0,1%	-2%
Haren	7,7%	7,7%	8,9%	0,0%	6,1%	6,5%	12,6%	6,1%	94%	3,7%	41%	4,9%	64%
Hoogezand-Sappemeer	7,9%	7,8%	9,4%	6,3%	7,4%	7,8%	7,3%	-0,5%	-6%	-2,1%	-22%	-2,3%	-24%
Leek	4,5%	10,1%	12,5%	4,5%	5,0%	28,9%	26,5%	-2,4%	-8%	14,0%	113%	19,8%	294%
Noordenveld	6,8%	14,2%	6,2%	6,8%	3,9%	11,3%	14,7%	3,4%	30%	8,5%	138%	7,9%	117%
Slochteren	9,1%	9,8%	6,9%	12,4%	11,1%	16,7%	9,1%	-7,5%	-45%	2,3%	33%	0,2%	2%
Ten Boer	6,1%	10,1%	18,2%	15,2%	10,1%	7,1%	6,1%	-1,0%	-14%	-12,1%	-67%	-2,8%	-32%
Tynaarlo	6,0%	7,2%	6,6%	9,2%	6,4%	6,6%	7,9%	1,3%	20%	1,3%	20%	0,8%	11%
Winsum	7,5%	8,4%	8,1%	7,5%	9,8%	6,9%	8,4%	1,4%	21%	0,3%	4%	-1,0%	-11%
Zuidhorn	7,8%	8,7%	17,9%	9,2%	9,5%	5,3%	7,3%	2,0%	37%	-10,6%	-59%	-3,4%	-32%
<b>Totaal RGA</b>	<b>8,2%</b>	<b>10,6%</b>	<b>9,1%</b>	<b>8,0%</b>	<b>8,7%</b>	<b>8,7%</b>	<b>9,3%</b>	<b>0,7%</b>	<b>8%</b>	<b>0,2%</b>	<b>2%</b>	<b>0,5%</b>	<b>6%</b>

- In de afgelopen drie jaar werden in de regio per kwartaal gemiddeld ruim 1.300 nieuwe verhuringen geregistreerd. Het mutatiepercentage lag in die periode gemiddeld op 8,8% (2009: 9,4% - 2010: 8,1% - 2011: 9,0%).
- In het 3<sup>e</sup> kwartaal vonden in de regio 1.407 nieuwe verhuringen plaats, 89 meer (+7%) dan in het vorige kwartaal. Ook waren er meer nieuwe verhuringen dan gemiddeld in de afgelopen drie jaar (+74/+6%).
- Het mutatiepercentage steeg daarmee van 8,7% in het 2<sup>e</sup> naar 9,3% in het 3<sup>e</sup> kwartaal. Daarmee lag het mutatiepercentage in het 3<sup>e</sup> kwartaal duidelijk boven het gemiddeld mutatiepercentage in de afgelopen drie jaar.
- Het groter aantal mutaties dan gebruikelijk in Haren, Leek en Noordenveld houdt verband met de oplevering van nieuwe huurwoningen in deze gemeenten.
- In de gemeente Leek was het mutatiepercentage het hoogst (26,5%), in de gemeente Bedum het laagst (5,9%).



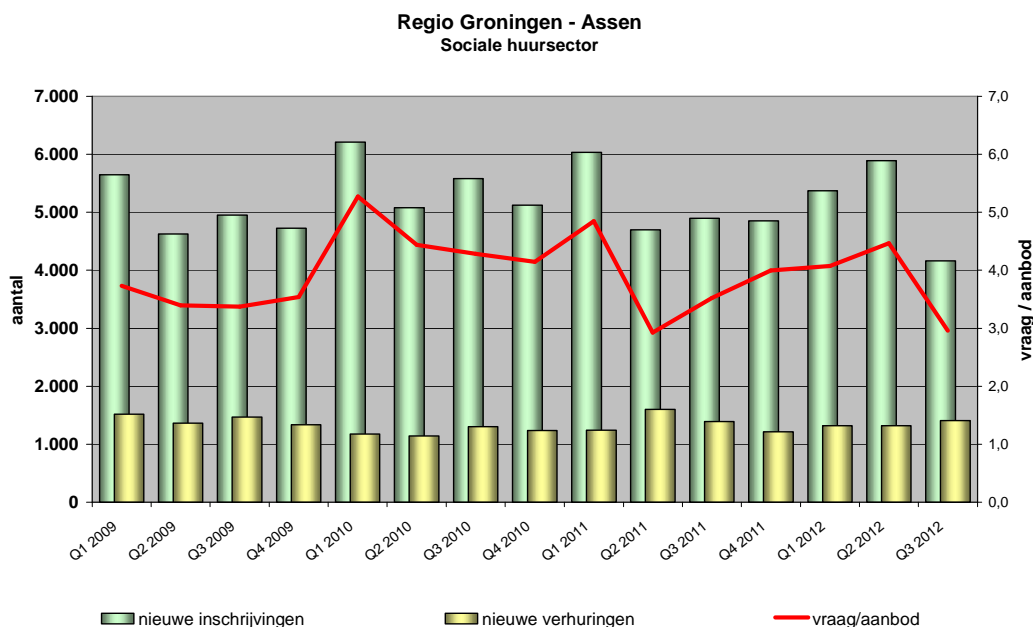
Nieuwe verhuur energiezuinige huurwoningen Noordenveld

<sup>13</sup> 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<sup>e</sup> kwartaal van dit jaar gestaag op na de forse afname in het 1<sup>e</sup> kwartaal 2011. Daar is in het 3<sup>e</sup> kwartaal abrupt een einde gekomen door enerzijds een fors lager aantal nieuwe inschrijvingen en anderzijds een toename van het aantal mutaties. De druk nam in het 3<sup>e</sup> kwartaal af van 4,5 naar 3,0.

Tabel 10: Spanningsindicatie per gemeente

gemeente	Q1 2009	Q2 2009	Q3 2009	Q4 2009	Q1 2010	Q2 2010	Q3 2010	Q4 2010	Q1 2011	Q2 2011	Q3 2011	Q4 2011	Q1 2012	Q2 2012	Q3 2012
Assen													1,5	1,5	1,8
Bedum	4,1	2,7	2,1	2,7	4,3	6,2	3,4	2,7	3,7	1,8	2,6	2,0	2,8	2,4	3,3
Groningen	4,7	4,4	4,0	4,2	6,0	4,9	4,7	4,5	5,5	3,2	4,2	4,3	5,1	7,1	4,0
Haren													2,3	1,3	0,9
Hoogezand-Sappemeer	1,9	2,0	2,5	2,6	3,9	4,9	2,5	2,8	3,7	3,4	2,7	3,3	4,1	2,4	3,1
Leek	4,2	8,2	2,6	4,4	3,2	5,0	17,5	4,2	7,3	2,6	1,9	6,3	6,8	1,2	1,0
Noordenveld													4,3	1,4	0,9
Slochteren	1,9	1,5	2,2	3,3	2,3	2,1	2,8	2,6	2,1	1,7	2,7	1,7	2,0	1,2	2,2
Ten Boer	3,2	3,3	2,1	2,0	2,8	6,8	3,2	4,8	4,3	1,8	1,0	1,6	2,6	1,9	1,8
Tynaarlo													4,4	2,8	2,0
Winsum	1,3	2,0	3,6	1,5	2,0	1,5	2,2	1,8	2,2	1,5	1,1	7,1	2,0	2,3	2,2
Zuidhorn	2,2	2,5	2,4	5,6	1,9	0,8	2,4	2,6	2,5	2,0	1,1	1,8	1,8	3,8	2,0
Niet gespecificeerde gemeenten	3,3	2,5	2,5	2,6	5,5	4,4	4,5	4,6	4,4	2,3	3,3	3,9			
<b>Totaal RGA</b>	<b>3,7</b>	<b>3,4</b>	<b>3,4</b>	<b>3,5</b>	<b>5,3</b>	<b>4,4</b>	<b>4,3</b>	<b>4,1</b>	<b>4,8</b>	<b>2,9</b>	<b>3,5</b>	<b>4,0</b>	<b>4,1</b>	<b>4,5</b>	<b>3,0</b>

De druk op de huursector was in het 3<sup>e</sup> kwartaal het grootst in Groningen (4,0) en het laagst in Haren en Noordenveld (0,9). De lage spanning in de gemeenten Haren, Leek en Noordenveld wordt, zoals hiervoor aangegeven, veroorzaakt door het op de markt brengen van een relatief groot aantal nieuwe huurwoningen.

