

# **HALFJAARRAPPORTAGE 2 – 2016**

## **WONINGBOUW- EN WONINGMARKTMONITOR**

april 2017



**Regio Groningen-Assen**  
S T E D E L I J K   N E T W E R K

## Colofon

Regio Groningen Assen  
Postbus 610  
9700 AP Groningen

Oosterstraat 56 A  
Groningen

T: 050-3164289  
E: [info@regiogroningenassen.nl](mailto:info@regiogroningenassen.nl)

Status: definitief  
Datum: april 2017



## INHOUDSOPGAVE

Samenvatting.....	3
Inleiding .....	6
1. Woningbouwmonitor .....	7
1.1. Nieuwbouwplanning en -programming .....	7
1.1.1. Plancapaciteit en planning 2017 t/m 2030 .....	8
1.1.2. Kwalitatieve programma's .....	12
1.2. Verleende bouwvergunningen .....	14
1.3. Woningproductie .....	18
1.4. De pijplijn.....	20
2. Overige regionale ontwikkelingen.....	22
2.1. Ontwikkeling woningvoorraad 2016 .....	22
2.2. Bevolkingsontwikkeling 2016 .....	24
2.3. Woningmarktonderzoek 2015 Regio Groningen Assen.....	28
2.4. Aardbevingsproblematiek.....	29
2.5. Huisvesting statushouders .....	30
3. Woningmarktmonitor.....	32
3.1. Invloedsfactoren .....	32
3.1.1. Consumentenvertrouwen .....	32
3.1.2. Hypotheekrente .....	32
3.1.3. Overige factoren .....	33
3.2. Koopsector .....	34
3.2.1. Verkoop bestaande bouw.....	34
3.2.2. Verkoop nieuwbouw .....	42
3.2.3. Kavelverkoop.....	46
3.3. Sociale huursector .....	49
3.3.1. De voorraad.....	49
3.3.2. De vraag .....	50
3.3.3. Aanbod (nieuwe verhuringen) .....	51
3.3.4. Vraag / aanbod .....	53



## SAMENVATTING

### Algemeen

Eind 2012 werden in de regio nieuwe afspraken gemaakt over de regionale en gemeentelijke woningbouwopgaven. Sindsdien richt de regio zich op een destijds als reëel ingeschat marktscenario van circa 1.340 woningen per jaar, waar voorheen uit werd gegaan van een productie van 2.900 woningen per jaar. Inmiddels is met het 'Woningmarktonderzoek 2015 Regio Groningen Assen' van Companen nieuw inzicht verkregen in de ontwikkeling van de regionale woningbehoefte. Onderzocht wordt wat dit moet betekenen voor de regionale woningmarktsturing.

In deze rapportage opnieuw positieve berichten over een aantrekkende koopmarkt en toenemende bouwactiviteit in de regio in het afgelopen jaar. De koopmarkt in Groningen kan zelfs als overspannen worden getypeerd met hoge verkoopresultaten en extreem korte doorlooptijden. De buurgemeenten rond Groningen lijken mee te liften op de gespannen woningmarktsituatie in de stad.

### Woningbouw

- De **regionale woningafspraken** zijn in 2012 herijkt in verband met de aanhoudende stagnatie op de woningmarkt als gevolg van de economische crisis. De gemeentelijke **woningbouwplanningen** zijn eind 2012 aangepast aan de nieuwe woningbouwafspraken voor de periode 2012 t/m 2030. Voor deze periode is afgesproken dat er circa 25.400 woningen zullen worden gebouwd, gemiddeld ongeveer 1.340 per jaar.
- De regionale **plancapaciteit** is vorig jaar met 8% toegenomen, met name in de stad Groningen. Per 1 januari 2017 hebben de regiogemeenten gezamenlijk bijna 22.500 woningen in de planning, goed voor gemiddeld ruim 1.600 woningen per jaar tot en met 2030. Plannen voor studentenhuisvesting en bijzondere (zorg)huisvesting (verpleeghuizen, woonvormen, etc.) met een totale capaciteit van ruim 4.900 'eenheden' zijn daarbij buiten beschouwing gelaten.
- Van de regionale plancapaciteit is nu 52% gepland op nieuwe uitleglocaties en 48% op binnenstedelijke / -dorpse locaties (inbreiding, herstructurering en transformatie). In de actuele plannings worden duidelijk meer woningen op binnenstedelijk en minder woningen op uitleglocaties gepland dan voorheen, met name door toevoeging van binnenstedelijke capaciteit in Groningen.
- Circa 30% van de plancapaciteit betreft 'harde' plannen met direct bouwrecht.
- Volgens de gemeentelijke plannings zal circa 63% van de afgesproken woningproductie voor de periode 2012 t/m 2030 worden gebouwd in de eerste 10 jaar van de afspraakperiode. Het betreft de bruto woningproductie, dus inclusief vervangende nieuwbouw. De zogenaamde boeggolf aan plannen neemt toe doordat plannen worden doorgeschoven en door toevoeging van nieuwe plannen in met name Groningen in de komende 5 jaar.
- De koopwoning is nog steeds veruit dominant in de plannen, maar het aandeel huurwoningen is ten opzichte van de vorige peiling wel toegenomen van 14% naar 21%. Zo'n 79% van de plancapaciteit richt zich op de koopsector, met name op woningen in de middeldure prijsklasse.
- De bouwactiviteit in de regio neemt sinds begin 2014 toe. In het afgelopen halfjaar werd voor bijna 1.250 woningen **bouwvergunning** verleend, 6% meer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. Dat bracht het totaal aantal vergunde woningen in 2016 op bijna 1.950, 46% meer dan in de afgelopen jaren.
- In het afgelopen jaar werden 43% meer koopwoningen en 50% meer huurwoningen vergund dan gemiddeld in de 5 voorgaande jaren. Dit is een bevestiging van de aantrekkende koopmarkt in de regio, maar ook een teken dat er weer meer in nieuwbouw van huurwoningen wordt geïnvesteerd.
- De woningproductie in de regio nam in de 2<sup>e</sup> helft 2016 toe. Het afgelopen halfjaar werden bijna 1.100 **nieuwe woningen** opgeleverd, 71% meer dan gemiddeld in de afgelopen jaren. Daarmee werd de nieuwbouw over heel 2016 boven het niveau van de voorgaande jaren getild.
- Het aantal woningen in de pijplijn nam het afgelopen halfjaar per saldo met bijna 150 woningen (+5%) toe. De pijplijn bevatte eind 2016 bijna 3.400 woningen, 17% meer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. Dit is voldoende voor ruim 2 jaar woningproductie op het afgesproken niveau.

### Overige regionale ontwikkelingen

- De regionale **woningvoorraad** groeide vorig jaar per saldo met ruim 2.400 woningen, een groei van 1,1%. Daarmee was de groei duidelijk groter dan in de afgelopen jaren (gemiddeld 0,9%). De regio telde eind 2016 bijna 222.200 woningen. In Groningen en Haren groeide de voorraad vorig jaar relatief het sterkst.

- De groei van het aantal **inwoners** in de regio was in 2016 uitzonderlijk groot. De bevolkingsomvang in de regio groeide vorig jaar naar bijna 474.900 inwoners. Per saldo kwamen er vorig jaar ruim 4.300 inwoners bij, een groei met 0,9%! In de voorgaande jaren lag de groei gemiddeld op ruim 2.200 inwoners per jaar, 0,5% per jaar.  
De sterke groei van het aantal inwoners was vooral het gevolg van een aanzienlijk groter **vestigingsoverschot** dan gebruikelijk en is te herleiden naar met name de ingebruikname van het Aanmeldcentrum (AC) Veenhuizen door het COA voor gezinshereniging van vluchtelingen. Hierdoor steeg het aantal buitenlandse vestigingen in de regiogemeente Noordenveld vorig jaar explosief. Wanneer de effecten van het AC Veenhuizen buiten beschouwing worden gelaten, dan was de reële bevolkingsgroei in de regio vorig jaar circa 0,6%. Dit is iets beter dan de gemiddelde groei in de voorgaande jaren (gemiddeld 0,5%).  
De natuurlijke aanwas in de regio was vorig jaar kleiner dan gebruikelijk door een lager aantal geboorten en grotere sterfte dan gemiddeld in de voorgaande jaren.
- De werkelijke bevolkingsontwikkelingen in de afgelopen twee jaar wijkt in een aantal gemeenten af van de geschetste bevolkingsscenario's in het **Woningmarktonderzoek 2015**. De bevolkingsgroei in de gemeente Groningen bleef vooralsnog duidelijk achter bij de verwachtingen. De gemeenten in de subregio West daarentegen groeiden duidelijk sterker dan verwacht, met name Haren en Tynaarlo dankzij nieuwbouwontwikkelingen aan de stad.
- De **aardbevingsproblematiek** heeft volgens diverse rapporten een negatief effect op de verkoopbaarheid van woningen in de risicogemeenten binnen de regio (Bedum, Hoogezand-Sappemeer, Slochteren, Ten Boer en Winsum). Dat heeft ook een nadelig effect op nieuwbouw in deze gemeenten. Dit effect lijkt voor Bedum minder sterk dan voor de andere risicogemeenten.
- Door de forse instroom van vluchtelingen in 2015 werden de huisvestingstaakstellingen voor **statushouders** vorig jaar fors verhoogd. In de regio moesten vorig jaar 1.276 statushouders worden gehuisvest. Uiteindelijk werden er 1.244 daadwerkelijk gehuisvest, waarmee 97% van de taakstelling werd gerealiseerd. Landelijk werd 87% van de taakstelling gerealiseerd.

## Woningmarkt

- Zowel het **consumentenvertrouwen**, als het vertrouwen in het economisch klimaat en de koopbereidheid zijn het afgelopen halfjaar na een aanvankelijke daling begin 2016 weer verder toegenomen. Eind 2016 bevinden deze indicatoren zich opnieuw op een uitzonderlijk hoog niveau in vergelijking met de afgelopen (crisis)jaren.
- De **hypotheekrente** bereikte het afgelopen halfjaar met 1,89% een laagtepunt in het 3<sup>e</sup> kwartaal om in het 4<sup>e</sup> kwartaal weer iets te stijgen 2,14% aan het eind van het jaar. Of daarmee een stijgende tendens wordt ingezet zal bij de volgende monitor blijken. De lage rente en het sterk verbeterde consumentenvertrouwen vormen de motor achter de nog steeds aantrekkende markt voor koopwoningen.
- In 2013 tekende zich een voorzichtig herstel van de koopmarkt af. Dit herstel heeft zich in 2014 en 2015 doorgezet. Ook het afgelopen jaar werd de positieve ontwikkeling op de regionale koopmarkt weer bevestigd. De verkoop van zowel bestaande woningen, nieuwe woningen als kavels in de regio zijn momenteel aanzienlijk beter dan in voorgaande jaren.
- De verkoop van **bestaande woningen** laat sinds het 2<sup>e</sup> kwartaal 2013 een positieve ontwikkeling zien. Het aanbod en de doorlooptijden nemen sindsdien af en de verkoop neemt toe.
- Het aanbod bestaande woningen in de regio slinkt steeds verder. Het afgelopen halfjaar nam het aanbod met 16% af. Niet eerder waren er zo weinig bestaande woningen op de markt in de regio.
- In de 2<sup>e</sup> helft van 2016 werden iets minder (-2%) bestaande woningen verkocht dan in de 1<sup>e</sup> helft 2016. Er werden het afgelopen halfjaar bijna 2.760 bestaande woningen verkocht, 65 minder dan in de 1<sup>e</sup> helft 2016, maar toch 41% meer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar! De relatief sterk toegenomen verkoop van vrijstaande (duurdere) woningen, duidt op toenemende doorstroming en langere verhuisketens.
- Het **verkoopresultaat** verbeterde opnieuw, ondanks de lichte afname van het aantal verkochte woningen, door een verder afgenomen aanbod. Het verkoopresultaat nam het afgelopen halfjaar toe van gemiddeld bijna 48% naar 55%. In de afgelopen 5 jaar lag het regionale verkoopperscentage nog op gemiddeld 22%. Met name het ongekend hoge verkoopresultaat in de stad Groningen stuwde ook het regionale verkoopresultaat verder omhoog.
- De gemiddelde **transactieprijs** stijgt en lag het afgelopen halfjaar 12% boven het gemiddelde niveau van de afgelopen jaren. Dat is deels toe te schrijven aan toegenomen verkoop van duurdere woningtypen (vrijstaand).

- De **doorlooptijd** in de regio daalde het afgelopen halfjaar naar gemiddeld 57 dagen. Dat is 70 dagen minder (-55%) dan de gemiddelde doorlooptijd in de afgelopen 5 jaar (127 dagen). De korte doorloop in de regio wordt in belangrijke mate bepaald door de situatie in de stad Groningen. Hier lag de doorlooptijd het afgelopen halfjaar op slechts 26 dagen. Dat is extreem kort en duidt op een overspannen marktsituatie in de stad.
- Het **aanbod<sup>1</sup> nieuwbouw koopwoningen** in de regio nam het afgelopen halfjaar per saldo met 115 woningen (-15%) af. Het actuele aanbod bedraagt momenteel bijna 680 woningen en bestaat voor 12% uit appartementen en voor 88% uit grondgebonden woningen. Het aanbod rijwoningen is het afgelopen halfjaar sterk afgenomen (-25%). Dit woningtype wordt momenteel verreweg het meest aangeboden. Ook het nieuwbouwaanbod appartementen en 2<sup>^-1</sup>-kappers nam af, maar het aanbod vrijstaand nam juist toe.
- In de 2<sup>e</sup> helft van 2016 werden in de regio 460 nieuwe woningen **verkocht**, iets minder dan in de 1<sup>e</sup> helft 2016. Het aantal verkochte woningen was echter maar liefst 83% groter dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- Het **verkoopresultaat** nieuwbouw nam het afgelopen halfjaar door minder aanbod toe van gemiddeld 29,4% in de 1<sup>e</sup> helft 2016 naar 29,6% in de 2<sup>e</sup> helft 2016. Daarmee steekt het verkoopresultaat opnieuw uitermate positief af tegen het gemiddelde niveau van de afgelopen 5 jaar, toen gemiddeld slechts 15,3% van het aanbod werd verkocht.
- Het aanbod aan **kavels** voor particulier opdrachtgeverschap nam het afgelopen halfjaar per saldo met 1% toe. Eind 2016 waren in de regio 432 kavels voor particulieren beschikbaar, hoofdzakelijk voor vrijstaande woningen (86%).
- In de 2<sup>e</sup> helft 2016 werden 91 kavels verkocht, 15% meer dan in de 1<sup>e</sup> helft 2016. Daarmee werd 9,8% van het aanbod verkocht. Het **verkoopresultaat** van kavels ligt nog steeds ver onder het sterk verbeterde verkoopresultaat van nieuwbouw en bestaande bouw.
- Het aantal opties nam het afgelopen halfjaar toe van gemiddeld ruim 130 in de 1<sup>e</sup> helft naar gemiddeld ruim 180 kavels in de 2<sup>e</sup> helft 2016. Op 41% van het aanbod was eind 2016 een optie genomen.
- De voorraad **sociale huurwoningen** bleef in 2016 per saldo nagenoeg op peil: 60.640 woningen.
- Er werden het afgelopen halfjaar in de sociale huursector ruim 8.000 nieuwe **inschrijvingen** geregistreerd, iets (2%) minder dan in de 1<sup>e</sup> helft 2016, maar 13% minder dan gebruikelijk in de voorgaande vijf jaar. Sinds begin 2013 ligt het aantal nieuwe inschrijvingen op een duidelijk lager niveau dan daarvoor. Het aantal nieuwe inschrijvingen blijft echter aanzienlijk groter dan het aantal nieuwe verhueringen. Dit betekent dat het aantal woningzoekenden per saldo toeneemt, wanneer zij hun woonwens niet op andere wijze invullen.
- Het regionale **mutatiepercentage** nam het afgelopen halfjaar toe 8,2% naar 8,8%. In de 2<sup>e</sup> helft van 2016 werden bijna 2.700 woningen opnieuw verhuurd, 7% meer dan in 1<sup>e</sup> helft 2016. Daarmee lag het mutatiepercentage op het gemiddelde niveau in de voorgaande 5 jaar.
- Al met al nam de gemiddelde **druk** op de sociale huursector in de 2<sup>e</sup> helft van 2016 verder af doordat er meer werd gemuteerd en er dus meer aanbod was. De druk op de sector laat nog steeds een licht dalende tendens zien en was het afgelopen halfjaar duidelijk lager dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.



<sup>1</sup> Actief in verkoop

## INLEIDING

Op 24 februari 2012 werd in regionaal verband overeenstemming bereikt over verlaging van het regionale woningbouwopgave in verband met de economische recessie en de veranderde woningmarktsituatie. Afgesproken werd de woningbouwplanningen vooralsnog te richten op als reëel ingeschatte marktscenario's van 1000 tot 1500 woningen per jaar.

Voor de gemeenten Groningen en Assen wordt nu uitgegaan van een opgave volgens een 1.500 woningenscenario en voor Haren en Tynaarlo is het 1500-scenario gekoppeld aan de vraag naar excellente woonmilieus. Voor Bedum, Hoogezand-Sappemeer, Leek, Noordenveld, Slochteren, Ten Boer, Winsum en Zuidhorn is een 1.000 woningen scenario het uitgangspunt. Voor de regio als geheel betekende dit een verlaging van de woningbouwopgave van 2.900 naar circa 1.340 woningen per jaar. Met de gezamenlijke ondertekening van het Regionaal Instemmingsmodel op 20 december 2012 werden nadere afspraken over de aanpassing van de planaanbod in de regio bekrachtigd.

Inmiddels ziet de wereld er weer heel anders uit, de woningmarkt in de regio Groningen-Assen is de afgelopen jaren veranderd. Eind 2013 werden de eerste tekenen van herstel zichtbaar en sindsdien is de situatie op de regionale koopmarkt sterk verbeterd.

In deze periode heeft ook de rijksoverheid haar beleidswijzigingen vertaald in wet en regelgeving, o.a.: de Huisvestingswet, de Woningwet 2015 en de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Deze ontwikkelingen waren aanleiding om de actuele woningbehoefte, en met name de kwalitatieve behoefte, in de regio opnieuw in beeld te brengen. Dat is in 2015 gebeurd met het Woningbehoefteonderzoek 2015 Regio Groningen – Assen (Companen). Momenteel wordt op basis van een nadere analyse van het woningmarktonderzoek onderzocht wat dit betekent voor de regionale woningmarktsturing.

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

Voorliggende rapportage gaat over het tweede halfjaar van 2016.

De regionale monitor is gebaseerd op kwartaalcijfers van het CBS, de NVM, verkoopinformatie nieuwbouw verzameld bij makelaars en informatie over de sociale huursector aangeleverd door de regionale woningcorporaties.

Eens per jaar wordt aandacht besteed aan de geplande bouwprojecten in de regiogemeenten in relatie tot de gemaakte woningbouwafspraken. Dit gebeurt voor de stand van zaken per 1 januari. Tot slot worden eens per jaar de ontwikkelingen in de woningvoorraad en het aantal inwoners in de regio in beeld gebracht. Dat gebeurt op basis van cijfermateriaal van het CBS.

De rapportage kwam tot stand in een samenwerking tussen het programmabureau Regio Groningen – Assen, de gemeenten Groningen en Assen en de regionale 'Wergroep Woningmarkt' met vertegenwoordigers van de regiogemeenten en de regiocorporaties.





## 1. WONINGBOUWMONITOR

Dit hoofdstuk spitst zich toe op de woningproductie in de regio. Elk kwartaal wordt in dit onderdeel inzicht gegeven in verleende bouwvergunningen, opgeleverde nieuwbouw en de woningbouw in de pijplijn. Het cijfermateriaal dat hierover wordt gepresenteerd is afkomstig van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Eens per jaar wordt in dit hoofdstuk bovendien inzichtelijk gemaakt hoe door de gemeenten invulling wordt gegeven aan de regionale woningbouwafspraken. Daarbij worden realisatie en planning van toekomstige woningbouw afgezet tegen de gemaakte woningbouwafspraken. De gegevens voor dit onderdeel worden aangeleverd door de regiogemeenten zelf.

### 1.1. NIEUWBOUWPLANNING EN -PROGRAMMERING

Eind 2012 werden in de regio nieuwe afspraken gemaakt over de regionale en gemeentelijke woningbouwopgaven in de periode 2012 t/m 2030: het regionale instemmingsmodel. Sindsdien richt de regio zich op een destijds als reëel ingeschat marktscenario van circa 1.340 woningen per jaar, waarvoorheen uit werd gegaan van een productie van 2.900 woningen per jaar. In onderstaande tabel zijn de afspraken per gemeente weergegeven.

Tabel 1: Woningbouwafspraken Regio Groningen - Assen 2012

gemeente	gemiddeld aantal woningen per jaar	totaal aantal woningen 2012 t/m 2030	scenario
Assen	269	5.110	scenario 1500
Bedum	21	393	scenario 1000
Groningen	595	11.302	scenario 1500
Haren	41	786	scenario 1500
Hoogezand Sappemeer	95	1.802	scenario 1000
Leek	53	1.016	scenario 1000
Noordenveld	60	1.147	scenario 1000
Slochteren	21	393	scenario 1000
Ten Boer	16	295	scenario 1000
Tynaarlo	103	1.966	scenario 1500
Winsum	21	393	scenario 1000
Zuidhorn	41	786	scenario 1000
<b>Totaal Regio GrAs</b>	<b>1.336</b>	<b>25.389</b>	

Het regionaal instemmingsmodel zorgt ervoor dat de woningbouwafspraken meer in balans worden gebracht tot het aanbod van locaties, verkleining van risico's, benutting van marktkansen en het realiseren van regionale kwaliteitsdoelstellingen op het vlak van bereikbaarheid en landschap. Deze regionale afspraken komen tot uitdrukking in het regionale instemmingsmodel. Kern van dit model is dat voor wonen en bedrijventerreinen planningslijsten zijn opgesteld en dat wijzigingen regionaal worden afgestemd. Bij de afstemming wordt gekeken naar de (sub)regionale marktontwikkeling, de risico's, kwalitatieve concurrentie en toepassing van de SER-ladder. Met deze werkwijze wordt voldaan aan de omgevingsverordeningen van de provincies Groningen en Drenthe.

In 2016 zijn m.b.t. het regionale instemmingsmodel nadere afspraken gemaakt om meer duidelijkheid en ruimte te geven rondom de wijze van tellen van herstructurering en zorgwonen. Bij herstructurering wordt nu rekening gehouden met de netto toevoeging / verlies en woonzorgvastgoed gebouwd ter vervanging van verpleeg- en verzorgingshuizen of gebouwd exclusief bestemd voor zorgdoelgroepen wordt buiten beschouwing gelaten. De regiogemeenten hebben meer vrijheid gekregen om binnen-dorpse en binnenstedelijke locaties toe te voegen, mits het totaal aantal afgesproken woningen niet wordt overschreden. De regionale woningbouwafspraken en bijbehorende instemming blijven van toepassing bij nieuwe uitleglocaties of als een maximaal aantal door een gemeente wordt overschreden.

### 1.1.1. Plancapaciteit en planning 2017 t/m 2030

In dit onderdeel wordt op basis van nieuwbouwplanningen van de regiogemeenten inzicht gegeven in de restcapaciteiten in de regionale woningbouwplannen, de planning voor de komende jaren en de programmering. Deze gegevens worden eens per jaar verzameld voor de situatie per 1 januari. De gemeentelijke planningen zijn eind 2012 bijgesteld op basis van de afstemmingsafspraken voor woningbouw en bedrijventerreinen in de regio.

Tabel 2: Plancapaciteit en fasering per gemeente

Stand per 1/1/2017	Capaciteit in:				Totale restcapaciteit in plannen	Verschil planning 1/1/2016	Fasering					
	Uitbreiding	Inbreiding	Herstructurering	Transformatie			<< zacht			hard >>		
							1: Potentieel plan: bijvoorbeeld genoemd in structuurvisie	2: Voorbereidings- besluit is genomen / bestemmingsplan in voorbereiding	3: Vastgesteld globaal bestemmingsplan met uitwerkingsbevoegdheid	4: Vastgesteld bestemmingsplan (gedetailleerd) / uitwerkingsplan; bouwvergunning kan worden verleend	5: Bouwvergunning is verleend	6: Bouw is gestart / woningen zijn in aanbouw
Assen	1.920	2.015	383	157	4.475	→ -3%	1.043	1.215	1.172	615	122	308
Bedum	184	70	64	0	318	→ -5%	46	0	15	193	62	2
Groningen	5.890	4.020	517	23	10.450	↑ 25%	6125	1015	594	1814	735	167
Haren	358	141	144	30	673	→ 2%	100	71	0	404	98	0
Hoogezand-Sappemeer	425	706	709	0	1.840	→ -3%	551	0	644	637	8	0
Leek	480	81	76	0	637	↓ -27%	71	45	16	505	0	0
Noordenveld	633	220	51	0	904	↗ 5%	262	290	254	72	21	5
Slochteren	305	68	12	0	385	→ 0%	177	0	12	196	0	0
Ten Boer	55	219	0	0	274	→ -5%	211	0	18	27	18	0
Tynaarlo	844	714	26	57	1.641	→ 2%	837	111	67	605	21	0
Winsum	176	120	0	0	296	→ -2%	30	44	146	41	35	0
Zuidhorn	428	171	0	0	599	↘ -11%	400	18	38	11	22	110
<b>Totaal RGA</b>	<b>11.698</b>	<b>8.545</b>	<b>1.982</b>	<b>267</b>	<b>22.492</b>	↗ 8%	<b>9.853</b>	<b>2.809</b>	<b>2.976</b>	<b>5.120</b>	<b>1.142</b>	<b>592</b>
							<b>70%</b>			<b>30%</b>		
<b>in %en</b>	<b>52,0%</b>	<b>38,0%</b>	<b>8,8%</b>	<b>1,2%</b>	<b>100%</b>		<b>44%</b>	<b>12%</b>	<b>13%</b>	<b>23%</b>	<b>5%</b>	<b>3%</b>

Tabel 2 geeft inzicht in de restcapaciteit van de regiogemeenten, zowel in nieuwe uitleggebieden (uitbreiding) als in bestaand bebouwd gebied (inbreiding, herstructurering en transformatie<sup>2</sup>). Bovendien wordt inzichtelijk gemaakt hoeveel woningen zich in welke ontwikkelingsfase bevinden. We onderscheiden 6 fasen:

1. Potentieel plan: bijvoorbeeld genoemd in structuurvisie
2. Voorbereidingsbesluit is genomen / bestemmingsplan in voorbereiding
3. Vastgesteld globaal bestemmingsplan met uitwerkingsbevoegdheid
4. Vastgesteld bestemmingsplan (gedetailleerd) / uitwerkingsplan; bouwvergunning kan worden verleend
5. Bouwvergunning is verleend
6. Bouw is gestart / woningen zijn in aanbouw

Deze fasering is tegelijk een schaal voor de hardheid van plannen. Plannen in de fasen 1 t/m 3 worden beschouwd als zijnde zachte plannen, waarbij potentiële plannen het zachtst zijn.

De plancapaciteit in de overzichten betreft 'reguliere' woningen. Studentenhuisvesting in Groningen en zorghuisvesting (onzelfstandige huisvesting in verpleeghuizen, bijzondere woonvormen, woningen gebouwd ter vervanging van verpleeg- en verzorgingshuizen en woningen exclusief bestemd voor een zorgdoelgroep) zijn buiten beschouwing gelaten.

- De regiogemeenten hebben per 1/1/2017 gezamenlijk plannen voor circa 22.500 woningen, bijna 1.700 (8%) meer dan een jaar geleden. Dat betekent dat in de periode 2017 t/m 2030 gemiddeld ruim 1.600 woningen per jaar (bruto woningproductie) gebouwd zouden kunnen worden. Dit is

<sup>2</sup> Onder transformatie wordt begrepen verbouw van bestaande panden met een niet-woonfunctie, bijvoorbeeld kantoorpanden, naar woningen.

inclusief herstructureringsprojecten die per saldo vaak leiden tot een verlies aan woningen ter plaatse.

- De plancapaciteit in de gemeente Groningen is vorig jaar per saldo met ruim 2.100 (25%) toegenomen. Naar aanleiding van het Woningbehoefteonderzoek 2015 RGA en de lopende uitwerking is er bij de gemeente Groningen op aangedrongen de plancapaciteit voor met name binnenstedelijke locaties te vergroten. Dit is nu terug te zien in de actuele planningslijst, waaraan een aantal binnenstedelijke locaties zijn toegevoegd.
- Ruim 46% van de regionale capaciteit zit momenteel in plannen van de gemeente Groningen. Dat is een groter aandeel dan een jaar geleden (40%). Daarnaast hebben de gemeenten Assen (20%), Hoogezand Sappemeer (8%) en Tynaarlo (7%) een aanzienlijk aandeel in de regionale plancapaciteit. Voor de overige gemeenten varieert het aandeel tussen de 1,2% (Ten Boer) en 4% (Noordenveld).
- Van de regionale plancapaciteit is nu 52% (ca. 11.700 woningen) gepland op nieuwe uitleglocaties en 48% (ca. bijna 10.800 woningen) op binnenstedelijke / -dorpse locaties (inbreiding, herstructurering en transformatie). In de actuele plannen worden duidelijk meer woningen op binnenstedelijke en minder woningen op uitleglocaties gepland dan voorheen.
- Ten opzichte van 1/1/2016 is de binnenstedelijke plancapaciteit in de regio vooral door toevoeging van stad-Groninger plannen aanzienlijk toegenomen.
- 52% van de capaciteit (11.700 woningen) is gericht op nieuwe uitleglocaties. In de gemeenten Bedum, Leek, Noordenveld, Slochteren, Winsum en Zuidhorn zijn relatief veel woningen gepland op uitleglocaties, namelijk meer dan 57% van de plancapaciteit.
- Op herstructureringslocaties wordt de komende jaren nieuwbouw van bijna 2.000 woningen voorzien. Hiervoor zijn / worden ruim 1.700 woningen gesloopt. In de stad Groningen, Haren, Leek en Noordenveld worden op toekomstige herstructureringslocaties per saldo woningen toegevoegd (verdichting). In Assen, Hoogezand Sappemeer en Tynaarlo leidt herstructurering per saldo tot een verlies aan woningen (verdunding).
- Het volume aan transformatie (verbouw en functiewijziging bestaande panden) steeg het afgelopen jaar van bijna 160 naar zo'n 270 woningen. In Groningen vindt meer transformatie plaats dan in de tabel aangegeven. Het betreft ombouw van bestaande panden naar studentenhuisvesting, maar deze plannen worden conform de regionale afspraak buiten beschouwing gelaten.
- Op basis van het huidige planaanbod kunnen in de periode 2017 tot en met 2030 per saldo circa 20.750 woningen aan de regionale woningvoorraad worden toegevoegd (netto woningproductie). Dit betekent een jaarlijkse netto voorraadgroei van gemiddeld circa 1.480 woningen per jaar (exclusief studenten- en zorghuisvesting).
- De meeste regionale capaciteit zit in potentiële plannen (circa 9.850 woningen / 44% van de plancapaciteit). Het aantal woningen in potentiële plannen is het afgelopen jaar iets toegenomen.
- Van de totale plancapaciteit zit 70% in 'zachte plannen'. Een jaar geleden was dit 69%. Bij deze plannen is nog geen sprake van direct bouwrecht.
- Volgens de gemeentelijke opgaven is voor ruim 1.730 woningen inmiddels bouwvergunning verleend, zo'n 280 (19%) meer dan een jaar geleden. Hiervan zijn per 1 januari 2017 ruim 590 woningen in aanbouw. Het aantal in aanbouw zijnde woningen is, ten opzichte van een jaar geleden, iets afgenomen (-54/-8%).
- Uit het voorgaande volgt dat er per 1 januari 2017 ruim 1.730 woningen in de regionale 'pijplijn' zouden moeten zitten.

MAANDAG 23 JANUARI 2017, 20:01

#### Bouwen 20.000 woningen in Stad is 'een gigantische opgave'



Stad Groningen viest komende jaren voor overspannen toestanden op woningmarkt



De stad Groningen wil de komende jaren 20.000 extra woningen bouwen, om zo het hoofd te bieden aan de bevolkingsgroei. In 2030 telt Stad naar verwachting ruim 24.000 inwoners meer dan nu. 'Een gigantische opgave', volgens wethouder Roeland van der Schaaf.

Groningen gaat bouwen, om Amsterdamsse toestanden te voorkomen. Dat wil zeggen: lange wachtlijsten en voor grote groepen mensen onbetaalbare woningen. Als we niet flink gaan bouwen, loop je dat risico', zegt Van der Schaaf (PvdA) in Noord-Vandaag.

#### 'Goed functionerende woningmarkt nodig'

'Vooral in de populaire wijken net rond het centrum loop je dan het risico dat je heel veel geld moet betalen, of de juiste connecties moet hebben om daar te kunnen wonen. Dat willen we niet. Groningen is een gemengde stad: studenten, ouderen, laag- of hoogopgeleid. Daar heb je een goed functionerende woonmarkt voor nodig.'

### Studenten- en zorghuisvesting

In verband met het verdwijnen van het onderscheid tussen 'reguliere woningbouw' en 'bijzonder woongebouwen' is de regio gemeenten gevraagd plannen voor studentenhuisvesting en zorghuisvesting (verpleeg- en verzorgingshuizen, begeleid wonen, enz.) afzonderlijk te vermelden in de planningslijsten.

Hieruit blijkt het volgende:

- De planning en programmering van de gemeente Groningen per 1/1/2017 bevat plannen voor bijna 4.500 'woningen' ten behoeve van studentenhuisvesting en is ten opzichte van vorig jaar per saldo met ruim 200 'woningen' (5%) toegenomen.

De volgende gemeenten hebben in hun plannen voor de komende jaren zorghuisvesting betreffende vervangende nieuwbouw of complexen die exclusief bestemd zijn voor specifieke zorggroepen:

- Assen: 186 zorgwoningen;
- Haren: 154 zorgwoningen;
- Noorderveld: 19 zorgwoningen;
- Tynaarlo: 60 zorgwoningen;

De studentenhuisvesting in Groningen en de zorghuisvesting tellen niet mee voor de regionale afspraken en zijn niet meegenomen in de plancapaciteit in tabel 2. Over huisvestingsvoorzieningen ten behoeve van statushouders zijn geen nadere afspraken gemaakt. In het Bestuursakkoord verhoogde instroom van vluchtelingen (27/11/2015) is o.a. afgesproken dat de gemeenten in totaal 14.000 statushouders sober gaan huisvesten in een 'huisvestingsvoorziening'.

De planning per gemeente in onderstaande tabel volgt uit de optelsom van de plannen van alle afzonderlijke woningbouwprojecten in de regiogemeenten die meetellen voor de regionale afspraken. In 2012 is in het kader van de regionale afstemming afgesproken dat in de periode 2012 t/m 2030 zo'n 25.400 woningen worden gebouwd, circa 1.340 per jaar.

Tabel 3: Woningbouwplanning per gemeente

Stand per 1/1/2017	Sloop bij herstructurering Totaal aantal gesloopte / nog te slopen woningen 2012 t/m 2030	Totale capaciteit vanaf 2012 t/m 2030	Netto toevoeging 2012 t/m 2030	Realisatie (volgens opgave gemeenten)					Planning										
				2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 t/m 2030
Assen	549	5.217	4.668	210	226	8	59	239	426	574	645	424	318	276	276	276	232	212	816
Bedum	138	456	318	11	15	6	57	49	116	86	34	33	23	0	0	26	0	0	0
Groningen	325	13.002	12.677	654	426	478	523	471	908	1.681	1.191	701	637	425	673	1.489	190	190	2.365
Haren	71	823	752	19	96	7	4	24	235	132	71	48	83	83	21	0	0	0	0
Hoogezand-Sappemeer	1024	2.198	1.174	64	89	49	93	63	154	167	202	160	242	261	190	138	136	90	100
Leek	73	948	875	101	4	34	65	107	94	87	75	67	58	45	38	36	37	30	70
Noorderveld	99	1.220	1.121	124	81	21	22	68	35	118	135	66	111	56	66	56	55	25	181
Slochteren	0	404	404	1	5	7	5	1	25	49	42	31	24	21	17	17	8	8	143
Ten Boer	0	311	311	12	0	14	7	4	4	13	6	7	42	9	7	0	0	0	186
Tynaarlo	69	2.026	1.957	81	72	33	107	92	138	241	214	264	207	171	133	99	65	0	109
Winsum	0	541	541	7	59	25	149	5	50	59	29	21	35	34	21	46	0	0	1
Zuidhorn	57	888	831	28	64	32	66	99	229	87	71	76	60	52	20	1	0	0	3
<b>Totaal RGA</b>	<b>2.405</b>	<b>28.034</b>	<b>25.629</b>	<b>1.312</b>	<b>1.137</b>	<b>714</b>	<b>1.157</b>	<b>1.222</b>	<b>2.414</b>	<b>3.294</b>	<b>2.715</b>	<b>1.898</b>	<b>1.840</b>	<b>1.433</b>	<b>1.462</b>	<b>2.184</b>	<b>723</b>	<b>555</b>	<b>3.974</b>
<b>in %en</b>		<b>100%</b>		<b>5%</b>	<b>4%</b>	<b>3%</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>	<b>9%</b>	<b>12%</b>	<b>10%</b>	<b>7%</b>	<b>7%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>8%</b>	<b>3%</b>	<b>2%</b>	<b>14%</b>

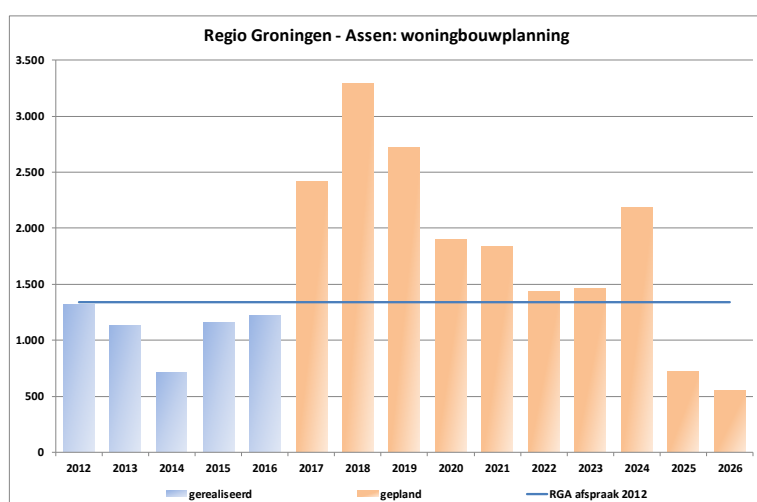
- De totale regionale capaciteit vanaf 1/1/2012 bedraagt nu ruim 28.000 woningen (ruim 3.000 meer dan opgegeven voor de monitor per 1/1/2016), waarvan tot nu toe ruim 5.500 woningen (20%) zijn gerealiseerd<sup>3</sup>, ofwel gemiddeld ruim 1.100 woningen per jaar. Het betreft de geplande bruto woningproductie, dus inclusief vervangende nieuwbouw bij de nu bekende herstructureringsplannen. Op basis van de actuele inzichten zal de regionale voorraad in de periode 2012 t/m 2030 per saldo met ruim 25.600 woningen (1.350 woningen per jaar) toenemen.
- De restcapaciteit in plannen per 1/1/2017 bedraagt bijna 22.500 woningen, goed voor een gemiddelde regionale bruto woningproductie van ruim 1.600 woningen per jaar tot en met 2030.
- Volgens de eigen waarnemingen van de gemeenten was de woningproductie in 2016 ruim 1.220 woningen. Een jaar geleden werd door de gemeenten voor 2016 een woningproductie van bijna

<sup>3</sup> Realisatie op basis eigen waarnemingen gemeenten



1.840 voorzien, zo'n 620 meer dan nu wordt gemeld. Volgens het CBS werden in 2016 (op basis van BAG-gegevens) overigens 1.676 woningen door nieuwbouw aan de voorraad toegevoegd, ruim 450 meer dan de gemeenten zelf hebben waargenomen.

- Op basis van de gemeentelijke planningen wordt voor 2017 een regionale woningproductie verwacht van ruim 2.400 woningen.
- Volgens de realisatie tot nu toe en de huidige planningen worden in de periode 2012 t/m 2021 ruim 17.700 woningen opgeleverd (gemiddeld 1.770 woningen per jaar). Dat is 63% van de woningbouwafspraken 2012 t/m 2030. De woningproductie in de eerste 10 jaar van de regionale afspraken wordt daarmee weer groter ingeschat dan bij de vorige monitor per 1/1/2016 (15.200).
- Met name in de komende 5 jaar wordt een aanzienlijk hogere woningproductie gepland/verwacht dan in andere jaren. In totaal komt de geplande productie tot en met 2021 op gemiddeld circa 2.430 woningen, beduidend meer dan in de vorige monitor (1.900 per jaar). Dit verschijnsel wordt ook wel de 'boeggolf' aan plannen genoemd en was ook in de vorige peilingen een fenomeen. De boeggolf wordt tot nu toe bij elke peiling wel steeds groter. Dat heeft deels te maken met het doorschuiven van niet gerealiseerde plannen, maar ook met het toevoegen van nieuwe plannen voor de komende 5 jaar. In onderstaande grafiek is de 'boeggolf' in beeld gebracht.



In de regio zijn destijds geen afspraken gemaakt over de spreiding van de woningproductie in de tijd. Bij een gelijkmatige realisatie van de regionale woningbouwafspraken zou 53% van de afgesproken woningproductie in de eerste 10 jaar worden gerealiseerd. Het is echter logisch dat de er tot 2022 meer woningen worden gebouwd dan in de periode 2022 t/m 2030, omdat de woningbehoefte dan ook groter is. Een verdeling van circa 60% in de eerste helft en 40% in de 2<sup>e</sup> helft van de afspraakperiode zou in lijn zijn met de behoefteontwikkeling.

Tabel 4: Relatieve spreiding van capaciteit in de tijd

Stand per 1/1/2017	Totale capaciteit 2012 t/m 2030	Realisatie (volgens opgave gemeenten)					Planning											Cumulatief	
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 t/m 2030	2012 t/m 2021	2022 t/m 2030
Assen	100%	4%	4%	0%	1%	5%	8%	11%	12%	8%	6%	5%	5%	5%	4%	4%	16%	60%	40%
Bedum	100%	2%	3%	1%	13%	11%	25%	19%	7%	7%	5%	0%	0%	6%	0%	0%	0%	94%	6%
Groningen	100%	5%	3%	4%	4%	4%	7%	13%	9%	5%	5%	3%	5%	11%	1%	1%	18%	59%	41%
Haren	100%	2%	12%	1%	0%	3%	29%	16%	9%	6%	10%	10%	3%	0%	0%	0%	0%	87%	13%
Hoogezand-Sappemeer	100%	3%	4%	2%	4%	3%	7%	8%	9%	7%	11%	12%	9%	6%	6%	4%	5%	58%	42%
Leek	100%	11%	0%	4%	7%	11%	10%	9%	8%	7%	6%	5%	4%	4%	4%	3%	7%	73%	27%
Noordenveld*	100%	10%	7%	2%	2%	6%	3%	10%	11%	5%	9%	5%	5%	5%	5%	2%	15%	64%	36%
Slochteren	100%	0%	1%	2%	1%	0%	6%	12%	10%	8%	6%	5%	4%	4%	2%	2%	35%	47%	53%
Ten Boer	100%	4%	0%	5%	2%	1%	1%	4%	2%	2%	14%	3%	2%	0%	0%	0%	60%	35%	65%
Tynaarlo	100%	4%	4%	2%	5%	5%	7%	12%	11%	13%	10%	8%	7%	5%	3%	0%	5%	72%	28%
Winsum	100%	1%	11%	5%	28%	1%	9%	11%	5%	4%	6%	6%	4%	0%	0%	0%	0%	81%	19%
Zuidhorn	100%	3%	7%	4%	7%	11%	26%	10%	8%	9%	7%	6%	2%	0%	0%	0%	0%	91%	9%
Totaal RGA	100%	5%	4%	3%	4%	4%	9%	12%	10%	7%	7%	5%	5%	8%	3%	2%	14%	63%	37%
Afspraak 2012 (gelijkmatig verdeeld)	100%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	21,1%	53%	47%

In tabel 4 is de relatieve spreiding van de capaciteit per gemeente in beeld gebracht. Hieruit blijkt opnieuw dat in sommige regiogemeenten het zwaartepunt van de planning duidelijk meer in de eerste 10 jaar van de afspraakperiode ligt dan bij andere gemeenten:

- Meer dan 80% van de afgesproken aantallen in de eerste 10 jaar: Bedum (94%), Haren (87%), Winsum (81%) en Zuidhorn (91%);
- Tussen de 70% en 80%: Leek (73%) en Tynaarlo (72%).

Regionaal gezien wordt 63% van de woningproductie gerealiseerd in de eerste 10 jaar van afspraakperiode (2012 t/m 2030).

### 1.1.2. Kwalitatieve programma's

Tabel 5 geeft een indicatie van de kwalitatieve samenstelling van de plancapaciteit van gemeentelijke plannen. De kwalitatieve aspecten zijn overigens niet voor alle plannen opgegeven. Met name voor plannen die verder in de tijd liggen is vaak wel globaal de totale potentiële capaciteit bekend, maar nog niet welke woningtypen in welke prijsklassen worden gerealiseerd. De plannen die in de komende 10 jaar aan de orde zijn, zijn over het algemeen wel gespecificeerd. Tabel 5 geeft grofweg een beeld van wat er op grond van de actuele programmering in kwalitatieve zin in de komende jaren op de markt kan komen.

In de tabel worden de volgende prijsklassen onderscheiden:

**Huurwoningen** Sociaal: tot huutoeslaggrens van € 710,- / Duur: huur vanaf de huutoeslaggrens van € 710,-

**Koopwoningen** Goedkoop: tot €160.000 / Middelduur: van €160.000 tot €275.000 / Duur: €275.000 en duurder.

Tabel 5: Kwalitatief programma per gemeente

Stand per 1/1/2017	restcapaciteit in plannen per 1/1/2017	Aantal vrije kavels	in % van de plancapaciteit	Huur				Koop									gespecificeerd			
				eengezins		appartement		appartement			rijwoning			2*1-kap				vrijstaand		
				sociaal	overig	sociaal	overig	goedkoop	middelduur	duur	goedkoop	middelduur	duur	goedkoop	middelduur	duur		goedkoop	middelduur	duur
Assen	4.475	548	12%	619	203	632	71	0	309	99	260	848	275	0	717	16	0	0	426	100%
Bedum	318	36	11%	29	0	47	0	0	0	0	61	13	0	0	118	0	0	13	17	94%
Groningen	10.450	12	0%	119	59	695	779	187	931	259	515	3.070	1.075	605	1.620	459	0	0	18	99%
Haren	673	76	11%	0	0	88	16	0	40	52	0	3	0	114	12	0	15	327	99%	
Hoogezand-Sappemeer	1.840	108	6%	329	70	185	125	91	161	43	79	284	150	40	145	30	0	49	59	100%
Leek	637	217	34%	70	0	0	0	0	12	17	64	72	0	0	180	10	0	5	207	100%
Noordenveld	904	95	11%	28	0	49	0	0	25	0	18	17	0	4	48	0	0	0	80	30%
Slochteren	385	26	7%	6	0	33	0	0	0	0	0	16	0	0	20	0	20	151	0	64%
Ten Boer	274	5	2%	0	0	0	0	0	25	0	0	0	0	0	51	0	0	12	0	32%
Tynaarlo	1.641	354	22%	35	9	0	0	0	201	65	4	6	0	7	71	0	0	43	439	54%
Winsum	296	22	7%	5	0	0	0	0	49	0	0	4	0	0	71	0	36	7	11	62%
Zuidhorn	599	94	16%	0	0	0	0	8	66	7	2	65	0	152	158	0	5	98	94%	
<b>Totaal RGA</b>	<b>22.492</b>	<b>1.593</b>	<b>7%</b>	<b>1.240</b>	<b>341</b>	<b>1.729</b>	<b>991</b>	<b>311</b>	<b>1.794</b>	<b>542</b>	<b>1.003</b>	<b>4.398</b>	<b>1.500</b>	<b>656</b>	<b>3.307</b>	<b>685</b>	<b>56</b>	<b>300</b>	<b>1.682</b>	<b>91%</b>
				21%				79%												
in %en	100%			6%	2%	8%	5%	2%	9%	3%	5%	21%	7%	3%	16%	3%	0%	1%	8%	

Uit bovenstaande tabel blijkt het volgende:

- Van de totale plancapaciteit van bijna 22.500 woningen is de kwaliteit van bijna 20.500 woningen (91%) door de gemeenten gespecificeerd in huur/koop, woningtypen en prijsklassen.
- Een zeer beperkt deel van de regionale plancapaciteit (1.593 kavels / 7%) betreft particulier opdrachtgeverschap (kaveluitgifte voor particuliere woningbouw). Gemeenten verwachten het leeuwendeel van de productie te realiseren via projectmatige woningbouw. Met name de gemeenten Leek (34%), Tynaarlo (22%) en Zuidhorn (16%) verwachten een aanzienlijk groter deel te realiseren via particulier opdrachtgeverschap. Hieronder valt ook het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).
- In de actuele regionale bouwplanning zit plancapaciteit voor in totaal 4.300 huurwoningen, 21% van de totale plancapaciteit. Ten opzichte van de situatie per 1/1/2016 is het aandeel huurwoningen in de regionale plancapaciteit aanzienlijk toegenomen van 14% naar 21%.

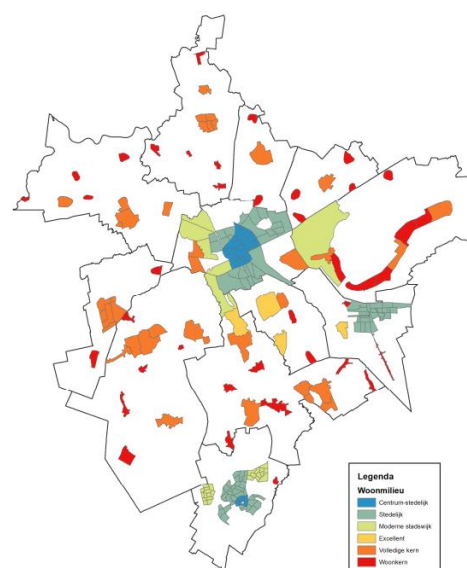
- Bij de huurwoningen ligt het accent op appartementen (63% van het programma huurwoningen).
- De plannen voor huurwoningen betreft vooral sociale huurwoningen. Het gaat in totaal om circa 2.970 woningen, zowel eengezinswoningen als appartementen. Er worden circa 1.330 duurdere huurwoningen gepland.
- De regionale plancapaciteit voor koopwoningen bedroeg per 1/1/2017 circa 16.250 woningen, waarvan 84% grondgebonden (eengezinswoningen) en 16% gestapelde bouw (appartementen). Bij de plannen voor grondgebonden koopwoningen ligt het accent in de planningen op rijenwoningen (51%) en twee onder één kapwoningen (34%) en minder op vrijstaande woningen (15%).
- De koopplannen in de regio richten zich vooral op de middeldure koopsector (61%). In de gemeenten Haren en Tynaarlo ligt het accent juist op duurdere woningbouw.

In tabel 6 wordt de plancapaciteit naar type woonmilieu weergegeven. De typering van woonmilieus is conform de regiospecifieke woonmilieu-indeling uit 2010 (Companen).

Bijna driekwart van de regionale plancapaciteit betreft stedelijke woonmilieus: centrum stedelijk (13%) in Groningen en Assen, stedelijk (26%) in Groningen, Assen en Hoogezand Sappemeer en moderne stadswijk (35%) de uitleglocaties Meerstad, De Held, Reitdiep en Suikerunieterrein in Groningen en Kloosterveen in Assen. Het betreft in totaal bruto capaciteit voor in totaal bijna 16.750 woningen.

Tabel 6: Regionale plancapaciteit naar woonmilieu

Stand per 1/1/2017	Bruto restcapaciteit in plannen per 1/1/2017 (incl. vervangende nieuwbouw)	1: centrum-stedelijk	2: stedelijk	3: moderne stadswijk	4: excellent	5: volledige kern	6: woonkern
Assen	4.475	1.284	1.143	2.048	0	0	0
Bedum	318	0	0	0	0	318	0
Groningen	10.450	1.668	2.854	5.927	0	1	0
Haren	673	0	0	0	518	151	4
Hoogezand-Sappemeer	1.840	0	1.805	0	0	0	35
Leek	637	0	0	0	0	560	77
Noordenveld	904	0	0	0	0	878	26
Slochteren	385	0	0	0	0	349	36
Ten Boer	274	0	0	0	0	274	0
Tynaarlo	1.641	0	0	0	463	1.120	58
Winsum	296	0	0	0	0	243	53
Zuidhorn	599	0	0	0	0	530	69
<b>Totaal RGA</b>	<b>22.492</b>	<b>2.952</b>	<b>5.802</b>	<b>7.975</b>	<b>981</b>	<b>4.424</b>	<b>358</b>
<b>in %en</b>	<b>100%</b>	<b>13%</b>	<b>26%</b>	<b>35%</b>	<b>4%</b>	<b>20%</b>	<b>2%</b>



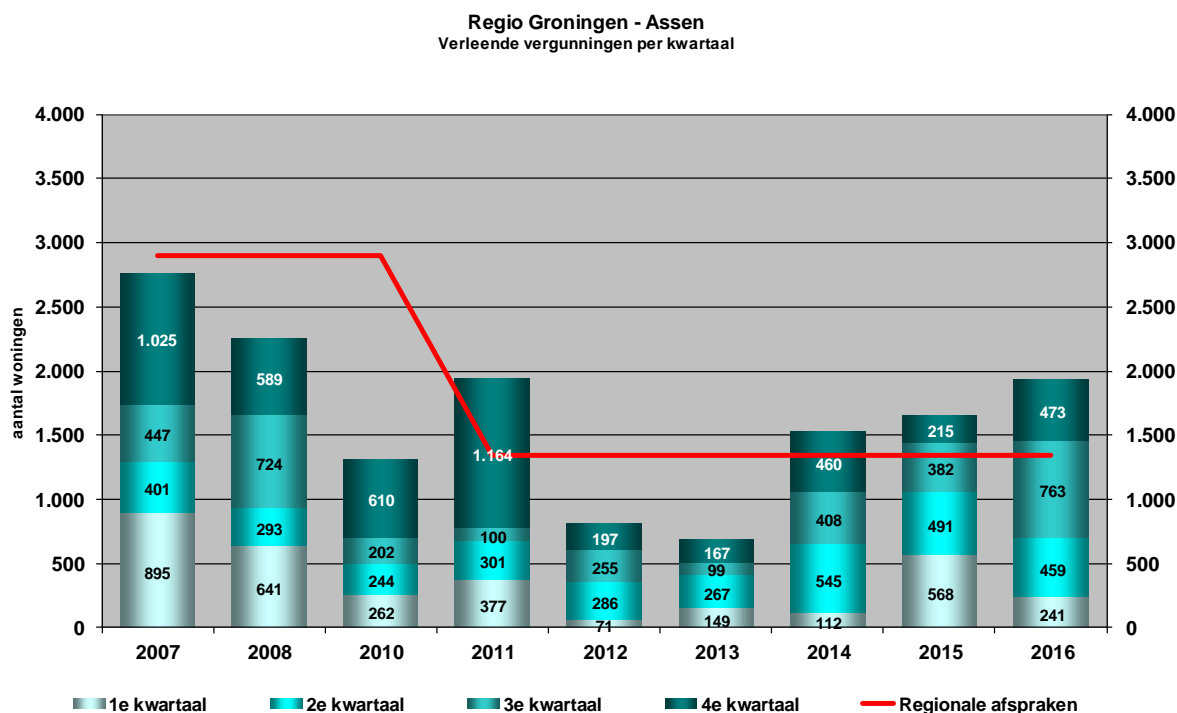
Bron: Regio Groningen-Assen, 2010.

In de gemeenten rond Groningen zit de plancapaciteit grotendeels in het woonmilieu volledige kern. Het betreft plancapaciteit voor in totaal ruim 4.400 woningen, 20% van de regionale plancapaciteit. Een beperkt deel van de regionale capaciteit betreft plannen in excellente woonmilieus in de Haren en Tynaarlo. In de kleine kernen in de regio worden tot slot bijna 360 woningen gepland.

## 1.2. VERLEENDE BOUWVERGUNNINGEN

Het aantal woningen waarvoor vergunning wordt verleend geeft zicht op de te verwachten woningproductie over grofweg 1,5 à 2 jaar. Dat vergunning is verleend is overigens nog geen garantie dat ook daadwerkelijk met de bouw wordt gestart. Bij koopwoningen is doorgaans het verkoopresultaat bepalend of er wel of niet wordt gestart. Deze gegevens worden overigens nog steeds door gemeenten aan het CBS geleverd.

In onderstaande grafiek is naast het aantal woningen waarvoor vergunning is verleend ook de regionale woningbouwafpraak<sup>4</sup> weergegeven.



In de afgelopen 5 jaar (2011 t/m 2015) werd in de regio halfjaarlijks gemiddeld voor circa 660 woningen vergunning verleend, zo'n 330 gemiddeld per kwartaal. In 2014 werd een duidelijke toename van woningbouwactiviteit in de regio zichtbaar in de vergunningverlening, die zich in 2015 en 2016 heeft doorgezet.

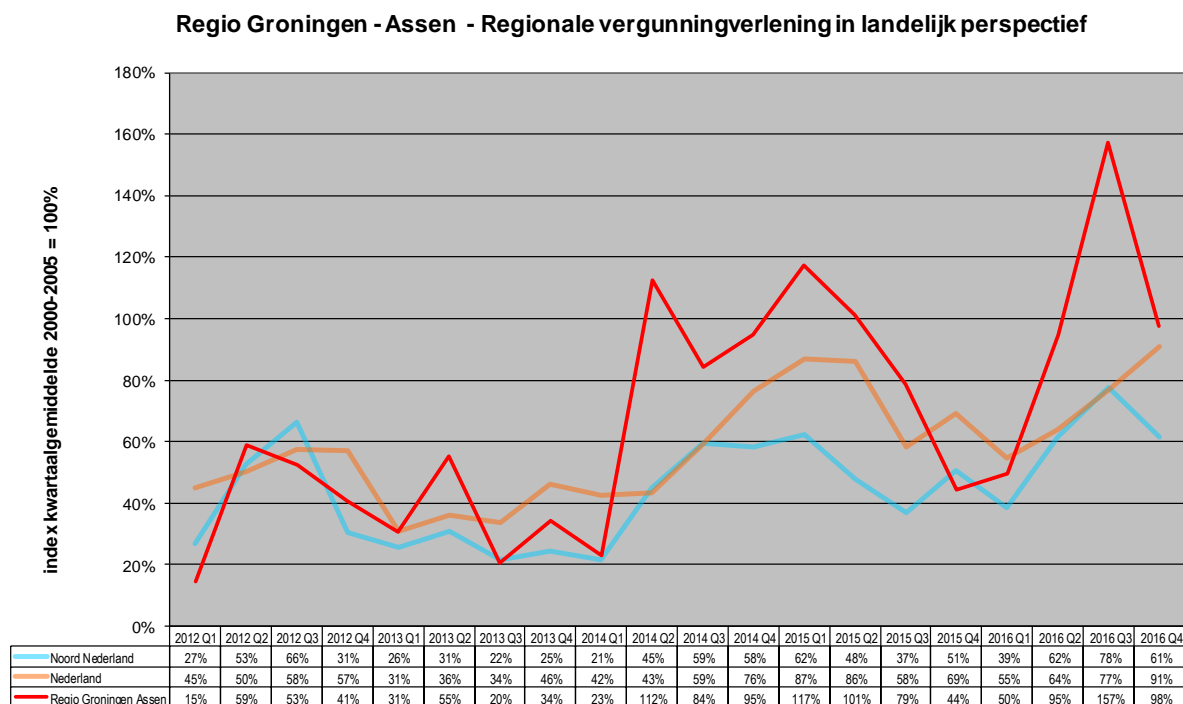
In de 2<sup>e</sup> helft van 2016 werd in de regio voor 1.236 woningen bouwvergunning verleend. Dat is 87% meer dan gemiddeld in de voorgaande 5 jaar. Met name in het derde kwartaal werden voor veel woningen een bouwvergunning verleend. Over heel 2016 werden uiteindelijk 1.936 woningen vergund, 46% meer dan gebruikelijk.

<sup>4</sup> De regionale woningbouwafpraak is in 2012 bijgesteld van 2.900 naar circa 1.340 woningen per jaar. Tussen het verlenen van een vergunning en de realisatie van een woning verstrijkt gemiddeld 2 jaar.



In onderstaande grafiek is de regionale vergunningverlening in landelijk perspectief geplaatst door middel van indexcijfers. Hierbij is het kwartaalgemiddelde in de periode 2000 tot 2005 als uitgangspunt (100%) genomen.

Tot het 4<sup>e</sup> kwartaal 2008 lag het niveau van vergunningverlening in de regio over het algemeen boven het landelijk niveau. Tot 2014 lag het overwegend onder het landelijk niveau. Het aandeel van de Regio Groningen – Assen in landsdeel Noord Nederland was over een lange periode gezien gemiddeld circa 32%.



De nieuwbouwactiviteit laat sinds begin 2014 een stijgende tendens zien. Sindsdien lag het niveau van vergunningverlening in de regio doorgaans weer boven landelijk en Noord Nederlands niveau. In de regio is dus sprake van een relatief sterkere toename aan bouwactiviteit.

In de 2<sup>e</sup> helft 2016 lag het niveau van vergunningverlening met name in het 3<sup>e</sup> duidelijk boven het Nederlands niveau.

Waar de regio Groningen – Assen normaliter een aandeel heeft van ca. 32%, was het aandeel in het landsdeel Noord Nederland in de 2<sup>e</sup> helft van 2016 met 49% duidelijk groter dan gebruikelijk. Over heel 2016 gezien werden in de Regio Groningen Assen relatief meer woningen vergund dan in het landsdeel Noord, maar ook meer dan landelijk gemiddeld. Met andere woorden, de bouwactiviteit in de regio trok vorig jaar sterker aan dan in het landsdeel Noord en Nederland.

In tabel 7 is de vergunningverlening over de afgelopen 16 kwartalen per gemeente weergegeven. In de periode 2011 t/m 2015 werd in de regio per kwartaal gemiddeld voor 331 woningen vergunning verleend (gemiddeld circa 662 per halfjaar / ruim 1.320 per jaar). Dit kwartaalgemiddelde is ook in tabel 7 als referentiekader opgenomen. In de laatste kolom van de tabel wordt het kwartaalgemiddelde in 2016 vergeleken met het kwartaalgemiddelde van de periode 2011 t/m 2015.

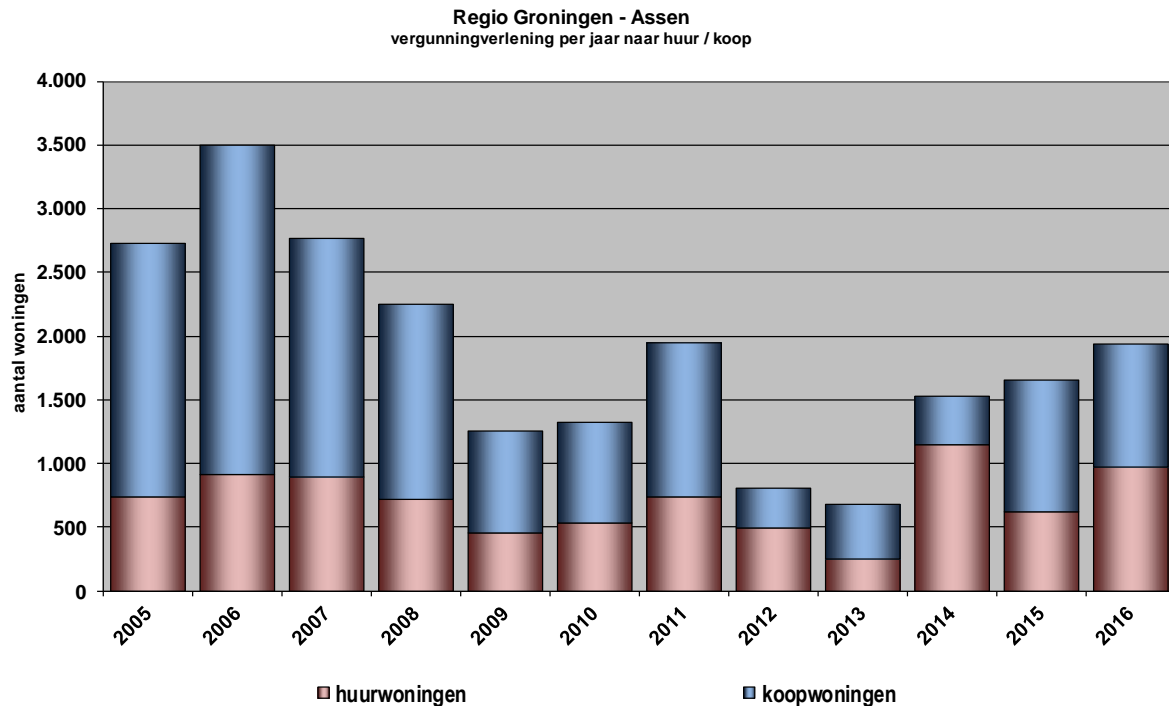
**Tabel 7: Vergunningverlening per gemeente**

	kwartaal- gemiddelde 2011 t/m 2015	2014				2015				2016				Qgem 2e helft 2016 in % -en van het Qgem. 2011 t/m 2015	Qgem 2016 in % -en van het Qgem. 2011 t/m 2015
		2014 Q1	2014 Q2	2014 Q3	2014 Q4	2015 Q1	2015 Q2	2015 Q3	2015 Q4	2016 Q1	2016 Q2	2016 Q3	2016 Q4		
Assen	61	1	48	20	53	97	247	188	27	34	4	34	25	-51%	-60%
Bedum	8	0	0	51	26	0	0	0	0	0	0	0	19	16%	-42%
Groningen	147	39	370	235	307	210	65	65	91	0	333	649	262	211%	112%
Haren	19	2	4	2	0	147	91	20	1	161	39	4	4	-79%	167%
Hoogezand-Sappemeer	8	0	62	0	1	1	2	17	0	4	14	3	4	-55%	-20%
Leek	14	3	16	26	4	40	6	27	16	0	1	20	13	17%	-40%
Noordenveld	16	0	7	2	12	0	19	0	40	21	3	6	20	-20%	-23%
Slochteren	15	32	7	44	5	42	7	9	7	2	7	11	43	78%	4%
Ten Boer	3	0	0	0	0	6	0	0	0	4	1	8	0	54%	25%
Tynaarlo	24	10	10	15	44	11	26	30	28	14	22	27	78	122%	49%
Winsum	5	0	16	0	0	0	1	1	3	0	0	0	1	-89%	-95%
Zuidhorn	12	25	5	13	8	14	27	25	2	1	35	1	4	-79%	-12%
<b>Totaal RGA</b>	<b>331</b>	<b>112</b>	<b>545</b>	<b>408</b>	<b>460</b>	<b>568</b>	<b>491</b>	<b>382</b>	<b>215</b>	<b>241</b>	<b>459</b>	<b>763</b>	<b>473</b>		
- halfjaarcijfers	<b>661</b>	<b>657</b>		<b>868</b>		<b>1059</b>		<b>597</b>		<b>700</b>		<b>1236</b>		<b>87%</b>	<b>46%</b>

**Noot:** De vergunde woningen in Meerstad vallen tot 1 januari 2017 onder de gemeente Slochteren.

- In de regio werden in de 2<sup>e</sup> helft 2016 voor 1.236 woningen bouwvergunning verleend, 87% meer dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar.
- In heel 2016 werden in de regio 1.936 woningen vergund, 46% meer dan gebruikelijk in de afgelopen jaren.
- Met name in de gemeenten Groningen en Tynaarlo werden het afgelopen halfjaar duidelijk meer woningen vergund dan gemiddeld in de afgelopen jaren.
- Over heel 2016 gezien werden in Groningen en Haren aanzienlijk meer woningen vergund dan gebruikelijk.
- In 6 van de 12 gemeenten werd vorig jaar duidelijk minder woningen vergund dan gebruikelijk, te weten: Assen, Bedum, Hoogezand Sappemeer, Leek, Noordenveld en Winsum.

In onderstaande grafiek wordt de vergunningverlening voor huur- en koopwoningen in beeld gebracht. Voor de stagnatie op de woningmarkt werden hoofdzakelijk koopwoningen vergund. Sindsdien nam het aantal vergunde koopwoningen snel af. Ook bij de vergunningverlening voor huurwoningen was tot 2014 sprake van een afname, zij het veel minder sterk dan bij koopwoningen. In de jaren 2012 t/m 2014 werden meer huur dan koopwoningen vergund. In 2015 vond onder invloed van een aantrekkende koopmarkt weer een kentering plaats.



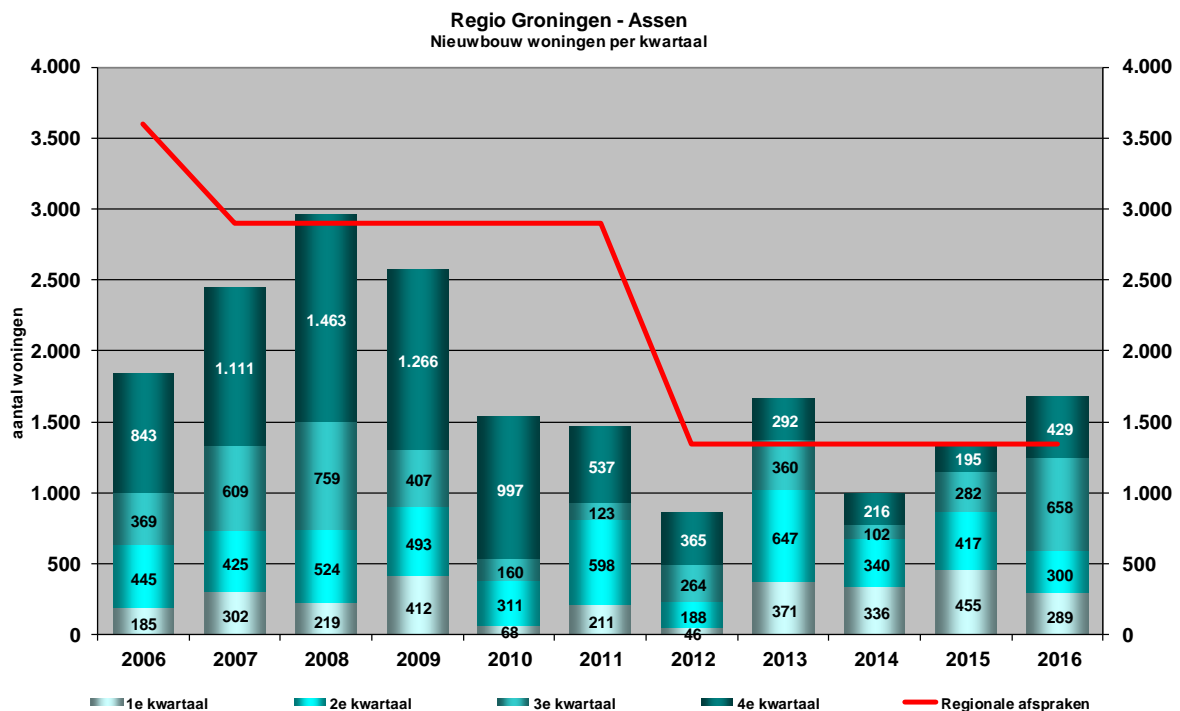
In de afgelopen 5 jaar (2011 t/m 2015) werden jaarlijks gemiddeld voor 648 (49%) huur- en 675 (51%) koopwoningen vergunning verleend. Dat is halfjaarlijks gemiddeld 324 huur- en 338 koopwoningen.

- In het afgelopen jaar werd in de regio voor 1.936 woningen bouwvergunning verleend: 974 (50%) huur- en 962 (50%) koopwoningen vergunning verleend. Daarmee kwam de verhouding huur / koop in de vergunningverlening bijna overeen met die in de afgelopen jaren.
- In absolute zin werden vorig jaar zowel meer huur- als koopwoningen vergund dan voorheen. Ten opzichte van de 5 voorgaande jaren werden 43% meer koop- en 50% meer huurwoningen vergund. Dit bevestigt het aantrekken van de koopmarkt, maar laat ook zien dat er weer meer wordt geïnvesteerd in nieuwbouw van huurwoningen in de regio.
- Het leeuwendeel van de huurwoningen werd vorig jaar vergund in Groningen (807). De rest werd vergund in Haren (83), Tynaarlo (47), Slochteren (18) en Noordenveld (10).
- Ook het grootste deel van de koopwoningen werd het afgelopen jaar vergund in Groningen (437). Ook hier valt Haren op met 125 vergunde koopwoningen. Verder werden in Tynaarlo 94 en in Assen 88 koopwoningen vergund. De resterende 218 koopwoningen werden in kleinere aantallen vergund in Bedum (19), Hoogezand Sappemeer (25), Leek (34), Noordenveld (40), Slochteren (45), Ten Boer (13) en Zuidhorn (41).

### 1.3. WONINGPRODUCTIE

In onderstaande grafiek is de woningproductie in de regio per jaar en per kwartaal weergegeven. Ook hier is de regionale taakstelling als een rode lijn weergegeven. De regionale woningbouwopgave werd in 2007 vastgesteld op 2.900 woningen per jaar. In 2012 werd de regionale woningbouwopgave bijgesteld naar circa 1.340 woningen per jaar.

Sinds 1/1/2012 put het CBS de informatie over woningproductie rechtstreeks uit de Landelijke voorziening BAG. Daarbij wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen woningen en onzelfstandige woonruimten zoals studentenhuisvesting en wooneenheden in verpleeg en verzorghuizen! Het CBS verstrekt bovendien sinds 1/1/2012 geen inzicht meer in de woningproductie naar huur en koopwoningen als gevolg van de overgang naar een andere informatiebron. Dat inzicht is helaas verloren gegaan.



In de periode 2011 t/m 2015 werden halfjaarlijks gemiddeld 635 woningen opgeleverd (317 per kwartaal ofwel 1.270 per jaar).

- In de 2<sup>e</sup> helft 2016 werden in de regio volgens het CBS 1.087 nieuwbouwwoningen opgeleverd, gemiddeld 544 per kwartaal. Daarmee was de woningproductie in de 2<sup>e</sup> helft vorig jaar duidelijk groter dan gebruikelijk in de afgelopen 5 jaar.
- De totale woningproductie in de regio kwam vorig jaar uit op 1.676, een duidelijk groter aantal dan gemiddeld in de voorgaande jaren. Er is sinds 2014 sprake van een stijgende tendens in de nieuwbouw van woningen.
- De woningproductie oversteeg vorig jaar de regionaal afgesproken aantallen, maar het betreft de bruto woningproductie. Bijna 220 woningen werden gebouwd ter vervanging van eerder gesloopte woningen op een aantal herstructureringslocaties.

In tabel 8 is de woningproductie voor alle regiogemeenten weergegeven. Als referentiekader is de gemiddelde kwartaalproductie in de afgelopen 5 jaar (2011 t/m 2015) weergegeven. In de laatste twee kolommen van de tabel worden de gemiddelde woningproductie in het afgelopen halfjaar en jaar vergeleken met het kwartaalgemiddelde van de voorgaande 5 jaar.

**Tabel 8: Woningproductie per gemeente**

	kwartaal-gemiddelde 2011 t/m 2015	2014				2015				2016				Ogem 2e helft 2016 in %-en van het Ogem. 2011 t/m 2015	Ogem 2016 in %-en van het Ogem. 2011 t/m 2015
		2014 Q1	2014 Q2	2014 Q3	2014 Q4	2015 Q1	2015 Q2	2015 Q3	2015 Q4	2016 Q1*	2016 Q2*	2016 Q3*	2016 Q4*		
Assen	42	5	3	70	31	3	27	43	11	96	69	6	69	-11%	43%
Bedum	7	0	8	13	3	0	0	20	15	17	6	21	13	147%	107%
Groningen	167	287	202	0	68	263	321	126	81	92	78	487	244	119%	35%
Haren	4	10	2	4	5	2	2	1	0	54	54	10	6	113%	727%
Hoogezand-Sappemeer	12	0	68	6	7	58	11	2	3	0	26	1	0	-96%	-42%
Leek	24	18	10	0	8	62	6	6	16	1	34	4	53	19%	-4%
Noordenveld	22	7	22	2	16	3	5	6	5	4	0	53	1	24%	-34%
Slochteren	12	6	5	1	17	28	39	9	18	1	28	18	5	-2%	11%
Ten Boer	1	2	7	1	9	0	0	0	0	15	1	6	1	159%	326%
Tynaarlo	21	1	9	3	16	35	6	15	45	9	4	49	14	47%	-11%
Winsum	6	0	0	1	28	0	0	0	1	0	0	3	2	-61%	-80%
Zuidhorn	11	0	4	1	8	1	0	54	0	0	0	0	21	-6%	-53%
<b>Totaal RGA</b>	<b>317</b>	<b>336</b>	<b>340</b>	<b>102</b>	<b>216</b>	<b>455</b>	<b>417</b>	<b>282</b>	<b>195</b>	<b>289</b>	<b>300</b>	<b>658</b>	<b>429</b>	<b>71%</b>	<b>32%</b>
- halfjaarcijfers	<b>635</b>	<b>676</b>		<b>318</b>		<b>872</b>		<b>477</b>		<b>589</b>		<b>1.087</b>			

**Noot:** De nieuwbouw in Meerstad valt tot 1 januari 2017 onder de gemeente Slochteren.

- De regionale woningproductie was in het afgelopen halfjaar met oplevering van 1.087 woningen duidelijk groter dan gebruikelijk in de voorgaande jaren, namelijk 71% meer dan gemiddeld in de periode 2011 t/m 2015.
- In met name de gemeenten Bedum, Groningen, Haren, Ten Boer en Tynaarlo werden het afgelopen halfjaar beduidend meer woningen opgeleverd dan gebruikelijk.
- In 4 van de 12 regiogemeenten lag de woningproductie in de 2<sup>e</sup> helft 2016 echter in meer of mindere mate onder het gebruikelijke niveau van de afgelopen 5 jaren, met name in Hoogezand Sappemeer en Winsum.
- Over heel 2016 bezien werden regionaal 32% meer nieuwe woningen opgeleverd dan gemiddeld in de 5 voorgaande jaren. De toegenomen woningbouwactiviteit vloeit deels voort uit het herstel van de koopmarkt die eind 2013 werd ingezet.
- In met name Bedum, Haren en Ten Boer werden daarentegen vorig jaar relatief fors meer nieuwe woningen opgeleverd dan gemiddeld in de voorgaande jaren.
- Dit gold niet voor alle gemeenten in de regio. In Hoogezand Sappemeer, Noordenveld, Winsum en Zuidhorn werden vorig jaar minder woningen opgeleverd dan gebruikelijk.
- Ruim de helft (54%) van de regionale woningproductie in 2016 kwam tot stand in de stad Groningen.

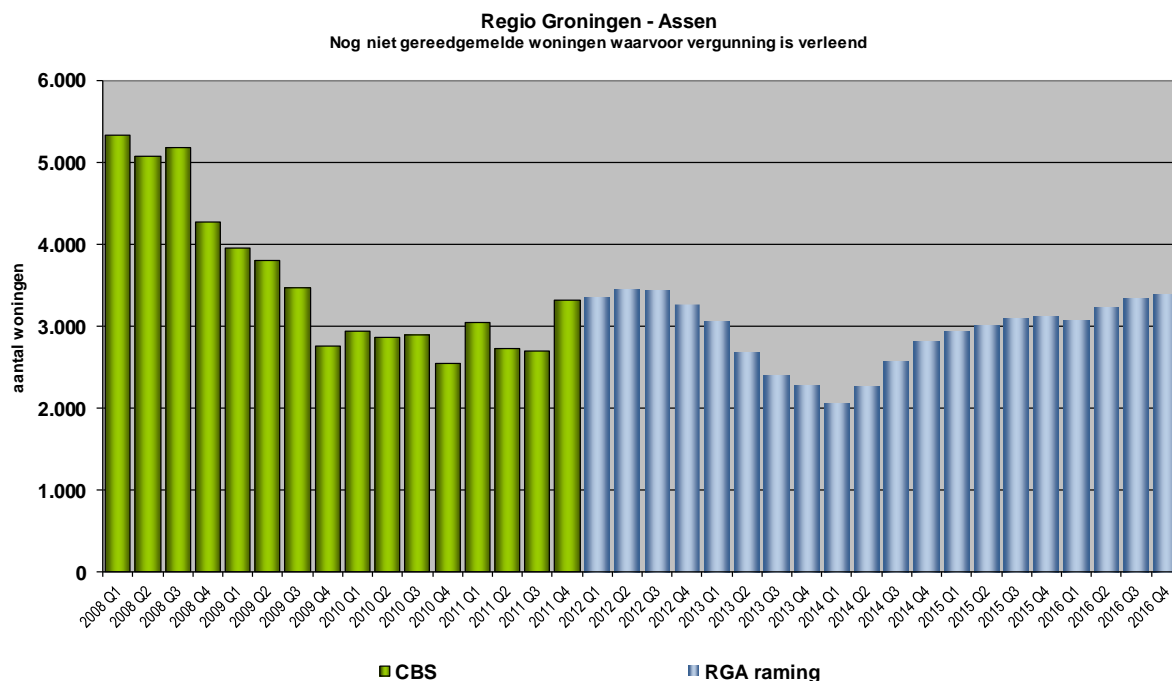


Oplevering nieuwbouw Groningen Eemskwartier

## 1.4. DE PIJLIJN

De 'pijplijn' geeft het aantal woningen weer waarvoor vergunning is verleend, maar die nog niet bij het CBS gereed zijn gemeld. Dit kunnen woningen zijn die nog in aanbouw zijn, maar ook woningen waarvan de bouw nog niet is gestart. Deze woningen zouden procedureel gezien zonder problemen kunnen worden gebouwd. De grafiek geeft de stand aan het eind van het kwartaal.

Het CBS heeft sinds 2011 geen statistieken meer gepubliceerd over de woningbouw in de pijplijn. Om toch een indicatie te krijgen van de woningbouw in de pijplijn in de regio is aan de hand van de statistieken verleende vergunningen en de woningproductie over vanaf het 1<sup>e</sup> kwartaal 2012 een raming gemaakt van het aantal woningen in de pijplijn.



Het bouwvolume in de pijplijn neemt elk kwartaal enerzijds af door oplevering van woningen en neemt anderzijds toe door vergunningverlening.

In de periode 2011 t/m 2015 zaten er gemiddeld ruim 2.900 woningen per kwartaal in de regionale pijplijn. Het aantal woningen in de regionale pijplijn nam in de loop van 2008 snel af, met name als gevolg van een dalend aantal vergunde woningen. In het 1<sup>e</sup> kwartaal 2014 werd een dieptepunt bereikt met zo'n 2.000 woningen in de pijplijn. Sindsdien is er weer sprake van een toenemend bouwvolume in de pijplijn.

- Het aantal woningen in de pijplijn nam het afgelopen halfjaar opnieuw licht toe met bijna 150 woningen (+5%). Eind 2016 zaten er bijna 3.400 woningen in de regionale pijplijn.
- Enerzijds nam het volume het afgelopen halfjaar toe doordat bouwvergunning werd verleend voor bijna 1.240 woningen. Anderzijds nam het volume af door oplevering van bijna 1.100 woningen.
- Het huidige aantal woningen in de pijplijn is in theorie genoeg voor ruim 2 jaar woningproductie volgens de vigerende regionale afspraken.
- Het bouwvolume in de pijplijn ligt momenteel 17% boven het gemiddelde niveau van de afgelopen 5 jaar.

In tabel 9 zijn per gemeente grote verschillen te zien in de actuele vulling van de pijplijn ten opzichte van het kwartaalgemiddelde in de periode 2011 t/m 2015.

Tabel 9: Woningen in de pijplijn per gemeente

	kwartaal gemiddelde 2011 tm 2015	2015				2016				toe-/afname 2e helft 2016	toe-/afname 2e helft 2016 in %-en	Ultimo 2016 t.o.v. Qgem 2011 t/m 2015
		2015 Q1	2015 Q2	2015 Q3	2015 Q4	2016 Q1	2016 Q2	2016 Q3	2016 Q4			
Assen	372	278	498	643	659	597	532	560	516	-16	-3%	39%
Bedum	102	149	149	129	114	97	91	70	76	-15	-16%	-25%
Groningen	1.483	1.616	1.360	1.299	1.309	1.217	1.472	1.634	1.652	180	12%	11%
Haren	139	226	315	334	335	442	427	421	419	-8	-2%	201%
Hoogezand-Sappemeer	159	124	115	130	127	131	119	121	125	6	5%	-21%
Leek	118	51	51	72	72	71	38	54	14	-24	-63%	-88%
Noordenveld	153	88	102	96	131	148	151	104	123	-28	-19%	-20%
Slochteren	84	138	106	106	95	96	75	68	106	31	41%	26%
Ten Boer	60	58	58	58	58	47	47	49	48	1	2%	-20%
Tynaarlo	107	106	126	141	124	129	147	125	189	42	29%	77%
Winsum	30	3	4	5	7	7	7	4	3	-4	-57%	-90%
Zuidhorn	78	96	123	94	96	97	132	133	116	-16	-12%	49%
<b>Regiototaal</b>	<b>2.884</b>	<b>2.933</b>	<b>3.007</b>	<b>3.107</b>	<b>3.127</b>	<b>3.079</b>	<b>3.238</b>	<b>3.343</b>	<b>3.387</b>	<b>149</b>	<b>5%</b>	<b>17%</b>

**Noot:**

- Het aantal woningen in de pijplijn worden sinds 2012 vanwege het ontbreken van actuele CBS-cijfers geraamd op basis van de beschikbare CBS-gegevens vergunningverlening en woningproductie over de eerste helft van 2012.
- Meerstad valt tot 1 januari 2017 onder de gemeente Slochteren.
- Regionaal nam het bouwvolume in de pijplijn het afgelopen halfjaar met 5% toe. Eind 2016 zat er 17% meer bouwvolume in de pijplijn dan gemiddeld in de voorgaand 5 jaarperiode.
- In 4 van de 12 regiogemeenten nam het aantal woningen in de pijplijn het afgelopen halfjaar toe: Groningen (+12%), Hoogezand Sappemeer (5%), Slochteren (41%) en Tynaarlo (+29%).
- In de volgende gemeenten nam het bouwvolume in de pijplijn in de 2<sup>e</sup> helft van 2016 duidelijk af: Bedum (-16%), Leek (-63%), Noordenveld (-19%), Winsum (-57%) en Zuidhorn (-12%).
- In 5 van de 12 regiogemeenten ligt het aantal woningen in de pijplijn momenteel duidelijk boven het gemiddelde niveau in de periode 2011 t/m 2015: Assen (+39%), Haren (+201%), Slochteren (+26%), Tynaarlo (+77%) en Zuidhorn (+49%). De gemeente Haren valt op met veel meer bouwvolume in de pijplijn dan gebruikelijk. Dit houdt met name verband met de snelle ontwikkeling van het gebied Haren Noord.

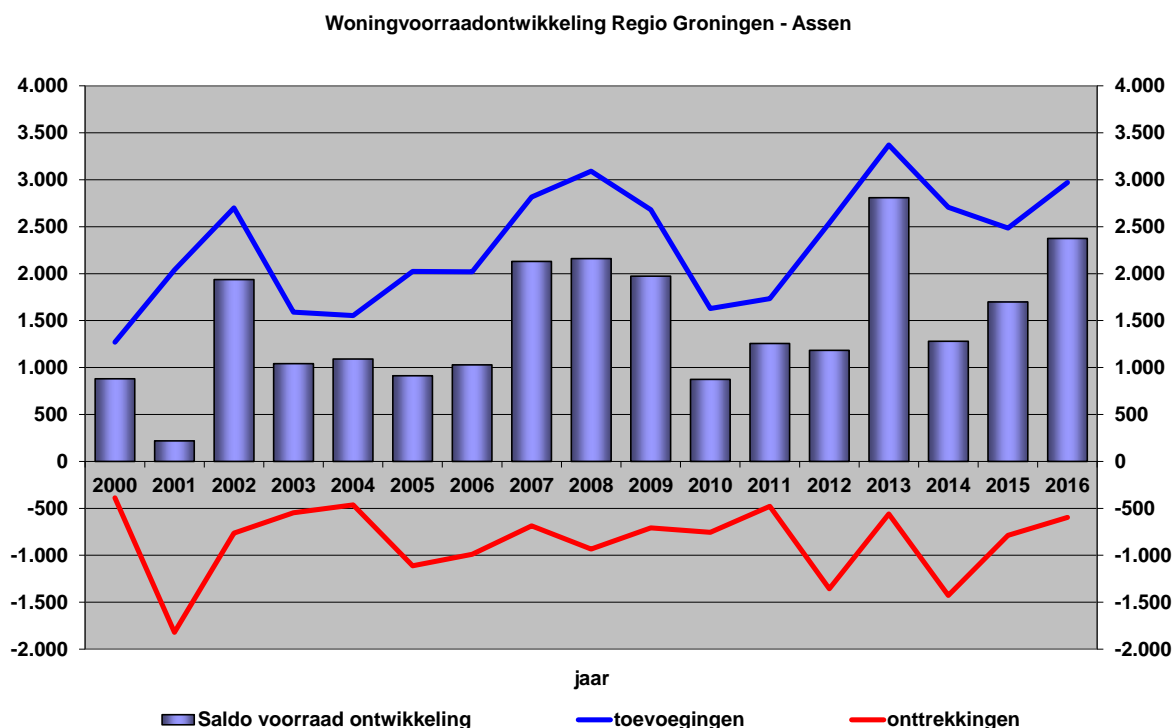


Ontwikkeling Meerstad

## 2. OVERIGE REGIONALE ONTWIKKELINGEN

### 2.1. ONTWIKKELING WONINGVOORRAAD 2016

Het totaal aantal toevoegingen (nieuwbouw + toevoeging overig) aan de regionale woningvoorraad was in 2016 groter dan in de afgelopen jaren, met uitzondering van 2013. Dat gold nog meer voor de groei van de voorraad per saldo, omdat ook het aantal onttrekkingen aanzienlijk lager was dan in voorgaande jaren.



De woningvoorraadontwikkeling is de resultante van nieuwbouw, toevoeging anderszins en sloop. Onder toevoeging anderszins wordt begrepen de realisatie van zelfstandige woonruimte anders dan door nieuwbouw. Daaronder vallen splitsing en functiewijziging van bestaande gebouwen. De cijfers in dit hoofdstuk zijn afkomstig van het CBS, gebaseerd op de gemeentelijke Basisadministraties Gebouwen (BAG).

De woningvoorraad in de regio groeide in de periode 2011 t/m 2015 per saldo gemiddeld met 1.875 woningen per jaar, ofwel een voorraadgroei van gemiddeld 0,9% per jaar.



De woningvoorraadontwikkeling 2016 is door het CBS voor het vijfde achtereenvolgende jaar gebaseerd op gegevens uit de BAG, die door de gemeenten zelf wordt bijgehouden. In 2016 groeide de regionale woningvoorraad volgens het CBS per saldo met 2.439 woningen, een groei met 1.1%. Dat is een duidelijke sterkere groei dan in de 5 voorgaande jaren. Enerzijds groeide de voorraad door nieuwbouw (1.676 woningen) en toevoegingen anderszins (1.295 woningen). Hiermee kwam de totale toevoeging van woningen in de regio op ruim 2.970 woningen. Aan de andere kant verminderde de regionale voorraad door onttrekking van bijna 600 woningen. Tot slot vond er een administratieve correctie plaats door het CBS van in totaal ruim +60 woningen.

**Tabel 10: Woningvoorraadontwikkeling 2016** (bron CBS/BAG)

	woning- voorraad 1/1/2016	nieuw- bouw	toevoeging anderszins	ont- trekkingen	administratieve correctie	woning- voorraad 31/12/2016*	2016* voorraad- groei abs	2011 t/m 2015 jaar- gemiddelde voorraad groei abs	2016* voorraad- groei in %- en	2011 t/m 2015 jaar- gemiddelde groei in %-en
Assen	30.691	240	125	63	2	30.995	304	184	1,0%	0,6%
Bedum	4.570	57	5	63	0	4.569	-1	43	0,0%	1,0%
Groningen	99.250	901	995	322	0	100.828	1.574	1.309	1,6%	1,4%
Haren	8.612	124	12	10	4	8.738	130	41	1,5%	0,5%
Hoogezand-Sappemeer	15.971	27	30	18	0	16.015	39	-78	0,2%	-0,5%
Leek	8.498	92	5	8	3	8.587	92	106	1,1%	1,3%
Noordenveld	14.555	58	50	31	0	14.630	77	110	0,5%	0,8%
Slochteren	6.787	52	16	33	-2	6.821	33	42	0,5%	0,6%
Ten Boer	3.017	23	6	1	-1	3.045	27	12	0,9%	0,4%
Tynaarlo	13.958	76	44	17	58	14.119	161	-10	1,2%	-0,1%
Winsum	6.029	5	3	16	0	6.021	-8	42	-0,1%	0,7%
Zuidhorn	7.789	21	4	14	0	7.800	11	73	0,1%	1,0%
<b>Regiototaal</b>	<b>219.727</b>	<b>1.676</b>	<b>1.295</b>	<b>596</b>	<b>64</b>	<b>222.168</b>	<b>2.439</b>	<b>1.875</b>	<b>1,1%</b>	<b>0,9%</b>

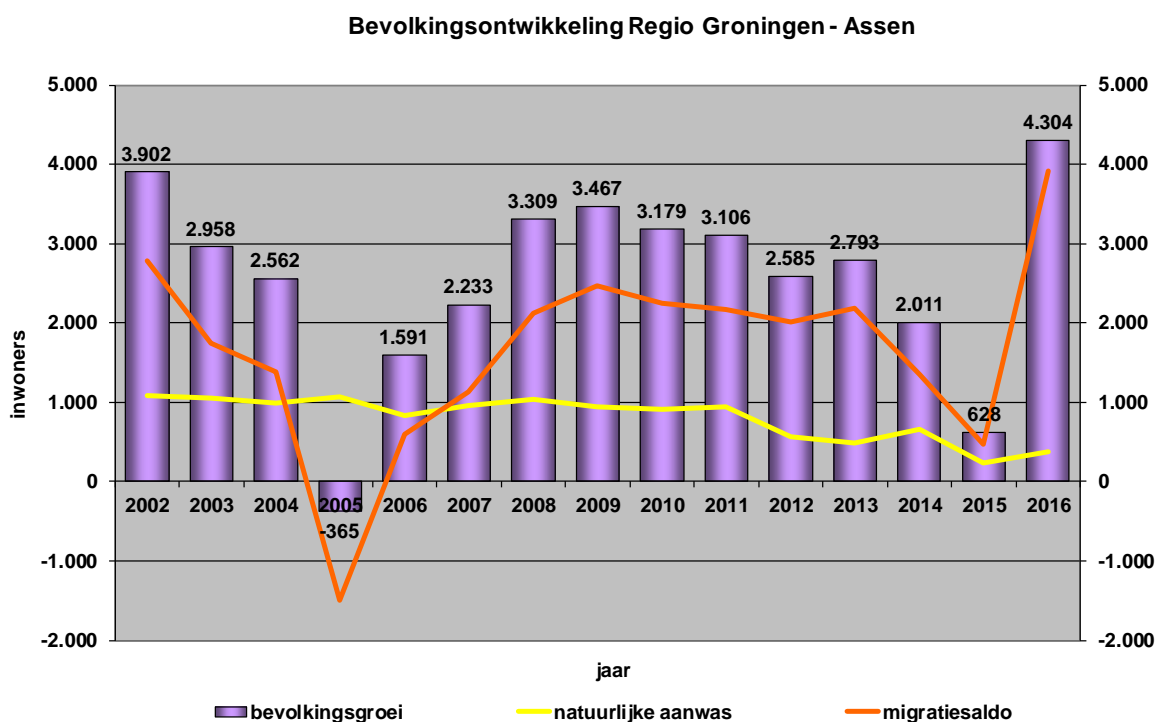
\* 2016 voorlopige cijfers

Ter vergelijking: volgens de eigen waarnemingen van de regiogemeenten in de geactualiseerde planningslijsten werden in 2016 1.222 nieuwe woningen opgeleverd. Daarnaast was er sprake van oplevering van 776 studentenwoningen (Groningen) en 51 zorg-gerelateerde woningen. Daarmee komt het totaal aan toevoegingen in de regio volgens eigen opgaven op bijna 2.050 woningen. Dat zijn zo'n 920 woningen minder dan het CBS op basis van de gemeentelijke Basis Administratie Gebouwen (BAG) meldt aan toevoegingen (nieuwbouw + toevoeging anderszins) voor 2016! Verschillen tussen de eigen waarnemingen van beleidsmedewerkers en de CBS-statistieken kunnen ontstaan bij vertraging in de administratieve verwerking van mutaties in de BAG. Dat is een verantwoordelijkheid van de gemeentelijke BAG-beheerders. Verder zijn de 'toevoegingen overig' vaak lastig te duiden. Dit is een verzamelpost van o.a. verbouwingen naar woonruimte, maar ook het toekennen van een afzonderlijke huisnummers aan bestaande woonruimten in een woongebouw vallen hieronder. Voor de monitoring van de regionale afspraken wordt primair uitgegaan van de opgaven in de planningslijsten.

De woningvoorraad in de gemeenten Groningen en Haren groeide vorig jaar relatief sterk met respectievelijk 1,6% en 1,5% voorraadgroei ten opzichte van een regionale groei van 1,1%. In de gemeenten Bedum, Hoogezand Sappemeer, Noordenveld, Slochteren en Zuidhorn was de voorraad groei duidelijk kleiner dan regionaal gemiddeld. In Winsum was zelfs sprake van een licht krimpende voorraad door onttrekking van woningen die niet geheel werd gecompenseerd met toevoeging van woningen.

## 2.2. BEVOLKINGSONTWIKKELING 2016

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



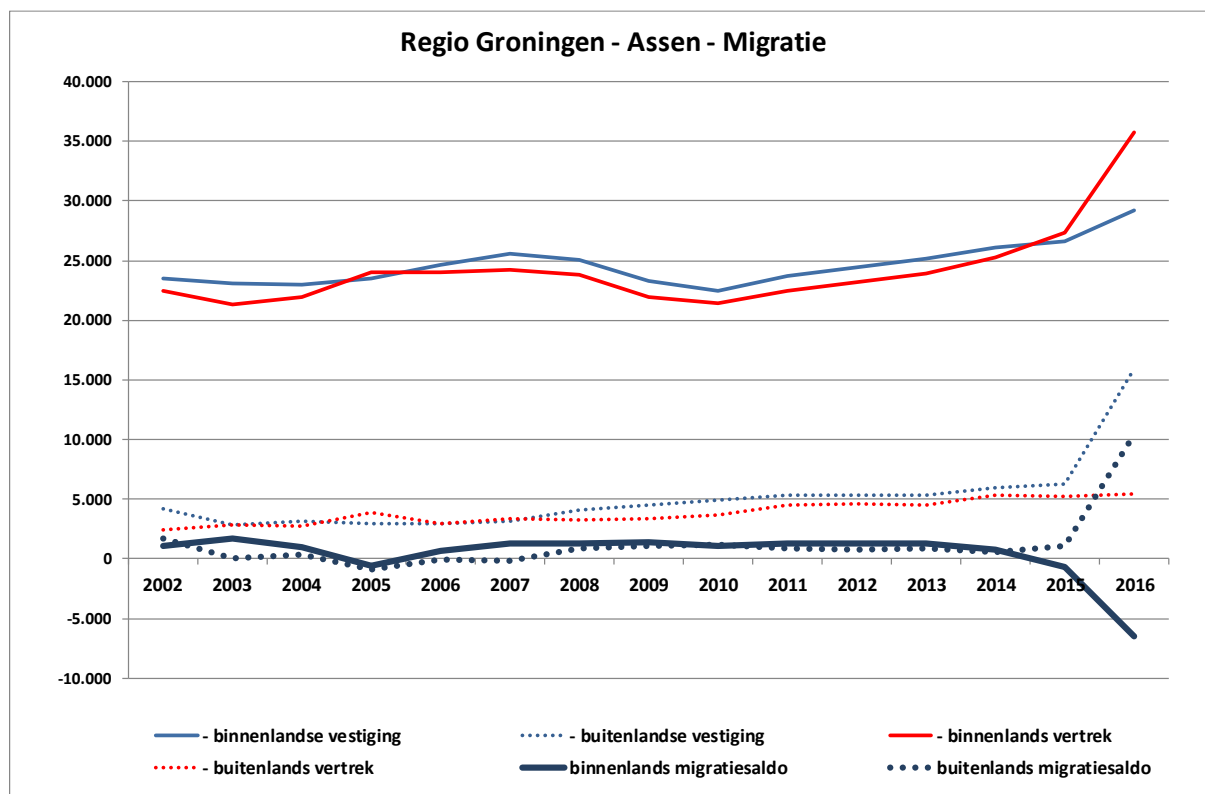
De groei van het aantal inwoners in de regio was vorig jaar uitzonderlijk groot in vergelijking tot voorgaande jaren door een fors hoger vestigingsoverschot dan gebruikelijk. De natuurlijke aanwas in 2016 was iets groter dan in 2015, maar was desalniettemin kleiner dan gebruikelijk.

Het aantal inwoners in de regio groeide in de periode 2011 t/m 2015 gemiddeld met 2.225 inwoners per jaar. Dat is een gemiddelde groei van 0,5% per jaar.

In 2016 groeide de regionale bevolking met ruim 4.300 inwoners, een groei van 0,9%. Daarmee was de bevolkingsgroei bijna 2.100 inwoners (93%) groter dan gebruikelijk in de afgelopen jaren. De forse groei in 2016 was hoofdzakelijk het gevolg van een aanzienlijk groter regionaal migratiesaldo dan gebruikelijk.

In de periode 2011 t/m 2015 groeide de regionale bevolking met gemiddeld met 580 inwoners door **natuurlijke aanwas**. In 2016 waren dat slechts 384 inwoners, 34% minder dan gemiddeld in voorgaande 5 jaren. Enerzijds was er sprake van een lager aantal geboorten (-2%) en anderzijds was er vorig jaar sprake van grotere sterfte dan gemiddeld in de afgelopen jaren (+2%).

In de jaren 2011 t/m 2015 lag het **migratiesaldo** in de regio gemiddeld op 1.619 inwoners per jaar. In 2016 was er echter sprake van een aanzienlijk groter vestigingsoverschot van maar liefst 3.920 inwoners, 142% meer dan gebruikelijk in de afgelopen jaren. In 2016 vestigden zich ruim 45.100 nieuwe inwoners in de regio. Het aantal vestigers was daarmee 14.200 personen groter (+46%) dan gemiddeld in de 5 voorgaande jaren. Ook het aantal vertrekkers was groter dan gebruikelijk. Er vertrokken vorig jaar ruim bijna 41.200 mensen uit de regio, ruim 11.900 (41%) meer dan gebruikelijk. Deze forse afwijkingen vragen om een nadere beschouwing.



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

#### Buitenlandse vestiging en vertrek

Zowel de vestiging vanuit het buitenland als het vertrek naar het buitenland laten de afgelopen jaren een licht stijgende tendens zien. Het buitenlands migratiesaldo was daardoor tot voor 2016 redelijk stabiel met een regionaal vestigingsoverschot van gemiddeld ruim 830 personen per jaar. In 2016 was er sprake van maar liefst 15.900 buitenlandse vestigingen. Dat waren ruim 10.200 buitenlandse vestigingen meer dan gemiddeld in de 5 voorgaande jaren. Verreweg de grootste toename van de buitenlandse vestiging deed zich voor in de gemeente Noordenveld. In deze gemeente was de afgelopen jaren sprake van gemiddeld circa 75 buitenlandse vestigingen. In 2016 waren dat maar liefst 8.790!. Dit houdt verband met de activiteiten van het COA (Centraal Orgaan Asielzoekers) in Veenhuizen. De inrichtingen hier worden sinds vorig jaar in gezet als aanmeldcentrum (AC) voor gezinshereniging van vluchtelingen. Vluchtelingen komen hier binnen, worden geregistreerd en ingeschreven in de BRP (BasisRegistratie Personen), reizen na een kort verblijf door naar familie in Nederland en laten zich vervolgens in de gemeente van vestiging inschrijven in de BRP. Dit verklaart tevens de forse toename van het binnenlands vertrek vanuit Noordenveld in 2016.

Ook in de gemeenten Groningen en Assen was sprake van een verhoogde instroom vanuit het buitenland. In Groningen was het aantal buitenlandse vestigingen ruim 1.130 personen groter dan gebruikelijk. Deze toename kan een relatie hebben met de tijdelijke opvang van vluchtelingen aan de Van Swietenlaan (eind 2016 gesloten), maar ook met verhoogde instroom van buitenlandse studenten.

In Assen werd vorig jaar, vooruitlopend op de inrichting van een AZC, een tijdelijke voorziening voor opvang van vluchtelingen in gebruik genomen. Het aantal vestigingen in 2016 vanuit het buitenland was in Assen 225 personen groter dan gemiddeld.

### **Binnenlandse vestiging en vertrek**

De binnenlandse vestiging en vertrek laten sinds 2010 een licht stijgende tendens zien. In de periode 2011 tot 2016 vestigden zich gemiddeld bijna 25.230 personen per jaar vanuit andere gemeenten in de regiogemeenten en vertrokken er gemiddeld circa 24.440 naar andere gemeenten. Per saldo lag het binnenlands vestigingsoverschot op gemiddeld circa 790 personen per jaar.

In 2016 steeg het aantal vestigingen vanuit andere gemeenten naar 29.228 personen (+16%).

Tegelijkertijd steeg het vertrek naar andere gemeenten aanzienlijk naar 15.887 personen (+180%). Als gevolg daarvan nam het binnenlands migratiesaldo in de regio fors af naar een verlies van bijna 6.550 mensen.

Ook hier is sprake van een verband met het AC Veenhuizen (gemeente Noordenveld). Immers, na inschrijving bij aankomst in de AC Veenhuizen in de gemeente Noordenveld (=buitenlandse vestiging), vertrekken de vluchtelingen kort daarop naar hun familie elders in Nederland en laten zich inschrijven in de gemeente van vestiging (=binnenlands vertrek voor Noordenveld en binnenlandse vestiging voor de gemeente van vestiging). In de gemeente Noordenveld was vorig jaar dan ook sprake van zowel een forse toename van buitenlandse vestigingen, als een forse toename van het binnenlands vertrek. Het binnenlands vertrek in Noordenveld was vorig jaar ruim 8.300 personen, waar gemiddeld zo'n 1.280 vertrekkers per jaar gebruikelijk was.



**AC Veenhuizen**

In onderstaande tabel worden de componenten van de bevolkingsontwikkeling en de omvang van de bevolking aan begin en eind van 2016 per gemeente weergegeven.

Tabel 11: Bevolkingsontwikkeling 2016 per gemeente (bron: CBS)

Voorlopige cijfers bron: CBS	bevolking per 1/1/2016	- geboorte	- sterfte	natuurlijke aanwas	- vestiging	- vertrek	migratiesaldo	bevolking per 31/12/2016 <sup>1)</sup>	2016 bevolkings- groei abs	2011 t/m 2015 jaar- gemiddelde groei abs	2016 bevolkings- groei in % en	2011 t/m 2015 jaar- gemiddelde groei in %- en
Assen	67.061	648	617	31	3.791	3.328	463	67.555	494	-21	0,7%	0,0%
Bedum	10.433	95	107	-12	542	483	59	10.480	47	-13	0,5%	-0,1%
Groningen	200.952	1.971	1.318	653	20.409	20.479	-70	201.535	583	2.164	0,3%	1,1%
Haren	19.076	164	293	-129	2.142	1.508	634	19.581	505	115	2,6%	0,6%
Hoogezand-Sappemeer	34.177	323	370	-47	1.598	1.496	102	34.232	55	-128	0,2%	-0,4%
Leek	19.536	157	151	6	1.205	1.103	102	19.644	108	42	0,6%	0,2%
Noordenveld <sup>2)</sup>	31.039	237	284	-47	1.670	1.304	366	31.358	319	46	1,0%	0,1%
Slochteren <sup>3)</sup>	15.698	154	126	28	925	883	42	15.768	70	28	0,4%	0,2%
Ten Boer	7.352	61	107	-46	355	378	-23	7.283	-69	-20	-0,9%	-0,3%
Tynaarlo	32.804	300	353	-53	2.184	1.655	529	33.280	476	65	1,5%	0,2%
Winsum	13.633	111	148	-37	623	623	0	13.596	-37	-86	-0,3%	-0,6%
Zuidhorn	18.794	199	162	37	956	924	32	18.863	69	31	0,4%	0,2%
<b>Regiototaal</b>	<b>470.555</b>	<b>4.420</b>	<b>4.036</b>	<b>384</b>	<b>36.400</b>	<b>34.164</b>	<b>2.236</b>	<b>473.175</b>	<b>2.620</b>	<b>2.225</b>	<b>0,6%</b>	<b>0,5%</b>

1) Voorlopige cijfers

2) De grote in- en uitstroom van vluchtelingen in Noordenveld zorgde het afgelopen jaar voor een sterk vertekend beeld van de bevolkingsontwikkeling in de regio. Om een zuivere vergelijking mogelijk te maken zijn de migratiecijfers 2016 van Noordenveld in tabel 11 fictief bijgesteld naar het gemiddelde van de afgelopen 5 jaar. De buitenlandse vestiging 2016 in Noordenveld is bijgesteld van 8.790 naar 75. Het binnenlands vertrek is bijgesteld van 8.306 naar 1.275. Daarmee wordt het migratiesaldo van Noordenveld fictief verlaagd van 2.003 naar 319.

3) Slochteren inclusief Meerstad.

- In 2016 groeide de regionale bevolking formeel met 4.304 inwoners, een groei van 0,9%. Wanneer de extreme migratie vanwege het AC Veenhuizen buiten beschouwing wordt gelaten bedraagt de regionale groei 2.620 inwoners, een groei van 0,6%. Daarmee was de reële bevolkingsgroei vorig jaar iets groter dan gemiddeld in de 5 voorgaande jaren (gemiddeld 2.225 inwoners / 0,5% per jaar).
- De groei in de gemeente Groningen (+583/+0,3%) was vorig jaar opnieuw beduidend lager dan gebruikelijk. Dat zat hem met name in een negatief migratiesaldo (vertrekoverschot). In 2015 werd ook al lagere groei vanwege een vertrekoverschot waargenomen, na jaren van groei door aanzienlijke vestigingsoverschotten.
- Opvallende groeiers in 2016 waren de gemeenten Haren (+505/+2,6%), Tynaarlo (+476/+1,5%) en Noordenveld (+319/+1,0%). In de gemeenten Ten Boer en Winsum was vorig jaar sprake van een krimpende bevolking
- In 8 van de 12 regiogemeenten was vorig jaar sprake van een negatieve natuurlijke aanwas (meer sterfte dan geboorten). Uitzonderingen waren de gemeenten Assen, Groningen, Leek, Slochteren en Zuidhorn, waar de natuurlijke aanwas positief was.
- In 2 van de 12 gemeenten was vorig jaar sprake van een vertrekoverschot, er vertrokken meer inwoners dan zich vestigden. Opvallend was opnieuw een vertrekoverschot in de gemeente Groningen (-70), waar in de 5 voorgaande jaren nog een vestigingsoverschot van gemiddeld ruim 1.400 inwoners per jaar werd waargenomen. Dat zat hem vorig jaar met name in een binnenlands vertrekoverschot met 1.179 personen. Dit vertrekoverschot werd grotendeels gecompenseerd door een buitenlands vestigingsoverschot met 1.109 personen. Een deel van de vertrekkers zal vermoedelijk zijn neergestreken in omliggende gemeenten.

## 2.3. WONINGMARKTONDERZOEK 2015 REGIO GRONINGEN ASSEN

Naar aanleiding van de veranderingen op de regionale woningmarkt en wijzigingen in wet en regelgeving is in 2015 door onderzoeksbureau Companen een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd in opdracht van de regio Groningen – Assen. Hierin zijn ten behoeve van de beeldvorming over de toekomstige woningbehoefte in de regio een 5-tal toekomstscenario's geschetst voor de bevolkings- en huishoudensontwikkeling. Ook de kwalitatieve vraag is in dit onderzoek in beeld gebracht. Op basis van het Companen-onderzoek wordt momenteel door Weusthuis / KAW gewerkt aan een nadere woningmarktanalyse en in het verlengde daarvan een advies over sturing op regionale doelen.

De toekomstscenario's van Companen bestreken de periode 2015 tot 2040. Inmiddels zijn twee jaar van deze periode verstreken en hebben we de crisis achter ons gelaten. De regionale markt is weer in beweging en dus wordt er ook weer meer verhuisd. Het is daarom goed te beginnen met de toetsing van de scenario's aan de realiteit. Aangezien de huishoudensontwikkelingen over 2016 nog niet zijn gepubliceerd, wordt voorsnog eerst gekeken van de bevolkingsontwikkelingen.

In tabel 12 zijn de 5 scenario's van Companen weergegeven en de feitelijke bevolkingsontwikkeling over de afgelopen 2 jaar.

Tabel 12: Bevolkingsontwikkeling Companen prognoses versus werkelijke ontwikkeling (bron CBS)

Regio Groningen - Assen Companen bevolkingsprognoses 2015 - 2020 in 5 scenario's (gemiddelde bevolkingsgroei per jaar)							Werkelijke bevolkingsgroei		
subregio's - gemeenten	trend minimum	trend gemiddeld	trend maximum	verstedelijking	verandering tijdperk	gemiddeld alle scenario's	2015	2016	2015 t/m 2016 gemiddeld
Assen	340	380	410	440	70	328	-104	494	195
Groningen	2.590	2.850	3.050	3.360	2.980	2.966	616	583	600
Noord	-190	-160	-130	-180	-120	-156	-249	-59	-154
- Bedum	-30	-20	-10	-30	-10	-20	-8	47	20
- Ten Boer	-60	-50	-40	-50	-20	-44	-100	-69	-85
- Winsum	-100	-90	-80	-100	-90	-92	-141	-37	-89
Oost	-220	-120	-50	-160	-160	-142	-42	125	42
- Hoogezand S.	-210	-120	-50	-140	-140	-132	-157	55	-51
- Slochteren <sup>2)</sup>	-10	0	0	-20	-20	-10	115	70	93
West <sup>1)</sup>	-180	-90	0	-180	90	-72	407	1.477	942
- Haren	-80	-60	-30	-80	30	-44	152	505	329
- Leek	0	10	20	-10	10	6	58	108	83
- Noordenveld <sup>1)</sup>	-100	-70	-50	-90	20	-58	-98	319	111
- Tynaarlo	-20	-10	10	-40	-10	-14	234	476	355
- Zuidhorn	30	40	60	30	40	40	61	69	65
<b>RGA</b>	<b>2.340</b>	<b>2.860</b>	<b>3.280</b>	<b>3.280</b>	<b>2.860</b>	<b>2.924</b>	<b>628</b>	<b>2.620</b>	<b>1.625</b>

- 1) Noordenveld 2016 gecorrigeerd op de effecten van het AC Veenhuizen.
- 2) Slochteren inclusief Meerstad

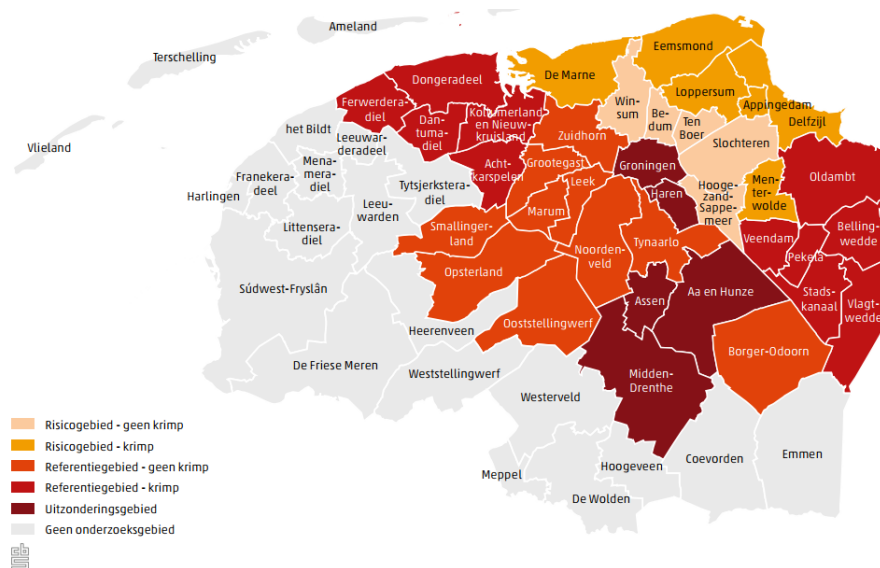
Met vooraf de kanttekening dat op basis van de bevolkingsgroei in de jaren 2015 en 2016 nog geen trends kunnen worden afgeleid, kan uit tabel 12 het volgende worden afgelezen.

- De regionale bevolkingsgroei bleef in 2015 ver achter bij de Companen-prognoses. In 2016 lag de regionale bevolkingsgroei tussen de scenario's trend minimum en trend gemiddeld.
- Met name de groei in Groningen blijft voorsnog ver achter bij alle geschetste scenario's.
- In Assen en alle subregio's was de bevolkingsgroei in 2016 duidelijk positiever dan in 2015.
- De regio Noord zat de afgelopen 2 jaar ongeveer op het scenario trend gemiddeld, waarbij Bedum het beter deed dan verwacht.

- De bevolkingsontwikkeling in de regio Oost was duidelijk positiever dan verwacht. Daarbij moet worden aangetekend dat de nieuwe bewoners van Meerstad op het conto van Slochteren zijn bijgeschreven.
- De bevolkingsontwikkeling in de regio West was tot nu toe veel positiever dan de geschetste scenario's, met name in Haren en Tynaarlo. De ontwikkelingen Ter Borch en Haren Noord spelen hierin ongetwijfeld een rol.

## 2.4. AARDBEVINGSPROBLEMATIEK

Er is inmiddels veel onderzoek gedaan naar het effect van de aardbevingen op de woningmarkt. Zo zijn in het OTB-rapport "*Woningmarkt- en leefbaarheidsonderzoek aardbevingsgebied Groningen*" en het CBS-rapport "*Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld 1e kwartaal 1995 tot en met 2e kwartaal 2016*" de effecten op de dynamiek en prijsontwikkeling op woningmarkt in beeld gebracht. In de regio Groningen-Assen betreft het de gemeenten: Bedum, Hoogezand-Sappemeer, Slochteren, Ten Boer en Winsum. In het CBS-rapport zijn de risicogebieden vergeleken met een referentiegebied, waaronder alle andere gemeenten in het regiovisiegebied.



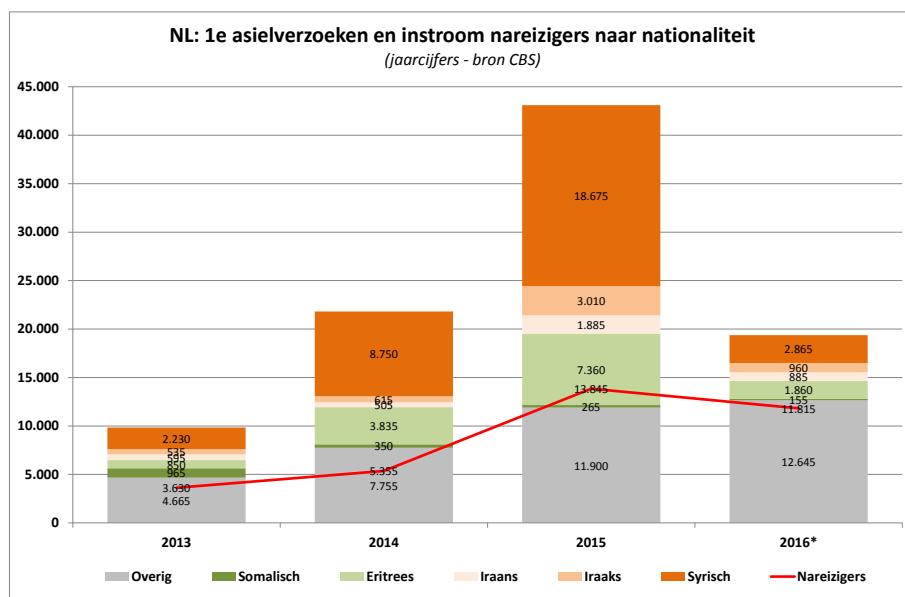
Ondanks het feit dat de woningmarkt ook in de risicogemeenten een herstel laat zien, blijkt de verkoopbaarheid van woningen zich volgens deze rapporten minder gunstig te ontwikkelen dan elders in de regio. Dat blijkt in de regionale monitor met name uit de verkoopresultaten en doorlooptijden van bestaande woningen in de risicogemeenten. Ook hebben de aardbevingen volgens de rapporten een negatieve invloed op de woningprijzen.

Hoewel in het CBS-rapport wordt gesteld dat er geen sprake is van leegloop uit het risicogebied, zien we in deze monitor toch een krimpend aantal inwoners in de regionale risicogemeenten.

Een en ander vertaalt zich ook in minder vraag naar nieuwbouw in de risicogemeenten. Bovendien treedt er vertraging op bij de nieuwbouw zelf, want deze moet aardbevingsbestendig zijn. Door de starre houding van de NAM kost dat extra tijd. De nieuwbouwcijfers in deze monitor (afgegeven vergunningen, nieuwbouwproductie, woningen in de pijplijn en verkoop nieuwbouw) illustreren dat de nieuwbouw in de betrokken gemeenten over het algemeen achterblijft bij die in de rest van de regio. Van de risicogemeenten in de regio lijkt de gemeente Bedum vooralsnog minder last te hebben van de negatieve effecten dan de andere risicogemeenten.

## 2.5. HUISVESTING STATUSHOUDERS

Het aantal 1<sup>e</sup> asielverzoeken in Nederland steeg de afgelopen jaren van zo'n 9.850 in 2013, naar ruim 21.800 in 2014 en bijna 43.100 in 2015. In 2016 nam het aantal asielverzoeken sterk af: ruim 19.350.



Vluchtelingen die mogen blijven krijgen een verblijfsstatus en worden statushouders of vergunninghouders genoemd. Zij moeten het AZC (asielzoekerscentrum) verlaten en worden gehuisvest. Deze huisvestingsopgave wordt naar rato van het aantal inwoners verdeeld over alle Nederlandse gemeenten. Gemeenten krijgen daarom elk halfjaar van het ministerie van BZK een taakstelling voor huisvesting van statushouders opgelegd. De huisvestingstaakstellingen voor 2016 waren aanzienlijk groter dan in voorgaande jaren als gevolg van de fors hogere instroom van vluchtelingen in 2015, met name vanuit Syrië.

In 2016 moesten in Nederland 46.371 statushouders worden gehuisvest, waarvan 1.276 in de regio Groningen – Assen. Uiteindelijk werden vorig jaar 40.289 statushouders gehuisvest. Dat is 87% van de oorspronkelijke taakstelling. In de regio werden 1.244 statushouder gehuisvest. Daarmee werd 97% van de regionale taakstelling gerealiseerd.

Tabel 13: Taakstelling huisvesting statushouders 2016

gemeente	taakstelling 2016	realisatie 2016 abs t/m mnd	realisatie 2016 in %en	rest taakstelling 2016
			12	
			100%	
Assen	183	203	111%	-20
Bedum	29	24	83%	5
Groningen	554	531	96%	23
Haren	59	39	66%	20
Hoogezand-Sappemeer	70	58	83%	12
Leek	48	30	63%	18
Noordenveld	86	69	80%	17
Slochteren	50	36	72%	14
Ten Boer	23	3	13%	20
Tynaarlo	91	187	205%	-96
Winsum	36	27	75%	9
Zuidhorn	47	37	79%	10
<b>Totaal regio Groningen - Assen</b>	<b>1.276</b>	<b>1.244</b>	<b>97%</b>	<b>32</b>



Bij de regionale cijfers over 2016 horen de volgende kanttekeningen:

- Het grote aantal gehuisveste statushouders in Tynaarlo houdt verband met de vorig jaar in gebruik genomen 'tussenvoorziening' of TuVo. Dit is een tijdelijke woonvoorziening voor maximaal 2 jaar als tussenstap naar reguliere huisvesting. Meerdere Drentse gemeenten participeren in deze voorziening. De hier tijdelijk gehuisveste statushouders zijn echter vooralsnog bijgeschreven op het conto van de gemeente Tynaarlo;
- Op grond van het Bestuursakkoord Verhoogde Instroom Vluchtelingen tussen Rijk en VNG (nov. 2015) zijn vorig jaar de zogenaamde AMV-ers (Alleenstaande Minderjarige Vluchtelingen) meegeteld voor de taakstelling huisvesting statushouders. Deze jongeren worden onder de hoede van voogdijinstelling Nidos gehuisvest en begeleid. Op grond van het Bestuursakkoord hebben gemeenten de verplichting deze jongeren te huisvesten zodra ze meerderjarig (18 jaar) worden. Het meetellen voor de taakstelling is dus een voorschot.

Vanwege de forse afname van de instroom van vluchtelingen in 2016, zijn de taakstellingen voor 2017 aanzienlijk lager dan vorig jaar. In de 1<sup>e</sup> helft 2017 moeten in de regio 488 statushouders worden gehuisvest: 128 achterstand per 31/12/2016 + 360 nieuwe taakstelling 1<sup>e</sup> helft 2017.

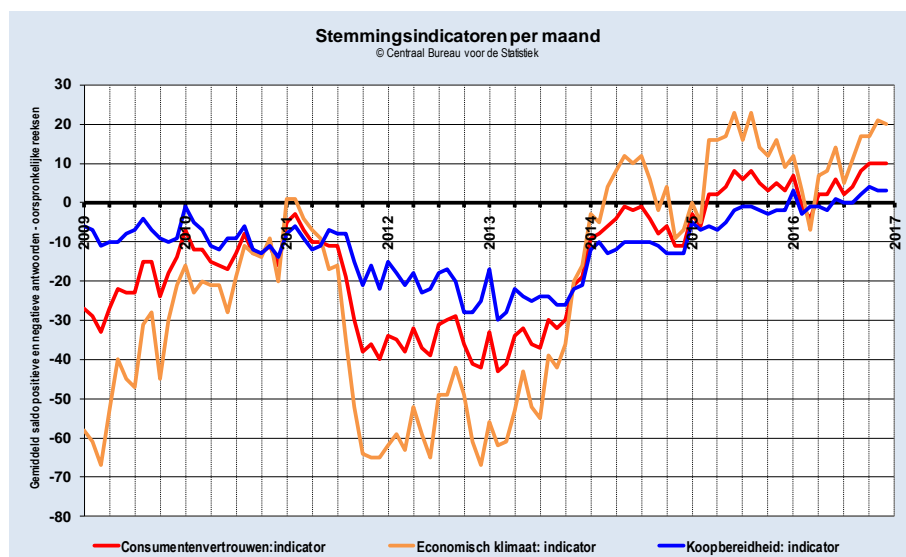
### 3. WONINGMARKTMONITOR

#### 3.1. INVLOEDSFACTOREN

Het functioneren van de woningmarkt wordt beïnvloed door een scala aan factoren. Hiervan worden er in dit onderdeel van de rapportage een aantal beschouwd.

##### 3.1.1. Consumentenvertrouwen

Het CBS peilt maandelijks een aantal stemmingsindicatoren in het kader van het Consumenten Conjunctuur Onderzoek (CCO). Doel van het CCO is het verschaffen van actuele informatie over consumentenopvattingen met betrekking tot de algemene economische ontwikkeling en de financiële situatie van het eigen huishouden. In onderstaande grafiek zijn uit dit onderzoek de indicatoren consumentenvertrouwen, economisch klimaat en koopbereidheid over langere tijd weergegeven. Een negatieve waarde geeft een negatieve stemming weer.

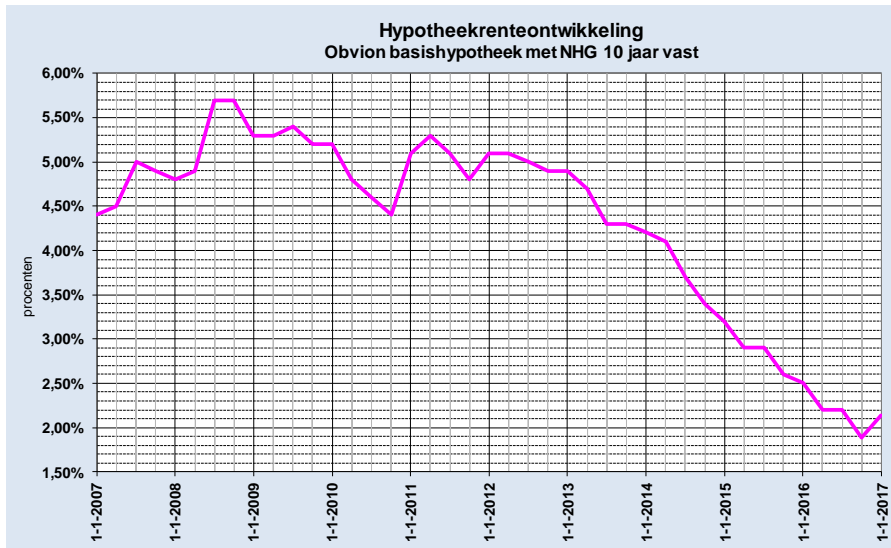


Het consumentenvertrouwen, het vertrouwen in het economisch klimaat en de koopbereidheid waren in de periode eind 2011 tot medio 2013 buitengewoon laag. Sindsdien heeft zich voor alle indicatoren een sterke verbetering voorgedaan. Vanaf medio 2014 daalden zowel het consumentenvertrouwen als het vertrouwen in het economisch klimaat enigszins. Beide indicatoren bleven echter op duidelijk een hoger niveau dan in de voorgaande (crisis)jaren en herstelden zich in de loop van 2015.

Zowel het consumentenvertrouwen als het vertrouwen in de economie en de koopbereidheid namen in de 2<sup>e</sup> helft 2016 toe. Alle stemmingsindicatoren bevonden zich eind 2016 op een uitzonderlijk hoog niveau. De stemming was eind 2016 uitermate positief.

##### 3.1.2. Hypotheekrente

De hypotheekrente is, samen met andere factoren, van invloed op het functioneren van de woningmarkt. Het beeld van de renteontwikkeling wordt geschetst op basis van de renteontwikkeling van de Obvion basishypotheek met Nationale HypotheekGarantie (NHG) met een rentevastperiode van 10 jaar.



De hypotheekrente steeg tot medio 2008 naar in korte tijd naar 5,7% en daalde begin 2010 relatief sterk naar 4,4% per 1 oktober 2010, om vervolgens weer te stijgen naar 5,1% aan het begin van 2011. Sinds het 1<sup>e</sup> kwartaal 2012 vertoont de hypotheekrente duidelijk een dalende tendens en in 2014 daalde deze zelfs spectaculair. Aan het begin van 2015 stond de hypotheekrente op 3,2%. De vrij forse daling sinds begin 2014 zette in ook in 2016 door. De rente daalde vorig jaar verder van 2,5% eind 2015 naar 2,14% aan het eind van 2016. In het 3<sup>e</sup> kwartaal 2016 bereikte de hypotheekrente z'n laagste niveau: 1,89%, om vervolgens in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2016 weer iets toe te nemen naar 2,14% bij de jaarwisseling. Of hiermee een stijgende tendens wordt ingezet gaan we de komende kwartalen zien.

De afgelopen 10 jaar was er niet eerder sprake van zo'n lage hypotheekrente. De extreem lage rente, het hoge consumentenvertrouwen en de gedaalde prijzen waren de belangrijkste factoren voor het aantrekken van de koopwoningmarkt.

### 3.1.3. Overige factoren

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

#### Nationale Hypotheekgarantie (NHG)

Het Rijk heeft de woningmarkt de afgelopen jaren gestimuleerd met een hogere grens voor nationale hypotheekgarantie. Deze grens wordt echter sinds medio 2012 stapsgewijs afgebouwd.

Sinds 1 juli 2015 ligt de grens voor de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) op € 245.000,-. Omdat NHG bij de aankoop van een woning standaard uitgaat van 6% voor de bijkomende kosten<sup>5</sup>, betekent dit dat de maximale koopsom (inclusief eventuele verbouwingskosten) € 231.000 mag zijn om in aanmerking te komen voor NHG.

#### Gedragscode banken

Met de nieuwe Gedragscode Hypothecaire Financiering 2011 werd de hypotheekverstrekking gemaximeerd op 106% van de woningwaarde + overdrachtsbelasting (LTV: Loan To Value). Dit maximum wordt geleidelijk verlaagd naar 100% van de woningwaarde per 1/1/2018. Per 1 januari 2016 werd de maximale hypotheek verlaagd van 103% naar 102% van de woningwaarde. Voor 2017 mag de hypotheek maximaal 101% en vanaf 1/1/2018 100% van de woningwaarde bedragen. Dit betekent dat er steeds meer eigen geld moet worden ingebracht om de aankoop van een woning te kunnen financieren. Dat kan vooral voor starters een drempel zijn om een woning te kopen.

<sup>5</sup> notariskosten, borgtochtprovisie, overdrachtsbelasting, e.d.

## 3.2. KOOPSECTOR

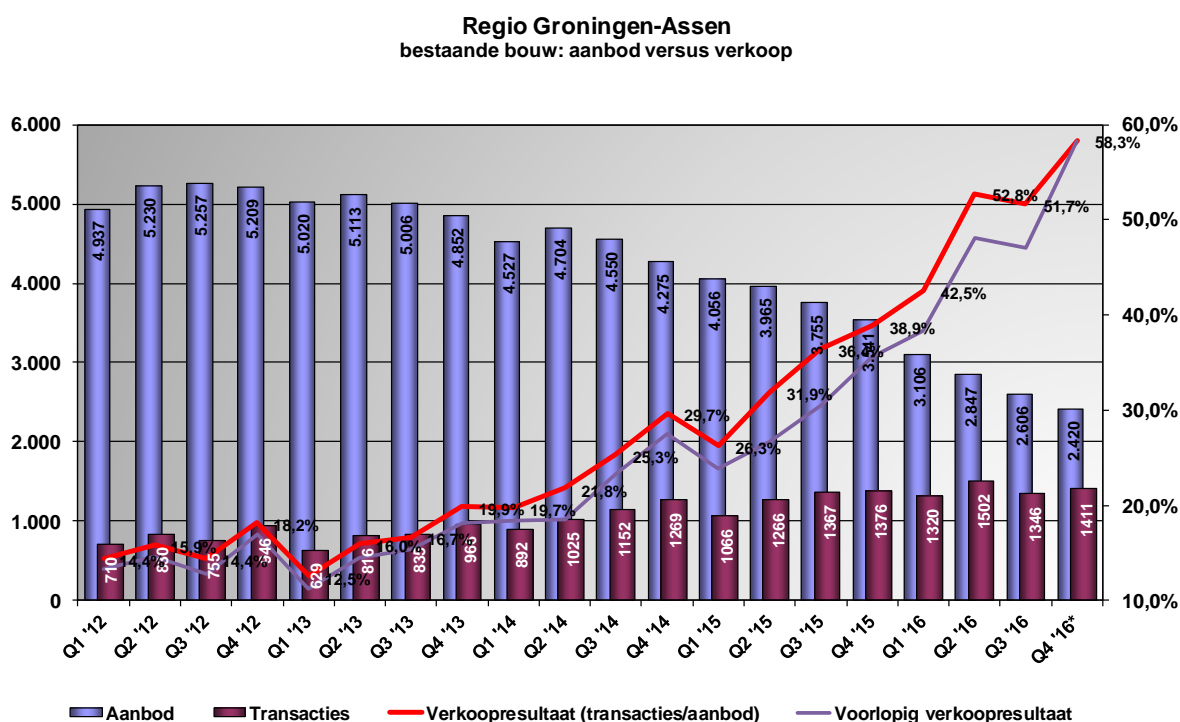
In dit hoofdstuk wordt de situatie op de koopmarkt geschetst. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in verkoop van nieuwe woningen, de verkoop van bestaande woningen en de verkoop van kavels voor particulier opdrachtgeverschap. Voor de verkoop van bestaande woningen wordt uitgegaan van statistisch materiaal van de NVM. De informatie over de verkoop van nieuwe woningen komt uit een inventarisatie bij makelaars en de gemeenten leveren de informatie over de verkoop van kavels.

De uitzonderlijk lage hypotheekrente, het hoge consumentenvertrouwen en de gedaalde prijzen vormen de motor achter de aantrekkelijke koopmarkt. Of de stijgende tendens in de verkoop van zowel bestaande als nieuwbouw woningen zich het afgelopen halfjaar heeft doorgezet zal blijken in dit hoofdstuk.

### 3.2.1. Verkoop bestaande bouw

De verkoopresultaten van woningen in de bestaande voorraad worden in beeld gebracht op basis van NVM-cijfers. Dit betreft weliswaar niet alle verkopen, maar wel een groot deel. Landelijk heeft de NVM een marktaandeel van circa 65%.

In onderstaande grafiek is, op dezelfde manier als bij nieuwbouw, het totale aanbod bestaande koopwoningen afgezet tegen het aantal verkochte woningen. Daarbij is als marktindicator ook het verkooppercentage (verkoopresultaat) weergegeven. Het #- en \*-teken in de tabellen en grafieken in dit onderdeel betekent dat het voorlopige cijfers betreft.



Het aanbod bestaande woningen nam tot medio 2013 gestaag toe als gevolg van de sterk afgenomen verkoop. Sindsdien laat het aanbod bestaande woningen een dalende tendens zien, waar het aantal verkochte woningen een stijgende tendens liet zien. Daarmee verbeterde ook het verkoopresultaat in sterke mate. In de periode 2011 t/m 2015 werden gemiddeld 975 woningen per kwartaal verkocht, uit een aanbod van gemiddeld ruim 4.600 woningen.

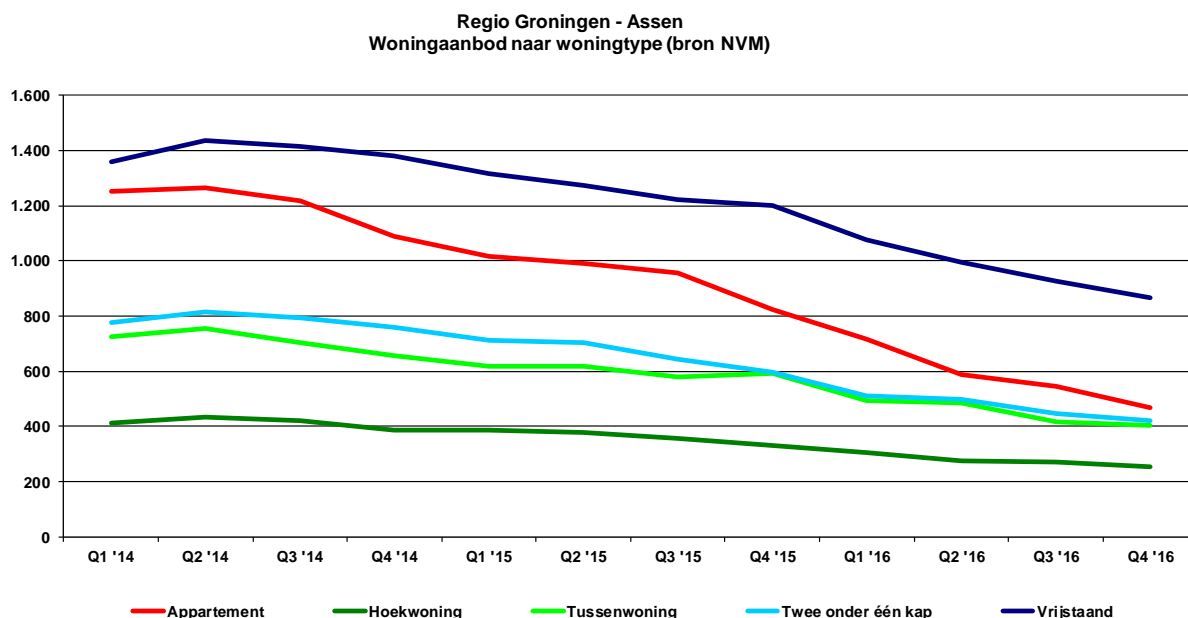
Het aanbod bestaande woningen nam in de 2<sup>e</sup> helft 2016 opnieuw verder af. In het afgelopen halfjaar stonden in de regio gemiddeld ruim 2.500 bestaande woningen te koop, ruim 460 minder (-16%) dan in de 1<sup>e</sup> helft van 2016 en bijna 2.100 minder (-45%) dan gemiddeld in de voorgaande 5 jaar.

In het 2<sup>e</sup> halfjaar 2016 werden, 2.757 woningen verkocht, 1.346 in het 3<sup>e</sup> en 1.411<sup>6</sup> in het 4<sup>e</sup> kwartaal. Daarmee werd iets minder (-2%) woningen verkocht dan in de 1<sup>e</sup> helft 2016. Ten opzichte van het gemiddelde in de periode 2011 t/m 2015 werd in de 2<sup>e</sup> helft 2016 echter maar liefst 41% meer woningen verkocht.

Het gemiddeld verkoopresultaat lag in 2009 en 2010 op 25%, in 2011 op 20%, in 2012 en 2013 op slechts 16% per kwartaal, als gevolg van een toenemend aanbod en afnemende verkoop. Sinds het 2<sup>e</sup> kwartaal 2013 is er sprake van een verbeterend verkoopresultaat door enerzijds toename van het aantal verkochte woningen en anderzijds een afname van het aanbod.

Het gemiddeld verkoopresultaat steeg het afgelopen halfjaar door verdere afname van het aanbod van gemiddeld 47,6% in de 1<sup>e</sup> helft 2016 naar een recordhoogte van gemiddeld 55,0% in de 2<sup>e</sup> helft van 2016. Dit is een voorlopig cijfer omdat de verkoopcijfers voor het 4<sup>e</sup> kwartaal 2016 nog niet definitief zijn vastgesteld. De verwachting is dat het definitieve verkoopresultaat voor het afgelopen halfjaar nog hoger uitkomt. In de grafiek zijn daarom zowel de verkoopresultaten per kwartaal op basis van de voorlopige als de definitieve cijfers weergegeven.

## Aanbod naar woningtype



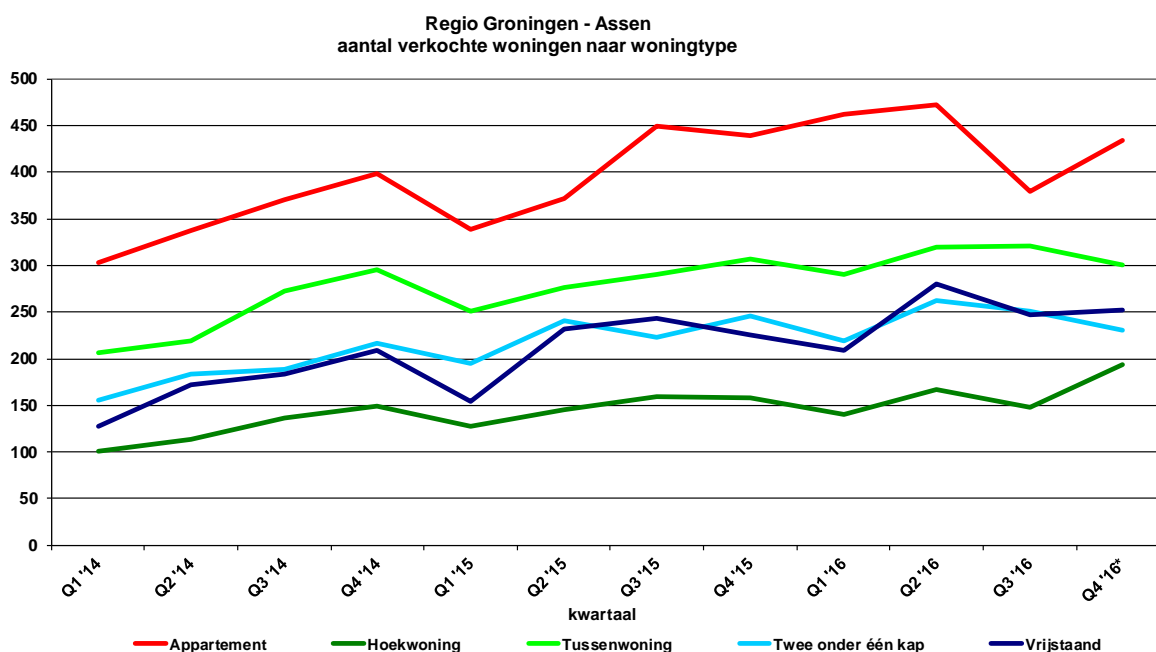
Het aanbod bestaande woningen nam het afgelopen halfjaar verder af en daalde van gemiddeld 2.977 in de 1<sup>e</sup> helft 2016 naar gemiddeld 2.513 woningen (-464 woningen / -16%) in de 2<sup>e</sup> helft 2016.

Van alle woningtypen was er het afgelopen halfjaar minder aanbod. De afname was, net als in de 1<sup>e</sup> helft 2016, zowel absoluut als relatief het grootst voor appartementen (-148/-23%). Het aanbod grondgebonden woningen daalde minder sterk: hoekwoningen -28/-9%, tussenwoningen -79/-16%, 2<sup>^</sup>1-kappers -71/-14% en vrijstaand (-139/-13%).

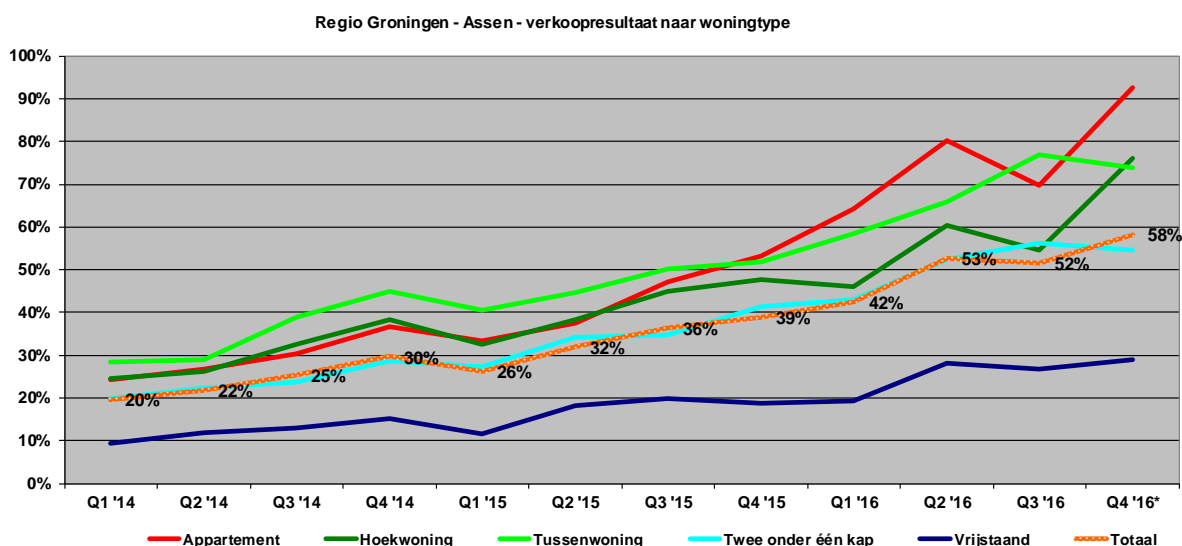
In het afgelopen halfjaar stonden in de regio gemiddeld 506 appartementen en 2.007 grondgebonden woningen (263 hoekwoningen, 412 tussenwoningen, 435 2<sup>^</sup>1-kappers en 898 vrijstaand) te koop. Vrijstaande woningen bleef met afstand het meest aangeboden woningtype in de regio.

<sup>6</sup> Voorlopig cijfer. De ervaring van de afgelopen kwartalen leert dat het definitieve cijfer gemiddeld ca. 10% in positieve zin af kan wijken!

## Verkoop naar woningtype



In het 2<sup>e</sup> halfjaar 2016 werden 2.757 woningen verkocht: 813 appartementen en 1.944 grondgebonden woningen (342 hoek- en 621 tussenwoningen, 482 2<sup>^</sup>1-kappers en 499 vrijstaand). Er werden het afgelopen halfjaar minder appartementen (-122/-13%) verkocht dan in de 1<sup>e</sup> helft 2016. Grondgebonden woningen werden in de 2<sup>e</sup> helft 2016 iets beter verkocht dan in het voorafgaande halfjaar: hoekwoningen +35/+11%, tussenwoningen +11/+2% 2<sup>^</sup>1-kappers +1/+0% en vrijstaande woningen +10/+2%. Alle woningtypen werden echter beduidend beter (+41%) verkocht dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. De verbetering was het grootst voor vrijstaande woningen. De relatief sterk verbeterde verkoop van vrijstaande woningen duidt er op dat de doorstroming (verhuisketens) weer goed op gang is.



Het verkoopresultaat<sup>7</sup> van alle woningtypen is ten opzichte van het 1<sup>e</sup> halfjaar 2016 opnieuw verbeterd als gevolg van het afgenomen aanbod van alle woningtypen. Het verkoopresultaat van appartementen

<sup>7</sup> Aantal verkochte woningen in het kwartaal / aanbod aan het begin van het kwartaal.

(gemiddeld 81%) en tussenwoningen (gemiddeld 75%) was echter veel beter dan gemiddeld als gevolg van een sterk verminderd aanbod. Het verkoopresultaat van vrijstaande woningen verbetert welliswaar gestaag, maar lag zoals gebruikelijk met 28% nog steeds ver onder het gemiddelde verkoopresultaat. Toch worden behoorlijke aantallen vrijstaande woningen verkocht, maar het aanbod van dit woningtype is nog steeds erg groot is.

### Doorlooptijd naar woningtype

De doorlooptijden zijn een belangrijke indicator voor het functioneren van de markt. Hoe korter de doorlooptijden, hoe 'spanning er op de markt is.

Tabel 14: Doorlooptijden bestaande bouw naar woningtype<sup>8</sup>

Woningtypen	Q1 '15	Q2 '15	Q3 '15	Q4 '15	Q1 '16	Q2 '16	Q3 '16	Q4 '16*	Qgem 2011 - 2015
Appartement	127	111	92	128	210	213	106	67	227
Hoekwoning	116	109	152	111	125	102	158	101	156
Tussenwoning	113	79	117	91	124	122	83	56	145
Twee onder één kap	229	149	146	85	137	84	69	67	158
Vrijstaand	236	239	126	140	165	154	106	85	207
<b>Totaal regio (gewogen gemiddelde)</b>	<b>104</b>	<b>107</b>	<b>84</b>	<b>84</b>	<b>93</b>	<b>78</b>	<b>58</b>	<b>57</b>	<b>127</b>
<b>Totaal ongewogen gemiddelde</b>	<b>183</b>	<b>171</b>	<b>117</b>	<b>108</b>	<b>151</b>	<b>120</b>	<b>89</b>	<b>85</b>	<b>176</b>

- De doorlooptijd was het afgelopen halfjaar met gemiddeld 57 dagen duidelijk korter dan in de 1<sup>e</sup> helft 2016 (85 dagen) en aanzienlijk korter dan gemiddeld in de voorgaande 5 jaren (127 dagen). Alleen hoekwoningen werden in de 2<sup>e</sup> helft 2016 iets minder snel verkocht dan in de 1<sup>e</sup> helft van het jaar.
- Van alle woningtypen was de doorlooptijd het afgelopen halfjaar aanzienlijk korter dan gebruikelijk, maar de doorlooptijd van appartementen aanzienlijk (62%) korter dan gemiddelde in de voorgaande 5 jaar.
- Hoekwoningen hadden het afgelopen halfjaar de langste doorlooptijd (gemiddeld 129 dagen) en tussenwoningen en 2<sup>e</sup>-kapper hadden de kortste doorlooptijd, gemiddeld 68 dagen.

<sup>8</sup> Ongewogen gemiddelden. De gemiddelde doorlooptijd van een tussenwoning in Ten Boer weegt, met een beperkt aantal woningen, net zo zwaar in het regionale gemiddelde als de gemiddelde doorlooptijd in Groningen met veel meer woningen.

## Aanbod per gemeente

Tabel 15: Verkoop aanbod bestaande bouw per gemeente

Kwartaalcijfers									2e helft 2016 t.o.v. 1e helft 2016	Qgem 2e helft 2016 tov Qgem 2011 tm 2015		
	2015 1e kw	2015 2e kw	2015 3e kw	2015 4e kw	2016 1e kw	2016 2e kw	2016 3e kw	2016 4e kw				
Assen	695	714	665	625	549	542	508	475	-54	-10%	-297	-38%
Bedum	74	80	76	79	73	64	45	47	-23	-33%	-43	-48%
Groningen	1.107	1.051	988	863	729	607	523	476	-169	-25%	-888	-64%
Haren	216	214	193	183	151	158	149	142	-9	-6%	-127	-47%
Hoogezand-Sappemeer	441	436	432	433	398	378	362	356	-29	-7%	-61	-14%
Leek	193	183	171	158	127	124	100	100	-26	-20%	-107	-52%
Noordenveld	373	346	322	324	284	247	256	217	-29	-11%	-187	-44%
Slochteren	158	154	146	143	130	110	112	100	-14	-12%	-50	-32%
Ten Boer	81	88	84	84	72	59	46	47	-19	-29%	-32	-41%
Tynaarlo	375	364	354	335	309	276	254	227	-52	-18%	-180	-43%
Winsum	150	147	143	135	124	126	120	106	-12	-10%	-38	-25%
Zuidhorn	193	188	181	179	160	156	131	127	-29	-18%	-86	-40%
<b>Totaal RGA</b>	<b>4.056</b>	<b>3.965</b>	<b>3.755</b>	<b>3.541</b>	<b>3.106</b>	<b>2.847</b>	<b>2.606</b>	<b>2.420</b>	<b>-464</b>	<b>-16%</b>	<b>-2096</b>	<b>-45%</b>
- halfjaarcijfers	<b>3.965</b>		<b>3.541</b>		<b>2.847</b>		<b>2.420</b>					

- Het gemiddelde aanbod bestaande koopwoningen in de regio nam het afgelopen halfjaar met 464 woningen (16%) af. Ten opzichte van het gemiddelde aanbod in de 5 voorgaande jaren was er het afgelopen halfjaar 45% minder aanbod.
- Het aanbod nam het afgelopen halfjaar in alle gemeenten in meer of mindere mate af ten opzichte van de 1<sup>e</sup> helft 2016. In de gemeenten Bedum (-33%), Groningen (-25%), Leek (-20%) en Ten Boer (-29%) was de afname van het aanbod relatief groot.
- In alle regiogemeenten was het aanbod in het afgelopen halfjaar kleiner dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. In de gemeenten Groningen en Leek was het aanbod relatief veel minder groot dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. Dit duidt er op dat er in alle regiogemeenten meer woningen worden verkocht dan er aan nieuw aanbod bijkomt.



## Transacties per gemeente

Tabel 16: Verkochte woningen bestaande bouw per gemeente<sup>9</sup>

	Kwartaalcijfers								#	2e helft 2016 t.o.v. 1e helft 2016	Qgem 2e helft 2016 tov Qgem 2011 tm 2015	
	2015 1e kw	2015 2e kw	2015 3e kw	2015 4e kw	2016 1e kw	2016 2e kw	2016 3e kw	2016 4e kw				
Assen	144	179	208	205	196	213	204	263	58	14%	95	68%
Bedum	22	24	15	19	16	31	24	23	0	0%	6	35%
Groningen	522	576	650	645	624	681	591	603	-111	-9%	123	26%
Haren	63	69	74	67	57	83	79	75	14	10%	26	50%
Hoogezand-Sappemeer	54	74	64	77	60	75	71	72	8	6%	20	38%
Leek	24	39	50	50	52	55	42	41	-24	-22%	14	53%
Noordenveld	78	91	90	84	102	123	85	103	-37	-16%	31	50%
Slochteren	17	28	18	25	21	35	24	29	-3	-5%	10	57%
Ten Boer	6	15	9	20	22	29	24	14	-13	-25%	8	72%
Tynaarlo	85	77	111	113	91	106	110	99	12	6%	38	56%
Winsum	21	35	28	23	26	36	34	32	4	6%	12	56%
Zuidhorn	30	59	50	48	53	35	58	57	27	31%	22	61%
<b>Totaal RGA</b>	<b>1.066</b>	<b>1.266</b>	<b>1.367</b>	<b>1.376</b>	<b>1.320</b>	<b>1.502</b>	<b>1.346</b>	<b>1.411</b>	<b>-65</b>	<b>-2%</b>	<b>404</b>	<b>41%</b>
- halfjaarcijfers	<b>2.332</b>		<b>2.743</b>		<b>2.822</b>		<b>2.757</b>					
<b>Voorlopige cijfers</b>	970	1.061	1.143	1.261	1.192	1.368	1.227	1.411				
Verskil definitief in %-en	10%	19%	20%	9%	11%	10%	10%					

- In het afgelopen halfjaar werden regionaal 2.757<sup>10</sup> woningen verkocht, 65 (-2%) woningen minder dan in het 1<sup>e</sup> halfjaar 2016, maar 41% meer dan gemiddeld in de 5 voorgaande jaren.
- In 5 van de 12 gemeenten werden in de 2<sup>e</sup> helft 2016 minder woningen verkocht dan in de 1<sup>e</sup> helft 2016. In Assen, Haren, Hoogezand Sappemeer, Tynaarlo, Winsum en Zuidhorn werden juist meer woningen verkocht.
- In alle regio gemeenten werden in de 2<sup>e</sup> helft 2016 meer woningen verkocht dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar. In 9 van de 12 gemeenten werden beduidend meer woningen verkocht dan gemiddeld in de afgelopen jaren.

<sup>9</sup> Onderaan de tabel zijn de door NVM gemelde voorlopige cijfers weergegeven om inzichtelijk te maken hoe groot de verschillen tussen voorlopige en definitieve cijfers kunnen zijn. De definitieve cijfers waren gemiddeld 10% hoger dan de voorlopige cijfers.

<sup>10</sup> Voorlopig cijfer! De ervaring van de afgelopen kwartalen leert dat het definitieve cijfer aanzienlijk in positieve zin af kan wijken!

## Verkoopresultaat

De verkoopresultaten per kwartaal zijn voor alle gemeenten in onderstaande weergegeven.

Tabel 17: Verkoopresultaten bestaande bouw per gemeente

	Kwartaalcijfers								#	gemiddeld verkoopresultaat 2e helft 2016	gemiddeld verkoopresultaat 2011 t/m 2015
	2015 1e kw	2015 2e kw	2015 3e kw	2015 4e kw	2016 1e kw	2016 2e kw	2016 3e kw	2016 4e kw			
Assen	21%	25%	31%	33%	36%	39%	40%	55%	48%	18%	
Bedum	30%	30%	20%	24%	22%	48%	53%	49%	43%	20%	
Groningen	47%	55%	66%	75%	86%	112%	113%	127%	109%	37%	
Haren	29%	32%	38%	37%	38%	53%	53%	53%	49%	20%	
Hoogezand-Sappemeer	12%	17%	15%	18%	15%	20%	20%	20%	19%	12%	
Leek	12%	21%	29%	32%	41%	44%	42%	41%	42%	14%	
Noordenveld	21%	26%	28%	26%	36%	50%	33%	47%	42%	15%	
Slochteren	11%	18%	12%	17%	16%	32%	21%	29%	25%	11%	
Ten Boer	7%	17%	11%	24%	31%	49%	52%	30%	40%	14%	
Tynaarlo	23%	21%	31%	34%	29%	38%	43%	44%	39%	16%	
Winsum	14%	24%	20%	17%	21%	29%	28%	30%	27%	14%	
Zuidhorn	16%	31%	28%	27%	33%	22%	44%	45%	36%	17%	
<b>Totaal RGA</b>	<b>26,3%</b>	<b>31,9%</b>	<b>36,4%</b>	<b>38,9%</b>	<b>42,5%</b>	<b>52,8%</b>	<b>51,7%</b>	<b>58,3%</b>	<b>51%</b>	<b>22%</b>	

Alleen het verkoopresultaat van de gemeente Groningen ligt stevast ruim boven het regionale gemiddelde en was in de 2<sup>e</sup> helft van het afgelopen jaar opnieuw bijzonder hoog. Sinds het 2<sup>e</sup> kwartaal 2016 ligt het verkoopresultaat in de stad zelfs boven de 100%. Dit duidt absoluut op een overspannen situatie.

In alle gemeenten was het verkoopresultaat overigens duidelijk beter dan in de afgelopen jaren. Alleen Hoogezand Sappemeer, Slochteren en Winsum blijven hierbij wat achter.

## Prijzontwikkeling

In onderstaande tabel worden de mediane transactiepreizen in alle gemeenten weergegeven. Hierbij wordt opgemerkt dat de mediane transactieprijs in gemeenten met een beperkt aantal transacties aanzienlijk kan fluctueren.

Tabel 18: Mediane transactiepreizen bestaande bouw per gemeente

	Q1 '15	Q2 '15	Q3 '15	Q4 '15	Q1 '16	Q2 '16	Q3 '16	Q4 '16*	Qgem 2011 - 2015
Assen	€ 167.581	€ 185.619	€ 183.347	€ 181.341	€ 193.329	€ 194.534	€ 187.580	€ 187.806	€ 174.588
Bedum	€ 156.818	€ 185.215	€ 200.667	€ 186.158	€ 158.094	€ 188.197	€ 173.333	€ 220.783	€ 177.561
Groningen	€ 154.729	€ 170.190	€ 162.392	€ 170.234	€ 162.350	€ 177.803	€ 177.230	€ 190.780	€ 160.798
Haren	€ 252.074	€ 246.109	€ 287.769	€ 268.783	€ 237.645	€ 273.528	€ 290.239	€ 300.550	€ 265.476
Hoogezand-Sappemeer	€ 140.314	€ 132.391	€ 138.708	€ 137.096	€ 155.294	€ 170.818	€ 154.548	€ 176.270	€ 143.509
Leek	€ 195.604	€ 206.062	€ 203.407	€ 187.627	€ 199.981	€ 186.088	€ 201.517	€ 205.135	€ 192.675
Noordenveld	€ 202.000	€ 208.692	€ 214.033	€ 222.433	€ 204.093	€ 217.672	€ 238.540	€ 220.034	€ 209.736
Slochteren	€ 199.471	€ 237.449	€ 192.667	€ 201.681	€ 183.286	€ 217.757	€ 207.557	€ 210.259	€ 201.877
Ten Boer	€ 155.425	€ 202.900	€ 155.111	€ 163.285	€ 158.148	€ 144.092	€ 150.858	€ 194.857	€ 164.604
Tynaarlo	€ 217.407	€ 217.986	€ 232.066	€ 240.564	€ 229.956	€ 237.035	€ 243.860	€ 241.343	€ 225.863
Winsum	€ 166.508	€ 170.685	€ 167.777	€ 135.804	€ 156.538	€ 182.403	€ 168.456	€ 203.000	€ 173.037
Zuidhorn	€ 182.938	€ 168.637	€ 179.025	€ 181.293	€ 184.602	€ 183.062	€ 207.581	€ 192.110	€ 173.035
<b>Totaal regio (gewogen gemiddelde)</b>	<b>€ 172.651</b>	<b>€ 183.181</b>	<b>€ 183.306</b>	<b>€ 184.928</b>	<b>€ 180.240</b>	<b>€ 193.592</b>	<b>€ 195.397</b>	<b>€ 202.681</b>	<b>€ 177.385</b>

- De mediane transactieprijs voor de regio<sup>11</sup> lag in de 2<sup>e</sup> helft 2016 met gemiddeld € 199.030,- 6% boven het niveau van het 1<sup>e</sup> halfjaar 2016. Dit wil nog niet zeggen dat de prijzen daadwerkelijk zijn gestegen. Wanneer er meer vrijstaande (duurdere) woningen worden verkocht zal de mediane prijs automatisch stijgen.
- Waar tot medio 2015 de mediane transactieprijs nog onder het gemiddelde prijsniveau van de 5 voorafgaande jaren zat, lag de mediane transactieprijs in de regio in de 2<sup>e</sup> helft 2016 maar liefst 12% boven dat niveau. In alle gemeenten lag de mediane transactieprijs het afgelopen halfjaar boven het gemiddelde van de afgelopen 5 jaar.
- De gemeente Haren heeft traditioneel de hoogste mediane transactieprijs, zo ook in de 2<sup>e</sup> helft 2016 (gemiddeld € 295.395,-).
- De gemeente Hoogezand Sappemeer had het afgelopen halfjaar de laagste mediane transactieprijs (gemiddeld € 165.409,-), maar dit prijsniveau lag toch 15% boven het gemiddeld niveau van de afgelopen jaren in deze gemeente.

### Doorlooptijden

In tabel 18 worden de mediane doorlooptijden per gemeente weergegeven. Ook hierbij wordt opgemerkt dat deze in gemeenten met een beperkt aantal transactie aanzienlijk kan fluctueren. Het betreft de doorlooptijd van woningen die zijn verkocht.

Tabel 19: Mediane doorlooptijden

	Q1 '15	Q2 '15	Q3 '15	Q4 '15	Q1 '16	Q2 '16	Q3 '16	Q4 '16*	Qgem 2011 - 2015
Assen	107	125	111	142	115	89	71	80	157
Bedum	72	149	91	68	181	129	180	63	179
Groningen	55	47	48	45	41	32	26	26	78
Haren	159	103	70	90	140	113	55	60	152
Hoogezand-Sappemeer	134	169	162	147	182	203	115	111	178
Leek	121	138	74	117	204	88	60	102	189
Noordenveld	146	181	123	77	129	80	82	69	198
Slochteren	307	304	185	93	250	144	94	124	210
Ten Boer	371	263	137	190	143	178	150	180	222
Tynaarlo	129	163	119	119	114	123	81	71	168
Winsum	290	326	146	134	223	179	88	73	213
Zuidhorn	304	83	134	79	85	81	61	63	171
<b>Totaal regio (gewogen gemiddelde)</b>	<b>104</b>	<b>107</b>	<b>84</b>	<b>84</b>	<b>93</b>	<b>78</b>	<b>58</b>	<b>57</b>	<b>127</b>
<b>Totaal ongewogen gemiddelde</b>	<b>183</b>	<b>171</b>	<b>117</b>	<b>108</b>	<b>151</b>	<b>120</b>	<b>89</b>	<b>85</b>	<b>176</b>

In de afgelopen jaren liep de mediane doorlooptijd op van gemiddeld 90 dagen in 2009 naar gemiddeld 150 dagen in 2013. Tussenwoningen hebben doorgaans de kortste en vrijstaande woningen hebben doorgaans de langste doorlooptijd. In 2014 daalde de doorlooptijd in de regio door een aantrekkelijke markt voor het eerst sinds jaren naar gemiddeld 130 dagen.

- Regionaal gezien nam de mediane doorlooptijd in de 2<sup>e</sup> helft 2016 af naar slechts 57 dagen, een afname met 28 dagen (33%) ten opzichte van de 1<sup>e</sup> helft van het jaar. Het regionaal gewogen gemiddelde wordt overigens sterk bepaald door de stad Groningen. De extreem lage doorlooptijden in de stad geven blijk van een duidelijk overspannen situatie en bepalen in sterke mate ook de regionale daling van de doorlooptijd. Voor alle woningtypen in de stad gelden overigens extreem korte doorlooptijden. Vrijstaande woningen hadden hier in het afgelopen halfjaar een doorlooptijd van 44 dagen, alle andere woningtypen gingen in ca. 25 dagen van de hand.
- In de periode 2011 t/m 2015 was de gemiddelde doorlooptijd 127 dagen. De doorlooptijd in het afgelopen halfjaar lag daar 44 dagen (-55%) onder. In alle regiogemeenten lag de doorlooptijd het afgelopen halfjaar onder het gemiddelde van de voorgaande 5 jaar.
- Woningen in de gemeente Groningen werden ook in de 2<sup>e</sup> helft 2016 verreweg het snelst verkocht, namelijk na gemiddeld slechts 26 dagen. De doorlooptijd in de gemeente Groningen is

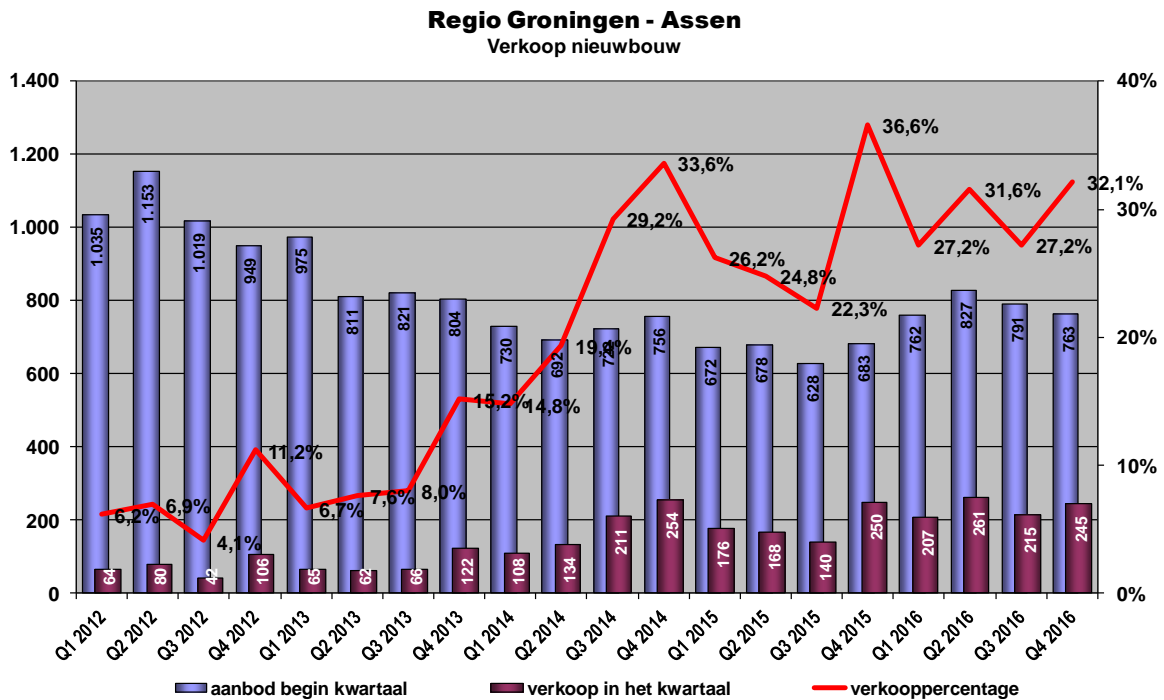
<sup>11</sup> Gewogen gemiddelde

vrij constant beduidend korter dan in andere gemeenten. De uitzonderlijk korte doorlooptijden in de stad in het afgelopen halfjaar duiden op een overspannen situatie.

- De gemeente Ten Boer noteerde in de 2<sup>e</sup> helft van 2016 met gemiddeld 165 dagen de langste mediane doorlooptijd.

### 3.2.2. Verkoop nieuwbouw

In onderstaande grafiek worden aanbod en verkoop van projectmatige nieuwbouwwoningen per kwartaal weergegeven. De informatie is verkregen via een periodieke inventarisatie bij de makelaars die nieuwbouw in de regiogemeenten in verkoop hebben. Het betreft dus nieuwbouw die daadwerkelijk (actief) te koop wordt aangeboden.



Als marktindicator is in de grafiek het verkooppercentage weergegeven. Op zich is het aantal verkochte woningen een interessant gegeven, maar uitgedrukt in procenten van het aanbod (verkooppercentage) geeft het een zuivere vergelijkingsbasis en een goede indicatie over het functioneren van de koopmarkt. Voor de verkopen in de bestaande bouw wordt het functioneren van de markt op dezelfde wijze inzichtelijk gemaakt.

De verkoop van nieuwe woningen laat sinds medio 2013 een duidelijke verbetering zien, zo ook in het afgelopen halfjaar.

- Het aanbod nieuwe woningen in de regio nam in de 2<sup>e</sup> helft 2016 per saldo af van 791 medio 2016 naar 676 woningen aan het eind van het jaar, een afname met 15%. In 2011 kon de woonconsument in de regio nog kiezen uit een aanbod van bijna 1.300 nieuwe woningen. Medio 2016 is het aanbod nieuwe woningen beduidend minder en heeft de aspirant koper veel minder te kiezen.
- In het afgelopen halfjaar werden 460 nieuwe woningen verkocht, 215 in het 3<sup>e</sup> en 245 in het 4<sup>e</sup> kwartaal. Daarmee werden in de 2<sup>e</sup> helft 2016 nagenoeg net zoveel woningen verkocht als in de 1<sup>e</sup> helft 2016. In vergelijking met de gemiddelde verkoop in de periode 2011 t/m 2015 werden echter in de 2<sup>e</sup> helft 2016 maar liefst 83% meer woningen verkocht.
- Het verkoopresultaat nam het afgelopen halfjaar iets toe als gevolg van de afname van het aanbod, en was met gemiddeld 29,6% nog steeds uitstekend. Ter vergelijking: in 5 voorafgaande jaren (2011 t/m 2015) werd per kwartaal gemiddeld slechts 15,3% van het aanbod verkocht.

Tabel 20: Verkoop nieuwbouw per gemeente

	Nieuwbouwplannen in verkoop					Beschikbaar aanbod per 1/1/2017 (nog te koop)				
	Totaal aantal woningen	Aantal verkocht in het 4e kwartaal 2016	Aantal in optie a/h eind v/h kwartaal	Totaal aantal tot nu toe verkocht	Percentage verkocht per 1/1/2017	Totaal nog te koop	appartementen	rijen	2^1-kap	vrijstaand
Assen	315	28	21	153	49%	162	37	46	53	26
Bedum	27	0	0	0	0%	27	0	13	14	0
Groningen	496	106	88	258	52%	238	13	143	32	50
Haren	51	15	17	19	37%	32	0	6	25	1
Hoogezand-Sappemeer	79	19	9	38	48%	41	0	27	14	0
Leek	53	14	9	31	58%	22	0	13	8	1
Noordenveld	18	15	2	15	83%	3	0	0	3	0
Slochteren	46	0	0	0	0%	46	32	0	14	0
Ten Boer	18	2	0	18	100%	0	0	0	0	0
Tynaarlo	100	16	12	57	57%	43	0	4	7	32
Winsum	16	0	0	9	56%	7	0	0	7	0
Zuidhorn	85	30	6	30	35%	55	1	31	17	6
<b>Totaal RGA</b>	<b>1.304</b>	<b>245</b>	<b>164</b>	<b>628</b>	<b>48%</b>	<b>676</b>	<b>83</b>	<b>283</b>	<b>194</b>	<b>116</b>
In %-en						100%	12%	42%	29%	17%

In bovenstaande tabel zijn de meest actuele verkoopgegevens per gemeente weergegeven. Daarbij wordt ook een specificatie van het beschikbare aanbod gegeven.

- De nieuwbouwplannen die momenteel in verkoop zijn omvatten een volume van ruim 1.300 woningen. Van dit volume zijn inmiddels 628 woningen verkocht (48%).
- Het actuele beschikbare aanbod eind 2016 had een volume van 767 woningen, waarvan op 164 (24%) een optie is genomen. Het aantal woningen onder optie nam het afgelopen halfjaar af van 31% medio 2016 naar 24% aan het eind van 2016. Ter vergelijking: in de periode 2011 t/m 2015 was op gemiddeld 18% van het aanbod een optie genomen.

Tabel 21: Nieuwbouwaanbod naar woningtype

	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015	Q4 2015	Q1 2016	Q2 2016	Q3 2016	Q4 2016	2e helft 2016 tov 1e helft 2016		Qgem 2e helft 2016 tov Qgem 2011 tm 2015	
appartementen	126	111	177	106	114	91	78	83	-8	-9%	-215	-53%
rijen	196	220	173	294	345	376	354	283	-93	-25%	52	19%
2^1-kap	216	182	218	258	266	240	248	194	-46	-19%	7	4%
vrijstaand	140	115	115	104	102	84	83	116	32	38%	-21	-15%
<b>Totaal RGA</b>	<b>678</b>	<b>628</b>	<b>683</b>	<b>762</b>	<b>827</b>	<b>791</b>	<b>763</b>	<b>676</b>	<b>-115</b>	<b>-15%</b>	<b>-176</b>	<b>-17%</b>
	653		723		809		720					

- In het 2<sup>e</sup> halfjaar 2016 nam alleen het aanbod vrijstaande woningen toe (+32/+38%). Het nieuwbouwaanbod van de overige woningtypen nam per saldo af: appartementen -8/-9%, rijwoningen -93/-25% en 2<sup>^</sup>1-kap woningen -46/-19%.
- Rijwoningen en 2<sup>^</sup>1-kapwoningen zijn momenteel nog steeds de meest aangeboden woningtypen in de projectmatige nieuwbouw. Ten opzichte van de afgelopen jaren worden momenteel relatief veel rijwoningen aangeboden en minder appartementen en vrijstaande woningen.

**Tabel 22: Aanbod nieuwbouwwoningen** (eind van het kwartaal)

	2015				2016				2e helft 2016 tov 1e helft 2016		Qgem 2e helft 2016 tov Qgem 2011 tm 2015	
	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015	Q4 2015	Q1 2016	Q2 2016	Q3 2016	Q4 2016				
Assen	214	194	186	172	253	213	190	162	-51	-24%	-20	-10%
Bedum	36	27	18	12	30	30	35	27	-3	-10%	-25	-41%
Groningen	105	130	173	231	266	319	259	238	-81	-25%	-41	-10%
Haren	42	62	67	76	31	27	29	32	5	19%	1	5%
Hoogezand-Sappemeer	26	28	34	29	31	26	24	41	15	58%	-31	-42%
Leek	76	47	43	48	40	36	36	22	-14	-39%	-25	-41%
Noordenveld	20	20	20	20	20	10	21	3	-7	-70%	-21	-59%
Slochteren	46	46	46	46	46	46	46	46	0	0%	2	6%
Ten Boer	10	9	9	9	1	6	2	0	-6	-100%	-10	-81%
Tynaarlo	71	50	51	81	55	35	39	43	8	23%	-27	-47%
Winsum	10	10	10	10	10	7	7	7	0	0%	-14	-53%
Zuidhorn	22	5	26	28	44	36	75	55	19	53%	34	114%
<b>Totaal RGA per kwartaal</b>	<b>678</b>	<b>628</b>	<b>683</b>	<b>762</b>	<b>827</b>	<b>791</b>	<b>763</b>	<b>676</b>	<b>-115</b>	<b>-15%</b>	<b>-176</b>	<b>-17%</b>
<b>gemiddeld per halfjaar</b>	<b>653</b>		<b>723</b>		<b>809</b>		<b>720</b>					

- Ten opzichte van de 1<sup>e</sup> helft 2016 is het beschikbare aanbod nieuwe woningen met 15% afgenomen (-115 woningen).
- In 4 van de 12 gemeenten nam het aanbod nieuwbouwwoningen per saldo duidelijk toe het afgelopen halfjaar: Haren (+5/+19%), Hoogezand Sappemeer (+15/+58%), Tynaarlo (+8/+23%) en Zuidhorn (+19/+53%). In de overige gemeenten nam het aanbod af of bleef min of meer gelijk.
- Momenteel is er in de regio 17% minder nieuwbouwaanbod dan gemiddeld in de voorafgaande 5 jaar. Alleen in de gemeente Zuidhorn is momenteel meer aanbod dan gebruikelijk in de afgelopen 5 jaar. In Bedum, Hoogezand Sappemeer, Leek, Noordenveld, Ten Boer, Tynaarlo en Winsum is duidelijk minder nieuwbouwaanbod dan gebruikelijk in de afgelopen jaren.
- Een groot deel van het actuele regionale nieuwbouwaanbod ligt in de gemeenten Groningen (238 / 35% van het regionale aanbod) en Assen (162 / 24% van het regionale aanbod).

Tabel 23: Verkoop nieuwbouw

	2015				2016				2e helft 2016 tov 1e helft 2016	Qgem 2e helft 2016 tov Qgem 2011 t/m 2015		
	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015	Q4 2015	Q1 2016	Q2 2016	Q3 2016	Q4 2016				
Assen	37	20	32	33	16	60	36	28	-12	-16%	16	98%
Bedum	7	9	8	6	4	4	7	0	-1	-13%	-2	-36%
Groningen	78	76	62	120	74	130	147	106	49	24%	61	93%
Haren	26	12	14	35	56	18	4	15	-55	-74%	-1	-10%
Hoogezand-Sappemeer	2	2	0	3	8	5	8	19	14	108%	12	611%
Leek	13	16	19	24	17	16	5	14	-14	-42%	3	51%
Noordenveld	9	0	0	0	0	0	0	15	15		4	146%
Slochteren	0	0	0	0	0	0	0	0	0		-1	-100%
Ten Boer	2	1	0	0	0	7	4	2	-1	-14%	2	186%
Tynaarlo	1	7	0	15	22	12	4	16	-14	-41%	5	96%
Winsum	0	0	0	0	0	3	0	0	-3	-100%	-1	-100%
Zuidhorn	1	25	5	14	10	6	0	30	14	88%	6	72%
<b>Totaal RGA</b>	<b>176</b>	<b>168</b>	<b>140</b>	<b>250</b>	<b>207</b>	<b>261</b>	<b>215</b>	<b>245</b>	<b>-8</b>	<b>-2%</b>	<b>104</b>	<b>83%</b>
	<b>344</b>		<b>390</b>		<b>468</b>		<b>460</b>					

- In het afgelopen halfjaar werden 460 nieuwe woningen verkocht, iets minder (-2%) dan in de 1<sup>e</sup> helft 2016. Er werden gemiddeld 230 woningen per kwartaal verkocht, 104 (+83%) meer dan gemiddeld in de voorgaande 5 jaar.
- Verkoop van nieuwbouw vond in het afgelopen halfjaar vooral plaats in de gemeenten, Groningen (253), Assen (64), Zuidhorn (30), Hoogezand Sappemeer (27) en Tynaarlo (20).
- De verkoop van nieuwbouw in met name de gemeenten Assen, Groningen, Hoogezand Sappemeer, Ten Boer en Tynaarlo was het afgelopen halfjaar duidelijk groter dan gebruikelijk in de voorgaande 5 jaar.

Tabel 24: Verkooppercentages

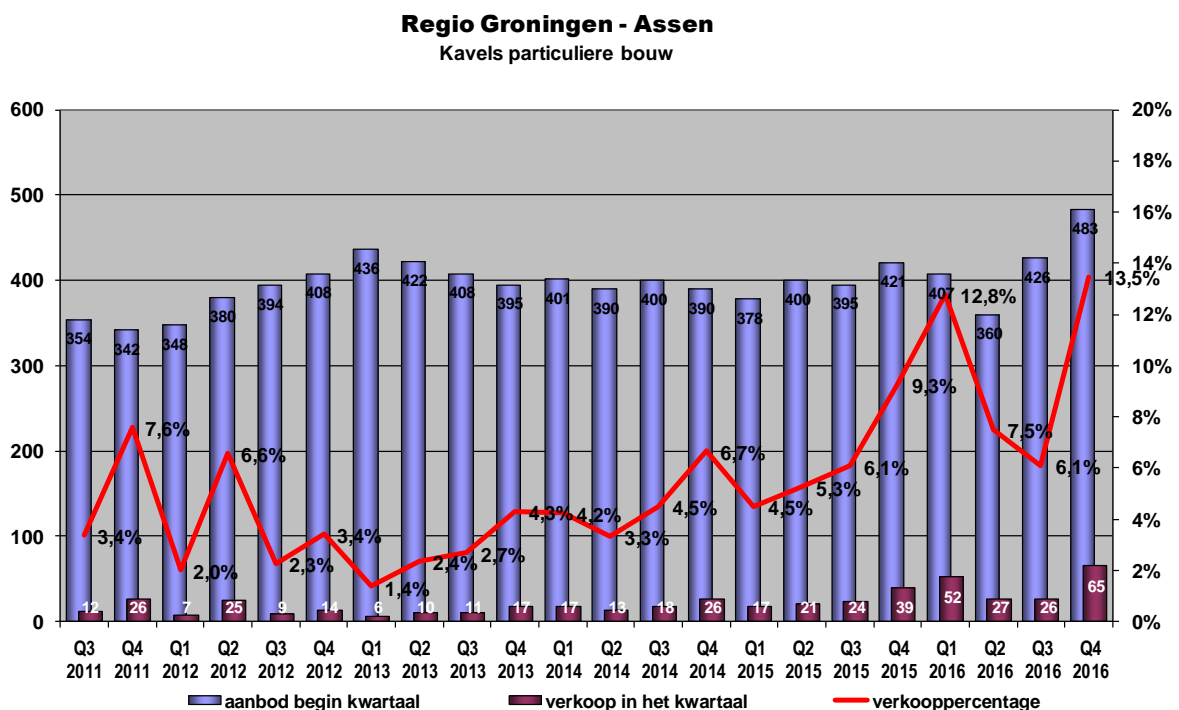
	2015				2016				Qgem H2 2016	Qgem 2011 t/m 2015
	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015	Q4 2015	Q1 2016	Q2 2016	Q3 2016	Q4 2016		
Assen	18,0%	9,3%	16,5%	17,7%	9,3%	23,7%	16,9%	14,7%	15,8%	8,1%
Bedum	16,3%	25,0%	29,6%	33,3%	33,3%	13,3%	23,3%	0,0%	11,7%	11,4%
Groningen	53,1%	72,4%	47,7%	69,4%	32,0%	48,9%	46,1%	40,9%	43,5%	31,4%
Haren	70,3%	28,6%	22,6%	52,2%	73,7%	58,1%	14,8%	51,7%	33,3%	33,9%
Hoogezand-Sappemeer	7,1%	7,7%	0,0%	8,8%	27,6%	16,1%	30,8%	79,2%	55,0%	4,0%
Leek	28,3%	21,1%	40,4%	55,8%	35,4%	40,0%	13,9%	38,9%	26,4%	14,1%
Noordenveld	31,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	71,4%	35,7%	8,4%
Slochteren	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,8%
Ten Boer	16,7%	10,0%	0,0%	0,0%	0,0%	700%	66,7%	700%	66,7%	7,9%
Tynaarlo	1,5%	9,9%	0,0%	29,4%	27,2%	21,8%	11,4%	41,0%	26,2%	7,4%
Winsum	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	30,0%	0,0%	0,0%	0,0%	8,5%
Zuidhorn	100,0%	113,6%	100,0%	53,8%	35,7%	13,6%	0,0%	40,0%	20,0%	42,2%
<b>Totaal RGA</b>	<b>26,2%</b>	<b>24,8%</b>	<b>22,3%</b>	<b>36,6%</b>	<b>27,2%</b>	<b>31,6%</b>	<b>27,2%</b>	<b>32,1%</b>	<b>29,6%</b>	<b>15,3%</b>
	<b>25,5%</b>		<b>29,4%</b>		<b>29,4%</b>		<b>29,6%</b>			

- Het verkoopresultaat nam in het afgelopen halfjaar regionaal gezien iets toe van gemiddeld 29,4% in de 1<sup>e</sup> helft 2016 naar 29,6% in de 2<sup>e</sup> helft van 2016.

- Het verkoopresultaat in de 2<sup>e</sup> helft van dit jaar was aanzienlijk beter dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar (15,3%)
- In de gemeenten Groningen, Haren, Hoogezand Sappemeer, Noordenveld en Ten Boer werden het afgelopen halfjaar bovengemiddeld goede verkoopresultaten waargenomen. In de periode 2011 t/m 2015 haalden de gemeenten Groningen, Haren en Zuidhorn bovengemiddeld goede verkoopresultaten.

### 3.2.3. Kavelverkoop

In de loop van 2011 is gestart met het in beeld brengen van de particuliere kavelverkoop in de regio. Het betreft kavels voor het realiseren van een woning in particulier opdrachtgeverschap. In onderstaande grafiek worden de ontwikkeling van aanbod, verkoop en verkoopresultaat in de regio als geheel inzichtelijk gemaakt.



Het regionale aanbod schommelt sinds eind 2012 rond de 400 bouw kavels. Het dieptepunt in de verkoop werd begin 2013 bereikt. Sindsdien is er sprake van een langzaam stijgende tendens in de verkoop. Ook het verkoopresultaat laat sindsdien een voorzichtig stijgende tendens zien, die in de loop van 2015 sterker werd.

- Het regionale aanbod particuliere bouw kavels nam in de 2<sup>e</sup> helft van 2016 per saldo marginaal toe van 426 medio 2016 naar 432 aan het eind van het jaar, een toename met 1%.
- In de 2<sup>e</sup> helft van 2016 werden 91 kavels verkocht, 12 meer (+15%) dan in de 1<sup>e</sup> helft 2016. Ook werden er in het afgelopen halfjaar duidelijk meer kavels verkocht dan gemiddeld in de voorgaande jaren (gemiddeld 35 per halfjaar).
- Het aantal kavels waarop een optie was genomen nam af van 188 medio 2016 naar 176 aan het eind van het jaar, een afname met 6%. Aan het eind van 2016 was op 41% van het aanbod een optie genomen.
- Het verkoopresultaat daalde licht van gemiddeld 10,1% in de 1<sup>e</sup> helft naar gemiddeld 9,8% in de 2<sup>e</sup> van het afgelopen jaar. Kavels voor particuliere woningbouw werden het afgelopen halfjaar nog steeds duidelijk beter verkocht dan gemiddeld in de voorgaande jaren, het verkooppercentage op gemiddeld 4,3% lag.
- Kavel worden nog steeds veel minder goed verkocht dan bestaande woningen en projectmatige nieuwbouw. Het verkoopresultaat van bouw kavels lag dan ook in de 2<sup>e</sup> helft 2016 ver onder het verkoopresultaat van bestaande woningen (58,3) en projectmatig gebouwde nieuwbouwwoningen (29,6).



Tabel 25: Kavelaanbod per gemeente

Aanbod ultimo periode	2012		2013		2014		2015		2016		Beschikbaar aanbod per 1/1/2017 (nog te koop)				
	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	Totaal nog te koop	aandeel in het regionaal aanbod	rijen	2 <sup>e</sup> -kap	vrijstaand
Assen	18	31	28	20	30	22	26	23	52	51	51	12%	0	24	27
Bedum	11	11	11	13	15	11	11	11	12	9	9	2%	0	0	9
Groningen	94	86	85	85	80	96	89	103	102	84	84	19%	0	0	84
Haren	1	1	1	1	1	0	0	7	48	44	44	10%	0	0	44
Hoogezand-Sappemeer	39	39	39	39	38	38	38	35	29	27	27	6%	0	4	23
Leek	47	65	60	59	59	48	39	29	36	21	21	5%	0	0	21
Noordenveld	45	42	42	38	39	35	46	43	34	32	32	7%	0	10	22
Slochteren	17	17	17	16	16	16	16	16	16	16	16	4%	0	0	16
Ten Boer	5	11	11	11	11	11	11	29	10	10	10	2%	0	0	10
Tynaarlo	92	108	89	99	92	83	90	81	58	61	61	14%	0	21	40
Winsum	18	18	18	11	10	10	9	8	7	67	67	16%	0	0	67
Zuidhorn	7	7	7	9	9	8	20	22	22	10	10	2%	0	0	10
<b>Totaal RGA</b>	<b>394</b>	<b>436</b>	<b>408</b>	<b>401</b>	<b>400</b>	<b>378</b>	<b>395</b>	<b>407</b>	<b>426</b>	<b>432</b>	<b>432</b>	<b>100%</b>	<b>0</b>	<b>59</b>	<b>373</b>
											100%		0%	14%	86%

- Het beschikbare aanbod bouwkavels voor particuliere bouw had eind 2016 een volume van 432 kavels, waarvan op 176 (41%) een optie is genomen.
- Het aanbod nam het afgelopen halfjaar per saldo iets toe. De gemeente Winsum bracht in deze periode een groot aantal kavels op de markt.
- De meeste bouwkavels in de regio worden momenteel aangeboden door de gemeenten Groningen (84 kavels / 19% van het regionale aanbod), Winsum (67 / 16% van aanbod), Tynaarlo (61 / 14% van het regionale aanbod), Assen (51 / 12% van het regioaanbod) en Haren (44 / 10% van het regioaanbod). De overige gemeenten hebben een bescheiden aandeel van minder dan 10%.
- Verreweg het grootste deel van het regionaal beschikbare aanbod betreft kavels voor vrijstaande woningen (86%).

Tabel 26: Verkochte kavels

	2012		2013		2014		2015		2016		H2 2016 aandeel in regionale verkoop
	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	
Assen	7	2	3	8	4	8	8	9	10	8	9%
Bedum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	3%
Groningen	19	9	1	0	3	11	7	18	25	18	20%
Haren	0	0	0	0	1	0	0	0	0	3	3%
Hoogezand-Sappemeer	1	0	0	0	1	0	0	3	6	2	2%
Leek	1	0	1	2	0	4	4	5	0	15	16%
Noordenveld	1	4	0	4	7	8	7	3	9	6	7%
Slochteren	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0%
Ten Boer	0	0	0	0	0	0	0	6	1	2	2%
Tynaarlo	3	8	11	10	11	12	10	17	27	19	21%
Winsum	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0%
Zuidhorn	0	0	0	3	3	1	1	1	0	15	16%
<b>Totaal RGA</b>	<b>32</b>	<b>23</b>	<b>16</b>	<b>28</b>	<b>30</b>	<b>44</b>	<b>38</b>	<b>63</b>	<b>79</b>	<b>91</b>	
- jaarcijfers	55		44		74		101		170		100%

- In de 2<sup>e</sup> helft van 2016 werden 91 kavels verkocht, 12 kavels (15%) meer dan in het voorgaande halfjaar.

- Een groot deel van deze kavels werden verkocht in de gemeenten Tynaarlo (19 / 21% v/d regionale verkoop), Groningen (18 / 20% v/d regionale verkoop), Zuidhorn (15/ 16% van de regionale verkoop) en Leek (15 / 16% v/d regionale verkoop).

Tabel 27: Verkoopresultaat kaververkoop

	2012		2013		2014		2015		2016	
	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft
Assen	13,3%	5,6%	4,8%	15,4%	10,0%	14,3%	20,0%	17,5%	24,6%	7,3%
Bedum	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	13,3%
Groningen	15,1%	4,9%	0,6%	0,0%	1,8%	6,7%	3,7%	10,3%	12,9%	9,1%
Haren	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	50,0%				0,0%	3,2%
Hoogezand-Sappemeer	1,3%	0,0%	0,0%	0,0%	1,3%	0,0%	0,0%	4,0%	9,0%	3,5%
Leek	0,9%	0,0%	0,8%	1,7%	0,0%	3,4%	4,2%	7,3%	0,0%	21,4%
Noordenveld	1,1%	4,2%	0,0%	4,8%	9,6%	10,3%	9,2%	2,5%	11,0%	9,1%
Slochteren	0,0%	0,0%	0,0%	2,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ten Boer	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	27,3%	1,7%	10,0%
Tynaarlo	1,6%	4,4%	5,4%	5,8%	5,6%	7,0%	5,4%	9,0%	18,4%	14,5%
Winsum	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,0%	5,6%	6,3%	0,0%
Zuidhorn	0,0%	0,0%	0,0%	15,0%	16,7%	5,6%	5,6%	2,5%	0,0%	37,0%
<b>Totaal RGA</b>	<b>4,3%</b>	<b>2,9%</b>	<b>1,9%</b>	<b>3,5%</b>	<b>3,8%</b>	<b>5,6%</b>	<b>4,9%</b>	<b>7,7%</b>	<b>10,1%</b>	<b>9,8%</b>

- Het gemiddeld verkoopresultaat daalde van 10,1% in de 1<sup>e</sup> helft 2016 naar 9,8% in de 2<sup>e</sup> helft van dit jaar.
- De verkoopresultaten in de gemeenten Zuidhorn (37%), Leek (21,4%), Tynaarlo (14,5%) en Bedum (13,3%) lagen het afgelopen halfjaar boven het regionaal gemiddelde.

Tabel 28: Kavels in optie

	2012		2013		2014		2015		2016	
	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft	1e helft	2e helft
Assen	22%	32%	11%	85%	37%	32%	50%	52%	65%	76%
Bedum	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	18%	8%	0%
Groningen	14%	5%	9%	19%	14%	21%	13%	47%	37%	31%
Haren	100%	0%	0%	0%	100%			14%	13%	14%
Hoogezand-Sappemeer	15%	3%	3%	5%	3%	11%	16%	23%	14%	26%
Leek	2%	0%	3%	0%	14%	2%	3%	45%	56%	76%
Noordenveld	16%	7%	12%	5%	28%	46%	22%	60%	76%	69%
Slochteren	6%	0%	6%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ten Boer	20%	9%	9%	9%	0%	0%	0%	10%	0%	70%
Tynaarlo	16%	12%	15%	22%	33%	23%	49%	56%	84%	72%
Winsum	6%	0%	0%	9%	0%	10%	0%	38%	14%	1%
Zuidhorn	0%	0%	29%	11%	11%	25%	45%	41%	41%	80%
<b>Totaal RGA</b>	<b>13%</b>	<b>7%</b>	<b>9%</b>	<b>15%</b>	<b>19%</b>	<b>19%</b>	<b>24%</b>	<b>42%</b>	<b>44%</b>	<b>41%</b>

- Het aantal onder optie genomen kavels steeg van gemiddeld 133 in de 1<sup>e</sup> helft 2016 naar gemiddeld 182 in de 2<sup>e</sup> helft van het jaar, een toename met 37%.
- Eind 2016 was regionaal 41% van het beschikbare aanbod aan kavels onder optie. Aan het begin van het jaar was dat slechts 19%.
- In een aantal gemeenten zijn momenteel relatief veel kavels onder optie: Zuidhorn 80%, Assen en Leek 76%, Tynaarlo 72% en Ten Boer 70%.

### 3.3. SOCIALE HUURSECTOR

De marktsituatie in de sociale huursector in de regio Groningen - Assen wordt in beeld gebracht op basis van gegevens die op verzoek van de regio door de woningcorporaties worden aangeleverd<sup>12</sup>. Voor de vraagzijde wordt als indicator het aantal nieuwe inschrijvingen per kwartaal gehanteerd. De aanbodzijde wordt in beeld gebracht via mutatiegegevens (nieuwe verhuringen).

#### 3.3.1. De voorraad

De woningcorporaties die gegevens voor deze monitor hebben geleverd beheren per 1/1/2017 gezamenlijk 60.641 sociale huurwoningen in het regiovisiegebied. Verreweg het grootste deel (57,6%) van die voorraad staat in de gemeente Groningen. De regionale voorraad sociale huurwoningen nam in 2016 per saldo met 30 woningen af. De mutaties in de voorraad zijn de resultante van nieuwbouw, verkoop en sloop van huurwoningen, maar ook van transformatie van bestaande panden naar woonruimte en splitsing van woningen in kamers.

De voorraadgegevens per 1/1/2017 betreffen woonruimte onder de huurtoeslaggrens (DAEB woningen).

Tabel 29: Voorraad sociale huurwoningen

gemeente	aantal woningen				2016				
	1-1-2012	1-1-2013	1-1-2014	1-1-2015	1-1-2016	groei / krimp 2016 abs	groei / krimp 2016 in %-en	1-1-2017	aandeel in de regionale voorraad
Assen	7.819	7.998	7.855	7.798	7.879	74	0,9%	7.953	13%
Bedum	1.027	1.026	1.002	1.079	1.121	-57	-5,1%	1.064	2%
Groningen	34.848	35.425	35.015	34.524	34.892	36	0,1%	34.928	58%
Haren	976	981	955	951	924	61	6,6%	985	2%
Hoogezand-Sappemeer	5.143	5.086	5.011	5.025	5.120	-137	-2,7%	4.983	8%
Leek	1.509	1.585	1.582	1.577	1.607	4	0,2%	1.611	3%
Noordenveld	2.583	2.657	2.748	2.685	2.686	2	0,1%	2.688	4%
Slochteren	1.215	1.222	1.213	1.200	1.166	-23	-2,0%	1.143	2%
Ten Boer	422	404	405	406	405	-4	-1,0%	401	1%
Tynaarlo	2.071	2.096	2.105	2.026	2.067	9	0,4%	2.076	3%
Winsum	1.375	1.371	1.407	1.418	1.385	-3	-0,2%	1.382	2%
Zuidhorn	1.452	1.447	1.433	1.409	1.419	8	0,6%	1.427	2%
<b>Totaal RGA</b>	<b>60.440</b>	<b>61.298</b>	<b>60.731</b>	<b>60.098</b>	<b>60.671</b>	<b>-30</b>	<b>0,0%</b>	<b>60.641</b>	<b>100%</b>

In 5 van de twaalf regiogemeenten nam de voorraad sociale huurwoningen in 2016 per saldo af: Bedum (-57 / -5,1%), Hoogezand Sappemeer (-137/-2,7%), Slochteren (-23/-2,0%), Ten Boer (-4/-1,0%) en Winsum (-3/-0,2%). In de overige gemeenten nam de voorraad het afgelopen jaar in meer of mindere mate toe. In Haren nam de voorraad sociale huur relatief het sterkst toe.



Nieuwbouw: 53 sociale huurwoningen Lefier Wijkvernieuwing Gorecht West - Hoogezand Sappemeer

<sup>12</sup> Het betreft de corporaties Wold & Waard, Stichting Eelder Woningbouw, Wierden en Borgen, Woonborg, Actium, Lefier, Patrimonium, De Huismeesters, Nijestee en Groninger Huis (voorheen Steelande) met een woningbestand van bijna 60.700 woningen in de regio Gr-As. De Stichting Woningbouw Slochteren is per 1/1/2016 gefuseerd met Lefier. Het bezit van Steelande wordt per 1/1/2017 gesplitst en verdeeld over woningcorporaties Wierden en Borgen en Groninger huis.

### 3.3.2. De vraag

Onderstaande tabel geeft het aantal nieuwe inschrijvingen naar huidige woongemeente. Met betrekking tot de vraagzijde worden twee kanttekeningen geplaatst. Uit de nieuwe inschrijvingen wordt niet duidelijk hoe urgent de vraag is. Sommige mensen hoeven niet op korte termijn een huurwoning, maar schrijven zich vroegtijdig in om punten te verzamelen. Daarnaast schrijven sommige mensen zich in bij meerdere corporaties en kan er sprake zijn van een zekere mate van dubbeltelling. Dit laatste is echter een vrij constante factor, het gaat uiteindelijk vooral om de ontwikkeling.

#### Noot

- Voor de gemeenten Leek en Zuidhorn (woningcorporatie Wold en Waard) zijn tot het 2<sup>e</sup> kwartaal 2014 cijfers gepubliceerd die betrekking hadden op de voorkeursgemeente. Met ingang van het 2<sup>e</sup> kwartaal hebben de cijfers, net als bij de andere regio-gemeenten, betrekking op de huidige woongemeente van de nieuwe inschrijvers.
- Voor Lefier Hoogezand zijn de nieuwe inschrijvingen voor Q4 2014 t/m Q2 2015 geschat.

Tabel 30: Nieuw ingeschreven woningzoekenden per gemeente

gemeente	2015				2016				Qgem 2e helft 2016 t.o.v. Qgem 1e helft 2016	Qgem 2e helft 2016 t.o.v. Qgem 2011-2015	Qgem 2011-2015		
	2015 1e kwartaal	2015 2e kwartaal	2015 3e kwartaal	2015 4e kwartaal	2016 1e kwartaal	2016 2e kwartaal	2016 3e kwartaal	2016 4e kwartaal					
Assen	373	395	439	460	302	290	278	317	2	1%	-20	-6%	317
Bedum	47	52	44	41	40	37	44	28	-3	-6%	-18	-34%	54
Groningen *	3.305	2.834	3.162	2.746	3.253	2.900	3.142	2.930	-41	-1%	-247	-8%	3.283
Haren	37	22	38	30	36	28	22	32	-5	-16%	0	0%	27
Hoogezand-Sappemeer	260	260	219	223	257	221	185	189	-52	-22%	-137	-42%	324
Leek	57	93	69	55	61	56	70	71	12	21%	-25	-26%	95
Noordenveld	113	97	118	110	100	75	71	79	-13	-14%	-25	-25%	100
Slochteren	55	49	42	39	53	36	44	44	-1	-1%	-11	-20%	55
Ten Boer	24	16	15	22	19	16	18	20	2	9%	0	0%	19
Tynaarlo	170	94	129	96	137	120	126	106	-13	-10%	14	14%	102
Winsum	46	43	46	46	59	33	39	63	5	11%	-5	-9%	56
Zuidhorn	50	40	44	36	38	42	46	55	11	26%	-7	-11%	57
<b>Totaal RGA</b>	<b>4.537</b>	<b>3.995</b>	<b>4.365</b>	<b>3.904</b>	<b>4.355</b>	<b>3.854</b>	<b>4.085</b>	<b>3.934</b>	<b>-95</b>	<b>-2%</b>	<b>-583</b>	<b>-13%</b>	<b>4.592</b>
<b>- halfjaarcijfers</b>	<b>8.532</b>		<b>8.269</b>		<b>8.209</b>		<b>8.019</b>						
<b>index Qgem 2011 t/m 2015 = 100%</b>	<b>94%</b>	<b>82%</b>	<b>90%</b>	<b>80%</b>	<b>90%</b>	<b>79%</b>	<b>84%</b>	<b>81%</b>					

\* Via Woningnet: Lefier, Patrimonium, Huismeesters, Nijestee en Steelande Lefier Hoogezand Q4 2014 t/m Q2 2015 geschat op basis gemiddelde Q4 2013 t/m Q3 2014 i.v.m. ontbrekende cijfers!

Het aantal nieuwe inschrijvingen laat sinds 2011 een afnemende tendens zien met een vrij forse daling in 2013. Waar zich tot 2013 nog gemiddeld ruim 5.100 huishoudens per kwartaal inschreven, lag het aantal inschrijvingen in 2013 met gemiddeld 4.400 nieuwe inschrijvingen per kwartaal vrij plotseling op een veel lager niveau. In de afgelopen 5 jaar (2011 t/m 2015) schreven zich in de regio gemiddeld bijna 4.600 huishoudens per kwartaal (9.200 per halfjaar) in voor een huurwoning.

- In de 2<sup>e</sup> helft van 2016 registreerden de woningcorporaties in de regio 8.019 nieuwe inschrijvingen voor een sociale huurwoning, ofwel gemiddeld 4.010 huishoudens per kwartaal. Dat waren 95 (2%) inschrijvingen minder dan in het 1<sup>e</sup> halfjaar 2016.
- In Haren, Hoogezand Sappemeer, Noordenveld en Tynaarlo was in het afgelopen halfjaar sprake van een relatief grote afname van het aantal nieuwe inschrijvingen. In de gemeenten Leek, Ten Boer, Winsum en Zuidhorn was daarentegen sprake van toename van het aantal nieuwe inschrijvingen.
- Ten opzichte van het kwartaalgemiddelde 2011 t/m 2015 waren er het afgelopen halfjaar 13% minder nieuwe inschrijvingen.
- In de gemeenten Bedum, Hoogezand Sappemeer, Leek, Noordenveld en Slochteren waren er in afgelopen halfjaar veel minder inschrijvingen dan gemiddeld in de voorgaande jaren.
- Alleen in de gemeenten Tynaarlo was in de 2<sup>e</sup> helft 2016 sprake van een groter aantal nieuwe inschrijvingen dan gebruikelijk.

### 3.3.3. Aanbod (nieuwe verhuringen)

Het aanbod aan sociale huurwoningen in de regio wordt gemeten aan de hand van het aantal nieuwe verhuringen ofwel mutaties. Deze zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 31: Mutaties sociale huur per gemeente

	2015				2016				Qgem 2e helft 2016 t.o.v. Qgem 1e helft 2016	Qgem 2e helft 2016 t.o.v. Qgem 2011-2015	Qgem 2011-2015		
	2015 1e kwartaal	2015 2e kwartaal	2015 3e kwartaal	2015 4e kwartaal	2016 1e kwartaal	2016 2e kwartaal	2016 3e kwartaal	2016 4e kwartaal					
Assen	226	142	247	164	204	214	234	225	21	10%	47	26%	182
Bedum	21	19	34	32	19	19	30	22	7	37%	3	12%	23
Groningen*	758	805	784	708	659	701	722	724	43	6%	-57	-7%	780
Haren	29	17	17	21	16	16	13	37	9	56%	7	36%	18
Hoogezand-Sappemeer	145	105	116	131	96	110	122	98	7	7%	1	1%	109
Leek	43	29	22	32	25	19	18	22	-2	-9%	-13	-40%	33
Noordenveld	53	54	56	63	49	71	30	48	-21	-35%	-16	-29%	55
Slochteren	20	19	28	41	17	30	28	26	4	15%	-2	-6%	29
Ten Boer	8	9	10	10	8	7	8	15	4	53%	2	25%	9
Tynaarlo	39	47	59	30	35	46	63	49	16	38%	14	33%	42
Winsum	38	16	23	25	26	30	36	23	2	5%	0	1%	29
Zuidhorn	28	16	18	16	21	43	37	31	2	6%	7	24%	27
<b>Totaal RGA</b>	<b>1.408</b>	<b>1.278</b>	<b>1.414</b>	<b>1.273</b>	<b>1.175</b>	<b>1.306</b>	<b>1.341</b>	<b>1.320</b>	<b>90</b>	<b>7%</b>	<b>-7</b>	<b>-1%</b>	<b>1.337</b>
<b>- halfjaarcijfers</b>	<b>2.686</b>		<b>2.687</b>		<b>2.481</b>		<b>2.661</b>						
<b>index Qgem 2010 t/m 2014 = 100%</b>	<b>107%</b>	<b>97%</b>	<b>108%</b>	<b>97%</b>	<b>90%</b>	<b>100%</b>	<b>102%</b>	<b>101%</b>					

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

In de periode 2011 t/m 2015 werden in de regio gemiddeld circa 1.340 nieuwe verhuringen per kwartaal geregistreerd.

- In het 2<sup>e</sup> halfjaar 2016 werden in de regio 2.661 woningen opnieuw verhuurd, 90 meer (7%) dan in het voorafgaande halfjaar. Dat waren gemiddeld 1.330 mutaties per kwartaal. Daarmee kwam het gemiddeld aantal mutaties in de 2<sup>e</sup> helft 2016 nagenoeg overeen met het kwartaalgemiddelde van de voorafgaande 5 jaar.
- In Leek en Noordenveld werd het afgelopen halfjaar beduidend minder gemuteerd dan gemiddeld in de voorgaande jaren.
- In 6 van de 12 gemeenten werden het afgelopen halfjaar echter duidelijk meer woningen nieuw verhuurd dan gebruikelijk in de 5 voorafgaande jaren: Assen, Bedum, Haren, Ten Boer, Tynaarlo en Zuidhorn. Vaak is oplevering van nieuwbouw en de daaruit voortvloeiende verhuisketens een verklaring voor plotselinge toename van het aantal mutaties. Zo werden in Assen vorig jaar ruim 120 sociale huurwoningen opgeleverd en nieuw verhuurd.



In onderstaande tabel zijn de mutatie-percentages<sup>13</sup> per gemeente weergegeven. Ze geven het aantal nieuwe verhuringen weer, uitgedrukt in een percentage van de beschikbare voorraad huurwoningen. Mutatiepercentages geven een vergelijkbaar beeld van de ontwikkeling van het aanbod in de afzonderlijke gemeenten en worden doorgaans op jaarbasis gepubliceerd. Om een goede vergelijking te kunnen maken zijn de mutatiepercentages per kwartaal vermenigvuldigd met een factor 4. Op die manier zijn ze vergelijkbaar met de jaarcijfers uit het verleden.

Tabel 32: Mutatiepercentages per gemeente

gemeente	2015				2016				Qgem 2e helft 2016	Qgem 2011 t/m 2015
	2015 1e kwartaal	2015 2e kwartaal	2015 3e kwartaal	2015 4e kwartaal	2016 1e kwartaal	2016 2e kwartaal	2016 3e kwartaal	2016 4e kwartaal		
Assen	11,6%	7,3%	12,7%	8,4%	10,4%	10,9%	11,9%	11,4%	11,7%	9,3%
Bedum	7,8%	7,0%	12,6%	11,9%	6,8%	6,8%	10,7%	7,9%	6,8%	9,0%
Groningen	8,8%	9,3%	9,1%	8,2%	7,6%	8,0%	8,3%	8,3%	7,8%	8,9%
Haren	12,2%	7,2%	7,2%	8,8%	6,9%	6,9%	5,6%	16,0%	6,9%	7,2%
Hoogezand-Sappemeer	11,5%	8,4%	9,2%	10,4%	7,5%	8,6%	9,5%	7,7%	8,0%	8,6%
Leek	10,9%	7,4%	5,6%	8,1%	6,2%	4,7%	4,5%	5,5%	5,5%	8,7%
Noordenveld	7,9%	8,0%	8,3%	9,4%	7,3%	10,6%	4,5%	7,1%	8,9%	8,4%
Slochteren	6,7%	6,3%	9,3%	13,7%	5,8%	10,3%	9,6%	8,9%	8,1%	9,4%
Ten Boer	7,9%	8,9%	9,9%	9,9%	7,9%	6,9%	7,9%	14,8%	7,4%	9,2%
Tynaarlo	7,7%	9,3%	11,6%	5,9%	6,8%	8,9%	12,2%	9,5%	7,8%	8,1%
Winsum	10,7%	4,5%	6,5%	7,1%	7,5%	8,7%	10,4%	6,6%	8,1%	8,4%
Zuidhorn	7,9%	4,5%	5,1%	4,5%	5,9%	12,1%	10,4%	8,7%	9,0%	7,6%
<b>Totaal RGA</b>	<b>9,4%</b>	<b>8,5%</b>	<b>9,4%</b>	<b>8,5%</b>	<b>7,7%</b>	<b>8,6%</b>	<b>8,8%</b>	<b>8,7%</b>	<b>8,8%</b>	<b>8,8%</b>
<b>- halfjaarcijfers</b>	<b>8,9%</b>		<b>8,9%</b>		<b>8,2%</b>		<b>8,8%</b>			

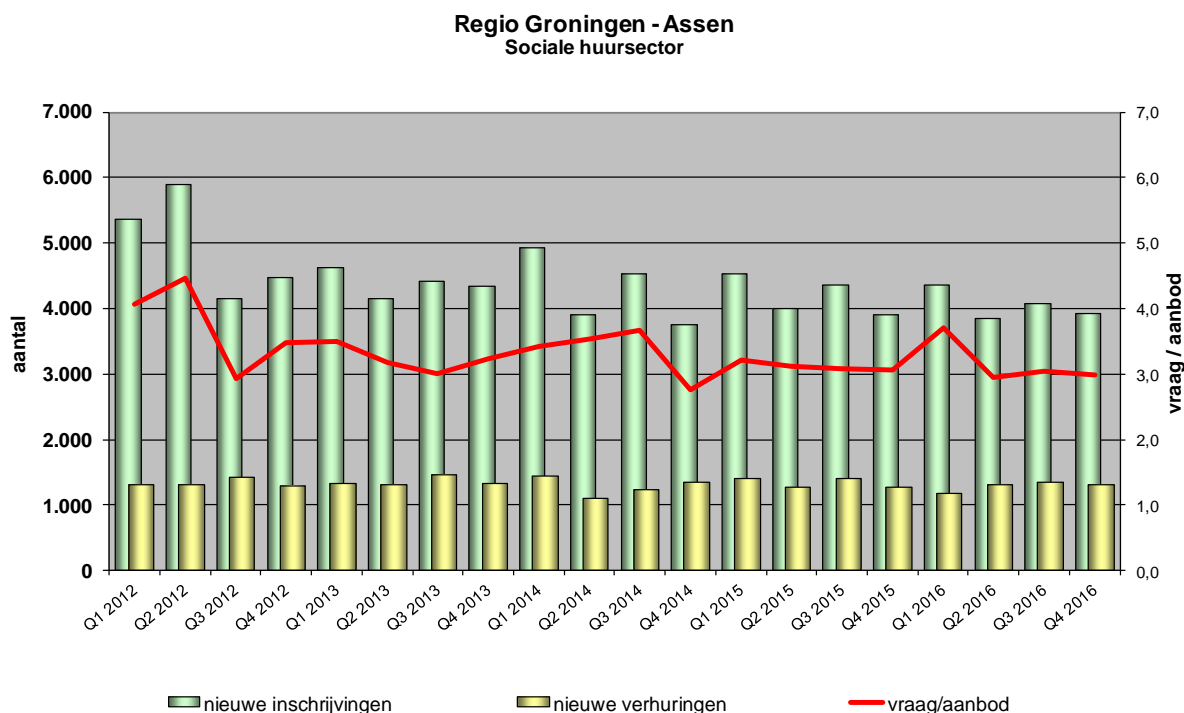
Het mutatiepercentage lag in de periode 2011 t/m 2015 gemiddeld op 8,8%.

- Het mutatiepercentage steeg in het afgelopen halfjaar van 8,2% naar 8,8%. Daarmee lag het mutatiepercentage in het afgelopen halfjaar op hetzelfde niveau als gemiddeld in de 5 voorgaande jaren.
- In de gemeenten Bedum, Groningen, Haren, Leek, Ten Boer en Tynaarlo werd het afgelopen half jaar duidelijk minder gemuteerd dan regionaal gemiddeld. In Assen werd duidelijk meer gemuteerd dan regionaal gemiddeld.
- Ten opzichte van het gemiddeld mutatiepercentage in de afgelopen 5 jaar werd in de gemeenten Assen en Zuidhorn in het afgelopen halfjaar duidelijk meer gemuteerd dan gebruikelijk. In de gemeenten Bedum, Groningen, Leek, Slochteren en Ten Boer werd beduidend minder gemuteerd dan gebruikelijk.

<sup>13</sup> Aantal nieuwe verhuringen / de omvang van de voorraad

### 3.3.4. Vraag / aanbod

In onderstaande grafiek worden samenvattend vraag en aanbod op regioniveau weergegeven en uitgedrukt in een verhoudingsgetal (vraag / aanbod). Dit verhoudingsgetal is een indicator voor de druk op de huursector. Hoe hoger het getal, hoe groter de druk op de sociale huursector.



Vooral door fluctuaties in het aantal nieuwe inschrijvingen was er de afgelopen 5 jaar sprake van wisselende druk op de sociale huursector in de regio. In grote lijnen is er sinds het 1<sup>e</sup> kwartaal 2010 sprake van een licht afnemende druk.

In het afgelopen halfjaar nam de druk op de sociale huursector verder af door een combinatie van lichte afname van het aantal nieuwe inschrijvingen en toename van het aantal nieuw verhuringen. De gemiddelde druk nam af van 3,3 in de 1<sup>e</sup> helft naar 3,0 in de 2<sup>e</sup> helft van 2016 en was daarmee duidelijk lager dan gemiddeld in de voorgaande 5 jaar (3,5).

Ondanks de dalende tendens is het aantal nieuwe inschrijvingen nog steeds aanzienlijk groter dan het aantal nieuwe verhuringen. Dit betekent dat het aantal woningzoekenden toeneemt wanneer niet op andere wijze in de woonwens wordt voorzien.

In onderstaande tabel is de verhouding vraag/aanbod per gemeente weergegeven.

Tabel 33: Spanningsindicatie per gemeente

gemeente	2015				2016				Qgem H2 2016	2012 gemiddeld	2013 gemiddeld	2014 gemiddeld	2015 gemiddeld	2016 gemiddeld
	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015	Q4 2015	Q1 2016	Q2 2016	Q3 2016	Q4 2016						
Assen	1,7	2,8	1,8	2,8	1,5	1,4	1,2	1,4	1,3	1,5	1,8	1,6	2,3	1,4
Bedum	2,2	2,7	1,3	1,3	2,1	1,9	1,5	1,3	1,4	2,9	2,6	2,2	1,9	1,7
Groningen	4,4	3,5	4,0	3,9	4,9	4,1	4,4	4,0	4,2	5,2	3,8	4,1	3,9	4,4
Haren	1,3	1,3	2,2	1,4	2,3	1,8	1,7	0,9	1,3	1,3	1,4	2,3	1,6	1,6
Hoogezand-Sappemeer	1,8	2,5	1,9	1,7	2,7	2,0	1,5	1,9	1,7	3,1	2,9	3,9	2,0	2,0
Leek	1,3	3,2	3,1	1,7	2,4	2,9	3,9	3,2	3,6	3,2	5,8	4,3	2,3	3,1
Noordenveld	2,1	1,8	2,1	1,7	2,0	1,1	2,4	1,6	2,0	2,4	1,9	2,2	1,9	1,8
Slochteren	2,8	2,6	1,5	1,0	3,1	1,2	1,6	1,7	1,6	1,8	2,6	2,0	1,9	1,9
Ten Boer	3,0	1,8	1,5	2,2	2,4	2,3	2,3	1,3	1,8	2,3	3,1	1,9	2,1	2,1
Tynaarlo	4,4	2,0	2,2	3,2	3,9	2,6	2,0	2,2	2,1	2,9	2,5	2,5	2,9	2,7
Winsum	1,2	2,7	2,0	1,8	2,3	1,1	1,1	2,7	1,9	2,0	1,7	1,4	1,9	1,8
Zuidhorn	1,8	2,5	2,4	2,3	1,8	1,0	1,2	1,8	1,5	2,7	2,3	2,5	2,2	1,5
<b>Totaal RGA</b>	<b>3,2</b>	<b>3,1</b>	<b>3,1</b>	<b>3,1</b>	<b>3,7</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,7</b>	<b>3,2</b>	<b>3,3</b>	<b>3,1</b>	<b>3,2</b>
<b>halfjaarcijfers</b>	<b>3,2</b>		<b>3,1</b>		<b>3,3</b>		<b>3,0</b>							

Deze tabel moet vooral indicatief worden bekeken voor vergelijking van gemeenten onderling en het regionale gemiddelde en de ontwikkelingen. De vraagcomponent in de indicator wordt immers benaderd door het aantal nieuwe inschrijvingen, terwijl het aanbod wordt benaderd met het aantal nieuwe verhuringen. Deze kunnen sterk fluctueren en zeggen niets over het aantal actief woningzoekenden in gemeenten.

- De druk op de sector nam het afgelopen halfjaar regionaal gezien af van 3,3 naar 3,0. Het aantal nieuwe inschrijvingen blijft echter aanzienlijk groter dan het aantal nieuwe verhuringen. Dat betekent dat het aantal ingeschreven woningzoekenden blijft toenemen als mensen niet op andere wijze in hun woonvraag voorzien.
- Op gemeenteniveau waren er aanzienlijke verschillen. Zo nam de druk in de gemeenten Leek, Noordenveld, Winsum en Zuidhorn het afgelopen halfjaar toe. In de gemeenten Bedum, Haren, Hoogezand Sappemeer, Slochteren, Ten Boer en Tynaarlo was juist sprake van een duidelijke afname van de druk.
- De druk op de huursector was in het afgelopen halfjaar opnieuw het grootst in de gemeente Groningen (4,2) en het laagst in de gemeenten Assen en Haren (1,3).
- De druk was in het afgelopen halfjaar regionaal gezien 13% lager dan gemiddeld in de afgelopen 5 jaar (3,5).



Oplevering 2016: 80 sociale huurwoningen herstructurering Assen Oost