

# **KWARTAALRAPPORTAGE**

## **4 - 2012**

### **WONINGBOUW- EN WONINGMARKTMONITOR**

maart 2013



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



## INHOUDSOPGAVE

Samenvatting.....	3
Inleiding .....	5
1. Woningbouwmonitor .....	7
1.1. Verleende bouwvergunningen .....	7
1.2. De pijplijn.....	11
1.3. Woningproductie .....	13
1.4. Nieuwbouwplanning en -programming .....	15
2. Woningmarktmonitor.....	19
2.1. Invloedsfactoren .....	19
2.1.1. Consumentenvertrouwen .....	19
2.1.2. Hypotheekrente .....	20
2.1.3. Overige factoren .....	20
2.2. Koopsector .....	22
2.2.1. Verkoop nieuwbouw .....	22
2.2.2. Kavelverkoop.....	25
2.2.3. Verkoop bestaande bouw.....	27
2.3. Sociale huursector .....	34
2.3.1. De vraag.....	35
2.3.2. Aanbod (nieuwe verhuringen) .....	36
2.3.3. Vraag / aanbod.....	38



## SAMENVATTING

### Algemeen

Na de overeenstemming begin 2012 over het beperken van de regionale woningbouwopgave vanwege de veranderde marktsituatie, werden op 20 december 2012 nadere afspraken over aanpassing van het planaanbod in de regio bekrachtigd. Tot 2012 werd uitgegaan van een regionale woningbouwopgave van 2.900 woningen (bruto) per jaar. Afgesproken is de woningbouwplanningen te richten op een als reëel ingeschat marktscenario van circa 1.340 woningen per jaar.

### Woningbouw

- Tot december 2012 werd in de regio bijna 800 woningen **bouwvergunningen** verleend. Daarmee ligt de vergunningverlening in het afgelopen jaar op een ongekend laag niveau.
- Het CBS heeft achterstanden met de publicaties over woningbouw. Daarom zijn de analyses over de pijplijn en woningproductie niet helemaal actueel.
- Medio 2012 zaten bijna 3.500 woningen in de **pijplijn**. Voor deze woningen is bouwvergunning verleend. Een deel hiervan is in aanbouw.
- In de 1<sup>e</sup> helft 2012 werden volgens het CBS bijna 200 woningen in de regio opgeleverd. In de 1<sup>e</sup> helft 2011 waren dat nog ruim 800.
- De gemeentelijke **woningbouwplanningen** zijn aangepast aan de nieuwe afspraken. Per 1 januari 2013 zitten in de regio plannen voor circa 25.000 woningen in de planning. Dit betekent dat de totale plancapaciteit in de regio is teruggebracht met zo'n 19.800 woningen (-44%) ten opzichte van een jaar geleden.
- 31% van de plancapaciteit zit in harde plannen met direct bouwrecht.
- De koopwoning is nog steeds dominant in de plannen, 81% van de capaciteit richt zich op de koopsector, met name op woningen in de prijsklassen tussen €160.000 en €275.000.
- 19% van de capaciteit is bestemd voor huurwoningen, met name sociale huurwoningen. Het gaat voor de komende 10 jaar om circa 3.500 woningen.

### Woningmarkt

- Zowel het **consumentenvertrouwen** als het vertrouwen in het economisch klimaat eindigden eind 2012 op een dieptepunt.
- De **hypotheekrente** bleef in het 4<sup>e</sup> kwartaal onveranderd op 4,9% staan.
- Met het Woonakkoord van februari 2013 zijn wat scherpe kantjes van het Regeerakkoord gehaald. Zo wordt de €20 miljoen voor starters verhoogd naar €50 miljoen en wordt via SVn ingezet. Het Rijk neemt 50% van elke starterslening die een gemeente verstrekt voor haar rekening. De verhuurdersheffing wordt met €300 miljoen verlaagd.
- De invoering van het nieuwe belastingregime voor hypotheekrente aftrek en de daarvoor verplichte annuïtaire hypotheek hebben in het 4<sup>e</sup> kwartaal geleid tot een toename van de verkoop van zowel bestaande als nieuwe woningen.
- Het **aanbod<sup>1</sup> nieuwbouw koopwoningen** in de regio nam in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2012 iets toe van 949 woningen per 1 oktober naar 975 (33% appartementen en 67% grondgebonden woningen).
- In het afgelopen kwartaal werden in de regio 106 nieuwe woningen **verkocht**, 152% meer dan in het vorige kwartaal toen er 42 werden verkocht.
- In 2012 werden uiteindelijk bijna 300 woningen verkocht, circa 100 minder dan in 2011.
- Het **verkoopresultaat** nieuwbouw verbeterde ondanks toename van het aanbod duidelijk in het 4<sup>e</sup> kwartaal en steeg 4,1% naar 11,2%. Dit is geheel toe te schrijven aan de toename van het aantal verkochte woningen.
- Het aanbod aan **kavels** nam in het 4<sup>e</sup> kwartaal iets toe (+28/+7%). Per 1 januari 2013 zijn in de regio 436 kavels voor particulieren beschikbaar, hoofdzakelijk voor vrijstaande woningen (87%).
- Op 32 kavels is een optie genomen.
- In het 4<sup>e</sup> kwartaal werden 14 kavels verkocht, 5 meer dan in het 3<sup>e</sup> kwartaal. Het verkoopresultaat verbeterde marginaal van 2% naar 3%.
- In geheel 2012 werden in de regio in totaal 55 kavels verkocht.

---

<sup>1</sup> Actief in verkoop

- Het **aanbod bestaande koopwoningen** nam in het 4<sup>e</sup> kwartaal iets af van ruim 5.257 naar 5.209 woningen. Het aanbod bestaande koopwoningen blijft ongekend groot, maar lijkt nu wel af te vlakken.
  - In het 4<sup>e</sup> kwartaal werden 886 woningen **verkocht**, 131 meer (+17%) dan in het vorige kwartaal.
  - Landelijk steeg het aantal verkochte woningen met 32% ten opzichte van het voorgaande kwartaal.
  - Het **verkoopresultaat** verbeterde door de toegenomen verkoop en steeg in het 4<sup>e</sup> kwartaal van 13% naar 17%. Bestaande woningen verkochten ook in 4<sup>e</sup> kwartaal duidelijk beter dan nieuwbouw woningen, maar het verschil was kleiner.
- 
- De **voorraad** sociale huurwoningen nam in 2012 per saldo met bijna 800 woningen toe, een groei van 1,5%
  - Er werden bijna 4.500 nieuwe **inschrijvingen** geregistreerd, ruim 300 (7%) meer dan in het 3<sup>e</sup> kwartaal. In 2012 werden in totaal bijna 19.900 nieuwe inschrijvingen geregistreerd, circa 580 minder dan in 2011.
  - In het 4<sup>e</sup> kwartaal werden bijna 1.300 woningen opnieuw verhuurd, ongeveer 130 minder (-9%) dan in het vorige kwartaal. In 2012 werden in totaal circa 5.350 woningen opnieuw verhuurd, ruim 100 minder dan in 2011.
  - Het regionale **mutatiepercentage** daalde in het 4<sup>e</sup> kwartaal van 9,3% naar 8,5%. Gemiddeld lag het mutatiepercentage in 2012 op 8,8%. In 2011 was dat 9%.
  - In de **sociale huursector** nam de druk in het 4<sup>e</sup> kwartaal toe door een toename van het aantal nieuwe inschrijvingen (vraag) en afname van het aantal nieuwe verhuringen (aanbod). De druk op de huursector was in 2012 gemiddeld iets lager dan in 2011.



## 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.

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. Portefeuillehouders hebben aangegeven behoefte te hebben aan meer sturingsinformatie in de vorm van kwalitatieve (actuele) woningbouw- en marktinformatie om meer zicht te krijgen op het functioneren van de regionale woningmarkt. Daarom wordt eens per kwartaal 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 kwartaalrapportage kwam tot stand in een samenwerking tussen het programmabureau Regio Groningen – Assen, de gemeenten Groningen en Assen en de 'Werkgroep Woningmarkt' met vertegenwoordigers van de regiogemeenten en regiocorporaties.

De kwartaalrapportage bestaat enerzijds uit kwartaalcijfers van het CBS, de NVM en verkoopinformatie nieuwbouw verzameld bij makelaars en anderzijds uit informatie over geplande bouwprojecten in de regiogemeenten.

In het kader van de nieuwe woningbouwafspraken is eveneens afgesproken de geaggregeerde informatie uit de woningbouwplanningen één keer per jaar te analyseren en wel voor de stand van zaken per 1 januari.

Voorliggende rapportage gaat hoofdzakelijk over het 4<sup>e</sup> kwartaal 2012. De CBS-cijfers over vergunningverlening hebben echter betrekking op de maanden november en december vanwege het late tijdstip van publicatie. Het CBS heeft bovendien over 2012 slechts zeer beperkt woningbouwcijfers gepubliceerd in verband met de invoering van het gebruik van de gegevens uit de BasisAdministratie Gebouwen (BAG).







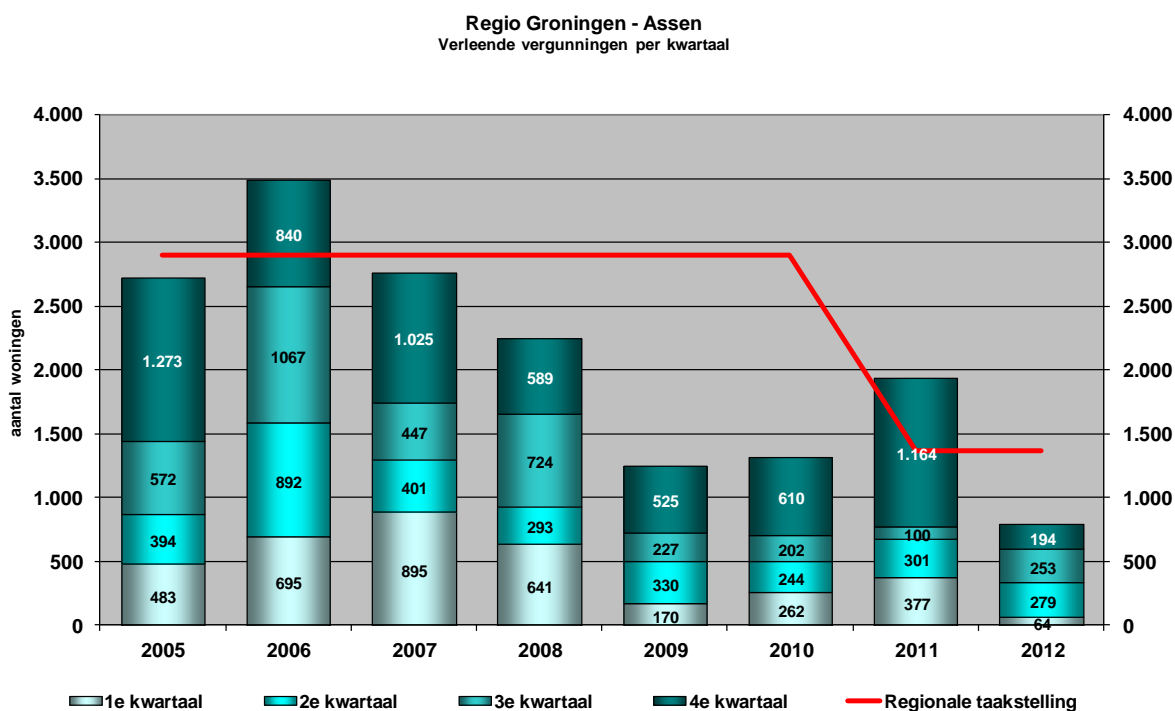
## 1. WONINGBOUWMONITOR

Het cijfermateriaal dat in dit hoofdstuk over de woningbouw in de regio wordt gepresenteerd is afkomstig van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gegevens over woningbouw werden tot 2012 door alle gemeenten periodiek aan het CBS geleverd. Het betreft gegevens over vergunningverlening (W011 / maandelijks), gereedmelding nieuwbouw (W015 / maandelijks) en sloop en toevoeging anderszins<sup>2</sup> (W055 / elk kwartaal). Met ingang van 2012 haalt het CBS de gegevens over gereedmelding en onttrekking van woningen rechtstreeks uit Basis Administratie Gebouwen (BAG). Het CBS heeft duidelijk moeite met deze overgang. Eind 2012 werd slechts een summiere publicatie gedaan over de veranderingen in de woningvoorraad in het de eerste helft van 2012. De kwalitatieve informatie over nieuwbouw (naar huur/koop en woningtype) ontbreekt echter nog steeds, net als de informatie over woningbouw in de pijplijn. Deze rapportage bevat daarom beperkte informatie over de nieuwbouw in 2012.

### 1.1. 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. De 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 taakstelling<sup>3</sup> weergegeven.



Het aantal woningen waarvoor in de regio vergunning wordt verleend lag in 2009 en 2010 op een duidelijk lager niveau dan gebruikelijk. In 2011 was er sprake van een duidelijke verbetering. Er werd voor 1.942 woningen bouwvergunning verleend.

- In het 4<sup>e</sup> kwartaal 2012 werd in de regio voor 194 woningen bouwvergunning verleend.

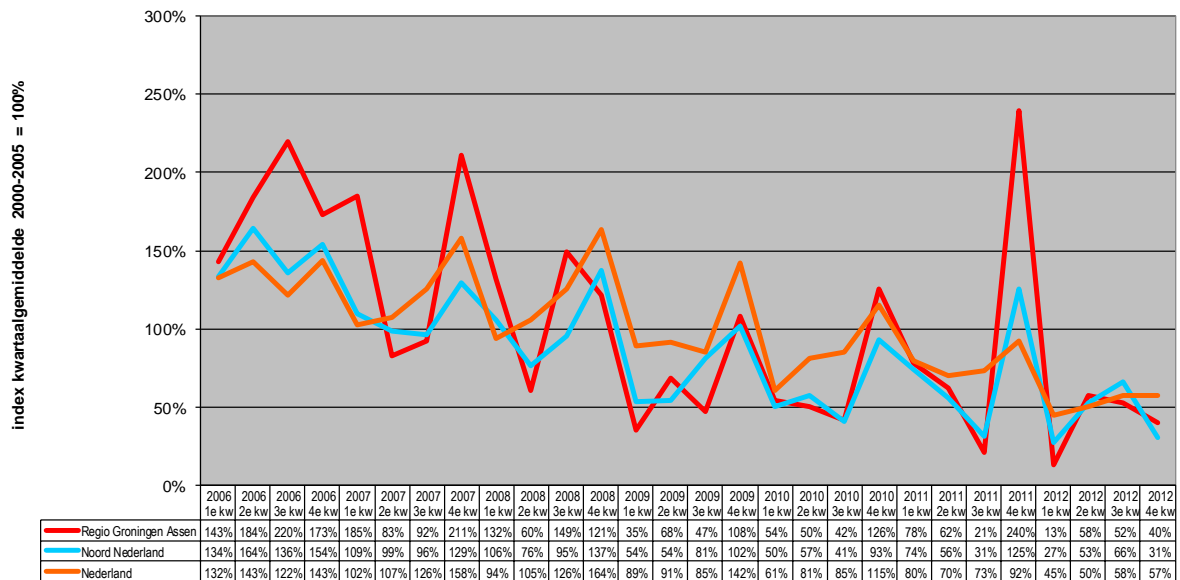
<sup>2</sup> Toevoeging anderszins: nieuwe woonruimte door verbouw of splitsing

<sup>3</sup> De regionale taakstelling 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. Om in 2012 een productie van circa 1.340 woningen te halen had in 2010 voor ruim 1.300 woningen vergunning moeten worden verleend.

- Daarmee kwam het totaal aantal woningen waarvoor in 2012 vergunning werd verleend op 790 woningen. Niet genoeg om 2014 de gewenste productie van ruim 1.300 woningen te realiseren.
- Het aantal woningen waarvoor in 2012 vergunning werd verleend kwam daarmee op een ongekend laag niveau.

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.

Regionale vergunningverlening in landelijk perspectief



Tot het 4<sup>e</sup> kwartaal 2008 lag het niveau van vergunningverlening in de regio over het algemeen boven het landelijk niveau. Sindsdien lag het overwegend onder het landelijk niveau.

Na de dip in het eerste kwartaal 2012 lag de vergunningverlening in het 2<sup>e</sup> kwartaal net boven en in het 3<sup>e</sup> kwartaal net onder het Noordelijk en landelijk niveau.

- In het 4<sup>e</sup> kwartaal lag de index voor de vergunningverlening in de regio op 40% en landelijk op 57%. Voor Noord Nederland lag de index in het 4<sup>e</sup> kwartaal op 31%.
- In nationaal verband gezien ligt de index voor de vergunningverlening in het landsdeel Zuid Nederland stevast op een hoger niveau dan in andere landsdelen.

In tabel 1 is de vergunningverlening over de afgelopen 8 kwartalen per gemeente weergegeven. In de afgelopen 5 jaar (2007 t/m 2011) werd per kwartaal gemiddeld voor 476 woningen vergunning verleend. Dit kwartaalgemiddelde is ook in tabel 1 als referentiekader opgenomen.

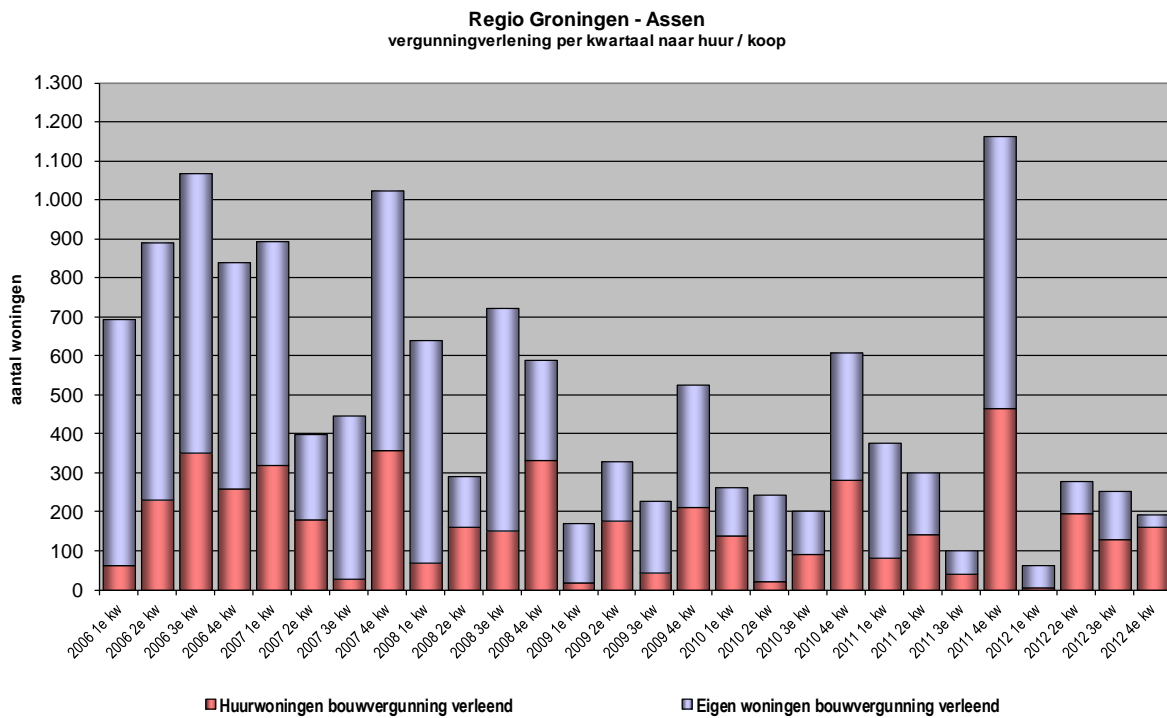
- Nagenoeg alle vergunde woningen in het 4<sup>e</sup> kwartaal werden in de gemeente Groningen gerealiseerd (170 van 194 woningen). In de overige gemeenten werden geen of een marginaal aantal woningen vergund.
- De vergunningverlening lag in 2012<sup>4</sup> 70% onder het kwartaalgemiddelde in de periode 2007 t/m 2011.
- De vergunningverlening in de gemeente Noordenveld lag in 2012 nog redelijk dicht bij het kwartaalgemiddelde 2007 t/m 2011. In Tynaarlo met +15% zelfs daarboven. In alle andere regio gemeente lag de vergunningverlening in 2012 duidelijk op een veel lager niveau.

Tabel 1: Vergunningverlening per gemeente

	kwartaal-gemiddelde 2007 t/m 2011	2011				2012				Qgem 2012 in %-en van het Qgem. 2007 t/m 2011
		2011 1e kw	2011 2e kw	2011 3e kw	2011 4e kw	2012 1e kw	2012 2e kw	2012 3e kw	2012 4e kw	
Assen	81	0	0	2	381	0	0	0	0	↓ -100%
Bedum	15	0	0	0	72	0	0	0	7	↓ -88%
Groningen	228	192	222	11	358	1	205	71	170	↓ -51%
Haren	8	73	4	1	6	19	5	7	0	↓ -2%
Hoogezand-Sappemeer	27	3	3	2	1	2	0	1	1	↓ -96%
Leek	29	37	33	47	1	1	2	1	2	↓ -95%
Noordenveld	20	12	4	0	90	7	10	95	2	↑ 40%
Slochteren	15	3	8	2	100	11	2	8	3	↓ -60%
Ten Boer	5	15	10	0	4	0	0	0	1	↓ -95%
Tynaarlo	19	26	16	30	43	22	55	39	5	↑ 58%
Winsum	10	0	0	3	60	1	0	0	2	↓ -93%
Zuidhorn	19	16	1	2	48	0	0	31	1	↓ -59%
<b>Totaal RGA</b>	<b>476</b>	<b>377</b>	<b>301</b>	<b>100</b>	<b>1.164</b>	<b>64</b>	<b>279</b>	<b>253</b>	<b>194</b>	<b>↓ -59%</b>

<sup>4</sup> De eerste drie kwartalen en de maanden oktober en november in het 4<sup>e</sup> kwartaal zijn omgerekend naar een kwartaal gemiddelde voor 2012.

In onderstaande grafiek is tot slot de vergunningverlening per kwartaal voor huur- en koopwoningen weergegeven.



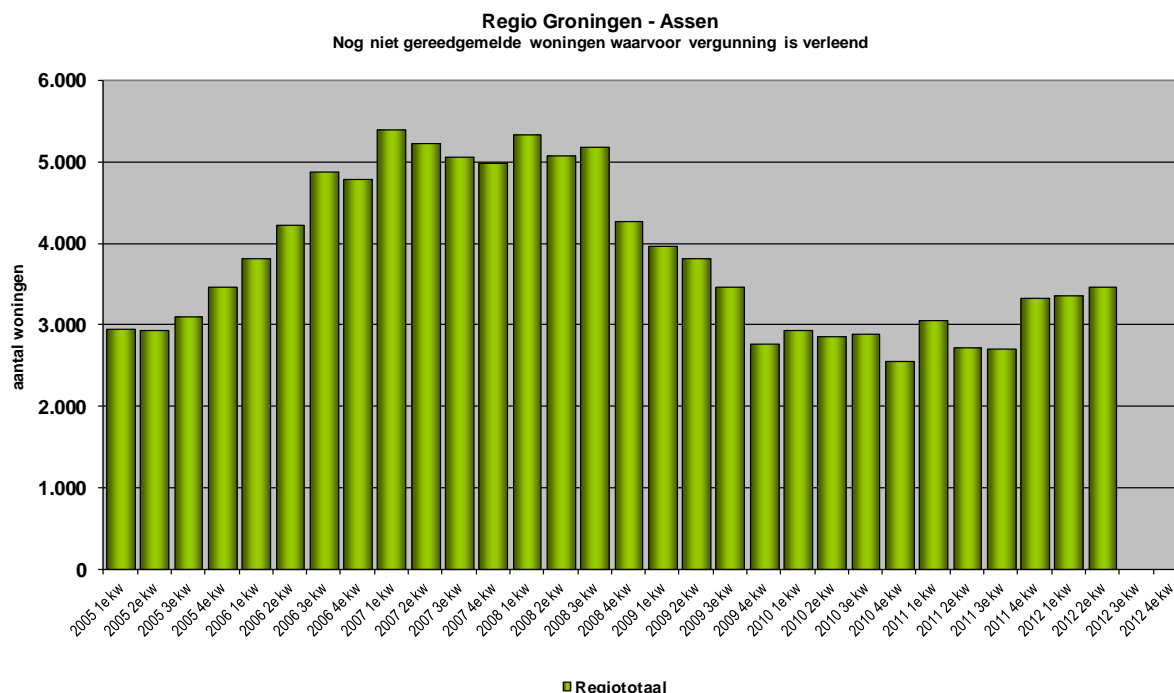
In de afgelopen 5 jaar (2007 t/m 2011) werden per kwartaal gemiddeld voor 166 (35%) huur- en 310 (65%) koopwoningen vergunning verleend.

- In het 4<sup>e</sup> kwartaal 2012 werd voor 163 (84%) huur- en 31 (16%) koopwoningen vergunning verleend.
- Alle 163 vergunde huurwoningen betreft woningbouw in de gemeente Groningen, waar ook nog eens 7 van 31 koopwoningen werden vergund. In Bedum werden 7, in Hogezaand-Sappemeer 1, in Leek 2, in Noordenveld 2, in Ten Boer 1, in Tynaarlo 5, in Winsum 2 en in Zuidhorn 1 koopwoning vergund.

## 1.2. DE PIJPLIJN

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 is aan de hand van de statistieken verleende vergunningen en de woningproductie over de eerste helft 2012 een raming gemaakt van het aantal woningen in de pijplijn.



In de periode 2007 t/m 2011 zaten er gemiddeld bijna 4.000 woningen per kwartaal in de regionale pijplijn.

- Begin 2012 zaten ruim 3.300 woningen in de pijplijn, genoeg voor circa 2 jaar woningproductie volgens de nieuwe afspraken.
- Het aantal woningen in de pijplijn nam in de eerste helft van 2012 per saldo met ruim 100 woningen toe als gevolg van vergunning verlening voor bijna 280 woningen en oplevering van ruim 170 woningen.
- Medio 2012 zaten er bijna 3.500 woningen in de pijplijn.

In tabel 2 zijn per gemeente grote verschillen te zien in de actuele vulling van de pijplijn ten opzichte van het kwartaalgemiddelde in de periode 2007 t/m 2011.

**Tabel 2: Woningen in de pijplijn per gemeente**

	kwartaal gemiddelde 2007 tm 2011	2011				2012#				Q2 2012 in %-en van het vorige kwartaal	Q2 2012 in %-en van het kwart. gem. 2007 tm 2011
		2011 1e kw	2011 2e kw	2011 3e kw	2011 4e kw	2012 1e kw	2012 2e kw	2012 3e kw	2012 4e kw		
Assen	552	286	252	248	590	586	585	-	-	0%	6%
Bedum	59	81	81	81	82	82	82	-	-	0%	39%
Groningen	2.035	1.665	1.426	1.421	1.553	1.544	1.741	-	-	13%	-14%
Haren	55	94	97	98	99	118	114	-	-	-3%	108%
Hoogezand-Sappemeer	330	187	188	186	154	155	153	-	-	-1%	-54%
Leek	142	274	263	253	222	221	170	-	-	-23%	20%
Noordenveld	191	186	165	165	227	231	220	-	-	-5%	15%
Slochteren	123	26	34	36	120	131	69	-	-	-47%	-44%
Ten Boer	76	48	58	58	62	62	61	-	-	-2%	-20%
Tynaarlo	167	88	103	105	84	101	143	-	-	42%	-15%
Winsum	53	30	30	21	73	74	73	-	-	-1%	37%
Zuidhorn	102	91	32	31	65	65	65	-	-	0%	-36%
<b>Regiototaal</b>	<b>3.885</b>	<b>3.056</b>	<b>2.729</b>	<b>2.703</b>	<b>3.331</b>	<b>3.370</b>	<b>3.476</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3%</b>	<b>-11%</b>

# Het aantal woningen in de pijplijn in het 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> kwartaal 2012 zijn vanwege het ontbreken van actuele CBS-cijfers geraamd op basis van de beschikbare CBS-gegevens vergunningverlening en woningproductie over de eerste helft van 2012.

- Het aantal woningen in de pijplijn nam in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2012 met 7% (106 woningen) toe, maar het beeld verschilt sterk per gemeente.
- In absolute zin nam het aantal woningen in Groningen het meest toe (+197/+13%) in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2012. In relatieve zin groeide die het sterkst in Tynaarlo (+42/+50%).
- In vergelijking tot de gemiddelde vulling van de pijplijn in de periode 2007 t/m 2011 zaten er medio 2012 in de regio ruim 400 woningen / 11% minder in de pijplijn. Ook hier grote verschillen per gemeente waarneembaar.
- In Groningen zaten medio 2012 bijna 300 woningen minder in de pijplijn dan gemiddeld in 2007 t/m 2011, ofwel 14% minder. In Hoogezand-Sappemeer was met een afname van 54% (-177 woningen) sprake van de relatief grootste afname van het volume in de pijplijn.
- Toch waren er ook gemeenten met juist duidelijk meer volume in de pijplijn, te weten: Bedum (+23/+39%), Haren (+59/+108%) en Winsum (+20/+37%).

### 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. Eind februari werd overeenstemming bereikt over verlaging van de regionale woningbouwopgave naar circa 1.340 woningen per jaar.

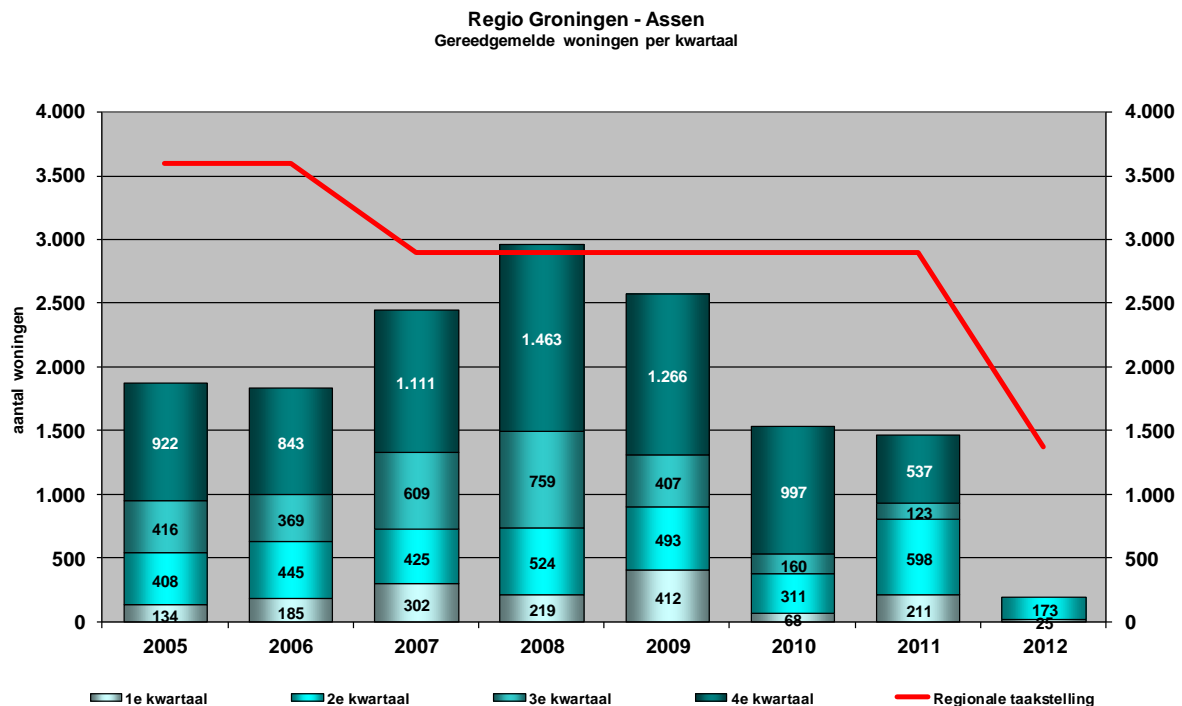
Zoals aangegeven heeft het CBS problemen met de publicatie van actuele statistieken vanwege de overgang naar de Landelijke Voorziening BAG is informatiebron. Pas eind 2012 werd een beperkte statistiek vrijgegeven over de 'voorlopige' cijfers over de veranderingen in de woningvoorraad in de eerste helft 2012. Hierbij werden gegevens over de nieuwbouw, overige toevoegingen, sloop, overige onttrekkingen en correcties.

Opvallend daarbij zijn de ongebruikelijk grote aantallen 'overige toevoegingen' en 'overige onttrekkingen' op. Dit heeft te maken met correcties van gebruiksfuncties die gemeenten in de eerste helft 2012 doorvoerden in de BAG.

Tot 2012 vielen onzelfstandige woonruimten zoals kamerbewoning, wooneenheden, studentenhuisvesting, verpleeghuizen, enz. niet onder de definitie woning. De BAG kent dit onderscheid niet. Dat betekent dat dit soort woonruimtes sinds 1/1/2012 ook in de cijfers over nieuwbouw en sloop zitten.

Bovendien ontbreekt nog steeds alle informatie over de kwalitatieve aspecten van de nieuwbouw (huur / koop / eengezins / meergezins) in 2012. Het is onduidelijk hoe het CBS deze leemte gaat vullen. De BAG is als bron voor deze informatie ongeschikt.

Vooralsnog wordt voor de kwartaalrapportage met enige reserve uitgegaan van de tot nu toe door het CBS gepubliceerde cijfers. Vooral omdat de gepubliceerde productiecijfers lijken af te wijken van de werkelijkheid.



In de afgelopen 5 jaar (2007 t/m 2011) werden gemiddeld zo'n 550 woningen per kwartaal opgeleverd<sup>5</sup>.

- Volgens de december publicatie van het CBS werden in het 1<sup>e</sup> kwartaal 25 en in het 2<sup>e</sup> kwartaal 173 woningen in de regio opgeleverd. Dat zijn extreem lage aantallen, zelfs in vergelijking tot de crisisjaren 2010 en 2011.

<sup>5</sup> Gereedgemeld aan het CBS

In tabel 3 is voor alle regiogemeenten de woningproductie tot medio 2012 weergegeven. Als referentiekader is bovendien de gemiddelde kwartaalproductie in de afgelopen 5 jaar (2007 t/m 2011) weergegeven.

**Tabel 3: Woningproductie per gemeente**

	kwartaal gemiddelde 2007 tm 2011	2011				2012				Q1&Q2 2012 in %-en van het kwart. gem. 2007 t/m 2011
		2011 1e kwartaal	2011 2e kwartaal	2011 3e kwartaal	2011 4e kwartaal	2012 1e kwartaal	2012 2e kwartaal	2012 3e kwartaal	2012 4e kwartaal	
Assen	105	0	35	7	40	4	1	-	-	-98%
Bedum	11	0	0	0	71	0	0	-	-	-100%
Groningen	254	59	469	13	236	10	8	-	-	-96%
Haren	4	0	1	0	5	0	9	-	-	11%
Hoogezand-Sappemeer	40	7	2	4	33	1	2	-	-	-96%
Leek	21	47	5	57	32	2	53	-	-	31%
Noordenveld	21	68	25	0	28	3	21	-	-	-44%
Slochteren	21	14	0	0	5	0	64	-	-	51%
Ten Boer	9	0	0	0	0	0	1	-	-	-94%
Tynaarlo	35	16	1	28	65	5	13	-	-	-74%
Winsum	10	0	0	11	8	0	1	-	-	-95%
Zuidhorn	19	0	60	3	14	0	0	-	-	-100%
<b>Totaal RGA</b>	<b>550</b>	<b>211</b>	<b>598</b>	<b>123</b>	<b>537</b>	<b>25</b>	<b>173</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-82%</b>

- De gemiddelde regionale woningproductie lag in de eerste helft 2012 ver onder het kwartaalgemiddelde van de jaren 2007 t/m 2011, namelijk circa 450 woningen ofwel 82% minder.
- Toch waren er gemeenten waar de woningproductie juist groter was dan gebruikelijk, te weten Haren (+11%), Leek (+31%) en Slochteren (+51%).
- De productie in de gemeenten Assen, Bedum, Groningen, Hoogezand-Sappemeer, Winsum en Zuidhorn was in de eerste helft 2012 veel lager dan gebruikelijk.

Deze cijfers moeten vanwege de problemen bij het CBS met de informatievoorziening nieuwbouw met de nodige reserve worden beschouwd omdat ze lijken af te wijken van de werkelijkheid.



## 1.4. NIEUWBOUWPLANNING EN -PROGRAMMERING

In dit hoofdstuk wordt op basis van nieuwbouwplanningen van de regiogemeenten inzicht gegeven in de restcapaciteit in de 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 plannen zijn recentelijk bijgesteld op basis van de afstemmingsafspraken in de regio.

Tabel 4: Plancapaciteit en fasering per gemeente

Stand per 1/1/2013	Capaciteit in:			Totale restcapaciteit in plannen	Fasering					
	Uitbreiding	Inbreiding	Herstructurering		<< 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	2.509	2.455	187	5.151	1.343	1.457	1.210	791	66	284
Bedum	205	120	57	382	72	57	0	252	0	1
Groningen*	5.808	3.822	963	10.593	6684	445	442	2462	165	395
Haren	423	264	125	812	73	511	0	118	2	108
Hoogezand-Sappemeer	1.077	555	458	2.090	1012	0	519	506	53	0
Leek	735	150	117	1.002	50	189	93	652	18	0
Noordenveld	704	245	119	1.068	466	42	270	146	49	95
Slochteren	313	70	12	395	194	18	0	180	0	3
Ten Boer	241	41	72	354	242	0	0	47	55	10
Tynaarlo	1.509	444	87	2.040	1.018	61	103	770	79	9
Winsum	181	136	74	391	34	56	154	47	46	54
Zuidhorn	536	80	195	811	413	18	63	14	44	259
<b>Totaal RGA</b>	<b>14.241</b>	<b>8.382</b>	<b>2.466</b>	<b>25.089</b>	<b>11.601</b>	<b>2.854</b>	<b>2.854</b>	<b>5.985</b>	<b>577</b>	<b>1.218</b>
					69%			31%		
<b>in %en</b>	<b>56,8%</b>	<b>33,4%</b>	<b>9,8%</b>	<b>100%</b>	<b>46%</b>	<b>11%</b>	<b>11%</b>	<b>24%</b>	<b>2%</b>	<b>5%</b>

\* Groningen exclusief studentenhuysvesting

Tabel 4 geeft inzicht in de restcapaciteit van regiogemeenten, zowel in nieuwe uitleggebieden (uitbreiding) als in bestaand bebouwd gebied (inbreiding en herstructurering). Bovendien wordt inzichtelijk gemaakt hoeveel woningen zich in welke ontwikkelingsfase bevinden. Er worden 6 fasen onderscheiden:

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 regiogemeenten hebben per 1/1/2013 gezamenlijk voor ruim 25.000 woningen<sup>6</sup> in de planning, circa 19.800 woningen (44%) minder dan een jaar geleden toen er nog zo'n 44.800 woningen in de gemeentelijke woningbouwplanningen waren opgenomen.
- Deze forse afname van regionale plancapaciteit is een direct gevolg van aanpassingen aan de nieuwe regionale woningbouwafspraken.

<sup>6</sup> Exclusief studentenhuysvesting in de gemeente Groningen

- Ruim 42% van de capaciteit zit in plannen in de gemeente Groningen en ruim 20% in de plannen in de gemeente Assen. Bij Groningen de capaciteit in plannen voor studentenhuisvesting buiten beschouwing gelaten. Het gaat om plannen met een totale capaciteit voor circa 2.700 eenheden.
- Ruim 33% van capaciteit zit op inbreidingslocaties. Op herstructureringslocaties is capaciteit voor bijna 2.500 woningen, 950 woningen (28%) minder dan een jaar geleden. Dat betekent dat in de periode 2013 tot en met 2030 op basis van het huidige planaanbod per saldo ruim 22.500 woningen (1.250 per jaar) aan de regionale woningvoorraad kunnen worden toegevoegd. Dit komt neer op een jaarlijkse netto voorraadgroei van gemiddeld 1.250 woningen per jaar, exclusief de studentenhuisvesting in de gemeente Groningen.
- De groei van huishoudens in de regio Groningen – Assen is overigens in een actuele prognose volgens het IPB-model geraamd op circa 19.800 in de periode 2010 tot 2020, ofwel 1.980 huishoudens per jaar, inclusief studentenhuishoudens.
- Het grootste deel van de plancapaciteit (ruim 14.200 woningen / 57%) is nog gepland in nieuwe uitleggebieden.
- De meeste capaciteit zit nog steeds in potentiële plannen (11.600 tot 22.778 woningen / 46% van de plancapaciteit). Het aandeel potentiële plannen is wel lager dan een jaar geleden.
- 69% van de totale plancapaciteit zit in 'zachte plannen'. Een jaar geleden was dit nog 75%. Bij deze plannen is nog geen sprake van direct bouwrecht.
- Volgens de gemeentelijke opgaven is voor 577 woningen reeds bouwvergunning verleend en zijn er per 1 januari 2013 ruim 1.200 woningen in aanbouw.
- Uit het voorgaande volgt dat er per 1 januari 2013 bijna 1.800 woningen in de 'pijplijn' zouden moeten zitten.

De planning per gemeente in onderstaande tabel volgt uit de optelsom van de planningen van alle afzonderlijke woningbouwprojecten in een gemeente.

In 2012 is afgesproken dat in de periode 2012 t/m 2030 zo'n 25.400 woningen worden gebouwd, circa 1.340 per jaar.

**Tabel 5: Woningbouwplanning per gemeente**

Stand per 1/1/2013	Totale restcapaciteit in plannen per 1/1/2013	Realisatie 2012 (opgave gemeenten)	Gepland jaar van oplevering										
			2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 t/m 2030
Assen	5.151	210	324	350	396	340	294	312	308	354	340	319	1.814
Bedum	382	11	24	52	97	31	72	25	31	10	0	0	40
Groningen*	10.593	623	532	563	704	484	460	482	474	529	686	550	5.129
Haren	812	31	120	46	164	144	111	71	56	54	46	0	0
Hoogezand-Sappemeer	2.090	64	34	122	148	167	169	207	176	203	145	60	659
Leek	1.002	101	1	40	55	75	73	68	66	60	56	60	448
Noordenveld	1.068	124	87	65	245	67	40	37	15	20	20	0	472
Slochteren	395	2	12	19	30	67	39	47	44	36	26	21	54
Ten Boer	354	12	12	28	34	28	30	21	22	9	0	0	170
Tynaarlo	2.040	80	79	123	177	167	170	169	161	175	153	118	548
Winsum	391	7	65	21	45	46	35	18	15	15	33	30	68
Zuidhorn	811	28	94	119	160	90	65	57	53	64	60	49	0
<b>Totaal RGA</b>	<b>25.089</b>	<b>1.293</b>	<b>1.384</b>	<b>1.548</b>	<b>2.255</b>	<b>1.706</b>	<b>1.558</b>	<b>1.514</b>	<b>1.421</b>	<b>1.529</b>	<b>1.565</b>	<b>1.207</b>	<b>9.402</b>

- De restcapaciteit per 1/1/2013 bedraagt ruim 25.000 woningen, goed voor een gemiddelde regionale woningproductie van circa 1.390 woningen per jaar. Dat is iets meer dan afgesproken en heeft te maken met een aantal gemeenten die plannen in de planning hebben die deels binnen de afspraken van 20/12/2012 vallen.
- Volgens de eigen waarnemingen van de gemeenten was de woningproductie in 2012 bijna 1.300 woningen. Op basis van de gemeentelijke planningen wordt voor 2013 een regionale bruto woningproductie verwacht van bijna 1.400 woningen.

- Volgens de huidige plannings worden de komende 10 jaar (2013 t/m 2022) bijna 15.700 woningen opgeleverd (gemiddeld zo'n 1.570 woningen per jaar). Dat is bijna 60% van de totale plancapaciteit.
- In de jaren 2015 en 2016 wordt een duidelijk hogere productie gepland/verwacht dan in andere jaren. Dit verschijnsel wordt ook de boeggolf aan plannen genoemd en was ook in de vorige peilingen aanwezig.

**Tabel 6: Relatieve spreiding van capaciteit in de tijd**

Stand per 1/1/2013	Capaciteit per 1/1/2013	Realisatie 2012	Gepland jaar van oplevering										
			2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 t/m 2030
Assen	100%	4%	6%	7%	7%	6%	5%	6%	6%	7%	6%	6%	34%
Bedum	100%	3%	6%	13%	25%	8%	18%	6%	8%	3%	0%	0%	10%
Groningen	100%	6%	5%	5%	6%	4%	4%	4%	4%	5%	6%	5%	46%
Haren	100%	4%	14%	5%	19%	17%	13%	8%	7%	6%	5%	0%	0%
Hoogezand-Sappemeer	100%	3%	2%	6%	7%	8%	8%	10%	8%	9%	7%	3%	31%
Leek	100%	9%	0%	4%	5%	7%	7%	6%	6%	5%	5%	5%	41%
Noordenveld*	100%	10%	7%	5%	21%	6%	3%	3%	1%	2%	2%	0%	40%
Slochteren	100%	1%	3%	5%	8%	17%	10%	12%	11%	9%	7%	5%	14%
Ten Boer	100%	3%	3%	8%	9%	8%	8%	6%	6%	2%	0%	0%	46%
Tynaarlo	100%	4%	4%	6%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	7%	6%	26%
Winsum	100%	2%	16%	5%	11%	12%	9%	5%	4%	4%	8%	8%	17%
Zuidhorn	100%	3%	11%	14%	19%	11%	8%	7%	6%	8%	7%	6%	0%
<b>Totaal RGA</b>	<b>100%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>6%</b>	<b>9%</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>	<b>5%</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>	<b>5%</b>	<b>36%</b>

In tabel 6 is de relatieve spreiding van de capaciteit per gemeente in beeld gebracht. Hieruit wordt duidelijk dat in sommige gemeenten het zwaartepunt van de planning meer in de komende 10 jaar ligt dan bij andere gemeenten.

Tabel 7 geeft de kwalitatieve samenstelling van de plancapaciteit van gemeentelijke plannen. De kwalitatieve aspecten zijn overigens niet door alle gemeenten 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 8 geeft grofweg een beeld van wat er in kwalitatieve zin in de komende jaren in potentie op de markt kan komen.

Tabel 7: Kwalitatief programma per gemeente

Stand per 1/1/2013	restcapaciteit in plannen per 1/1/2013	Aantal vrije kavels	in % van de plancapaciteit	Huur						Koop									gespecificeerd		
				eengezins		appartement		appartement		rijwoning			2*1-kap			vrijstaand					
				social	overig	social	overig	goedkoop	middelduur	duur	goedkoop	middelduur	duur	goedkoop	middelduur	duur	goedkoop	middelduur		duur	
Assen	5.151	759	15%	395	157	615	34	29	238	48	250	747	0	0	949	6	0	0	583	79%	
Bedum	382	24	6%	44	0	85	0	0	4	0	63	7	0	4	122	0	0	4	18	92%	
Groningen	10.593	83	1%	135	14	378	41	150	877	1.502	302	1.595	733	50	150	455	0	0	11	60%	
Haren	812	29	4%	60	0	72	0	0	61	93	0	0	18	0	2	2	0	81	423	100%	
Hoogezand-Sappemeer	2.090	319	15%	392	90	130	112	20	146	42	121	239	230	35	118	95	70	110	140	100%	
Leek	1.002	373	37%	70	10	0	20	10	36	28	129	71	10	0	246	8	0	20	344	100%	
Noordenveld	1.068	135	13%	125	8	79	12	0	37	0	31	65	0	0	175	6	0	0	143	64%	
Slochteren	395	26	7%	6	0	33	0	0	16	0	0	0	0	0	20	0	20	155	0	63%	
Ten Boer	354	28	8%	57	23	0	1	0	32	0	0	9	0	0	38	0	0	24	0	52%	
Tynaarlo	2.040	40	2%	86	9	30	0	0	148	50	25	0	0	0	83	0	0	4	587	50%	
Winsum	391	22	6%	39	0	27	0	0	49	4	0	6	0	8	48	0	27	7	10	58%	
Zuidhorn	811	93	11%	24	14	36	0	8	66	7	32	84	0	0	182	178	0	5	117	93%	
<b>Totaal RGA</b>	<b>25.089</b>	<b>1.931</b>	<b>8%</b>	<b>1.433</b>	<b>325</b>	<b>1.485</b>	<b>220</b>	<b>217</b>	<b>1.710</b>	<b>1.774</b>	<b>953</b>	<b>2.823</b>	<b>991</b>	<b>97</b>	<b>2.133</b>	<b>750</b>	<b>117</b>	<b>410</b>	<b>2.376</b>	<b>71%</b>	
				19%				81%													
in %en	100%			8%	2%	8%	1%	1%	10%	10%	5%	16%	6%	1%	12%	4%	1%	2%	13%		

In tabel 6 worden de volgende prijsklassen onderscheiden:

**Huurwoningen** Sociaal: tot huurtoeslaggrens van € 681,- / Duur: huur vanaf de huurtoeslaggrens van € 681,-

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

Uit bovenstaande tabel blijkt het volgende:

- Van de totale plancapaciteit van ruim 25.000 woningen is de kwaliteit van ruim 17.800 woningen (71%) door de gemeenten nader gespecificeerd in huur/koop, woningtypen en prijsklassen. De plannen die voor de komende 10 jaar zijn ingepland, zijn over het algemeen nader gespecificeerd.
- Een zeer beperkt deel van de regionale plancapaciteit (1.931 kavels / 8%) betreft particulier opdrachtgeverschap (kaveluitgifte voor particuliere woningbouw). De capaciteit voor particulier opdrachtgeverschap is daarmee 48% lager dan een jaar geleden als het gevolg van het schrappen van plannen.
- In de regionale bouwplanning zit plancapaciteit voor in totaal bijna 3.500 huurwoningen, 19% van de totale plancapaciteit. Ten opzichte van de situatie per 1/1/2012 is de regionale plancapaciteit voor huurwoningen met circa 4.500 woningen (48%) afgenomen.
- De plannen voor huurwoningen betreffen vooral sociale huur woningen. Het gaat in totaal om ruim 2.900 woningen, zowel eengezinswoningen als appartementen. De capaciteit voor sociale huurwoningen is afgenomen van circa 7.300 per 1/1/2012 naar ruim 2.900 per 1/1/2013. Een deel is verklaarbaar door het feit dat de gemeente Groningen de studenthuisvesting met een totale capaciteit van circa 2.700 eenheden niet meer heeft vermeld in de planning per 1/1/2013.
- De plancapaciteit voor koopwoningen nam het afgelopen jaar af van ruim 25.000 naar ruim 14.000, een afname van bijna 11.000 woningen (-43%) waarvan bijna 6.500 in Groningen.
- Van de plancapaciteit voor koopwoningen is 74% grondgebonden (eengezinswoningen) en 26% gestapelde bouw (appartementen). Bij de plannen voor grondgebonden koopwoningen ligt het accent in de bijgestelde plannen meer op rijenwoningen (45%) en minder dan voorheen op twee onder één kapwoningen (28%) en vrijstaande woningen (27%).
- De meeste koopplannen richten zich nog steeds op de middeldure koopsector (49%) en dure woningbouw (41%).

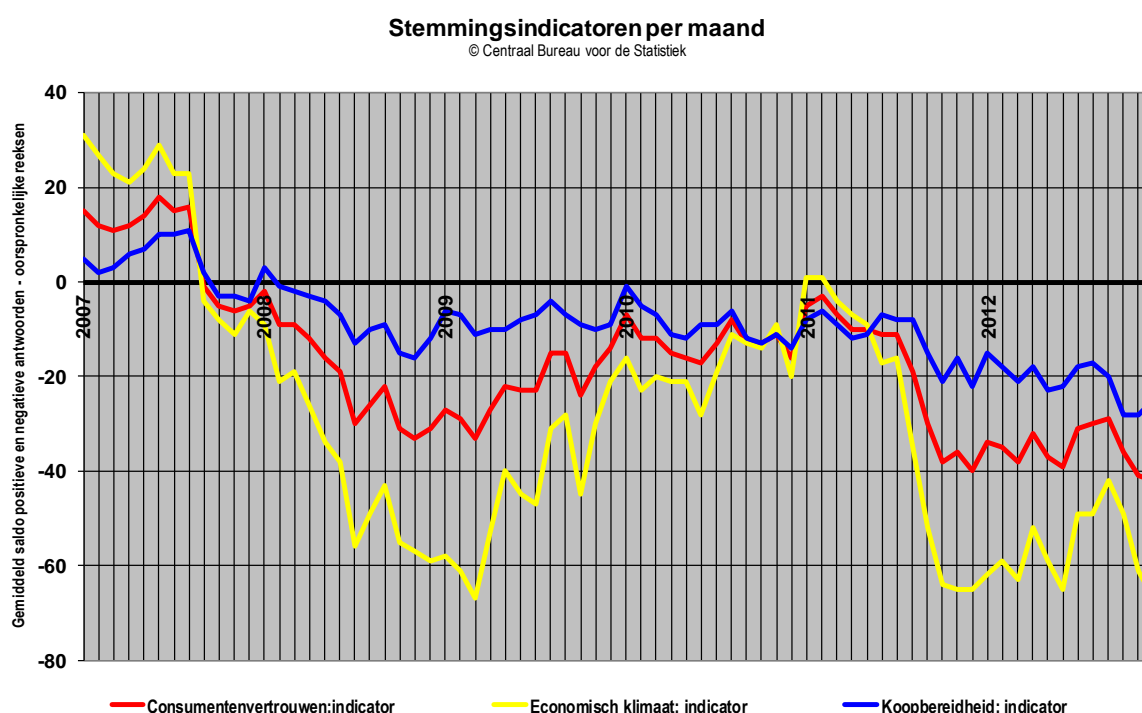
## 2. WONINGMARKTMONITOR

### 2.1. 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.

#### 2.1.1. Consumentenvertrouwen

Het CBS peilt maandelijks een aantal stemmingsindicatoren in het kader van het Consumenten Conjectuur 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.

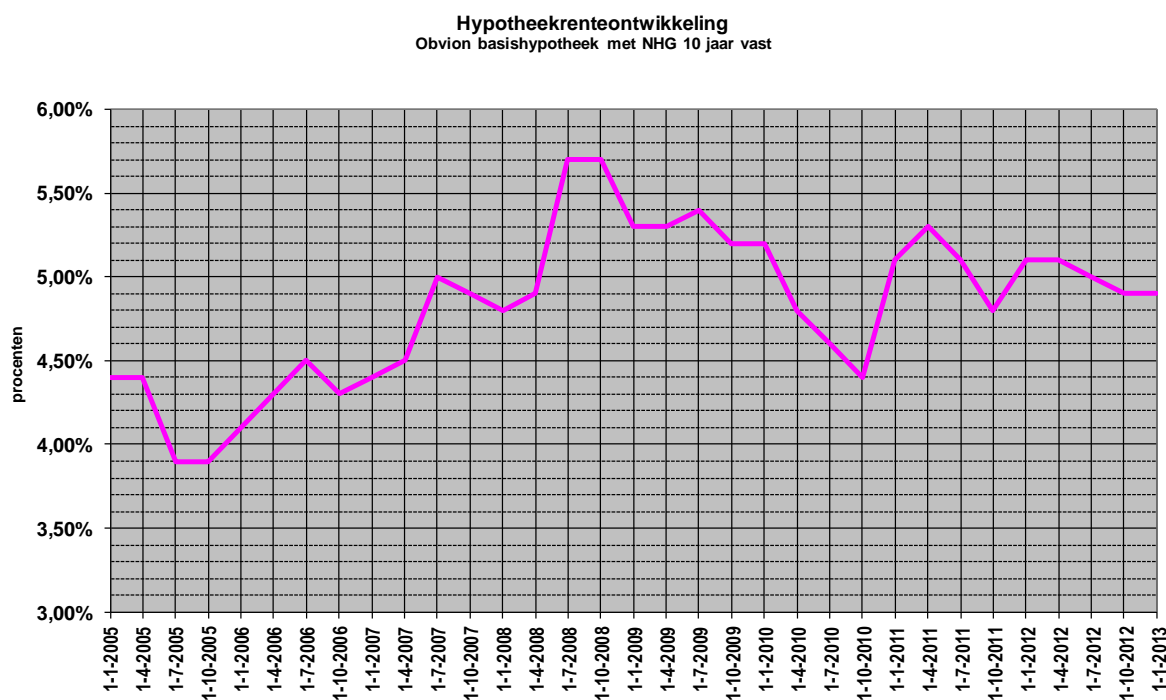


Het consumentenvertrouwen en het vertrouwen in het economisch klimaat bereikte eind 2008 begin 2009 een dieptepunt. Daarna nam het vertrouwen geleidelijk aan weer toe en zaten deze indicatoren weer in de lift. Deze positieve ontwikkeling duurde tot begin 2011. Vanaf begin 2011 lieten de indicatoren voor het consumentenvertrouwen en het economisch klimaat weer een dalende tendens zien. Het vertrouwen en koopbereidheid namen met name na de zomer 2011 weer sterk af en bereikte tegen het eind van het jaar opnieuw een dieptepunt.

- Na de eerste helft van 2012 lieten het consumentenvertrouwen, het vertrouwen in de economie en de koopbereidheid weer een opgaande lijn zien, althans tot en met september.
- In oktober (Regeerakkoord) was de consument echter weer duidelijk negatiever en eind 2012 bevonden zich het consumentenvertrouwen en het vertrouwen in de economie opnieuw op een dieptepunt.
- De lichte opleving van de koopbereidheid in december is een verschijnsel dat elk jaar waarneembaar is. De koopbereidheid blijft extreem laag.

## 2.1.2. 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 naar 4,4% op 1 oktober 2010 om vervolgens weer sterk te stijgen naar 5,1% aan het begin van 2011. - In het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2012 bleef de hypotheekrente onveranderd staan op 4,9%.

## 2.1.3. 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)

De NHG-normen worden gebruikt om op basis van het inkomen de maximale hypotheek te bepalen. Per 1 januari 2013 worden deze normen verder aangescherpt. Dit betekent dat er bij een bepaald inkomen minder kan worden geleend. Bij eenverdieners met een modaal inkomen is dat zo'n 8.000 euro, bij twee keer modaal bijna 27.000 euro en bij drie keer modaal zo'n 40.000 euro. Het Rijk blijft de woningmarkt vooralsnog stimuleren met een hogere grens voor hypotheekgarantie. Wel werd de maximale hypotheek onder NHG-voorwaarden per 1 juli 2012 verlaagd van € 350.000,- naar € 320.000,-. Deze grens zal stapsgewijs verder worden teruggebracht. Vanaf 1 juli 2013 wordt de grens verder verlaagd naar € 290.000,-.

### Gedragscode banken

Met de nieuwe Gedragscode Hypothecaire Financiering 2011 werden hypotheekleningen gemaximeerd op 104% van de woningwaarde + overdrachtsbelasting. Dit maximum wordt geleidelijk verlaagd naar

100% van de woningwaarde. Per 1 januari 2013 wordt daartoe een eerste stap gezet door het maximum te verlagen van 106% naar 105%.

### Regeerakkoord Bruggen Slaan

Met betrekking tot de **koopmarkt** werden in het regeerakkoord van PvdA en VVD (29 oktober 2012) de volgende maatregelen in het vooruitzicht gesteld:

- De **overdrachtsbelasting** blijft op het lage tarief van 2%.
- De BTW (belangrijk voor de nieuwbouwsector) blijft op 21 procent.
- De **hypotheekrenteaf trek** blijft bestaan, maar wordt beperkt. De hypotheekrente blijft vanaf 2013 voor nieuwe gevallen aftrekbaar, mits de lening in maximaal 30 jaar en ten minste annuïtair wordt afgelost. Dit nieuwe belastingregime is per 1 januari 2013 ingegaan.
- De rente op **restschuld**, die mogelijk ontstaat bij de verkoop van een woning, wordt vanaf 2013 tot en met 2017 voor maximaal vijf jaar aftrekbaar.
- De gunstige leningsvoorwaarden voor **starters** van de Stichting Volkshuisvesting Nederland worden uitgebreid.

Ten aanzien van de **sociale huursector** werden de volgende maatregelen aangekondigd:

- Het WWS-puntensysteem voor woningwaardering zou vervallen. In plaats daarvan zou de **maximaal redelijke huur** 4,5% van de WOZ-waarde van een woning worden. Voor zittende huurders met een inkomen boven € 43.000 zou de maximale huur tijdelijk (tot verhuizing van de huurder) buiten werking gesteld.
- De **huurtoeslag** blijft intact, maar huurders krijgen extra huurverhoging boven de inflatie, afhankelijk van het huishoudinkomen. Voor inkomens tot € 33.000 zou dat 1,5%; voor inkomens tussen € 33.000 en € 43.000 2,5% en voor inkomens boven € 43.000 6,5% + inflatie worden.
- Corporaties krijgen een extra **verhuurdersheffing** opgelegd die zou oplopen tot € 1,2 miljard in 2017.
- De **taken** van woningcorporaties worden **beperkt** en woningcorporaties komen onder directe **aansturing** van gemeenten.
- De keuze om mensen met een Zorgzwaartepakket (ZZP) t/m 4 niet langer voor **intramurale woonvormen** in aanmerking te laten komen betekent een extra belasting voor gemeenten, zorginstellingen en corporaties om deze mensen veilig en verantwoord thuis te laten wonen.

### Woonakkoord

Op 13 februari 2013 sloot het kabinet met oppositiepartijen D66, CU en SGP een principe-akkoord over de woningmarkt. Het Woonakkoord is een pakket maatregelen dat de bouwsector en de doorstroming op de woningmarkt moet stimuleren.

#### Koopmarkt

- Volledig en annuïtair aflossen van hypotheek binnen 30 jaar blijft de norm. Het wordt wel mogelijk om middels een extra hypotheek 50 procent van de woningwaarde af te lossen in plaats van volledig, maar dan vervalt voor dit deel het recht op hypotheekrenteaf trek. De banken worstelen momenteel met de uitwerking van deze nieuwe hypotheekvorm.
- Verder gaat de maximale aflossingstermijn voor nieuwe hypotheek van 30 naar 35 jaar.
- Om starters tegemoet te komen wordt het budget voor startersleningen verhoogd van € 20 naar € 50 miljoen. Het Rijk neemt hiermee 50% van elke starterslening die een gemeente verstrekt voor haar rekening.

#### Huursector

- De verhuurdersheffing wordt verlaagd van 2 naar 1,7 miljard euro.
- De jaarlijkse huurverhoging voor huishoudinkomens tot € 33.000 euro blijft 1,5 procent boven inflatie. Voor huishoudinkomens tot € 43.000 euro geldt een huurverhoging van 2 procent boven inflatie (was 2,5 procent) en voor huishoudinkomens boven € 43.000 euro een huurverhoging van 4 procent boven inflatie (was 6,5 procent). Het loslaten van de maximale huur voor inkomens boven de € 43.000 gaat niet door.
- Van de bepaling van de maximale huur op basis van de WOZ-waarde wordt vooralsnog afgezien. Het woningwaarderingstelsel zal worden herzien.

De corporaties zien het pakket in een eerste reactie nog niet als een stimulans voor investeringen.

#### Bouwsector

Om investeringen in de bouw te stimuleren worden de volgende maatregelen genomen:

- Het btw-tarief voor verbouw en renovatie van 21% naar 6%. Het nieuwe tarief geldt 1 jaar, vanaf 1 maart 2013.
- Er wordt een energiebesparingsfonds opgericht van 150 miljoen euro.
- Het ombouwen van leegstaande kantoorpanden tot woonruimte aantrekkelijker gemaakt.

## 2.2. KOOPSECTOR

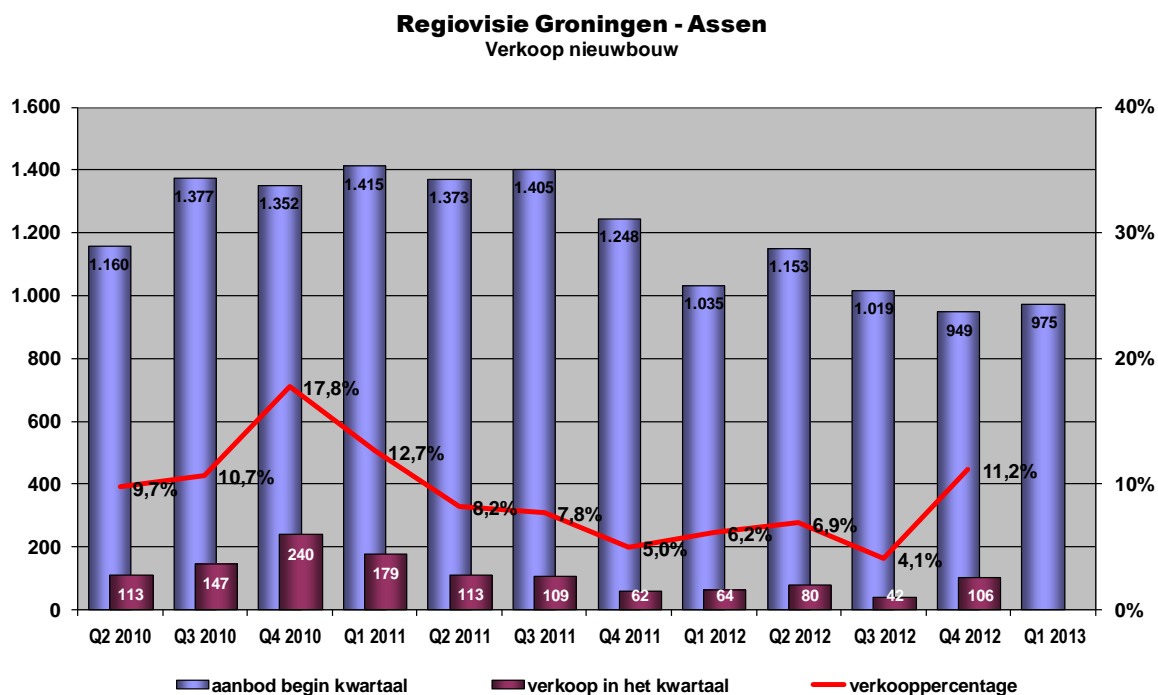
In dit hoofdstuk wordt de situatie op de koopmarkt geschetst. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in verkoop van nieuwe woningen en verkoop van bestaande woningen. Voor de verkoop van bestaande woningen wordt uitgegaan van statistisch materiaal van de NVM.

De lage hypotheekrente en de verlaging van de overdrachtsbelasting van 6% naar 2% zijn positieve factoren voor de verkoop van woningen. Daar tegenover staan een aanhoudend extreem laag consumentenvertrouwen en maatregelen die de financiering van koopwoningen moeilijker en duurder maken, te weten: de aangescherpte normen van de Nationale HypotheekGarantie (verminderde leencapaciteit voor met name huishoudens met lage inkomens), de invoering van de nieuwe Gedragscode Hypothecaire Financiering per 1/8/2011 (de financiering mag niet meer bedragen dan 104% van de marktwaarde + overdrachtsbelasting), de verlaging van de NHG-grens naar € 320.000,- per 1 juli 2012 en de verplichte annuïtaire hypotheek per 1/1/2013.

### 2.2.1. Verkoop nieuwbouw

In onderstaande grafiek worden aanbod en verkoop van nieuwbouwwoningen per kwartaal weergegeven. De informatie is verkregen via een 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 onderstaande 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.



- In het 4<sup>e</sup> kwartaal 2012 nam het aantal verkochte nieuwe woningen relatief fors toe. Er werden 106 woningen verkocht, 64 (152%) meer dan in het 3<sup>e</sup> kwartaal, een duidelijke verbetering ten opzichte van de voorgaande 4 kwartalen.
- De plotselinge toename werd hoogstwaarschijnlijk veroorzaakt door kopers die nog onder het oude belastingregime een woning wilden kopen, dus zonder de verplichte annuïtaire hypotheek.
- Het aanbod nieuwe woningen nam in het 4<sup>e</sup> kwartaal nam iets toe van 949 woningen op 1 oktober naar 975 woningen per 1/1/2013, een toename met 26 woningen (+3%).



- Als gevolg van de relatief forse toename van het aantal verkochte woningen steeg het verkoopresultaat in het 4<sup>e</sup> kwartaal van 4,1% naar 11,2%.
- Ter vergelijking: bij de bestaande bouw was het verkooppercentage in het 4<sup>e</sup> kwartaal naar 17%. Met andere woorden: bestaande bouw verkoopt nog steeds beter dan nieuwbouw, maar het verschil was in het 4<sup>e</sup> kwartaal minder groot dan in afgelopen kwartalen.

**Tabel 8: Verkoop nieuwbouw per gemeente**

	Plannen in verkoop					Beschikbaar aanbod per 1/1/2013 (nog te koop)				
	Totaal aantal woningen	Aantal verkocht in het 4e kwartaal 2012	Aantal in optie a/h eind v/h kwartaal	Totaal aantal tot nu toe verkocht	Percentage verkocht per 1/11/2013	Totaal nog te koop	appartementen	rijen	2 <sup>+</sup> -kap	vrijstaand
Assen	411	5	8	208	51%	203	92	57	49	5
Bedum	95	5	3	46	48%	49	0	23	25	1
Groningen	769	59	56	472	61%	297	132	162	2	1
Haren	33	2	6	20	61%	13	0	0	4	9
Hoogezand-Sappemeer	66	0	2	5	8%	61	0	33	4	24
Leek	67	8	6	22	33%	45	11	20	8	6
Noordenveld	73	7	0	30	41%	43	2	0	36	5
Slochteren	52	0	0	5	10%	47	32	0	15	0
Ten Boer	17	3	0	9	53%	8	6	0	2	0
Tynaarlo	176	7	9	46	26%	130	47	8	48	27
Winsum	55	1	0	13	24%	42	0	35	7	0
Zuidhorn	63	9	8	26	41%	37	0	27	9	1
<b>Totaal RGA</b>	<b>1.877</b>	<b>106</b>	<b>98</b>	<b>902</b>	<b>48%</b>	<b>975</b>	<b>322</b>	<b>365</b>	<b>209</b>	<b>79</b>
In %-en						100%	33%	37%	21%	8%

In onderstaande tabel zijn de verkoopgegevens van de regionale nieuwbouw per gemeente weergegeven. Daarbij wordt tevens een specificatie van het beschikbare aanbod gegeven.

- De plannen die momenteel in verkoop zijn omvatten een volume van 1.877 woningen. Van dit volume zijn inmiddels 902 woningen verkocht (48%), waarvan 106 in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2012.
- Het totaalvolume van plannen die in de regio in verkoop zijn neemt sinds het 4<sup>e</sup> kwartaal 2010 geleidelijk af. In het 4<sup>e</sup> kwartaal nam het volume met 35 woningen af van 1.912 naar 1.877 woningen (-2%). Dat was vooral het gevolg van een afname in de gemeenten Hoogezand-Sappemeer (-82/-55%), Noordenveld (-60/-45%), Haren (-28/-46%) en Slochteren (-26/-33%). Opvallend was de forse toename van plannen in de gemeente Tynaarlo (+126/+252%) en Leek (+31/+86%). De toename in Tynaarlo is vooral toe te schrijven aan het in verkoop brengen van plannen in Ter Borch.
- Het actuele beschikbare aanbod per 1 januari 2013 heeft een volume van 975 woningen, waarvan er 98 in optie zijn.
- 33% van het per 1 januari 2013 beschikbare aanbod bestaat uit koopappartementen. In het vorige kwartaal was dit nog 41%. Het aanbod appartementen is in het 4<sup>e</sup> kwartaal met 68 woningen (-17%) afgenomen van 390 naar 322 woningen.
- Het aanbod grondgebonden woningen nam in het 4<sup>e</sup> kwartaal met 94 woningen / +17% toe van 560 naar 653 woningen. Het aanbod rijwoningen, 2<sup>+</sup>1-kappers en vrijstaande woningen nam toe met respectievelijk 56 (+18%), 15 (8%) en 22 (39%) woningen.
- Bij de grondgebonden woningen is de rijwoning het meest aangeboden woningtype (365 woningen / 37% van het aanbod).
- Het grootste deel van het beschikbare nieuwbouwaanbod zit in de gemeenten Assen (203), Groningen (297) en Tynaarlo (130).
- Het aantal woningen in de regio waarop een optie is genomen bleef in het 4<sup>e</sup> kwartaal per saldo staan op 98.
- In de gemeenten Bedum, Groningen en Ten Boer was sprake van een afname van het aantal opties terwijl in de gemeenten Leek en Tynaarlo het aantal opties toenam in het 4<sup>e</sup> kwartaal.
- In het 4<sup>e</sup> kwartaal werden 106 nieuwe woningen verkocht. Een duidelijke verbetering ten opzichte van voorgaande kwartalen, maar niet genoeg om 2012 tot een goed jaar te maken. Het totaal aantal in 2012 verkochte nieuwe woningen kwam uiteindelijk op 292, waar in 2011 nog 463

nieuwe woningen werden verkocht. Het kwartaal gemiddelde lag in 2012 op 73 woningen, ver onder het kwartaalgemiddelde 2009 t/m 2011 (138 woningen per kwartaal).

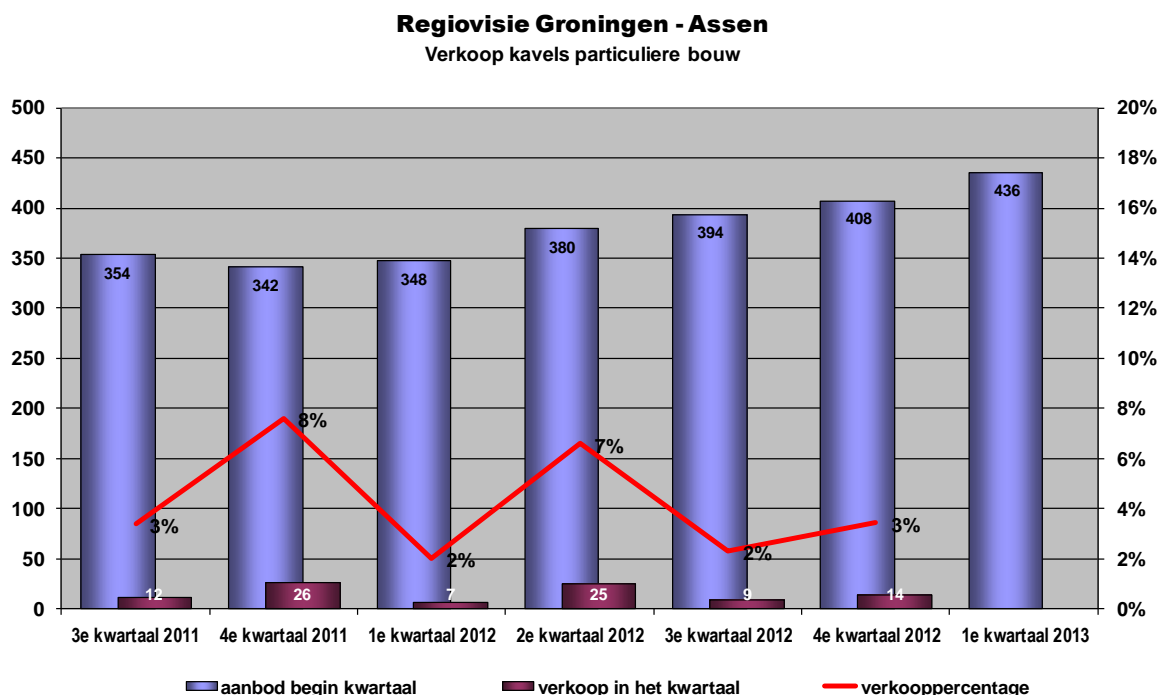
- De verkoop in het 4<sup>e</sup> kwartaal vond met name plaats in de gemeente Groningen (59). De rest in kleiner aantallen in de andere regiogemeenten. In die groep vielen de gemeenten Leek, Noordenveld, Tynaarlo en Zuidhorn op met een relatief grote toename van het aantal verkochte woningen.



In verkoop Q4 2012: Hof van Rietwijk Ter Borch

## 2.2.2. Kavelverkoop

In deze kwartaalrapportage wordt voor de zesde keer de kavelverkoop in de regio in beeld gebracht. Het betreft kavels voor het realiseren van een woning in particulier opdrachtgeverschap.



- Het regionale aanbod particuliere bouw kavels is het 4<sup>e</sup> kwartaal met 28 (+7%) toegenomen. Per 1/1/2013 zij er in de regio 436 kavels voor particuliere bouw te koop.
- In het 4<sup>e</sup> kwartaal werden 14 kavels verkocht, dat is slechts 3% van het aanbod dat aan het begin van het kwartaal beschikbaar was.
- Het verkoopresultaat heeft tot nu toe een grimmig verloop met een variatie tussen de 8% en 2% en ligt sinds de start van de meting onder het resultaat van bestaande en nieuwe woningen. In het 4<sup>e</sup> kwartaal nam het verkoopresultaat licht toe van 2% naar 3%. Hier was dus nagenoeg geen opleving van de verkoop, zoals deze bij de bestaande bouw en de nieuwbouw wel werd waargenomen in het 4<sup>e</sup> kwartaal.
- Ter vergelijking in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2012 werd 11% van nieuwbouwaanbod en 17% van het aanbod bestaande woningen verkocht, waar slechts 3% van het aanbod bouw kavels werd verkocht.

Tabel 9: Kavelaanbod per gemeente

	Kavels in verkoop					Beschikbaar aanbod per 1/1/2013 (nog te koop)			
	Totaal aantal kavels	Aantal verkocht in het 4e kwartaal 2012	Aantal in optie a/h eind v/h kwartaal	Totaal aantal tot nu toe verkocht	Percentage verkocht per 1/1/2013	Totaal nog te koop	rijen	2*1-kap	Vrijstaand
Assen	41	0	10	10	24%	31	0	14	17
Bedum	32	0	0	21	66%	11			11
Groningen	138	6	4	52	38%	86	0	0	86
Haren	15	0	0	14	93%	1	0	0	1
Hoogezand-Sappemeer	56	0	1	17	30%	39	0	4	35
Leek	65	0	0	0	0%	65	0	0	65
Noordenveld	78	3	3	36	46%	42	0	0	42
Slochteren	20	0	0	3	15%	17	0	0	17
Ten Boer	22	0	1	11	50%	11	0	11	0
Tynaarlo	211	5	13	103	49%	108	0	26	82
Winsum	21	0	0	3	14%	18	0	0	18
Zuidhorn	9	0	0	2	22%	7	0	0	7
<b>Totaal RGA</b>	<b>708</b>	<b>14</b>	<b>32</b>	<b>272</b>	<b>38%</b>	<b>436</b>	<b>0</b>	<b>55</b>	<b>381</b>
In %-en						100%	0%	13%	87%

- De plannen die momenteel in verkoop zijn hebben een totaalvolume van 796 kavels, 120 woningen (18%) meer dan aan het begin van het 4<sup>e</sup> kwartaal.
- Van dit volume zijn inmiddels 272 kavels verkocht (40%), waarvan 14 in het 4<sup>e</sup> kwartaal.
- Het beschikbare aanbod per 1 januari 2013 heeft een volume van 436 kavels, waarvan er 32 (7%) in optie zijn. Daarmee is het aanbod in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2012 met 28 kavels (7%) toegenomen.
- De meeste kavels worden momenteel aangeboden in de gemeente Tynaarlo (108 / 23% van het regionale aanbod). Daarnaast wordt een groot deel van de kavels aangeboden in de gemeenten Groningen (86), Leek (65), Noordenveld (42) en Hoogezand-Sappemeer (39).
- Verreweg het grootste deel van het regionaal beschikbare aanbod betreft kavels voor vrijstaande woningen (87%).
- In het 4<sup>e</sup> kwartaal werden 14 kavels verkocht, 3 meer dan in het voorgaande kwartaal. Deze werden verkocht in de gemeenten Groningen (6), Tynaarlo (5) en Noordenveld (3).

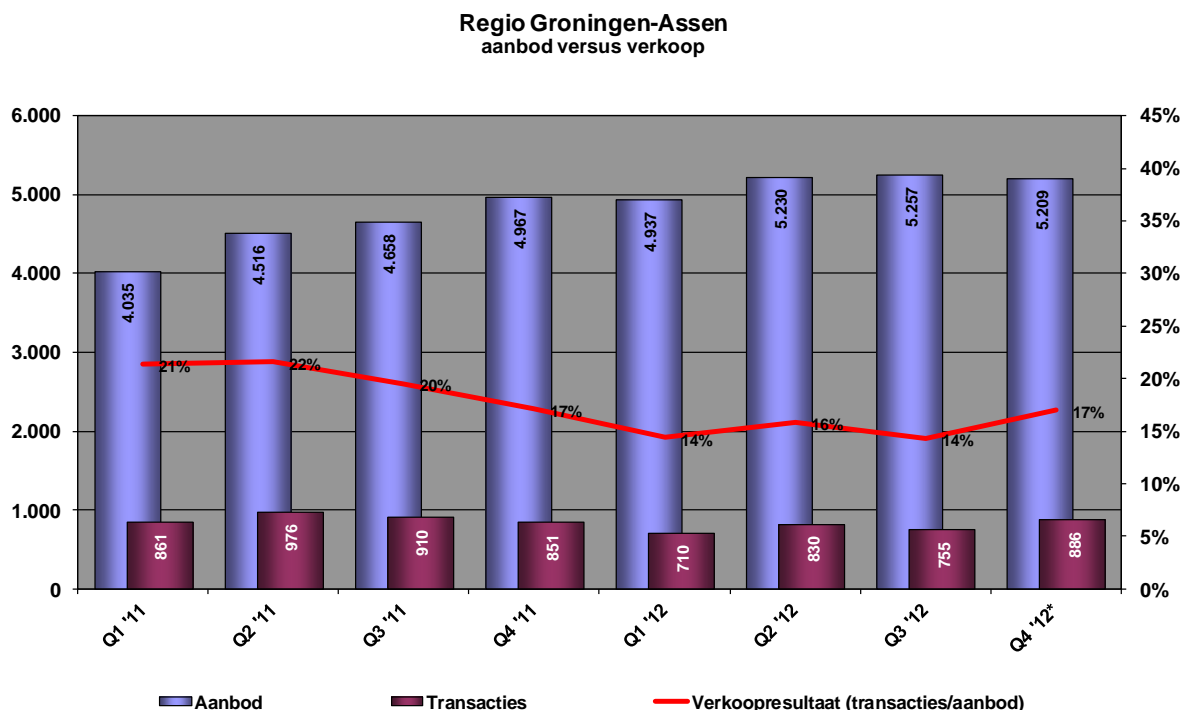


Kavelverkoop Rieteilanden Meerstad

### 2.2.3. 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%.

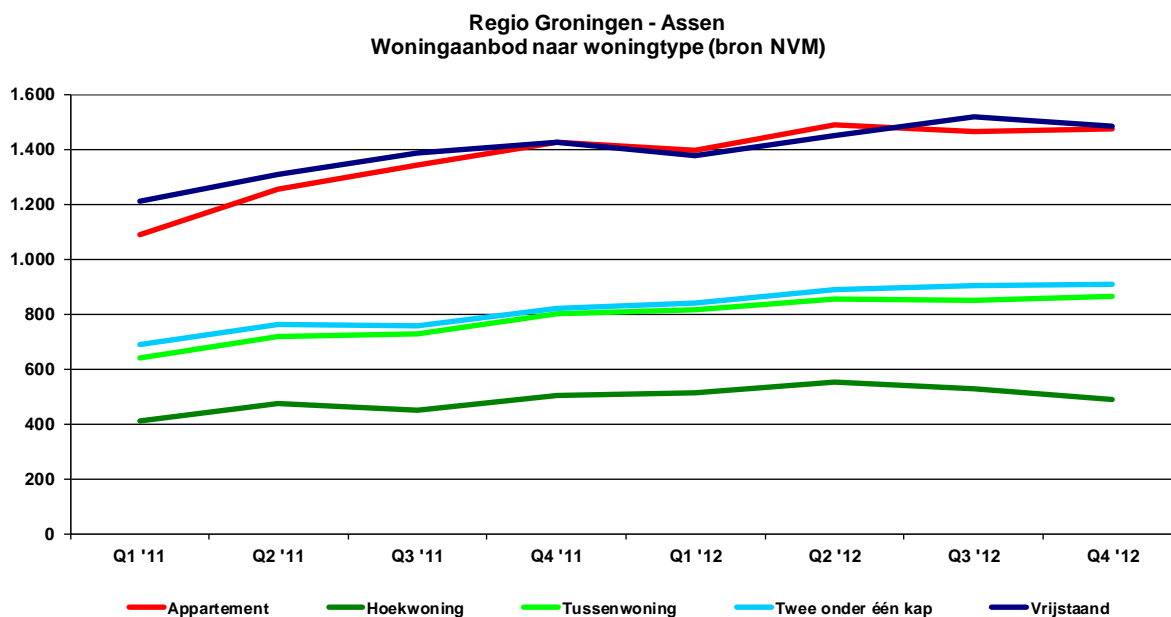
In onderstaande grafiek is, op dezelfde manier als bij nieuwbouw, het totale aanbod bestaande koopwoningen afgezet tegen het aantal verkochte woningen. Daarbij is als marktindicator ook het verkoopresultaat (verkoopresultaat) weergegeven. Het #-teken in de tabellen en grafieken in dit onderdeel betekent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



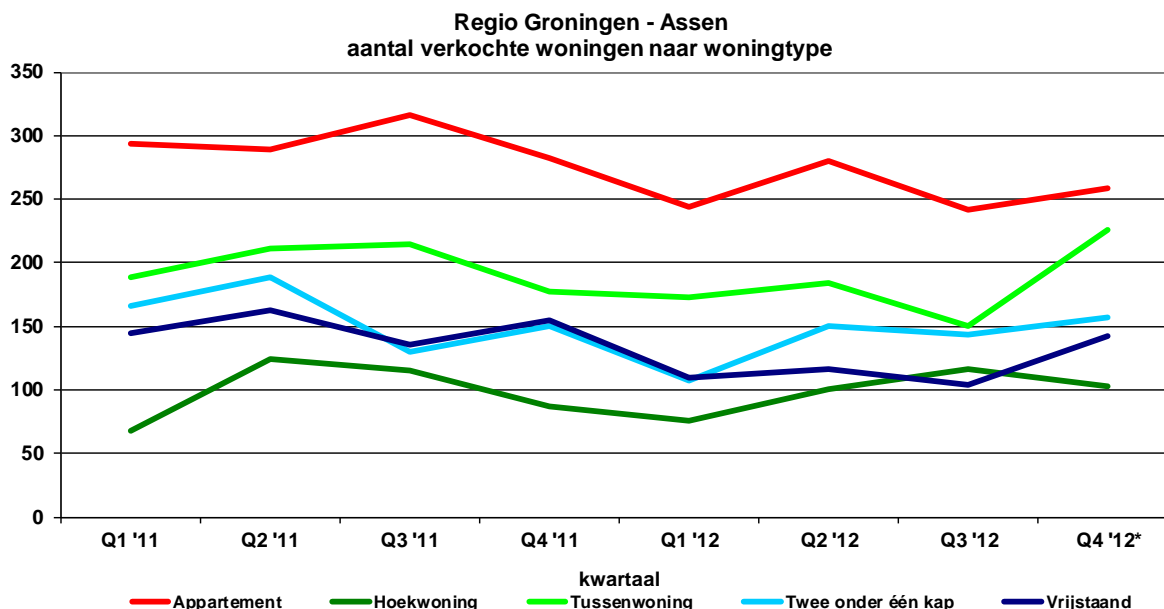
- In de periode 2009, 2010 en 2011 werden in de regio gemiddeld respectievelijk 3.840, 3.880 en 4.540 woningen per kwartaal aangeboden. Waar het aanbod nieuwbouwwoningen afneemt, nam het aanbod bestaande woningen de afgelopen drie jaar juist toe.
- Aan het begin van het 4<sup>e</sup> kwartaal 2012 stonden in de regio 5.209 woningen te koop, 48 minder (-1%) dan het vorige kwartaal. Aan de stijgende tendens van het aanbod is dus nog steeds geen einde gekomen, hoewel de toename lijkt af te vlakken.
- In 2009, 2010 en 2011 werden gemiddeld respectievelijk 950, 970 en 900 woningen per kwartaal verkocht.
- In de regio werden in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2012 886<sup>7</sup> woningen verkocht, 131 meer (+17%) dan in het vorige kwartaal en 35 meer (+4%) dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Daarmee kwam het totaal aantal verkochte bestaande woningen in 2012 op 3.181, 417 woningen (12%) minder dan in 2011.
- Landelijk nam het aantal verkochte woningen in het 4<sup>e</sup> kwartaal met 32% toe ten opzichte van het vorige kwartaal en 14% ten opzichte van het 4<sup>e</sup> kwartaal 2011.
- De invoering van het nieuwe belastingregime hypotheekrenteaftrek per 1/1/2013 is hoogstwaarschijnlijk de katalysator achter de toename van het aantal verkopen in het 4<sup>e</sup> kwartaal. Landelijk heeft dit tot een grotere toename van het aantal transacties geleid dan in de regio.
- Het gemiddeld verkoopresultaat lag in 2009 en 2010 op 25%, in 2011 was dit gemiddeld 20%. Het verkoopresultaat in het 4<sup>e</sup> kwartaal ligt daar nog steeds onder.
- Onder invloed van een toegenomen aantal transacties en een lichte afname van het aanbod nam het verkoopresultaat in het 4<sup>e</sup> kwartaal toe van 14% naar 17%<sup>10</sup>.

<sup>7</sup> Voorlopig cijfer! De ervaring van de afgelopen kwartalen leert dat het definitieve cijfer aanzienlijk af kan wijken!

## Aanbod en verkoop naar woningtype

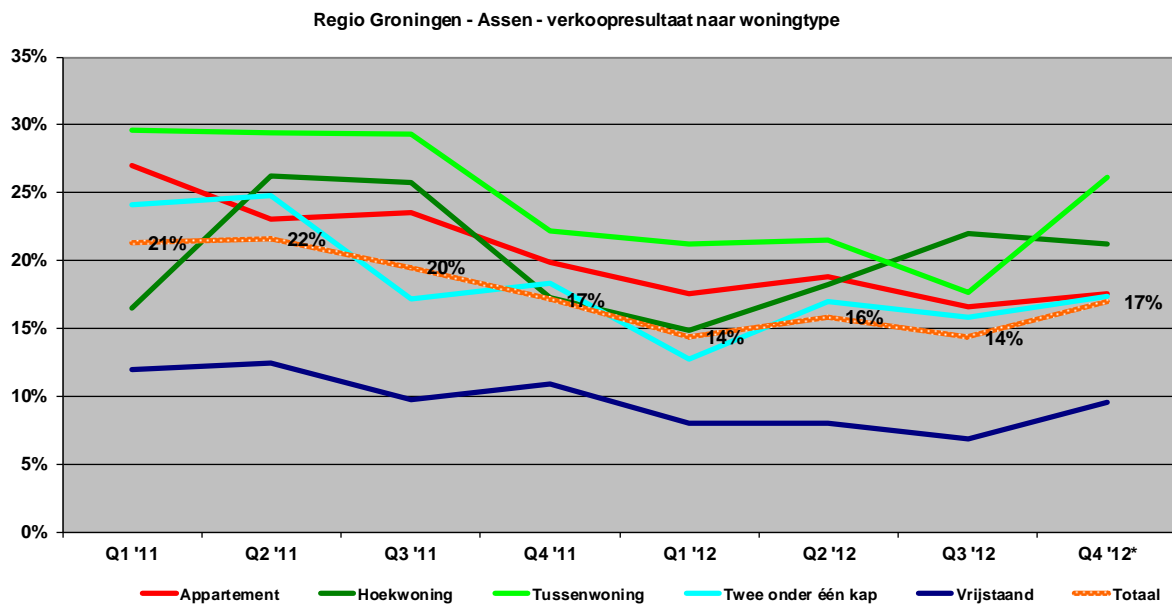


- Aan het begin van het 4<sup>e</sup> kwartaal 2012 stonden in de regio 1.472 appartementen en 3.737 grondgebonden woningen (486 hoekwoningen, 865 tussenwoningen, 905 2<sup>^</sup>1-kappers en 1.481 vrijstaand) te koop.
- Het aanbod hoekwoningen en vrijstaande woningen is het afgelopen kwartaal iets afgenomen. Het aanbod 2<sup>^</sup>1-kappers bleef nagenoeg gelijk en het aanbod appartementen en tussenwoningen nam iets toe.
- Vrijstaande woningen en appartementen blijven met afstand de meest aangeboden woningtypes in de regio.



- In het 4<sup>e</sup> kwartaal werden 258 appartementen en 628 grondgebonden woningen (103 hoek- en 226 tussenwoningen, 157 2<sup>^</sup>1-kappers en 142 vrijstaand) verkocht. Van nagenoeg alle woningtypen werden er in het 4<sup>e</sup> kwartaal meer verkocht dan in het 3e kwartaal: appartementen +16/+6%, tussenwoningen +76/+34%, 2<sup>^</sup>1-kap +14/+9% en vrijstaand +38/-27%.

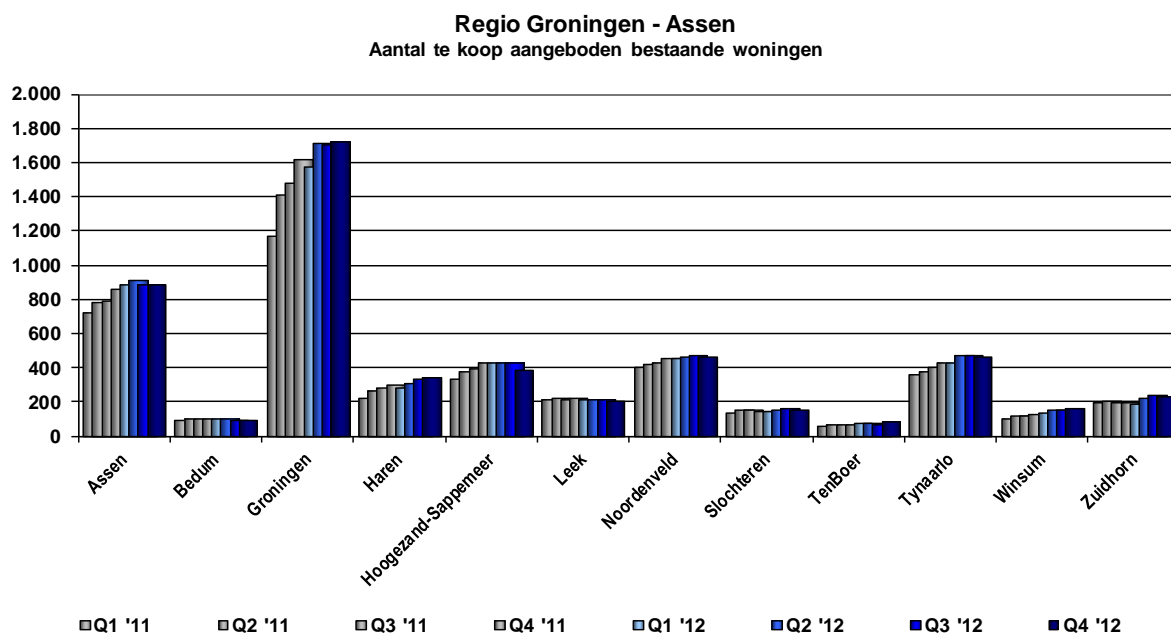
- Merkwaardig genoeg werden er juist minder hoekwoningen verkocht (-13/-13%).
- Appartementen en tussenwoningen waren ook in het 4<sup>e</sup> kwartaal de meest verkochte woningtypen.



- Het verkoopresultaat<sup>8</sup> van tussenwoningen, een doorgaans goedkoper woningtype, verbeterde in het 4<sup>e</sup> kwartaal sterk. Dit woningtype had het beste verkoopresultaat, 26% van het aanbod werd in het 4<sup>e</sup> kwartaal verkocht.
- Hoekwoningen verkochten in het 4<sup>e</sup> kwartaal met een verkoopperscentage van 21% minder goed, maar nog altijd beter dan gemiddeld.
- Vrijstaande woningen hadden zoals gebruikelijk het slechtste verkoopresultaat, 10% van het aanbod werd verkocht.

<sup>8</sup> Aantal verkochte woningen in het kwartaal / aanbod aan het begin van het kwartaal.

## Aanbod per gemeente



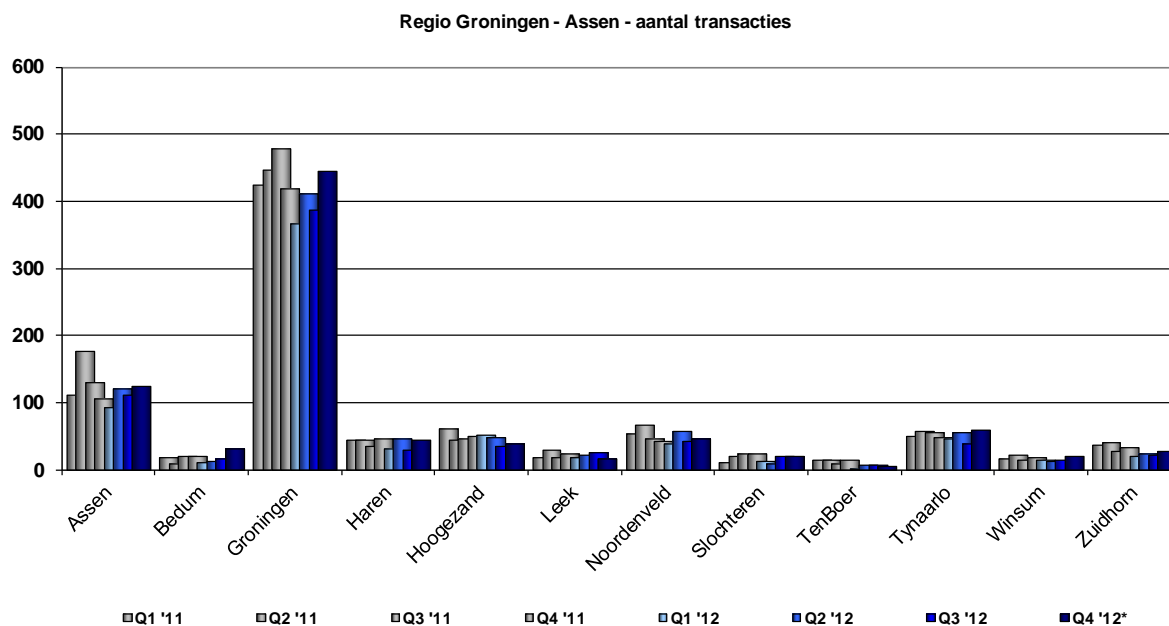
- Het aanbod bestaande koopwoningen nam af in de gemeenten Assen, Hoogezand-Sappemeer, Leek, Noordenveld, Slochteren, Tynaarlo en Zuidhorn. De afname in de gemeente Hoogezand-Sappemeer was zowel absoluut als relatief gezien groot (-51/-12%).
- Het aanbod in de gemeenten Bedum, Groningen, Haren, Ten Boer en Winsum nam juist toe. De toename was relatief groot in de gemeenten Ten Boer (+13/+18%) en Winsum (+12/+8%).
- Met uitzondering van Bedum, Hoogezand-Sappemeer en Leek, was het aanbod in alle gemeenten aan het begin van het 4 kwartaal groter dan een jaar geleden.
- In alle gemeenten is het aanbod momenteel nog steeds groter dan gemiddeld in de afgelopen drie jaar.

Tabel 10: Verkoop aanbod per gemeente

							Q4 2012 t.o.v. Q3 2012		Q4 2012 tov Q4 2011		Q4 2012 tov Qgem 2009 tm 2011	
	2011 3e kw	2011 4e kw	2012 1e kw	2012 2e kw	2012 3e kw	2012 4e kw #						
Assen	789	860	886	913	891	885	-6	-1%	25	3%	186	27%
Bedum	106	100	103	103	93	95	2	2%	-5	-5%	3	4%
Groningen	1.486	1.618	1.578	1.715	1.703	1.721	18	1%	103	6%	425	33%
Haren	281	305	288	311	339	346	7	2%	41	13%	104	43%
Hoogezand-Sappemeer	395	433	430	428	435	384	-51	-12%	-49	-11%	56	17%
Leek	218	226	217	219	217	211	-6	-3%	-15	-7%	24	13%
Noordenveld	433	457	455	463	472	463	-9	-2%	6	1%	74	19%
Slochteren	156	149	147	153	167	156	-11	-7%	7	5%	23	17%
Ten Boer	67	65	75	79	71	84	13	18%	19	29%	19	28%
Tynaarlo	409	430	433	473	475	467	-8	-2%	37	9%	109	30%
Winsum	119	125	134	152	151	163	12	8%	38	30%	56	52%
Zuidhorn	199	199	191	221	243	234	-9	-4%	35	18%	46	24%
<b>Totaal RGA</b>	<b>4.658</b>	<b>4.967</b>	<b>4.937</b>	<b>5.230</b>	<b>5.257</b>	<b>5.209</b>	<b>-48</b>	<b>-1%</b>	<b>242</b>	<b>5%</b>	<b>1.122</b>	<b>27%</b>



## Transacties per gemeente

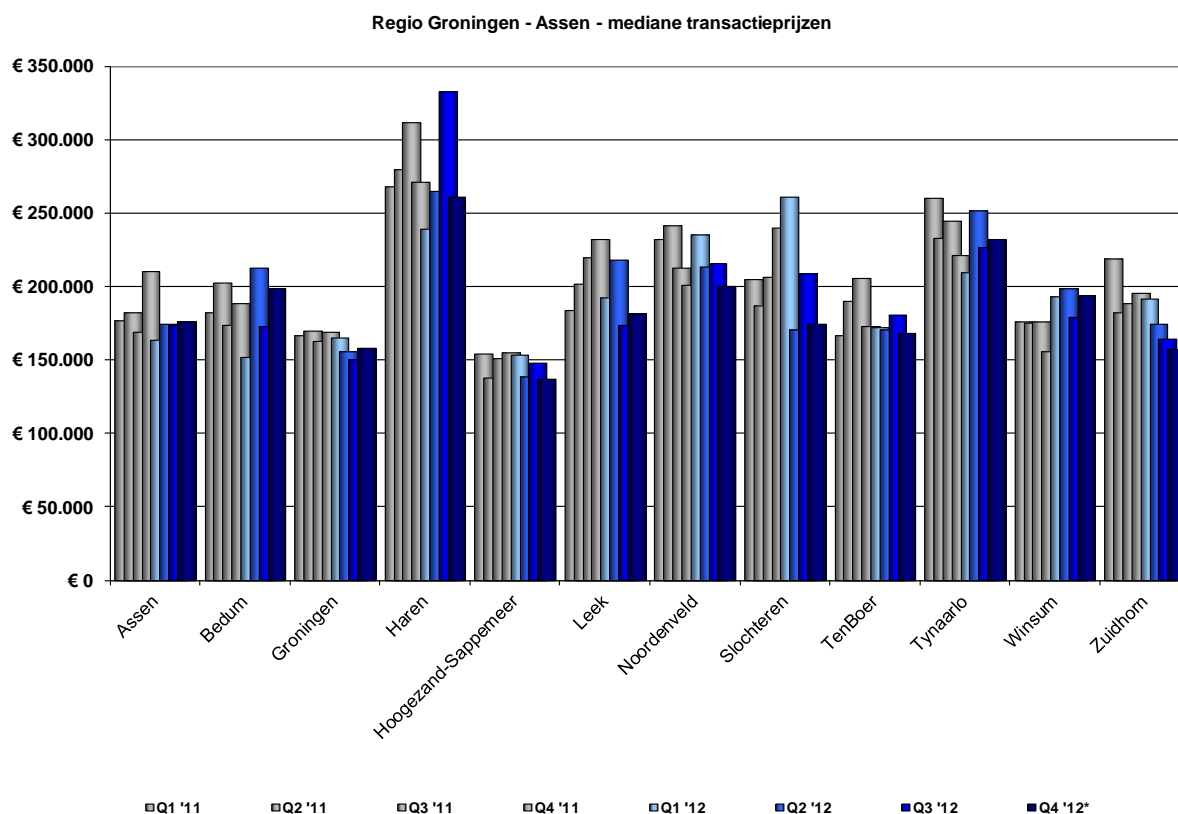


- In de vorige rapportage werd gemeld dat er 669 woningen waren verkocht. Dit was een voorlopig cijfer. Het definitieve cijfer kwam uiteindelijk 755 woningen, 13% meer.
- Regionaal werden in het 4<sup>e</sup> kwartaal 886 woningen verkocht, 131 (+17%) woningen meer dan in het 3<sup>e</sup> kwartaal. Ook dit is een voorlopig cijfer.
- In nagenoeg alle gemeenten werden meer woningen verkocht. Uitzonderingen zijn de gemeenten Leek en Ten Boer, waar minder woningen werden verkocht. In een aantal gemeenten werden relatief veel meer woningen verkocht, te weten: Bedum (+15/+94%), Haren (+15/+55%), Tynaarlo (+20/+50%) en Winsum (+7/+50%).
- Ten opzichte van het 4<sup>e</sup> kwartaal 2011 werd regionaal gezien iets meer verkocht. Dat was ook in 6 van 12 gemeenten het geval. In de andere 6 gemeenten werd echter minder verkocht dan een jaar geleden.
- In vergelijking tot het kwartaalgemiddelde 2009 t/m 2011 werd regionaal gezien minder verkocht. Alleen de verkoop in de gemeenten Bedum, Haren en Tynaarlo kwam in het 4<sup>e</sup> kwartaal boven het kwartaalgemiddelde. In de overige gemeenten lag de verkoop ondanks de toename nog steeds onder het kwartaalgemiddelde van de crisisjaren 2009 t/m 2011.

Tabel 11: Verkochte woningen per gemeente

	2011		2012			2012 4e kw #	Q4 2012 t.o.v. Q3 2012		Q4 2012 tov Q4 2011		Q4 2012 tov Qgem 2009 tm 2011	
	3e kw	4e kw	1e kw	2e kw	3e kw							
Assen	131	107	93	121	112	125	13	12%	18	17%	-15	-11%
Bedum	20	20	12	13	16	31	15	94%	11	55%	14	84%
Groningen	478	420	368	411	387	446	59	15%	26	6%	-18	-4%
Haren	36	47	31	46	29	45	16	55%	-2	-4%	1	2%
Hoogezand-Sappemeer	47	50	53	48	36	40	4	11%	-10	-20%	-15	-27%
Leek	18	24	18	23	27	17	-10	-37%	-7	-29%	-6	-27%
Noordenveld	47	43	39	57	43	47	4	9%	4	9%	-8	-14%
Slochteren	25	24	13	9	20	20	0	0%	-4	-17%	-1	-3%
Ten Boer	10	15	2	8	8	6	-2	-25%	-9	-60%	-8	-58%
Tynaarlo	56	49	46	56	40	60	20	50%	11	22%	5	10%
Winsum	14	18	15	13	14	21	7	50%	3	17%	0	-2%
Zuidhorn	28	34	20	25	23	28	5	22%	-6	-18%	-5	-14%
<b>Totaal RGA</b>	<b>910</b>	<b>851</b>	<b>710</b>	<b>830</b>	<b>755</b>	<b>886</b>	<b>131</b>	<b>17%</b>	<b>35</b>	<b>4%</b>	<b>-55</b>	<b>-6%</b>

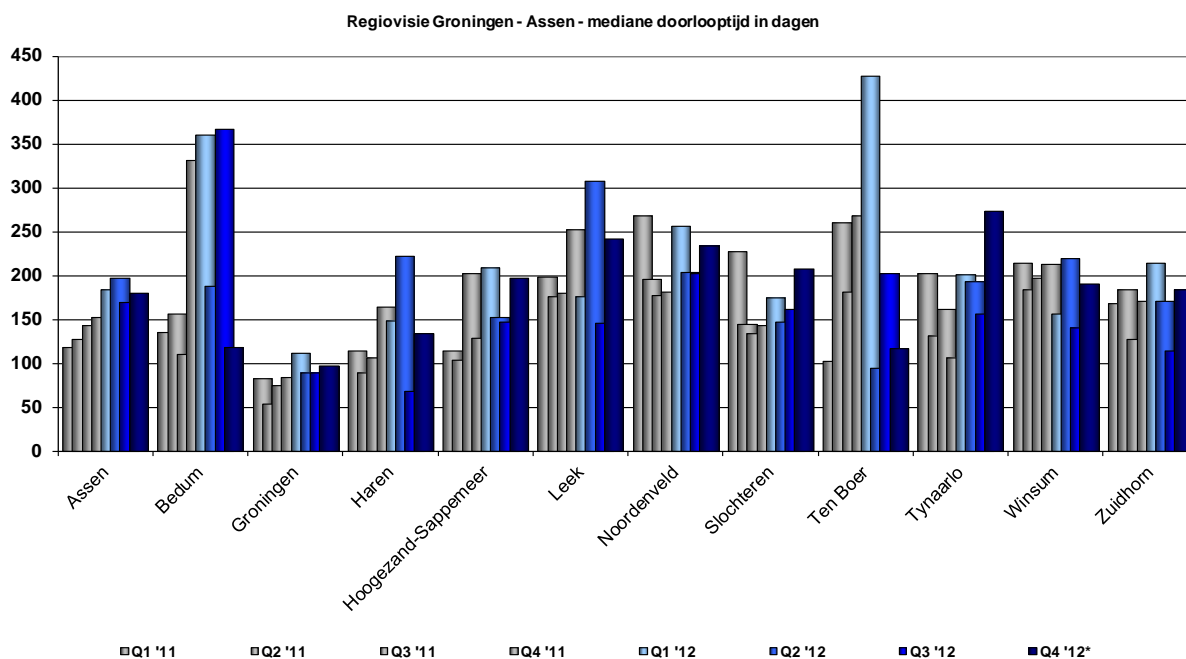
## Prijzontwikkeling



- De mediane transactieprijs voor de regio<sup>9</sup> lag in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2012 met € 175.300,-, 1,5% hoger dan in vorige kwartaal, maar nog altijd 7,2% lager dan in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2011.
- Ten opzichte van het kwartaalgemiddelde van de afgelopen drie jaar lag de mediane transactieprijs in de regio in het 4<sup>e</sup> kwartaal bijna 5,1% lager.
- In de gemeenten Haren, Hoogezand-Sappemeer, Noordenveld, Slochteren en Ten Boer was de mediane transactieprijs in het 4<sup>e</sup> kwartaal juist lager dan het vorige kwartaal.
- Ten opzichte van het 4<sup>e</sup> kwartaal 2011 was de mediane transactieprijs in bijna alle gemeenten lager. Uitzonderingen waren Bedum, Tynaarlo en Winsum.
- Met uitzondering van Bedum en Winsum lag de mediane transactieprijs in het 4<sup>e</sup> kwartaal in alle gemeente onder het kwartaalgemiddelde over de afgelopen drie jaar. Daarbij hoort de kanttekening dat de mediane transactieprijs in kleine gemeenten met een beperkt aantal transacties aanzienlijk kan fluctueren.
- De gemeente Haren heeft traditioneel de hoogste mediane transactieprijs. Deze lag in het 4<sup>e</sup> kwartaal op € 261.220,-. De gemeente Tynaarlo was met € 232.160,- een goede tweede.
- De gemeente Hoogezand-Sappemeer had ook dit kwartaal weer de laagste mediane transactieprijs (€ 137.540,-). De mediane transactieprijs in de gemeente Groningen lag daar met € 157.980,- niet ver boven.

<sup>9</sup> Gewogen gemiddelde

## Doorlooptijden



- In de jaren 2009 t/m 2011 lag de mediane doorlooptijd in de regio op 110 dagen.
- Regionaal steeg de mediane doorlooptijd in het 4<sup>e</sup> kwartaal van 126 naar 146 dagen, een toename met 15% ten opzichte van het vorige kwartaal.
- Alleen in de gemeenten Bedum en Ten Boer was sprake van een afnemende doorlooptijd in het 4<sup>e</sup> kwartaal. Daarbij hoort de kanttekening dat de doorlooptijd in Bedum in het 3<sup>e</sup> kwartaal erg hoog was. Bovendien kunnen de cijfers in kleinere gemeenten sterk fluctueren per kwartaal.
- In vergelijking met het 4<sup>e</sup> kwartaal vorig jaar lag de doorlooptijd regionaal 14% hoger. In 5 gemeenten was de doorlooptijd lager dan vorig jaar: Bedum, Haren, Leek, Ten Boer en Winsum.
- Ten opzichte van het kwartaalgemiddelde 2009 t/m 2011 was er regionaal gezien sprake van een 32% / 35 dagen langere doorlooptijd. Alleen de gemeenten Bedum en Ten Boer noteerden een kortere doorlooptijd dan gemiddeld.
- Woningen in de gemeente Groningen werden in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2012 het snelst verkocht, namelijk 97 dagen. De doorlooptijd in de gemeente Groningen is vrij constant en duidelijk lager dan in andere gemeenten.
- De gemeente Tynaarlo had in het 4<sup>e</sup> kwartaal met 274 dagen de langste mediane doorlooptijd. In het vorige kwartaal lag de looptijd hier nog op 157 dagen.

## 2.3. 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>10</sup>. Voor de vraagzijde wordt als indicator het aantal nieuwe inschrijvingen per kwartaal gehanteerd. De aanbodzijde wordt in beeld gebracht via mutatiegegevens (nieuwe verhuringen).

De woningcorporaties die gegevens voor deze monitor hebben geleverd beheren per 1/1/2013 gezamenlijk circa 60.944 sociale huurwoningen in het regiovisiegebied. Verreweg het grootste deel (57,4%) van die voorraad staat in de gemeente Groningen.

Tabel 12: Voorraad sociale huurwoningen

gemeente	aantal woningen				regionaal aandeel in procenten	
	1-1-2012	groei / krimp 2012 abs	groei / krimp 2012 in %-en	1-1-2013	1-1-2012	1-1-2013
Assen	7.974	115	1,4%	8.089	13,2%	13,3%
Bedum	1.027	-1	-0,1%	1.026	1,7%	1,7%
Groningen*	34.848	132	0,4%	34.980	57,5%	57,4%
Haren	976	5	0,5%	981	1,6%	1,6%
Hoogezand-Sappemeer	5.143	-57	-1,1%	5.086	8,5%	8,3%
Leek	1.509	76	5,0%	1.585	2,5%	2,6%
Noordenveld	2.583	74	2,9%	2.657	4,3%	4,4%
Slochteren	1.215	7	0,6%	1.222	2,0%	2,0%
Ten Boer	422	-18	-4,3%	404	0,7%	0,7%
Tynaarlo	2.071	25	1,2%	2.096	3,4%	3,4%
Winsum	1.375	-4	-0,3%	1.371	2,3%	2,2%
Zuidhorn	1.452	-5	-0,3%	1.447	2,4%	2,4%
<b>Totaal RGA</b>	<b>60.595</b>	<b>349</b>	<b>0,6%</b>	<b>60.944</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

\* De stand per 1/1/2011 in Groningen betreft de stand per 1/1/2010 omdat vorig jaar geen voorraadcijfers werden geleverd.

De mutaties 2012 in bovenstaande tabel zijn de resultante van nieuwbouw, verkoop en sloop van huurwoningen. In vijf van de twaalf regiogemeenten (Bedum, Hoogezand-Sappemeer, Ten Boer Winsum en Zuidhorn) nam de voorraad sociale huurwoningen in 2012 per saldo af. In de gemeenten Groningen, Assen, Leek, Noordenveld en Tynaarlo was sprake van een duidelijk voorraadgroei. In de regionale verdeling van de voorraad sociale huurwoningen zijn als gevolg van deze ontwikkelingen kleine verschuivingen opgetreden.



Nieuw in 2012: Actium 42 sociale huurappartementen Assen

<sup>10</sup> Het betreft de corporaties Wold & Waard, Stichting Woningbouw Slochteren, Stichting Eelder Woningbouw, Wierden en Borgen, Woonborg, Actium, Lefier, Patrimonium, Huismeesters, Nijestee en Steelande met een woningbestand van zo'n 60.600 woningen in de regio Gr-As.

### 2.3.1. De vraag

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.

Het aantal nieuwe inschrijvingen werd tot 2012 door enkele corporaties (Actium en Woonborg) niet per gemeente aangeleverd. Het aantal nieuwe inschrijvingen van deze corporaties had betrekking op het gehele werkgebied en worden tot 2012 in onderstaande tabel weergegeven onder 'niet gespecificeerde gemeenten'. Met ingang van het 1<sup>e</sup> kwartaal 2012 leveren genoemde corporaties de gegevens wel per gemeente. Het betreft de gemeenten Assen, Haren, Noordenveld en Tynaarlo (gedeeltelijk).

Tabel 13: Nieuw ingeschreven woningzoekenden per gemeente

gemeente	2011 1e kwartaal	2011 2e kwartaal	2011 3e kwartaal	2011 4e kwartaal	2012 1e kwartaal	2012 2e kwartaal	2012 3e kwartaal	2012 4e kwartaal	Q4-2012 t.o.v. Q3-2012	Q4-2012 t.o.v. Q4-2011	Q4 t.o.v. Qgem 2009-2011
Assen					356	289	314	227	-87	-28%	
Bedum	84	48	54	61	74	57	49	59	10	20%	-2
Groningen	3.955	3.232	3.331	3.027	3.913	4.750	3.018	3.346	328	11%	319
Haren					34	20	27	19	-8	-30%	
Hoogezand-Sappemeer	375	339	330	270	386	235	288	292	4	1%	22
Leek	124	98	88	107	130	132	104	100	-4	-4%	-7
Noordenveld					107	105	84	105	21	25%	
Slochteren	60	50	56	64	67	60	62	63	1	2%	-1
Ten Boer	26	18	18	24	26	13	11	15	4	36%	-9
Tynaarlo	73	42	57	59	151	99	85	113	28	33%	54
Winsum	57	43	31	184	67	56	65	51	-14	-22%	-133
Zuidhorn	69	62	68	61	62	72	53	81	28	53%	20
Niet gespecificeerde gemeenten	1.208	765	864	996							
<b>Totaal RGA</b>	<b>6.031</b>	<b>4.697</b>	<b>4.897</b>	<b>4.853</b>	<b>5.373</b>	<b>5.888</b>	<b>4.160</b>	<b>4.471</b>	<b>311</b>	<b>7%</b>	<b>-382</b>
<b>index</b>	<b>107%</b>	<b>83%</b>	<b>87%</b>	<b>86%</b>	<b>95%</b>	<b>104%</b>	<b>74%</b>	<b>79%</b>			<b>-731</b>
											<b>-14%</b>

In de periode 2009 t/m 2011 schreven zich gemiddeld zo'n 5.200 huishoudens per kwartaal in voor een huurwoning.

- In het 4<sup>e</sup> kwartaal 2012 schreven zich bij de woningcorporaties in de regio 4.471 mensen in voor een sociale huurwoning, 311 meer (+7%) dan in het vorige kwartaal en 382 (-8%) minder dan in 4<sup>e</sup> kwartaal 2011. Het aantal inschrijvingen in het 4<sup>e</sup> kwartaal was duidelijk lager dan gemiddeld de afgelopen jaren (-731/-14%).
- In 6 van de 12 regiogemeenten was in het 4<sup>e</sup> kwartaal sprake van een duidelijke toename van het aantal inschrijvingen, te weten: Bedum, Groningen, Noordenveld, Ten Boer, Tynaarlo en Zuidhorn.
- Over geheel 2012 werden in de regio 19.892 nieuwe inschrijvingen geregistreerd, bijna 600 minder dan in 2011.
- In Hoogezand-Sappemeer, Ten Boer en Winsum was het aantal nieuwe inschrijvingen in 2012 duidelijk lager dan in 2011.
- In de gemeenten Groningen, Leek, Slochteren, maar met name in de gemeente Tynaarlo was in 2012 juist sprake van het duidelijke toename van het aantal inschrijvingen ten opzichte van 2011.

### 2.3.2. Aanbod (nieuwe verhuringen)

Het aanbod aan sociale huurwoningen in de regio wordt in absolute zin beeld gebracht met het aantal nieuwe verhuringen ofwel mutaties. Deze zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 14: Mutaties sociale huur per gemeente

	2011 1e kwartaal	2011 2e kwartaal	2011 3e kwartaal	2011 4e kwartaal	2012 1e kwartaal	2012 2e kwartaal	2012 3e kwartaal	2012 4e kwartaal	Q4-2012 t.o.v. Q3-2012	Q4-2012 t.o.v. Q4-2011	Q4 t.o.v. Qgem 2009-2011	
Assen	199	195	186	175	230	195	193	175	-18	-9%	-11	-6%
Bedum	23	26	21	30	26	24	15	20	5	33%	-2	-8%
Groningen*	720	997	787	706	763	665	762	759	-3	0%	-9	-1%
Haren	19	19	22	17	15	16	31	20	-11	-35%	-1	-4%
Hoogezand-Sappemeer	102	100	121	81	95	100	94	102	8	9%	-25	-20%
Leek	17	38	47	17	19	109	100	27	-73	-73%	1	6%
Noordenveld	44	92	40	44	25	73	95	37	-58	-61%	-7	-17%
Slochteren	28	30	21	38	34	51	28	32	4	14%	5	17%
Ten Boer	6	10	18	15	10	7	6	5	-1	-17%	-4	-43%
Tynaarlo	32	38	35	49	34	35	42	48	6	14%	10	27%
Winsum	26	29	28	26	34	24	29	36	7	24%	3	10%
Zuidhorn	28	31	64	33	34	19	26	27	1	4%	-8	-23%
<b>Totaal RGA</b>	<b>1.244</b>	<b>1.605</b>	<b>1.390</b>	<b>1.214</b>	<b>1.319</b>	<b>1.318</b>	<b>1.421</b>	<b>1.288</b>	<b>-133</b>	<b>-9%</b>	<b>74</b>	<b>6%</b>
<b>index</b>	<b>82%</b>	<b>106%</b>	<b>92%</b>	<b>80%</b>	<b>87%</b>	<b>87%</b>	<b>94%</b>	<b>85%</b>				

In de afgelopen drie jaar werden in de regio per kwartaal gemiddeld ruim 1.300 nieuwe verhuringen geregistreerd.

- In het 4<sup>e</sup> kwartaal 2012 vonden in de regio 1.288 mutaties plaats, 133 minder (-9%) dan in het vorige kwartaal. Ten opzichte van het 4<sup>e</sup> kwartaal 2011 werden er 74/6% meer woningen verhuurd. Het aantal mutaties lag echter wel 3% onder het kwartaalgemiddelde 2009 t/m 2011.
- In de gemeenten Bedum, Slochteren, Tynaarlo en Winsum werden duidelijk meer woningen verhuurd dan in het 3<sup>e</sup> kwartaal. In de gemeenten Haren, Leek en Noordenveld juist duidelijk minder.
- De nieuwe verhuur lag in het 4<sup>e</sup> kwartaal in 8 van de 12 regiogemeenten onder kwartaalgemiddelde 2009 t/m 2011. In de gemeenten Slochteren en Tynaarlo werd duidelijk meer gemuteerd dan gebruikelijk.
- Over geheel 2012 werden in totaal 5.346 woningen opnieuw verhuurd, 107/2% minder dan in 2011.
- In de gemeenten Bedum, Ten Boer en Zuidhorn werden vorig jaar duidelijk minder woningen verhuurd dan in 2011. In de gemeenten Haren, Slochteren en met name Leek juist beduidend meer.



Nieuwbouw 2012: Woonborg 21 seniorenappartementen Peize

In onderstaande tabel zijn de mutatie-percentages<sup>11</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 15: Mutatiepercentages per gemeente

gemeente	2011 1e kwartaal	2011 2e kwartaal	2011 3e kwartaal	2011 4e kwartaal	2012 1e kwartaal	2012 2e kwartaal	2012 3e kwartaal	2012 4e kwartaal	2012	Qgem 2009-2011
Assen	10,1%	9,9%	9,4%	8,9%	11,7%	9,9%	9,8%	8,9%	10,1%	9,4%
Bedum	9,1%	10,3%	8,3%	11,8%	10,3%	9,5%	5,9%	7,9%	8,4%	8,9%
Groningen	8,2%	11,4%	9,0%	8,0%	8,7%	7,6%	8,7%	8,6%	8,4%	8,8%
Haren	7,7%	7,7%	8,9%	0,0%	6,1%	6,5%	12,6%	8,1%	8,3%	7,7%
Hoogezand-Sappemeer	7,9%	7,8%	9,4%	6,3%	7,4%	7,8%	7,3%	7,9%	7,6%	9,6%
Leek	4,5%	10,1%	12,5%	4,5%	5,0%	28,9%	26,5%	7,2%	16,9%	6,7%
Noordenveld	6,8%	14,2%	6,2%	6,8%	3,9%	11,3%	14,7%	5,7%	8,9%	6,8%
Slochteren	9,1%	9,8%	6,9%	12,4%	11,1%	16,7%	9,1%	10,4%	11,8%	9,0%
Ten Boer	6,1%	10,1%	18,2%	15,2%	10,1%	7,1%	6,1%	5,1%	7,1%	8,9%
Tynaarlo	6,0%	7,2%	6,6%	9,2%	6,4%	6,6%	7,9%	9,0%	7,5%	7,1%
Winsum	7,5%	8,4%	8,1%	7,5%	9,8%	6,9%	8,4%	10,4%	8,9%	9,4%
Zuidhorn	7,8%	8,7%	17,9%	9,2%	9,5%	5,3%	7,3%	7,5%	7,4%	10,7%
<b>Totaal RGA</b>	<b>8,2%</b>	<b>10,6%</b>	<b>9,1%</b>	<b>8,0%</b>	<b>8,7%</b>	<b>8,7%</b>	<b>9,3%</b>	<b>8,5%</b>	<b>8,8%</b>	<b>8,8%</b>

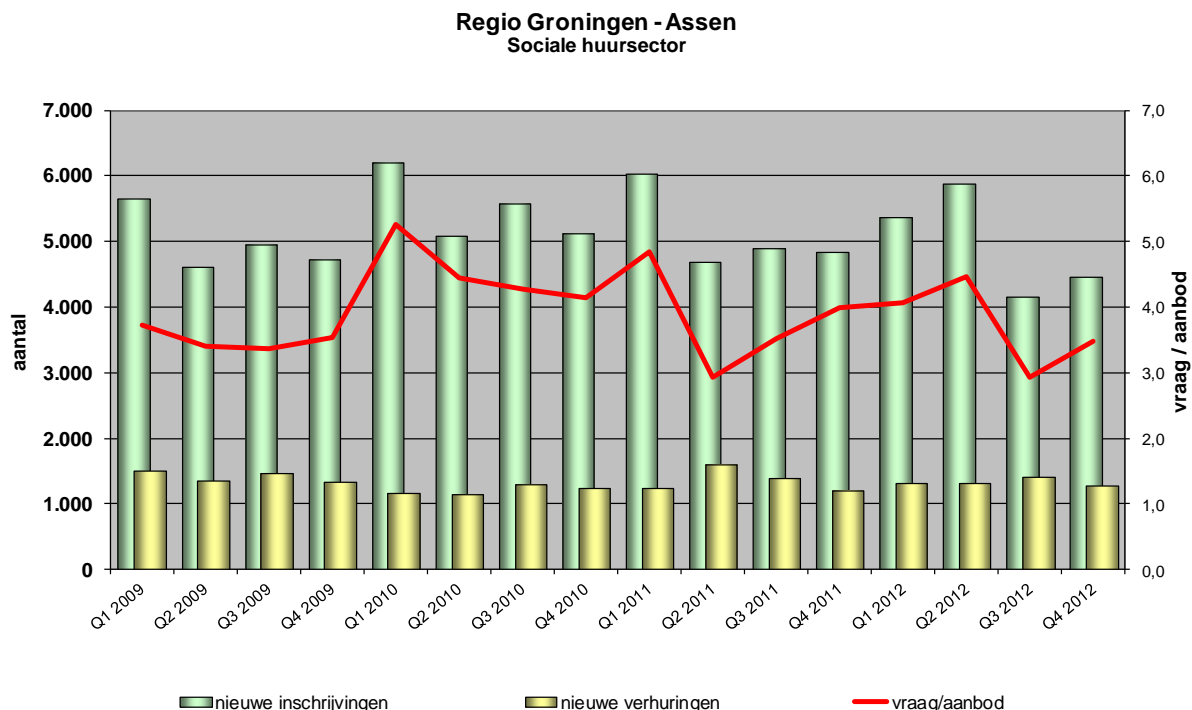
Het mutatiepercentage in de periode 2009 t/m 2011 lag gemiddeld op 8,8% (2009: 9,4% - 2010: 8,1% - 2011: 9,0%).

- Het mutatiepercentage daalde in 4<sup>e</sup> kwartaal van 9,3% naar 8,5%. Daarmee lag het mutatiepercentage in het 4<sup>e</sup> kwartaal iets onder het gemiddeld mutatiepercentage in de voorgaande drie jaar.
- In de gemeenten Slochteren, Tynaarlo en Winsum lag het mutatiepercentage duidelijk hoger dan regionaal gemiddeld. Er werd dus relatief veel gemuteerd. In de gemeenten Noordenveld en Ten Boer was het mutatiepercentage relatief laag. Hier werd relatief weinig gemuteerd.
- Over geheel 2012 kwam het mutatiepercentage regionaal gezien uit op 8,8% en ligt daarmee exact op het niveau van de drie voorgaande jaren.
- In de gemeenten Assen, Leek en Slochteren werd vorig jaar relatief veel gemuteerd. Met name in Assen en Leek houdt dit verband met het in de markt zetten van nieuwe sociale huurwoningen.
- Relatief weinig werd gemuteerd in de gemeenten Hoogezand-Sappemeer, Ten Boer, Tynaarlo en Zuidhorn.
- Ook in de gemeenten Noordenveld en Tynaarlo werden vorig jaar nieuwe huurwoningen in de verhuur gebracht. In Noordenveld leidde dit vorig jaar wel tot een toename van het mutatiepercentage. In Tynaarlo was het aantal nieuwe huurwoningen lager en was er sprake van een lichte stijging van het mutatiepercentage ten opzichte van het gemiddelde.

<sup>11</sup> Aantal nieuwe verhuringen / de omvang van de voorraad

### 2.3.3. 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.



De druk op de sociale huursector liep tot en met het 2<sup>e</sup> kwartaal 2012 op na de forse afname in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2011. Daar is in het 3<sup>e</sup> kwartaal vorig jaar abrupt een einde gekomen door enerzijds een fors lager aantal nieuwe inschrijvingen en anderzijds een toename van het aantal mutaties.

De druk nam in het 3<sup>e</sup> kwartaal af van 4,5 naar 2,9, maar nam in het 4<sup>e</sup> kwartaal weer toe naar 3,5.

Tabel 16: Spanningsindicatie per gemeente

gemeente	Q1 2009	Q2 2009	Q3 2009	Q4 2009	Q1 2010	Q2 2010	Q3 2010	Q4 2010	Q1 2011	Q2 2011	Q3 2011	Q4 2011	Q1 2012	Q2 2012	Q3 2012	Q4 2012
Assen													1,5	1,5	1,6	1,3
Bedum	4,1	2,7	2,1	2,7	4,3	6,2	3,4	2,7	3,7	1,8	2,6	2,0	2,8	2,4	3,3	3,0
Groningen	4,7	4,4	4,0	4,2	6,0	4,9	4,7	4,5	5,5	3,2	4,2	4,3	5,1	7,1	4,0	4,4
Haren													2,3	1,3	0,9	1,0
Hoogezand-Sappemeer	1,9	2,0	2,5	2,6	3,9	4,9	2,5	2,8	3,7	3,4	2,7	3,3	4,1	2,4	3,1	2,9
Leek	4,2	8,2	2,6	4,4	3,2	5,0	17,5	4,2	7,3	2,6	1,9	6,3	6,8	1,2	1,0	3,7
Noorderveld													4,3	1,4	0,9	2,8
Slochteren	1,9	1,5	2,2	3,3	2,3	2,1	2,8	2,6	2,1	1,7	2,7	1,7	2,0	1,2	2,2	2,0
Ten Boer	3,2	3,3	2,1	2,0	2,8	6,8	3,2	4,8	4,3	1,8	1,0	1,6	2,6	1,9	1,8	3,0
Tynaarlo													4,4	2,8	2,0	2,4
Winsum	1,3	2,0	3,6	1,5	2,0	1,5	2,2	1,8	2,2	1,5	1,1	7,1	2,0	2,3	2,2	1,4
Zuidhorn	2,2	2,5	2,4	5,6	1,9	0,8	2,4	2,6	2,5	2,0	1,1	1,8	1,8	3,8	2,0	3,0
Niet gespecificeerde gemeenten	3,3	2,5	2,5	2,6	5,5	4,4	4,5	4,6	4,4	2,3	3,3	3,9				
<b>Totaal RGA</b>	<b>3,7</b>	<b>3,4</b>	<b>3,4</b>	<b>3,5</b>	<b>5,3</b>	<b>4,4</b>	<b>4,3</b>	<b>4,1</b>	<b>4,8</b>	<b>2,9</b>	<b>3,5</b>	<b>4,0</b>	<b>4,1</b>	<b>4,5</b>	<b>2,9</b>	<b>3,5</b>

De druk op de huursector was in het 4<sup>e</sup> kwartaal het grootst in Groningen (4,4) en het laagst in Haren (1,0), Assen (1,3) en Winsum (1,4). De lage spanning Assen wordt, zoals hiervoor aangegeven, veroorzaakt door het op de markt brengen van een relatief groot aantal nieuwe huurwoningen in 2012.





