



Gemeente Assen

WONINGMARKTMONITOR 1 - 2018



Oktober 2018

Colofon

Gemeente Assen
Postbus 30018610
9400 RA Assen

Noordersingel 33
Assen

T: 14 0592
E: info@assen.nl

Status: vastgesteld
Datum: november 2018

Omslagfoto: 72 gasloze appartementen Assen centrum

INHOUDSOPGAVE

Samenvatting.....	2
1. Inleiding.....	5
2. Woningbouw.....	6
2.1. Verleende bouwvergunningen	7
2.2. Woningproductie	9
2.3. De pijplijn	10
3. Woningmarkt	11
3.1. De koopmarkt.....	11
3.1.1. Consumentenvertrouwen	11
3.1.2. Hypotheekrente	12
3.1.3. Verkoop bestaande bouw.....	13
3.1.4. Verkoop nieuwbouw.....	18
3.1.5. Kavelverkoop.....	22
3.2. De sociale huursector.....	24
3.2.1. Verkoop sociale huurwoningen	24
3.2.2. Woningzoekenden	25
3.2.3. Nieuwe inschrijvingen	27
3.2.4. Mutaties.....	28
3.2.5. Slaagkans en wachttijden.....	29
3.2.6. Leegstand.....	30

SAMENVATTING

Er wordt weer flink gebouwd in Assen. In de eerste helft 2018 werd voor een aanzienlijk aantal woningen bouwvergunning verleend en een groot aantal woningen is momenteel in aanbouw. De spanning op de koopmarkt is hoog. Er is duidelijk sprake van krapte aan aanbod van koopwoningen. Dit leidde het afgelopen halfjaar tot een afname van de verkoop. De druk op de sociale huurmarkt nam het afgelopen halfjaar opnieuw licht toe, mede als gevolg van herstructurerings-activiteiten. De vraag naar sociale huurwoningen bleef onverminderd groot en het aanbod beperkt.

Woningbouw

- In de 1^e helft van 2018 werd voor in totaal 295 woningen bouwvergunning verleend. Het betrof 259 nieuwbouwwoningen en 36 woningen die door transformatie van bestaand vastgoed worden gerealiseerd. Er werden 129 huur- en 166 koopwoningen vergund.
- Het afgelopen halfjaar werden 113 nieuwbouwwoningen opgeleverd, 45 huur- en 68 koopwoningen. Daarnaast werden 23 particuliere huurappartementen / -studio's in het centrum toegevoegd via transformatie (verbouw) van bestaand vastgoed.
- Tegelijkertijd werden 165 huurwoningen gesloopt in het kader van herstructurering.
- Het bouwvolume in de **pijplijn** nam het afgelopen halfjaar per saldo met 159 woningen toe. Medio 2018 zaten er 590 woningen in de pijplijn (vergunning verleend), waarvan er ruim 440 in aanbouw waren: 240 koop- en 200 huurwoningen.



Opgeleverd: 45 beleggers huurwoningen Woonpark Diepstroeten (foto: Vesteda)

Woningmarkt

- Het **consumentenvertrouwen**, het vertrouwen in de economie en de koopbereidheid bleven het afgelopen halfjaar vrij stabiel op een bijzonder hoog niveau.
- Ook de **hypotheekrente** bleef het afgelopen halfjaar vrij stabiel en lag halverwege het jaar op 1,94%. Daarmee lag het renteniveau nog steeds op een bijzonder laag niveau.
- De positieve stemming onder consumenten en de aanhoudend lage hypotheekrente blijven een belangrijke stimulans voor de koopmarkt.

- De verkoop van **bestaande woningen** is de afgelopen jaren sterk verbeterd. De verkoop laat sinds eind 2013 een duidelijk opgaande lijn zien en het aanbod neemt al sinds medio 2012 af. Inmiddels is er duidelijk sprake van krapte aan aanbod van bestaande woningen.
- Het woningaanbod in Assen nam het afgelopen halfjaar verder af. Kopers konden het afgelopen halfjaar kiezen uit een aanbod van gemiddeld ruim 200 woningen per kwartaal, 67% minder dan

- gemiddeld in de afgelopen jaren. In de afgelopen 10 jaar was er niet eerder sprake van zo'n beperkt aanbod en is er duidelijk sprake van aanbodkrapte!
- Er werden in het afgelopen halfjaar zo'n 430 woningen verkocht, 15% minder dan in de 2^e helft 2017. Het tekort aan aanbod resulteerde het afgelopen halfjaar in een afname van de verkoop.
 - Ondanks de afgenomen verkoop verbeterde het verkoopresultaat van bestaande woningen het afgelopen halfjaar opnieuw en liep verder op van gemiddeld bijna 99% per kwartaal in de 2^e helft 2017 naar bijna 104% gemiddeld in de 1^e helft 2018. In 5 voorgaande jaren werd per kwartaal gemiddeld slechts 38% van het aanbod verkocht. Bestaande bouw verkoopt nog steeds duidelijk beter dan nieuwbouwwoningen.
 - De doorlooptijd nam verder af en lag de afgelopen zes maanden op gemiddeld slechts 37 dagen. Dat is aanzienlijk korter dan de gemiddelde doorlooptijd in de afgelopen 5 jaar (122 dagen). Ook dit is tekenend voor de spanning op de koopmarkt.
 - De transactiepreizen zijn opnieuw gestegen en lagen het afgelopen halfjaar zo'n 18% boven het gemiddelde van de afgelopen jaren. Het feit dat er meer duurdere woningtypen (2[^]1-kap en vrijstaand) werden verkocht resulteerde ook in een hoger gemiddeld prijsniveau. Het prijsniveau van alle woningtypen was echter duidelijk hoger dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- Ook het aanbod **nieuwbouw koopwoningen** in Assen nam in het afgelopen halfjaar per saldo opnieuw af van 83 naar slechts 50 woningen medio 2018, een afname van 40%. Er was 67% minder aanbod dan gemiddeld in de afgelopen jaren. Sinds het begin van monitoring in 2003 was er niet eerder zo'n beperkt aanbod van nieuwbouwwoningen. Ook bij nieuwbouwwoningen is duidelijk sprake van aanbodkrapte. Het actuele nieuwbouwaanbod bestaat voor 48% uit appartementen (24 woningen).
 - Uit het beschikbare aanbod werden het afgelopen halfjaar 75 woningen verkocht, gemiddeld bijna 38 per kwartaal. Daarmee werden duidelijk minder woningen (51%) verkocht dan in de 2^e helft 2017, toen er 154 woningen werden verkocht. Er werden nog wel iets meer woningen verkocht dan in de voorafgaande jaren, toen er gemiddeld 31 nieuwbouwwoningen per kwartaal werden verkocht. De 2[^]1-kapwoning was in de eerste helft van het jaar met 25 verkochte woningen het meest verkochte woningtype. Maar ook appartementen en rijwoningen werden goed verkocht met respectievelijk 22 en 20 stuks.
 - Ondanks een afname van het aantal verkochte woningen lag het verkoopresultaat¹ voor nieuwbouwwoningen het afgelopen halfjaar op gemiddeld ruim 68% per kwartaal. Dat is beduidend beter dan in de afgelopen jaren toen per kwartaal gemiddeld slechts ruim 19% van het aanbod werd verkocht. Dit was vooral een gevolg van het beperkte aanbod. Appartementen en rijwoningen verkochten het afgelopen halfjaar relatief het beste. Het gemiddelde verkoopresultaat voor appartementen was zelfs bijzonder hoog: 175%. Van het aanbod rijwoningen werd gemiddeld ruim 100% per kwartaal verkocht.
- Uit het beschikbare aanbod van 22 **kavels** voor particulier opdrachtgeverschap werd het afgelopen halfjaar maar 1 kavel verkocht. Het actuele aanbod bestaat uit 21 kavels (10 2[^]1-kap en 7 vrijstaand), waarvan er 17 onder optie zijn.
- De spanning in de **sociale huursector** blijft hoog, ondanks een lichte afname van het aantal woningzoekenden in de eerste helft 2018. Ook het aantal actief woningzoekenden nam het afgelopen halfjaar af. De spanning liep desondanks iets verder op en was het afgelopen halfjaar duidelijk groter dan in de afgelopen jaren. Deze situatie houdt verband met de forse investeringen van Actium in de verbetering van de bestaande voorraad via renovatie en herstructurering. Dit gaat gepaard met extra druk vanwege herhuisvesting van veel huishoudens, al dan niet tijdelijk. Daarnaast ontwikkelt Actium op meerdere inbreidingslocaties nieuwbouw die de komende jaren zal resulteren in een aanzienlijke toename van het aantal sociale huurwoningen in Assen.
 - Per 1 juli 2018 stonden bij Actium ruim 6.465 **woningzoekenden** uit Assen ingeschreven voor een sociale huurwoning, zo'n 40 (0,6%) minder dan aan het begin van het jaar. Bijna 92% van de woningzoekenden betreft een klein huishouden van 1 of 2 personen.
 - Het afgelopen halfjaar was gemiddeld 10% van de Assense woningzoekenden, circa 650 huishoudens, actief op zoek naar een sociale huurwoning. Daarmee was het aantal actief

¹ verhouding verkocht / aanbod, deel van het aanbod in %-en dat in een kwartaal wordt verkocht.

woningzoekenden het afgelopen halfjaar lager dan vorig jaar, toen gemiddeld 13% van de woningzoekenden actief was.

- Het aantal nieuwe inschrijvingen voor een sociale huurwoning was het afgelopen halfjaar opnieuw uitzonderlijk laag. In de eerste helft 2018 werden bij Actium gemiddeld 190 **nieuwe inschrijvingen** per kwartaal geregistreerd, 32% minder dan gebruikelijk. Er is vooralsnog geen plausibele verklaring gevonden voor de abrupte afname van het aantal nieuwe inschrijvingen sinds het 1^e kwartaal 2017.
- Er was ook minder aanbod. Het aantal nieuwe verhuringen (**aanbod**) was het afgelopen jaar halfjaar opnieuw lager dan gebruikelijk. Er werden 314 woningen nieuw verhuurd, 11% minder dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- Het **mutatiepercentage** was het afgelopen halfjaar met gemiddeld 8,0% duidelijk lager dan gebruikelijk in de afgelopen jaren (9,0%) door een afname van het aantal nieuwe verhuringen in met name het 2^e kwartaal.
- Van de 314 woningen die in het afgelopen jaar beschikbaar kwamen, werd 24% ingezet voor urgent woningzoekenden, waaronder bijzondere doelgroepen uit de zorgsector, statushouders en sloopurgenten. De inzet voor sloopurgenten houdt vooral verband met de lopende herstructurerings-projecten in de Lariks en de Oude Molenbuurt, maar ook sloopurgenten uit Oosterwolde kiezen in toenemende mate voor een woning in Assen.
- Door de afname van het aantal actief woningzoekenden was de **slaagkans** het afgelopen halfjaar, ondanks een verminderd woningaanbod, groter dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. Gemiddeld lag de slaagkans het afgelopen halfjaar op 23,0% tegen 21,5% gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- De **wachttijd** lag het afgelopen halfjaar op gemiddeld 5,1 jaar, een lichte toename ten opzichte van de 2^e helft 2017. Het betreft de wachttijd voor reguliere woningzoekenden. Urgenten worden beduidend sneller aan woonruimte geholpen.
- Het **leegstandspercentage** liep het afgelopen jaar iets op van 0,5% naar 0,8%. Ondanks de lichte toename, bevestigt dit nog steeds het beeld van de spanning in de huursector.



Vervangende nieuwbouw sociale huurwoningen voor 1- en 2-persoons huishoudens
Oude Molenbuurt (afbeelding Actium)

1. INLEIDING

De Woningmarkt-rapportage informeert halfjaarlijks over de voortgang van de woningbouw en de actuele situatie op de Assense woningmarkt. In de nieuwe Prestatieafspraken zijn met de Assense woningcorporaties onder andere opnieuw afspraken gemaakt over het monitoren van woningmarkt. De rapportages komen tot stand in samenwerking met woningcorporatie Actium.

De woningmarkt-rapportages hebben ook een functie in de uitwisseling van informatie met de leden van het Platform Wonen Assen. Dit platform is medio 2012 op initiatief van de gemeente en woningcorporatie Actium gestart en heeft o.a. tot doel met marktpartijen te komen tot een betere lokale afstemming van vraag en aanbod op basis van een brede oriëntatie op de Asser woningmarkt. Daarbij spelen uitwisseling van informatie, ideeën en meningen een belangrijke rol. De woningmarkt-rapportage is de basis voor een brede kijk op de lokale woningmarkt en wordt via de website van de gemeente beschikbaar gesteld.

Voorliggende rapportage heeft betrekking de ontwikkelingen in de 1^e helft van 2018 en gaat in grote lijnen in op achtereenvolgens:

Woningbouw: vergunningverlening, woningen in de pijplijn en woningproductie;

Woningmarkt: verkoop nieuwbouw en bestaande bouw, kavelverkoop en de (sociale) huurmarkt.



Nieuwbouw project 'Nieuw Assen' - Assen Oost

2. WONINGBOUW

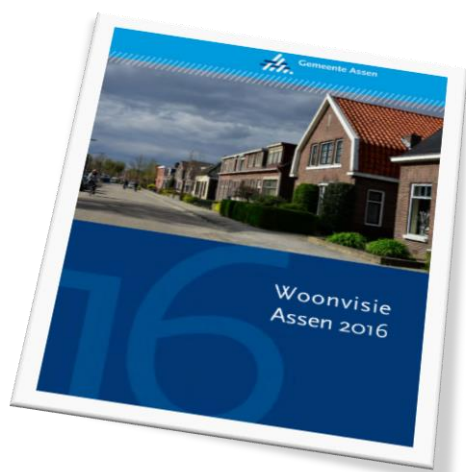
Vanuit de **Regiovisie Groningen – Assen** (RGA) had Assen oorspronkelijk een woningbouwtaakstelling van 520 woningen per jaar (bruto). In de periode 2005 t/m 2009 werden in Assen gemiddeld 630 per jaar opgeleverd.

Naar aanleiding van de economische recessie en de stagnerende woningmarkt is de regionale woningbouwopgave begin 2012 ter discussie gesteld en teruggebracht van 2.900 naar circa 1.340 woningen per jaar. Voor Assen betekent dit een verlaging van de woningbouwopgave van 520 naar circa 300 woningen per jaar. In Noord Drents verband zijn destijds vergelijkbare afspraken gemaakt.

Met het 'Woningmarktonderzoek 2015 Regio Groningen Assen'² werd nieuw inzicht verkregen in de toekomstige ontwikkeling van de regionale woningbehoefte. Uit de vorig jaar afgeronde '**Woningmarktanalyse Regio Groningen-Assen 2017-2030**'³ is gebleken dat de netto uitbreidingsbehoefte in de regio inmiddels weer aanzienlijk groter is dan de in de 2012 afgesproken aantallen, namelijk circa 2.070 tot 2.450 woningen per jaar tot 2031. Met name de woningbehoefte in de stad Groningen wordt aanzienlijk hoger geraamd dan in 2012 afgesproken. Ook de behoefte in de zuidwestflank⁴ wordt hoger ingeschat. Daar staat tegenover dat de behoefte in een aantal gemeenten in de noord- en oostflank van de regio⁵ nu juist lager wordt geraamd dan destijds afgesproken. De geraamde woningbehoefte voor Assen komt volgens de nieuwe inzichten bij scenario hoog nagenoeg overeen met de huidige afspraken. De woningmarktanalyse is inmiddels vertaald in het 'Regionaal Woondocument Regio Groningen Assen' met hierin de regionale woonagenda voor de komende jaren.



In de gemeentelijke **Woonvisie Assen 2016** (mei 2016) is benodigde netto groei van de woningvoorraad voor de komende jaren vastgesteld op circa 290 woningen per jaar. Dit resulteert, rekening houdend met een vervangingsopgave van gemiddeld circa 50 woningen per jaar, in een bruto woningbouwopgave van circa 340 woningen per jaar.



² Companen

³ KAW / Weusthuis

⁴ Haren, Leek, Noordenveld, Tynaarlo en Zuidhorn

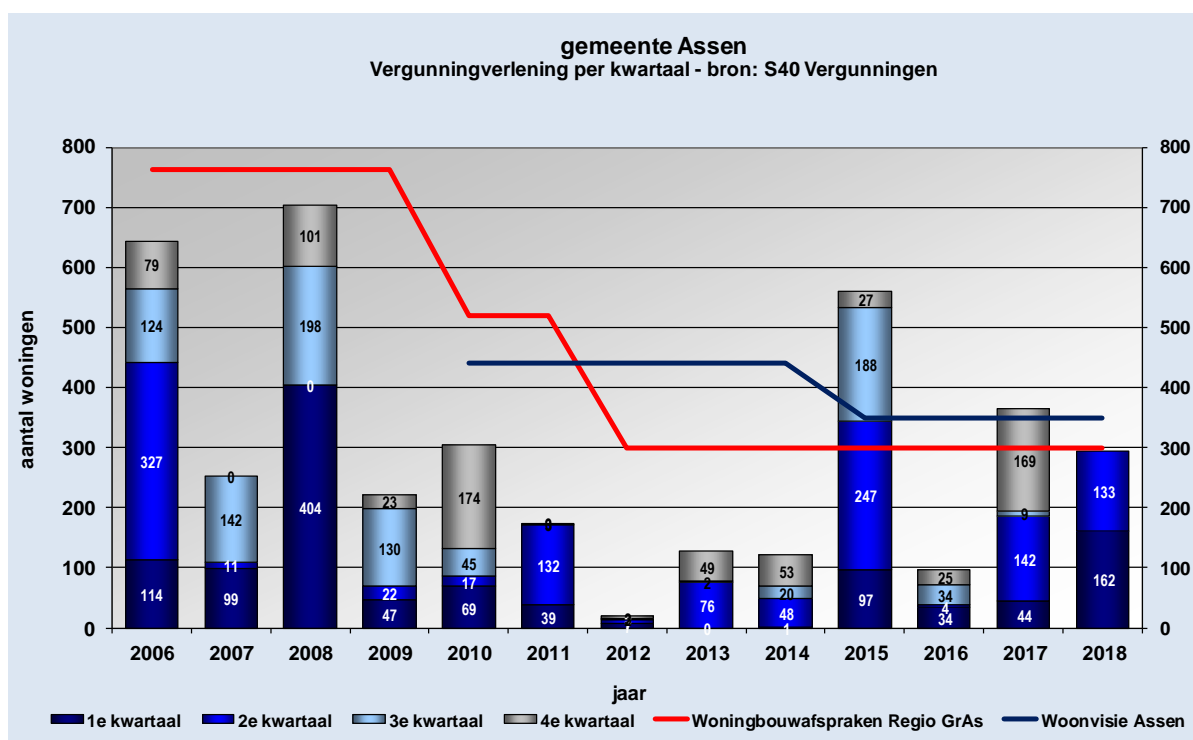
⁵ Noordflank: Bedum, Ten Boer, Winsum – Oostflank: Hoogezand Sappemeer en Slochteren

2.1. VERLENDE BOUWVERGUNNINGEN

Het aantal woningen waarvoor vergunning wordt verleend geeft zicht op de te verwachten woningproductie over grofweg 1,5 à 2 jaar. In onderstaande grafiek is aantal vergunde woningen per kwartaal weergegeven. Het betreft, anders dan in voorgaande rapportages, zowel de vergunningverlening voor nieuwbouw van woningen als vergunningen voor transformatie van bestaande gebouwen naar wonen⁶. Functiewijziging door transformatie van bestaande panden naar wonen speelt een steeds grotere rol bij het voorzien in de woningbehoefte.

Dat vergunning is verleend is overigens nog geen garantie dat ook daadwerkelijk met de bouw of verbouw wordt gestart en productie wordt gemaakt. Dat hangt bij koopwoningen vaak af van het verkoopresultaat.

De rode lijn in de grafiek geeft het niveau van vergunningverlening weer dat nodig is voor de actuele regionale woningbouwafspraken. Dit betreft de netto woningproductie, dus exclusief vervangende nieuwbouw. De blauwe lijn geeft niveau weer dat gemiddeld nodig is voor de bruto-woningproductie volgens het Assense woonbeleid, dus inclusief vervangende nieuwbouw.



In de afgelopen 5 jaar (2013 t/m 2017) werd in Assen jaarlijks voor gemiddeld 249 woningen⁷ bouwvergunning verleend: 144 (58%) huur en 105 (42%) koop. Het gemiddelde niveau van vergunningverlening was de afgelopen 5 jaar in de nasleep van de crisis en stagnerende woningmarkt voor Assense begrippen nog steeds bijzonder laag. Ter illustratie: in de periode 2005 t/m 2009 werden jaarlijks nog gemiddeld 540 woningen vergund.

In de eerste helft van 2018 werden in totaal 295 woningen vergund: 129 (44%) huur en 166 (56%) koop. Het betrof 259 nieuwbouwwoningen en 36 woningen via transformatie van bestaande panden.

De vergunde huurwoningen betrof o.a.:

- 24 sociale huurappartementen Vredeveldeiland Assen Oost (Nijhuis / Actium),
- 30 grondgebonden sociale huurwoningen Woonpark Diepstroeten (Van Wijnen / Actium)
- 30 sociale huurappartementen MFA Assen Oost (WVG / Actium);
- 18 huurappartementen door transformatie leegstand Kloosterveste (De Jonge Vastgoed).

⁶ In voorgaande rapportages werden alleen de vergunningen voor nieuwbouw getoond.

⁷ Vergunning voor nieuwbouw en transformatie van bestaande panden naar woonruimte.

Het herstel op de koopmarkt sinds 2014 vertaalt zich steeds sterker in een toename van het aantal vergunde koopwoningen. De vergunde koopwoningen in het afgelopen halfjaar betrof o.a.:

- 22 grondgebonden en 48 appartementen Mercuriushof Noorderpark (Geveke);
- 3 projecten met 38 grondgebonden en 18 appartementen Assen Oost;
- 4 projecten met 32 grondgebonden woningen in Kloosterveen;
- 19 grondgebonden woningen Woonpark Diepstroeten (Van Wijnen).

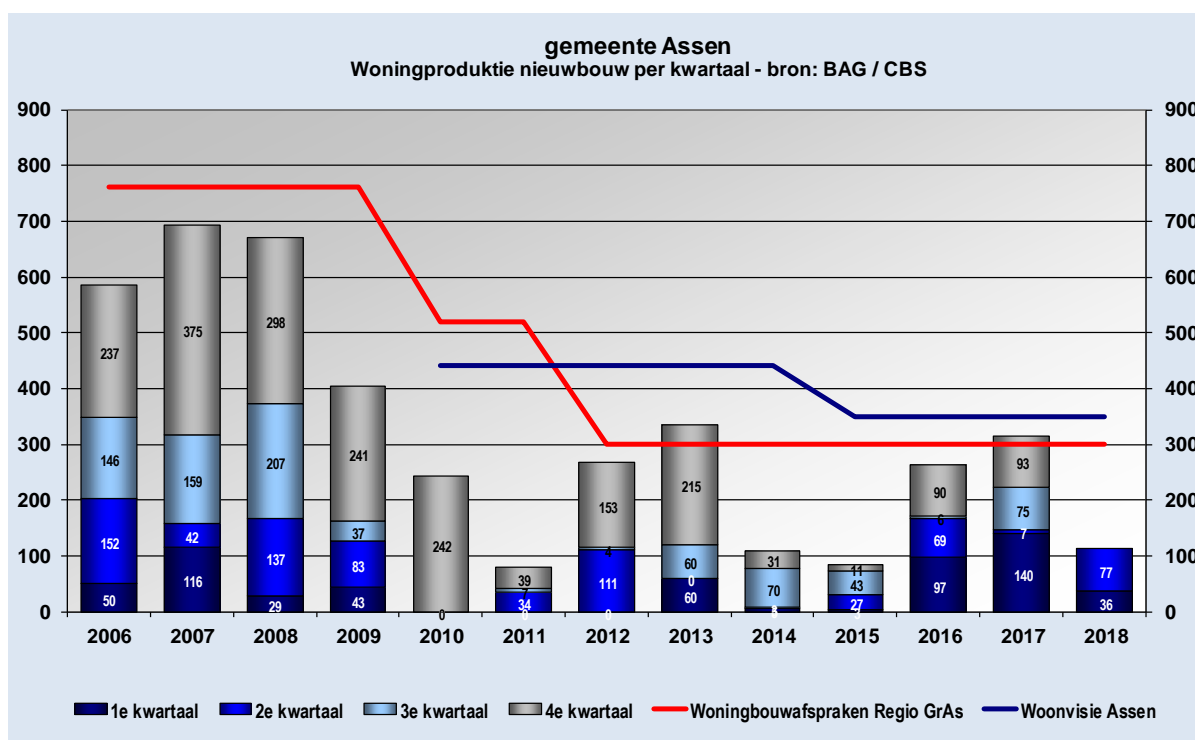


Vergund: Mercuriushof 70 woningen (afbeelding Lamberink Woningmakelaars)

2.2. WONINGPRODUCTIE EN ONTTREKKINGEN

De Assense woningproductie nam na 2008 als gevolg van de stagnatie op de woningmarkt sterk af. Met name de productie van koopwoningen nam fors af. In heel Nederland vond in die periode een vergelijkbare ontwikkeling plaats. In de periode 2005 t/m 2009 werden in Assen gemiddeld nog circa 630 woningen per jaar opgeleverd (237 huur / 392 koop). In de afgelopen 5 jaar (2013 t/m 2017) werden nog steeds duidelijk minder woningen opgeleverd dan voor de crisis, namelijk gemiddeld 239 woningen⁸ per jaar: 154 (64%) huur en 85 (36%) koop.

In onderstaande grafiek is de woningproductie (nieuwbouw en transformatie) per kwartaal weergegeven. De rode lijn in de grafiek toont het productieniveau dat voor Assen is afgesproken in het kader van de woningbouwafspraken Regio Groningen - Assen. Het betreft de netto woningproductie, dus exclusief vervangende nieuwbouw. De blauwe lijn geeft het gewenste productieniveau weer volgens de woonbeleid in de gemeentelijke woonvisie. Dit betreft bruto woningproductie, dus inclusief vervangende nieuwbouw.



In het afgelopen halfjaar werden 113 woningen opgeleverd, 45 huur- en 68 koopwoningen, o.a.:

- 45 beleggers huurwoningen en 7 koopwoningen van Van Wijnen in Woonpark Diepstroeten;
- 43 koopwoningen in 4 deelprojecten in de Kloosterveste;
- 5 koopappartementen van KUUB aan de Vaart NZ;
- 3 koopwoningen particulier opdrachtgeverschap aan de Witterstraat;

Daarnaast werden in totaal 23 particuliere huurappartementen / -studio's in het centrum van Assen aan de woningvoorraad toegevoegd door transformatie van een vijftal bestaande panden.

Er werden in het afgelopen halfjaar 165 sociale huurwoningen in het kader van de herstructurering gesloopt: 109 in De Lariks en 56 in Noorderpark.

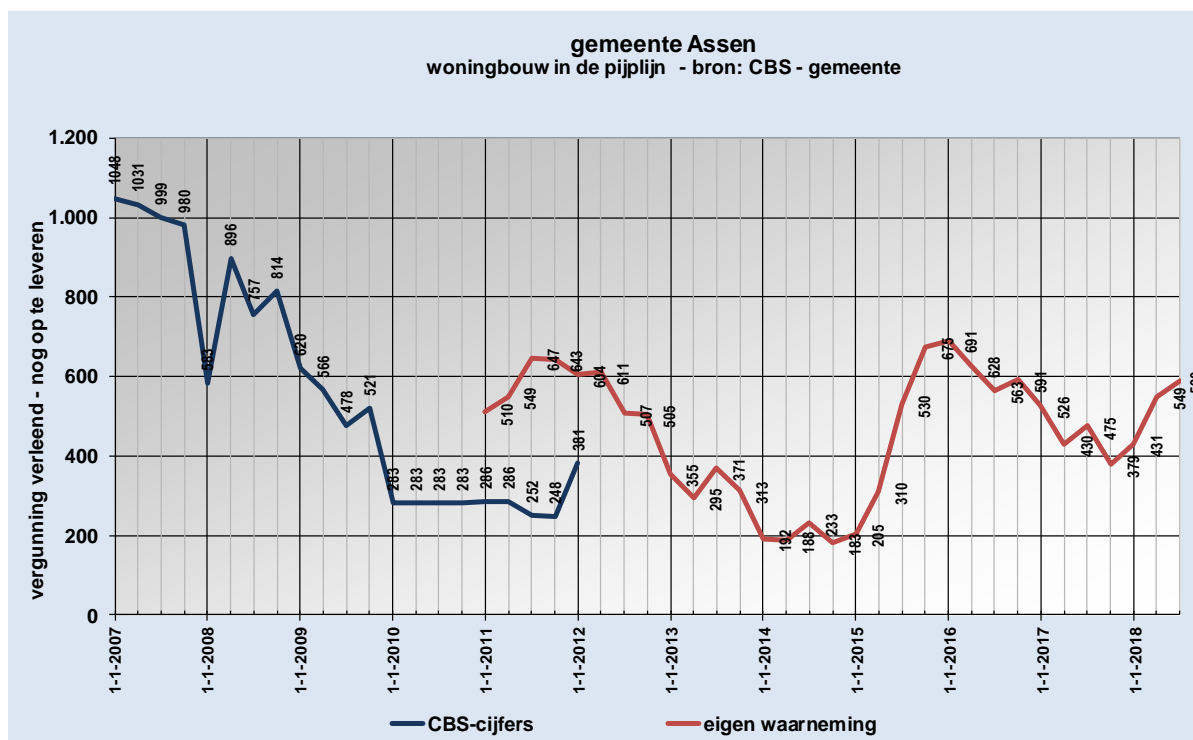
⁸ Inclusief woningen via transformatie van bestaande gebouwen.

2.3. DE PIJLIJN

De 'pijplijn' geeft het aantal woningen weer waarvoor vergunning is verleend, maar die nog niet zijn opgeleverd. 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.

Onderstaande grafiek is tot 1/1/2011 gebaseerd op de CBS statistieken over de woningbouw in de pijplijn. Vanaf 1/1/2011 is de pijplijn op basis van eigen waarnemingen in beeld gebracht. Dat heeft te maken met het feit dat het CBS sinds 2011 geen statistieken meer heeft gepubliceerd over de woningbouw in de pijplijn.

In afwijking tot voorgaande rapportages zijn nu ook woningen die via transformatie (verbouw) van bestaande panden woonruimte genereren meegenomen.



Het aantal woningen in de Asser-pijplijn nam sinds het begin van de crisis lange tijd af. Aan deze dalende tendens kwam begin 2014 een einde. In dat jaar bleef het aantal woningen in de pijplijn nog vrijwel op hetzelfde niveau, maar in 2015 nam het volume in de pijplijn als gevolg van een groot aantal vergunde woningen fors toe. Na een piek aan het begin van 2016 daalde het volume in de pijplijn geleidelijk tot het 4^e kwartaal 2016.

- Het aantal woningen in de pijplijn nam het afgelopen halfjaar per saldo toe met 159 woningen toe. Medio 2018 zaten er 590 woningen (105 nieuwbouwwoningen en 41 transformatiewoningen) in de pijplijn. Van deze 590 woningen waren er 443 in aanbouw, 239 koop- en 204 huurwoningen, waaronder:
 - o 30 sociale huur en 71 koopwoningen in Woonpark Diepstroeten Van Wijnen;
 - o 72 huurappartementen woonzorg Groningerstraat Accolade Zorggroep;
 - o 72 huurappartementen (gasloos) Jardantesstaete Het Kanaal;
 - o 70 koopwoningen Mercuriushof Geveke Bouw;
 - o 24 eenheden beschut wonen GGZ-terrein Van Boeijen;
 - o 22 grondgebonden koopwoningen Vredeveldseiland Assen Oost Nijhuis Bouw;
 - o 18 geschakelde koopwoningen aan de Markedreef Marsdijk CPO Seniorenbouw;
 - o 16 koopwoningen Regenbooghof Assen Oost;
 - o 12 patiowoningen (koop) Nieuw Assen Nijhuis Bouw;
 - o 11 woningen Beilerstraat / Juniperusplantsoen Strukton;

3. WONINGMARKT

In dit hoofdstuk worden de ontwikkelingen op woningmarkt in beeld gebracht. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de koopmarkt en de huurmarkt. Met betrekking tot de koopmarkt wordt naast de ontwikkelingen van het consumentenvertrouwen en de hypotheekrente ingegaan op het aanbod en de verkoop van nieuwbouw, bestaande woningen en kavels voor particulier opdrachtgeverschap in Assen.

Bij het onderdeel huurmarkt ligt de focus op het aanbod en de verhuur van sociale huurwoningen.

3.1. DE KOOPMARKT

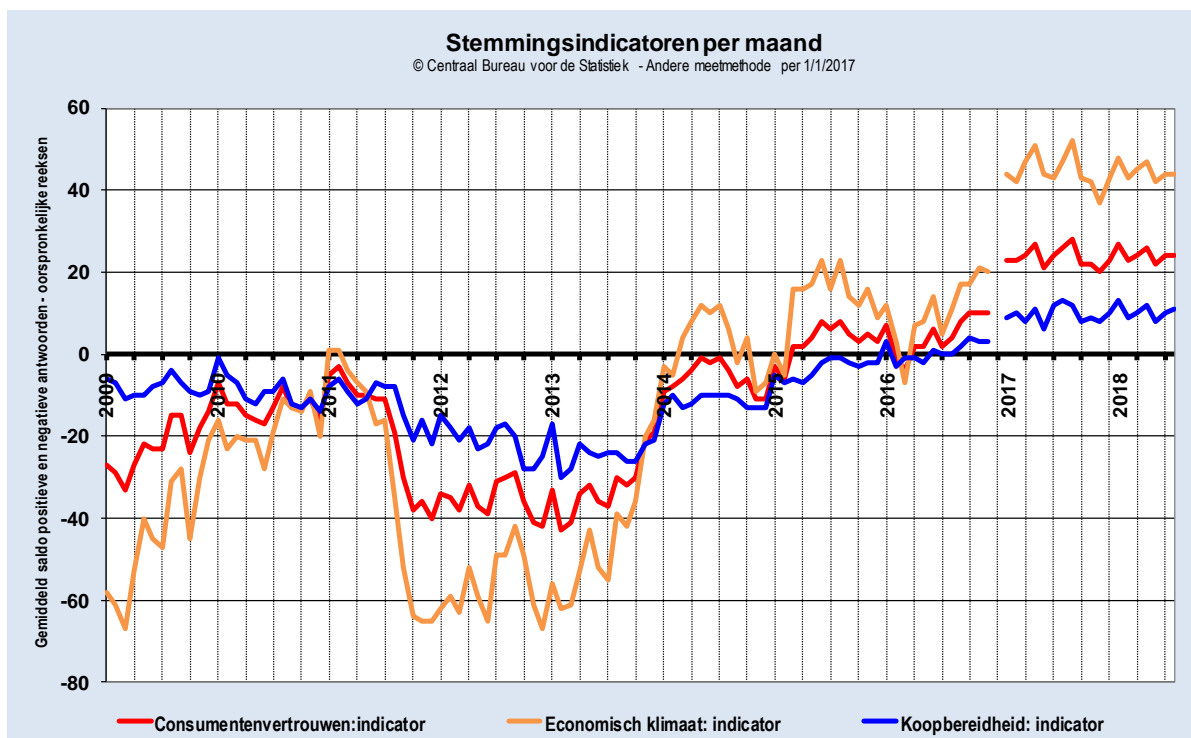
Naast het consumentenvertrouwen en de hypotheekrente zijn er een aantal andere factoren die van invloed zijn op het functioneren van de koopmarkt. Zo spelen ook de voorwaarden voor het verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie (NHG), de gedragscodes van banken en de effecten van het rijksbeleid een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

De koopmarkt stond sinds de kredietcrisis eind 2007 onder druk, maar in de loop van 2013 tekenden zich de eerste tekenen van herstel af. In de afgelopen jaren zette het herstel door, vooral onder invloed van een groeiend consumentenvertrouwen, een gunstige ontwikkeling van de hypotheekrente en gedaalde woningprijzen. Inmiddels is er sprake van aanbodkrapte en stijgende prijzen.

3.1.1. Consumentenvertrouwen

Een extreem laag consumentenvertrouwen lijkt sterk bepalend te zijn geweest voor de stagnatie op de woningmarkt sinds 2007. In de loop van 2013 nam het vertrouwen snel toe. Deze kentering lijkt van doorslaggevend belang te zijn geweest voor het herstel van de koopmarkt vanaf eind 2013. Het consumentenvertrouwen, het vertrouwen in de economie en de koopbereidheid lieten sindsdien, afgezien van wat pieken en dalen, een licht stijgende tendens zien, maar zijn sinds eind 2016 redelijk stabiel op een hoog niveau.

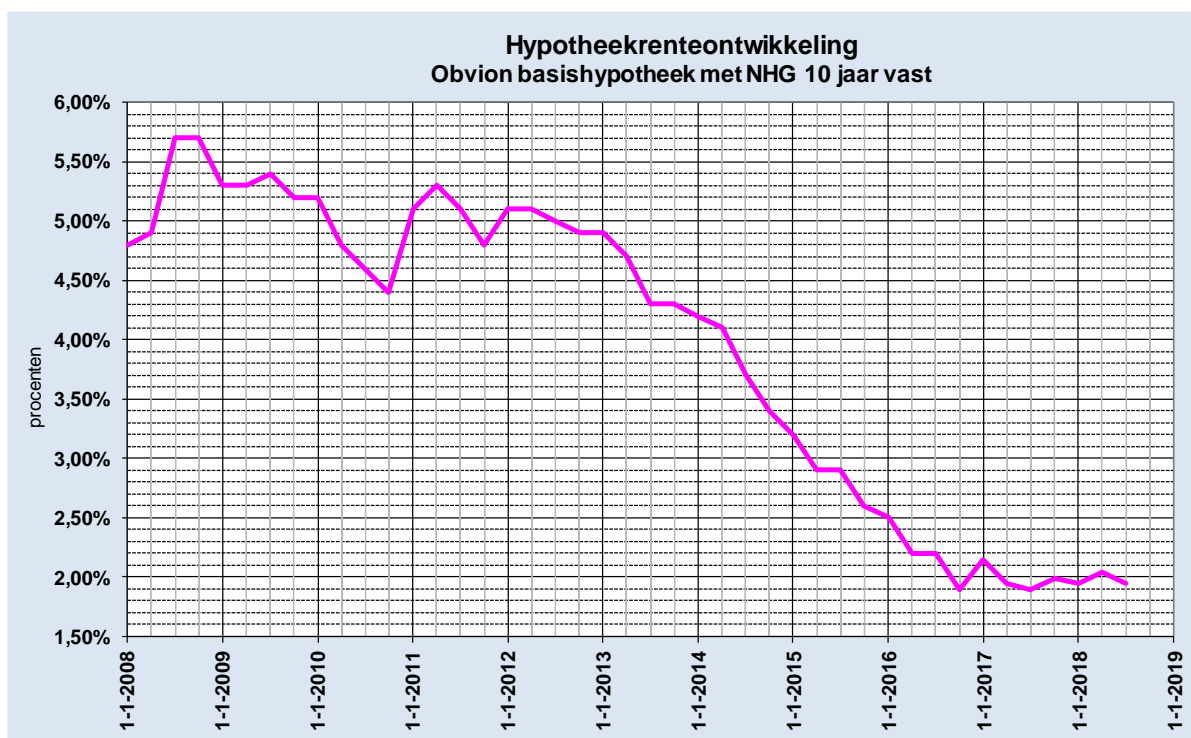
Het CBS heeft per 1/1/2017 een andere meetmethode geïntroduceerd die aansluit bij de Europese methodiek. Hierdoor zijn de trendlijnen in de grafiek naar boven opgeschoven.



Het consumentenvertrouwen, het vertrouwen in de economie en de koopbereidheid bleven het afgelopen halfjaar vrij stabiel op een uitzonderlijk hoog niveau.

3.1.2. Hypotheekrente

De hypotheekrente⁹ is sinds begin 2013 vrij scherp gedaald en is daarmee een stimulus geweest voor het herstel van koopmarkt. De hypotheekrente daalde van 4,9% begin 2013 naar 1,94% eind 2017.

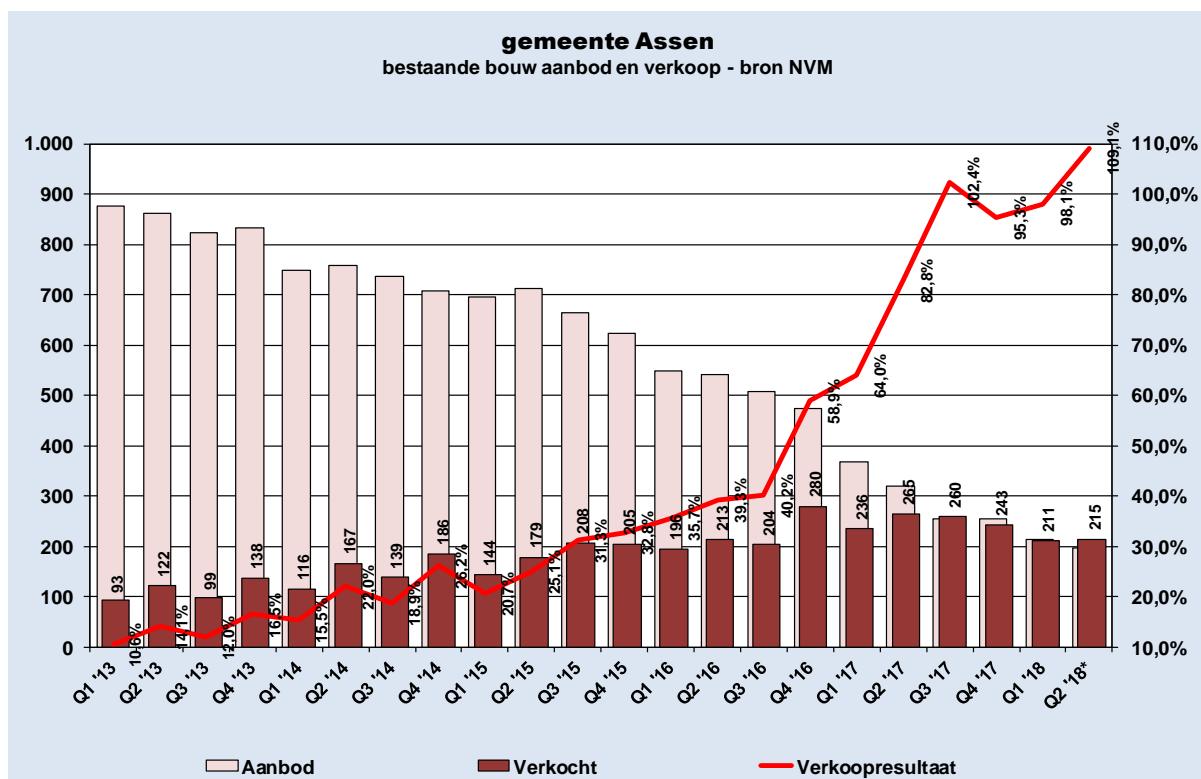


Het afgelopen halfjaar eindigde de hypotheekrente na een lichte stijging in het eerste op 1,94% halverwege 2018. De hypotheekrente bevindt zich vrij stabiel op een uitzonderlijk laag niveau. Deskundigen voorzien voor de komende tijd wel een stijging van de hypotheekrente door beperking van de Europese steunmaatregelen.

⁹ Obvion Basishypotheek met NHG 10 jaar vast

3.1.3. Verkoop bestaande bouw

De ontwikkelingen van de verkoop van woningen in de bestaande voorraad in Assen worden in beeld gebracht op basis van NVM-kwartaalcijfers. In onderstaande grafiek worden het aanbod, het aantal verkochte woningen en het verkoopresultaat in Assen weergegeven.



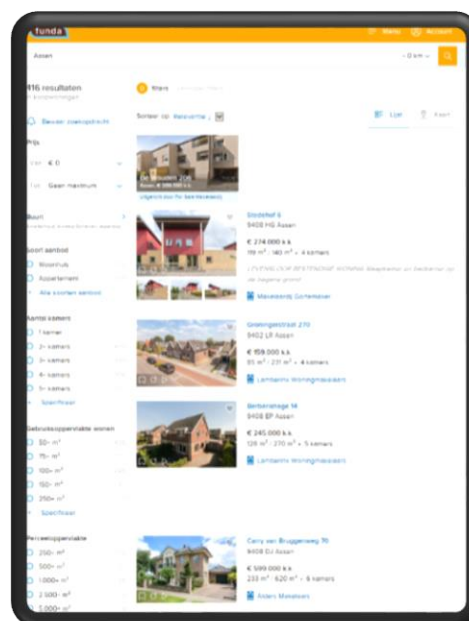
* Voorlopige cijfers

Algemeen

De verkoop van bestaande woningen lag in de periode 2007 tot 2014 ver onder het gebruikelijke niveau als gevolg van de economische crisis. In de loop van 2013 werd al een lichte verbetering in de verkoop van bestaande woningen zichtbaar. Deze verbetering heeft zich sindsdien onder invloed van de dalende hypotheekrente en een groeiend consumentenvertrouwen doorgezet. Deze trend werd zowel landelijk als regionaal en lokaal waargenomen.

Het aanbod bestaande woningen nam sinds het aantrekken van de markt in de loop van 2013 steeds verder af. In de afgelopen 5 jaar (2013 t/m 2017) werden per kwartaal gemiddeld 616 woningen uit de bestaande voorraad in Assen te koop aangeboden. Het aanbod bestaande woningen nam het afgelopen halfjaar opnieuw af van 255 woningen eind 2017 naar 197 medio 2018, een afname met 23%. Er was het afgelopen halfjaar 67% minder aanbod dan in de voorafgaande 5-jaars periode. In de afgelopen 10 jaar was er niet eerder sprake van zo weinig aanbod bestaande koopwoningen!

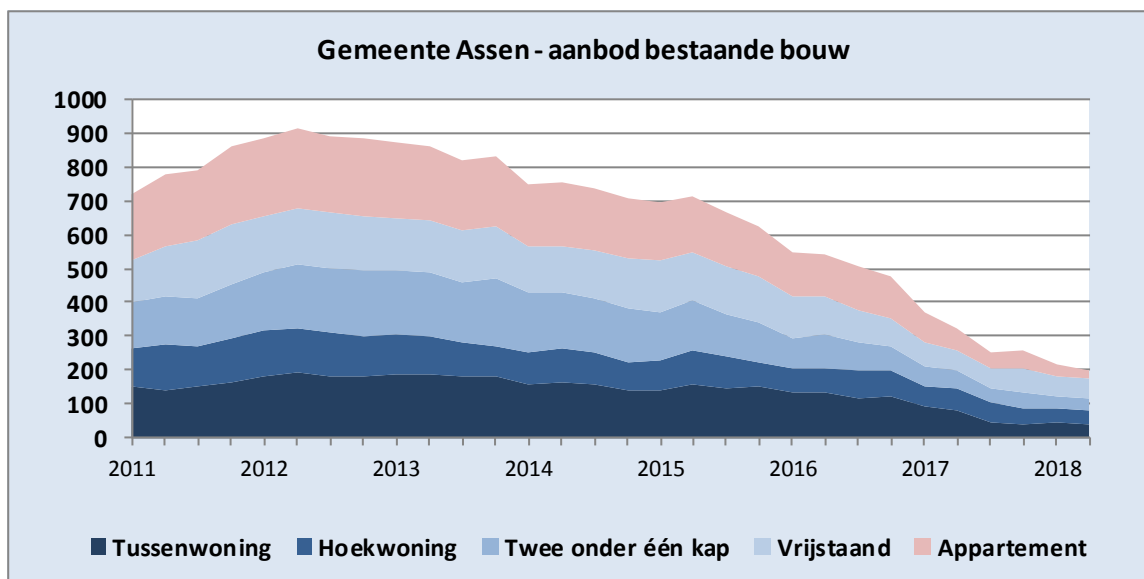
In de jaren 2013 t/m 2017 werden in Assen per kwartaal gemiddeld 185 bestaande woningen verkocht, 370 woningen per halfjaar. In de 1^e helft 2018 werden 426



woningen verkocht: 211 in het 1^e kwartaal en 215 in het 2^e kwartaal. Dat waren er 77 minder dan in de 2^e helft 2017, een afname met 15%. Toch werden er nog 15% meer woningen verkocht dan gemiddeld in de 5 voorgaande jaren. Het gebrek aan aanbod resulteerde het afgelopen halfjaar voor het eerst in een duidelijke afname van de verkoop!

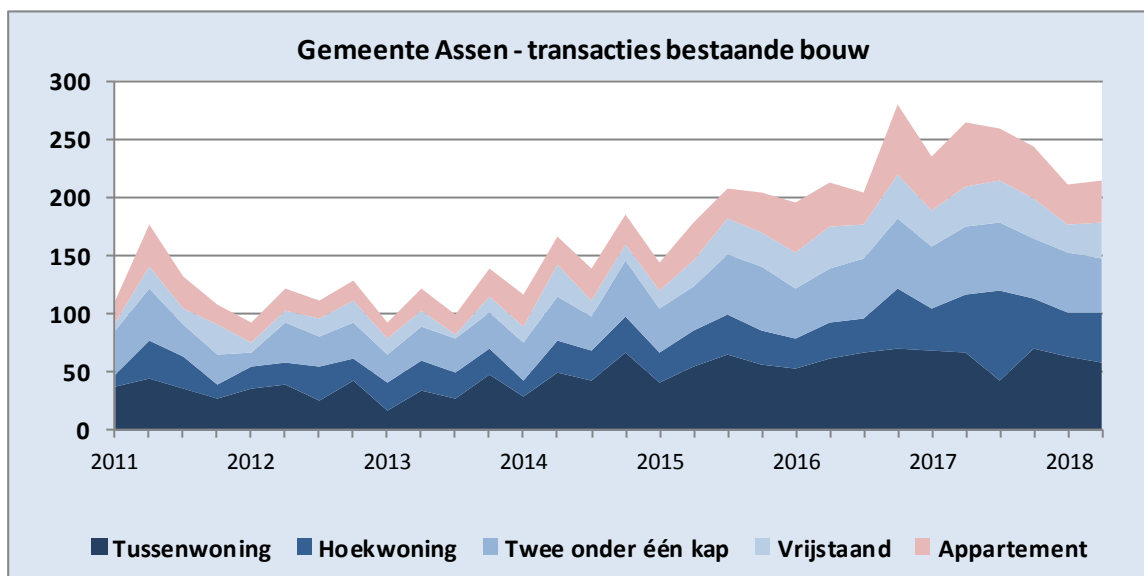
Ondanks de afgenomen verkoop steeg het verkoopresultaat door afname van het aanbod van gemiddeld 98,8% in de 2^e helft 2017 naar 103,6% gemiddeld per kwartaal in 1^e helft van dit jaar. Dat betekent dat meer dan 100% van het woningaanbod in één kwartaal wordt verkocht. De druk op de bestaande voorraad nam het afgelopen halfjaar verder toe en het tekort aan woningaanbod voor de koopmarkt groeit.

Aanbod naar woningtype



- Het afgelopen halfjaar werden gemiddeld 206 bestaande woningen aangeboden, 19% minder dan in de 2^e helft 2017.
- Het aanbod bestond in de 1^e helft van dit jaar voor 13% (27 woningen) uit appartementen en voor 87% (179 woningen) uit grondgebonden woningen (21% / 43 tussenwoningen, 19% / 40 hoekwoningen, 17% / 36 2^e-kappers en 30% / 61 vrijstaande woningen). De vrijstaande woning was ook het afgelopen halfjaar het meest aangeboden woningtype in Assen.
- Het woningaanbod van alle woningtypen nam het afgelopen halfjaar in meer of mindere mate af, met uitzondering van tussenwoningen, waarvan het aanbod per saldo nagenoeg gelijk bleef. De afname van het aanbod was het afgelopen halfjaar relatief het grootst bij appartementen (- 48%).
- Er was in het afgelopen halfjaar 67% minder aanbod op de markt dan gemiddeld in voorgaande jaren. Het aanbod appartementen en 2^e-kapwoningen was relatief fors lager dan gebruikelijk in de afgelopen jaren, met respectievelijk 82% en 72% minder aanbod.
- Het aanbod bestaande woningen is in de afgelopen 10 jaar niet eerder zo laag geweest!

Verkoop naar woningtype



- Uit de voorraad bestaande woningen werden in het afgelopen halfjaar 426 woningen verkocht: 120 tussenwoningen, 81 hoekwoningen, 99 2[^]1-kappers, 54 vrijstaand en 72 appartementen.
- In totaal werden het afgelopen halfjaar gemiddeld 15% meer woningen verkocht dan gemiddeld in de periode 2013 t/m 2017. De relatief grootste toename in de verkoop ten opzicht van voorgaande jaren was te zien bij hoekwoningen (+23%) en tussenwoningen (+17%).

Verkoopresultaat naar woningtype

Het verkoopresultaat van bestaande woningen lag in de afgelopen 5 jaar (2013 t/m 2017) per kwartaal gemiddeld op 38,2%. Met andere woorden: van het beschikbare aanbod werd per kwartaal gemiddeld bijna 40% verkocht.

Het gemiddeld verkoopresultaat per woningtype was in deze periode als volgt:

- appartementen 30,9%
- hoekwoningen 43,9%
- tussenwoningen 48,8%
- 2[^]1-kap 48,4%
- vrijstaand 25,0%

Rijwoningen (tussen- en hoekwoningen) en 2[^]1-kap woningen) verkochten in Assen in de afgelopen 5 jaar relatief het best.

Tabel 1: Verkoopresultaat bestaande bouw Assen

Verkoopresultaat	H1 '13	H2 '13	H1 '14	H2 '14	H1 '15	H2 '15	H1 '16	H2 '16	H1 '17	H2 '17	H1 '18*
Appartement	7,7%	9,6%	13,8%	15,0%	17,2%	19,8%	31,0%	35,9%	71,7%	87,4%	138,8%
Hoekwoning	20,7%	24,8%	21,0%	32,4%	29,0%	40,6%	37,4%	52,3%	70,2%	110,9%	101,2%
Tussenwoning	13,4%	20,3%	24,7%	37,5%	32,3%	39,8%	43,4%	56,9%	77,7%	142,4%	141,3%
Twee onder één kap	14,5%	15,2%	20,2%	24,5%	26,5%	43,4%	47,9%	71,8%	96,4%	124,1%	139,5%
Vrijstaand	8,9%	6,2%	15,3%	9,2%	12,7%	22,4%	29,7%	37,8%	52,7%	55,5%	44,4%
Totaal	12,4%	14,3%	18,7%	22,5%	22,9%	32,0%	37,5%	49,6%	73,4%	98,8%	103,6%

* Voorlopige cijfers

- Het verkoopresultaat van alle woningtypen verbeterde het afgelopen halfjaar opnieuw en kwam uit op 103,6% per kwartaal gemiddeld. Dit betekent dat er per kwartaal meer woningen werden verkocht dan er aan het begin van het kwartaal te koop stonden.
- De verbetering van het verkoopresultaat in het afgelopen halfjaar werd veroorzaakt door verdere afname van het woningaanbod.

- Appartementen, tussenwoningen en 2[^]1-kapwoningen werden met een verkoopresultaat van gemiddeld circa 140% per kwartaal relatief het beste verkocht in het afgelopen halfjaar.
- De sterkste verbetering van het verkoopresultaat deed zich het afgelopen halfjaar voor bij appartementen: van 87,4% in de 2^e helft vorig jaar naar 138,8% in de 1^e helft 2018. Deze verbetering werd, ondanks een 20% lagere verkoop, veroorzaakt door een aanzienlijke afname (-48%) van het aanbod in het afgelopen.
- Het verkoopresultaat van vrijstaande woningen nam iets af ten opzichte van het voorgaande halfjaar bij een licht afgenomen aanbod (-5%) en een 24% lagere verkoop.

Doorlooptijden

De mediane doorlooptijd¹⁰ liep tijdens de afgelopen crisisjaren op naar 210 dagen in de 1^e helft van 2013, om vervolgens onder invloed van een aantrekkende markt te dalen naar gemiddeld 52 dagen in 2017. In het afgelopen halfjaar daalde de doorlooptijd verder naar gemiddeld slechts 37 dagen. De sterk afgenomen doorlooptijd is een duidelijke indicator voor de huidige druk op de koopmarkt in Assen. Het beschikbare aanbod werd in de 1^e helft 2018 gemiddeld binnen ruim 1 maand tijd verkocht.

De gemiddeld doorlooptijd in de periode 2013 t/m 2017 was 122 dagen, per woningtype werden de volgende doorlooptijden waargenomen:

- appartementen 165 dagen
- hoekwoningen 101 dagen
- tussenwoningen 91 dagen
- 2[^]1-kap 107 dagen
- vrijstaand 189 dagen

Tabel 2: Doorlooptijden bestaande bouw Assen

Doorlooptijd mediaan	H1 '13	H2 '13	H1 '14	H2 '14	H1 '15	H2 '15	H1 '16	H2 '16	H1 '17	H2 '17	H1 '18*
Appartement	268	227	226	204	170	181	146	93	88	49	39
Hoekwoning	179	152	159	139	71	89	67	56	61	42	33
Tussenwoning	174	139	100	90	85	86	75	66	55	46	28
Twee onder één kap	172	206	135	148	100	102	64	68	40	31	36
Vrijstaand	326	323	246	148	214	237	174	101	73	54	66
Totaal	210	185	164	137	116	127	102	76	61	43	37

* Voorlopige cijfers

- De mediane doorlooptijd in Assen daalde het afgelopen halfjaar verder van 43 naar 37 dagen, een afname van 13% ten opzichte van de 2^e helft 2017.
- De doorlooptijden van appartementen en rijwoningen waren korter dan in de 2^e helft 2017. Twee onder één kap en vrijstaande woningen hadden een iets langere doorlooptijd dan in het voorgaande halfjaar.
- De mediane doorlooptijd van tussenwoningen was het afgelopen halfjaar met slechts 28 dagen het kortst. Vrijstaande woningen hadden zoals gebruikelijk de langste doorlooptijd. Dit woningtype had het afgelopen halfjaar met gemiddeld 66 dagen de langste doorlooptijd.
- Ten opzicht van het gemiddelde in de afgelopen 5 jaar was de doorlooptijd het afgelopen halfjaar 70% korter. De afname van de doorlooptijd was het afgelopen halfjaar het grootst voor appartementen, namelijk 76% korter dan gebruikelijk in de voorafgaande 5 jaren. De afname van de doorlooptijd van de andere woningtypen varieerde van 65% voor vrijstaande woningen tot 69% voor tussenwoningen.

¹⁰ tijd die nodig is om een woning te verkopen

Transactieprijzen

De transactieprijzen van bestaande woningen in Assen steeg in de periode 2013 t/m 2017 van €169.300,- begin 2013 naar bijna €195.850,- in de 2^e helft 2017. De mediane transactieprijs lag over de gehele periode op gemiddeld € 180.300,-.

Bij deze cijfers wordt de kanttekening geplaatst dat de gemiddelde transactieprijs sterk wordt beïnvloed door de samenstelling van het pakket verkochte woningen. Veel rijwoningen in het pakket drukken de gemiddelde transactieprijs, veel vrijstaande woningen resulteren in een hoge gemiddelde transactieprijs.

Per woningtype werden in de periode 2013 t/m 2017 de volgende gemiddelde transactieprijzen waargenomen:

- appartementen € 116.150,-
- hoekwoningen € 162.800,-
- tussenwoningen € 138.350,-
- 2[^]1-kap € 213.850,-
- vrijstaand € 325.000,-

Tabel 3: Transactieprijzen bestaande bouw Assen

Transactieprijs	H1 '13	H2 '13	H1 '14	H2 '14	H1 '15	H2 '15	H1 '16	H2 '16	H1 '17	H2 '17	H1 '18*
Appartement	€ 99.152	€ 111.748	€ 112.148	€ 118.312	€ 117.046	€ 114.494	€ 131.311	€ 130.699	€ 108.384	€ 118.279	€ 160.542
Hoekwoning	€ 144.695	€ 147.860	€ 160.090	€ 158.073	€ 168.550	€ 173.300	€ 177.375	€ 163.422	€ 170.593	€ 164.196	€ 187.037
Tussenwoning	€ 129.560	€ 131.532	€ 133.729	€ 129.553	€ 131.056	€ 135.275	€ 142.984	€ 142.580	€ 149.980	€ 157.264	€ 158.089
Twee onder één kap	€ 205.417	€ 202.968	€ 198.797	€ 195.538	€ 206.014	€ 209.138	€ 225.820	€ 221.334	€ 236.573	€ 236.903	€ 243.303
Vrijstaand	€ 292.729	€ 311.786	€ 310.534	€ 318.650	€ 331.750	€ 305.697	€ 325.425	€ 339.042	€ 361.473	€ 353.156	€ 392.425
Totaal	€ 169.301	€ 163.197	€ 175.186	€ 165.214	€ 176.600	€ 182.344	€ 193.932	€ 189.344	€ 192.273	€ 195.845	€ 213.218

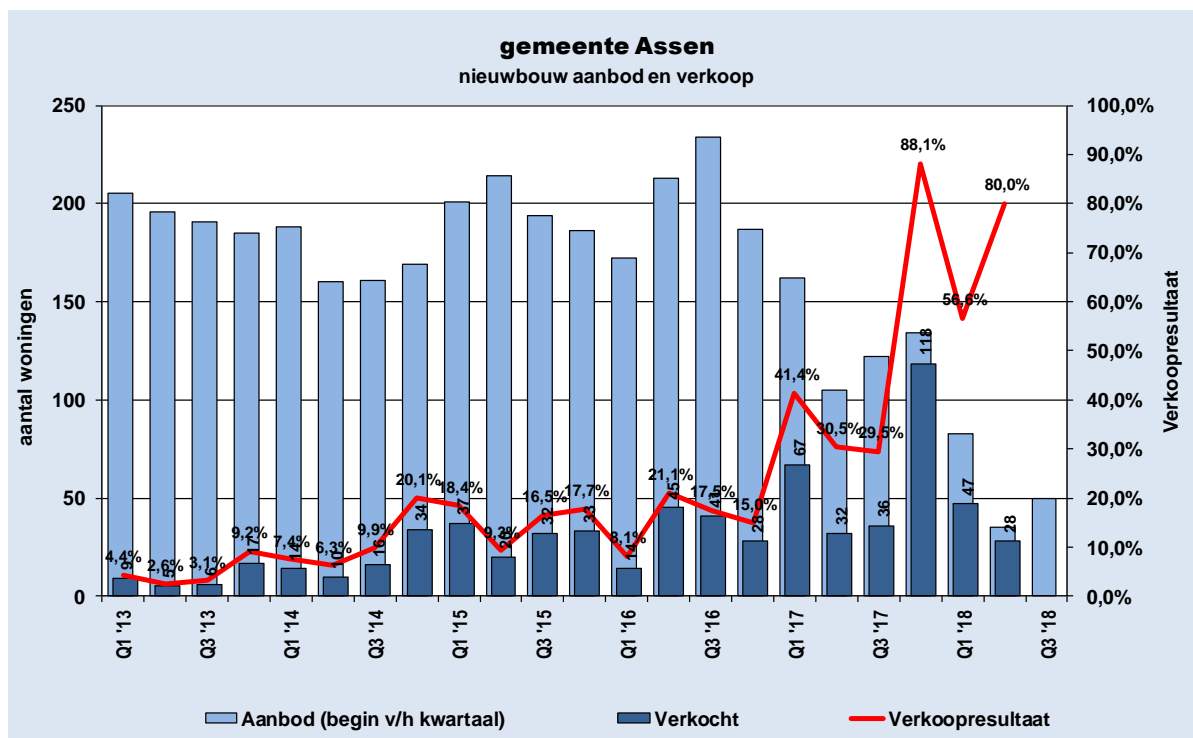
* Voorlopige cijfers

- In het afgelopen halfjaar steeg de mediane transactieprijs in Assen van € 195.845,- in de 2^e helft 2017 naar gemiddeld €213.218,- in de 1^e helft van 2018, een toename van 9%.
- Tussenwoningen hadden het afgelopen halfjaar de laagste en vrijstaande woningen de hoogste mediane transactieprijzen.
- De transactieprijzen van appartementen steeg het afgelopen halfjaar het sterkst met 36%.
- Ten opzichte van het gemiddelde prijsniveau in de voorgaande 5 jaar, lagen de prijzen in het afgelopen halfjaar in z'n totaliteit 18% hoger.
- De transactieprijzen van appartementen en vrijstaande woningen weken relatief sterk af van het meerjarig gemiddelde en waren het afgelopen halfjaar respectievelijk 38% en 21% hoger dan gebruikelijk in de afgelopen jaren. De prijzen van rijwoningen waren het afgelopen halfjaar gemiddeld 15% en die van 2[^]1-kap woningen 14% hoger dan gebruikelijk in de afgelopen 5 jaar.



3.1.4. Verkoop nieuwbouw

In onderstaande grafiek worden aanbod en verkoop van nieuwbouwwoningen per kwartaal weergegeven. De informatie wordt elk kwartaal verkregen via een inventarisatie bij makelaars die nieuwbouw in Assen in verkoop hebben. Het betreft nieuwbouw die daadwerkelijk (actief) via de makelaars te koop wordt aangeboden. In deze grafiek is als marktindicator het verkooppercentage weergegeven zodat er een zuivere vergelijkingsbasis is en een goede indicatie over het functioneren van de koopmarkt in Assen.



De verkoop van nieuwbouwwoningen lag in Assen tot 2014 op een uitzonderlijk laag niveau. Onder invloed van het toenemende consumentenvertrouwen en de dalende rente nam eind 2013 ook de verkoop van nieuwbouwwoningen weer toe. Deze positieve tendens heeft zich sindsdien doorgezet en deed zich in grote lijn in heel Nederland voor.

Het aanbod van nieuwe woningen in Assen nam sinds de 2^e helft 2016 snel af, ondanks het in verkoop brengen van een meerdere nieuwbouwprojecten.

Het afgelopen halfjaar nam het nieuwbouwaanbod per saldo af van 83 woningen eind 2017 naar slechts 50 woningen medio 2018. Niet eerder was het aanbod nieuwbouwwoningen in Assen zo laag als nu.

In het afgelopen halfjaar werden in totaal 75 nieuwe woningen verkocht, 47 in het 1^e en 28 in het 2^e kwartaal. Daarmee was het aantal verkochte woningen aanzienlijk minder dan in de 2^e helft 2017. Het sterk verminderde aanbod in het afgelopen halfjaar resulteerde in een afname van de verkoop. Er kan worden gesproken van een duidelijke aanbodkrapte.

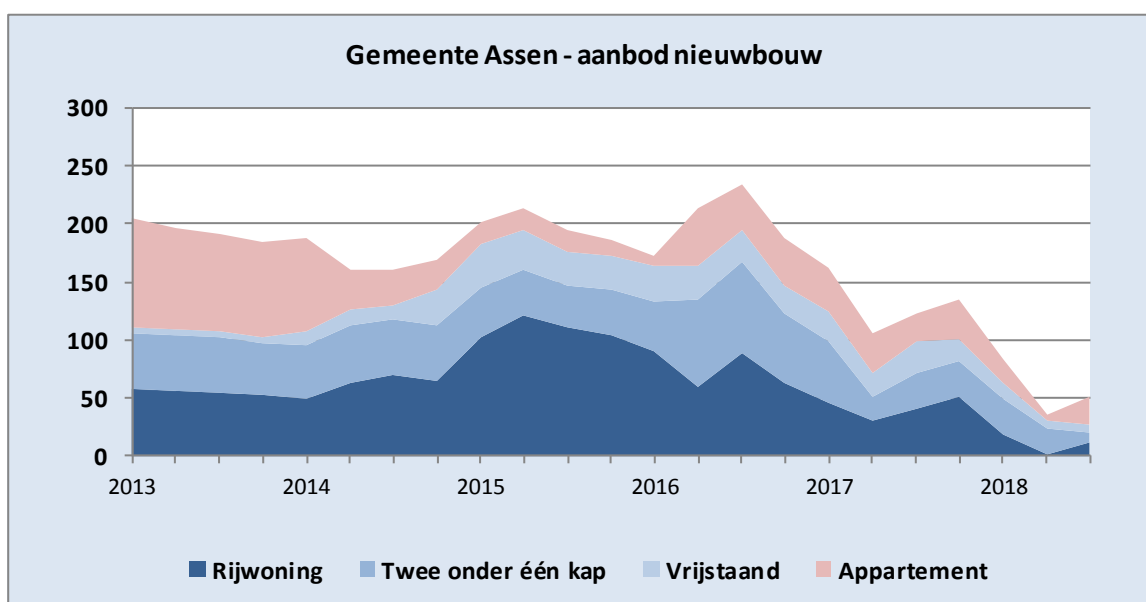
Het verkoopresultaat is het afgelopen halfjaar opnieuw verbeterd, niet door toename van de verkoop maar door het beperkte aanbod. Het verkoopresultaat nam toe van gemiddeld 58,8% in de 2^e helft 2017 naar 68,3% in het afgelopen halfjaar, met een voor nieuwbouw uitzonderlijk hoge piek van ruim 80% in het 2^e kwartaal. In de periode 2013 t/m 2017 lag het verkoopresultaat gemiddeld nog op slechts ruim 21,4% per kwartaal.

Aanbod nieuwbouw

Tot 2009 kon de woonconsument in Assen nog kiezen uit een aanbod van gemiddeld zo'n 350 nieuwbouwwoningen. Sindsdien nam het nieuwbouwaanbod als gevolg van economische crisis en stagnatie op de koopmarkt sterk af. Er werd simpelweg minder nieuw aanbod op de markt gebracht. In de afgelopen 5 jaar (2013 t/m 2017) werden gemiddeld 179 nieuw ewoningen aangeboden.

Het aanbod nieuwe koopwoningen nam na het 1^e kwartaal vorig jaar voor het eerst sinds jaren weer toe en steeg in korte tijd per saldo van 105 naar 134 woningen aan het begin van het 4^e kwartaal. In dat kwartaal werden vervolgens uitzonderlijk veel nieuwbouwwoningen verkocht, waardoor het aanbod ook weer snel afnam.

- Begin 2018 had de woonconsument in Assen nog de keuze uit een aanbod van 83 nieuwe woningen: 20/24% appartementen, 18/22% rijwoningen, 31/37% 2^e-kapwoningen en 14/17% vrijstaande woningen.
- In afgelopen halfjaar werden 31 woningen in 3 projecten op de markt gebracht:
 - o 6 rijwoningen van Plegt Vos aan de Traverse in de Kloosterveste;
 - o 11 rijwoningen van Koenen Bouw aan de Oosterwal in de Kloosterveste;
 - o 14 appartementen Mooi Vredeveld van BruZan in Assen Oost.
- Het aanbod nieuwe woningen nam het afgelopen halfjaar per saldo met 33 woningen (-40%) af naar 50 woningen halverwege het jaar. Niet eerder was er zo weinig aanbod van nieuwbouw koopwoningen beschikbaar op de Assense markt!
- De afname van het aanbod was het afgelopen halfjaar relatief groot voor 2^e-kapwoningen (-22 / -71%) en vrijstaande woningen (-8 / -57%). Het aanbod appartementen nam per saldo 4 woningen (20%) toe en het aanbod rijwoningen nam per saldo met 7 woningen (39%) af.



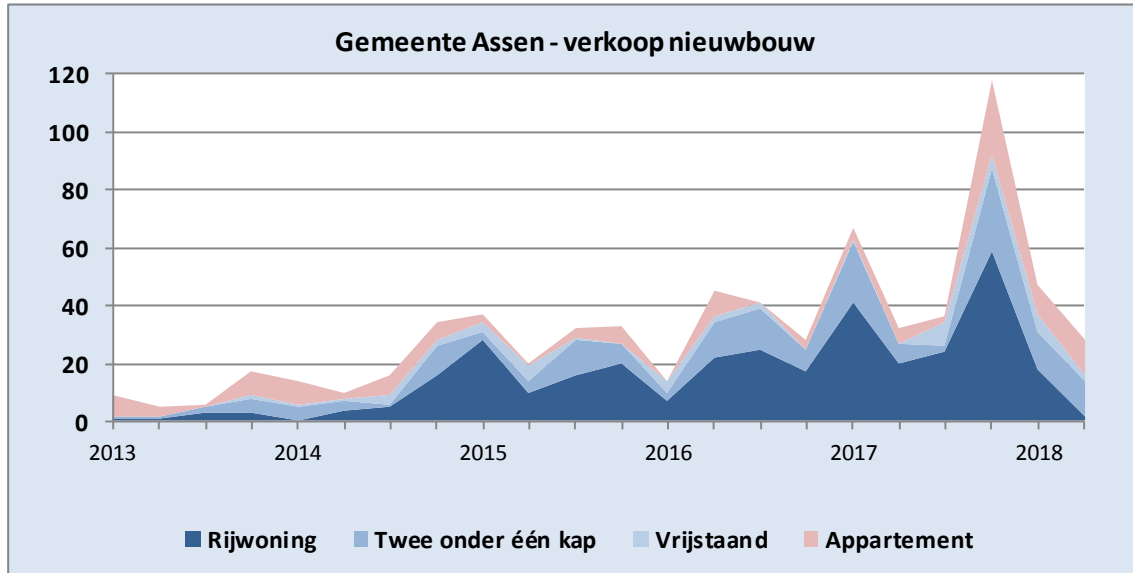
- Medio 2018 hadden woningzoekenden in Assen de keuze uit een aanbod van slechts 50 nieuwe koopwoningen: 24 / 48% appartementen, 11 / 22% rijwoningen, 9 / 18% 2^e-kap en 6 / 12% vrijstaande woningen.



In verkoop: Mooi Vredeveld Assen Oost

Verkoop nieuwbouwwoningen

Tot 2008 werden gemiddeld zo'n 280 nieuwe woningen per jaar verkocht, ofwel gemiddeld 70 per kwartaal. In de (crisis)jaren 2009 t/m 2013 werden gemiddeld nog maar 12 nieuwe woningen per kwartaal verkocht. Sinds 2014 trok de verkoop van nieuwbouwwoningen in toenemende mate aan. In de afgelopen 5 jaar (2013 t/m 2017) werden gemiddeld 31 nieuwbouwwoningen per kwartaal verkocht.



- In het afgelopen halfjaar werden 75 nieuwe woningen verkocht, 79 woningen (51%) minder dan 2^e helft 2017, maar toch nog gemiddeld 7 woningen (23%) per kwartaal meer dan het kwartaalgemiddelde in de afgelopen 5 jaar.
- 2^e-kapwoningen werden het afgelopen halfjaar het meest verkocht: 25 stuks, waaronder 13 in een project van Nijhuis Bouw in Kloosterbos en 7 in Woonpark Diepstroeten.
- Ook appartementen en rijwoningen werden weer goed verkocht, met respectievelijk 22 en 20 verkochte woningen, waaronder 12 van 14 pas in verkoop gebrachte appartementen in het plan Mooi Vredeveld. In het plan Mercurius hof werden de laatste 8 appartementen en de laatste 8 rijwoningen verkocht. Dit project met 70 woningen werd in oktober 2017 in verkoop gebracht en was in 2 kwartalen uitverkocht. Hier werden het afgelopen halfjaar de meeste woningen verkocht.
- Tot slot werden 8 vrijstaande woningen verkocht in het project Eykenhof aan de Beilerstraat.
- Het zeer beperkte aanbod van nieuwbouwwoningen in het afgelopen halfjaar resulteerde in een afname van de verkoop.

MERCURIUSHOF

Stads wonen aan het kanaal in Assen

HOFWONINGEN - KADEWONINGEN - APPARTEMENTEN

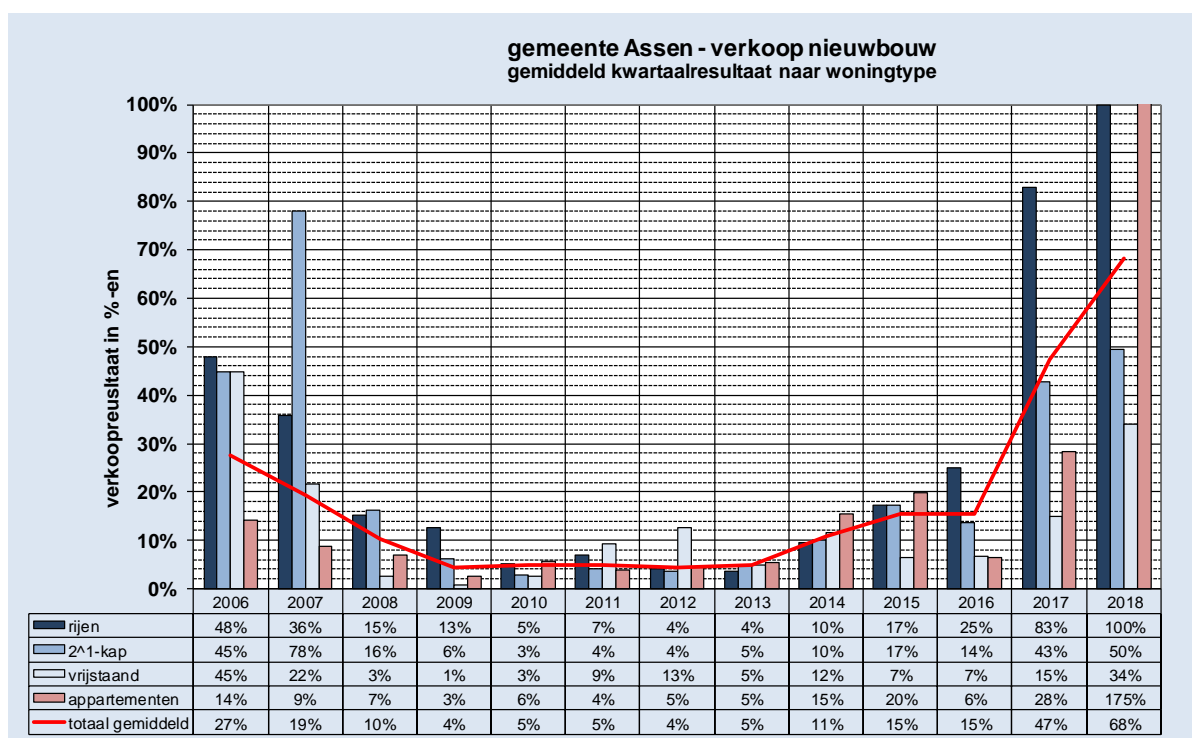
UITVERKOCHT

VANAF €174.500,- V.O.N.

Verkoopresultaat

Het verkoopresultaat geeft het percentage woningen weer dat uit het aanbod aan het begin van een kwartaal wordt verkocht. Het verkoopresultaat van nieuwbouwwoningen nam in 2008 sterk af als gevolg van de kredietcrisis. Voor de crisis werd elk kwartaal ongeveer 20% van het aanbod verkocht. In de periode 2009 t/m 2012 werd elk kwartaal gemiddeld slechts 5% van het nieuwbouwaanbod verkocht. Vanaf 2013 zien we een duidelijke verbetering van het verkoopresultaat als gevolg van het herstel op de woningmarkt.

Om het verkoopresultaat in het juiste perspectief te plaatsen is in onderstaande grafiek het gemiddelde kwartaalresultaat¹¹ per woningtype op jaarbasis weergegeven.



Het verkoopresultaat van het totale aanbod lag in de jaren 2013 t/m 2017 per kwartaal gemiddeld op 18,8%. Met andere woorden: van het beschikbare aanbod werd per kwartaal gemiddeld bijna 19% verkocht.

Het gemiddeld verkoopresultaat per woningtype was in de periode 2012 t/m 2016 als volgt:

- rijenwoningen 28%
 - 2[^]1-kap 18%
 - vrijstaand 9%
 - appartementen 15%
- Het totale verkoopresultaat lag in afgelopen halfjaar op gemiddeld op 68,3%. Dat was aanzienlijk beter dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar, toen het verkoopresultaat gemiddeld bijna 19% per kwartaal lag. Daarbij hoort de kanttekening dat het aanbod toen gemiddeld aanzienlijk (120 woningen / 67%) groter was, terwijl in het afgelopen halfjaar maar 7 woningen per kwartaal (23%) meer werden verkocht dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
 - Appartementen werden relatief het best verkocht en hadden het afgelopen halfjaar veruit het beste verkoopresultaat: 175%! Het aanbod was echter ook 72% lager dan gebruikelijk.
 - Een verkoopperscentage groter dan 100% betekent dat ook het aanbod dat tussentijds op de markt wordt gebracht geheel of grotendeels wordt verkocht. Zo werden bijvoorbeeld van de 14

¹¹ gemiddeld verkoopperscentage per kwartaal in een jaar. Bijvoorbeeld: in 2010 werd gemiddeld 5% van het aanbod rijenwoningen per kwartaal verkocht.

appartementen in het project Mooi Vredeveld die in mei 2018 in verkoop werden gebracht in het 2^e kwartaal meteen al 12 appartementen verkocht.

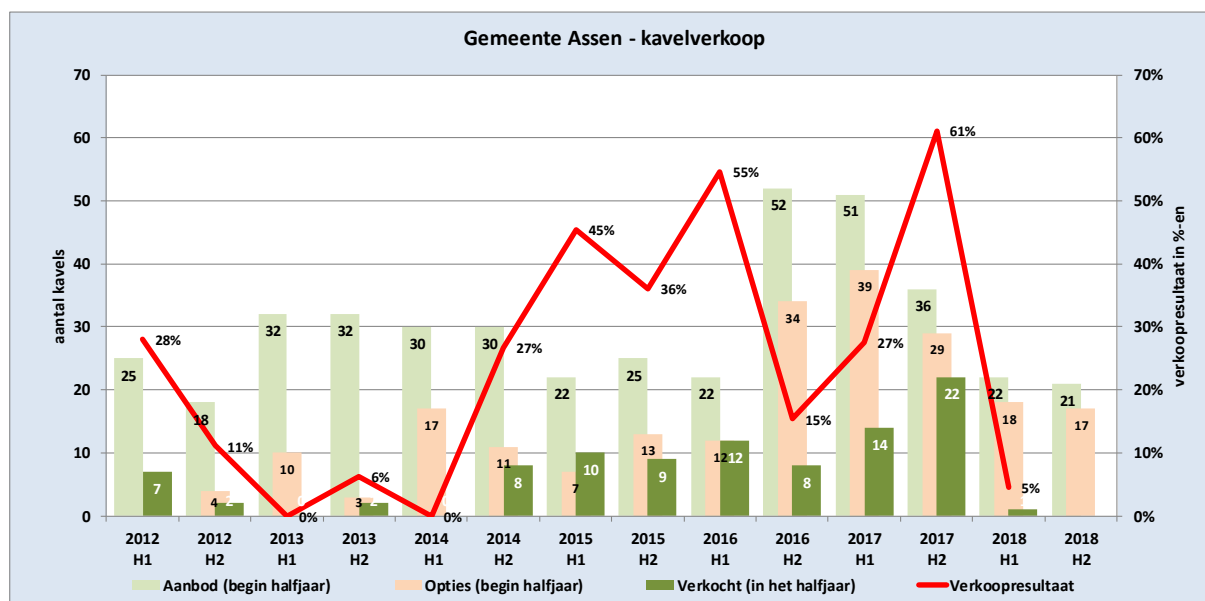
- Ook rijwoningen werden het afgelopen halfjaar relatief goed verkocht en hadden een verkoopresultaat van gemiddeld 100%. Het aanbod was het afgelopen halfjaar echter aanzienlijk lager (86%) dan gemiddeld in de afgelopen jaren en in absolute zin werden zelfs minder woningen verkocht dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- Ook 2¹-kapwoningen en vrijstaande woningen werden relatief duidelijk beter verkocht dan in de afgelopen jaren. Ook hier hoort de kanttekening dat het aanbod ook aanmerkelijk lager was dan voorheen.

3.1.5. Kavelverkoop

In de periode 2006 t/m 2010 werden in Assen gemiddeld bijna 70 kavels per jaar uitgegeven. In 2004 en 2006 werden zelfs ruim 120 kavels verkocht. Tijdens de 'crisisjaren' was het aanbod en de verkoop van particuliere bouw kavels in Assen bescheiden van omvang. Ook de kaveluitgifte profiteerde het afgelopen jaar van de aantrekkende woningmarkt. Vanaf 2014 is er sprake van een duidelijke verbetering van de kavelverkoop.

In de loop van 2016 werd het aanbod kavels aanzienlijk verruimd. Daarvan zijn er met name in de 2^e helft 2017 veel verkocht. In het afgelopen halfjaar nam het aanbod aan kavels verder af van 22 aan het begin naar 18 stuks halverwege 2018, 10 2¹-kap en 8 vrijstaand. Hiervan waren er 17 onder optie.

In het afgelopen halfjaar werd in Assen slechts 1 kavels voor particuliere bouw verkocht uit een aanbod van 22 kavels.



Naast de kavels voor particuliere woningbouw zijn in Assen momenteel nog 42 kavels voor woonwerkcombinaties beschikbaar op de locaties . Deze zijn in de grafiek buiten beschouwing gelaten. Het afgelopen halfjaar werden geen woonwerkkavels verkocht.

Kloosterbos

Medio 2011 werd gestart met de uitgifte van 19 kavels voor 18 2/1-kap woningen en 1 vrijstaande kavel in Kloosterveen (Kloosterbos). Vorig jaar werden op deze locatie 2 kavels verkocht. Medio dit jaar waren op deze locatie nog 2 kavels beschikbaar, beide onder optie.

Woonpark Diepstroeten

Deze bijzondere locatie wordt door derden ontwikkeld. Op deze locatie zullen ruim 400 woningen gerealiseerd, waarvan een deel in particulier opdrachtgeverschap. Het betreft hoofdzakelijk kavels voor vrijstaande bouw. Tot nu toe werden in dit plan 53 kavels in verkoop gebracht. Daarvan waren begin 2018 nog 3 kavels beschikbaar, alle 3 onder optie.

Het afgelopen halfjaar werd in het plan Diepstroeten 1 kavel verkocht en 1 kavel aan het aanbod toegevoegd. Medio 2018 waren op deze locatie nog steeds 3 kavels beschikbaar (vrijstaand), waarvan 2 onder optie. Er is nog een laatste tranche met 14 kavels voor vrijstaande woningen in voorbereiding (Klein Scandinavië).

Witterstraat

Op 12 april 2016 werden onder grote belangstelling 6 kavels voor 2¹-kap en 7 kavels voor vrijstaande woningen op de locatie Witterstraat via verloting in verkoop gebracht, waarbij alle kavels meteen onder optie werden genomen. Sindsdien zijn 8 kavels verkocht. Medio 2018 waren nog 5 kavels beschikbaar (3 vrijstaand en 2 2¹-kap), waarvan 2 onder optie.

Kloosterveste

In de buitenring van de Kloosterveste werden op 12 april 2016 17 kavels in verkoop gebracht: 8 2¹-kap en 9 vrijstaand. Hiervan zijn tot nu toe 8 kavels voor vrijstaande en 6 voor 2¹-kapwoningen verkocht. De resterende 3 kavels waren medio 2018 allemaal onder optie.

Marsdijk Hoekbree

Op 27 september 2016 werden op de locatie Hoekbree in Marsdijk 9 kavels in verkoop gebracht: 4 2¹-kap- en 5 vrijstaande woningen. Hier zijn tot nu toe nog geen kavels verkocht, omdat er nog een bestemmingsplanprocedure loopt. Medio 2018 waren alle kavels onder optie.



Particulier opdrachtgeverschap Witterstraat

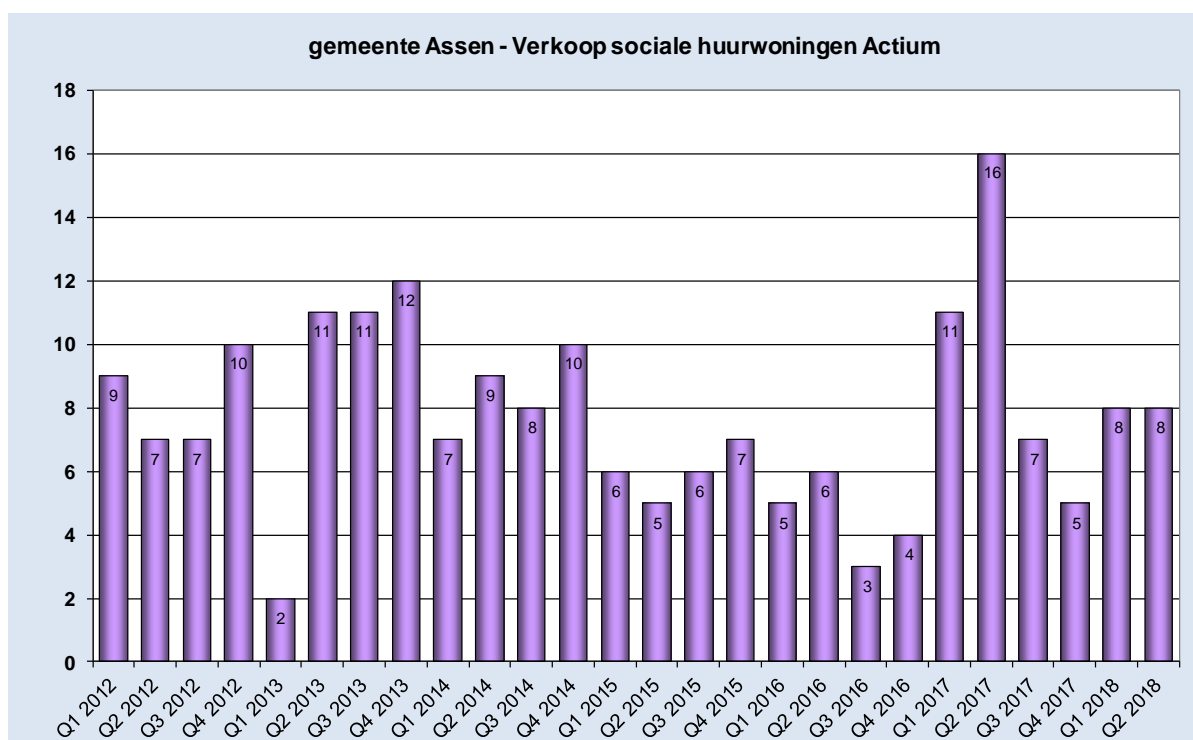
3.2. DE SOCIALE HUURSECTOR

In Assen zijn 6 woningcorporaties actief: Actium, Mooiland, Omnia, Woonconcept, Woonservice en Woonzorg Nederland. Deze corporaties beheren in totaal ruim 9.000 sociale huurwoningen in Assen, bijna 30% van de Assense woningvoorraad.

De situatie op de sociale huurmarkt wordt gemonitord op basis van cijfermateriaal van woningcorporatie Actium, die momenteel 88% van de voorraad sociale huurwoningen in Assen beheert. Dat is ruim voldoende voor een representatief beeld van de marktsituatie in de sociale huur.

3.2.1. Verkoop sociale huurwoningen

In de periode 2006 t/m 2010 werden jaarlijks gemiddeld circa 70 sociale huurwoningen verkocht in Assen (gemiddeld 18 per kwartaal). Sindsdien ligt het aantal verkochte woningen op een duidelijk lager niveau. In de afgelopen vijf jaar (2013 t/m 2017) werden jaarlijks gemiddeld 30 sociale huurwoningen verkocht, 8 per kwartaal. Dit was mede een gevolg van het temporiseren van de verkoop vanwege de toegenomen druk op de sociale huursector. De woningen in het verkoopprogramma van Actium worden primair aangeboden aan de zittende bewoners. Wanneer deze daar geen gebruik van willen maken worden woningen bij mutatie te koop aangeboden.



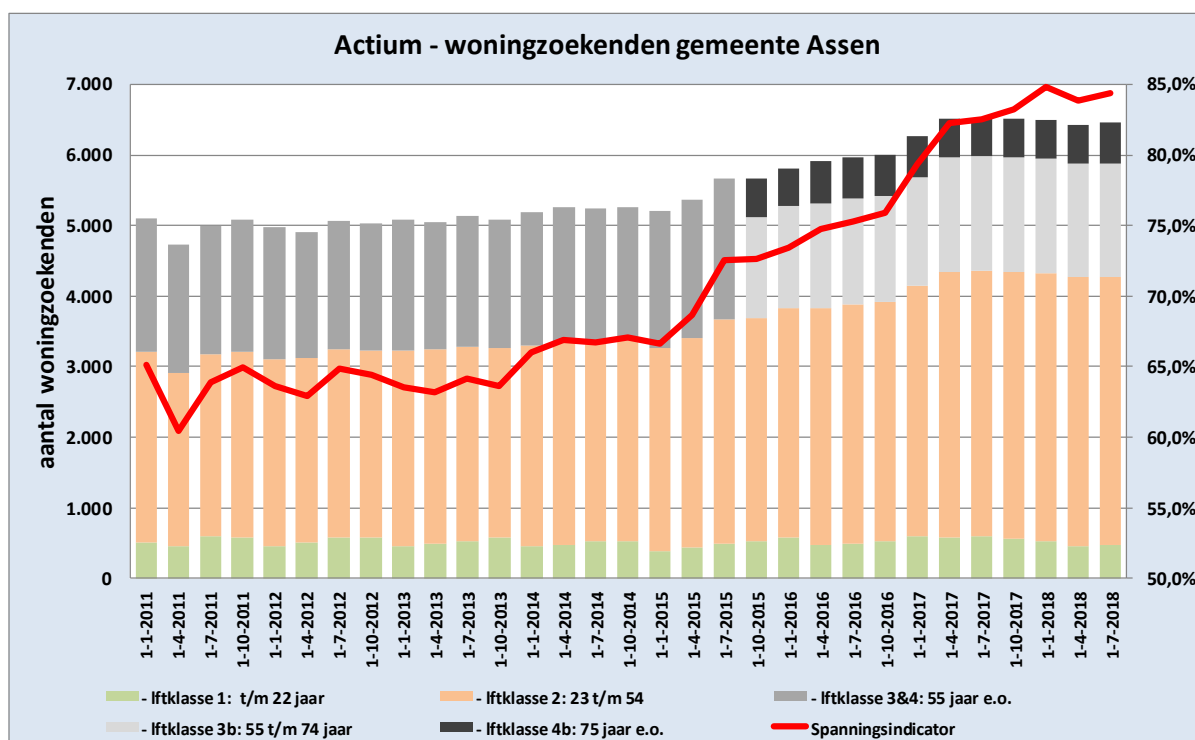
In de 1^e helft van dit jaar werden in totaal 16 huurwoningen verkocht, gemiddeld 8 per kwartaal. De verwachting is dat dit jaar circa 32 huurwoningen zullen worden verkocht.

3.2.2. Woningzoekenden

In onderstaande grafiek wordt de ontwikkeling van het aantal bij Actium ingeschreven woningzoekenden weergegeven die woonachtig zijn in Assen, onderverdeeld in leeftijdsklassen. Het is niet bekend in welke gemeente deze woningzoekenden een woning wensen. Anderzijds is ook niet bekend hoeveel woningzoekenden van buiten Assen een woning in Assen wensen.

Het betreft zowel actief en niet-actief woningzoekenden. Ervaringscijfers leren dat circa 10 tot 15% van de woningzoekenden actief is en binnen afzienbare termijn een woning wil.

Verder is in de grafiek een spanningsindicator opgenomen. Deze geeft de verhouding weer tussen het totaal aantal woningzoekenden en de omvang van de beschikbare voorraad sociale huurwoningen bij Actium.



Na een periode van een licht stijgend aantal woningzoekenden was er vanaf begin 2015 sprake van een duidelijk versterkte toename van het aantal ingeschreven woningzoekenden en oplopende spanning. Deze toename hield hoogstwaarschijnlijk verband met herhuisvesting van een groot aantal huishoudens vanwege de diverse herstructurerings-projecten. In deze periode nam ook de spanning duidelijk toe. In de afgelopen vijf jaar (2013 t/m 2017) stonden gemiddeld 5.680 woningzoekenden ingeschreven bij Actium.

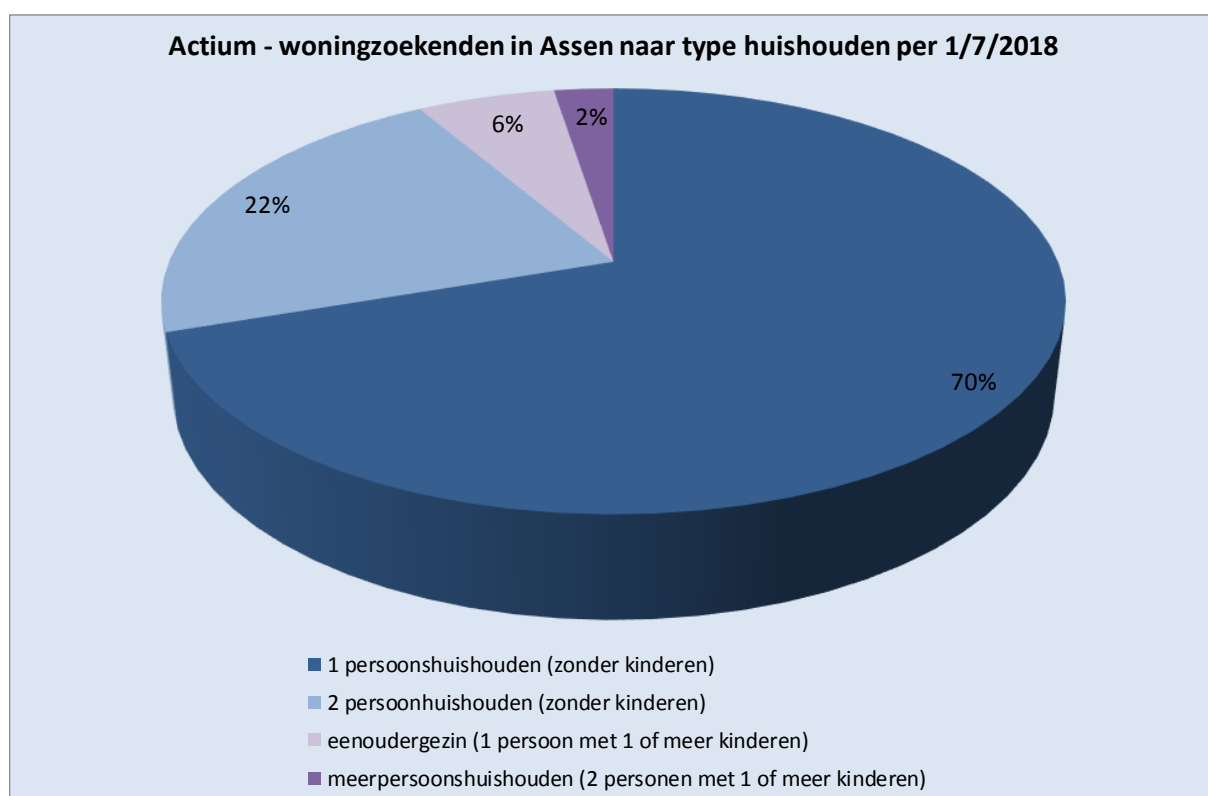
- Het aantal ingeschreven woningzoekenden nam in eerste helft van dit jaar licht af van 6.507 aan het begin van het jaar naar 6.465 per 1 juli, een afname van 42 / 0,6%.
- Ten opzicht van voorgaande jaren blijft het aantal woningzoekenden groot. Momenteel staan er 14% meer woningzoekenden ingeschreven dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- Het aantal actief woningzoekenden nam af. Het afgelopen halfjaar was gemiddeld 10% van het aantal ingeschreven woningzoekenden actief woningzoekend. Het ging gemiddeld om circa 650 huishoudens. Zij reageerden in de afgelopen periode minstens 1 keer op woningaanbod. Vorig jaar was gemiddeld nog 13% van de woningzoekenden actief woningzoekend.
- Het aantal jonge woningzoekenden (tot 23 jaar) nam het afgelopen halfjaar met 39 (8%) af. Per 1 juli stonden 477 jongeren ingeschreven, 10% minder dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- Het aantal woningzoekenden in de leeftijdsklasse 23 tot 55 jaar, veruit de grootste categorie woningzoekenden, nam het afgelopen halfjaar marginaal af (-13 / -0,3%). Per 1 juli stonden 3.799 23 tot 55 jarigen ingeschreven, 20% meer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.

- Ook het aantal oudere woningzoekenden in de leeftijdsklasse 55 tot 75 jaar nam het afgelopen jaar marginaal af (-14 / -0.9%). Per 1 juli stonden 1.608 55 tot 75 jarigen ingeschreven, 4% meer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- Alleen de groep woningzoekende 75+-ers nam het afgelopen halfjaar toe (24/+4%). Per 1 /juli stonden 581 woningzoekenden in deze leeftijdsklasse ingeschreven, 1% meer dan gemiddeld in de afgelopen jaren.

De spanningsindicator¹² lag tot 2013 gemiddeld rond de 64%, maar liep in 2015 vrij snel op naar 73,5% in het 4^e kwartaal. Deze duidelijk toegenomen spanning hield, naast de toename van het aantal woningzoekenden, ook verband met de huisvestingsvraag van sloopurgenten, statushouders en bijzondere zorgdoelgroepen. In 2016 steeg de spanning op naar gemiddeld 76,3% en in 2017 liep de spanning verder op naar gemiddeld 83,2%.

- In het afgelopen halfjaar liep de spanning in de sociale huursector nog iets verder op van gemiddeld 84,0% in de 2^e helft 2017 naar gemiddeld 84,2% in het afgelopen halfjaar. Dit was vooral een gevolg van de per saldo (tijdelijk) afgenomen omvang van de beschikbare voorraad sociale huurwoningen in verband met herstructureringsactiviteiten. De spanning lag het afgelopen halfjaar nog steeds ruim boven het niveau van de afgelopen jaren.

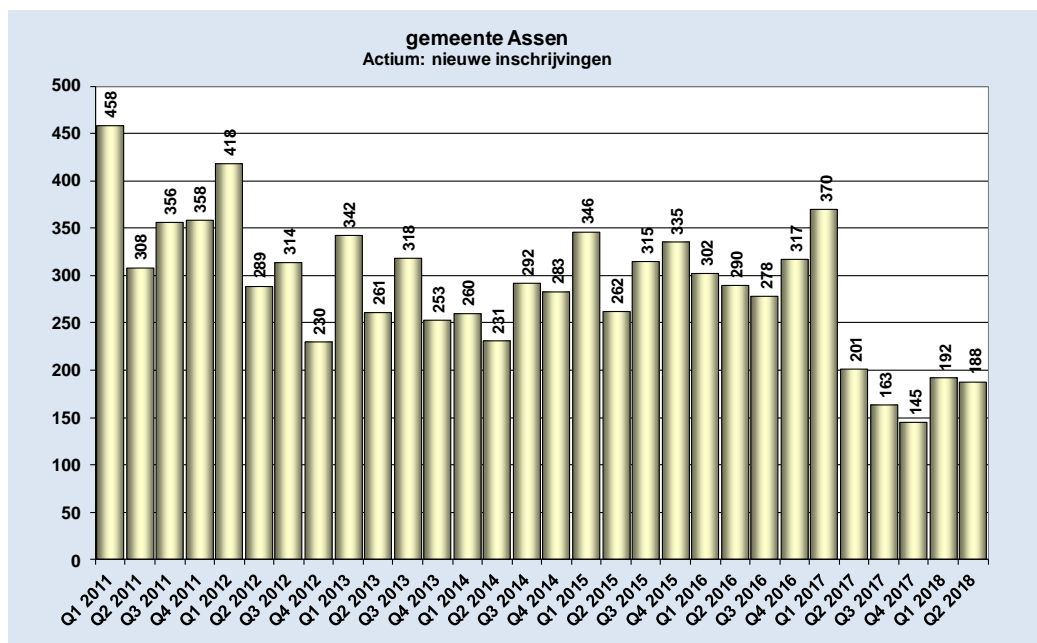
Maar liefst 92% van de ingeschreven woningzoekenden per 1 juli betreft kleine huishoudens: 70% (4.504) alleenstaanden en 22% (1.405) 2-persoons huishoudens. Het aantal alleenstaande woningzoekenden is momenteel 9% groter en het aantal meerpersoonshuishoudens is momenteel 23% kleiner dan gemiddeld in de afgelopen 3 jaar.



¹² verhouding woningzoekenden / huurvoorraad. Hoe hoger het percentage des te groter de spanning

3.2.3. Nieuwe inschrijvingen

Het aantal nieuwe inschrijvingen van woningzoekenden kent een grillig verloop. In de periode 2009 tot en met 2011 was er sprake van een toenemend aantal nieuwe inschrijvingen, die opliep naar gemiddeld 370 per kwartaal in 2011. Tot medio 2014 nam het aantal nieuwe inschrijvingen weer langzaam af naar gemiddeld ruim 240 inschrijvingen per kwartaal, om vervolgens weer licht te stijgen tot het 2^e kwartaal 2017. In het 2^e kwartaal 2017 was er sprake van een forse trendbreuk, met een aanzienlijk lager aantal nieuwe inschrijvingen dan voorheen.



In de afgelopen 5 jaar (2013 t/m 2017) werden gemiddeld circa 280 nieuwe inschrijvingen per kwartaal geregistreerd. Het betreft in Assen woonachtige woningzoekenden, waarbij overigens niet bekend is of zij een woning in Assen zoeken, dan wel buiten Assen in het werkgebied van Actium. Omgekeerd is ook niet bekend hoeveel woningzoekenden van buiten Assen een huurwoning in Assen zoeken. Dit blijkt pas wanneer gereageerd wordt op woningaanbod.

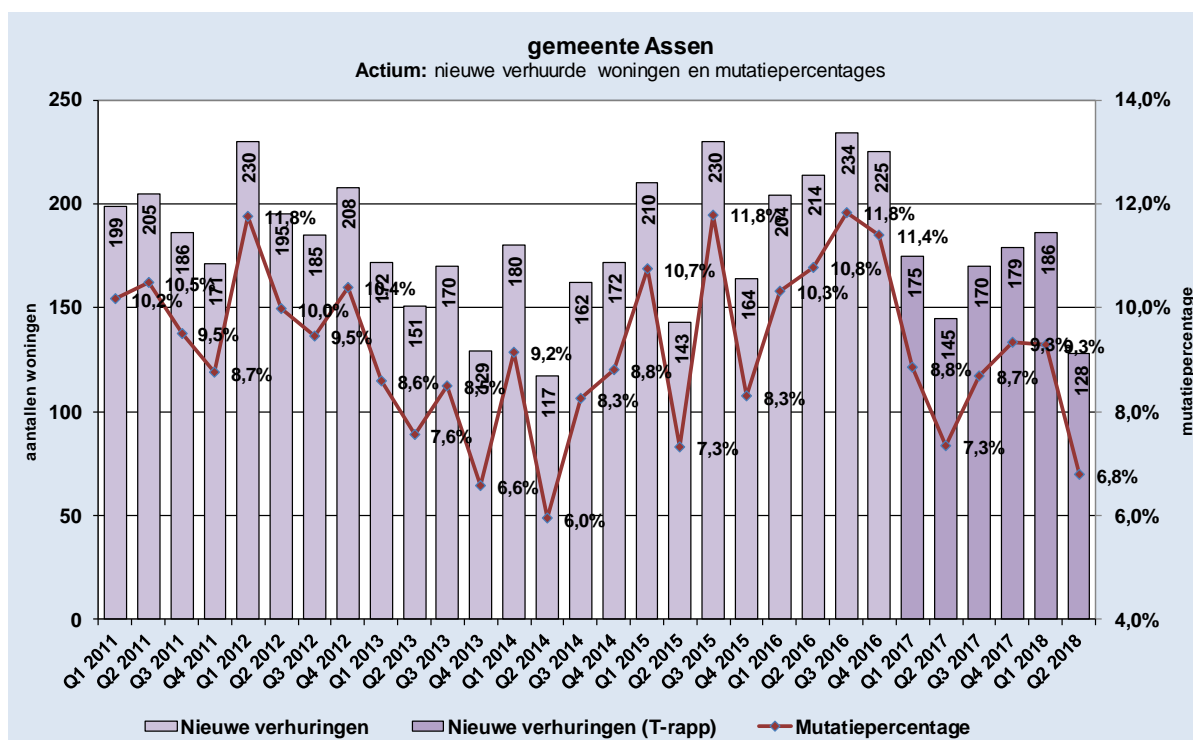
Ook in de eerste twee kwartalen van dit jaar lag het aantal nieuwe inschrijvingen met gemiddeld 190 inschrijvingen ruim (32%) onder het gemiddelde van de afgelopen 5 jaar. Er is vooralsnog geen plausibele verklaring te geven voor de plotselinge sterke afname van het aantal nieuwe inschrijvingen na het 1^e kwartaal 2017.

3.2.4. Mutaties

De mutaties in de sociale huursector worden in beeld gebracht door het aantal gerealiseerde nieuwe verhueringen per kwartaal. Het mutatiepercentage¹³ geeft de verhouding nieuwe verhueringen ten opzichte van de aanwezige voorraad weer.

Sinds het begin van crisis (2008) nam het aantal mutaties geleidelijk af en daalde het mutatiepercentage. In de periode 2004 t/m 2008 vonden gemiddeld zo'n 900 mutaties per jaar plaats, 225 per kwartaal (gemiddeld mutatiepercentage 11,3%). Dit daalde naar gemiddeld 745 mutaties in de jaren 2009 t/m 2011, gemiddeld 190 per kwartaal. In de afgelopen 5 jaar (2013 t/m 2017) werden gemiddeld 177 woningen per kwartaal opnieuw verhuurd.

Het mutatiepercentage lag in die periode gemiddeld op 9,0%. Na een extreem laag aantal mutaties in het 2^e kwartaal 2014 nam het mutatiepercentage geleidelijk toe naar 11,8% in het 3^e kwartaal 2016. Sindsdien neemt het mutatiepercentage duidelijk af.



- In het afgelopen halfjaar werden 314 woningen opnieuw verhuurd, gemiddeld 157 per kwartaal. Met name in het 2^e kwartaal werd uitzonderlijk weinig gemuteerd. Daarmee lag het 'aanbod' sociale huurwoningen in het afgelopen halfjaar 11% onder het gemiddelde aanbod in de afgelopen jaren (177 woningen per kwartaal).
- Het mutatiepercentage lag het afgelopen halfjaar op gemiddeld 8,0%, duidelijk lager dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- In de 1^e helft 2018 werden 74 woningen uit het woningaanbod van 314 woningen toegewezen aan groepen met urgentie¹⁴. Het betrof 24% van het woningaanbod:
 - o Sloopurgenten: 29 woningen (9%);
 - o Bijzondere zorgdoelgroepen: 33 woningen (11%);
 - o Huisvesting statushouders: 4 woningen (1% van het woningaanbod);
 - o Medische en sociale urgentie: 8 woningen (2% van het aanbod).

De sloopurgenten zijn met name afkomstig uit de herstructureringsprojecten in De Lariks en de Oude Molenbuurt, maar ook sloopurgenten uit Oosterwolde kiezen in toenemende mate voor een woning in Assen.

¹³ Het mutatiepercentage per kwartaal vermenigvuldigt met een factor 4 om het mutatiepercentage op jaarbasis te krijgen.

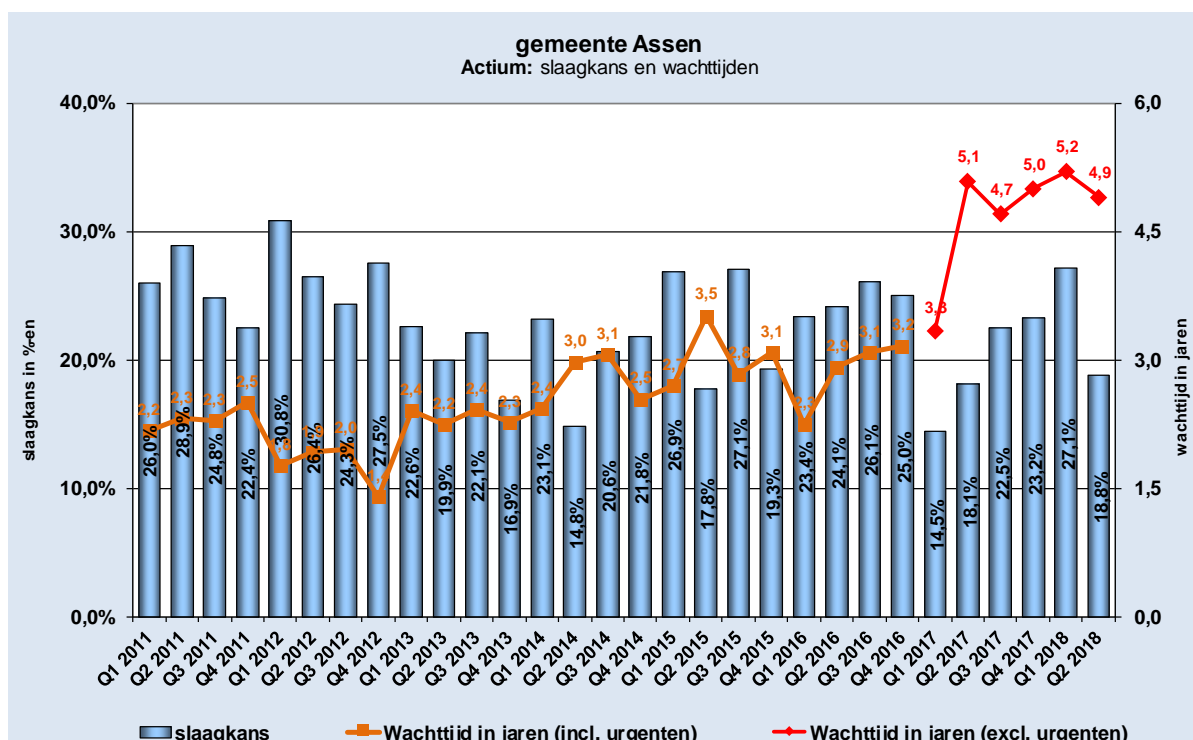
¹⁴ Sociaal urgenten, medisch urgenten, sloopurgenten, statushouders en urgenten op grond van samenwerkingsovereenkomsten met zorginstellingen.

3.2.5. Slaagkans en wachttijden

De indicator slaagkans geeft de verhouding weer tussen het aantal nieuw verhuurde woningen (aanbod) en het aantal actief woningzoekenden (vraag) in een kwartaal. Hoe hoger het percentage, des te groter de slaagkans.

In de afgelopen 5 jaar lag de slaagkans op gemiddeld 21,5%. Met andere woorden, tegenover elke nieuw verhuurde woning stonden 4,7 actief woningzoekenden.

- De slaagkans nam het afgelopen halfjaar licht toe van gemiddeld 22,8% in de tweede helft 2017 naar gemiddeld 23,0% in de eerste helft van 2018.
- De slaagkans was in het afgelopen halfjaar, ondanks minder aanbod dan gebruikelijk, groter dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. De grotere slaagkans was te danken aan een lager aantal actief woningzoekenden dan voorheen.



De wachttijd in de grafiek betreft de gemiddelde wachttijd van mensen die een woning hebben geaccepteerd. De wachttijd (inclusief urgenten) in Assen lag in de periode 2012 t/m 2016 op gemiddeld 2,5 jaar¹⁵, waarbij er sinds 2012 sprake was van een licht stijgende tendens.

Tot 2017 werd in de monitor uitgegaan van de gemiddelde wachttijden van alle woningzoekenden die een woning hadden geaccepteerd, dus inclusief de mensen die met urgentie een woning hadden gekregen. Tot deze groep behoren o.a. ook de 'sloopurgenten', die vaak kort staan ingeschreven wanneer zij een woning accepteren en dus de gemiddelde wachttijd verlagen. Met ingang van 2017 wordt uitgegaan van de wachttijden exclusief urgenten. Dit geeft een reëler beeld van de wachttijden van reguliere woningzoekenden.

- De gemiddelde wachttijd¹⁶ in Assen liep op van gemiddeld 4,9 jaar in de 2^e helft 2017 naar gemiddeld 5,1 jaar in de 1^e helft van 2018.

Kanttekeningen bij de wachttijden

Ander meetmethode wachttijd: Met ingang van 2017 worden wachttijden anders gemeten. Tot 2017 werd de wachttijd inclusief 'urgenten' gemeten. Sindsdien wordt de wachttijd exclusief urgenten gemeten, waardoor een reëler beeld ontstaat van de wachttijden van reguliere woningzoekenden.

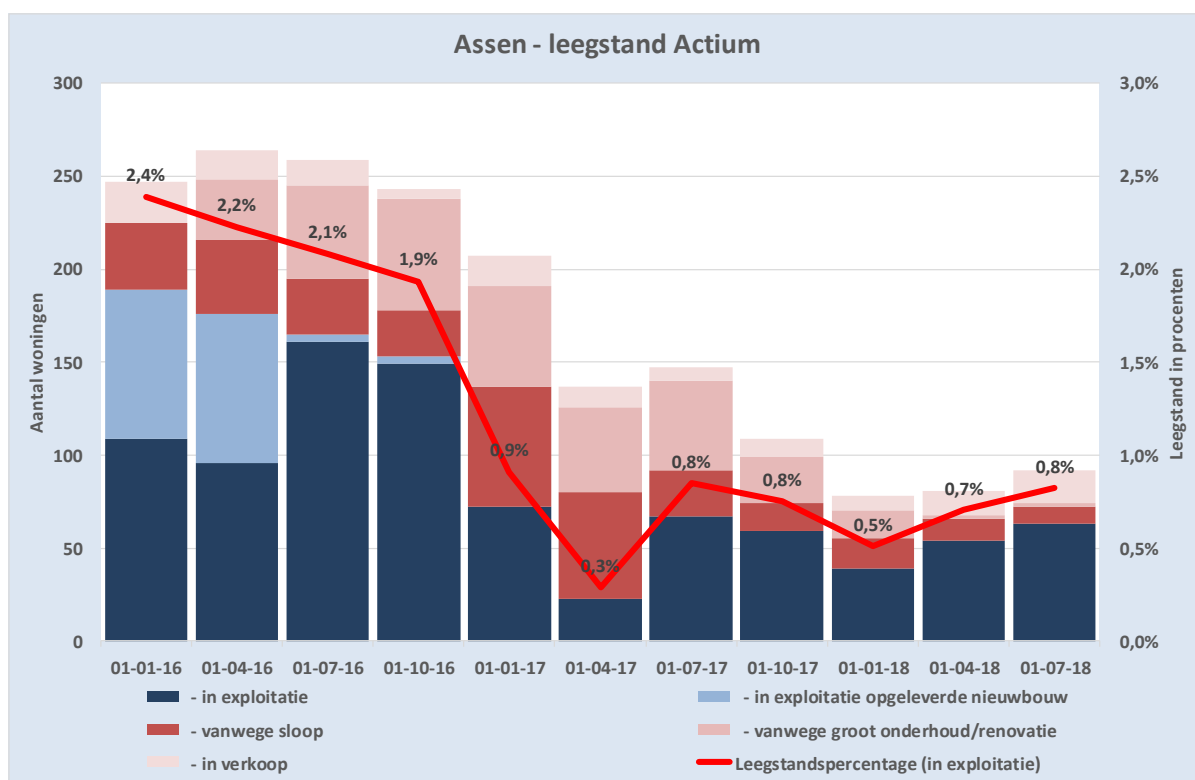
¹⁵ Gewogen gemiddelde

¹⁶ Gemiddelde tijd die de klant ingeschreven heeft gestaan op het moment van ondertekening van de huurovereenkomst.

Punten sparen: Veel woningzoekenden staan vaak jarenlang ingeschreven om ‘punten te sparen’ en daarmee meer kans te maken wanneer ze echt toe zijn aan verhuizen of wanneer de gewenste woning wordt aangeboden. Deze groep is vaak jarenlang niet actief-woningzoekend. Dat vertekent het beeld van de wachttijden en betekent ook dat hieruit geen harde conclusies kunnen worden getrokken.

3.2.6. Leegstand

Onderstaande grafiek geeft een beeld van de leegstandsontwikkeling in de voorraad sociale huurwoningen van Actium. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen woningen die in exploitatie zijn (bestaande woningen en nieuwbouw) en woningen die om een specifieke reden leegstaan (sloop, groot onderhoud en verkoop).



Als gevolg van mutaties zal altijd een deel van de voorraad leegstaan. Dit wordt mutatieleegstand genoemd en is per definitie van korte duur. Voor het functioneren van markt is ongeveer 2,0 tot 2,3% ‘ruimte’ in de voorraad nodig voor mutaties. Is het leegstandspercentage lager, dan duidt dit op krapte in de markt. Is het duidelijk hoger, dan duidt dit op overschotten.

Het leegstandspercentage in de grafiek is bepaald op basis van het aantal leegstaande woningen die in exploitatie zijn. Leegstand in verband met sloop en renovatie / groot onderhoud is buiten beschouwing gelaten.

Het aantal leegstaande woningen die in exploitatie waren steeg het afgelopen halfjaar licht van 39 aan het begin van het jaar naar 63 per 1 juli. Het leegstandspercentage steeg in de 1^e helft van dit jaar van 0,5% naar 0,8%. Dat is nog steeds ruim onder de 2% en bevestigt opnieuw het beeld van de spanning in de sector.