



Gemeente Assen

WONINGMARKTMONITOR 2 - 2018



Juni 2019

Colofon

Gemeente Assen
Postbus 30018610
9400 RA Assen

Noordersingel 33
Assen

T: 14 0592
E: info@assen.nl

Status: definitief
Datum: juni 2019

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.....	11
3. Woningmarkt.....	18
3.1. De koopmarkt.....	18
3.1.1. Consumentenvertrouwen	18
3.1.2. Hypotheekrente	19
3.1.3. Verkoop bestaande bouw.....	21
3.1.4. Verkoop nieuwbouw	26
3.1.5. Kavelverkoop.....	30
3.2. De sociale huursector	32
3.2.1. Verkoop sociale huurwoningen	34
3.2.2. Woningzoekenden.....	35
3.2.3. Nieuwe inschrijvingen.....	37
3.2.4. Mutaties	38
3.2.5. Slaagkans en wachttijden.....	39
3.2.6. Leegstand.....	40

SAMENVATTING

In 2018 was er sprake van veel bouw- en verbouwactiviteit. Er werd voor een aanzienlijk aantal woningen bouwvergunning verleend en een groot aantal woningen is momenteel in aanbouw. Toch bleef de groei van de woningvoorraad vorig jaar beperkt door sloop van een groot aantal woningen in het kader van de herstructurering van de voorraad sociale huurwoningen.

De spanning op de koopmarkt bleef hoog. Er is een aanhoudende krapte aan aanbod van koopwoningen. Dit leidde het afgelopen jaar tot een afname van de verkoop.

De druk op de sociale huurmarkt nam het afgelopen jaar opnieuw toe, mede als gevolg van herstructureringsactiviteiten. De vraag naar sociale huurwoningen bleef onverminderd groot en het aanbod beperkt.

Woningbouw

- In 2018 werd voor in totaal bijna 650 woningen bouwvergunning verleend. Het betrof 554 nieuwbouwwoningen en 94 woningen die door transformatie van bestaand vastgoed worden gerealiseerd. Het aantal vergunde woningen was vorig jaar beduidend groter dan in afgelopen jaren. Er werden het afgelopen jaar 434 huur- en 214 koopwoningen vergund.
- Het afgelopen jaar werden 284 nieuwbouwwoningen opgeleverd, 122 huur- en 162 koopwoningen. Daarnaast werden circa 50 particuliere huurappartementen / -studio's in het centrum toegevoegd via transformatie (verbouw) van bestaand vastgoed.
- In 2018 werden 165 sociale huurwoningen gesloopt in het kader van herstructurering in Noorderpark en De Lariks.
- Het bouwvolume in de **pijplijn** nam het afgelopen jaar per saldo met 270 woningen toe. Per 1 januari 2019 zaten er bijna 700 nieuwbouwwoningen in de pijplijn (vergunning verleend), waarvan er ruim 600 (210 koop- en 395 huurwoningen) in aanbouw zijn.



Opgeleverd: 18 patio koopwoningen St. Seniorenbouw Marsdijk (foto: Vazet)

Woningvoorraad- en bevolkingsontwikkeling 2018

- In 2018 nam de omvang van de **woningvoorraad** in Assen per saldo met bijna 190 woningen toe door enerzijds oplevering van ruim 280 nieuwbouwwoningen en toevoeging van bijna 100 woningen door o.a. transformatie (verbouw) van bestaande panden en anderzijds onttrekking van ruim 190 woningen. Per 1/1/2019 had de Assense woningvoorraad een omvang van 31.570 woningen.
- De omvang van de Assense **bevolking** nam in 2018 per saldo met ruim 260 inwoners toe. Deze groei kwam, ondanks een toegenomen sterfteoverschot, tot stand dankzij een aanzienlijk vestigingsoverschot. Voor het derde achtereenvolgende jaar was er sprake van een positief migratiesaldo na 5 jaar van vertrekoverschotten. Assen telde op 1 januari 2019 in totaal 67.970 inwoners.

Woningmarkt

- Het **consumentenvertrouwen**, het vertrouwen in de economie en de koopbereidheid daalden het afgelopen halfjaar vrij abrupt naar het nulpunt aan het eind van het jaar. Consumenten zijn met name negatiever over de economische situatie in 2019 en de eigen financiële situatie over het afgelopen en komend jaar.
- De **hypotheekrente** bleef ook het afgelopen halfjaar vrij stabiel en lag aan het eind van het jaar op 1,93%. Het renteniveau ligt nog steeds op een bijzonder laag niveau.

Verkoop bestaande woningen

- 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. Er is inmiddels duidelijk sprake van krapte aan aanbod van bestaande woningen. Die krapte resulteerde in 2018 in duidelijke een afname van het aantal verkochte woningen.
- Het woningaanbod in Assen nam het afgelopen halfjaar niet verder af, maar nam juist iets toe. 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 blijft er sprake van aanbodkrapte!
- Er werden in het afgelopen halfjaar ruim 400 woningen verkocht, 9% minder dan in de 1^e helft 2018. Het tekort aan aanbod resulteerde het afgelopen halfjaar opnieuw in een afname van de verkoop. Over heel 2018 werden bijna 850 bestaande woningen verkocht, ruim 150 (15%) minder dan in 2017.
- Het verkoopresultaat was het afgelopen jaar nog steeds uitzonderlijk hoog, maar door de verder afgenomen verkoop daalde het verkoopresultaat van bestaande woningen het afgelopen halfjaar wel van gemiddeld bijna 108% per kwartaal in de 1^e helft naar 98% gemiddeld in de 2^e helft van 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 iets 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).
- De transactiepreizen zijn verder gestegen en lagen het afgelopen halfjaar zo'n 25% hoger dan gemiddeld in 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.

Verkoop nieuwbouw

- Ook het aanbod **nieuwbouw koopwoningen** in Assen nam in het afgelopen halfjaar per saldo opnieuw af van 45 naar slechts 37 woningen eind 2018, een afname van 18%. Er was 65% 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 46% uit appartementen (17 woningen) en voor 54% uit grondgebonden woningen (20 woningen, waarvan 15 2[^]1-kap).
- Uit het beschikbare aanbod werden het afgelopen halfjaar 75 woningen verkocht, gemiddeld bijna 38 per kwartaal. Daarmee werden net zoveel woningen verkocht als in de 1^e helft 2018.
- In 2018 werden in totaal 150 nieuwbouwwoningen verkocht, 154 woningen (41%) minder dan in 2017. Er werden vorig jaar nog wel 21% meer woningen verkocht dan in de voorafgaande jaren, toen er gemiddeld 124 nieuwbouwwoningen per jaar werden verkocht.
- Appartementen werden vorig jaar zowel absoluut als relatief het beste verkocht. Er werden in totaal 65 appartementen verkocht en het verkoopresultaat van dit woningtype lag vorig jaar op gemiddeld 128%.
- Ondanks de vrij forse afname van het aantal verkochte woningen lag het verkoopresultaat¹ voor nieuwbouwwoningen het afgelopen jaar op gemiddeld bijna 69%. Dat is nog steeds 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.
- Uit het beschikbare aanbod van 21 **kavels** voor particulier opdrachtgeverschap werden het afgelopen halfjaar 5 kavels verkocht. Over heel 2018 werden uiteindelijk 6 kavels verkocht. Het actuele aanbod bestaat uit 17 kavels (6 2[^]1-kap en 11 vrijstaand), waarvan er 16 onder optie zijn.

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

Sociale huursector

- De spanning in de **sociale huursector** bleef het afgelopen jaar hoog door verdere toename van het aantal woningzoekenden en een beperkt woningaanbod. 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 tijd zal resulteren in een aanzienlijke toename van het aantal sociale huurwoningen in Assen.
- De voorraad sociale huurwoningen nam vorig jaar per saldo met 2% af door het uit de verhuur nemen van woningen in verband met de herstructurering van de voorraad in De Lariks en de Oude Molenbuurt.
- Actium beheert circa 88% van de voorraad sociale huurwoningen in Assen. De voorraad huurwoningen van Actium in Assen had per ultimo 2018 een omvang van circa 7.540 woningen. 83% van deze woningen wordt een huur onder de 1^e aftoppingsgrens (€597,30 per maand) betaald.
- Eind 2018 stonden bij Actium circa 8.150 **woningzoekenden** uit Assen ingeschreven voor een sociale huurwoning, bijna 400 (5%) meer dan medio 2018. Met name het aantal jongere woningzoekenden nam het afgelopen halfjaar sterk toe. 90% van de woningzoekenden betreft momenteel een klein huishouden van 1 of 2 personen.
- Het afgelopen halfjaar was gemiddeld 12% van de Assense woningzoekenden, circa 950 huishoudens, actief op zoek naar een sociale huurwoning. Daarmee was het aantal actief woningzoekenden het afgelopen halfjaar iets lager dan vorig jaar, toen gemiddeld 13% van de woningzoekenden actief was.
- Het aantal nieuwe inschrijvingen voor een sociale huurwoning nam het afgelopen halfjaar met 10% af. In de tweede helft 2018 werden bij Actium bijna 990 **nieuwe inschrijvingen** geregistreerd, 60% meer dan gemiddeld in voorgaande jaren.
- Er was het afgelopen halfjaar minder woningaanbod dan in de eerste helft van 2018. Het aantal nieuwe verhuringen (**aanbod**) was het afgelopen jaar halfjaar opnieuw duidelijk lager dan gebruikelijk. Er werden 275 woningen nieuw verhuurd, 17% minder dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- Het **mutatiepercentage** was het afgelopen halfjaar, als gevolg van de afname van het aantal nieuwe verhuringen, met gemiddeld 6,5% duidelijk lager dan gebruikelijk in de afgelopen jaren (9,0%).
- Van de 314 woningen die in het afgelopen jaar beschikbaar kwamen, werd 16% 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 het verminderde woningaanbod en toegenomen aantal actief woningzoekenden was de **slaagkans** het afgelopen halfjaar duidelijk kleiner dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. Gemiddeld lag de slaagkans het afgelopen halfjaar op 15,1% tegen 21,1% gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- De **wachttijd** nam niet verder toe en bleef het afgelopen halfjaar stabiel op gemiddeld 5,1 jaar. Het betreft de wachttijd voor reguliere woningzoekenden. Urgenten worden beduidend sneller aan woonruimte geholpen.
- Het **leegstandspercentage** liep het afgelopen jaar iets op van 0,8% naar 1,1%. Ondanks de lichte toename, bevestigt dit nog steeds het beeld van de spanning in de huursector.

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 2^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.

2. WONINGBOUW

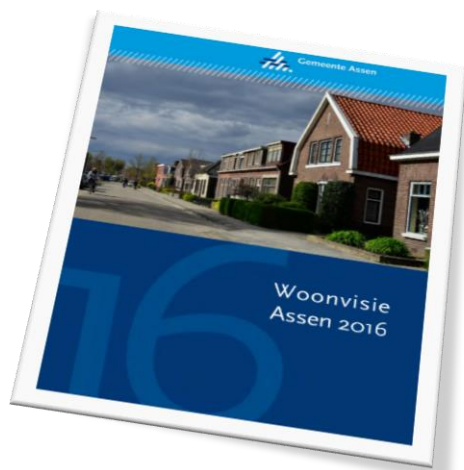
Vanuit de **Regiovisie Groningen – Assen** (RGA) had Assen oorspronkelijk een woningbouwtaakstelling van 520 woningen per jaar (bruto). In de periode 2005 t/m 2009 werden in Assen gemiddeld 630 per jaar opgeleverd.

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

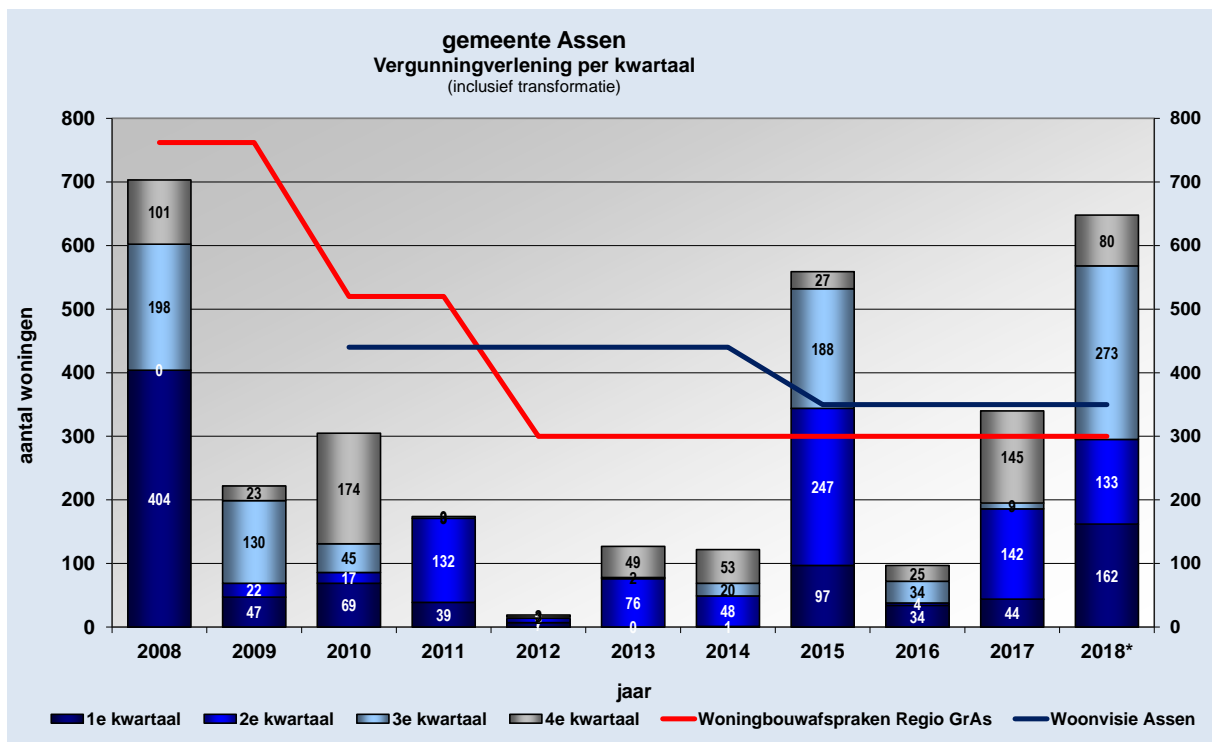
⁵ Noordflank: Bedum, Ten Boer, Winsum – Oostflank: Hoogezand Sappemeer en Slochteren

2.1. VERLEENDE 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 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 in deze periode, 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 tweede helft van 2018 werden in totaal ruim 350 woningen vergund. Dat bracht het totaal aantal vergunde woningen in 2018 op bijna 650: 214 (44%) koopwoningen en 434 (56%) huurwoningen. Het betrof bouwvergunningen voor de bouw van 554 nieuwbouwwoningen en 94 woningen via transformatie van bestaande panden.

In de tweede helft 2018 werden onder andere de volgende plannen vergund:

- 112 sociale huurwoningen Noorderpark - Oude Molenbuurt (vervangende nieuwbouw Actium).
- 60 sociale huurappartementen Rembrandtlaan Assen Oost (Nijhuis / Actium),
- 58 particuliere huurappartementen (studio's) door transformatie van het leegstaande kantoorpand hoek Pelikaanstraat / Rolderhoofdstraat (JaHo Assen bv).

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

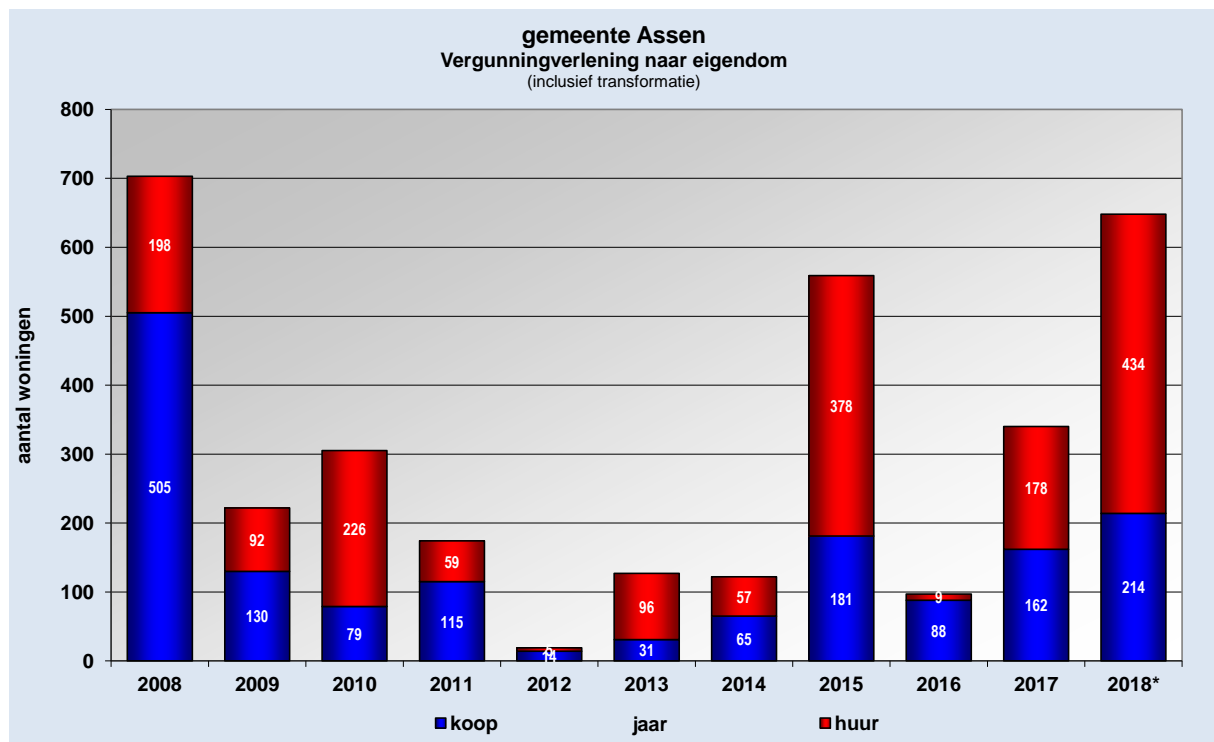
⁷ Vergunning voor nieuwbouw en transformatie van bestaande panden naar woonruimte.

- 56 sociale huurwoningen De Lariks (vervangende nieuwbouw Actium).
- 30 grondgebonden sociale huurwoningen Woonpark Diepstroeten (Van Wijnen / Actium)
- 31 grondgebonden koopwoningen Woonpark Diepstroeten (Van Wijnen).
- 19 particuliere huurappartementen Groningerstraat / Nijlandstraat (Paihia BV).

Veel huurwoningen die vorig jaar werden vergund betrof vervangende nieuwbouw in het kader van de herstructurering van de voorraad sociale huurwoningen. In 2018 werden in totaal 434 huurwoningen vergund, waarvan er 168 betrekking hadden op vervangende nieuwbouw. Ruim 100 vergunde huurwoningen betrof woningbouw van particuliere verhuurders.

Het herstel op de koopmarkt sinds 2014 vertaalt zich steeds duidelijker in een toename van het aantal vergunde koopwoningen. De vergunde 214 koopwoningen in het afgelopen jaar betrof o.a.:

- 22 grondgebonden en 48 appartementen Mercuriushof Noorderpark (Geveke);
- 3 projecten met 38 grondgebonden en 18 appartementen Assen Oost;
- 4 projecten met 33 grondgebonden woningen in Kloosterveen;
- 50 grondgebonden woningen Woonpark Diepstroeten (Van Wijnen).

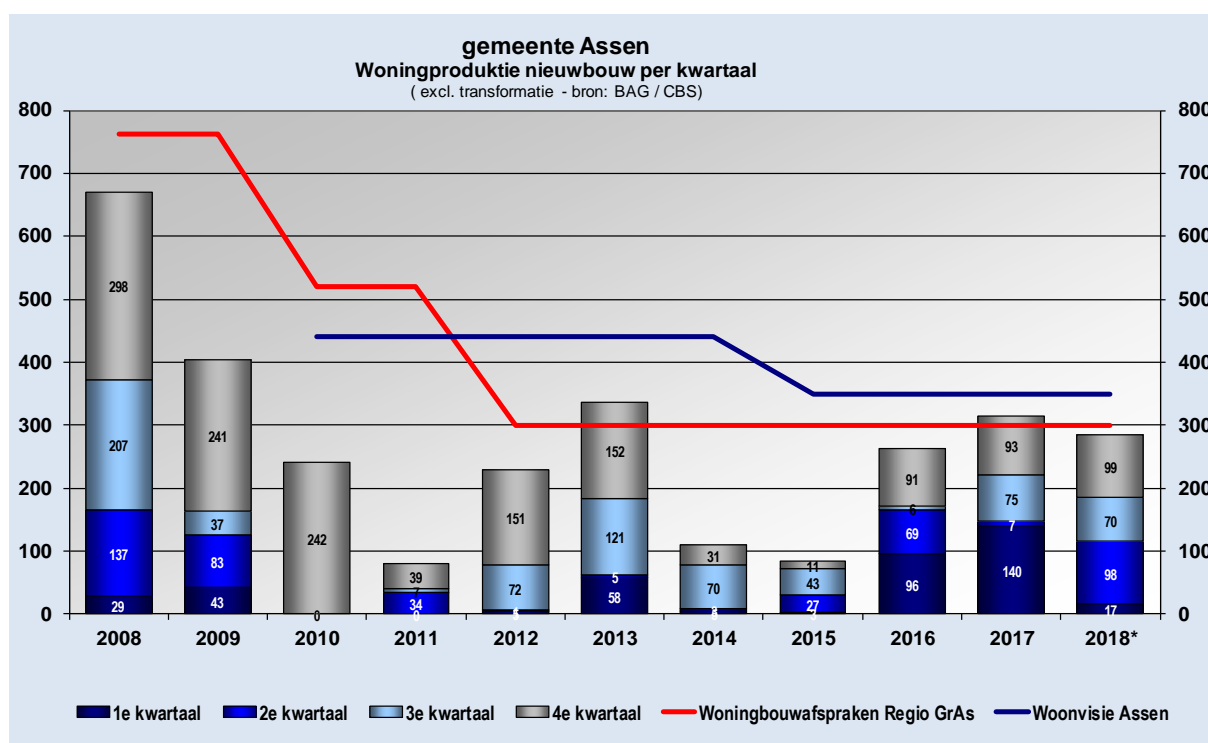


Vergund: 60 sociale huurappartementen Nieuw Assen Nijhuis / Actium (afbeelding Actium)

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 nieuwbouwwoningen opgeleverd dan voor de crisis, namelijk gemiddeld 221 woningen⁸ per jaar: 137 (62%) huur en 84 (38%) koop.

In onderstaande grafiek is de woningproductie (nieuwbouw) 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. Dit betreft de netto woningbouwopgave, 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 169 woningen opgeleverd, 77 huur- en 92 koopwoningen, o.a.:

- 77 sociale huurwoningen aan de Groningerstraat (Hommes-locatie) van de Accolade Zorggroep;
- 50 grondgebonden koopwoningen in Woonpark Diepstroeten (Van Wijnen);
- 18 patiowoningen in collectief particulier opdrachtgeverschap (Stichting Seniorenbouw Noord NL);
- 12 patiowoningen Nieuw Assen (Nijhuis);
- 7 vrijstaande woningen project Eyckenhof aan de Beilerstraat (Strukton).

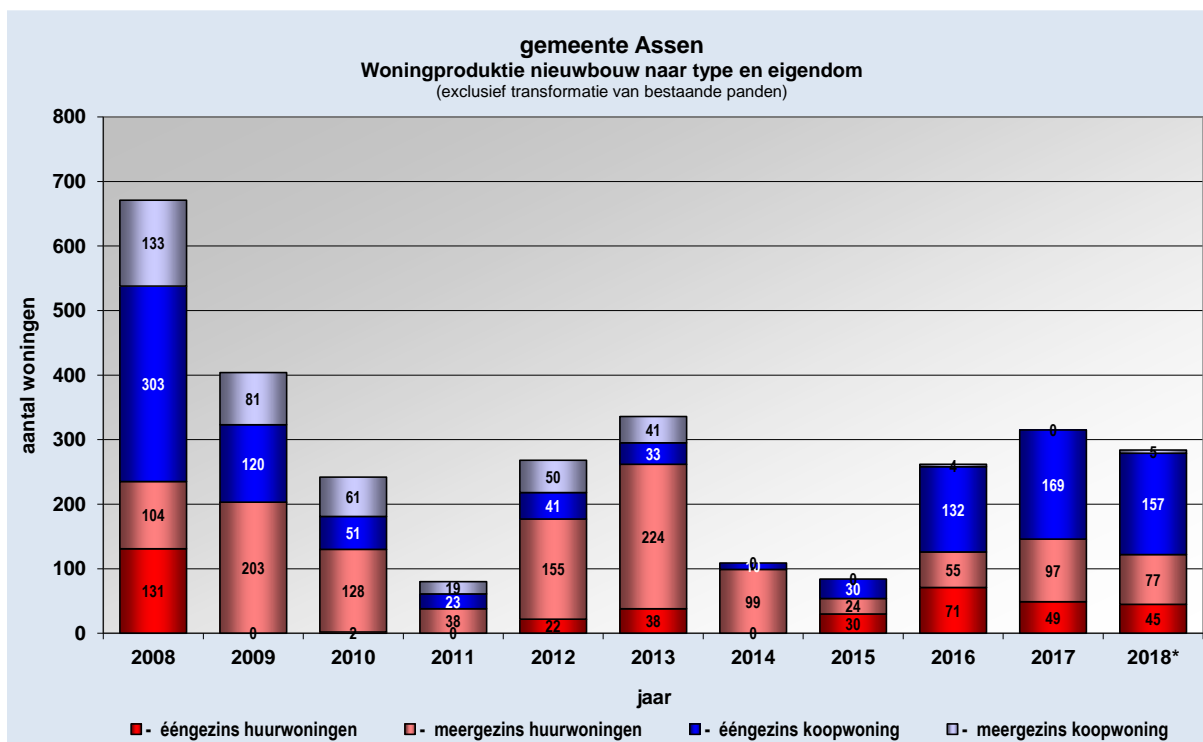
Daarnaast werden in totaal bijna 50 particuliere huurappartementen / -studio's in het centrum van Assen aan de woningvoorraad toegevoegd door transformatie van bestaande panden, waaronder:

- 10 appartementen Vaart ZZ / Collardslaan (Het Wapen van Drenthe);
- 9 appartementen aan de Kruisstraat;
- 6 appartementen Gedempte Singel door transformatie van een bestaand pand;
- Meerdere kleinere transformaties en woningsplitsingen;

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

⁸ Inclusief woningen via transformatie van bestaande gebouwen.

In het afgelopen jaar werden uiteindelijk 284 nieuwbouwwoningen opgeleverd, waarvan 122 (43%) huur- en 162 (57%) koopwoningen. Daarmee werden vorig jaar 10% minder nieuwbouwwoningen opgeleverd dan in 2017. Er werden vorig jaar wel 29% meer woningen opgeleverd dan in gemiddeld in de 5 voorgaande jaren.



De 122 huurwoningen werden opgeleverd in 2 projecten:

- 77 sociale huurwoningen Arendstate aan de Groningerstraat. Deze woningen werden gebouwd ter vervanging van een deel van de huisvesting in verzorgingshuis de Arendshorst aan de Klénckestraat.
- In Woonpark Diepstroeten werden 45 beleggershuurwoningen opgeleverd, met huren boven de huurtoeslaggrens.

Nagenoeg alle 162 opgeleverde koopwoningen waren grondgebonden woningen. Het leeuwendeel (157 woningen) werd gebouwd in Woonpark Diepstroeten (60 grondgebonden koopwoningen) en Kloosterveste (47 grondgebonden koopwoningen). De enige koopappartementen waren de 5 appartementen in het project van Kuub aan de Vaart NZ in het centrum.

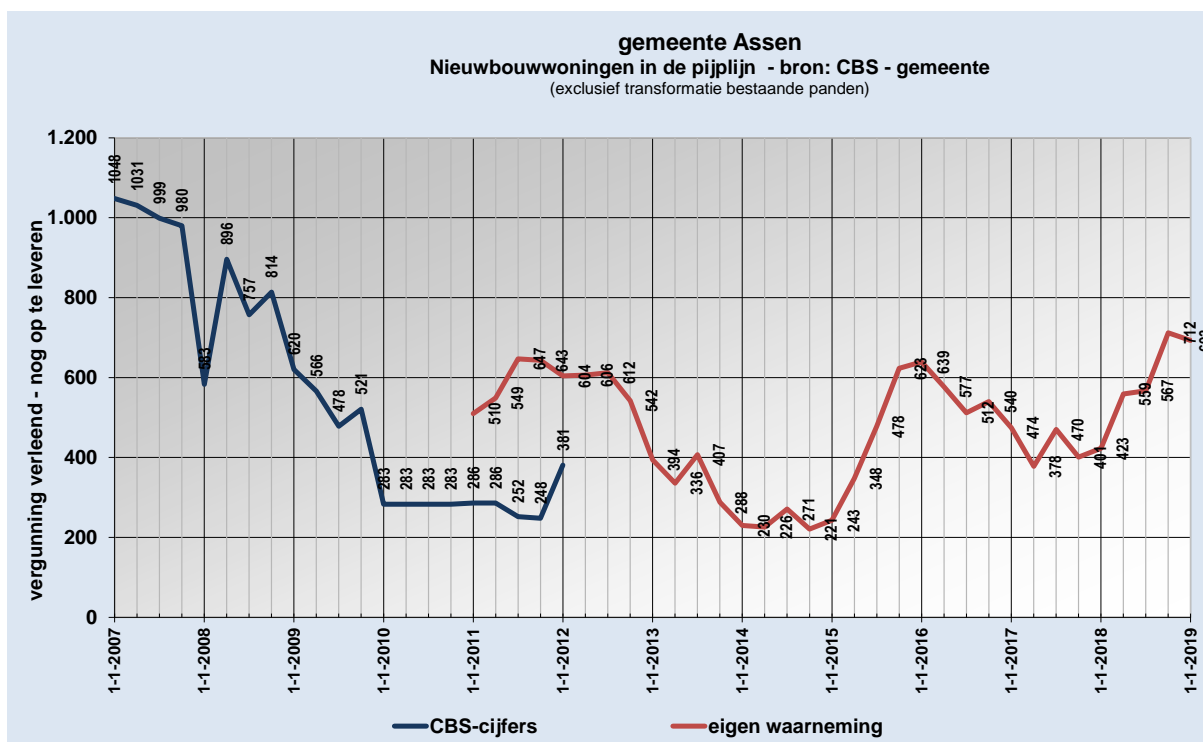


Opgeleverd: 77 huurappartementen Arendstate – Groningerstraat
(foto Accolade Zorggroep)

2.3. DE PIJPLIJN

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.



Het aantal nieuwbouwwoningen in de Asser-pijplijn nam vanaf 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 en met het eerste kwartaal 2017.

Het aantal woningen in de pijplijn nam het afgelopen jaar per saldo toe met 270 woningen toe. Per 1 januari 2019 zitten er bijna 700 woningen in de pijplijn. Van deze woningen zijn er 605 in aanbouw, 210 koop- en 395 huurwoningen, waaronder:

- 97 sociale huurwoningen Oude Molenbuurt (Noorderpark);
- 60 sociale huurappartementen Nieuw Assen (Assen Oost);
- 30 sociale huur- en 19 koopwoningen in Woonpark Diepstroeten (Assen Oost);
- 30 sociale huur- en 18 koopappartementen bij de MFA Assen Oost;
- 24 sociale huurappartementen en 22 grondgebonden koopwoningen op het Vredeveldseiland (Assen Oost);
- 72 huurappartementen (gasloos) Jardantesstaete Het Kanaal (Assen Centrum);
- 70 koopwoningen Mercuriushof Geveke Bouw (Assen Centrum);
- 56 sociale huurwoningen De Lariks (vervangende nieuwbouw);
- 22 grondgebonden koopwoningen Vredeveldseiland Assen Oost Nijhuis Bouw;
- 19 grondgebonden koopwoningen in 2 projecten in de Kloosterveste (Kloosterveen);
- 18 grondgebonden koopwoningen in de Kloosterbos (Kloosterveen);
- 16 koopwoningen op de locatie Regenbooghof (Assen Oost);

3. WONINGVOORRAAD- EN BEVOLKINGSONTWIKKELING 2018

3.1. WONINGVOORRAAD

De woningvoorraad in Assen had begin 2018 een omvang van **31.424** woningen⁹. In 2018 vonden in de woningvoorraad de volgende voorraadmutaties plaats:

Toevoegingen: 382 woningen

- Nieuwbouw 284 woningen;
- Toevoeging overig 98 woningen, waaronder ruim 50 appartementen door transformatie van bestaande panden, waaronder:
 - 10 appartementen Vaart ZZ / Collardslaan (Het Wapen van Drenthe);
 - 9 appartementen Kruisstraat;
 - 6 appartementen Gedempte Singel door transformatie van een bestaand pand;
 - Meerdere kleinere transformaties en woningsplitsingen;
 - 10 woningen door het toekennen van huisnummers aan afzonderlijke wooneenheden in bijzondere woongebouwen. Dit heeft doorgaans te maken met het scheiden van wonen en zorg. Hiermee wordt feitelijk geen woonruimte aan de voorraad toegevoegd!

Onttrekkingen: 194 woningen

- Sloop: 170 woningen:
 - 165 sociale huurwoningen door Actium i.v.m. herstructurering:
 - 109 woningen in De Lariks (Benthem Redengiusstraat, Nobellaan, Rabenhauptstraat en Stadhouderslaan.);
 - 56 woningen in de Oude Molenbuurt (Troelstralaan / Thorbeckelaan);
 - 5 verspreide particuliere woningen;
- Overige onttrekkingen (functiewijziging, brand, etc.): 24 woningen.

De toevoegingen en onttrekking resulteerden per saldo in een voorraadgroei met 188 woningen. Het voorraadcijfer is echter door het CBS gecorrigeerd met -42¹⁰. Daarmee kwam de voorraadgroei in 2018 formeel uit op 146. Volgens het CBS telde de Assense woningvoorraad eind 2018 **31.570** woningen¹¹.



Nieuw woningaanbod door transformatie: 10 appartementen in Het Wapen van Drenthe (foto: DvhN)

⁹ Bron: CBS Statline

¹⁰ Het betreft een correctie op de toevoeging van 40 studio's aan de Kloekhorststraat in 2017. Deze worden pas in 2019 opgeleverd en waren ten onrechte al in 2017 door het CBS geteld voor de woningvoorraad.

¹¹ Voorlopige cijfers mutatie woningvoorraad 2018!

3.2. BEVOLKINGSONTWIKKELING

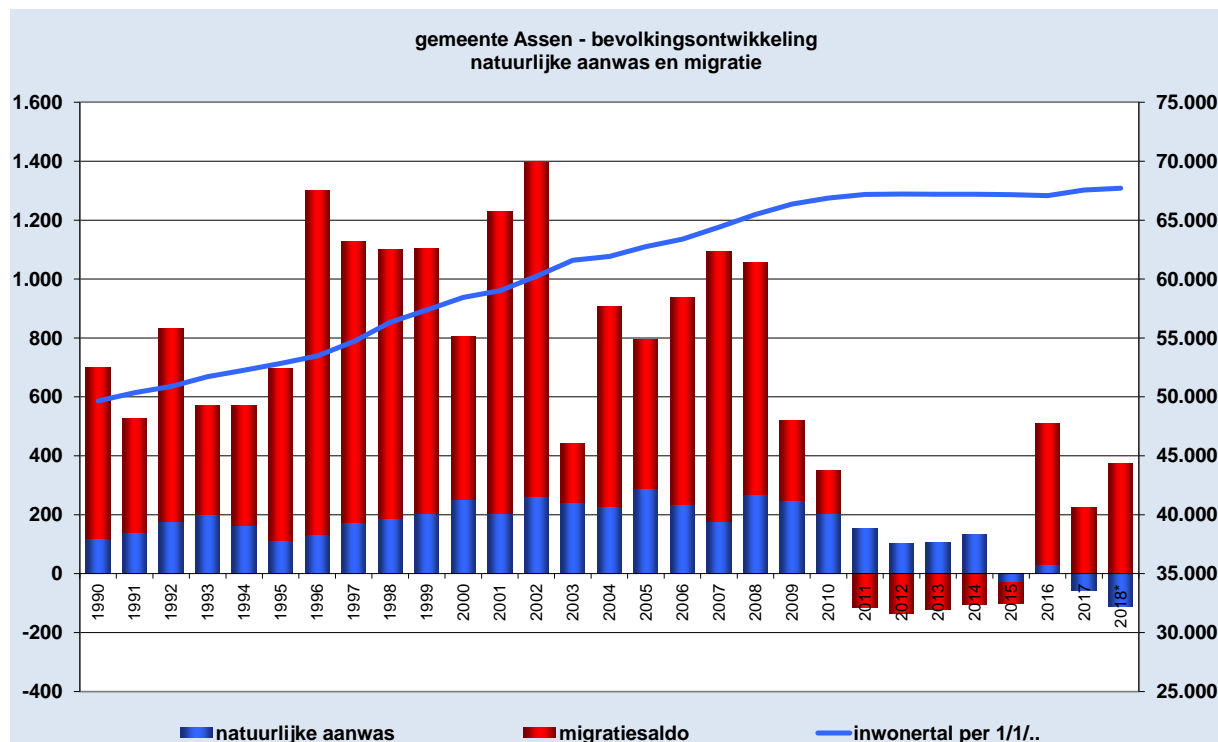
In 2018 nam het aantal inwoners in Assen per saldo met 262 inwoners toe, een groei van 0,4%. Dit was het resultaat van een negatieve natuurlijke aanwas en een positief migratiesaldo:

- natuurlijke aanwas -112 (geboorte + 585 / sterfte - 697)
- migratiesaldo + 374 (vestiging + 3.760 / vertrek - 3.386).

De natuurlijke aanwas was vorig jaar opnieuw negatief door zowel een lager aantal geboorten als een hoger sterftecijfer dan in 2017. Het geboortecijfer was in 2018 9% lager dan gemiddeld in de 5 voorgaande jaren. Het sterftecijfer in 2018 was juist 15% groter dan voorheen.

Het vestigingsoverschot was vorig jaar 68% hoger dan in 2017 en beduidend groter dan gemiddeld in 5 voorafgaande jaren.

Assen telde op 1 januari 2019 in totaal 67.970 inwoners¹².



In de jaren vóór de economische crisis en stagnerende woningmarkt groeide de Asser bevolking jaarlijks met gemiddeld circa 975 inwoners per jaar¹³, een groei met gemiddeld 1,6% per jaar. Door natuurlijke aanwas groeide de bevolking in die jaren met gemiddeld 236 personen per jaar. Daarnaast groeide de bevolking door aanzienlijke vestigingsoverschotten met gemiddeld 740 inwoners per jaar. De groei van het aantal inwoners in Assen nam tijdens de crisisjaren sterk af en in de jaren 2011 tot 2016 schommelde het aantal inwoners stationair rond ongeveer 67.150 inwoners.

Sinds 2016 is er weer sprake van een bevolkingsgroei dankzij vestigingsoverschotten en ondanks een negatieve natuurlijke aanwas.

3.2.1. Migratie

De migratie is de resultante van vestiging en vertrek. Na 2008 nam de bevolkingsgroei duidelijk af door een aanzienlijke afname van de vestigingsoverschotten. In 2011 was er zelfs sprake van een omslag van vestigingsoverschotten (positief migratiesaldo) naar vertrekoverschotten (negatief migratiesaldo). In de periode 2011 tot 2016 waren in vijf achtereenvolgende jaren meer vertrekkers dan vestigers.

In 2018 was er voor het derde achtereenvolgende jaar sprake van een positief migratiesaldo, en wel met 374 personen. Vorig jaar waren er 3.760 **vestigers** in Assen, iets (1%) meer dan in 2017 maar wel 20% meer dan gemiddeld in de periode 2013 t/m 2017.

¹² Bron: CBS Statline

¹³ Periode 1999 t/m 2008

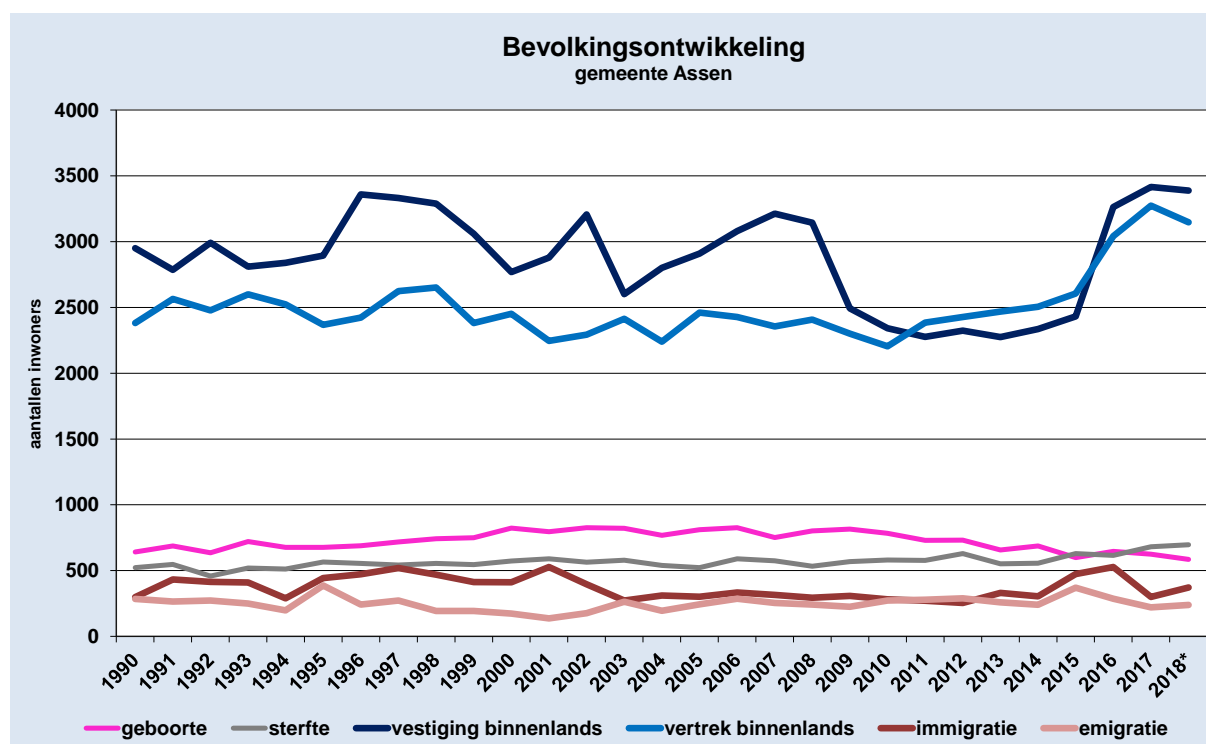
Met 3.386 **vertrekkers** was het vertrek uit de gemeente vorig jaar 3% lager dan in 2016, maar wel 11% groter dan gemiddeld in de vijf voorgaande jaren.

Het vestigingsoverschot van 374 personen bestond voor 64% (240 personen) uit een vestigingsoverschot met andere gemeenten¹⁴ en voor 36% (133 personen) uit een vestigingsoverschot met het buitenland.

De vestiging vanuit een andere gemeenten was in 2018 weliswaar 1% lager dan in 2017, maar wel 23% groter dan gemiddeld in voorgaande 5 jaar. Het aantal vestigingen vanuit het buitenland (immigratie) was aanzienlijk (24%) groter dan in 2017, maar iets (4%) lager dan gemiddeld in de voorgaande 5 jaar. Een deel van de immigratie heeft naar alle waarschijnlijkheid een relatie met het AZC Assen. Dat geldt ook voor een deel de emigratie en het vertrek naar andere gemeenten. Asielzoekers die vanuit het buitenland in het AZC komen als immigratie in de statistieken. Het vertrek uit het AZC, na het verkrijgen van een verblijfsstatus, naar een andere gemeente zien we terug in de statistiek als vertrek naar een andere gemeente (binnenlandse migratie).

Het vertrek vanuit Assen naar een andere gemeente was in 2018 iets (4%) lager dan in 2017, maar duidelijk (13%) groter dan gemiddeld in afgelopen jaren. Zoals hiervoor aangegeven kan dit verband houden met de activiteiten van het AZC Assen.

Het vertrek naar het buitenland (emigratie) was vorig jaar 9% groter dan in 2017, maar duidelijk (13%) lager dan gemiddeld in de afgelopen jaren.



3.2.2. Natuurlijke aanwas

De 'natuurlijke aanwas' is de resultante van geboorte en sterfte. In z'n algemeenheid is er in Nederland sprake van een afnemend aantal geboorten en een toenemend sterftcijfer. In veel gemeenten, met name plattelandsgemeenten, is al langer sprake van sterfteoverschotten, oftewel een negatieve natuurlijke aanwas.

Het aantal **geboorten** bleef in Assen tot 2009 nog redelijk op peil, maar neemt sindsdien geleidelijk af en is de afgelopen 5 jaar duidelijk lager dan voorheen. In de periode 2013 tot 2018 kwamen er jaarlijks gemiddeld ruim 640 inwoners bij door geboorten.

In 2018 werden in Assen 585 kinderen geboren, 40 (6%) minder dan in 2017 en 58 (9%) minder dan gemiddeld in de periode 2013 tot 2018.

¹⁴ Binnenlandse migratie

Aan de andere kant verloor Assen in de periode 2013 tot 2018 gemiddeld bijna 590 inwoners per jaar door **sterfte**. In 2018 waren er 697 sterfgevallen, 16 (2%) meer dan in 2017 en 90 (+15%) meer dan jaarlijks gemiddeld in de periode 2013 tot 2018.

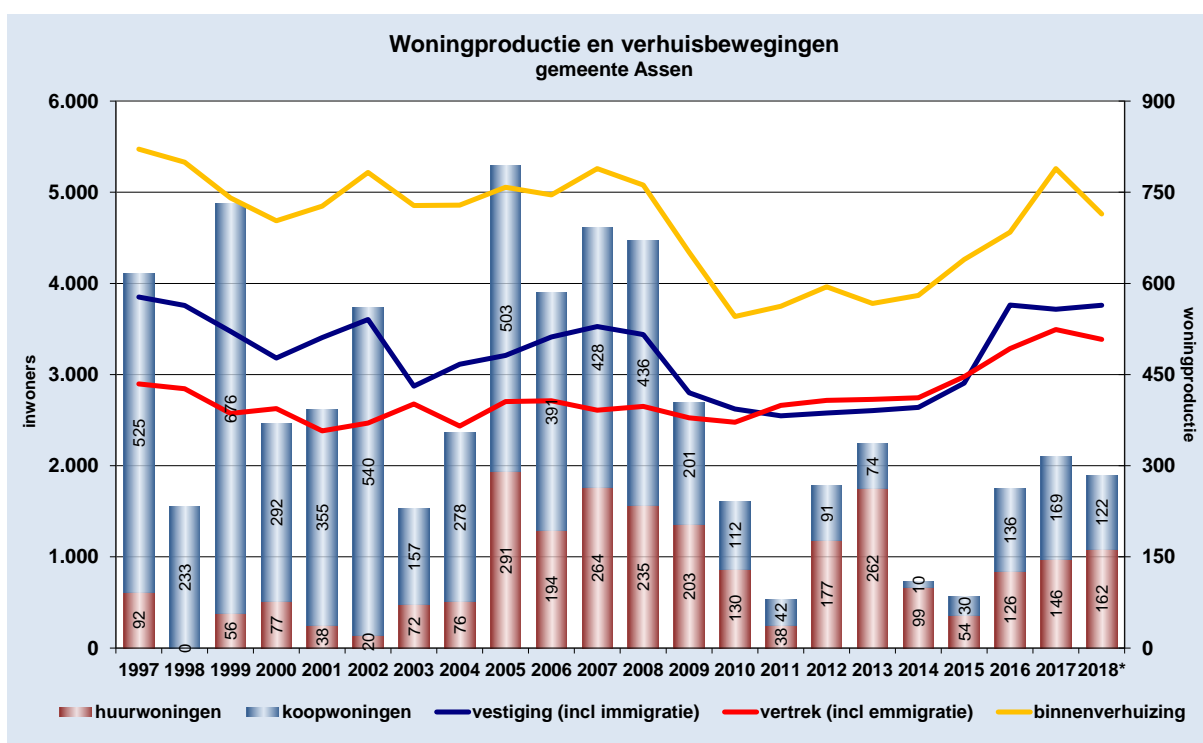
Via natuurlijke aanwas, het saldo van geboorte en sterfte, nam de Assense bevolking vorig jaar met 112 inwoners af. Daarmee was de afname door natuurlijke aanwas 56 personen (100%) groter dan in 2017.

Gemiddeld nam de Assense bevolking in de periode 2013 tot 2018 per saldo nog met 36 inwoners (0,2%) per jaar toe, dankzij een aanzienlijke groei in 2016. In 2018 nam het aantal inwoners ondanks een negatieve natuurlijke aanwas en dankzij een redelijk groot vestigingsoverschot per saldo met 262 inwoners toe, een bevolkingsgroei van 0,4% en een duidelijke verbetering ten opzichte van de voorafgaande 5 jaar.

3.2.3. Relatie woningmarkt

Het voor Assense begrip lage niveau van vestiging in de periode 2009 tot 2016 houdt duidelijk verband met de economische crisis en de stagnerende woningmarkt. Er werd simpelweg minder verhuisd. De verkoop en productie van woningen lag in deze periode op een veel lager niveau dan voorheen. Deze relatie wordt duidelijk zichtbaar in onderstaande grafiek, waarin de ontwikkelingen van de woningproductie, de binnenverhuizingen¹⁵ en vestiging en vertrek samen in beeld zijn gebracht. Hierin is goed te zien hoe met de forse afname van de woningproductie na 2008 ook het aantal binnenverhuizingen en vestigingen sterk afnamen, terwijl het vertrek ongeveer op hetzelfde niveau bleef.

Het aantrekken van de koopmarkt leidde in 2015, 2016 en 2017 in elk geval tot een sterke toename van het aantal vestigers en het aantal verhuizingen binnen de gemeente. De toename van het vertrek naar andere gemeenten houdt vermoedelijk deels verband met het beperkte nieuwbouwaanbod en de krimp van de woningvoorraad in 2015, bij een aantrekkende markt en een toegenomen verhuisgeneigdheid. Ook kan de ingebruikname van het AZC Assen eind 2016 kan deels een verklaring zijn voor zowel de toegenomen vestiging als het toegenomen vertrek.



Het aantal binnenverhuizingen nam na 2008 aanzienlijk af. In de jaren vóór de crisis verhuisden jaarlijks gemiddeld ruim 5.000 mensen binnen de gemeente. In de periode 2010 tot 2015 waren dat gemiddeld 3.800, ofwel 25% minder. In 2015 werd al een duidelijke toename van het aantal verhuizingen binnen de gemeente zichtbaar. Die tendens heeft zich in 2016 en 2017 voortgezet.

¹⁵ Verhuizingen binnen de gemeente

In 2018 verhuisden 4.761 Assenaren binnen de gemeente, bijna 500 (9%) minder dan in 2017, maar wel ruim 410 meer (+10%) meer dan gemiddeld in de periode 2013 tot 2018. De afname van het aantal binnenverhuizingen in 2018 houdt mogelijk verband met de beperkte groei van de woningvoorraad en het beperkte aanbod koop- en huurwoningen in het afgelopen jaar.

4. 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.

4.1. DE KOOPMARKT

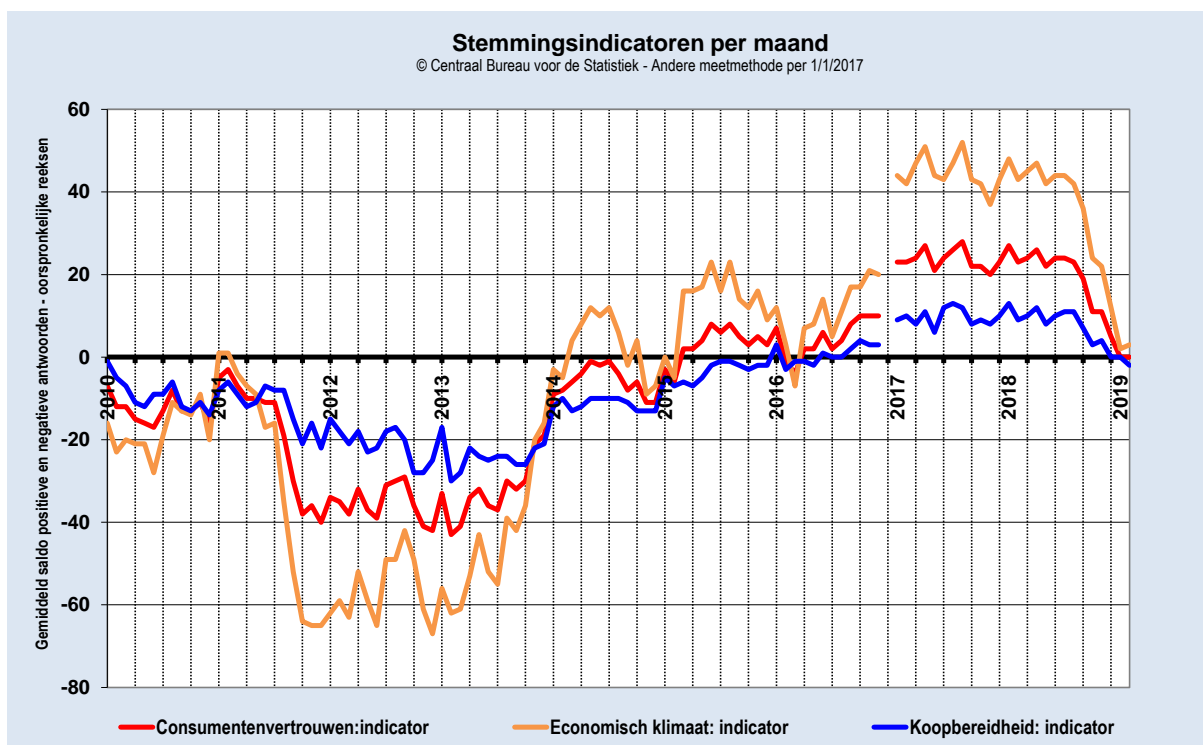
Naast het consumentenvertrouwen en de hypotheekrente zijn er een aantal andere factoren die van invloed zijn op het functioneren van de koopmarkt. Zo spelen ook de voorwaarden voor het verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie (NHG), de gedragscodes van banken en de effecten van het rijksbeleid een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

4.1.1. 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 waren 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.

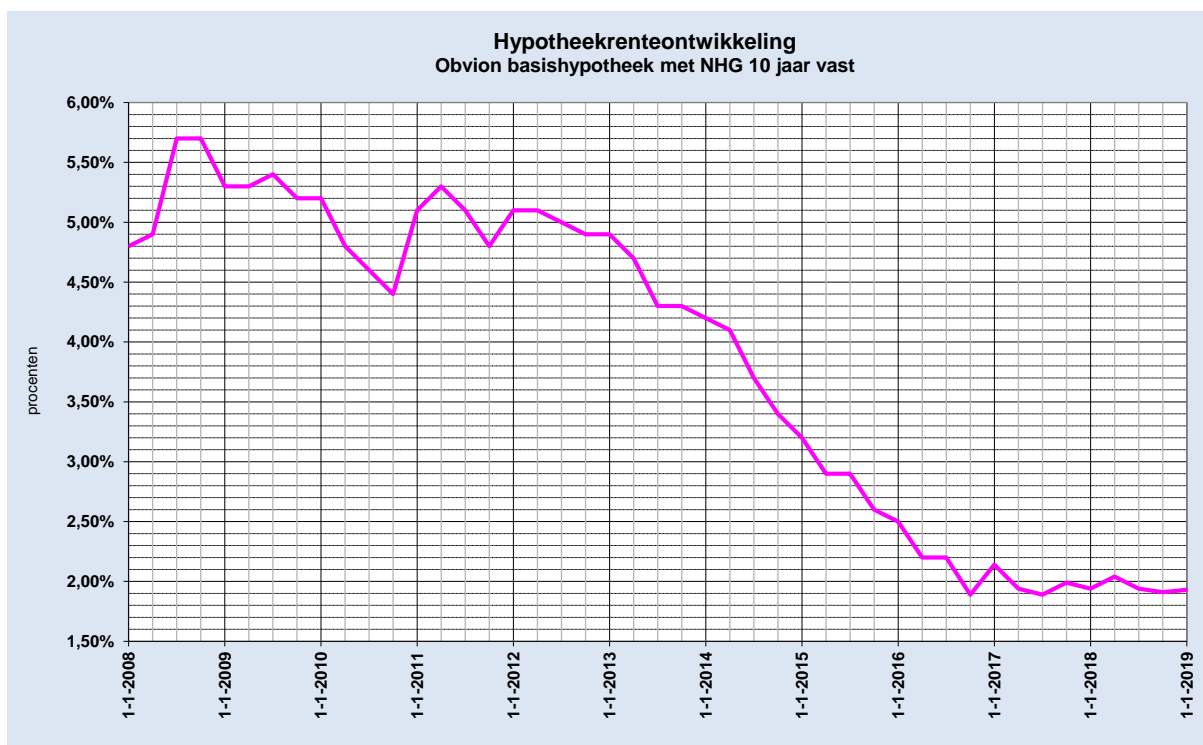


Zowel het consumentenvertrouwen als het vertrouwen in de economie en de koopbereidheid bleven in de eerste helft van 2018 nog vrij stabiel op een hoog niveau. Tegen het eind van het tweede kwartaal begon zowel het consumentenvertrouwen, het vertrouwen in de economie als de koopbereidheid af te nemen. 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.

4.1.2. Hypotheekrente

De hypotheekrente¹⁶ is sinds begin 2013 vrij scherp gedaald en is daarmee een stimulans geweest voor het herstel van koopmarkt. De hypotheekrente daalde van 4,9% begin 2013 naar 1,94% eind 2017.



De hypotheekrente bevindt zich voornamelijk vrij stabiel op een uitzonderlijk laag niveau. 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 factor voor de huidige dynamiek op de koopwoningmarkt. Deskundigen voorzien voor de komende tijd wel een stijging van de hypotheekrente door beperking van de Europese steunmaatregelen.

4.1.3. 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 kopen / 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.

¹⁶ Obvion Basishypothec met NHG 10 jaar vast

Nationale Hypotheekgarantie (NHG)

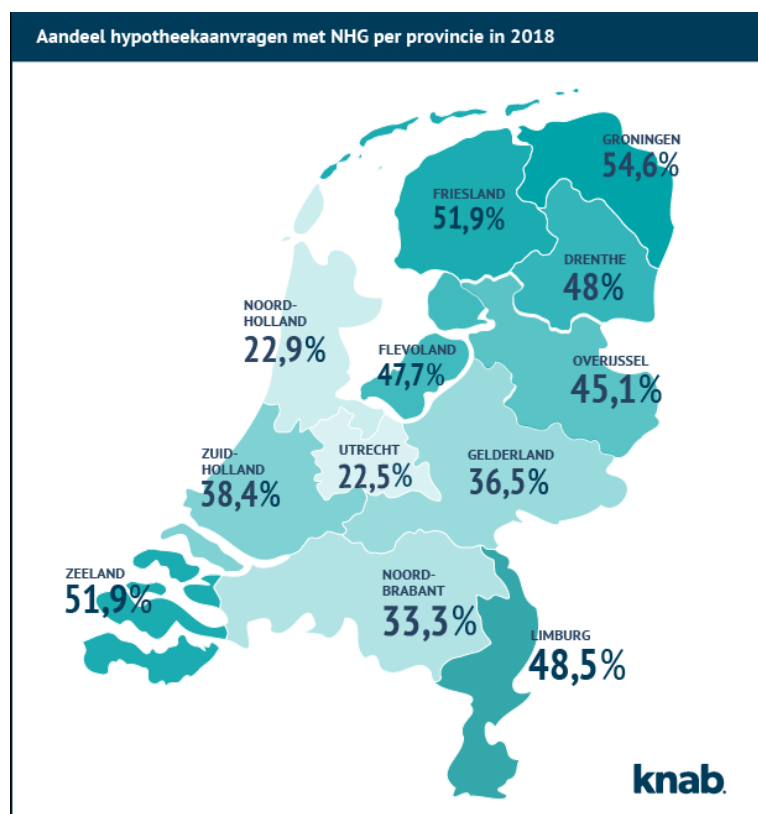
Het Rijk heeft de woningmarkt de afgelopen crisisjaren gestimuleerd met een hogere grens voor nationale hypotheekgarantie. Deze grens werd echter sinds medio 2012 stapsgewijs afgebouwd. Sinds 1 juli 2015 lag de grens voor de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) op € 245.000,-. Omdat de NHG bij de aankoop van een woning standaard uitging van 6% voor de bijkomende kosten, betekende dit dat de maximale koopsom (inclusief eventuele verbouwingkosten) € 231.132 kon 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 voor het verkrijgen van NHG tegenwoordig 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-kostengrenzen werden voor 2018 vastgesteld op €265.000 voor woningen zonder EBV en €280.900 voor woningen met EBV.

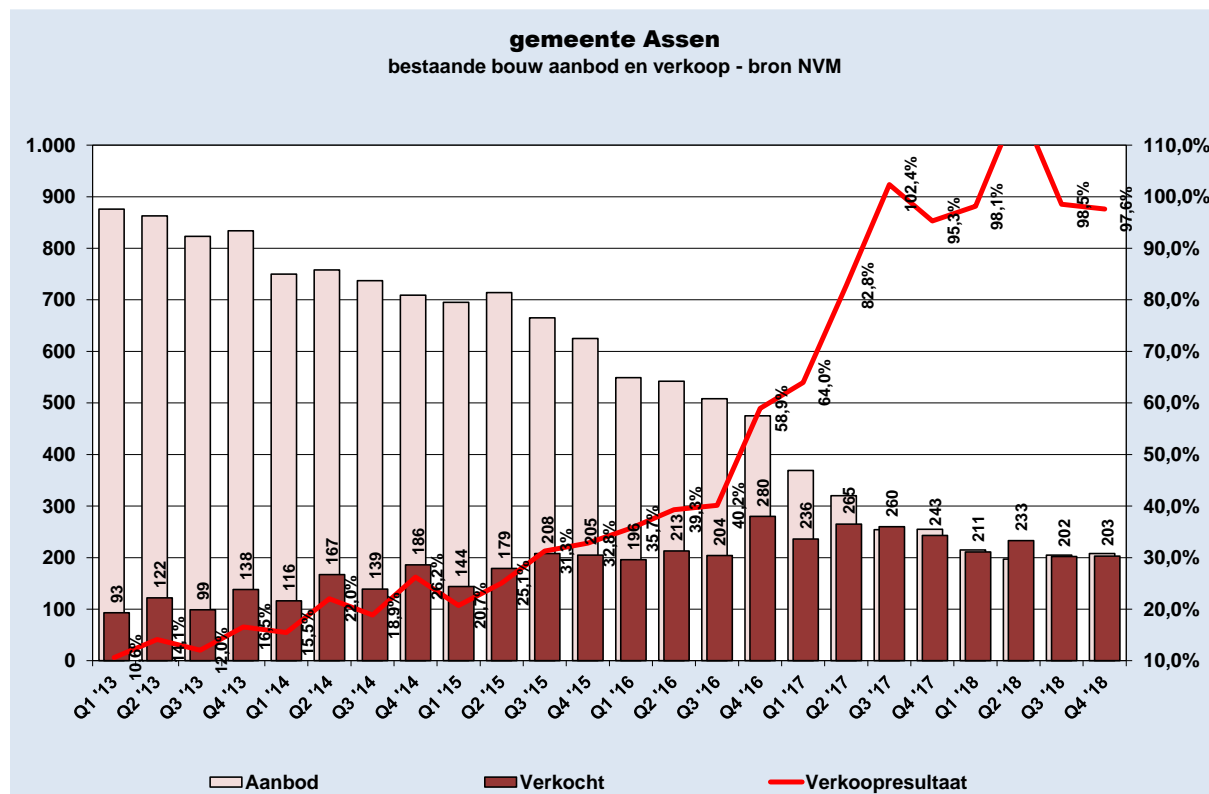
Voor 2019 zijn de NHG-kostengrenzen vastgesteld op €290.000 voor woningen zonder EBV en €307.400 voor woningen met EBV.



Bron: knab

4.1.4. 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.

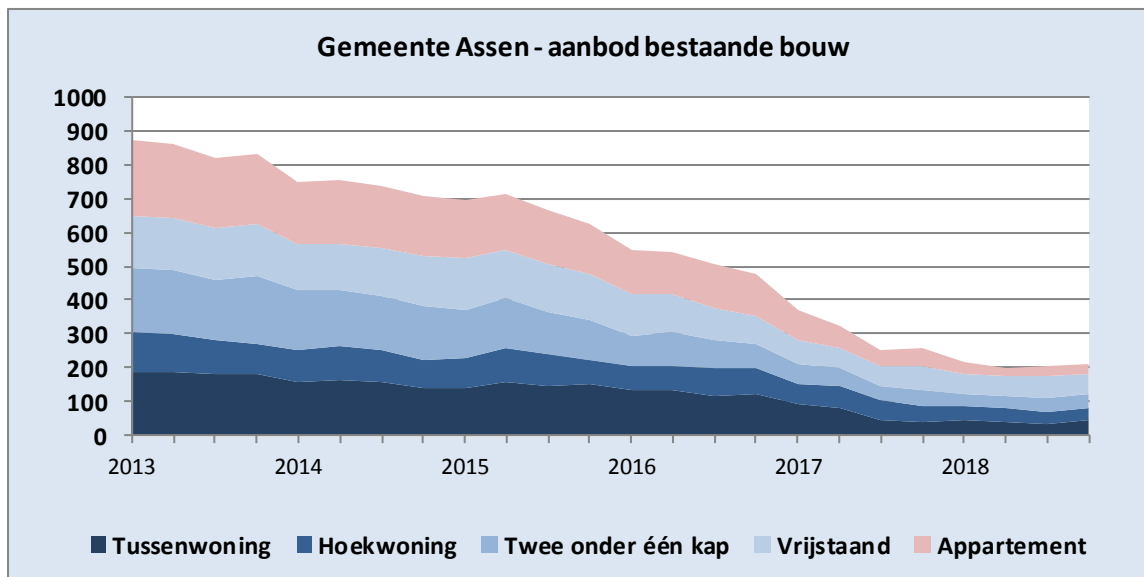
Het aanbod bestaande woningen nam het afgelopen halfjaar niet verder af, maar nam marginaal toe van 197 woningen medio 2018 naar 208 eind 2018, een lichte toename met 11 woningen (6%). Er was het afgelopen halfjaar 67% minder aanbod dan in de voorafgaande 5-jaars periode. Het aanbod bestaande woningen bevond zich in 2018 op het laagste niveau van de afgelopen 10 jaar.

In de jaren 2013 t/m 2017 werden in Assen per kwartaal gemiddeld 185 bestaande woningen verkocht, 370 woningen per halfjaar. In de 2^e helft 2018 werden 405 woningen verkocht: 202 in het 3^e kwartaal en 203 in het 4^e kwartaal. Dat waren er 39 minder dan in de 1^e helft 2018, een afname met 9%. Toch werden er nog 10% meer woningen verkocht dan gemiddeld in de 5 voorgaande jaren. Het gebrek aan aanbod resulteerde het afgelopen halfjaar opnieuw in een duidelijke afname van de verkoop!

Het verkoopresultaat bleef het afgelopen uitzonderlijk hoog. Echter, als gevolg van de afgenomen verkoop en een iets toegenomen aanbod daalde het verkoopresultaat van gemiddeld 108,2% in de 1^e helft 2018 naar 98,1% gemiddeld per kwartaal in 2^e helft van afgelopen jaar. Dat betekent dat bijna 100% van het woningaanbod in één kwartaal wordt verkocht. De druk op de bestaande voorraad bleef

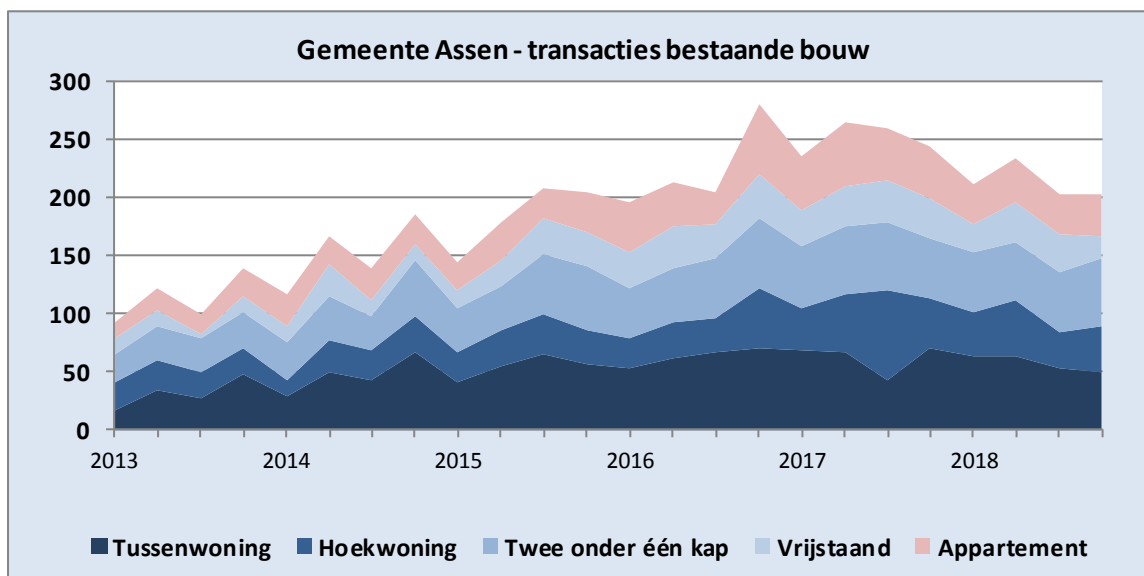
het afgelopen halfjaar hoog. Er was nog steeds sprake van een tekort aan woningaanbod voor de koopmarkt.

Aanbod naar woningtype



- Het afgelopen halfjaar werden gemiddeld 207 bestaande woningen aangeboden, nagenoeg net zoveel als in de 1^e helft 2018.
- Het aanbod bestond in de 2^e helft van dit jaar voor 15% (30 woningen) uit appartementen en voor 85% (177 woningen) uit grondgebonden woningen (18% / 37 tussenwoningen, 18% / 37 hoekwoningen, 19% / 40 2[^]1-kappers en 31% / 63 vrijstaande woningen). De vrijstaande woning was ook het afgelopen halfjaar het meest aangeboden woningtype in Assen.
- Het aanbod tussen- en hoekwoningen nam het afgelopen halfjaar met respectievelijk 13% en 9% af. Het aanbod appartementen, 2[^]1-kap en vrijstaande woningen nam daarentegen juist toe met respectievelijk 11%, 13% en 3%.
- Er was in het afgelopen halfjaar 67% minder aanbod op de markt dan gemiddeld in voorgaande jaren. Het aanbod appartementen en 2[^]1-kapwoningen was relatief fors lager dan gebruikelijk in de afgelopen jaren, met respectievelijk 80% en 68% 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 405 woningen verkocht: 103 tussenwoningen, 68 hoekwoningen, 113 2¹-kappers, 51 vrijstaand en 70 appartementen.
- In totaal werden het afgelopen halfjaar gemiddeld 10% 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 tussenwoningen (+25%) en 2¹-kapwoningen (+28%).

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%
- 2¹-kap 48,4%
- vrijstaand 25,0%

Rijwoningen (tussen- en hoekwoningen) en 2¹-kap woningen) verkochten in Assen in de afgelopen 5 jaar relatief het best.

In 2018 steeg het verkoopresultaat, ondanks een afname van het aantal verkochte woningen, onder invloed van een verdere afname van het aanbod naar een recordhoogte van gemiddeld 103%.

Tabel 1: Verkoopresultaat bestaande bouw Assen

Verkoopresultaat	H1 '14	H2 '14	H1 '15	H2 '15	H1 '16	H2 '16	H1 '17	H2 '17	H1 '18	H2 '18*
Appartement	13,8%	15,0%	17,2%	19,8%	31,0%	35,9%	71,7%	87,4%	141,1%	118,2%
Hoekwoning	21,0%	32,4%	29,0%	40,6%	37,4%	52,3%	70,2%	110,9%	108,5%	93,8%
Tussenwoning	24,7%	37,5%	32,3%	39,8%	43,4%	56,9%	77,7%	142,4%	148,8%	143,6%
Twee onder één kap	20,2%	24,5%	26,5%	43,4%	47,9%	71,8%	96,4%	124,1%	141,0%	141,1%
Vrijstaand	15,3%	9,2%	12,7%	22,4%	29,7%	37,8%	52,7%	55,5%	47,7%	40,3%
Totaal	18,7%	22,5%	22,9%	32,0%	37,5%	49,6%	73,4%	98,8%	108,2%	98,1%

* Voorlopige cijfers

- Het verkoopresultaat van alle woningtypen bleef uitzonderlijk hoog, maar nam het afgelopen halfjaar wel af naar 98,1%. Alleen het verkoopresultaat van 2¹-kapwoningen bleef nagenoeg gelijk.

- De afname van het verkoopresultaat in het afgelopen halfjaar was met name een gevolg van de afname van het aantal verkochte woningen bij een lichte toename van het aanbod.
- Appartementen, tussenwoningen en 2[^]1-kapwoningen werden ook in het afgelopen halfjaar met een verkoopresultaat van ruim boven de 100% relatief het beste verkocht. Dit betekent ook dat de aanbodkrapte bij deze woningtypen het grootst is.
- Het verkoopresultaat van vrijstaande woningen lag daar met een verkoopresultaat van 40% ver onder. Het verkoopresultaat van vrijstaande woningen is over het algemeen lager dan bij andere woningtypen, maar het verschil was het afgelopen jaar beduidend groter dan in andere jaren.

Doorlooptijden

De mediane doorlooptijd¹⁷ liep tijdens de afgelopen crisisjaren op naar 210 dagen begin 2013, om vervolgens onder invloed van een aantrekkende markt te dalen naar gemiddeld 52 dagen in 2017. In het afgelopen jaar 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 2018 gemiddeld in 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 '14	H2 '14	H1 '15	H2 '15	H1 '16	H2 '16	H1 '17	H2 '17	H1 '18	H2 '18*
Appartement	226	204	170	181	146	93	88	49	40	32
Hoekwoning	159	139	71	89	67	56	61	42	33	49
Tussenwoning	100	90	85	86	75	66	55	46	28	29
Twee onder één kap	135	148	100	102	64	68	40	31	36	30
Vrijstaand	246	148	214	237	174	101	73	54	68	54
Totaal	164	137	116	127	102	76	61	43	38	37

* Voorlopige cijfers

- De mediane doorlooptijd in Assen daalde in de 2^e helft 2018 nog iets verder van 38 naar 37 dagen, een afname van 3% ten opzichte van de 1^e helft 2018.
- De doorlooptijden van appartementen, 2[^]1-kap en vrijstaande woningen waren korter dan in de 1^e helft 2018. Hoekwoningen hadden daarentegen een iets langere doorlooptijd.
- De mediane doorlooptijd van tussenwoningen was het afgelopen halfjaar met slechts 29 dagen het kortst. Vrijstaande woningen hadden zoals gebruikelijk de langste doorlooptijd. Dit woningtype had het afgelopen halfjaar met gemiddeld 54 dagen de langste doorlooptijd.
- Ten opzicht van het gemiddelde in de afgelopen 5 jaar was de doorlooptijd in het afgelopen halfjaar 70% korter. De afname van de doorlooptijd was het afgelopen halfjaar het grootst voor appartementen, namelijk 81% korter dan gebruikelijk in de voorafgaande 5 jaren. De afname van de doorlooptijd, ten opzichte van het 5-jaarsgemiddelde, van de andere woningtypen varieerde van 52% voor hoekwoningen tot 72% voor 2[^]1-kapwoningen en vrijstaande woningen.

¹⁷ tijd die nodig is om een woning te verkopen

Transactiepreizen

De transactiepreizen 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 rijenwoningen 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 transactiepreizen waargenomen:

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

In 2018 lag de gemiddelde transactieprijs op ruim €220.000. Dat is 22% hoger dan gemiddeld in de 5 voorafgaande jaren.

Tabel 3: Transactiepreizen bestaande bouw Assen

Transactieprijs	H1 '14	H2 '14	H1 '15	H2 '15	H1 '16	H2 '16	H1 '17	H2 '17	H1 '18	H2 '18*
Appartement	€ 112.148	€ 118.312	€ 117.046	€ 114.494	€ 131.311	€ 130.699	€ 108.384	€ 118.279	€ 160.678	€ 150.124
Hoekwoning	€ 160.090	€ 158.073	€ 168.550	€ 173.300	€ 177.375	€ 163.422	€ 170.593	€ 164.196	€ 186.785	€ 201.638
Tussenwoning	€ 133.729	€ 129.553	€ 131.056	€ 135.275	€ 142.984	€ 142.580	€ 149.980	€ 157.264	€ 157.506	€ 171.777
Twee onder één kap	€ 198.797	€ 195.538	€ 206.014	€ 209.138	€ 225.820	€ 221.334	€ 236.573	€ 236.903	€ 244.087	€ 247.636
Vrijstaand	€ 310.534	€ 318.650	€ 331.750	€ 305.697	€ 325.425	€ 339.042	€ 361.473	€ 353.156	€ 394.425	€ 432.482
Totaal	€ 175.186	€ 165.214	€ 176.600	€ 182.344	€ 193.932	€ 189.344	€ 192.273	€ 195.845	€ 213.815	€ 226.221

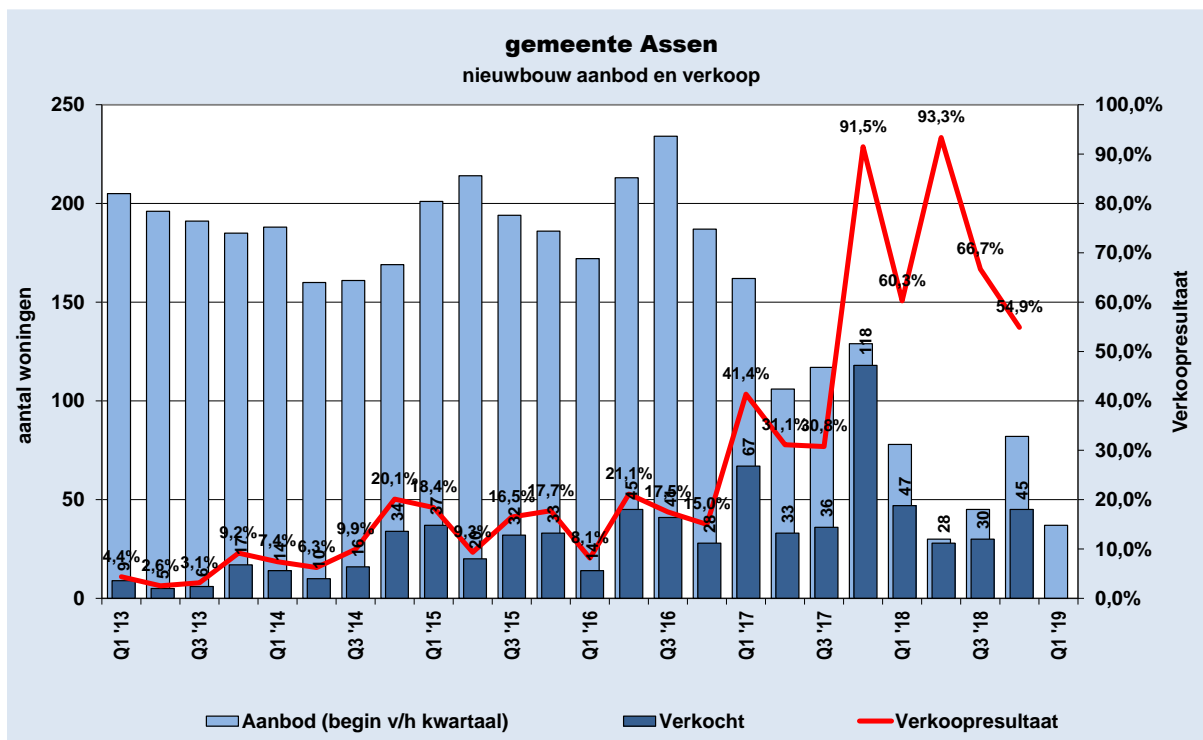
* Voorlopige cijfers

- In het afgelopen halfjaar steeg de mediane transactieprijs in Assen van € 213.815,- in de 1^e helft 2018 naar gemiddeld €226.221,-, een toename van 6%.
- Tussenwoningen hadden het afgelopen halfjaar de laagste en vrijstaande woningen de hoogste mediane transactiepreizen.
- De transactiepreizen van vrijstaande woningen steeg het afgelopen halfjaar het sterkst met 10%. De gemiddelde prijs van appartementen was juist 7% lager dan in de 1^e helft van het afgelopen jaar.
- Ten opzichte van het gemiddelde prijsniveau in de voorgaande 5 jaar, lagen de prijzen in het afgelopen halfjaar in z'n totaliteit 25% hoger.
- De transactiepreizen van vrijstaande woningen weken relatief sterk af van het meerjarig gemiddelde en waren het afgelopen halfjaar 33% hoger dan gebruikelijk in de afgelopen jaren. De prijzen van 2[^]1-kap woningen weken relatief het minst af van het 5-jaarsgemiddelde en waren het afgelopen halfjaar gemiddeld 16% hoger dan gebruikelijk in de afgelopen 5 jaar.



4.1.5. Verkoop nieuwbouw

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



De verkoop van nieuwbouwwoningen lag tot 2014 als gevolg van een stagnerende woningmarkt op een uitzonderlijk laag niveau. Onder invloed van het toenemende consumentenvertrouwen en de dalende rente nam eind 2013 ook de verkoop van nieuwbouwwoningen weer voorzichtig toe. 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 45 woningen medio 2018 naar slechts 37 woningen eind 2018. In 2017 konden woningzoekenden nog kiezen uit een aanbod van gemiddeld 130 woningen per kwartaal. Niet eerder was het aanbod nieuwbouwwoningen in Assen zo beperkt als vorig jaar.

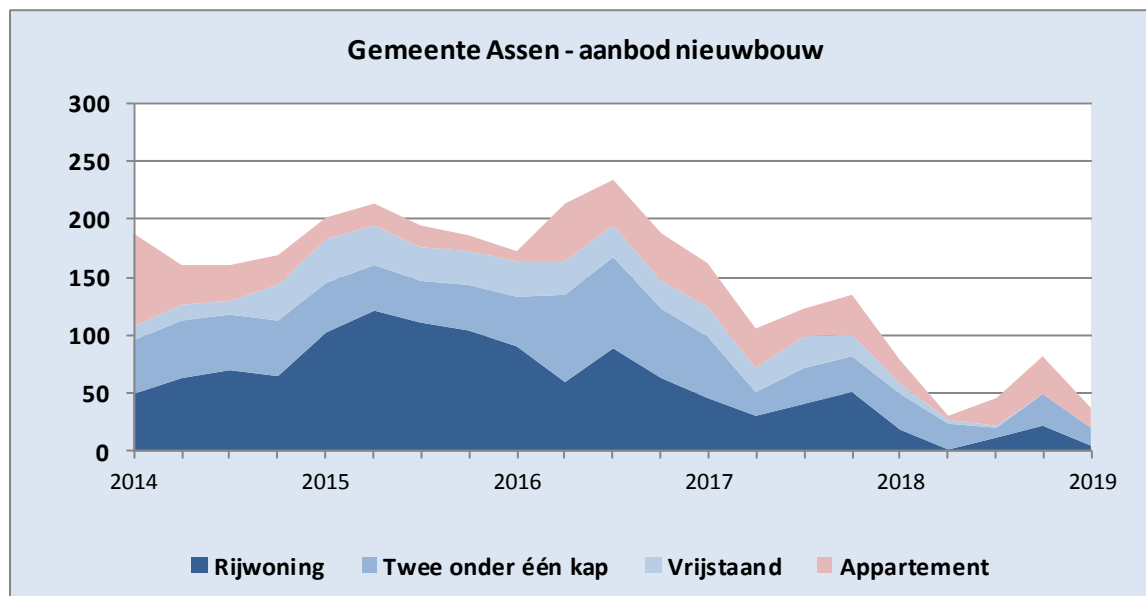
In het afgelopen halfjaar werden in totaal 75 nieuwe woningen verkocht. Daarmee werden net zoveel woningen verkocht als in de eerste helft van 2018. Over heel 2018 werden uiteindelijk 150 nieuwbouwwoningen verkocht, ruim 100 minder dan in 2017. Dit was een gevolg van het sterk verminderde woningaanbod vorig jaar. Er was het afgelopen jaar duidelijk aanbodkrapte.

Het verkoopresultaat was het afgelopen halfjaar nog steeds hoog, maar nam wel af van gemiddeld 77% in de 1^e helft naar gemiddeld 61% in het afgelopen halfjaar. 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 minder nieuw aanbod op de markt gebracht. In de afgelopen 5 jaar (2013 t/m 2017) werden gemiddeld 179 nieuwbouwwoningen per kwartaal aangeboden. In 2018 werden gemiddeld slechts 59 woningen per kwartaal aangeboden.

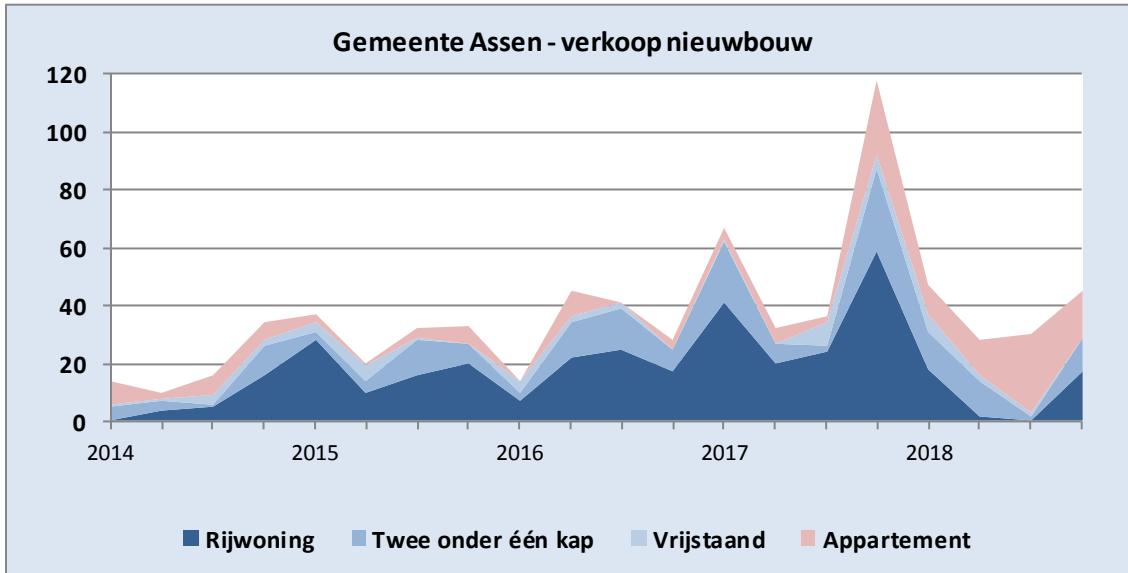
- Halverwege 2018 had de woonconsument in Assen nog de keuze uit een aanbod van 45 nieuwe woningen: 24 (53%) appartementen, 11 (24%) rijwoningen, 9 (20%) 2[^]1-kapwoningen en 1 (2%) vrijstaande woning.
- In het derde kwartaal werden 27 woningen in het project Woonpark Diepstroeten op de markt gebracht: 11 rijwoningen en 16 2[^]1-kapwoningen.
- Het aanbod nieuwe woningen nam het afgelopen halfjaar per saldo met 8 woningen (18%) af naar 37 woningen aan het eind van het jaar. Niet eerder was er zo weinig aanbod van nieuwbouw koopwoningen beschikbaar op de Assense markt!



- Eind 2018 had de woonconsument in Assen de keuze uit een aanbod van slechts 37 nieuwe koopwoningen: 17 (46%) appartementen, 5 (14%) rijwoningen en 15 (41%) 2[^]1-kap. Er waren op dat moment geen vrijstaande woningen meer beschikbaar in projectmatige bouw.

Verkoop nieuwbouwwoningen

Tot 2008 werden in Assen 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, net zoveel als in de eerste helft van 2018. Dat waren 7 woningen per kwartaal meer dan het kwartaalgemiddelde in de afgelopen 5 jaar. Daarmee werden in 2018 in totaal 150 woningen verkocht, gemiddeld 38 per kwartaal.
- Appartementen werden het afgelopen halfjaar het meest verkocht: 43 stuks, waaronder 18 uit het project Westerparkstate van Vazet in Assen West en 16 uit het project De Kolbri van WVG in Assen Oost.
- Verder werden 17 rijwoningen (9 in Woonpark Diepstroeten en 8 uit een project van Koenen aan de Oosterwal Kloosterveste) en 12 2^o1-kapwoningen (10 in Woonpark Diepstroeten en 2 uit een project van Nijhuis in Kloosterbos) verkocht.
- Tot slot werd in het project Eykenhof aan de Beilerstraat de laatste vrijstaande woningen verkocht.

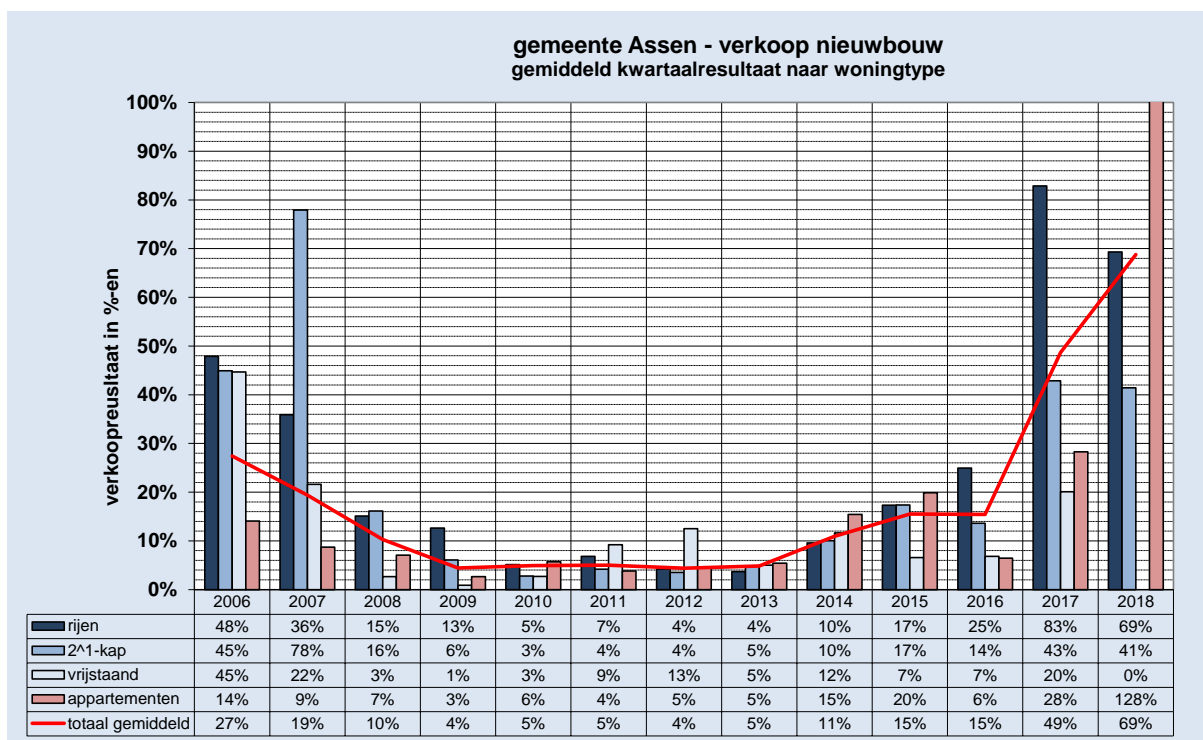


30 appartementen Westerparkstate Assen West

Verkoopresultaat

Het verkoopresultaat geeft het percentage woningen weer dat uit het woningaanbod 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 werd een duidelijke verbetering van het verkoopresultaat zichtbaar als gevolg van het herstel op de woningmarkt.

Om het verkoopresultaat in het juiste perspectief te plaatsen is in onderstaande grafiek het gemiddelde kwartaalresultaat¹⁸ 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 19,1% verkocht.

Het gemiddeld verkoopresultaat per woningtype was in de periode 2013 t/m 2017 als volgt:

- rijenwoningen 28%
 - 2^1-kap 18%
 - vrijstaand 10%
 - appartementen 15%
- Het totale verkoopresultaat lag in afgelopen jaar op gemiddeld op 69%. Dat was aanzienlijk beter dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar, toen het verkoopresultaat gemiddeld 19,1% per kwartaal lag. Daarbij hoort de kanttekening dat het woningaanbod destijds gemiddeld aanzienlijk (120 woningen / 67%) groter was, terwijl in het afgelopen jaar maar 7 woningen per kwartaal (23%) meer werden verkocht dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
 - Appartementen werden vorig jaar zowel absoluut als relatief het best verkocht met 65 verkochte woningen en een gemiddeld verkoopresultaat van 128%! Het aanbod was echter ook 54% 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. In 2018 werden in totaal 44 appartementen meer verkocht dan gemiddeld de 5 voorgaande jaren.

¹⁸ gemiddeld verkoopperscentage per kwartaal in een jaar. Bijvoorbeeld: in 2010 werd gemiddeld 5% van het aanbod rijenwoningen per kwartaal verkocht.

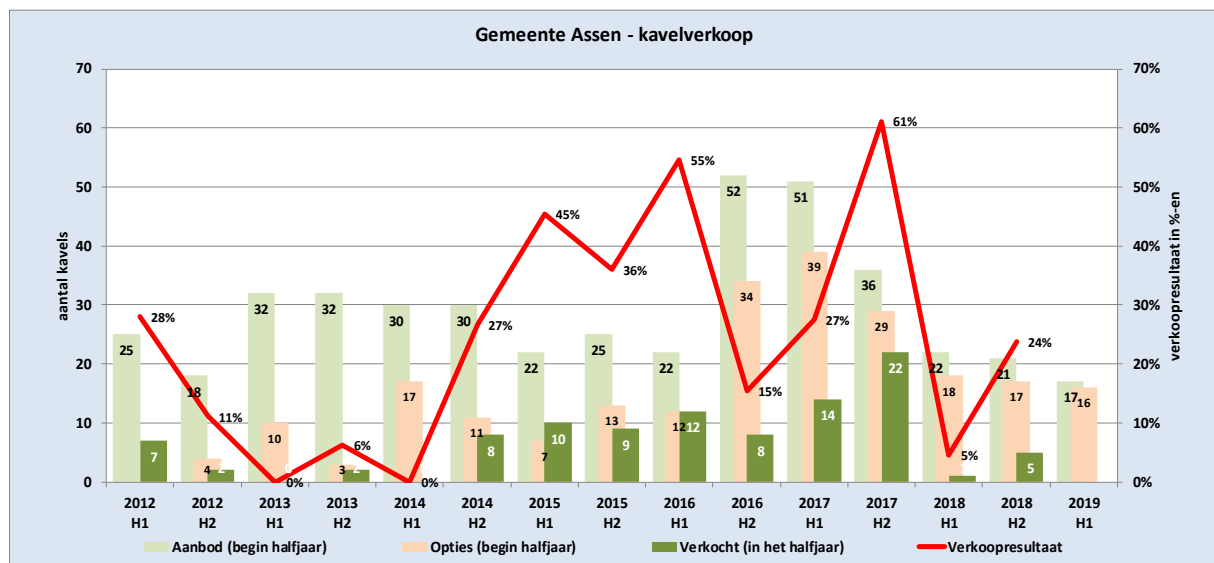
- Zo werden bijvoorbeeld van de 14 appartementen in het project Mooi Vredeveld die in mei 2018 in verkoop werden gebracht in het 2^e kwartaal meteen al 12 appartementen verkocht.
- Ook rijwoningen werden het afgelopen jaar relatief goed verkocht en hadden een verkoopresultaat van gemiddeld 69%. Het aanbod rijwoningen was het afgelopen jaar 23% lager dan gemiddeld in de afgelopen jaren en in absolute zin werden vorig jaar zelfs 28 woningen minder verkocht dan gemiddeld in de afgelopen jaren.

4.1.6. 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 aantrekkelijke 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 21 naar 17 stuks aan het eind van 2018. Het kavelaanbod per 1/1/2019 bestond uit 6 kavels voor 2[^]1-kapwoningen en 11 voor vrijstaande woningen. Hiervan waren respectievelijk 6 en 10 kavels onder optie.

In het afgelopen halfjaar werden in Assen 5 kavels voor particuliere bouw verkocht uit een aanbod van 21 kavels. Over heel 2018 werden uiteindelijk 6 kavels 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. Eind 2018 waren op deze locatie nog steeds 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. Eind 2018 waren op deze locatie nog 2 kavels beschikbaar (vrijstaand), beide onder optie. Er is nog een laatste tranche met 14 kavels voor vrijstaande woningen in voorbereiding (Klein Scandinavië). Deze wordt in het 1^e kwartaal 2019 in verkoop gebracht.

Witterstraat

Op 12 april 2016 werden onder grote belangstelling 6 kavels voor 2[^]1-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 10 kavels verkocht. Eind 2018 waren nog 3 kavels voor een vrijstaande woning beschikbaar die alle 3 onder optie waren.

Kloosterveste

In de buitenring van de Kloosterveste werden op 12 april 2016 17 kavels in verkoop gebracht: 8 2[^]1-kap en 9 vrijstaand. Hiervan waren eind 2018 8 kavels voor vrijstaande en 8 voor 2[^]1-kapwoningen verkocht. De resterende kavel voor een vrijstaande woning was onder optie.

Marsdijk Hoekbree

Op 27 september 2016 werden op de locatie Hoekbree in Marsdijk 9 kavels in verkoop gebracht: 4 2[^]1-kap- en 5 vrijstaande woningen. Hier zijn tot nu toe nog geen kavels verkocht, omdat er nog een bestemmingsplanprocedure liep. Eind 2018 waren alle kavels onder optie.



Particulier opdrachtgeverschap Witterstraat

4.2. DE SOCIALE HUURSECTOR

In Assen waren per 1/1/2019 6 woningcorporaties actief: Actium, Mooiland, Omnia, Woonconcept, Woonservice en Woonzorg Nederland. Deze corporaties beheren in totaal bijna 8.900 sociale huurwoningen in Assen, 28% van de Assense woningvoorraad.

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

4.2.1. De voorraad

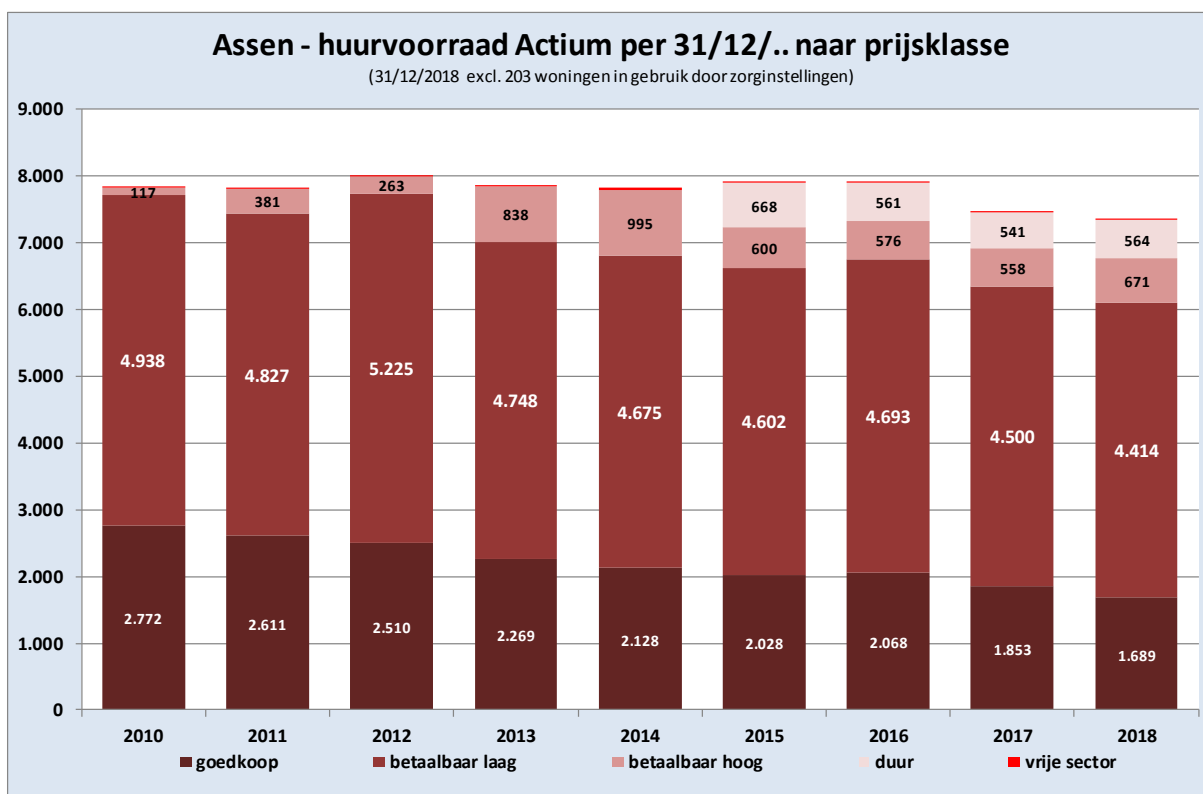
Woningcorporatie Actium exploiteert per 1 januari 2019 7.543 huurwoningen¹⁹ in Assen, waarvan 7.340 in de reguliere verhuur en 203 woningen in gebruik bij zorginstellingen. Een jaar eerder had de voorraad nog een omvang van 7.673 huurwoningen. In 2018 is de Assense voorraad huurwoningen van Actium per saldo 114 woningen afgenomen. Dit was met name een gevolg van het uit de verhuur nemen van woningen die op de nominatie staan voor vervanging door nieuwbouw in het kader van de lopende herstructurering in de Oude Molenbuurt en De Lariks.

Tabel 4: Voorraad zelfstandige huurwoningen Actium per 31/12/2018

prijsklasse / woningtype >>	grondgebonden woningen	grondgebonden nultreden-woningen	etagewoningen zonder lift	etagewoningen met lift	etagewoningen begane grond	Totaal	in %-en
- goedkoop (t/m € 417,34)	426	53	758	232	220	1.689	23%
- betaalbaar laag (€ 417,34 t/m € 597,30)	2455	195	291	1310	163	4.414	60%
- betaalbaar hoog (€ 597,30 t/m € 640,14)	559	11	2	94	5	671	9%
- duur (€ 640,14 t/m € 710,68)	331	29	2	202		564	8%
- vrije sector (> € 710,68)	1			1		2	0%
Totaal	3.772	288	1.053	1.839	388	7.340	100%
in %-en	51%	4%	14%	25%	5%	100%	
Woningen verhuurd en in gebruik als zorgvastgoed (intra- en extramuraal)	24	2	28	127	22	203	3%
Totaal huurwoningen	3.796	290	1.081	1.966	410	7.543	

- De Assense huurvoorraad van Actium bestaat momenteel voor 55% uit grondgebonden eengezinswoningen en voor 48% uit meergezinswoningen (etagewoningen / appartementen). In het afgelopen jaar is met name de voorraad 'etagewoningen' (zonder lift en begane grond) per saldo afgenomen. Dat houdt verband met de herstructurering van de voorraad, waarbij met name veel Duplex-woningen en portiekflats worden vervangen door nieuwbouw.
- Naast sloop / nieuwbouw op herstructureringslocaties, ontwikkelt Actium ook nieuwbouw op diverse in- en uitbreidinglocaties in Assen. Hiermee zal de voorraad sociale huurwoningen in Assen de komende periode per saldo weer aanzienlijk worden uitgebreid.
- 92% van de woningen had een huur onder de hoge aftoppingsgrens van de Wet op de Huurtoeslag. De meeste woningen (83%) hadden een huur onder de lage aftoppingsgrens van €597,30. Het betreft de netto huurprijzen per 31/12/2018. Bij mutaties kunnen huursprongen plaatsvinden.
- Slechts 2 woningen hebben een huur boven de huurtoeslaggrens. Deze woningen behoren niet tot de kernvoorraad.
- Naast zelfstandige woningen exploiteert Actium o.a. 8 woonwagens en 13 standplaatsen voor woonwagens en 43 onzelfstandige woonruimten (kamers) in Assen.

¹⁹ Zelfstandige woonruimte, exclusief 31 onzelfstandige woonruimten (kamers)



In de bovenstaande grafiek is de ontwikkeling van sociale huurvoorraad naar huurprijsklasse in beeld gebracht, waarbij de volgende huurprijsklassen²⁰ worden onderscheiden:

- goedkoop: huren tot de kwaliteitskortingsgrens van de Wet op de Huurtoeslag: € 417,34;
- betaalbaar laag: huren tussen de kwaliteitskortingsgrens en de lage aftoppingsgrens van € 597,30;
- betaalbaar hoog²¹: huren tussen de lage aftoppingsgrens en de hoge aftoppingsgrens van € 640,14;
- duur: huren tussen de hoge aftoppingsgrens en de huurtoeslaggrens van € 710,68;
- vrije sector: huren boven de huurtoeslaggrens.

Kleine huishoudens (1- en 2-persoons) die recht hebben op Huurtoeslag komen vanwege de invoering van het passend toewijzen sinds 1/1/2016 in principe alleen nog in aanmerking voor woningen met een huur onder de lage aftoppingsgrens. Meerpersoonshuishoudens met recht op Huurtoeslag komen sindsdien alleen in aanmerking voor woningen onder de hoge aftoppingsgrens.

De samenstelling van de voorraad naar huurprijsklasse verandert in de tijd door de volgende mutaties:

- sloop en verkoop van woningen uit de bestaande voorraad;
- toevoeging van nieuwbouw aan de voorraad;
- periodieke huurverhogingen;
- huuraanpassingen bij mutaties.

Tot 2018 was er over het algemeen sprake van een geleidelijke afname van het aantal woningen in de huurklassen goedkoop en betaalbaar laag en een toename van woningen in de huurklassen daarboven.

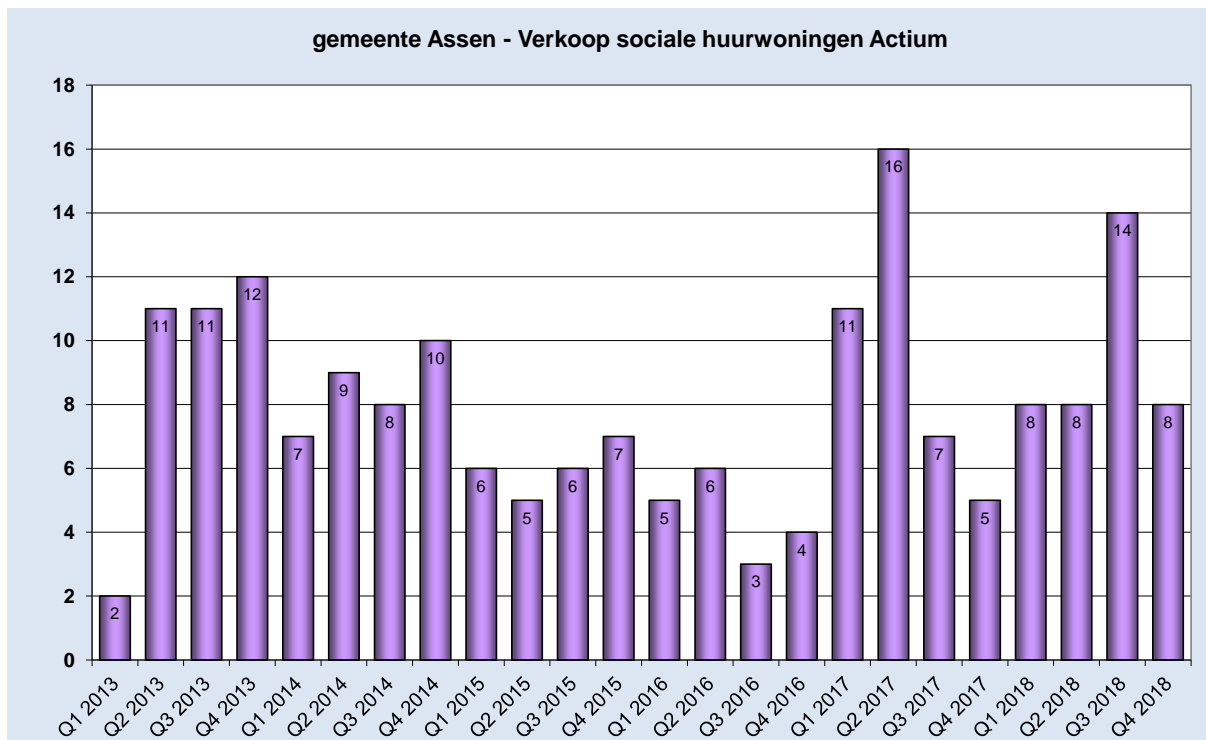
Ook in 2018 was er sprake van een afname van het aantal woningen in de prijsklassen goedkoop (-164) en betaalbaar laag (-86). Deze afname houdt verband met de onttrekking van woningen in het kader van de herstructurering van de voorraad in de Oude Molenbuurt en De Lariks. De vervangende nieuwbouw van deze woningen zal in belangrijke mate weer een huurprijs onder de 1^e aftoppingsgrens krijgen.

²⁰ Huurprijsgrenzen per geldend voor 2018

²¹ De categorie betaalbaar hoog werd tot 2016 middelduur genoemd en bestond uit woningen met een huur van de lage aftoppingsgrens tot de huurtoeslaggrens.

4.2.2. 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 2^e helft van dit jaar werden in totaal 22 huurwoningen door Actium verkocht, gemiddeld 11 per kwartaal. Over heel 2018 werden uiteindelijk 38 sociale huurwoningen verkocht, gemiddeld 9 à 10 per kwartaal en iets meer dan gemiddeld in de afgelopen jaren.

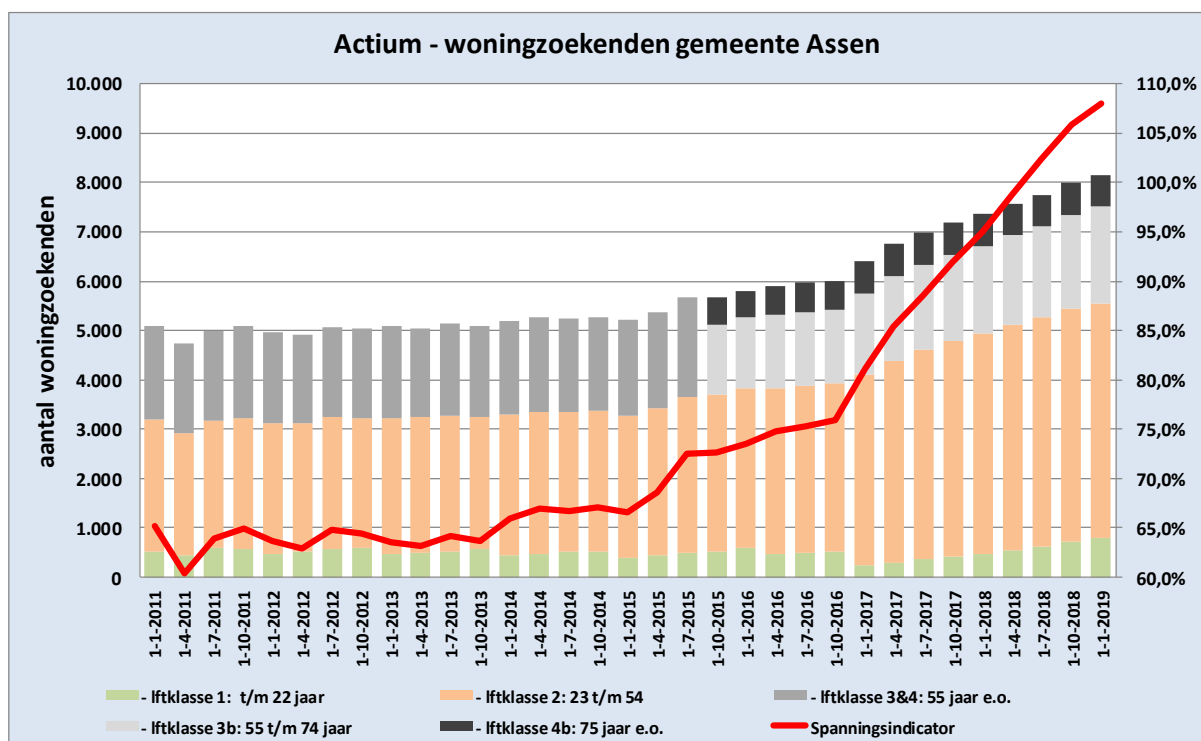
4.2.3. Woningzoekenden

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.

Correctie cijfers 2017 en 2018

In het afgelopen halfjaar is gebleken dat een aantal woningzoekenden en nieuwe inschrijvingen door een systeemfout niet werden meegeteld. Daardoor zijn in voorgaande rapportages te lage cijfers gepresenteerd. Dit verklaart ook het lage aantal nieuwe inschrijvingen die in voorgaande rapportages werd gesignaleerd. Die omissie is met ingang van deze monitor met terugwerkende kracht gecorrigeerd van 1/1/2017.

In onderstaande grafiek is verder 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 toename van het aantal ingeschreven woningzoekenden en vanaf medio 2016 versnelde toename en oplopende spanning. De toename hield hoogstwaarschijnlijk verband met herhuisvesting van een groot aantal huishoudens vanwege de diverse herstructureringsprojecten. In deze periode nam ook de spanning sterk toe. In de afgelopen vijf jaar (2013 t/m 2017) stonden gemiddeld ruim 5.710 woningzoekenden ingeschreven bij Actium.

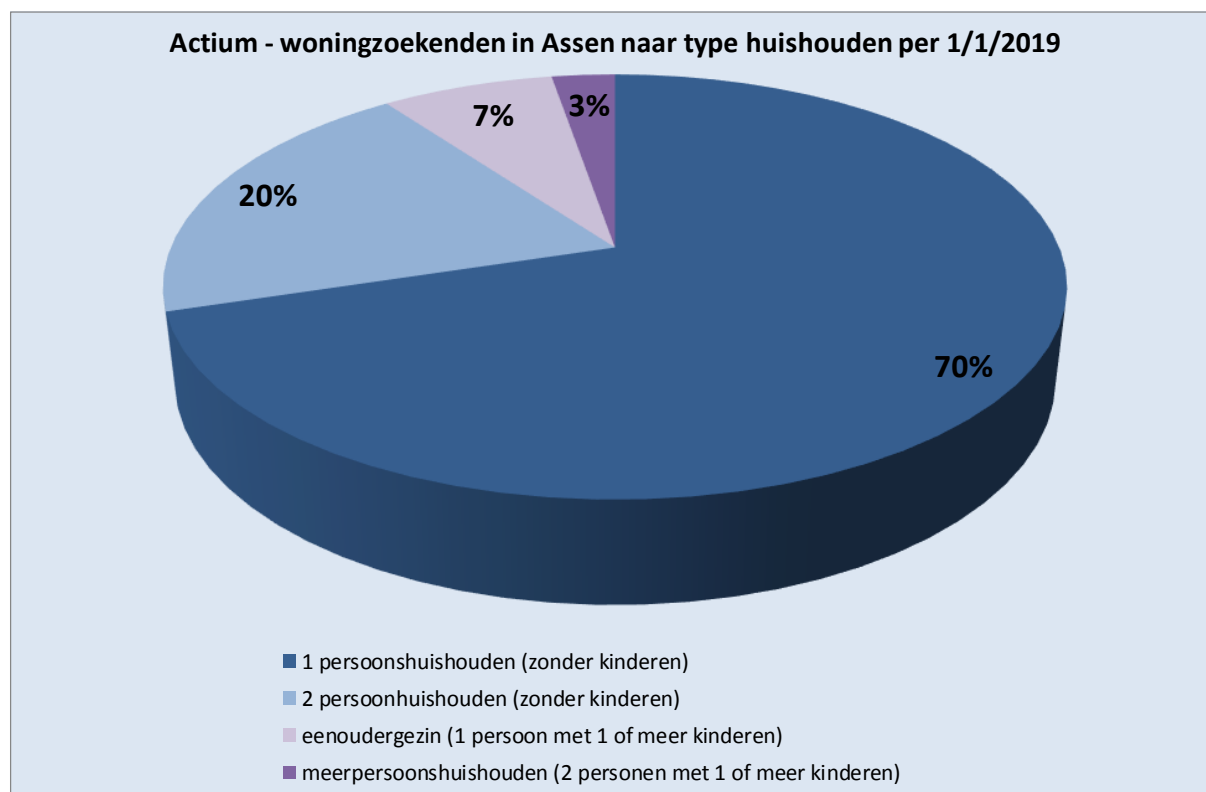
- Het aantal ingeschreven woningzoekenden nam in tweede helft van het afgelopen jaar verder toe van 7.753 medio 2018 naar 8.149 aan het eind van jaar, een toename van 5%.
- Ten opzicht van voorgaande jaren blijft het aantal woningzoekenden groot. Momenteel staan er 36% meer woningzoekenden ingeschreven dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- Ook het aantal actief woningzoekenden nam toe. Het afgelopen halfjaar was gemiddeld 12% van het aantal ingeschreven woningzoekenden actief woningzoekend. Het ging gemiddeld om circa 950 huishoudens. Zij reageerden in de afgelopen periode minstens 1 keer op woningaanbod. In de afgelopen jaren was gemiddeld 13% van de woningzoekenden actief woningzoekend.

- Het aantal jonge woningzoekenden (tot 23 jaar) nam het afgelopen halfjaar met 158 (25%) toe. Eind 2018 stonden bijna 790 jongeren ingeschreven, 45% meer 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 met 137 toe, een toename van 3%. Eind 2018 stonden ruim 4.770 23 tot 55 jarigen ingeschreven, 42% meer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- Het aantal oudere woningzoekenden in de leeftijdsklasse 55 tot 75 jaar nam het afgelopen jaar met 105 toe, een toename van 6%. Aan het eind van het afgelopen jaar stonden circa 1.950 55 tot 75 jarigen ingeschreven, 18% meer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- Het aantal woningzoekende 75+-ers bleef het afgelopen halfjaar nagenoeg gelijk. Eind 2018 stonden ruim 640 woningzoekenden in deze leeftijdsklasse ingeschreven, 5% meer dan gemiddeld in de afgelopen jaren.

De spanningsindicator²² lag tot 2013 gemiddeld rond de 64%, maar liep in 2015 vrij snel op naar 74% 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% en in 2017 liep de spanning verder op naar gemiddeld 90%.

- In het afgelopen halfjaar liep de spanning in de sociale huursector verder op van gemiddeld ruim 100% in de 1^e helft naar gemiddeld bijna 107% in het afgelopen halfjaar. Dit was een gevolg van de per saldo (tijdelijk) afgenomen omvang van de beschikbare voorraad sociale huurwoningen in verband met herstructureringsactiviteiten en verdere toename van het aantal woningzoekenden. De spanning lag het afgelopen halfjaar ruim boven het niveau van de afgelopen jaren.

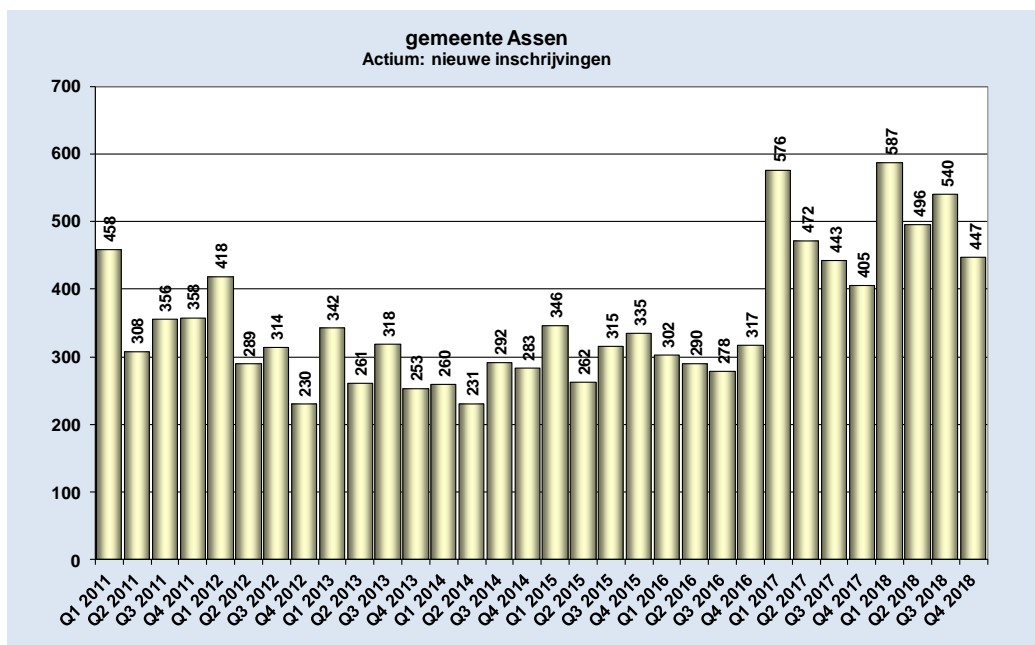
Maar liefst 90% van de momenteel ingeschreven woningzoekenden betreft kleine huishoudens: 70% (5.713) alleenstaanden en 20% (1.602) 2-persoons huishoudens. Het aantal alleenstaande woningzoekenden nam het afgelopen halfjaar met bijna 370 (7%) toe en is momenteel 29% groter dan gemiddeld in de afgelopen 3 jaar. Het aantal woningzoekende meerpersoonshuishoudens nam het afgelopen halfjaar met 6% af, maar is nog wel 9% groter dan gemiddeld in de afgelopen jaren.



²² verhouding woningzoekenden / huurvoorraad. Hoe hoger het percentage des te groter de spanning

4.2.4. 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. In het 1^e kwartaal 2017 was er sprake van een forse trendbreuk, met een aanzienlijk hoger aantal nieuwe inschrijvingen dan voorheen. Dit is deels te verklaren door de correctie van de cijfers 2017 en 2018 vanwege een omissie in het systeem en extra inschrijvingen die verband houden met de herhuisvesting van mensen in het kader van de herstructurering van de voorraad.



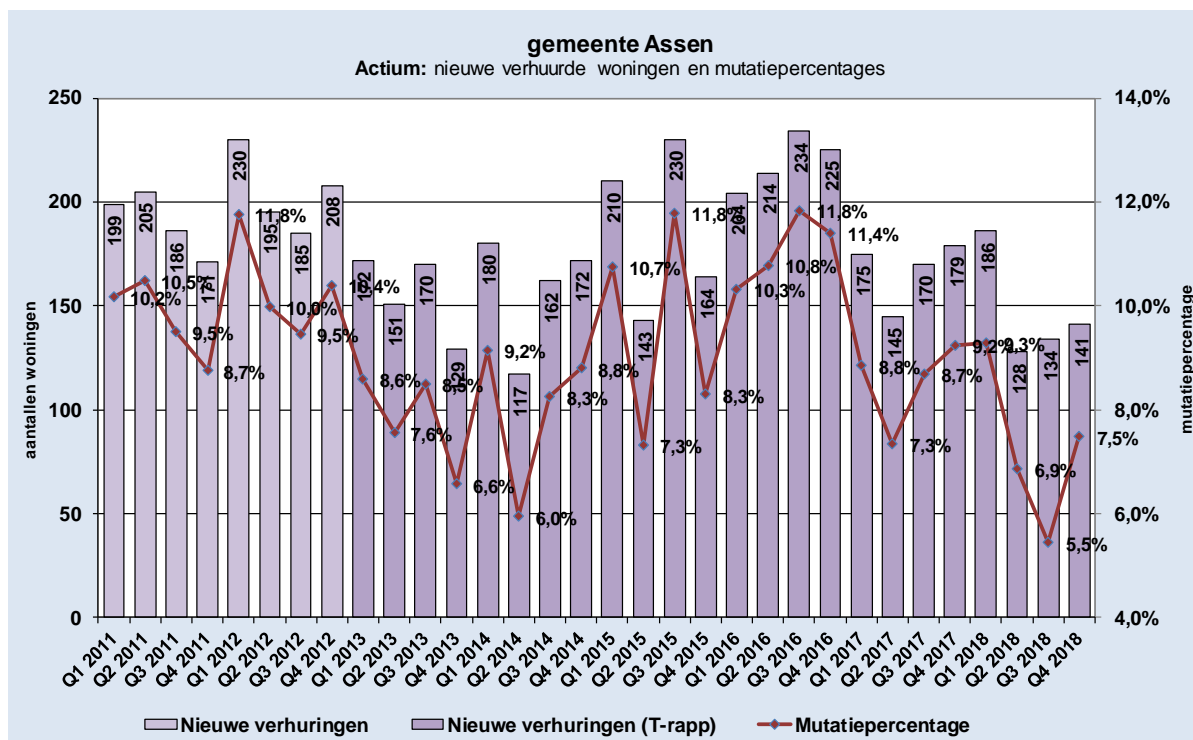
In de afgelopen 5 jaar (2013 t/m 2017) werden gemiddeld circa 330 nieuwe inschrijvingen per kwartaal geregistreerd. Het betreft in Assen woonachtige woningzoekenden, waarbij overigens niet bekend is of zij een woning in Assen zoeken, dan wel buiten Assen in het werkgebied van Actium. Omgekeerd is ook niet bekend hoeveel woningzoekenden van buiten Assen een huurwoning in Assen zoeken. Dit blijkt pas wanneer gereageerd wordt op woningaanbod.

In het afgelopen halfjaar werden 987 nieuwe inschrijvingen geregistreerd, 10% minder dan in de eerste helft van 2018. Het aantal nieuwe inschrijvingen was in de 2^e helft 2018 met gemiddeld 494 inschrijvingen per kwartaal 60% groter dan gemiddelde in de afgelopen 5 jaar.

4.2.5. Mutaties

De mutaties in de sociale huursector worden in beeld gebracht door het aantal gerealiseerde nieuwe verhueringen per kwartaal. Het mutatiepercentage²³ 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 275 woningen opnieuw verhuurd, gemiddeld 138 per kwartaal. Daarmee lag het 'aanbod' sociale huurwoningen in het afgelopen halfjaar 17% onder het gemiddelde aanbod in de afgelopen jaren (177 woningen per kwartaal).
- Het mutatiepercentage lag het afgelopen halfjaar op gemiddeld 6,5%, duidelijk lager dan gemiddeld in de afgelopen jaren (9%).
- In de 2^e helft 2018 werden 74 woningen uit het woningaanbod van 314 woningen toegewezen aan groepen met urgentie²⁴. Het betrof 24% van het woningaanbod:
 - o Sloopurgenten: 14 woningen (6%);
 - o Bijzondere zorgdoelgroepen: 10 woningen (4%);
 - o Huisvesting statushouders: 10 woningen (4% van het woningaanbod);
 - o Medische en sociale urgentie: 6 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.

²³ Het mutatiepercentage per kwartaal vermenigvuldigt met een factor 4 om het mutatiepercentage op jaarbasis te krijgen.

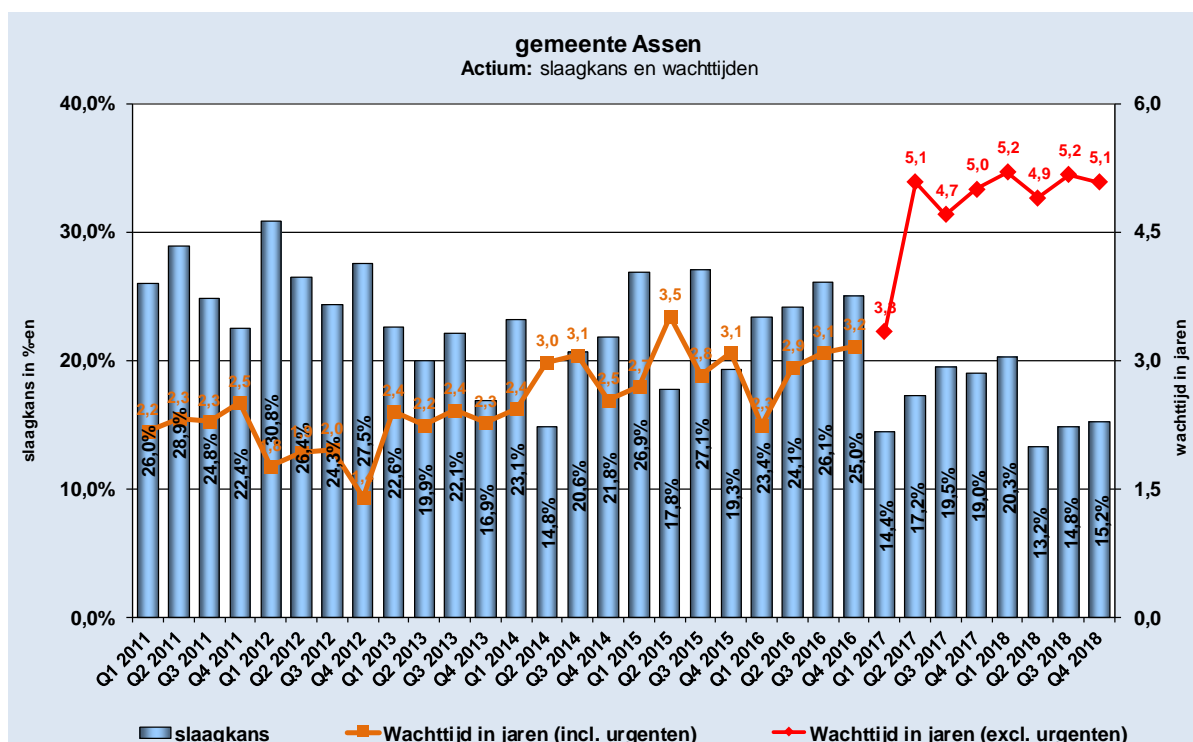
²⁴ Sociaal urgenten, medisch urgenten, sloopurgenten, statushouders en urgenten op grond van samenwerkingsovereenkomsten met zorginstellingen.

4.2.6. 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 21,1%. Met andere woorden, tegenover elke nieuw verhuurde woning stonden 4,7 actief woningzoekenden.

- De slaagkans nam het afgelopen halfjaar licht af van gemiddeld 16,8% in de eerste helft naar gemiddeld 15,1% in de tweede helft van 2018.
- De slaagkans was in het afgelopen halfjaar nog steeds aanzienlijk kleiner dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.



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 2013 t/m 2017 op gemiddeld 3,1 jaar²⁵ en had een 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 wachttijd²⁶ in Assen liep het afgelopen halfjaar niet verder op en lag zowel in de eerste als in de tweede helft op gemiddeld 5,1 jaar.

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.

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

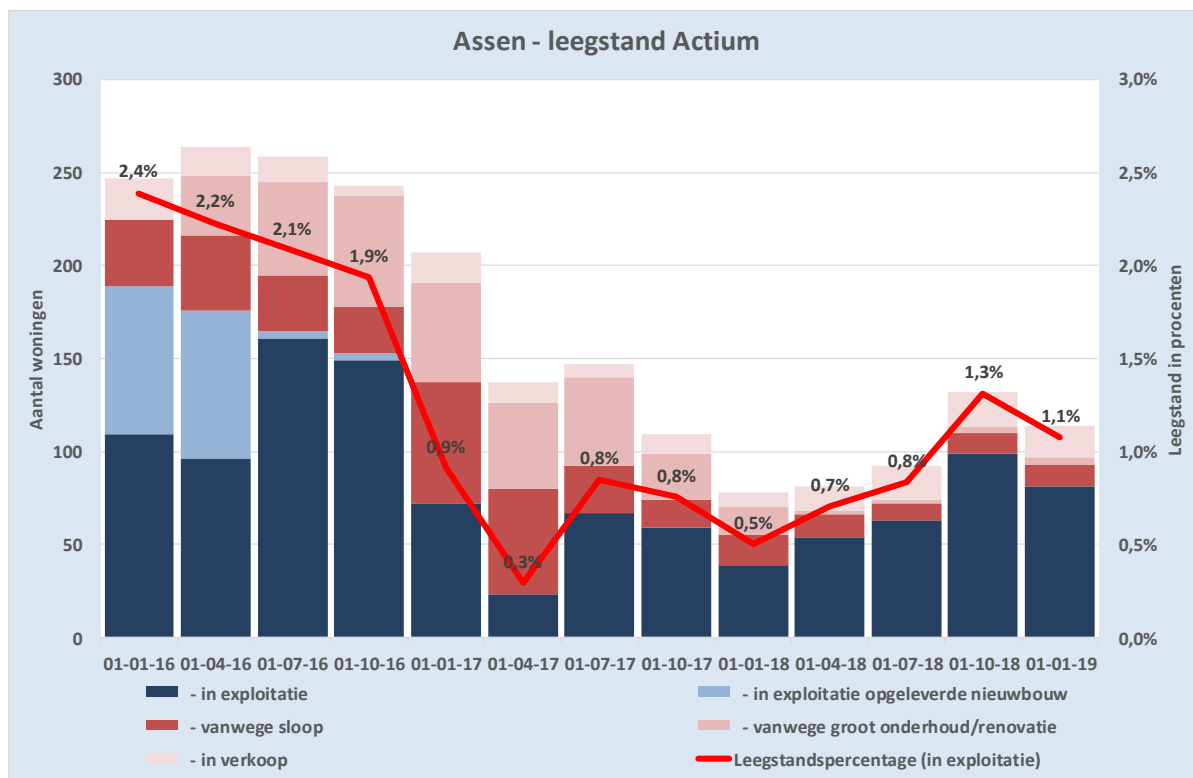
²⁵ Gewogen gemiddelde

²⁶ Gemiddelde tijd die de klant ingeschreven heeft gestaan op het moment van ondertekening van de huurovereenkomst.

jarenlang niet actief-woningzoekend. Dat vertekent het beeld van de wachttijden en betekent ook dat hieruit geen harde conclusies kunnen worden getrokken.

4.2.7. 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 van 63 halverwege het jaar naar 81 aan het einde van het jaar. Het leegstandspercentage steeg in de 2^e helft van dit jaar van 0,8% naar 1,1% aan het einde van het afgelopen jaar. Dat is nog steeds ruim onder de 2% en bevestigt opnieuw het beeld van de spanning in de sector.