

# Woningmarktmonitor 2024

Gemeente Assen



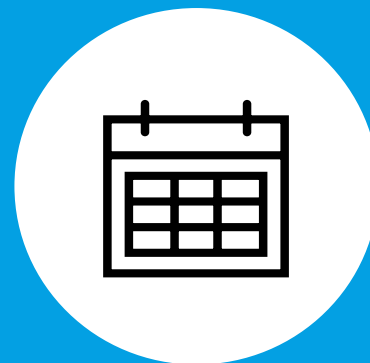
# Thema's



Woningbouwproductie



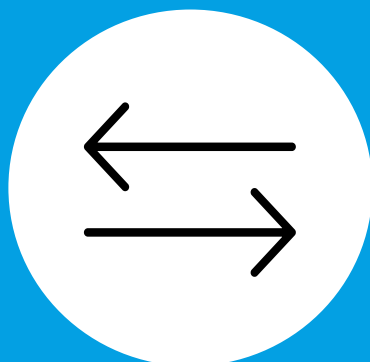
Voorraadontwikkelingen



Planning en programmering



Bevolkingsontwikkelingen



Verhuisbewegingen



Woningmarkt koopwoningen



Woningmarkt (sociale) huurwoningen



# Samenvatting

## Woningbouwproductie

In Assen zijn er 308 nieuwbouwwoningen opgeleverd in 2024. Een stijging van 115% ten opzichte van 2023. Tegelijkertijd zijn er 132 woningen gesloopt. De netto groei bleef onder de beoogde bandbreedte van 250 tot 300 woningen per jaar. Dit komt grotendeels door de omvang van de sloopwerkzaamheden.

## Vorraadontwikkelingen

Tussen 2021 en 2024 groeide de woningvoorraad in Assen met 677 woningen, vooral door het toevoegen van appartementen. Het aandeel eigenaar-bewoners steeg, terwijl het aandeel corporatiewoningen daalde en de overige verhuur sterk toenam kijkend naar de Assense woningvoorraad.

## Planning en programmering

Voor 2025 en 2026 zijn de vooruitzichten qua woningbouw positief. Met respectievelijk 580 en 615 geplande woningen (o.a. Kloosterveen en de Slingeborgh). De verwachte netto toevoeging is 488 in 2025 en 491 in 2026 (excl. overige toevoegingen en/of onttrekkingen).

## Bevolkingsontwikkelingen

In 2024 groeide de bevolking van Assen met 701 inwoners, de grootste stijging sinds 2007. Deze groei komt volledig door migratie. De natuurlijke aanwas voor 2024 was -174. Zonder binnenlandse en buitenlandse migratie zou de bevolking zijn afgenomen in 2024.

## Verhuisbewegingen

In 2024 kwamen de meeste nieuwe inwoners uit de gemeente Westerwolde (852) en Groningen (623). Er verhuisden daarnaast veel mensen naar de gemeente Groningen (504). Ook Midden-Drenthe, Aa en Hunze, Noordenveld en Tynaarlo spelen een belangrijke rol kijkend naar de lokale verhuisbewegingen.

## Woningmarkt koopwoningen

Tussen 2021 en 2024 steeg de gemiddelde verkoopprijs met ruim € 59.000,- tot € 346.207,-. Ook de WOZ-waarde nam toe van € 210.000,- naar € 284.000,-. Ondanks deze stijgingen blijft Assen betaalbaarder dan de gemeenten in de regio door het afwijkende woningaanbod (sterkere vertegenwoordiging van appartementen en geschakelde woningen in de woningvoorraad).

## Woningmarkt (sociale) huurwoningen

Per 31 december 2024 bestaat de corporatievoorraad uit 8.870 woningen. Het grootste deel is in het bezit van Actium. De sociale huurwoningmarkt in Assen laat een duidelijke spanning zien tussen vraag en aanbod. Het aantal verhuringen blijft beperkt, terwijl het aantal reacties per advertentie hoog blijft.



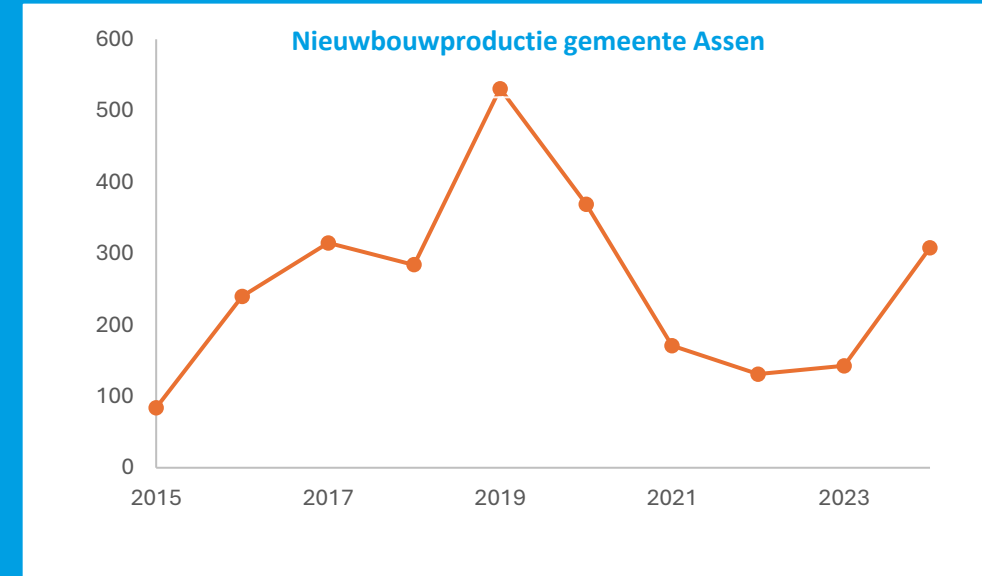
# Woningbouwproductie

Productie 2021-2024	2021	2022	2023	2024	Totaal	Productie 2024	Q1 '24	Q2 '24	Q3 '24	Q4 '24	Totaal
Nieuwbouw	171	131	143	308	753	Nieuwbouw	103	73	64	68	308
Overige toevoegingen	118	310	88	28	544	Overige toevoegingen	9	7	7	5	28
Sloop	-131	-110	-3	-143	-387	Sloop	0	-24	-87	-32	-143
Overige onttrekkingen	-11	-12	-7	7	37	Overige onttrekkingen	-1	-3	-1	-2	-7
Correctie	-5	-1	-4	0	-10	Correctie	0	0	0	0	0
<b>Saldo</b>	<b>142</b>	<b>318</b>	<b>217</b>	<b>186</b>	<b>937</b>	<b>Saldo</b>	<b>111</b>	<b>53</b>	<b>-17</b>	<b>39</b>	<b>186</b>

De woningbouwproductie in 2024 laat een duidelijke stijging zien ten opzichte van voorgaande jaren. In totaal zijn er 308 nieuwbouwwoningen opgeleverd wat neerkomt op een groei van 115% ten opzichte van 2023. In 2024 zijn verschillende nieuwbouwprojecten opgeleverd aan o.a. de Thorbeckelaan, de Meester Groen van Prinstererlaan en in Kloosterakker.

Daartegenover staat de sloop van 132 woningen in het kader van verschillende herstructureringsprojecten in de sociale huursector. Aan de Zilver schoonstraat (84), de Nansenstraat (23) en in de Schildersbuurt (32) zijn woningen gesloopt.

De netto groei blijft onder de beoogde bandbreedte van 250 tot 300 woningen per kalenderjaar, zoals vastgelegd in de Woonvisie. Dit is voor een belangrijk deel te verklaren door de omvang van de sloopwerkzaamheden in het kader van de herstructureringsopgave. Ook zijn verschillende nieuwbouwprojecten achteruitgeschoven in de tijd waardoor de aantallen op zich laten wachten (bijv. Delft/Aar/Stroom).



De categorie 'overige toevoegingen' kan sterk fluctueren per kalenderjaar. In 2022 was dit aantal uitzonderlijk hoog door de grootschalige herbestemming van bestaande zorgcomplexen naar zelfstandige woningen.



# Vorraadontwikkelingen bestaande bouw

Energielabel	2009		2014		2019		2024	
A t/m A++++	385	8%	955	9%	5535	32%	8900	41%
B	1340	28%	2190	21%	3755	22%	4590	21%
C	2125	45%	4865	47%	4325	25%	5165	24%
D	510	11%	1440	14%	2165	12%	1605	7%
E	240	5%	600	6%	965	6%	725	3%
F	140	3%	305	3%	390	2%	295	1%
G	25	1%	65	1%	325	2%	370	2%
<b>Totaal</b>	<b>4.765</b>	<b>100%</b>	<b>10.420</b>	<b>100%</b>	<b>17.460</b>	<b>100%</b>	<b>21.650</b>	<b>100%</b>


Woningtype	2021		2024	
Tussenwoning	10471	32%	10563	32%
Hoekwoning	4882	15%	4910	15%
2-onder-1-kap	4328	13%	4362	13%
Vrijstaand	3283	10%	3326	10%
Appartementen	9572	29%	10042	30%
Onbekend	2	0%	12	0%
<b>Totaal</b>	<b>32.538</b>	<b>100%</b>	<b>33.215</b>	<b>100%</b>

Tussen 2021 en 2024 is de Assense woningvoorraad gegroeid van 32.538 naar 33.215 woningen (+677). De grootste groei vond plaats bij het woningtype appartementen (+470). Ondanks deze toename bestaat het grootste deel van de Assense woningvoorraad uit grondgebonden eengezinswoningen.

Wat betreft het eigendom zien we in 2024 een lichte stijging van het aandeel eigenaar-bewoners ten opzichte van 2014 (9,4%). Tegelijkertijd daalt het aandeel corporatiewoningen met 2,6%. De reden is de grote herstructureringsopgave, verkoop van corporatiebezit en de wegtrekkende beweging van bijv. Woonconcept wat van invloed is op de investeringscapaciteit van Actium en Woonservice. Opvallend is de stijging van het aandeel 'overige verhuur' binnen de Assense woningvoorraad. Dit type eigendom is met 36% toegenomen tussen 2014 en 2024.

Ook op het gebied van verduurzaming is vooruitgang geboekt. Het aandeel woningen met een energielabel A of B is tussen 2009 en 2024 gestegen van 36% naar 62%. Daarmee is een groot deel van de voorraad op een hoger energieprestatieniveau gebracht.

Eigendom	2014		2024	
Eigenaar-bewoner	17.806	58%	19.477	59%
Corporatiewoning	9.236	30%	8.997	27%
Overige verhuur	3.402	11%	4.695	14%
Onbekend	95	0%	46	0%
<b>Totaal</b>	<b>30.539</b>	<b>100%</b>	<b>33.215</b>	<b>100%</b>

 Niet alle woningen hebben een geregistreerd energielabel. Woningeigenaren zijn verplicht een energielabel beschikbaar te stellen aan een koper of huurder. De daadwerkelijke cijfers wijken hierdoor af van de getoonde cijfers en veranderen continue. Deze verplichting geldt ook voor nieuwbouwwoningen. Steeds meer woningen zijn in het bezit van een energielabel.



# Woningbouwplanning en programmering

## Woningbouwprojecten 2025 >10 woningen

Groene Dijk (flexwoningen)	148
Kloosterveen	170
Acmesa	34
Slingeborgh (zorgcentrum)	88
Slingeborgh (bezit Woonservice)	44
Maranathakerk	43
Nansenstraat	39
Witterhoofdweg (Tiny Houses)	21

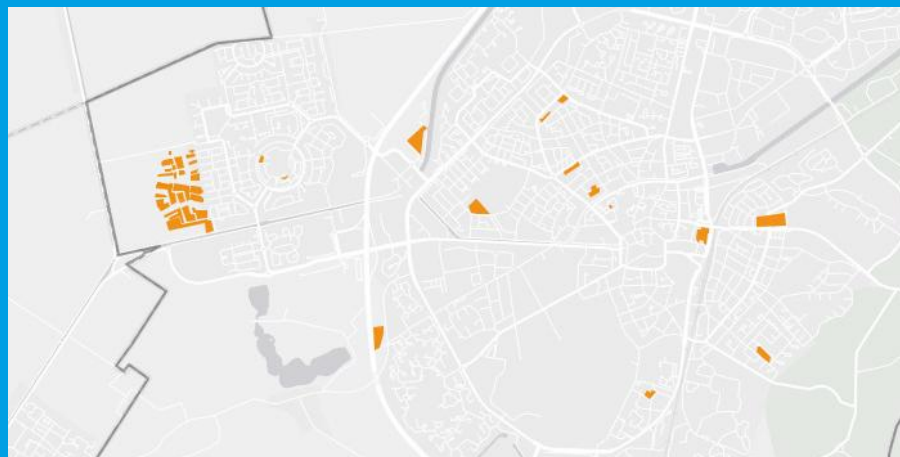
## Woningbouwprojecten 2026 >10 woningen

Kloosterveen	123
Acmesa	77
Arendshorst	77
Slingeborgh (zorgcentrum)	88
Sparrenlaan	21
Dreuplein	40
Zilverschoonstraat	96
Thorbeckelaan	60
Schildersbuurt	33

Woningbouwplanning	2025	2026	2027	2028	2029
Toevoegingen (bruto toevoegingen)	615	640	354	840	499
Sloop	167	149	170	177	226
<b>Netto toevoeging</b>	<b>448</b>	<b>491</b>	<b>184</b>	<b>663</b>	<b>273</b>

De woningbouwvooruitzichten voor 2025 en 2026 zijn gunstig. In deze kalenderjaren staat een groot aantal woningbouwprojecten gepland. Een deel van deze woningbouwprojecten is inmiddels in aanbouw, zoals Acmesa en Kloosterakker. Daarnaast zijn een aantal projecten afgerond, waaronder fase 1 van de Groene Dijk en de Slingeborgh.

Als we kijken naar 2025 verwachten we 587 woningen te realiseren binnen projecten groter dan tien woningen. In 2026 ligt dit aantal zelfs hoger, namelijk op 615 woningen. Veel van deze woningen zijn woningbouwprojecten van woningcorporaties (bijv. Acmesa, Dreuplein en de Zilverschoonstraat).



# Bevolkingsontwikkeling

Nationale migratie	2021	2022	2023	2024
Binnen eigen gemeente	4.136	3.695	3.793	3.903
Vestiging uit andere gemeente	3.627	3.235	3.640	3.819
Vertrek naar andere gemeente	3.441	3.295	3.466	3.065
<b>Binnenlands migratiesaldo</b>	<b>186</b>	<b>-60</b>	<b>174</b>	<b>754</b>
Natuurlijke aanwas	2021	2022	2023	2024
Geboorte	676	591	591	605
Sterfte	690	730	736	779
<b>Totaal</b>	<b>-14</b>	<b>-139</b>	<b>-145</b>	<b>-174</b>
Internationale migratie	2021	2022	2023	2024
Immigratie	297	941	743	543
Emigratie	314	308	480	422
<b>Migratiesaldo</b>	<b>-17</b>	<b>633</b>	<b>263</b>	<b>121</b>
Totale ontwikkeling	2021	2022	2023	2024
Natuurlijke aanwas	-14	-139	-145	-174
Nationale migratie	186	-60	174	754
Internationale migratie	-17	633	263	121
Correcties	-12	1	-5	-10
<b>Saldo</b>	<b>143</b>	<b>435</b>	<b>287</b>	<b>691</b>
Aantal huishoudens	2021	2022	2023	2024
<b>Totaal</b>	<b>31.693</b>	<b>31.905</b>	<b>32.359</b>	<b>32.550</b>

Aantal huishoudens	2021	2022	2023	2024
Eenpersoons	12.324	12.562	12.942	13.174
Meerpersoons zonder kinderen	9.206	9.197	9.143	9.180
Meerpersoons met kinderen	10.163	10.146	10.274	10.196
<b>Totaal</b>	<b>31.693</b>	<b>31.905</b>	<b>32.359</b>	<b>32.550</b>

De bevolkingsontwikkeling wordt bepaald door drie componenten: natuurlijke aanwas (geboorte minus sterfte), nationale migratie (verhuizingen binnen en tussen gemeenten) en internationale migratie (immigratie en emigratie i.r.t. andere landen). De afgelopen jaren is de natuurlijke aanwas in de gemeente Assen negatief: jaarlijks overlijden er meer mensen dan er geboren worden. In 2024 is dit saldo voor de 8<sup>e</sup> keer op rij negatief. Dit wijst op een vergrijzende bevolking en een afname van het aantal jonge huishoudens en geboortes.

In 2022 zien we een opvallend hoog positief saldo bij internationale migratie (+633). Deze stijging is grotendeels toe te schrijven aan de instroom van Oekraïense ontheemden als gevolg van de oorlog die in februari 2022 uitbrak. In veel Nederlandse gemeenten, waaronder Assen, zijn opvangplekken ingericht voor mensen die op de vlucht zijn voor het conflict.

Het gecombineerde saldo van natuurlijke aanwas en nationale en internationale migratie laat in 2024 een sterke groei zien, met een netto toename van 691 inwoners. Het hoogste groeisaldo sinds 2007. De groei wordt volledig gedragen door internationale en nationale migratie. Zonder migratie zou de Assense bevolking zijn afgenomen. Ook blijft het aantal huishoudens in Assen toenemen. De grootste groei vindt plaats onder de eenpersoonshuishoudens. Het aantal meerpersoonshuishoudens met kinderen laat geen eenduidige groeibeweging zien.



# Verhuisbewegingen

## Top 10 verhuizingen richting Assen 2019 t/m 2023 incl. gemiddelde per jaar

	Totaal	Gem
1. Groningen	2.969	594
2. Westerwolde	2.341	468
3. Midden-Drenthe	1.496	299
4. Aa en Hunze	1.007	201
5. Tynaarlo	734	147
6. Noordenveld	565	113
7. Midden-Groningen	428	86
8. Emmen	375	75
9. Ooststellingwerf	375	75
10. Hoogeveen	363	73

## Top 10 verhuizingen vertrek uit Assen 2019 t/m 2023 incl. gemiddelde per jaar

	Totaal	Gem
1. Groningen	2.844	569
2. Midden-Drenthe	1.776	355
3. Aa en Hunze	1.216	243
4. Tynaarlo	754	150
5. Noordenveld	584	116
6. Emmen	557	111
7. Hoogeveen	375	75
8. Ooststellingwerf	362	72
9. Midden-Groningen	336	67
10. Leeuwarden	284	57

Als we kijken naar de verhuisbewegingen tussen de verschillende gemeenten (nationaal niveau), zien we veel regionale gemeenten vertegenwoordigd in *de top 10 herkomstgemeenten* en *de top 10 bestemmingsgemeenten*.

De gemeente Westerwolde scoort het hoogst in de top 10 herkomstgemeenten in 2024. De aanwezigheid van diverse opvanglocaties van het COA in Ter Apel speelt hierbij een centrale rol. Deze voorzieningen verklaren het relatief hoge aantal geregistreerde vertrekbewegingen vanuit Westerwolde. De uitstroom vanuit Ter Apel heeft geen direct effect op de Assense woningmarkt. Men verblijft in asielzoekerscentra.

Kijkend naar de bestemmingsgemeenten scoort de gemeente Groningen hoog. Als bekende studentenstad trekt zij veel jongvolwassenen aan die zich (tijdelijk) vestigen voor het volgen van een studie. Daarnaast zien we dat veel jongvolwassen na het afronden van de studie de stad Groningen weer verlaten, vaak richting de omliggende gemeenten in de regio. Een deel van deze uitstroom komt (weer) terecht in Assen. Dit verklaart waarom Groningen ook relatief hoog scoort in de herkomstcijfers.

Daarnaast valt op dat gemeenten als Midden-Drenthe, Tynaarlo, Aa en Hunze en Noordenveld hoog scoren in de verschillende lijsten. Dit duidt op een hoge mate van interne mobiliteit binnen de (woningmarkt)regio. In veel gevallen gaat het om zogenaamde lokale verhuizingen, waarbij mensen verhuizen naar een nabijgelegen dorp, een grotere kern met meer voorzieningen of juist een rustiger woonmilieu. Factoren als levensfase, woningtype, bereikbaarheid, aanbod en binding met de regio spelen hierbij een belangrijke rol.

## Top 10 verhuizingen richting Assen 2024

1. Westerwolde	852
2. Groningen	623
3. Midden-Drenthe	286
4. Aa en Hunze	207
5. Tynaarlo	161
6. Noordenveld	122
7. Midden-Groningen	108
8. Emmen	104
9. Hoogeveen	79
10. Ooststellingwerf	76

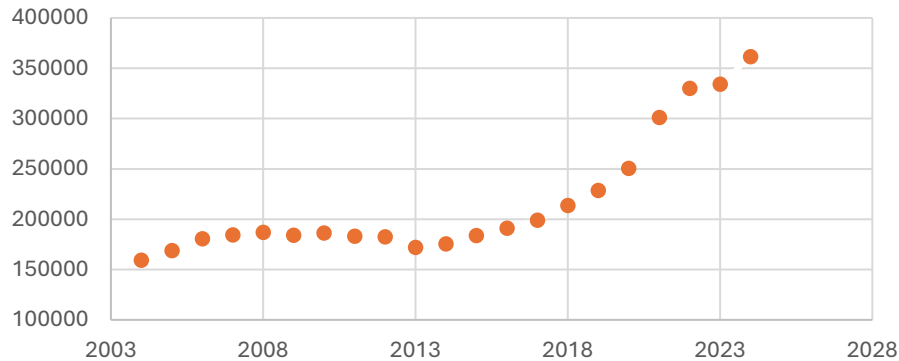
## Top 10 verhuizingen vertrek uit Assen 2024

1. Groningen	504
2. Midden-Drenthe	271
3. Aa en Hunze	200
4. Tynaarlo	150
5. Noordenveld	106
6. Emmen	104
7. Ooststellingwerf	101
8. Hoogeveen	93
9. Midden-Groningen	71
10. Borger-Odoorn	67



# Woningmarkt koopwoningen

Gemiddelde verkoopprijs gemeente Assen  
2004 t/m 2024



De koopwoningmarkt in Assen laat tussen 2021 en 2024 een duidelijke prijsstijging zien door aanhoudende druk op de woningmarkt. De gemiddelde verkoopprijs in Assen is in 2024 gestegen naar € 356.207,-. Een toename van ruim € 59.000,- ten opzichte van 2021. Daarmee volgt Assen de bredere landelijke trend waarbij (sterk) stijgende verkoopprijzen zichtbaar zijn.

Ook de gemiddelde WOZ-waarde stijgt in dezelfde periode van € 210.000,- naar € 284.000,- wat wijst op een stijgende waardeontwikkeling binnen de bestaande woningvoorraad. Ondanks deze stijging blijft Assen qua gemiddelde verkoopprijs goedkoper dan de regio. Dit komt doordat Assen een ander woningaanbod heeft dan de omliggende gemeenten. Assen bestaat voor een groot deel uit o.a. geschakelde woningen en appartementen wat resulteert in een relatief betaalbaar aanbod.

De lagere koopprijzen maken Assen relatief aantrekkelijk voor woningzoekenden die op zoek zijn naar betaalbare alternatieven binnen de woningmarktregio. Zeker voor starters en jonge huishoudens vormt Assen een interessant vestigingsgebied. Dit komt door een combinatie van het woningaanbod, de bereikbaarheid en de nabijheid van stedelijke voorzieningen.

Gemiddelde WOZ-waarde	2021	2022	2023	2024
<b>Gemeente Assen</b>	<b>€ 210.000</b>	<b>€ 237.000</b>	<b>€ 277.000</b>	<b>€ 284.000</b>
Noord-Drenthe	€ 250.000	€ 278.000	€ 321.000	€ 334.000
Provincie Drenthe	€ 230.000	€ 255.000	€ 294.000	€ 307.000

Gemiddelde verkoopprijs	2021	2022	2023	2024
<b>Gemeente Assen</b>	<b>€ 296.338</b>	<b>€ 332.306</b>	<b>€ 328.645</b>	<b>€ 356.207</b>
Provincie Drenthe	€ 316.653	€ 355.510	€ 349.757	€ 380.809
Noord-Nederland	€ 301.082	€ 330.027	€ 334.100	€ 361.465
Nederland	€ 386.714	€ 428.591	€ 416.153	€ 450.985

Aantal woningtransacties	2021	2022	2023	2024
<b>Totaal</b>	<b>964</b>	<b>837</b>	<b>807</b>	<b>883</b>



# Woningmarkt bezit woningcorporaties

Aantal corporatiewoningen	2021	2022	2023	2024
<b>Totaal</b>	<b>9.066</b>	<b>9.030</b>	<b>8.984</b>	<b>8.997</b>
Woningvoorraad naar prijsklasse	Omnia	Woonzorg	Actium	Woonservice
Onder kwaliteitsgrens	13%	0%	11%	25%
Onder 1e aftoppingsgrens	71%	38%	70%	32%
Onder 2e aftoppingsgrens	8%	32%	15%	18%
Onder DAEB-grens	8%	27%	4%	15%
Boven DAEB-grens	0%	2%	0%	0%
Aandeel corporatiebezit per wijk	Woningvoorraad	Aandeel corporatiewoningen		
Assen-Oost	5.016	32%		
Assen-West	1.857	21%		
Buitengeibed	476	3%		
Centrum	4.361	22%		
Kloosterveen	4.228	14%		
Lariks	3.261	45%		
Marsdijk	4.991	13%		
Noorderpark	4.494	46%		
Peelo	2.950	24%		
Pittelo	1.581	32%		

Woningvoorraad per woningcorporatie	
Actium	8.076
Omnia Wonen	338
Woonservice	272
Woonzorg Nederland	184
<b>Totaal</b>	<b>8.870</b>

In 2024 zijn 8.870 woningen in het bezit van een woningcorporatie. Het grootste aandeel is in het bezit van Actium. Het aantal corporatiewoningen is de afgelopen jaren licht afgenomen. De grote herstructureringsopgave, verkoop van corporatiebezit en het in de tijd schuiven van nieuwbouwprojecten is de reden.

Per wijk is het aandeel corporatiewoningen verschillend. In wijken zoals Noorderpark (46%), Lariks (45%) en Assen-Oost (32%) is het aandeel hoog. In andere delen van de stad is het aandeel lager. Voorbeelden zijn Kloosterveen (14%), Marsdijk (13%) en Assen-West (21%).

De huurprijsverdeling laat zien dat het merendeel van de woningen onder de eerste aftoppingsgrens valt. Dit maakt deze woningen toegankelijk voor huishoudens met een laag inkomen.

We zien dat de huurprijsverdeling door de jaren heen langzaam verandert door de sloopnieuwbouwopgave. De nieuwe woningen komen vaak in de hogere prijsklassen terecht terwijl de oudere en goedkopere woningen verdwijnen. Daarnaast dalen de energielasten en stijgt het wooncomfort.



De getoonde aantal zijn excl. de sociale huurwoningen in eigendom van de gemeente Assen in Kloosterveen (30 stuks). Afwijkingen qua woningvoorraadontwikkelingen ontstaan wanneer woningcorporaties woningen eerder uit hun voorraad halen (bij vertrek huurder) dan het CBS (bij daadwerkelijke sloop).



# Actief woningzoekenden via Thuis Kompas

Actief woningzoekenden Assen	2021	2022	2023	2024
Alleenstaande	1.003	983	1.245	1.324
Eenoudergezin met 1 kind	189	226	241	224
Eenoudergezin met 2+ kinderen	184	239	254	264
Gezin met 1 kind	34	35	36	38
Gezin met 2 of meer kinderen	54	63	62	45
Meerpersoons zonder kinderen	224	238	264	316
<b>Totaal</b>	<b>1.688</b>	<b>1.784</b>	<b>2.102</b>	<b>2.211</b>

Actief woningzoekenden Assen	2021	2022	2023	2024
18 t/m 22 jaar	316	296	351	365
23 t/m 27 jaar	397	431	526	522
28 t/m 40 jaar	451	483	532	563
41 t/m 54 jaar	297	318	398	394
55 t/m AOW leeftijd	133	140	151	194
AOW t/m 74 jaar	63	67	69	80
75 jaar en ouder	31	49	74	93
<b>Totaal</b>	<b>1.688</b>	<b>1.784</b>	<b>2.102</b>	<b>2.211</b>

Thuis Kompas is sinds 2020 een samenwerkingsverband van de negen Drentse woningcorporaties en hun 14 huurdersorganisaties. Via Thuis Kompas kunnen woningzoekenden zich inschrijven en reageren op alle beschikbare huurhuizen van de Drentse woningcorporaties. Woningzoekenden hoeven zich maar één keer in te schrijven.

Thuis Kompas heeft een dashboard vormgegeven zodat gemeenten de ontwikkelingen in de sociale huursector kunnen volgen. Het dashboard heeft inzicht in drie thema's: woningzoekenden, reacties en verhuringen.

Tussen 2021 en 2024 steeg het aantal actief woningzoekenden van 1.688 naar 2.211. Het tekort aan zowel (betaalbare) koopwoningen als (sociale) huurwoningen speelt een grote rol. Ook is de stijging deels afhankelijk van de bekendheid van Thuis Kompas. Door de jaren heen heeft het platform meer bekendheid gekregen onder woningzoekenden.

Het grootste deel van de woningzoekenden bestaat uit alleenstaanden, hun aantal is de afgelopen jaren gegroeid. Ook het aantal meerpersoonshuishoudens zonder kinderen is toegenomen. Gezinnen met kinderen vormen een kleinere groep, maar ook daar is sprake van een lichte stijging.

Wanneer gekeken wordt naar de leeftijdsopbouw, valt op dat de leeftijdscategorie 23 t/m 27 & 28 t/m 40 sterk vertegenwoordigd is. Daarnaast zijn ook de oudere leeftijdsgroepen in aantallen toegenomen. Dit wijst op een groeiende vraag naar geschikte woningen voor senioren.



# Reacties via Thuis Kompas

Aantal reagerende woningzoekende in Assen	2021	2022	2023	2024
Reguliere woningen	7.467	8.201	8.586	11.023
Jongeren woningen	833	658	892	1.185
Senioren woningen	2.064	2.356	2.290	2.570
Alle huizen	8.011	8.839	9.276	11.859
Gemiddeld aantal reacties per ad. in Assen	2021	2022	2023	2024
T/m kwal. kort. grens	137	227	181	225
Kwal. kort. grens t/m 1e aftoppingsgrens	168	245	280	239
1e t/m 2e aftoppingsgrens	153	229	218	209
2e aftoppingsgrens t/m huurtoeslaggrens	74	105	115	82
Boven huurtoeslaggrens	24	34	n.v.t.	n.v.t.
Aantal advertenties in Assen	2021	2022	2023	2024
Reguliere woningen	393	306	277	413
Jongeren woningen	30	18	22	27
Senioren woningen	130	83	85	92
<b>Totaal</b>	<b>553</b>	<b>416</b>	<b>393</b>	<b>540</b>

## Huurcategorieën prijspeil 2024

Onder kwaliteitskortingsgrens	€ 454,47
Onder 1e aftoppingsgrens	€ 650,43
Onder 2e aftoppingsgrens	€ 697,07
Onder DAEB-grens	€ 879,66
Boven DAEB-grens	€ 879,66

Het aantal woningzoekenden dat reageert via Thuis Kompas is de afgelopen jaren toegenomen. Het totaal aantal reagerende woningzoekenden steeg van 10.908 naar 15.615. Een groei van 43%. De meeste reacties komen op reguliere woningen. Jongeren en senioren woningen vormden kleinere groepen, maar ook daar nam het aantal reagerende woningzoekenden toe.

Betaalbare woningen blijven het meest in trek kijkend naar het gemiddeld aantal reacties per prijs categorie. Een woning tot en met de kwaliteitskortingsgrens krijgt gemiddeld 225 reacties. Voor woningen tussen de kwaliteitskortingsgrens en de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens zijn dit gemiddeld 239 reacties. Voor woningen boven de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens is het aantal reacties lager.

Het aantal advertenties schommelde over de periode 2021-2024. Dit komt onder andere door de grote sloop-nieuwbouwopgaven. Zittende huurders verhuizen via een sloopurgentie waarna de vrijkomende woningen gesloopt worden. Hier kan (tijdelijk) geen nieuwe huurder wonen. Wanneer de nieuwbouwwoningen worden opgeleverd stijgt het aantal advertenties.



Op reguliere woningen meerdere doelgroepen kunnen reageren, hierdoor is het aantal reagerende woningzoekenden lager bij 'alle huizen'.



# Verhuringen via Thuis Kompas

Verhuringen	2021	2022	2023	2024
O.b.v. inschrijftijd (regulier)	549	405	383	530
Bemiddeling	174	156	177	191
Urgentie	96	51	122	52
<b>Totaal</b>	<b>727</b>	<b>572</b>	<b>570</b>	<b>731</b>

Verhuringen naar type huishouden	2021	2022	2023	2024
Alleenstaande	490	380	439	474
Eenoudergezin met 1 kind	56	33	39	67
Eenoudergezin met 2 of meer kinderen	48	51	38	64
Gezin met 1 kind	21	11	12	15
Gezin met 2 of meer kinderen	32	31	38	34
Meerpersoons zonder kinderen	80	66	52	77
<b>Totaal</b>	<b>727</b>	<b>572</b>	<b>570</b>	<b>731</b>

Inschrijftijd	2021	2022	2023	2024
Gemiddelde in maanden	56	77	67	73
Mediaan in maanden	44	58	53	62


De meeste verhuringen vinden plaats op basis van inschrijftijd. In 2024 gold dit voor 72% van het totale aantal verhuringen. Daarnaast spelen bemiddeling en urgentie een rol bij het toewijzen van woningen. Onder urgentie vallen slooportunten en degene die via de onafhankelijke urgentiecommissie van Thuis Kompas een urgentie krijgen. De urgentiecommissie geeft 3 soorten urgentie af: sociale urgentie, medische urgentie en mantelzorgurgentie. Urgenten zoeken zelf een woning via Thuis Kompas en krijgen voorrang op de reguliere woningzoekenden.

Woningcorporaties bemiddelen verschillende categorieën woningzoekenden. De woningen komen niet op Thuis Kompas maar worden gekoppeld aan de woningzoekenden. Er is sprake van bemiddeling bij o.a. statushouders, uitstroom uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen, woningruil, aangepaste woningen en in de Molukse wijk.

Wanneer gekeken wordt naar de huishoudenssamenstelling zien we dat alleenstaanden veruit de grootste groep vormen en goed zijn voor 380-490 verhuringen per jaar. Eenoudergezinnen en gezinnen met kinderen vormen kleinere groepen. Deze verschillen sluiten aan bij de cijfers over het aantal actief woningzoekenden uitgesplitst naar de huishoudenssamenstelling.

De gemiddelde inschrijftijd varieert door de jaren heen. Dit kan deels worden verklaard doordat meer woningen worden toegewezen aan woningzoekenden die al langere tijd staan ingeschreven (bijv. senioren die op zoek zijn naar de perfecte gelijkvloerse woning). De mediaan (de middelste waarde van een groep getallen die gerangschikt wordt volgens grootte) laat deze uitschieters buiten beschouwing en geeft een accurater beeld van de meest voorkomende inschrijftijd. Ook de mediaan is de afgelopen jaren gestegen.

Vanaf 2025 is de zogenoemde zoektijd beschikbaar via Thuis Kompas. De zoektijd geeft een beter beeld van de daadwerkelijke tijd dat een woningzoekende actief op zoek is naar een (sociale) huurwoning. Veel woningzoekenden staan jarenlang ingeschreven zonder actief te reageren. Op deze manier 'sparen ze punten' waardoor de inschrijftijd een vertekend beeld kan geven van de 'daadwerkelijke zoektijd'.

 De gemiddelde inschrijftijd is het gemiddelde van de inschrijftijd van de woningzoekenden die een huis hebben gevonden via Thuis Kompas. Bemiddelde verhuringen tellen hierin niet mee. Verhuringen aan mensen met een urgentie tellen wel mee. De inschrijftijd begint op het moment dat iemand zich inschrijft als woningzoekende en stopt op het moment dat iemand een huis krijgt aangeboden.



# Bronvermelding

Woningbouwproductie: gegevens via CBS <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/81955NED/table?fromstatweb>

Woningbouwplanning en programmering: eigen interne gegevens (bron niet openbaar)

Energie labels: gegevens via RVO [https://klimaatmonitor.databank.nl/Jive?workspace\\_guid=511d20bf-023c-4bcf-a514-f2e08b245210](https://klimaatmonitor.databank.nl/Jive?workspace_guid=511d20bf-023c-4bcf-a514-f2e08b245210)

Woningtypes: gegevens via CBS [Woningvoorraad; woningtype op 1 januari, regio](#) | CBS

Eigendomssituatie: gegevens via CBS [Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio](#) | CBS

Nationale migratie, internationale migratie en natuurlijke aanwas: gegevens via CBS [StatLine - Bevolkingsontwikkeling; regio per maand](#)

Huishoudenssamenstelling: gegevens via CBS <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/71486ned/table?fromstatweb>

Verhuisbewegingen herkomstgemeenten en vestegingsgemeenten: gegevens via CBS [StatLine - Tussen gemeenten verhuisde personen](#)

Gemiddelde WOZ-waarde: gegevens via CBS [StatLine - Gemiddelde WOZ-waarde van woningen; eigendom, regio](#)

Gemiddelde verkoopprijs: gegevens via CBS [StatLine - Bestaande koopwoningen; gemiddelde verkoopprijzen, regio](#)

Aantal woningtransacties: gegevens via Assen in Cijfers [Assen in Cijfers - Wonen – Assen](#)

Gegevens i.r.t. woningzoekenden, reactie en verhuringen van de actieve woningcorporaties: gegevens via Thuis Kompas (bron niet openbaar)

Aantal corporatiewoningen per wijk: gegevens via CBS [StatLine - Kerncijfers wijken en buurten 2024](#)

