WONINGMARKTMONITOR
2 – 2018

Regio Groningen-Assen

STEDELIJK NETWERK

Juni 2019

Colofon

Regio Groningen Assen
Postbus 610
9700 AP Groningen

Oosterstraat 56 A
Groningen

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

Status: definitief
Datum: juni 2019

INHOUDSOPGAVE

Samenvatting 2
Inleiding 6
1. Woningbouwmonitor 8
1.1. Nieuwbouwplanning en -programmering 8
1.1.1. Plancapaciteit en planning 2019 t/m 2030 9
1.1.2. Kwalitatieve programma's 15
1.2. Verleende bouwvergunningen 18
1.3. Woningproductie 22
1.4. De pijplijn 24
2. Overige regionale ontwikkelingen 26
2.1. Ontwikkeling woningvoorraad 2018 26
2.2. Bevolkingsontwikkeling 2018 28
2.3. Huisvesting statushouders 31
3. Woningmarktmonitor 33
3.1. Invloedsfactoren 33
3.1.1. Consumentenvertrouwen 33
3.1.2. Hypotheekrente 34
3.1.3. Overige factoren 34
3.2. Koopsector 36
3.2.1. Verkoop bestaande bouw 36
3.2.2. Verkoop nieuwbouw 46
3.2.3. Kavelverkoop 51
3.3. Sociale huursector 54
3.3.1. De regionale voorraad sociale huur 54
3.3.2. Vraag / aanbod 55
3.3.3. De vraag 55
3.3.4. Het aanbod 57

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 'Woningmarktanalyse Regio Groningen-Assen 2017-2030' [1] is gebleken dat de netto uitbreidingsbehoefte in de regio inmiddels groter blijkt te zijn dan de in 2012 afgesproken aantallen, namelijk circa 2.060 tot 2.450 woningen[2] per jaar. Met name de uitbreidingsbehoefte in de stad Groningen is volgens de analyse 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 doorvertaald in het 'Regionaal Woondocument Regio Groningen-Assen', die begin 2018 werd vastgesteld.

In deze monitor wordt bericht over de toenemende bouwactiviteit in de regio in het afgelopen jaar. De koopmarkt in met name Groningen is met uitzonderlijk hoge verkoopresultaten en extreem korte doorlooptijden al langer duidelijk overspannen. Het beperkte aanbod draagt in belangrijke mate bij aan deze situatie en resulteerde het afgelopen jaar opnieuw in een afname van het aantal verkochte bestaande woningen. De gespannen woningmarktsituatie in de stad Groningen straalt ook uit naar de omliggende gemeenten in de regio. Ook in de sociale huursector was het afgelopen jaar sprake van een toenemende druk. Verder wordt in deze monitor inzicht gegeven in de regionale woningbouwplanning en –programmering.

Sinds 2016 wordt in de monitor aandacht besteed aan de effecten van de aardbevingsproblematiek van de risicogemeenten in de noord- en oostflank van de regio. In het vorig jaar uitgebrachte "Woningmarkt- en bewonersonderzoek Noord- en Midden-Groningen" zijn deze effecten onderzocht en werd geconstateerd dat er door een falend marktmechanisme sprake is van vraaguitval in de sociale huursector en stagnatie op de koopmarkt.

Woningbouwplanning
- De actuele regionale netto uitbreidingsbehoefte in de periode 2017 tot 2030 is in het Regionaal Woondocument geraamd tussen de 26.900 en 31.800 woningen (inclusief studentenhuisvesting), gemiddeld circa 2.060 tot 2.450 woningen per jaar. Veruit het grootste deel van deze behoefte zit in de stad Groningen (75% - 69% van de regionale woningbehoefte). De gemeentelijke woningbouwplanningen worden sinds 2012 afgestemd op de regionale woningbouwafspraken.
- Volgens de realisatiecijfers 2017 en 2018 en de actuele planning tot het jaar 2030 kunnen in de periode 2017 tot 2030 regionaal per saldo (netto) ruim 26.200 woningen worden toegevoegd, bijna 2.020 woningen per jaar. Over langere termijn bezien is de beschikbare plancapaciteit net niet genoeg om te kunnen voldoen aan de geraamde minimale woningbehoefte (scenario laag). Voor de korte termijn (tot 2024) is er regionaal echter ruim voldoende capaciteit beschikbaar om te kunnen voldoen aan de geraamde vraag volgens scenario hoog.
- Per 1 januari 2019 hebben de regiogemeenten gezamenlijk ruim 24.000 woningen in de planning, goed voor gemiddeld circa 2.000 woningen per jaar tot en met 2030. Deze plannen zijn inclusief ruim 3.700 woningen studentenhuisvesting in de stad Groningen en zo'n 1.470 woningen vervangende nieuwbouw bij herstructurering.
- Van de regionale plancapaciteit is momenteel 44% gepland op nieuwe uitleglocaties en 56% op binnenstedelijke / -dorpse locaties (inbreiding, herstructurering en transformatie). In de actuele planningen worden duidelijk meer woningen op binnenstedelijk gepland dan voorheen, met name doordat nu studentenhuisvesting op binnenstedelijke locaties in de stad Groningen zijn meegenomen in de inventarisatie.
- Circa 45% van de actuele plancapaciteit betreft 'harde' plannen met direct bouwrecht. De 'hardheid' van plannen is daarmee het afgelopen jaar opnieuw toegenomen.

[1] KAW / Weusthuis & Partners 2017 Nadere analyse van het woningmarktonderzoek Companen 2015 met aanbevelingen over de regionale sturing op woningbouw.
[2] Inclusief studentenhuisvesting in de stad Groningen. Deze behoefte werd in de Regionale Afstemmingsafspraken 2012 buiten beschouwing gelaten.

- Volgens de gemeentelijke planningen zal circa 61% van de geplande woningproductie voor de periode 2017 tot 2030 worden gebouwd in de eerste 5 jaar (2017 tot 2022). Het betreft de bruto woningproductie, dus inclusief vervangende nieuwbouw. De zogenaamde boeggolf aan plannen is opnieuw toegenomen doordat studentenhuisvesting is meegenomen, maar ook doordat elk jaar wel een deel van de plannen doorschuift in de tijd.
- 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 32% naar 42%, vooral omdat nu ook de studentenhuisvesting in de stad Groningen in de monitor is meegenomen.
- De plannen voor huurwoningen richten zich qua prijsklasse hoofdzakelijk op woningen met een huur onder de huurtoeslaggrens en qua woningtype vooral op appartementen.
- Zo'n 58% van de regionale plancapaciteit richt zich op de koopsector. De plannen in de koopsector richten zich hoofdzakelijk op middel dure koopwoningen van het type rijwoning en 2^1-kap.
- Regionaal wordt 52% van de geplande woningbouw ontwikkeld in stedelijk woonmilieus (centrum-stedelijk en stedelijk). Daarnaast wordt een relatief groot deel (28%) van de geplande woningbouw ontwikkeld in het woonmilieu 'moderne stadswijk'.

Woningbouw
- De bouwactiviteit in de regio laat sinds 2013 een stijgende tendens zien.
- In 2018 werd in de regio voor circa 2.950 woningen **bouwvergunning** verleend, 80% meer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- Vorig jaar werden 1.560 huurwoningen vergund, 97% meer dan gemiddeld in de 5 voorgaande jaren. Er werden voor 1.390 koopwoningen vergunning verleend, 65% dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- Het afgelopen jaar werden in de regio circa 2.130 **nieuwe woningen** opgeleverd, 41% 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 bijna 180 woningen (16%) toe. De pijplijn bevatte eind 2018 ruim 4.700 woningen, 57% meer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. Dit bouwvolume is ruim voldoende voor 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 2.660 woningen, een groei van 1,2%. Daarmee was de groei van de woningvoorraad duidelijk groter dan in de afgelopen jaren (gemiddeld ruim 1.830 woningen / 0,8% per jaar).
- De regio Groningen–Assen telde eind 2018 ruim 231.000 woningen. In Bedum, Haren, Leek en Tynaarlo groeide de voorraad vorig jaar relatief het sterkst.

- Het aantal inwoners in de regio groeide vorig jaar naar ruim 488.000 inwoners. Per saldo kwamen er vorig jaar bijna 970 inwoners bij, een groei met 0,2%. In de voorgaande jaren lag de groei gemiddeld op ruim 2.460 inwoners per jaar, 0,5% per jaar.
- In 2018 was in de regio voor het eerst sprake van een negatieve natuurlijke aanwas. Het aantal mensen dat kwam te overlijden overtrof het aantal geboorten met bijna 100. Alleen in de gemeenten Groningen en Zuidhorn was het aantal geboorten groter dan het aantal sterfgevallen.
- Het regionale migratiesaldo was vorig jaar positief, maar werd nog wel steeds beïnvloed door het Aanmeldcentrum (AC) voor asielzoekers in de gemeente Noordenveld. Het AC werd in mei vorig jaar gesloten. Door het AC was het aantal buitenlandse vestigers en het binnenlands vertrek nog steeds groter dan gebruikelijk, maar wel duidelijk minder dan in de jaren 2016 en 2017.

- De taakstellingen voor de huisvesting van statushouders waren in 2018 aanzienlijk lager dan in 2016 als gevolg van de sterk verminderde instroom van vluchtelingen in Nederland. In de regio moesten vorig jaar 441 statushouders worden gehuisvest. Uiteindelijk werden 428 statushouders daadwerkelijk gehuisvest, waarmee de taakstelling net niet werd gerealiseerd.

Woningmarkt
- Zowel het **consumentenvertrouwen**, als het vertrouwen in de economie en de koopbereidheid namen in de tweede helft 2018 duidelijk af en lagen aan het eind van het jaar op het nulpunt. Het

was de grootste daling van het vertrouwen in ruim zeven jaar. Consumenten zijn negatiever over de economische vooruitzichten en hun financiële situatie in het afgelopen en komende jaar.

- De **hypotheekrente** bleef het afgelopen jaar redelijk stabiel op een uitzonderlijk laag niveau en lag eind 2018 op 1,93%. Daarmee bleef de rente op het laagste niveau van de afgelopen jaren en lijkt de bodem bereikt. De lage rente is nog steeds een factor van belang voor de 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 opnieuw bevestigd. Die spanning manifesteert zich met name in de markt voor bestaande koopwoningen, waar het gebrek aan aanbod zich het afgelopen jaar opnieuw vertaalde in een afname van de het aantal verkochte woningen. De afname van het consumentenvertrouwen en forse toename van de woningprijzen zijn zorgelijk.

Koopsector

- De verkoop van **bestaande woningen** laat sinds medio 2013 al een positieve ontwikkeling zien. Het aanbod en de doorlooptijden namen sindsdien af en de verkoop nam toe.
- Het **aanbod** van bestaande woningen in de regio slinkt steeds verder. In het afgelopen halfjaar nam het aanbod opnieuw af, deze keer met 9%. Niet eerder waren er zo weinig bestaande woningen voor verkoop beschikbaar op de regionale koopmarkt en is er duidelijk sprake van aanbodkrapte, met name in de stad Groningen en in wat mindere mate in Assen.
- In het afgelopen halfjaar werden hoogstwaarschijnlijk als gevolg van de aanbodkrapte opnieuw minder woningen verkocht dan in het voorgaande halfjaar. Er werden ruim 2.430 bestaande woningen verkocht, circa 50 minder dan in de 1e helft 2018. Over heel 2018 werden 4.910 bestaande woningen verkocht in de regio, 690 minder dan in 2017. Daarmee lag de verkoop nog maar 3% boven het gemiddeld aantal verkochte woningen in de afgelopen 5 jaar.
- Het **verkoopresultaat** voor bestaande woningen verbeterde in de eerste helft van dit jaar opnieuw met name als gevolg van het afgenomen aanbod. Het verkoopresultaat nam toe van gemiddeld 94% naar een nieuwe recordhoogte van 105%. In de afgelopen 5 jaar lag het regionale verkooppercentage nog op gemiddeld 41%. Ook nu stuwde het hoge verkoopresultaat in de stad Groningen (194%) en het regionale verkoopresultaat verder omhoog.
- De gemiddelde **transactieprijs** van bestaande woningen steeg met 4% en lag het afgelopen halfjaar 28% boven het gemiddelde niveau van de afgelopen jaren.
- De **doorlooptijd** in de regio nam het afgelopen halfjaar opnieuw af naar gemiddeld 37 dagen, 7 dagen (17%) korter dan in de 1e helft van 2018 en 62 dagen (63%) korter dan de gemiddelde doorlooptijd in de afgelopen 5 jaar (99 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.

- Het **aanbod nieuwbouw koopwoningen** in de regio bleef het afgelopen halfjaar per saldo nagenoeg gelijk: gemiddeld 556 woningen. Het actuele aanbod bedraagt momenteel ruim 473 woningen en bestaat voor 23% uit appartementen en voor 77% uit grondgebonden woningen. Het nieuwbouwaanbod bestaat momenteel hoofdzakelijk uit rij- en 2^1-kapwoningen. Het aanbod van deze beide woningtypen nam het afgelopen jaar relatief sterk af.
- In het afgelopen halfjaar werden regionaal bijna 494 nieuwe woningen **verkocht**, ruim 150 (46%) meer dan in de 1e helft van 2018. In 2018 werden uiteindelijk in totaal 833 nieuwbouwwoningen verkocht, 15% meer dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- Het **verkoopresultaat** van nieuwbouw nam het afgelopen halfjaar met de toegenomen verkoop toe en steeg van gemiddeld ruim 31% in de 1e helft naar ruim 40% in 2e helft 2018. Het verkoopresultaat lag daarmee ruim boven het gemiddelde niveau van de afgelopen 5 jaar, toen gemiddeld bijna 26% van het aanbod nieuwbouwwoningen per kwartaal werd verkocht. Toch was het verkoopresultaat het afgelopen halfjaar opnieuw duidelijk lager dan bij de bestaande bouw, ook in de stad Groningen.
  Net als in de vorige monitor blijkt wederom dat de druk op de koopmarkt zich vooral manifesteert in de bestaande voorraad koopwoningen. Dit kan te maken hebben met signalen dat veel particuliere beleggers actief zijn in de markt voor bestaande woningen. 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 75 kavels (25) af. Eind 2018 waren in de regio ruim 230 kavels voor particuliere bouwers beschikbaar, nagenoeg allemaal voor vrijstaande woningen (94%).
- Het afgelopen halfjaar werden 124 kavels verkocht, 51% meer dan in de 1e helft 2018. Over heel 2018 werden ruim 200 kavels verkocht, 66% meer de gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- Het **verkoopresultaat** nam het afgelopen halfjaar toe van gemiddeld 10,4% naar 20,1% als gevolg van toename van het aantal verkochte woningen en afname van het aanbod. Het verkoopresultaat van kavels is steevast beduidend lager dan het verkoopresultaat van nieuwbouw en bestaande bouw.
- Aan het eind van 2018 waren de meeste kavels onder optie. Het percentage kavels onder optie nam het afgelopen halfjaar toe van 68% naar 77%.

Sociale huursector

- De omvang van de voorraad sociale huurwoningen in de regio nam vorig jaar per saldo met 210 woningen (0,3%) toe. Per ultimo 2018 had de voorraad van de deelnemende regiocorporaties een omvang van circa 60.780 woningen.
- De druk op de **sociale huursector** bleef het afgelopen halfjaar stabiel. Over heel 2018 bezien was de druk was op de sociale huursector in de regio 30% groter dan in voorgaande jaren door met name een toegenomen vraag en in mindere mate minder aanbod dan voorheen.
- In de regio werden het afgelopen halfjaar ruim 10.650 nieuwe **inschrijvingen** voor een sociale huurwoning geregistreerd. Over heel 2018 was er sprake van 21.470 nieuwe inschrijvingen, 24% meer dan gemiddeld in voorgaande jaren.
- Het aantal nieuwe inschrijvingen blijft constant 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.
- In het afgelopen halfjaar werden in de regio circa ruim 2.400 woningen opnieuw verhuurd. Over heel 2018 werden bijna 4.800 woningen nieuw verhuurd, 7% minder dan gemiddeld in afgelopen jaren. Het regionale **mutatie**percentage nam het afgelopen halfjaar iets af van 8,0% naar 7,9%. Daarmee kwam het gemiddelde mutatiepercentage over heel 2018 uit op 7,9%. Dat is duidelijk lager dan gemiddeld in de periode 2013 t/m 2017 (8,5%).

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.

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 Woningbehoefte-onderzoek 2015 Regio Groningen – Assen (Companen).

Actuele woningbehoefte
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 woningbehoefte[3] 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 studentenhuisvesting is, waar de regionale opgave 2012 exclusief studentenhuisvesting 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 vervolgens 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.
Het Regionaal Woondocument werd in maart 2018 vastgesteld door de Stuurgroep Regio Groningen – Assen.

De monitor
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 portefeuillehouders hebben aangegeven behoefte te hebben aan meer sturingsinformatie in de vorm van kwalitatieve (actuele) woningbouw- en marktinformatie om meer zicht te krijgen op het functioneren van de regionale woningmarkt. Daarom wordt periodiek een rapportage uitgebracht met actuele woningbouw- en woningmarktgegevens.
Het doel van deze rapportages is het verkrijgen van inzicht in relevante regionale woningbouw- en woningmarktgegevens om te komen tot een betere woningbouwafstemming in de regio. Knelpunten maar ook kansen worden hiermee naar verwachting eerder gesignaleerd.

---

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

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 de vorige rapportage zijn de gemeentelijke restcapaciteiten in plannen nog vergeleken met de Afstemmingsafspraken 2012. In deze en volgende rapportages wordt deze vergelijking gemaakt met het nu vigerende Woondocument Regio Groningen – Assen.

Gevolgen aardbevingen voor de woningmarkt in de regio's Noord en Oost
In de rapportage over de het 2e 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, de voormalige gemeenten Bedum, Hoogezand-Sappemeer, Slochteren, Ten Boer en Winsum. Ook in de komende rapportages zal worden gekeken naar bevestiging van de genoemde effecten.

Uit het "Woningmarkt- en bewonersonderzoek Noord- en Midden-Groningen"[4] blijkt dat de regio's Noord en Oost te maken hebben met de gevolgen van de demografische krimp en achterblijvende leefbaarheid op veel plekken. Er is door een falend marktmechanisme ook stagnatie op de huur- en koopmarkt, een achterblijvende waardeontwikkeling en investeringsbereidheid, achterblijvende vernieuwing van de woningvoorraad en een oververtegenwoordiging van kwetsbare woningen. De aardbevingen versterken deze situatie en vergroten het verschil ten opzichte van overige regio's. Zo gaat de extra suburbanisatie die momenteel plaatsvindt vanuit de stad Groningen grotendeels aan de regio's Noord en Oost voorbij. De overgang van schadeherstel naar versterking gaat gepaard met een overgang van hoop op een oplossing naar cynisme. Dat maakt de situatie nog urgenter dan 3 jaar geleden.

Gemeentelijk herindeling
Als gevolg van de gemeentelijke herindeling in de provincie Groningen werden de regiogemeenten Hoogezand-Sappemeer en Slochteren en de niet-regiogemeente Menterwolde per 1/1/2018 gefuseerd tot de gemeente **Midden-Groningen**.
Per 1/1/2019 werden de volgende nieuwe gemeenten gevormd:
Het Hogeland: gevormd door samenvoeging van regiogemeenten Winsum en Bedum en niet-regiogemeenten Eemsmond en De Marne.
Westerkwartier: gevormd door samenvoeging van regiogemeenten Leek en Zuidhorn en niet-regiogemeenten en niet-regiogemeenten Grootegast en Marum.
Tot slot zijn de gemeenten Groningen, Haren en Ten Boer samengevoegd onder de naam gemeentenaam **Groningen**.
Deze wijzigingen zijn deels doorgevoerd in de monitor en zullen op termijn verder worden doorgevoerd. Op een aantal onderdelen zal het lastig zijn actuele cijfers te vergelijken met voorgaande jaren en ontwikkelingen goed in beeld te krijgen.

Voorliggende woningmarktmonitor gaat over ontwikkelingen in de regio Groningen-Assen in de tweede helft van het jaar 2018, waarbij ook de ontwikkelingen over heel 2018 worden beschouwd in vergelijking tot voorgaande jaren.
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.

[4] KAW 15 maart 2018. Onderzoek voor de gemeenten De Marne, Eemsmond, Delfzijl, Appingedam en Loppersum (MEDAL-gemeenten) in opdracht van de Stuurgroep PLUS MEDAL

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 en de actuele woningbehoefte volgens het Regionale Woondocument.

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 marktscenario van circa 1.340 woningen per jaar, waar voorheen uit werd gegaan van een productie van 2.900 woningen per jaar. In onderstaande tabel zijn de afspraken per gemeente weergegeven.

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.

Met het economisch herstel sinds 2014 is de woningbehoefte duidelijk toegenomen. Volgens de 'Woningmarktanalyse Regio Groningen-Assen 2017-2030'[5] zal de actuele woningbehoefte[6] in de regio liggen tussen de 26.800 (scenario gemiddeld) en 31.800 woningen (scenario hoog) in de periode 2017 tot 2030, circa 2.060 tot 2.450 woningen per jaar[7].

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. Daarnaast wordt woonzorgvastgoed gebouwd ter vervanging van verpleeg- en verzorgingshuizen of gebouwd exclusief bestemd voor zorgdoelgroepen 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 vertaald in het Regionaal Woondocument Regio Groningen – Assen. In dit document zijn het instemmingsmodel uit 2012, de tussentijdse aanpassingen aan de uitvoeringspraktijk en actuele behoefteraming samen in één document gebundeld. In het Regionaal Woondocument Regio Groningen – Assen zijn bandbreedtes opgenomen voor de actuele woningbehoeftes. Hierbij vormt het gemiddelde van 5 scenario's een ondergrens en het scenario hoog de bovengrens.

In tabel 1 zijn de regionale afstemmingsafspraken 2012 en de bandbreedtes in de actuele woningbehoefte weergegeven. Hierbij wordt opgemerkt dat de behoefte aan studentenhuisvesting in de stad Groningen in de afstemmingsafspraken 2012 buiten beschouwing werden gelaten.
De actuele woningbehoefte volgens de woningmarktanalyse 2017 / het Regionaal Woondocument is <u>inclusief</u> studentenhuisvesting!

[5] KAW / Weusthuis & Partners 2017 in opdracht van de Regio Groningen - Assen
[6] Netto toevoeging aan de woningvoorraad. De bruto bouwopgave (inclusief vervangende nieuwbouw) is groter!
[7] Inclusief behoefte aan studentenhuisvesting Groningen

Tabel 1: Regionale woningbehoefte

	Netto uitbreidingsbehoefte gemiddeld per jaar			Netto uitbreidingsbehoefte 2017 tot 2030		
	Afspraak 2012 [1)]	RWD2018 [2)] gemiddeld	RWD2018 [2)] hoog	Afspraak 2012 [1)]	RWD2018 [2)] gemiddeld	RWD2018 [2)] hoog
Assen	269	210	264	3.497	2.730	3.430
Groningen	652	1.586	1.801	8.476	20.625	23.400
Het Hogeland	42	-1	18	546	-15	245
Midden-Groningen	116	4	57	1.508	55	740
Noordenveld	60	40	73	780	525	950
Tynaarlo	103	119	115	1.339	1.550	1.490
Westerkwartier	94	99	116	1.222	1.295	1.510
Totaal RGA	**1.336**	**2.057**	**2.444**	**17.368**	**26.765**	**31.765**

RWD2018 = Regionaal Woondocument 2018

1.1.1. Plancapaciteit en planning 2019 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 1/1/2019 (incl. studentenhuisvesting)	Capaciteit in:				Totale restcapaciteit in plannen	Fasering					
						<< zacht			hard >>		
	Uitbreiding	Inbreiding	Herstructurering	Transformatie		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	1.792	1.615	505	144	**4.056**	76	2.867	0	361	381	371
Groningen	5.563	4.550	772	3.177	**14.062**	3644	1383	1686	2529	988	3832
Het Hogeland	312	158	64	0	**534**	75	19	152	152	106	30
*Midden-Groningen**	*622*	*635*	*589*	*0*	***1.846***	*677*	*18*	*457*	*688*	*6*	*0*
Noordenveld	548	199	64	65	**876**	157	385	201	94	3	36
Tynaarlo	707	705	0	57	**1.469**	846	105	60	448	10	0
Westerkwartier	978	146	62	0	**1.186**	161	359	3	628	0	35
Totaal RGA	**10.522**	**8.008**	**2.056**	**3.443**	**24.029**	**5.636**	**5.136**	**2.559**	**4.900**	**1.494**	**4.304**
						55%			**45%**		
in %-en	**43,8%**	**33,3%**	**8,6%**	**14,3%**	**100%**	**23%**	**21%**	**11%**	**20%**	**6%**	**18%**

* De gemeente Midden-Groningen kon vanwege een nieuwe woonvisie en een lopende revisie van de woningbouwplanning en –programmering geen planinformatie per 1/1/2019 verstrekken. De cijfers in tabel 6 voor Midden-Groningen zijn geschat op basis van de planinventarisatie uit de monitor per 1/1/2018.

Tabel 2 geeft inzicht in de restcapaciteit van de regiogemeenten, zowel in nieuwe uitleggebieden (uitbreiding) als in bestaand bebouwd gebied (inbreiding, herstructurering en transformatie[8]).

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

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

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 is, anders dan voorheen, inclusief studentenhuisvesting in de stad Groningen.
De volgende categorieën worden conform de vigerende afspraken buiten beschouwing gelaten:

- 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 1/1/2019 gezamenlijk plannen voor ruim 24.000 woningen, inclusief ruim 3.700 woningen voor studentenhuisvesting in de stad Groningen die tot nu toe buiten beschouwing werden gelaten. Dit is ook inclusief bijna 1.470 woningen in herstructurerings-projecten die per saldo vaak leiden tot een verlies aan woningen ter plaatse.
- Met de per 1/1/2019 'beschikbare' regionale plancapaciteit kunnen in de periode 2019 t/m 2030 gemiddeld zo'n 2.000 woningen per jaar (bruto woningproductie) worden gebouwd.
- Bijna 59% van de regionale capaciteit zit momenteel in woningbouwplannen van de gemeente Groningen. Dat is een aanzienlijk groter aandeel dan een jaar geleden (47,5%), met name doordat nu ook de studentenhuisvesting wordt meegenomen en in mindere mate door de fusie met Haren en Ten Boer per 1/1/2019.
- Daarnaast heeft de gemeente Assen met bijna 17% een aanzienlijk aandeel in de regionale plancapaciteit. Voor de overige regio gemeenten varieert het aandeel tussen de 2,2% (Het Hogeland) en 7,7% (Midden-Groningen).

- Van de regionale plancapaciteit is momenteel 44% (ca. 10.520 woningen) gepland op nieuwe uitleglocaties en 56% (ruim 13.500 woningen) op binnenstedelijke / -dorpse locaties (inbreiding, herstructurering en transformatie). In de actuele planningen worden aanzienlijk meer woningen op binnenstedelijke gepland dan voorheen. Met name in de stad Groningen was sprake van een aanzienlijk toename aan plancapaciteit op binnenstedelijke locaties als gevolg van het meetellen van woningen voor studentenhuisvesting. Ook het aantal woningen op regionale uitbreidings-locaties nam ten opzichte van de vorige monitor per saldo toe. Ook deze toename zat hem met name in plannen in de stad Groningen.
- In de volgende gemeenten worden relatief veel woningen van het gemeentelijk programma gepland op uitleglocaties: Het Hogeland (58%), Noordenveld (63%) en Westerkwartier (82%).
- Op herstructureringslocaties wordt de komende jaren nieuwbouw van ruim 2.060 woningen voorzien, iets minder (3%) 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 circa 650 naar bijna 2.800 woningen. Deze toename zat hem met name in de stad Groningen en had vooral betrekking op verbouw van bestaande panden naar studentenhuisvesting. Deze plannen worden nu, anders dan voorheen, wel meegenomen bij de inventarisatie van regionale plancapaciteit.

- Het grootste deel van de regionale plancapaciteit zit nog steeds in potentiële plannen (circa 5.640 woningen / 23% van de plancapaciteit). Het aantal woningen in potentiële plannen is het afgelopen jaar wel aanzienlijk afgenomen.
- Van de totale plancapaciteit zit momenteel 55% in 'zachte plannen'. Bij deze plannen is nog geen sprake van direct bouwrecht. Een jaar geleden was dit nog 63%. Dit betekent dat een duidelijk groter deel van de regionale plancapaciteit opnieuw harder is geworden.

- Volgens de gemeentelijke opgaven is voor circa 5.800 woningen inmiddels bouwvergunning verleend, bijna 2.930 (100%) meer dan een jaar geleden. Hiervan zijn per 1 januari 2019 ruim 4.300 woningen in aanbouw. Het aantal in aanbouw zijnde woningen is, ten opzichte van een jaar geleden, opnieuw sterk toegenomen (+1.670 / +157%).
- Uit het voorgaande volgt dat er per 1 januari 2019 volgens de gemeentelijk opgaven circa 5.800 woningen in de regionale 'pijplijn' zouden moeten zitten.

Zorgvastgoed
De volgende gemeenten hebben in hun planningen voor de komende jaren woningbouw betreffende vervangende nieuwbouw voor zorgvastgoed of complexen die exclusief bestemd zijn voor bijzondere zorgdoelgroepen:
- Assen: 64 woningen vervangende nieuwbouw en 56 exclusief bestemd;
- Groningen: 164 woningen vervangende nieuwbouw;
- Noordenveld: 130 woningen vervangende nieuwbouw en 19 exclusief bestemd;
- Tynaarlo: 32 woningen exclusief bestemd;

Deze plannen worden in relatie tot de regionale bouwopgave buiten beschouwing gelaten.

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 circa 1.340 woningen per jaar worden gebouwd. In het Woondocument Regio Groningen – Assen wordt de actuele regionale behoefte in de periode 2017 tot 2030 geraamd op circa 2.060 – 2.450 woningen per jaar[9].

Tabel 3: Woningbouwplanning per gemeente

Stand per 1/1/2019 (incl. studentenhuisvesting)	Sloop bij herstructurering: Totaal aantal gesloopte / nog te slopen woningen 2017 t/m 2030	Totale capaciteit 2017 tot 2030	Netto toevoeging 2018 t/m 2030	Realisatie (volgens opgave gemeenten)		Planning											
				2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Assen	507	**4.255**	3.748	111	219	729	609	444	539	292	292	242	222	202	192	162	131
Groningen	195	**17.002**	16.807	1.593	1.788	2.181	3.544	2.068	1.502	911	778	558	408	785	443	443	441
Het Hogeland	92	**607**	515	42	31	92	150	99	58	60	66	3	3	3	0	0	0
*Midden-Groningen**	*1006*	***2.138***	*1.132*	*117*	*175*	*356*	*295*	*309*	*232*	*184*	*117*	*55*	*55*	*193*	*50*	*0*	*0*
Noordenveld	65	**971**	906	42	53	92	126	152	124	92	52	71	51	106	10	0	0
Tynaarlo	45	**1.632**	1.587	86	111	121	272	288	184	142	103	122	68	45	45	45	34
Westerkwartier	23	**1.533**	1.510	117	230	215	260	168	147	103	72	65	54	42	40	20	0
Totaal RGA	**1.933**	**28.138**	**26.205**	**2.108**	**2.607**	**3.786**	**5.256**	**3.528**	**2.786**	**1.784**	**1.480**	**1.116**	**861**	**1.376**	**780**	**670**	**606**
in %-en		**100%**		**7%**	**9%**	**13%**	**19%**	**13%**	**10%**	**6%**	**5%**	**4%**	**3%**	**5%**	**3%**	**2%**	

* Midden-Groningen geraamd op basis monitorgegevens per 1/1/2018 vanwege ontbrekende actuele planinformatie.

- De totale regionale woningbouw in de periode 2017 tot 2030 omvat op peildatum 1/1/2019 bijna 28.140 woningen, gemiddeld 2.165 woningen per jaar. Het betreft de bruto woningproductie, dus inclusief vervangende nieuwbouw bij de nu bekende herstructureringsplannen. Hiervan zijn tot nu toe 4.715 woningen (16%) gerealiseerd[10], ofwel gemiddeld circa 2.360 woningen per jaar.
- Op basis van de actuele inzichten zal de regionale voorraad in de periode 2017 tot 2030 per saldo (netto) met ruim 26.200 woningen (gemiddeld ca. 2.020 woningen per jaar) toenemen, inclusief studentenhuisvesting. Daarmee ligt de geplande netto uitbreiding voor de periode 2017 tot 2030 nog iets (560 woningen / 2%) onder het niveau van de ondergrens[11] voor de uitbreidingsbehoefte

[9] Inclusief studentenhuisvesting.
[10] Realisatie op basis eigen waarnemingen gemeenten
[11] Ondergrens = scenario gemiddeld

volgens het regionaal woondocument. In de stad Groningen is op lange termijn sprake van een tekort aan plancapaciteit bij zowel het scenario laag (ondergrens) als het scenario hoog. In de overige regiogemeenten is sprake van ruim voldoende capaciteit voor zowel scenario laag als scenario hoog.

- Volgens de eigen waarnemingen van de gemeenten was de woningproductie[12] in 2018 ruim 2.600 woningen. Een jaar geleden werd door de gemeenten voor 2018 nog een woningproductie van ruim 3.500 woningen[13] voorzien, zo'n 900 meer dan nu wordt gemeld.
- Volgens het CBS[14] werden in 2018 (op basis van gemeentelijke BAG-gegevens) overigens bijna 3.670 woningen aan de voorraad, waarvan circa 2.130 door nieuwbouw van woningen en 1.540 via 'overige toevoegingen'. Onder overige toevoegingen vallen transformatie van bestaande panden naar woonruimte, woningsplitsingen, maar ook het toekennen van huisnummers aan woonruimte die voorheen onder 1 adres vielen (bijvoorbeeld in verzorgingstehuizen).
- Op basis van de gemeentelijke planningen wordt voor 2019 een regionale woningproductie van bijna 3.800 woningen verwacht.

Korte termijn

- Voor de korte termijn (periode 2017 tot 2024) worden volgens de realisatiecijfers 2017 en 2018 en de planning tot 2024 per saldo (netto) 18.575 woningen aan de regionale voorraad toegevoegd, gemiddeld circa 2.650 woningen per jaar. Dat komt nagenoeg overeen met de geraamde behoefte volgens het scenario hoog in de woningmarktanalyse / regionaal woondocument (18.594 woningen / gemiddeld 2.660 per jaar).

Tabel 4: Actuele woningbehoefte Regionaal Woondocument versus gerealiseerde en geplande netto uitbreiding van de woningvoorraad 2017 tot 2024

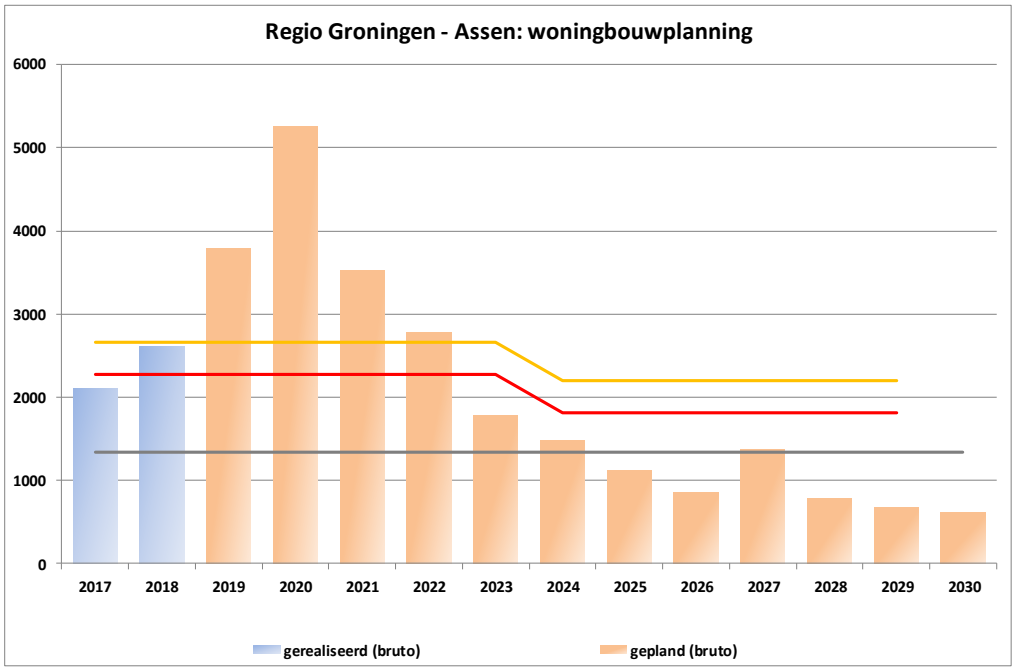
	Netto uitbreidingsbehoefte 2017 tot 2024		Gerealiseerde en geplande netto uitbreiding 2017 tot 2024	Geplande netto uitbreiding t.o.v. uitbreidingsbehoefte '17 tot '24 negatief = tekort / positief = overschot aan plancapaciteit			
				absoluut		in procenten	
	RWD2018 gemiddeld	RWD2018 hoog		RWD2018 gemiddeld	RWD2018 hoog	RWD2018 gemiddeld	RWD2018 hoog
Assen	1.658	2.058	1.962	305	-96	18%	-5%
Groningen	11.505	12.934	13.100	1.595	166	14%	1%
Het Hogeland	143	290	348	206	58	144%	20%
*Midden-Groningen**	*201*	*609*	*316*	*115*	*-293*	*57%*	*-48%*
Noordenveld	469	676	551	82	-125	18%	-19%
Tynaarlo	1.006	976	1.114	108	138	11%	14%
Westerkwartier	936	1.051	1.184	248	133	26%	13%
Totaal RGA	**15.918**	**18.594**	**18.575**	**2.658**	**-19**	**17%**	**0%**

* Midden-Groningen geschat op basis planningslijst 2018

- In alle regiogemeenten is voor de korter termijn voldoende woningbouw gepland voor de ondergrens van de regionale behoefte (scenario gemiddeld).
- Voor de regio als geheel is er precies voldoende woningbouw gepland voor de woningbehoefte volgens scenario hoog. Voor de korte termijn is er in de stad Groningen nog net genoeg woningbouw gepland voor scenario hoog. Op langere termijn is er in de stad nog een aanzienlijk tekort aan plancapaciteit voor zowel de ondergrens als scenario hoog.

[12] Nieuwbouw en transformatie van bestaande panden.
[13] Inclusief studentenhuisvesting
[14] Tabel 9 pagina 23 en tabel 11 pagina 27

- Net als in vorige monitors wordt met name in de komende 5 jaar wordt een aanzienlijk hogere woningproductie gepland/verwacht dan in latere jaren. In totaal komt de geplande productie 2019 tot 2022 op gemiddeld circa 4.193 woningen[15] 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.



Volgens de actuele behoefteramingen in het Regionaal Woondocument wordt voor de periode 2017 tot 2022 ook een grotere behoefte geraamd dan in de periode 2022 tot 2030. Voor 2017 tot 2022 is de actuele netto behoefte geraamd op tussen de 2.270 en 2.660 woningen per jaar. Voor de periode 2022 tot 2030 is de netto behoefte geraamd tussen de 1.810 en 2.190 woningen per jaar. Deze bandbreedte is in de grafiek zichtbaar gemaakt.

In onderstaande tabel is de relatieve spreiding van de capaciteit per gemeente in beeld gebracht.

Tabel 5: Relatieve spreiding van capaciteit in de tijd

Stand per 1/1/2019 (incl. studentenhuisvesting)	Totale capaciteit 2017 tot 2030	Realisatie (volgens opgave gemeenten)		Planning												Cumulatief	
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2017 t/m 2021	2022 t/m 2030
Assen	**100%**	3%	5%	17%	14%	10%	13%	7%	7%	6%	5%	5%	5%	4%		50%	50%
Groningen	**100%**	9%	11%	13%	21%	12%	9%	5%	5%	3%	2%	5%	3%	3%		66%	34%
Het Hogeland	**100%**	7%	5%	15%	25%	16%	10%	10%	11%	0%	0%	0%	0%	0%		68%	32%
*Midden-Groningen**	***100%***	*5%*	*8%*	*17%*	*14%*	*14%*	*11%*	*9%*	*5%*	*3%*	*3%*	*9%*	*2%*	*0%*		*59%*	*41%*
Noordenveld	**100%**	4%	5%	9%	13%	16%	13%	9%	5%	7%	5%	11%	1%	0%		48%	52%
Tynaarlo	**100%**	5%	7%	7%	17%	18%	11%	9%	6%	7%	4%	3%	3%	3%		54%	46%
Westerkwartier	**100%**	8%	15%	14%	17%	11%	10%	7%	5%	4%	4%	3%	3%	1%		65%	35%
Totaal RGA	**100%**	**7%**	**9%**	**13%**	**19%**	**13%**	**10%**	**6%**	**5%**	**4%**	**3%**	**5%**	**3%**	**2%**		**61%**	**39%**
Actuele behoefte RWD	**100%**	***9,2%***	***9,2%***	***9,2%***	***9,2%***	***9,2%***	***6,8%***	***6,8%***	***6,8%***	***6,8%***	***6,8%***	***6,8%***	***6,8%***	***6,8%***		***46%***	***54%***

Volgens de actuele behoefteraming zou circa 46% van de opgave tot 2030 idealiter in de periode 2017 tot 2022 moeten worden gerealiseerd en circa 54% in de periode 2022 tot 2030.

[15] Bruto woningproductie, inclusief vervangende nieuwbouw!

Volgens de actuele regionale planning wordt 61% van de capaciteit gepland in de periode 2017 tot 2022. Daarbij wordt aangetekend dat het bruto plancapaciteit betreft, dus inclusief vervangende nieuwbouw. De netto toevoeging aan de voorraad zal lager zijn.

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. Onderstaande tabel 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 6: Kwalitatief programma per gemeente

Stand per 1/1/2019 (incl. studentenhuisvesting)	restcapacitei t in plannen per 1/1/2019	Aantal vrije kavels	in %-en van de plancapaciteit	Huur				Koop												gespecificeerd
				eengezins		appartement		appartement			rijwoning			2^1-kap			vrijstaand			
				sociaal	overig	sociaal	overig	goedkoop	middelduur	duur	goedkoop	middelduur	duur	goedkoop	middelduur	duur	goedkoop	middelduur	duur	
Assen	4.056	578	14%	673	52	869	194	0	325	131	18	522	100	0	528	12	0	0	632	100%
Groningen	14.062	67	0%	395	91	5.258	1.225	105	1.131	572	80	2.354	591	0	1.431	516	0	22	213	99%
Het Hogeland	534	26	5%	54	0	32	0	0	59	0	48	17	0	0	121	0	34	3	23	73%
Midden-Groningen*	1.846	111	6%	279	70	117	100	75	168	40	55	248	106	36	216	36	20	219	61	100%
Noordenveld	876	29	3%	95	0	50	0	0	0	0	0	62	6	0	30	60	0	0	141	51%
Tynaarlo	1.469	339	23%	0	15	0	0	0	164	65	0	6	0	0	45	0	0	42	346	46%
Westerkwartier	1.186	233	20%	58	0	10	10	0	35	16	37	135	0	0	329	234	0	12	313	100%
Totaal RGA	**24.029**	**1.383**	**6%**	**1.554**	**228**	**6.336**	**1.529**	**180**	**1.882**	**824**	**238**	**3.344**	**803**	**36**	**2.700**	**858**	**54**	**298**	**1.729**	**94%**
				43%				**57%**												
in %-en	**100%**			**7%**	**1%**	**28%**	**7%**	**1%**	**8%**	**4%**	**1%**	**15%**	**4%**	**0%**	**12%**	**4%**	**0%**	**1%**	**8%**	

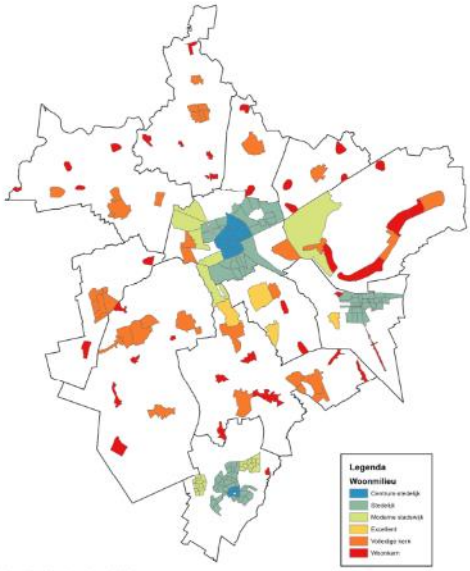
Uit bovenstaande tabel valt het volgende te lezen:

- Van de totale plancapaciteit van ruim 24.000 woningen is de kwaliteit van bijna 22.560 woningen (94%) door de gemeenten gespecificeerd in huur/koop, woningtypen en prijsklassen.
- Een zeer beperkt deel van de regionale plancapaciteit (1.383 kavels / 6%) betreft particulier opdrachtgeverschap (kaveluitgifte voor particuliere woningbouw). Gemeenten verwachten het leeuwendeel van de productie te realiseren via projectmatige woningbouw. Met name de gemeenten Tynaarlo (23%) en Westerkwartier (20%) 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 bijna 9.650 huurwoningen, 43% van de totale plancapaciteit. Ten opzichte van de situatie per 1/1/2018 is het aandeel huurwoningen in de regionale plancapaciteit opnieuw aanzienlijk toegenomen, namelijk van 32% naar 42%. Dat is vooral een gevolg van het meetellen van studentenhuisvesting in de stad Groningen.
  Bij de geplande huurwoningen ligt het accent op appartementen (82% van de huurwoningen).
- De plannen voor huurwoningen betreft vooral woningen met een huur onder de huurtoeslaggrens. Het gaat in totaal om circa 7.890 woningen(82% van de huurwoningen). Er worden circa 1.760 (18%) duurdere huurwoningen gepland.
- De regionale plancapaciteit voor koopwoningen omvatte per 1/1/2018 bijna 12.950 woningen, waarvan 10.060 (78%) grondgebonden woningen en circa 2.900 (22%) appartementen. Bij de plannen voor de grondgebonden koopwoningen ligt het accent in de planningen op rijenwoningen (45%) en twee onder één kapwoningen (35%) en minder op vrijstaande woningen (20%).
- De koopplannen in de regio richten zich vooral op de middeldure koopsector (64%). In de gemeenten Noordenveld, Tynaarlo en Westerkwartier ligt het accent juist duidelijk sterker op duurdere woningbouw.

Tabel 7: Regionale plancapaciteit naar woonmilieu

Stand per 1/1/2019 (incl. studentenhuisvesting)	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	**4.056**	925	1.255	1.876	0	0	0
Groningen	**14.062**	4.284	4.443	4.761	239	315	20
Het Hogeland	**534**	0	0	0	0	488	46
Midden-Groningen*	**1.846**	0	1.509	0	0	285	52
Noordenveld	**876**	0	0	0	0	715	161
Tynaarlo	**1.469**	0	0	0	381	1.058	30
Westerkwartier	**1.186**	0	0	0	0	1.095	91
Totaal RGA	**24.029**	**5.209**	**7.207**	**6.637**	**620**	**3.956**	**400**
in %-en	**100%**	**22%**	**30%**	**28%**	**3%**	**16%**	**2%**

* Midden-Groningen geraamd vanwege ontbreken actuele planinformatie.



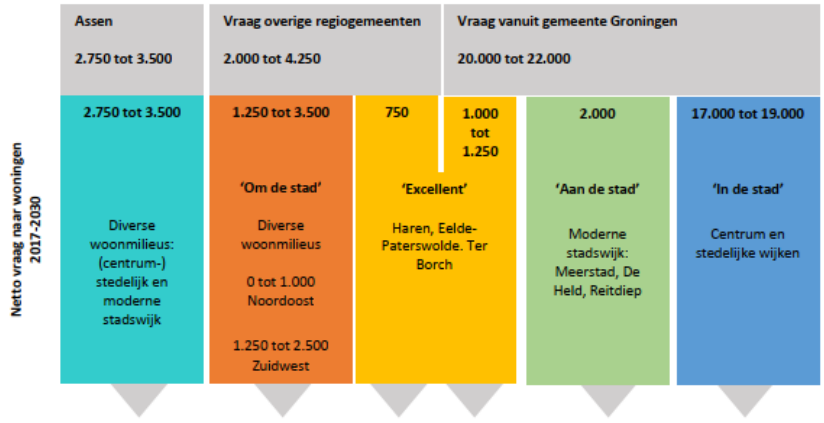
Bron: Regio Groningen-Assen, 2010.

In tabel 7 wordt de plancapaciteit naar type woonmilieu weergegeven. De typering van woonmilieus is conform de regiospecifieke woonmilieu-indeling uit 2010 (Companen).

Ruim de helft van de regionale plancapaciteit, ruim 12.400 woningen, betreft stedelijke woonmilieus: ‘centrum stedelijk’ (22%) in Groningen en Assen en ‘stedelijk’ (30%) in Groningen, Assen en Midden-Groningen. Daarnaast wordt een aanzienlijk aandeel van de regionale woningbouw gepland in het woonmilieu ‘moderne stadswijk’ (28%). Het betreft uitleglocaties als Meerstad, De Held, Reitdiep en Suikerunieterrein in Groningen en Kloosterveen in Assen. Het betreft in totaal bruto capaciteit voor in totaal circa 6.640 woningen.

In de gemeenten rond Groningen zit de plancapaciteit grotendeels in het woonmilieu volledige kern. Het betreft plancapaciteit voor in totaal circa 3.960 woningen, 16% van de regionale plancapaciteit. Een beperkt deel van de regionale capaciteit betreft plannen in excellente woonmilieus in Haren (gemeente Groningen) en Tynaarlo met een actuele restcapaciteit van in totaal 620 woningen. In de kleine kernen in de regio worden tot slot 400 woningen gepland in het woonmilieu ‘woonkern’.
In vergelijking met de restcapaciteiten per 1/1/2018 is de restcapaciteit in met name het centrum stedelijk woonmilieu aanzienlijk toegenomen doordat de studentenhuisvesting in de stad Groningen werd meegenomen in de inventarisatie.

In het Regionaal Woondocument Groningen-Assen is de (netto) vraag naar woonmilieus met onderstaande figuur in beeld gebracht.

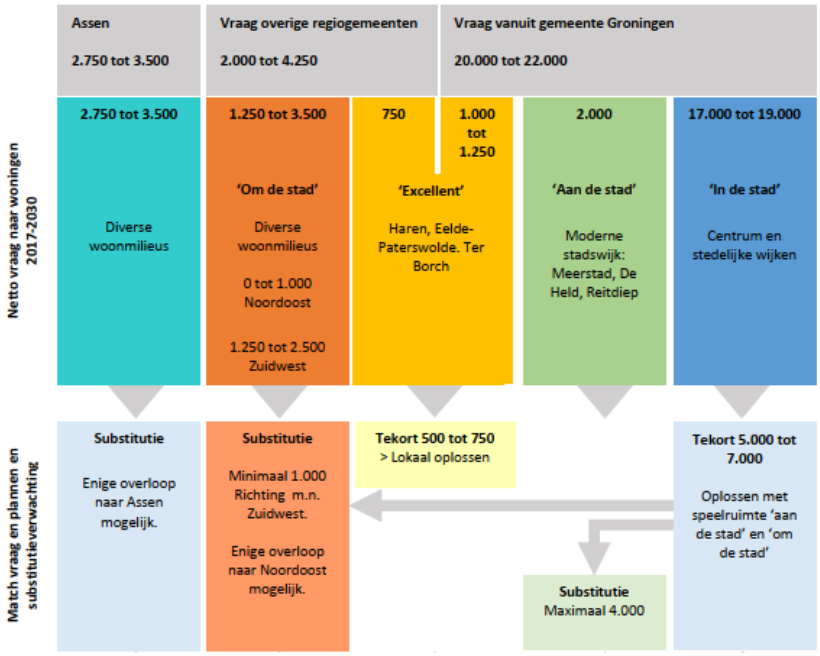


De hier getoonde twee scenario's vormen een bandbreedte: het hoogste scenario en het gemiddelde van de vijf trendmatige en beleidsmatige demografische scenario's uit het onderzoek uit 2015.

Een vergelijking van deze kwalitatieve vraag met de plancapaciteit naar woonmilieus in tabel 7 is lastig te maken omdat het de restcapaciteit per 1/1/2019 betreft en 2 jaar woningproductie buiten beeld blijft.

Bovendien betreft het de netto vraag en wordt in tabel 7 de bruto plancapaciteit (inclusief vervangende nieuwbouw) weergegeven. Tot slot is door de gemeentelijke herindelingen de indeling in subregio's vertroebeld.

Door de oogharen bezien lijkt er sprake te zijn van tekorten aan plancapaciteit voor de woonmilieus 'excellent' en 'stedelijk'[16] in de stad Groningen. Aan de andere kant lijken er overschotten aan plancapaciteit te zijn voor 'moderne stadswijk' in de stad en diverse woonmilieus om de stad in vergelijking met het vraagprofiel uit het regionaal woondocument.
In het woondocument wordt gesteld dat het ondanks forse inspanningen niet aannemelijk lijkt dat de totale (centrum-)stedelijke woningvraag binnen het (centrum-)stedelijke gebied kan worden gerealiseerd. Daardoor zal substitutie van de woningvraag plaatsvinden naar andere locaties of gebieden die in voldoende mate aan de woonwensen tegemoet komen.
Substitutie is lastig voorspelbaar, maar in het regionaal woondocument is de te verwachten substitutie in de onderstaande figuur weergegeven.



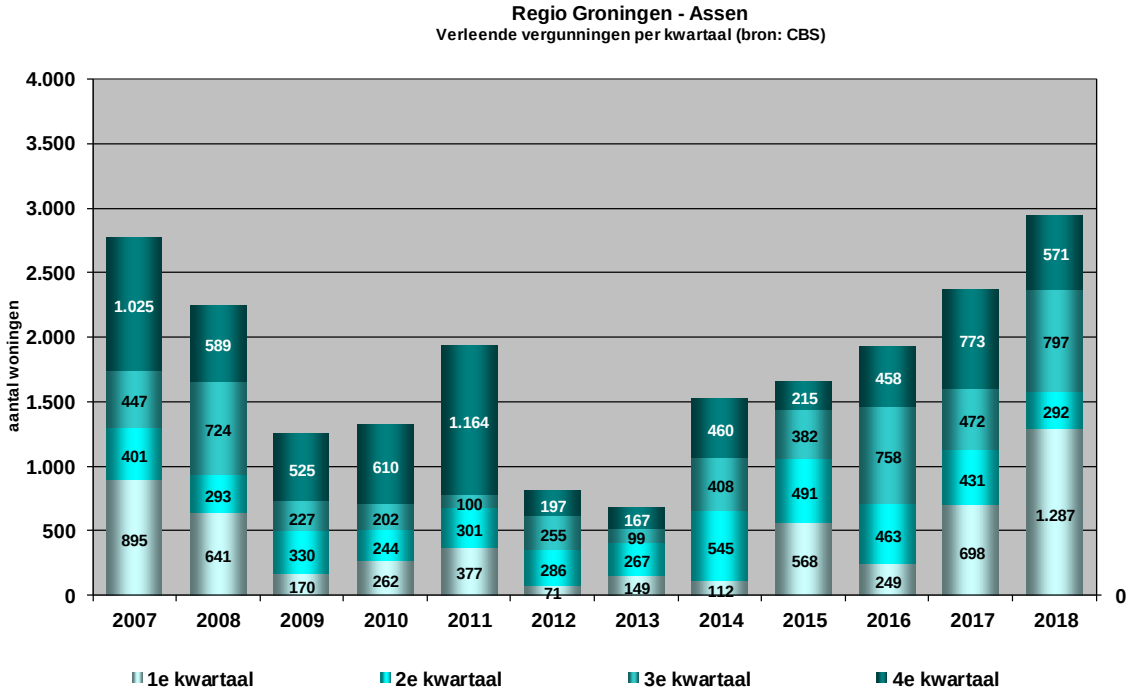
Relatie wonen - werken
In het Regionaal Woondocument Groningen-Assen wordt gesteld dat het voor de economische ontwikkeling van de Regio Groningen-Assen van belang is te voorzien in een breed scala aan woonmilieus, waaronder ook het excellente woonmilieu, onder andere voor het versterken van het vestigingsklimaat voor bedrijven. Dit werd bevestigd in het vorig jaar uitgebrachte rapport "Groeien in Groningen[17]", waarin een verband wordt gelegd tussen aantrekkelijk wonen en de ontwikkeling van werkgelegenheid. Volgens dit rapport levert het realiseren van voldoende aantrekkelijke woningen in en rond de stad Groningen een belangrijke bijdrage aan de groei van de werkgelegenheid in de stad Groningen omdat het in de ijle economische structuur in het Noorden een belangrijke vestigingsplaats-factor voor bedrijven vormt. De gunstige invloed die de woningproductie in en rond de stad Groningen heeft op de stedelijke werkgelegenheid heeft tevens een dempende werking op de bevolkingskrimp en de dalende leefbaarheid in de rest van de provincie Groningen die qua werkgelegenheid sterk afhankelijk is van de stad: 55% van alle arbeidsplaatsen in de provincie Groningen is geconcentreerd in de stad Groningen en dit aandeel groeit.

[16] Centrum stedelijk en stedelijk wonen.
[17] Publicatie van Atlas voor gemeenten, september 2018

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 woningbouwafspraak[18] weergegeven.



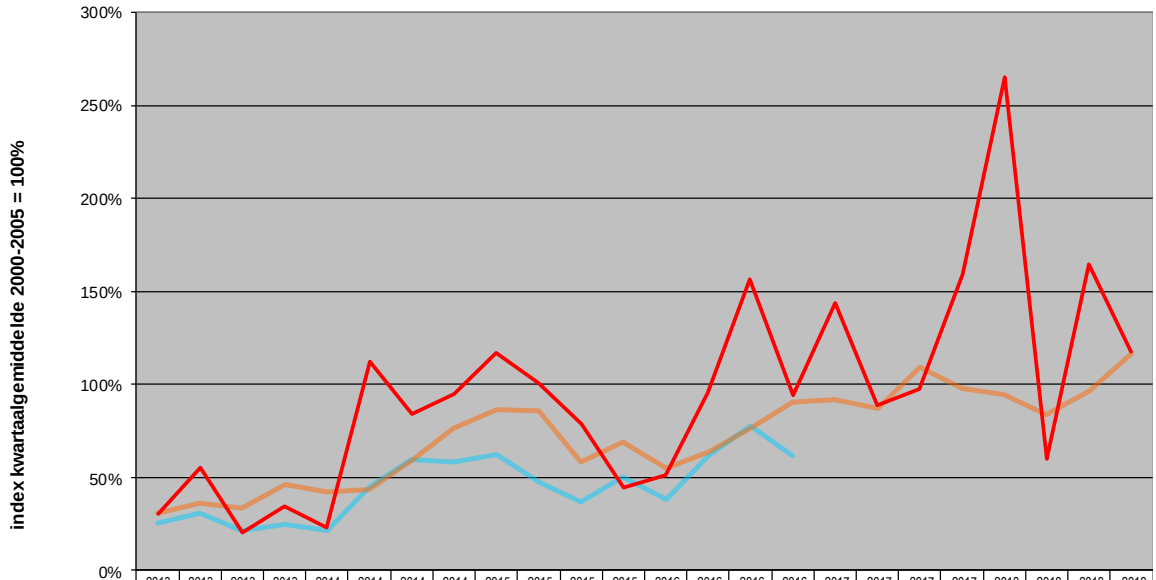
In de afgelopen 5 jaar (2013 t/m 2017) werd in de regio jaarlijks gemiddeld voor circa 1.640 woningen vergunning verleend, zo'n 410 gemiddeld per kwartaal. In 2014 werd een duidelijke toename van woningbouwactiviteit in de regio zichtbaar in de vergunningverlening, die zich sindsdien heeft doorgezet.

- In de 2e helft van 2018 werd in de regio voor 1.368 woningen bouwvergunning verleend, gemiddeld 684 per kwartaal. Dat is 68% meer dan gemiddeld in de voorgaande 5 jaar!
- Over heel 2018 werd voor 2.947 bouwvergunning verleend, 80% meer dan gemiddeld in de afgelopen jaren.

[18] De regionale woningbouwafspraak 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 4e kwartaal 2008 lag het niveau van vergunningverlening in de regio over het algemeen boven het landelijk niveau. Vanaf eind 2008 tot 2014 lag het niveau overwegend onder het landelijk niveau. Het aandeel van de Regio Groningen – Assen in Nederland was over een lange periode bezien gemiddeld 2,8%.

Regio Groningen - Assen - Regionale vergunningverlening in landelijk perspectief



	2013 Q1	2013 Q2	2013 Q3	2013 Q4	2014 Q1	2014 Q2	2014 Q3	2014 Q4	2015 Q1	2015 Q2	2015 Q3	2015 Q4	2016 Q1	2016 Q2	2016 Q3	2016 Q4	2017 Q1	2017 Q2	2017 Q3	2017 Q4	2018 Q1	2018 Q2	2018 Q3	2018 Q4
Noord Nederland	26%	31%	22%	25%	21%	45%	59%	58%	62%	48%	37%	51%	39%	62%	78%	61%								
Nederland	31%	36%	34%	46%	42%	43%	59%	76%	87%	86%	58%	69%	55%	64%	77%	91%	92%	87%	109%	98%	95%	84%	97%	116%
Regio Groningen Assen	31%	55%	20%	34%	23%	112%	84%	95%	117%	101%	79%	44%	51%	95%	156%	94%	144%	89%	97%	159%	265%	60%	164%	118%

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 sindsdien 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.

- Landelijk daalde de vergunningverlening vanaf het 3e kwartaal 2017 tot medio 2018 licht. In de 2e helft 2018 nam de vergunningverlening weer toe.
- De vergunningverlening in de regio Groningen-Assen laat een grilliger verloop zien dan landelijk. In de 1e helft van 2018 lag het niveau van vergunningverlening gemiddeld ruim boven het Nederlands niveau, met name door de forse uitschieter in het 1e kwartaal. In de tweede helft 2018 daalde het niveau, maar lag gemiddeld wel boven het landelijk niveau.
- De grafiek laat in grote lijnen zien dat de bouwactiviteit in de regio ook in 2018 sterker aantrok dan landelijk gemiddeld.
- Het regionale aandeel van vergunningverlening in Nederland lag het afgelopen halfjaar met gemiddeld 3,7% boven het meerjarig gemiddelde aandeel van 2,8%.

In onderstaande tabel is de vergunningverlening over de afgelopen 8 kwartalen per gemeente weergegeven. In de periode 2013 t/m 2017 werd in de regio per kwartaal gemiddeld voor 408 woningen vergunning verleend (gemiddeld circa 817 per halfjaar / 1.633 per jaar). Dit kwartaalgemiddelde is ook in de 2e kolom van tabel 11 als referentiekader opgenomen. In de laatste kolom van de tabel wordt het kwartaalgemiddelde in 2018 vergeleken met het kwartaalgemiddelde in de periode 2013 t/m 2017.

Tabel 8: Vergunningverlening per gemeente

Totaal vergunde woningen	2017				2018				kwartaalgemiddelde 2013 tm 2017	Qgem 2e helft 2018 in %-en van Qgem. 2013 t/m 2017	Qgem 2018 in %-en van Qgem. 2013 t/m 2017
	2017 Q1	2017 Q2	2017 Q3	2017 Q4	2018 Q1	2018 Q2	2018 Q3	2018 Q4			
Assen	46	91	7	112	80	106	241	91	57	190%	127%
Bedum	4	10	2	11	22	3	41	0	7	213%	152%
Groningen	446	240	298	536	1.066	54	358	324	231	47%	95%
Haren	44	10	97	9	6	17	25	2	24	-44%	-48%
Hoogezand-Sappemeer	13	12	6	14					11		
Leek	27	26	7	66	32	20	8	10	17	-47%	3%
Midden-Groningen					11	15	16	47	23	37%	-3%
Noordenveld	42	6	5	6	17	36	19	16	10	79%	124%
Slochteren	6	2	1	2					12		
Ten Boer	1	1	4	2	17	3	34	2	2	823%	618%
Tynaarlo	28	30	18	8	29	25	17	44	23	31%	24%
Winsum	2	1	9	2	1	6	16	0	2	281%	174%
Zuidhorn	39	2	18	5	6	7	22	35	12	138%	46%
Totaal RGA	**698**	**431**	**472**	**773**	**1.287**	**292**	**797**	**571**	**408**	**68%**	**80%**
halfjaarcijfers	**1.129**		**1.245**		**1.579**		**1.368**		**817**		

Noot

- De regiogemeenten Hoogezand-Sappemeer en Slochteren vallen door de gemeentelijke herindeling per 1/1/2018 onder de fusiegemeente Midden-Groningen, samen met de niet-regio gemeente Menterwolde.

- In de regio werd in het afgelopen halfjaar voor 1.368 woningen bouwvergunning verleend, 68% meer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- Met name in de gemeenten Ten Boer, Winsum, Bedum Assen en Zuidhorn werden het afgelopen jaar relatief veel meer woningen vergund dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- Over heel 2018 werden in de regio in totaal 2.947 woningen vergund, 80% meer dan gemiddeld in de afgelopen jaren. Met uitzondering van Zuidhorn zien we ook over heel 2018 een sterkere toename van bouwactiviteit dan regionaal gemiddeld in de gemeenten Ten Boer, Winsum, Bedum en Assen. De afname van het aantal vergunde woningen in Haren moet worden bezien in het licht van een uitzonderlijk groot aantal vergunde woningen in de jaren 2015 t/m 2017.
- In de gemeente Groningen werden het jaar 1.802 woningen (inclusief vervangende nieuwbouw) vergund, bijna een verdubbeling ten opzichte van het gemiddeld aantal vergunde woningen in de afgelopen jaren. Daarmee nam het aandeel van Groningen in de regionale vergunningverlening iets toe van gemiddeld 57% in de afgelopen 5 jaar naar 61% in 2018. In de 'Woningmarktanalyse Regio Groningen-Assen 2017-2030'[19] wordt de netto uitbreidingsbehoefte van de stad Groningen geraamd op circa 20.000 woningen[20] (gemiddeld 1.430 per jaar). De bruto bouwbehoefte (incl. vervangende nieuwbouw) zal groter zijn.

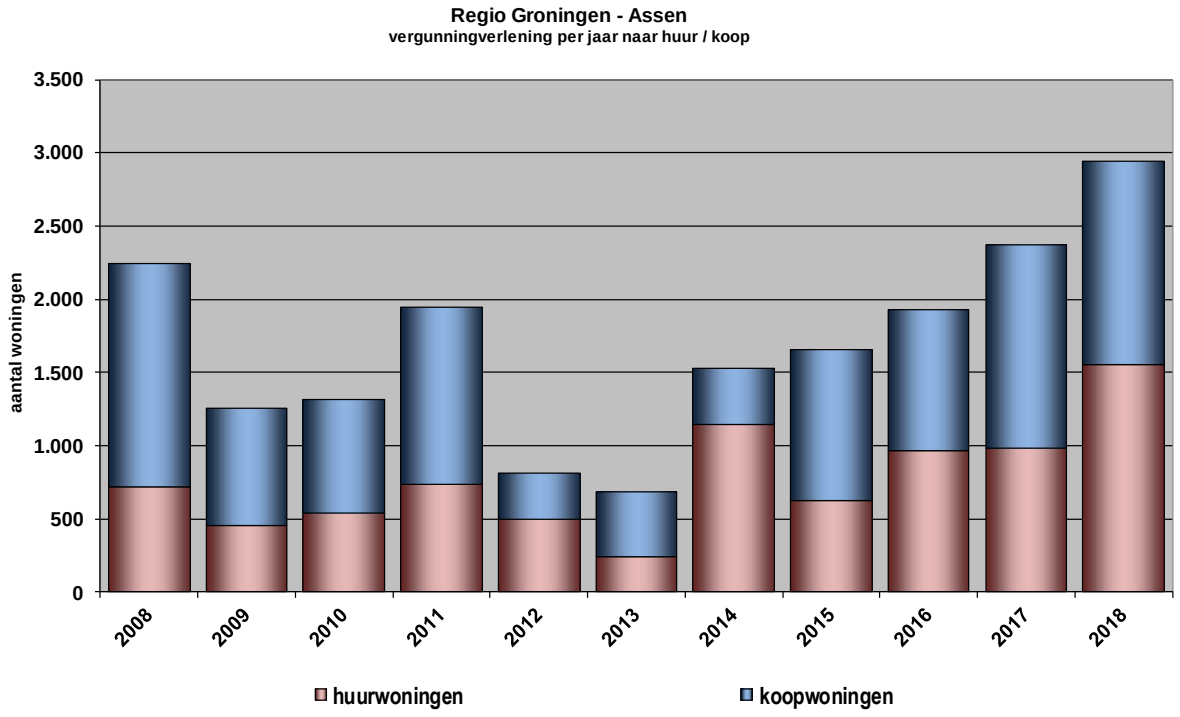
De gemeenten Bedum, Hoogezand-Sappemeer, Slochteren, Ten Boer en Winsum zijn in het kader van de aardbevingsproblematiek geclassificeerd als risicogemeenten (zonder krimp). In de rapportage 2-2016 is ten aanzien van deze gemeenten geconstateerd dat ze voor wat betreft nieuwbouwactiviteiten over het algemeen in meer of mindere mate achterbleven bij de andere

[19] KAW / Weusthuis & Partners 2017
[20] Scenario 'gemiddeld'

regiogemeenten. Als oorzaken werden genoemd minder vraag naar nieuwbouw en vertraging bij nieuwbouw als gevolg van de eisen ten aanzien van aardbevingsbestendigheid.

- Voor Bedum, Ten Boer en Winsum wijkt het beeld in 2018 duidelijk af van voorgaande jaren met een relatief sterke toename van het aantal vergunde woningen.
- In de nieuwe gemeente Midden-Groningen[21] lag het aantal in 2018 vergunde woningen onder het gemiddelde van de gemeenten Hoogezand-Sappemeer en Slochteren in de afgelopen 5 jaar. Daarbij moet worden aangetekend dat het beeld van Hoogezand Sappemeer en Slochteren is als gevolg van de gemeentelijk herindeling en de overgang van Meerstad naar Groningen wordt verstoord.

In onderstaande grafiek is de regionale vergunningverlening voor huur- en koopwoningen over een langere periode 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 (2013 t/m 2017) werden per kwartaal gemiddeld voor 198 (49%) huur- en 210 (51%) koopwoningen vergunning verleend.

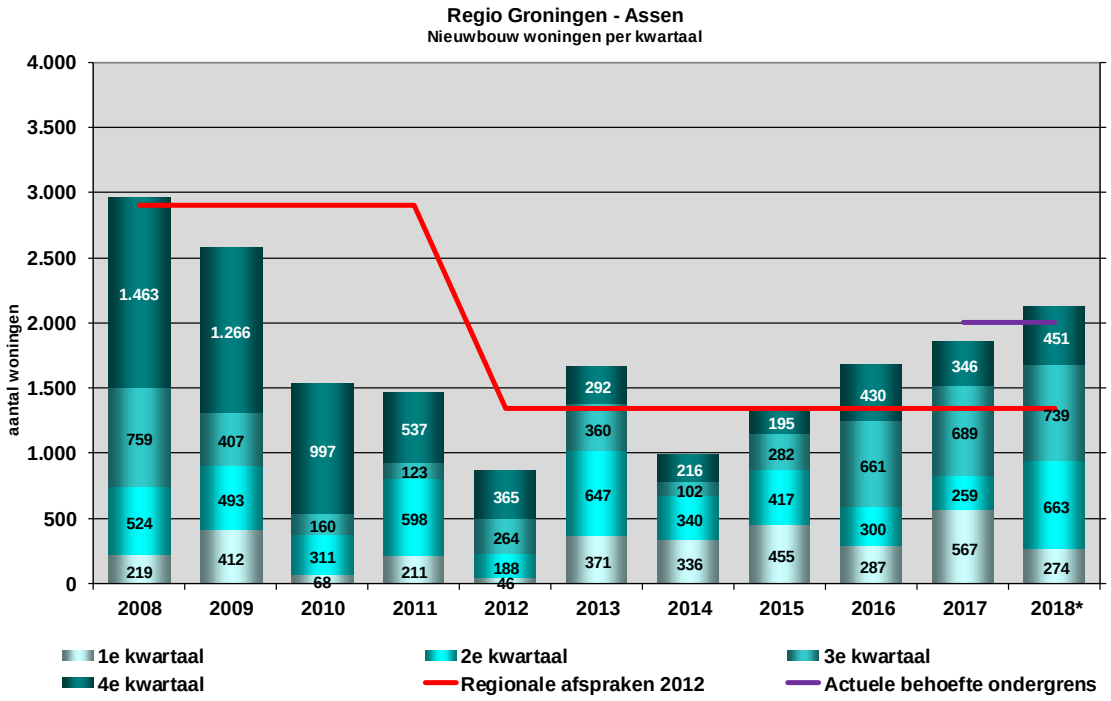
- In het afgelopen jaar werd in de regio voor 2.947 woningen bouwvergunning verleend: 1.557 (53%) huur- en 1.390 (47%) koopwoningen vergunning verleend. Daarmee kantelde de verhouding het afgelopen jaar van overwegend koop naar hoofdzakelijk huur.
- Ten opzichte van de 5 voorgaande jaren werden het afgelopen halfjaar 97% meer huurwoningen vergund.
- In heel 2018 werden circa 1.560 (53%) huur- en 1.390 (47%) koopwoningen vergund. Er werden in 2018 97% meer huur- en 65% meer koopwoningen vergund dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- Het leeuwendeel van de huurwoningen in de regio werd het afgelopen jaar vergund in Groningen (1.119). De rest werd vergund in Assen (321), Noordenveld (56), Leek (25), Bedum (20), Zuidhorn (8) en Ten Boer (8).

[21] Ontstaan uit de fusie tussen de gemeenten Hoogezand-Sappemeer, Slochteren en (niet-regiogemeente) Menterwolde

- Ook het grootste deel van de koopwoningen werd het afgelopen halfjaar vergund in Groningen (683). Verder werden in Assen 197, Tynaarlo 115, Midden-Groningen 89 en Zuidhorn 62 koopwoningen vergund. De resterende koopwoningen werden in kleiner aantallen vergund in Haren (50), Ten Boer (48), Bedum (46), Leek (45), Noordenveld (32) en Winsum (32).

1.3. WONINGPRODUCTIE

Onderstaande grafiek geeft het beeld van de woningproductie in de regio. 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)



De nieuwbouw in de regio laat sinds het dieptepunt in 2012 een stijgende lijn zien, maar is nog niet terug op het niveau van vóór de crisis. In de periode 2013 t/m 2017 werden halfjaarlijks gemiddeld 755 woningen opgeleverd (378 per kwartaal, ofwel 1.510 per jaar).

- In het afgelopen halfjaar werden in de regio volgens het CBS in totaal 1.190 nieuwbouwwoningen opgeleverd, gemiddeld 595 per kwartaal. Daarmee was de woningproductie het afgelopen halfjaar 58% groter dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar (378 woningen per kwartaal gemiddeld).
- Dat bracht het totaal aantal opgeleverde woningen in 2018 op 2.127, gemiddeld 532 woningen per kwartaal. Daarmee was de woningproductie vorig jaar 41% groter dan gemiddeld in de voorafgaande 5 jaar.
- De woningproductie 2018 lag ruim boven het niveau van de woningbouwafspraken 2012 (gemiddeld 335 per kwartaal) en iets 6% boven de ondergrens van de actuele woningbehoefte (500 woningen per kwartaal). Daarbij moet worden opgemerkt dat toevoeging van woonruimte door verbouw van bestaande panden niet onder nieuwbouw valt en dus buiten beschouwing blijft.

In tabel 9 is de woningproductie voor alle regiogemeenten weergegeven. Als referentiekader is de gemiddelde kwartaalproductie in de afgelopen 5 jaar (2013 t/m 2017) 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 9: Woningproductie per gemeente (bron: CBS)

Opgeleverde woningen	2017				2018				kwartaal-gemiddelde 2013 tm 2017	Qgem 2e helft 2018 in %-en van het Qgem. 2013 t/m 2017	Qgem 2018 in %-en van het Qgem. 2013 t/m 2017
	2017 Q1	2017 Q2	2017 Q3	2017 Q4	2018 Q1*	2018 Q2*	2018 Q3*	2018 Q4*			
Assen	140	7	75	93	36	77	150	21	*54*	58%	31%
Bedum	1	0	35	11	6	2	5	9	*9*	-19%	-36%
Groningen	248	160	419	151	55	403	418	159	*217*	33%	19%
Haren	118	55	0	10	19	6	25	89	*18*	223%	97%
Hoogezand-Sappemeer	6	6	14	37					*13*		
Leek	1	2	20	2	60	34	25	119	*16*	353%	274%
Midden-Groningen					28	81	19	10	*23*	-37%	50%
Noordenveld	12	12	0	3	7	9	40	0	*13*	50%	5%
Slochteren	6	2	2	4					*10*		
Ten Boer	0	6	3	0	0	0	0	0	*3*	-100%	-100%
Tynaarlo	35	9	54	13	20	19	48	27	*21*	75%	33%
Winsum	0	0	8	0	4	3	9	0	*6*	-23%	-31%
Zuidhorn	0	0	59	22	39	29	0	17	*12*	-29%	76%
Totaal RGA	**567**	**259**	**689**	**346**	**274**	**663**	**739**	**451**	***378***	**58%**	**41%**
- halfjaarcijfers	**826**		**1.035**		**937**		**1.190**		***755***		

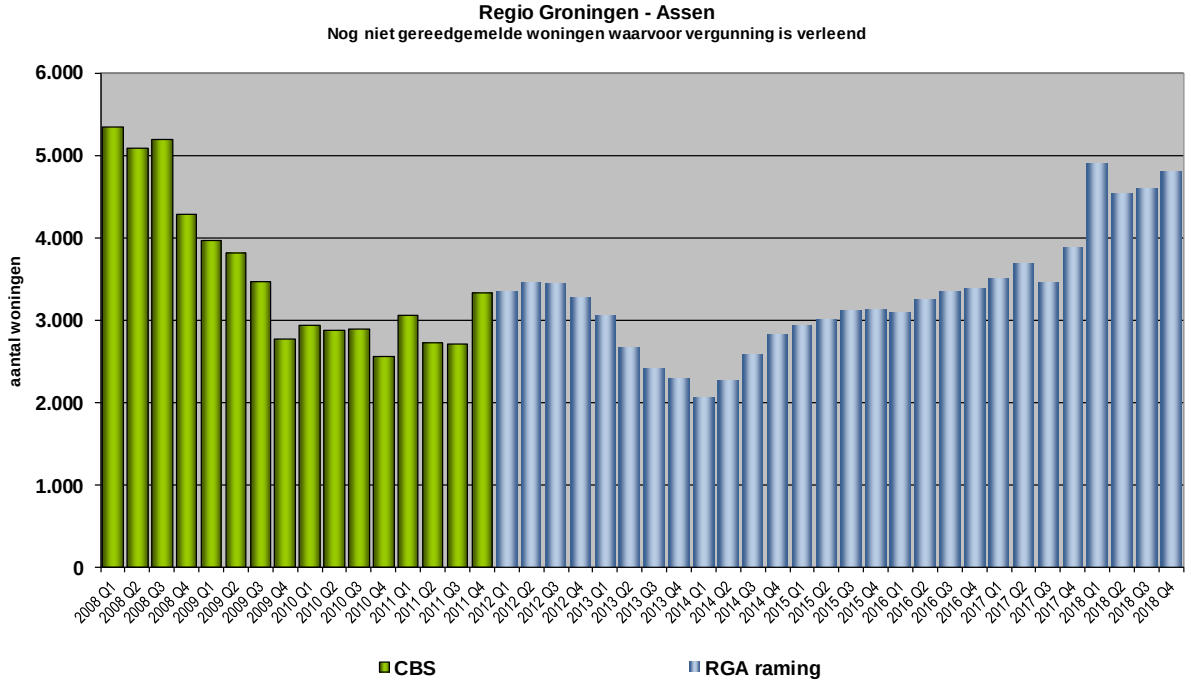
Noot: De nieuwbouw in Meerstad viel tot 1 januari 2017 onder de gemeente Slochteren en daarna onder de gemeente Groningen.

- De regionale woningproductie was het afgelopen halfjaar met oplevering van 1.190 woningen 58% groter dan gebruikelijk in de voorgaande jaren (2013 t/m 2017).
- In de gemeenten Assen, Haren, Leek, Noordenveld en Tynaarlo werden het afgelopen halfjaar beduidend meer nieuwbouwwoningen opgeleverd dan gebruikelijk.
- In de gemeenten Bedum, Midden-Groningen, Ten Boer, Winsum en Zuidhorn werden duidelijk minder woningen opgeleverd dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.

- Over heel 2018 werden regionaal 2.127 nieuwbouwwoningen opgeleverd, 41% meer dan in de voorafgaande 5 jaar.
- De nieuwbouwproductie 2018 in de gemeenten Assen, Groningen, Haren, Leek, Midden-Groningen, Tynaarlo en Zuidhorn was duidelijk groter dan gemiddeld in afgelopen jaren.
- In de gemeenten Bedum, Ten Boer en Winsum was daarentegen sprake van een duidelijk lager woningproductie.
- De stad Groningen nam het afgelopen jaar bijna de helft (49%) van de regionale woningproductie voor haar rekening. De gemeenten Assen, Leek en Haren namen respectievelijk 13%, 11% en 7% van de regionale woningproductie voor hun rekening.

1.4. DE PIJPLIJN

De ‘woningbouwpijplijn’ 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 1e 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 2013 t/m 2017 zaten er gemiddeld bijna 3.000 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 in de regio.

- Het aantal woningen in de pijplijn nam het afgelopen halfjaar per saldo toe met bijna 180 woningen (+4%). Ultimo 2018 zaten er ruim 4.700 woningen in de regionale pijplijn.
- Het volume in de pijplijn nam het afgelopen jaar enerzijds toe doordat bouwvergunning werd verleend voor 1.368 woningen. Anderzijds nam het volume af door oplevering van 1.190 woningen.
- Het huidige aantal woningen in de pijplijn is in theorie genoeg voor 3 jaar woningproductie volgens de oorspronkelijke regionale afspraken en ruim 2 jaar productie volgens de ondergrens van de actuele regionale woningbehoefte (2.000 woningen per jaar).
- Het bouwvolume in de pijplijn ligt momenteel 57% 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 2013 t/m 2017.

Tabel 10: Woningen in de pijplijn per gemeente

Woningen in de pijplijn (vergunning verleend en nog niet opgeleverd)	2017				2018				toe-/afname 2e helft 2018	toe-/afname 2e helft 2018 in %-en	kwartaal gemiddelde 2013 tm 2017	Ultimo 2018 tov Qgem 2013 t/m 2017
	2017 Q1	2017 Q2	2017 Q3	2017 Q4	2018 Q1	2018 Q2	2018 Q3	2018 Q4				
Assen	404	488	420	439	483	512	603	673	*161*	*31%*	*395*	*71%*
Bedum	79	89	56	56	72	73	109	100	27	37%	100	0%
Groningen	2.014	2.094	1.973	2.358	3.369	3.020	2.960	3.125	105	3%	1.586	97%
Haren	188	143	240	239	226	237	237	150	-87	-37%	192	-22%
Hoogezand-Sappemeer	135	141	133									
Leek	61	85	72	136	108	94	77	-32	-126	-134%	69	-146%
Midden-Groningen				215	198	132	129	166	34	26%	242	-31%
Noordenveld	134	128	133	136	146	173	152	168	-5	-3%	121	39%
Slochteren	108	108	107									
Ten Boer	45	40	41	43	60	63	97	99	36	57%	54	83%
Tynaarlo	180	201	165	160	169	175	144	161	-14	-8%	128	26%
Winsum	5	6	7	9	6	9	16	16	7	78%	11	52%
Zuidhorn	155	157	116	99	66	44	66	84	40	91%	101	-17%
Totaal RGA	**3.508**	**3.680**	**3.463**	**3.890**	**4.903**	**4.532**	**4.590**	**4.710**	**178**	**4%**	**2.997**	**57%**

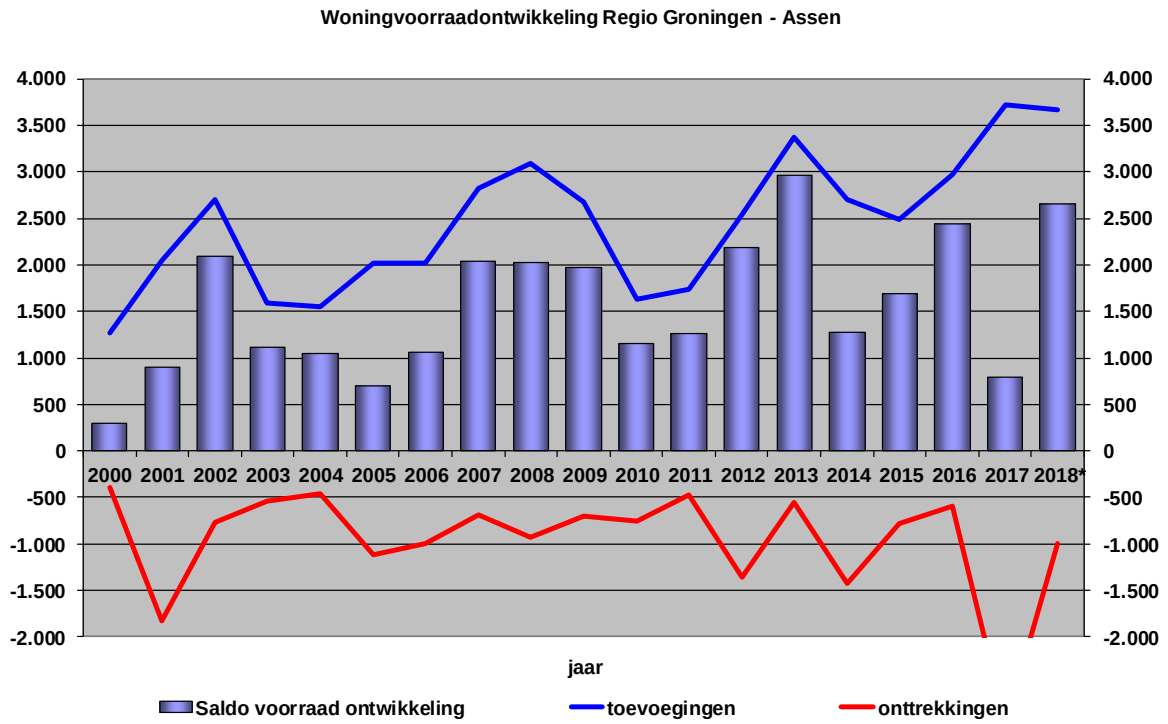
Noot:
- Het aantal woningen in de pijplijn worden sinds 2012 vanwege het ontbreken van actuele CBS-cijfers geraamd op basis van de beschikbare CBS-gegevens vergunningverlening en woningproductie over de eerste helft van 2012.
- Midden-Groningen is gebaseerd op de cijfers van Hoogezand-Sappemeer en Slochteren.

- Regionaal nam het bouwvolume in de pijplijn het afgelopen halfjaar met 4% toe. Eind 2018 zaten 4.710 woningen in de pijplijn, 57% meer dan gemiddeld in de voorgaand 5 jaarperiode.
- In 6 van de 11 regiogemeenten nam het aantal woningen in de pijplijn het afgelopen halfjaar toe: Assen (+31%), Bedum (37%), Groningen (+28%), Midden-Groningen (+26%), Ten Boer (+57%), Winsum (+78%) en Zuidhorn (+91%).
- In de gemeenten Haren (-87%) en Leek (-134%) nam het bouwvolume in de pijplijn het afgelopen halfjaar duidelijk af.
- In 6 van de 11 regiogemeenten ligt het aantal woningen in de pijplijn momenteel duidelijk boven het gemiddelde niveau in de periode 2013 t/m 2017: Assen (+71%), Groningen (+97%), Noordenveld (+39%), Ten Boer (+83%), Tynaarlo (+26%) en Winsum (+52%).
- In de gemeenten Haren (-22%), Leek (-146%), Midden-Groningen (-31%) en Zuidhorn (-19%) ligt het volume in de pijplijn momenteel duidelijk onder het gemiddelde niveau van de afgelopen jaren. Bedum, Midden-Groningen, Winsum en Zuidhorn zijn risicogemeenten in het kader van de aarbevingsproblematiek.

2. OVERIGE REGIONALE ONTWIKKELINGEN

2.1. ONTWIKKELING WONINGVOORRAAD 2018

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



De woningvoorraadontwikkeling is de resultante van nieuwbouw van woningen, overige toevoegingen en sloop van woningen en overige onttrekkingen. 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 2013 t/m 2017 per saldo gemiddeld met 1.835 woningen per jaar, een voorraadgroei van gemiddeld 0,8% per jaar.
In 2018 nam de voorraad, dankzij oplevering van een groot aantal nieuwbouwwoningen, per saldo met 2.659 woningen toe. Daarmee bedroeg de relatieve groei vorig jaar 1,2%, beduidend meer dan in de afgelopen jaren.
De woningvoorraadontwikkeling 2018 is door het CBS voor het zevende achtereenvolgende jaar gebaseerd op gegevens uit de BAG, die door de gemeenten zelf wordt bijgehouden.

De groei in 2018 was het resultaat van:

- Nieuwbouw 2.127 woningen;
- Overige toevoegingen: 1.540 woningen;
- Sloop: 534 woningen;
- Overige onttrekkingen: 461 woningen;
- Administratieve correctie: -13 woningen.

Tabel 11: Mutaties regionale woningvoorraad 2018 (bron: CBS)

CBS voorraad - ontwikkeling	woning-voorraad 1/1/2018	nieuwbouw	toevoeging anderszins	sloop	overige onttrekking	administratieve correctie	woning-voorraad 31/12/2018*	2018* voorraad-groei abs	2013 t/m 2017 jaar-gemiddelde voorraad groei abs	2018* voorraad-groei in %-en	2013 t/m 2017 jaar-gemiddelde groei in %-en
Assen	31.424	284	98	170	24	-42	31.570	146	248	0,5%	0,7%
Bedum	4.614	22	38	1	2	0	4.671	57	30	1,2%	0,5%
Groningen	100.946	1.035	1.150	201	370	2	102.562	1.616	1.065	1,6%	1,5%
Haren	8.925	139	59	0	6	3	9.120	195	77	2,2%	0,8%
Leek	8.614	238	23	4	3	0	8.868	254	61	2,9%	0,9%
Midden-Groningen	28.025	138	21	96	14	0	28.074	49		0,2%	
Noordenveld	14.649	56	52	18	23	0	14.716	67	89	0,5%	0,7%
Ten Boer	3.052	0	1	0	2	0	3.051	-1	18	0,0%	0,7%
Tynaarlo	14.211	114	70	11	5	24	14.403	192	44	1,4%	0,4%
Winsum	6.026	16	10	7	5	0	6.040	14	27	0,2%	0,4%
Zuidhorn	7.883	85	18	26	7	0	7.953	70	82	0,9%	0,9%
Regiototaal	**228.369**	**2.127**	**1.540**	**534**	**461**	**-13**	**231.028**	**2.659**	**1.741**	**1,2%**	**0,8%**

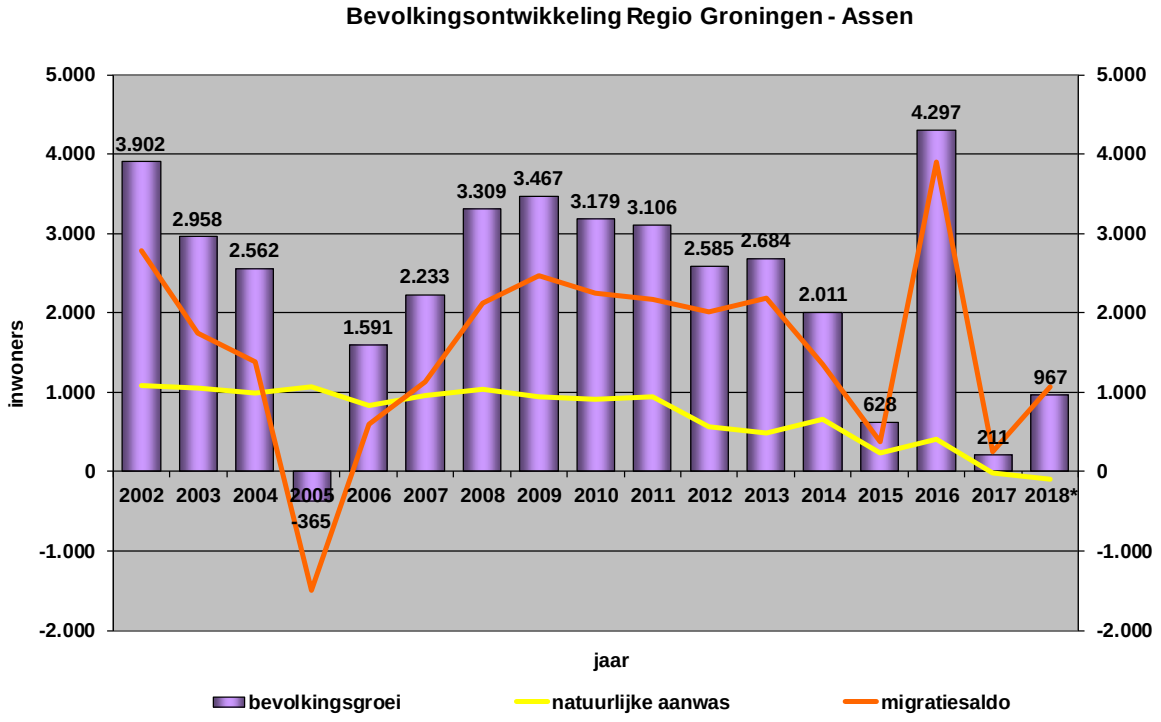
Volgens de eigen waarnemingen van de regiogemeenten in de geactualiseerde planningslijsten[22] werden in 2018 in totaal 2.735 woningen[23] aan de voorraad toegevoegd, 2.444 door nieuwbouw en 291 via transformatie van bestaande gebouwen. Volgens het CBS zijn vorig jaar 3.667 woningen toegevoegd, 2.127 door nieuwbouw en 1.540 'overige toevoegingen'. Dat zijn circa 930 meer dan de gemeenten hebben waargenomen, waarbij het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen volgens de gemeenten bijna 320 woningen hoger en het aantal transformatiewoningen bijna 1.250 woningen lager is dan het CBS op basis van de BAG heeft 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.

De regionale woningvoorraad groeide het afgelopen jaar per saldo met 2.659 woningen, een groei van 1,2%. De relatieve voorraadgroei in de gemeenten Groningen, Haren, Leek en Tynaarlo was vorig jaar duidelijk groter dan regionaal gemiddeld. In de gemeenten Bedum, Groningen, Haren en Tynaarlo was de voorraadgroei vorig jaar duidelijk groter dan gemiddeld in vijf voorgaande jaren.
De voorraadgroei in de gemeenten Assen, Groningen, Midden-Groningen, Noordenveld, Tynaarlo en Zuidhorn werd vorig jaar beperkt door sloop van woningen.

[22] Tabel 3 pagina 11
[23] Inclusief zorgvastgoed dat voor de regionale afspraken buiten beschouwing blijft.

2.2. BEVOLKINGSONTWIKKELING 2018

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



Het aantal inwoners in de regio Groningen Assen groeide in de periode 2013 t/m 2017 gemiddeld met circa 1.970 inwoners per jaar. Daarmee lag de regionale bevolkingsgroei in deze periode op gemiddeld 0,4% per jaar.
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 2013 t/m 2017 lag de natuurlijke aanwas op gemiddeld circa 360 personen per jaar en het migratiesaldo op gemiddeld 1.615 personen per jaar.

Het aantal inwoners in de regio nam in 2018 per saldo met bijna 970 inwoners toe. Daarmee was groei van het aantal inwoners in de regio opnieuw beduidend lager dan in de periode 2008 t/m 2014 met een laagconjunctuur.
De beperkte groei vorig jaar werd veroorzaakt door een beperkt migratieoverschot en een negatieve natuurlijke aanwas. In 2018 lag het migratiesaldo op +1.065 personen en de natuurlijke aanwas op -98 personen. Het was voor het eerst dat de natuurlijke aanwas negatief was.

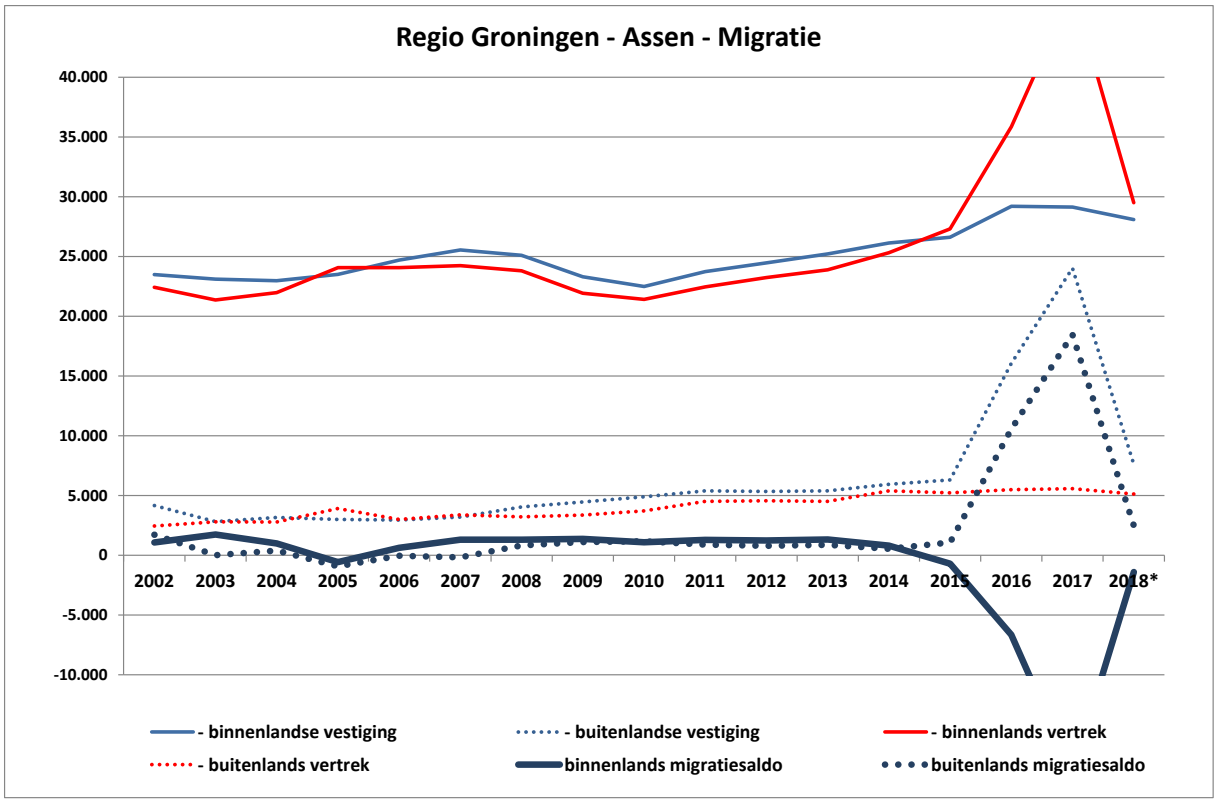
Tabel 12: Regionale bevolkingsontwikkeling 2018

bron: CBS *Voorlopige cijfers!*	bevolking per 1/1/2018	- geboorte	- sterfte	natuurlijke aanwas	- vestiging	- vertrek	migratiesaldo	bevolking per 31/12/2018	2018 bevolkings- groei abs	2013 t/m 2017 jaar-gemiddelde groei abs	2018 bevolkings- groei in %-en	2013 t/m 2017 jaar-gemiddelde groei in %-en
Assen	67.708	585	697	-112	3.760	3.386	374	67.970	262	101	0,4%	0,2%
Bedum	10.475	103	104	-1	449	442	7	10.481	6	-15	0,1%	-0,1%
Groningen	202.810	1.808	1.356	452	19.968	19.382	586	203.848	1.038	1.251	0,5%	0,6%
Haren	19.860	171	238	-67	1.571	1.160	411	20.204	344	244	1,7%	1,3%
Leek	19.669	183	195	-12	1.186	1.102	84	19.741	72	15	0,4%	0,1%
Midden-Groningen	60.953	496	618	-122	2.736	2.611	125	60.956	3		0,0%	
Noordenveld	32.370	239	330	-91	1.652	2.661	-1.009	31.270	-1.100	269	-3,4%	0,9%
Ten Boer	7.292	60	100	-40	434	384	50	7.302	10	-42	0,1%	-0,6%
Tynaarlo	33.462	312	417	-105	2.290	1.952	338	33.695	233	203	0,7%	0,6%
Winsum	13.560	114	144	-30	632	653	-21	13.509	-51	-70	-0,4%	-0,5%
Zuidhorn	18.917	190	160	30	1.003	883	120	19.067	150	44	0,8%	0,2%
Regiototaal	**487.076**	**4.261**	**4.359**	**-98**	**35.681**	**34.616**	**1.065**	**488.043**	**967**	**1.966**	**0,2%**	**0,4%**

Het aantal inwoners in de regio nam vorig jaar met bijna 970 inwoners toe, een groei van 0,2%.
In 9 van 11 gemeenten groeide de bevolking. In Noordenveld en Winsum nam het aantal inwoners af. De gemeente Haren groeide relatief het sterkst. Ook de groei in de gemeenten Assen, Groningen, Leek, Tynaarlo en Zuidhorn was vorig jaar duidelijk groter dan regionaal gemiddeld. In de meeste regiogemeenten was de groei groter dan gemiddeld in voorgaande jaren. Alleen in Groningen was de bevolkingsgroei iets kleiner dan gebruikelijk.

In 9 van de 11 regiogemeente was vorig jaar in meer of mindere mate sprake van een negatieve natuurlijke aanwas. Alleen in de gemeenten Groningen en Zuidhorn was de natuurlijke aanwas positief.
In 2018 was in 9 van de 11 regiogemeente het migratiesaldo positief. Alleen in de gemeente Noordenveld en Winsum was sprake van een vertrekoverschot. Daarbij hoort de kanttekening dat het beeld van Noordenveld hoogstwaarschijnlijk nog is vertekend door het AC Veenhuizen, dat in mei werd gesloten.

In de jaren 2013 t/m 2017 lag het migratiesaldo, het saldo van vestiging en vertrek, in de regio gemiddeld op zo'n 1.615 inwoners per jaar. In 2018 was er sprake van een vestigingsoverschot van 1.065 personen, 34% minder dan gebruikelijk in de afgelopen jaren.
In 2018 vestigden zich ruim 35.680 nieuwe inwoners in de regio. Het aantal vestigers was daarmee ruim 3.100 personen (+8%) lager dan gemiddeld in de 5 voorgaande jaren. Ook het aantal vertrekkers was lager dan gebruikelijk. Er vertrokken vorig jaar ruim 34.600 mensen uit de regio, zo'n 2.560 (7%) minder dan gebruikelijk.



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

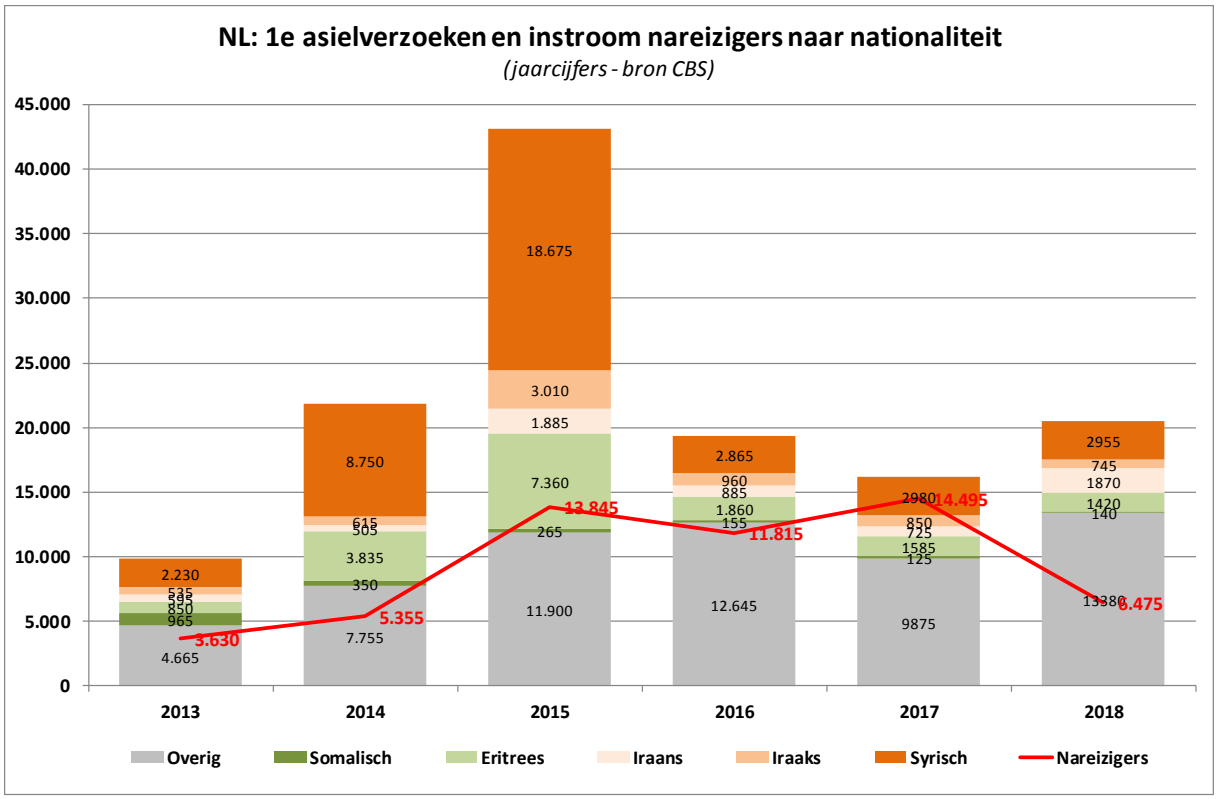
Buitenlandse vestiging en vertrek
Zowel de vestiging vanuit het buitenland (immigratie) als het vertrek naar het buitenland (emigratie) lieten tot 2016 een licht stijgende tendens zien. Het buitenlands migratiesaldo was daardoor tot 2016 redelijk stabiel met een regionaal vestigingsoverschot van gemiddeld 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 2017 waren dat maar liefst bijna 17.200! Dit hield verband met de activiteiten van het COA (Centraal Orgaan Asielzoekers) in Veenhuizen. De inrichtingen hier werden sinds 2016 ingezet als aanmeldcentrum (AC) voor gezinshereniging van vluchtelingen. Vluchtelingen kwamen 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 destijds forse toename van het binnenlands vertrek vanuit Noordenveld. Het AC in Veenhuizen werd in mei 2018 gesloten.

In 2018 waren het aantal vestigingen vanuit het buitenland en het vertrek naar andere gemeenten in de gemeente Noordenveld aanzienlijk lager dan in de jaren 2016 en 2017. Het aantal vestigingen vanuit het buitenland in Noordenveld daalde van 17.188 in 2017 naar 92 in 2018. Het vertrek naar andere gemeenten daalde in Noordenveld van 19.226 in 2017 naar 2.602 in 2018.
Het effect van de sluiting van het AC Veenhuizen is duidelijk terug te zien in de migratiecijfers van de gemeente Noordenveld en de regio. Het aantal vestigingen vanuit het buitenland in de regio daalde van ruim 24.000 in 2017 naar 7.600 in 2018. Dat was nog steeds 34% meer dan gemiddeld in de periode 2011 tot 2016, de periode vóór ingebruikname van het AC Veenhuizen.
Het vertrek naar het buitenland was in 2018 iets groter dan gebruikelijk. Het afgelopen jaar vertrokken bijna 5.126 inwoners naar het buitenland, 6% meer dan gemiddeld jaren 2011 tot 2016.
Het buitenlandse migratiesaldo was in 2018 2.472. In de jaren 2011 tot 2016 lag het buitenlands migratiesaldo op gemiddeld ruim 830 per jaar.

Binnenlandse vestiging en vertrek
Zowel de binnenlandse vestiging en vertrek laten sinds 2010 een licht stijgende tendens zien. De trend voor het binnenlands vertrek wordt sinds 2015 verstoord door de effecten van het AC Veenhuizen.
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.
De binnenlandse vestiging lag in 2018 met circa 28.080 personen 11% boven het gemiddeld in de periode 2011 tot 2016. Het binnenlands vertrek lag met 29.490 personen 21% boven het gemiddeld in de periode 2011 tot 2016.

2.3. HUISVESTING STATUSHOUDERS

Het aantal 1e 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 2017 deden 16.140 vluchtelingen een eerste asielverzoek, gemiddeld 1.345 per maand. Daarnaast arriveerden 14.495 vluchtelingen, gemiddeld ruim 1.200 per maand, in het kader van de gezinshereniging.



De dalende trend in het aantal asielverzoeken werd vorig jaar doorbroken. In 2018 steeg het aantal eerste asielverzoeken naar 20.510, gemiddeld ruim 1.700 per maand en een toename met 27% ten opzichte van 2017. Deze toename zit hem met name in de groep 'overige nationaliteiten'. In deze categorie zaten veel vluchtelingen uit de 'veilige landen' Turkije, Algerije en Marokko. Het aantal asielverzoeken van na-reizigers in het kader van gezinshereniging nam het afgelopen jaar sterk af. Er arriveerden ruim vorig jaar 6.475 na-reizigers, gemiddeld 540 per maand, 55% minder dan in 2017.

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 sinds 2016 zijn de gemeentelijke taakstellingen voor 2018 aanzienlijk lager dan voorheen.

De gemeenten in de Regio Groningen Assen moesten vorig jaar 441 statushouders huisvesten. Uiteindelijk werden in 428 statushouders in de regio gehuisvest. Daarmee werd de regionale taakstelling voor 2018 bijna gehaald.

Uit onderstaande tabel blijkt dat 5 van 11 regiogemeenten de taakstelling ruimschoots hebben gehaald en meer statushouders hebben gehuisvest dan formeel nodig was.

Tabel 13: Taakstelling huisvesting statushouders 2018

gemeente	taakstelling 2018 (incl. voor / achter per 1/1)	realisatie 2018 abs t/m mnd 12	realisatie 2018 in %-en 100%	rest taak-stelling 2018
Assen	53	70	132%	-17
Bedum	11	11	100%	0
Groningen	201	201	100%	0
Haren	40	14	35%	26
Leek	19	7	37%	12
Midden-Groningen	64	55	86%	9
Noordenveld	36	45	125%	-9
Ten Boer	26	7	27%	19
Tynaarlo	-34	-13		-21
Winsum	5	7	140%	-2
Zuidhorn	20	24	120%	-4
totaal RGA	**441**	**428**	**97%**	**13**

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

Alleen de gemeenten Haren, Leek, Midden-Groningen en Ten Boer bleven het afgelopen jaar duidelijk achter bij het huisvesten van statushouders en hebben 2018 met een achterstand afgesloten.

Bij de cijfers hoort 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 wordt gaandeweg gecorrigeerd wanneer deze statushouders verhuizen naar de permanente huisvesting in een andere gemeente.

3. WONINGMARKTMONITOR

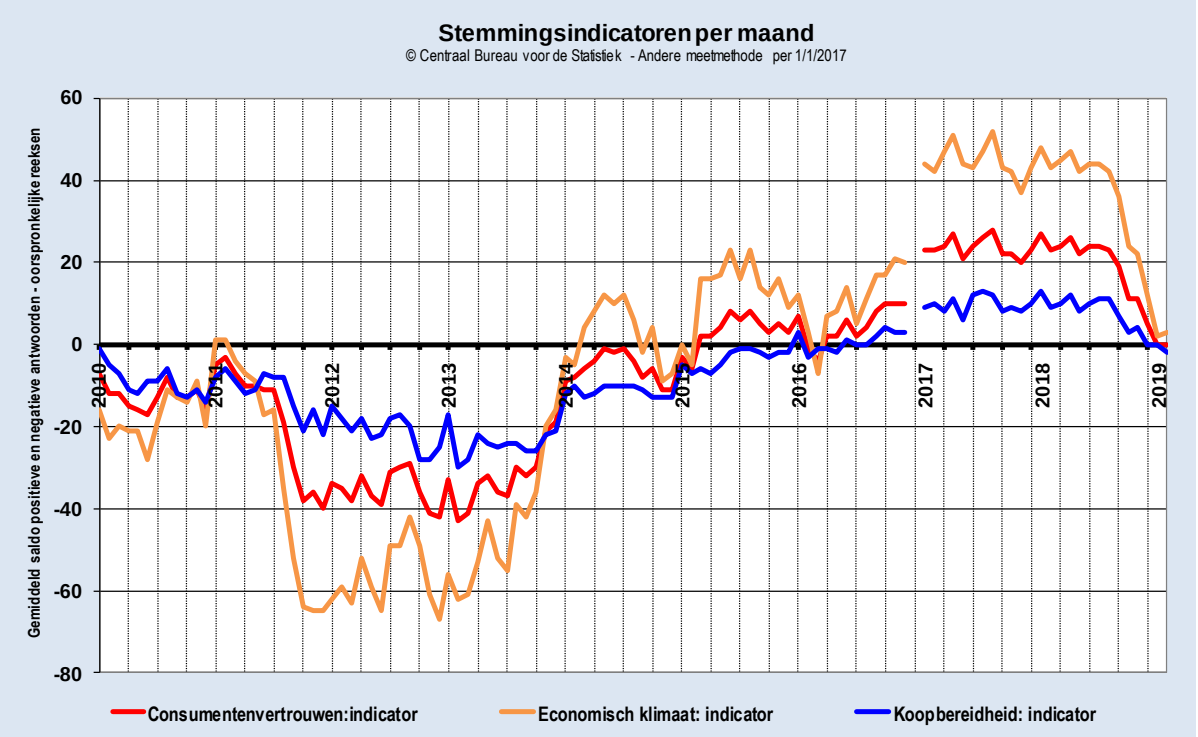
3.1. INVLOEDSFACTOREN

Het functioneren van de woningmarkt wordt beïnvloed door meerdere 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.

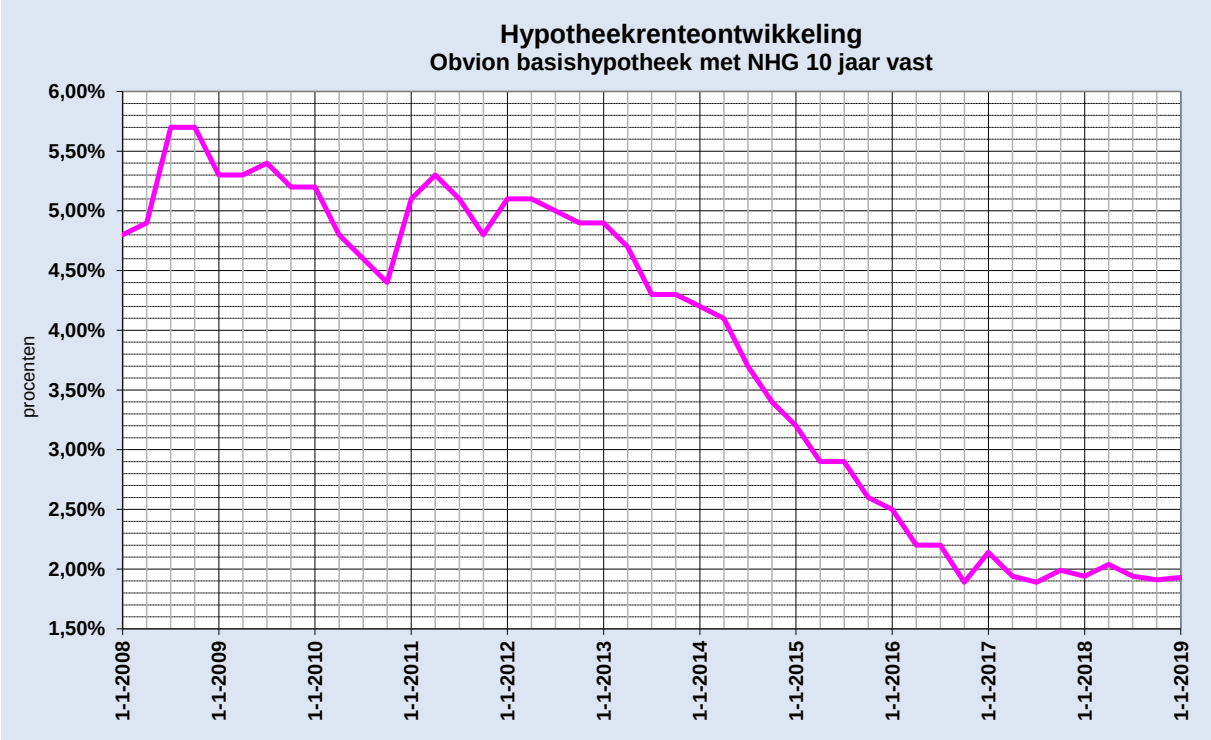


Het consumentenvertrouwen, het vertrouwen in het economisch klimaat en de koopbereidheid waren in de periode eind 2011 tot medio 2013 buitengewoon laag. Sinds medio heeft zich voor alle indicatoren een sterke verbetering voorgedaan.

Zowel het consumentenvertrouwen als het vertrouwen in de economie en de koopbereidheid bleven in de eerste helft van 2018 nog vrij stabiel op een hoog niveau. Tegen het eind van het tweede kwartaal begon zowel het consumentenvertrouwen, het vertrouwen in de economie als de koopbereidheid af te nemen. Die afname heeft zich in de tweede helft van 2018 doorgezet en aan het eind van het jaar waren alle drie indicatoren gedaald tot op het nulpunt. Het was de grootste daling van het vertrouwen in ruim zeven jaar. Consumenten zijn met name negatiever over de economische situatie in 2019 en de eigen financiële situatie over het afgelopen en komend jaar.

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 nog naar 5,7% en daalde vervolgens naar de laagst gemeten stand van 1,89% per 1 oktober 2016. Sindsdien schommelt de rente vrij stabiel rond de 2%. Ook in 2018 bleef de rente vrij stabiel op dit lage niveau en lijkt de bodem bereikt. Eind 2018 lag de hypotheekrente op 1,93%
De extreem lage rente is een 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.

Gedragscode banken
Met de nieuwe Gedragscode Hypothecaire Financiering 2011 werd de hypotheekverstrekking gemaximeerd op 106% van de woningwaarde + overdrachtsbelasting (LTV: Loan To Value). Dit maximum is de afgelopen jaren geleidelijk verlaagd naar 100% van de woningwaarde per 1/1/2018. 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 lijkt met de gestegen woningprijzen vooral voor starters een belemmering te zijn geworden om een woning te kopen.

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 lag de grens voor de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) op € 245.000,-. Omdat NHG bij de aankoop van een woning standaard uitging van 6% voor de bijkomende kosten[24],

[24] notariskosten, borgtochtprovisie, overdrachtsbelasting, e.d.

betekende dit dat de maximale koopsom (inclusief eventuele verbouwingskosten) € 231.132 mocht zijn om in aanmerking te komen voor NHG.
Met ingang van de Voorwaarden & Normen 2017 werd een nieuwe methodiek rondom de NHG-kostengrens geïntroduceerd. Sindsdien wordt de kostengrens bepaald aan de hand van de gemiddelde koopsom vermeerderd met de wettelijk toegestane LTV (loan to value): 101% zonder energiebesparende voorzieningen (EBV) en 106% mét EBV. Dit betekent dat er twee kostengrenzen van toepassing zijn:

- Voor leningen zonder EBV werd de NHG-kostengrens 2017 vastgesteld op € 247.450.
- Voor leningen met EBV werd de NHG-kostengrens 2017 vastgesteld op € 259.700.

Voor 2018 werd de LTV verlaagd naar 100% van de woningwaarde. De NHG-kostengrens werd voor 2018 vastgesteld op €265.000 voor woningen zonder EBV en €280.900 voor woningen met EBV.

3.2. KOOPSECTOR

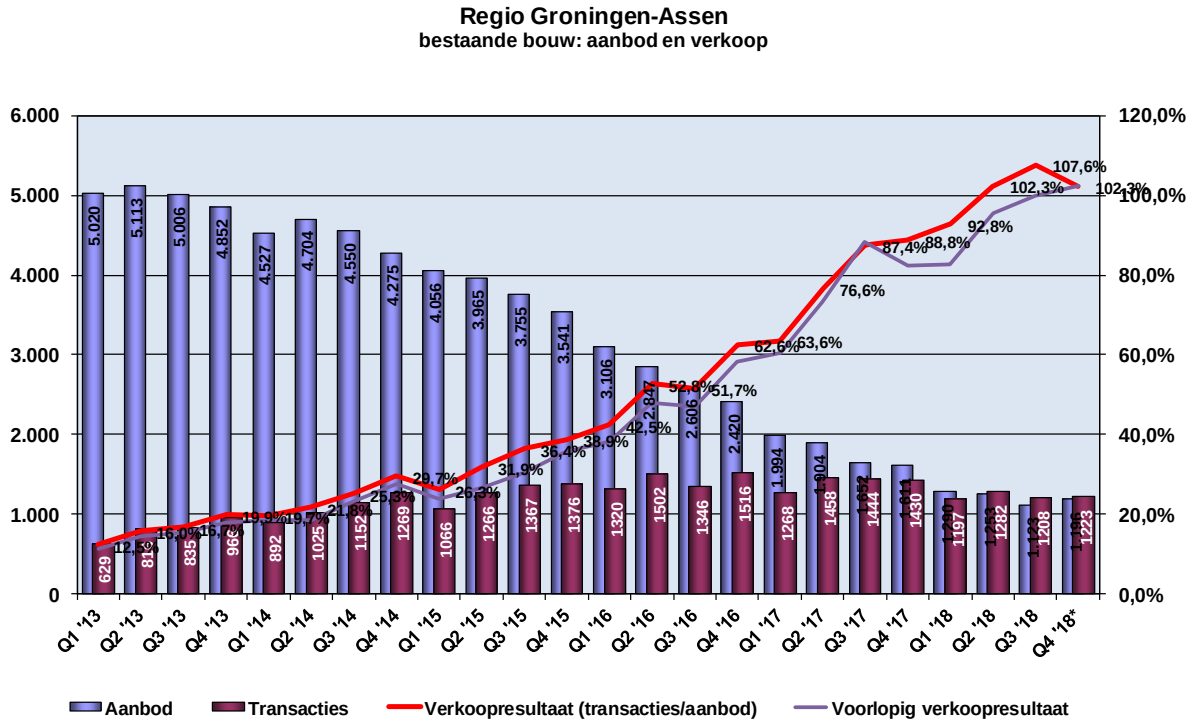
In dit hoofdstuk wordt de actuele ontwikkelingen op de regionale koopmarkt geschetst. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de verkoop van bestaande woningen, de verkoop van nieuwe woningen en de verkoop van kavels voor particulier opdrachtgeverschap. Voor de verkoop van bestaande woningen wordt uitgegaan 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 is nog steeds een belangrijke factor voor het functioneren van de koopmarkt. Of het afgenomen consumentenvertrouwen al effect heeft op de verkoop van zowel bestaande als nieuwbouw woningen zal blijken in dit hoofdstuk.

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 om voorlopige cijfers gaat.



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 2013 t/m 2017 werden in de regio gemiddeld bijna 1.200 woningen per kwartaal verkocht, uit een aanbod van gemiddeld ruim 3.575 woningen.

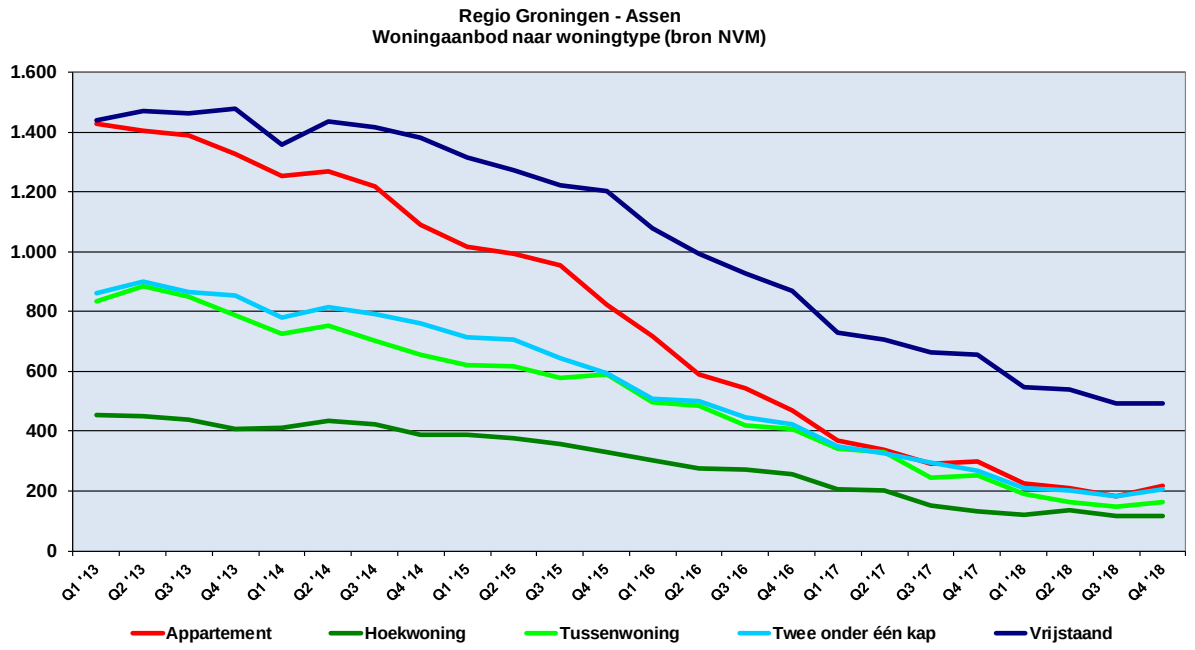
Het aanbod bestaande woningen nam in de 2e helft 2018 opnieuw verder af. In het afgelopen halfjaar stonden in de regio gemiddeld ruim 1.160 bestaande woningen te koop, 112 (9%) minder dan in de 1e helft van het jaar en 68% minder dan gemiddeld in de vijf voorafgaande jaren.

Over heel 2018 stonden elk kwartaal gemiddeld 1.216 woningen te koop, 32% minder dan in 2017 en 2.360 (66%) minder dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.

In het 2e halfjaar 2018 werden 2.431 woningen verkocht, gemiddeld 1.216 per kwartaal. Daarmee werden 48 woningen (2%) minder verkocht dan in de 1e helft 2018.
In heel 2018 werden in totaal 4.910 bestaande woningen verkocht, 12% minder dan in 2017 maar nog wel 3% meer dan gemiddeld in de voorafgaande 5 jaar.

Het gemiddeld verkoopresultaat[25] lag in de crisisjaren 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 medio 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 vooral door verdere afname van het aanbod van gemiddeld 97,6% in de 1e helft 2018 naar een nieuwe recordhoogte van gemiddeld 104,9% in de 2e helft van dit jaar. Dit is een voorlopig cijfer omdat de verkoopcijfers voor het 4e kwartaal 2018 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.

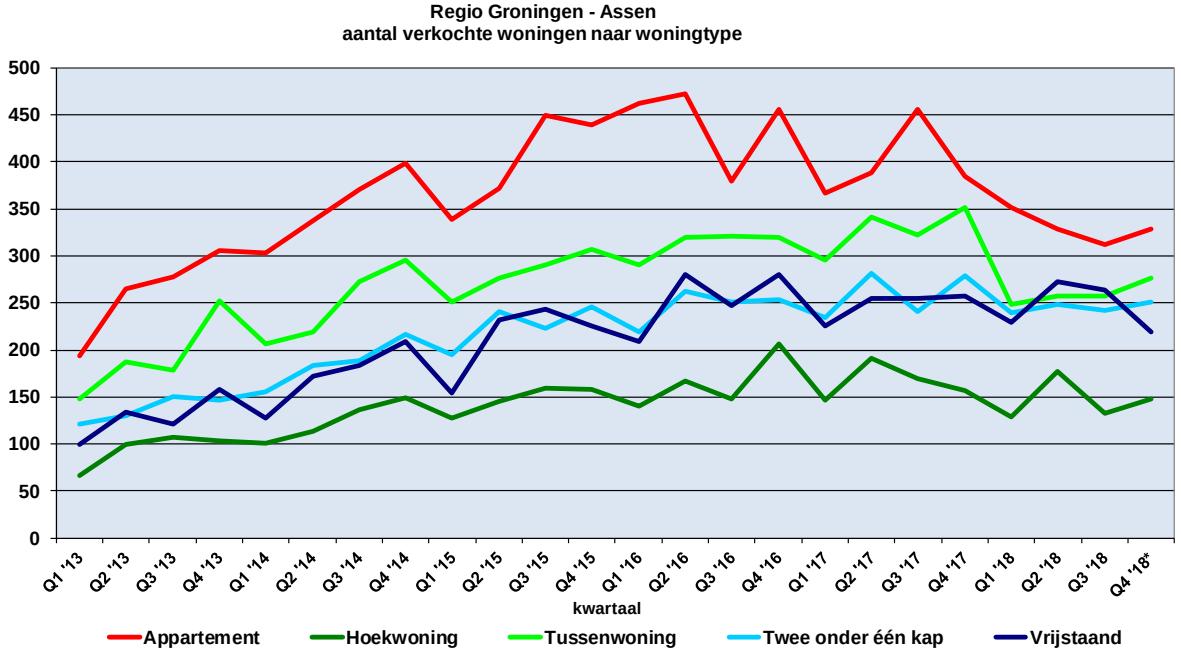
Aanbod naar woningtype



Het aanbod bestaande woningen nam het afgelopen halfjaar verder af en daalde van gemiddeld 1.272 in de 1e helft 2018 naar gemiddeld 1.160 woningen (-112 woningen / -9%) in de 2e helft 2018. Het is wel zo dat het aanbod van het 3e naar het 4e kwartaal iets toename na een afname van het 2e naar het 3e kwartaal.
Van alle woningtypen was er het afgelopen halfjaar minder aanbod. De aanbodafname was het afgelopen halfjaar relatief het grootst voor tussenwoningen (-12%) en hoekwoningen (-11%). In absolute zin was de afname van het aanbod vrijstaande woningen het grootst: -51 (- 9%).
In het afgelopen halfjaar stonden in de regio gemiddeld 202 appartementen en 1.055 grondgebonden woningen te koop : 115 hoekwoningen, 156 tussenwoningen, 194 2^1-kappers en 493 vrijstaand. Vrijstaande woningen bleef met afstand het meest aangeboden woningtype in de regio.

[25] Percentage van het aanbod dat in een kwartaal wordt verkocht..

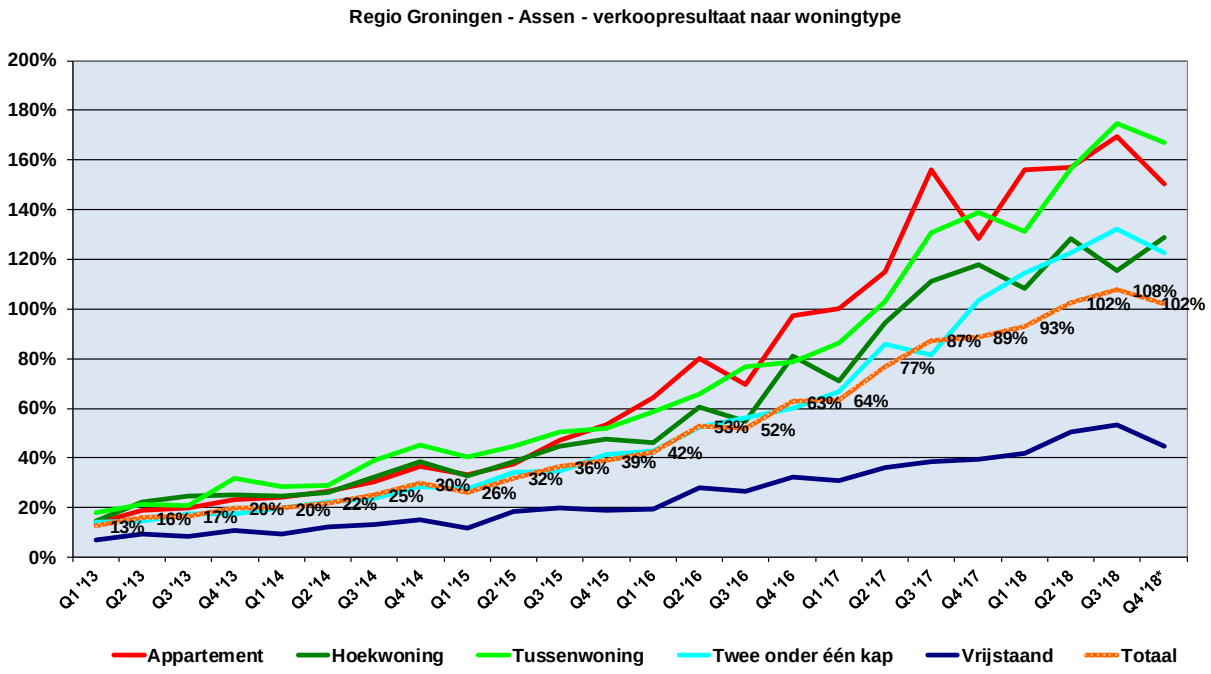
Verkoop naar woningtype



In het afgelopen halfjaar werden 2.431 woningen verkocht: 641 appartementen en 1.790 grondgebonden woningen (281 hoek- en 533 tussenwoningen, 493 2^1-kappers en 483 vrijstaand). Er werden het afgelopen halfjaar 48 woningen (2%) minder verkocht dan in de 1e helft van 2018. Van 3 van de 5 woningtypen werd minder verkocht dan in het voorgaande halfjaar: appartementen -38/-6%, hoekwoningen -25/-8% en vrijstaande woningen -18/-4%. Er werden wel iets meer tussenwoningen (+27/+5%) en 2^1-kappers (+6/-1%) verkocht dan in de 1e helft 2018.

In het afgelopen halfjaar werden minder appartementen (-14%) en tussenwoningen (-2%) dan gemiddeld in de voorgaande 5 jaar. Van de andere woningtypen werden nog wel meer woningen verkocht dan gemiddeld in de afgelopen jaren: hoekwoningen +1%, 2^1-kap +17% en vrijstaand +19%. De relatief sterk verbeterde verkoop van 2^1-kap en vrijstaande woningen ten opzichte van voorgaande jaren bevestigd opnieuw dat de doorstroming (verhuisketens) nog steeds goed op gang is.

Verkoopresultaat naar woningtype



Het verkoopresultaat[26] steeg van 97,6% in eerste naar 104,9% in de tweede helft 2018. Bij alle woningtypen was het afgelopen halfjaar sprake van een beter verkoopresultaat dan in het eerste halfjaar. De verkoopresultaten van alle woningtypen, met uitzondering van vrijstaande woningen, lagen ook het afgelopen halfjaar weer ruim boven de 100%. Dit betekent dat er in afgelopen halfjaar meer appartementen, hoek- en tussenwoningen en 2^1-kappers werden verkocht dan er aan het begin van een kwartaal werden aangeboden. Appartementen werden het afgelopen half jaar met 641 verkochte woningen in absolute zin het best verkocht. Het gemiddeld verkoopresultaat lag op 155%. Tussenwoningen werd relatief het beste verkocht met 533 verkochte woningen en een verkoopresultaat van 170%.

Het verkoopresultaat van vrijstaande woningen is ten opzichte van het gemiddelde in afgelopen jaren welliswaar verbeterd, maar lag ook het afgelopen halfjaar met 48% nog steeds ver onder het gemiddelde verkoopresultaat van de andere woningtypen. Toch worden absoluut gezien behoorlijke aantallen vrijstaande woningen verkocht, maar het aanbod van dit woningtype is nog steeds veruit het grootst.

[26] Aantal verkochte woningen in het kwartaal / aanbod aan het begin van het kwartaal.

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 14: Doorlooptijden bestaande bouw naar woningtype[27]

Doorlooptijden mediaan	2017				2018				Qgem 2013 t/m 2017
	Q1 '17	Q2 '17	Q3 '17	*Q4 '17*	Q1 '18	Q2 '18	Q3 '18	*Q4 '18**	
Appartement	59	48	100	*105*	85	36	42	*65*	175
Hoekwoning	96	46	44	*66*	62	30	35	*41*	128
Tussenwoning	61	68	64	*54*	40	39	37	*37*	116
Twee onder één kap	65	69	44	*62*	64	40	40	*29*	127
Vrijstaand	114	108	66	*99*	101	80	71	*64*	174
Totaal regio (gewogen gemiddelde)	**61**	**51**	**45**	***48***	**49**	**39**	**39**	***34***	**99**
Totaal ongewogen gemiddelde	**85**	**76**	**60**	***73***	**73**	**54**	**49**	***45***	**143**

- De doorlooptijd was afgelopen halfjaar met gemiddeld 37 dagen iets korter dan in de 1e helft 2018 (44 dagen) en aanzienlijk korter dan gemiddeld in de voorgaande 5 jaren (99 dagen).
- De gemiddelde doorlooptijd was het afgelopen halfjaar 63% korter dan gebruikelijk in de afgelopen 5 jaar. Met name de doorlooptijd van 2^1-kap- en hoekwoningen waren het afgelopen halfjaar veel korter (respectievelijk 73% en 70%) dan gemiddelde in de afgelopen jaren.
- Vrijstaande woningen hadden ook het afgelopen halfjaar de langste doorlooptijd (gemiddeld 67 dagen) en 2^1-kapwoningen hadden met gemiddeld 35 dagen de kortste doorlooptijd.

[27] 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 15: Verkoopaanbod bestaande bouw per gemeente

Aanbod	2017				2018				2e helft 2018 t.o.v. 1e helft 2018		Qgem 2018 tov Qgem 2013 tm 2017	
	2017 1e kw	2017 2e kw	2017 3e kw	2017 4e kw	2018 1e kw	2018 2e kw	2018 3e kw	2018 4e kw*				
Assen	369	320	254	255	215	197	205	208	1	0%	-410	-67%
Bedum	33	36	34	31	26	23	21	21	-4	-14%	-44	-66%
Groningen	353	365	279	353	271	267	221	291	-13	-5%	-689	-72%
Haren	123	135	129	106	81	92	100	116	22	25%	-112	-53%
Hoogezand-Sappemeer	316	288	284	235	191	154	136	126	-42	-24%	-238	-61%
Leek	90	71	57	63	49	52	41	49	-6	-11%	-108	-69%
Noordenveld	187	169	157	146	107	118	102	96	-14	-12%	-223	-68%
Slochteren	98	107	93	76	69	67	57	60	-10	-14%	-73	-54%
Ten Boer	35	41	41	31	25	26	20	20	-6	-22%	-46	-67%
Tynaarlo	182	178	154	152	127	128	107	108	-20	-16%	-218	-65%
Winsum	101	88	79	77	57	51	49	46	-7	-12%	-88	-63%
Zuidhorn	107	106	91	86	72	78	64	55	-16	-21%	-112	-62%
Totaal RGA	**1.994**	**1.904**	**1.652**	**1.611**	**1.290**	**1.253**	**1.123**	**1.196**	**-112**	**-9%**	**-2.360**	**-66%**
- halfjaargemiddelden	**1.949**		**1.632**		**1.272**		**1.160**					

Noot: Hoogezand-Sappemeer en Slochteren vallen sinds 1/1/2018 onder de fusiegemeente Midden-Groningen. De NVM gaat nog steeds uit van de oude situatie.

- Het gemiddelde aanbod bestaande koopwoningen in de regio nam het afgelopen halfjaar met 112 woningen (9%) af. Ten opzichte van het gemiddelde aanbod in de 5 voorgaande jaren was er het afgelopen halfjaar 66% minder aanbod.
- Het aanbod nam het afgelopen halfjaar in nagenoeg alle gemeenten in meer of mindere mate af ten opzichte van de 1e helft 2018. In de voormalige gemeente Hoogezand-Sappemeer (-24%) en de gemeenten Ten Boer (-22%) en Zuidhorn (-21%) was de afname van het aanbod relatief groot. In de gemeente Haren daarentegen nam het aanbod bestaande woningen het afgelopen halfjaar met 25% toe en in Assen bleef het aanbod nagenoeg gelijk.
- In alle regiogemeenten was het aanbod bestaande woningen in het afgelopen jaar aanzienlijk kleiner dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. In alle regiogemeenten werden in de regel meer woningen verkocht dan er aan nieuw aanbod bijkomt. In de gemeente Groningen was het aanbod ook het afgelopen jaar veel minder groot (-72%) dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.

Transacties per gemeente

Tabel 16: Verkochte woningen bestaande bouw per gemeente[28]

Transacties	2017				2018				2e helft 2018 t.o.v. 1e helft 2018		Qgem 2018 tov Qgem 2013 tm 2017	
	2017 1e kw	2017 2e kw	2017 3e kw	2017 4e kw	2018 1e kw	2018 2e kw	2018 3e kw	*2018 4e kw**				
Assen	236	265	260	243	211	233	202	*203*	-39	-9%	28	15%
Bedum	27	22	19	29	21	31	30	*28*	6	12%	8	38%
Groningen	519	586	621	625	484	490	480	*495*	1	0%	-61	-11%
Haren	66	92	81	64	63	65	64	*71*	7	5%	0	1%
Hoogezand-Sappemeer	63	76	80	90	79	79	75	*75*	-8	-5%	14	23%
Leek	57	48	36	29	46	50	50	*53*	7	7%	13	37%
Noordenveld	76	108	91	105	76	93	75	*88*	-6	-4%	0	0%
Slochteren	21	24	42	31	21	33	27	*23*	-4	-7%	5	24%
Ten Boer	20	13	18	27	14	11	20	*18*	13	52%	0	1%
Tynaarlo	88	106	102	108	104	97	101	*97*	-3	-1%	13	15%
Winsum	31	55	34	42	35	35	28	*23*	-19	-27%	1	5%
Zuidhorn	64	63	60	37	43	65	56	*49*	-3	-3%	8	18%
Totaal RGA	**1.268**	**1.458**	**1.444**	**1.430**	**1.197**	**1.282**	**1.208**	***1.223***	**-48**	**-2%**	**30**	**3%**
- halfjaarcijfers	**2.726**		**2.874**		**2.479**		**2.431**					
Voorlopige cijfers	*1.208*	*1.394*	*1.461*	*1.327*	*1.067*	1.196	*1.122*	*1.223*				
Verschil definitief in %-en	5%	5%	-1%	8%	12%	7%	8%					

- In het afgelopen halfjaar werden regionaal 2.431[29] woningen verkocht, 48 (2%) minder dan in de eerste helft van 2018. De verkoop over heel 2018 was 3% groter dan gebruikelijk en kwam daarmee nagenoeg overeen met het gemiddelde verkoop in de 5 voorgaande jaren.
- In 5 van 11 regiogemeenten werden minder woningen verkocht dan in de 1e helft 2018. In de gemeenten Bedum, Haren, Leek en Ten Boer werden duidelijk meer woningen verkocht dan in de 1e helft 2018. In Ten Boer werden relatief veel meer woningen verkocht dan in de 1e helft 2018: +13/+52%.
- Over geheel 2018 werden in nagenoeg alle gemeenten, ondanks de afgenomen verkoop, nog steeds meer woningen verkocht dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar: Alleen in Groningen werden vorig jaar 11% minder bestaande woningen verkocht.
- In de gemeenten Bedum (+38%), Leek (+37%) en Midden-Groningen (Hoogezand-Sappemeer en Slochteren) (+23%) werden beduidend meer bestaande woningen verkocht dan gemiddeld in de afgelopen jaren.

[28] 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.

[29] 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 17: Verkoopresultaten bestaande bouw per gemeente

Verkoopresultaat	2017				2018				gemiddeld verkoop-resultaat 2e helft 2018	gemiddeld verkoop-resultaat 2013 t/m 2017
	2017 1e kw	2017 2e kw	2017 3e kw	2017 4e kw	2018 1e kw	2018 2e kw	2018 3e kw	2018 4e kw*		
Assen	64%	83%	102%	95%	98%	118%	99%	98%	98%	38%
Bedum	82%	61%	56%	94%	81%	135%	143%	133%	138%	36%
Groningen	147%	161%	223%	177%	179%	184%	217%	170%	194%	83%
Haren	54%	68%	63%	60%	78%	71%	64%	61%	63%	37%
Hoogezand-Sappemeer	20%	26%	28%	38%	41%	51%	55%	60%	57%	17%
Leek	63%	68%	63%	46%	94%	96%	122%	108%	115%	30%
Noordenveld	41%	64%	58%	72%	71%	79%	74%	92%	83%	31%
Slochteren	21%	22%	45%	41%	30%	49%	47%	38%	43%	18%
Ten Boer	57%	32%	44%	87%	56%	42%	100%	90%	95%	28%
Tynaarlo	48%	60%	66%	71%	82%	76%	94%	90%	92%	32%
Winsum	31%	63%	43%	55%	61%	69%	57%	50%	54%	24%
Zuidhorn	60%	59%	66%	43%	60%	83%	88%	89%	88%	30%
Totaal RGA	**63,6%**	**76,6%**	**87,4%**	**88,8%**	**92,8%**	**102,3%**	**107,6%**	**102,3%**	**105%**	**41%**
- halfjaargemiddelden	**70,1%**		**88,1%**		**97,6%**		**104,9%**			

- Het regionale verkoopresultaat lag het afgelopen halfjaar op 104,9%, ver boven het gemiddelde verkoopresultaat van 41% over de 5 voorgaande jaren.
- Het verkoopresultaat bestaande bouw in de gemeente Groningen ligt steevast ruim boven het regionale gemiddelde en was in afgelopen halfjaar opnieuw uitzonderlijk hoog, gemiddeld 194%. 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.
- Naast Groningen lag ook het verkoopresultaat in Bedum (138%) en Leek (115%) het afgelopen halfjaar 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 Midden-Groningen (Hoogezand Sappemeer en Slochteren) en Winsum lag het afgelopen halfjaar net als in de afgelopen 5 jaar, beduidend onder het regionaal gemiddelde.
- Risicogemeente Bedum komt de laatste twee jaar over het algemeen heel goed mee en is daarmee een positieve uitzondering. Ook in risicogemeente Ten Boer was het afgelopen halfjaar sprake van een sterke verbetering van het verkoopresultaat dat dicht bij het regionaal gemiddeld kwam.

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

Tabel 18: Mediane transactieprijzen bestaande bouw per gemeente

Transactieprijzen	2017				2018				Qgem 2013 t/m 2017
	Q1 '17	Q2 '17	Q3 '17	*Q4 '17*	Q1 '18	Q2 '18	Q3 '18	*Q4 '18**	
Assen	€ 191.038,00	€ 193.507,00	€ 189.948,00	*€ 201.741,00*	€ 207.390,00	€ 220.240,00	€ 231.533,00	*€ 220.909,00*	€ 180.323
Bedum	€ 185.731,00	€ 195.045,00	€ 207.360,00	*€ 204.793,00*	€ 214.814,00	€ 204.220,00	€ 221.511,00	*€ 207.718,00*	€ 180.272
Groningen	€ 182.244,00	€ 201.484,00	€ 197.344,00	*€ 206.651,00*	€ 212.549,00	€ 215.843,00	€ 225.027,00	*€ 218.077,00*	€ 170.700
Haren	€ 310.928,00	€ 300.209,00	€ 334.362,00	*€ 336.779,00*	€ 316.137,00	€ 345.920,00	€ 355.711,00	*€ 365.385,00*	€ 274.125
Hoogezand-Sappemeer	€ 153.160,00	€ 141.114,00	€ 148.933,00	*€ 140.970,00*	€ 175.551,00	€ 164.688,00	€ 185.945,00	*€ 178.279,00*	€ 146.706
Leek	€ 209.343,00	€ 227.023,00	€ 219.135,00	*€ 211.276,00*	€ 234.262,00	€ 245.893,00	€ 248.781,00	*€ 271.554,00*	€ 195.566
Noordenveld	€ 227.219,00	€ 224.323,00	€ 269.266,00	*€ 232.139,00*	€ 258.108,00	€ 256.732,00	€ 287.177,00	*€ 282.751,00*	€ 213.523
Slochteren	€ 218.229,00	€ 236.215,00	€ 255.429,00	*€ 228.802,00*	€ 257.952,00	€ 240.278,00	€ 270.153,00	*€ 223.900,00*	€ 207.281
Ten Boer	€ 185.783,00	€ 210.615,00	€ 207.782,00	*€ 213.787,00*	€ 164.696,00	€ 222.545,00	€ 169.500,00	*€ 200.361,00*	€ 166.212
Tynaarlo	€ 234.931,00	€ 249.615,00	€ 279.973,00	*€ 283.836,00*	€ 302.547,00	€ 295.933,00	€ 281.127,00	*€ 281.852,00*	€ 232.281
Winsum	€ 201.528,00	€ 171.450,00	€ 196.248,00	*€ 185.170,00*	€ 184.064,00	€ 233.603,00	€ 157.667,00	*€ 186.609,00*	€ 174.609
Zuidhorn	€ 180.876,00	€ 181.788,00	€ 202.746,00	*€ 189.602,00*	€ 236.010,00	€ 203.946,00	€ 205.093,00	*€ 230.181,00*	€ 175.459
Totaal regio (gewogen gemiddelde)	**€ 197.832,57**	***€ 207.720,57***	***€ 214.078,60***	***€ 214.806,65***	**€ 226.482,72**	***€ 230.570,17***	***€ 237.661,01***	***€ 236.192,29***	**€ 185.510**
- halfjaarcijfers	**€ 202.777**		**€ 214.443**		**€ 228.526**		**€ 236.927**		

- De transactieprijzen blijven stijgen. De mediane transactieprijs voor de regio[30] lag in de 2e helft 2018 met gemiddeld € 237.927,- €8.400,- (4%) boven het niveau van de 1e helft 2017.
- In de volgende gemeenten was de prijsstijging ten opzichte van het voorgaande halfjaar groter dan regionaal gemiddeld: Assen (+6%), Haren (+9%), voormalig Hoogezand-Sappemeer (7%), Leek (+8%) en Noordenveld (+11%). In vijf gemeenten was sprake van een prijsdaling: Ten Boer (-4%), Tynaarlo (-6%) en Winsum (-18%).
- 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 het afgelopen halfjaar 28% boven het gemiddelde niveau van de afgelopen 5 jaar.
- Met uitzondering van Winsum lag de mediane transactieprijs het afgelopen halfjaar in alle gemeenten in meer of mindere mate boven het gemiddelde van de afgelopen 5 jaar. In vier gemeenten was de stijging ten opzichte van de gemiddelde prijs in de jaren 2013 t/m 2017 groter dan regionaal gemiddeld (+28%): Groningen (+30%), Haren (+32%), Leek (+33%) en Noordenveld (+33%).
- De gemeente Haren heeft traditioneel de hoogste mediane transactieprijs, zo ook in afgelopen halfjaar: gemiddeld € 360.548,- , 32% hoger dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- De mediane transactieprijs was het afgelopen halfjaar het laagst in de gemeente Winsum: gemiddeld € 172.138,- , nagenoeg hetzelfde als het gemiddeld prijsniveau van de afgelopen jaren in deze gemeente.

[30] Gewogen gemiddelde

Doorlooptijden

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

Tabel 19: Mediane doorlooptijden

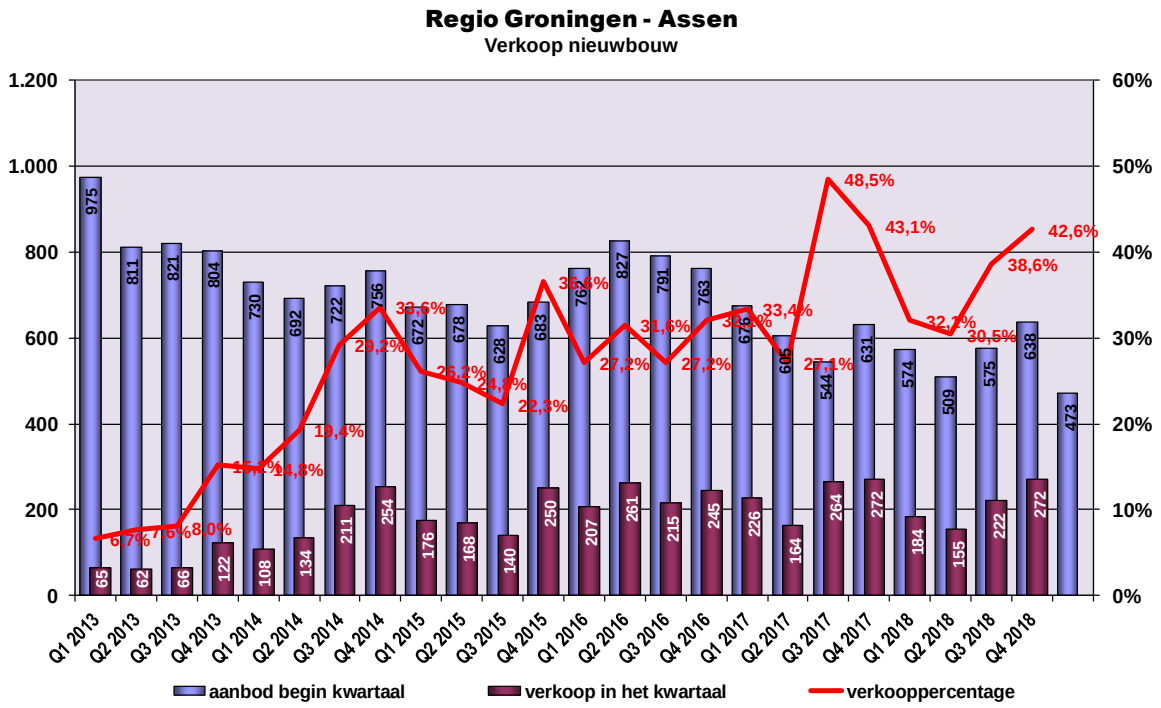
Doorlooptijden mediaan	2017				2018				Qgem 2013 t/m 2017
	Q1 '17	Q2 '17	Q3 '17	*Q4 '17*	Q1 '18	Q2 '18	Q3 '18	*Q4 '18**	
Assen	71	51	47	*38*	39	36	39	*34*	122
Bedum	66	45	35	*66*	105	53	35	*39*	129
Groningen	28	25	25	*25*	25	25	26	*24*	55
Haren	50	60	60	*102*	56	59	61	*44*	131
Hoogezand-Sappemeer	134	165	111	*118*	102	84	82	*62*	171
Leek	84	84	61	*67*	61	39	30	*37*	143
Noordenveld	75	70	44	*51*	77	46	38	*31*	142
Slochteren	130	82	86	*101*	111	73	56	*81*	193
Ten Boer	78	156	89	*96*	54	122	86	*58*	189
Tynaarlo	98	42	62	*55*	61	28	36	*34*	129
Winsum	127	72	51	*96*	98	43	48	*64*	184
Zuidhorn	82	56	51	*59*	83	39	55	*37*	130
Totaal regio (gewogen gemiddelde)	**61**	**51**	**45**	***48***	**49**	**39**	**39**	***34***	**99**
- halfjaarcijfers	**56**		**47**		**44**		**37**		
Totaal ongewogen gemiddelde	**85**	**76**	**60**	***73***	**73**	**54**	**49**	***45***	**143**

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. In de periode 2013 t/m 2017 lag de gemiddelde doorlooptijd in de regio op 99 dagen. Tussenwoningen hebben doorgaans de kortste en vrijstaande woningen hebben doorgaans de langste doorlooptijd.

- De mediane doorlooptijd in de regio nam het afgelopen halfjaar verder af van 44 naar slechts 37 dagen, een kleine afname met 7 dagen (17%) ten opzichte van de 1e helft van het afgelopen jaar. Het regionaal gewogen gemiddelde wordt sterk bepaald door de stad Groningen. De al geruime tijd duidelijk overspannen situatie in de stad, met extreem lage doorlooptijden, bepaalt in sterke mate ook de regionale daling van de doorlooptijd. Voor alle woningtypen in de stad gelden extreem korte doorlooptijden.
- De regionale doorlooptijd was het afgelopen halfjaar 62 dagen (63%) korter dan gemiddeld in de 5 voorafgaande jaren. In alle regiogemeenten lag de doorlooptijd het afgelopen halfjaar in meer of mindere mate ruim onder het gemiddelde van de voorgaande 5 jaar.
- Woningen in de gemeente Groningen werden ook het afgelopen halfjaar verreweg het snelst verkocht, namelijk na gemiddeld slechts 25 dagen, dezelfde doorlooptijd als in de 2e helft 2017 en 1e helft 2018 en 54% 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 bevestigen de aanhoudend overspannen situatie.
- Naast Groningen lag ook de doorlooptijd in Leek, Noordenveld en Tynaarlo het afgelopen halfjaar onder het regionale gemiddelde van 37 dagen. In de gemeenten Haren, Midden-Groningen (Hoogezand-Sappemeer en Slochteren) Ten Boer, Winsum en Zuidhorn lagen de doorlooptijden het afgelopen halfjaar duidelijk boven het regionaal gemiddelde.
- In de voormalige gemeente Hoogezand Sappemeer en de gemeente Ten Boer hadden woningen het afgelopen halfjaar de langste doorlooptijd: gemiddeld 72 dagen.
- De meerjarig gemiddelde doorlooptijden in met name de risicogemeenten Midden-Groningen (Hoogezand-Sappemeer en Slochteren), Ten Boer en Winsum zijn 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 nieuwbouwwoningen laat sinds medio 2013 een duidelijke verbetering zien.

- Het aanbod nieuwbouw koopwoningen in de regio bleef het afgelopen halfjaar per saldo nagenoeg gelijk. In de 1e helft 2018 stonden gemiddeld 542 woningen te koop, in het afgelopen halfjaar 556. Het woningaanbod nam in het 3e kwartaal wel toe, waardoor er aan het begin van het 4e kwartaal 638 woningen te koop stonden. Hiervan waren er aan het eind van het 4e kwartaal nog 473 over.
- In 2011 kon de woonconsument in de regio nog kiezen uit een nieuwbouw-aanbod van circa 1.300 nieuwe woningen. Het aanbod aan nieuwbouwwoningen was in het afgelopen halfjaar beduidend minder (57%). Dat blijft met het oog op de huidige gespannen marktsituatie zorgelijk. Mogelijk speelt de verminderde bouwcapaciteit bij bouwbedrijven en de oplopende bouwkosten een rol. Het is aannemelijk dat nieuwe projecten daardoor moeizamer tot ontwikkeling en uitvoering komen.
- Na een afname van het aantal verkochte nieuwbouwwoningen in de eerste helft 2018, nam het aantal verkochte woningen de tweede helft van het jaar weer toe. Het aantal verkochte woningen steeg van 339 in de 1e helft naar 494 in de 2e helft 2018, een toename met 155 woningen (46%). Deze toename houdt ongetwijfeld verband met de toename van het aanbod in het 3e kwartaal.
- In vergelijking met de gemiddelde verkoop in de periode 2013 t/m 2017 werden in het afgelopen halfjaar 37% meer woningen verkocht.
- Over geheel 2018 werden uiteindelijk 833 nieuwbouwwoningen verkocht, 15% meer dan gemiddeld in voorafgaande 5 jaren.

- Het verkoopresultaat nam het afgelopen halfjaar toe van gemiddeld 31,3% in de 1e helft naar 40,6% in de 2e helft van 2018. Het verkoopresultaat was wel duidelijk beter dan in de afgelopen 5 jaren (2013 t/m 2017), toen gemiddeld 25,7% van het aanbod nieuwe woningen werd verkocht.
- Het verkoopresultaat was het afgelopen halfjaar opnieuw aanmerkelijk lager dan bij de bestaande bouw. Voor bestaande bouw lag het verkoopresultaat het afgelopen halfjaar regionaal op 105%. In voorgaande rapportages is werd ook geconstateerd dat de druk op de woningmarkt zich vooral manifesteert in de bestaande bouw en beduidend minder bij nieuwbouw. Dit kan te maken hebben met signalen dat veel particuliere beleggers actief bestaande 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 20: Verkoop nieuwbouw per gemeente

	Nieuwbouwplannen in verkoop					Beschikbaar aanbod per 31-12-2018 (nog te koop)				
	Totaal aantal woningen	Aantal verkocht in het 4e kwartaal 2018	Aantal in optie a/h eind v/h kwartaal	Totaal aantal tot nu toe verkocht	Percentage verkocht per 31-12-2018	Totaal nog te koop	appartementen	rijen	2^1-kap	vrijstaand
Assen	169	45	27	132	78%	**37**	17	5	15	0
Bedum	37	11	12	20	54%	**17**	0	8	9	0
Groningen	606	165	127	371	61%	**235**	61	98	34	42
Haren	26	0	0	0	0%	**26**	0	14	12	0
Hoogezand-Sappemeer	20	6	0	20	100%	**0**	0	0	0	0
Leek	81	1	29	1	1%	**80**	30	10	23	17
Midden Groningen	38	10	5	24	63%	**14**	0	11	3	0
Noordenveld	0	0	0	0		**0**	0	0	0	0
Slochteren						**0**				
Ten Boer	17	6	0	6	35%	**11**	0	0	10	1
Tynaarlo	26	6	1	15	58%	**11**	0	0	3	8
Winsum	42	15	1	21	50%	**21**	0	0	13	8
Zuidhorn	58	13	18	37	64%	**21**	0	0	14	7
Totaal RGA	**1.120**	**278**	**220**	**647**	**58%**	**473**	**108**	**146**	**136**	**83**
In %-en						**100%**	23%	31%	29%	18%

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 eind 2018 in verkoop waren omvatten een volume van ruim 1.120 woningen. Van dit volume zijn inmiddels 647 woningen verkocht (58%).
- Het beschikbare aanbod per 31/12/2018 had een volume van 473 woningen, waarvan op 220 (47%) een optie is genomen. Ter vergelijking: in de periode 2013 t/m 2017 was op gemiddeld 22% van het aanbod een optie genomen.

Tabel 21: Nieuwbouwaanbod naar woningtype (aan het eind van het kwartaal)

	2017				2018				2e helft 2018 tov 1e helft 2018		Qgem 2018 tov Qgem 2013 tm 2017	
	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q4 2017	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018				
appartementen	101	78	145	120	53	98	96	108	27	35%	-55	-38%
rijen	228	212	193	142	156	214	166	146	-29	-16%	-71	-29%
2^1-kap	163	145	178	221	220	195	226	136	-27	-13%	-21	-10%
vrijstaand	113	109	115	91	80	68	150	83	43	57%	-13	-12%
Totaal RGA	**605**	**544**	**631**	**574**	**509**	**575**	**638**	**473**	**14**	**2%**	**-160**	**-23%**
gemiddeld per halfjaar	**575**		**603**		**542**		**556**					

- In de 2e helft van het afgelopen jaar nam het aanbod vrijstaande woningen per saldo met 43 woningen (57%) en appartementen met 27 woningen (35%) toe. Het nieuwbouwaanbod van de overige woningtypen nam per saldo af: rijwoningen -29 (-16%) en 2^1-kap -27 (-13%).
- 2^1-kapwoningen waren het afgelopen halfjaar met een gemiddeld aanbod van 181 woningen het meest aangeboden woningtype in de projectmatige nieuwbouw.
- Ten opzichte van de afgelopen jaren is er momenteel vooral beduidend minder aanbod aan appartementen (-38%) en rijwoningen (-29%).

Tabel 22: Aanbod nieuwbouwwoningen per gemeente (eind van het kwartaal)

Aanbod	2017				2018				2e helft 2018 tov 1e helft 2018		Qgem 2018 tov Qgem 2013 tm 2017		aandeel 2018	gemiddeld aandeel 2013 t/m 2017
	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q4 2017	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018						
Assen	105	122	134	83	35	80	94	37	8	14%	-109	-62%	11%	25%
Bedum	33	24	14	25	15	12	9	17	-1	-4%	-30	-70%	2%	6%
Groningen	226	169	210	192	130	186	196	235	58	36%	20	10%	34%	28%
Haren	27	17	32	35	30	28	108	26	38	131%	35	108%	9%	5%
Hoogezand-Sappemeer	34	44	35	42										5%
Leek	18	18	20	6	13	21	50	80	48	282%	26	65%	7%	6%
Midden Groningen					109	95	85	14	-53	-51%			14%	
Noordenveld	0	0	0	5	2	1	0	0	-2	-100%	-22	-100%	0%	3%
Slochteren	46	38	46	68										7%
Ten Boer	12	10	6	17	17	17	17	11	-3	-18%	6	73%	3%	1%
Tynaarlo	35	28	26	9	26	26	20	11	-11	-40%	-46	-75%	4%	9%
Winsum	4	19	25	29	45	35	36	21	-12	-29%	17	151%	6%	2%
Zuidhorn	65	55	83	63	87	74	23	21	-59	-73%	-17	-43%	9%	5%
Totaal RGA per kwartaal	**605**	**544**	**631**	**574**	**509**	**575**	**638**	**473**	**14**	**2%**	**-153**	**-22%**	**100%**	**100%**
gemiddeld per halfjaar	**575**		**603**		**542**		**556**							

- Het beschikbare aanbod nieuwe woningen in de regio nam ten opzichte van de 1e helft 2018 per saldo marginaal toe met 14 woningen (2%).
- In 4 regiogemeenten nam het aanbod nieuwbouw ten opzichte van de 2e helft 2018 toe: Assen, Groningen, Haren en Leek. In de overige gemeenten was in meer of mindere mate sprake van een afname van het aanbod.
- Het afgelopen halfjaar werden in de regio 153 (22%) minder nieuwbouwwoningen aangeboden dan gemiddeld in de voorgaande 5 jaar. In 5 gemeenten was die afname relatief sterk: Assen (-62%), Bedum (-70%), Noordenveld (-100%), Tynaarlo (-75%) en Zuidhorn (-43%).
- In 4 gemeenten was juist sprake van een duidelijk ruimer aanbod dan gebruikelijk: Haren (+108%), Leek (+65%), Ten Boer (+73%) en Winsum (+151%).
- Een groot deel van het regionale nieuwbouwaanbod in het afgelopen jaar lag in de gemeenten Groningen (34% aandeel in het regionale aanbod), Midden-Groningen (14%), Assen (11% aandeel) en Haren en Zuidhorn (elk 9%). Daarbij hadden Haren en Zuidhorn een beduidend groter aandeel in het regionale nieuwbouwaanbod dan gebruikelijk in voorgaande jaren.

Tabel 23: Verkoop nieuwbouw

Verkoop	2017				2018				2e helft 2018 tov 1e helft 2018		Qgem 2018 tov Qgem 2013 tm 2017		aandeel 2018	gemiddeld aandeel 2013 t/m 2017
	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q4 2017	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018						
Assen	67	32	36	118	47	28	30	45	0	0%	6	20%	18%	17%
Bedum	0	19	20	5	2	3	3	11	9	180%	-1	-19%	2%	3%
Groningen	79	78	122	68	90	44	163	165	194	145%	31	37%	55%	47%
Haren	21	10	39	19	5	2	0	0	-7	-100%	-16	-90%	1%	10%
Hoogezand-Sappemeer	13	2	9	7										3%
Leek	18	4	26	14	12	22	1	1	-32	-94%	-2	-21%	4%	6%
Midden Groningen					12	10	10	10	-2	-9%			5%	
Noordenveld	3	0	0	9	4	1	1	0	-4	-80%	-1	-46%	1%	2%
Slochteren	0	0	0	0										0%
Ten Boer	0	2	4	0	0	0	0	6	6		0	25%	1%	1%
Tynaarlo	9	7	4	7	6	8	5	6	-3	-21%	-2	-22%	3%	4%
Winsum	3	0	4	5	0	8	3	15	10	125%	5	364%	3%	1%
Zuidhorn	13	10	0	20	6	29	6	13	-16	-46%	2	16%	6%	6%
Totaal RGA	**226**	**164**	**264**	**272**	**184**	**155**	**222**	**272**	**155**	**46%**	**28**	**15%**	**100%**	**100%**
	390		**536**		**339**		**494**							

- In het afgelopen halfjaar werden 449 nieuwe woningen verkocht in de regio, 155 (46%) meer dan in de 1e helft 2018. Er werden gemiddeld 247 woningen per kwartaal verkocht, 67 (37%) meer dan gemiddeld in de voorgaande 5 jaar.
- In 2018 werden in totaal 833 woningen verkocht, gemiddeld 208 per kwartaal. Dat was 15% meer dan gemiddeld in voorgaande jaren.
- Verkoop van nieuwbouw vond het afgelopen jaar vooral plaats in de gemeenten Groningen (55% aandeel in de verkoop) en Assen (18% aandeel).
- In een aantal gemeenten werden in 2018 relatief meer nieuwbouwwoningen verkocht dan gemiddeld in de afgelopen jaren: Assen (+20%), Groningen (+37%), Winsum (+364%) en Zuidhorn (+16%) .
- Groningen had het afgelopen jaar een duidelijk groter aandeel in de regionale verkoop van nieuwbouwwoningen dan gemiddeld in afgelopen 5 jaar.

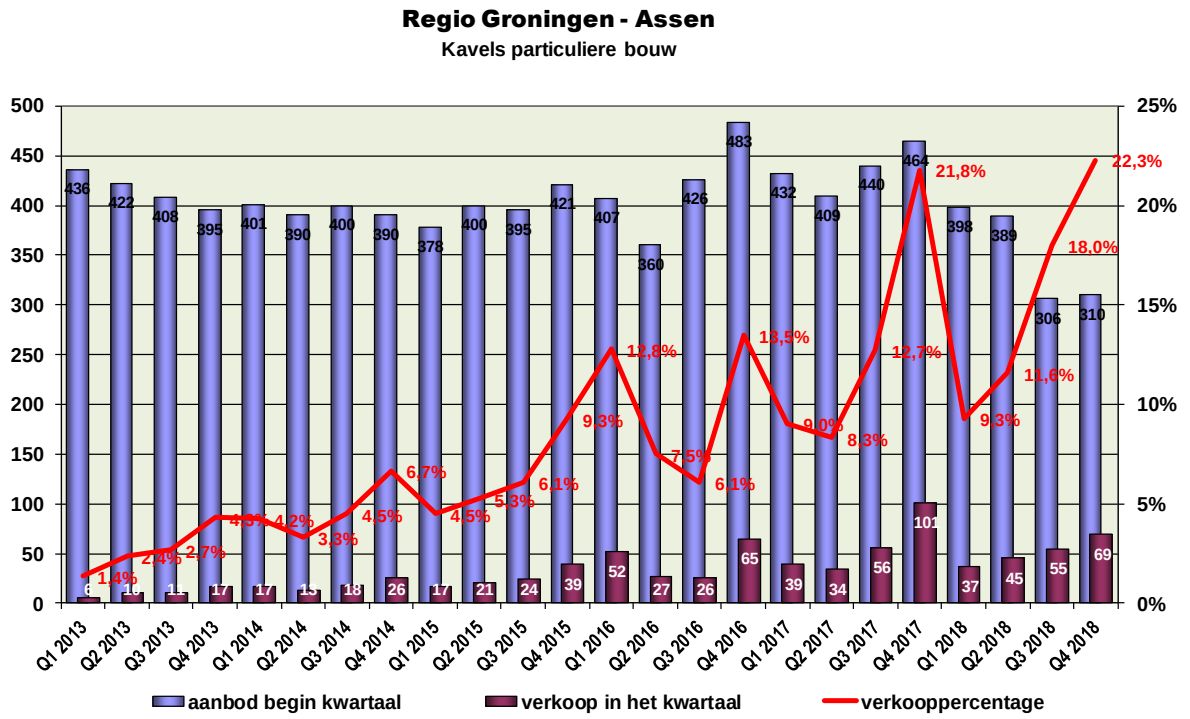
Tabel 24: Verkoopresultaat

Verkoopresultaat	2017				2018				Qgem 2018	Qgem 2013 t/m 2017
	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q4 2017	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018		
Assen	41,4%	30,5%	29,5%	88,1%	56,6%	80,0%	37,5%	47,9%	55,5%	18,9%
Bedum	0,0%	57,6%	83,3%	35,7%	8,0%	20,0%	25,0%	122,2%	43,8%	20,8%
Groningen	33,2%	34,5%	72,2%	32,4%	46,9%	33,8%	87,6%	84,2%	63,1%	44,2%
Haren	65,6%	37,0%	229,4%	59,4%	14,3%	6,7%	0,0%	0,0%	5,2%	54,3%
Hoogezand-Sappemeer	31,7%	5,9%	20,5%	20,0%						15,1%
Leek	81,8%	22,2%	144,4%	70,0%	200,0%	169,2%	4,8%	2,0%	94,0%	34,0%
Midden Groningen					10,9%	9,2%	10,5%	11,8%	10,6%	
Noordenveld	100,0%									14,7%
Slochteren	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%						0,1%
Ten Boer		16,7%	40,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	35,3%	8,8%	15,4%
Tynaarlo	20,9%	20,0%	14,3%	26,9%	66,7%	30,8%	19,2%	30,0%	36,7%	14,2%
Winsum	42,9%	0,0%	21,1%	20,0%	0,0%	17,8%	8,6%	41,7%	17,0%	12,6%
Zuidhorn	23,6%	15,4%	0,0%	24,1%	9,5%	33,3%	8,1%	56,5%	26,9%	44,4%
Totaal RGA	**33,4%**	**27,1%**	**48,5%**	**43,1%**	**32,1%**	**30,5%**	**38,6%**	**42,6%**	**35,9%**	**25,7%**
	30,3%		**45,8%**		**31,3%**		**40,6%**			

- Het verkoopresultaat nam in het afgelopen halfjaar regionaal gezien toe van gemiddeld 31,3% in de 1e helft 2018 naar 40,6% in de 2e helft 2018. Het verkoopresultaat was het afgelopen halfjaar duidelijk groter dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar (25,7%).
- In de periode 2013 t/m 2017 haalden de gemeenten Groningen, Haren, Leek en Zuidhorn bovengemiddeld goede verkoopresultaten.
- In de gemeenten Assen, Bedum, Groningen en Leek werden het afgelopen jaar bovengemiddeld goede verkoopresultaten waargenomen. In Leek werden het afgelopen jaar gemiddeld het beste verkocht met een verkoopresultaat van gemiddeld 94%. Dit was vooral te danken aan de uitzonderlijk goede verkoopresultaten in de eerste helft van 2018.
- In de stad Groningen lag het verkoopresultaat van nieuwbouw het afgelopen jaar op gemiddeld ruim 63%. Voor bestaande bouw in de stad was het verkoopresultaat het afgelopen halfjaar duidelijk hoger: 194%! De spanning op de koopmarkt in de stad Groningen komt daarmee vooral in de bestaande voorraad koopwoningen tot uiting.

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 bouwkavels. 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 bouwkavels nam in de 2e helft van dit jaar per saldo af van 306 medio 2018 naar 231 eind 2018, een afname met 25%. Er is momenteel 44% minder aanbod dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- In de 2e helft 2018 werden 124 kavels verkocht, 51% meer dan in de 1e helft van het afgelopen jaar. Er werden in 2018 in totaal 206 kavels verkocht, 10% minder dan in 2017 maar wel 66% meer dan gemiddeld in de voorgaande jaren.
- Het aantal kavels waarop een optie was genomen nam het afgelopen halfjaar af van 209 medio 2018 naar 179 eind 2018, een afname met 14%. Het percentage kavels onder optie nam wel toe van 68% medio 2018 naar 77% eind 2018.
- Het verkoopresultaat nam het afgelopen halfjaar toe van gemiddeld 10,4% in de 1e helft naar gemiddeld 20,1% in de 2e helft 2018. Kavels voor particuliere woningbouw werden het afgelopen halfjaar beter verkocht dan gemiddeld in de voorgaande jaren, toen het verkooppercentage op gemiddeld 7,3% lag.
- Kavels werden ook in het afgelopen jaar veel minder goed verkocht dan bestaande woningen en projectmatige nieuwbouw. Het verkoopresultaat van bouwkavels was ook in het afgelopen jaar duidelijk lager dan het verkoopresultaat van bestaande woningen (105%) en projectmatig gebouwde nieuwbouwwoningen (41%).

Tabel 25: Kavelaanbod per gemeente

Aanbod (ultimo periode)	2014		2015		2016		2017		2018		Beschikbaar aanbod per 31-12-2018 (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	2^1-kap	vrijstaand
Assen	30	22	26	23	52	51	36	22	19	17	7%	**17**	0	6	11
Bedum	15	11	11	11	12	9	7	6	3	0	0%	**0**	0	0	0
Groningen	80	96	89	103	102	84	73	89	57	39	17%	**39**	0	0	39
Haren	1	0	0	7	48	44	41	41	1	0	0%	**0**	0	0	0
Hoogezand-Sappemeer	38	38	38	35	29	27	34	46		0					
Leek	59	48	39	29	36	21	60	37	31	65	28%	**65**	0	0	65
Midden Groningen									63	19	8%	**19**	0	0	19
Noordenveld	39	35	46	43	34	32	24	23	17	12	5%	**12**	0	2	10
Slochteren	16	16	16	16	16	16	16	24		0					
Ten Boer	11	11	11	29	10	10	13	10	6	6	3%	**6**	0	0	6
Tynaarlo	92	83	90	81	58	61	65	51	60	45	19%	**45**	0	6	39
Winsum	10	10	9	8	7	67	66	27	27	27	12%	**27**	0	0	27
Zuidhorn	9	8	20	22	22	10	5	22	22	1	0%	**1**	0	0	1
Totaal RGA	**400**	**378**	**395**	**407**	**426**	**432**	**440**	**398**	**306**	**231**	**100%**	**231**	**0**	**14**	**217**
												100%	0%	6%	94%

- Het beschikbare aanbod bouwkavels voor particuliere bouw had eind 2018 een volume van 230 kavels, waarvan op 179 (71%) een optie is genomen.
- Het aanbod nam het afgelopen halfjaar per saldo met 75 kavels (25%) af door een aanzienlijke afname van aanbod in met name de gemeenten Groningen (-18), Midden Groningen (-44), Tynaarlo (-15) en Zuidhorn (-21). Alleen in de gemeente Leek was sprake van een toename van het aanbod met 34 kavels.
- Een groot deel van de bouwkavels in de regio worden momenteel aangeboden door de gemeenten Leek (65 kavels / 28% aandeel), Tynaarlo (45 kavels / 19% aandeel), Groningen (39 kavels / 17% van het regionale aanbod) en Winsum (27 kavels / 12% 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 (94%).

Tabel 26: Verkochte kavels

Verkochte kavels	2014		2015		2016		2017		2018		H2 2018	Halfjaars gemiddelde 2013 t/m 2017
	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	*aandeel in regionale verkoop*	
Assen	4	8	8	9	10	8	14	22	4	5	*4%*	9
Bedum	0	0	0	0	0	3	0	1	3	0	*0%*	0
Groningen	3	11	7	18	25	18	11	45	32	19	*15%*	14
Haren	1	0	0	0	0	3	2	0	1	1	*1%*	1
Hoogezand-Sappemeer	1	0	0	3	6	2	3	9		0		2
Leek	0	4	4	5	0	15	3	24	11	14	*11%*	6
Midden Groningen									7	14	*11%*	0
Noordenveld	7	8	7	3	9	6	8	9	6	5	*4%*	6
Slochteren	0	0	0	0	0	0	0	2		0		0
Ten Boer	0	0	0	6	1	2	4	7	4	0	*0%*	2
Tynaarlo	11	12	10	17	27	19	21	30	14	25	*20%*	17
Winsum	0	0	1	1	1	0	2	1	0	20	*16%*	1
Zuidhorn	3	1	1	1	0	15	5	7	0	21	*17%*	4
Totaal RGA	**30**	**44**	**38**	**63**	**79**	**91**	**73**	**157**	**82**	**124**	***100%***	**62**
- jaarcijfers	**74**		**101**		**170**		**230**		**206**			

- In het afgelopen halfjaar werden 124 kavels verkocht, 42 kavels (51%) meer dan in de 1e helft 2018. Over geheel 2018 werden uiteindelijk 206 kavels verkocht, 41 (66%) meer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.

- Een groot deel van deze kavels werden het afgelopen halfjaar verkocht in de gemeenten Groningen (19 / 15% van de regionale verkoop), Tynaarlo (25 / 20% van de regionale verkoop), Zuidhorn (21 / 17% van de regionale verkoop) en Winsum (20 / 16% aandeel).

Tabel 27: Verkoopresultaat kavelverkoop

Verkoopresultaat (kwartaalgemiddelden)	2014		2015		2016		2017		2018		Qgem 2013 t/m 2017
	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	
Assen	10,0%	14,3%	20,0%	17,5%	24,6%	7,3%	14,9%	31,5%	9,1%	12,8%	16,0%
Bedum	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	13,3%	0,0%	7,1%	25,0%	0,0%	2,0%
Groningen	1,8%	6,7%	3,7%	10,3%	12,9%	9,1%	6,7%	19,2%	19,7%	18,1%	7,1%
Haren	50,0%	0,0%			0,0%	3,2%	2,3%	0,0%	1,2%	100,0%	6,9%
Hoogezand-Sappemeer	1,3%	0,0%	0,0%	4,0%	9,0%	3,5%	5,7%	14,2%			3,8%
Leek	0,0%	3,4%	4,2%	7,3%	0,0%	21,4%	7,1%	22,5%	14,9%	19,9%	6,8%
Midden Groningen									7,1%	12,9%	
Noordenveld	9,6%	10,3%	9,2%	2,5%	11,0%	9,1%	13,1%	19,9%	14,0%	15,4%	8,9%
Slochteren	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,1%			0,8%
Ten Boer	0,0%	0,0%	0,0%	27,3%	1,7%	10,0%	18,6%	31,5%	21,7%	0,0%	8,9%
Tynaarlo	5,6%	7,0%	5,4%	9,0%	18,4%	14,5%	18,7%	25,7%	10,7%	22,3%	11,6%
Winsum	0,0%	0,0%	5,0%	5,6%	6,3%	0,0%	1,5%	0,9%	0,0%	37,0%	1,9%
Zuidhorn	16,7%	5,6%	5,6%	2,5%	0,0%	37,0%	25,0%	70,0%	0,0%	76,5%	17,7%
Totaal RGA	**3,8%**	**5,6%**	**4,9%**	**7,7%**	**10,1%**	**9,8%**	**8,7%**	**17,2%**	**10,4%**	**20,1%**	**7,3%**

- Het verkoopresultaat nam het afgelopen halfjaar toe van 10,4% in de 1e helft naar gemiddeld 20,1% in de 2e helft 2018, als gevolg van de toegenomen verkoop van kavels het afgelopen halfjaar.
- In de gemeenten Winsum en Zuidhorn was het verkoopresultaat het afgelopen halfjaar duidelijk beter dan regionaal gemiddeld. Zuidhorn boekte het afgelopen halfjaar met bijna 77% verkoop het beste verkoopresultaat.

Tabel 28: Kavels in optie

Opties einde periode in %-en	2014		2015		2016		2017		2018	
	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft
Assen	37%	32%	50%	52%	65%	76%	81%	82%	89%	94%
Bedum	0%	0%	0%	18%	8%	0%	43%	50%	0%	
Groningen	14%	21%	13%	47%	37%	31%	33%	47%	51%	46%
Haren	100%			14%	13%	14%	5%	12%	0%	
Hoogezand-Sappemeer	3%	11%	16%	23%	14%	26%	41%	70%		
Leek	14%	2%	3%	45%	56%	76%	70%	76%	94%	94%
Midden Groningen									37%	84%
Noordenveld	28%	46%	22%	60%	76%	69%	75%	83%		
Slochteren	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%		
Ten Boer	0%	0%	0%	10%	0%	70%	46%	60%	83%	100%
Tynaarlo	33%	23%	49%	56%	84%	72%	71%	94%	95%	62%
Winsum	0%	10%	0%	38%	14%	1%	0%	0%	59%	89%
Zuidhorn	11%	25%	45%	41%	41%	80%	40%	91%	91%	100%
Totaal RGA	**19%**	**19%**	**24%**	**42%**	**44%**	**41%**	**42%**	**56%**	**68%**	**77%**

- Het aantal in optie genomen kavels daalde van 209 medio 2018 naar 179 aan het eind van 2018. Doordat er eind vorig jaar ook minder aanbod was, steeg het percentage kavels onder optie het afgelopen halfjaar echter van 68% naar 77%.
- In bijna alle gemeenten met kavelaanbod zijn de meeste kavels onder optie, met uitzondering van Groningen.

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 aangeleverd[31]. 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 regionale voorraad sociale huur

De woningcorporaties die gegevens voor deze monitor hebben geleverd beheerden per ultimo 2018 gezamenlijk 60.781 sociale huurwoningen[32] in het regiovisiegebied. Verreweg het grootste deel (58%) van die voorraad staat in de gemeente Groningen.

Tabel 29: Voorraad sociale huurwoningen

gemeente	aantal woningen per					2018				
	1-1-2013	1-1-2014	1-1-2015	1-1-2016	1-1-2017	1-1-2018	groei / krimp 2018 abs	groei / krimp 2018 in %-en	31-12-2018	aandeel in de regionale voorraad
Assen	7.998	7.855	7.798	7.879	7.953	7.713	-101	-1,3%	7.612	13%
Bedum	1.026	1.002	1.079	1.121	1.064	1.057	-2	-0,2%	1.055	2%
Groningen	35.425	35.015	34.524	34.892	34.928	35.194	159	0,5%	35.353	58%
Haren	981	955	951	924	985	980	-17	-1,7%	963	2%
Hoogezand-Sappemeer	5.086	5.011	5.025	5.120	4.983					
Leek	1.585	1.582	1.577	1.607	1.611	1.608	44	2,7%	1.652	3%
Midden-Groningen						6.130	71	1,2%	6.201	10%
Noordenveld	2.657	2.748	2.685	2.686	2.688	2.648	22	0,8%	2.670	4%
Slochteren	1.222	1.213	1.200	1.166	1.143					
Ten Boer	404	405	406	405	401	401	0	0,0%	401	1%
Tynaarlo	2.096	2.105	2.026	2.067	2.076	2.045	54	2,6%	2.099	3%
Winsum	1.371	1.407	1.418	1.385	1.382	1.377	-6	-0,4%	1.371	2%
Zuidhorn	1.447	1.433	1.409	1.419	1.427	1.418	-14	-1,0%	1.404	2%
Totaal RGA	**61.298**	**60.731**	**60.098**	**60.671**	**60.641**	**60.571**	**210**	**0,3%**	**60.781**	**100%**

De regionale voorraad sociale huurwoningen nam in 2018 per saldo met 210 woningen (0,3%) toe. 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 ultimo 2018 betreffen woonruimte onder de huurtoeslaggrens (DAEB woningen).

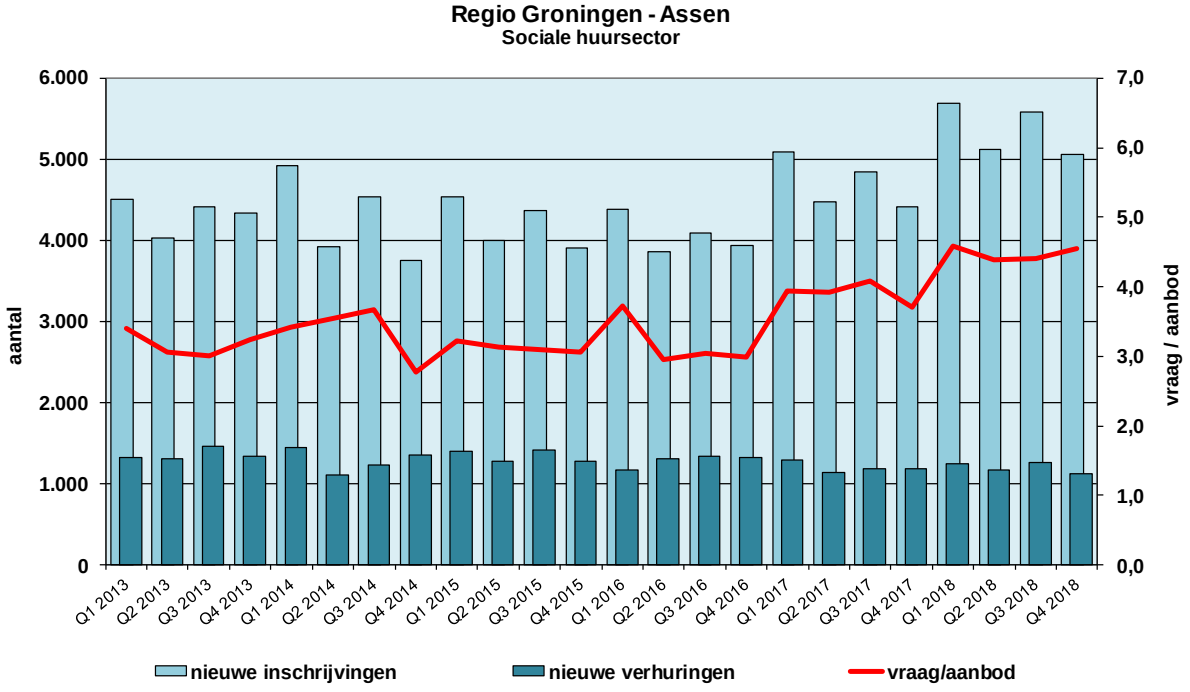
In vijf van de elf regiogemeenten nam de voorraad sociale huurwoningen in 2018 per saldo af: Assen, Bedum, Haren, Winsum en Zuidhorn. De afname in de gemeenten Assen, Haren en Zuidhorn was relatief groot, respectievelijk 1,3%, 1,7% en 1,0%. De afname in Assen houdt verband met sloop van woningen in het kader van de herstructurering in De Lariks en Noorderpark (Oude Molenbuurt).
In de gemeenten Groningen, Leek, Midden-Groningen, Noordenveld en Tynaarlo werd de voorraad sociale huurwoningen in 2018 per saldo uitgebreid.

Nieuwbouw 2018: 24 sociale huurwoningen Leek
(foto Wold & Waard)

[31] 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 60.800 woningen in de regio Gr-As. De Stichting Woningbouw Slochteren is per 1/1/2016 gefuseerd met Lefier. Het bezit van Steelande werd per 1/1/2017 gesplitst en verdeeld over woningcorporaties Wierden en Borgen en Groninger huis.
[32] 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.



Vooral door fluctuaties in het aantal nieuwe inschrijvingen was er de afgelopen 5 jaar (2013 t/m 2017) sprake van wisselende druk op de sociale huursector in de regio. In grote lijnen was er tot eind 2016 sprake van een licht afnemende druk. Sindsdien neemt de druk toe door een licht afnemend aantal mutaties en toenemend aantal nieuwe inschrijvingen.

- De grafiek wijkt af van eerdere rapportages als gevolg van een correctie op het aantal nieuwe inschrijvingen over 2017 en de 1e helft 2018. Het aantal nieuwe inschrijvingen bleek in 2017 circa 6% en in de 1e helft 2018 circa 8% groter te zijn dan eerder vermeld. Daardoor was de druk in de helft 2018 niet gemiddeld 4,1 maar 4,5.
- Het aantal mutaties was het afgelopen halfjaar iets lager, maar ook het aantal nieuwe inschrijvingen was iets lager dan in de 1e helft 2018. Per saldo bleef de druk gelijk.
- In het afgelopen halfjaar was de druk op de sociale huursector in afgelopen halfjaar net zo hoog als in de 1e helft 2018: gemiddeld 4,5.
- De druk was het afgelopen jaar was wel 34% groter dan gemiddeld in de voorgaande 5 jaar (3,5%). Deze hogere druk werd veroorzaakt door zowel een lager aantal mutaties (aanbod) dan gebruikelijk (-7%) als een groter aantal nieuwe inschrijvingen dan gemiddeld in de afgelopen jaren(+24%).

- Het aantal nieuwe inschrijvingen is constant aanzienlijk groter dan het aantal nieuwe verhuringen. De afgelopen 5 jaar werden gemiddeld circa 1.300 woningen per kwartaal nieuw verhuurd. Tegelijkertijd schreven zich gemiddeld ruim 4.300 huishoudens per kwartaal in als woningzoekende. Dit betekent dat het aantal woningzoekenden per saldo flink 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.

Correctie 2017 en 1e helft 2018

De cijfers nieuw ingeschreven woningzoekenden bij Actium (gemeenten Assen en Noordenveld) zijn met terugwerkende kracht vanaf 1/1/2017 gecorrigeerd. Door een systeemfout bleek de telling van het aantal nieuwe inschrijvingen niet te kloppen. Het aantal nieuwe inschrijvingen bleek beduidend groter dan in het verleden werd gerapporteerd. Het aantal nieuwe inschrijvingen in Assen bleek in 2017 ruim 1.000 (135%) groter en in de 1e helft 2018 ruim 700 (185%) groter. In Noordenveld bleek het aantal nieuwe inschrijvingen in 2017 ruim 100 (28%) en in de 1e helft 2018 bijna 100 (25%) groter. Dit verklaart ook het in eerdere rapportages gesignaleerde buitengewoon laag aantal nieuwe inschrijvingen in met name Assen. Dit werkt ook door in de cijfers voor de regio als geheel. In 2017 waren 6% meer en in de 1e helft 2018 8% meer nieuwe inschrijvingen dan tot nu werd gedacht.

Noot

- Voor de gemeenten Leek en Zuidhorn (woningcorporatie Wold en Waard) zijn tot het 2e kwartaal 2014 cijfers gepubliceerd die betrekking hadden op de 'voorkeursgemeente'. Met ingang van het 2e 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 30: Nieuw ingeschreven woningzoekenden per gemeente

Nieuwe inschrijvingen (*de vraag*)	2017				2018				Qgem 2e helft 2018 t.o.v. Qgem 1e helft 2018		Qgem 2018 t.o.v. Qgem 2013-2017		Qgem 2013 t/m 2017
	2017 1e kwartaal	2017 2e kwartaal	2017 3e kwartaal	2017 4e kwartaal	2018 1e kwartaal	2018 2e kwartaal	2018 3e kwartaal	2018 4e kwartaal					
Assen	567	472	443	405	587	496	540	447	-48	-9%	170	49%	348
Bedum	61	44	40	46	34	38	163	162	127	351%	59	148%	40
Groningen *	3.570	3.187	3.532	3.224	3.883	3.587	3.991	3.512	17	0%	602	19%	3.141
Haren	73	55	62	37	84	60	30	35	-40	-55%	18	54%	34
Hoogezand-Sappemeer	261	236	264	244									291
Leek	66	72	56	62	74	99	91	90	4	5%	13	16%	76
Midden-Groningen					343	326	312	285	-36	-11%	-22	-6%	
Noordenveld	149	111	124	96	279	228	158	144	-103	-40%	101	100%	101
Slochteren	42	27	36	33									47
Ten Boer	21	16	17	24	21	14	24	55	22	126%	11	58%	18
Tynaarlo	176	159	163	147	248	165	152	192	-35	-17%	64	51%	125
Winsum	56	29	51	43	66	52	76	74	16	27%	26	63%	41
Zuidhorn	55	60	50	49	74	62	47	71	-9	-13%	12	22%	52
Totaal RGA	**5.097**	**4.468**	**4.838**	**4.410**	**5.693**	**5.127**	**5.584**	**5.067**	**-85**	**-2%**	**1.055**	**24%**	**4.313**
- halfjaarcijfers	**9.565**		**9.248**		**10.820**		**10.651**						**8.626**
index Qgem 2013 t/m 2017 = 100%	**118%**	**104%**	**100%**	**91%**	**132%**	**119%**	**115%**	**105%**					

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

In de voorgaande 5 jaar (2013 t/m 2017) schreven zich in de regio gemiddeld ruim 4.300 huishoudens per kwartaal (17.250 per jaar) in voor een huurwoning. Tot 2017 was er sprake van een licht dalende tendens bij het aantal nieuw inschrijvingen. Sindsdien zien we een duidelijk stijgende trend in het aantal nieuwe inschrijvingen.

- In het afgelopen halfjaar registreerden de woningcorporaties in de regio 10.651 nieuwe inschrijvingen voor een sociale huurwoning, ofwel gemiddeld 5.326 huishoudens per kwartaal. Dat waren 2% minder inschrijvingen dan in de 1e helft van 2018. Het aantal nieuwe inschrijvingen is in de 1e helft van het jaar over het algemeen groter dan in de 2e helft van het jaar, met name in het 1e kwartaal.

- In 6 van de 11 regiogemeenten was in meer of mindere mate sprake van een afname van het aantal nieuwe inschrijvingen ten opzichte van de 1e helft 2018. In de gemeenten Bedum, Ten Boer en Winsum was juist sprake van een relatief grote toename van het aantal nieuwe inschrijvingen. Met name de toename in Bedum met 351% was onverklaarbaar groot.
- Over heel 2018 schreven 21.471 huishoudens zich in voor een sociale huurwoningen in de regio, 24% meer dan gemiddeld in 5 voorafgaande jaren.
- Voor de gemeenten Assen, Bedum, Haren, Noordenveld, Ten Boer, Tynaarlo en Winsum waren in het afgelopen jaar duidelijk meer nieuwe inschrijvingen voor een sociale huurwoning dan gebruikelijk in de voorgaande jaren.
- Alleen in de gemeente Midden-Groningen was er het afgelopen jaar sprake van een lager aantal nieuwe inschrijvingen dan gebruikelijk.

3.3.4. Het aanbod

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 31: Mutaties sociale huur per gemeente

Nieuwe verhuringen (*mutaties / het 'aanbod'*)	2017				2018				Qgem 2e helft 2018 t.o.v. Qgem 1e helft 2018		Qgem 2018 t.o.v. Qgem 2013-2017		Qgem 2013 t/m 2017
	2017 1e kwartaal	2017 2e kwartaal	2017 3e kwartaal	2017 4e kwartaal	2018 1e kwartaal	2018 2e kwartaal	2018 3e kwartaal	2018 4e kwartaal					
Assen	100	135	170	177	186	128	134	141	-20	-12%	-31	-17%	178
Bedum	58	24	17	13	13	23	19	19	1	6%	-6	-23%	24
Groningen*	779	647	657	650	657	647	759	651	53	8%	-71	-9%	749
Haren	74	38	23	20	38	34	7	14	-26	-71%	1	5%	22
Hoogezand-Sappemeer	92	98	114	135									112
Leek	24	25	24	16	22	17	36	31	14	72%	3	14%	23
Midden-Groningen					153	125	136	126	-8	-6%	-2	-2%	
Noordenveld	31	46	43	40	72	80	42	32	-39	-51%	6	11%	51
Slochteren	22	22	20	28									25
Ten Boer	9	7	9	6	9	9	13	5	0	0%	0	2%	9
Tynaarlo	51	50	47	42	46	63	67	43	1	1%	9	20%	46
Winsum	23	29	31	27	33	25	41	30	7	22%	3	12%	29
Zuidhorn	30	21	29	35	15	18	12	24	2	9%	-10	-36%	27
Totaal RGA	**1.293**	**1.142**	**1.184**	**1.189**	**1.244**	**1.169**	**1.266**	**1.116**	**-16**	**-1%**	**-96**	**-7%**	**1.295**
- halfjaarcijfers	**2.435**		**2.373**		**2.413**		**2.382**						
index Qgem 2013 t/m 2017 = 100%	**100%**	**88%**	**91%**	**92%**	**96%**	**90%**	**98%**	**86%**					

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

Het aantal mutaties in de regionale sociale huur beweegt zich al meerdere jaren rond de 1.300 per kwartaal. Hierin is geen duidelijke trend waarneembaar. In de periode 2013 t/m 2017 werden in de regio gemiddeld circa 1.320 nieuwe woningen per kwartaal opnieuw verhuurd.

- In het afgelopen halfjaar werden in de regio 2.382 woningen nieuw verhuurd, gemiddeld 1.191 mutaties per kwartaal. Dat waren 16 (1%) nieuwe verhuringen per kwartaal minder dan in de 1e helft 2018. Met name in de gemeenten Assen, Haren en Noordenveld werd beduidend minder gemuteerd dan in de 1e helft van 2018.
- Over 2018 werden 4.795 woningen nieuw verhuurd. Ten opzichte van het gemiddelde in de afgelopen 5 jaar werden in het afgelopen jaar 96 woningen (7%) per kwartaal minder verhuurd.
- Het aantal mutaties in de gemeenten Assen, Bedum en Zuidhorn was in het afgelopen jaar significant minder dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- In de gemeenten Haren, Leek, Noordenveld, Tynaarlo en Winsum was sprake van een groter aantal nieuwe verhuringen dan gebruikelijk. Vaak is oplevering van nieuwbouw (= extra woningaanbod) en de daaruit voortvloeiende verhuisbewegingen een verklaring voor een toename van het aantal mutaties. In Leek, Noordenveld en Tynaarlo was vorig jaar sprake van een toename van het aantal sociale huurwoningen.

In onderstaande tabel zijn de mutatie-percentages[33] 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 32: Mutatiepercentages per gemeente

Mutatiepercentages	2017				2018				Qgem 2018	Qgem 2013 t/m 2017	Qgem 2018 tov Qgem 2013 t/m 2017
	2017 1e kwartaal	2017 2e kwartaal	2017 3e kwartaal	2017 4e kwartaal	2018 1e kwartaal	2018 2e kwartaal	2018 3e kwartaal	2018 4e kwartaal			
Assen	5,0%	6,8%	8,6%	8,9%	9,6%	6,6%	6,9%	7,3%	7,6%	9,0%	-15%
Bedum	21,8%	9,0%	6,4%	4,9%	4,9%	8,7%	7,2%	7,2%	7,0%	9,1%	-23%
Groningen	8,9%	7,4%	7,5%	7,4%	7,5%	7,4%	8,6%	7,4%	7,7%	8,6%	-10%
Haren	30,1%	15,4%	9,3%	8,1%	15,5%	13,9%	2,9%	5,7%	9,5%	9,2%	3%
Hoogezand-Sappemeer	7,4%	7,9%	9,2%	10,8%						8,9%	
Leek	6,0%	6,2%	6,0%	4,0%	5,5%	4,2%	9,0%	7,7%	6,6%	5,8%	13%
Midden-Groningen					10,0%	8,2%	8,9%	8,2%	8,8%		
Noordenveld	4,6%	6,8%	6,4%	6,0%	10,9%	12,1%	6,3%	4,8%	8,5%	7,5%	13%
Slochteren	7,7%	7,7%	7,0%	9,8%						8,5%	
Ten Boer	9,0%	7,0%	9,0%	6,0%	9,0%	9,0%	13,0%	5,0%	9,0%	8,7%	3%
Tynaarlo	9,8%	9,6%	9,1%	8,1%	9,0%	12,3%	13,1%	8,4%	10,7%	8,8%	21%
Winsum	6,7%	8,4%	9,0%	7,8%	9,6%	7,3%	11,9%	8,7%	9,4%	8,3%	13%
Zuidhorn	8,4%	5,9%	8,1%	9,8%	4,2%	5,1%	3,4%	6,8%	4,9%	7,5%	-35%
Totaal RGA	**8,5%**	**7,5%**	**7,8%**	**7,8%**	**8,2%**	**7,7%**	**8,4%**	**7,4%**	**7,9%**	**8,5%**	**-7%**
- halfjaarcijfers	**8,0%**		**7,8%**		**8,0%**		**7,9%**				

Bij deze cijfers wordt opgemerkt dat ook bij een gelijkblijvend aantal mutaties het mutatiepercentage kan toe- of afnemen als gevolg van veranderingen in de omvang van de voorraad. Zo leiden onttrekkingen vanwege herstructurering vaak tot een tijdelijke afname van de voorraad.
Het regionale mutatiepercentage schommelde over langere tijd bezien tussen de 9,4% (2009) en 8,5% (2016). In de periode 2013 t/m 2017 lag het regionale mutatiepercentage gemiddeld op 8,5%.

- Het mutatiepercentage nam in het afgelopen halfjaar marginaal af van 8,0% naar 7,9%.
- Over heel 2018 bezien lag het mutatiepercentage op gemiddeld 7,9%, 7% lager dan gemiddeld in de 5 afgelopen jaren.
- In de gemeente Zuidhorn was vorig jaar relatief weinig aanbod, er werd relatief weinig gemuteerd (4,9%). In de gemeente Haren, Ten Boer en Winsum was relatief veel aanbod. Er werd beduidend meer gemuteerd dan regionaal gemiddeld.
- In de gemeenten Assen, Bedum, Groningen en Zuidhorn lag het mutatiepercentage in het afgelopen jaar duidelijk onder het meerjarig gemiddelde van die gemeente.
- In de gemeenten Leek, Noordenveld, Tynaarlo en Winsum was het mutatiepercentage het afgelopen jaar aanzienlijk groter dan gebruikelijk. Zoals hiervoor aangegeven leidt het op de markt brengen van nieuwbouw doorgaans tot een toename van mutaties. In de gemeenten Leek, Noordenveld en Tynaarlo was vorig jaar sprake van een groei van de voorraad sociale huurwoningen.

[33] Aantal nieuwe verhuringen / de omvang van de voorraad

In onderstaande tabel is de verhouding vraag/aanbod per gemeente weergegeven als indicatie voor de spanning of druk op de sociale huursector.

Tabel 33: Spanningsindicatie per gemeente

vraag / aanbod	2017				2018				Qgem 2018	Qgem 2013 t/m 2017
	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q4 2017	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018		
Assen	5,7	3,5	2,6	2,3	3,2	3,9	4,0	3,2	3,6	2,3
Bedum	1,1	1,8	2,4	3,5	2,6	1,7	8,6	8,5	5,3	1,9
Groningen	4,6	4,9	5,4	5,0	5,9	5,5	5,3	5,4	5,5	4,4
Haren	1,0	1,4	2,7	1,9	2,2	1,8	4,3	2,5	2,7	1,7
Hoogezand-Sappemeer	2,8	2,4	2,3	1,8						2,6
Leek	2,8	2,9	2,3	3,9	3,4	5,8	2,5	2,9	3,7	3,6
Midden-Groningen					2,2	2,6	2,3	2,3	2,4	
Noordenveld	4,8	2,4	2,9	2,4	3,9	2,9	3,8	4,5	3,7	2,3
Slochteren	1,9	1,2	1,8	1,2						1,9
Ten Boer	2,3	2,3	1,9	4,0	2,3	1,6	1,8	11,0	4,2	2,1
Tynaarlo	3,5	3,2	3,5	3,5	5,4	2,6	2,3	4,5	3,7	2,9
Winsum	2,4	1,0	1,6	1,6	2,0	2,1	1,9	2,5	2,1	1,5
Zuidhorn	1,8	2,9	1,7	1,4	4,9	3,4	3,9	3,0	3,8	2,1
Totaal RGA	**3,9**	**3,9**	**4,1**	**3,7**	**4,6**	**4,4**	**4,4**	**4,5**	**4,5**	**3,4**
halfjaarcijfers	**3,9**		**3,9**		**4,5**		**4,5**			

Deze tabel moet vooral indicatief worden bekeken voor vergelijking van gemeenten onderling en het regionale gemiddelde en de ontwikkeling in de tijd. 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 de sector vanaf medio 2012 duidelijk lager dan daarvoor. Dat had vooral te maken met de vrij abrupte afname van het aantal nieuwe inschrijvingen in de 2e helft van 2012. In de periode 2009 tot medio 2012 lag de druk gemiddeld op 4,0. In de afgelopen 5 jaar (2013 t/m 2017) lag de druk op de sociale huursector in de regio op gemiddeld 3,4.

- De druk op de sociale huursector in de regio bleef het afgelopen halfjaar stabiel op 4,5. De vraag (aantal nieuwe inschrijvingen) was iets (2%) lager, met er was ook iets minder (1%) aanbod dan in de 1e helft 2015. Per saldo bleef de druk op de sector stabiel. Daarmee lag de druk over heel 2018 gemiddeld op 4,5 en was daarmee 30% groter dan gemiddeld in de 5 voorgaande jaren (3,5). Ook in 2017 was er al sprake van een duidelijke toename van de druk op sociale huurwoningen (3,9).
- De verhoogde druk in 2018 was vooral een gevolg van een toename van de vraag met 24% en in mindere mate ook van 7% minder aanbod dan in voorgaande jaren.
- Ook in 2018 waren er aanzienlijke drukverschillen tussen de regiogemeenten onderling. Zo was de druk vorig jaar het laagste in de gemeente Winsum (2,1) en hoogst in de gemeente Groningen (5,6). Dit beeld zien we ook terug in periode 2013 t/m 2017.
- Ook de gemeenten Bedum en Ten Boer vallen op door een ongebruikelijk grote druk in 2018, met name in de 2e helft van het jaar. Zowel in Bedum als in Ten Boer (beide woningcorporatie Wierden en Borgen) was in de 2e helft 2018 sprake van een forse toename van het aantal nieuwe inschrijvingen. Met name de toename in Bedum was onverklaarbaar groot.