



Paper

Woningmarkt- ontwikkelingen rondom het Groningenveld

Eerste kwartaal van 1995 tot en met het
tweede kwartaal van 2023

Marie-Jeanne Aarts
Ineke Bijlsma
Pieter Evenhuis
Josien Jenniskens
Lois Verburg

Januari 2024

Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld

Eerste kwartaal van 1995 tot en met het tweede kwartaal van 2023

Over deze publicatie

Samenvattend rapport van het onderzoek naar de invloed van aardbevingen die ontstaan door de gaswinning in het Groningenveld op de omliggende woningmarkt, voor de periode eerste kwartaal van 1995 tot en met het tweede kwartaal van 2023.

Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld

Leeswijzer

Dit rapport is een uitgebreide samenvatting van het meest recente onderzoek naar woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld.

Door de gaswinning in het Groningenveld ontstaan aardbevingen die mogelijk invloed hebben op de omliggende woningmarkt. Vanaf 2015 heeft de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gevraagd periodiek onderzoek te doen naar de woningmarktontwikkelingen¹⁾ rondom het Groningenveld. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), waar de beleidsverantwoordelijk toen lag, heeft het CBS gevraagd de rapportagereeks voort te zetten vanaf het verslagjaar 2020. Per 1 januari 2022 ressorteert de NCG onder het ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK), dit ministerie is sindsdien de opdrachtgever van het onderzoek en heeft het CBS verzocht de reeks voort te zetten met de huidige rapportage met cijfers tot en met het tweede kwartaal van 2023.

In het onderzoek worden ontwikkelingen op de woningmarkt onderzocht, door een vergelijking te maken tussen de trends in het aardbevingsgebied rondom het Groningenveld (risicogebied) en een referentiegebied. Het risicogebied bestaat uit buurten met schade door aardbevingen als gevolg van de gaswinning²⁾ en het referentiegebied uit buurten in hetzelfde gebied waar dit niet speelt, maar die in alle andere opzichten overeenkomen met het risicogebied. Dit rapport is een uitgebreide samenvatting van het meest recente onderzoek in de reeks en heeft betrekking op de periode tussen het derde kwartaal van 2012, toen de grote beving bij Huizinge plaatsvond, en het tweede kwartaal van 2023. Alle resultaten worden weergegeven in het [dashboard](#).

Omdat (regionale) bevolkingskrimp van invloed kan zijn op de woningmarktontwikkelingen, wordt in het onderzoek ook onderscheid gemaakt naar gebieden met en zonder krimp. Onder de krimpgebieden vallen alle buurten die binnen een van de gemeenten liggen die volgens de indeling van de rijksoverheid als zodanig zijn aangeduid³⁾. Dit zijn gebieden die te maken hebben met bevolkingsdaling en met huishoudensdaling of daar in de toekomst mee te maken krijgen. Omdat het prijssegment mogelijk van invloed is op de verkoopbaarheid van woningen, is voor alle verkoopbaarheidsindicatoren iedere periode bovendien een aparte uitsplitsing gemaakt naar woningen in het hogere en lagere prijssegment. In deze samenvatting komen de verschillen tussen gebieden met en zonder krimp en de verschillen tussen hoog en laag segment op hoofdlijnen aan bod.

Dit rapport bestaat uit vier hoofdstukken. Het eerste inleidende hoofdstuk beschrijft de achtergrond en insteek van de onderzoeksreeks. Het tweede hoofdstuk geeft, aan de hand van een infographic, de kernbevindingen weer. Het derde hoofdstuk gaat dieper in op de bevindingen voor de verschillende (verkoopbaarheids)indicatoren. Tot slot beschrijft het vierde hoofdstuk de verhuisbewegingen en het migratiesaldo.

¹⁾ Met woningmarkt wordt in dit rapport de koopwoningmarkt bedoeld. Ontwikkelingen op de huurwoningmarkt zijn geen onderdeel van dit onderzoek.

²⁾ Hierbij gaat het om buurten waar tot en met 2 augustus 2019 meer dan één procent van de woningen en minimaal vijf woningen schade hebben als gevolg van aardbevingen, zoals vastgesteld door het Centrum Veilig Wonen (CVW) en de Tijdelijke Commissie Mijnbouwschade Groningen (TCMG). Alle woningen in deze buurten behoren tot het risicogebied, ook woningen zonder schade.

³⁾ De officiële indeling per 1 januari 2019 is [hier](#) te vinden.

1. Inleiding

Het CBS brengt sinds 2015 de ontwikkeling van de woningmarkt rondom het Groningenveld in kaart. Dit gebeurt op basis van een terugkerend onderzoek⁴). De achtergrond en insteek van deze onderzoeksreeks wordt in dit inleidende hoofdstuk nader toegelicht.

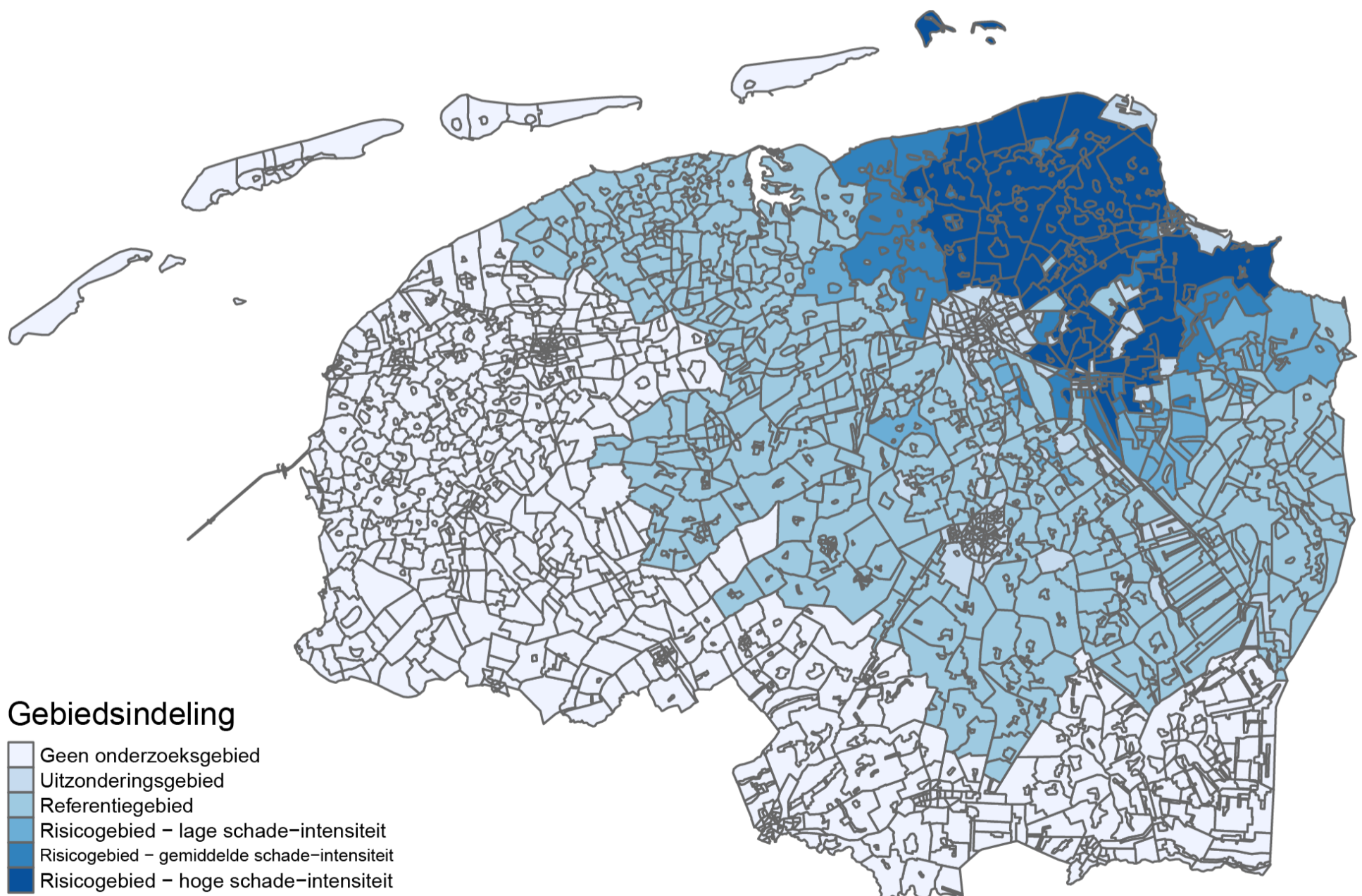
1.1 Gebiedsindeling

In het rapport met bevindingen tot en met het [tweede kwartaal van 2019](#) is de gebiedsindeling geactualiseerd ten opzichte van de periode daarvoor en deze is tot en met het huidige rapport aangehouden⁵). Deze gebiedsindeling houdt rekening met de gehonoreerde schademeldingen tot en met 2 augustus 2019. Het referentiegebied bestaat uit buurten zonder goedgekeurde schademeldingen, die geografisch nabij het Groningenveld liggen en die in sociaaleconomisch opzicht vergelijkbaar zijn. Buurten die niet vergelijkbaar zijn, vallen onder het uitzonderingsgebied en worden in dit onderzoek verder niet meegenomen.

Indeling naar schademeldingen

De ontwikkelingen op de woningmarkt rondom het Groningenveld (risicogebied) worden onderzocht door de trends in het aardbevingsgebied te vergelijken met die in het referentiegebied. Tot het risicogebied worden de buurten gerekend die schade hebben door aardbevingen als gevolg van de gaswinning⁶). Het risicogebied is onderverdeeld in buurten met een lage schade-intensiteit (1 tot en met 10 procent van de woningvoorraad heeft schade), een gemiddelde⁷) schade-intensiteit (11 tot en met 55 procent schade) en een hoge schade-intensiteit (ten minste 56 procent schade). De indeling naar schade-intensiteit is gelijk aan de indeling in het vorige rapport. Figuur 1.1.1 geeft deze gebiedsindeling visueel weer. De gebiedsindeling is ook te vinden in het [dashboard](#) inclusief de naamgeving van elke buurt.

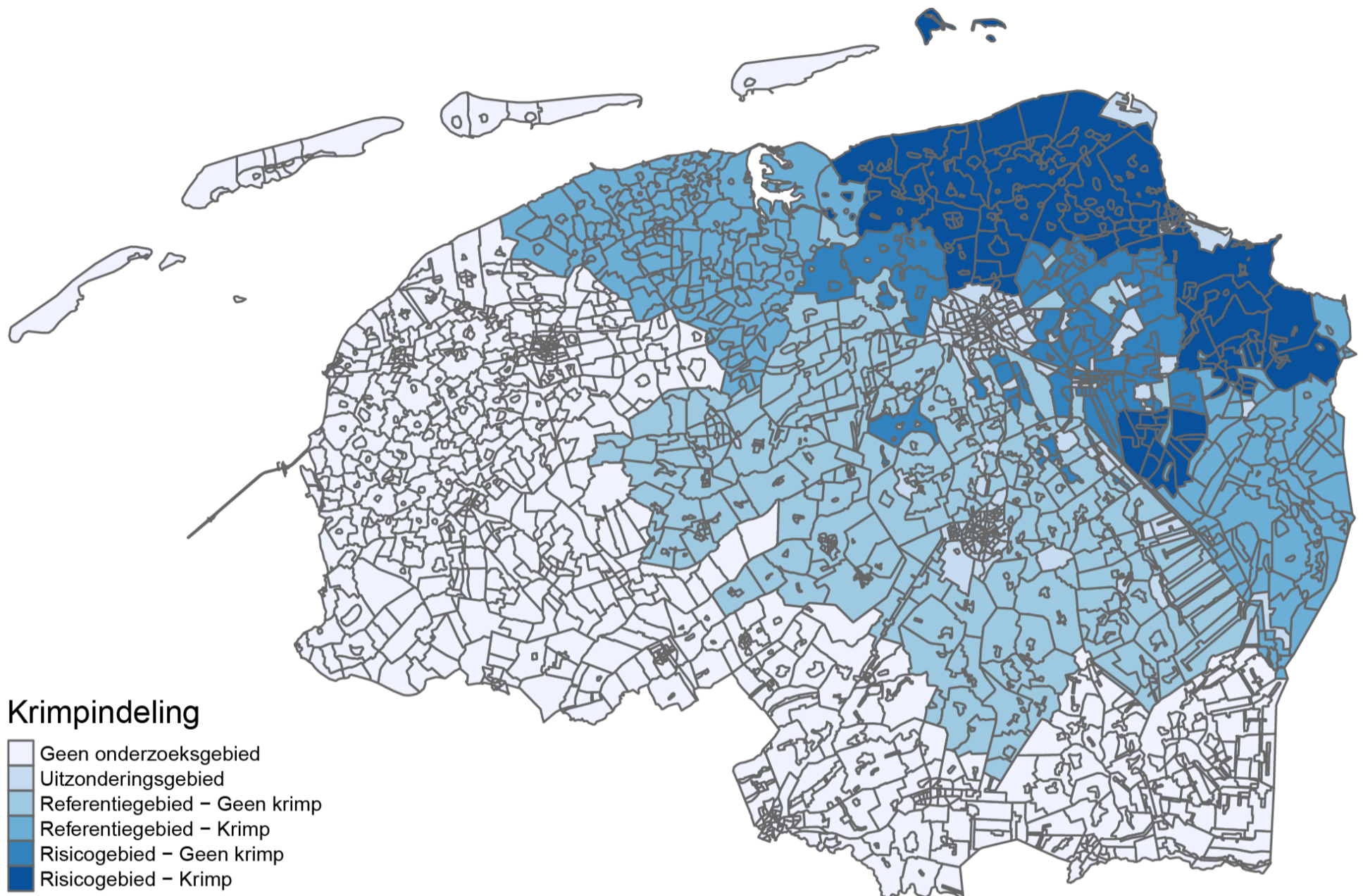
1.1.1 Kaart Gebiedsindeling naar schade-intensiteit



Indeling naar gebieden met en zonder krimp

In de onderzoeksreeks wordt, naast de indeling op basis van schade-intensiteit, een indeling gemaakt naar gebieden met en zonder krimp (zie figuur 1.1.2). Deze indeling is gelijk aan die van het rapport met bevindingen tot en met het tweede kwartaal van 2019. De rijksoverheid heeft diverse regio's aangeduid als krimpgebieden op basis van de (toekomstige) bevolkings- en huishoudensdaling in die gebieden⁸). De krimpgebieden rondom het Groningenveld en het referentiegebied zijn alle buurten die tot één van deze krimpregio's behoren. Deze gebiedsindeling is ook te vinden in het [dashboard](#) inclusief de naamgeving van elke buurt. Bij de uitsplitsing van woningen naar krimp of zonder krimp in het risicogebied wordt geen onderscheid gemaakt naar schade-intensiteit.

1.1.2 Kaart Gebiedsindeling naar krimp



Indeling naar hoog en laag segment

Het prijssegment is mogelijk van invloed op de verkoopbaarheid van woningen. Daarom is voor alle verkoopbaarheidsindicatoren, behalve voor de verkoopprijsindex en de WOZ-waarde, een aparte uitsplitsing gemaakt naar woningen in het hogere en het lagere prijssegment (voor iedere periode). In de rapporten tot en met 2020 werd de segmentgrens bepaald op basis van een vaste grenswaarde. Woningen met een oorspronkelijke vraagprijs onder of gelijk aan 200 duizend euro werden tot het lagere segment woningen gerekend. Vanwege de stijgende vraagprijzen is de methode om de segmentgrens te bepalen gewijzigd naar een variabele grens op basis van een percentielbenadering. Dit is in 2021 doorgevoerd, ook met terugwerkende kracht voor de voorgaande periodes. In het meest recente jaar (derde kwartaal 2022 tot en met tweede kwartaal 2023) ligt de segmentgrens in het referentiegebied op 385 duizend euro en in het risicogebied op 345 duizend euro. Meer informatie over de berekening van de variabele segmentgrens, staat beschreven in het [methoderapport](#).

1.2 Indicatoren

De vergelijking tussen de risicogebieden en het referentiegebied vindt plaats op basis van de volgende zeven indicatoren:

1. Verkoopprijzen: de ontwikkeling van de verkoopprijzen;
2. Prijsverhouding: de verkoopprijs als percentage van de oorspronkelijke vraagprijs;
3. Verkochte woningen: het aantal woningen dat in een kwartaal is verkocht als percentage van de woningvoorraad;
4. Te koop staande woningen: het aantal te koop staande woningen als percentage van de woningvoorraad;
5. Verkoopduur: het aantal dagen dat verkochte woningen te koop stonden;
6. Te koopduur: het aantal dagen dat te koop staande woningen al te koop staan;
7. WOZ-waarde: de door de gemeente getaxeerde waarde van het pand op 1 januari van het voorgaande jaar.

Naast deze zeven indicatoren, wordt er ook gekeken naar de verhuisbewegingen en het migratiesaldo in de verschillende gebieden (zie hoofdstuk 4).

1.3 Bronnen

Om de verkoopbaarheidsindicatoren, de verhuisbewegingen en het migratiesaldo te berekenen, wordt van zeven bronnen gebruik gemaakt: een bestand met te koop gezette woningen van de NVM, het verkopenbestand van het Kadaster, de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), de Basisregistratie Personen (BRP), het Woonruimteregister (WRG), een bestand met schadegegevens van het Centrum Veilig Wonen (CVW) en een bestand van de Tijdelijke Commissie Mijnbouwschade Groningen (TCMG). Het [methoderapport](#) licht de bronnen uitgebreider toe.

1.4 Onderzoekperiode

Het onderzoek is gebaseerd op indicatoren die lopen vanaf het eerste kwartaal van 1995 tot en met het tweede kwartaal van 2023. Bij de vergelijking tussen het risico- en het referentiegebied ligt de focus op de woningmarktontwikkelingen vanaf het derde kwartaal van 2012. In dat kwartaal vond in Huizinge (gemeente Loppersum) de zwaarste aardbeving plaats. De verwachting is dat vooral in de periode na deze aardbeving eventuele effecten op de woningmarkt zichtbaar zullen zijn. Het is echter ook mogelijk dat andere ontwikkelingen ten grondslag liggen aan de ontstane verschillen, bijvoorbeeld een verschil in bevolkingsdaling tussen de gebieden. Daarom kan op basis van dit onderzoek niet met zekerheid worden vastgesteld dat eventuele verschillen tussen het risico- en referentiegebied ook daadwerkelijk door de aardbevingen zijn veroorzaakt. Verder geeft dit onderzoek enkel een beeld van de algemene ontwikkelingen op de woningmarkt rondom het Groningenveld. In individuele gevallen kunnen de ontwikkelingen positiever of negatiever zijn geweest.

1.5 Betrouwbaarheid

Omdat de data en methoden die zijn gebruikt om de indicatoren te berekenen – net als alle statistische methoden – onzekerheid kennen, kunnen de berekende waarden (en de ontwikkeling hiervan) afwijken van de werkelijke waarden. Daarom zijn voor alle waarden 95 procent-betrouwbaarheidsintervallen bepaald. Dit betekent dat de werkelijke waarde met 95 procent zekerheid tussen de onder- en bovengrens (marges) van dit interval valt. Alleen als het betrouwbaarheidsinterval van een waarde in één van de risicogebieden niet overlapt met die in het referentiegebied, kan worden gesteld dat de waarden in de gebieden daadwerkelijk, oftewel significant, verschillen.

1.6 Onderzoeksreeks

Deze publicatie is de dertiende in de reeks⁹⁾. Het eerste rapport verscheen in december 2015. Sindsdien verscheen halfjaarlijks een publicatie, waarin de onderzoeksperiode telkens met twee kwartalen werd uitgebreid. Vanaf de tweede helft van 2020 wordt het onderzoek jaarlijks uitgevoerd. Tabel 1.6 toont een overzicht van de eerder verschenen publicaties en de onderzoeksperioden. Tot en met 2018 zijn de resultaten weergegeven in een uitgebreid rapport en bijbehorende tabellensets. Vanaf 2019 worden alle resultaten in een [dashboard](#) getoond. Alleen de belangrijkste resultaten worden in een samenvattend rapport (zoals dit rapport) gepresenteerd. De methode wordt uitgebreid toegelicht in een apart [methoderapport](#).

Overzicht van rapporten verschenen in de reeks Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld

1. [Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. 1e kwartaal 1995 tot en met 2e kwartaal 2015](#), 18 december 2015
2. [Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. 1e kwartaal 1995 tot en met 4e kwartaal 2015](#), 4 april 2016
3. [Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. 1e kwartaal 1995 tot en met 2e kwartaal 2016](#), 21 oktober 2016
4. [Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. 1e kwartaal 1995 tot en met 4e kwartaal 2016](#), 19 mei 2017
5. [Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. 1e kwartaal 1995 tot en met 2e kwartaal 2017](#), 31 oktober 2017
6. [Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. 1e kwartaal 1995 tot en met 4e kwartaal 2017](#), 30 april 2018
7. [Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. 1e kwartaal 1995 tot en met 2e kwartaal 2018](#), 31 oktober 2018
8. [Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. 1e kwartaal 1995 tot en met 4e kwartaal 2018](#), 3 juni 2019
9. [Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. 1e kwartaal 1995 tot en met 2e kwartaal 2019](#), 20 maart 2020
10. [Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. 1e kwartaal 1995 tot en met 2e kwartaal 2020](#), 18 december 2020
11. [Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. 1e kwartaal 1995 tot en met 2e kwartaal 2021](#), 21 december 2021
12. [Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. 1e kwartaal 1995 tot en met 2e kwartaal 2022](#), 28 februari 2023
13. [Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. 1e kwartaal 1995 tot en met 2e kwartaal 2023](#), 31 januari 2024
14. [Methoderapport Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. Methoderapport](#), 28 februari 2023

⁴⁾ Van 2015 tot en met begin 2020 is dit onderzoek halfjaarlijks uitgevoerd, vanaf de tweede helft van 2020 voert het CBS dit onderzoek jaarlijks uit.

⁵⁾ Voor meer informatie zie het [methoderapport](#).

⁶⁾ Hierbij gaat het om buurten waar tot en met 2 augustus 2019 meer dan één procent van de woningen en minimaal vijf woningen schade hebben als gevolg van aardbevingen, zoals vastgesteld door het Centrum Veilig Wonen (CVW) en de Tijdelijke Commissie Mijnbouwschade Groningen (TCMG). Alle woningen in deze buurten behoren tot het risicogebied, ook woningen zonder schade.

⁷⁾ De term gemiddeld verwijst naar de middelste klasse, het gaat dus niet om de statistische term 'gemiddelde'.

⁸⁾ De officiële indeling per 1 januari 2019 is [hier](#) te vinden.

⁹⁾ De gebiedsindeling is twee keer veranderd. Het belangrijkste verschil vanaf het vierde rapport is dat de gebiedsindeling op buurtniveau is vastgesteld, voorheen was dit op gemeenteniveau. Vanaf het rapport tot en met het tweede kwartaal van 2019 is er weer een nieuwe gebiedsindeling vastgesteld. Deze is gebaseerd op recentere data met betrekking tot aardbevingen en schademeldingen in vergelijking met het voorgaande ijkmoment.

2. Kernbevindingen

Er zijn geen indicatoren die wijzen op het significant achterblijven van de woningmarktontwikkeling in de risicogebieden ten opzichte van het referentiegebied tussen 2012 en 2023. De ontwikkeling van de verkoopbaarheidsindicatoren wijst, ondanks een lichte afvlakking, nog steeds op krapte op de woningmarkt voor alle gebieden rondom het Groningenveld.

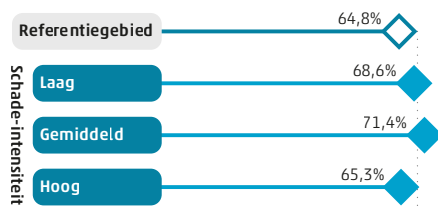
Weinig verschillen tussen ontwikkeling in de risicogebieden en het referentiegebied

Net als in de vorige onderzoeksperiode, zijn er in de huidige onderzoeksperiode geen verkoopbaarheidsindicatoren die wijzen op het significant achterblijven van de risicogebieden ten opzichte van het referentiegebied.

In figuur 2.1.1. worden de onderzoeksresultaten samengevat. Per indicator toont de figuur voor elk van de onderzoeksgebieden hoeveel procent deze per het tweede kwartaal van 2023 is toe- of afgenomen ten opzichte van het derde kwartaal van 2012. Daarbij wordt aangegeven of dit verschil al dan niet significant is ten opzichte van het referentiegebied. De ontwikkeling over de tijd wordt daaronder per indicator verder toegelicht.

2.1.1 Ontwikkeling kernindicatoren tussen het 3e kwartaal van 2012 en het 2e kwartaal van 2023

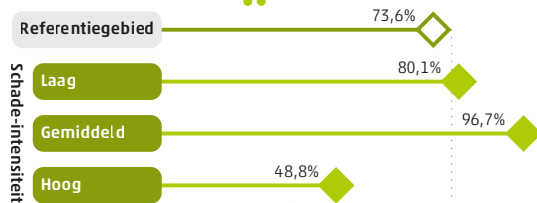
Verkoopprijs index



Prijsverhouding



Verkochte woningen



Te koop staande woningen



Verkoopduur



Te koopduur



*= 90% significant
 **= 95% significant

Nog steeds krappe woningmarkt rondom het Groningenveld

In het vorige rapport, waarin de periode tussen het derde kwartaal van 2012 en het tweede kwartaal van 2022 werd onderzocht, was er in alle gebieden rondom het Groningenveld sprake van krapte op de woningmarkt. Ook in de huidige onderzoeksperiode (tot en met het tweede kwartaal van 2023) wijst de ontwikkeling van de verkoopbaarheidsindicatoren, ondanks een lichte afvlakking, nog steeds op krapte op de woningmarkt voor alle gebieden rondom het Groningenveld:

- In de huidige onderzoeksperiode zijn de verkoopprijzen van woningen in zowel de risicogebieden als het referentiegebied gedaald. Hier ging een jarenlange periode van prijsstijgingen aan vooraf, waardoor de prijzen ten opzichte van het derde kwartaal van 2012 nog altijd op een hoog niveau liggen. Ten opzichte van het derde kwartaal van 2012 is de prijsstijging in het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit het grootst, er is echter geen significant verschil met het referentiegebied.
- Tot en met het derde kwartaal van 2021 is er een sterke stijging van de prijsverhouding (de verkoopprijs ten opzichte van de vraagprijs) voor alle gebieden, die vervolgens afvlakt. Na het derde kwartaal van 2021 begint de prijsverhouding in het referentiegebied weer te dalen, in de risicogebieden start deze daling één kwartaal later. Aan het einde van de huidige onderzoeksperiode komt de prijsverhouding in alle gebieden op ongeveer hetzelfde niveau uit (net onder de 100 procent, wat betekent dat de vraagprijs vrijwel gelijk is aan de verkoopprijs).
- Vanaf het tweede kwartaal van 2021 is in alle gebieden een afname zichtbaar in het aandeel verkochte woningen. Aan het einde van de onderzoeksperiode is er geen significant verschil in het aandeel verkochte woningen tussen alle drie de risicogebieden en het referentiegebied.
- Vanaf het eerste kwartaal van 2022 vlakt de daling van het aandeel te koop staande woningen af. Het aandeel te koop staande woningen ligt echter nog steeds op een zeer laag niveau, en er zijn nauwelijks verschillen tussen de gebieden zichtbaar.
- Nadat de verkoopduur in de vorige rapportage een minimum bereikt had, lijkt deze in de huidige onderzoeksperiode licht toe te nemen. De verkoopduur ligt in alle onderzoeksgebieden nog steeds erg laag en er zijn geen significante verschillen tussen de risicogebieden en het referentiegebied.
- In alle onderzoeksgebieden ligt de te koopduur in het tweede kwartaal van 2023 lager dan in 2012. Aan het einde van de onderzoeksperiode is de te koopduur voor alle risicogebieden significant lager dan in het referentiegebied.
- Voor alle gebieden geldt dat de WOZ-waarde blijft toenemen tot en met 2022. Deze ontwikkeling is al sinds 2016 zichtbaar en zet in 2022 opnieuw door. Dit geldt voor alle onderzoeksgebieden.

Verhuisbewegingen en migratiesaldo

Naast de prijs- en verkoopbaarheidsindicatoren, omvat het onderzoek ook de verhuisbewegingen en het migratiesaldo. Het algemene beeld hierbij is dat van alle huishoudens die verhuizen in de drie risicogebieden, minimaal de helft in een risicogebied met dezelfde of een andere schade-intensiteit gaat wonen (deze mensen blijven dus ook na verhuizing in een risicogebied wonen). Deze ontwikkeling is gedurende de hele onderzoeksperiode redelijk stabiel. Het migratiesaldo is in de onderzochte periode (2014-2022) voor alle gebieden, behalve het risicogebied met lage schade-intensiteit, voornamelijk negatief. Voor het risicogebied met lage schade-intensiteit was het migratiesaldo tot het tweede kwartaal van 2021 wisselend positief en negatief, waarna het tot het einde van de onderzoeksperiode steeds positief blijft. Hoewel met name het risicogebied met hoge schade-intensiteit een negatief migratiesaldo laat zien over de jaren, zien we dat dit vanaf 2020 minder negatief, en soms zelfs licht positief, wordt. In het referentiegebied is het migratiesaldo tot aan het eerste kwartaal van 2019 altijd negatief, maar vanaf het tweede kwartaal van 2019 afwisselend positief en negatief.

Krimp- en segmentanalyse

In de ontwikkeling van de verkoopbaarheidsindicatoren ten opzichte van 2012 zijn weinig significante verschillen zichtbaar tussen de gebieden met en zonder krimp. Enkel bij de prijsverhouding is er een significant verschil zichtbaar. De prijsverhouding is minder sterk gestegen in het referentiegebied met krimp dan in het referentiegebied zonder krimp. In het risicogebied is het juist andersom: daar is de prijsverhouding sterker gestegen in het risicogebied met krimp dan in het risicogebied zonder krimp. In de segmentanalyse is geen enkel significant verschil tussen het lage en hoge segment zichtbaar in de ontwikkeling van de verkoopbaarheidsindicatoren ten opzichte van 2012.

Mogelijke verklaringen voor de gevonden ontwikkelingen

In dit rapport worden de ontwikkelingen beschreven die de verschillende indicatoren over de tijd laten zien. Er is niet onderzocht wat de achterliggende oorzaken zijn voor deze ontwikkelingen. Mogelijke verklaringen kunnen gezocht worden in de algemene ontwikkelingen op de woningmarkt. Deze werd de afgelopen jaren gekenmerkt door krapte: er is meer vraag naar woningen dan aanbod.

3. Bevindingen per indicator

In dit onderzoek is gekeken naar zeven verkoopbaarheidsindicatoren: de verkoopprijsindex, de verhouding tussen vraag- en verkoopprijs, het aandeel verkochte en te koop staande woningen, de verkoopduur, te koopduur en WOZ-waarde. Dit hoofdstuk beschrijft de belangrijkste uitkomsten per indicator.

Geïndexeerd vs niet geïndexeerd

De ontwikkeling van de indicatoren is uitgedrukt in zowel geïndexeerde als niet-geïndexeerde cijfers. Bij de geïndexeerde indicatoren worden de cijfers van het derde kwartaal van 2012 (het kwartaal van de grote beving bij Huizinge) op 100 gesteld. Door op deze cijfers te indexeren wordt in kaart gebracht of de betreffende indicator is gestegen of gedaald. Dit betekent dat wanneer een indexcijfer 110 zou bedragen, de indicator ten opzichte van het derde kwartaal van 2012 met tien procent is toegenomen. Een indexcijfer van 97 duidt op een daling van drie procent. Door gebruik te maken van indexcijfers kan gemakkelijker worden vergeleken of het referentiegebied en de risicogebieden zich sinds het derde kwartaal van 2012 anders ontwikkelen. In sommige gevallen is het juist interessant om naar de niet-geïndexeerde cijfers te kijken. In de titel van de getoonde grafieken staat steeds weergegeven of het geïndexeerde of niet-geïndexeerde cijfers betreft.

3.1 Verkoopprijsindex

De ontwikkelingen in de verkoopprijsindex zijn met behulp van een zogeheten kenmerkenmodel onderzocht. Dit model corrigeert de gemeten verkoopprijs voor verschillende woningkenmerken van bestaande koopwoningen. Deze correctie voorkomt dat een ontwikkeling wordt gemeten die veroorzaakt wordt doordat in het ene kwartaal woningen met andere kenmerken worden verkocht dan in het andere kwartaal. In het [methoderapport](#) wordt het kenmerkenmodel verder toegelicht.

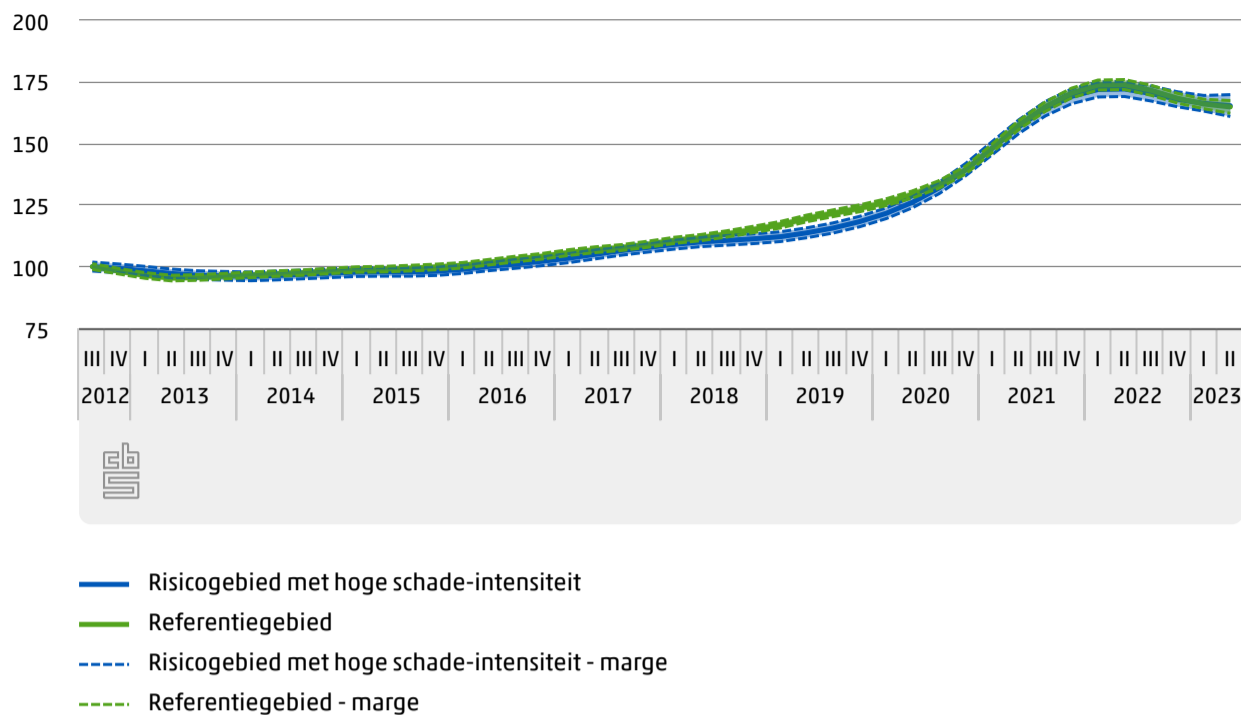
Vanaf het derde kwartaal van 2012 daalt de verkoopprijsindex aanvankelijk in alle gebieden. In het referentiegebied is als eerste herstel zichtbaar, vanaf het derde kwartaal van 2013 wordt in dit gebied een stijgende trend ingezet. Het risicogebied met een gemiddelde schade-intensiteit volgt een kwartaal later. Tenslotte herstelt vanaf het tweede kwartaal van 2014 ook de verkoopprijsindex in de risicogebieden met een lage en hoge schade-intensiteit. Vanaf 2020 is er een forse stijging in de verkoopprijsindex te zien in alle gebieden. Sinds het eerste kwartaal van 2022 stabiliseren de prijsstijgingen echter en vanaf het derde kwartaal van 2022 wordt een dalende trend ingezet in zowel de risicogebieden als in het referentiegebied. Er moet rekening mee gehouden worden dat het een trend betreft. De gehanteerde methode neemt de ontwikkeling van voorgaande perioden mee bij het schatten van de huidige periode en corrigeert voor eventuele eenmalige uitschieters. Een nadeel hiervan is dat een verandering in de trend met een kleine vertraging zichtbaar wordt.

De verkoopprijzen liggen in het tweede kwartaal van 2023 een stuk hoger dan in het derde kwartaal van 2012. Met een toename van ruim 71 procent is de stijging in het risicogebied met een gemiddelde schade-intensiteit het grootst. Het risicogebied met een lage schade-intensiteit volgt daarna, met een stijging van bijna 69 procent. In het risicogebied met een hoge schade-intensiteit liggen de verkoopprijzen 65 procent hoger dan in het derde kwartaal van 2012. Het referentiegebied laat ook een stijging van bijna 65 procent zien, deze stijging is niet significant verschillend van de stijging in de risicogebieden.

Figuur 3.1.1 toont de prijsontwikkeling van verkochte woningen in het risicogebied met een hoge schade-intensiteit en het referentiegebied. De figuur toont dat het langer duurt voordat de verkoopprijzen in dit risicogebied gaan stijgen (in vergelijking met het referentiegebied). Vanaf het vierde kwartaal van 2019 tot en met het vierde kwartaal van 2020 zien we echter een snellere stijging van de prijzen in het risicogebied met hoge schade-intensiteit dan in het referentiegebied. Vervolgens is de trend nagenoeg gelijk in beide gebieden.

3.1.1 Ontwikkeling verkoopprijnsindex risicogebied met hoge schade-intensiteit en referentiegebied, geïndexeerd (2012 - 2023)

2012Q3 = 100



Het risicogebied met een gemiddelde schade-intensiteit laat tot het vierde kwartaal van 2021 dezelfde trend zien als het referentiegebied. Vanaf dat moment liggen voor het eerst sinds het tweede kwartaal van 2012 de verkoopprijzen in het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit significant hoger dan in het referentiegebied. Alleen in het laatste kwartaal van de onderzoeksperiode (tweede kwartaal 2023) zijn de verschillen tussen dit gebied en het referentiegebied niet meer significant.

Ook in het risicogebied met een lage schade-intensiteit is er geen significant verschil met het referentiegebied in het tweede kwartaal van 2023. Alleen vanaf het vierde kwartaal van 2019 tot en met het vierde kwartaal van 2020 waren de verkoopprijzen significant hoger in dit risicogebied dan in het referentiegebied. Sindsdien vertonen beide gebieden een gelijke trend. De verkoopprijnsindex van het referentiegebied ligt daarbij wel onder die van het risicogebied met een lage schade-intensiteit, maar de verschillen zijn niet significant.

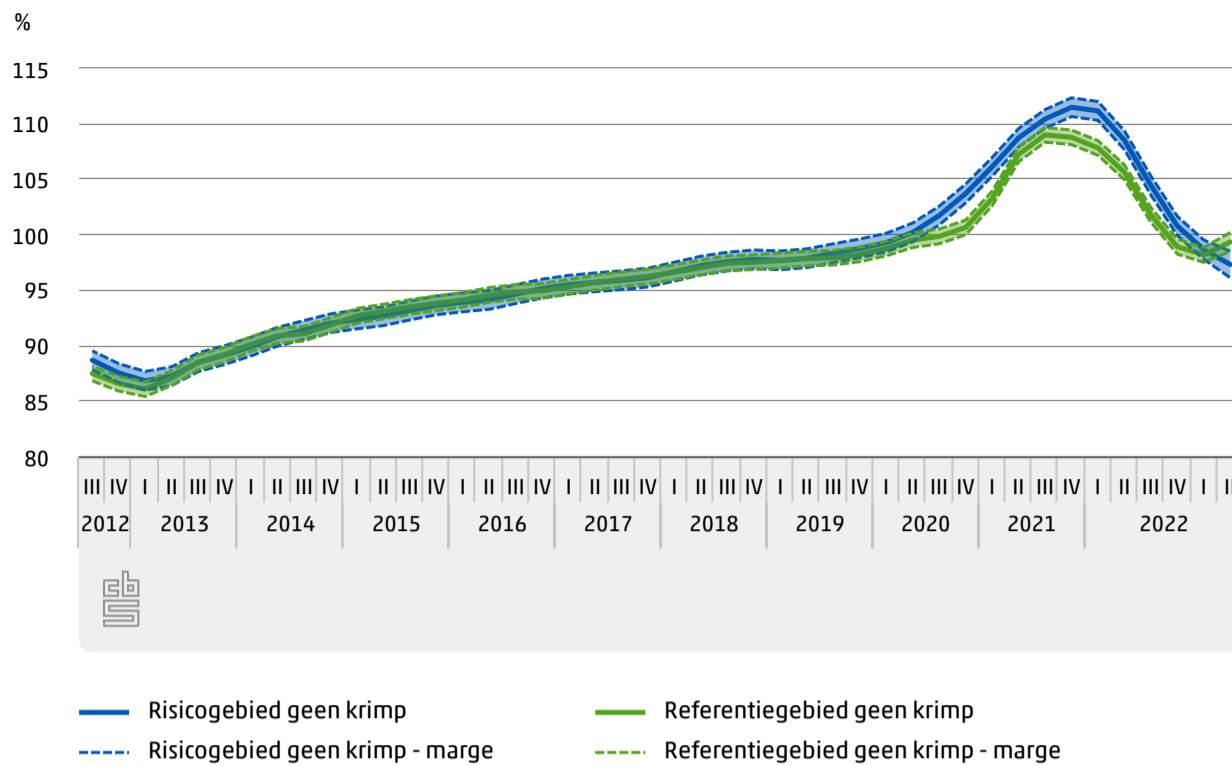
In het risicogebied zonder krimp stijgen de verkoopprijzen tot en met het derde kwartaal van 2020 sneller dan in het risicogebied met krimp. Daarna worden de verschillen tussen de gebieden kleiner. Waar de verkoopprijzen in het gebied met krimp eerder nog achterbleven op het gebied zonder krimp, komen de prijzen vanaf het vierde kwartaal van 2020 steeds dichterbij elkaar te liggen. In het tweede kwartaal van 2023 liggen de verkoopprijzen in het risicogebied met krimp bijna 67 procent hoger dan in het derde kwartaal van 2012. In het risicogebied zonder krimp zijn de verkoopprijzen over dezelfde periode gestegen met bijna 68 procent. Ook in het referentiegebied zijn de verschillen tussen het gebied met krimp en zonder krimp klein. Daar zijn de verkoopprijzen ten opzichte van het derde kwartaal van 2012 gestegen met respectievelijk 69 procent en 63 procent. De verkoopprijzen zijn aan het einde van de onderzoeksperiode in het referentiegebied met krimp hoger dan in het referentiegebied zonder krimp, maar de verschillen zijn niet significant.

3.2 Prijsverhouding

De prijsverhouding is de verkoopprijs als percentage van de oorspronkelijke vraagprijs. Voor alle gebieden lag dat percentage in 2012 rond de 90 procent. Dit houdt in dat de verkoopprijs gemiddeld lager lag dan de oorspronkelijke vraagprijs in het begin van de onderzoeksperiode. Na een lichte daling is er vanaf begin 2013 een lichte stijging in deze verhouding te zien die doorloopt tot halverwege 2020. Vervolgens neemt de stijging bij alle gebieden snel toe tot een prijsverhouding van rond de 110 procent in het derde kwartaal van 2021. Ofwel, in deze periode is de verkoopprijs juist hoger dan de vraagprijs. In de periode daarna vlakken de reeksen weer af. Na het derde kwartaal van 2021 begint de prijsverhouding in het referentiegebied weer te dalen, in de risicogebieden start deze daling één kwartaal later. Alle gebieden laten vervolgens een sterke daling zien en komen op ongeveer hetzelfde niveau uit aan het einde van de onderzoeksperiode. De prijsverhouding ligt dan in alle gebieden rond of net onder de 100 procent.

Als we het risicogebied zonder krimp vergelijken met het referentiegebied zonder krimp (Figuur 3.2.1), zien we een daling van de prijsverhouding na het derde kwartaal van 2021 in het referentiegebied, terwijl deze daling in het risicogebied één kwartaal later inzet. Vanaf het vierde kwartaal van 2021 tot het eerste kwartaal van 2023 kent het risicogebied zonder krimp een hogere prijsverhouding ten opzichte van het referentiegebied zonder krimp. Vanaf het eerste kwartaal van 2023 blijft de prijsverhouding in het risicogebied zonder krimp dalen, terwijl in het referentiegebied zonder krimp een lichte stijging te zien is richting de 100 procent. Voor de gebieden met krimp geldt dat de prijsverhouding in het risicogebied hoger blijft dan de prijsverhouding in het referentiegebied, al is dit verschil in het laatste kwartaal niet meer significant. Zoals bij alle indicatoren geldt ook hier dat de trendlijnen in het laatste onderzoeksjaar nog kunnen wijzigen door nagekomen verkopen die later beschikbaar komen. Veranderingen in het laatste onderzoekskwartaal dienen daarom met enige voorzichtigheid geïnterpreteerd te worden.

3.2.1 Ontwikkeling prijsverhouding risicogebied geen krimp en referentiegebied geen krimp, niet-geïndexeerd (2012 - 2023)



De segmentanalyse komt over het algemeen overeen met de kernanalyse. Ook hier ligt de prijsverhouding in de risicogebied (voor zowel laag als hoog segment) boven dat van het corresponderende referentiegebied. Aan het einde van de onderzoeksperiode liggen de reeksen op ongeveer hetzelfde niveau.

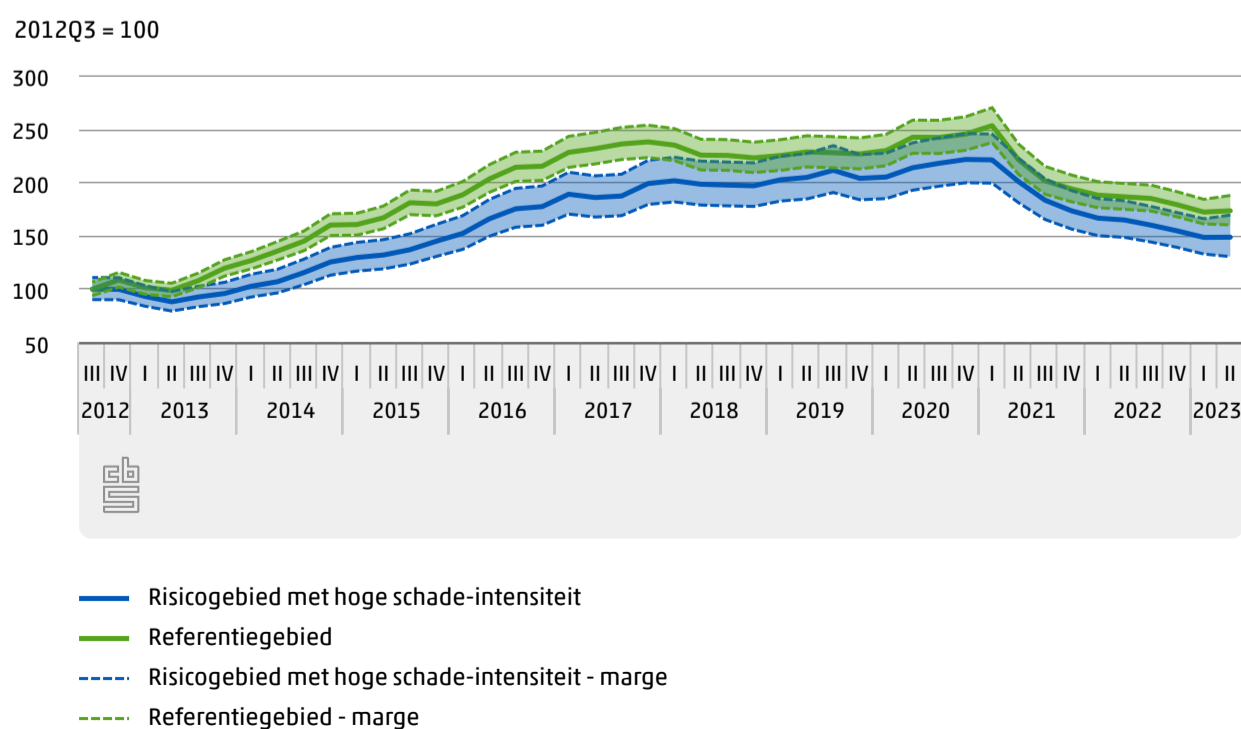
3.3 Verkochte woningen

Het aandeel verkochte woningen is het aantal woningen dat in een kwartaal is verkocht als percentage van de woningvoorraad. In alle onderzoeksgebieden is er een toename zichtbaar in het aandeel verkochte woningen tussen het derde kwartaal van 2012 en het eerste kwartaal van 2021. Daarna daalt het aandeel verkochte woningen. Een mogelijke verklaring daarvoor is een krappe woningmarkt: als er minder woningen te koop worden aangeboden, kunnen er ook minder woningen worden verkocht.

In alle gebieden ligt het niveau in het tweede kwartaal van 2023 nog steeds hoger dan in 2012. De toename ten opzichte van 2012 is met 97 procent het hoogst in het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit. Oftewel: in het tweede kwartaal van 2023 zijn er bijna twee keer zo veel woningen verkocht als in het derde kwartaal van 2012. In het risicogebied met hoge schade-intensiteit is de toename ten opzichte van 2012 minder sterk, namelijk 49 procent. De toename in de drie risicogebieden wijkt echter niet significant af van de toename in het referentiegebied, waar de toename 74 procent was.

Aan het einde van de onderzoeksperiode (tweede kwartaal 2023) verschilt de ontwikkeling van het aandeel verkochte woningen in de drie risicogebieden niet significant van het referentiegebied. In het risicogebied met hoge schade-intensiteit valt op dat het aandeel verkochte woningen tussen het derde kwartaal van 2012 en het tweede kwartaal van 2023 wel altijd lager is dan het aandeel verkochte woningen in het referentiegebied, al is dat verschil in de meest recente jaren niet statistisch significant. In de risicogebieden met lage of gemiddelde schade-intensiteit zijn er ook periodes geweest tussen het derde kwartaal van 2012 en het tweede kwartaal van 2023 waarin het aandeel verkochte woningen in het referentiegebied juist lager lag.

3.3.1 Ontwikkeling aandeel verkochte woningen risicogebied met hoge schade-intensiteit en referentiegebied, geïndexeerd (2012 - 2023)



In zowel het krimpgebied als het gebied zonder krimp geldt dat het aandeel verkochte woningen is toegenomen tot en met het eerste kwartaal van 2021 ten opzichte van het derde kwartaal van 2012. Vanaf het tweede kwartaal van 2021 is ook hier een afname zichtbaar in het aandeel verkochte woningen. Dit geldt zowel voor het referentie- als het risicogebied met krimp. Er zijn in het laatste kwartaal van 2023 geen significante verschillen zichtbaar tussen het risicogebied en het referentiegebied, zowel met als zonder krimp.

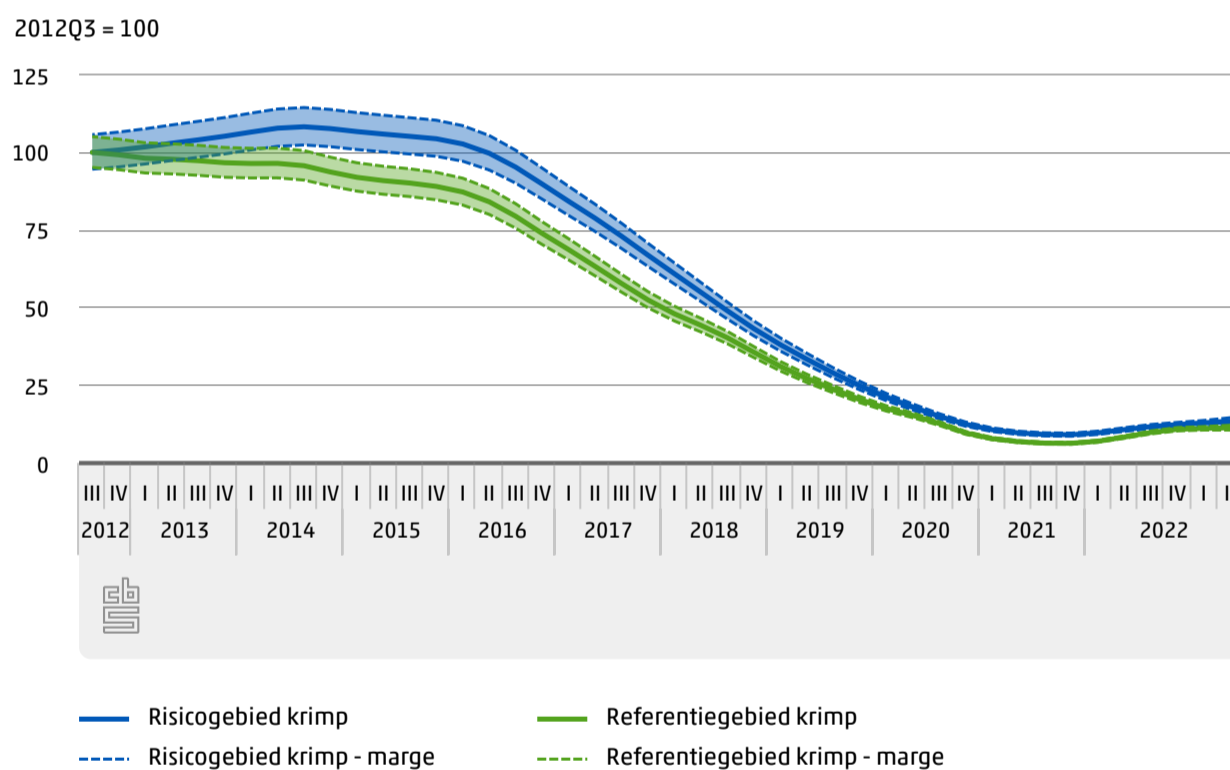
Het aandeel verkochte woningen lag voorgaande jaren hoger in het hoge segment dan in het lage segment. Dit geldt zowel voor het risicogebied als voor het referentiegebied. Sinds het tweede kwartaal van 2022 is er echter geen significant verschil meer tussen het lage- en hoge segment in het risicogebied. In het referentiegebied is er sinds het eerste kwartaal van 2023 geen significant verschil meer tussen het lage en hoge segment.

3.4 Te koop staande woningen

Het aandeel te koop staande woningen is het aantal woningen dat aan het eind van een kwartaal te koop staat als percentage van de woningvoorraad. Het aandeel te koop staande woningen is in alle onderzoeksgebieden aanzienlijk gedaald in de periode tussen het derde kwartaal van 2012 en het vierde kwartaal van 2021. Vanaf het eerste kwartaal van 2022 vlakt de daling echter af en stijgt het aandeel te koop staande woningen licht tot en met het tweede kwartaal van 2023. Dit wijst erop dat de woningmarkt in het laatste jaar mogelijk iets minder krap is geworden. De risicogebieden verschillen hierin niet significant van het referentiegebied.

Voor zowel het risicogebied als het referentiegebied geldt dat de daling van het aandeel te koop staande woningen in het krimpgebied later is ingezet dan in het gebied zonder krimp. In alle gebieden (met en zonder krimp) is te zien dat sinds het eerste kwartaal van 2021 de daling van het aandeel te koop staande woningen afvlakt en inmiddels weer licht stijgt. De verschillen tussen het gebied met krimp en het gebied zonder krimp zijn in het risicogebied kleiner geworden het afgelopen jaar, terwijl de verschillen tussen krimp en niet krimp in het referentiegebied iets groter zijn geworden. Figuur 3.4.1 toont dat het aandeel te koop staande woningen in het risicogebied met krimp nog altijd significant hoger ligt dan het aandeel te koop staande woningen in het referentiegebied met krimp. Het verschil is de afgelopen jaren wel kleiner geworden.

3.4.1 Ontwikkeling aandeel te koop staande woningen risicogebied krimp en referentiegebied krimp, geïndexeerd (2012 - 2023)



In het lage en hoge segment is ook te zien dat de daling van het aandeel te koop staande woningen sinds het eerste kwartaal van 2022 is afgevlakt en inmiddels weer licht stijgt.

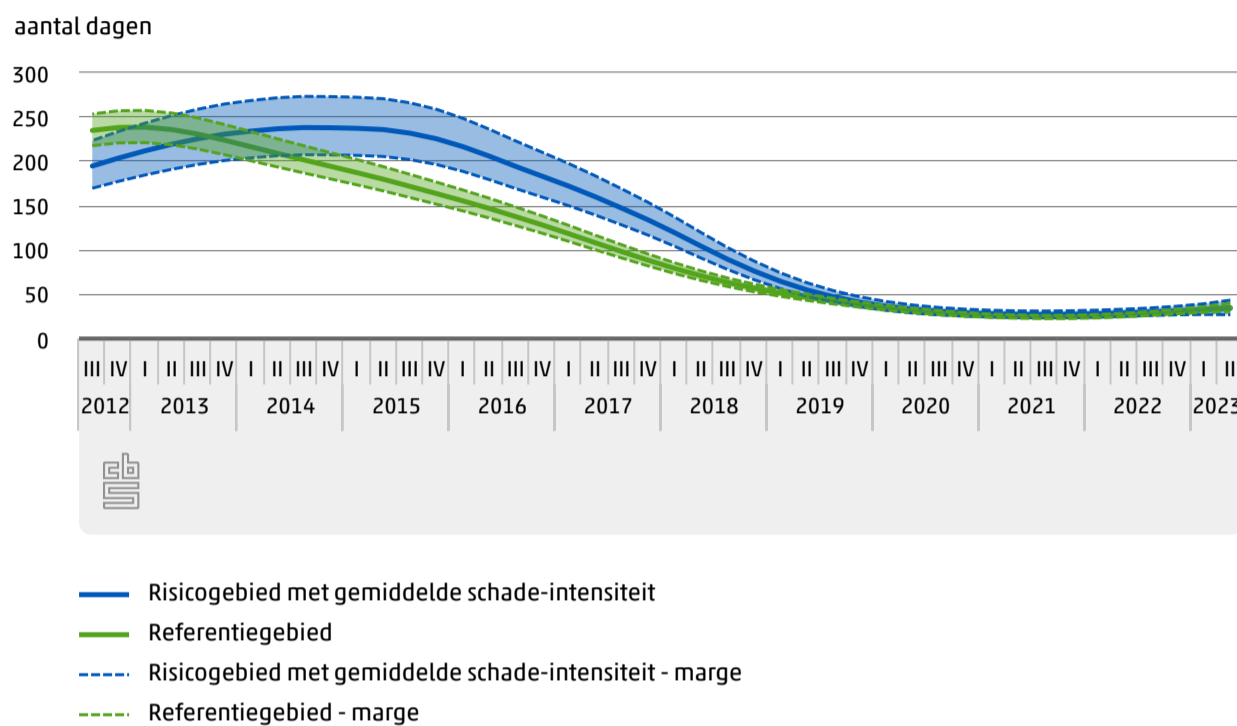
Concluderend ligt het aandeel te koop staande woningen in zowel de risico-, referentie- en krimpgebieden en voor woningen in zowel het lage als het hoge segment op een zeer laag punt waarbij er nauwelijks nog verschillen tussen de gebieden zijn waar te nemen. Sinds het eerste kwartaal van 2022 is de daling van het aandeel te koop staande woningen afgevlakt en is een lichte stijging waarneembaar.

3.5 Verkoopduur

De verkoopduur geeft het aantal dagen aan totdat een woning is verkocht. In alle risicogebieden en het referentiegebied is er tot en met het tweede kwartaal van 2023 sprake van een afname van de verkoopduur ten opzichte van het derde kwartaal van 2012. De afname is met 85 en 86 procent het grootst in het referentiegebied en het risicogebied met lage schade-intensiteit. In de risicogebieden met gemiddelde en hoge schade-intensiteit, daalde de verkoopduur met circa 83 procent. De risicogebieden verschillen daarmee niet significant van het referentiegebied. De absolute verkoopduur in dagen had in de vorige rapportage (tot en met het tweede kwartaal van 2022) een minimum bereikt. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de verkoopduur ook nauwelijks verder omlaag kon vanwege de minimale doorlooptermijn in de overdracht en hypotheekfinanciering. In de huidige rapportage (tot en met het tweede kwartaal van 2023) lijkt de verkoopduur licht toe te nemen, maar voor alle onderzoeksgebieden ligt deze verkoopduur nog steeds erg laag.

In figuur 3.5.1 is het mediane aantal dagen weergegeven dat het duurt voordat een woning verkocht is in het referentiegebied en in het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit. In het derde kwartaal van 2012 ligt de verkoopduur in het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit gemiddeld lager (194 dagen) dan in het referentiegebied (232 dagen). Vanaf 2013 is er een daling te zien in het referentiegebied. In het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit zien we pas vanaf 2015 een daling, terwijl er tot 2015 juist een toename van de gemiddelde verkoopduur zichtbaar was. Sinds 2020 is er nauwelijks nog verschil in de verkoopduur tussen het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit en het referentiegebied. Vanaf 2020 is er tevens een afvlakking zichtbaar in de dalende trend van de verkoopduur, zowel in het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit als in het referentiegebied. Vanaf het derde kwartaal van 2022 lijkt de verkoopduur in beide gebieden licht te stijgen. In het tweede kwartaal van 2023 ligt de mediane verkoopduur in het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit op 34 dagen en in het referentiegebied op 35 dagen.

3.5.1 Ontwikkeling verkoopduur risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit en referentiegebied, niet-geïndexeerd (2012 - 2023)



Er zijn in de meest recente jaren (vanaf circa 2021) geen verschillen tussen gebieden met en zonder krimp in de verkoopduur zichtbaar. Ook tussen woningen in het lage en hoge segment zijn er geen significante verschillen zichtbaar.

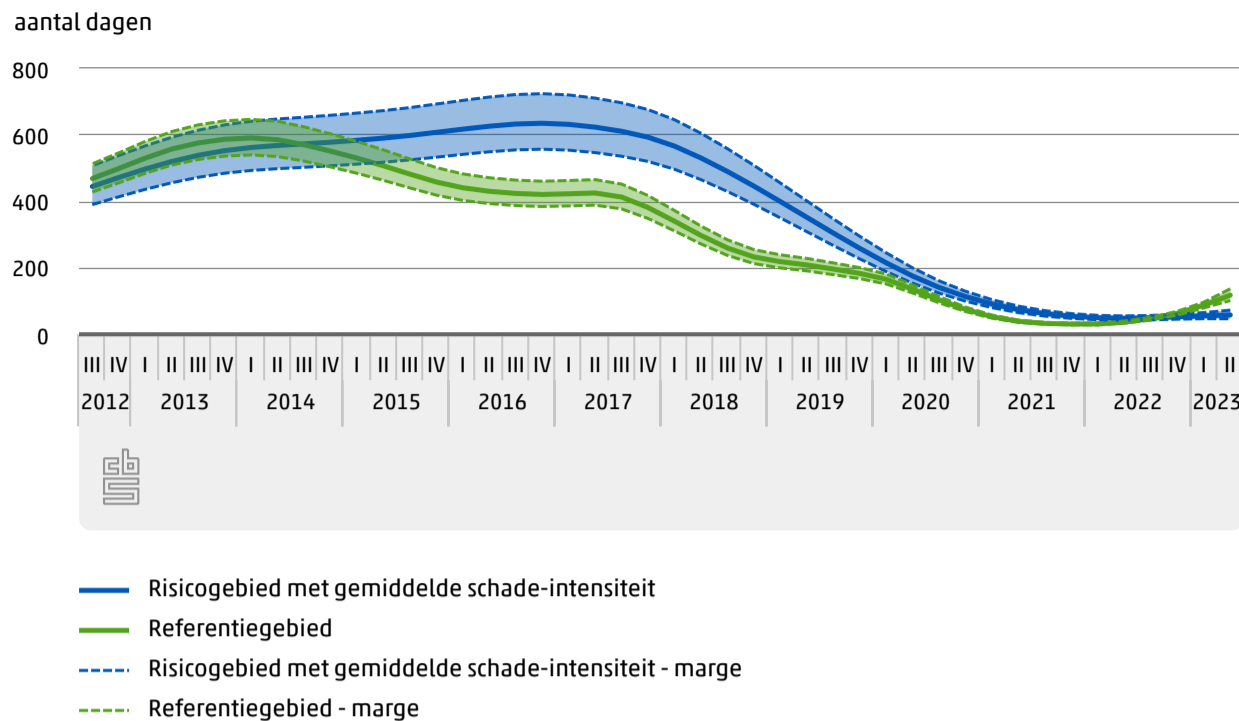
3.6 Te koopduur

De te koopduur is het aantal dagen dat een woning te koop staat. In alle onderzoeksgebieden neemt de te koopduur af in de periode vanaf het derde kwartaal van 2012 tot en met het tweede kwartaal van 2022. In het meest recente jaar (tot en met het tweede kwartaal van 2023) zien we een afvlakking en in sommige gebieden een lichte stijging. In het referentiegebied is de te koopduur in het tweede kwartaal van 2023 afgenomen met bijna 75 procent (ten opzichte van 2012). In de risicogebieden is het aantal dagen dat een woning te koop staat iets sterker afgenomen met 84, 87 en 83 procent voor de gebieden met respectievelijk een lage, gemiddelde en hoge schade-intensiteit.

In figuur 3.5.2 is het mediane aantal dagen weergegeven dat een woning te koop staat in het referentiegebied en in het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit. Hieruit blijkt dat de te koopduur in het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit in het derde kwartaal van 2012 gemiddeld iets lager ligt dan in het referentiegebied, namelijk 441 dagen in het specifieke risicogebied en 468 dagen in het referentiegebied. Vanaf 2014 is er een daling te zien in het referentiegebied. In het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit is er pas vanaf 2017 een daling zichtbaar.

In het tweede kwartaal van 2022 was het aantal dagen dat een woning te koop stond in alle onderzoeksgebieden zeer laag en was er weinig verschil tussen deze gebieden. Inmiddels zien we in het laatste kwartaal van 2023 dat de te koopduur in alle gebieden iets oploopt. In het tweede kwartaal van 2023 ligt de mediane te koopduur van het referentiegebied iets hoger dan de te koopduur in de risicogebieden. In het referentiegebied ligt de te koopduur op 118 dagen, in de risicogebieden met lage, gemiddelde en hoge schade-intensiteit is dat respectievelijk 68, 58 en 75 dagen. Aan het einde van de onderzoeksperiode is de te koopduur voor alle risicogebieden significant lager dan in het referentiegebied.

3.6.1 Ontwikkeling te koopduur risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit en referentiegebied, niet-geïndexeerd (2012 - 2023)



In tegenstelling tot vorig jaar, zijn er dit jaar wel weer enkele verschillen zichtbaar in de krimpanalyse. Zowel in het gebied met als het gebied zonder krimp, ligt de te koopduur voor het referentiegebied boven die van het risicogebied. Ook in de segmentanalyse zijn verschillen zichtbaar. Zowel in het referentiegebied als in het risicogebied ligt de te koopduur voor het hoge segment boven die van het lage segment¹⁰).

3.7 WOZ-waarde

Ieder jaar bepalen gemeenten door middel van een taxatie de WOZ-waarde van onroerende zaken. In deze waardebepaling wordt door de taxateur verschillende kenmerken meegenomen, zoals de ligging, oppervlakte en inhoud van het pand. Daarnaast wordt er ook gekeken naar de verkoopcijfers van omliggende panden. Op basis van de verschillende kenmerken en de verkoopgegevens wordt uiteindelijk de WOZ-waarde bepaald. Deze WOZ-waarde is gebaseerd op de marktwaarde van de onroerende zaak op 1 januari van het voorgaande jaar; dit wordt ook wel de waardepeildatum genoemd. Door deze manier van taxeren reageert de WOZ-waarde met een vertraging op de prijsontwikkeling op de woningmarkt. Als voorbeeld: de WOZ-waarde 2012 vertegenwoordigt de waarde van de onroerende zaak op peildatum 1-1-2011. Hierbij moet worden opgemerkt dat als er in een gebied in het geheel geen transacties hebben plaatsgevonden (bijv. omdat panden onverkoopbaar zijn), en er dus geen referentiepunten beschikbaar zijn, de WOZ-waarde op papier stagneert, ook als de marktwaarde omlaag of omhoog is gegaan.

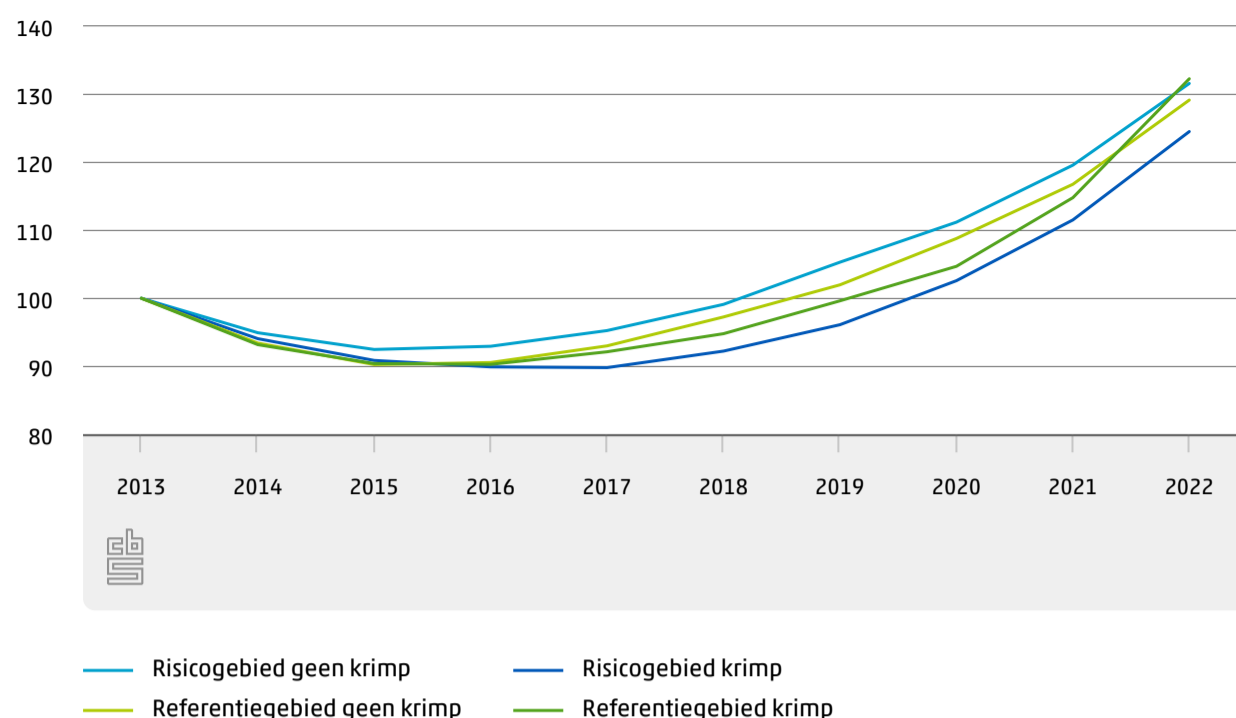
De ontwikkeling van de WOZ wordt gemeten door binnen een bepaald gebied de som van de WOZ-waarde van koopwoningen te delen door de som van de WOZ-waarde van het voorgaande jaar. Alleen bestaande koopwoningen die in beide jaren voorkomen, worden meegenomen. Zo kunnen de ontwikkelingen in een index niet ontstaan door een verschil in sets van koopwoningen. De waarnemingsperiode loopt op jaarbasis van 2012 tot en met 2022, waarbij 2013 gelijkgesteld is aan 100.

De analyse laat zien dat vanaf het begin van de waarnemingsperiode de WOZ-waarde in zowel de risicogebieden als het referentiegebied aanvankelijk daalt. De WOZ-waarde daalt in het referentiegebied sneller dan in de risicogebieden, met de grootste daling van bijna 7 procent in 2014. Het jaar daarop vlakt in alle gebieden de daling af. Vanaf 2016 gaat in het referentiegebied en het risicogebied met een lage schade-intensiteit de daling van de WOZ-waarde over in een lichte stijging. De risicogebieden met een gemiddelde en hoge schade-intensiteit volgen een jaar later. Bij deze laatste twee gebieden stijgt de WOZ-waarde minder snel dan in het referentiegebied. Wel neemt in alle onderzoeksgebieden de stijging van de WOZ-waarde steeds verder toe. Deze steeds snellere stijging hangt samen met de ontwikkeling van de verkoopprijzen. Tot aan het einde van de waarnemingsperiode in 2022 zet dit zich voort. Hierbij moet worden aangetekend dat dit te maken kan hebben met verschillen in de startwaarde. De daling van de transactieprizen aan het einde van de onderzoeksperiode is nog niet zichtbaar in de ontwikkeling van de WOZ-waarde.

In figuur 3.7.1 wordt de ontwikkeling van de WOZ-waarde in de verschillende gebieden met en zonder krimp weergegeven. De WOZ-waarde van koopwoningen daalt vanaf waarnemingsperiode 2012 een aantal jaren sterk. In zowel het risicogebied als het referentiegebied zonder krimp maakt deze daling vanaf 2015 plaats voor een stijging. Vanaf 2016 stijgt de WOZ-waarde ook in het referentiegebied met krimp en een jaar later volgt het risicogebied met krimp. In de gebieden met krimp blijft de WOZ-waarde wel achter ten opzichte van de gebieden zonder krimp. Dit geldt voor zowel de risico- als de referentiegebieden, maar voor de risicogebieden is het verschil groter. Door de sterke stijging van de WOZ-waarde in de gebieden met krimp worden de verschillen met de gebieden zonder krimp wel kleiner. In 2022 stijgt de WOZ-waarde in het referentiegebied met krimp het meest van alle vier de gebieden. Voor het eerst sinds 2013 is het verschil ten opzichte van 2013 met ruim 32 procent het grootst in dit gebied.

3.7.1 Ontwikkeling van de WOZ-waarde in de krimpgebieden, geïndexeerd (2013 - 2022)

2013 = 100



¹⁰⁾ Omdat het een trendmodel betreft, kunnen de data nog wijzigen als er jaartallen bijkomen. Verschillen in het laatste onderzoekskwartaal dienen daarom met voorzichtigheid geïnterpreteerd te worden.

4. Verhuisbewegingen

In dit hoofdstuk worden de verhuisbewegingen van de verschillende gebieden in kaart gebracht. Dit wordt gedaan door de verhuizingen van particuliere huishoudens in deze gebieden te analyseren voor de periode 2014 tot en met 2022.

4.1 Verhuizingen binnen de risicogebieden

Definitieve verhuisbewegingen

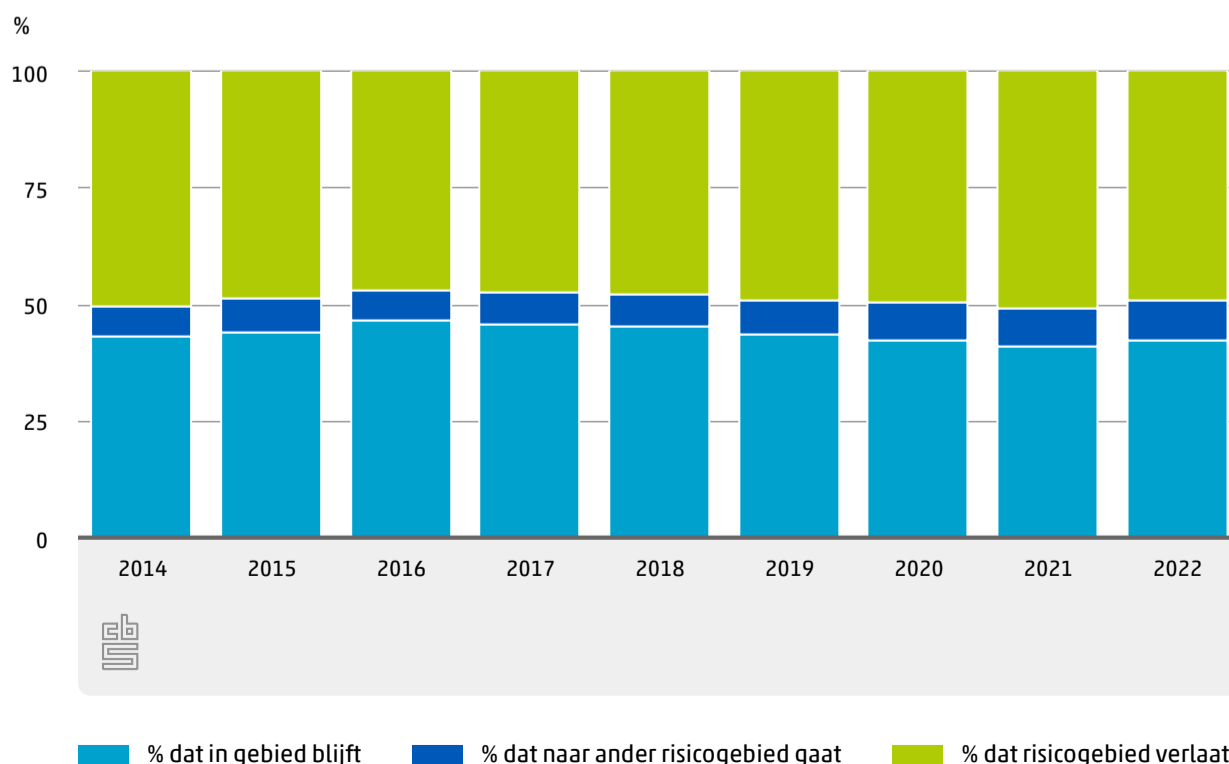
Een verhuizing wordt gedefinieerd als een verandering van adres. Een verhuizend huishouden kan bijvoorbeeld een verhuizende alleenstaande zijn, een stel, een gezin of een jongere die vanuit het ouderlijk huis op zichzelf gaat wonen. Onder een huishouden wordt hier een particulier huishouden verstaan; institutionele huishoudens zoals verzorgingshuizen of AZC's worden niet meegenomen. Het aantal verhuizingen is inclusief verhuizingen van en naar huurwoningen. Zie voor meer informatie het [methoderapport](#). Alle uitkomsten zijn, net als de indicatoren die in hoofdstuk 3 zijn besproken, terug te vinden in het [dashboard](#).

De verhuisbewegingen laten het percentage verhuizingen dat binnen het eigen risicogebied blijft, het percentage dat naar een ander risicogebied gaat en het percentage dat het risicogebied verlaat zien. Voor huishoudens in het risicogebied met lage schade-intensiteit betekent een verhuizing naar een ander risicogebied dat zij terecht komen in een gebied met een hogere schade-intensiteit dan voorheen. Voor huishoudens in het risicogebied met hoge schade-intensiteit betekent een verhuizing naar een ander risicogebied juist dat zij terecht komen in een gebied met een lagere schade-intensiteit dan voorheen.

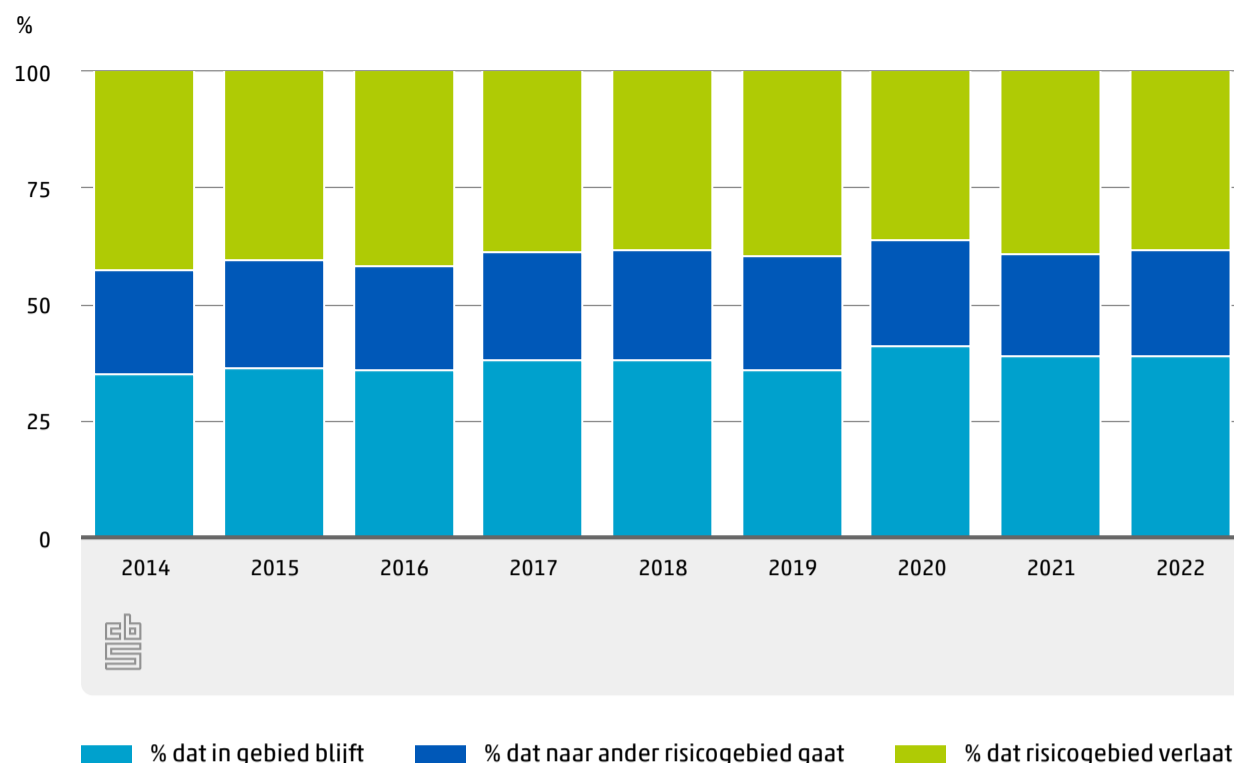
Van alle huishoudens in het risicogebied met lage schade-intensiteit die verhuizen, verhuist circa de helft binnen hetzelfde risicogebied of naar een ander risicogebied. In het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit is dit circa een derde. Voor het risicogebied met een hoge schade-intensiteit verhuist circa 60 procent van de huishoudens binnen hetzelfde risicogebied of naar een ander risicogebied. Over de jaren heen zien we dat dit patroon nauwelijks verandert.

Wat verder opvalt, is het verschil tussen de risicogebieden in het aandeel van de huishoudens dat naar een ander risicogebied gaat (de donkerblauwe balkjes in figuur 4.1.1. en 4.1.2.). Door de jaren heen is telkens zichtbaar dat in het risicogebied met lage schade-intensiteit relatief weinig verhuizingen plaatsvinden naar een ander risicogebied (dat wil zeggen een gebied met een hogere schade-intensiteit). In 2022 is dat 9 procent van de huishoudens. In het risicogebied met hoge schade-intensiteit ligt het percentage huishoudens dat naar een ander risicogebied verhuist (dat wil zeggen een risicogebied met een lagere schade-intensiteit) een stuk hoger. In 2022 bedroeg dat percentage 23 procent van de huishoudens. In het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit verhuist in 2022 24 procent van de huishoudens naar een ander risicogebied (dat kan een gebied met lagere of hogere schade-intensiteit zijn).

4.1.1 Verhuisbewegingen vanuit risicogebied met lage schade-intensiteit (2014 - 2022)



4.1.2 Verhuisbewegingen vanuit risicogebied met hoge schade-intensiteit (2014 - 2022)



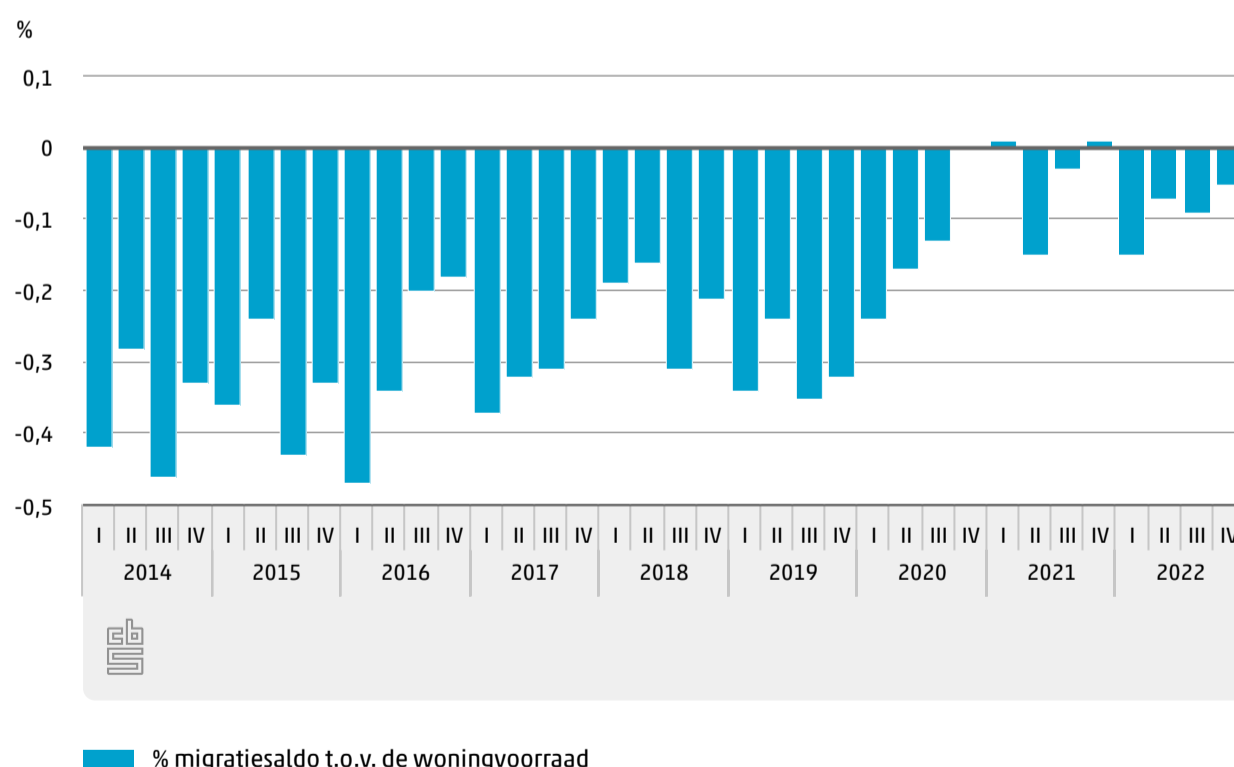
4.2 Migratiesaldo

Het migratiesaldo is het aantal particuliere huishoudens dat zich in een gebied vestigt, verminderd met het aantal huishoudens dat uit een gebied vertrekt. Om te corrigeren voor verschillen in de omvang van de woningvoorraad, is het migratiesaldo berekend als percentage van de woningvoorraad. Een negatief migratiesaldo houdt in dat er meer huishoudens vertrekken dan dat er zich vestigen.

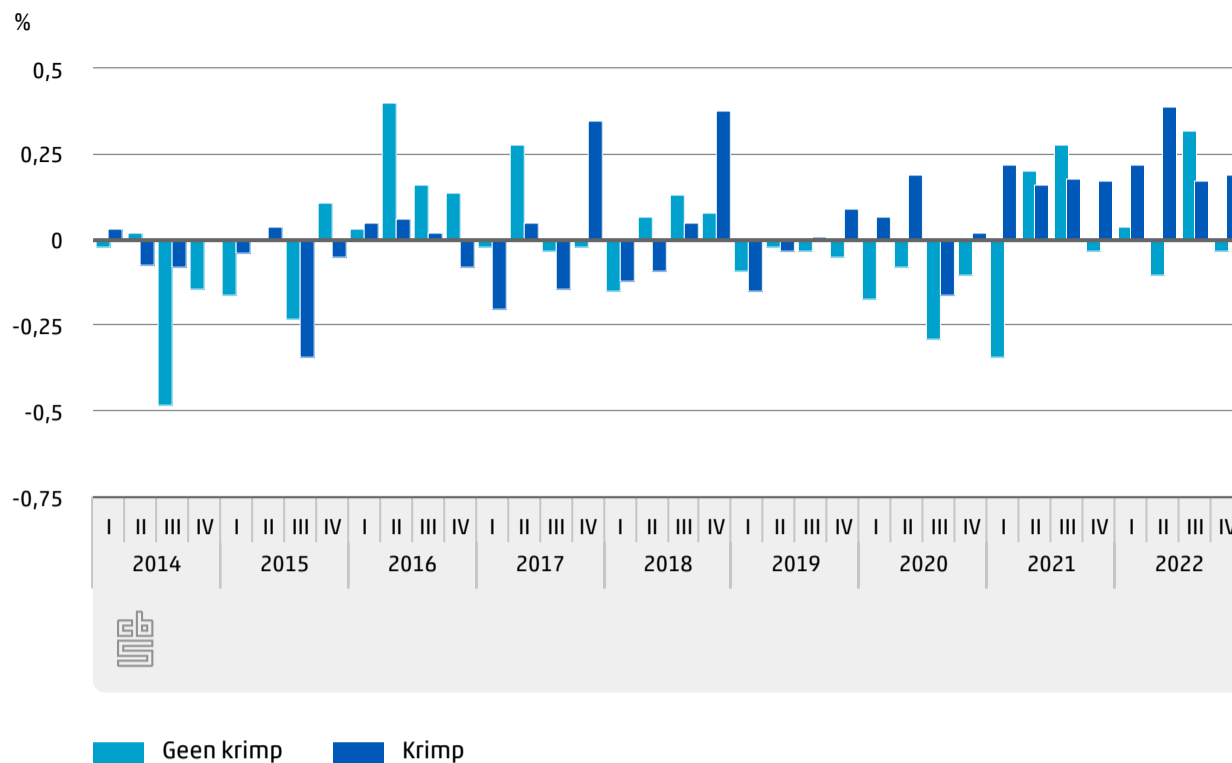
In alle risicogebieden zien we zowel kwartalen met een positief migratiesaldo als met een negatief migratiesaldo. Het gebied met lage schade-intensiteit heeft het vaakst een positief migratiesaldo, namelijk in 20 kwartalen (van de 36), voor het gebied met gemiddelde schade-intensiteit is dat negen kwartalen en voor het gebied met hoge schade-intensiteit slechts twee kwartalen. In het referentiegebied zijn er negen kwartalen met een positief migratiesaldo.

Als we kijken naar de verandering over de tijd, valt op dat in het gebied met hoge schade-intensiteit (zie figuur 4.2.1) vanaf het derde kwartaal van 2019 het migratiesaldo minder negatief wordt. In het eerste en vierde kwartaal van 2021 kent dit gebied zelfs een positief migratiesaldo. In het referentiegebied is het migratiesaldo tot aan het eerste kwartaal in 2019 altijd negatief, maar vanaf het tweede kwartaal in 2019 afwisselend positief en negatief.

4.2.1 Migratiesaldo in risicogebied met hoge schade-intensiteit (2014 - 2022)



4.2.2 Migratiesaldo in risicogebied met lage schade-intensiteit, uitgesplitst naar krimp (2014 - 2022)



Daarnaast valt het op dat in het gebied met lage schade-intensiteit het migratiesaldo in krimpgebieden positief is vanaf 2021, terwijl het migratiesaldo in niet-krimpgebieden ook nog enkele keren negatief of erg laag is¹¹⁾.

Kanttekeningen bij indicator verhuisde huishoudens

In dit onderzoek is gekozen voor de indicator verhuisde huishoudens. Een huishouden is geen onafhankelijk registergegeven, maar wordt afgeleid vanuit andere gegevens (onder andere adres/object bewoning). In tegenstelling tot verhuisde personen, zijn verhuisde huishoudens moeilijker te volgen over de tijd. Een verhuizing gaat vaak samen met veranderingen in de samenstelling van een huishouden, maar ook in het aantal huishoudens. Bijvoorbeeld bij jongeren die uit huis gaan, of bij één of twee verhuizingen na een scheiding. In het [methoderapport](#) staat beschreven hoe het concept verhuisde huishoudens in dit onderzoek geoperationaliseerd is.

Het migratiesaldo is in dit onderzoek gedefinieerd als het aantal huishoudens dat zich in een gebied vestigt, verminderd met het aantal huishoudens dat uit een gebied vertrekt, als percentage van de woningvoorraad. De verhouding tussen huishoudens en woningen is echter complex en onder andere sterk afhankelijk van leeftijdssamenstelling, welvaart, leegstand, tweede woningen, bewoonde andere ruimten (woonboten, standplaatsen etc.), woningdelers (bijv. studenten en arbeidsmigranten) in een gebied. Enige voorzichtigheid bij de interpretatie van deze indicator is daarom geboden.

¹¹⁾ De [indeling naar krimpgebieden](#) die in dit onderzoek gehanteerd wordt, is per 1 januari 2019 bepaald. Het werkelijke migratiesaldo kan inmiddels daarvan afwijken.

Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld

Met medewerking van

Auteurs

Marie-Jeanne Aarts

Ineke Bijlsma

Pieter Evenhuis

Josien Jenniskens

Lois Verburg

Met medewerking van

Thijs Driessen

Fleur Gommans

Aafke Heringa

Manon Joosten

Remco Kaashoek

Sabine Krieg

Pim Ouwehand

Britt Peeters

Arthur Junior Provoost

Verklaring van tekens

Niets (blanco)	Een cijfer kan op logische gronden niet voorkomen
.	Het cijfer is onbekend, onvoldoende betrouwbaar of geheim
*	Voorlopige cijfers
**	Nader voorlopige cijfers
-	(indien voorkomend tussen twee getallen) tot en met
0 (0,0)	Het cijfer is kleiner dan de helft van de gekozen eenheid
2023-2024	2023 tot en met 2024
2023/2024	Het gemiddelde over de jaren 2023 tot en met 2024
2023/'24	Oogstjaar, boekjaar, schooljaar enz., beginnend in 2023 en eindigend in 2024
2021/'22-2023/'24	Oogstjaar, enz., 2021/'22 tot en met 2023/'24

In geval van afronding kan het voorkomen dat het weergegeven totaal niet overeenstemt met de som van de getallen.
Verbeterde cijfers in de staten en tabellen zijn niet als zodanig gekenmerkt.

Colofon

Uitgever

Centraal Bureau voor de Statistiek
Henri Faasdreef 312, 2492 JP Den Haag
www.cbs.nl

Prepress

Centraal Bureau voor de Statistiek

Ontwerp

Edenspiekermann

Inlichtingen

Tel. 088 570 70 70
Via contactformulier: www.cbs.nl/infoservice

© Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag/Heerlen/Bonaire, 2024.
Verveelvoudigen is toegestaan, mits het CBS als bron wordt vermeld.