

KWARTAALRAPPORTAGE 1-2010

WONINGBOUW- EN WONINGMARKTMONITOR

2 juni 2010



Regio Groningen-Assen 2030
nationaal stedelijk netwerk

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	2
1. Woningbouwmonitor	3
1.1. Verleende Bouwvergunningen	3
1.2. De pijplijn	5
1.3. Woningproductie	6
1.4. Nieuwbouwplanning	8
2. Woningmarktmonitor	10
2.1. Consumentenvertrouwen	10
2.2. Hypotheekrente	11
2.3. Koopsector	12
2.3.1. Verkoop nieuwbouw	12
2.3.2. Verkoop bestaande bouw	13
2.4. Huursector	17
2.4.1. Vraag (woningzoekenden)	17
2.4.2. Aanbod (mutaties)	17
3. Conclusies	17

INLEIDING

In het kader van de Regiovisie Groningen – Assen hebben de deelnemende gemeenten kwantitatieve woningbouwafspraken gemaakt. Zo is in 2004 een regionale taakstelling afgesproken van ruim 3.600 woningen per jaar. Eind 2004 werd met het Rijk het 'Convenant Woningbouwafspraken 2005 tot 2010 Samenwerkingsverband Regiovisie Groningen-Assen' getekend met de afspraak dat in de regio 22.113 woningen aan de voorraad zouden worden toegevoegd in periode 2005 tot en met 2009. De regionale woningbouwtaakstelling is in 2007 op grond van de ABF-prognose voor de periode 2007 tot 2020 bijgesteld naar 2.900 woningen per jaar.

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. Tot nu toe werd de regionale nieuwbouwplanning via een halfjaarlijkse monitor bijgehouden door bureau Middelkoop. Deze monitor was met name gericht op de voortgang en vooral kwantitatief van aard. 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 is besloten om per kwartaal een korte en jaarlijks een uitgebreide rapportage uit te brengen met relevante 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 monitor nieuwe stijl en woonwensenonderzoek' met vertegenwoordigers van de regiogemeenten en regiocorporaties tot stand gekomen.

De kwartaalrapportage bestaat enerzijds uit kwartaalcijfers van het CBS, de NVM en verkoopinformatie nieuwbouw verzameld bij makelaars en anderzijds uit informatie van bouwprojecten in de regiogemeenten. De informatie van bouwprojecten (voorheen de 'Middelkoop monitor') wordt twee keer per jaar geïnventariseerd voor de stand van zaken per 1 januari en per 1 juli. In voorliggende rapportage is de stand per van zaken per 1 januari 2010 weergegeven.

1. WONINGBOUWMONITOR

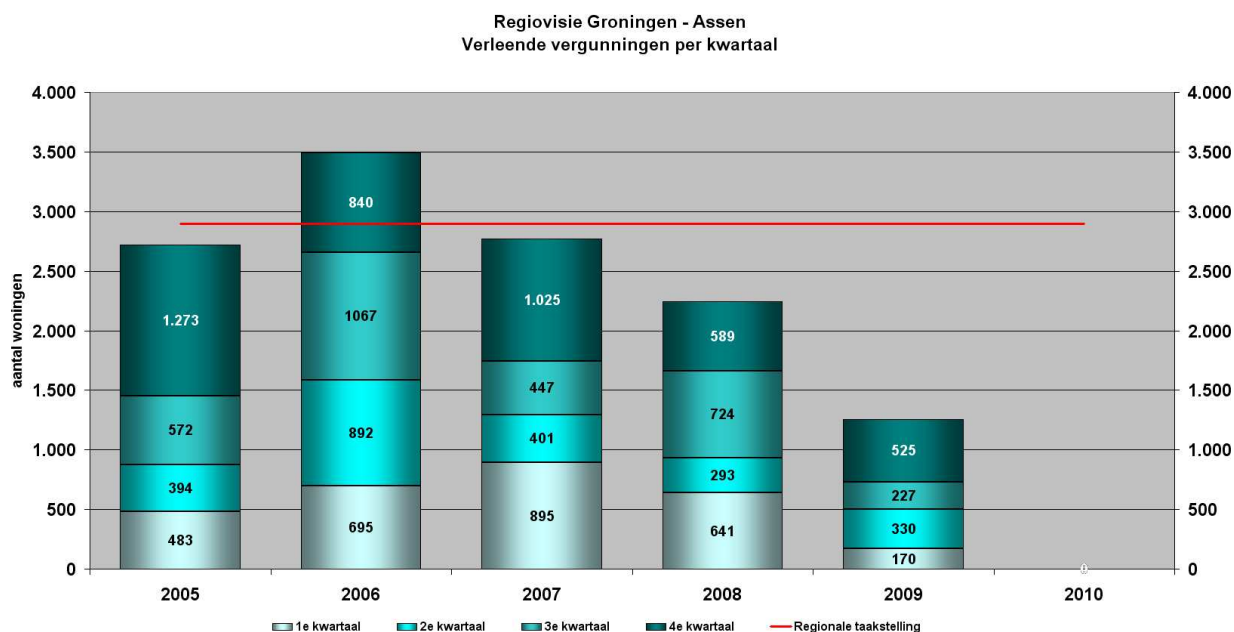
Het cijfermateriaal dat in dit hoofdstuk over de woningbouw in de regio wordt gepresenteerd is afkomstig van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gegevens over woningbouw worden door alle gemeenten periodiek aan het CBS geleverd, normaliter door de afdeling Vergunningen of Bouw- en woningtoezicht. Het betreft gegevens over vergunningverlening (maandelijks), gereedmelding nieuwbouw (maandelijks) en sloop en toevoeging anderszins¹ (elk kwartaal). De publicatie van CBS-kwartaalcijfers loopt ongeveer een kwartaal achter. De cijfers van het eerste kwartaal 2010 konden daarom nog niet in deze rapportage worden verwerkt.

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.

In onderstaande grafiek is naast het aantal woningen waarvoor vergunning is verleend ook de regionale taakstelling weergegeven. We zien het volgende:

- Er is een dalende tendens in de vergunningverlening vanaf 2007.
- In 2006 werd 'gepiekt' wat vergunningverlening betreft.
- Een sterke afname en dieptepunt in 2009. Er werd voor 1.252 woningen vergunning verleend en dat ligt ver onder het benodigde niveau voor de regionale taakstelling (2.900 woningen).
- Het 4^e kwartaal 2009 laat ten opzicht van de voorafgaande kwartalen een toename in de vergunningverlening zien (525 woningen).



Zetten we de vergunningverlening in 2009 af tegen het gemiddelde in de periode 2005 t/m 2008 (tabel 1) dan wordt duidelijk dat in 2009 in de meeste gemeenten aanzienlijk minder vergunningen werden verleend dan gebruikelijk.

- In Assen², Haren, Leek en Slochteren werden relatief fors minder vergunning verleend.
- Bedum en Noordenveld verleenden in '09 juist meer vergunningen dan gebruikelijk

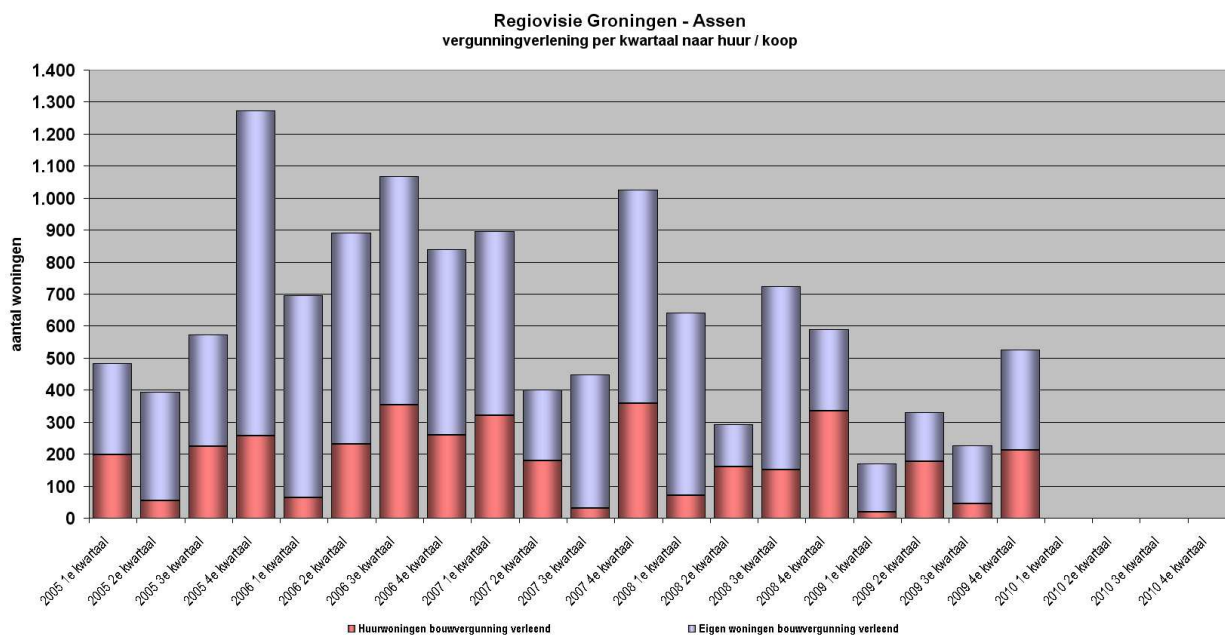
¹ Toevoeging anderszins: nieuwe woonruimte door verbouw of splitsing

² Assen heeft een achterstand bij de CBS-meldingen verleende vergunningen. In 2009 zijn 80 woningen gemeld, maar in werkelijkheid is voor 222 woningen vergunning verleend!

Tabel 1: Vergunningverlening in aantal woningen

	jaarlijks gem. '05tm'08	2009	09 in %-en van het gem. '05tm'08
Assen	620	80	13%
Bedum	44	105	240%
Groningen	1.220	635	52%
Haren	40	7	17%
Hoogezand-Sappemeer	225	97	43%
Leek	132	16	12%
Noordenveld	67	114	170%
Slochteren	125	24	19%
Ten Boer	46	23	50%
Tynaarlo	139	59	43%
Winsum	62	19	31%
Zuidhorn	89	73	82%
Totaal RGA	2.808	1.252	45%

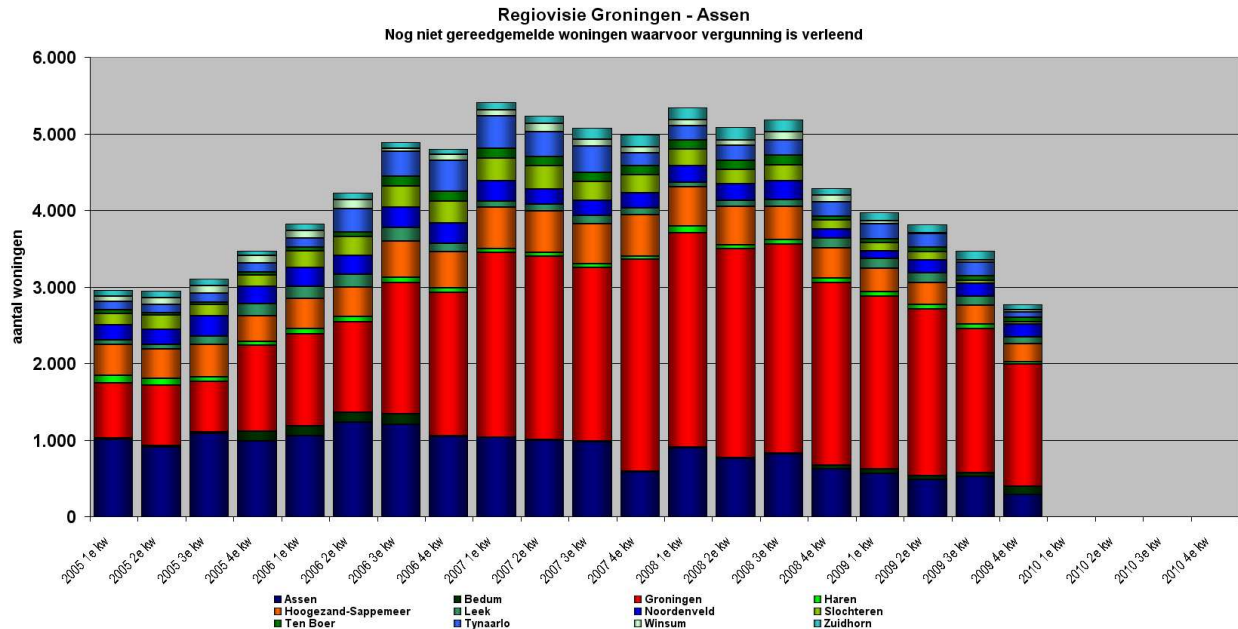
In onderstaande grafiek is tot slot de vergunningverlening per kwartaal voor huur- en koopwoningen weergegeven.



- Gemiddeld werden in de periode 2005 t/m 2008 jaarlijks vergunning verleend voor 2.808 woningen, 813 huur en 1.995 koop.
- Zowel voor huur- als voor koopwoningen werden in 2009 beduidend minder vergunningen verleend: 451 huur- en 801 koopwoningen.
 - o Huur 2009: 55% van het gemiddelde '05 tm '08
 - o Koop 2009: 40% van het gemiddelde '05 tm '08

1.2. DE PIJPLIJN

De pijplijn geeft het aantal woningen weer waarvoor vergunning is verleend, maar die nog niet gereed zijn gemeld. Dit kunnen woningen zijn die nog in aanbouw zijn, maar ook woningen waarvan de bouw nog niet is gestart. Deze woningen kunnen in potentie zonder problemen worden gebouwd.

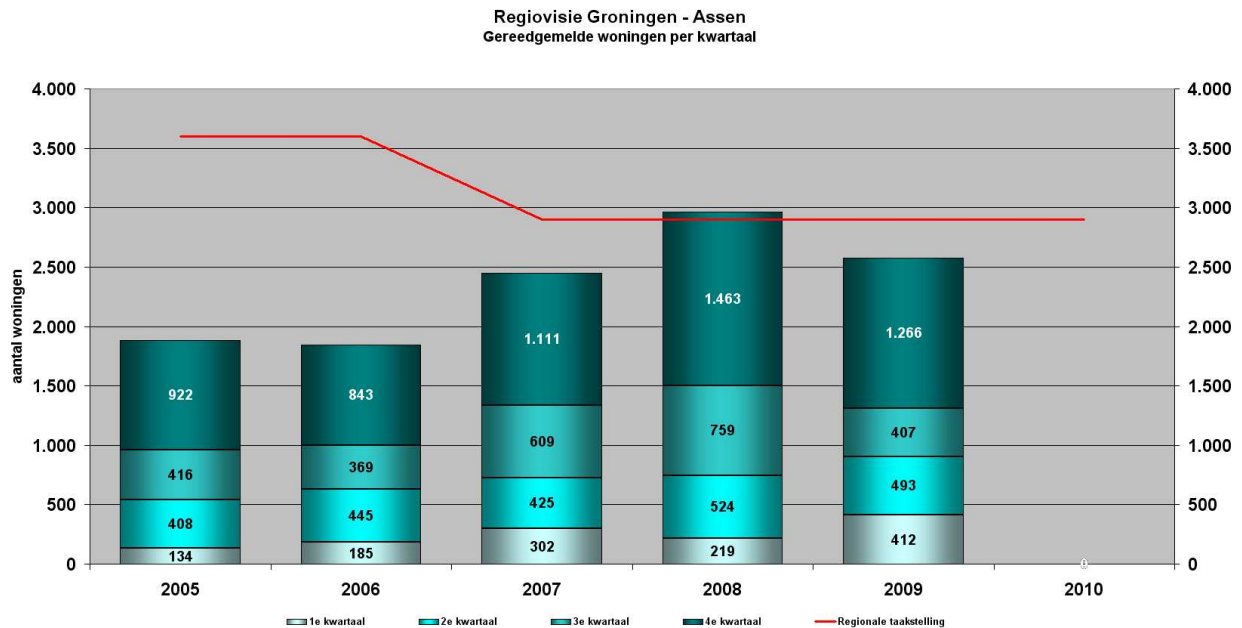


- In de pijplijn zitten momenteel bijna 2.800 woningen waarvoor vergunning is verleend, maar die nog niet gereed zijn gemeld. Dat is bijna een jaarproductie op het niveau van de regionale taakstelling.
- Het aantal woningen in de pijplijn is sinds het derde kwartaal 2008 aanzienlijk afgenomen en bevindt zich momenteel op een dieptepunt.
- 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 2005 t/m 2008.

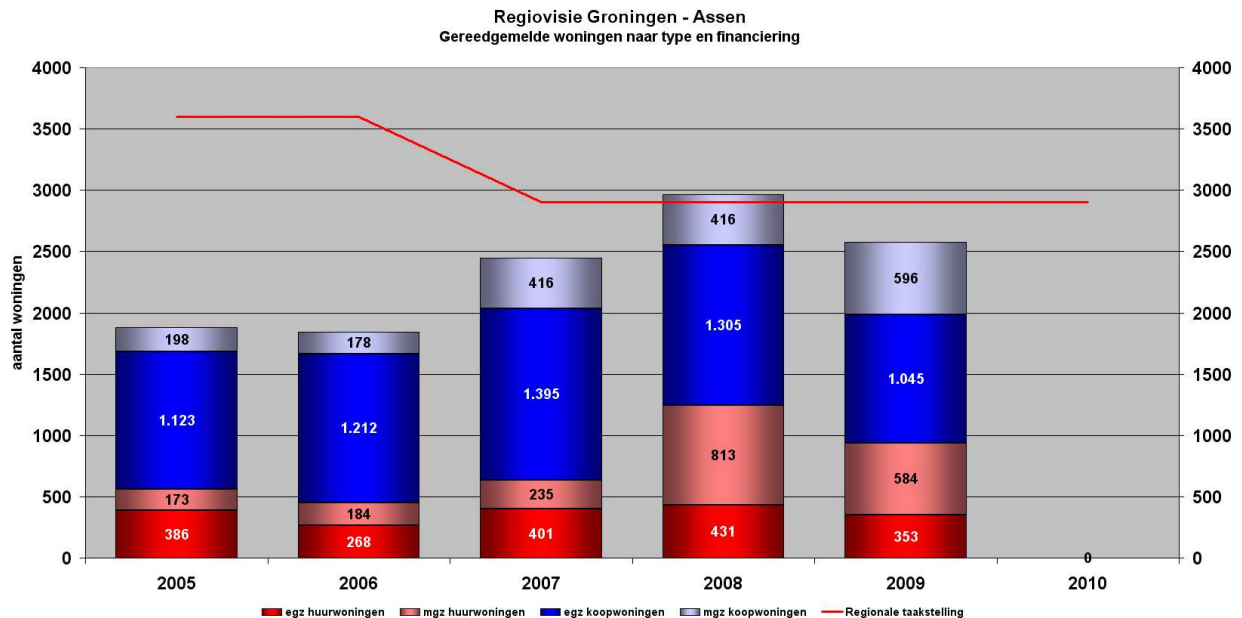
Tabel 2: Aantal woningen in de 'pijplijn'			
	gem. '05-'08	2009 4e kwartaal	in %-en van het gem. '05-'08
Assen	950	283	30%
Bedum	43	116	268%
Groningen	1.860	1.596	86%
Haren	61	23	38%
Hoogezand-Sappemeer	455	235	52%
Leek	109	89	82%
Noordenveld	223	168	75%
Slochteren	217	34	16%
Ten Boer	87	60	69%
Tynaarlo	227	70	31%
Winsum	87	21	24%
Zuidhorn	107	75	70%
Regiototaal	4.425	2.770	63%

1.3. WONINGPRODUCTIE

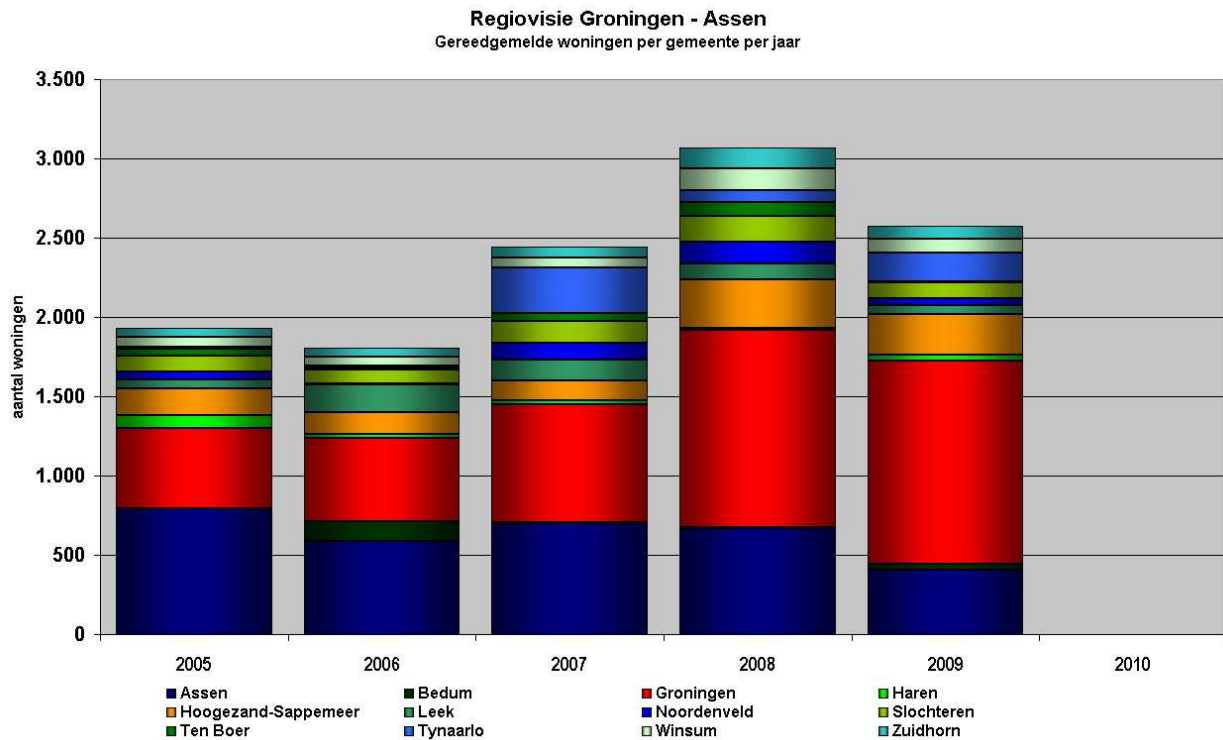
In onderstaande grafiek is de woningproductie sinds 2005 in de regio per jaar en per kwartaal weergegeven. Ook hier is de regionale taakstelling als een rode lijn weergegeven.



- De meeste gereedmeldingen vinden traditioneel in het vierde kwartaal plaats.
- De topproductie van bijna 3.000 woningen in 2008 houdt verband met de piek in de vergunningverlening in 2006 (zie vergunningverlening).
- De woningproductie in 2009 was met bijna 2.600 woningen nog redelijk op niveau.
- De productie voor de komende jaren zal gezien de opdrogende pijplijn en verminderde vergunningverlening beduidend lager zijn.



- In bovenstaande grafiek valt de forse toename aan opgeleverde huurwoningen, met name appartementen, op.
- In 2009 is een toename van het aantal opgeleverde koopappartementen (m.n. in Groningen) en een afname van opgeleverde eengezins koopwoningen opvallend.



- Het aandeel van de gemeente Groningen in de regionale woningproductie is toegenomen van 27% in 2005 naar 50% in 2009.

Tabel 3: Woningproductie Regio Groningen-Assen			
	jaarlijks gem. '05tm'08	2009	09 in %-en van het gem. '05tm'08
Assen	688	405	59%
Bedum	35	40	113%
Groningen	754	1.277	169%
Haren	35	38	108%
Hoogezand-Sappemeer	184	260	141%
Leek	115	53	46%
Noordenveld	77	48	63%
Slochteren	123	100	81%
Ten Boer	46	6	13%
Tynaarlo	99	177	179%
Winsum	50	87	176%
Zuidhorn	79	87	111%
Totaal RGA	2.284	2.578	113%

- Bij de vergelijking van het productieniveau van 2009 ten opzichte van het gebruikelijke niveau in de voorafgaande jaren zijn per gemeente grote verschillen waarneembaar. In sommige gemeenten was de productie duidelijk groter (Groningen, Hoogezand-Sappemeer, Tynaarlo en Winsum), in andere juist beduidend lager (Assen, Leek, Noordenveld en Ten Boer).

1.4. NIEUWBOUWPLANNING

In dit hoofdstuk wordt op basis van nieuwbouwplanningen inzicht gegeven in de restcapaciteit de woningbouwplannen in de regiogemeenten.

Tabel 4: Plancapaciteit in plannen naar ontwikkelingsfase

Stand per 1/1/2010	Capaciteit in:		Totale restcapaciteit in plannen	Capaciteit naar ontwikkelingsfase (mijlpalen / fasering)								
	nieuwe uitleg	bestaand bebouwd gebied		<< zacht				hard >>				
				A. Vaststelling gemeente- raad visie/uitgangspunten/ randvoorwaarden	B. Vaststelling gemeente- raad stedenbouwk. plan	C. Vaststelling gemeente- raad / College B&W overeen- komsten met partijen	D. Start planprocedure bestemmingsplanart. 19	E. Vaststelling bestemmingsplanart. 19	F. Start bouwrijp maken	G. Bouwvergunning verstrekt	H. Start bouw	I. Opgeleverd sinds 1/1/2010
Assen	3.079	1.819	4.898	1.873	63	11	0	2.110	274	200	367	0
Bedum	533	321	854	463	0	0	0	202	75	32	82	0
Groningen	12.211	7.264	19.475	2.408	120	43	861	13.422	142	1.086	1.234	159
Haren	714	698	1.412	359	425	40	32	497	0	0	7	52
Hoogezand-Sappemeer	1.687	1.185	2.872	2.113	70	54	146	73	96	59	212	49
Leek	2.047	826	2.873	1.038	124	649	287	440	184	135	16	0
Noordenveld*	2.097	1.035	3.132	2.221	0	50	42	376	199	149	95	0
Slochteren	395	57	452	416	0	0	12	4	20	0	1	0
Ten Boer	479	214	693	524	0	0	55	8	0	30	36	40
Tynaarlo	2.130	580	2.710	1.392	0	0	43	855	297	24	24	75
Winsum	362	203	565	31	64	37	15	318	21	58	11	10
Zuidhorn	753	267	1.020	708	18	86	0	26	3	41	37	101
Totaal RGA	26.487	14.469	40.956	13.546	884	970	1.493	18.331	1.311	1.814	2.122	486
in %-en	65%	35%	100%	33%	2%	2%	4%	45%	3%	4%	5%	1%
Totaal RGA vorige meting	26.155	17.299	43.454	13.260	859	1.554	2.129	18.767	1.896	798	3.189	1.003
in %-en	60%	40%	100%	31%	2%	4%	5%	43%	4%	2%	7%	2%
Verschil tov vorige meting	332	-2.830	-2.498	286	25	-584	-636	-436	-585	1.016	-1.067	

Tabel 4 geeft de restcapaciteit naar nieuwe uitleg (uitbreiding) en bestaand stedelijk gebied en naar ontwikkelingsfase.

- de totale plancapaciteit is afgenomen
- de meeste nieuwbouw is in nieuwe uitlegebieden gepland (64%)
- 41% van de plannen is zacht

Tabel 5 geeft de kwalitatieve samenstelling van de plancapaciteit van gemeentelijke plannen. Deze specificatie is niet voor alle plannen gegeven. Met name voor plannen die verder in de tijd liggen is vaak globaal de totale potentiële capaciteit bekend, maar nog niet welke woningtypen er worden gerealiseerd.

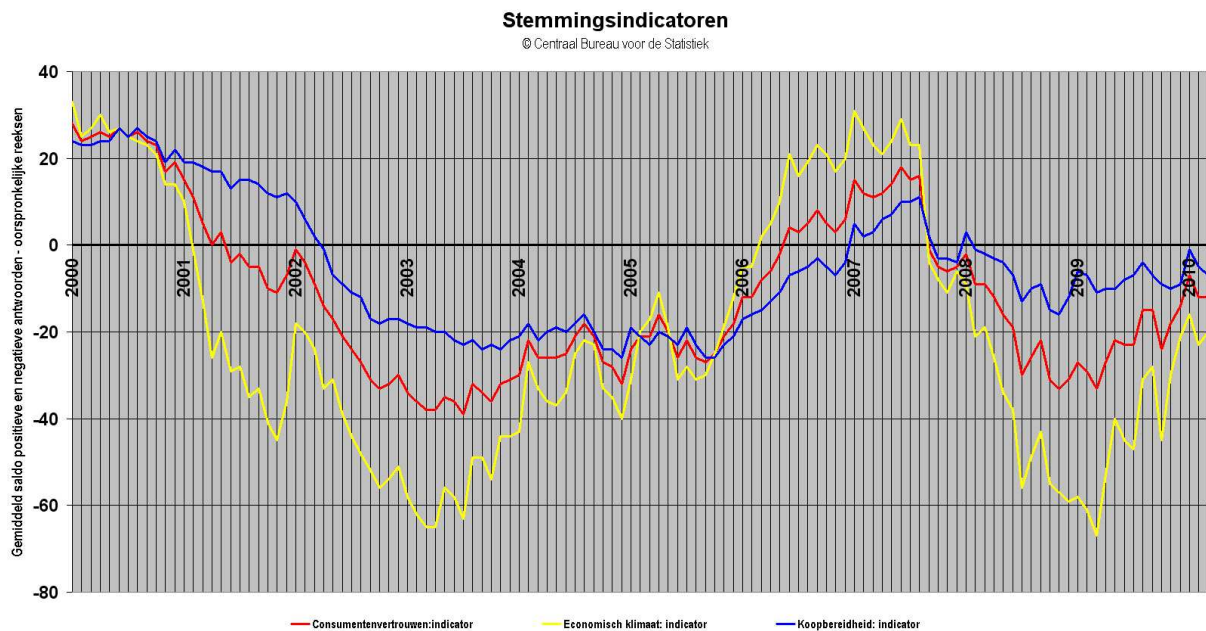
Tabel 5: Plancapaciteit naar huur / koop, prijsklassen en type														
Stand per 1/1/2010	restcapaciteit in plannen	Huur			Koop				Woningtype				Thema	
		< €492 / mnd	€ 492 - € 622 / mnd	> € 622 / mnd	< €160.000	€160.000 - €220.000	220.000-275.000	>275.000	Appartementen	Rij	Tweekap	Vrijstaand	Vrije kavel	Ouderenwoning
Assen	4.898	253	1.015	149	256	863	1.565	797	1.478	1.609	1.122	689	890	1.163
Bedum	854	126	51	0	19	116	227	38	99	120	227	43	5	80
Groningen	19.475	1.255	85	56	341	3.117	14.848		5.880	5.253	109	0		
Haren	1.412	113	59	85	0	7	180	297	415	0	15	26	21	281
Hoogezand-Sappemeer	2.872	84	366	76	3	340	364	51	713	331	366	167	90	690
Leek	2.873	33	192	28	11	285	387	264	260	699	670	610	566	46
Noordenveld	3.132	0	383	66	0	86	225	139	360	149	304	39	154	401
Slochteren	452	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46	
Ten Boer	693	46	0	0	0	85	54	0	76	53	54	55	22	
Tynaarlo	2.710	0	86	193	10	211	341	1.335	218	166	372	137	491	
Winsum	565	0	56	0	19	16	0	0	81	75	16	31	15	
Zuidhorn	1.020	263	10	138	12	56	363	173	232	404	206	153		
Totaal RGA	40.956	2.173	2.303	791	671	5.182	18.554	3.094	9.812	8.859	3.461	1.950	2.300	2.661
in %-en	100%	7%	7%	2%	2%	16%	57%	9%	41%	37%	14%	8%	6%	6%

- 84% van de capaciteit betreft koopwoningen, met name in de prijsklasse €220.000 tot €275.000.
- de capaciteit voor huurwoningen is beperkt tot 16% van de totale plancapaciteit en betreft vooral sociale huur.
- 41% van de plannen betreft appartementen. Daarnaast worden veel rijenwoningen gepland (37%).
- Slechts 6% van de capaciteit betreft kavels of particulier opdrachtgeverschap (niet door alle gemeenten ingevuld).

2. WONINGMARKTMONITOR

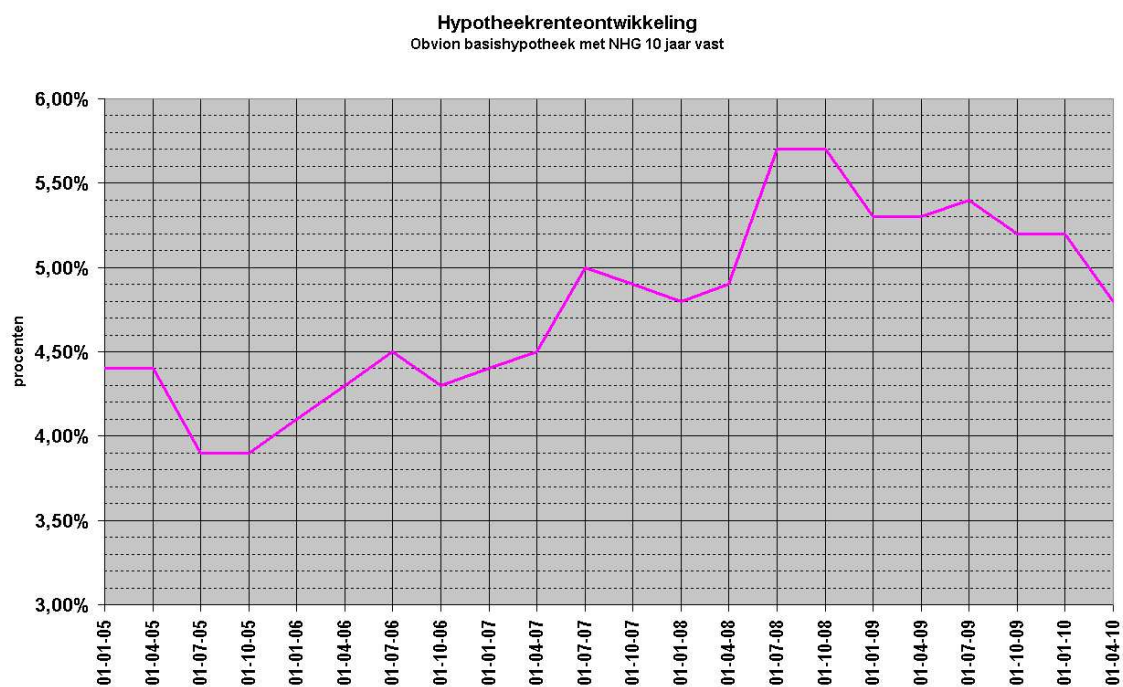
2.1. CONSUMENTENVERTROUWEN

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



- In de eerste helft van 2009 was er sprake van een dieptepunt voor wat betreft het consumentenvertrouwen en de verwachtingen ten aanzien van de economie.
- Sindsdien is het vertrouwen wel toegenomen, maar deze zit sinds begin 2010 weer in een neerwaartse tendens.

2.2. HYPOTHEEKRENTE



- De hypotheekrente steeg tot medio 2008, maar vertoont sindsdien een dalende tendens.
- Vanaf januari 2010 is de hypotheekrente versneld gedaald.

2.3. 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 bestaande woningen wordt uitgegaan van statistisch materiaal van de NVM.

2.3.1. Verkoop nieuwbouw

In tabel 6 is het verkoopresultaat van de regionale nieuwbouw 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.

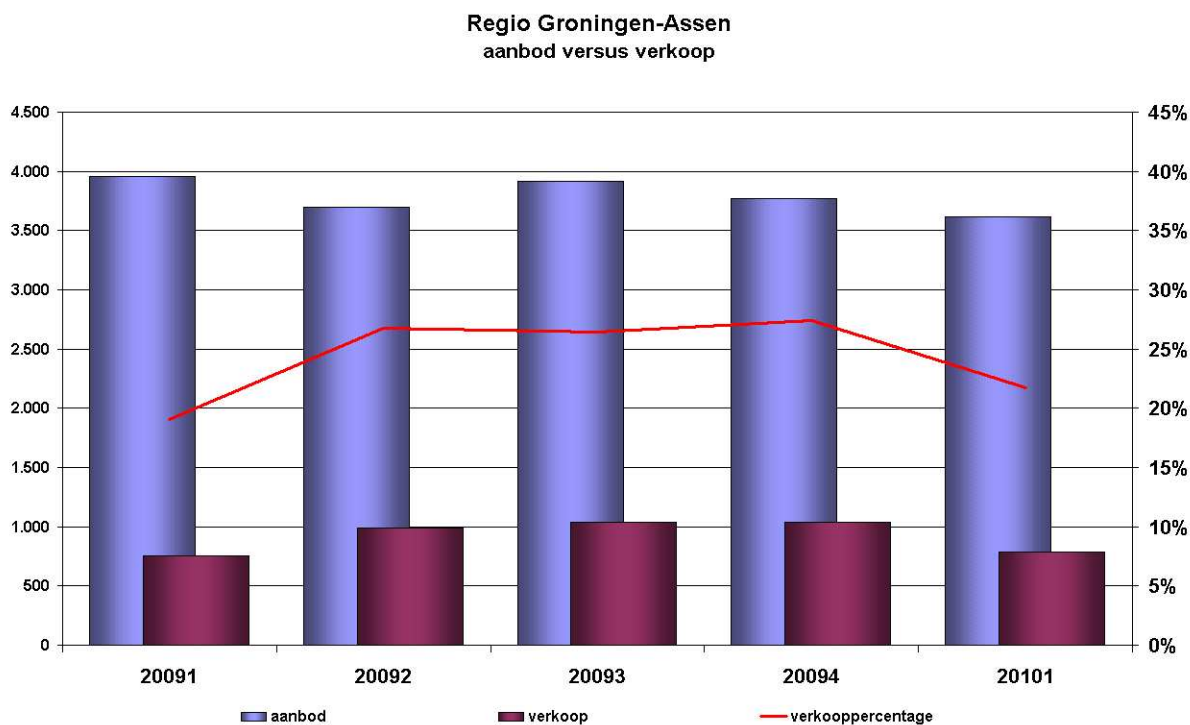
Tabel 6: Verkoopresultaat nieuwbouw								
	Plannen in verkoop			Beschikbaar aanbod (nog te koop)				
	Totaal aantal woningen	Aantal tot nu toe verkocht	Percentage verkocht per 1/4/2010	Totaal aantal nog te koop	appartementen	rijen	2 nd -kap	vrijstaand
Assen	506	213	42%	293	166	69	39	19
Bedum	28	1	4%	27	0	0	25	2
Groningen	621	151	24%	621	502	78	5	36
Haren	0	0		0	0	0	0	0
Hoogezand-Sappemeer	103	25	24%	70	2	19	4	45
Leek	61	7	11%	54	30	0	9	15
Noordenveld	89	66	74%	23	8	3	6	6
Slochteren	25	16	64%	9	9	0	0	0
Ten Boer	14	10	71%	4	0	0	0	4
Tynaarlo	7	0	0%	7	0	0	2	5
Winsum	59	21	36%	38	0	0	19	19
Zuidhorn	60	46	77%	14	0	0	5	9
Totaal RGA	1.573	556	35%	1.160	717	169	114	160
In %-en				100%	62%	15%	10%	14%

- Momenteel zijn er in de regio 1.160 nieuwbouwwoningen in verkoop.
- Van het nieuwbouwaanbod is slechts 35% verkocht.
- Maar liefst 62% van het aanbod bestaat uit koopappartementen. Dit type woning wordt met name in Groningen relatief veel aangeboden (81% van het aanbod). In absolute zin worden de meeste appartementen in Groningen en Assen aangeboden.

2.3.2. Verkoop bestaande bouw

De verkoopresultaten van woningen in de bestaande voorraad worden weergegeven door de NVM-cijfers. Dit betreft welliswaar niet alle verkopen, maar wel een groot deel. Landelijk heeft de NVM een marktaandeel van circa 65%.

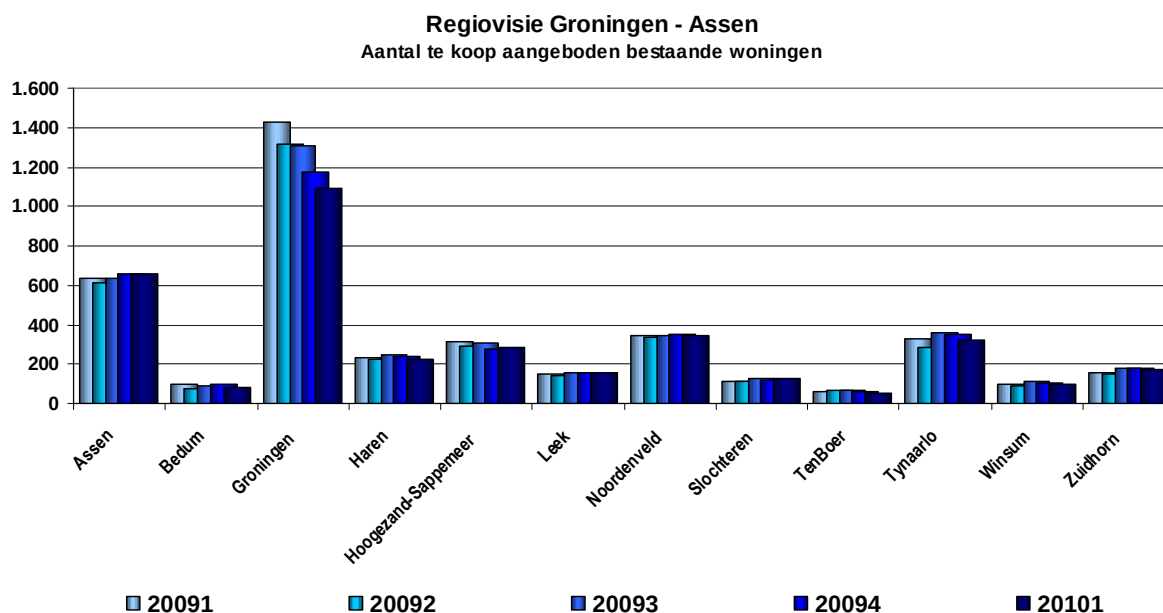
In onderstaande grafiek is het totale aanbod bestaande koopwoningen afgezet tegen het aantal verkochte woningen. Daarbij is ook het verkooppercentage weergegeven om de ontwikkeling inzichtelijker te maken.



- Het totale regionale aanbod bestaande koopwoningen is het afgelopen jaar afgenomen van 3.959 woningen per 1/1/2009 naar 3.620 woningen per 1/1/2010, een afname met 339 woningen (-9%).
- Het aantal verkochte woningen leek sinds het eerste kwartaal iets toe te nemen, maar was in het eerste kwartaal 2010 nagenoeg weer op het niveau van begin 2009.
- Op regioniveau zijn de NVM-verkoopcijfers vanaf 2007 beschikbaar (zie grafiek pagina 12). In 2007 werden per kwartaal gemiddeld zo'n 1.375 woningen verkocht³. In het eerste kwartaal 2009 waren dat er slechts 755, 45% minder dan in 2007. Het tweede, derde en vierde kwartaal werd er beter verkocht, maar nog steeds minder dan het kwartaalgemiddelde uit 2007.
- Het eerste kwartaal 2010 was niet veel beter dan het eerste kwartaal 2009 en stemt wat dat betreft nog niet optimistisch.

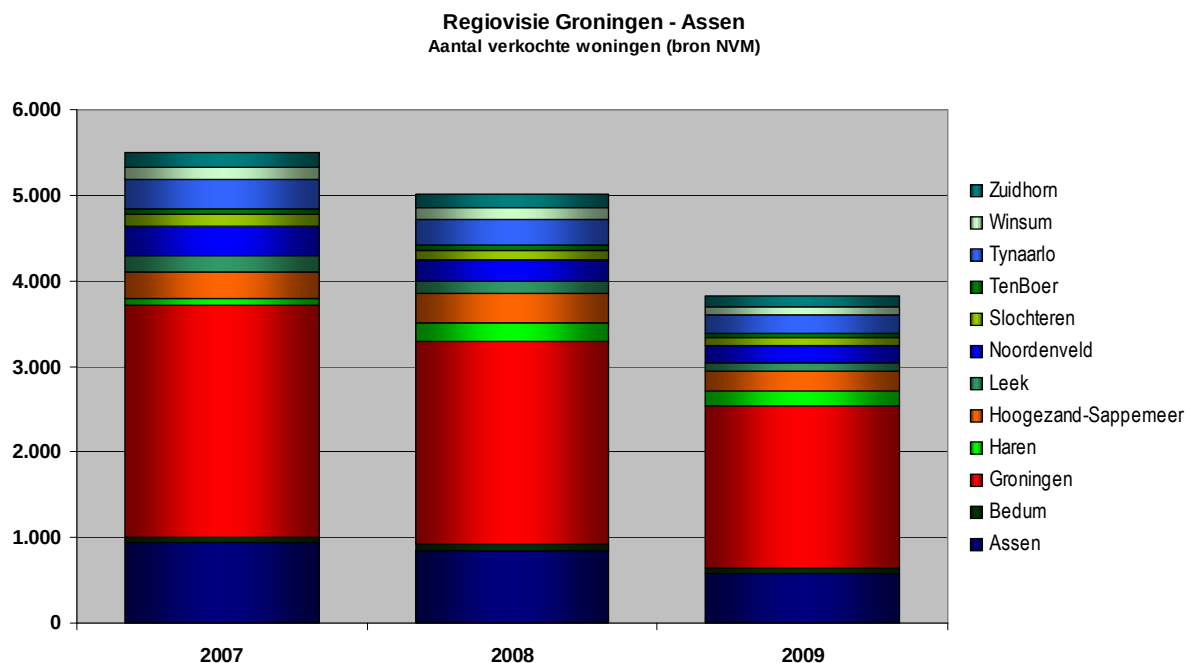
³ Het aantal verkopen in 2007 geeft ongeveer het niveau weer dat gebruikelijk was in de daaraan voorafgaande jaren en is dus een goed referentiekader.

Aanbod per gemeente



- Met name in de gemeente Groningen was er het afgelopen jaar sprake van een grote afname van het aanbod in de bestaande voorraad (- 331 woningen / - 23%)
- In de gemeenten Assen, Leek, Slochteren en Zuidhorn nam het aanbod juist toe.

Transacties

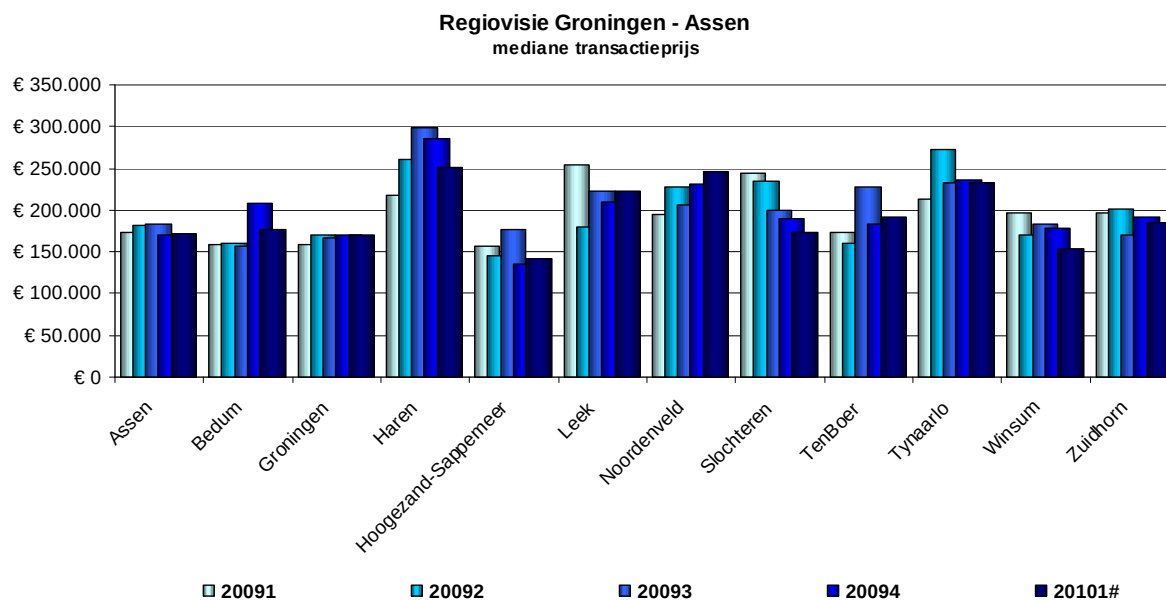


- Het aantal transacties in de bestaande voorraad is met name na 2008 aanzienlijk afgenomen.
- Werden er in 2007 nog 5.499 woningen verkocht, in 2009 werden 'slechts' 3.815 woningen in de bestaande voorraad verkocht, 1.684 minder ofwel een afname met 31%.
- In alle gemeenten, met uitzondering van de gemeenten Bedum en Haren, werden minder woningen verkocht.

Tabel 7: Aantal verkochte woningen (bron: NVM)

Jaarcijfers					Kwartaalcijfers				
	2007	2008	2009	2009 in %-en van 2007	20091	20092	20093	20094	20101#
Assen	943	840	576	61%	138	167	126	145	119
Bedum	58	89	67	116%	13	22	11	21	22
Groningen	2.719	2.359	1.899	70%	355	478	558	508	382
Haren	75	223	166	221%	26	41	45	54	39
Hoogezand-Sappemeer	313	341	244	78%	55	59	72	58	37
Leek	188	148	80	43%	12	27	18	23	23
Noordenveld	335	252	216	64%	41	58	54	63	51
Slochteren	142	110	82	58%	17	21	22	22	8
TenBoer	74	63	60	81%	13	16	17	14	11
Tynaarlo	334	298	213	64%	35	50	61	67	50
Winsum	145	130	96	66%	22	21	27	26	24
Zuidhorn	173	161	116	67%	28	29	26	33	22
Totaal RGA	5.259	5.014	3.815	73%	755	989	1037	1034	788

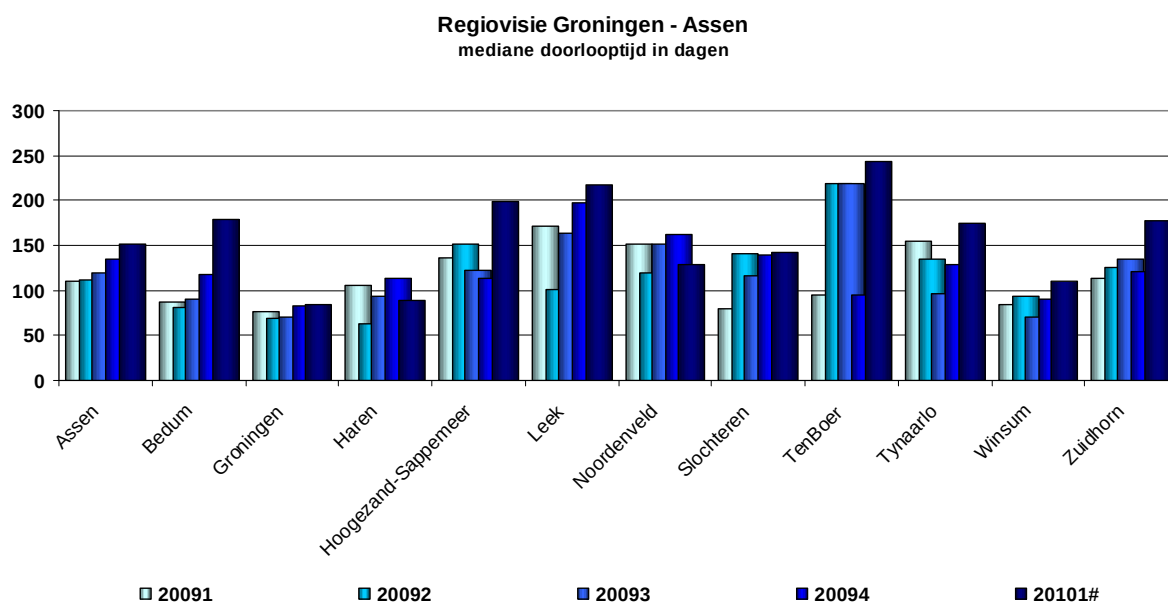
Prijsontwikkeling



- In bovenstaande grafiek met mediane⁴ transactiepreizen is, ondanks de marktsituatie, eigenlijk geen duidelijke prijscorrectie waar te nemen.

⁴ **Mediaan:** de NVM geeft de verkoopprijs van de gemiddelde woning (mediaan=middelste waarneming in de oplopende reeks) in plaats van de gemiddelde waarde van de verkoopprijzen (rekenkundig gemiddelde).

Doorlooptijden



- In vrijwel alle regio gemeenten is er sprake van een toename van de doorlooptijden in het afgelopen jaar.
- In Groningen en Haren worden de woningen het snelst verkocht. Ten Boer en Leek hebben momenteel de langste doorlooptijd.

2.4. HUURSECTOR

2.4.1.Vraag (woningzoekenden)

2.4.2.Aanbod (mutaties)

3. CONCLUSIES

- De afname van het aantal woningen waarvoor in 2008, maar vooral 2007 vergunning is verleend zal leiden tot een beduidend lagere regionale woningproductie.
- De woningproductie bleef tot nu toe redelijk op peil.
- Uit bevolkingsprognoses blijkt dat het aantal huishoudens in de regio vooralsnog blijft groeien. Dit betekent ook dat de woningbehoefte blijft toenemen. Vraag is nu waar het met een afnemende woningproductie gaat knellen.
- Het aanbod koopwoningen is groot, het aantal verkochte woningen beperkt.
- De hypotheekrente is laag en vormt geen belemmering voor de koopmarkt. De huidige marktsituatie is vooral een gevolg van het gebrek aan vertrouwen bij de consument.