



**Gemeente Assen**

# **WONINGMARKTMONITOR 1 - 2017**



**Eenheid Leefomgeving  
Team Vastgoed & Grondzaken**

**oktober 2017**

# INHOUDSOPGAVE

Samenvatting.....	2
1. Inleiding.....	4
2. Woningbouw .....	5
2.1. Verleende bouwvergunningen .....	6
2.2. Woningproductie .....	7
2.3. De pijplijn.....	8
3. Woningmarkt.....	9
3.1. De koopmarkt.....	9
3.1.1. Consumentenvertrouwen .....	9
3.1.2. Hypotheekrente .....	10
3.1.3. Verkoop bestaande bouw.....	11
3.1.4. Verkoop nieuwbouw .....	16
3.1.5. Kavelverkoop.....	20
3.2. De sociale huursector .....	22
3.2.1. Verkoop sociale huurwoningen .....	22
3.2.2. Woningzoekenden.....	23
3.2.3. Nieuwe inschrijvingen.....	25
3.2.4. Mutaties .....	25
3.2.5. Slaagkans en wachttijden.....	27
3.2.6. Leegstand.....	28

## SAMENVATTING

De bouwactiviteit neemt toe. Het afgelopen halfjaar werd in Assen weer een flink aantal nieuwe woningen opgeleverd. Verder in deze rapportage over het 1<sup>e</sup> halfjaar 2017 opnieuw positieve berichten over de koopmarkt. De druk is hoog en er is zelfs sprake van krapte aan aanbod van koopwoningen, met name bestaande woningen.

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

### Woningbouw

- In de 1<sup>e</sup> helft van 2017 werd voor 186 woningen vergunning verleend: 113 koop- en 73 huurwoningen. Het aantal initiatieven voor woningbouw in binnenstedelijk gebied neemt toe.
- Het afgelopen halfjaar werden 281 woningen opgeleverd, 147 door nieuwbouw en 134 door transformatie (verbouw) van bestaande panden. Er werden in totaal 50 koop- en 231 huurwoningen opgeleverd.
- Het bouwvolume in de **pijplijn** nam het afgelopen halfjaar per saldo met 95 woningen af. Medio 2017 zaten er nog bijna 430 woningen in de pijplijn (vergunning verleend), waarvan er ruim 250 in aanbouw zijn.

### Woningmarkt

- De koopmarkt trok het afgelopen halfjaar verder aan. Dat blijkt uit de goede verkoopresultaten van zowel bestaande als nieuwe woningen. Deze waren opnieuw duidelijk beter dan in de afgelopen jaren. Het aanbod wordt wel steeds beperkter waardoor de spanning op de markt toeneemt.
- Het **consumentenvertrouwen** en het vertrouwen in de economie bleven het afgelopen halfjaar nagenoeg stabiel. De koopbereidheid steeg licht. Alle indicatoren lagen halverwege dit jaar nog steeds op een uitzonderlijk hoog niveau.
- De **hypotheekrente** daalde het afgelopen halfjaar weer van 2,1% naar 1,9%. Daarmee bevond het renteniveau zich medio 2017 opnieuw op het laagterecord van het 3<sup>e</sup> kwartaal 2016.
- 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 kan worden gesproken van krapte aan aanbod van bestaande woningen.
- Het woningaanbod in Assen nam het afgelopen halfjaar verder af. Kopers konden in de 1<sup>e</sup> helft 2017 kiezen uit een aanbod van gemiddeld zo'n 350 woningen, 53% minder dan gemiddeld in de afgelopen jaren. In de afgelopen 10 jaar was er niet eerder sprake van zo weinig aanbod!
- Er werden in de 1<sup>e</sup> helft 2017 maar liefst 500 woningen verkocht, 59% meer dan gemiddeld in de afgelopen jaren. Ook de duurdere vrijstaande woningen werden het afgelopen halfjaar weer duidelijk beter verkocht dan voorheen. Dit duidt op steeds langere verhuisketens en dus meer dynamiek op de koopmarkt.
- Het verkoopresultaat van bestaande woningen verbeterde het afgelopen halfjaar opnieuw en liep verder op van gemiddeld 49,6% per kwartaal in de 2<sup>e</sup> helft vorig jaar naar maar liefst 73,4% in de 1<sup>e</sup> helft van dit jaar. In 5 voorgaande jaren werd per kwartaal gemiddeld 24% van het aanbod verkocht. Bestaande bouw verkoopt nog steeds duidelijk beter dan nieuwbouwwoningen.
- In de afgelopen 6 maanden lag de doorlooptijd in Assen op gemiddeld 61 dagen. Dat is aanzienlijk korter dan de gemiddelde doorlooptijd in de afgelopen 5 jaar (148 dagen). Ook dit duidt om meer dynamiek en toenemende spanning op de koopmarkt.
- De transactiepreisen lagen het afgelopen halfjaar zo'n 9% boven het gemiddelde van de afgelopen jaren. Dit is nog geen reële prijsstijging. Het feit dat er meer duurdere woningtypen (2<sup>^</sup>1-kap en vrijstaand) werden verkocht resulteert ook in een hoger gemiddeld prijsniveau.
- Ook het aanbod **nieuwbouw koopwoningen** in Assen nam in de 1<sup>e</sup> helft 2017 per saldo opnieuw flink af van 162 naar 122 woningen medio 2017, een afname van 25%. Sinds het begin van monitoring in 2003 was er niet eerder zo'n beperkt aanbod van nieuwbouwwoningen. Het actuele nieuwbouwaanbod bestaat vooral uit 2<sup>^</sup>1-kap- en rijwoningen.
- Uit het beschikbare aanbod werden het afgelopen halfjaar 99 woningen verkocht, gemiddeld 50 per kwartaal. Dat was aanzienlijk meer dan in de afgelopen jaren, toen er gemiddeld 20

nieuwbouwwoningen per kwartaal werden verkocht. Nieuwe rijwoningen werden in de 1<sup>e</sup> helft 2017 zowel absoluut als relatief gezien het best verkocht.

- Het verkoopresultaat<sup>1</sup> lag het afgelopen jaar voor nieuwbouwwoningen op gemiddeld bijna 36% per kwartaal. Dat is beduidend beter dan in de afgelopen jaren toen per kwartaal gemiddeld slechts 10% van het aanbod werd verkocht. Rijwoningen en 2<sup>^</sup>1-kapwoningen verkochten het afgelopen halfjaar relatief het beste. Het gemiddeld verkoopresultaat voor rijwoningen was zelfs bijzonder hoog: 78%. Van het aanbod 2<sup>^</sup>1-kapwoningen werd gemiddeld ruim 37% per kwartaal verkocht.
- Ook de verkoop van **kavels** voor particulier opdrachtgeverschap is de laatste jaren verbeterd, zij het niet zo sterk als bij bestaande bouw en nieuwbouw. Het aanbod particuliere bouw kavels in Assen werd in 2016 aanzienlijk verruimd door het in verkoop brengen van 40 kavels op een drietal gemeentelijke locaties Witterstraat (Centrum), Kloosterveste (Kloosterveen) en Hoekbree (Marsdijk). Het afgelopen halfjaar werden 14 kavels verkocht. Medio 2017 waren nog 36 kavels beschikbaar voor particulier opdrachtgeverschap, waarvan 29 (81%) onder optie.
- Door de verbeterde economische situatie neemt ook de belangstelling voor **woonwerkkavels** toe. Het afgelopen halfjaar werd voor het eerst sinds lange tijd weer een woonwerkkavel verkocht. Medio 2017 waren er nog in totaal 43 woonwerkkavels beschikbaar, waarvan 5 onder optie.
- In de sociale huursector is sprake van een aanhoudend grotere druk dan vóór de crisis. De druk liep het afgelopen halfjaar verder op door verdere toename van het aantal woningzoekenden en een beperkt aanbod. De spanningsindicator bevond zich het afgelopen halfjaar op hoogst tot nu toe gemeten niveau. Deze situatie houdt mede verband met de forse investeringen van Actium in de verbetering van de bestaande voorraad via renovatie en herstructurering. Dit gaat gepaard met (tijdelijke) herhuisvesting van vele huishoudens.
- Per 1 juli 2017 stonden bij Actium ruim 6.500 **woningzoekenden** uit Assen ingeschreven voor een sociale huurwoning, ruim 250 (4%) meer dan aan het begin van het jaar. Het afgelopen halfjaar was 14% van de woningzoekenden, circa 920 huishoudens, actief op zoek naar een sociale huurwoning. Ruim 92% van de woningzoekenden betreft een klein huishouden.
- Het aantal nieuwe inschrijvingen voor een sociale huurwoning was het afgelopen halfjaar opnieuw iets minder dan gemiddeld in de afgelopen jaren. In de 1<sup>e</sup> helft van 2017 werden bij Actium 571 **nieuwe inschrijvingen** geregistreerd, 5% minder dan gebruikelijk. Desondanks neemt het aantal ingeschreven aantal woningzoekenden toe.
- Het aantal nieuwe verhuringen (**aanbod**) liet sinds 2014 een stijgende tendens zien, maar was het afgelopen halfjaar duidelijk lager dan gebruikelijk. In het 1<sup>e</sup> halfjaar 2017 werden ruim 240 woningen nieuw verhuurd, 34% minder dan gemiddeld in de afgelopen jaren. Dit was deels verklaarbaar door invoering van een nieuw primair systeem per 1 januari.
- De meeste woningen (58%) uit het aanbod werden het afgelopen halfjaar ingezet voor urgent woningzoekenden, waaronder sloopurgenten (50%) en statushouders (6%). De inzet voor sloopurgenten houdt verband met de herstructureringsprojecten in de Lariks en de Oude Molenbuurt.
- Het **mutatiepercentage** daalde door een aanzienlijk afname van het aantal nieuwe verhuringen in de 1<sup>e</sup> helft 2017 naar gemiddeld 6,1%. Er werd het afgelopen halfjaar duidelijk minder gemuteerd dan in de afgelopen 5 jaar, toen het mutatiepercentage op gemiddeld 9,4% lag.
- Hierdoor was ook de **slaagkans** lager dan gebruikelijk. Gemiddeld lag de slaagkans het afgelopen halfjaar op 12,6%, duidelijk lager dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar (23,0%).
- De **wachttijd** lag het afgelopen halfjaar op gemiddeld 4,2 jaar. Deze hogere wachttijd dan voorheen wordt veroorzaakt door introductie van een andere meetmethode, waarbij 'urgente' buiten beschouwing worden gelaten.

---

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



## 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 (2016) 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 op de 1<sup>e</sup> helft van 2017 en gaat achtereenvolgens in op:  
**Woningbouw:** vergunningverlening, woningen in de pijplijn en woningproductie.  
**Woningmarkt:** verkoop nieuwbouw en bestaande bouw, kavelverkoop en de (sociale) huurmarkt.



Beurs Bouwplan TT Hal januari 2017

## 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 vergelijkbare afspraken gemaakt.

Met het 'Woningmarktonderzoek 2015 Regio Groningen Assen'<sup>2</sup> werd nieuw inzicht verkregen in de toekomstige ontwikkeling van de regionale woningbehoefte. Uit de recentelijk afgeronde '**Woningmarktanalyse Regio Groningen-Assen 2017-2030**'<sup>3</sup> is gebleken de netto uitbreidingsbehoefte in de regio inmiddels weer aanzienlijk groter blijkt te zijn dan de in de 2012 afgesproken aantallen, namelijk circa 2.070 tot 2.450 (scenario hoog) woningen per jaar tot 2031. Met name de woningbehoefte in de stad Groningen is aanzienlijk groter dan in 2012 afgesproken. Ook de behoefte in de zuidwestflank<sup>4</sup> wordt hoger ingeschat. Daar staat tegenover dat de behoefte in een aantal gemeenten in de noord- en oostflank van de regio<sup>5</sup> 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 wordt momenteel vertaald in een regionale woonagenda voor de komende jaren.

In de **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.



Opgeleverd: Messchenstaete aan de Hoekbree Marsdijk

---

<sup>2</sup> Companen

<sup>3</sup> KAW / Weusthuis

<sup>4</sup> Haren, Leek, Noordenveld, Tynaarlo en Zuidhorn

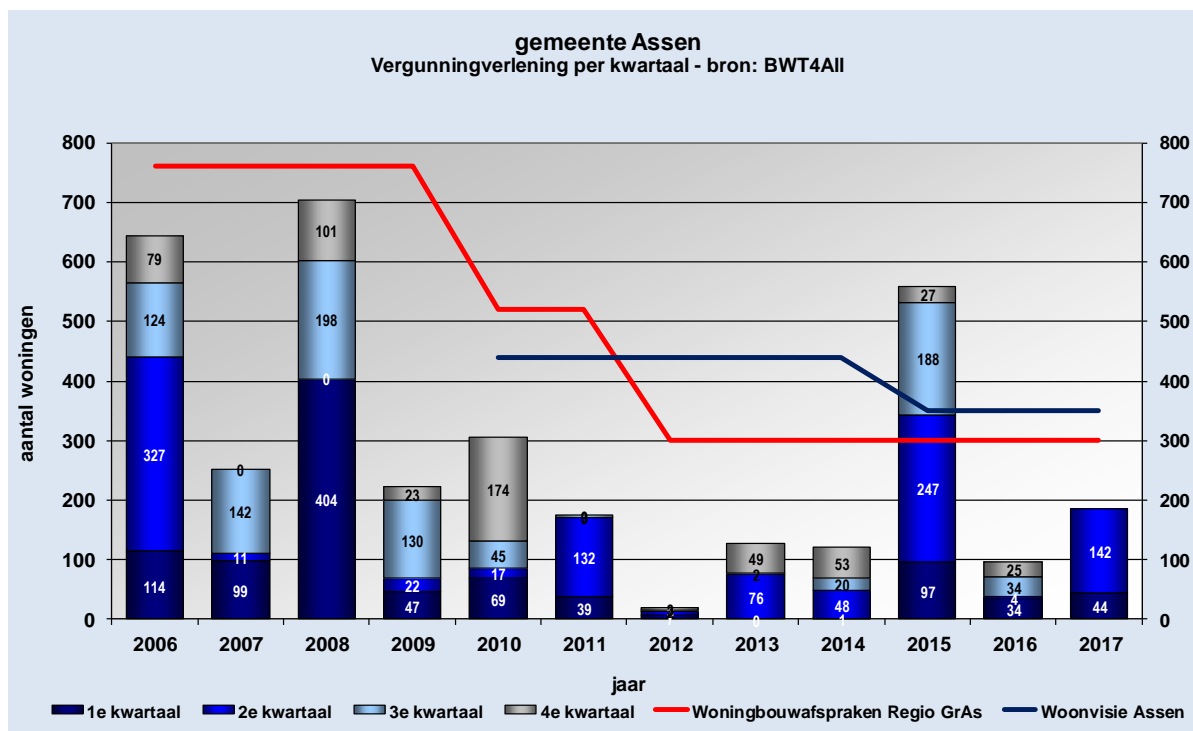
<sup>5</sup> Noordflank: Bedum, Ten Boer, Winsum – Oostflank: Hoogezand Sappemeer en Slochteren

## 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. Het betreft de vergunningverlening voor zowel nieuwbouw van woningen als transformatie van bestaande gebouwen naar woningen.

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 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 (2012 t/m 2016) werd in Assen jaarlijks voor gemiddeld 185 woningen bouwvergunning verleend: 109 (59%) huur en 76 (41%) koop). Het niveau van vergunningverlening was de afgelopen 5 jaar als gevolg van de stagnerende verkoop en het uitstellen en schrappen van plannen door woningcorporaties bijzonder laag. Ter illustratie: in de periode 2005 t/m 2009 werden jaarlijks gemiddeld 540 woningen vergund.

Na een buitengewoon hoog aantal vergunde woningen in 2015 viel de vergunningverlening in 2016 tegen. Er werden slechts 97 woningen vergund. Gemiddeld werden in 2015 en 2016 echter 330 woningen per jaar vergund, nagenoeg op het gewenste niveau van de actuele woonvisie.

In de eerste helft van 2017 werden meer koop dan huurwoningen vergund. Er werden in totaal 186 woningen vergund: 73 (39%) huur en 113 (61%) koop. De meeste koopwoningen werden vergund in Woonpark Diepstroeten (93). In de Kloosterveste werden 14 woningen vergund, waaronder 5 van particuliere opdrachtgevers (kavels). Op de locatie Witterstraat (gemeentelijke kaveluitgifte) werden 5 woningen vergund van particuliere opdrachtgevers.

Verder werden 30 huurwoningen van Actium aan de Pelikaanstraat (vervangende nieuwbouw herstructurering) en 43 particuliere huurwoningen (transformatie bestaand pand Kloekhorststraat en Singelpassage) vergund.

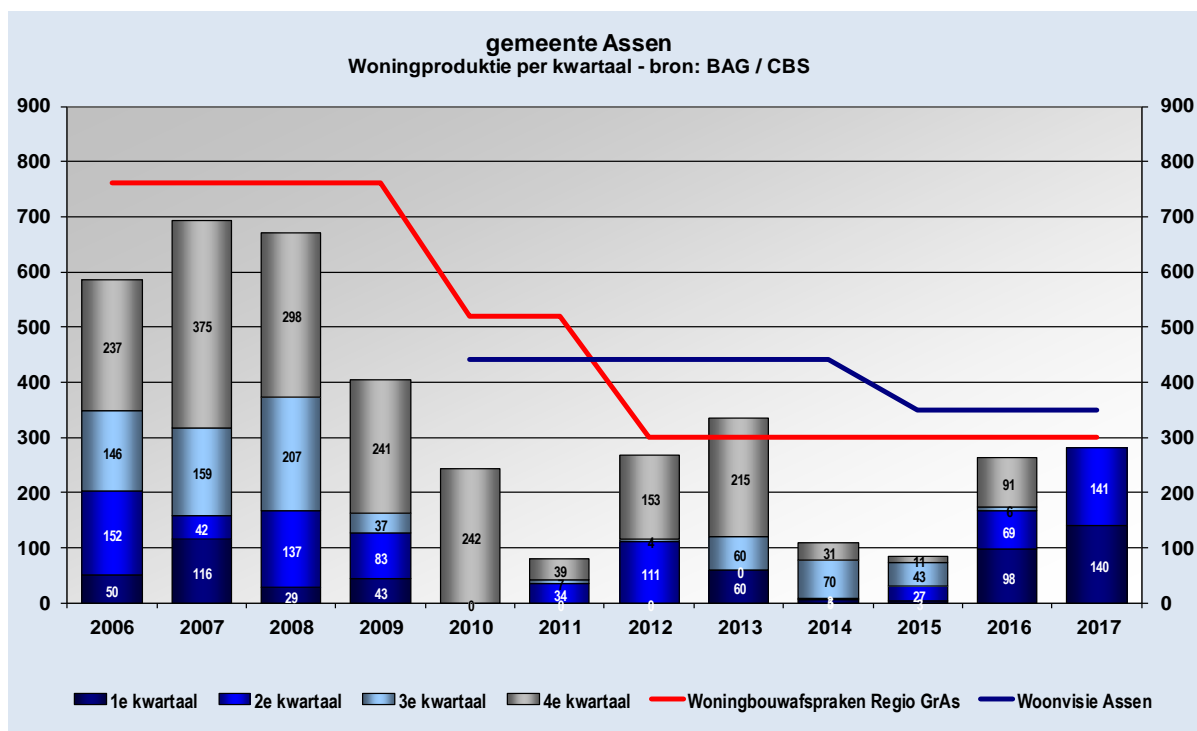


Binnenstad: sloop / nieuwbouw 5 appartementen KUUB

## 2.2. WONINGPRODUCTIE

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 (2012 t/m 2016) werden duidelijk minder woningen opgeleverd dan voor de crisis, namelijk gemiddeld 212 woningen per jaar: 143 (68%) huur en 69 (32%) koop.

In onderstaande grafiek is de woningproductie 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 gemeentelijk woonbeleid (Woonplan 2010 en Woonvisie 2016). Dit betreft bruto woningproductie, dus inclusief vervangende nieuwbouw.



In het 1<sup>e</sup> halfjaar 2017 werden 281 woningen opgeleverd, 140 in het 1<sup>e</sup> en 141 in het 2<sup>e</sup> kwartaal. Het betrof 147 nieuwbouwwoningen, waarvan 97 huur en 50 koopwoningen:

- 53 vrije sector huurwoningen van Zorggroep Drenthe aan de Hoekbree (Messchenstaete);
- 44 sociale huurwoningen van Actium aan Het Kanaal (De Pimpelaar - vervangende nieuwbouw)<sup>6</sup>;
- 15 koopwoningen in de Kloosterveste;
- 21 koopwoningen in Woonpark Diepstroeten;
- 14 eengezins koopwoningen in de Stadshof (voormalige Wander-locatie). Hiermee is de nieuwbouw op deze locatie afgerond.

Daarnaast werden 134 particuliere huurwoningen in het centrum van Assen aan de woningvoorraad toegevoegd door transformatie van bestaande panden:

- 90 appartementen door transformatie van het kantoorpand de Abel Tasmantoren;
- 40 appartementen door transformatie van kantoorruimte aan de Kloekhorststraat;
- 4 appartementen door verbouw van een bestaand pand aan de Singelpassage.

Het aantal initiatieven om via nieuwbouw en/of transformatie (verbouw) woonruimte toe te voegen in het bestaand stedelijk gebied, en met name in het centrumgebied, neemt duidelijk toe.

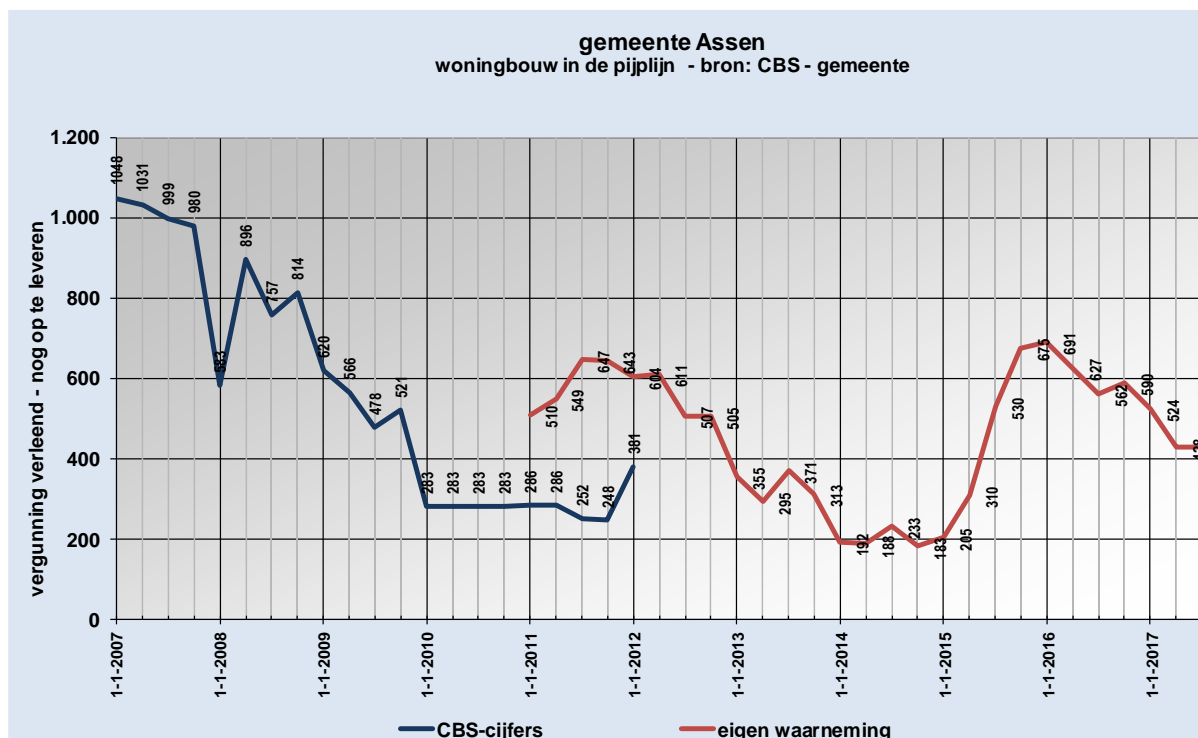
<sup>6</sup> Deze woningen waren voor de jaarwisseling al in gebruik, maar zijn formeel dit jaar pas geteld als nieuwbouw.



## 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. Dit laatste is een gevolg van de overstap naar de Landelijke Voorziening BAG als gegevensbron voor woningbouwstatistieken.



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. In 2016 daalde het volume in de pijplijn als gevolg van enerzijds het beperkt aantal vergunde woningen en anderzijds de oplevering van ruim 260 woningen.

- Het aantal woningen in de pijplijn nam het afgelopen halfjaar per saldo met 95 woningen af. Medio 2017 zaten er 429 woningen in de pijplijn. Van deze 429 woningen, waren er ruim 250 in aanbouw, onder andere:
  - o 72 zorgappartementen Groningerstraat Accolade Zorggroep
  - o 48 woningen Nieuw Assen Nijhuis Bouw;
  - o 62 woningen in diverse projecten Kloosterveste;
  - o 30 woningen in Diepstroeten Van Wijnen;
  - o 23 woningen Beilerstraat / Juniperusplantsoen Strukton;
  - o 5 woningen particulieropdrachtgeverschap locatie Witterstraat.



In aanbouw: 72 zorgappartementen Groningerstraat

### 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

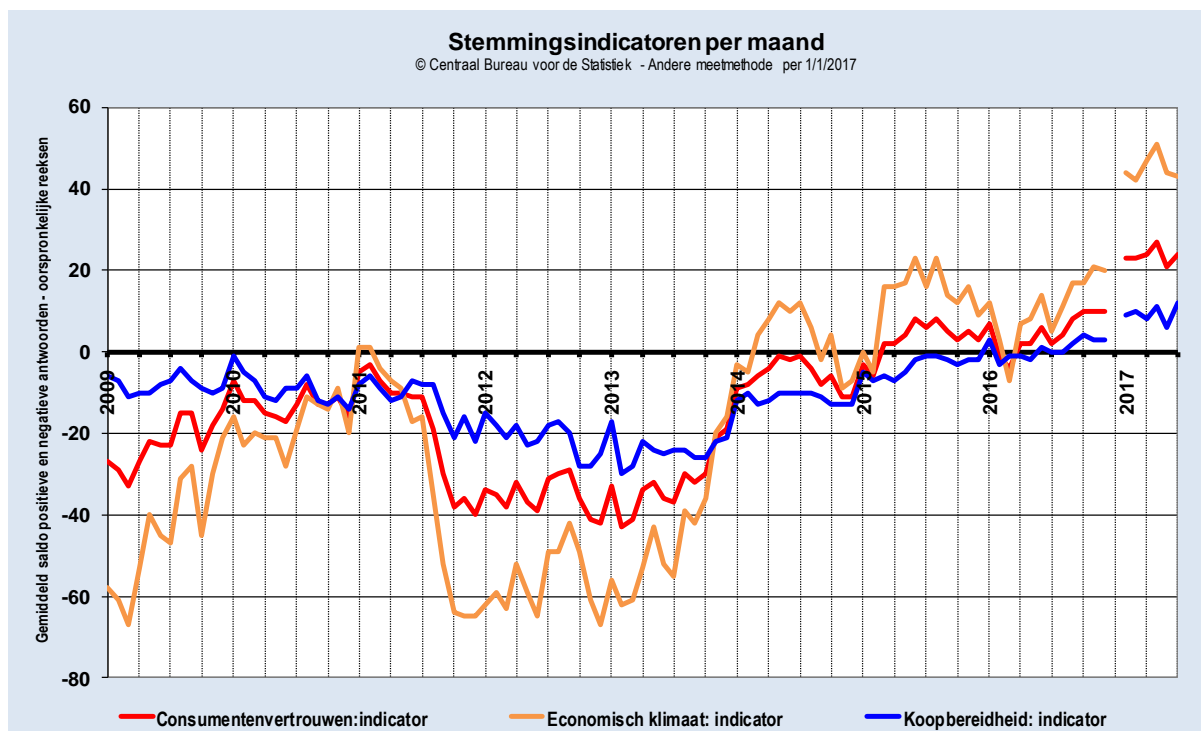
Naast het consumentenvertrouwen en de hypotheekrente zijn er een aantal andere factoren die van invloed zijn op het functioneren van de koopmarkt. Zo spelen ook de voorwaarden voor het verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie (NHG), de gedragscodes van banken en de effecten van het rijksbeleid een 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 drie jaar zette het herstel door, vooral onder invloed van een groeiend consumentenvertrouwen, een gunstige ontwikkeling van de hypotheekrente en gedaalde woningprijzen. Deze positieve ontwikkeling heeft zich het afgelopen halfjaar doorgezet.

##### 3.1.1. Consumentenvertrouwen

Een extreem laag consumentenvertrouwen lijkt sterk bepalend te zijn geweest voor de stagnatie op de woningmarkt sinds 2007. Na het 3e kwartaal 2013 nam het vertrouwen snel toe. Deze kentering lijkt van doorslaggevend belang te zijn geweest voor het herstel van de koopmarkt vanaf het 4e kwartaal 2013. Het consumentenvertrouwen, het vertrouwen in de economie en de koopbereidheid laten sindsdien, afgezien van wat pieken en dalen, een licht stijgende tendens zien.

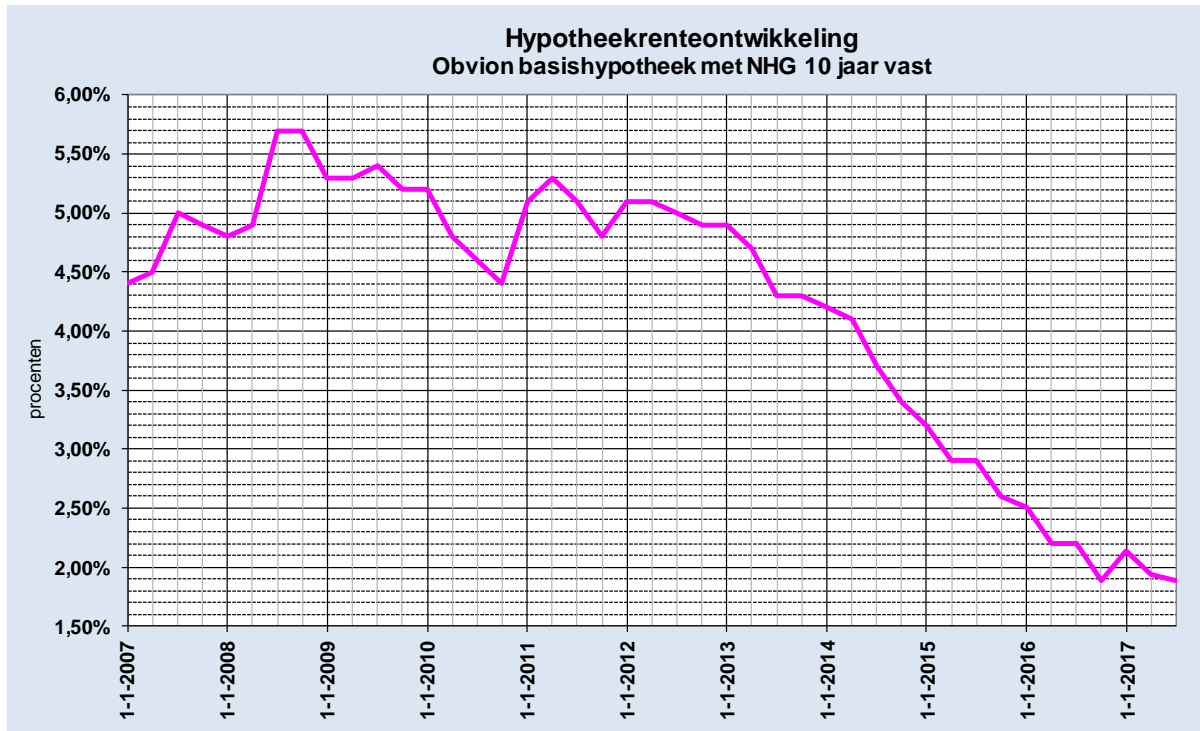
Het CBS heeft per 1/1/2017 een andere meetmethode geïntroduceerd die aansluit bij de Europese methodiek. Hierdoor zijn de trendlijnen in de grafiek naar boven opgeschoven.



Het consumentenvertrouwen en het vertrouwen in de economie bleven het afgelopen halfjaar stabiel, afgezien van de schommelingen per maand. De koopbereidheid steeg licht. Medio 2017 lag het vertrouwen nog steeds op een uitzonderlijk hoog niveau.

### 3.1.2. Hypotheekrente

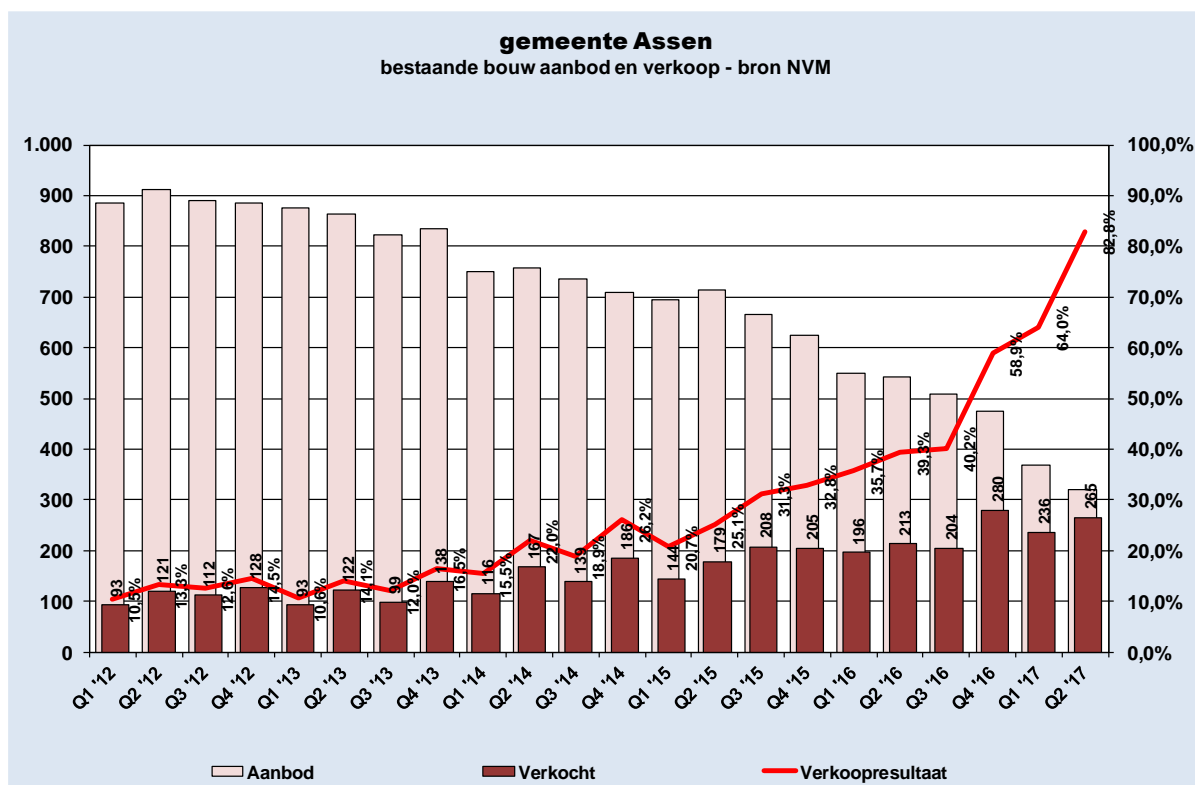
De hypotheekrente is sinds begin 2013 vrij scherp gedaald en is daarmee een stimulans geweest voor het herstel van koopmarkt. De hypotheekrente daalde van 4,9% begin 2013 naar 2,5% eind 2015.



Het afgelopen halfjaar daalde de hypotheekrente van 2,14% aan het begin van het jaar naar 1,9% halverwege 2017. Daarmee werd opnieuw het laagterecord uit het 3<sup>e</sup> kwartaal 2016 bereikt. De stijging van de rente in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2016 was dus geen voorbode voor een stijging van de hypotheekrente. Deskundigen voorspellen voor de komende tijd wel een stijging van de hypotheekrente door beperking van de Europese steunmaatregelen.

### 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.



#### Algemeen

De verkoop van bestaande woningen lag in de periode 2007 tot 2014 ver onder het gebruikelijke niveau als gevolg van de economische crisis. Medio 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. De tendens van een aantrekkelijke markt voor bestaande woningen heeft zich in Assen ook in de 1<sup>e</sup> helft van 2017 duidelijk doorgezet.

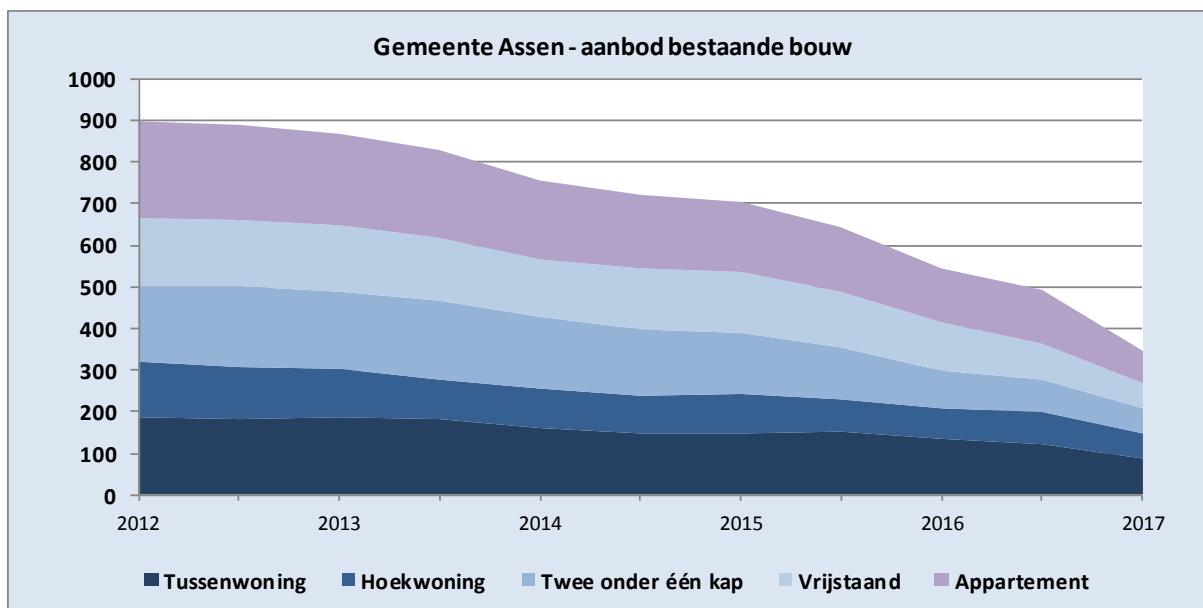
Het aanbod bestaande woningen neemt sinds het aantrekken van de markt in de loop van 2013 steeds verder af. In de afgelopen 5 jaar (2012 t/m 2016) werden per kwartaal gemiddeld 735 woningen uit de bestaande voorraad in Assen te koop aangeboden. Het aanbod bestaande woningen nam het afgelopen halfjaar opnieuw af van 475 woningen eind 2016 naar 320 halverwege 2017, een afname met 33%. Er was in de 1<sup>e</sup> helft 2017 53% 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 2012 t/m 2016 werden in Assen per kwartaal gemiddeld 157 bestaande woningen verkocht, 314 woningen per halfjaar. In de 1<sup>e</sup> helft 2017 werden 501 woningen verkocht: 236 in het 1<sup>e</sup> kwartaal en 265 in het 2<sup>e</sup> kwartaal. Dat waren er 17 meer dan in de 2<sup>e</sup> helft 2016, een kleine toename met 4%. Maar er werden maar liefst 54% meer woningen verkocht dan gemiddeld in de 5 voorgaande jaren.

Het verkoopresultaat steeg door zowel afname van het aanbod als toename van het aantal verkochte woningen van gemiddeld 49,6% in de 2<sup>e</sup> helft 2016 naar maar liefst 73,4% gemiddeld per kwartaal in 1<sup>e</sup> helft van dit jaar. Dat betekent dat bijna driekwart van het woningaanbod in één kwartaal wordt verkocht. De druk op de bestaande voorraad is groot en er kan inmiddels worden gesproken van een tekort aan woningaanbod voor de koopmarkt.

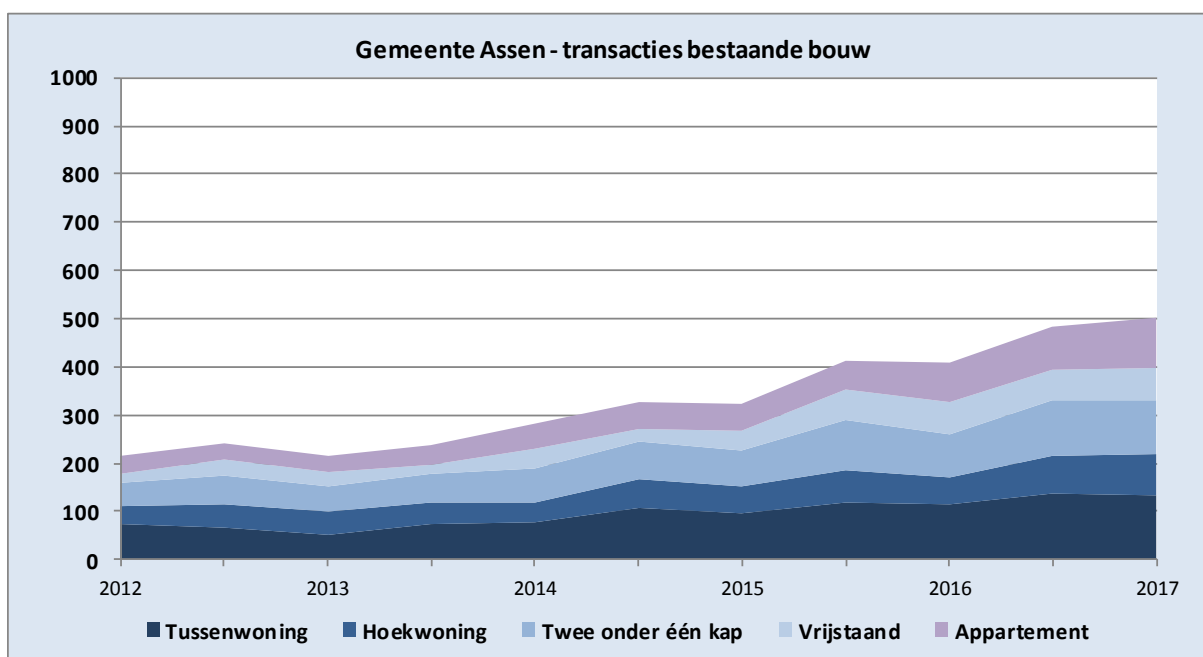


## Aanbod naar woningtype



- Het afgelopen halfjaar werden gemiddeld 345 bestaande woningen aangeboden, 33% minder dan in de 2<sup>e</sup> helft 2016. Het aanbod bestond in de 1<sup>e</sup> helft van dit jaar voor 22% uit appartementen en voor 78% uit grondgebonden woningen (25% tussenwoningen, 18% hoekwoningen, 17% 2<sup>^</sup>1-kappers en 18% vrijstaand). Appartementen en tussenwoningen waren ook het afgelopen halfjaar opnieuw de meest aangeboden woningtypes in Assen.
- Voor alle woningtypes daalde het aanbod in het afgelopen halfjaar in meer of minder mate. De afname van het aanbod was het afgelopen halfjaar relatief het grootst bij appartementen (-49%) en tussenwoningen (-34%).
- Er was in het afgelopen halfjaar 53% minder aanbod op de markt dan gemiddeld in voorgaande jaren. Het aanbod appartementen, 2<sup>^</sup>1-kapwoningen en vrijstaande woningen was relatief fors lager dan gebruikelijk in de afgelopen jaren.
- 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 501 woningen verkocht: 134 tussenwoningen, 86 hoekwoningen, 112 2<sup>^</sup>1-kappers, 66 vrijstaand en 103 appartementen.
- In totaal werden het afgelopen halfjaar gemiddeld 54% meer woningen verkocht dan gemiddeld in de periode 2012 t/m 2016. De relatief grootste toename in de verkoop was het afgelopen halfjaar te zien bij appartementen (+93%) en vrijstaande woningen (+65%). De sterk verbeterde verkoop van vrijstaande woningen toont opnieuw aan dat ook de verkoop van duurdere woningen duidelijk is verbeterd.

### Verkoopresultaat naar woningtype

Het verkoopresultaat van bestaande woningen lag in de afgelopen 5 jaar (2012 t/m 2016) per kwartaal gemiddeld op 23,5%. Met andere woorden: van het beschikbare aanbod werd per kwartaal gemiddeld bijna een kwart verkocht.

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

- appartementen 16,5%
- hoekwoningen 29,2%
- tussenwoningen 30,6%
- 2<sup>^</sup>1-kap 29,2%
- vrijstaand 15,8%

Rijwoningen (tussen- en hoekwoningen) en 2<sup>^</sup>1-kap woningen) verkochten in Assen in de afgelopen 5 jaar relatief het best.

**Tabel 1: Verkoopresultaat bestaande bouw Assen**

Verkoopresultaat	H1 '12	H2 '12	H1 '13	H2 '13	H1 '14	H2 '14	H1 '15	H2 '15	H1 '16	H2 '16	H1 '17
Appartement	7,7%	7,3%	7,7%	9,6%	13,8%	15,0%	17,2%	19,8%	31,0%	35,9%	71,7%
Hoekwoning	14,7%	19,0%	20,7%	24,8%	21,0%	32,4%	29,0%	40,6%	37,4%	52,3%	70,2%
Tussenwoning	19,4%	18,6%	13,4%	20,3%	24,7%	37,5%	32,3%	39,8%	43,4%	56,9%	77,7%
Twee onder één kap	13,2%	14,9%	14,5%	15,2%	20,2%	24,5%	26,5%	43,4%	47,9%	71,8%	96,4%
Vrijstaand	5,4%	10,7%	8,9%	6,2%	15,3%	9,2%	12,7%	22,4%	29,7%	37,8%	52,7%
<b>Totaal</b>	<b>11,9%</b>	<b>13,5%</b>	<b>12,4%</b>	<b>14,3%</b>	<b>18,7%</b>	<b>22,5%</b>	<b>22,9%</b>	<b>32,0%</b>	<b>37,5%</b>	<b>49,6%</b>	<b>73,4%</b>

- Het verkoopresultaat van alle woningtypen verbeterde het afgelopen halfjaar opnieuw en kwam uit op maar liefst 73,4% per kwartaal gemiddeld.
- 2<sup>^</sup>1-kapwoningen werden met een verkoopresultaat van maar liefst gemiddeld 96,4% per kwartaal opnieuw relatief het beste verkocht in de 1<sup>e</sup> helft van 2017. Sinds medio 2015 is de 2<sup>^</sup>1-kapper relatief het best verkopende woningtype. In het tweede kwartaal werden zelfs meer 2<sup>^</sup>1-kappers verkocht dan er aan het begin van het kwartaal werden aangeboden.
- De sterkste verbetering van het verkoopresultaat deed zich het afgelopen halfjaar voor bij appartementen: van 35,9% in de 2<sup>e</sup> helft 2016 naar 71,7% in de 1<sup>e</sup> helft 2017.
- Ook vrijstaande woningen krijgen een steeds beter verkoopresultaat. Dit duidt er op dat ook de verkoop van duurdere woningtypen in de lift zit en dat er steeds langere verhuisketens ontstaan.

### Doorlooptijden

De mediane doorlooptijd<sup>7</sup> liep tijdens de afgelopen crisisjaren op naar 210 dagen in de 1<sup>e</sup> helft van 2013, om vervolgens onder invloed van een aantrekkende markt te dalen naar gemiddeld 89 dagen in 2016. In de 1<sup>e</sup> helft 2017 daalde de doorlooptijd verder naar gemiddeld slechts 61 dagen. De sterk afgenomen doorlooptijd is een duidelijke indicator voor de toenemende druk op de koopmarkt in Assen. De gemiddeld doorlooptijd in de periode 2012 t/m 2016 was 148 dagen, per woningtype werden de volgende doorlooptijden waargenomen:

- appartementen 201 dagen
- hoekwoningen 120 dagen
- tussenwoningen 109 dagen
- 2<sup>^</sup>1-kap 132 dagen
- vrijstaand 240 dagen

<sup>7</sup> tijd die nodig is om een woning te verkopen

**Tabel 2: Doorlooptijden bestaande bouw Assen**

Doorlooptijd mediaan	H1 '12	H2 '12	H1 '13	H2 '13	H1 '14	H2 '14	H1 '15	H2 '15	H1 '16	H2 '16	H1 '17
Appartement	241	256	268	227	226	204	170	181	146	93	88
Hoekwoning	196	97	179	152	159	139	71	89	67	56	61
Tussenwoning	130	146	174	139	100	90	85	86	75	66	55
Twee onder één kap	186	137	172	206	135	148	100	102	64	68	40
Vrijstaand	320	317	326	323	246	148	214	237	174	101	73
<b>Totaal</b>	<b>191</b>	<b>173</b>	<b>210</b>	<b>185</b>	<b>164</b>	<b>137</b>	<b>116</b>	<b>127</b>	<b>102</b>	<b>76</b>	<b>61</b>

- In het 1<sup>e</sup> halfjaar 2017 daalde de mediane doorlooptijd in Assen van 76 naar 61 dagen, een afname van 19% ten opzichte van de 2<sup>e</sup> helft 2016. De doorlooptijd was het afgelopen halfjaar 59% korter dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- De mediane doorlooptijd van 2<sup>e</sup>-kap woningen was het afgelopen halfjaar met slechts 40 dagen het kortst.
- De afname van de doorlooptijd was het afgelopen halfjaar het grootst voor zowel 2<sup>e</sup>-kappers als vrijstaande woningen, namelijk 70% korter dan gebruikelijk in de afgelopen jaren.
- Appartementen stonden ook het afgelopen halfjaar het langst te koop en hadden in de 1<sup>e</sup> helft 2017 een mediane doorlooptijd van gemiddeld 88 dagen. Dat is echter wel 56% korter dan de gemiddeld 201 dagen in de afgelopen 5 jaar.
- Ondanks een forse afname van de doorlooptijd stonden ook vrijstaande woningen met 73 dagen nog steeds langer te koop dan andere grondgebonden woningtypen.

#### Transactiepreizen

De transactiepreizen van bestaande woningen in Assen steeg in de periode 2012 t/m 2016 van ruim €169.000,- naar ruim €189.300 in de 2<sup>e</sup> helft 2016. De mediane transactieprijs lag over de gehele periode op gemiddeld € 175.950,-.

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 2012 t/m 2016 de volgende gemiddelde transactiepreizen waargenomen:

- appartementen € 114.050,-
- hoekwoningen € 161.410,-
- tussenwoningen € 136.620,-
- 2<sup>e</sup>-kap € 210.770,-
- vrijstaand € 309.690,-

**Tabel 3: Transactiepreizen bestaande bouw Assen**

Transactieprijs	H1 '12	H2 '12	H1 '13	H2 '13	H1 '14	H2 '14	H1 '15	H2 '15	H1 '16*	H2 '16*	H1 '17*
Appartement	€ 120.886	€ 112.740	€ 99.152	€ 111.748	€ 112.148	€ 118.312	€ 117.046	€ 114.494	€ 131.311	€ 130.699	€ 108.384
Hoekwoning	€ 159.579	€ 152.153	€ 144.695	€ 147.860	€ 160.090	€ 158.073	€ 168.550	€ 173.300	€ 177.375	€ 163.422	€ 170.593
Tussenwoning	€ 139.441	€ 135.167	€ 129.560	€ 131.532	€ 133.729	€ 129.553	€ 131.056	€ 135.275	€ 142.984	€ 142.580	€ 149.605
Twee onder één kap	€ 213.038	€ 216.000	€ 205.417	€ 202.968	€ 198.797	€ 195.538	€ 206.014	€ 209.138	€ 225.820	€ 221.334	€ 236.573
Vrijstaand	€ 313.813	€ 279.209	€ 292.729	€ 311.786	€ 310.534	€ 318.650	€ 331.750	€ 305.697	€ 325.425	€ 339.042	€ 362.909
<b>Totaal</b>	<b>€ 169.072</b>	<b>€ 175.166</b>	<b>€ 169.301</b>	<b>€ 163.197</b>	<b>€ 175.186</b>	<b>€ 165.214</b>	<b>€ 176.600</b>	<b>€ 182.344</b>	<b>€ 193.932</b>	<b>€ 189.344</b>	<b>€ 191.650</b>

- In het afgelopen halfjaar steeg de mediane transactieprijs in Assen van € 189.344 in de 2<sup>e</sup> helft 2016 naar €191.650 in de 1<sup>e</sup> helft van 2017, een toename van 2%.
- Appartementen hadden ook het afgelopen halfjaar de laagste en vrijstaande woningen de hoogste mediane transactiepreizen.

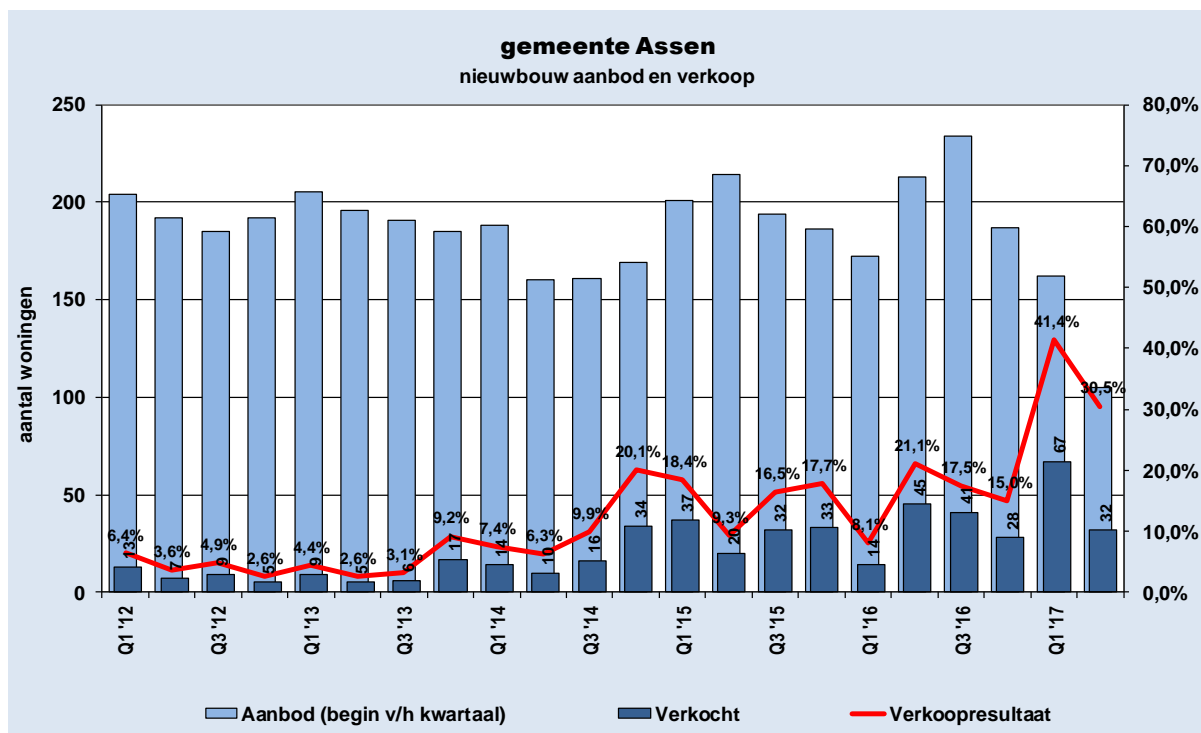
- De transactiepreizen van 2<sup>^</sup>1-kappers en vrijstaande woningen stegen het afgelopen halfjaar het sterkst met 7%.
- Ten opzichte van het gemiddelde prijsniveau in de voorgaande 5 jaar, lagen de prijzen in het afgelopen halfjaar in z'n totaliteit 9% hoger. De prijzen van vrijstaande woningen waren 16% hoger dan gebruikelijk in de afgelopen jaren.
- De transactiepreizen van appartementen waren juist 7% lager dan gebruikelijk in de afgelopen jaren. Dit hoeft niet direct te betekenen dat de prijzen van appartementen dalen. Vermoedelijk werden het afgelopen halfjaar meer goedkope appartementen aan de onderkant van de markt verkocht.





### 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 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 in Assen tot 2014 op een uitzonderlijk laag niveau. Met het gestegen consumentenvertrouwen nam eind 2013 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 neemt sinds de 2<sup>e</sup> helft 2016 af en daalde van 162 woningen aan het begin van 2017 naar 122 woningen halverwege het jaar. In het afgelopen halfjaar werden in totaal 99 nieuwe woningen verkocht, 67 in het 1<sup>e</sup> en 32 in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2017.

Het verkoopresultaat is het afgelopen halfjaar sterk verbeterd door enerzijds toename van het aantal verkochte woningen en anderzijds door afname van het woningaanbod.

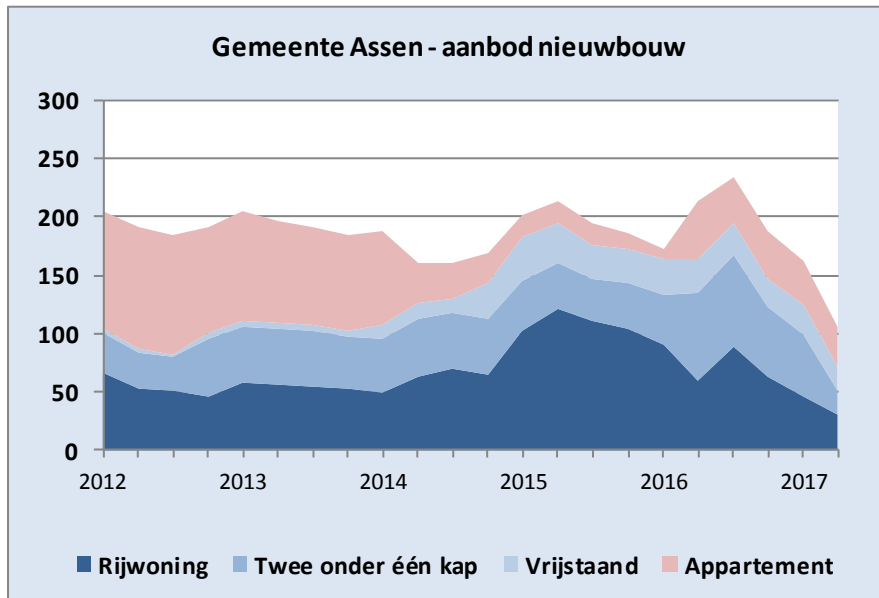
In het 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> kwartaal lag het verkoopresultaat gemiddeld op 35,9%, met een piek in het 1<sup>e</sup> kwartaal. In de periode 2012 t/m 2016 lag het verkoopresultaat gemiddeld nog op 10,2% per kwartaal.

#### Aanbod nieuwbouw

Tot 2009 kon de woonconsument in Assen nog kiezen uit een aanbod van gemiddeld zo'n 350 nieuwbouwwoningen. Sindsdien is het nieuwbouwaanbod als gevolg van economische crisis en stagnatie op de koopmarkt aanzienlijk afgenomen. Er werd simpelweg minder nieuw aanbod op de markt gebracht. Het aanbod nieuwe koopwoningen was in de eerste helft van dit jaar voor Assense begrippen nog steeds vrij laag en bovendien dalende.

- Begin 2017 had de woonconsument in Assen nog de keuze uit een aanbod van 162 nieuwe woningen: 37/23% appartementen, 46/28% rijenwoningen, 53/33% en 26/16% vrijstaand.
- In de 1<sup>e</sup> helft 2017 werden 35 woningen in 3 projecten op de markt gebracht:
  - o 5 vrijstaande woningen aan De Wouden van HTO;
  - o 18 geschakelde woningen Marsbrink (Marsdijk) Stichting Seniorenbouw;

- 12 2<sup>^</sup>1-kapwoningen Kloosterveste Oostergracht van Vitavert.
- Het aanbod nieuwe woningen nam per saldo met 40 woningen (-25%) af naar 122 woningen halverwege 2017. 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 appartementen (-35%) en 2<sup>^</sup>1-kapwoningen (-42%).



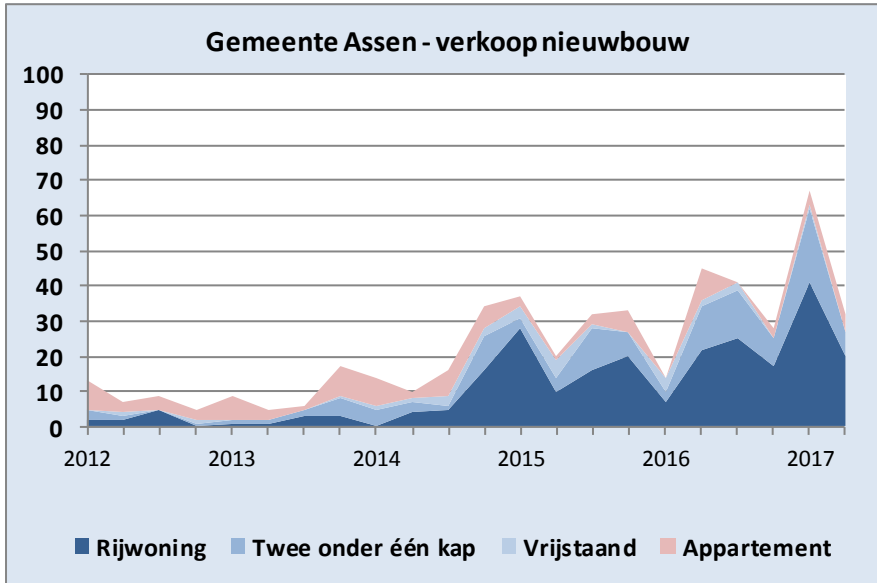
- Medio 2017 konden woningzoekenden in Assen kiezen uit een aanbod van 122 nieuwe koopwoningen: 24 / 20% appartementen, 40 / 33% rijenwoningen, 31 / 25% en 27 / 22% vrijstaand.
- Waar tot 2014 het aanbod appartementen vrij dominant was, zijn momenteel de rij- en 2<sup>^</sup>1-kapwoning het meest aangeboden woningtype.



In verkoop: 12 2<sup>^</sup>1-kapwoningen Oostergracht Kloosterveste

### 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. In 2014 trok de verkoop van nieuwbouwwoningen duidelijk aan.



- In het 1<sup>e</sup> halfjaar 2017 werden 99 nieuwe woningen verkocht, 30 woningen (43%) meer dan 2<sup>e</sup> helft 2016.
- Rijwoningen werden het afgelopen halfjaar verreweg het meest verkocht: 61 stuks (21 in Woonpark Diepstroeten, 35 in de Kloosterveste en 5 in Marsdijk).
- Ook 2<sup>e</sup>1-kapwoningen werden goed verkocht: 28 woningen, waarvan 7 in Nieuw Assen, 12 in Woonpark Diepstroeten en 9 in de Kloosterveste.

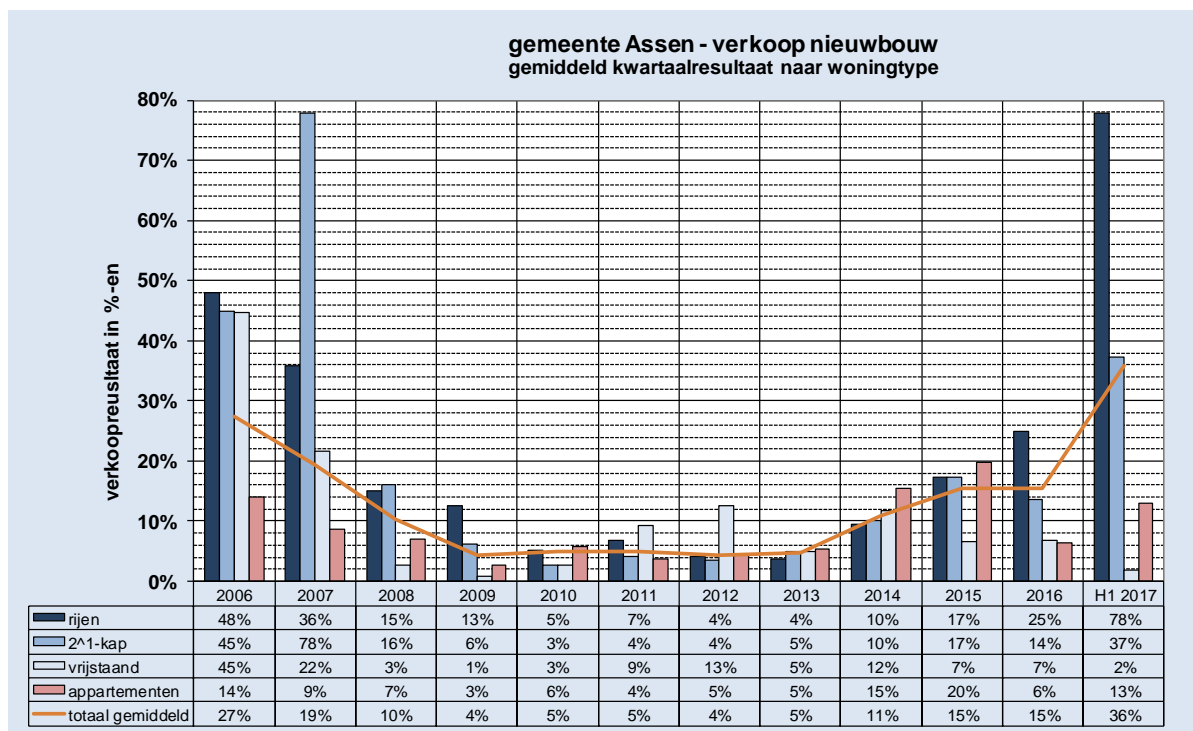


Uitverkocht: Kloosterkronen Kloosterveste

## 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 kwartaalresultaat<sup>8</sup> per woningtype op jaarbasis weergegeven.



Het verkoopresultaat van het totale aanbod lag in de jaren 2012 t/m 2016 per kwartaal gemiddeld op 10,2%. Met andere woorden: van het beschikbare aanbod werd per kwartaal gemiddeld ruim 10% verkocht.

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

- rijenwoningen 12%
  - 2^1-kap 10%
  - vrijstaand 9%
  - appartementen 10%
- Het totale verkoopresultaat lag in de 1<sup>e</sup> helft 2017 op gemiddeld op 35,9%. Dat was aanzienlijk beter dan in de afgelopen jaren.
  - Rijwoningen werden het afgelopen halfjaar in absolute zin het meest aangeboden en het meest verkocht. Het verkoopresultaat van rijwoningen was met gemiddeld 78% per kwartaal veruit het beste van alle woningtypen.
  - Ook 2^1-kapwoningen werden in de 1<sup>e</sup> helft 2017 relatief goed verkocht met een verkoopresultaat van 37%.

<sup>8</sup> gemiddeld verkooppercentage per kwartaal in een jaar. Bijvoorbeeld: in 2010 werd gemiddeld 5% van het aanbod rijenwoningen per kwartaal verkocht.



- Het verkoopresultaat van appartementen en vrijstaande woningen lag het afgelopen halfjaar met respectievelijk 13% en 2% duidelijk onder het gemiddelde.

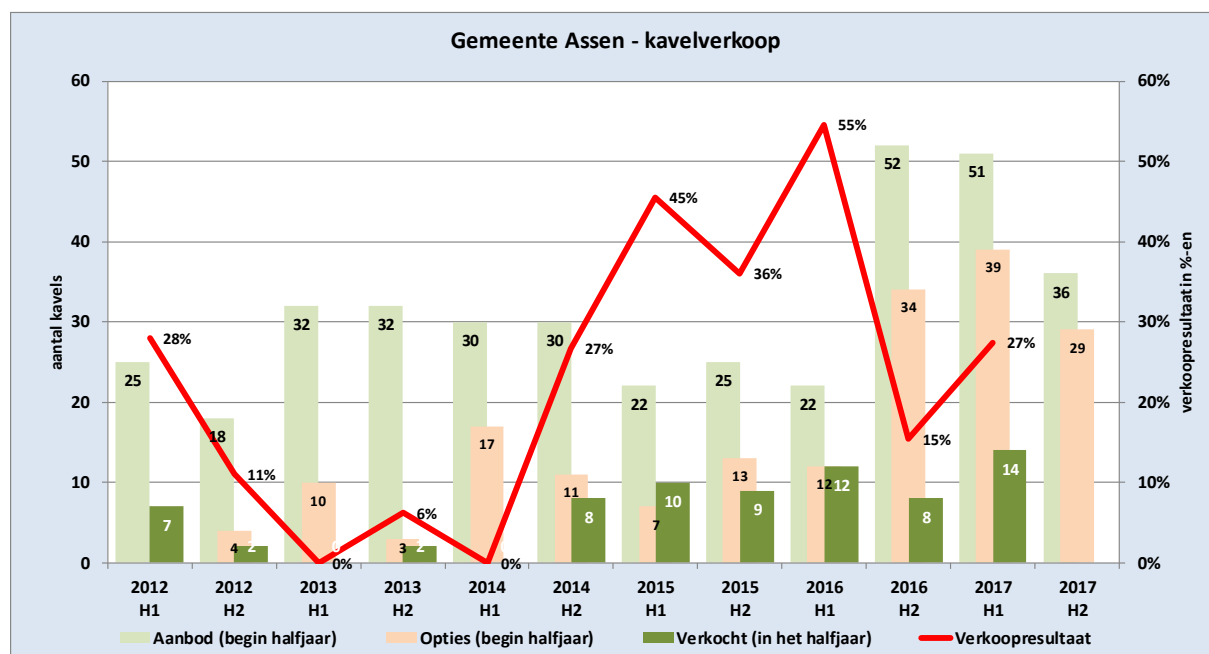
### 3.1.5. Kavelverkoop

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 aantrekkelijke woningmarkt. Vanaf 2014 zien we ook een verbetering in de kavelverkoop ontstaan.

In de loop van 2016 werd een aanbod kavels aanzienlijk verruimd. Begin 2017 was er een aanbod van 51 kavels beschikbaar voor particuliere bouwers, waarvan 39 onder optie.

In de 1<sup>e</sup> helft van 2017 werden in Assen 14 kavels voor particuliere bouw verkocht uit een aanbod van 51 kavels. Daarmee kwam het verkoopresultaat in het afgelopen halfjaar op gemiddeld 27%.

Medio 2017 was het aanbod geslonken tot 36 kavels, 18 voor 2<sup>^</sup>1-kapwoningen en 18 voor vrijstaande woningen, waarvan 29 onder optie.



Naast de kavels voor particuliere woningbouw zijn in Assen momenteel 43 kavels voor woonwerkcombinaties beschikbaar. Deze zijn in de grafiek buiten beschouwing gelaten.

#### Kloosterbos

Medio 2011 werd gestart met de uitgifte van 19 kavels voor 18 2/1-kap woningen en 1 vrijstaande kavel in Kloosterveen (Kloosterbos). In het afgelopen halfjaar werden op deze locatie 2 kavels verkocht. Medio 2017 waren op de locatie Kloosterbos 18 kavels verkocht en zijn er nog 2 kavels beschikbaar.

#### 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. Na een eerste tranche van 16 kavels, werd in 2015 een tweede tranche van 14 kavels in verkoop gebracht en in 2016 nog eens 7 kavels.

Het afgelopen halfjaar werden in het plan Diepstroeten 6 kavels verkocht. Medio 2017 waren op deze locatie nog 11 kavels beschikbaar (vrijstaand), waarvan 4 onder optie.

**Witterstraat**

Op 12 april 2016 zijn onder grote belangstelling 6 kavels voor 2<sup>^</sup>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 5 kavels verkocht. Halverwege 2017 waren nog 8 kavels beschikbaar (4 vrijstaand en 4 2<sup>^</sup>1-kap), waarvan 5 onder optie.

**Kloosterveste**

In de buitenring van de Kloosterveste werden op 12 april 2016 17 kavels in verkoop gebracht: 8 2<sup>^</sup>1-kap en 9 vrijstaand. Hiervan zijn tot nu toe 4 kavels voor vrijstaande woningen verkocht. Medio 2017 waren de resterende kavels allemaal onder optie.

**Marsdijk Hoekbree**

Op 27 september 2016 werden op de locatie Hoekbree in Marsdijk 9 kavels in verkoop gebracht: 4 2<sup>^</sup>1-kap- en 5 vrijstaande woningen. Medio 2017 waren alle kavels op twee na onder optie.

**Messchenveld**

De toegenomen economische activiteit en investeringsbereidheid wordt nu ook zichtbaar op de locatie Messchenveld (wonen/werken). Het afgelopen halfjaar werd er weer een kavel verkocht. Halverwege 2017 waren nog 18 kavels beschikbaar, waarvan 3 onder optie.

**Groene Dijk**

Dit woonwerkgebied biedt ruimte voor 25 woonwerkcombinaties. De kavels zijn eind 2012 in verkoop gebracht. Medio 2017 waren op deze locatie nog geen kavels verkocht en was op 2 kavels een optie genomen.



Particulieropdrachtgeverschap Witterstraat (afbeelding Sax Architecten)

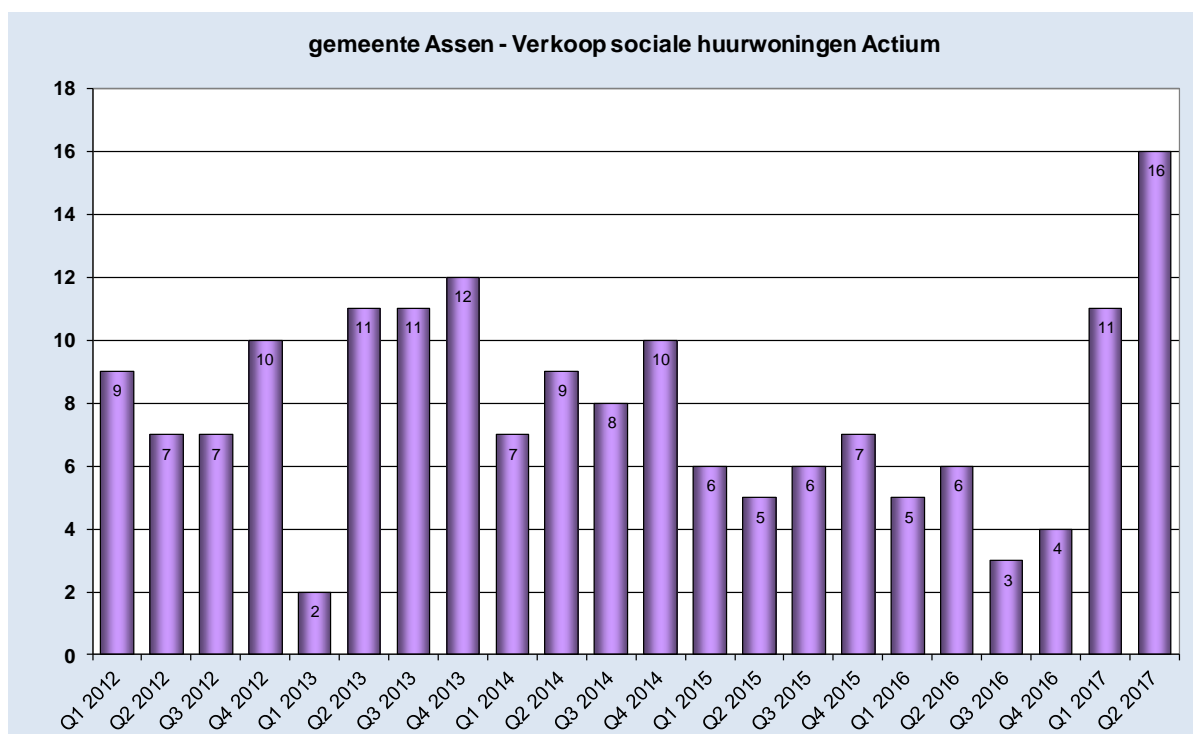
### 3.2. DE SOCIALE HUURSECTOR

In het kader van de prestatieafspraken zijn onder andere afspraken gemaakt over verzameling van de kwartaalgegevens over de sociale huursector in Assen ten behoeve van de lokale woningmarktmonitoring. De verzameling van deze gegevens is in 2011 gestart. Om de situatie in het juiste perspectief te plaatsen is ook gebruik gemaakt van jaarcijfers die eerder in het kader van de Drentse Woningmarktberichten zijn verzameld.

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

#### 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 periode 2012 t/m 2016 werden jaarlijks gemiddeld circa 28 sociale huurwoningen verkocht, 7 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.

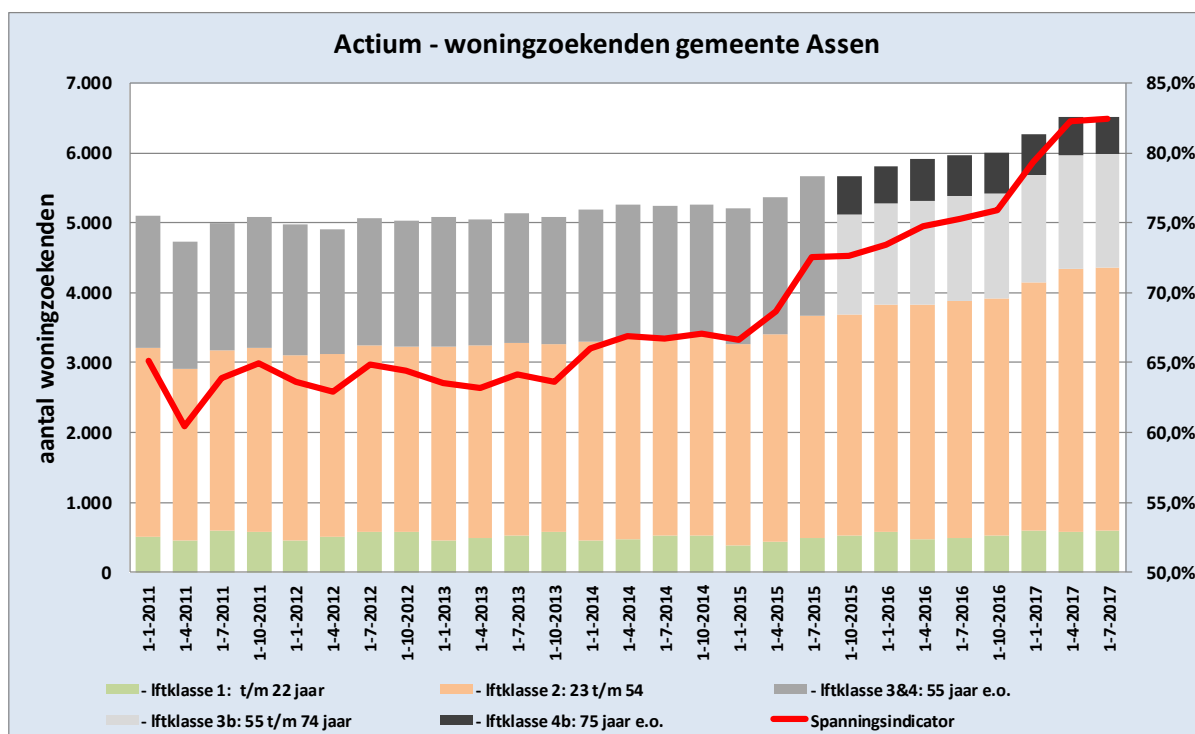


In de 1e helft van 2017 werden 27 huurwoningen verkocht, gemiddeld 14 per kwartaal. Dat is een verdubbeling ten opzichte van het gemiddelde in de afgelopen 5 jaar.

### 3.2.2. Woningzoekenden

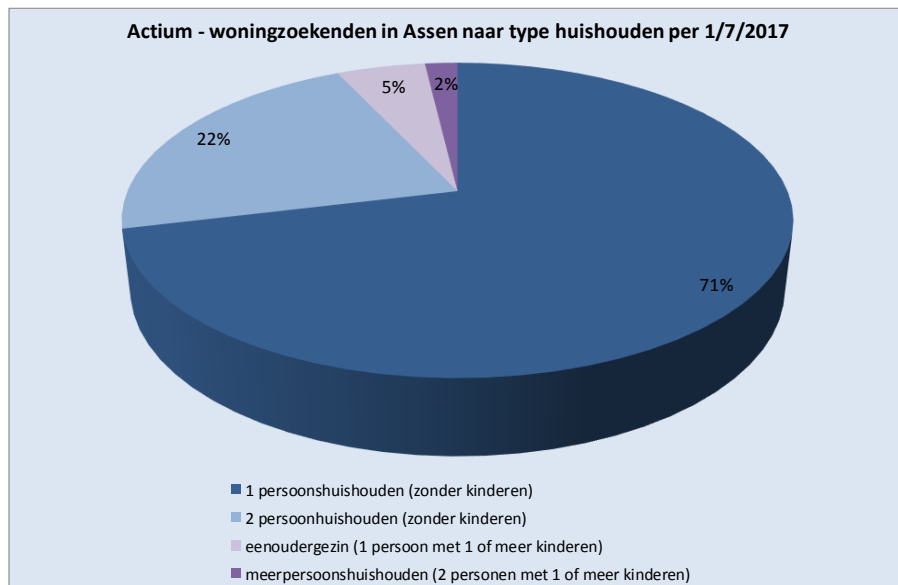
In onderstaande grafiek wordt de ontwikkeling van het aantal ingeschreven woningzoekenden bij Actium weergegeven, onderverdeeld in leeftijdsklassen. Het betreft alle woningzoekenden, actief en niet actief. Ervaringscijfers leren dat circa 10 tot 15% van de woningzoekenden actief is en binnen afzienbare 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.



- Sinds begin 2015 is er sprake van een versterkte toename van het aantal ingeschreven woningzoekenden. Per 1 juli 2017 stonden bij Actium 6.522 woningzoekenden Assenaren ingeschreven voor een woning, 21% meer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. Daarmee is het totaal aantal woningzoekenden in de 1<sup>e</sup> helft 2017 met ruim 250 (+4%) toegenomen. Sinds de start van de monitoring in 2011 was het aantal ingeschreven woningzoekenden in Assen niet eerder zo groot.
- Het afgelopen halfjaar was gemiddeld 14% van het aantal ingeschreven woningzoekenden actief woningzoekend. Het ging gemiddeld om circa 920 huishoudens. Zij reageerden in de afgelopen 12 maanden minstens 1 keer op woningaanbod.
- De toename van zowel het aantal woningzoekenden als actief woningzoekenden in met name het 1<sup>e</sup> kwartaal houdt vermoedelijk ook verband met herhuisvesting van een groot aantal huishoudens vanwege de herstructureringsprojecten in de Lariks en de Oude Molenbuurt.
- Het aantal jonge woningzoekenden (tot 23 jaar) bleef het afgelopen halfjaar nagenoeg stabiel. Per 1/7/2017 stonden 560 jongeren ingeschreven, 16% meer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- Het aantal woningzoekenden in de leeftijdsklasse 23 tot 55 jaar, veruit de grootste categorie woningzoekenden, nam in de 1<sup>e</sup> helft van 2017 met 218 toe (+6%). Per 1/7/2017 stonden 3.779 23 tot 55 jarigen ingeschreven, 27% meer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- Het aantal oudere woningzoekenden in de leeftijdsklasse 55 tot 75 jaar nam het afgelopen halfjaar met 85 toe (+5%). Per 1/7/2017 stonden 1.624 55 tot 75 jarigen ingeschreven, 10% meer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- De groep woningzoekende 75+-ers nam opnieuw iets af (-44/-8%). Medio 2017 stonden 550 woningzoekenden in deze leeftijdsklasse ingeschreven, 6% minder dan gemiddeld in de afgelopen jaren.

Het aantal woningzoekenden in kleine huishoudens nam het afgelopen halfjaar verder toe. Maar liefst 92% van de ingeschreven woningzoekenden per 1 juli betreft kleine huishoudens: 71% (4.639) alleenstaanden en 22% (1.421) 2-persoons huishoudens. Op 1 januari was er nog sprake ruim 85% kleine huishoudens.



Het aantal woningzoekende 1-persoonshuishoudens nam het afgelopen halfjaar zowel absoluut als relatief het sterkst toe: +571 / +14%. Het aantal 2-persoonshuishoudens nam met 127 huishoudens (10%) toe. Het aantal woningzoekende eenouder gezinnen en meerpersoonshuishoudens namen het afgelopen halfjaar sterk af met respectievelijk 332 (-50%) en 91 (43%).

De spanningsindicator<sup>9</sup> lag tot 2013 gemiddeld rond de 64%, maar liep in 2015 vrij snel op naar 73,5% in het 4<sup>e</sup> kwartaal. In 2016 liep de spanning verder op naar gemiddeld 76,3%.

- In het afgelopen halfjaar liep de spanning in de sociale huursector verder op van gemiddeld 77,6% in de 2e helft 2016 naar gemiddeld 82,3% in de 1<sup>e</sup> helft van dit jaar. Dit was een gevolg van de verdere toename van het aantal woningzoekenden bij een per saldo nagenoeg gelijkblijvende omvang van de voorraad beschikbare sociale huurwoningen. Sinds het begin van de monitoring in 2011 was de spanning niet eerder zo hoog.
- De duidelijk toegenomen spanning sinds met name het 3<sup>e</sup> kwartaal 2016 houdt, naast de toename van het aantal woningzoekenden, ook verband met de huisvestingsvraag van sloopurgenten en statushouders. In 2016 was er sprake van een aanzienlijke taakstelling voor huisvesting van statushouders, waaraan Actium een grote bijdrage heeft geleverd. Het afgelopen halfjaar legden met name sloopurgenten een aanzienlijk beslag op het beschikbaar komende woningaanbod.



#### Herstructurering Oude Molenbuurt

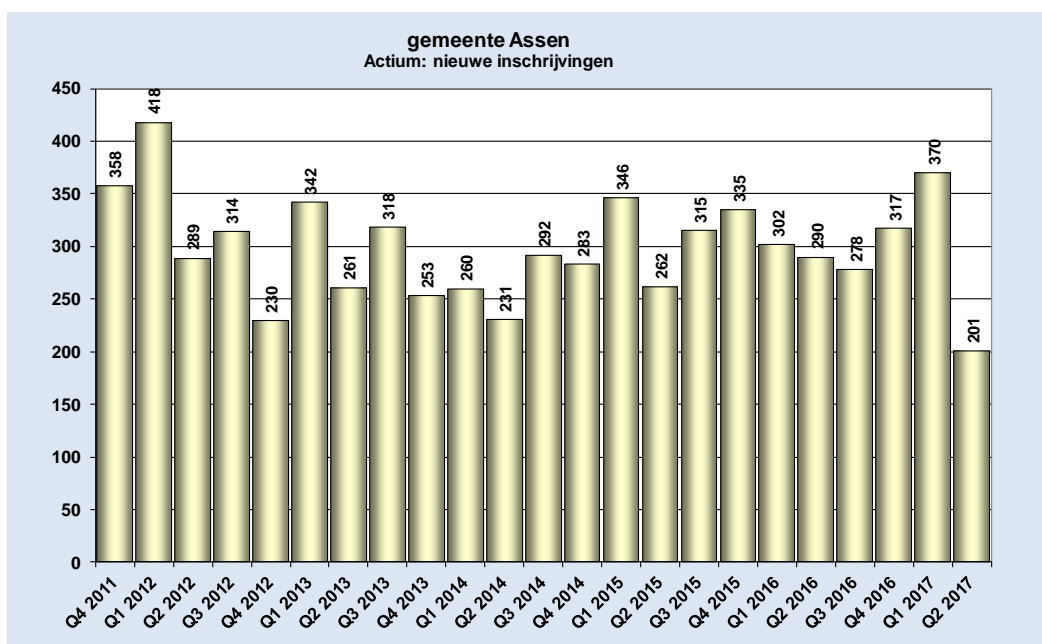
(foto: Ineke Heijting Asser Courant)

<sup>9</sup> verhouding woningzoekenden / huurvoorraad. Hoe hoger het percentage des te groter de spanning



### 3.2.3. Nieuwe inschrijvingen

Het aantal nieuwe inschrijvingen 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. Sindsdien nam het aantal inschrijvingen weer licht toe.



In de afgelopen 5 jaar (2012 t/m 2016) werden gemiddeld circa 300 nieuwe inschrijvingen per kwartaal geregistreerd.

In het afgelopen halfjaar werden 571 nieuwe inschrijvingen geregistreerd, gemiddeld 285 inschrijvingen per kwartaal. Daarmee lag het aantal inschrijvingen 5% onder het gemiddelde van de afgelopen jaren. Opvallend was het hoge aantal inschrijvingen in het 1<sup>e</sup> kwartaal (370) en de sterke afname in het 2<sup>e</sup> kwartaal (201).

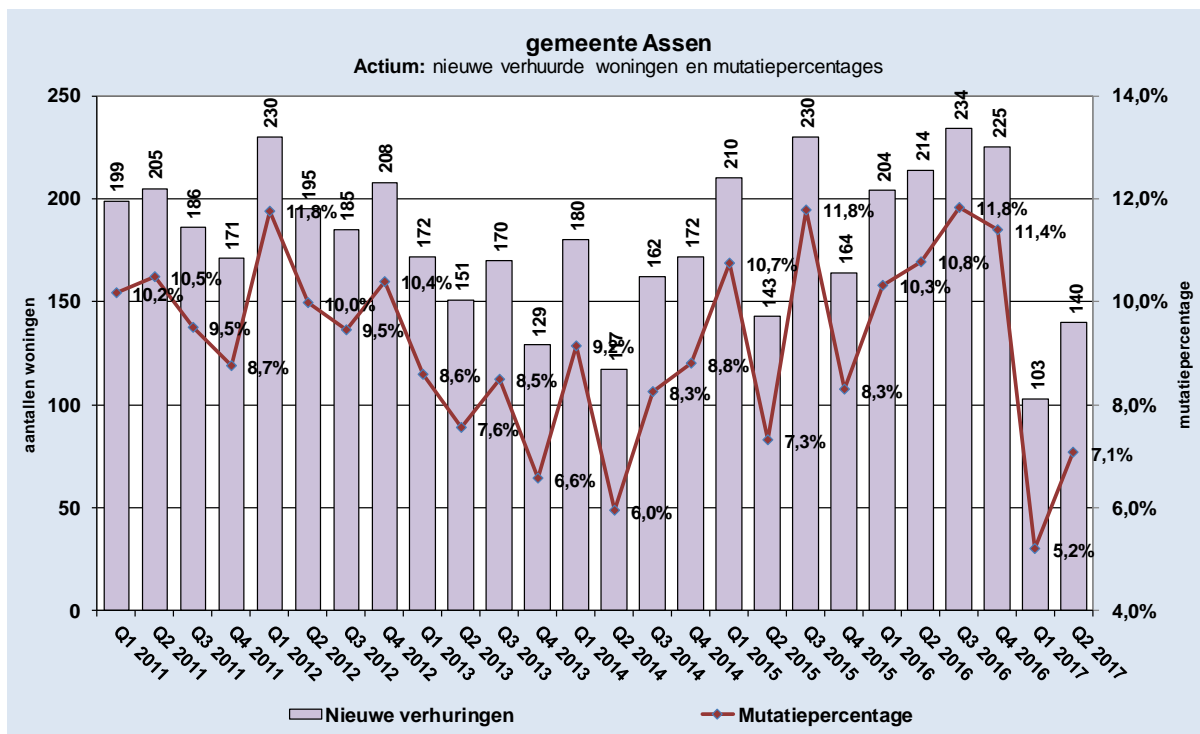
### 3.2.4. Mutaties

De mutaties in de sociale huursector worden in beeld gebracht door het aantal gerealiseerde nieuwe verhuringen per kwartaal. Het mutatiepercentage<sup>10</sup> geeft de verhouding nieuwe verhuringen 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 (gemiddeld mutatiepercentage 9,4%).

In de afgelopen 5 jaar (2012 t/m 2016) werden bij Actium gemiddeld circa 185 woningen per kwartaal opnieuw verhuurd. Het mutatiepercentage lag in die periode gemiddeld op 9,4%. Sinds het extreem laag aantal mutaties in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2014, leek er een licht stijgende tendens te zijn ingezet.

<sup>10</sup> Het mutatiepercentage per kwartaal vermenigvuldigt met een factor 4 om het mutatiepercentage op jaarbasis te krijgen.



- In het afgelopen halfjaar werden 243 woningen opnieuw verhuurd (gemiddeld 122 per kwartaal), 103 in het 1<sup>e</sup> en 140 in het 2<sup>e</sup> kwartaal. Daarmee lag het 'aanbod' sociale huurwoningen het afgelopen halfjaar 34% onder het gemiddelde aanbod in de afgelopen jaren (185 woningen per kwartaal). Daarbij hoort de kanttekening dat een aantal mutaties in 2017 reeds eind 2016 zijn verwerkt in verband met de conversie naar een nieuw primair systeem. Dat verklaart het bijzonder lage aantal mutaties in het 1<sup>e</sup> kwartaal. Desalniettemin was ook het aantal mutaties duidelijk lager dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- Het mutatiepercentage daalde van gemiddeld 11,6% in de 2<sup>e</sup> helft 2016 naar gemiddeld 6,1% in de 1<sup>e</sup> helft van dit jaar en was daarmee aanzienlijk lager dan gebruikelijk in de afgelopen jaren (9,4%).
- In de 1<sup>e</sup> helft van 2017 werden 142 woningen uit een woningaanbod van 243 woningen toegewezen aan groepen met urgentie <sup>11</sup>. Het betrof 58% van het woningaanbod.



Grootschalige renovatie Lariks en Oude Molenbuurt (foto's : Robbert Willemsen Asser Courant / Paas BV)

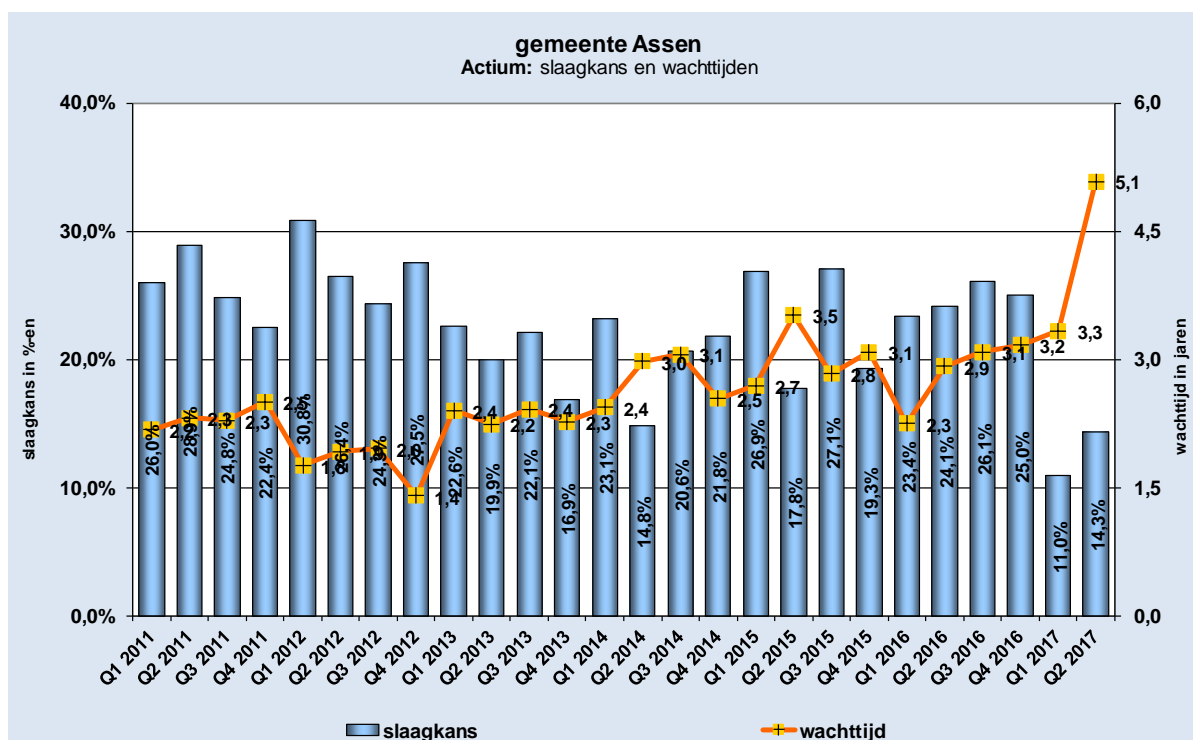
<sup>11</sup> Sociaal urgenten, medisch urgenten, sloopurgenten, statushouders en urgenten op grond van samenwerkingsovereenkomsten met zorginstellingen.

### 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 voorgaande 5 jaar lag de slaagkans op gemiddeld 23,0%. Met andere woorden, tegenover elke nieuw verhuurde woning stonden 4,3 actief woningzoekenden. Door nieuwbouw was de slaagkans in 2012 relatief groot, namelijk gemiddeld 27,3%. Tot medio 2014 leek de kans op een sociale huurwoning in een dalende tendens te zitten. Sindsdien leek de slaagkans weer licht toe te nemen.

- De slaagkans nam het afgelopen halfjaar aanzienlijk af van gemiddeld 25,5% in de 2<sup>e</sup> helft 2016 naar gemiddeld 12,6% in het afgelopen halfjaar. Daarmee was de slaagkans in het afgelopen halfjaar duidelijk lager dan gemiddeld in de afgelopen jaren (23,0%). Met andere woorden, de kans op een woning was het afgelopen halfjaar aanzienlijk lager dan gemiddeld in de voorgaande jaren. Ook hierbij de kanttekening dat de cijfers over het 1<sup>e</sup> kwartaal zijn vertekend door conversie naar een nieuw primair systeem.



De wachttijd in de grafiek betreft de gemiddelde wachttijd van mensen die een woning hebben geaccepteerd. De gemiddelde wachttijd in Assen was de afgelopen 5 jaar gemiddeld 2,5 jaar en vertoonde sinds 2012 een licht stijgende tendens. In 2012 bedroeg de gemiddelde wachttijd bij Actium 1,8 jaar. Deze relatief korte wachttijd in dit jaar houdt verband met het in verhuur brengen van veel nieuwbouw en herhuisvesting vanwege herstructurering. Na 2012 liep de wachttijd op naar gemiddeld 2,9 jaar in 2016.

- De gemiddelde wachttijd<sup>12</sup> in Assen lag in de 1<sup>e</sup> helft van 2017 op gemiddeld 4,2 jaar. Deze schijnbaar aanzienlijke toename ten opzichte van voorgaande jaren werd veroorzaakt door introductie van een nieuwe meetmethode, waarbij 'urgente' buiten beschouwing worden gelaten.

#### Kanttekeningen

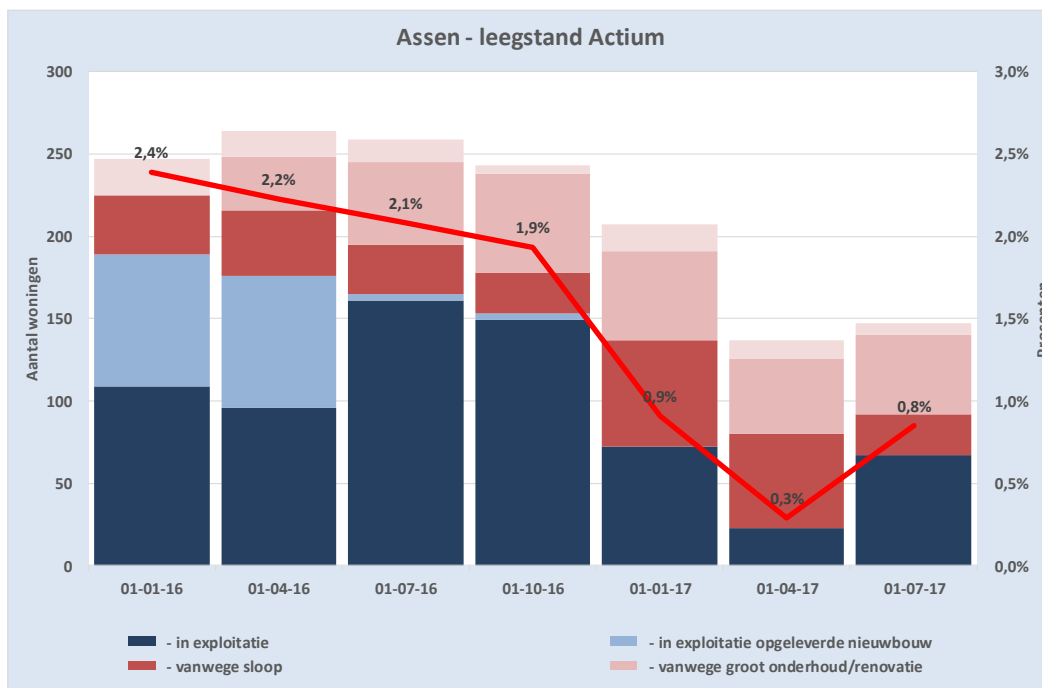
**Ander meetmethode wachttijd:** Met ingang van 2017 worden wachttijden anders gemeten. Tot 2017 werd de wachttijd inclusief 'urgente' gemeten. Sindsdien wordt de wachttijd exclusief urgente gemeten, waardoor er sprake lijkt te zijn van trendbreuk met een plotseling toename van wachttijden.

**Punten sparen:** Een aantal woningzoekenden staat ingeschreven om 'punten te sparen' om meer kans te maken wanneer ze echt toe zijn aan verhuizen of wanneer de gewenste woning wordt aangeboden. Dat vertekent het beeld van de wachttijden en betekent ook dat hieruit geen harde conclusies kunnen worden getrokken.

<sup>12</sup> Gemiddelde tijd die de klant ingeschreven heeft gestaan op het moment van ondertekening van de huurovereenkomst.

### 3.2.6. Leegstand

Onderstaande grafiek is nieuw en 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 leegstands-percentage lager, dan is er sprake van krapte op de markt. Is het duidelijk hoger, dan is er sprake van overschotten. Het leegstandspercentage in de grafiek is bepaald op basis van het aantal leegstaande woningen die in exploitatie zijn.



De leegstand bevond zich het afgelopen halfjaar op een zeer laag niveau: gemiddeld 0,7%.



Herstructurering: 44 sociale huurappartementen De Pimpelaar (foto: Beltman Architecten)