



Gemeente Assen

WONINGMARKTMONITOR 2 - 2016



**Eenheid Leefomgeving
Team Vastgoed & Grondzaken**

April 2017

INHOUDSOPGAVE

| | |
|---|----|
| Samenvatting..... | 2 |
| 1. Inleiding..... | 4 |
| 2. Woningbouw | 5 |
| 2.1. Verleende bouwvergunningen | 5 |
| 2.2. Woningproductie | 6 |
| 2.3. De pijplijn..... | 7 |
| 3. Woningvoorraad- en bevolkingsontwikkeling 2016 | 8 |
| 3.1. Woningvoorraad | 8 |
| 3.2. Bevolkingsontwikkeling | 9 |
| 3.2.1. Migratie | 9 |
| 3.2.2. Natuurlijke aanwas | 10 |
| 3.2.3. Relatie woningmarkt..... | 11 |
| 4. Woningmarkt..... | 12 |
| 4.1. De koopmarkt..... | 12 |
| 4.1.1. Consumentenvertrouwen | 12 |
| 4.1.2. Hypotheekrente | 13 |
| 4.1.3. Verkoop bestaande bouw..... | 14 |
| 4.1.4. Verkoop nieuwbouw | 18 |
| 4.1.5. Kavelverkoop..... | 22 |
| 4.2. De sociale huursector | 24 |
| 4.2.1. De voorraad | 24 |
| 4.2.2. Verkoop sociale huurwoningen | 25 |
| 4.2.3. Woningzoekenden | 26 |
| 4.2.4. Nieuwe inschrijvingen..... | 29 |
| 4.2.5. Mutaties | 30 |
| 4.2.6. Slaagkans en wachttijden..... | 32 |

SAMENVATTING

Het afgelopen jaar werd in Assen een flink aantal nieuwe woningen opgeleverd en was er sprake van een aanzienlijke bevolkingsgroei na een aantal jaren op de nullijn.

In deze rapportage over het 2^e halfjaar 2016 wordt de aanhoudend positieve stemming op de koopmarkt opnieuw bevestigd. Het herstel, dat zich eind 2013 begon af te tekenen, heeft zich ook het afgelopen halfjaar in versterkte mate doorgezet. De verkoop van woningen in Assen bleef goed. Dat is in belangrijke mate te danken aan het aanhoudend positieve consumentenvertrouwen en de uitzonderlijk lage hypotheekrente.

De druk op de sociale huurmarkt nam toe, mede als gevolg van herstructureringsactiviteiten. De vraag naar sociale huurwoningen bleef onverminderd groot. Er kwam het afgelopen jaar wel meer beweging in de huursector door het op de markt brengen van nieuw woningaanbod.

In z'n algemeenheid wordt teruggeblikt op een jaar met een positieve dynamiek op de Assense woningmarkt.

Woningbouw

- Na de piek in de vergunningverlening in 2015 (560 woningen), lag het aantal vergunde woningen in 2016 op een beduidend lager niveau dan vorig jaar. Er werden vorig jaar 97 woningen vergund, waarvan 88 (91%) koopwoningen.
- De woningproductie nam in 2016 flink toe. Het afgelopen jaar werden 264 nieuwe woningen opgeleverd, 122 huur- en 142 koopwoningen. De verbeterde situatie op de koopmarkt werd het afgelopen jaar ook zichtbaar in een toegenomen productie van koopwoningen.
- Het bouwvolume in de **pijplijn** nam het afgelopen jaar per saldo met 170 woningen af als gevolg van het beperkte aantal vergunde woningen en het aanzienlijke aantal opgeleverde woningen. Eind 2016 zaten in totaal nog 420 woningen in de pijplijn, waarvan er ruim 200 in aanbouw zijn.

Woningvoorraad- en bevolkingsontwikkeling 2016

- In 2016 nam de omvang van de **woningvoorraad** in Assen per saldo met 244 woningen toe door enerzijds oplevering van 264 nieuwe woningen en toevoeging van 13 woningen door verbouw van bestaande panden en anderzijds onttrekking van 33 woningen. Per 1/1/2017 had de Assense woningvoorraad een omvang van 30.935 woningen.
- De **bevolking** van Assen nam in 2016 per saldo met bijna 500 inwoners toe. Deze groei kwam tot stand dank zij een bescheiden geboorteoverschot en een aanzienlijk vestigingsoverschot. Na 5 jaar van vertrekoverschotten was er in 2016, mede onder invloed van de aantrekkende woningmarkt, weer sprake van een positief migratiesaldo.
- Ook de verdere toename van het aantal verhuizingen binnen de gemeente toont aan dat de dynamiek op de Assense woningmarkt is toegenomen.

Woningmarkt

- De koopmarkt trok het afgelopen jaar verder aan. Dat blijkt uit de goede verkoopresultaten in 2016 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**, het vertrouwen in de economie en de koopbereidheid lagen eind 2016 op een uitzonderlijk hoog niveau.
- De **hypotheekrente** is de afgelopen jaren sterk gedaald en bereikte in het 3^e kwartaal 2016 een laagterecord van 1,9%. Naar het einde van het jaar steeg het renteniveau weer naar 2,14%.
- De positieve stemming onder consumenten en de aanhoudend lage hypotheekrente blijven een belangrijke stimulans voor de koopmarkt.
- Het aanbod **nieuwbouw koopwoningen** in Assen nam in de 2e helft 2016 per saldo flink af van 234 naar 162 woningen eind 2016, een afname van 31%. Daarmee is er momenteel voor Assense begrippen erg weinig aanbod van nieuwbouwwoningen. Het actuele nieuwbouwaanbod bestaat vooral uit 2^{de}-kap- en rijwoningen.
- Uit het beschikbare aanbod werden vorig jaar 128 woningen verkocht. Dat was aanzienlijk meer dan in de afgelopen jaren toen er gemiddeld 65 nieuwbouwwoningen per jaar werden verkocht. Nieuwe rijwoningen werden vorig jaar zowel absoluut als relatief het best verkocht.

- Het verkoopresultaat¹ lag het afgelopen jaar voor nieuwbouwwoningen op gemiddeld ruim 15% per kwartaal. Dat is beduidend beter dan in de afgelopen jaren toen per kwartaal gemiddeld slechts 8% van het aanbod werd verkocht. Bij rijwoningen lag het verkoopresultaat vorig jaar op gemiddeld 25%, bij appartementen woningen op 6% per kwartaal.
- De verkoop van **bestaande woningen** is de afgelopen jaren sterk verbeterd. Het aanbod neemt al sinds medio 2012 af en de verkoop laat sinds eind 2013 een duidelijk opgaande lijn zien.
- Het woningaanbod in Assen nam ook in de 2^e helft 2016 verder af. Er werden circa 490 woningen aangeboden, 38% minder dan gemiddeld in de afgelopen jaren. Hiervan werden het afgelopen halfjaar zo'n 470 woningen verkocht, 68% meer dan gemiddeld in de afgelopen jaren. Over geheel 2016 werden maar liefst zo'n 880 woningen uit de bestaande voorraad verkocht. Ook de duurdere vrijstaande woningen werden het afgelopen halfjaar duidelijk beter verkocht dan voorheen. Dit duidt op steeds langere verhuisketens en dus meer dynamiek op de markt.
- Het verkoopresultaat¹ van bestaande woningen verbeterde het afgelopen halfjaar opnieuw en liep op van gemiddeld 35,5% per kwartaal in de 1^e helft naar maar liefst 47,8% in de 2^e helft van het afgelopen jaar. In 5 voorgaande jaren werd per kwartaal gemiddeld slechts 18% van het aanbod verkocht. Daarmee verkocht bestaande bouw relatief beter dan nieuwbouwwoningen.
- In de afgelopen 6 maanden lag de doorlooptijd in Assen op gemiddeld 76 dagen. Dat is aanzienlijk korter dan de gemiddelde doorlooptijd in de afgelopen 5 jaar (157 dagen). Ook dit duidt om meer dynamiek en toenemende spanning op de koopmarkt.
- De transactiepreizen lagen het afgelopen halfjaar zo'n 8% boven het gemiddelde van de afgelopen jaren. Dit is nog geen reële prijsstijging. Het feit dat er meer duurdere woningtypen (2^e1-kap en vrijstaand) werden verkocht resulteert ook in een hoger gemiddeld prijsniveau.
- Ook de verkoop van **kavels** voor particulier opdrachtgeverschap is de laatste jaren verbeterd. Het afgelopen jaar werden 20 kavels verkocht. Het aanbod particuliere bouw kavels in Assen is het afgelopen jaar aanzienlijk verruimd door het in verkoop brengen van 40 kavels op de gemeentelijke locaties Witterstraat (Centrum), Kloosterveste (Kloosterveen) en Hoekbree (Marsdijk). Eind 2016 waren nog 51 kavels beschikbaar voor particulier opdrachtgeverschap, waarvan 39 (76%) onder optie.
- Daarnaast zijn in totaal 45 woonwerkkavels beschikbaar. De verkoop van deze kavels laat vooralsnog nog geen opleving zien.
- Het aantal **sociale huurwoningen** bleef in 2016 per saldo nagenoeg gelijk. Opvallend was wel een lichte verschuiving tussen de huurprijsklassen naar iets meer woningen onder de lage aftoppingsgrens. Dit was het effect van het vorig jaar door Actium ingevoerde streefhuurbeleid.
- In de sociale huursector is sprake van aanhoudend grotere druk dan vóór de crisis. De spanning liep het afgelopen jaar op door verdere toename van het aantal woningzoekenden.
- Per 1 januari 2017 stonden bij Actium 6.268 **woningzoekenden** uit Assen ingeschreven voor een sociale huurwoning, 300 (5%) meer dan medio 2016. Hiervan was 16% actief woningzoekend.
- Het aantal nieuwe inschrijvingen voor een sociale huurwoning was vorig jaar opnieuw iets minder dan gemiddeld in de afgelopen jaren. In de 2^e helft van 2016 werden bij Actium 595 **nieuwe inschrijvingen** geregistreerd, 4% minder dan gebruikelijk.
- Het aantal nieuwe verhuringen (**aanbod**) liet het afgelopen jaar een licht stijgende tendens zien. In het 2^e halfjaar 2016 werden bijna 460 woningen nieuw verhuurd, 28% meer dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- De meeste woningen (79%) uit het aanbod werden vorig jaar verhuurd aan reguliere woningzoekenden. 21% van het woningaanbod werd ingezet voor urgent woningzoekenden, waaronder statushouders (9%) en sloopurgenten (10%). De inzet voor sloopurgenten houdt verband met de herstructureringsprojecten in de Lariks en de Oude Molenbuurt.
- Het **mutatiepercentage** steeg door toename van het aantal nieuwe verhuringen in de 2^e helft 2016 naar gemiddeld 11,6%. Er werd het afgelopen jaar relatief meer gemuteerd dan in de afgelopen 5 jaar, toen het mutatiepercentage op gemiddeld 9,1% lag. De toename van het mutatiepercentage houdt ook verband met het op de markt brengen van nieuwe huurwoningen.
- Hierdoor was ook de **slaagkans** groter dan gebruikelijk. Gemiddeld lag de slaagkans het afgelopen halfjaar op 25,0% en was daarmee beter dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar (23,2%).
- De **wachttijd** nam het afgelopen halfjaar toe van gemiddeld 2,6 naar 3,1 jaar. Daarmee was de wachttijd langer dan gemiddeld in de afgelopen jaren (2,4 jaar).

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

1. INLEIDING

Deze Woningmarktrapportage informeert 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 rapportage komt dan ook tot stand in samenwerking met woningcorporatie Actium.

De 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 woningrapportage is de basis voor een brede kijk op de lokale woningmarkt en wordt via de website van het platform beschikbaar gesteld.

Voorliggende rapportage heeft betrekking op de 2^e helft van 2016 en gaat achtereenvolgens in op:
Woningbouw: vergunningverlening, woningen in de pijplijn en woningproductie.
Woningmarkt: verkoop nieuwbouw, bestaande bouw, kavelverkoop en de (sociale) huurmarkt.
Daarnaast wordt deze keer teruggeblikt op de bevolkingsontwikkelingen en de ontwikkeling van de Asser woningvoorraad in het afgelopen jaar.



Beurs Nieuwbouw XL november 2016 Martinihal Groningen

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.

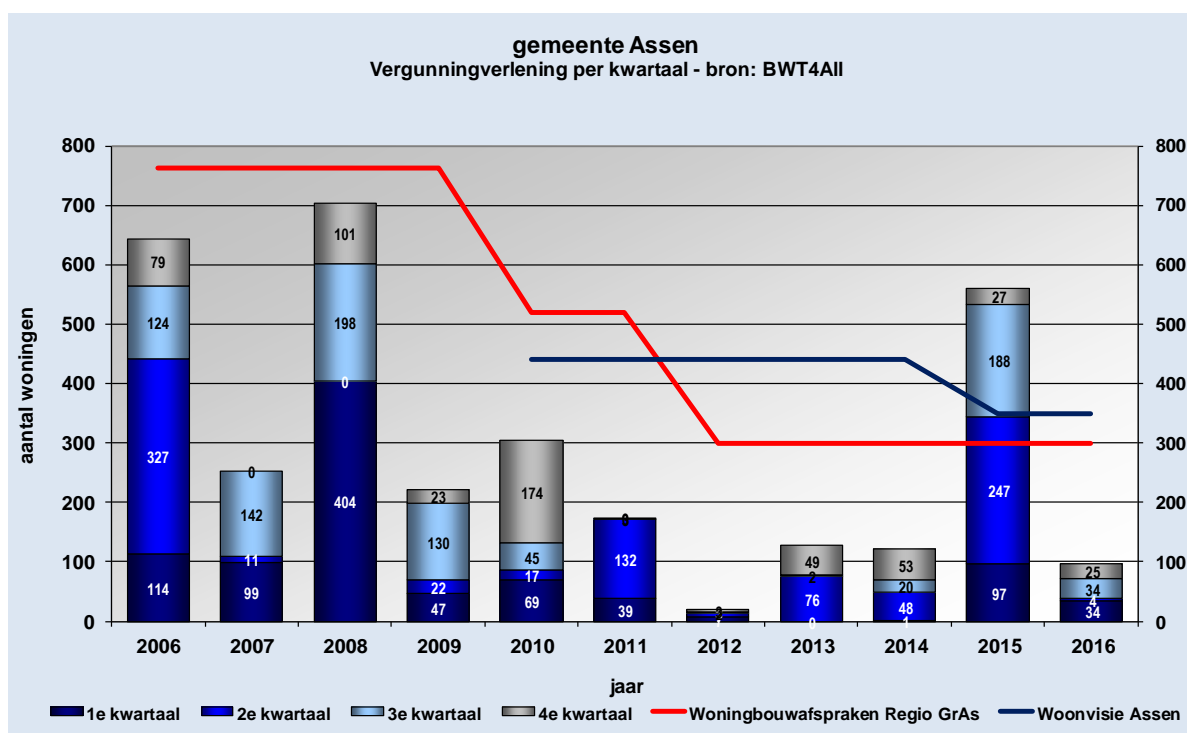
Naar aanleiding van de economische recessie en de stagnerende woningmarkt is de regionale woningbouwopgave begin 2012 ter discussie gesteld en teruggebracht van 2.900 naar circa 1.340 woningen per jaar. Voor Assen betekent dit een verlaging van de woningbouwopgave van 520 naar circa 300 woningen per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

Met de vaststelling van 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.

2.1. VERLENDE BOUWVERGUNNINGEN

Het aantal woningen waarvoor vergunning wordt verleend geeft zicht op de te verwachten woningproductie over grofweg 1,5 à 2 jaar. Dat vergunning is verleend is overigens nog geen garantie dat ook daadwerkelijk met de bouw wordt gestart en productie wordt gemaakt.

De rode lijn in de grafiek geeft het niveau van vergunningverlening dat nodig is voor de actuele regionale woningbouwafspraken. De blauwe lijn geeft niveau weer dat gemiddeld nodig is voor de bruto-woningproductie volgens de Woonvisie Assen.



In de afgelopen 5 jaar (2011 t/m 2015) werd in Assen jaarlijks voor gemiddeld 200 woningen (119/60% huur en 81/40% koop) bouwvergunning verleend. Het niveau van vergunningverlening was de afgelopen jaren 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 de 2^e helft 2016 opnieuw tegen. Er werden slechts 59 woningen vergund, waarvan 37 in Diepstroeten en 10 in de Kloosterveste.

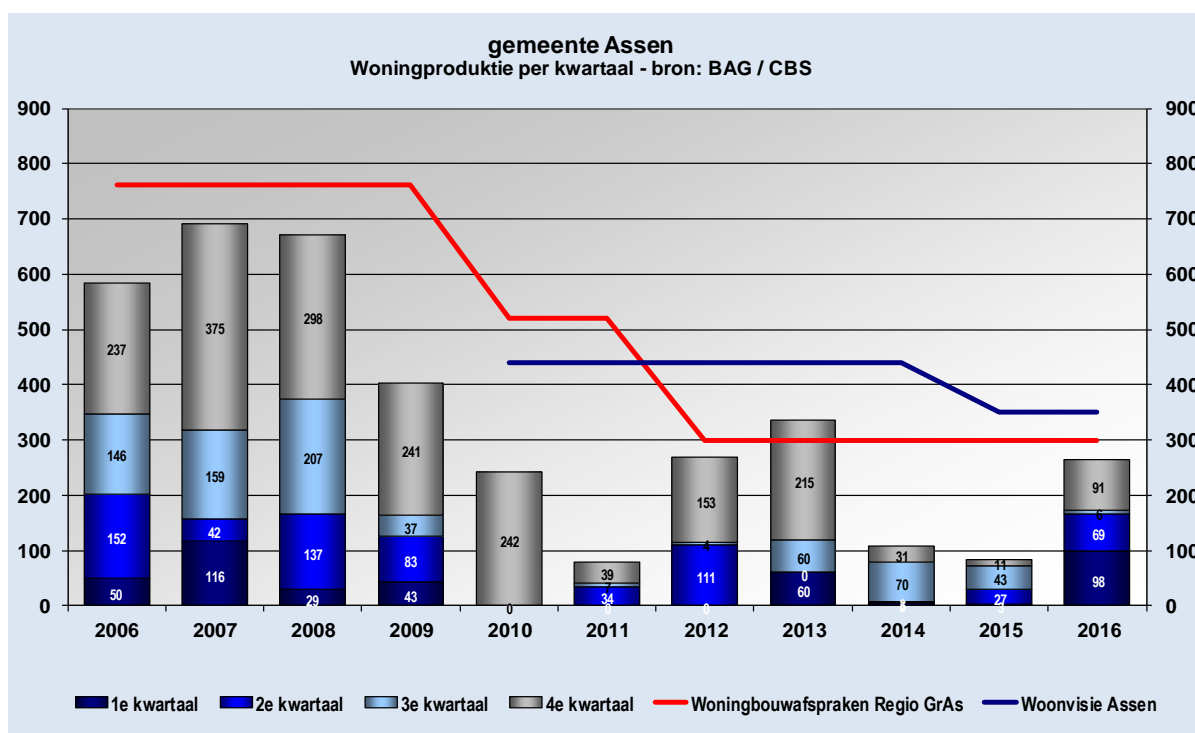
Over heel 2016 werden 97 woningen vergund, 88 koop- en 9 particuliere huurwoningen. Dat is te weinig voor de op grond van de Woonvisie benodigde bruto woningproductie van gemiddeld 340 woningen per jaar. Het aantal vergunde woningen was in 2015 aanzienlijk groter zodat het

gemiddelde over de afgelopen 2 jaar toch nog op 330 woningen per jaar komt, bijna het gewenste niveau volgens de woonvisie.

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 2004 t/m 2008 werden in Assen gemiddeld nog circa 620 woningen per jaar opgeleverd (210 huur / 410 koop). In de afgelopen 5 jaar (2011 t/m 2015) werden gemiddeld slechts 175 woningen per jaar opgeleverd (125 huur / 50 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. De blauwe lijn het gewenste productieniveau, inclusief vervangende nieuwbouw, volgens de gemeentelijk woonbeleid (Woonplan 2010 en Woonvisie 2016).



In het 2^e halfjaar 2016 werden 97 woningen opgeleverd, 6 in het 3e en 91 in het 4^e kwartaal. Er werden 43 huur en 54 koopwoningen opgeleverd, waaronder:

- 43 sociale huurwoningen Actium Roerdompstraat /Eiberstraat (vervangende nieuwbouw);
- 5 koopwoningen Roosdom Tijhuis Kloosterveste;
- 20 eengezins koopwoningen van Rottinghuis aan de Roegoorn in Marsdijk;
- 14 koopwoningen Woonpark Diepstroeten, waaronder 8 in particulier opdrachtgeverschap;
- 14 eengezins koopwoningen Kloosterbos.



Opgeleverd 20 koopwoningen Roegoorn

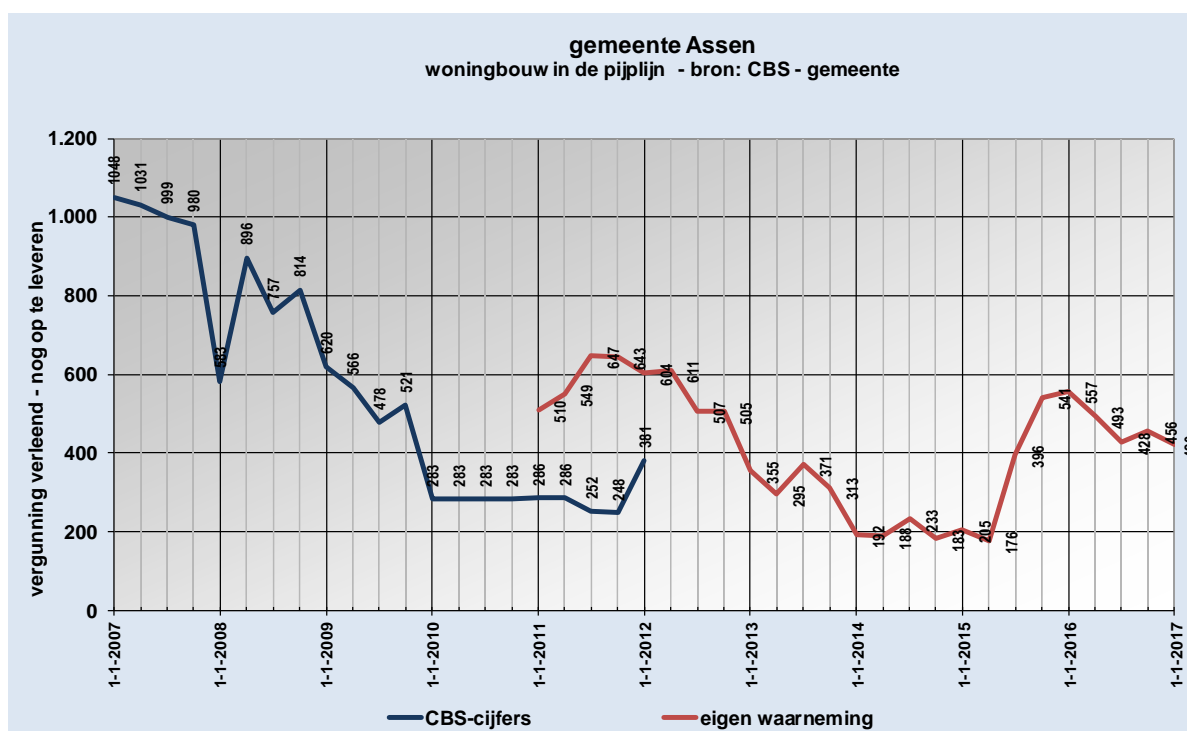
Over heel 2016 werden 264 nieuwbouwwoningen in Assen opgeleverd, 122 huur- en 142 koopwoningen. 76 van de 122 huurwoningen werden door Actium in het kader van de herstructurering gebouwd ter vervanging van eerder gesloopte huurwoningen in Assen – Oost.

De verbeterde situatie op de koopmarkt vertaalde zich vorig jaar in een toename van de productie van koopwoningen. Verder valt op dat een aanzienlijk deel van de opgeleverde huurwoningen voor rekening kwamen van een particuliere verhuurder en een belegger.

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 de gebrekkige levering van gegevens over vergunningverlening aan het CBS en 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 is het volume in de pijplijn als gevolg van een groot aantal vergunde woningen fors toegenomen.

- Het aantal woningen in de pijplijn nam het afgelopen jaar per saldo met bijna 170 woningen. Eind 2016 zaten er circa 420 woningen in de pijplijn.
- Van de 420 woningen die eind 2016 in de pijplijn zaten, waren er ruim 200 in aanbouw, onder andere:
 - o 60 zorgappartementen Zorggroep Drenthe Hoekbree (Marsdijk);
 - o 49 woningen Nijhuis Nieuw Assen;
 - o 44 woningen diverse projecten Kloosterveste;
 - o 44 sociale huurappartementen Actium De Pimpelaar;

3. WONINGVOORRAAD- EN BEVOLKINGSONTWIKKELING 2016

3.1. WONINGVOORRAAD

De woningvoorraad in Assen had begin 2016 een omvang van 30.691 woningen. In 2016 vonden in de woningvoorraad de volgende voorraadmutaties plaats:

- **Toevoegingen: 277 woningen**
 - Nieuwbouw: 264 woningen;
 - Toevoeging overig (woningsplitsing, functiewijziging, etc.): 13 woningen door verbouw van bestaande panden tot woonruimte (Groningerstraat 42 4 appartementen, Gymnasiumstraat 6-8 5 appartementen en Singelpassage 17-19 4 appartementen).
- **Onttrekkingen: 33 woningen**
 - Sloop: 28 sociale huurwoningen Pelikaanstraat Actium;
 - Overige onttrekkingen (functiewijziging, brand, etc.): 5 woningen.

Per saldo nam de Assense woningvoorraad in 2016 met 244 woningen toe en telde aan het eind van het jaar **30.935** woningen².



Nieuwbouw Kloosterveste 2016

² Voorlopig cijfer!

3.2. BEVOLKINGSONTWIKKELING

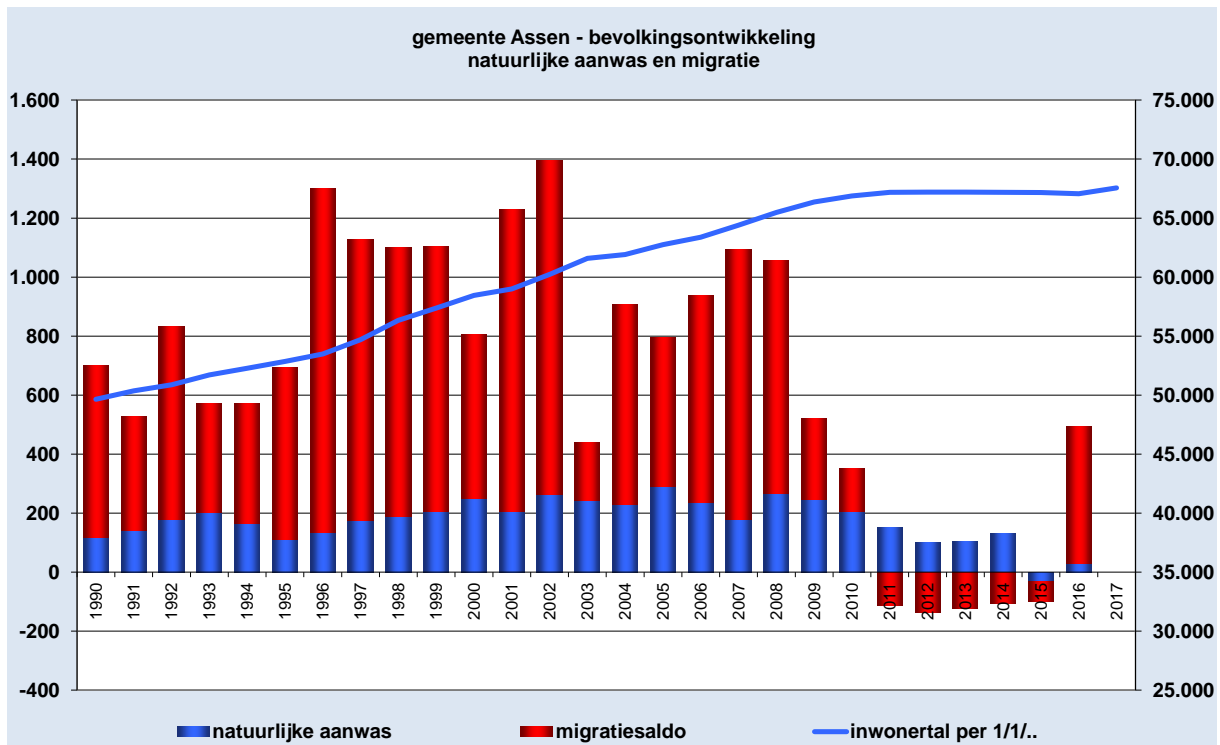
In 2016 nam het aantal inwoners in Assen toe met 494 inwoners:

- natuurlijke aanwas + 31 (geboorte + 648 / sterfte -617)
- migratiesaldo + 463 (vestiging + 3.791 / vertrek - 3.328).

De natuurlijke aanwas was vorig jaar weer positief door zowel een hoger aantal geboorten als een grotere sterfte dan in 2015. Het geboortecijfer was in 2016 wel 5% lager dan gemiddeld in de 5 voorgaande jaren. Het sterftecijfer in 2016 was juist 5% groter dan voorheen.

In 2016 was er na 5 jaar vertrekoverschotten weer een aanzienlijk positief migratiesaldo door toename van het aantal vestigers.

Per 1/1/2017 telde Assen 67.555 inwoners.



De groei van het aantal inwoners in Assen nam sinds het begin van de crisis (eind 2007) aanzienlijk af en in de jaren 2011 tot 2016 schommelde het aantal inwoners rond ongeveer 67.150 inwoners. In de jaren voor de crisis groeide het aantal inwoners in Assen jaarlijks nog met gemiddeld 960 inwoners³, 1,5% per jaar. Het vestigingsoverschot lag in die jaren op gemiddeld 720 inwoners per jaar. De natuurlijke aanwas was toen gemiddeld 240 inwoners per jaar.

Het afgelopen jaar was er door een combinatie van zowel een klein geboorteoverschot als een vestigingsoverschot sprake van een bevolkingsgroei met bijna 500 inwoners, 0,7%.

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 sprake van een omslag van vestigingsoverschotten (positief migratiesaldo) naar vertrekoverschotten (negatief migratiesaldo). In de periode 2011 tot 2016 waren er in Assen in vijf achtereenvolgende jaren meer vertrekkers dan vestigers.

In 2016 was voor het eerst in vijf jaar weer sprake van een positief migratiesaldo en wel met 463 personen. Vorig jaar vestigden zich 3.791 nieuwkomers in Assen, 43% meer dan gemiddeld in de periode 2011 t/m 2015. Met 3.328 **vertrekkers** was het vertrek uit de gemeente vorig jaar 20% groter dan gemiddeld in de vijf voorgaande jaren.

Zowel de vestiging vanuit een andere gemeenten als de vestiging vanuit het buitenland (immigratie) waren aanzienlijk groter dan gemiddeld in voorgaande 5 jaar (respectievelijk +935/+40% en

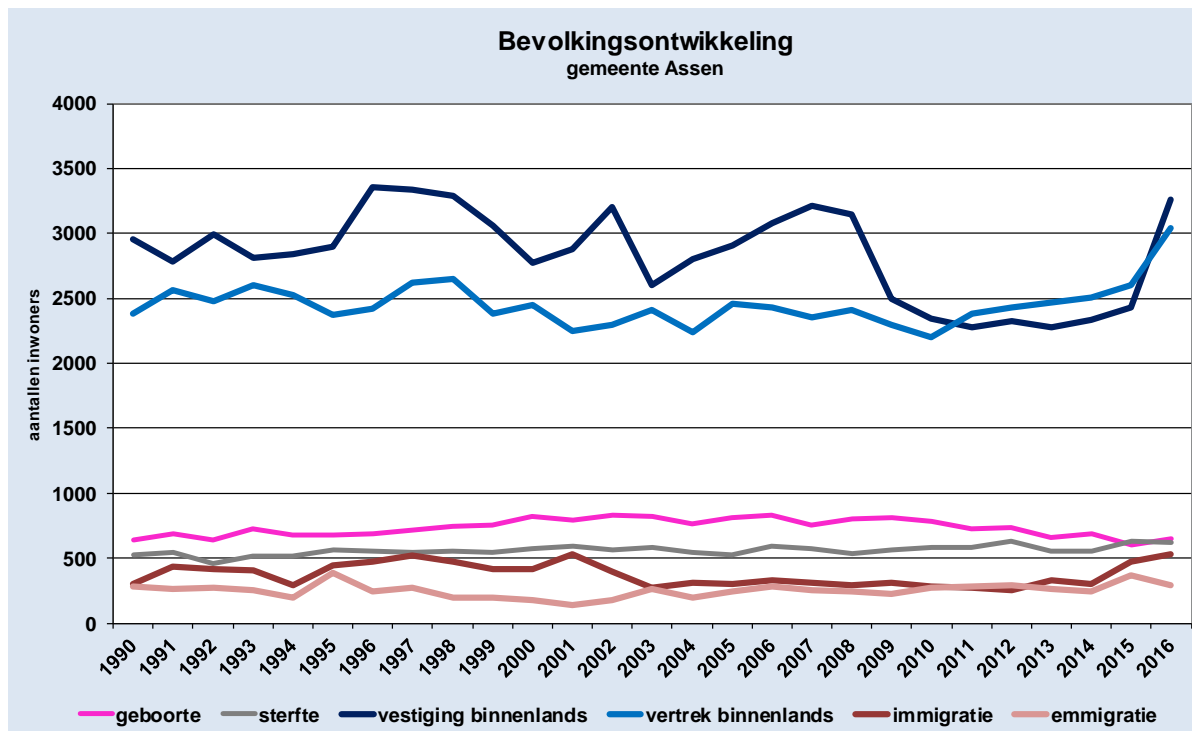
³ 2004 t/m 2008

+201/+61%). De toename van het aantal immigranten moet in verband worden gebracht met de vorig jaar in gebruik genomen tijdelijke voorziening van het nieuwe AZC Assen.

Aan de andere kant was ook vertrek vanuit Assen naar een andere gemeente groter dan gemiddeld in afgelopen jaren: +563/+23%. Ook hier kan een relatie liggen met het nieuwe AZC. Statushouders die vanuit het AZC Assen naar een andere gemeente vertrekken waar ze worden gehuisvest, worden in de statistieken gezien als binnenlands vertrek uit Assen.

Het vertrek naar het buitenland lag op het zelfde niveau als gemiddeld in de afgelopen jaren.

Het binnenlands migratiesaldo was vorig jaar +222 en het buitenlands migratiesaldo +241 personen.



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 sterftecijfer. In veel gemeenten, met name plattelandsgemeenten, is al langer sprake van sterfteoverschotten, oftewel een negatieve natuurlijke aanwas. In diverse publicatie wordt het lagere geboortecijfer in de afgelopen jaren overigens in verband gebracht met de crisis. Kinderwensen worden volgens demografen uitgesteld in tijden van economische onzekerheid en vaak later ingehaald met hogere geboortecijfers.

Het aantal **geboorten** bleef in Assen tot 2013 nog redelijk op peil, maar was in 2013 en 2014 al duidelijk lager dan gebruikelijk. In de periode 2011 tot 2016 kwamen er jaarlijks gemiddeld zo'n 680 inwoners bij door geboorten.

Het aantal geboorten in 2016 was met 648 weliswaar groter dan in 2015 (-89 / -13%), maar lager dan gemiddeld in de periode 2011 tot 2016 (-33 / -5%).

Aan de andere kant verloor Assen in de periode 2011 tot 2016 gemiddeld 590 inwoners per jaar door **sterfte**. In 2016 waren er 617 sterfgevallen, 13 (-2%) meer dan in 2015 en 28 (+5%) meer dan jaarlijks gemiddeld in de periode 2011 tot 2016.

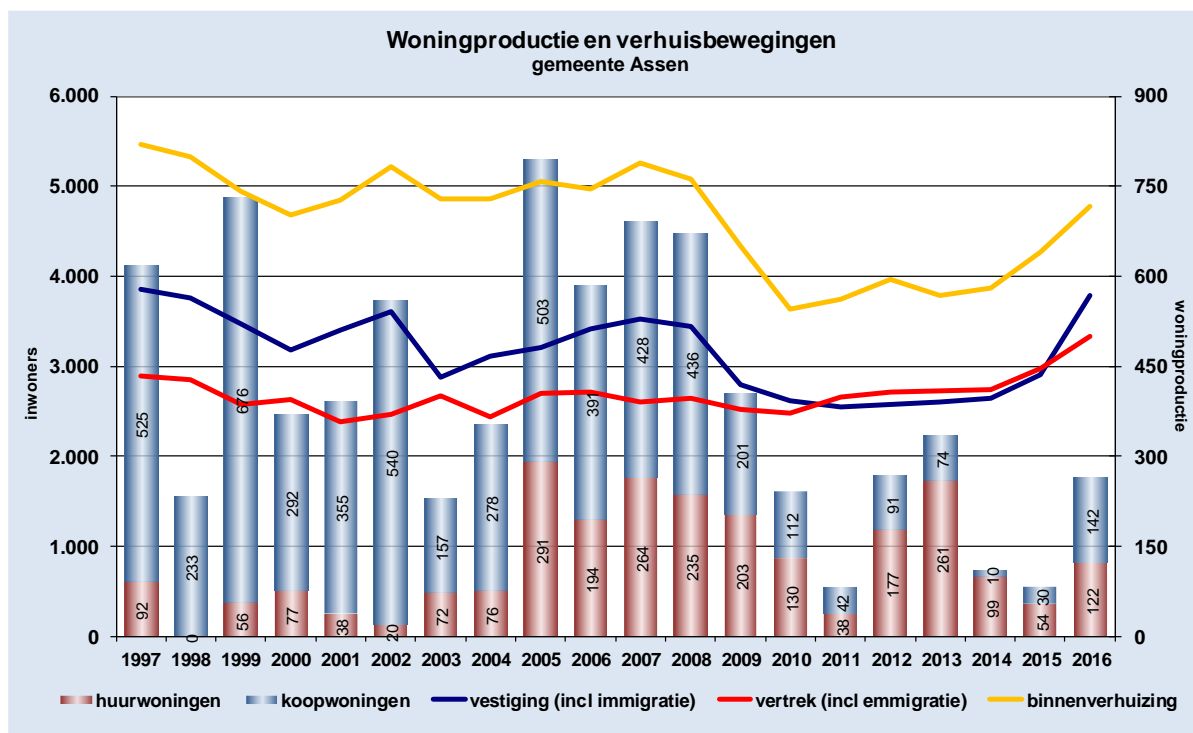
Door natuurlijke aanwas, het saldo van geboorte en sterfte, nam de Assense bevolking vorig jaar met 31 inwoners toe.

Gemiddeld nam de Assense bevolking in de periode 2011 tot 2016 per saldo met 18 inwoners per jaar af. In 2016 nam het aantal inwoners door een combinatie van een licht positieve natuurlijke aanwas en een aanzienlijk vestigingsoverschot per saldo toe met 494 inwoners.

3.2.3. Relatie woningmarkt

Het voor Assense begrippen lage niveau van vestiging vanaf 2008 houdt duidelijk verband met de economische crisis en de stagnerende woningmarkt. Er werd simpelweg minder verhuisd. De verkoop en productie van woningen lag tot 2014 op een veel lager niveau dan gebruikelijk. Deze relatie wordt duidelijk zichtbaar in onderstaande grafiek, waarin de ontwikkelingen van de woningproductie, de binnenverhuizingen 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 markt leidde in 2015 en 2016 in elk geval tot een 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.



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 zagen we al een duidelijke toename van het aantal verhuizingen binnen de gemeente. Die tendens heeft zich in 2016 voortgezet. In 2016 verhuisden 4.778 Assenaren binnen de gemeente, 515 (12%) meer dan in 2015 en ruim 850 meer (+22%) meer dan gemiddeld in de periode 2011 tot 2016. Deze duidelijke verbetering houdt zonder twijfel verband met de verder aantrekkende woningmarkt 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

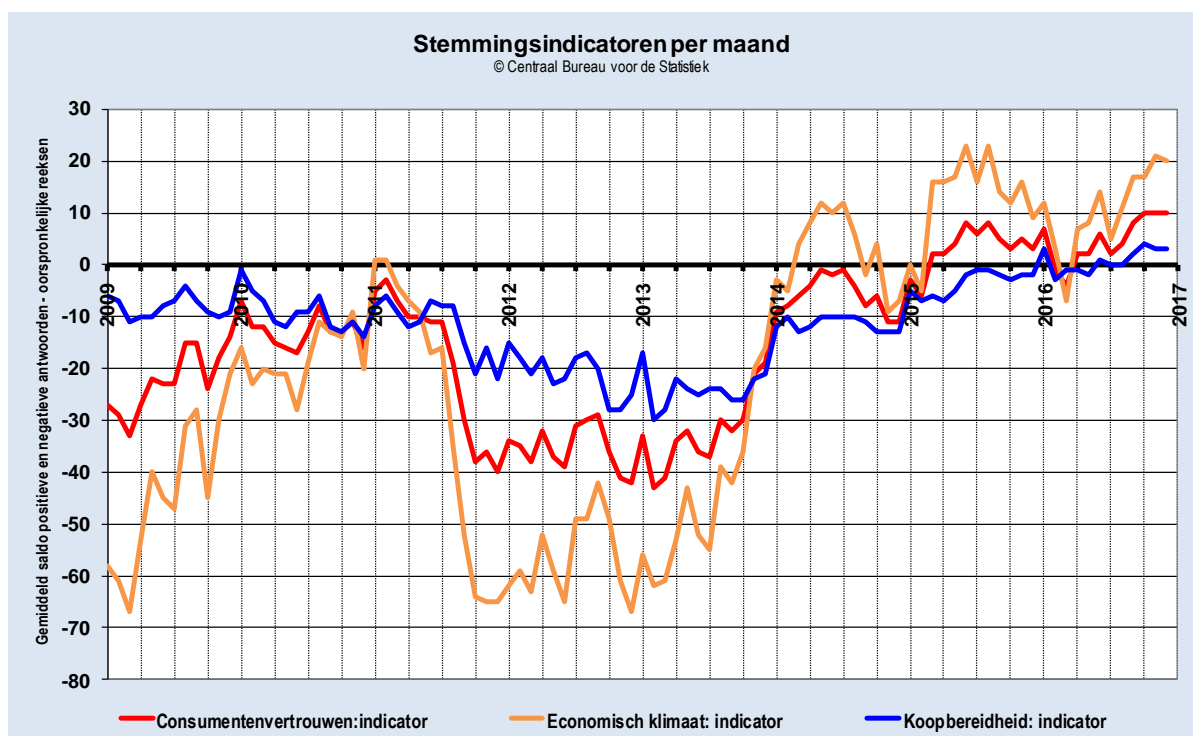
Naast het consumentenvertrouwen en de hypotheekrente zijn er een aantal andere factoren die van invloed zijn op het functioneren van de koopmarkt. Zo spelen ook de voorwaarden voor het verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie (NHG), de gedragscodes van banken en de effecten van het rijksbeleid een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

4.1.1. Consumentenvertrouwen

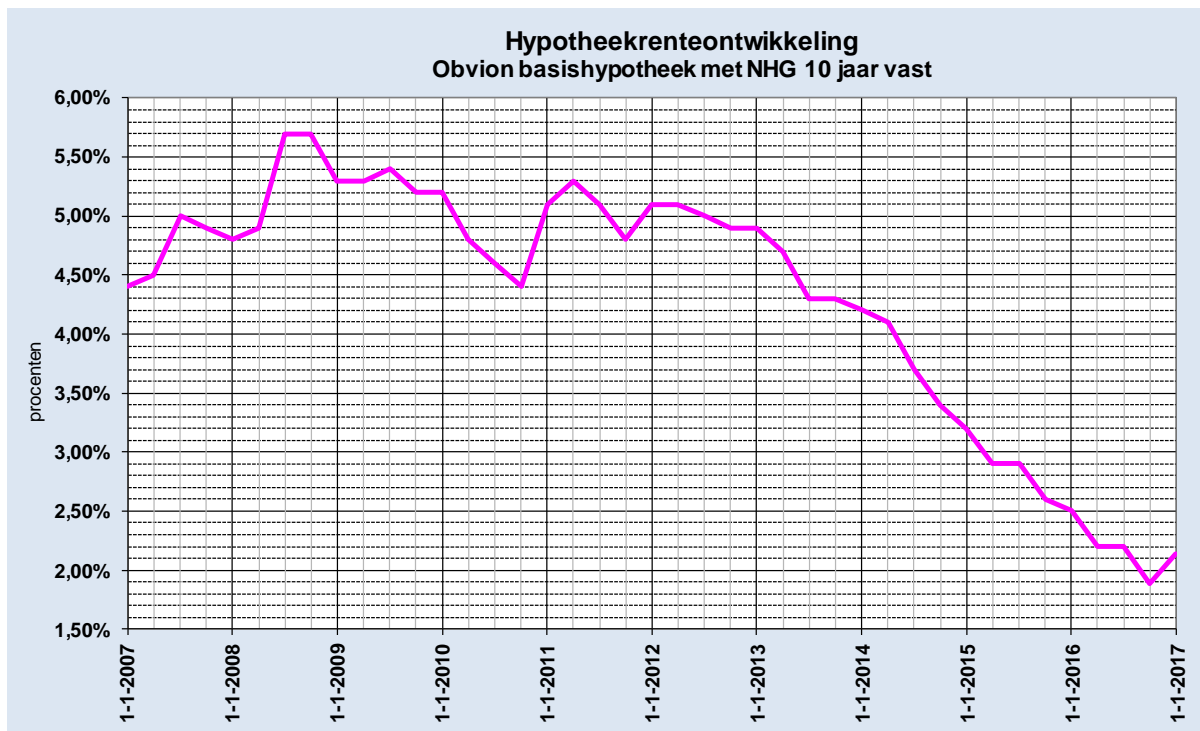
Een extreem laag consumentenvertrouwen lijkt sterk bepalend te zijn geweest voor de stagnatie op de woningmarkt sinds 2007. Na het 3e kwartaal 2013 nam het vertrouwen snel toe. Deze kentering lijkt van doorslaggevend belang te zijn geweest voor het herstel van de koopmarkt vanaf het 4e kwartaal 2013.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

Na een daling in de eerste maanden van 2016 zijn zowel het consumentenvertrouwen als het vertrouwen in de economie en de koopbereidheid in de loop van 2016 weer toegenomen. Eind 2016 lag het vertrouwen op een uitzonderlijk hoog niveau.



4.1.2. Hypotheekrente

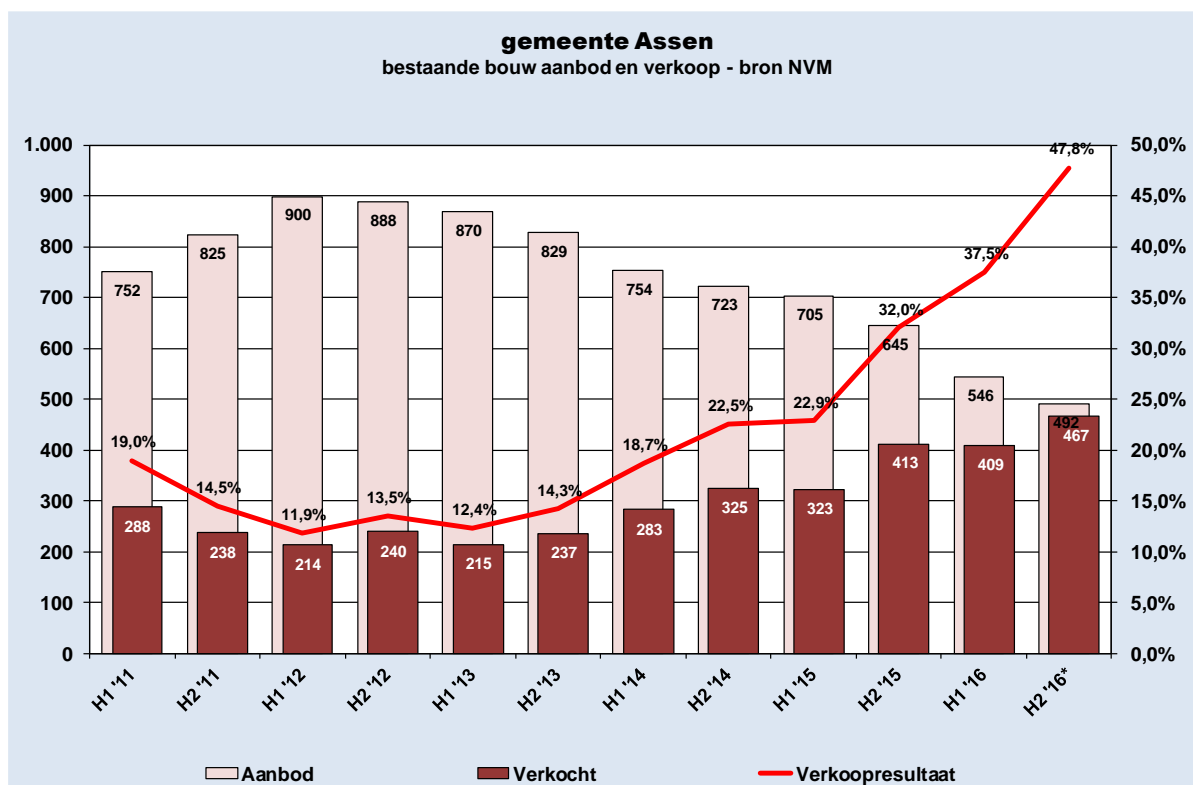
De hypotheekrente is sinds begin 2013 vrij scherp gedaald en is daarmee een stimulans geweest voor het herstel van koopmarkt. De hypotheekrente daalde van 4,9% begin 2013 naar 2,5% eind 2015.



Het afgelopen halfjaar daalde de hypotheekrente verder van 2,2% medio 2016 naar het laagstecord 1,9% aan het eind van het derde kwartaal. In het vierde kwartaal steeg de rente licht naar 2,14% aan het eind van 2016. Of dit een voorbode is voor een stijgende tendens zal de komende rapportage duidelijk worden.

4.1.3. 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

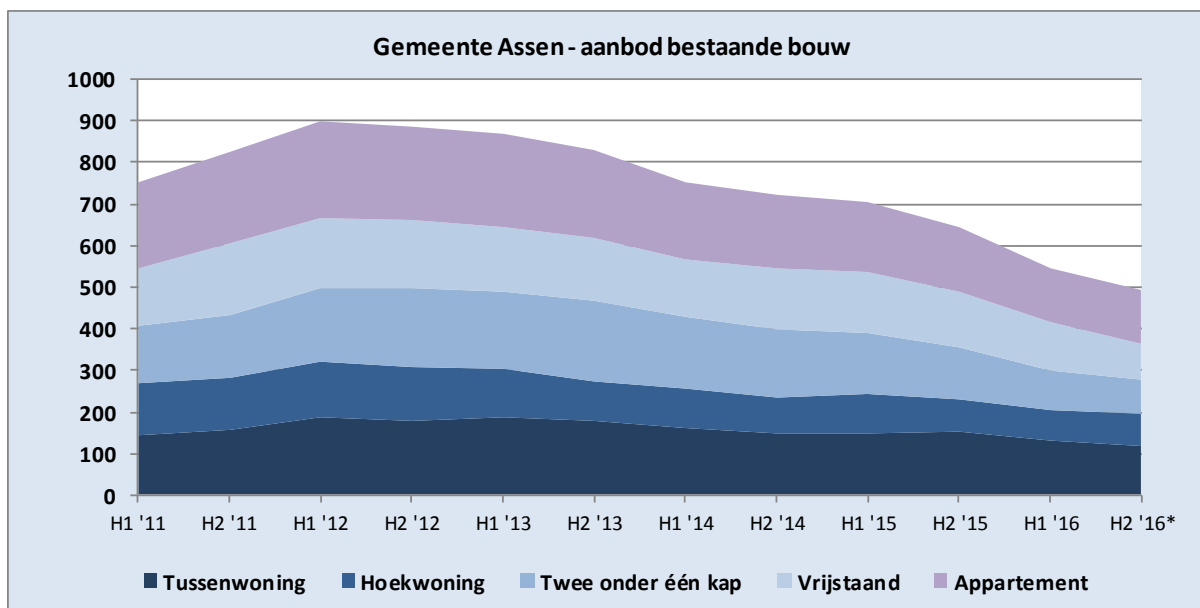
De verkoop van bestaande woningen lag in de periode 2007 tot 2014 duidelijk onder het gebruikelijke niveau als gevolg van de economische crisis. Medio 2013 werd al een lichte verbetering in de verkoop van bestaande woningen zichtbaar. Deze verbetering heeft zich sindsdien onder invloed van de dalende hypotheekrente en het groeiende consumenten vertrouwen doorgezet. Deze trend werd zowel landelijk als regionaal waargenomen. De tendens van een aantrekkelijke markt voor bestaande woningen heeft zich ook in de 2^e helft van 2016 duidelijk doorgezet.

In de afgelopen 5 jaar (2011 t/m 2015) werden gemiddeld 790 woningen uit de bestaande voorraad in Assen te koop aangeboden. Het aanbod bestaande woningen nam het afgelopen halfjaar opnieuw af van 542 woningen medio 2016 naar 475 aan het eind van het jaar, een afname met 12%. Er was in de 2^e helft 2016 38% minder aanbod dan in de voorafgaande 5-jaars periode.

In de jaren 2011 t/m 2015 werden in Assen per kwartaal gemiddeld 139 bestaande woningen verkocht, ofwel 278 woningen per halfjaar. In de 2^e helft 2016 werden 467 woningen verkocht: 204 in het 3^e kwartaal en 263 in het 4^e kwartaal. Dat waren er 58 meer dan in de 1^e helft 2016, een toename met 14%. Er werden maar liefst 68% meer woningen verkocht dan gemiddeld in de 5 voorgaande jaren. De verkoopcijfers over het 4^e kwartaal zijn voorlopig. De definitieve cijfers vallen doorgaans gemiddeld 10% hoger uit.

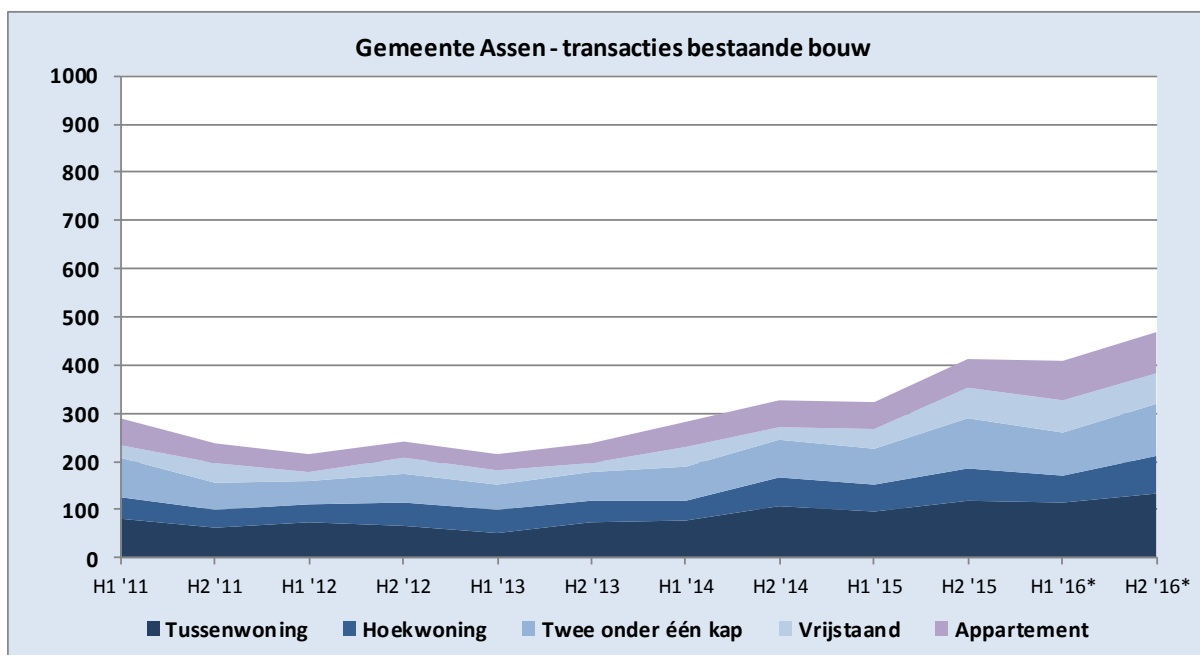
Het verkoopresultaat steeg door zowel afname van het aanbod als toename van het aantal verkochte woningen van gemiddeld 35,5% in de 1^e helft naar maar liefst 47,8% gemiddeld per kwartaal in 2^e helft 2016. Dat betekent dat bijna de helft van het woningaanbod in één kwartaal wordt verkocht.

Aanbod naar woningtype



- In de 2^e helft 2016 werden gemiddeld 492 woningen aangeboden. 26% van het aanbod in het afgelopen halfjaar bestond uit appartementen en 74% betrof grondgebonden woningen (24% tussenwoningen, 16% hoekwoningen, 16% 2[^]1-kappers en 18% vrijstaand). Appartementen en tussenwoningen waren het afgelopen halfjaar de meest aangeboden woningtypes in Assen.
- Voor alle woningtypen daalde het aanbod in het afgelopen halfjaar, met uitzondering van de hoekwoningen (+6%). De afname van het aanbod vrijstaande woningen was het afgelopen halfjaar relatief het grootst: -23%.
- Er was het afgelopen halfjaar 38% minder aanbod gemiddeld in voorgaande jaren. Het aanbod 2[^]1-kappers en vrijstaande woningen relatief fors lager dan gebruikelijk in de afgelopen jaren.

Verkoop naar woningtype



- Uit de voorraad bestaande woningen werden in het afgelopen halfjaar 467 woningen verkocht: 133 tussenwoningen, 80 hoekwoningen, 106 2[^]1-kappers, 62 vrijstaand en 86 appartementen.

- In totaal werden het afgelopen halfjaar gemiddeld 68% meer woningen verkocht dan gemiddeld in de periode 2011 t/m 2015. De relatief grootste toename betrof de vrijstaande (+86%) en de appartementen (+85%). De toegenomen verkoop van vrijstaande woningen toont aan dat ook de verkoop van duurdere woningen duidelijk is verbeterd.
- Over heel 2016 werden uiteindelijk 876 bestaande woningen verkocht, 58% meer dan in de voorafgaande 5 jaarsperiode.

Verkoopresultaat naar woningtype

Het verkoopresultaat van bestaande woningen lag in de jaren 2011 t/m 2015 per kwartaal gemiddeld op 18,2%. Met andere woorden: van het beschikbare aanbod werd per kwartaal gemiddeld 18,2% verkocht. Het gemiddeld verkoopresultaat per woningtype was in deze periode als volgt:

- appartementen 12,2%
- hoekwoningen 23,5%
- tussenwoningen 25,4%
- 2[^]1-kap 22,0%
- vrijstaand 11,2%

Rijwoningen (tussen- en hoekwoningen) verkochten de afgelopen jaren relatief het best.

Tabel 1: Verkoopresultaat bestaande bouw Assen

| Verkoopresultaat | H1 '11 | H2 '11 | H1 '12 | H2 '12 | H1 '13 | H2 '13 | H1 '14 | H2 '14 | H1 '15 | H2 '15 | H1 '16* | H2 '16* |
|--------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Appartement | 13,5% | 10,0% | 7,7% | 7,3% | 7,7% | 9,6% | 13,8% | 15,0% | 17,2% | 19,8% | 31,0% | 34,6% |
| Hoekwoning | 16,7% | 16,1% | 14,7% | 19,0% | 20,7% | 24,8% | 21,0% | 32,4% | 29,0% | 40,6% | 37,4% | 51,6% |
| Tussenwoning | 27,9% | 19,7% | 19,4% | 18,6% | 13,4% | 20,3% | 24,7% | 37,5% | 32,3% | 39,8% | 43,4% | 55,7% |
| Twee onder één kap | 29,5% | 17,8% | 13,2% | 14,9% | 14,5% | 15,2% | 20,2% | 24,5% | 26,5% | 43,4% | 47,9% | 67,7% |
| Vrijstaand | 9,1% | 11,7% | 5,4% | 10,7% | 8,9% | 6,2% | 15,3% | 9,2% | 12,7% | 22,4% | 29,7% | 35,4% |
| Totaal | 19,0% | 14,5% | 11,9% | 13,5% | 12,4% | 14,3% | 18,7% | 22,5% | 22,9% | 32,0% | 37,5% | 47,8% |

- Het verkoopresultaat van alle woningtypen verbeterde het afgelopen halfjaar opnieuw en kwam uit op gemiddeld maar liefst 47,8% per kwartaal gemiddeld.
- 2[^]1-kapwoningen werden met een verkoopresultaat van maar liefst gemiddeld 67,7% per kwartaal relatief het beste verkocht in de 2^e helft van 2016.
- 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

In de afgelopen 5 jaar steeg de mediane doorlooptijd⁴ in Assen van gemiddeld 136 dagen in 2011 naar 197 dagen in 2013, om vervolgens onder invloed van een aantrekkende markt in 2015 te dalen naar gemiddeld 121 dagen. In de 2^e helft 2016 daalde de doorlooptijd verder naar gemiddeld slechts 76 dagen. Ook de afnemende doorlooptijden bevestigen het verder aantrekken van de koopmarkt. De gemiddeld doorlooptijd in de periode 2011 t/m 2015 was 152 dagen, per woningtype werden de volgende doorlooptijden waargenomen:

- appartementen 206 dagen
- hoekwoningen 130 dagen
- tussenwoningen 116 dagen
- 2[^]1-kap 133 dagen
- vrijstaand 236 dagen



⁴ tijd die nodig is om een woning te verkopen

Tabel 2: Doorlooptijden bestaande bouw Assen

| Doorlooptijd mediaan | H1 '11 | H2 '11 | H1 '12 | H2 '12 | H1 '13 | H2 '13 | H1 '14 | H2 '14 | H1 '15 | H2 '15 | H1 '16* | H2 '16* |
|----------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|
| Appartement | 138 | 205 | 241 | 256 | 268 | 227 | 226 | 204 | 170 | 181 | 146 | 98 |
| Hoekwoning | 152 | 134 | 196 | 97 | 179 | 152 | 159 | 139 | 71 | 89 | 67 | 55 |
| Tussenwoning | 109 | 143 | 130 | 146 | 174 | 139 | 100 | 90 | 85 | 86 | 75 | 65 |
| Twee onder één kap | 111 | 107 | 186 | 137 | 172 | 206 | 135 | 148 | 100 | 102 | 64 | 68 |
| Vrijstaand | 172 | 134 | 320 | 317 | 326 | 323 | 246 | 148 | 214 | 237 | 174 | 95 |
| Totaal | 124 | 148 | 191 | 173 | 210 | 185 | 164 | 137 | 116 | 127 | 102 | 76 |

- In het 2^e halfjaar 2016 daalde de mediane doorlooptijd in Assen naar 76 dagen, een afname van 26% ten opzichte van de 1^e helft 2016 en 52% korter dan gebruikelijk in de afgelopen jaren.
- De mediane doorlooptijden van hoekwoningen waren in de 2^e helft 2016 met 55 dagen het kortst. Dat is fors korter dan de gemiddelde doorlooptijd van dit woningtype in de afgelopen 5 jaar (137 dagen).
Appartementen stonden het afgelopen halfjaar het langst te koop en hadden in de 2^e helft 2016 een mediane doorlooptijd van gemiddeld 98 dagen. Dat is echter wel 54% korter dan de gemiddeld 212 dagen in de afgelopen 5 jaar.
- Ook vrijstaande stonden met 95 dagen nog steeds langer te koop dan andere woningtypen, maar wel 61% korter dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar (243 dagen).

Transactiepreizen

De transactiepreizen van bestaande woningen in Assen daalden in de periode 2011 t/m 2015 van €184.900,- in 2011 naar gemiddeld €166.250 in 2013, om vervolgens in 2015 weer toe te nemen naar €179.500. De mediane transactieprijs lag over de gehele periode op gemiddeld € 174.600,-. 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 2011 t/m 2015 de volgende gemiddelde transactiepreizen waargenomen:

- appartementen € 114.050,-
- hoekwoningen € 161.410,-
- tussenwoningen € 136.620,-
- 2^e1-kap € 210.770,-
- vrijstaand € 309.690,-

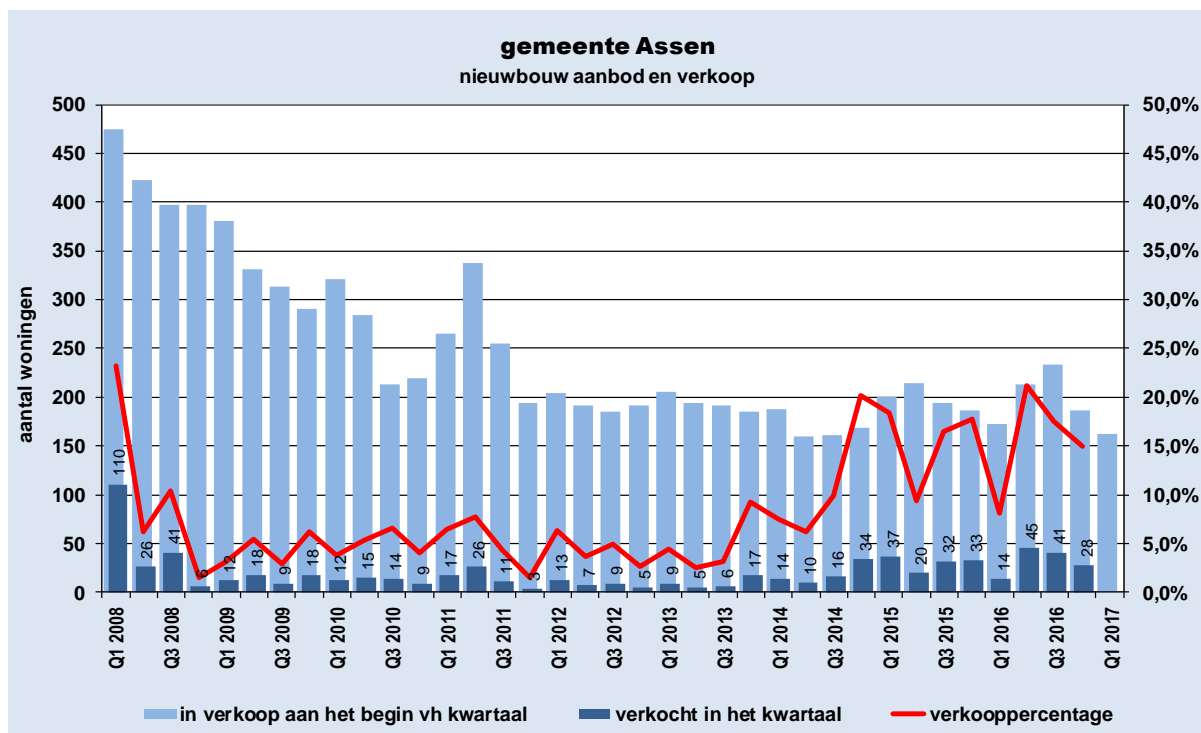
Tabel 3: Transactiepreizen bestaande bouw Assen

| Transactieprijs | H1 '11 | H2 '11 | H1 '12 | H2 '12 | H1 '13 | H2 '13 | H1 '14 | H2 '14 | H1 '15 | H2 '15 | H1 '16* | H2 '16* |
|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Appartement | € 103.273 | € 113.402 | € 120.886 | € 112.740 | € 99.152 | € 111.748 | € 112.148 | € 118.312 | € 117.046 | € 114.494 | € 131.311 | € 128.173 |
| Hoekwoning | € 177.193 | € 154.772 | € 159.579 | € 152.153 | € 144.695 | € 147.860 | € 160.090 | € 158.073 | € 168.550 | € 173.300 | € 177.375 | € 163.175 |
| Tussenwoning | € 148.071 | € 146.439 | € 139.441 | € 135.167 | € 129.560 | € 131.532 | € 133.729 | € 129.553 | € 131.056 | € 135.275 | € 142.984 | € 142.361 |
| Twee onder één kap | € 231.800 | € 213.929 | € 213.038 | € 216.000 | € 205.417 | € 202.968 | € 198.797 | € 195.538 | € 206.014 | € 209.138 | € 225.820 | € 221.334 |
| Vrijstaand | € 282.306 | € 326.523 | € 313.813 | € 279.209 | € 292.729 | € 311.786 | € 310.534 | € 318.650 | € 331.750 | € 305.697 | € 325.425 | € 339.264 |
| Totaal | € 179.898 | € 189.900 | € 169.072 | € 175.166 | € 169.301 | € 163.197 | € 175.186 | € 165.214 | € 176.600 | € 182.344 | € 193.932 | € 187.693 |

- In het afgelopen halfjaar daalde de mediane transactieprijs in Assen van € 193.932 in de 1^e helft 2016 naar €187.693 in de 2^e helft van 2016, een afname van 3%. Daarmee lag de transactieprijs in het 2^e helft 2016 wel 8% boven het gebruikelijke niveau van de afgelopen 5 jaar. Appartementen hadden ook het afgelopen halfjaar de laagste en vrijstaande woningen de hoogste transactiepreizen.
- De transactiepreizen van vrijstaande woningen steeg het afgelopen halfjaar met 4% en die van tussenwoningen bleef op hetzelfde niveau.
- Ten opzichte van het gemiddelde prijsniveau in de voorgaande 5 jaar, lagen de prijzen in het afgelopen halfjaar in z'n totaliteit 8% hoger. De prijzen van appartementen waren 14% hoger dan gebruikelijk in de afgelopen jaren.

4.1.4. 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 in Assen lag tot 2014 op een extreem laag niveau. Met het gestegen consumentenvertrouwen nam eind 2013 ook het aantal verkochte nieuwbouwwoningen weer toe. Er werden weer meer nieuwe woningen verkocht, een positieve tendens die zich sindsdien heeft doorgezet. Deze ontwikkeling deed zich in grote lijn in heel Nederland voor.

In het afgelopen halfjaar werden 69 nieuwe woningen verkocht uit het aanbod van circa 200 nieuwe woningen. Daarmee kwam het totaal aantal in 2016 verkochte woningen op 128, nagenoeg net zoveel als in 2015.

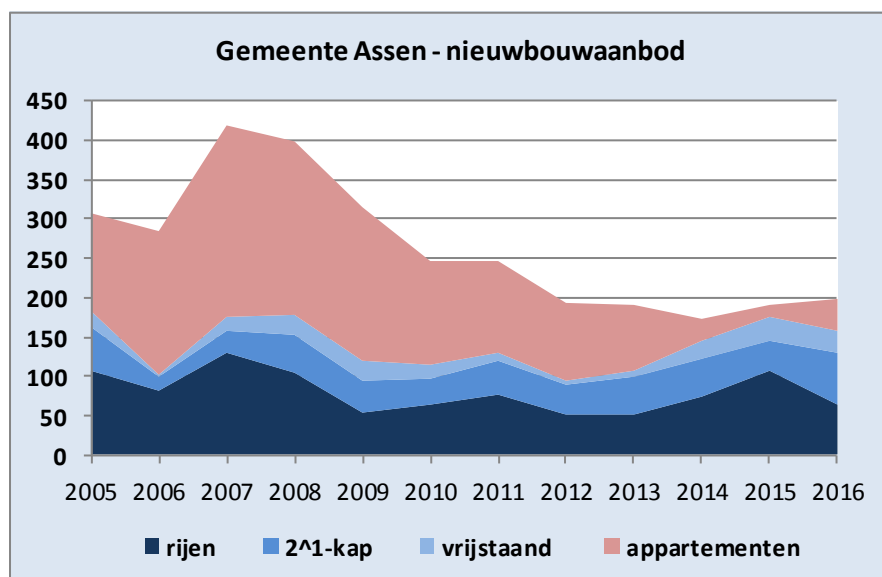
Het verkoopresultaat was het afgelopen halfjaar opnieuw gunstig te noemen en steeg van gemiddeld 14,6% in de 1^e naar gemiddeld 16,2% in de 2^e helft 2016. Over heel 2016 lag het verkoopresultaat gemiddeld op 15,4% en lag daarmee op hetzelfde niveau als in 2015. In de periode 2011 tot 2016 lag het verkoopresultaat gemiddeld op 8,1%. In 2015 en 2016 werden nieuwbouwwoningen duidelijk beter verkocht dan in voorgaande jaren.

Aanbod nieuwbouw

Het aanbod nieuwe woningen was het afgelopen jaar voor Assens begrippen nog steeds vrij laag. Tot 2009 kon de woonconsument in Assen kiezen uit een aanbod van gemiddeld 350 nieuwbouwwoningen. Sindsdien is het nieuwbouwaanbod aanzienlijk afgenomen.

- Medio 2016 kon de woonconsument in Assen kiezen uit een aanbod van 234 nieuwe woningen: 40/17% appartementen, 88/38% rijenwoningen, 79/34% 2^e1-kap en 27/12% vrijstaand.
- In het afgelopen halfjaar 2016 werd geen nieuw aanbod in verkoop gebracht. Het aanbod nieuwe woningen nam per saldo met 72 woningen af naar 162 woningen eind 2016.
- Eind 2016 konden woningzoekenden kiezen uit een aanbod van 162 nieuwe woningen: 37/23% appartementen, 46/28% rijenwoningen, 53/33% en 26/16% vrijstaand.

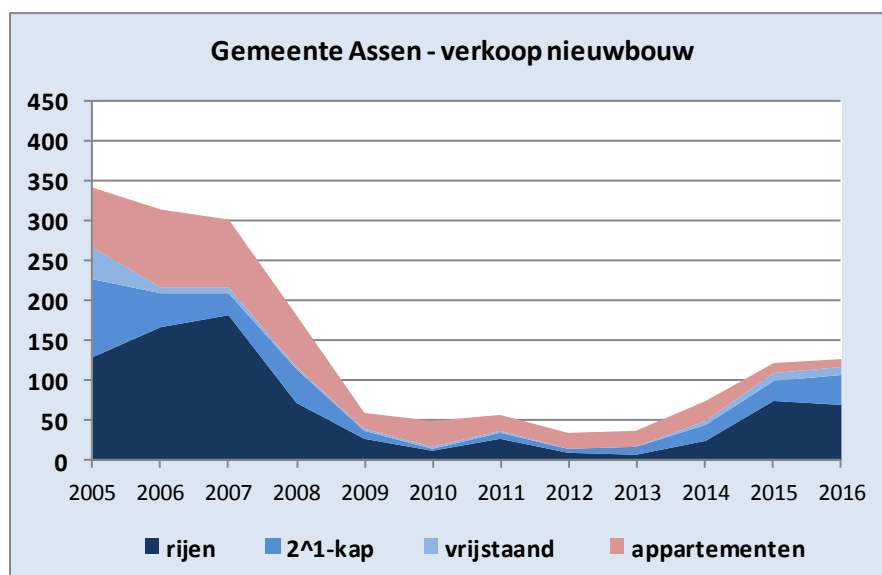
- Waar tot 2014 het aanbod appartementen vrij dominant was, zijn momenteel de rij- en 2[^]1-kapwoning het meest aangeboden woningtype.



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 afgelopen halfjaar werden 69 nieuwe woningen verkocht. Rijwoningen werden het afgelopen halfjaar verreweg het meest verkocht: 42 stuks (18 in Diepstroeten, 18 in de Kloosterveste en 6 in de Citadel). Daarbij was de snelle verkoop van het project Kloosterkronen in de Kloosterveste van Geveke Bouw opvallend.
- Over heel 2016 werden 128 nieuwbouwwoningen verkocht: 12 (9%) appartementen, 71 (55%) rijwoningen, 37 (29%) 2[^]1-kap en 8 (6%) vrijstaand. Bijna de helft van de nieuwbouw werd verkocht in Woonpark Diepstroeten (63 woningen). De rest werd verkocht in de Kloosterveste (29 woningen) en in diverse projecten in het centrum (27 woningen).



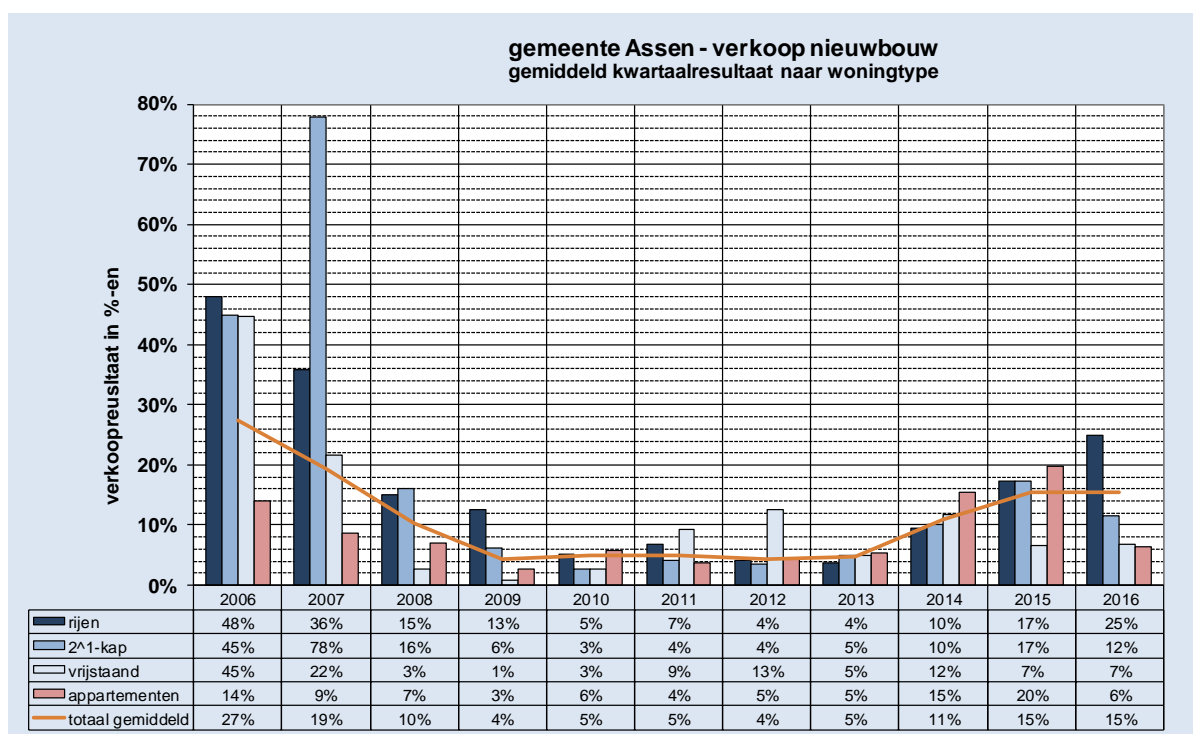
Verkoopresultaat

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 jaren 2009 t/m 2012 werd elk kwartaal gemiddeld slechts 5% van het nieuwbouwaanbod verkocht. Het verkoopresultaat was dit jaar duidelijk beter dan in de crisisjaren.



Snelle verkoop project Kloosterkronen (Kloosterveste)

Om het verkoopresultaat in het juiste perspectief te plaatsen is in onderstaande grafiek het gemiddelde kwartaalresultaat⁵ per woningtype op jaarbasis weergegeven.



Het verkoopresultaat van het totale aanbod lag in de jaren 2011 t/m 2015 per kwartaal gemiddeld op 8%. Met andere woorden: van het beschikbare aanbod werd per kwartaal gemiddeld ruim 8% verkocht.

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

Het gemiddeld verkoopresultaat per woningtype was in de periode 2011 t/m 2015 als volgt:

- rijenwoningen 8%
 - 2[^]1-kap 8%
 - vrijstaand 9%
 - appartementen 10%
-
- Het totale verkoopresultaat lag in de 2^e helft 2016 op gemiddeld op 16,2%, aanzienlijke beter dan in de afgelopen jaren. Over heel 2016 kwam het verkoopresultaat uit op gemiddeld 15,4% en lag daarmee op hetzelfde niveau als in 2015.
 - Rijwoningen werden vorig jaar in absolute zin het meest aangeboden en het meest verkocht, maar ook het verkoopresultaat was met gemiddeld 25% per kwartaal veruit het beste.
 - Bij 2[^]1-kapwoningen en appartementen nam het verkoopresultaat vorig jaar juist af door een ruimer aanbod, maar was nog wel beter dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
 - Vrijstaande woningen werden vorig jaar met een verkoopresultaat van gemiddeld 7% net zo goed verkocht als in 2015, maar juist iets minder dan gemiddeld in de periode 2011 t/m 2015 (9%).



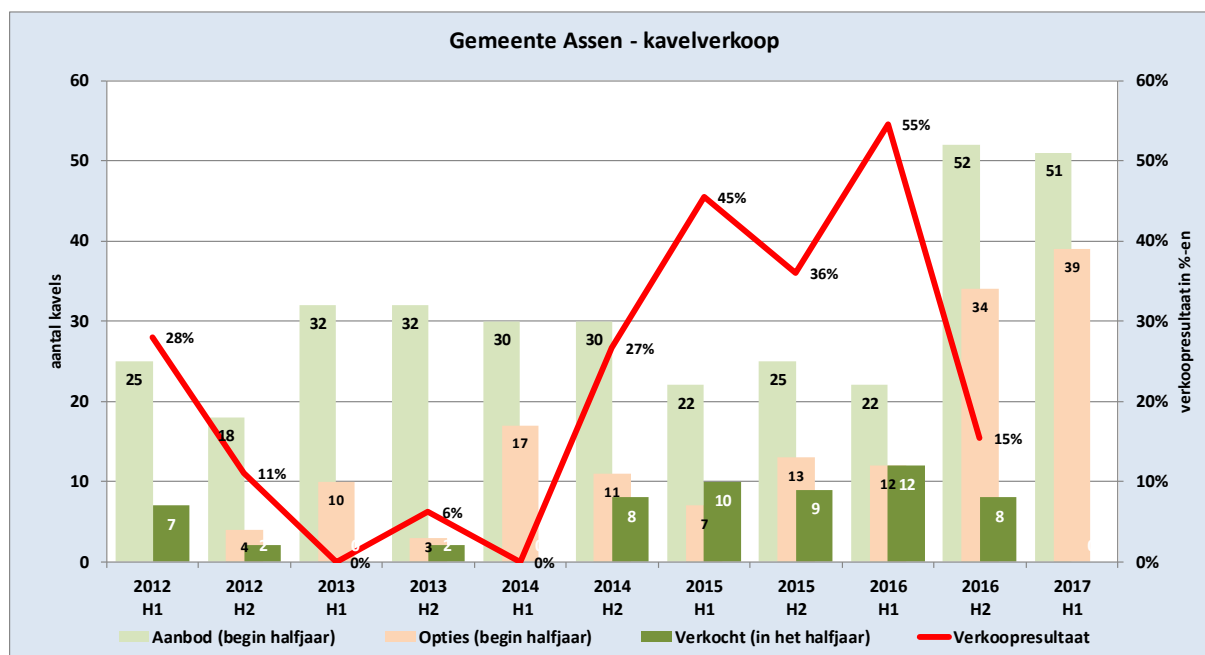
Nieuwbouw Woonpark Diepstroeten (foto Luc Bos Stedenbouwkundigen)

4.1.5. 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 bouwkavels in Assen bescheiden van omvang. Ook de kaveluitgifte profiteerde het afgelopen jaar van de aantrekkelijke woningmarkt.

In de 2^e helft van 2016 werden in Assen 8 kavels voor particuliere bouw verkocht, dat is 15% van het beschikbare aanbod. Over geheel 2016 werden 20 kavels verkocht: 12 in het Woonpark Diepstroeten, 5 in deelplan Kloosterbos en 3 in de Kloosterveste.

Het jaar is het aanbod van kavels aanzienlijk verruimd, o.a. omdat de gemeente 3 nieuwe locaties met in totaal 40 kavels in de verkoop bracht: Witterstraat (13 kavels), Kloosterveste (18 kavels) en Hoekbree (9 kavels). Eind 2016 was in Assen een aanbod van 51 kavels voor particuliere bouwers beschikbaar. Van het beschikbare aanbod van 51 kavels waren per 1/1/2017 39 kavels onder optie. De ontwikkeling van het aanbod, de verkoop en het verkoopresultaat⁶ zijn in onderstaande grafiek weergegeven.



Naast de kavels voor particuliere woningbouw zijn in Assen 45 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).

De uitgifte op deze locatie is verbeterd. In het afgelopen jaar werden op deze locatie 5 kavels verkocht. Medio 2016 waren op de locatie Kloosterbos 15 kavels verkocht en 4 kavels beschikbaar (alle 4 onder optie).

Woonpark Diepstroeten

Deze bijzondere locatie wordt door derden ontwikkeld. De komende jaren worden op deze locatie 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 jaar werden in het plan Diepstroeten 12 kavels verkocht. Eind 2016 waren op deze locatie nog 10 kavels beschikbaar (vrijstaand), waarvan 7 onder optie.

⁶ Verkoopresultaat: percentage van het aanbod dat in een halfjaar wordt verkocht.

Messchenveld

Op de locatie Messchenveld (wonen/werken) zijn momenteel nog steeds 20 kavels beschikbaar voor woonwerkcombinaties, waarvan 3 onder optie zijn genomen. Er werden het afgelopen jaar geen kavels verkocht.

Groene Dijk

Dit woonwerkgebied biedt ruimte voor 25 woonwerkcombinaties. De kavels zijn eind 2012 in verkoop gebracht. Eind 2016 was op 1 kavel een optie genomen. De overige 24 zijn momenteel vrij beschikbaar. Tot nu toe zijn op deze locatie nog geen kavels verkocht.

Witterstraat

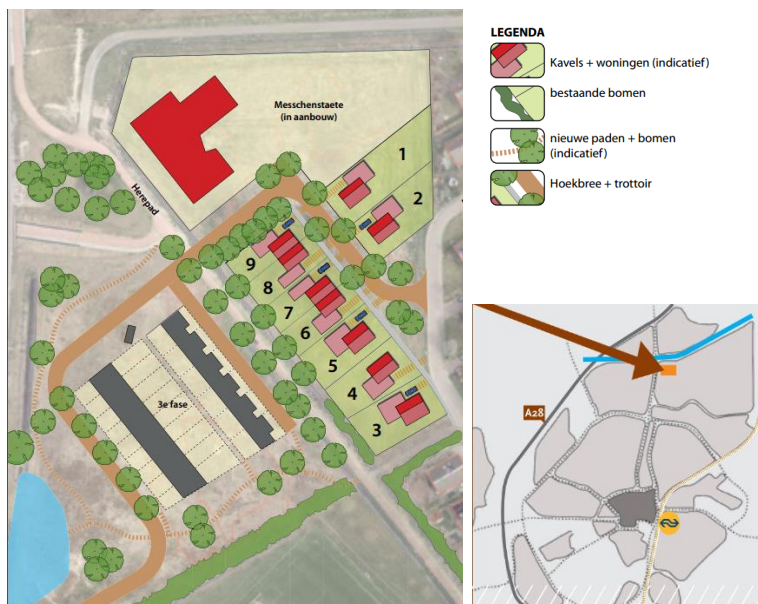
Op 12 april 2016 zijn onder grote belangstelling 6 kavels voor 2[^]1-kap en 7 kavels voor vrijstaande woningen op de locatie Witterstraat via verloting in verkoop gebracht, waarbij alle kavels meteen onder optie werden genomen. De aspirant kopers zijn sindsdien bezig met plannen ontwikkelen en voor de eerste woningen is een bouwaanvraag ingediend. Aan het eind van 2016 waren 10 kavels onder optie en 3 vrij beschikbaar.

Kloosterveste

In de buitenring van de Kloosterveste werden op 12 april 2016 18 kavels in verkoop gebracht: 10 2[^]1-kap en 8 vrijstaand. Hiervan werden vorig jaar 3 kavels voor vrijstaande woningen verkocht. Eind 2016 waren de resterende kavels voor vrijstaande woningen onder optie. Van de 10 2[^]1-kap woningen zijn 5 kavels 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. Eind 2016 waren alle kavels op één na onder optie.



4.2. 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 gestart per 1 januari 2011. 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 86% van de voorraad sociale huurwoningen in Assen. Dat is ruim voldoende voor een representatief beeld van de marktsituatie.

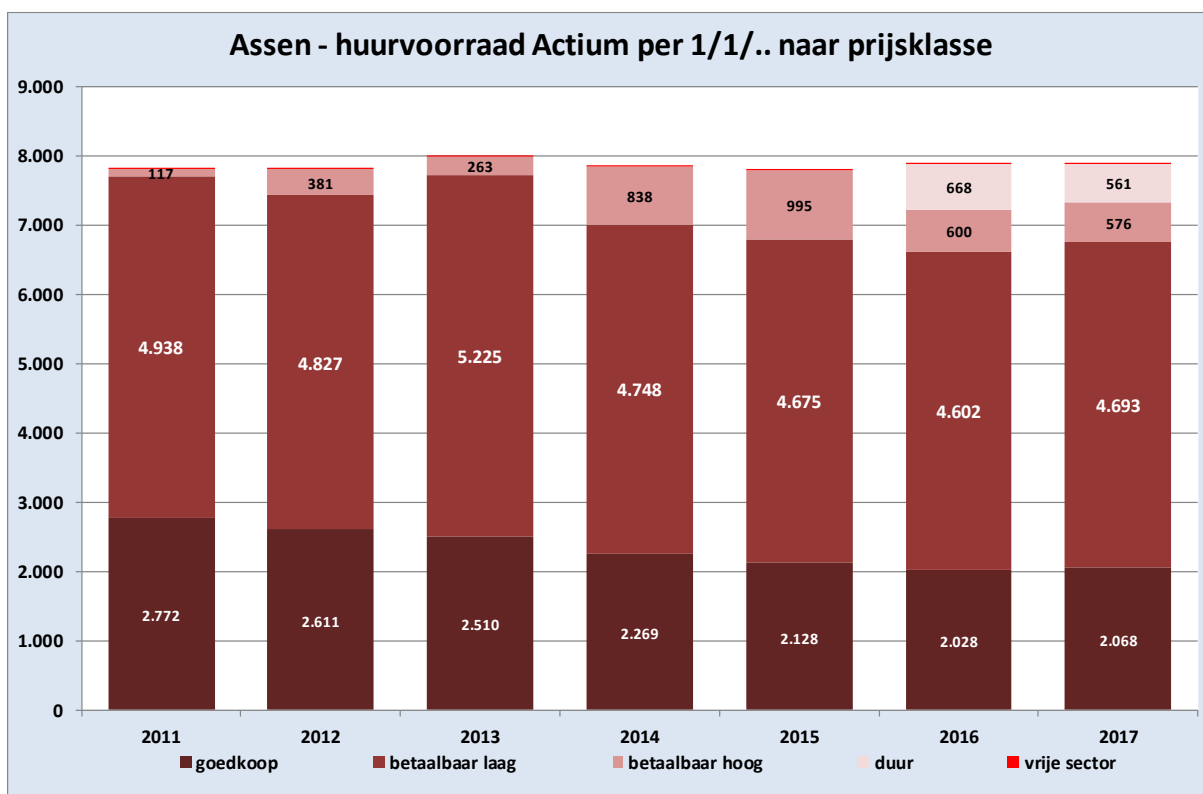
4.2.1. De voorraad

De voorraad huurwoningen van Actium in Assen nam in 2016 per saldo met 8 woningen af en bleef het afgelopen jaar dus nagenoeg gelijk qua omvang. Actium exploiteert per 1/1/2017 ruim 7.900 woningen in Assen. In onderstaande tabel wordt een beeld gegeven van de samenstelling van woningvoorraad van Actium naar woningtype en prijsklasse.

Tabel 4: Voorraad huurwoningen Actium per 1/1/2017

| prijsklasse / woningtype >> | grondgebonden woningen | grondgebonden multireden-woningen | etagewoningen zonder lift | etagewoningen met lift | etagewoningen begane grond | Totaal | in %-en |
|---|------------------------|-----------------------------------|---------------------------|------------------------|----------------------------|--------------|-------------|
| - goedkoop (t/m € 409,92) | 460 | 89 | 848 | 266 | 405 | 2.068 | 26% |
| - betaalbaar laag (€ 409,92 t/m € 586,68) | 2612 | 201 | 378 | 1160 | 342 | 4.693 | 59% |
| - betaalbaar hoog (€ 586,68 t/m € 628,76) | 424 | 15 | | 126 | 11 | 576 | 7% |
| - duur (€ 628,76 t/m € 710,68) | 320 | 28 | 2 | 192 | 19 | 561 | 7% |
| - vrije sector (> € 710,68) | 2 | | | 2 | | 4 | 0% |
| Totaal | 3.818 | 333 | 1.228 | 1.746 | 777 | 7.902 | 100% |
| in %-en | 48% | 4% | 16% | 22% | 10% | 100% | |

- De voorraad bestaat momenteel voor 52% uit grondgebonden eengezinswoningen en voor 48% uit meergezinswoningen (appartementen).
- 93% van de woningen heeft een huur onder de aftoppingsgrens van de Wet op de Huurtoeslag. De meeste woningen (86%) hebben een huur onder de lage aftoppingsgrens van € 586,68. Dat betekent dat bijna de gehele voorraad van Actium bereikbaar is voor de primaire doelgroep, de groep die recht heeft op Huurtoeslag.
- 7% heeft een huur tussen de aftoppingsgrens en de huurtoeslaggrens.
- Slechts 4 woningen hebben een huur boven de huurtoeslaggrens. Deze woningen behoren niet tot de kernvoorraad en komen niet in aanmerking voor huurtoeslag.
- Naast reguliere woningen exploiteert Actium 23 wooneenheden, 25 woonwagens/standplaatsen en 2 zorgcentra in Assen.



In de bovenstaande grafiek is de ontwikkeling van sociale huurvoorraad naar huurprijsklasse in beeld gebracht. Daarbij worden i.v.m. de gewijzigde regelgeving t.a.v. passend toewijzen sinds 1/1/2016 de volgende huurprijsklassen⁷ onderscheiden:

- goedkoop: huren tot de kwaliteitskortingsgrens van de Wet op de Huurtoeslag: €414,02;
- betaalbaar laag: huren tussen de kwaliteitskortingsgrens en de lage aftoppingsgrens van €592,55;
- betaalbaar hoog: huren tussen de lage aftoppingsgrens en de hoge aftoppingsgrens van €635,05;
- duur: huren tussen de hoge aftoppingsgrens en de huurtoeslaggrens van €710,68;
- vrije sector: huren boven de huurtoeslaggrens.

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

Tot 2016 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. Die tendens werd in 2016 gekeerd. Vorig jaar nam het aantal huurwoningen in de huurklassen goedkoop en betaalbaar laag per saldo licht toe (+131/+2%) en in de huurklassen daarboven nam het aantal woningen licht af (-139/-11%). Dit is mede het resultaat van de invoering van nieuw huurbeleid door Actium, waarbij op complexniveau streefhuren worden vastgesteld.

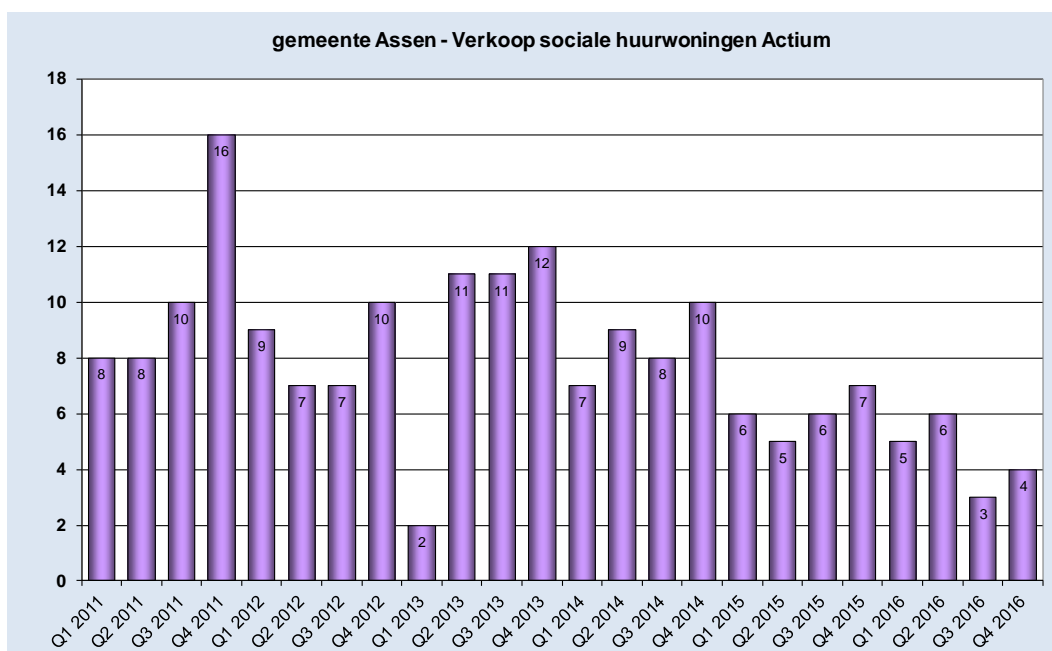
4.2.2. Verkoop sociale huurwoningen

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 periode 2011 t/m 2015 werden jaarlijks gemiddeld circa 34 woningen verkocht, 8 per kwartaal.

In 2016 werden slechts 18 huurwoningen door Actium verkocht. Dit was mede een gevolg van het temporiseren van de verkoop vanwege de toegenomen druk op de sociale huursector. De woningen in

⁷ Huurprijsgrenzen per 1/1/2017

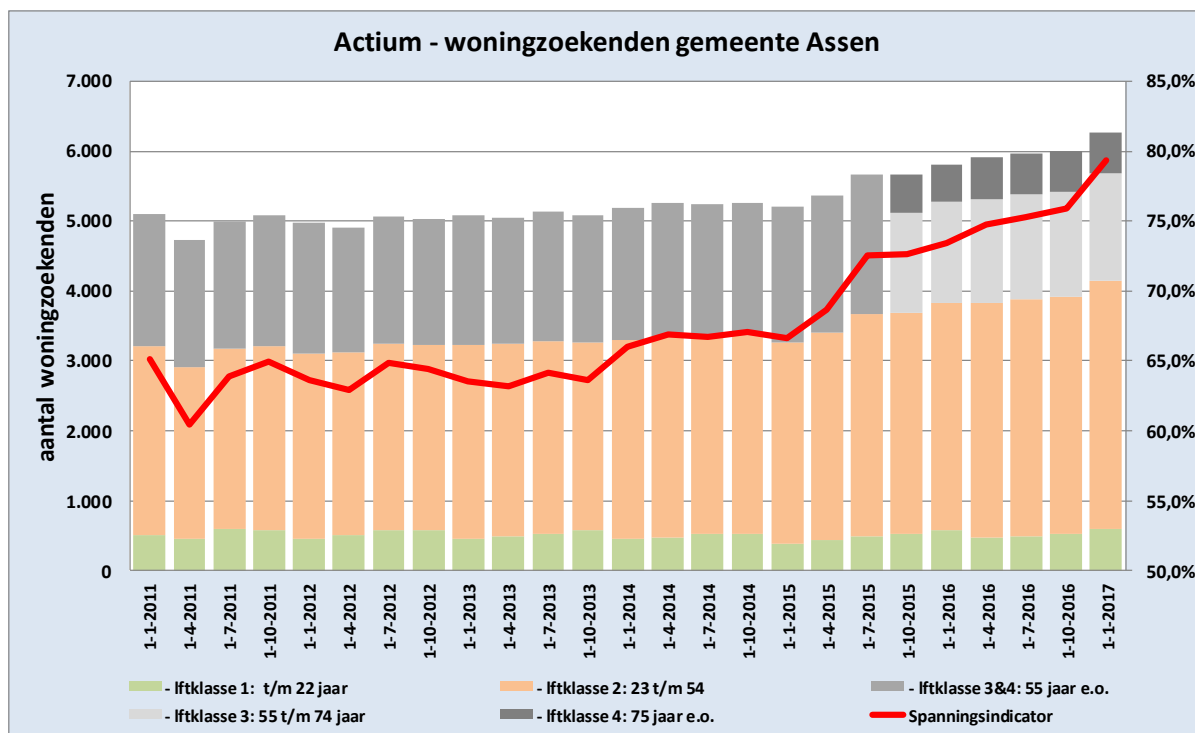
het verkoopprogramma van Actium worden primair aangeboden aan de zittende bewoners. Wanneer deze daar geen gebruik van willen maken worden woningen bij mutatie te koop aangeboden.



4.2.3. Woningzoekenden

In onderstaande grafiek wordt de ontwikkeling van het aantal ingeschreven woningzoekenden bij Actium weergegeven, onderverdeeld 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 januari 2017 stonden bij Actium 6.268 woningzoekenden Assenaren ingeschreven voor een woning. Daarmee is het totaal aantal woningzoekenden in de 2^e helft 2016 met bijna 300 (+5%) 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 16% van het aantal ingeschreven woningzoekenden actief woningzoekend. Het ging gemiddeld om 990 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 4^e kwartaal houdt ook verband met herhuisvesting van een groot aantal gezinnen vanwege de herstructureringsprojecten in de Lariks en de Oude Molenbuurt.
- Het aantal jonge woningzoekenden (tot 23 jaar) nam het afgelopen halfjaar relatief sterk toe (+113/+23%). Deze groep groeide ook in 2015 relatief sterk. Per 1/1/2017 stonden ruim 600 jongeren ingeschreven, het hoogste aantal tot nu toe gemeten sinds de start van de monitor in 2011.
- Het aantal woningzoekenden in de leeftijdsklasse 23 tot 55 jaar, veruit de grootste categorie woningzoekenden (57% van de woningzoekenden), nam in de 2^e helft van 2016 met 152 toe (+4%).
- Het aantal oudere woningzoekenden in de leeftijdsklasse 55 tot 75 jaar nam in de 2^e helft van 2016 met 44 toe (+3%). De groep 75+-ers nam iets af (-13/-2%).

De spanningsindicator⁸ lag tot 2013 gemiddeld rond de 64%, maar liep in 2015 vrij snel op naar 73,5% in het 4^e kwartaal. In 2016 liep de spanning verder op.

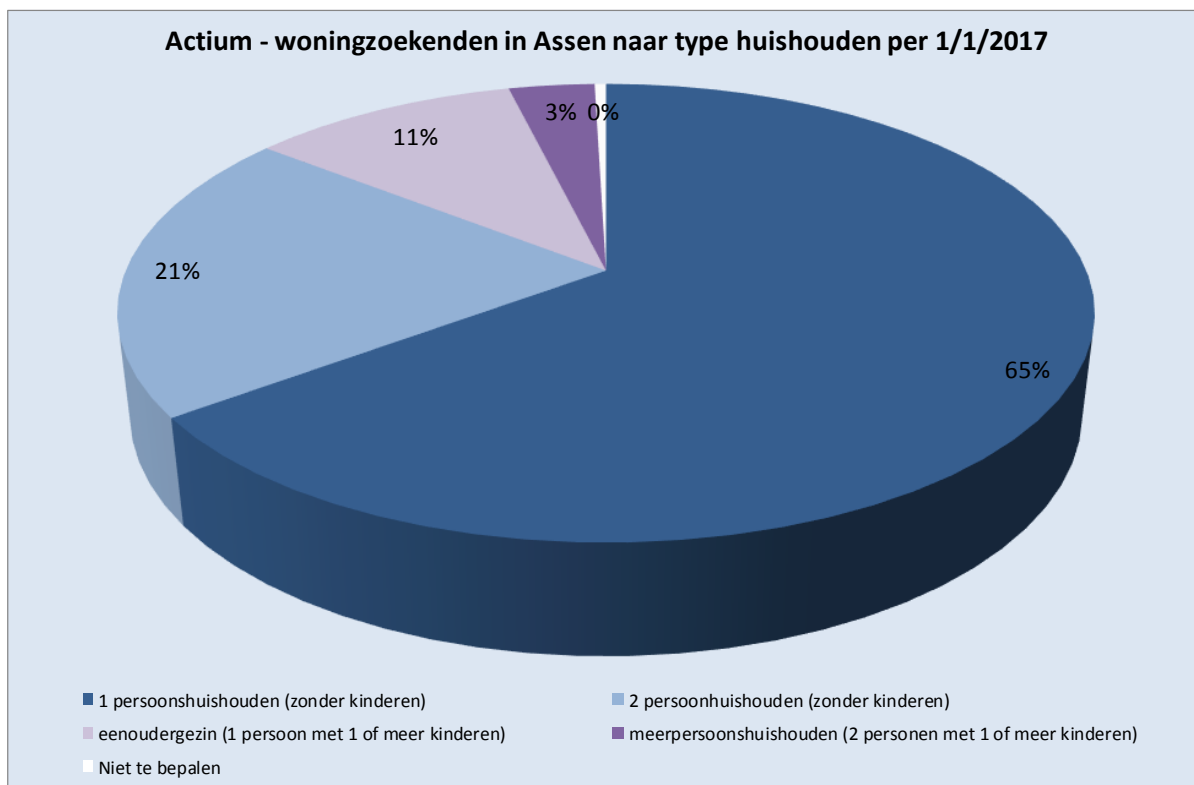
- In het 2^e halfjaar 2016 nam de spanning in de sociale huursector als gevolg van de toename van het aantal woningzoekenden op van gemiddeld 75,0% in de 1e naar gemiddeld 77,6% in de 2^e helft van afgelopen jaar.
- De toegenomen spanning in 2016 houdt, naast toename van het aantal woningzoekenden, vermoedelijk ook verband met de huisvestingsvraag van statushouders en sloopurgenten. In 2016 was er sprake van een aanzienlijke taakstelling voor huisvesting van statushouders, waaraan Actium een grote bijdrage heeft geleverd.
- In 2016 werd 187 woningen van het woningaanbod (877 woningen) toegewezen aan groepen met urgentie⁹. Het betrof 21,3% van het woningaanbod.
 - o 86 woningen (10% van het woningaanbod) werden vorig jaar ingezet voor sloopurgenten;
 - o 81 woningen (9% van het woningaanbod) werden ingezet voor huisvesting van statushouders;

⁸ verhouding woningzoekenden / huurvoorraad. Hoe hoger het percentage des te groter de spanning

⁹ Sociaal urgenten, medisch urgenten, sloop urgenten, statushouders en urgenten op grond van samenwerkingsovereenkomsten.

Over heel 2016 nam het aantal ingeschreven woningzoekenden per saldo met 456 (8%) inschrijvingen toe. Per 1/1/2017 stonden bij Actium 6.268 woningzoekenden ingeschreven. Hiervan is circa 19% actief woningzoekend¹⁰.

Maar liefst 86% van de ingeschreven woningzoekenden betreft kleine huishoudens: 65% (4.068) alleenstaanden en 21% (1.294) 2-persoons huishoudens.



Vorig jaar nam het aantal woningzoekende 1-persoonshuishoudens in absolute zin het sterkst toe: +345 / +9%. Woningzoekende eenouder gezinnen namen relatief het sterkst toe: +96 / +17%.

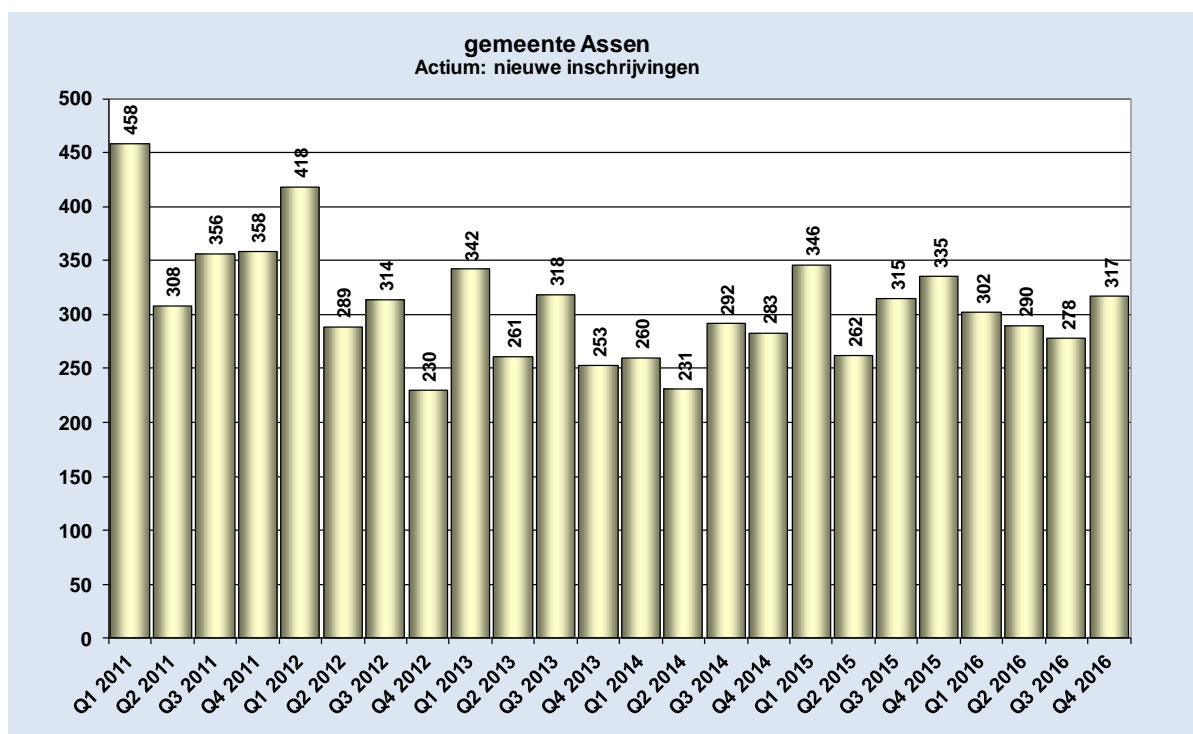
¹⁰ Woningzoekenden die in de afgelopen 12 maanden hebben gereageerd op aanbod.

4.2.4. 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. Sindsdien is sprake van een dalende tendens. In 2012 daalde het aantal inschrijvingen bij Actium naar circa 310 per kwartaal en in 2013 en 2014 daalde dit verder naar gemiddeld respectievelijk 290 en 270 per kwartaal. Deze tendens werd ook waargenomen in de woningmarktrapportages van de Regio Groningen – Assen. Hieraan kwam in 2015 een einde. In dat jaar steeg het aantal nieuwe inschrijvingen naar gemiddeld 315 per kwartaal.

In de afgelopen 5 jaar (2011 t/m 2015) werden gemiddeld circa 310 nieuwe inschrijvingen per kwartaal geregistreerd.

In het afgelopen halfjaar werden 595 nieuwe inschrijvingen geregistreerd, 278 in het 3^e en 317 in het 4^e kwartaal. Over heel 2016 lag aantal nieuwe inschrijvingen gemiddeld op 298 per kwartaal. Vorig jaar waren er dus minder nieuwe inschrijvingen dan gemiddeld in de afgelopen jaren. De groei van het aantal inschrijvingen in 2015 lijkt een tijdelijk fenomeen te zijn geweest.



4.2.5. Mutaties

De mutaties in de sociale huursector worden in beeld gebracht door het aantal gerealiseerde nieuwe verhuringen per kwartaal. Het mutatiepercentage¹¹ geeft de verhouding nieuwe verhuringen ten opzichte van de aanwezige voorraad weer.

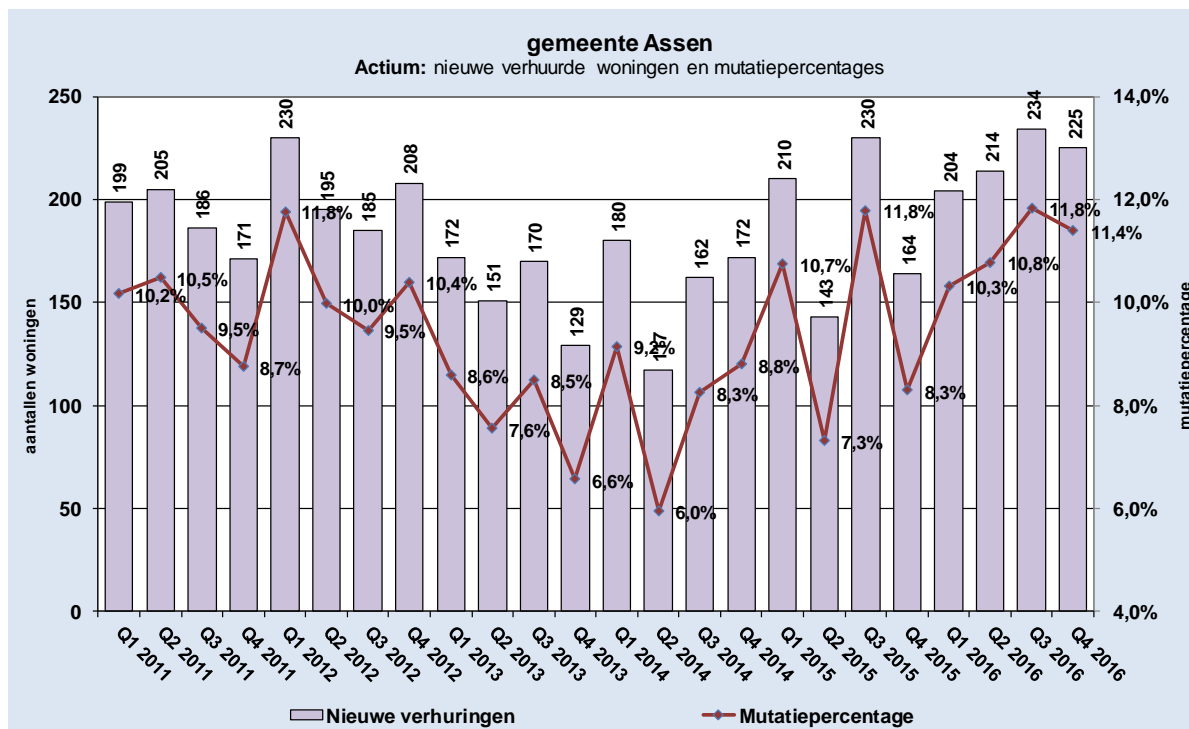
Sinds 1 januari 2016 zijn woningcorporaties verplicht 'passend' te huisvesten. Dat betekent dat huishoudens die recht hebben op huurtoeslag alleen nog maar in aanmerking komen voor een huurwoning onder de van toepassing zijnde aftoppingsgrenzen van de Wet op de Huurtoeslag. Actium heeft mede om die reden een streefhuurbeleid ingevoerd om de bereikbaarheid van het aanbod te verbeteren. Daarbij wordt per complex de gewenste huur bepaald in relatie met het inkomen van de doelgroep. Het positieve effect daarvan zagen we duidelijk terug in de grafiek met de samenstelling van de huurvoorraad naar huurrijksklasse.

Tabel 5: Passend toewijzen (huurprijzen 2016)

| Huishouden | Inkomen | Netto huur |
|--|-----------------------|--------------------------------------|
| 1 persoon tot 23 jaar | t/m € 22.100 | t/m € 409,92 |
| | € 22.100 t/m € 35.739 | vanaf € 409,93* |
| 1 persoon vanaf 23 jaar | t/m € 22.100 | t/m € 586,68 |
| | € 22.100 t/m € 35.739 | vanaf € 586,69* |
| Meerpersoons tot 23 jaar | t/m € 30.000 | t/m € 409,92 |
| | € 30.00 t/m € 35.739 | vanaf € 409,93* |
| Meerpersoons vanaf 23 jaar | t/m € 30.050 | bij 2 personen: t/m € 586,68 |
| | | bij 3 of meer personen: t/m € 628,76 |
| | € 30.050 t/m € 35.739 | vanaf € 586,68* |
| Inkomen vanaf € 35.739 tot € 43.000 | | |
| Alle huishoudens | € 35.739 tot € 43.000 | vanaf € 628,77 |
| Inkomen vanaf € 43.000 | | |
| Alle huishoudens | € 43.000 en hoger | vanaf € 710,69 |

Sinds het begin van crisis (2008) nam 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 (2011 t/m 2015) werden bij Actium gemiddeld circa 180 woningen per kwartaal opnieuw verhuurd. Het mutatiepercentage lag in die periode gemiddeld op 9,1%. Sinds het extreem laag aantal mutaties in het 2^e kwartaal 2014, lijkt er een licht stijgende tendens te zijn ingezet.



- In het afgelopen halfjaar werden 459 woningen opnieuw verhuurd (gemiddeld 230 per kwartaal), 234 in het 3^e en 225 in het 4^e kwartaal. Daarmee lag het 'aanbod' sociale huurwoningen het

¹¹ Het mutatiepercentage per kwartaal vermenigvuldigt met een factor 4 om het mutatiepercentage op jaarbasis te krijgen.

afgelopen halfjaar 28% boven het gemiddelde aanbod in de afgelopen jaren (180 woningen per kwartaal).

- Het mutatiepercentage steeg van gemiddeld 10,6% in de 1^e helft 2016 naar gemiddeld 11,6% in de 2^e helft van het afgelopen jaar. Over heel 2016 lag het mutatiepercentage op gemiddeld 11,1% en was daarmee duidelijk groter dan gebruikelijk in de afgelopen jaren (9,1%).
- De toename van het mutatiepercentage is ook een effect van de toegenomen herstructureringsactiviteiten van Actium, een proces dat gepaard gaat met de nodige verhuisbewegingen. In dat verband werden vorig jaar in Assen Oost 80 en in het centrum 44 nieuwe huurwoningen op de markt gebracht.



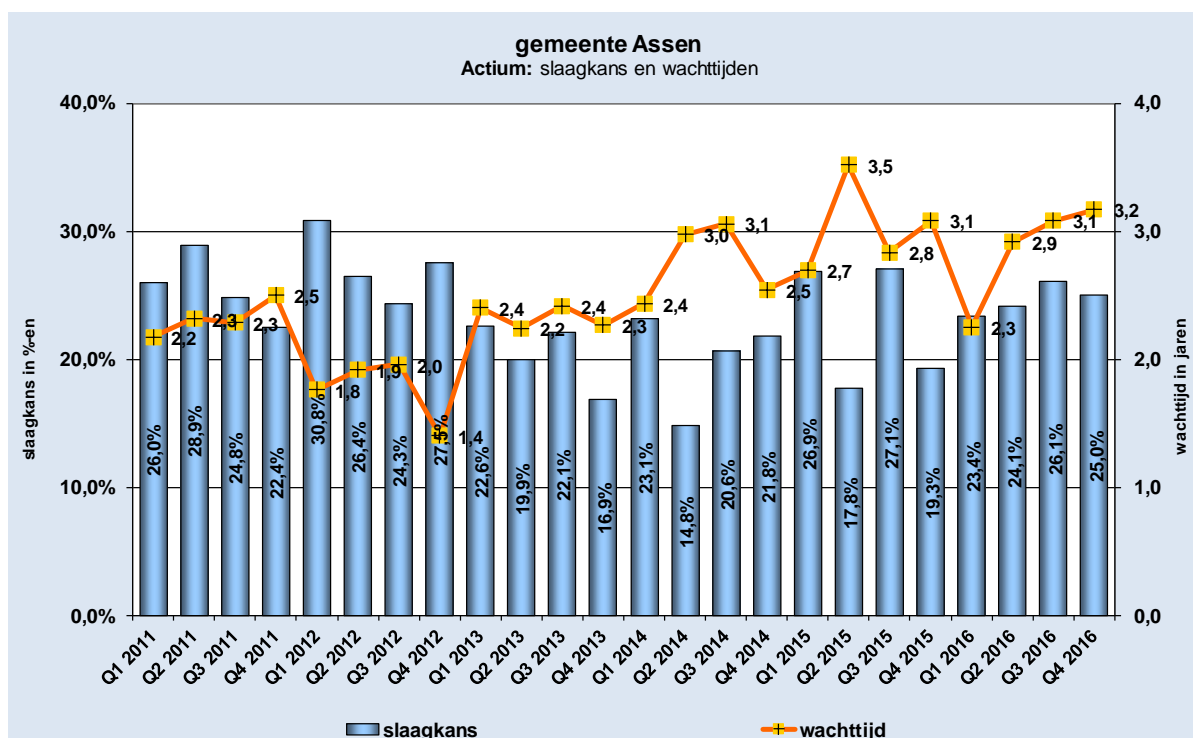
Nieuw aanbod sociale huur 2016: 80 sociale huurwoningen Assen Oost

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 voorgaande 5 jaar lag de slaagkans op gemiddeld 23,2%. 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 lijkt de slaagkans weer licht toe te nemen.

- De slaagkans bij Actium nam het afgelopen halfjaar licht toe van 24,1% in 2^e kwartaal naar 25,0% in het 4^e kwartaal 2016. Gemiddeld lag de slaagkans het afgelopen jaar op 24,7% en lag daarmee boven het gemiddelde in de afgelopen 5 jaar (23,2%). Met andere woorden, de kans op een woning was het afgelopen jaar groter dan gemiddeld in de voorgaande jaren, mede door het op de markt brengen van nieuw woningaanbod.



De wachttijd in de grafiek betreft de gemiddelde wachttijd van mensen die een woning hebben geaccepteerd. De gemiddelde wachttijd in Assen was de afgelopen jaren gemiddeld 2,4 jaar. 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 3,0 jaar in 2015.

- De gemiddelde wachttijd¹² in Assen nam het afgelopen halfjaar toe van gemiddeld 2,6 jaar in de 1^e naar gemiddeld 3,1 jaar in de 2^e helft 2016. De gemiddelde wachttijd over heel 2016 was 2,9 jaar. Daarmee lag de wachttijd het afgelopen jaar boven het gemiddelde van de afgelopen jaren (2,4 jaar).

Noot: 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.

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