

WONINGMARKTMONITOR 2 – 2017

april 2018



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

Colofon

Regio Groningen Assen
Postbus 610
9700 AP Groningen

Oosterstraat 56 A
Groningen

T: 050-3164289
E: info@regiogroningenassen.nl

Status: definitief
Datum: 16 mei 2018



INHOUDSOPGAVE

Samenvatting.....	2
Inleiding	6
1. Woningbouwmonitor	8
1.1. Nieuwbouwplanning en -programming	8
1.1.1. Plancapaciteit en planning 2018 t/m 2030	9
1.1.2. Kwalitatieve programma's	15
1.2. Verleende bouwvergunningen	17
1.3. Woningproductie	21
1.4. De pijplijn.....	24
2. Overige regionale ontwikkelingen.....	26
2.1. Ontwikkeling woningvoorraad 2017	26
2.2. Bevolkingsontwikkeling 2017	28
2.3. Huisvesting statushouders	32
3. Woningmarktmonitor.....	34
3.1. Invloedsfactoren.....	34
3.1.1. Consumentenvertrouwen	34
3.1.2. Hypotheekrente	35
3.1.3. Overige factoren	35
3.2. Koopsector	37
3.2.1. Verkoop bestaande bouw.....	38
3.2.2. Verkoop nieuwbouw	47
3.2.3. Kavelverkoop.....	52
3.3. Sociale huursector	56
3.3.1. De voorraad.....	56
3.3.2. Vraag / aanbod.....	57
3.3.3. De vraag	58
3.3.4. Aanbod (nieuwe verhuringen)	59

SAMENVATTING

Algemeen

Het monitoren van woningbouw en woningmarkt is één van de instrumenten om te komen tot tijdige signalering van ontwikkelingen en een betere woningbouwafstemming in de regio.

Eind 2012 werden in de regio nieuwe afspraken gemaakt over de regionale en gemeentelijke woningbouwopgaven. Sindsdien richt de regio zich op een destijds als reëel ingeschat marktscenario van circa 1.340 woningen per jaar, waar voorheen uit werd gegaan van een productie van 2.900 woningen per jaar.

Uit de vorig jaar afgeronde 'Woningmarktanalyse Regio Groningen-Assen 2017-2030'¹ is gebleken dat de netto uitbreidingsbehoefte in de regio inmiddels weer groter blijkt te zijn dan de in 2012 afgesproken aantallen, namelijk circa 2.070 tot 2.450 woningen per jaar. Met name de behoefte in de stad Groningen is aanzienlijk toegenomen. Daar staat tegenover dat de behoefte in een aantal gemeenten in de noord- en oostflank van de regio nu juist lager wordt geraamd dan destijds afgesproken. De woningmarktanalyse is inmiddels vertaald in het 'Regionaal Woondocument Regio Groningen-Assen'.

De gemeentelijke plannen voor woningbouw worden jaarlijks gemonitord voor de stand van zaken per 1 januari. Voorliggende rapportage schets het actuele beeld qua planontwikkeling in de regio. Verder in deze rapportage opnieuw positieve berichten over de koopmarkt en de toenemende bouwactiviteit in de regio in het afgelopen jaar. De koopmarkt in Groningen is met uitzonderlijk hoge verkoopresultaten en extreem korte doorlooptijden duidelijk overspannen. Het beperkte aanbod draagt in belangrijke mate bij aan deze situatie. De gespannen woningmarktsituatie in de stad Groningen straalt ook uit naar de omliggende gemeenten in de regio.

Woningbouw

- De gemeentelijke **woningbouwplanningen** zijn sinds 2012 afgestemd op de **regionale woningbouwafspraken** met een totale bouwopgave van circa 25.400 woningen (exclusief studentenhuisvesting) in de periode 2012 t/m 2030, gemiddeld 1.340 woningen per jaar. De actuele behoefte wordt inmiddels geraamd op tussen de 2.000 en 2.400 woningen per jaar (inclusief studentenhuisvesting). Eind 2017 zijn de regionale afspraken, de tussentijdse aanpassingen aan de uitvoering van het instemmingsmodel en de actuele bandbreedtes voor de woningbehoefte gebundeld in het Regionaal Woondocument Regio Groningen-Assen.
- De regionale **plancapaciteit** is vorig jaar per saldo met 3% afgenomen. Per 1 januari 2018 hebben de regiogemeenten gezamenlijk circa 21.800 woningen in de planning, goed voor gemiddeld circa 1.680 woningen per jaar tot en met 2030. Deze plannen zijn inclusief vervangende nieuwbouw bij herstructurering. Daarnaast zijn er in de stad Groningen plannen voor ruim 4.400 eenheden studentenhuisvesting. Daarmee bedraagt de totale regionale restcapaciteit per 1/1/2018 circa 26.200 'woningen', goed voor een bruto productie van circa 2.000 'woningen' per jaar tot 2030.
- Van de regionale plancapaciteit is momenteel 47% gepland op nieuwe uitleglocaties en 53% op binnenstedelijke / -dorpse locaties (inbreiding, herstructurering en transformatie). In de actuele planningen worden duidelijk meer woningen op binnenstedelijk en minder woningen op uitleglocaties gepland dan voorheen, met name door toevoeging van binnenstedelijke plancapaciteit in de stad Groningen.
- Circa 37% van de actuele plancapaciteit betreft 'harde' plannen met direct bouwrecht. De 'hardheid' van plannen is daarmee het afgelopen jaar toegenomen.
- Volgens de gemeentelijke planningen zal circa 65% van de afgesproken woningproductie voor de periode 2012 t/m 2030 worden gebouwd in de eerste 10 jaar van de afspraakperiode. Het betreft de bruto woningproductie, dus inclusief vervangende nieuwbouw. De zogenaamde boeg golf aan plannen is opnieuw toegenomen doordat plannen doorschuiven in de tijd en door toevoeging van nieuwe plannen in met name Groningen in de komende 5 jaar.
- De koopwoning is nog steeds veruit dominant in de plannen, maar het aandeel huurwoningen is ten opzichte van de vorige peiling opnieuw toegenomen en wel van 21% naar 32%. Zo'n 68% van de regionale plancapaciteit richt zich op de koopsector, met name op woningen in de middeldure prijsklasse.

¹ KAW / Weusthuis & Partners 2017 Nadere analyse van het woningmarktonderzoek Companen 2015 met aanbevelingen over de regionale sturing op woningbouw.

- De bouwactiviteit in de regio neemt sinds begin 2014 duidelijk toe. Die stijgende tendens heeft zich ook in het afgelopen jaar doorgezet.
- In 2017 werden in de regio voor 2.374 woningen **bouwvergunning** verleend, 80% meer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- In het afgelopen jaar werden 41% meer huur- en maar liefst 123% meer koopwoningen vergund dan gemiddeld in de 5 voorgaande jaren. Dit is duidelijk vooral het gevolg van de sterk verbeterde koopmarkt in de regio. De verhouding bij de vergunningverlening kantelde daarmee van overwegend huur naar overwegend koop.
- Het afgelopen jaar werden in de regio bijna ruim 1.860 **nieuwe woningen** opgeleverd, 42% meer dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- Het aantal woningen in de pijplijn (vergunde woningen, nog niet opgeleverd) nam het afgelopen halfjaar per saldo met zo'n 210 woningen (6%) toe. De pijplijn bevatte eind 2017 bijna 3.900 woningen, 32% meer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. Dit bouwvolume is voldoende voor krap 2 jaar woningproductie volgens de ondergrens van de actuele behoefte (ca. 2.000 woningen per jaar).

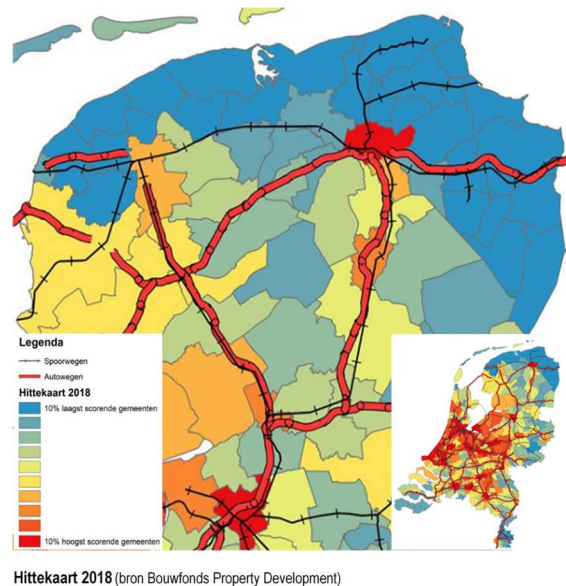
Overige regionale ontwikkelingen

- De regionale **woningvoorraad** groeide vorig jaar volgens het CBS per saldo met bijna 800 woningen, een groei van 0,4%. Daarmee was de groei beduidend lager dan in de afgelopen jaren (gemiddeld ruim 2.100 woningen / 0,9% per jaar). De beperkte groei was vooral het gevolg van een uitzonderlijk hoog aantal 'overige onttrekkingen' van maar liefst -2.640 woningen in de stad Groningen.
- De regio telde eind 2017 bijna 223.000 woningen. In Assen, Bedum, Haren en Zuidhorn groeide de voorraad vorig jaar relatief het sterkst.
- De groei van het aantal **inwoners** in de regio was in 2017 uitzonderlijk laag. Het aantal inwoners in de regio groeide vorig jaar naar ruim 475.200 inwoners. Per saldo kwamen er vorig jaar slechts 384 inwoners bij, een groei met 0,1%. In de voorgaande jaren lag de groei gemiddeld op ruim 2.460 inwoners per jaar, 0,5% per jaar.
De lage groei van het aantal inwoners was vooral het gevolg van een aanzienlijk lager **vestigingsoverschot** dan gebruikelijk en is te herleiden naar de activiteiten van het Aanmeldcentrum (AC) Veenhuizen door het COA voor gezinshereniging van vluchtelingen in 2016. Hierdoor steeg de afgelopen twee jaar zowel het aantal buitenlandse vestigingen in de regio als het binnenlands vertrek uit de regio enorm. Wanneer de effecten van het AC Veenhuizen buiten beschouwing worden gelaten, dan was de reële bevolkingsgroei in de regio vorig jaar circa 0,2%. Dit was nog steeds lager dan de gemiddelde groei in de voorgaande jaren (gemiddeld 0,5%).
De natuurlijke aanwas in de regio was vorig jaar voor het eerst negatief door zowel een lager aantal geboorten als een grotere sterfte dan gemiddeld in de voorgaande jaren.
- De taakstellingen voor de huisvesting van statushouders waren in 2017 aanzienlijk lager dan in 2016 als gevolg van de sterk verminderde instroom van vluchtelingen in Nederland. In de regio moesten vorig jaar 653 statushouders worden gehuisvest. Uiteindelijk werden 905 statushouders daadwerkelijk gehuisvest, waarmee de taakstelling ruimschoots werd gerealiseerd.

Woningmarkt

- Zowel het **consumentenvertrouwen**, als het vertrouwen in het economisch klimaat en de koopbereidheid waren het afgelopen jaar hoog en bleven redelijk stabiel.
- De **hypotheekrente** bleef het afgelopen halfjaar redelijk stabiel op uitzonderlijk laag niveau en lag eind 2017 op 1,94%. Daarmee bleef de rente op het laagst niveau van de afgelopen jaren en lijkt de bodem wel bereikt. De lage rente en het sterk verbeterde consumentenvertrouwen zijn nog steeds de motor achter huidige dynamiek op koopmarkt.
- In 2013 tekende zich een voorzichtig herstel van de koopmarkt af. Dit herstel heeft zich sindsdien steeds sterker doorgezet. Ook het afgelopen halfjaar werd de inmiddels gespannen situatie op de regionale koopmarkt weer bevestigd. De verkoop van zowel bestaande woningen, nieuwe woningen als kavels in de regio waren in de 2^e helft van het afgelopen jaar opnieuw aanzienlijk beter dan in voorgaande jaren.
- De [Hittekaart 2018](#) van Bouwfonds Property Development bevestigt de hoge druk in de stad Groningen, die in eerdere regionale rapportages werd signaleerd. De Hittekaart 2018 signaleert ook een verhoogde druk in Assen en Haren.

- De verkoop van **bestaande woningen** laat sinds medio 2013 een positieve ontwikkeling zien. Het aanbod en de doorlooptijden nam sindsdien af en de verkoop nam toe.
- Het **aanbod** bestaande woningen in de regio slinkt steeds verder. In het afgelopen halfjaar is het aanbod met 16% afgenomen. Niet eerder waren er zo weinig bestaande woningen voor verkoop beschikbaar op de regionale koopmarkt. Inmiddels kan worden gesproken van aanbodkrapte, met name in de stad Groningen en in mindere mate in Assen.
- In de 2^e helft van 2017 werden iets meer (2%) bestaande woningen **verkocht** dan in de 1^e helft van het afgelopen jaar. Er werden het afgelopen halfjaar ruim 2.770 bestaande woningen verkocht, 45 meer dan in de 1^e helft 2017 en 27% meer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. In heel 2017 werden in de regio uiteindelijk bijna 5.500 woningen verkocht, 3,3% minder dan in 2016. De krapte aan aanbod speelt hierbij hoogstwaarschijnlijk een rol.
- Het **verkoopresultaat** voor bestaande woningen verbeterde het afgelopen halfjaar opnieuw. Het verkoopresultaat nam toe van gemiddeld 70% naar een nieuwe recordhoogte van 85%. In de afgelopen 5 jaar lag het regionale verkoopperscentage nog op gemiddeld 28%. Ook nu stuwde het ongekend hoge verkoopresultaat in de stad Groningen (195%) en in mindere mate Assen (95%) het regionale verkoopresultaat verder omhoog.
- De gemiddelde **transactieprijs** van bestaande woningen steeg opnieuw en lag het afgelopen halfjaar 19% boven het gemiddelde niveau van de afgelopen jaren. Dat is deels toe te schrijven aan de toegenomen verkoop van duurdere woningtypen (2[^]1-kap en vrijstaand).
- De **doorlooptijd** in de regio daalde het afgelopen halfjaar naar gemiddeld 46 dagen, Dat is 10 dagen korter dan in de 1^e helft van 2017 en ruim 72 dagen (61%) korter dan de gemiddelde doorlooptijd in de afgelopen 5 jaar (118 dagen). De korte doorlooptijd in de regio wordt in belangrijke mate bepaald door de situatie in de stad Groningen. Hier was de doorlooptijd het afgelopen halfjaar opnieuw slechts 25 dagen. Dat is extreem kort en bevestigt wederom de overspannen marktsituatie in de stad. Ook de korte doorlooptijd in Assen (44 dagen) droeg bij aan de korte regionale doorlooptijd.
- Het **aanbod nieuwbouw koopwoningen** in de regio nam het afgelopen halfjaar per saldo met 28 woningen (5%) licht toe. Over heel 2017 was het aanbod echter 26% minder groot dan gemiddeld in de voorgaande jaren. Het actuele aanbod bedraagt momenteel ruim 570 woningen en bestaat voor 21% uit appartementen en voor 79% uit grondgebonden woningen. Het aanbod rijwoningen is het afgelopen halfjaar sterk afgenomen (-24%). Het aanbod nieuwbouw appartementen en 2[^]1-kapwoningen nam het afgelopen halfjaar juist toe. De 2[^]1-kapwoning is momenteel in de regio verreweg het meest aangeboden woningtype in de projectmatige nieuwbouw, 39% van het regionale aanbod.
- In de 2^e helft van 2017 werden regionaal bijna 540 nieuwe woningen **verkocht**, bijna 150 (37%) meer dan in de 1^e helft 2017 en 56% meer dan gemiddeld in de afgelopen jaren. Over heel 2017 werden uiteindelijk 926 woningen verkocht, nagenoeg net zoveel als in 2016.
- Het **verkoopresultaat** van nieuwbouw nam het afgelopen halfjaar toe doordat er meer woningen werden verkocht en steeg van gemiddeld ruim 30% in de 1^e helft naar bijna 46% in de 2^e helft van 2017. Daarmee stak het verkoopresultaat opnieuw uitermate positief af tegen het gemiddelde niveau van de afgelopen 5 jaar, toen gemiddeld slechts 19,5% van het aanbod nieuwbouw-woningen per kwartaal werd verkocht. Het verkoopresultaat van nieuwbouw is goed, maar nog steeds duidelijk lager dan bij de bestaande bouw, ook in de stad Groningen. De druk op de koopmarkt manifesteert zich vooral in de bestaande voorraad. Dit kan te maken hebben met signalen dat veel particuliere beleggers actief woningen proberen te verwerven om als huurwoning te exploiteren. Het kan ook een signaal zijn dat het nieuwbouwaanbod qua kwaliteit of prijs niet goed aansluit op de vraag van de markt.



- Het aanbod aan **kavels** voor particulier opdrachtgeverschap nam het afgelopen halfjaar per saldo met 42 kavels (10%) af. Eind 2017 waren in de regio bijna 400 kavels voor particuliere bouwers beschikbaar, nagenoeg allemaal voor vrijstaande woningen (95%).
 - In de 2^e helft 2017 werden 157 kavels verkocht, 115% meer dan in de 1^e helft 2017. Over heel 2017 werden uiteindelijk 230 kavels verkocht, beduidend meer dan in voorgaande jaren.
 - Het verkoopresultaat verbeterde duidelijk het afgelopen halfjaar en steeg van gemiddeld 8,7% naar 17,2%. Het **verkoopresultaat** van kavels ligt daarmee nog steeds ver onder het sterk verbeterde verkoopresultaat van nieuwbouw en bestaande bouw.
 - Het percentage kavels onder optie nam het afgelopen halfjaar toe van 42% naar 56%.
-
- De voorraad **sociale huurwoningen** nam vorig jaar per saldo met 70 woningen (0,1%) af. Per 1/1/2018 beheerden de aan de monitor deelnemende woningcorporaties 60.570 sociale huurwoningen in de regio Groningen - Assen.
 - De druk op de **sociale huursector** nam het afgelopen halfjaar iets af door met name minder nieuwe inschrijvingen. Over heel 2017 gezien was de gemiddelde druk duidelijk groter dan in voorgaande jaren door meer vraag en minder aanbod.
 - In de regio werden het afgelopen jaar 17.700 nieuwe **inschrijvingen** voor een sociale huurwoning geregistreerd, 9% meer dan 2016 en 1% meer dan gemiddeld in de voorgaande vijf jaar. Sinds medio 2012 ligt het aantal nieuwe inschrijvingen op een duidelijk lager niveau dan voorheen. Dit houdt mogelijk verband met de invoering van inkomensgrenzen en passend toewijzen in de sociale huursector. Het aantal nieuwe inschrijvingen blijft aanzienlijk groter dan het aantal nieuwe verhuringen. Dit betekent dat het aantal woningzoekenden per saldo toeneemt, althans wanneer zij hun woonwens niet op andere wijze invullen.
 - Het regionale **mutatiepercentage** nam het afgelopen jaar af van 8,5% naar 7,9%. In het afgelopen jaar werden in de regio ruim 4.800 woningen opnieuw verhuurd, 9% minder dan gemiddeld in voorgaande jaren.



INLEIDING

Op 24 februari 2012 werd in regionaal verband overeenstemming bereikt over verlaging van het regionale woningbouwopgave in verband met de economische recessie en de veranderde woningmarktsituatie. Voor de regio als geheel betekende dit een forse verlaging van de woningbouwopgave van 2.900 naar circa 1.340 woningen per jaar.

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

Inmiddels ziet de wereld er geheel anders uit, de woningmarkt in de regio Groningen-Assen is de afgelopen jaren sterk veranderd. Eind 2013 werden de eerste tekenen van herstel zichtbaar en sindsdien is de situatie op de regionale koopmarkt sterk verbeterd.

In deze periode heeft ook de rijksoverheid haar beleidswijzigingen vertaald in wet en regelgeving, o.a.: de Huisvestingswet, de Woningwet 2015 en de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Deze ontwikkelingen waren aanleiding om de actuele woningbehoefte, en met name de kwalitatieve behoefte, in de regio opnieuw in beeld te brengen. Dat is in 2015 gebeurd met het Woningbehoefteonderzoek 2015 Regio Groningen – Assen (Companen).

In de 'Woningmarkt-analyse Regio Groningen-Assen 2017-2030' (KAW / Weusthuis & Partners 2017) is het woningmarktonderzoek Companen vervolgens nader uitgewerkt en zijn aanbevelingen gedaan over onder andere de regionale sturing op woningbouw. Volgens deze analyse zal de woningbehoefte² in de regio liggen tussen de 26.900 (scenario gemiddeld) en 31.800 woningen (scenario hoog) tot het jaar 2030, circa 2.070 tot 2.440 woningen per jaar. Vooral de woningbehoefte in de stad Groningen wordt in de analyse fors hoger geraamd (160% tot 180%) dan in de afspraken uit 2012. De hogere behoefte voor de stad wordt deels verklaard doordat deze inclusief de behoefte aan studentenhuysvesting is, waar de regionale opgave 2012 exclusief studentenhuysvesting was. De behoefteramingen voor een aantal gemeenten in de noord- en oostflank van de regio vallen daarentegen juist lager uit dan in 2012 is afgesproken.

Uit de woningmarktanalyse 2017 bleek ook dat er tot 2022 in potentie voldoende plancapaciteit in de regio beschikbaar is om zelfs bij het 'scenario hoog' voldoende woningen te bouwen. Dat geldt ook voor de stad Groningen.

De woningmarktanalyse 2017 is inmiddels vertaald in het Regionaal Woondocument Regio Groningen – Assen. In dit document zijn het instemmingsmodel uit 2012, de tussentijdse aanpassingen van de uitvoeringspraktijk en actuele bandbreedtes voor de woningbehoefte samen in één document gebundeld.

Met de vaststelling van dit Woondocument begin 2018 door de raden van de Groninger gemeenten wordt voldaan aan vereisten uit de omgevingsverordening van de provincie Groningen. De vaststelling is voor de Drentse gemeenten vormvrij.

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

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

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



² Netto toevoeging aan de woningvoorraad. De bruto bouwopgave (inclusief vervangende nieuwbouw) is groter!

Voorliggende rapportage gaat in de basis over het tweede halfjaar van 2017, maar kijkt ook terug over geheel 2017.

De regionale monitor is gebaseerd op kwartaalcijfers van het CBS, de NVM, verkoopinformatie nieuwbouw verzameld bij makelaars en informatie over de sociale huursector aangeleverd door de regionale woningcorporaties.

Eens per jaar wordt aandacht besteed aan de geplande bouwprojecten in de regiogemeenten in relatie tot de gemaakte woningbouwafspraken. Dit gebeurt voor de stand van zaken per 1 januari. In deze rapportage zijn de gemeentelijke restcapaciteiten in plannen nog vergeleken met de Afstemmingsafspraken 2012. In de volgende rapportages zal deze vergelijking worden gemaakt met het dan vigerende Woondocument Regio Groningen – Assen.

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

In de rapportage over de het 2^e halfjaar 2016 werd voor het eerst specifiek aandacht besteed aan de gevolgen van de aardbevingsproblematiek op de verkoopbaarheid van woningen en de effecten op nieuwbouwactiviteit in de risicogemeenten binnen de regio (Bedum, Hoogezand-Sappemeer, Slochteren, Ten Boer en Winsum). Ook in de komende rapportages zal worden gekeken naar bevestiging van de genoemde effecten.

De rapportage kwam tot stand in een samenwerking tussen het programmabureau Regio Groningen – Assen, de gemeenten Groningen en Assen en de regionale ‘Werkgroep Woningmarkt’ met vertegenwoordigers van de regiogemeenten en de regiocorporaties.



1. WONINGBOUWMONITOR

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

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

In deze rapportage wordt nog uitgegaan van de Afstemmingsafspraken 2012, met hier en daar een doorkijk naar de actuele behoefte. In volgende rapportages vormt het Regionaal Woondocument Regio Groningen – Assen het uitgangspunt.

1.1. NIEUWBOUWPLANNING EN -PROGRAMMERING

Eind 2012 werden in de regio nieuwe afspraken gemaakt over de regionale en gemeentelijke woningbouwopgaven in de periode 2012 t/m 2030: het regionale instemmingsmodel. Sindsdien richt de regio zich op een destijds als reëel ingeschat marktsценario van circa 1.340 woningen per jaar, waarvoorheen uit werd gegaan van een productie van 2.900 woningen per jaar. In onderstaande tabel zijn de afspraken per gemeente weergegeven.

Tabel 1: Woningbouwafspraken Regio Groningen - Assen 2012

gemeente	gemiddeld aantal woningen per jaar	totaal aantal woningen 2012 t/m 2030	scenario
Assen	269	5.110	scenario 1500
Bedum	21	393	scenario 1000
Groningen	595	11.302	scenario 1500
Haren	41	786	scenario 1500
Hoogezand Sappemeer	95	1.802	scenario 1000
Leek	53	1.016	scenario 1000
Noordenveld	60	1.147	scenario 1000
Slochteren	21	393	scenario 1000
Ten Boer	16	295	scenario 1000
Tynaarlo	103	1.966	scenario 1500
Winsum	21	393	scenario 1000
Zuidhorn	41	786	scenario 1000
Totaal Regio GrAs	1.336	25.389	

Het regionaal instemmingsmodel zorgt er sindsdien voor dat de woningbouwafspraken meer in balans worden gebracht tot het aanbod van locaties, verkleining van risico's, benutting van marktkansen en het realiseren van regionale kwaliteitsdoelstellingen op het vlak van bereikbaarheid en landschap. Deze regionale afspraken komen tot uitdrukking in het regionale instemmingsmodel. Kern van dit model is dat voor wonen en bedrijventerreinen planningslijsten zijn opgesteld en dat wijzigingen regionaal worden afgestemd. Bij de afstemming wordt gekeken naar de (sub)regionale marktontwikkeling, de risico's, kwalitatieve concurrentie en toepassing van de SER-ladder. Met deze werkwijze wordt voldaan aan de omgevingsverordeningen van de provincies Groningen en Drenthe.

Inmiddels is de woningbehoefte met het economisch herstel duidelijk toegenomen. Volgens de 'Woningmarkt-analyse Regio Groningen-Assen 2017-2030'³ zal de actuele woningbehoefte⁴ in de regio liggen tussen de 26.900 (scenario gemiddeld) en 31.800 woningen (scenario hoog) in de periode 2017 tot 2030, circa 2.070 tot 2.440 woningen per jaar⁵.

³ KAW / Weusthuis & Partners 2017 in opdracht van de Regio Groningen - Assen

⁴ Netto toevoeging aan de woningvoorraad. De bruto bouwopgave (inclusief vervangende nieuwbouw) is groter!

⁵ Inclusief behoefte aan studentenhuisvesting Groningen

In de afgelopen jaren zijn m.b.t. het regionale instemmingsmodel nadere afspraken gemaakt om meer duidelijkheid en ruimte te geven rondom de wijze van tellen van herstructurering en zorgwonen. Bij herstructurering wordt sindsdien rekening gehouden met de netto toevoeging / verlies en woonzorgvastgoed gebouwd ter vervanging van verpleeg- en verzorgingshuizen of gebouwd exclusief bestemd voor zorgdoelgroepen wordt buiten beschouwing gelaten. De regiogemeenten hebben ook meer vrijheid gekregen om binnendorpse c.q. binnenstedelijke locaties toe te voegen, mits het totaal aantal afgesproken woningen niet wordt overschreden.

De woningmarktanalyse 2017 is inmiddels vertaald in het Regionaal Woondocument Regio Groningen – Assen. In dit document zijn het instemmingsmodel uit 2012, de tussentijdse aanpassingen aan de uitvoeringspraktijk en actuele behoefteeraming samen in één document gebundeld.

1.1.1. Plancapaciteit en planning 2018 t/m 2030

In dit onderdeel wordt op basis van nieuwbouwplanningen van de regiogemeenten zelf inzicht gegeven in de actuele restcapaciteiten in woningbouwplannen, de planning voor de komende jaren en de kwalitatieve programmering. Deze gegevens worden eens per jaar verzameld voor de situatie per 1 januari.

Tabel 2: Plancapaciteit en fasering per gemeente

Stand per 1/1/2018	Capaciteit in:				Totale restcapaciteit in plannen	Verschil planning 1/1/2017	Fasering					
	Uitbreiding	Inbreiding	Herstructurering	Transformatie			<< zacht			hard >>		
							1: Potentieel plan: bijvoorbeeld genoemd in structuurvisie	2: Voorbereidings- besluit is genomen / bestemmingsplan in voorbereiding	3: Vastgesteld globaal bestemmingsplan met uitwerkingsbevoegdheid	4: Vastgesteld bestemmingsplan (gedetailleerd) / uitwerkingsplan; bouwvergunning kan worden verleend	5: Bouwvergunning is verleend	6: Bouw is gestart / woningen zijn in aanbouw
Assen	1.834	1.876	479	96	4.285	👇 -4%	800	2.339	0	686	309	151
Bedum	156	60	64	0	280	👇 -12%	26	0	10	176	62	6
Groningen	4.686	4.489	739	435	10.349	👇 -1%	4498	1021	776	2103	696	1255
Haren	176	282	79	25	562	👇 -16%	228	36	0	100	69	129
Leek	437	72	66	0	575	👇 -10%	61	45	0	469	0	0
Midden Groningen	679	729	613	0	2.021	👇 -9%	705	18	528	758	12	0
Noordenveld	533	201	59	33	826	👇 -9%	211	255	245	63	12	40
Ten Boer	63	195	0	0	258	👇 -6%	186	21	8	40	0	3
Tynaarlo	796	693	10	57	1.556	👇 -5%	821	115	67	543	10	0
Winsum	168	118	0	0	286	👇 -3%	45	27	146	33	35	0
Zuidhorn	703	107	0	0	810	👆 35%	117	307	31	267	0	88
Totaal RGA	10.231	8.822	2.109	646	21.808	👇 -3%	7.698	4.184	1.811	5.238	1.205	1.672
							63%			37%		
in %-en	46,9%	40,5%	9,7%	3,0%	100%		35%	19%	8%	24%	6%	8%

Tabel 2 geeft inzicht in de restcapaciteit van de regiogemeenten, zowel in nieuwe uitleggebieden (uitbreiding) als in bestaand bebouwd gebied (inbreiding, herstructurering en transformatie⁶). Bovendien wordt inzichtelijk gemaakt hoeveel woningen zich in welke ontwikkelingsfase bevinden. We onderscheiden 6 fasen:

1. Potentieel plan: bijvoorbeeld genoemd in structuurvisie
2. Voorbereidingsbesluit is genomen / bestemmingsplan in voorbereiding
3. Vastgesteld globaal bestemmingsplan met uitwerkingsbevoegdheid
4. Vastgesteld bestemmingsplan (gedetailleerd) / uitwerkingsplan; bouwvergunning kan worden verleend
5. Bouwvergunning is verleend
6. Bouw is gestart / woningen zijn in aanbouw

⁶ Onder transformatie wordt begrepen verbouw van bestaande panden met een niet-woonfunctie, bijvoorbeeld kantoorpanden, naar woningen.

Deze fasering is tegelijk een schaal voor de hardheid van plannen. Plannen in de fasen 1 t/m 3 worden beschouwd als zijnde zachte plannen, waarbij potentiële plannen het zachtst zijn.

De plancapaciteit in de overzichten betreft 'reguliere' woningen. Studentenhuisvesting in Groningen wordt conform de afspraak uit 2012 buiten beschouwing gelaten. Dat geldt ook voor de volgende categorieën:

- zorghuisvesting (onzelfstandige huisvesting in verpleeg- en verzorgingshuizen);
 - woningen die worden gebouwd ter vervanging van verpleeg- en verzorgingshuizen in het kader van het scheiden van wonen en zorg;
 - woningen die exclusief zijn bestemd voor een bijzondere zorgdoelgroepen.
- De regiogemeenten hebben per 1/1/2018 gezamenlijk plannen voor ruim 21.800 woningen, bijna 700 (3%) minder dan een jaar geleden. Dat betekent dat in de periode 2018 t/m 2030 gemiddeld zo'n 1.680 woningen per jaar (bruto woningproductie) gebouwd zouden kunnen worden. Dit is inclusief herstructureringsprojecten die per saldo vaak leiden tot een verlies aan woningen ter plaatse.
- De plancapaciteit in de gemeente Groningen nam in 2016 per saldo nog toe met ruim 2.100 (25%) woningen. Dit naar aanleiding van de uitkomsten van het Woningbehoefteonderzoek 2015, waarin voor de stad een aanzienlijk hogere woningbehoefte werd voorzien. Op grond hiervan werd er bij de gemeente Groningen op aangedrongen de plancapaciteit voor met name binnenstedelijke locaties te vergroten. In 2017 nam de plancapaciteit in de stad Groningen per saldo met ruim 100 woningen (1%) af door oplevering van ruim 750 woningen. Dit betekent dat vorig jaar plannen zijn toegevoegd met een capaciteit van 650 woningen.
- 47,5% van de regionale capaciteit zit momenteel in plannen van de gemeente Groningen. Dat is een iets groter aandeel dan een jaar geleden (46,5%). Daarnaast hebben de gemeenten Assen (19,6%), Midden Groningen⁷ (9,3%) en Tynaarlo (7,1%) een aanzienlijk aandeel in de regionale plancapaciteit. Voor de overige gemeenten varieert het aandeel tussen de 1,2% (Ten Boer) en 3,8% (Noordenveld).
- Van de regionale plancapaciteit is nu 47% (ca. 10.230 woningen) gepland op nieuwe uitleglocaties en 53% (ca. bijna 11.580 woningen) op binnenstedelijke / -dorpse locaties (inbreiding, herstructurering en transformatie). Per 1/1/2017 werd regionaal nog 52% van plancapaciteit gepland op nieuwe uitleglocaties. In de actuele plannings worden opnieuw meer woningen op binnenstedelijke en minder woningen op uitleglocaties gepland dan voorheen. Met name in de stad Groningen was opnieuw sprake van een toename aan plancapaciteit op binnenstedelijke locaties met ruim 1.100 woningen ten opzichte van een jaar geleden.
- Zoals gezegd is 47% van de regionale capaciteit (10.230 woningen) gepland op nieuwe uitleglocaties. In de volgende gemeenten worden relatief veel woningen van het gemeentelijk programma gepland op uitleglocaties: Bedum (56%), Leek (76%), Noordenveld (65%), Winsum (59%) en Zuidhorn (87%).
- Op herstructureringslocaties wordt de komende jaren nieuwbouw van ruim 2.100 woningen voorzien, zo'n 130 meer dan een jaar geleden. Hiervoor zijn / worden eerst woningen gesloopt.
- Het volume aan transformatie (verbouw en functiewijziging bestaande panden) steeg het afgelopen jaar aanzienlijk van bijna 270 naar zo'n 650 woningen. Deze toename zat hem met name in de stad Groningen. In Groningen vindt meer transformatie plaats dan in de tabel aangegeven. Het betreft ombouw van bestaande panden naar studentenhuisvesting, maar deze plannen worden conform de regionale afspraak 2012 buiten beschouwing gelaten.
- De meeste regionale capaciteit zit nog steeds in potentiële plannen (circa 7.700 woningen / 35% van de plancapaciteit). Het aantal woningen in potentiële plannen is het afgelopen jaar met 22% afgenomen.
- Van de totale plancapaciteit zit momenteel 63% in 'zachte plannen'. Bij deze plannen is nog geen sprake van direct bouwrecht. Een jaar geleden was dit nog 70%. Dit betekent dat een duidelijk groter deel van de regionale plancapaciteit harder is geworden.

⁷ Midden Groningen is in 2017 ontstaan uit een fusie tussen de gemeenten Hogeveen – Sappemeer, Slochteren en Menterwolde. De plancapaciteit van Midden Groningen is exclusief plannen in de voormalige gemeente Menterwolde.

- Volgens de gemeentelijke opgaven is voor bijna 2.900 woningen inmiddels bouwvergunning verleend, ruim 1.100 meer dan een jaar geleden. Hiervan zijn per 1 januari 2018 ruim 1.670 woningen in aanbouw. Het aantal in aanbouw zijnde woningen is, ten opzichte van een jaar geleden, sterk toegenomen (+1.080 / +182%).
- Uit het voorgaande volgt dat er per 1 januari 2018 volgens de gemeentelijk opgaven bijna 2.900 woningen in de regionale 'pijplijn' zouden moeten zitten.

Studenten- en zorghuisvesting

In verband met het verdwijnen van het onderscheid tussen 'reguliere woningbouw' en 'bijzonder woongebouwen' is de regiogemeenten gevraagd plannen voor studentenhuisvesting en zorghuisvesting (verpleeg- en verzorgingshuizen, begeleid wonen, enz.) afzonderlijk te vermelden in de planningslijsten.



Nieuwbouw 465 studentenwoningen Paddepoel Nijestee (foto Nijestee)

De planning en programmering van de gemeente Groningen per 1/1/2018 bevat plannen voor circa 4.420 'woningen' ten behoeve van studentenhuisvesting, iets minder dan een jaar geleden.

De studentenhuisvesting in Groningen werd tot nu toe buiten beschouwing gelaten voor de regionale afstemmingsafspraken en is dan ook niet meegenomen in de plancapaciteit in tabel 2. In komende rapportages zal dit onderscheid niet meer worden gemaakt, omdat de actuele woningbehoefte in het Woondocument Regio Groningen – Assen ook inclusief studentenhuisvesting is.

Naast plancapaciteit voor zo'n 10.350

'reguliere' woningen heeft Groningen per 1/1/2018 plannen voor zo'n 4.420 eenheden studentenhuisvesting. Dat kunnen volwaardige zelfstandige woonruimtes zijn, maar ook onzelfstandige wooneenheden (kamers) met gedeelde voorzieningen. Dat brengt de totale actuele plancapaciteit in de stad Groningen op bijna 14.770 'woningen'.

De volgende gemeenten hebben in hun plannen voor de komende jaren woningbouw betreffende vervangende nieuwbouw voor zorgvastgoed of complexen die exclusief bestemd zijn voor bijzondere zorgdoelgroepen:

- Assen: 136 woningen vervangende nieuwbouw en 64 exclusief bestemd;
- Groningen: 24 woningen vervangende nieuwbouw;
- Haren: 140 woningen vervangende nieuwbouw en 19 exclusief bestemd;
- Noordenveld: 128 woningen vervangende nieuwbouw en 19 exclusief bestemd;
- Tynaarlo: 60 woningen exclusief bestemd;



Vervangende nieuwbouw zorgcentrum Westerland Haren

De planning per gemeente in onderstaande tabel volgt uit de optelsom van de planningen van alle afzonderlijke woningbouwprojecten in de regiogemeenten die meetellen voor de regionale afspraken. In 2012 is in het kader van de regionale afstemming afgesproken dat in de periode 2012 t/m 2030 zo'n 25.400 woningen worden gebouwd, circa 1.340 per jaar. In het Woondocument Regio Groningen – Assen wordt de actuele regionale behoefte geraamd op circa 2.000 – 2.400 woningen per jaar⁸.

Tabel 3: Woningbouwplanning per gemeente

Stand per 1/1/2018	Sloop bij herstructurering Totaal aantal gesloopte / nog te slopen woningen 2012 t/m 2030	Totale capaciteit vanaf 2012 t/m 2030	Netto toevoeging 2012 t/m 2030	Realisatie (volgens opgave gemeenten)						Planning												
				2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Assen	709	5.480	4.668	210	226	8	59	239	453	300	759	513	377	342	322	312	262	242	242	232	202	180
Bedum	138	451	318	11	15	6	57	49	33	65	68	65	33	23	0	26	0	0	0	0	0	0
Groningen	323	13.546	12.677	595	426	478	523	421	754	1.235	1.662	1.552	944	632	701	598	528	528	700	423	423	423
Haren	71	978	752	19	96	5	5	111	180	258	51	183	35	35	0	0	0	0	0	0	0	0
Leek	74	949	875	101	4	34	65	107	63	119	106	76	71	50	36	26	24	24	21	22	0	0
Midden Groningen	1051	2.515	404	65	94	56	98	64	117	175	356	295	309	232	184	117	55	55	193	50	0	0
Noordenveld	109	1.177	1.123	124	81	21	22	68	35	57	171	72	115	65	60	50	59	34	133	10	0	0
Ten Boer	0	309	311	12	0	14	7	4	14	10	33	40	10	7	20	20	20	20	20	20	18	18
Tynaarlo	69	2.027	1.957	81	72	33	107	92	86	170	207	278	224	139	127	83	119	66	43	45	45	10
Winsum	4	540	541	7	59	25	149	5	9	17	88	53	25	27	27	40	3	3	3	0	0	0
Zuidhorn	58	1.158	831	28	64	32	66	104	54	83	129	177	118	99	60	41	40	40	23	0	0	0
Totaal RGA	2.606	29.130	24.457	1.253	1.137	712	1.158	1.264	1.798	2.489	3.630	3.304	2.261	1.651	1.537	1.313	1.110	1.012	1.378	802	690	631
In %-en		100%		4%	4%	2%	4%	4%	6%	9%	12%	11%	8%	6%	5%	5%	4%	3%	5%	3%	2%	2%

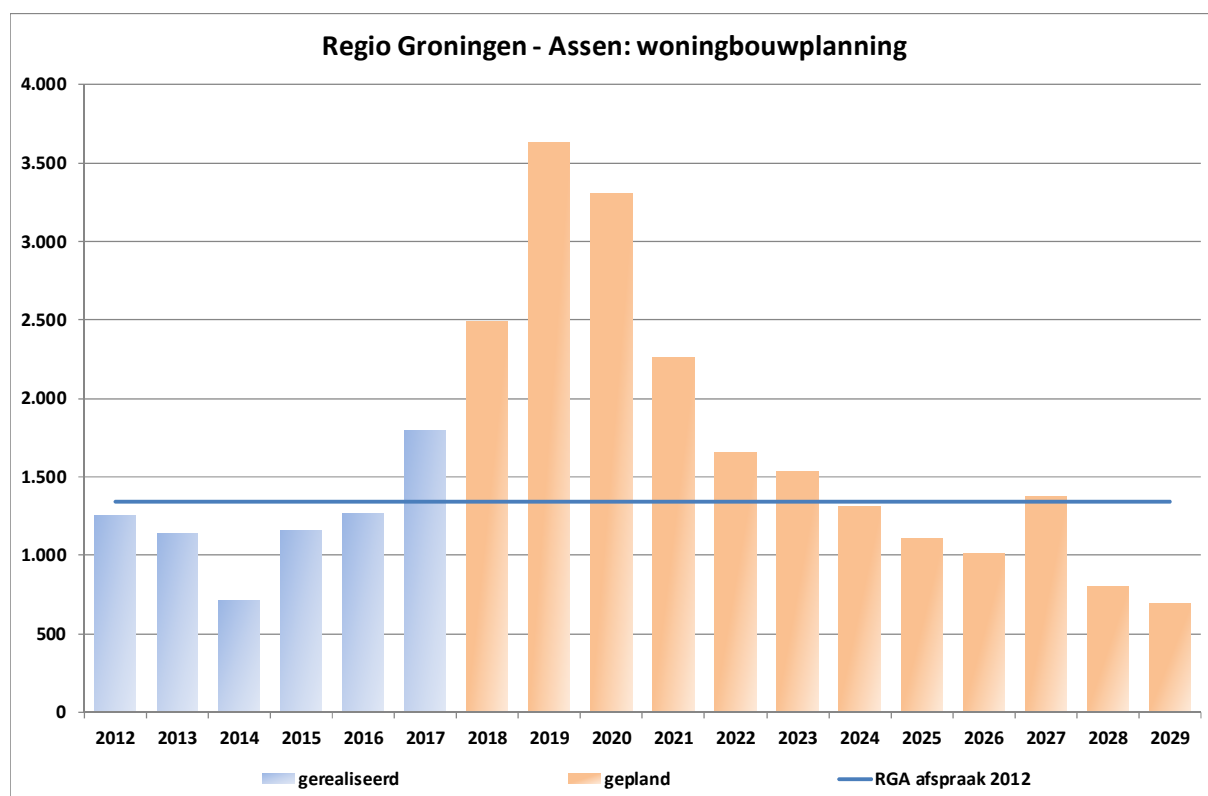
- De totale regionale capaciteit vanaf 1/1/2012 bedraagt per 1/1/2018 ruim 29.100 woningen (ruim 1.100 meer dan in de monitor per 1/1/2017). Hiervan zijn tot nu toe ruim 7.300 woningen (25%) gerealiseerd⁹, ofwel gemiddeld ruim 1.220 woningen per jaar. Het betreft de gerealiseerde / geplande bruto woningproductie, dus inclusief vervangende nieuwbouw bij de nu bekende herstructureringsplannen.
- Daarnaast is er in de periode 2012 t/m 2030 sprake van een capaciteit van ruim 7.900 'studentenwoningen' in de stad Groningen, waarvan tot nu toe 3.500 woningen werden gerealiseerd. Per 1/1/2018 resteert nog een capaciteit van ruim 4.400 'studentenwoningen'.
- Op basis van de actuele inzichten zal de regionale voorraad in de periode 2012 t/m 2030 per saldo (netto) met bijna 24.500 woningen (1.290 woningen per jaar) toenemen. Inclusief studentenhuysvesting bedraagt de netto toevoeging zo'n 32.400 'woningen', ruim 1.700 per jaar.
- De restcapaciteit in de gemeentelijke plannen bedraagt per 1/1/2018 ruim 21.800 woningen, goed voor een gemiddelde regionale bruto woningproductie van bijna 1.680 woningen per jaar tot en met 2030.
- Inclusief studentenhuysvesting bedraagt de restcapaciteit per 1/1/2018 26.200 'woningen', goed voor een bruto productie van gemiddeld ruim 2.000 woningen per jaar. Daarmee zit de huidige plancapaciteit op het niveau van de ondergrens uit het regionale woondocument.
- Volgens de eigen waarnemingen van de gemeenten was de woningproductie in 2017 bijna 1.800 woningen. Een jaar geleden werd door de gemeenten voor 2017 een woningproductie van ruim 2.400 woningen voorzien, zo'n 600 meer dan nu wordt gemeld. Volgens het CBS werden in 2017 (op basis van BAG-gegevens) overigens 1.860 woningen door nieuwbouw aan de voorraad toegevoegd, nagenoeg net zoveel als de gemeenten zelf hebben waargenomen.
- Op basis van de gemeentelijke planningen wordt voor 2018 een regionale woningproductie verwacht van bijna 2.490 woningen.
- Volgens de realisatie tot nu toe en de actuele planningen worden in de periode 2012 t/m 2021, de eerste 10 jaar van de afspraakperiode, ruim 19.000 woningen opgeleverd (gemiddeld 1.770 woningen per jaar). Dat is 65% van de woningbouwafspraken 2012 t/m 2030. De woningproductie

⁸ Inclusief studentenhuysvesting.

⁹ Realisatie op basis eigen waarnemingen gemeenten

in de eerste 10 jaar van de regionale afspraken wordt daarmee opnieuw groter ingeschat dan bij de vorige monitor per 1/1/2017 (17.700).

- Met name in de komende 5 jaar wordt een aanzienlijk hogere woningproductie gepland/verwacht dan in andere jaren. In totaal komt de geplande productie tot en met 2022 op gemiddeld circa 2.670 woningen¹⁰, beduidend meer dan in de vorige monitor (2.430 per jaar). Dit verschijnsel wordt ook wel de 'boeggolf' aan plannen genoemd en was ook in de vorige peilingen een fenomeen. De boeggolf wordt tot nu toe bij elke peiling wel steeds groter. Dat heeft deels te maken met het doorschuiven van niet gerealiseerde plannen, maar ook met het toevoegen van nieuwe plannen voor de komende 5 jaar. In onderstaande grafiek is de 'boeggolf' in beeld gebracht.



In de regio zijn destijds geen afspraken gemaakt over de spreiding van de woningproductie in de tijd. Bij een gelijkmatige realisatie van de regionale woningbouwafspraken zou 53% van de afgesproken woningproductie in de eerste 10 jaar worden gerealiseerd. Het is echter logisch dat de er tot 2022 meer woningen worden gebouwd dan in de periode 2022 t/m 2030, omdat de woningbehoefte dan ook groter is. Een verdeling van circa 60% in de eerste helft en 40% in de 2^e helft van de afspraakperiode zou in lijn zijn met de behoefteontwikkeling. Volgens het actuele beeld wordt 65% van de oorspronkelijke opgave gerealiseerd in de eerste 10 jaar.

¹⁰ Exclusief studentenhuysvesting

Tabel 4: Relatieve spreiding van capaciteit in de tijd

Stand per 1/1/2018		Totale capaciteit 2012 t/m 2030	Realisatie (volgens opgave gemeenten)						Planning												Cumulatief		
			2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029			2030
Assen		100%	4%	4%	0%	1%	4%	8%	5%	14%	9%	7%	6%	6%	6%	5%	4%	4%	4%	4%	3%	57%	43%
Bedum		100%	2%	3%	1%	13%	11%	7%	14%	15%	14%	7%	5%	0%	6%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	89%	11%
Groningen		100%	4%	3%	4%	4%	3%	6%	9%	12%	11%	7%	5%	5%	4%	4%	4%	5%	3%	3%	3%	63%	37%
Haren		100%	2%	10%	1%	1%	11%	18%	26%	5%	19%	4%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	96%	4%
Leek		100%	11%	0%	4%	7%	11%	7%	13%	11%	8%	7%	5%	4%	3%	3%	3%	2%	2%	0%	0%	79%	21%
Midden Groningen		100%	11%	7%	2%	2%	6%	3%	5%	15%	6%	10%	6%	5%	4%	5%	3%	11%	1%	0%	0%	65%	35%
Noordenveld		100%	3%	4%	2%	4%	3%	5%	7%	14%	12%	12%	9%	7%	5%	2%	2%	8%	2%	0%	0%	65%	35%
Ten Boer		100%	4%	0%	5%	2%	1%	5%	3%	11%	13%	3%	2%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	47%	53%
Tynaarlo		100%	4%	4%	2%	5%	5%	4%	8%	10%	14%	11%	7%	6%	4%	6%	3%	2%	2%	2%	0%	67%	33%
Winsum		100%	1%	11%	5%	28%	1%	2%	3%	16%	10%	5%	5%	5%	7%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	81%	19%
Zuidhorn		100%	2%	6%	3%	6%	9%	5%	7%	11%	15%	10%	9%	5%	4%	3%	3%	2%	0%	0%	0%	74%	26%
Totaal RGA		100%	4%	4%	2%	4%	4%	6%	9%	12%	11%	8%	6%	5%	5%	4%	3%	5%	3%	2%	2%	65%	35%
Afspraak 2012 (gelijkmatig verdeeld)		100%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	53%	47%

In tabel 4 is de relatieve spreiding van de capaciteit per gemeente in beeld gebracht. Hieruit blijkt opnieuw dat in sommige regiogemeenten het zwaartepunt van de planning duidelijk meer in de eerste 10 jaar van de afspraakperiode ligt dan bij andere gemeenten:

- Meer dan 80% van de afgesproken aantallen in de eerste 10 jaar: Bedum (89%), Haren (96%) en Winsum (81%);
- Tussen de 70% en 80%: Leek (79%) en Zuidhorn (74%).

Regionaal gezien wordt 65% van de woningproductie gerealiseerd in de eerste 10 jaar van afspraakperiode (2012 t/m 2030).



Woningbouw Haren Noord (foto DvhN / Kees v/d Veen)

1.1.2. Kwalitatieve programma's

Tabel 5 geeft een indicatie van de kwalitatieve samenstelling van de plancapaciteit van gemeentelijke plannen. De kwalitatieve aspecten zijn overigens niet voor alle plannen opgegeven. Met name voor plannen die verder in de tijd liggen is vaak wel globaal de totale potentiële capaciteit bekend, maar nog niet welke woningtypen in welke prijsklassen worden gerealiseerd. De plannen die in de komende 10 jaar aan de orde zijn, zijn over het algemeen wel gespecificeerd. Tabel 5 geeft grofweg een beeld van wat er op grond van de actuele programmering in kwalitatieve zin in de komende jaren op de markt kan komen.

In de tabel worden de volgende prijsklassen onderscheiden:

Huurwoningen Sociaal: tot huurtoeslaggrens van € 710,- / Duur: huur vanaf de huurtoeslaggrens van € 710,-

Koopwoningen Goedkoop: tot €160.000 / Middelduur: van €160.000 tot €275.000 / Duur: €275.000 en duurder.

Tabel 5: Kwalitatief programma per gemeente

Stand per 1/1/2018	restcapaciteit in plannen t in plannen per 1/1/2018	Aantal vrije kavels	in %-en van de plancapaciteit	Huur				Koop										gespecificeerd		
				eengezins		appartement		appartement			rijwoning			2 ⁴¹ -kap			vrijstaand			
				sociaal	overig	sociaal	overig	goedkoop	middelduur	duur	goedkoop	middelduur	duur	goedkoop	middelduur	duur	goedkoop		middelduur	duur
Assen	4.285	591	14%	776	112	630	176	0	235	126	24	686	320	0	524	16	0	0	660	100%
Bedum	280	28	10%	49	0	32	0	0	10	0	41	13	0	0	111	0	0	8	16	100%
Groningen	10.349	0	0%	528	98	1.782	1.189	156	1.028	386	80	2.591	684	0	1.350	422	0	0	31	100%
Haren	562	64	11%	0	0	23	78	0	0	140	16	37	0	0	31	148	0	3	86	100%
Leek	575	213	37%	46	0	10	10	0	6	17	60	52	0	0	160	10	0	6	198	100%
Midden Groningen	2.021	111	5%	297	70	167	100	75	168	40	70	282	116	40	228	36	20	248	64	100%
Noordenveld	826	29	4%	54	0	59	0	0	0	0	7	23	0	4	32	48	0	0	83	38%
Ten Boer	258	5	2%	0	0	0	0	21	0	0	0	26	0	0	32	0	0	21	0	39%
Tynaarlo	1.556	339	22%	19	9	0	0	0	201	65	0	6	0	7	62	0	0	43	399	52%
Winsum	286	22	8%	5	0	0	0	0	49	0	0	4	0	0	35	0	35	0	10	48%
Zuidhorn	810	82	10%	0	0	0	0	0	29	0	2	65	0	0	144	142	0	5	92	59%
Totaal RGA	21.808	1.484	7%	1.774	289	2.703	1.553	252	1.726	774	300	3.785	1.120	51	2.709	822	55	334	1.639	91%
				32%				68%												
in %-en	100%			9%	1%	14%	8%	1%	9%	4%	2%	19%	6%	0%	14%	4%	0%	2%	8%	

Uit bovenstaande tabel blijkt het volgende:

- Van de totale plancapaciteit van ruim 21.800 woningen is de kwaliteit van bijna 19.900 woningen (91%) door de gemeenten gespecificeerd in huur/koop, woningtypen en prijsklassen.
- Een zeer beperkt deel van de regionale plancapaciteit (1.484 kavels / 7%) betreft particulier opdrachtgeverschap (kaveluitgifte voor particuliere woningbouw). Gemeenten verwachten het leeuwendeel van de productie te realiseren via projectmatige woningbouw. Met name de gemeenten Leek (37%) en Tynaarlo (22%) verwachten een aanzienlijk groter deel te realiseren via particulier opdrachtgeverschap. Hieronder valt ook het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).
- In de actuele regionale bouwplanning zit plancapaciteit voor in totaal ruim 6.300 / 4.300 huurwoningen, 32% van de totale plancapaciteit. Ten opzichte van de situatie per 1/1/2017 is het aandeel huurwoningen in de regionale plancapaciteit opnieuw aanzienlijk toegenomen, namelijk van 21% naar 32%. Bij de huurwoningen ligt het accent op appartementen (67% van het programma huurwoningen).
- De plannen voor huurwoningen betreft vooral sociale huurwoningen. Het gaat in totaal om circa 4.480 woningen, zowel eengezinswoningen als appartementen. Er worden circa 1.840 duurdere huurwoningen gepland.
- De regionale plancapaciteit voor koopwoningen bedroeg per 1/1/2018 circa 13.570 woningen,



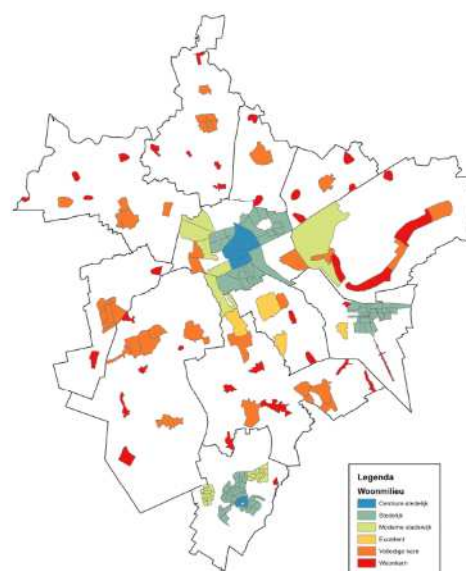
Leek, bouwplan 12 sociale huur NOM Wold & Waard

waarvan 80% grondgebonden (eengezinswoningen) en 20% gestapelde bouw (appartementen). Bij de plannen voor grondgebonden koopwoningen ligt het accent in de plannen op rijenwoningen (48 51%) en twee onder één kapwoningen (33%) en minder op vrijstaande woningen (19%).

- De koopplannen in de regio richten zich vooral op de middeldure koopsector (61%). In de gemeenten Haren, Noordenveld en Tynaarlo ligt het accent juist duidelijk sterker op duurdere woningbouw.

Tabel 6: Regionale plancapaciteit naar woonmilieu

Stand per 1/1/2018	Bruto restcapaciteit in plannen per 1/1/2017 (incl. vervangende nieuwbouw)	1: centrum-stedelijk	2: stedelijk	3: moderne stadswijk	4: excellent	5: volledige kern	6: woonkern
Assen	4.285	1.132	1.253	1.900	0	0	0
Bedum	280	0	0	0	0	280	0
Groningen	10.349	1.492	4.002	4.809	0	46	0
Haren	562	0	0	0	476	86	0
Leek	575	0	0	0	0	502	73
Midden Groningen	2.021	0	1.642	0	0	316	63
Noordenveld	826	0	0	0	0	797	29
Ten Boer	258	0	0	0	0	238	20
Tynaarlo	1.556	0	0	0	425	1.074	57
Winsum	286	0	0	0	0	225	61
Zuidhorn	810	0	0	0	0	750	60
Totaal RGA	21.808	2.624	6.897	6.709	901	4.314	363
in %en	100%	12%	32%	31%	4%	20%	2%



Bron: Regio Groningen-Azen, 2010.

In tabel 6 wordt de plancapaciteit naar type woonmilieu weergegeven. De typering van woonmilieus is conform de regiospecifieke woonmilieu-indeling uit 2010 (Companen).

Bijna driekwart van de regionale plancapaciteit betreft stedelijke woonmilieus: centrum stedelijk (12%) in Groningen en Assen, stedelijk (32%) in Groningen, Assen en Hogeveen en moderne stadswijk (31%) de uitleglocaties Meerstad, De Held, Reitdiep en Suikerunieterrein in Groningen en Kloosterveen in Assen. Het betreft in totaal bruto capaciteit voor in totaal bijna 16.230 woningen.

In de gemeenten rond Groningen zit de plancapaciteit grotendeels in het woonmilieu volledige kern. Het betreft plancapaciteit voor in totaal ruim 4.300 woningen, 20% van de regionale plancapaciteit. Een beperkt deel van de regionale capaciteit betreft plannen in excellente woonmilieus in de Haren en Tynaarlo met een actuele restcapaciteit van 900 woningen. In de kleine kernen in de regio worden tot slot ruim 360 woningen gepland.

In vergelijking met de restcapaciteiten per 1/1/2017 is de restcapaciteit aan centrum stedelijk en moderne stadswijk met respectievelijk 11% en 16% afgenomen, en de restcapaciteit aan stedelijk wonen met 19% toegenomen. De toename aan stedelijk wonen heeft te maken met toevoeging van binnenstedelijke plannen in stedelijke woonmilieus.

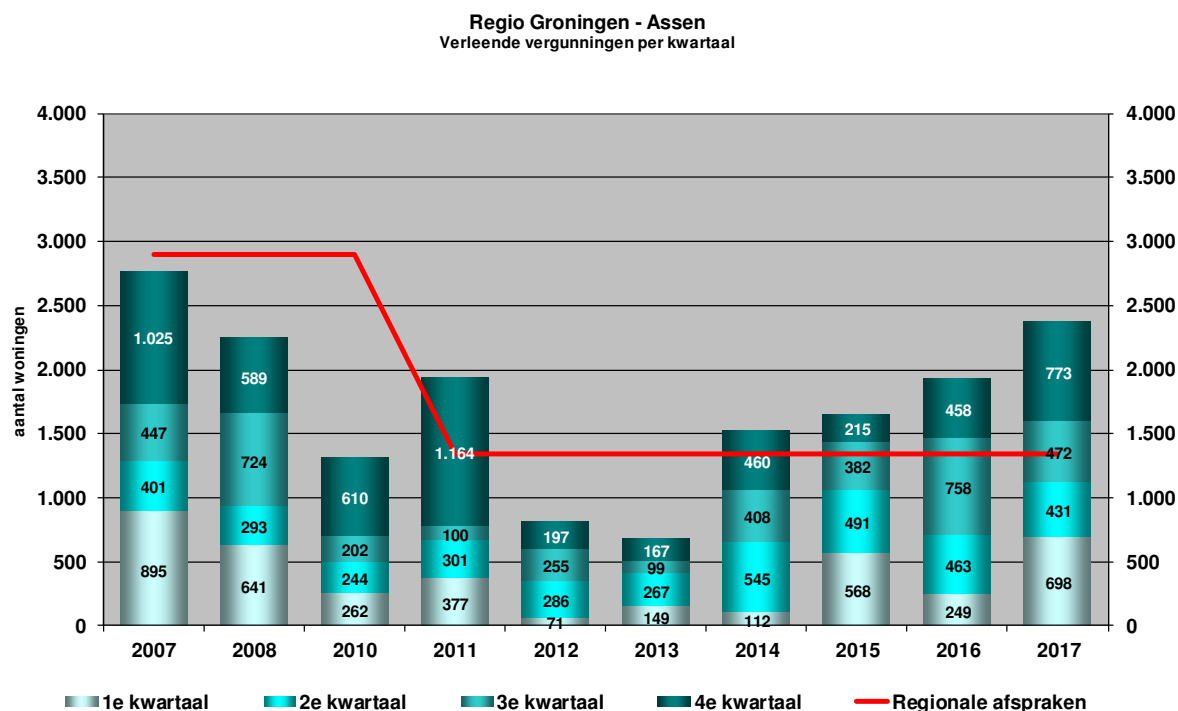


**Merckt: centrum-stedelijk wonen
Groningen (foto: Mensenborgh Projecten)**

1.2. 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 woningbouwafspraken¹¹ weergegeven.



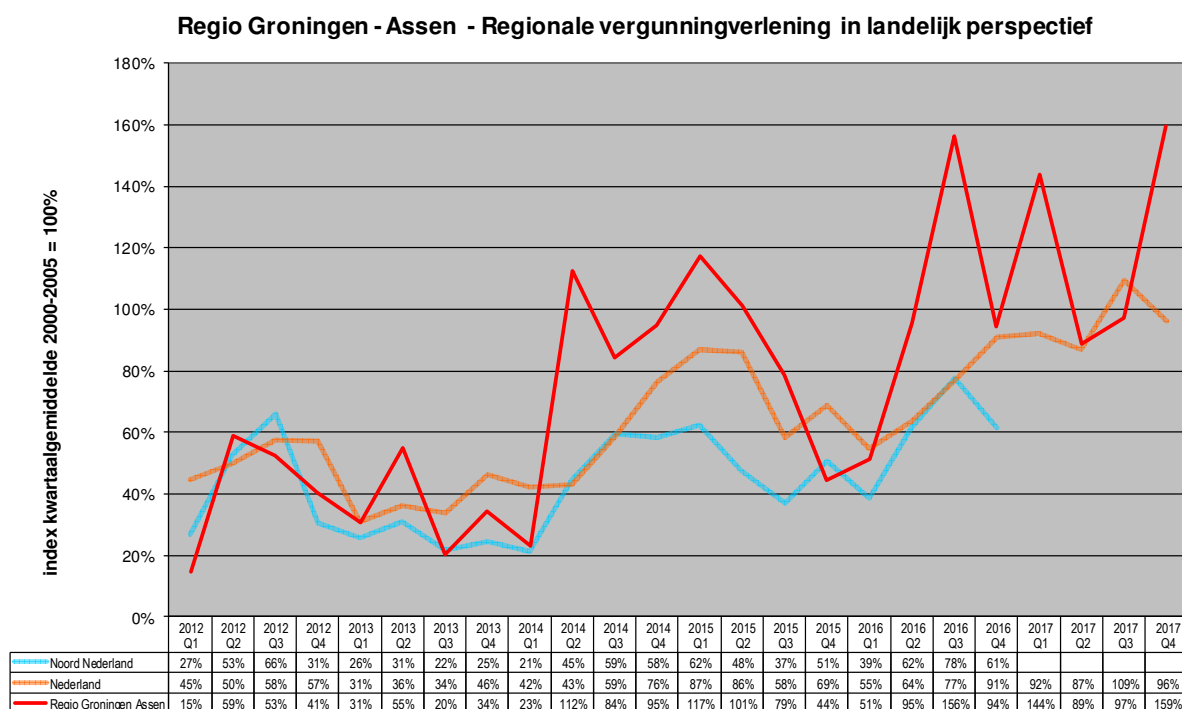
In de afgelopen 5 jaar (2012 t/m 2016) werd in de regio halfjaarlijks gemiddeld voor circa 660 woningen vergunning verleend, zo'n 330 gemiddeld per kwartaal. In 2014 werd een duidelijke toename van woningbouwactiviteit in de regio zichtbaar in de vergunningverlening, die zich in 2015 en 2016 heeft doorgezet.

In de 2^e helft van 2017 werd in de regio voor 1.245 woningen bouwvergunning verleend. Dat is 89% meer dan gemiddeld in de voorgaande 5 jaar. Over heel 2017 werden uiteindelijk 2.374 woningen vergund, gemiddeld bijna 600 woningen per kwartaal (1.200 per half jaar). Dat was 80% meer dan gemiddeld in de voorgaande 5 jaar. De meeste woningen werden vorig jaar in het 4^e kwartaal vergund.

¹¹ De regionale woningbouwafspraken is in 2012 bijgesteld van 2.900 naar circa 1.340 woningen per jaar. Tussen het verlenen van een vergunning en de realisatie van een woning verstrijkt gemiddeld 2 jaar.

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

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



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

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

In 2017 was er nog steeds sprake van een stijgende tendens in bouwactiviteiten en lag het niveau van vergunningverlening in de regio gemiddeld opnieuw duidelijk boven het Nederlands niveau.

In onderstaande tabel is de vergunningverlening over de afgelopen 12 kwartalen per gemeente weergegeven. In de periode 2012 t/m 2016 werd in de regio per kwartaal gemiddeld voor 330 woningen vergunning verleend (gemiddeld circa 660 per halfjaar / 1.320 per jaar). Dit kwartaalgemiddelde is ook in de 2^e kolom van tabel 7 als referentiekader opgenomen. In de laatste kolom van de tabel wordt het kwartaalgemiddelde in 2017 vergeleken met het kwartaalgemiddelde in de periode 2012 t/m 2016.

Tabel 7: Vergunningverlening per gemeente

Totaal vergunde woningen	2015				2016				2017				kwartaalgemiddelde 2012 t/m 2016	Qgem 2e helft 2017 in %-en van Qgem. 2012 t/m 2016	Qgem 2017 in %-en van Qgem. 2012 t/m 2016
	2015 Q1	2015 Q2	2015 Q3	2015 Q4	2016 Q1	2016 Q2	2016 Q3	2016 Q4	2017 Q1	2017 Q2	2017 Q3	2017 Q4			
Assen	97	247	188	27	34	4	24	17	46	91	7	112	45	31%	41%
Bedum	0	0	0	0	5	2	1	11	4	10	2	11	6	17%	22%
Groningen	210	65	65	91	161	333	649	263	446	240	298	536	178	135%	114%
Haren	147	91	20	1	4	39	4	4	44	10	97	9	18	198%	125%
Hoogezand-Sappemeer	1	2	17	0	2	13	6	8	13	12	6	14	9	14%	28%
Leek	40	6	27	16	21	1	20	13	27	26	7	66	11	233%	188%
Noordenveld	0	19	0	40	3	6	7	15	42	6	5	6	13	-56%	18%
Slochteren	42	7	9	7	4	7	11	43	6	2	1	2	13	-88%	-79%
Ten Boer	6	0	0	0	0	1	8	0	1	1	4	2	2	88%	25%
Tynaarlo	11	26	30	28	14	22	27	79	28	30	18	8	25	-48%	-16%
Winsum	0	1	1	3	0	0	0	1	2	1	9	2	2	255%	126%
Zuidhorn	14	27	25	2	1	35	1	4	39	2	18	5	10	11%	54%
Totaal RGA	568	491	382	215	249	463	758	458	698	431	472	773	330		
halfjaarcijfers	1.059		597		712		1.216		1.129		1.245		660	89%	80%

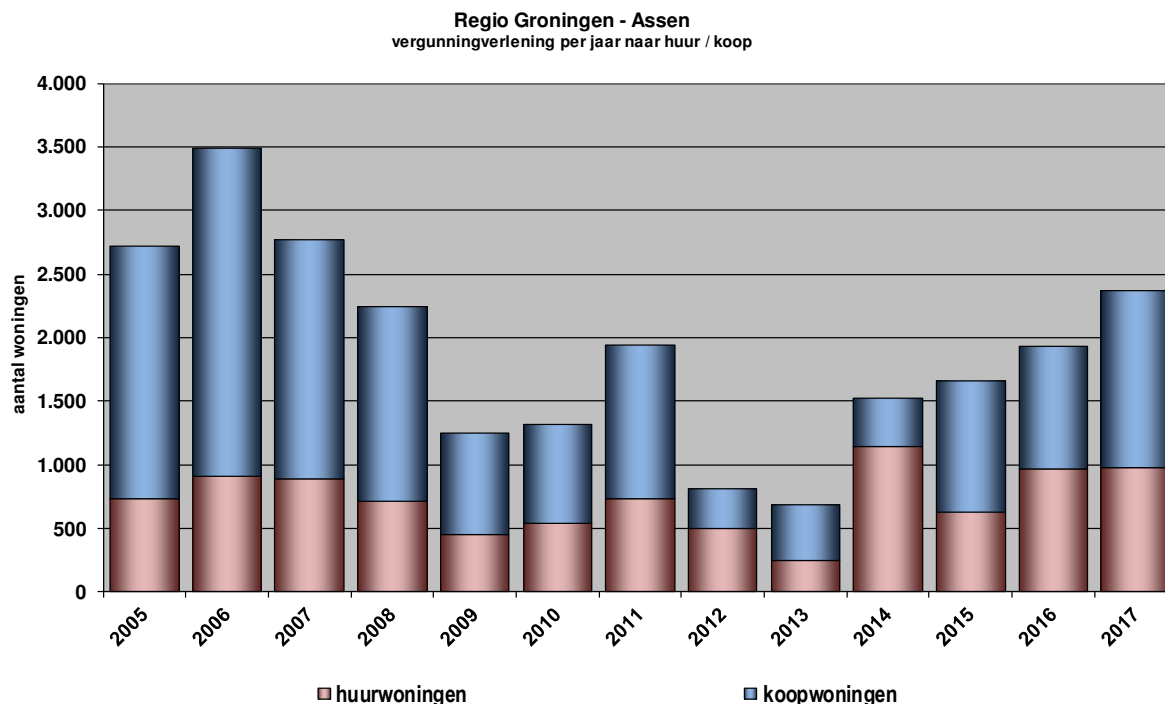
Noot: De vergunde woningen in Meerstad vielen tot 1 januari 2017 onder de gemeente Slochteren.

- In de regio werden in de 2^e helft 2017 voor 1.245 woningen bouwvergunning verleend, 80% meer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- Met name in de gemeenten Groningen, Haren, Leek en Winsum werden het afgelopen jaar duidelijk meer woningen vergund dan gemiddeld in de afgelopen jaren. In Winsum gaat het echter om bescheiden aantallen.
- In de gemeenten Slochteren en Tynaarlo werden vorig jaar minder woningen vergund dan gebruikelijk in de afgelopen jaren. De afname in Slochteren kan worden verklaard doordat Meerstad tot 1/1/2017 onder de gemeente Slochteren viel.
- In Groningen werden het afgelopen jaar 1.520 woningen (inclusief vervangende nieuwbouw) vergund. In de 'Woningmarktanalyse Regio Groningen-Assen 2017-2030'¹² wordt de netto uitbreidingsbehoefte van de stad Groningen geraamd op circa 20.000 woningen¹³ (gemiddeld 1.430 per jaar). De bruto bouwbehoefte (incl. vervangende nieuwbouw) zal groter zijn.
- De gemeenten Bedum, Hoogezand-Sappemeer, Slochteren, Ten Boer en Winsum zijn in het kader van de aardbevingsproblematiek geclassificeerd als risicogemeenten (zonder krimp). In de rapportage 2-2016 is ten aanzien van deze gemeenten geconstateerd dat ze voor wat betreft nieuwbouwactiviteiten over het algemeen in meer of mindere mate achterbleven bij de andere regiegemeenten. Als oorzaken werden genoemd minder vraag naar nieuwbouw en vertraging bij nieuwbouw als gevolg van de eisen ten aanzien van aardbevingsbestendigheid.
- In de risicogemeenten Bedum, Hoogezand Sappemeer en Ten Boer werden in 2017 weliswaar meer woningen vergund dan gemiddeld in de afgelopen jaren, de toename in bouwactiviteit lag in deze gemeenten duidelijk onder de regionale toename van 80% ten opzichte van de afgelopen jaren. In Winsum was daarentegen juist spraken van een relatief grote toename aan bouwactiviteit, maar het ging daarbij om bescheiden aantallen. Het beeld van Slochteren wordt vertekend door de overgang van Meerstad naar de stad Groningen.

¹² KAW / Weusthuis & Partners 2017

¹³ Scenario 'gemiddeld'

In onderstaande grafiek wordt de vergunningverlening voor huur- en koopwoningen in beeld gebracht. Voor de stagnatie op de woningmarkt werden hoofdzakelijk (70%) koopwoningen vergund. Sindsdien nam het aantal vergunde koopwoningen snel af. Ook bij de vergunningverlening voor huurwoningen was tot 2014 sprake van een afname, zij het veel minder sterk dan bij koopwoningen. Sinds 2015 is er onder invloed van een aantrekkende koopmarkt sprake van een toenemend aantal vergunde koopwoningen.



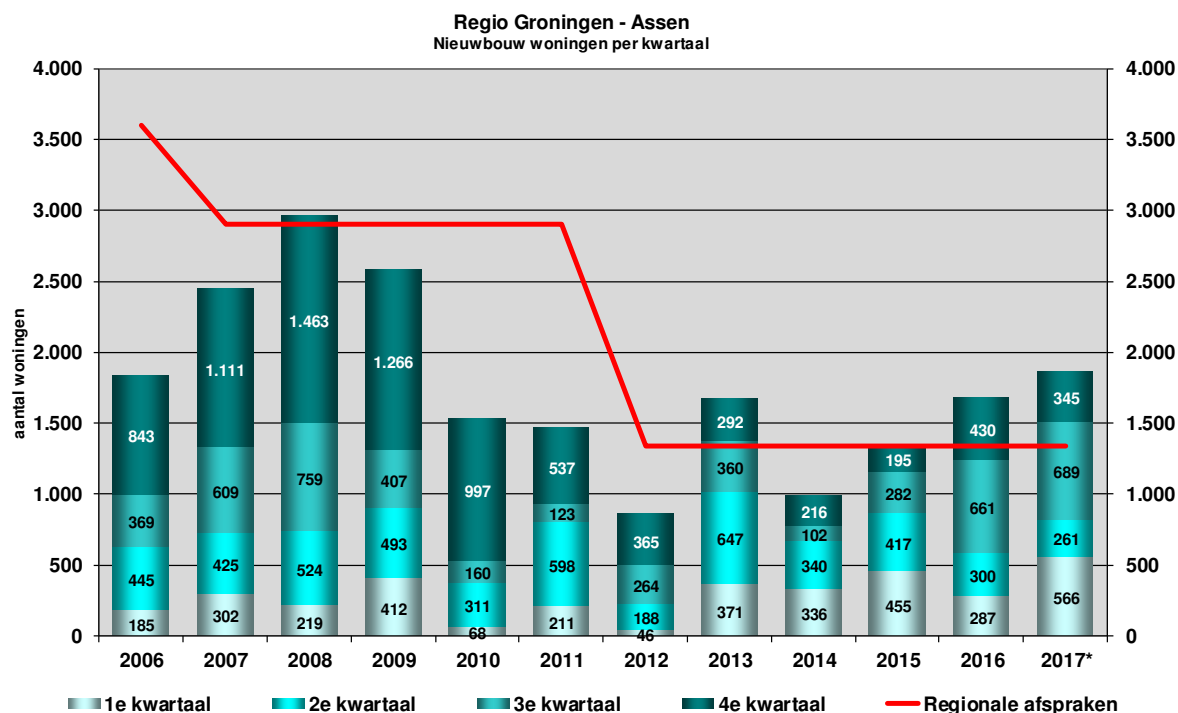
In de afgelopen 5 jaar (2012 t/m 2016) werden jaarlijks gemiddeld voor 696 (53%) huur- en 624 (47%) koopwoningen vergunning verleend.

- In het afgelopen jaar werd in de regio voor 2.374 woningen bouwvergunning verleend: 980 (41%) huur- en 1.394 (59%) koopwoningen vergunning verleend. Daarmee verschoof de verhouding het afgelopen jaar van overwegend huur naar overwegend koop.
- Ten opzichte van de 5 voorgaande jaren werden het afgelopen jaar 41% meer huur- en maar liefst 123% meer koopwoningen vergund. Dit bevestigt opnieuw het aantrekken van de koopmarkt in de regio.
- Het leeuwendeel van de huurwoningen werd het afgelopen jaar vergund in Groningen (842). De rest werd vergund in Assen (102), Leek (19), Zuidhorn (10) en Hoogezand Sappemeer (6).
- Ook het grootste deel van de koopwoningen werd het afgelopen halfjaar vergund in Groningen (678). Verder werden in Haren 160, Assen 154, Leek 107, Tynaarlo 84, Noorderveld 58 en in Zuidhorn 54 koopwoningen vergund. De resterende 99 koopwoningen werden in kleinere aantallen vergund in Hoogezand Sappemeer (39), Bedum (27), Winsum (14), Slochteren (11) en Ten Boer (8).

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. In 2012 werd de regionale woningbouwopgave bijgesteld naar circa 1.340 woningen per jaar (exclusief studentenhuisvesting). De bandbreedte van de actuele regionale behoefte werd vorig jaar in de regionale woningmarktanalyse geraamd op circa 2.000 – 2.400 woningen per jaar (inclusief studentenhuisvesting)

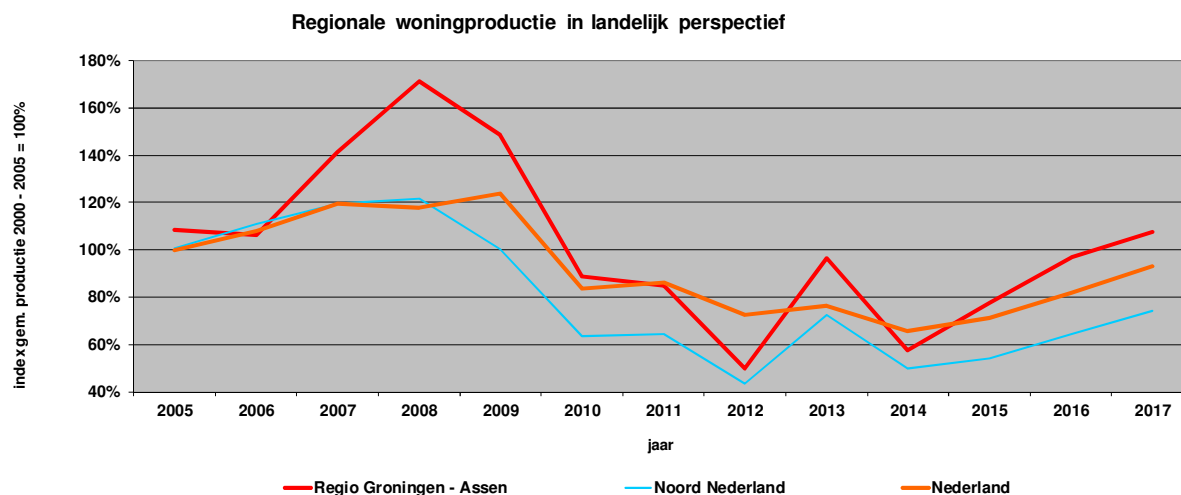
Sinds 1/1/2012 put het CBS de informatie over woningproductie rechtstreeks uit de Landelijke voorziening BAG. Daarbij wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen woningen en onzelfstandige woonruimten zoals studentenhuisvesting en wooneenheden in verpleeg en verzorgthuizen! Het CBS verstrekt bovendien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



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

In 2017 werden in de regio volgens het CBS in totaal 1.861 nieuwbouwwoningen opgeleverd, gemiddeld 465 per kwartaal. Daarmee was de woningproductie vorig jaar 42% groter dan gebruikelijk in de afgelopen 5 jaar (1.310 woningen per jaar gemiddeld).

De woningproductie lag daarmee vorig jaar boven het niveau van de woningbouwafspraken 2012, maar nog onder de ondergrens van de actuele woningbehoefte. Daarbij hoort bovendien de kanttekening dat een deel van de productie in 2017 vervangende nieuwbouw betreft. De netto toevoeging aan de woningvoorraad zal lager zijn geweest.



De regionale woningproductie lag vorig jaar op een duidelijk hoger niveau dan landelijk en ver boven het niveau van de het landsdeel Noord Nederland.

In tabel 8 is de woningproductie voor alle regiogemeenten weergegeven. Als referentiekader is de gemiddelde kwartaalproductie in de afgelopen 5 jaar (2012 t/m 2016) weergegeven. In de laatste kolom van de tabel worden de woningproductie in het afgelopen jaar vergeleken met het gemiddelde van de voorgaande 5 jaar.

Tabel 8: Woningproductie per gemeente

Opgeleverde woningen	2015				2016				2017				kwartaal- gemiddelde 2012 tm 2016	Qgem 2e helft 2017 in %-en van het Qgem. 2012 t/m 2016	Qgem 2017 in %-en van het Qgem. 2012 t/m 2016
	2015 Q1	2015 Q2	2015 Q3	2015 Q4	2016 Q1	2016 Q2	2016 Q3	2016 Q4	2017 Q1*	2017 Q2*	2017 Q3*	2017 Q4*			
Assen	3	27	43	11	96	69	6	69	140	7	75	93	50	68%	58%
Bedum	0	0	20	15	17	6	21	13	1	0	35	11	6	274%	91%
Groningen	263	321	126	81	90	78	487	244	248	161	419	151	173	65%	41%
Haren	2	2	1	0	54	54	10	6	117	55	0	9	10	-53%	369%
Hoogezand-Sappemeer	58	11	2	3	0	26	1	1	6	6	14	37	11	140%	48%
Leek	62	6	6	16	1	34	4	53	1	2	20	2	21	-49%	-71%
Noordenveld	3	5	6	5	4	0	53	1	12	13	0	3	19	-92%	-63%
Slochteren	28	39	9	18	1	28	18	5	6	2	2	4	13	-78%	-74%
Ten Boer	0	0	0	0	15	1	6	1	0	6	3	0	3	-40%	-10%
Tynaarlo	35	6	15	45	9	4	52	14	35	9	54	13	20	68%	39%
Winsum	0	0	0	1	0	0	3	2	0	0	8	0	6	-29%	-64%
Zuidhorn	1	0	54	0	0	0	0	21	0	0	59	22	8	390%	145%
Totaal RGA	455	417	282	195	287	300	661	430	566	261	689	345	328		
- halfjaarcijfers	872		477		587		1.091		827		1.034		655	58%	42%

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

- De regionale woningproductie was het afgelopen jaar met oplevering van 1.861 woningen duidelijk groter dan gebruikelijk in de voorgaande jaren, namelijk 42% meer dan gemiddeld in de periode 2012 t/m 2016. Met name in de 2^e helft van het jaar werden duidelijk meer woningen opgeleverd dan gebruikelijk in voorgaande jaren.
- In de gemeente Haren werden vorig jaar met name in de 1^e helft van het jaar veel meer woningen opgeleverd dan gebruikelijk: 181. Dat dit zou gebeuren was in de vorige rapportages al te zien

aan de vergunningverlening in deze gemeente. Dit houdt met name verband met de snelle ontwikkeling van het gebied Haren Noord en oplevering van woningen in het herstructureringsgebied Oosterhaar.

- Verder werden vorig jaar in Assen, Bedum, Groningen, Hoogezand Sappemeer, Tynaarlo en Zuidhorn meer woningen opgeleverd dan gebruikelijk.
- In 5 van de 12 regiogemeenten lag de woningproductie in 2017 echter in meer of mindere mate onder het gebruikelijke niveau van de afgelopen 5 jaren: Leek, Slochteren, Ten Boer en Winsum. De afname in Slochteren houdt hoogstwaarschijnlijk verband met het feit dat de opgeleverde woningen in Meerstad niet meer voor deze gemeente worden geteld.
- Meer dan de helft (53%) van de regionale woningproductie het afgelopen jaar kwam tot stand in de stad Groningen. De gemeenten Assen en Haren namen respectievelijk 17% en 10% van de regionale woningproductie voor hun rekening.



Meerstad Tersluis (afbeelding Meerstad)



Zuidhorn Oostergast (afbeelding Plegt Vos)

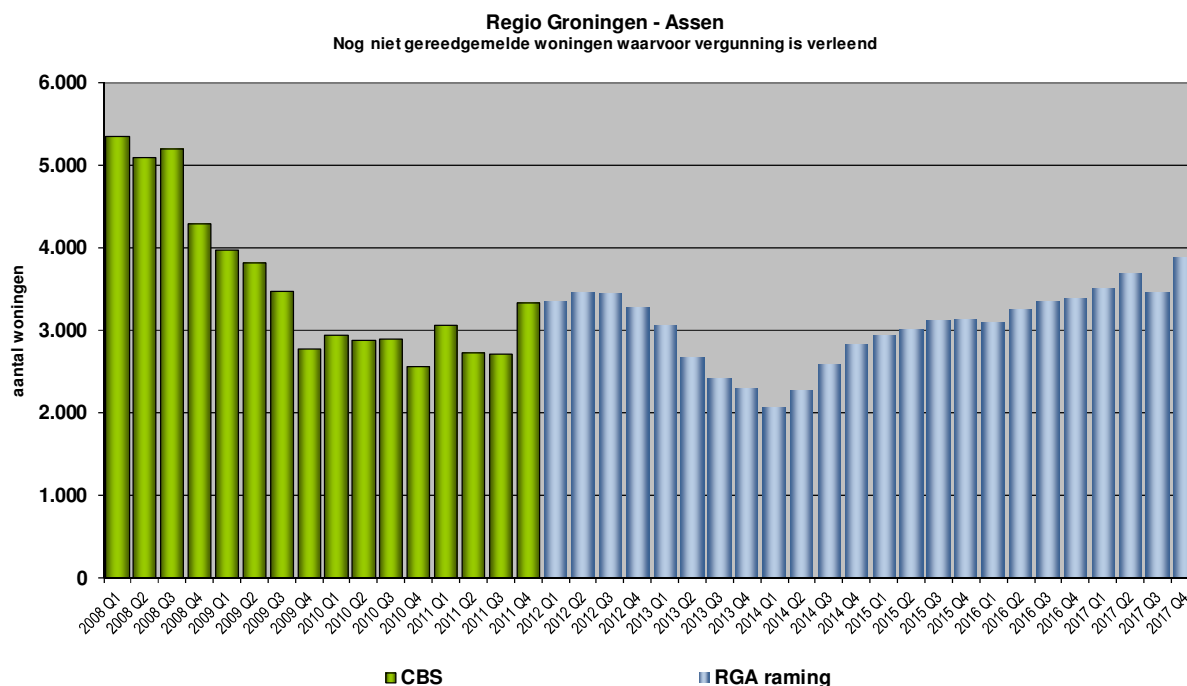


Assen Woonpark Diepstroeten (foto TWA Architecten)

1.4. DE PIJPLIJN

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

Het CBS heeft sinds 2011 geen statistieken meer gepubliceerd over de woningbouw in de pijplijn. Om toch een indicatie te krijgen van de woningbouw in de pijplijn in de regio is aan de hand van de statistieken verleende vergunningen en de woningproductie over vanaf het 1^e kwartaal 2012 een raming gemaakt van het aantal woningen in de pijplijn.



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

In de periode 2012 t/m 2016 zaten er gemiddeld circa 2.950 woningen per kwartaal in de regionale pijplijn. Het aantal woningen in de regionale pijplijn nam in de loop van 2008 snel af, met name als gevolg van een dalend aantal vergunde woningen. Begin 2014 werd een dieptepunt bereikt met zo'n 2.000 woningen in de pijplijn. Sindsdien is er weer sprake van een toenemend bouwvolume in de pijplijn door toenemende bouwactiviteit.

- Het aantal woningen in de pijplijn nam het afgelopen halfjaar per saldo opnieuw licht toe met 211 woningen (+6%). Eind 2017 zaten er bijna 3.900 woningen in de regionale pijplijn.
- Het volume in de pijplijn nam het afgelopen jaar enerzijds toe doordat bouwvergunning werd verleend voor 2.374 woningen. Anderzijds nam het volume af door oplevering van 1.861 woningen.
- Het huidige aantal woningen in de pijplijn is in theorie genoeg voor bijna 3 jaar woningproductie volgens de oorspronkelijke regionale afspraken.
- Het bouwvolume in de pijplijn ligt momenteel 32% boven het gemiddelde niveau van de afgelopen 5 jaar.

Onderstaande tabel geeft het bouwvolume in de pijplijn per gemeente weer. Per gemeente zijn grote verschillen te zien in de actuele vulling van de pijplijn ten opzichte van het kwartaalgemiddelde in de periode 2012 t/m 2016.

Tabel 9: Woningen in de pijplijn per gemeente

Woningen in de pijplijn (vergunning verleend en nog niet opgeleverd)	2015				2016				2017				toe-/afname 2e helft 2017	toe-/afname 2e helft 2017 in %-en	kwartaal gemiddelde 2012 tm 2016	Ultimo 2017 t.o.v. Qgem 2012 tm 2016
	2015 Q1	2015 Q2	2015 Q3	2015 Q4	2016 Q1	2016 Q2	2016 Q3	2016 Q4	2017 Q1	2017 Q2	2017 Q3	2017 Q4				
Assen	278	498	643	659	597	532	550	498	404	488	420	439	-49	-10%	412	7%
Bedum	149	149	129	114	102	98	78	76	79	89	56	56	-33	-37%	103	-46%
Groningen	1.616	1.360	1.299	1.309	1.380	1.635	1.797	1.816	2.014	2.093	1.972	2.357	264	13%	1.511	56%
Haren	226	315	334	335	285	270	264	262	189	144	241	241	97	67%	174	39%
Hoogezand-Sappemeer	124	115	130	127	129	116	121	128	135	141	133	110	-31	-22%	148	-25%
Leek	51	51	72	72	92	59	75	35	61	85	72	136	51	60%	80	69%
Noordenveld	88	102	96	131	130	136	90	104	134	127	132	135	8	6%	139	-3%
Slochteren	138	106	106	95	98	77	70	108	108	108	107	105	-3	-3%	91	16%
Ten Boer	58	58	58	58	43	43	45	44	45	40	41	43	3	8%	58	-26%
Tynaarlo	106	126	141	124	129	147	122	187	180	201	165	160	-41	-20%	117	36%
Winsum	3	4	5	7	7	7	4	3	5	6	7	9	3	50%	24	-62%
Zuidhorn	96	123	94	96	97	132	133	116	155	157	116	99	-58	-37%	91	9%
Totaal RGA	2.933	3.007	3.107	3.127	3.089	3.252	3.349	3.377	3.509	3.679	3.462	3.890	211	6%	2.947	32%

Noot:

- Het aantal woningen in de pijplijn worden sinds 2012 vanwege het ontbreken van actuele CBS-cijfers geraamd op basis van de beschikbare CBS-gegevens vergunningverlening en woningproductie over de eerste helft van 2012.
- Meerstad valt tot 1 januari 2017 onder de gemeente Slochteren. Een groot deel van de woningen in de pijplijn van Slochteren betreft hoogstwaarschijnlijk nog woningbouw in Meerstad.
- Regionaal nam het bouwvolume in de pijplijn het afgelopen halfjaar met 6% toe. Ultimo 2017 zaten 3.890 woningen in de pijplijn, 32% meer dan gemiddeld in de voorgaand 5 jaarperiode.
- In 5 van de 12 regiogemeenten nam het aantal woningen in de pijplijn het afgelopen halfjaar toe: Groningen (+13%), Haren (+67%), Leek (+60%), Noordenveld (+6%) en Ten Boer (+8%).
- In de volgende gemeenten nam het bouwvolume in de pijplijn het afgelopen halfjaar sterk af: Bedum (-37%), Hoogezand Sappemeer (-22%), Tynaarlo (-20%) en Zuidhorn (-37%).
- In 4 van de 12 regiogemeenten ligt het aantal woningen in de pijplijn momenteel duidelijk boven het gemiddelde niveau in de periode 2012 t/m 2016: Groningen (+56%), Haren (+39%), Leek (+69%) en Tynaarlo (+36%).
- In 4 gemeenten ligt het volume in de pijplijn momenteel duidelijk onder het gemiddelde niveau van de afgelopen jaren: Bedum (-46%), Hoogezand Sappemeer (-25%), Ten Boer (-26%) en Winsum (-62%). Het betreft de vier risicogemeenten in het kader van de aarbevingsproblematiek.

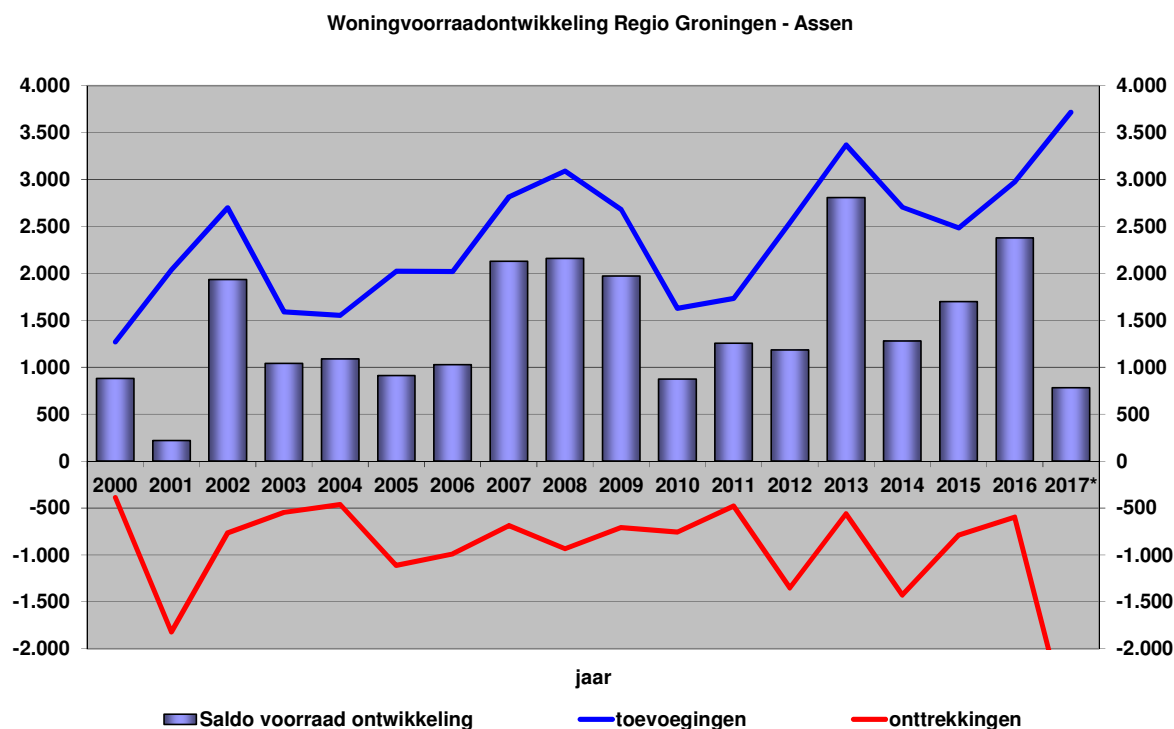


Ter Borch - Rietwijk (foto gemeente Tynaarlo)

2. OVERIGE REGIONALE ONTWIKKELINGEN

2.1. ONTWIKKELING WONINGVOORRAAD 2017

Onderstaande grafiek geven een beeld van de regionale voorraadontwikkeling over langere termijn.



De woningvoorraadontwikkeling is de resultante van nieuwbouw van woningen, overige toevoegingen¹⁴ en sloop van woningen en overige onttrekkingen¹⁵. Onder overige toevoeging wordt begrepen de realisatie van zelfstandige woonruimte anders dan door nieuwbouw. Daaronder vallen bijvoorbeeld woningsplitsingen en functiewijziging van bestaande gebouwen, maar ook de toekenning van huisnummers aan wooneenheden die voorheen onder één huisnummer vielen. De cijfers in dit hoofdstuk zijn afkomstig van het CBS, die de gegevens sinds 2012 put uit de gemeentelijke Basisadministraties Gebouwen (BAG).

De woningvoorraad in de regio groeide in de periode 2012 t/m 2016 per saldo gemiddeld met ruim 2.100 woningen per jaar, een voorraadgroei van gemiddeld 0,9% per jaar.

In 2017 nam de voorraad, ondanks oplevering van een groot aantal nieuwbouwwoningen, per saldo met slechts 798 woningen toe. Daarmee bedroeg de relatieve groei vorig jaar 0,4%, beduidend minder dan in de afgelopen jaren.

De woningvoorraadontwikkeling 2017 is door het CBS voor het zesde achtereenvolgende jaar gebaseerd op gegevens uit de BAG, die door de gemeenten zelf wordt bijgehouden. In 2017 groeide de regionale woningvoorraad volgens het CBS per saldo met slechts 798 woningen, een groei met 0,4%. Dat is een duidelijk lagere groei dan in de 5 voorgaande jaren.

¹⁴ Toevoeging van woonruimte door verbouw, splitsing. Ook de toekenning van huisnummers aan wooneenheden die voorheen onder één huisnummer vielen valt hieronder.

¹⁵ Onttrekking van woonruimte door functiewijziging.

De groei in 2017 was het resultaat van:

- Nieuwbouw 1.861 woningen;
- Overige toevoegingen¹⁶: 1.858 woningen;
- Sloop: 235 woningen;
- Overige onttrekkingen¹⁷: 2.702 woningen;
- Administratieve correctie: 16 woningen.

De uitzonderlijk lage groei werd met name veroorzaakt door een opvallend groot aantal 'overige onttrekkingen'.

Tabel 10: Woningvoorraadontwikkeling 2017 (bron CBS/BAG)

CBS voorraad - ontwikkeling	woning-voorraad 1/1/2017	nieuwbouw	toevoeging anderszins	onttrekkingen	administratieve correctie	woning-voorraad 31/12/2017*	2017* voorraad-groei abs	2012 t/m 2016 jaar-gemiddelde voorraad groei abs	2017* voorraad-groei in %-en	2012 t/m 2016 jaar-gemiddelde groei in %-en
Assen	30.995	315	219	105	0	31.424	429	228	1,4%	0,8%
Bedum	4.569	47	3	5	0	4.614	45	29	1,0%	0,5%
Groningen	101.169	979	1.517	2.726	7	100.946	-223	1.503	-0,2%	1,6%
Haren	8.738	181	6	6	5	8.924	186	46	2,1%	0,7%
Hoogezand-Sappemeer	16.016	63	40	9	5	16.115	99	-75	0,6%	-0,3%
Leek	8.587	25	6	5	1	8.614	27	106	0,3%	1,3%
Noordenveld	14.630	28	16	30	5	14.649	19	107	0,1%	0,7%
Slochteren	6.480	14	32	15	-1	6.510	30	46	0,5%	0,7%
Ten Boer	3.045	9	0	2	0	3.052	7	17	0,2%	0,6%
Tynaarlo	14.119	111	10	24	-6	14.210	91	0	0,6%	0,2%
Winsum	6.021	8	6	9	0	6.026	5	39	0,1%	0,5%
Zuidhorn	7.800	81	3	1	0	7.883	83	65	1,1%	0,7%
Regiototaal	222.169	1.861	1.858	2.937	16	222.967	798	2.111	0,4%	0,5%

* 2017 voorlopige cijfers

Volgens de eigen waarnemingen van de regiogemeenten in de geactualiseerde planningslijsten (zie 1.1 Nieuwbouwplanning en -programmering) werden in 2017 1.798 nieuwe woningen opgeleverd. In de stad Groningen werden bovendien 645 studentenwoningen opgeleverd. Daarmee komt het totaal aan toevoegingen in de regio volgens eigen waarnemingen op ruim 2.440 woningen.

Volgens het CBS zijn in 2017 ruim 3.700 woningen toegevoegd, zo'n 1.280 meer dan de gemeenten hebben waargenomen. Verschillen tussen de eigen waarnemingen van de gemeente en de CBS-statistieken kunnen ontstaan bij vertraging in de administratieve verwerking van mutaties in de BAG. Dat is een verantwoordelijkheid van de gemeentelijke BAG-beheerders. Verder zijn de 'toevoegingen overig' vaak lastig te duiden. Dit is een verzamelpost van o.a. verbouwingen naar woonruimte, maar ook het toekennen van een afzonderlijke huisnummers aan bestaande woonruimten in een woongebouw vallen hieronder. Voor de monitoring van de regionale afspraken wordt primair uitgegaan van de opgaven in de planningslijsten.

Het regionale beeld wordt in sterke mate bepaald door de stad Groningen. De voorraad in de stad nam vorig jaar volgens het CBS per saldo af (-223 / - 0,2%) door een extreem hoog aantal onttrekkingen. De in totaal 2.726 onttrekkingen in Groningen betreffen:

- 87 gesloopte woningen;
- 2.639 'overige onttrekkingen'. Dit uitzonderlijk hoog aantal 'overige onttrekkingen' houdt mogelijk verband met de door het Min. van IenM in 2016 aangescherpte richtlijn voor het 'pandbegrip'.

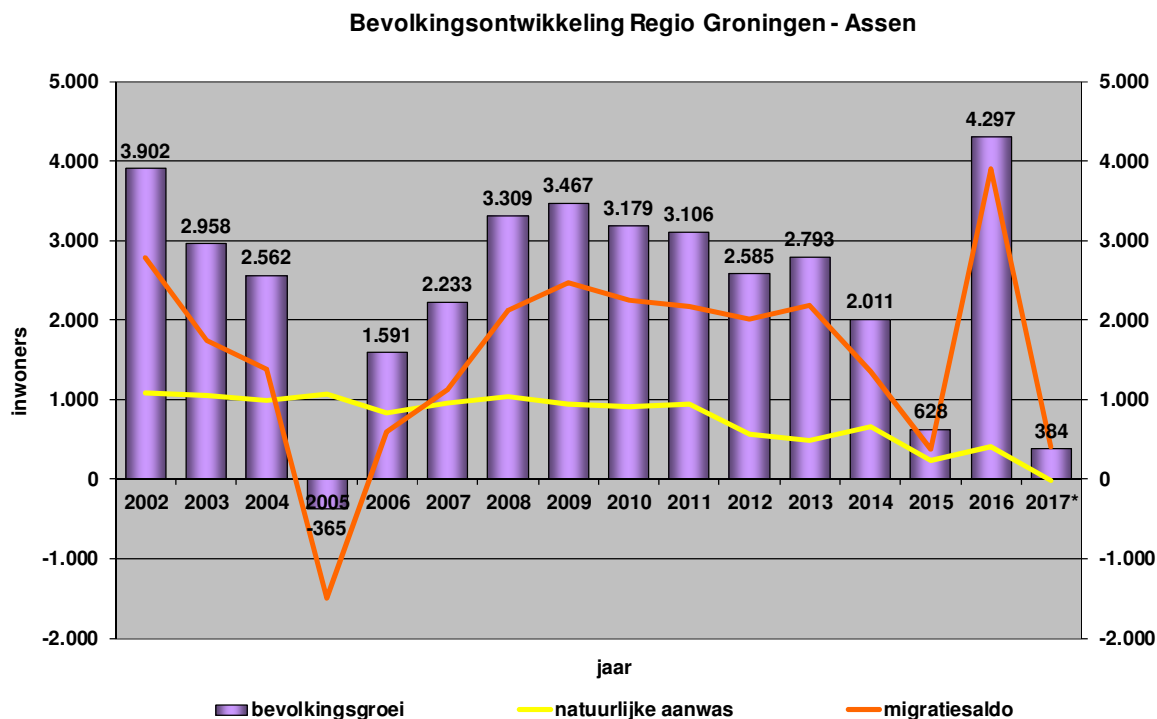
¹⁶ Om andere redenen dan nieuwbouw aan de voorraad toegevoegd, bijvoorbeeld splitsing, verbouw of verandering van gebruiksfunctie.

¹⁷ Om andere redenen dan sloop onttrokken aan de voorraad, zoals samenvoeging of verandering van gebruiksfunctie.

De relatieve voorraadgroei in de volgende gemeenten was duidelijk groter dan regionaal gemiddeld: Assen (1,4%), Bedum (1,0%), Haren (2,1%) en Zuidhorn (1,1%). In de gemeenten Noordenveld, Slochteren en Winsum was de voorraadgroei vorig jaar duidelijk kleiner dan regionaal gemiddeld.

2.2. BEVOLKINGSONTWIKKELING 2017

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



De groei van het aantal inwoners in de regio was vorig jaar uitzonderlijk laag in vergelijking tot voorgaande jaren door een aanzienlijk lager vestigingsoverschot dan gebruikelijk. Daarnaast was de natuurlijke aanwas in 2017 voor het eerst in de geschiedenis licht negatief.

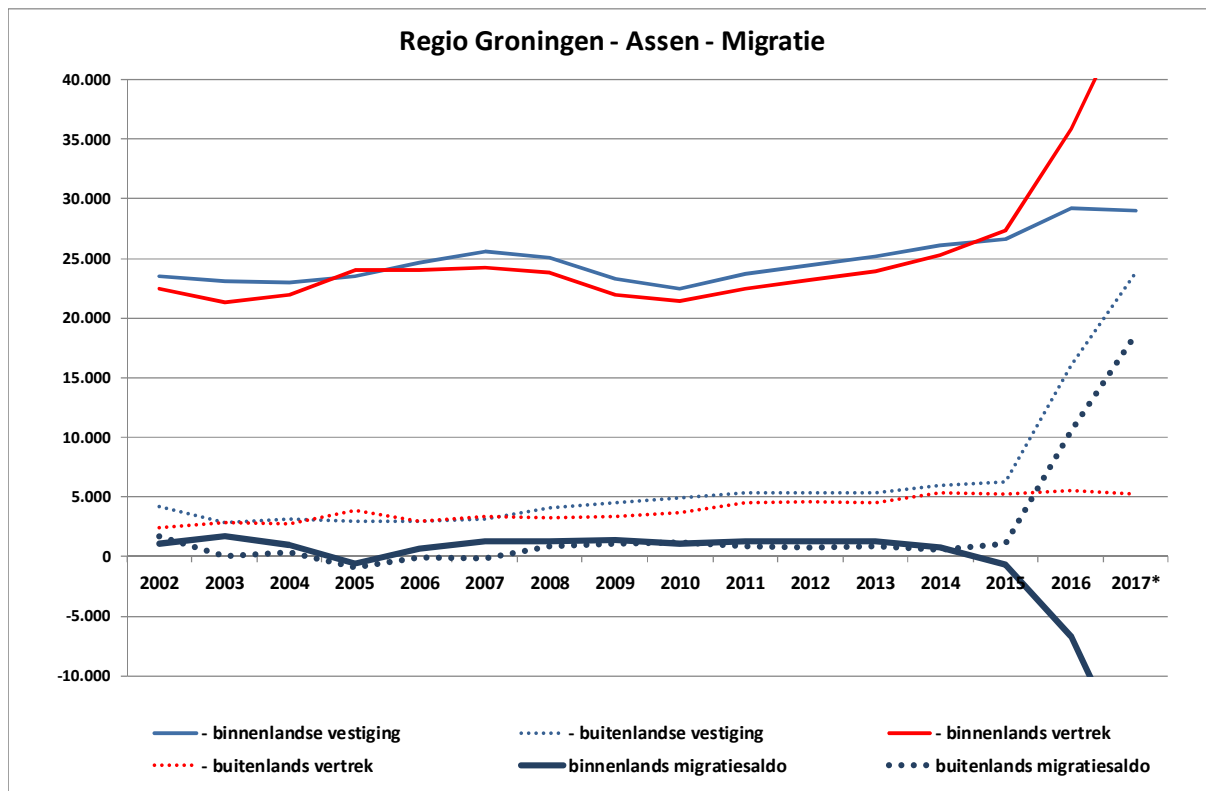
Per 1/1/2018 telt de regio Groningen Assen 475.236 inwoners.

Het aantal inwoners in de regio groeide in de periode 2012 t/m 2016 gemiddeld met ruim 2.460 inwoners per jaar. Daarmee lag de regionale bevolkingsgroei in deze periode op gemiddeld 0,5% per jaar.

Na de ongebruikelijk grote bevolkingsgroei in 2016, nam de regionale bevolking in 2017 per saldo met slechts ruim 380 inwoners toe, een groei van 0,1%. Daarmee was de bevolkingsgroei vorig jaar zo'n 2.080 inwoners (84%) **lager dan gemiddeld in de afgelopen jaren.**

De **natuurlijke aanwas**, het saldo van sterfte en geboorte, laat al jaren een licht dalende tendens zien die vanaf 2011 een versnelling laat zien. In de periode 2012 t/m 2016 lag de natuurlijke aanwas op gemiddeld 475 personen per jaar. In 2017 was de natuurlijke aanwas negatief: -19 personen. Enerzijds was er opnieuw sprake van een lager aantal geboorten (-4%) en anderzijds was er vorig jaar sprake van grotere sterfte dan gemiddeld in de afgelopen jaren (+8%).

In de jaren 2012 t/m 2016 lag het **migratiesaldo**, het saldo van vestiging en vertrek, in de regio gemiddeld op zo'n 1.970 inwoners per jaar. In 2017 was er echter sprake van een aanzienlijk lager vestigingsoverschot van slechts 403 personen, 80% minder dan gebruikelijk in de afgelopen jaren. In 2017 vestigden zich ruim 52.900 nieuwe inwoners in de regio. Het aantal vestigers was daarmee maar liefst 18.800 personen (+55%) groter dan gemiddeld in de 5 voorgaande jaren. Ook het aantal vertrekkers was aanzienlijk groter dan gebruikelijk. Er vertrokken vorig jaar ruim 52.200 mensen uit de regio, zo'n 20.360 (63%) meer dan gebruikelijk. Ook in 2016 was er sprake van forse afwijkingen in de migratie ten opzichte van voorgaand jaren. Deze zullen daarom opnieuw nader worden beschouwd.



In bovenstaande grafiek is de migratie voor een nadere beschouwing uitgesplitst in 4 componenten: binnenlandse vestiging en vertrek en buitenlandse vestiging en vertrek.

Buitenlandse vestiging en vertrek

Zowel de vestiging vanuit het buitenland (immigratie) als het vertrek naar het buitenland (emigratie) lieten tot 2016 een licht stijgende tendens zien. Het buitenlands migratiesaldo was daardoor tot 2016 redelijk stabiel met een regionaal vestigingsoverschot van gemiddeld ruim 830 personen per jaar. In 2016 was er sprake van een forse stijging van buitenlandse vestigingen. Verreweg de grootste toename van de buitenlandse vestiging deed zich voor in de gemeente Noordenveld. In deze gemeente was voorheen sprake van gemiddeld circa 75 buitenlandse vestigingen per jaar. In 2016 waren dat maar liefst 8.790! Dit hield verband met de activiteiten van het COA (Centraal Orgaan Asielzoekers) in Veenhuizen. De inrichtingen hier worden sinds 2016 ingezet als aanmeldcentrum (AC) voor gezinshereniging van vluchtelingen. Vluchtelingen komen hier binnen, worden geregistreerd en ingeschreven in de BRP (BasisRegistratie Personen), reizen na een kort verblijf door naar familie in Nederland en laten zich vervolgens in de gemeente van vestiging inschrijven in de BRP. Dit verklaarde ook de forse toename van het binnenlands vertrek vanuit Noordenveld.

In 2017 liep de buitenlandse vestiging in de gemeente Noordenveld verder op naar maar liefst bijna 17.200 personen, bijna een verdubbeling ten opzichte van 2016. In de meeste andere gemeenten nam het aantal buitenlandse vestigingen af, zelfs in Assen waar in 2016 een nieuw AZC in gebruik werd genomen.

Ook het binnenlands vertrek in de gemeente Noordenveld liep als gevolg van het aanmeldcentrum van het COA in Veenhuizen op van bijna 8.400 personen in 2016 naar ruim 19.200 personen in 2017.

Het vertrek naar het buitenland was in 2017 iets groter dan gebruikelijk. Het afgelopen jaar vertrokken bijna 5.280 inwoners naar het buitenland, 5% meer dan gemiddeld in voorgaande jaren.

Binnenlandse vestiging en vertrek

De binnenlandse vestiging en vertrek laten sinds 2010 een licht stijgende tendens zien. In de periode 2011 tot 2016 vestigden zich gemiddeld bijna 25.230 personen per jaar vanuit andere gemeenten in de regiogemeenten en vertrokken er gemiddeld circa 24.440 naar andere gemeenten. Per saldo lag het binnenlands vestigingsoverschot op gemiddeld circa 790 personen per jaar.

In 2016 steeg het vertrek naar andere gemeenten aanzienlijk van gemiddeld 24.440 personen in voorgaande jaren naar bijna 35.860 personen (+47%). In 2017 was opnieuw sprake van een forse toename van het binnenlands vertrek naar 47.240 personen, 74% meer dan in voorgaande jaren. Als gevolg daarvan nam het binnenlands migratiesaldo in de regio opnieuw fors af naar een verlies van ruim 18.180 mensen.

Ook dit houdt verband met het AC Veenhuizen (gemeente Noordenveld). Na inschrijving bij aankomst in de AC Veenhuizen in de gemeente Noordenveld (=buitenlandse vestiging), vertrekken de vluchtelingen kort daarop naar hun familie elders in Nederland en laten zich inschrijven in de gemeente van vestiging. In de bevolkingsstatistiek is dit terug te zien als binnenlands vertrek voor Noordenveld en binnenlandse vestiging voor de gemeente van vestiging. In de gemeente Noordenveld was vorig jaar opnieuw sprake van zowel een forse toename van buitenlandse vestigingen, als een forse toename van het binnenlands vertrek. Het binnenlands vertrek in Noordenveld was vorig jaar maar liefst 19.220 personen, waar tot 2016 gemiddeld zo'n 1.280 vertrekkers per jaar gebruikelijk was.

De activiteiten in COA Aanmeldcentrum Veenhuizen resulteren in een sterke verstoring van het beeld van vestiging en vertrek in de gemeente Noordenveld en de Regio Groningen Assen.

De binnenlandse vestiging lag in 2017 met bijna 29.060 personen 10% boven het gemiddeld in de 5 voorgaande jaren.



Aanmeldcentrum (AC) Veenhuizen (foto COA)

In onderstaande tabel worden de componenten van de bevolkingsontwikkeling en de omvang van de bevolking aan begin en eind van 2016 per gemeente weergegeven.

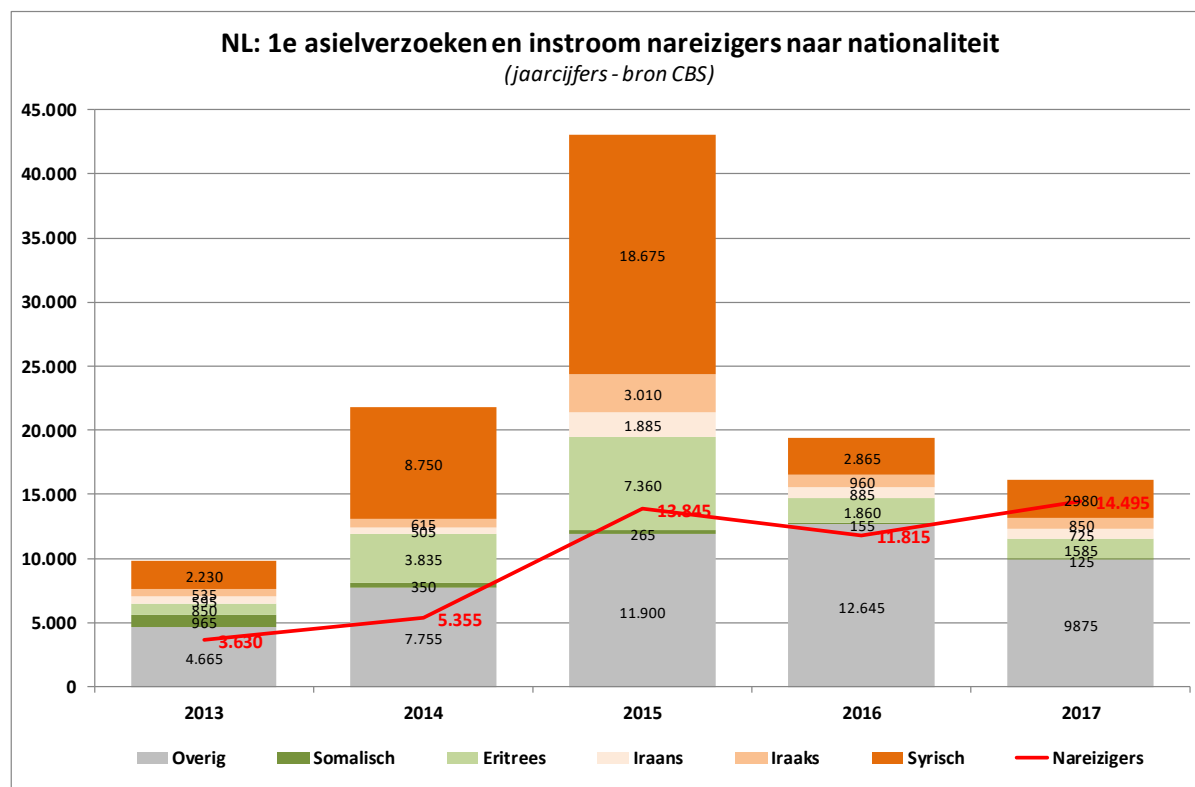
Tabel 11: Bevolkingsontwikkeling 2017 per gemeente (bron: CBS)

bron: CBS <i>Voorlopige cijfers!</i>	bevolking per 1/1/2017	- geboorte	- sterfte	natuurlijke aanwas	- vestiging	- vertrek	migratiesaldo	bevolking per 31/12/2017	2017 bevolkings- groei abs	2012 t/m 2016 jaar- gemiddelde groei abs	2017 bevolkings- groei in %-en	2012 t/m 2016 jaar- gemiddelde groei in %- en
Assen	67.551	620	682	-62	3.681	3.482	199	67.688	137	69	0,2%	0,1%
Bedum	10.479	105	103	2	471	474	-3	10.478	-1	-6	0,0%	-0,1%
Groningen	202.636	1.935	1.396	539	20.113	20.388	-275	202.900	264	1.902	0,1%	1,0%
Haren	19.570	174	269	-95	1.843	1.445	398	19.873	303	223	1,5%	1,2%
Hoogezand-Sappemeer	34.232	289	415	-126	1.704	1.649	55	34.161	-71	-109	-0,2%	-0,3%
Leek	19.643	163	212	-49	1.184	1.102	82	19.676	33	35	0,2%	0,2%
Noordenveld ¹⁾	32.981	259	291	-32	18.751	19.255	-504	32.445	-536	405	-1,6%	1,3%
Slochteren	14.737	123	120	3	798	754	44	14.784	47	-160	0,3%	-1,0%
Ten Boer	7.288	46	84	-38	451	413	38	7.288	0	-38	0,0%	-0,5%
Tynaarlo	33.280	267	427	-160	2.287	1.942	345	33.465	185	185	0,6%	0,6%
Winsum	13.596	110	145	-35	643	649	-6	13.555	-41	-78	-0,3%	-0,6%
Zuidhorn	18.859	195	161	34	997	967	30	18.923	64	36	0,3%	0,2%
Regiototaal	474.852	4.286	4.305	-19	52.923	52.520	403	475.236	384	2.463	0,1%	0,5%

- 1) De grote in- en uitstroom van vluchtelingen via het COA Aanmeldcentrum Veenhuizen in Noordenveld zorgde ook het afgelopen jaar voor een sterk vertekend beeld van de bevolkingsontwikkeling in deze gemeente en de regio.
- In 2017 groeide de regionale bevolking formeel met slechts 384 inwoners, een groei van 0,1%. Wanneer de extreme migratie vanwege het AC Veenhuizen buiten beschouwing zou worden gelaten, zou de regionale groei in 2017 naar schatting circa 1.000 inwoners zijn geweest, een groei van 0,2%. Ook dan was de reële bevolkingsgroei vorig jaar kleiner dan gemiddeld in voorgaande jaren (gemiddeld 2.225 inwoners / 0,5% per jaar).
 - De groei in de gemeente Groningen (+264/+0,1%) was vorig jaar voor het derde achtereenvolgende jaar opnieuw beduidend lager dan gebruikelijk. In de periode 2008 t/m 2014 lag de jaarlijkse bevolkingsgroei in de stad nog op gemiddeld 2.530 inwoners per jaar (1,3% per jaar). De lage bevolkingsgroei in de stad zat hem het afgelopen jaar opnieuw in een negatief migratiesaldo (vertrekoverschot) als gevolg van een groter aantal vertrekkers dan voorheen. In 2015 en 2016 werd ook al een lagere groei vanwege een vertrekoverschot waargenomen, na jaren van groei door aanzienlijke vestigingsoverschotten. De groei van de stad bleef desalniettemin positief door een natuurlijke aanwas met 575 personen.
 - Groeiers in 2017 waren de gemeenten Assen (+137 / + 0,2%), Haren (+303 / +1,5%), Leek (+33 / +0,2%), Slochteren (+44 / +0,3%), Tynaarlo (+185 / +0,6%) en Zuidhorn (+64 / +0,3%). In de gemeenten Hoogezand-Sappemeer en Winsum was vorig jaar sprake van een krimpende bevolking. De gemeente Noordenveld is vanwege het sterk vertekende beeld buiten beschouwing gelaten.
 - In 8 van de 12 regiogemeenten was vorig jaar sprake van een negatieve natuurlijke aanwas (meer sterfte dan geboorten). Alleen in de gemeenten Groningen en Zuidhorn was de natuurlijke aanwas duidelijk positief.
 - Alleen in Groningen was vorig jaar sprake van een duidelijk vertrekoverschot, er vertrokken meer inwoners dan zich vestigden. Dat zat hem vorig jaar opnieuw met name in een binnenlands vertrekoverschot met 1.566 personen. Dit vertrekoverschot werd grotendeels gecompenseerd door een buitenlands vestigingsoverschot met 1.291 personen. Een deel van de vertrekkers uit Groningen zal vermoedelijk zijn neergestreken in omliggende gemeenten.

2.3. HUISVESTING STATUSHOUDERS

Het aantal 1^e asielverzoeken in Nederland steeg de afgelopen jaren van zo'n 9.850 in 2013, naar ruim 21.800 in 2014 en bijna 43.100 in 2015. Sindsdien is het aantal asielverzoeken sterk afgenomen. In 2016 daalde het aantal asielverzoeken naar 19.365, gemiddeld ruim 1.600 per maand.



In 2017 nam het aantal 1^e asielverzoeken verder af naar 16.140, gemiddeld 1.345 per maand. Het aantal asielverzoeken van nareizigers in het kader van gezinshereniging nam vorig jaar wel toe en was met 14.495 verzoeken bijna net zo groot als de reguliere instroom.

Vluchtelingen die mogen blijven krijgen een verblijfsstatus en worden statushouders of vergunninghouders genoemd. Zij moeten het AZC (asielzoekerscentrum) verlaten en worden gehuisvest. Deze huisvestingsopgave wordt naar rato van het aantal inwoners verdeeld over alle Nederlandse gemeenten. Gemeenten krijgen daarom elk halfjaar van het ministerie van BZK een taakstelling voor huisvesting van statushouders opgelegd.

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

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

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

De gemeenten in de Regio Groningen Assen moesten vorig jaar 653 statushouders huisvesten, ruim 50% minder dan in 2016. Uiteindelijk werden in vorig jaar 905 statushouders in de regio gehuisvest. Daarmee is de taakstelling 2017 ruimschoots gehaald.

Uit onderstaande tabel blijkt dat de meeste regiogemeenten de taakstelling ruimschoots hebben gehaald en meer statushouders hebben gehuisvest dan formeel nodig was.

Tabel 12: Taakstelling huisvesting statushouders 2017

gemeente	Stand op 1/1/2017	Taakstelling 2017	Netto taakstelling 2017 (incl. voor / achter per 1/1)	Realisatie 2017 incl. correcties abs t/m mnd 12	realisatie 2017 in %-en	Stand op 31/12/2017
					100%	
Assen	-20	90	70	110	157%	-40
Bedum	5	15	20	24	120%	-4
Groningen	23	269	292	373	128%	-81
Haren	20	27	47	36	77%	11
Leek	18	27	45	54	120%	-9
Midden Groningen	26	68	94	148	157%	-54
Noordenveld	17	42	59	68	115%	-9
Ten Boer	20	11	31	16	52%	15
Tynaarlo	-96	37	-59	0	0%	-59
Winsum	9	19	28	43	154%	-15
Zuidhorn	10	26	36	43	119%	-7
totaal RGA	32	631	663	915	138%	-252

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

Alleen de gemeenten Haren en Ten Boer bleven vorig jaar achter bij het huisvesten van statushouders en hebben het jaar met een achterstand afgesloten.

Bij de regionale cijfers over 2017 horen de volgende kanttekening:

De gemeente Tynaarlo begon het afgelopen jaar met een aanzienlijke voorsprong. Dat hield verband met de in 2016 in gebruik genomen 'tussenvoorziening' of TuVo. Dit is een tijdelijke woonvoorziening voor maximaal 2 jaar als tussenstap naar reguliere huisvesting. Meerdere Drentse gemeenten participeren in deze voorziening. De hier tijdelijk gehuisveste statushouders werden in eerste instantie bijgeschreven op het conto van de gemeente Tynaarlo. Dit werd vorig jaar gaandeweg gecorrigeerd wanneer deze statushouders verhuisden naar de permanente huisvesting in een andere gemeente.



Foto Focus Groningen

3. WONINGMARKTMONITOR

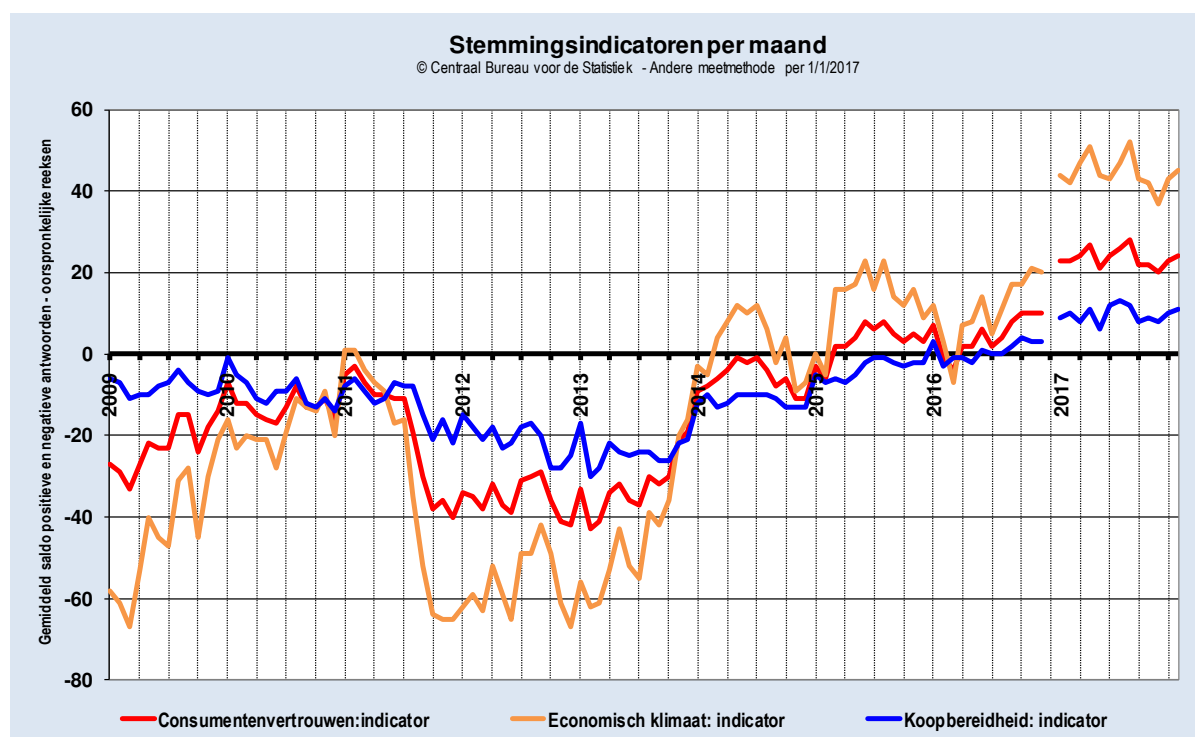
3.1. INVLOEDSFACTOREN

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

3.1.1. Consumentenvertrouwen

Het CBS peilt maandelijks een aantal stemmingsindicatoren in het kader van het Consumenten 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 CBS heeft per 1 januari 2017 een nieuwe meetmethode ingevoerd voor deze statistiek om een betere respons te krijgen en om de statistiek in lijn te brengen met het Europese consumenten conjunctuuronderzoek. Door de nieuwe aanpak is een 'breuk' in de cijferreeksen ontstaan.

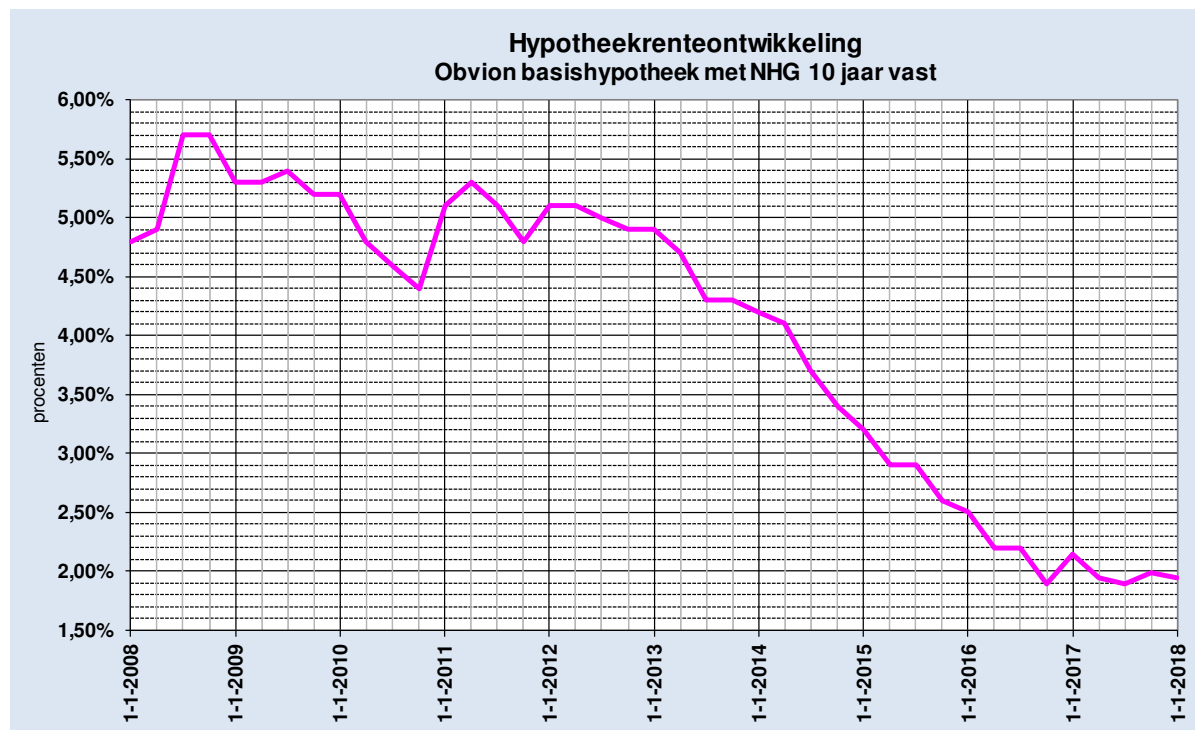


Het consumentenvertrouwen, het vertrouwen in het economisch klimaat en de koopbereidheid waren in de periode eind 2011 tot medio 2013 buitengewoon laag. Sindsdien heeft zich voor alle indicatoren een sterke verbetering voorgedaan. Vanaf medio 2014 daalden zowel het consumentenvertrouwen als het vertrouwen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

Zowel het consumentenvertrouwen als het vertrouwen in de economie en de koopbereidheid bleven in 2017 op een hoog niveau en lijken zich sinds het 4^e kwartaal 2016 op dit niveau te stabiliseren.

3.1.2. Hypotheekrente

De hypotheekrente is, samen met andere factoren, van invloed op het functioneren van de woningmarkt. Het beeld van de renteontwikkeling wordt geschetst op basis van de renteontwikkeling van de Obvion basishypotheek met Nationale HypotheekGarantie (NHG) met een rentevastperiode van 10 jaar.



De hypotheekrente steeg tot medio 2008 naar 5,7% en daalde begin 2010 in korte tijd naar 4,4% per 1 oktober 2010, om vervolgens weer te stijgen naar 5,1% aan het begin van 2011. Sinds begin 2012 vertoonde de hypotheekrente duidelijk een dalende tendens en in 2014 daalde deze zelfs spectaculair. De vrij forse daling sinds begin 2014 zette door tot het laatste kwartaal 2016.

Na een korte periode met een kleine rentestijging eind 2016 is de rente in de eerste helft van 2017 weer langzaam gedaald van 2,14% aan het begin van dit jaar naar 1,89% medio 2017. Ook in de 2^e helft van het afgelopen jaar bleef de rente vrij stabiel op dit lage niveau en lijkt de bodem bereikt. Eind 2017 lag de hypotheekrente op 1,94%

De afgelopen 10 jaar was er niet eerder sprake van zo'n lage hypotheekrente. De extreem lage rente en het hoge consumentenvertrouwen zijn belangrijke factoren voor de huidige dynamiek op de koopwoningmarkt.

3.1.3. Overige factoren

Naast het consumentenvertrouwen en de hypotheekrente zijn er een aantal andere factoren die van invloed zijn op de woningmarkt. Zo spelen ook de voorwaarden voor het verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie (NHG), de gedragscodes van banken en recentelijk de effecten van het Regeerakkoord een niet onbelangrijke rol.

Nationale Hypotheekgarantie (NHG)

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

Sinds 1 juli 2015 ligt de grens voor de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) op € 245.000,-. Omdat NHG bij de aankoop van een woning standaard uitgaat van 6% voor de bijkomende kosten¹⁸, betekent

¹⁸ notariskosten, borgtochtprovisie, overdrachtsbelasting, e.d.

dit dat de maximale koopsom (inclusief eventuele verbouwingskosten) € 231.000 mag zijn om in aanmerking te komen voor NHG.

Gedragcode banken

Met de nieuwe Gedragcode Hypothecaire Financiering 2011 werd de hypotheekverstrekking gemaximeerd op 106% van de woningwaarde + overdrachtsbelasting (LTV: Loan To Value). Dit maximum wordt geleidelijk verlaagd naar 100% van de woningwaarde per 1/1/2018. Per 1 januari 2017 werd de maximale hypotheek verlaagd van 102% naar 101% van de woningwaarde. Met ingang van 1/1/2018 mag de hypotheek maximaal 100% van de woningwaarde bedragen. Dit betekent dat de afgelopen jaren steeds meer eigen geld ingebracht moest worden om de aankoop van een woning te kunnen financieren. Dat lijkt gezien de stijgende lijn in de verkopen geen probleem te zijn geweest, maar kan met de stijgende woningprijzen vooral voor starters een belemmering worden om een woning te kopen.

3.2. KOOPSECTOR

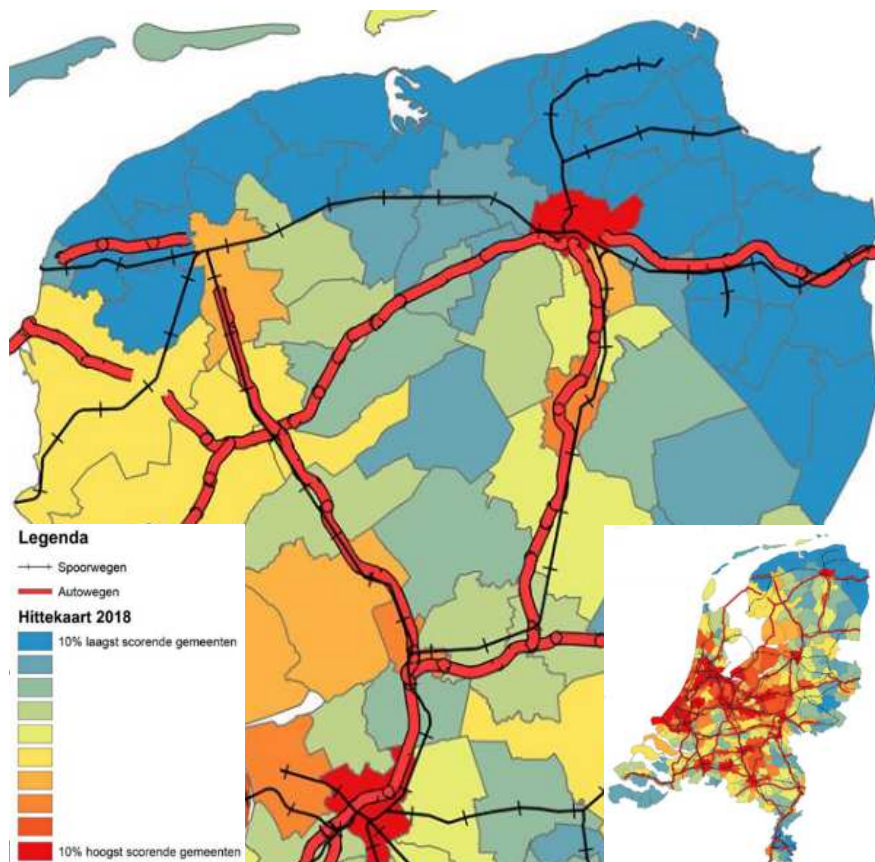
In dit hoofdstuk wordt de actuele ontwikkelingen op de regionale koopmarkt geschetst. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de verkoop van bestaande woningen, de verkoop van nieuwe woningen en de verkoop van kavels voor particulier opdrachtgeverschap. Voor de verkoop van bestaande woningen wordt uitgegaan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

De uitzonderlijk lage hypotheekrente en het hoge consumentenvertrouwen vormen nog steeds de motor achter de aantrekkelijke koopmarkt. Of de stijgende tendens in de verkoop van zowel bestaande als nieuwbouw woningen zich in de afgelopen periode heeft doorgezet zal blijken in dit hoofdstuk.

Door **Bouwfonds Property Development** (BPD) wordt jaarlijks de situatie op de Nederlandse markt voor koopwoningen in beeld gebracht door middel van de zogenaamde 'Hittekaart'. In dit onderzoek brengt BPD op basis van diverse factoren de sterke en zwakke gebieden op de woningmarkt in kaart. Een hoge score op de 'Hittekaart kenmerkt' zich door hoge prijzen en/of veel huizenverkoop, maar ook een sterke (verwachte) huishoudensgroei.

Uit de recentelijk gepubliceerde [Hittekaart 2018](#) blijkt dat de druk in de Randstad hoog is en steeds verder uitstraalt. De kaart 2018 is gebaseerd op diverse gegevens uit 2017.

In onderstaande afbeelding is ingezoomd op de Regio Groningen Assen. Het beeld bevestigt de in vorige regionale rapportages gesignaleerde hoge druk in de stad Groningen, die als enige gemeente in het Noorden rood kleurt als signalering van hoge druk op de koopmarkt. Binnen de regio is volgens de Hittekaart ook in Assen en Haren sprake van een verhoogde druk op de markt.

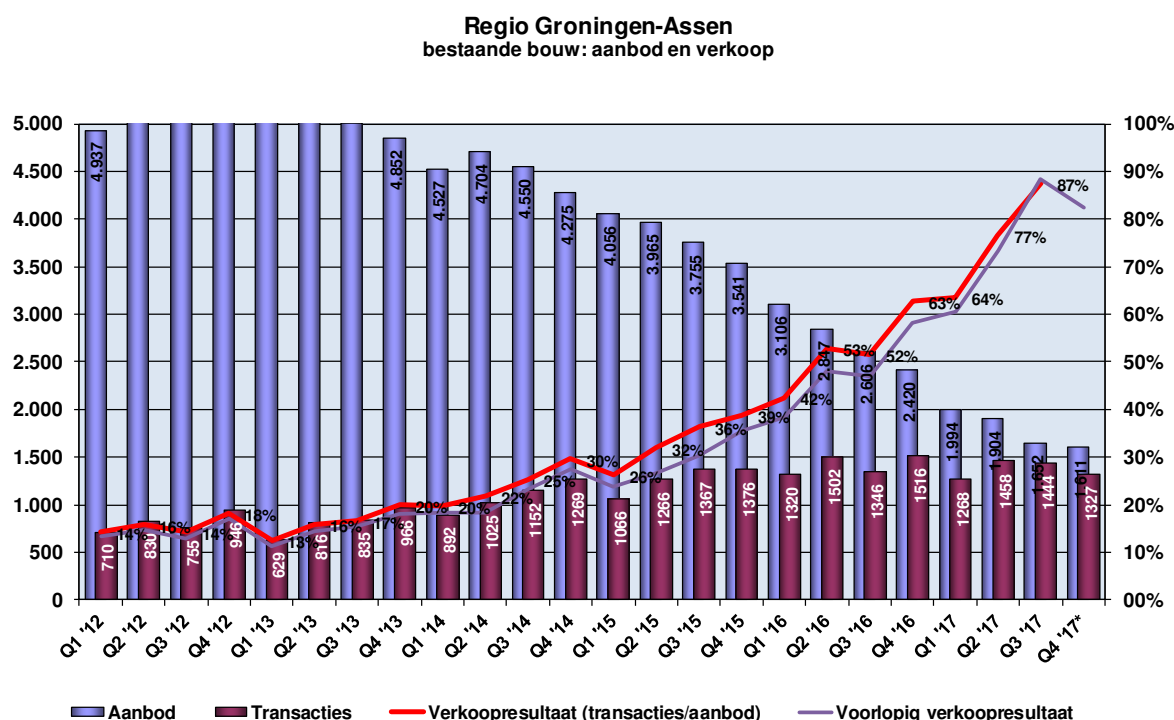


Hittekaart 2018 (bron Bouwfonds Property Development)

3.2.1. Verkoop bestaande bouw

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

In onderstaande grafiek is, op dezelfde manier als bij nieuwbouw, het totale aanbod bestaande koopwoningen afgezet tegen het aantal verkochte woningen. Daarbij is als marktindicator ook het verkooppercentage (verkoopresultaat) weergegeven. Het *-teken in de tabellen en grafieken in dit onderdeel betekent dat het voorlopige cijfers betreft.



Het aanbod bestaande woningen nam tot medio 2013 gestaag toe als gevolg van de sterk afgenomen verkoop. Sindsdien laat het aanbod bestaande woningen een dalende tendens zien, waar het aantal verkochte woningen een stijgende tendens liet zien. Daarmee verbeterde ook het verkoopresultaat in sterke mate. In de periode 2012 t/m 2016 werden gemiddeld 1.080 woningen per kwartaal verkocht, uit een aanbod van gemiddeld ruim 4.250 woningen.

Het aanbod bestaande woningen nam in de 2^e helft 2017 opnieuw verder af. In het afgelopen halfjaar stonden in de regio gemiddeld 1.611 bestaande woningen te koop, bijna 318 minder (-16%) dan in de 1^e helft 2017 en 2.460 minder (-58%) dan gemiddeld in de voorgaande 5 jaar.

In het 2^e halfjaar 2017 werden, 2.771 woningen verkocht, 1.144 in het 3^e en 11.327¹⁹ in het 4^e kwartaal. Daarmee werden iets meer woningen (+45 / +2%) verkocht dan in de 1^e helft 2017. Ten opzichte van het gemiddelde in de periode 2012 t/m 2016 werden in de 2^e helft 2017 echter 27% meer woningen verkocht.

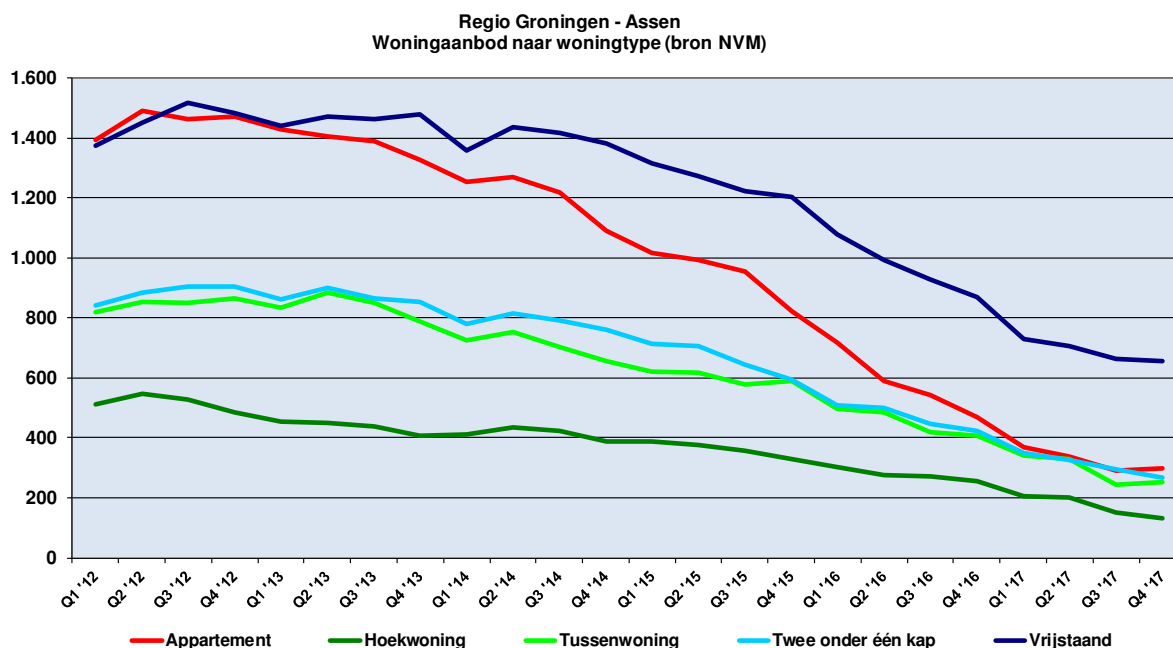
In 2017 werden iets minder bestaande woningen verkocht dan in 2016. Over heel 2017 werden uiteindelijk bijna 5.500 woningen verkocht, 3,3% minder dan in 2016 maar nog steeds 27,3% meer dan gemiddeld in de 5 voorafgaande jaren.

Het gemiddeld verkoopresultaat lag in 2009 en 2010 op 25%, in 2011 op 20% en in 2012 en 2013 op slechts 16% per kwartaal als gevolg van een toenemend aanbod en afnemende verkoop. Sinds het 2^e

¹⁹ Voorlopig cijfer. De ervaring van de afgelopen kwartalen leert dat het definitieve cijfer gemiddeld ca. 10% in positieve zin af kan wijken!

kwartaal 2013 is er sprake van een aanhoudende verbetering van het verkoopresultaat door enerzijds toename van het aantal verkochte woningen en anderzijds een afname van het aanbod. Het gemiddeld verkoopresultaat steeg het afgelopen halfjaar door verdere afname van het aanbod en een groot aantal verkopen van gemiddeld 70,1% in de 1^e helft naar een nieuwe recordhoogte van gemiddeld 84,9% in de 2^e helft van 2017. Dit is een voorlopig cijfer omdat de verkoopcijfers voor het 4^e kwartaal 2017 nog niet definitief zijn vastgesteld. De verwachting is dat het definitieve verkoopresultaat voor het afgelopen halfjaar nog iets hoger uitkomt. In de grafiek zijn daarom zowel de verkoopresultaten per kwartaal op basis van de voorlopige als de definitieve cijfers weergegeven.

Aanbod naar woningtype



Het aanbod bestaande woningen nam het afgelopen halfjaar verder af en daalde van gemiddeld 1.949 in de 1^e helft naar gemiddeld 1.632 woningen (-318 woningen / -16%) in de 2^e helft 2017.

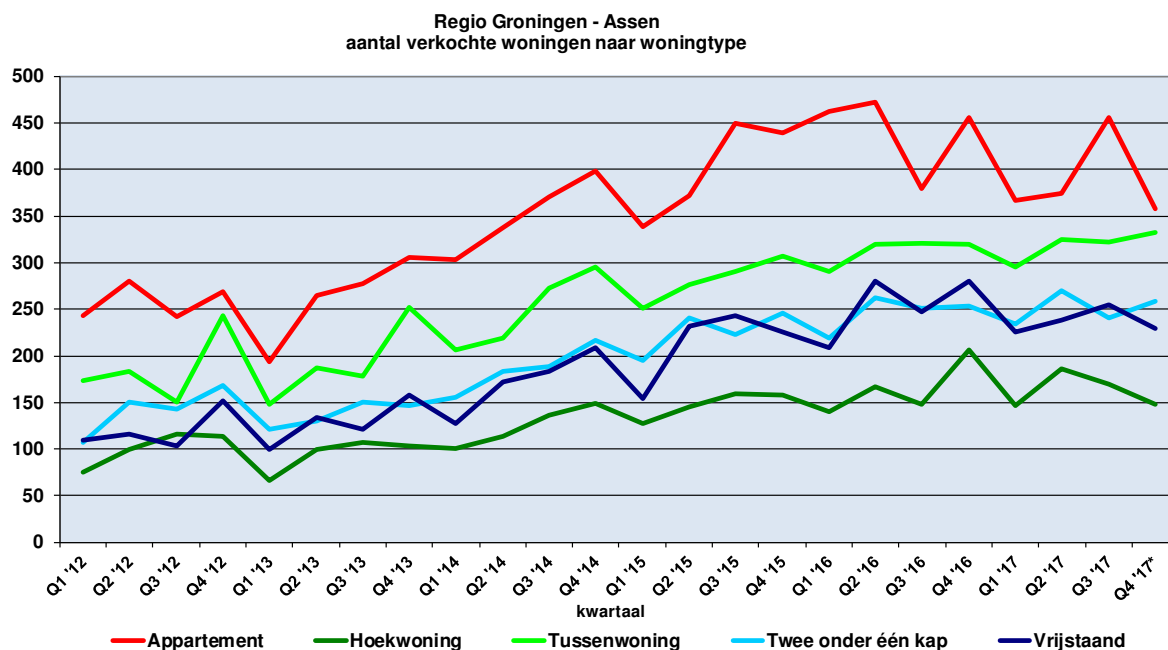
Van alle woningtypen was er het afgelopen halfjaar minder aanbod. De aanbodafname was het afgelopen halfjaar relatief het grootst voor hoekwoningen (-30%) en tussenwoningen (-26%). In absolute zin was de afname van het aanbod tussenwoningen het grootst: -87 (-26%).

In het afgelopen halfjaar stonden in de regio gemiddeld 296 appartementen en 1.336 grondgebonden woningen te koop: 143 hoekwoningen, 250 tussenwoningen, 283 2^e-kappers en 661 vrijstaand.

Vrijstaande woningen bleef met afstand het meest aangeboden woningtype in de regio.

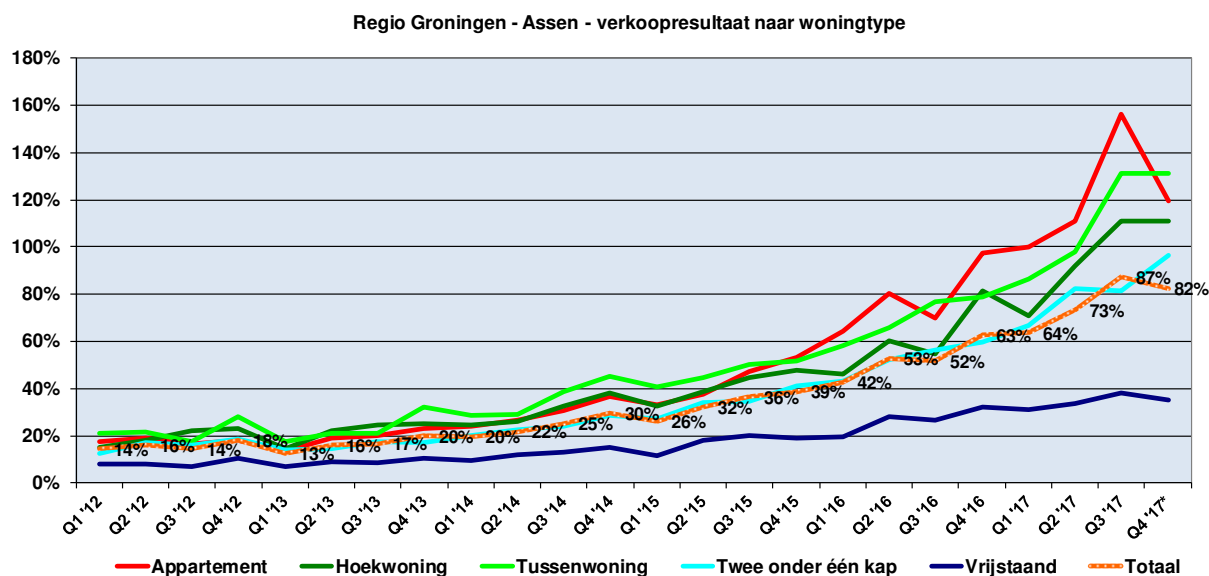


Verkoop naar woningtype



In het afgelopen halfjaar werden 2.771 woningen verkocht: 814 appartementen en 1.957 grondgebonden woningen (318 hoek- en 654 tussenwoningen, 500 2[^]1-kappers en 485 vrijstaand). Er werden het afgelopen halfjaar 45 woningen (2%) meer verkocht dan in de 1^e helft van 2017. Er werden meer appartementen (8%), tussenwoningen (3%) en vrijstaande woningen (1%) verkocht, maar minder hoekwoningen (-6%) en 2[^]1-kapwoningen (-3%).

Alle woningtypen werden echter nog steeds beduidend beter verkocht dan gemiddeld in de voorgaande 5 jaar: appartementen +19%, hoekwoningen +25%, tussenwoningen +34%, 2[^]1-kap +33% en vrijstaand +36%. De relatief sterk verbeterde verkoop van 2[^]1-kap en vrijstaande woningen bevestigt opnieuw dat de doorstroming (verhuisketens) weer goed op gang is.



Het verkoopresultaat²⁰ van alle woningtypen is ten opzichte van het 1^e halfjaar 2017 opnieuw verbeterd als gevolg van het afgenomen aanbod van alle woningtypen. Het verkoopresultaten van appartementen, hoekwoningen en tussenwoningen lagen het afgelopen halfjaar zelfs boven de 100%. Dit betekent dat er in afgelopen halfjaar meer appartementen, hoek- en tussenwoningen werden verkocht dan er aan het begin van een kwartaal werden aangeboden.

Het verkoopresultaat van vrijstaande woningen verbetert welliswaar gestaag, maar lag zoals gebruikelijk met 37% nog steeds ver onder het gemiddelde verkoopresultaat van de andere woningtypen. Toch worden behoorlijke aantallen vrijstaande woningen verkocht, maar het aanbod van dit woningtype is nog steeds veruit het grootst.

Doorlooptijd naar woningtype

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

Tabel 13: Doorlooptijden bestaande bouw naar woningtype²¹

Doorlooptijden mediaan	2015				2016				2017				Qgem 2012 t/m 2016
	Q1 '15	Q2 '15	Q3 '15	Q4 '15	Q1 '16	Q2 '16	Q3 '16	Q4 '16	Q1 '17	Q2 '17	Q3 '17	Q4 '17*	
Appartement	127	111	92	128	210	213	106	99	59	48	100	98	208
Hoekwoning	116	109	152	111	125	102	158	102	96	46	44	74	148
Tussenwoning	113	79	117	91	124	122	83	66	61	68	64	55	134
Twee onder één kap	229	149	146	85	137	84	69	68	65	69	44	66	152
Vrijstaand	236	239	126	140	165	154	106	90	114	108	66	97	195
Totaal regio (gewogen gemiddelde)	104	107	84	84	93	78	58	58	61	51	45	48	118
Totaal ongewogen gemiddelde	183	171	117	108	151	120	89	86	85	76	60	74	166

- De doorlooptijd was in de 2^e helft 2017 met gemiddeld 46 dagen korter dan in de 1^e helft 2017 (56 dagen) en aanzienlijk korter dan gemiddeld in de voorgaande 5 jaren (118 dagen). Alleen appartementen werden het afgelopen halfjaar minder snel (-85%) verkocht dan in de 1^e helft van het afgelopen jaar, maar nog steeds 52% sneller dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- De gemiddelde doorlooptijd was het afgelopen halfjaar aanzienlijk korter (-61%) dan gebruikelijk in de afgelopen 5 jaar. Met name de doorlooptijd van 2^e1-kapwoningen was het afgelopen halfjaar veel korter (-64%) dan gemiddelde in de afgelopen jaren.
- Vrijstaande woningen hadden het afgelopen halfjaar de langste doorlooptijd (gemiddeld 82 dagen) en 2^e1-kapwoningen hadden met gemiddeld 55 dagen de kortste doorlooptijd.

²⁰ Aantal verkochte woningen in het kwartaal / aanbod aan het begin van het kwartaal.

²¹ Ongewogen gemiddelden. De gemiddelde doorlooptijd van een tussenwoning in Ten Boer weegt, met een beperkt aantal woningen, net zo zwaar in het regionale gemiddelde als de gemiddelde doorlooptijd in Groningen met veel meer woningen.

Aanbod per gemeente

Tabel 14: Verkoop aanbod bestaande bouw per gemeente

Aanbod	2015				2016				2017				2e helft 2017 t.o.v. 1e helft 2017	Qgem 2017 tov Qgem 2012 tm 2016
	2015 1e kw	2015 2e kw	2015 3e kw	2015 4e kw	2016 1e kw	2016 2e kw	2016 3e kw	2016 4e kw	2017 1e kw	2017 2e kw*	2017 3e kw	2017 4e kw		
Assen	695	714	665	625	549	542	508	475	369	320	254	255	-90 -26%	-435 -59%
Bedum	74	80	76	79	73	64	45	47	33	36	34	31	-2 -6%	-47 -58%
Groningen	1.107	1.051	988	863	729	607	523	476	353	365	279	353	-43 -12%	-882 -72%
Haren	216	214	193	183	151	158	149	142	123	135	129	106	-12 -9%	-125 -50%
Hoogezand-Sappemeer	441	436	432	433	398	378	362	356	316	288	284	235	-43 -14%	-137 -33%
Leek	193	183	171	158	127	124	100	100	90	71	57	63	-21 -25%	-115 -62%
Noordenveld	373	346	322	324	284	247	256	217	187	169	157	146	-27 -15%	-223 -58%
Slochteren	158	154	146	143	130	110	112	100	98	107	93	76	-18 -18%	-55 -37%
Ten Boer	81	88	84	84	72	59	46	47	35	41	41	31	-2 -5%	-40 -52%
Tynaarlo	375	364	354	335	309	276	254	227	182	178	154	152	-27 -15%	-228 -58%
Winsum	150	147	143	135	124	126	120	106	101	88	79	77	-17 -17%	-65 -43%
Zuidhorn	193	188	181	179	160	156	131	127	107	106	91	86	-18 -17%	-106 -52%
Totaal RGA	4.056	3.965	3.755	3.541	3.106	2.847	2.606	2.420	1.994	1.904	1.652	1.611	-318 -16%	-2.459 -58%
- halfjaargemiddelden	4.011		3.648		2.977		2.513		1.949		1.611			

- Het gemiddelde aanbod bestaande koopwoningen in de regio nam het afgelopen halfjaar met 318 woningen (16%) af. Ten opzichte van het gemiddelde aanbod in de 5 voorgaande jaren was er het afgelopen halfjaar 58% minder aanbod.
- Het aanbod nam het afgelopen halfjaar in alle gemeenten in meer of mindere mate af ten opzichte van de 1^e helft van het afgelopen jaar. In de gemeenten Assen (-26%) en Leek (-25%) was de afname van het aanbod relatief groot.
- In alle regiogemeenten was het aanbod in het afgelopen halfjaar aanzienlijk kleiner dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. Dit betekent dat er in alle regiogemeenten in de regel meer woningen worden verkocht dan er aan nieuw aanbod bijkomt. In de gemeente Groningen was het aanbod relatief veel minder groot (-72%) dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.

Transacties per gemeente

Tabel 15: Verkochte woningen bestaande bouw per gemeente²²

Transacties	2015				2016				2017				2e helft 2017 t.o.v. 1e helft 2017	Qgem 2017 tov Qgem 2012 tm 2016
	2015 1e kw	2015 2e kw	2015 3e kw	2015 4e kw	2016 1e kw	2016 2e kw	2016 3e kw	2016 4e kw	2017 1e kw	2017 2e kw*	2017 3e kw	2017 4e kw		
Assen	144	179	208	205	196	213	204	280	236	265	260	221	-20	-4%
Bedum	22	24	15	19	16	31	24	24	27	22	19	27	-3	-6%
Groningen	522	576	650	645	624	681	591	647	519	586	621	591	107	10%
Haren	63	69	74	67	57	83	79	85	66	92	81	61	-16	-10%
Hoogezand-Sappemeer	54	74	64	77	60	75	71	81	63	76	80	80	21	15%
Leek	24	39	50	50	52	55	42	42	57	48	36	26	-43	-41%
Noordenveld	78	91	90	84	102	123	85	110	76	108	91	95	2	1%
Slochteren	17	28	18	25	21	35	24	30	21	24	42	30	27	60%
Ten Boer	6	15	9	20	22	29	24	17	20	13	18	26	11	33%
Tynaarlo	85	77	111	113	91	106	110	106	88	106	102	95	3	2%
Winsum	21	35	28	23	26	36	34	36	31	55	34	38	-14	-16%
Zuidhorn	30	59	50	48	53	35	58	58	64	63	60	37	-30	-24%
Totaal RGA	1.066	1.266	1.367	1.376	1.320	1.502	1.346	1.516	1.268	1.458	1.444	1.327	45	2%
- halfjaarcijfers	2.332		2.743		2.822		2.862		2.726		2.771			
Voorlopige cijfers	970	1.061	1.143	1.261	1.192	1.368	1.227	1.411	1.208	1.394	1.461	1.327		
Vershil definitief in %-en	10%	19%	20%	9%	11%	10%	10%	7%	5%	5%	-1%			

- In het afgelopen halfjaar werden regionaal 2.771²³ woningen verkocht, 45 (2%) meer dan in het 1^e halfjaar 2017 en 27% meer dan gemiddeld in de 5 voorgaande jaren.
- In 6 van de 12 gemeenten werden echter minder woningen verkocht dan in de 1^e helft 2017. In Groningen, Hoogezand Sappemeer, Slochteren en Ten Boer werden duidelijk meer woningen verkocht.
- In alle regio gemeenten werden in de 2^e helft 2017 meer woningen verkocht dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. In 5 van de 12 gemeenten werden beduidend meer woningen verkocht dan gemiddeld in de afgelopen jaren: Assen (+56%), Slochteren (+60%), Winsum (+64%) en Zuidhorn (+44%).
- Over heel 2017 werden bijna 190 woningen (3,3%) minder woningen verkocht dan in 2016. Het zeer beperkte aanbod in het afgelopen jaar zal daarbij een rol hebben gespeeld.
- In 6 van de 12 gemeenten werden vorig jaar minder woningen verkocht dan in 2016: Groningen (-9%), Haren (-1%), Leek (-13%), Noordenveld (-12%), Ten Boer (-16%) en Tynaarlo (-5%).



Verkocht: Velduil Bedum foto Funda

²² Onderaan de tabel zijn de door NVM gemelde voorlopige cijfers weergegeven om inzichtelijk te maken hoe groot de verschillen tussen voorlopige en definitieve cijfers kunnen zijn. De definitieve cijfers waren gemiddeld 10% hoger dan de voorlopige cijfers.

²³ Voorlopig cijfer! De ervaring van de afgelopen kwartalen leert dat het definitieve cijfer aanzienlijk in positieve zin af kan wijken!

Verkoopresultaat

De verkoopresultaten per kwartaal zijn voor alle gemeenten in onderstaande weergegeven.

Tabel 16: Verkoopresultaten bestaande bouw per gemeente

Verkoopresultaat	2015				2016				2017				gemiddeld verkoopresultaat 2e helft 2017	gemiddeld verkoopresultaat 2012 t/m 2016
	2015 1e kw	2015 2e kw	2015 3e kw	2015 4e kw	2016 1e kw	2016 2e kw	2016 3e kw	2016 4e kw	2017 1e kw	2017 2e kw*	2017 3e kw	2017 4e kw		
Assen	21%	25%	31%	33%	36%	39%	40%	59%	64%	83%	102%	87%	95%	24%
Bedum	30%	30%	20%	24%	22%	48%	53%	51%	82%	61%	56%	87%	71%	25%
Groningen	47%	55%	66%	75%	86%	112%	113%	136%	147%	161%	223%	167%	195%	53%
Haren	29%	32%	38%	37%	38%	53%	53%	60%	54%	68%	63%	58%	60%	27%
Hoogezand-Sappemeer	12%	17%	15%	18%	15%	20%	20%	23%	20%	26%	28%	34%	31%	14%
Leek	12%	21%	29%	32%	41%	44%	42%	42%	63%	68%	63%	41%	52%	20%
Noordenveld	21%	26%	28%	26%	36%	50%	33%	51%	41%	64%	58%	65%	62%	21%
Slochteren	11%	18%	12%	17%	16%	32%	21%	30%	21%	22%	45%	39%	42%	13%
Ten Boer	7%	17%	11%	24%	31%	49%	52%	36%	57%	32%	44%	84%	64%	19%
Tynaarlo	23%	21%	31%	34%	29%	38%	43%	47%	48%	60%	66%	63%	64%	22%
Winsum	14%	24%	20%	17%	21%	29%	28%	34%	31%	63%	43%	49%	46%	17%
Zuidhorn	16%	31%	28%	27%	33%	22%	44%	46%	60%	59%	66%	43%	54%	21%
Totaal RGA	26,3%	31,9%	36,4%	38,9%	42,5%	52,8%	51,7%	62,6%	63,6%	76,6%	87,4%	82,4%	85%	28%
- halfjaargemiddelden	29,1%		37,6%		47,6%		57,1%		70,1%		84,9%			

- Het verkoopresultaat bestaande bouw in de gemeente Groningen ligt stevast ruim boven het regionale gemiddelde en was in afgelopen halfjaar opnieuw uitzonderlijk hoog, gemiddeld 195%! Dit betekent dat er in een kwartaal bijna twee keer zoveel woningen werden verkocht dan er aan het begin van het kwartaal te koop stonden. Dit blijkt ook uit de extreem korte doorlooptijden. Dit bevestigt opnieuw de overspannen situatie in Groningen.
- Naast Groningen lag ook het verkoopresultaat in Assen het afgelopen halfjaarjaar opnieuw duidelijk boven het regionale gemiddelde.
- In alle gemeenten was het verkoopresultaat het afgelopen halfjaar overigens aanzienlijk beter dan in de voorgaande jaren.
- Het verkoopresultaat in de risicogemeenten Hoogezand Sappemeer, Slochteren en Winsum was het afgelopen halfjaar, net als in de afgelopen 5 jaar, duidelijk lager dan regionaal gemiddeld. Risicogemeente Bedum komt over het algemeen heel goed mee en is daarmee een positieve uitzondering.

Prijswontwikkeling

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

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

Tabel 17: Mediane transactiepreisen bestaande bouw per gemeente

Transactiepreisen	2016				2017				Qgem 2012 t/m 2016
	Q1 '16	Q2 '16	Q3 '16	Q4 '16	Q1 '17	Q2 '17	Q3 '17	Q4 '17*	
Assen	€ 193.329,00	€ 194.534,00	€ 187.580,00	€ 191.108,00	€ 191.038,00	€ 193.507,00	€ 189.948,00	€ 197.635,00	€ 175.936
Bedum	€ 158.094,00	€ 188.197,00	€ 173.333,00	€ 225.058,00	€ 185.731,00	€ 195.045,00	€ 207.360,00	€ 194.222,00	€ 177.432
Groningen	€ 162.350,00	€ 177.803,00	€ 177.230,00	€ 192.557,00	€ 182.244,00	€ 201.484,00	€ 197.344,00	€ 205.535,00	€ 162.864
Haren	€ 237.645,00	€ 273.528,00	€ 290.239,00	€ 312.215,00	€ 310.928,00	€ 300.209,00	€ 334.362,00	€ 340.042,00	€ 264.623
Hoogezand-Sappemeer	€ 155.294,00	€ 170.818,00	€ 154.548,00	€ 179.518,00	€ 153.160,00	€ 141.114,00	€ 148.933,00	€ 140.488,00	€ 146.600
Leek	€ 199.981,00	€ 186.088,00	€ 201.517,00	€ 204.168,00	€ 209.343,00	€ 227.023,00	€ 219.135,00	€ 216.481,00	€ 190.363
Noordenveld	€ 204.093,00	€ 217.672,00	€ 238.540,00	€ 215.737,00	€ 227.219,00	€ 224.323,00	€ 269.266,00	€ 227.266,00	€ 209.124
Slochteren	€ 183.286,00	€ 217.757,00	€ 207.557,00	€ 214.489,00	€ 218.229,00	€ 236.215,00	€ 255.429,00	€ 231.557,00	€ 201.076
Ten Boer	€ 158.148,00	€ 144.092,00	€ 150.858,00	€ 183.637,00	€ 185.783,00	€ 210.615,00	€ 207.782,00	€ 208.202,00	€ 159.631
Tynaarlo	€ 229.956,00	€ 237.035,00	€ 243.860,00	€ 244.045,00	€ 234.931,00	€ 249.615,00	€ 279.973,00	€ 281.221,00	€ 225.648
Winsum	€ 156.538,00	€ 182.403,00	€ 168.456,00	€ 203.492,00	€ 201.528,00	€ 171.450,00	€ 196.248,00	€ 178.342,00	€ 174.375
Zuidhorn	€ 184.602,00	€ 183.062,00	€ 207.581,00	€ 191.961,00	€ 180.876,00	€ 181.788,00	€ 202.746,00	€ 189.602,00	€ 172.164
Totaal regio (gewogen gemiddelde)	€ 180.239,73	€ 193.592,49	€ 195.397,03	€ 204.990,82	€ 197.832,57	€ 207.720,57	€ 214.078,60	€ 212.856,91	€ 178.986
- halfjaarcijfers	€ 186.916		€ 200.194		€ 202.777		€ 213.468		

- De mediane transactieprijs voor de regio²⁴ lag in de 2^e helft 2017 met gemiddeld € 213.468,-- €10.691,- (5%) boven het niveau van het 1^e halfjaar 2017.
- Waar tot medio 2015 de mediane transactieprijs nog onder het gemiddelde prijsniveau van de 5 voorafgaande jaren zat, lag de mediane transactieprijs in de regio in de 2^e helft 2017 19% boven dat het gemiddelde niveau van de afgelopen 5 jaar.
- In nagenoeg alle gemeenten lag de mediane transactieprijs het afgelopen halfjaar in meer of mindere mate boven het gemiddelde van de afgelopen 5 jaar. Alleen de mediane transactieprijs in Hoogezand Sappemeer lag in de 2^e helft van het afgelopen jaar iets onder het gemiddelde in de jaren 2012 t/m 2016.
- De gemeente Haren heeft traditioneel de hoogste mediane transactieprijs, zo ook in de 2^e helft 2017: gemiddeld € 337.202,-, 27% hoger dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- De gemeente Hoogezand Sappemeer had het afgelopen halfjaar opnieuw de laagste mediane transactieprijs: gemiddeld € 144.711,-, iets onder het gemiddeld niveau van de afgelopen jaren in deze gemeente.

²⁴ Gewogen gemiddelde

Doorlooptijden

In tabel 18 worden de mediane doorlooptijden per gemeente weergegeven. Ook hierbij wordt opgemerkt dat deze in gemeenten met een beperkt aantal transactie aanzienlijk kan fluctueren. Het betreft de doorlooptijd van woningen die zijn verkocht.

Tabel 18: Mediane doorlooptijden

Doorlooptijden mediaan	2016				2017				Qgem 2012 t/m 2016
	Q1 '16	Q2 '16	Q3 '16	Q4 '16	Q1 '17	Q2 '17	Q3 '17	Q4 '17*	
Assen	115	89	71	80	71	51	47	40	148
Bedum	181	129	180	60	66	45	35	69	170
Groningen	41	32	26	27	28	25	25	24	69
Haren	140	113	55	58	50	60	60	101	146
Hoogezand-Sappemeer	182	203	115	117	134	165	111	120	181
Leek	204	88	60	99	84	84	61	75	172
Noordenveld	129	80	82	70	75	70	44	52	175
Slochteren	250	144	94	121	130	82	86	105	208
Ten Boer	143	178	150	165	78	156	89	91	213
Tynaarlo	114	123	81	67	98	42	62	49	157
Winsum	223	179	88	94	127	72	51	106	202
Zuidhorn	85	81	61	68	82	56	51	59	153
Totaal regio (gewogen gemiddelde)	93	78	58	58	61	51	45	48	118
- halfjaarcijfers	85		58		56		46		

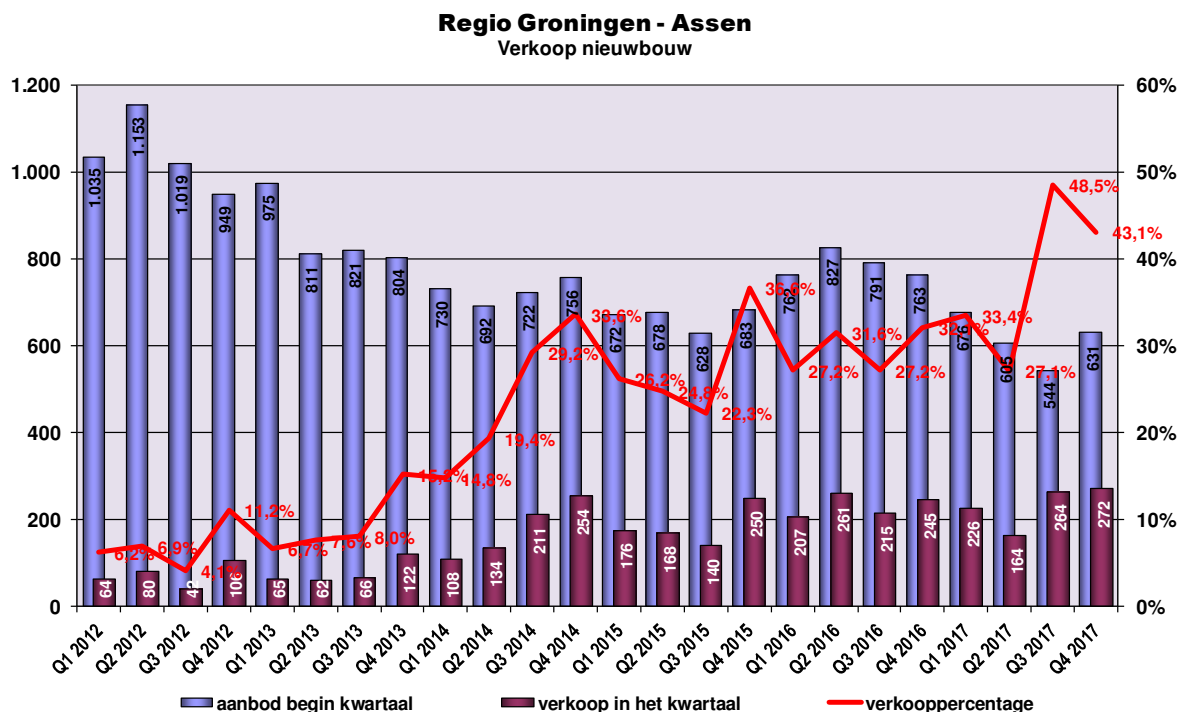
Sinds het begin van de crisisjaren liep de mediane doorlooptijd op van gemiddeld 90 dagen in 2009 naar gemiddeld 150 dagen in 2013. In 2014 daalde de doorlooptijd in de regio door een aantrekkende markt voor het eerst sinds jaren naar gemiddeld 130 dagen. Sindsdien zijn de doorlooptijden steeds korter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

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

- Regionaal gezien nam de mediane doorlooptijd in de 2^e helft 2017 af naar slechts 46 dagen, een kleine afname met 10 dagen (-17%) ten opzichte van de 1^e helft van het afgelopen jaar. Het regionaal gewogen gemiddelde wordt overigens sterk bepaald door de stad Groningen. De extreem lage doorlooptijden in de stad geven blijk van een duidelijk overspannen situatie en bepalen in sterke mate ook de regionale daling van de doorlooptijd. Voor alle woningtypen in de stad gelden overigens extreem korte doorlooptijden. Vrijstaande woningen hadden hier in het afgelopen halfjaar een doorlooptijd van 53 dagen, alle andere woningtypen gingen in gemiddeld ca. 25 dagen van de hand.
- In de periode 2012 t/m 2016 was de gemiddelde doorlooptijd 118 dagen. De regionale doorlooptijd in het afgelopen halfjaar lag daar 72 dagen (-61%) onder. In alle regiogemeenten lag de doorlooptijd het afgelopen halfjaar in meer of mindere mate onder het gemiddelde van de voorgaande 5 jaar.
- Woningen in de gemeente Groningen werden ook in de 2^e helft 2017 verreweg het snelst verkocht, namelijk na gemiddeld slechts 25 dagen, 2 dagen korter dan in de 1^e helft 2017 en 65% korter dan gemiddeld in de afgelopen jaren.. De doorlooptijd in de gemeente Groningen is vrij constant beduidend korter dan in andere gemeenten. De uitzonderlijk korte doorlooptijden in de stad in het afgelopen halfjaar bevestigen opnieuw de aanhoudend overspannen situatie.
- Naast Groningen lag ook de doorlooptijd in Assen met 44 dagen onder het regionale gemiddelde van 46 dagen. In alle andere gemeenten lag de doorlooptijd in meer of mindere maten boven het regionaal gemiddelde.
- In de gemeente Hoogezand Sappemeer hadden woningen het afgelopen halfjaar opnieuw de langste doorlooptijd: gemiddeld 116 dagen. Daarmee was de doorlooptijd wel 36% korter dan gemiddeld in afgelopen jaren.
- De doorlooptijden in met name de risicogemeenten Slochteren, Ten Boer en Winsum waren het afgelopen halfjaar en in de 5 voorgaande jaren duidelijk langer dan regionaal gemiddeld. Risicogemeente Bedum is ook wat doorlooptijd betreft een positieve uitzondering.

3.2.2. Verkoop nieuwbouw

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



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

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

- Het aanbod nieuwe woningen in de regio nam in de 2^e helft 2017 per saldo licht toe van gemiddeld 575 in de 1^e helft 2017 naar 603 woningen in de 2^e helft van het afgelopen jaar, een toename met 5%. In 2011 kon de woonconsument in de regio nog kiezen uit een aanbod van circa 1.300 nieuwe woningen. In het afgelopen halfjaar was het aanbod met gemiddeld ruim 600 nieuwe woningen beduidend minder (-54%) en heeft de aspirant koper duidelijk minder te kiezen. Dat is met het oog op de huidige gespannen marktsituatie zorgelijk. Mogelijk speelt de verminderde bouwcapaciteit bij bouwbedrijven en de oplopende bouwkosten een rol. Het kan zijn dat nieuwe projecten daardoor moeizamer tot ontwikkeling en uitvoering komen.
- In het afgelopen halfjaar werden 536 nieuwe woningen verkocht, 264 in het 3^e en 272 in het 4^e kwartaal. Daarmee werden het afgelopen halfjaar 146 woningen (37%) meer verkocht dan in de 1^e helft van 2017. In vergelijking met de gemiddelde verkoop in de periode 2012 t/m 2016 werden in de 2^e helft van dit jaar 56% meer woningen verkocht.
- Het verkoopresultaat nam het afgelopen halfjaar toe van gemiddeld 30,3% in de 1^e helft naar 45,8% in de 2^e helft 2017. Deze verbetering was het resultaat van de sterk toegenomen verkoop bij een lichte toename van het aanbod. Ter vergelijking: in de 5 afgelopen jaren (2012 t/m 2016) werd per kwartaal gemiddeld slechts 19,5% van het aanbod nieuwe woningen verkocht.
- Het verkoopresultaat voor nieuwbouw is goed, maar nog steeds duidelijk lager dan bij de bestaande bouw. Dat geldt ook voor de stad Groningen. Voor bestaande bouw lag het verkoopresultaat het afgelopen halfjaar regionaal op 85%. Daarmee manifesteert de druk op de woningmarkt zich vooral in de bestaande bouw en minder op nieuwbouw. Dit kan te maken hebben met signalen dat veel particuliere beleggers actief woningen proberen te verwerven om

als huurwoning te exploiteren. Het kan ook een signaal zijn dat het nieuwbouwaanbod qua kwaliteit of prijs niet goed aansluit op de vraag van de markt.

Tabel 19: Verkoop nieuwbouw per gemeente

	Nieuwbouwplannen in verkoop					Beschikbaar aanbod per 1-1-2018 (nog te koop)				
	Totaal aantal woningen	Aantal verkocht in het 4e kwartaal 2017	Aantal in optie a/h eind v/h kwartaal	Totaal aantal tot nu toe verkocht	Percentage verkocht per 1-1-2018	Totaal nog te koop	appartementen	rijen	2 ¹ -kap	vrijstaand
Assen	296	118	33	213	72%	83	20	16	33	14
Bedum	42	5	5	17	40%	25	0	4	21	0
Groningen	413	68	113	221	54%	192	68	31	42	51
Haren	78	19	4	43	55%	35	0	6	24	5
Hoogezand-Sappemeer	67	7	17	25	37%	42	0	23	19	
Leek	40	14	4	34	85%	6	0	6	0	0
Noordenveld	14	9	5	9	64%	5	0	0	5	0
Slochteren	68	0	0	0	0%	68	32	18	18	
Ten Boer	17	0	1	0	0%	17	0	0	16	1
Tynaarlo	39	7	4	30	77%	9	0	0	1	8
Winsum	34	5	6	5	15%	29	0	20	4	5
Zuidhorn	83	20	1	20	24%	63	0	18	38	7
Totaal RGA	1.191	272	193	617	52%	574	120	142	221	91
In %-en						100%	21%	25%	39%	16%

In bovenstaande tabel zijn de meest actuele gegevens over de verkoop van nieuwbouw per gemeente weergegeven. Daarbij wordt ook een specificatie van het beschikbare aanbod gegeven.

- De nieuwbouwplannen die per ultimo 2017 in verkoop waren omvatten een volume van ruim 1.191 woningen. Van dit volume zijn inmiddels 617 woningen verkocht (52%).
- Het actuele beschikbare aanbod had eind 2017 een volume van 574 woningen, waarvan op 193 (34%) een optie is genomen. Ter vergelijking: in de periode 2012 t/m 2016 was op gemiddeld 19% van het aanbod een optie genomen.

Tabel 20: Nieuwbouwaanbod naar woningtype

	2015				2016				2017				2e helft 2017 tov 1e helft 2017	Qgem 2017 tov Qgem 2012 tm 2016
	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015	Q4 2015	Q1 2016	Q2 2016	Q3 2016	Q4 2016	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q4 2017		
appartementen	126	111	177	106	114	91	78	83	101	78	145	120	43	48%
rijen	196	220	173	294	345	376	354	283	228	212	193	142	-53	-24%
2 ¹ -kap	216	182	218	258	266	240	248	194	163	145	178	221	46	30%
vrijstaand	140	115	115	104	102	84	83	116	113	109	115	91	-8	-7%
Totaal RGA	678	628	683	762	827	791	763	676	605	544	631	574	28	5%
	653				723				809				-207	
													-26%	

- In de 2^e helft 2017 nam het aanbod appartementen per saldo met 43 woningen (48%) en 2¹-kapwoningen met 46 woningen (30%) toe. Het nieuwbouwaanbod van de overige woningtypen nam per saldo af: rijwoningen -53 (-24%) en vrijstaande woningen -8 (-7%).
- De 2¹-kapwoning was eind 2017 met ruim 220 woningen het meest aangeboden woningtype in de projectmatige nieuwbouw. Ten opzichte van de voorgaand jaren worden momenteel 45% minder appartementen en 29% minder rijwoningen aangeboden en iets meer vrijstaand.

Tabel 21: Aanbod nieuwbouwwoningen per gemeente (eind van het kwartaal)

Aanbod	2016				2017				2e helft 2017 tov 1e helft 2017	Qgem 2017 tov Qgem 2012 t/m 2016	aandeel 2017	gemiddeld aandeel 2012 t/m 2016
	Q1 2016	Q2 2016	Q3 2016	Q4 2016	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q4 2017				
Assen	253	213	190	162	105	122	134	83	-5	-4%	19%	24%
Bedum	30	30	35	27	33	24	14	25	-9	-32%	4%	6%
Groningen	266	319	259	238	226	169	210	192	4	2%	34%	29%
Haren	31	27	29	32	27	17	32	35	12	52%	5%	4%
Hoogezand-Sappemeer	31	26	24	41	34	44	35	42	-1	-1%	7%	6%
Leek	40	36	36	22	18	18	20	6	-5	-28%	3%	5%
Noordenveld	20	10	21	3	0	0	0	5	3	-27	0%	4%
Slochteren	46	46	46	46	46	38	46	68	15	36%	8%	6%
Ten Boer	1	6	2	0	12	10	6	17	1	5%	2%	1%
Tynaarlo	55	35	39	43	35	28	26	9	-14	-44%	4%	9%
Winsum	10	7	7	7	4	19	25	29	16	135%	3%	2%
Zuidhorn	44	36	75	55	65	55	83	63	13	22%	11%	4%
Totaal RGA per kwartaal	827	791	763	676	605	544	631	574	28	5%	100%	100%
gemiddeld per halfjaar	809		720		575		603					

- Het beschikbare aanbod nieuwe woningen in de regio nam ten opzichte van de 1^e helft 2017 per saldo met 28 woningen (20%) toe. In 4 regiogemeenten nam het aanbod nieuwbouw echter duidelijk toe: Haren +12 (52%), Slochteren +15 (36%), Winsum +16 (135%) en Zuidhorn +13 (22%). In drie gemeenten was de afname van het aanbod relatief groot: Bedum -9 (-32%), Leek -5 (-28%) en Tynaarlo -14 (-44%).
- Eind 2017 werden in de regio ruim 200 woningen (26%) minder nieuwbouwwoningen aangeboden dan gemiddeld in de voorgaande 5 jaar. In 8 van de 12 regiogemeenten was in meer of mindere mate sprake van minder aanbod dan in voorgaande jaren. In 4 gemeenten was juist sprake van meer aanbod dan in gebruikelijk. In Slochteren, Ten Boer en Winsum ging het om enkele woningen. In Zuidhorn was echter sprake van een duidelijk ruimer aanbod dan gebruikelijk: 32 woningen (93% meer).
- Een groot deel van het actuele regionale nieuwbouwaanbod ligt in de gemeenten Groningen (192 woningen / 33% aandeel in het regionale aanbod) en Assen (83 / 14% aandeel), maar ook de volgende gemeenten hebben momenteel een behoorlijk aandeel in het regionale aanbod nieuwbouw: Slochteren (68 / 12% aandeel) en Zuidhorn (63 / 11% aandeel in het regionale aanbod).
- Over heel 2017 was er in de regio een aanbod van gemiddeld 589 woningen, 176 (23%) minder dan 2016. In de gemeenten Assen, Leek, Noordenveld en Tynaarlo was vorig jaar sprake van relatief veel minder aanbod dan in 2016.
- De volgende gemeenten hadden het afgelopen jaar gemiddeld een groter aandeel in het regionale aanbod nieuwbouwwoningen dan gebruikelijk: Groningen (34% > 29%), Haren (5% > 4%), Hoogezand Sappemeer (7% > 6%), Slochteren (8% > 6%), Ten Boer (2% > 1%), Winsum (3% > 2%) en Zuidhorn (11% > 4%).



Meerstad Tersluis (afbeelding Funda)

Tabel 22: Verkoop nieuwbouw

Verkoop	2016				2017				2e helft 2017 tov 1e helft 2017	Qgem 2017 tov Qgem 2012 tm 2016	aandeel 2017	gemiddeld aandeel 2012 t/m 2016
	Q1 2016	Q2 2016	Q3 2016	Q4 2016	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q4 2017				
Assen	16	60	36	28	67	32	36	118	55 56%	43 211%	27% 14%	
Bedum	4	4	7	0	0	19	20	5	6 32%	7 150%	5% 3%	
Groningen	74	130	147	106	79	78	122	68	33 21%	11 14%	37% 51%	
Haren	56	18	4	15	21	10	39	19	27 87%	9 65%	10% 9%	
Hoogezand-Sappemeer	8	5	8	19	13	2	9	7	1 7%	4 121%	3% 2%	
Leek	17	16	5	14	18	4	26	14	18 82%	7 77%	7% 6%	
Noordenveld	0	0	0	15	3	0	0	9	6 200%	0 11%	1% 2%	
Slochteren	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-100%	0% 0%	
Ten Boer	0	7	4	2	0	2	4	0	2 100%	0 25%	1% 1%	
Tynaarlo	22	12	4	16	9	7	4	7	-5 -31%	0 -6%	3% 5%	
Winsum	0	3	0	0	3	0	4	5	6 200%	2 233%	1% 1%	
Zuidhorn	10	6	0	30	13	10	0	20	-3 -13%	0 4%	5% 7%	
Totaal RGA	207	261	215	245	226	164	264	272	146 37%	83 56%	100%100%	
	468		460		390		536					

- In het afgelopen halfjaar werden 536 nieuwe woningen verkocht in de regio, 146 (37%) meer dan in de 1^e helft 2017. Er werden gemiddeld 268 woningen per kwartaal verkocht, 83 (56%) meer dan gemiddeld in de voorgaande 5 jaar.
- Over heel 2017 werden uiteindelijk 926 woningen verkocht, ondanks de afname van het aanbod nagenoeg net zoveel als in 2016.
- Verkoop van nieuwbouw vond het afgelopen jaar vooral plaats in de gemeenten, Groningen (347 / 37% aandeel in de verkoop), Assen (253 / 27% aandeel), Haren (89 / 10% aandeel), Leek (62 / 7% aandeel), Bedum (44 / 5% aandeel) en Zuidhorn (43 / 5% aandeel).
- In de volgende gemeenten werden het afgelopen jaar relatief veel meer nieuwbouwwoningen verkocht dan in de voorgaande 5 jaar: Assen (+211%), Bedum (+150%), Hoogezand Sappemeer (+121%) en Winsum (+200%).

Tabel 23: Verkoopresultaat

Verkoopresultaat	2015				2016				2017				Qgem 2017	Qgem 2012 t/m 2016
	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015	Q4 2015	Q1 2016	Q2 2016	Q3 2016	Q4 2016	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q4 2017		
Assen	18,0%	9,3%	16,5%	17,7%	9,3%	23,7%	16,9%	14,7%	41,4%	30,5%	29,5%	88,1%	47,4%	10,4%
Bedum	16,3%	25,0%	29,6%	33,3%	33,3%	13,3%	23,3%	0,0%	0,0%	57,6%	83,3%	35,7%	44,2%	12,8%
Groningen	53,1%	72,4%	47,7%	69,4%	32,0%	48,9%	46,1%	40,9%	33,2%	34,5%	72,2%	32,4%	43,1%	37,9%
Haren	70,3%	28,6%	22,6%	52,2%	73,7%	58,1%	14,8%	51,7%	65,6%	37,0%	229,4%	59,4%	97,9%	37,5%
Hoogezand-Sappemeer	7,1%	7,7%	0,0%	8,8%	27,6%	16,1%	30,8%	79,2%	31,7%	5,9%	20,5%	20,0%	19,5%	11,3%
Leek	28,3%	21,1%	40,4%	55,8%	35,4%	40,0%	13,9%	38,9%	81,8%	22,2%	144,4%	70,0%	79,6%	20,3%
Noordenveld	31,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	71,4%	100,0%				100,0%	9,1%
Slochteren	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%
Ten Boer	16,7%	10,0%	0,0%	0,0%	0,0%		66,7%	100,0%		16,7%	40,0%	0,0%	18,9%	14,1%
Tynaarlo	1,5%	9,9%	0,0%	29,4%	27,2%	21,8%	11,4%	41,0%	20,9%	20,0%	14,3%	26,9%	20,5%	11,4%
Winsum	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	30,0%	0,0%	0,0%	42,9%	0,0%	21,1%	20,0%	21,0%	8,6%
Zuidhorn	100,0%	113,6%	100,0%	53,8%	35,7%	13,6%	0,0%	40,0%	23,6%	15,4%	0,0%	24,1%	15,8%	43,0%
Totaal RGA	26,2%	24,8%	22,3%	36,6%	27,2%	31,6%	27,2%	32,1%	33,4%	27,1%	48,5%	43,1%	38,0%	19,5%
	25,5%		29,4%		29,4%		29,6%		30,3%		45,8%			

- Het verkoopresultaat nam in het afgelopen halfjaar regionaal gezien sterk toe van gemiddeld 30,3% in de 1^e helft naar 45,8% in de 2^e helft van 2017. Het verkoopresultaat daarmee in het afgelopen halfjaar aanzienlijk beter dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar (19,5%).
- Over heel 2017 lag het verkoopresultaat gemiddeld op 38%.
- In de periode 2012 t/m 2016 haalden de gemeenten Groningen, Haren en Zuidhorn bovengemiddeld goede verkoopresultaten.

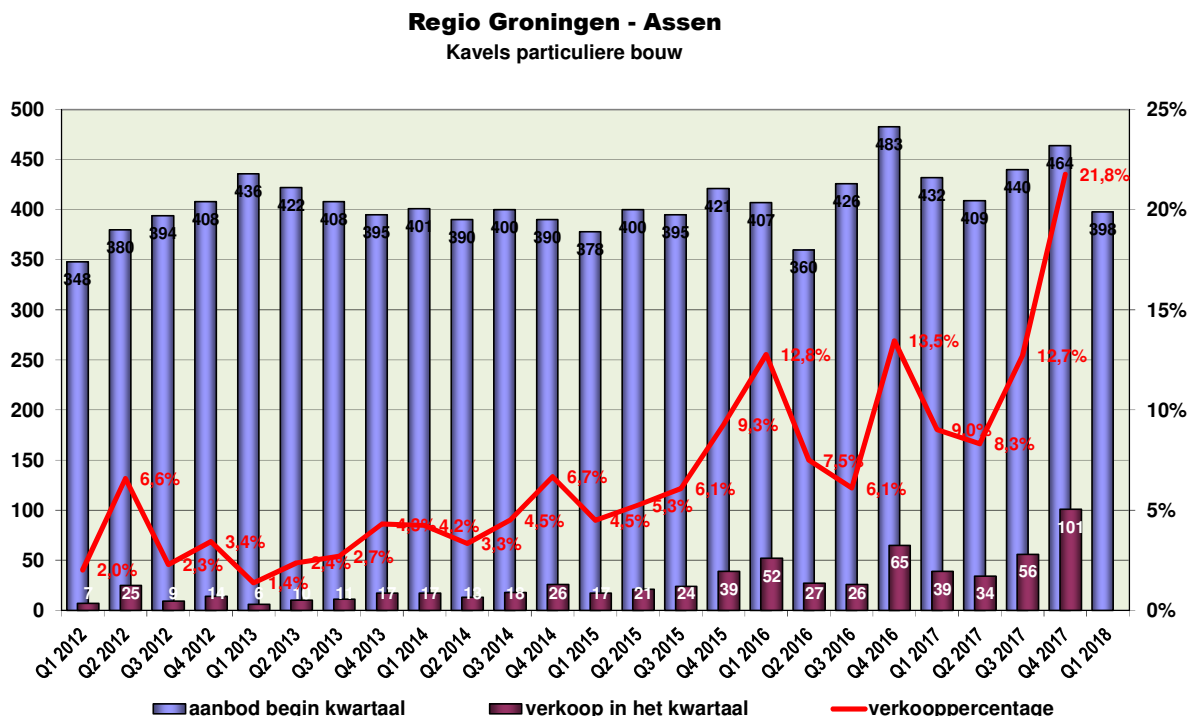
- In de gemeenten Assen, Bedum, Groningen, Haren en Leek werden het afgelopen jaar bovengemiddeld goede verkoopresultaten waargenomen. In Haren werden het afgelopen jaar gemiddeld de beste verkoopresultaat behaald: bijna 98%. Dit betekent dat aanbod van nieuwbouwwoningen nagenoeg binnen een kwartaal wordt verkocht.
- In de stad Groningen lag het verkoopresultaat van nieuwbouw op gemiddeld ruim 43%. Voor bestaande bouw in de stad was het verkoopresultaat vorig jaar duidelijk hoger: 174%! De spanning in de stad Groningen komt daarmee vooral in de bestaande voorraad koopwoningen tot uiting.



Eelde Het Groote Veen (foto gemeente Tynaarlo)

3.2.3. Kavelverkoop

In de loop van 2011 is gestart met het in beeld brengen van de particuliere kavelverkoop in de regio. Het betreft kavels voor het realiseren van een woning in particulier opdrachtgeverschap. In onderstaande grafiek worden de ontwikkeling van aanbod, verkoop en verkoopresultaat in de regio als geheel inzichtelijk gemaakt.



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

- Het regionale aanbod particuliere bouw kavels nam in de 2^e helft van 2017 per saldo af van 440 medio 2017 naar 398 eind 2017, een afname met 10%. Er is momenteel iets minder (2%) aanbod dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- In de 2^e helft van dit jaar werden 157 kavels verkocht, 84 (92%) meer dan in de 1^e helft 2017. Er werden maar liefst 254% meer kavels verkocht dan gemiddeld in de voorgaande jaren (gemiddeld 44 per halfjaar).
- Het aantal kavels waarop een optie was genomen nam toe van 186 medio 2017 naar 221 eind 2017, een toename met 19%. Eind 2017 was op 56% van het aanbod een optie genomen.
- Het verkoopresultaat steeg in de 2^e helft 2017 aanzienlijk van gemiddeld 8,7% gemiddeld 17,2%. Kavels voor particuliere woningbouw werden het afgelopen halfjaar beter verkocht dan gemiddeld in de voorgaande jaren, toen het verkooppercentage op gemiddeld 5,4% lag.
- Kavels worden nog steeds veel minder goed verkocht dan bestaande woningen en projectmatige nieuwbouw. Het verkoopresultaat van bouw kavels lag ondanks de verbetering ook in het afgelopen halfjaar ver onder het verkoopresultaat van bestaande woningen (85%) en projectmatig gebouwde nieuwbouwwoningen (46%).

Tabel 24: Kavelaanbod per gemeente

Aanbod (ultimo periode)	2013		2014		2015		2016		2017		Beschikbaar aanbod per 1-1-2018 (nog te koop)				
	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	aandeel in het regionaal aanbod	Totaal nog te koop	rijen	2 ^{de} -kap	vrijstaand
Assen	28	20	30	22	26	23	52	51	36	22	6%	22	0	10	12
Bedum	11	13	15	11	11	11	12	9	7	6	2%	6	0	0	6
Groningen	85	85	80	96	89	103	102	84	73	89	22%	89	0	4	85
Haren	1	1	1	0	0	7	48	44	41	41	10%	41	0	2	39
Hoogezand-Sappemeer	39	39	38	38	38	35	29	27	34	46	12%	46	0	0	46
Leek	60	59	59	48	39	29	36	21	60	37	9%	37	0	0	37
Noordenveld	42	38	39	35	46	43	34	32	24	23	6%	23	0	4	19
Slochteren	17	16	16	16	16	16	16	16	16	24	6%	24	0	0	24
Ten Boer	11	11	11	11	11	29	10	10	13	10	3%	10	0	0	10
Tynaarlo	89	99	92	83	90	81	58	61	65	51	13%	51	0	1	50
Winsum	18	11	10	10	9	8	7	67	66	27	7%	27	0	0	27
Zuidhorn	7	9	9	8	20	22	22	10	5	22	6%	22	0	0	22
Totaal RGA	408	401	400	378	395	407	426	432	440	398	100%	398	0	21	377
												100%	0%	5%	95%

- Het beschikbare aanbod bouw kavels voor particuliere bouw had eind 2017 een volume van 398 kavels, waarvan op 221 (56%) een optie is genomen.
- Het aanbod nam het afgelopen halfjaar per saldo met 42 kavels af (10%) af door verminderd aanbod in de gemeenten Assen (-39%), Leek (-23%), Tynaarlo (-22%) en Winsum.
- In de gemeente Leek kwam in de 1^e helft van 2017 een groot aantal bouw kavels op de markt. Het betreft nieuw aanbod in Oostindie, Zevenhuizen en Oostwold.
- De meeste bouw kavels in de regio worden momenteel aangeboden door de gemeenten Groningen (89 kavels / 22% van het regionale aanbod), Tynaarlo (51 kavels / 13% aandeel), Hoogezand Sappemeer (46 kavels / 12% aandeel) en Haren (41 kavels / 10% van het regionale aanbod). De overige gemeenten hebben een bescheiden aandeel van minder dan 10%.
- Verreweg het grootste deel van het regionaal beschikbare aanbod betreft kavels voor vrijstaande woningen (95%).

Tabel 25: Verkochte kavels

Verkochte kavels	2013		2014		2015		2016		2017		H2 2017 aandeel in regionale verkoop	Halfjaars gemiddelde 2012 t/m 2016
	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft		
Assen	3	8	4	8	8	9	10	8	14	22	14%	7
Bedum	0	0	0	0	0	0	0	3	0	1	1%	0
Groningen	1	0	3	11	7	18	25	18	11	45	29%	11
Haren	0	0	1	0	0	0	0	3	2	0	0%	0
Hoogezand-Sappemeer	0	0	1	0	0	3	6	2	3	9	6%	1
Leek	1	2	0	4	4	5	0	15	3	24	15%	3
Noordenveld	0	4	7	8	7	3	9	6	8	9	6%	5
Slochteren	0	1	0	0	0	0	0	0	0	2	1%	0
Ten Boer	0	0	0	0	0	6	1	2	4	7	4%	1
Tynaarlo	11	10	11	12	10	17	27	19	21	30	19%	13
Winsum	0	0	0	0	1	1	1	0	2	1	1%	0
Zuidhorn	0	3	3	1	1	1	0	15	5	7	4%	2
Totaal RGA	16	28	30	44	38	63	79	91	73	157	100%	44
- jaarcijfers	44		74		101		170		230			

- In het afgelopen halfjaar werden 157 kavels verkocht, 84 kavels (115%) meer dan in de 1^e helft 2017 en 113 (254%) meer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.

- Een groot deel van deze kavels werden het afgelopen halfjaar verkocht in de gemeenten Groningen (45 / 29% van de regionale verkoop), Tynaarlo (30 / 19% v/d regionale verkoop), Leek (24 / 15% aandeel) en Assen (22 / 14% van de regionale verkoop).
- Over heel 2017 werden 230 kavels voor particuliere bouw verkocht, beduidend meer dan in voorgaande jaren.

Tabel 26: Verkoopresultaat kavelverkoop

Verkoopresultaat (kwartaalgemiddelden)	2013		2014		2015		2016		2017		Qgem 2012 t/m 2016
	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	
Assen	4,8%	15,4%	10,0%	14,3%	20,0%	17,5%	24,6%	7,3%	14,9%	31,5%	13,3%
Bedum	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	13,3%	0,0%	7,1%	1,3%
Groningen	0,6%	0,0%	1,8%	6,7%	3,7%	10,3%	12,9%	9,1%	6,7%	19,2%	6,5%
Haren	0,0%	0,0%	50,0%				0,0%	3,2%	2,3%	0,0%	7,6%
Hoogezand-Sappemeer	0,0%	0,0%	1,3%	0,0%	0,0%	4,0%	9,0%	3,5%	5,7%	14,2%	1,9%
Leek	0,8%	1,7%	0,0%	3,4%	4,2%	7,3%	0,0%	21,4%	7,1%	22,5%	4,0%
Noordenveld	0,0%	4,8%	9,6%	10,3%	9,2%	2,5%	11,0%	9,1%	13,1%	19,9%	6,2%
Slochteren	0,0%	2,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,1%	0,3%
Ten Boer	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	27,3%	1,7%	10,0%	18,6%	31,5%	3,9%
Tynaarlo	5,4%	5,8%	5,6%	7,0%	5,4%	9,0%	18,4%	14,5%	18,7%	25,7%	7,7%
Winsum	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,0%	5,6%	6,3%	0,0%	1,5%	0,9%	1,7%
Zuidhorn	0,0%	15,0%	16,7%	5,6%	5,6%	2,5%	0,0%	37,0%	25,0%	70,0%	8,2%
Totaal RGA	1,9%	3,5%	3,8%	5,6%	4,9%	7,7%	10,1%	9,8%	8,7%	17,2%	5,4%

- Het verkoopresultaat verbeterde duidelijk in het afgelopen halfjaar en steeg van gemiddeld 8,7% in de 1^e helft naar gemiddeld 17,2% in de 2^e helft van 2017. In het 4^e kwartaal lag het verkoopresultaat zelfs op bijna 22%. Het verkoopresultaat lag ruim boven het gemiddelde van de voorgaande jaren.
- Zuidhorn boekte met 70% verkoop voor de derde achtereenvolgende halfjaarsperiode het beste verkoopresultaat. Ook het verkoopresultaat in de gemeenten Assen (31,5%), Ten Boer (31,5%), Tynaarlo (25,7%) en Leek (22,5%) lag afgelopen halfjaar ruim boven het regionaal gemiddelde.



Assen Witterstraat particulier opdrachtgeverschap

Tabel 27: Kavels in optie

Opties einde periode in %-en	2013		2014		2015		2016		2017	
	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft
Assen	11%	85%	37%	32%	50%	52%	65%	76%	81%	82%
Bedum	0%	0%	0%	0%	0%	18%	8%	0%	43%	50%
Groningen	9%	19%	14%	21%	13%	47%	37%	31%	33%	47%
Haren	0%	0%	100%			14%	13%	14%	5%	12%
Hoogezand-Sappemeer	3%	5%	3%	11%	16%	23%	14%	26%	41%	70%
Leek	3%	0%	14%	2%	3%	45%	56%	76%	70%	76%
Noordenveld	12%	5%	28%	46%	22%	60%	76%	69%	75%	83%
Slochteren	6%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ten Boer	9%	9%	0%	0%	0%	10%	0%	70%	46%	60%
Tynaarlo	15%	22%	33%	23%	49%	56%	84%	72%	71%	94%
Winsum	0%	9%	0%	10%	0%	38%	14%	1%	0%	0%
Zuidhorn	29%	11%	11%	25%	45%	41%	41%	80%	40%	91%
Totaal RGA	9%	15%	19%	19%	24%	42%	44%	41%	42%	56%

- Het aantal in optie genomen kavels steeg van 186 medio 2017 naar 221 eind 2017, een toename met 19%.
- Eind 2017 was regionaal 56% van het beschikbare aanbod aan kavels onder optie.
- In een aantal gemeenten zijn momenteel relatief veel kavels onder optie: Tynaarlo (94%), Zuidhorn (91%), Noordenveld (83%), Assen 82%, Leek 76% en Hoogezand Sappemeer 70%.



Hoogezand Vosholen particulier opdrachtgeverschap (foto Funda)

3.3. SOCIALE HUURSECTOR

De marktsituatie in de sociale huursector in de regio Groningen - Assen wordt in beeld gebracht op basis van gegevens die op verzoek van de regio door de woningcorporaties worden aangeleverd²⁵. Voor de ontwikkeling van de vraagzijde wordt als indicator het aantal nieuwe inschrijvingen per kwartaal gehanteerd. De ontwikkeling van de aanbodzijde wordt in beeld gebracht op basis van mutatiegegevens (nieuwe verhuringen).

3.3.1. De voorraad

De woningcorporaties die gegevens voor deze monitor hebben geleverd beheren per 1/1/2018 gezamenlijk 60.571 sociale huurwoningen²⁶ in het regiovisiegebied. Verreweg het grootste deel (58%) van die voorraad staat in de gemeente Groningen.

Tabel 28: Voorraad sociale huurwoningen

gemeente	aantal woningen					2017				
	1-1-2012	1-1-2013	1-1-2014	1-1-2015	1-1-2016	1-1-2017	groei / krimp 2017 abs	groei / krimp 2017 in %-en	1-1-2018	aandeel in de regionale voorraad
Assen	7.819	7.998	7.855	7.798	7.879	7.953	-240	-3,0%	7.713	13%
Bedum	1.027	1.026	1.002	1.079	1.121	1.064	-7	-0,7%	1.057	2%
Groningen	34.848	35.425	35.015	34.524	34.892	34.928	266	0,8%	35.194	58%
Haren	976	981	955	951	924	985	-5	-0,5%	980	2%
Hoogezand-Sappemeer	5.143	5.086	5.011	5.025	5.120	4.983	46	0,9%	5.029	8%
Leek	1.509	1.585	1.582	1.577	1.607	1.611	-3	-0,2%	1.608	3%
Noordenveld	2.583	2.657	2.748	2.685	2.686	2.688	-40	-1,5%	2.648	4%
Slochteren	1.215	1.222	1.213	1.200	1.166	1.143	-42	-3,7%	1.101	2%
Ten Boer	422	404	405	406	405	401	0	0,0%	401	1%
Tynaarlo	2.071	2.096	2.105	2.026	2.067	2.076	-31	-1,5%	2.045	3%
Winsum	1.375	1.371	1.407	1.418	1.385	1.382	-5	-0,4%	1.377	2%
Zuidhorn	1.452	1.447	1.433	1.409	1.419	1.427	-9	-0,6%	1.418	2%
Totaal RGA	60.440	61.298	60.731	60.098	60.671	60.641	-70	-0,1%	60.571	100%

De regionale voorraad sociale huurwoningen nam in 2017 per saldo met 70 woningen(0,1%) af. De mutaties in de voorraad zijn de resultante van nieuwbouw, verkoop en sloop van huurwoningen, maar ook van transformatie van bestaande panden naar woonruimte. De voorraadgegevens per 1/1/2018 betreffen woonruimte onder de huurtoeslaggrens (DAEB woningen).

In 9 van de twaalf regiogemeenten nam de voorraad sociale huurwoningen in 2017 per saldo af: Assen, Bedum, Haren, Leek, Noordenveld, Slochteren, Tynaarlo, Winsum en Zuidhorn. De afname in de gemeenten Slochteren en Assen was relatief groot, respectievelijk 3,7% en 3,0%. De afname in Assen houdt vooral verband met sloop van woningen in het kader van de herstructurering in De Lariks en Noorderpark (Oude Molenbuurt).



Assen: sloop i.v.m. herstructurering (foto: Actium)

Alleen in de gemeenten Groningen en Hoogezand-Sappemeer werd de voorraad sociale huurwoningen in 2017 per saldo uitgebreid.

²⁵ Het betreft de corporaties Wold & Waard, Stichting Eelder Woningbouw, Wierden en Borgen, Woonborg, Actium, Lefier, Patrimonium, De Huismeesters, Nijestee en Groninger Huis (voorheen Steelande) met een woningbestand van bijna 60.700 woningen in de regio Gr-As. De Stichting Woningbouw Slochteren is per 1/1/2016 gefuseerd met Lefier. Het bezit van Steelande wordt per 1/1/2017 gesplitst en verdeeld over woningcorporaties Wierden en Borgen en Groninger huis.

²⁶ Het werkelijk aantal sociale huurwoningen in de regio is groter, omdat niet alle woningcorporaties met bezit in de regio gegevens leveren voor de regionale monitor.

3.3.2. Vraag / aanbod

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



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

In het afgelopen halfjaar nam de druk op de sociale huursector licht af van gemiddeld 3,7 in 1^e helft naar 3,6 in de 2^e helft 2017. Dit was vooral het gevolg van 4% minder inschrijvingen dan in de 1^e helft van 2017. De druk was het afgelopen halfjaar, ondanks de lichte afname, wel 10% groter dan gemiddeld in de voorgaande 5 jaar (3,3%). Dit was vooral het gevolg van een duidelijk lager aantal mutaties (aanbod) dan gebruikelijk (-10%).

Over heel 2017 bezien was de spanning op de sociale huursector met gemiddeld 3,7 duidelijk groter dan gemiddeld in de afgelopen jaren (3,3).

Vorig jaar was de sterke toename van het aantal nieuwe inschrijvingen in het 1^e kwartaal 2017 opvallend. In de afgelopen jaren werd overigens vaker een opvallende toename van het aantal nieuwe inschrijvingen in met name het 1^e kwartaal waargenomen.

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



3.3.3. De vraag

Onderstaande tabel toont het aantal nieuwe inschrijvingen naar huidige woongemeente. Met betrekking tot de vraagzijde worden twee kanttekeningen geplaatst. Uit de nieuwe inschrijvingen wordt niet duidelijk hoe urgent de vraag is. Sommige mensen hoeven niet op korte termijn een huurwoning, maar schrijven zich vroegtijdig in om 'punten' te verzamelen. Daarnaast schrijven sommige mensen zich in bij meerdere corporaties en kan er dus sprake zijn van een zekere mate van dubbeltelling. Dit laatste is echter een vrij constante factor, het gaat uiteindelijk vooral om de ontwikkeling.

Noot

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

Tabel 29: Nieuw ingeschreven woningzoekenden per gemeente

Nieuwe inschrijvingen (de vraag)	2016				2017				Qgem 2e helft 2017 t.o.v. Qgem 1e helft 2017	Qgem 2017 t.o.v. Qgem 2012-2016	Qgem 2012 t/m 2016
	2016 1e kwartaal	2016 2e kwartaal	2016 3e kwartaal	2016 4e kwartaal	2017 1e kwartaal	2017 2e kwartaal	2017 3e kwartaal	2017 4e kwartaal			
Assen	302	290	278	317	370	201	163	145	-132 -46%	-93 -30%	313
Bedum	40	37	44	28	61	44	40	46	-10 -18%	5 11%	43
Groningen *	3.253	2.900	3.142	2.930	3.570	3.187	3.532	3.224	-1 0%	161 5%	3.217
Haren	36	28	22	32	73	55	62	37	-15 -23%	30 110%	27
Hoogezand-Sappemeer	257	221	185	189	261	236	264	244	6 2%	-50 -17%	301
Leek	70	45	70	71	66	72	56	62	-10 -14%	-23 -26%	87
Noordenveld	100	75	71	79	124	82	97	75	-17 -17%	-3 -3%	97
Slochteren	53	36	44	44	42	27	36	33	0 0%	-19 -35%	53
Ten Boer	19	16	18	20	21	16	17	24	2 11%	3 15%	17
Tynaarlo	137	120	126	106	176	159	163	147	-13 -7%	46 40%	115
Winsum	59	33	39	63	56	29	51	43	5 11%	1 2%	44
Zuidhorn	51	61	46	55	55	60	50	49	-8 -14%	-2 -3%	55
Totaal RGA	4.377	3.862	4.085	3.934	4.875	4.168	4.531	4.129	-192 -4%	59 1%	4.367
- halfjaarcijfers	8.239		8.019		9.043		8.660				8.734
index Qgem 2012 t/m 2016 = 100%	100%	88%	94%	90%	112%	95%	94%	85%			

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

Het aantal nieuwe inschrijvingen laat sinds 2010 een licht dalende tendens zien met een vrij forse daling in de loop van 2012. Waar zich tot 2013 nog gemiddeld ruim 5.100 huishoudens per kwartaal inschreven, lag het aantal inschrijvingen in 2013 met gemiddeld 4.400 nieuwe inschrijvingen per kwartaal vrij plotseling op een veel lager niveau. In de afgelopen 5 jaar (2012 t/m 2016) schreven zich in de regio gemiddeld zo'n 4.370 huishoudens per kwartaal (8.730 per halfjaar) in voor een huurwoning. De dalende tendens bij het aantal nieuw inschrijvingen in de afgelopen jaren houdt mogelijk verband met nieuwe rijksregels (inkomensgrens en passend toewijzen) en mogelijk ook met de vergrijzing (lagere verhuiscapaciteit).

- In de 2^e helft van 2017 registreerden de woningcorporaties in de regio 8.660 nieuwe inschrijvingen voor een sociale huurwoning, ofwel gemiddeld 4.330 huishoudens per kwartaal. Dat waren 192 (4%) inschrijvingen minder dan in de 1^e helft van 2017. Dit is niet bijzonder. Het aantal nieuwe inschrijvingen is in de 2^e helft van het jaar over het algemeen lager dan in de 1^e helft van het jaar.
- In Assen, Bedum, Haren, Leek, Noordenveld en Zuidhorn was in het afgelopen halfjaar sprake van een relatief grote afname van het aantal nieuwe inschrijvingen ten opzichte van de 1^e helft van 2017.
- Over heel 2017 gezien was er sprake van ruim 17.700 nieuwe inschrijvingen (gemiddeld bijna 4.430 per kwartaal), 9% meer dan in 2016. Ten opzichte van het kwartaalgemiddelde in de jaren 2012 t/m 2016 waren er het afgelopen jaar regionaal 1% meer nieuwe inschrijvingen.

- In de gemeenten Haren en Tynaarlo waren in het afgelopen jaar duidelijk meer nieuwe inschrijvingen voor een sociale huurwoning dan gebruikelijk in de voorgaande jaren.
- In de gemeenten Assen, Hoogezand Sappemeer, Leek en Slochteren was in 2017 juist sprake van een significant lager aantal nieuwe inschrijvingen dan gebruikelijk.

3.3.4. Aanbod (nieuwe verhuringen)

Het aanbod aan sociale huurwoningen in de regio wordt gemeten aan de hand van het aantal nieuwe verhuringen ofwel mutaties. Onderstaande tabel toont het aantal nieuwe verhuringen per gemeente.

Tabel 30: Mutaties sociale huur per gemeente

Nieuwe verhuringen (mutaties / het 'aanbod')	2016				2017				Qgem 2e helft 2017 t.o.v. Qgem 1e helft 2017	Qgem 2017 t.o.v. Qgem 2012-2016	Qgem 2012 t/m 2016		
	2016 1e kwartaal	2016 2e kwartaal	2016 3e kwartaal	2016 4e kwartaal	2017 1e kwartaal	2017 2e kwartaal	2017 3e kwartaal	2017 4e kwartaal					
Assen	204	214	234	225	100	135	170	177	56	48%	-43	-23%	189
Bedum	19	19	30	22	58	24	17	13	-26	-63%	5	24%	23
Groningen*	659	701	722	724	779	647	657	650	-60	-8%	-77	-10%	760
Haren	16	16	13	37	74	38	23	20	-35	-62%	20	109%	19
Hoogezand-Sappemeer	96	110	122	98	92	98	114	135	30	31%	0	0%	110
Leek	25	19	18	22	24	25	24	16	-5	-18%	-9	-29%	32
Noordenveld	49	71	30	48	31	46	43	40	3	8%	-14	-26%	54
Slochteren	17	30	28	26	22	22	20	28	2	9%	-5	-17%	28
Ten Boer	8	7	8	15	9	7	9	6	-1	-6%	-1	-10%	9
Tynaarlo	35	46	63	49	51	50	47	42	-6	-12%	3	8%	44
Winsum	26	30	36	23	23	29	31	27	3	12%	-2	-7%	29
Zuidhorn	21	46	37	31	30	21	29	35	7	25%	2	9%	26
Totaal RGA	1.175	1.309	1.341	1.320	1.293	1.142	1.184	1.189	-31	-3%	-120	-9%	1.322
- halfjaarcijfers	2.484		2.661		2.435		2.373						
index Qgem 2012 t/m 2016 = 100%	89%	99%	101%	100%	98%	86%	90%	91%					

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

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

- In het afgelopen halfjaar werden in de regio ruim 2.370 woningen nieuw verhuurd, gemiddeld bijna 1.190 mutaties per kwartaal. Dat waren 37 (3%) minder nieuwe verhuringen dan in de 1^e helft 2017.
- Over heel 2017 werden in de regio ruim 4.800 woningen nieuw verhuurd (gemiddeld 1.200 per kwartaal), 9% minder dan gebruikelijk in de afgelopen 5 jaar..
- In Assen, Leek en Noordenveld werd het afgelopen jaar beduidend minder gemuteerd dan gemiddeld in de voorgaande jaren.
- Het aantal mutaties in de gemeenten Bedum en Haren was in 2017 juist significant groter dan gemiddeld in de afgelopen jaren. Vaak is oplevering van nieuwbouw (= extra woningaanbod) en de daaruit voortvloeiende verhuisbewegingen een verklaring voor een plotselinge toename van het aantal mutaties. Zo werden begin 2017 in Haren - Oosterhaar een groot aantal nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd.
- In de gemeenten Assen, Leek, Noordenveld en Slochteren werd beduidend minder gemuteerd dan gemiddeld in de afgelopen jaren.

In onderstaande tabel zijn de mutatie-percentages²⁷ 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 31: Mutatiepercentages per gemeente

Mutatiepercentages	2016				2017				Qgem 2017	Qgem 2012 t/m 2016
	2016 1e kwartaal	2016 2e kwartaal	2016 3e kwartaal	2016 4e kwartaal	2017 1e kwartaal	2017 2e kwartaal	2017 3e kwartaal	2017 4e kwartaal		
Assen	10,4%	10,9%	11,9%	11,4%	5,0%	6,8%	8,6%	8,9%	7,3%	9,6%
Bedum	6,8%	6,8%	10,7%	7,9%	21,8%	9,0%	6,4%	4,9%	10,5%	8,6%
Groningen	7,6%	8,0%	8,3%	8,3%	8,9%	7,4%	7,5%	7,4%	7,8%	8,7%
Haren	6,9%	6,9%	5,6%	16,0%	30,1%	15,4%	9,3%	8,1%	15,7%	7,8%
Hoogezand-Sappemeer	7,5%	8,6%	9,5%	7,7%	7,4%	7,9%	9,2%	10,8%	8,8%	8,7%
Leek	6,2%	4,7%	4,5%	5,5%	6,0%	6,2%	6,0%	4,0%	5,5%	8,1%
Noordenveld	7,3%	10,6%	4,5%	7,1%	4,6%	6,8%	6,4%	6,0%	6,0%	8,1%
Slochteren	5,8%	10,3%	9,6%	8,9%	7,7%	7,7%	7,0%	9,8%	8,0%	9,2%
Ten Boer	7,9%	6,9%	7,9%	14,8%	9,0%	7,0%	9,0%	6,0%	7,7%	8,5%
Tynaarlo	6,8%	8,9%	12,2%	9,5%	9,8%	9,6%	9,1%	8,1%	9,2%	8,5%
Winsum	7,5%	8,7%	10,4%	6,6%	6,7%	8,4%	9,0%	7,8%	8,0%	8,5%
Zuidhorn	5,9%	13,0%	10,4%	8,7%	8,4%	5,9%	8,1%	9,8%	8,1%	7,3%
Totaal RGA	7,7%	8,6%	8,8%	8,7%	8,5%	7,5%	7,8%	7,8%	7,9%	8,7%
- halfjaarcijfers	8,2%		8,8%		8,0%		7,8%			

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

- Het mutatiepercentage daalde in het afgelopen halfjaar van 8,0% naar 7,8%. Daarmee lag het mutatiepercentage opnieuw duidelijk onder het niveau van de 5 voorgaande jaren.
- Over heel 2017 lag het mutatiepercentage op gemiddeld 7,9% en was daarmee significant lager dan in de voorgaande 5 jaar.
- In de gemeenten Assen, Leek en Noordenveld lag het mutatiepercentage in 2017 onder het regionale gemiddelde van 7,9%.
- In de gemeenten Bedum, Haren en Tynaarlo lag het gemiddelde mutatiepercentage vorig jaar duidelijk boven het regionale gemiddelde. Zoals hiervoor aangegeven leidt het op de markt brengen van nieuwbouw doorgaans tot een toename van mutaties.

²⁷ Aantal nieuwe verhuringen / de omvang van de voorraad

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

Tabel 32: Spanningsindicatie per gemeente

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

Deze tabel moet vooral indicatief worden bekeken voor vergelijking van gemeenten onderling en het regionale gemiddelde en de ontwikkelingen. De vraagcomponent in de indicator wordt immers benaderd door het aantal nieuwe inschrijvingen, terwijl het aanbod wordt benaderd met het aantal nieuwe verhuringen. Deze kunnen aanzienlijk fluctueren en zeggen niets over het aantal actief woningzoekenden in gemeenten. Zoals hiervoor aangegeven is het aantal mutaties constant aanzienlijk lager dan het aantal nieuwe inschrijvingen. Dit betekent dat het aantal woningzoekenden per saldo elk kwartaal toeneemt.

De druk op de sociale huursector in de regio fluctueerde sinds het begin van de monitoring in 2009 tussen 4,5 (2010) en 3,1 (2015). Over het algemeen was de druk op sector sinds medio 2012 duidelijk lager dan daarvoor. Dat heeft vooral te maken met de vrij abrupte afname van het aantal nieuwe inschrijvingen in de 2^e helft van 2012. In de periode 2009 tot medio 2012 lag de druk gemiddeld op 4,0. In de afgelopen 5 jaar (2012 t/m 2016) lag de druk op de sociale huursector in de regio op gemiddeld 3,3.

- De druk op de sociale huursector in de regio nam het afgelopen halfjaar licht af van 3,7 naar 3,6 door een combinatie van enerzijds afname van het aantal nieuwe inschrijvingen (4%) en anderzijds afname van het aantal mutaties (3%). Ten opzichte van het gemiddelde in de afgelopen jaren was de druk in de 2^e helft van dit jaar wel 10% groter dan gemiddeld in de voorgaande 5 jaar.
- Over heel 2017 lag de druk op de sociale huursector op gemiddeld 3,7. Dat is 11% hoger dan gemiddeld in de 5 voorgaande jaren.
- Op gemeenteniveau waren er in 2017 aanzienlijke verschillen. Zo was de druk ten opzichte van het gemiddelde in de periode 2012 t/m 2016 in 5 van de 12 gemeenten hoger dan gebruikelijk: Bedum, Groningen, Noordenveld, Ten Boer en Tynaarlo. In de gemeenten Hoogezand Sappemeer, Leek en Slochteren was sprake van duidelijk lagere druk dan gemiddeld in de voorgaande jaren.
- De druk op de huursector was in het afgelopen jaar opnieuw veruit het grootst in de gemeente Groningen (5,0) en het laagst in de gemeente Slochteren (1,5).