

Woningmarkt- ontwikkelingen rondom het Groningenveld

Eerste kwartaal van 1995 tot en met
het tweede kwartaal van 2020



Woningmarkt- ontwikkelingen rondom het Groningenveld

Eerste kwartaal van 1995 tot en met
het tweede kwartaal van 2020

Verklaring van tekens

.	Gegevens ontbreken
x	Geheim
-	Nihil
-	(Indien voorkomend tussen twee getallen) tot en met
0 (0,0)	Het getal is kleiner dan de helft van de gekozen eenheid
Niets (blank)	Een cijfer kan op logische gronden niet voorkomen
2019-2020	2019 tot en met 2020
2019/2020	Het gemiddelde over de jaren 2019 tot en met 2020
2019/'20	Oogstjaar, boekjaar, schooljaar enz., beginnend in 2019 en eindigend in 2020
2017/'18-2019/'20	Oogstjaar, boekjaar, enz., 2017/'18 tot en met 2019/'20

In geval van afronding kan het voorkomen dat het weergegeven totaal niet overeenstemt met de som van de getallen.

Colofon

Uitgever

Centraal Bureau voor de Statistiek
Henri Faasdreef 312, 2492 JP Den Haag
<http://cbs.nl>

Prepress: Textcetera, Den Haag en CCN Creatie, Den Haag
Ontwerp: Edenspiekermann

Inlichtingen

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

© Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag/Heerlen/Bonaire, 2020.
Verveelvoudigen is toegestaan, mits CBS als bron wordt vermeld.

Inhoud

Leeswijzer 5

1 Inleiding 6

- 1.1 Gebiedsindeling 6
- 1.2 Indicatoren 8
- 1.3 Bronnen 9
- 1.4 Onderzoekperiode 9
- 1.5 Betrouwbaarheid 9
- 1.6 Onderzoekreeks 10

2 Kernbevindingen 11

3 Bevindingen per indicator 14

- 3.1 Verkoopprijs 14
- 3.2 Prijsverhouding 16
- 3.3 Verkochte woningen 17
- 3.4 Te koop staande woningen 18
- 3.5 Verkoopduur 19
- 3.6 Te koopduur 20
- 3.7 WOZ-waarde 21

4 Verhuisbewegingen 24

- 4.1 Verhuizingen binnen de risicogebieden 24
- 4.2 Migratiesaldo 25

Medewerkers 28

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. In de afgelopen jaren heeft het CBS onderzoek gedaan naar de ontwikkeling van de verkoopprijzen en verkoopbaarheid van woningen in het aardbevingsgebied. Tot het vorige rapport is het onderzoek uitgevoerd in opdracht van de Nationaal Coördinator Groningen (NCG). Nu wordt het onderzoek uitgevoerd voor het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). De beleidsverantwoordelijken rondom het versterken van het Groningenveld zijn medio oktober 2019 van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK) naar BZK overgegaan. Met deze overdracht is de NCG een uitvoeringsorganisatie geworden voor de versterking en zijn aanpalende zaken zoals het woningmarktonderzoek terecht gekomen bij de beleidsdirectie.

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 gaswinning¹⁾ en het referentiegebied uit buurten waar dit niet speelt. Dit rapport bevat 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 2020. Alle resultaten worden weergegeven in het [dashboard](#).

Omdat krimp van invloed kan zijn op de woningmarktontwikkelingen, wordt 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 aangeduid.²⁾ Dit zijn gebieden die te maken hebben met bevolkingsdaling en met huishoudensdaling of daar in de toekomst mee te maken krijgen. In deze samenvatting komen de verschillen tussen gebieden met en zonder krimp op hoofdlijnen aan bod.

Dit rapport bevat vier hoofdstukken. Het eerste inleidende hoofdstuk zal de achtergrond en insteek van de onderzoeksreeks beschrijven. Het volgende hoofdstuk geeft, aan de hand van een infographic, de kernbevindingen weer. Het derde hoofdstuk gaat dieper in op de bevindingen van de verschillende indicatoren. Tot slot beschrijft het vierde hoofdstuk de verhuisbewegingen.

1) 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.

2) 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 onderzoek.¹⁾ De achtergrond en insteek van deze onderzoeksreeks wordt in dit inleidende hoofdstuk nader toegelicht.

1.1 Gebiedsindeling

In het vorige [rapport](#) is de gebiedsindeling vernieuwd en in het huidige rapport zal deze nieuwe gebiedsindeling worden aangehouden.²⁾ 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 van het aardbevingsgebied te vergelijken met die van een referentiegebied. Tot het risicogebied worden de buurten gerekend die schade hebben door aardbevingen als gevolg van de gaswinning.³⁾ Het risicogebied is onderverdeeld in buurten met een lage schade-intensiteit (1 tot en met 10 procent van de woningvoorraad heeft schade), een gemiddelde⁴⁾ 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 een visualisatie van deze gebiedsindeling. De gebiedsindeling is ook te vinden in het [dashboard](#) inclusief de naamgeving van elke buurt.

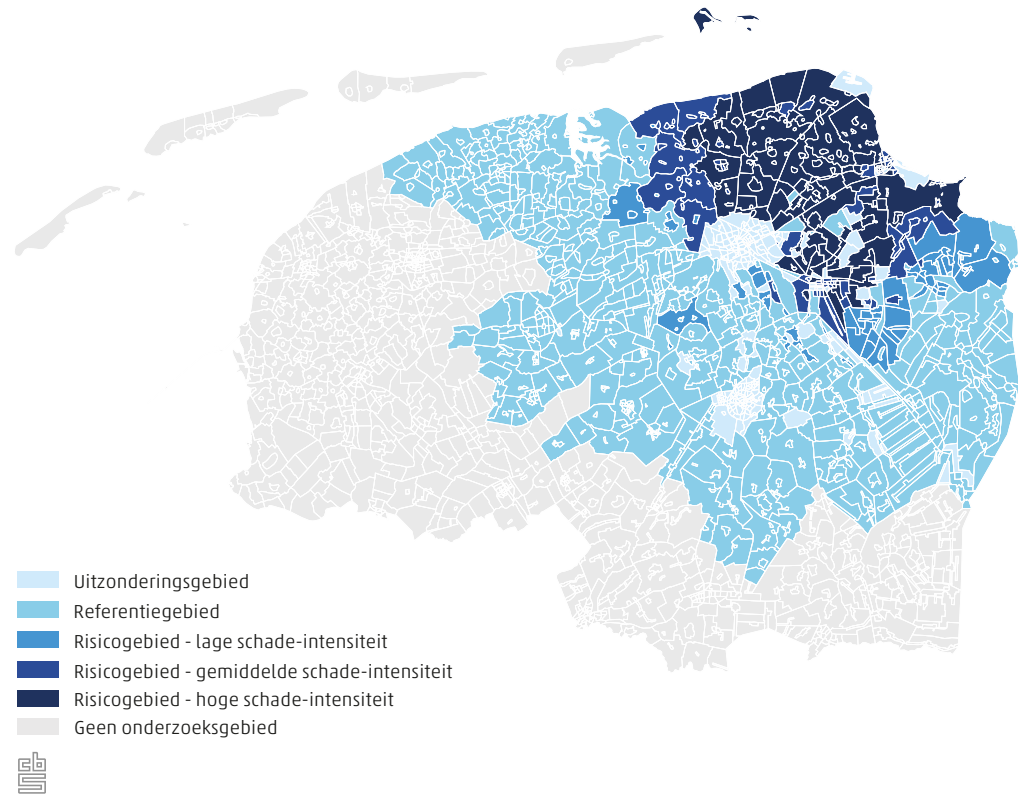
1) Van 2015 tot en met begin 2020 is dit onderzoek halfjaarlijks uitgevoerd, vanaf de tweede helft van 2020 zal het CBS dit onderzoek jaarlijks uitvoeren.

2) Voor meer informatie zie het [methodrapport](#).

3) 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.

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

1.1.1 Gebiedsindeling op basis van schade-intensiteit

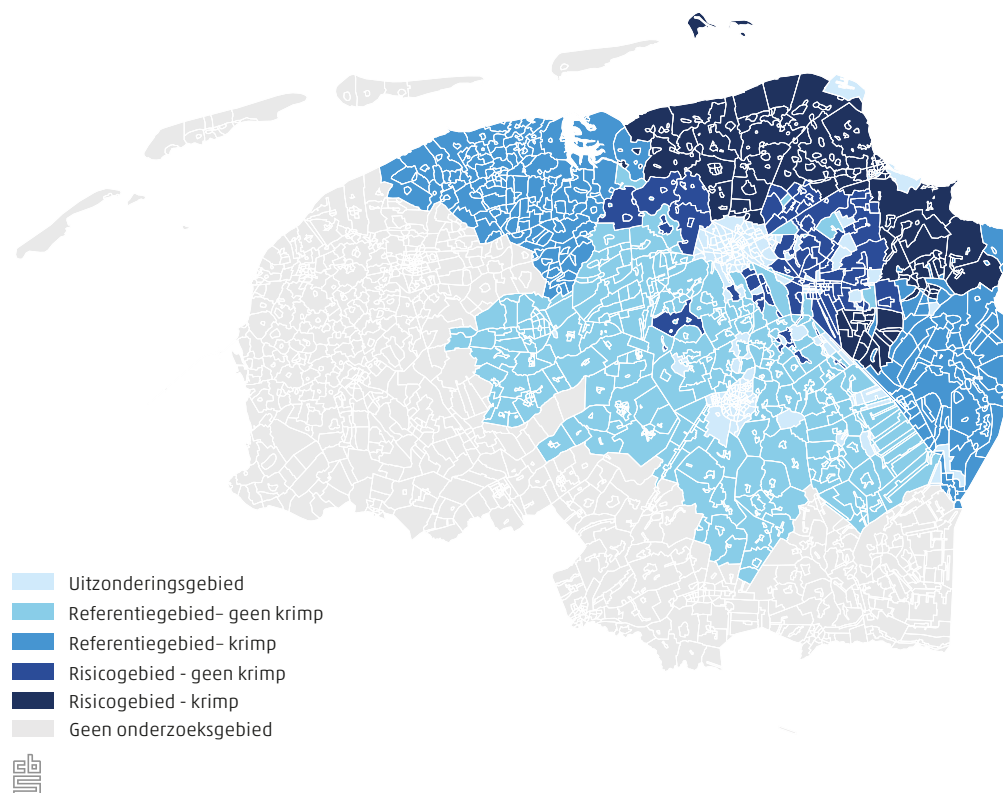


Indeling naar gebieden met en zonder krimp

In deze onderzoeksreeks wordt, naast de indeling op basis van schade-intensiteit, een indeling gemaakt naar krimp- en niet-krimpgebieden (zie figuur 1.1.2). Deze indeling is gelijk aan die van het vorige rapport. De rijksoverheid heeft diverse regio's aangeduid als krimpgebieden op basis van de (toekomstige) bevolkings- en huishoudensdaling in die gebieden.⁵⁾ De krimpgebieden in 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 overigens geen onderscheid gemaakt naar schade-intensiteit.

⁵⁾ De officiële indeling per 1 januari 2019 is [hier](#) te vinden te vinden.

1.1.2 Gebiedsindeling op basis van krimp



Indeling naar hoog en laag segment

Bij de indicatoren die betrekking hebben op de verkoopbaarheid is nog een extra uitsplitsing gemaakt: de woningen in het hoge versus de woningen in het lage segment. Als de oorspronkelijke vraagprijs boven de 200 duizend euro ligt, wordt de woning tot het hogere segment gerekend. Als de vraagprijs lager ligt, rekenen we de woning tot het lagere segment. De grens van 200 duizend euro is gebaseerd op een beleidsgrens, gehanteerd door de NCG bij de start van het Koopinstrument in 2016, een programma voor het opkopen van langdurig te koop staande woningen in het aardbevingsgebied.⁶⁾ Het prijssegment wordt alleen besproken als er sprake is van een significant verschil. Bij de uitsplitsing van woningen naar hoog of laag segment in het risicogebied wordt geen onderscheid gemaakt naar schade-intensiteit.

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: dit is de verkoopprijs als percentage van de oorspronkelijke vraagprijs.

⁶⁾ Voor dit opkoopprogramma is er een bepaald budget beschikbaar om woningen op te kopen. Dit budget wordt verdeeld over goedkopere en duurdere woningen. Voor meer informatie over het koopinstrument, zie [hier](#).

3. Verkochte woningen: dit is het aantal woningen dat in een kwartaal is verkocht als percentage van de woningvoorraad.
4. Te koop staande woningen: dit is het aantal te koop staande woningen als percentage van de woningvoorraad.
5. Verkoopduur: dit is het aantal dagen dat verkochte woningen te koop stonden.
6. Te koopduur: dit is het aantal dagen dat te koop staande woningen al te koop staan.
7. WOZ-waarde: dit is de getaxeerde waarde van het pand op 1 januari van het voorgaande jaar.

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

1.3 Bronnen

Om de indicatoren en de verhuisbewegingen te berekenen, wordt van zeven bronnen gebruikt gemaakt: een bestand met te koop gezette woningen van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), het verkopenbestand van het Kadaster, de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), de Basisregistratie Personen (BRP), het Woonruimtereister (WRG) en een bestand met schadegegevens van het Centrum Veilig Wonen (CVW) en van de Tijdelijke Commissie Mijnbouwschade Groningen (TCMG).

1.4 Onderzoekperiode

Het onderzoek bevat cijfers vanaf het eerste kwartaal van 1995 tot en met het tweede kwartaal van 2020. 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. 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. Als er een significant verschil wordt gevonden met een 90 procent-betrouwbaarheidsinterval wordt dat met een voetnoot aangegeven.

1.6 Onderzoeksreeks

Deze publicatie is de tiende in de reeks.⁷⁾ Het eerste rapport verscheen in december 2015. Sindsdien verscheen halfjaarlijks een publicatie, waarin de onderzoeksperiode telkens met twee kwartalen werd uitgebreid. Vanaf nu zal het onderzoek jaarlijks worden uitgevoerd. Tabel 1.6 toont een overzicht van de eerder verschenen publicaties en de onderzoeksperiode. 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](#).

1.6 Overzicht verschenen rapporten Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld

Nummer in reeks	Titel	Verschijningsdatum
1.	Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. 1^e kwartaal 1995 tot en met 2^e kwartaal 2015	18 december 2015
2.	Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. 1^e kwartaal 1995 tot en met 4^e kwartaal 2015	4 april 2016
3.	Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. 1^e kwartaal 1995 tot en met 2^e kwartaal 2016	21 oktober 2016
4.	Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. 1^e kwartaal 1995 tot en met 4^e kwartaal 2016	19 mei 2017
5.	Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. 1^e kwartaal 1995 tot en met 2^e kwartaal 2017	31 oktober 2017
6.	Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. 1^e kwartaal 1995 tot en met 4^e kwartaal 2017	30 april 2018
7.	Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. 1^e kwartaal 1995 tot en met 2^e kwartaal 2018	31 oktober 2018
8.	Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. 1^e kwartaal 1995 tot en met 4^e kwartaal 2018	3 juni 2019
9.	Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. 1^e kwartaal 1995 tot en met 2^e kwartaal 2019	20 maart 2020
Methoderapport	Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. Methoderapport	20 maart 2020

⁷⁾ 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 vorige rapport (1^e kwartaal 1995 t/m 2^e kwartaal 2019) is er weer een nieuwe gebiedsindeling gebaseerd op recentere data omdat er nieuwe aardbevingen en schademeldingen waren in vergelijking met het voorgaande ijkmoment.

2 Kernbevindingen

Hoewel de woningmarkt rondom het Groningenveld zich herstelt, verloopt dit herstel in de risicogebieden met gemiddelde en hoge schade-intensiteit wel trager bij verschillende indicatoren. Ook het herstel in krimpgebieden blijft op meerdere vlakken achter.

In dit hoofdstuk worden de kernbevindingen van het onderzoek beknopt besproken. Voor de uitgebreidere resultaten, kunnen de volgende hoofdstukken of het [dashboard](#) geraadpleegd worden.

In het gebied rond het Groningenveld is in de periode tussen het derde kwartaal van 2012 en het tweede kwartaal van 2020, net als in de rest van Nederland, eerst een periode van neergang van de woningmarkt te zien en daarna een periode van herstel. Dit herstel zet nog steeds door en laat inmiddels ook tekenen van krapte zien: In alle gebieden zijn de verkoopprijzen weer gestegen, zijn de verkoopprijzen dichterbij de vraagprijzen komen te liggen en is het aantal te koop staande woningen verder afgenomen. Ondanks de komst van het coronavirus in het eerste kwartaal van 2020, lijkt er geen effect te zijn op de woningmarkt in het onderzoeksgebied, net zoals in de rest van Nederland.¹⁾

De ontwikkelingen in het risicogebied met lage schade-intensiteit zijn vergelijkbaar met de ontwikkelingen in het referentiegebied voor de meeste indicatoren. De ontwikkeling van de verkoopprijs stijgt zelfs significant²⁾ harder in het risicogebied met lage schade-intensiteit dan in het referentiegebied. De risicogebieden met gemiddelde en hoge schade-intensiteit lopen qua ontwikkeling wat achter op het referentiegebied, maar ook daar is steeds meer herstel te zien in de indicatoren. In het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit blijft de stijging van de prijsverhouding en de daling van de te koopduur significant³⁾ achter bij de ontwikkelingen in het referentiegebied. In het gebied met hoge schade-intensiteit stijgen de verkoopprijs en de prijsverhouding significant minder snel en loopt de daling van de te koopduur significant achter bij de ontwikkelingen in het referentiegebied. De ontwikkeling van de woningmarkt in het risicogebied met hoge schade-intensiteit blijft daarmee het meest achter.

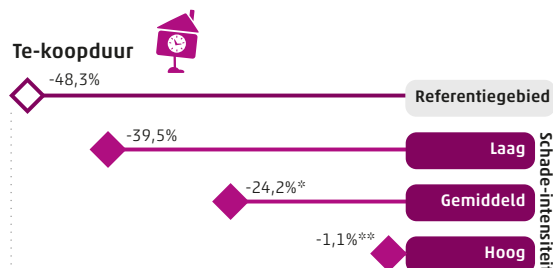
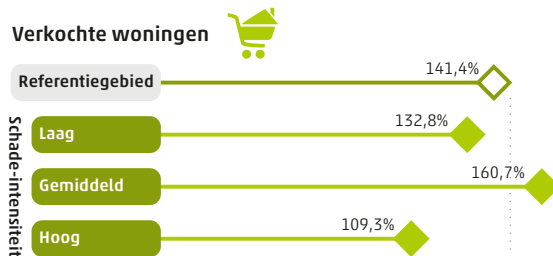
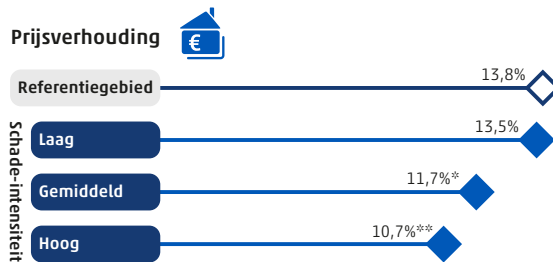
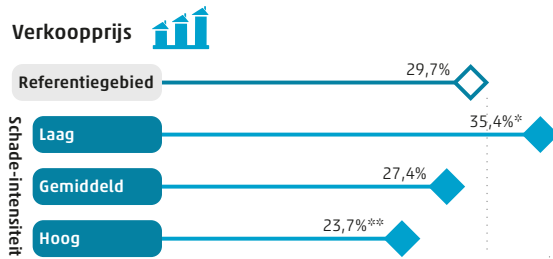
Bovenstaande resultaten worden samengevat in figuur 2.1.1. Per indicator toont de figuur voor elk van de onderzoeksgebieden hoeveel procent deze het tweede kwartaal van 2020 is toe- of afgenomen ten opzichte van het derde kwartaal van 2012. Daarbij wordt aangegeven of dit verschil al dan niet significant is.

1) Voor meer informatie zie [hier](#).

2) Het verschil is significant bij een marge van 90%.

3) Het verschil is voor de prijsverhouding en te koopduur significant bij een marge van 90%.

2.1.1 Ontwikkeling kernindicatoren tussen het 3e kwartaal van 2012 en het 2e kwartaal van 2020



* = 90% significant, t.o.v. referentiegebied (lijn)

** = 95% significant, t.o.v. referentiegebied (lijn)



Ook de WOZ-waarde herstelt zich in alle gebieden. Dit herstel is het sterkst in het risicogebied met lage schade-intensiteit, gevolgd door het referentiegebied. De gebieden met gemiddelde en hoge schade-intensiteit herstellen ook, maar blijven achter in deze ontwikkeling.

De ontwikkeling van gebieden met krimp blijft net als in eerdere onderzoeksperioden achter bij gebieden zonder krimp, maar deze verschillen zijn wel afgenomen. Waar we vorige onderzoeksperiode nog een significant verschil zagen in het aandeel te koop staande woningen tussen de gebieden met en zonder krimp, zien we dit nu niet meer terug. In het risicogebied verschillen nu alleen de ontwikkeling van de verkoopprijs en de te koopduur significant tussen de gebieden met en zonder krimp. Voor het referentiegebied is er nog een verschil te zien bij de te koopduur, maar niet meer bij de verkoopprijs zoals vorige onderzoeksperiode. Daarnaast blijft de WOZ-waarde in de krimpgebieden achter in zowel het risico- als het referentiegebied.

Ook voor de woningen in het lage en hoge segment worden significante verschillen gevonden. Zo blijft – zowel in het risico- als het referentiegebied – de ontwikkeling van de prijsverhouding en het aandeel verkochte woningen in het lage segment significant achter bij die van woningen in het hoge segment. Waar we in de vorige onderzoeksperiode zowel in het risico- als in het referentiegebied verschillen zagen in de te koopduur, zien we deze verschillen nu alleen nog voor het referentiegebied.

Naast de prijs- en verkoopbaarheidsindicatoren, zijn de verhuisbewegingen geanalyseerd. Deze analyses laten zien dat de meerderheid van de verhuisde huishoudens in het risicogebied, het risicogebied niet verlaat. Wel is het migratiesaldo voornamelijk negatief in de onderzochte periode (2012–2019). Dit is echter ook zo in het referentiegebied.

3 Bevindingen per indicator

Om een volledig beeld te krijgen van de woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld, is gekeken naar zeven indicatoren: de ontwikkeling van verkoopprijzen, de verhouding tussen vraag- en verkoopprijs, het aandeel verkochte en te koop staande woningen, de verkoopduur, de te koopduur en de WOZ-waarde. De belangrijkste uitkomsten per indicator staan in dit hoofdstuk centraal.

3.1 Verkoopprijs

De verkoopprijs is 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.

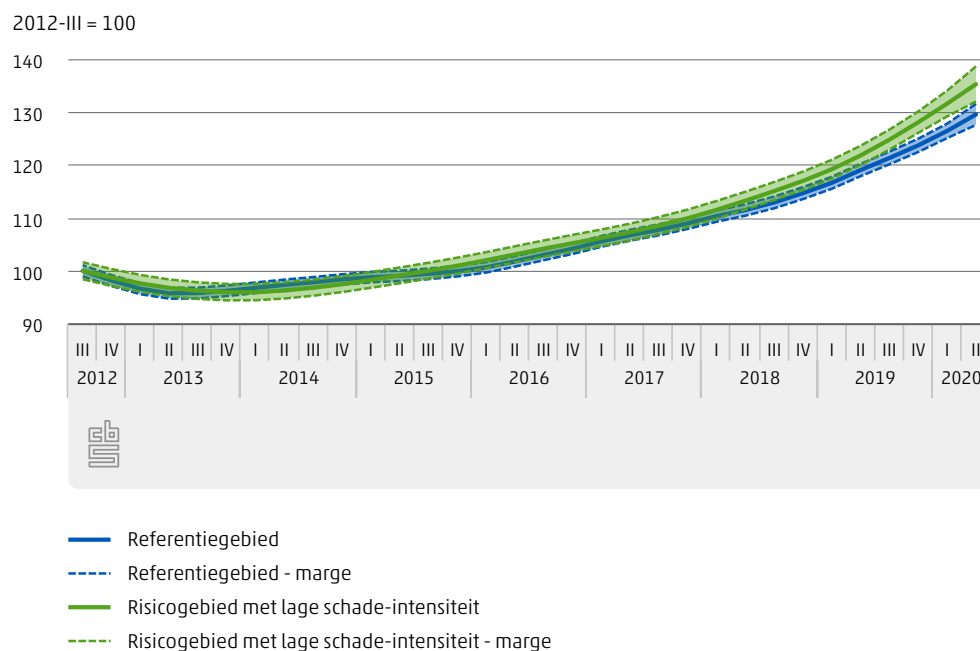
De ontwikkeling van de verkoopprijs is, net als de andere indicatoren, uitgedrukt in indexcijfers die in het derde kwartaal van 2012 op '100' zijn gesteld. Dit betekent dat wanneer bijvoorbeeld een indexcijfer 110 zou bedragen, de indicator ten opzichte van het derde kwartaal van 2012 met tien procent is toegenomen. Een indexcijfer van 97 duidt juist 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.

Vanaf het derde kwartaal van 2012 dalen de verkoopprijzen in alle gebieden. In het referentiegebied is als eerste herstel zichtbaar. Vanaf het tweede kwartaal van 2013 wordt in dit gebied een stijgende trend ingezet. Het risicogebied met een lage schade-intensiteit volgt een jaar later. Tenslotte herstellen ook de verkoopprijzen in de risicogebieden met een gemiddelde en hoge schade-intensiteit: vanaf respectievelijk het vierde kwartaal van 2013 en het eerste kwartaal van 2014 stijgen ook in deze gebieden de verkoopprijzen. Doordat de verkoopprijzen sinds deze jaren sterk zijn toegenomen, liggen de verkoopprijzen in het tweede kwartaal van 2020 een stuk hoger dan in het derde kwartaal van 2012. Het risicogebied met een lage schade-intensiteit laat de grootste stijging zien: met een toename van ruim 35 procent is de stijging daar significant¹⁾ groter dan in het referentiegebied. Daar bedraagt de stijging bijna 30 procent. In de risicogebieden met een gemiddelde en hoge schade-intensiteit neemt de verkoopprijs minder sterk toe, met respectievelijk ruim 27 procent en bijna 24 procent. De stijging in het risicogebied met hoge schade-intensiteit is daarmee significant kleiner dan in het referentiegebied.

¹⁾ In dit rapport wordt met de term 'significant', statistische significantie bedoeld.

Figuur 3.1.1 toont de prijsontwikkeling van verkochte woningen in het referentiegebied en het gebied met een lage schade-intensiteit. Waar de prijsontwikkelingen in deze gebieden eerder niet veel van elkaar afweken, nemen vanaf het tweede kwartaal van 2017 de verkoopprijzen in het risicogebied met een lage schade-intensiteit harder toe dan in het referentiegebied. Vanaf het tweede kwartaal van 2017 tot met het tweede kwartaal 2020 stijgen de prijzen in het risicogebied met een lage schade-intensiteit ruim 5 procent sterker dan in het referentiegebied. Dit verschil is significant.

3.1.1 Ontwikkeling verkoopprijs risicogebied met lage schade-intensiteit en referentiegebied, geïndexeerd



In het risicogebied met een gemiddelde schade-intensiteit zien we vanaf begin 2018 ook een inhaalslag. Hierdoor verdwijnt het significante verschil met het referentiegebied. De prijsindex van dit gebied blijft echter wel onder die van het referentiegebied liggen. Het risicogebied met een hoge schade-intensiteit is het enige gebied waar de ontwikkeling van de verkoopprijs significant achterblijft ten opzichte van de ontwikkeling in het referentiegebied.

In de gebieden die te maken hebben met bevolkingskrimp, of die daar in de toekomst mee te maken krijgen, stijgen de verkoopprijzen minder hard dan in de gebieden zonder krimp. In het referentiegebied is het verschil echter relatief klein: in de periode van het derde kwartaal 2012 tot en met het tweede kwartaal van 2020 stegen de verkoopprijzen in het gebied zonder krimp met bijna 30 procent, in het gebied met krimp lag dit percentage maar een half procent lager. In het risicogebied zien we een groter verschil ontstaan tussen de gebieden zonder krimp en de gebieden met krimp. De verkoopprijzen in de gebieden met krimp stijgen met 26 procent. Dit ligt significant lager dan in de gebieden zonder krimp (34 procent).

3.2 Prijsverhouding

In zowel de risicogebieden als in het referentiegebied ligt de prijsverhouding halverwege 2020 hoger dan in het derde kwartaal van 2012. Dit houdt in dat de verkoopprijs dichterbij de vraagprijs is komen te liggen. Het is zelfs zo dat in het tweede kwartaal van 2020 in alle onderzoeksgebieden de verkoopprijs bijna gelijk is aan die van de vraagprijs (zie ook de niet-geïndexeerde cijfers in het [dashboard](#)). Dit is een indicatie dat de woningmarkt niet alleen is hersteld, maar dat er inmiddels ook krapte bestaat. De prijsverhouding neemt in het referentiegebied en in het gebied met een lage schade-intensiteit met 14 procent toe. De risicogebieden met een gemiddelde en hoge schade-intensiteit laten een iets kleinere toename zien, respectievelijk 12 en 11 procent. Deze twee laatste risicogebieden wijken daarmee significant af van het referentiegebied, maar dit geldt niet voor het risicogebied met een lage schade-intensiteit.

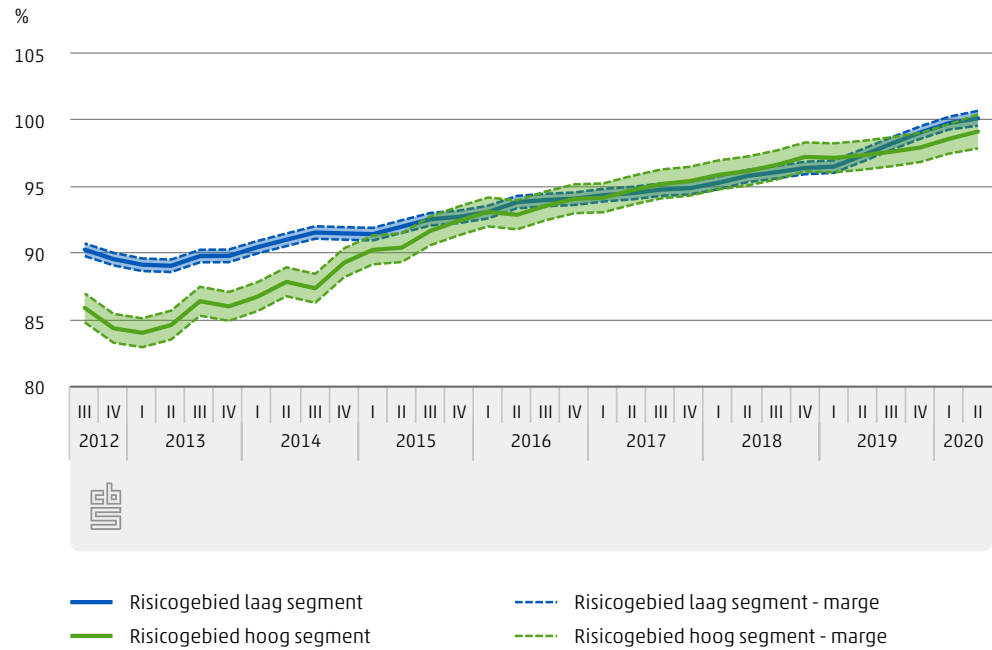
Bij de vergelijking van de gebieden met en zonder krimp worden geen significante verschillen gevonden. Dat geldt zowel voor het risicogebied als het referentiegebied. Ook hier is in alle gebieden de verkoopprijs dichterbij de vraagprijs komen te liggen.

Bij de prijsverhouding van woningen zien we ook een verschil bij het prijssegment. Het hoge segment stijgt significant sneller dan het lage segment. Dit geldt zowel voor het risico- als het referentiegebied. In het risicogebied is de toename van de prijsverhouding ruim 15 procent voor woningen in het hoge segment en bijna 11 procent voor woningen in het lage segment. In het referentiegebied is het verschil nog groter. Hier zien we een toename van 18 procent voor woningen in het hoge segment en ruim 11 procent in het lage segment.

In figuur 3.2.1 wordt de ontwikkeling van de prijsverhouding voor het risicogebied niet-geïndexeerd weergegeven. Deze figuur laat zien dat in de eerste periode na de aardbeving in Huizinge de prijsverhouding van woningen significant minder gunstig was voor woningverkopers in het hoge segment.

Vanaf 2013 is er een hardere stijging van de prijsverhouding van woningen in het hoge segment dan in het lage segment. Door deze stijging zien we dat de eerdere achterstand ten opzichte van woningen in het lage segment inmiddels is ingelopen. Dit afnemende verschil, zien we ook bij de andere onderzoeksgebieden terug: tussen de gebieden met en zonder krimp en tussen de risicogebieden met lage, gemiddelde en hoge schade-intensiteit.

3.2.1 Ontwikkeling prijsverhouding risicogebied laag en hoog segment, niet-geïndexeerd

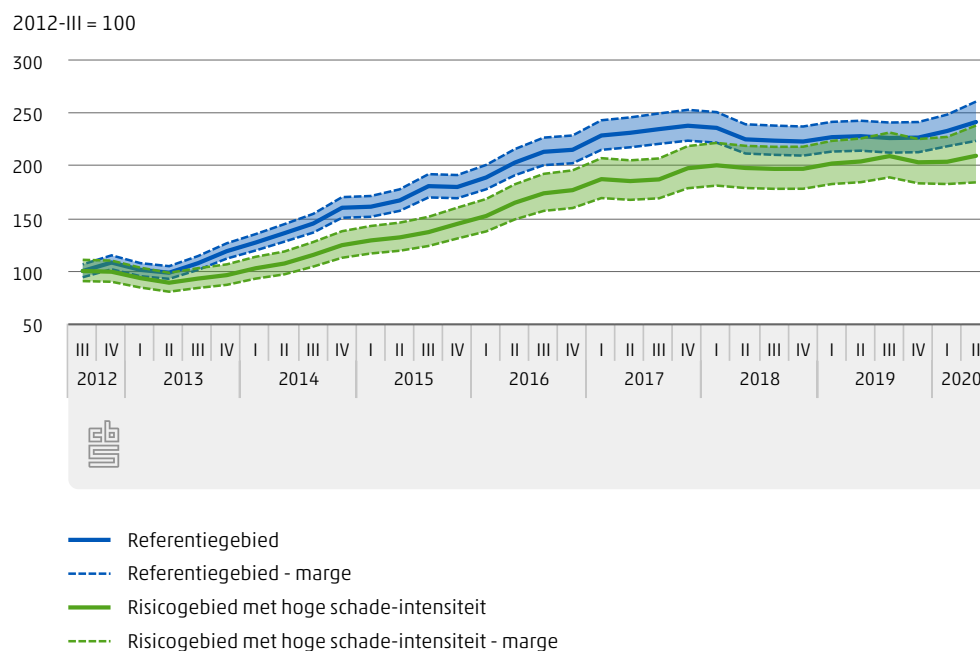


3.3 Verkochte woningen

In alle onderzoeksgebieden vinden we een toename in het aandeel verkochte woningen tussen het derde kwartaal van 2012 en het tweede kwartaal van 2020. De drie risicogebieden wijken daarbij niet significant af van het referentiegebied. In het referentiegebied nam het aandeel verkochte woningen met 141 procent toe. In de risicogebieden met lage, gemiddelde en hoge schade-intensiteit was de toename respectievelijk 133, 161 en 109 procent.

In het referentiegebied is het aandeel verkochte woningen redelijk stabiel tussen begin 2018 en eind 2019, maar in 2020 zien we weer een lichte stijging (zie figuur 3.3.1). Dit geldt ook voor het risicogebied met hoge schade-intensiteit. De eerder opgelopen achterstand wordt echter niet ingelopen, waardoor er nog wel een verschil is. Dit geldt niet voor de gebieden met lage en gemiddelde schade-intensiteit. Het aandeel verkochte woningen nam daar tot eind 2019 licht toe, waardoor de verschillen met het referentiegebied zijn verdwenen.

3.3.1 Ontwikkeling aandeel verkochte woningen risicogebied met hoge schade-intensiteit en referentiegebied, geïndexeerd



In alle gebieden met en zonder krimp neemt het aandeel verkochte woningen toe. Er is daarbij geen sprake van een significant verschil in de ontwikkeling tussen de gebieden met en zonder krimp. Wel ligt het aandeel verkochte woningen in het gebied met krimp hoger dan in het gebied zonder krimp. Dit geldt zowel in het risicogebied als het referentiegebied.

Om onderscheid te maken naar woningen in het lage en hoge segment is er gebruik gemaakt van de beleidsmatige grens van 200 duizend euro, die wordt gehanteerd door de NCG voor het koopinstrument.²⁾ Dit betekent dat huizen voor alle jaren worden ingedeeld op basis van deze grens, maar er geen rekening wordt gehouden met mogelijke prijsstijgingen. Bij de interpretatie van deze resultaten zal er dus rekening mee gehouden moeten worden dat woningen die eerder te koop stonden onder de 200 duizend euro, nu te koop zouden kunnen staan in het hoge segment. In de ontwikkeling van het aantal verkochte woningen is zowel voor het risico- als het referentiegebied een significant verschil te zien. Het aantal³⁾ verkochte woningen in het hoge segment stijgt, terwijl het lage segment een daling van het aantal verkochte woningen laat zien. Deze verschillen kunnen dus mogelijk verklaard zijn door de prijsstijgingen.

3.4 Te koop staande woningen

Het aandeel te koop staande woningen is in alle onderzoeksgebieden aanzienlijk gedaald in de periode tussen het derde kwartaal van 2012 en het tweede kwartaal van 2020. De daling is met bijna 90 procent het grootst in het referentiegebied. In het risicogebied met lage schade-intensiteit ligt de daling op 89 procent, gevolgd door 88 procent in de risicogebieden

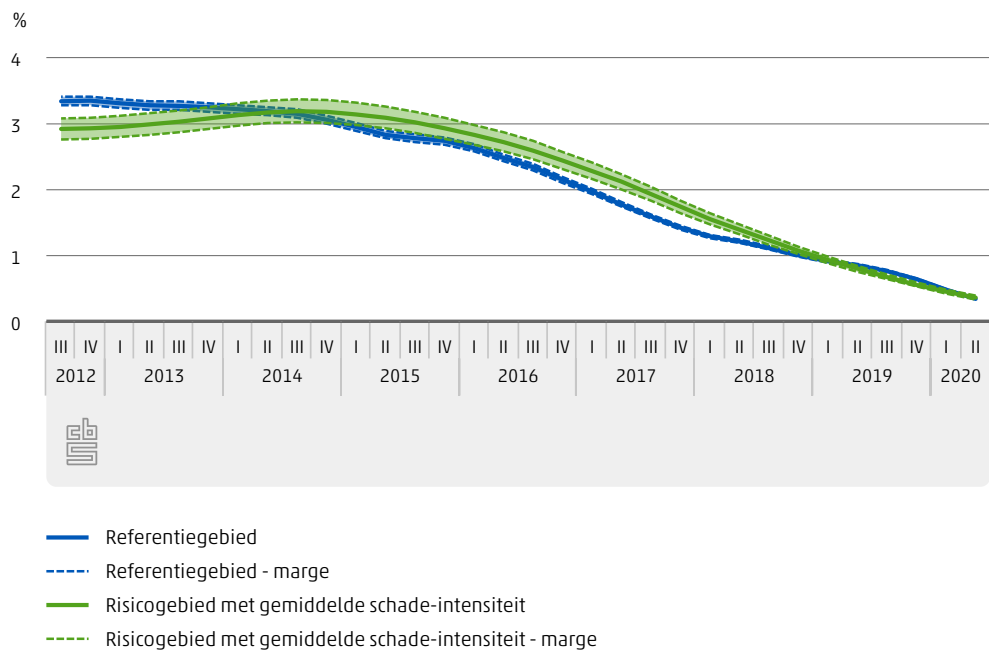
²⁾ Dit is een programma voor het opkopen van woningen in het aardbevingsgebied. Voor meer informatie over het koopinstrument, zie hier.

³⁾ De ontwikkeling van de verkochte woningen in het hoge en lage segment is berekend met behulp van NVM data. Daarnaast gaat het bij segment om het aantal verkochte woningen en niet het aandeel. Hierdoor kunnen deze cijfers iets afwijken van de overige ontwikkelingscijfers. Zie het eerder gepubliceerde [method rapport](#) voor meer informatie over de uitsplitsing naar segment.

met gemiddelde en hoge schade-intensiteit. Dit kleine verschil tussen de risicogebieden en het referentiegebied is niet significant.

De gebieden laten echter een verschillend verloop zien waarmee de dalingen tot stand zijn gekomen. Figuur 3.4.1 illustreert dit voor het referentiegebied en risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit. Terwijl het aandeel te koop staande woningen in het referentiegebied al vanaf het begin van de onderzoeksperiode daalt, komt deze daling in het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit pas veel later op gang. Deze daling is vervolgens wel sterker, waardoor de achterstand ten opzichte van het referentiegebied wordt ingelopen. Sinds het eerste kwartaal van 2019 ligt het aandeel te koop staande woningen hier, net als in de andere gebieden, onder de één procent. Dit wijst erop dat er niet alleen sprake is van een herstellende woningmarkt, maar inmiddels ook een krappe woningmarkt. Doordat er zo weinig woningen te koop staan, heeft een klein aantal woningen een relatief grote invloed op verschillende indicatoren, zoals de indicator met de te koopduur (zie paragraaf 3.6).

3.4.1 Ontwikkeling aandeel te koop staande woningen risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit en referentiegebied, niet-geïndexeerd



In de gebieden zonder krimp daalt het aantal te koop staande woningen sterker dan in de gebieden met krimp. Dit geldt zowel voor het risicogebied als het referentiegebied en het verschil tussen deze gebieden is niet significant.

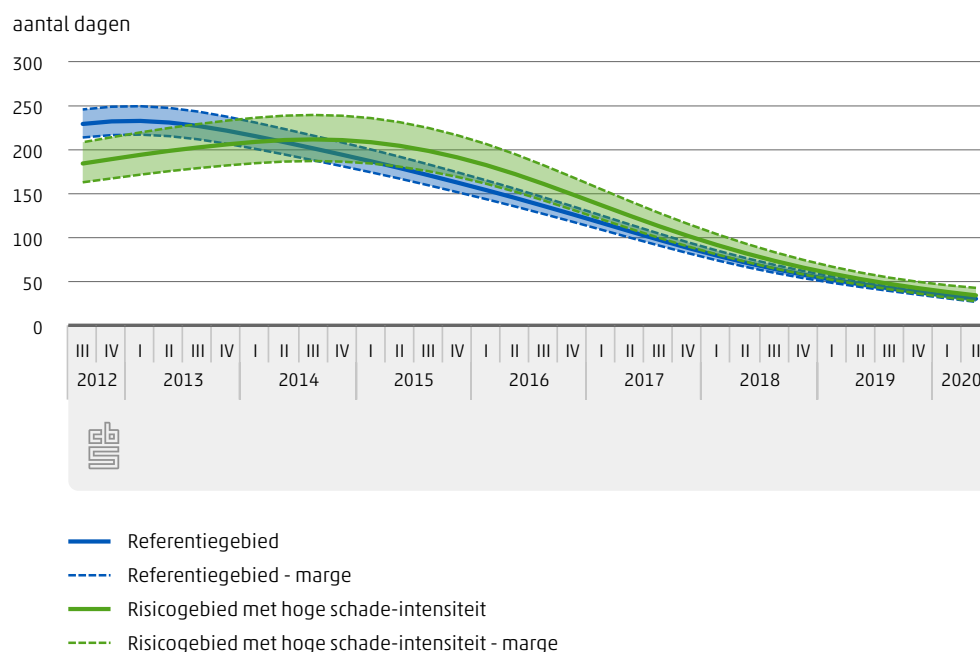
3.5 Verkoopduur

In alle risicogebieden en het referentiegebied neemt de verkoopduur duidelijk af tussen het derde kwartaal van 2012 en het tweede kwartaal van 2020. De risicogebieden wijken niet significant af van het referentiegebied. De sterkste afname van de verkoopduur is in het gebied met een lage schade-intensiteit (88 procent), gevolgd door het referentiegebied

(87 procent). In de risicogebieden met gemiddelde en hoge schade-intensiteit neemt de verkoopduur af met respectievelijk 85 en 82 procent.

Figuur 3.5.1 toont, voor zowel het referentiegebied als het gebied met een hoge schade-intensiteit, het mediane aantal dagen dat het duurt voordat een woning verkocht is. De verkoopduur in het gebied met een hoge schade-intensiteit ligt in het derde kwartaal van 2012 op 184 dagen. Dat is korter dan in het referentiegebied (229 dagen). In het referentiegebied neemt de verkoopduur echter al na het tweede kwartaal van 2013 af, terwijl in het risicogebied de daling pas inzet begin 2015. Hierdoor komt in dit risicogebied de verkoopduur na het tweede kwartaal van 2014 hoger te liggen dan in het referentiegebied. Halverwege 2016 daalde de verkoopduur sterker in het risicogebied dan in het referentiegebied. Het verschil tussen beide gebieden wordt daardoor steeds kleiner. De mediane verkoopduur in het tweede kwartaal van 2020 ligt in het referentiegebied op 30 dagen en in het risicogebied met hoge schade-intensiteit op 34 dagen. Ook dit zijn tekenen dat de woningmarkt ook in dit risicogebied inmiddels krap is.

3.5.1 Ontwikkeling verkoopduur risicogebied met hoge schade-intensiteit en referentiegebied, niet-geïndexeerd



In het referentiegebied zonder krimp daalt de verkoopduur sterker dan in het gebied met krimp, maar zijn de verschillen wel kleiner geworden in 2020. Er is daarom geen sprake meer van een significant verschil in de ontwikkeling. Bij de risicogebieden is de verkoopduur van de gebieden met krimp en zonder krimp in het tweede kwartaal van 2020 vrijwel gelijk.

3.6 Te koopduur

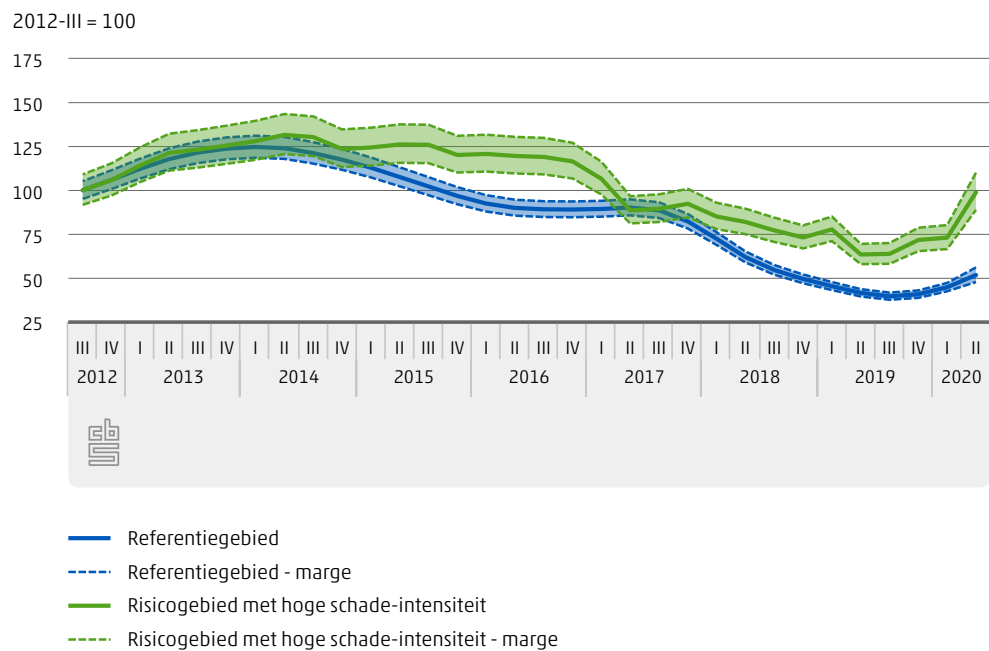
De huizen die in het tweede kwartaal van 2020 nog te koop staan, staan gemiddeld korter te koop dan in het derde kwartaal van 2012. Dit geldt voor zowel de risicogebieden als het referentiegebied. In het referentiegebied is de daling het sterkst. Hier is de te koopduur met 48 procent gedaald, deze daling wijkt significant af van de daling in de risicogebieden met

een gemiddelde⁴⁾ en hoge schade-intensiteit. Deze risicogebieden laten een daling zien van respectievelijk 24 en 1 procent. In het gebied met een lage schade-intensiteit is de te koopduur met bijna 40 procent gedaald ten opzichte van 2012, dit risicogebied wijkt niet significant af van het referentiegebied.

Opmerkelijk is dat de gemiddelde te koopduur in 2020 in alle gebieden iets is toegenomen ten opzichte van 2019. Terwijl we eerder zagen dat de verkoopduur wel is afgenomen (zie paragraaf 3.5). De recente toename in de 'te koopduur' kan echter verklaard worden: de moeilijk verkoopbare woningen zijn nog steeds niet verkocht en de te koopduur van deze woningen neemt steeds verder toe. Eerder zagen we dat er steeds minder huizen te koop staan (zie paragraaf 3.4) en daarmee krijgt de te koopduur van huizen waar minder vraag naar is een steeds groter aandeel binnen de 'te koop staande huizen'.

De stijging van de te koopduur tussen 2019 en 2020 is het grootst in het risicogebied met een hoge schade-intensiteit (zie figuur 3.6.1). De te koopduur neemt hier af met 27 procent. Maar door het kleine aantal huizen dat te koop staat, is het lastig om de cijfers op basis van 'te koopduur' te kunnen duiden in vergelijking met eerdere jaren.

3.6.1 Ontwikkeling te koopduur woningen risicogebied met hoge schade-intensiteit en referentiegebied, geïndexeerd



3.7 WOZ-waarde

Ieder jaar bepalen gemeenten door middel van een taxatie de WOZ-waarde van onroerende zaken. In deze waardebeoordeling 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

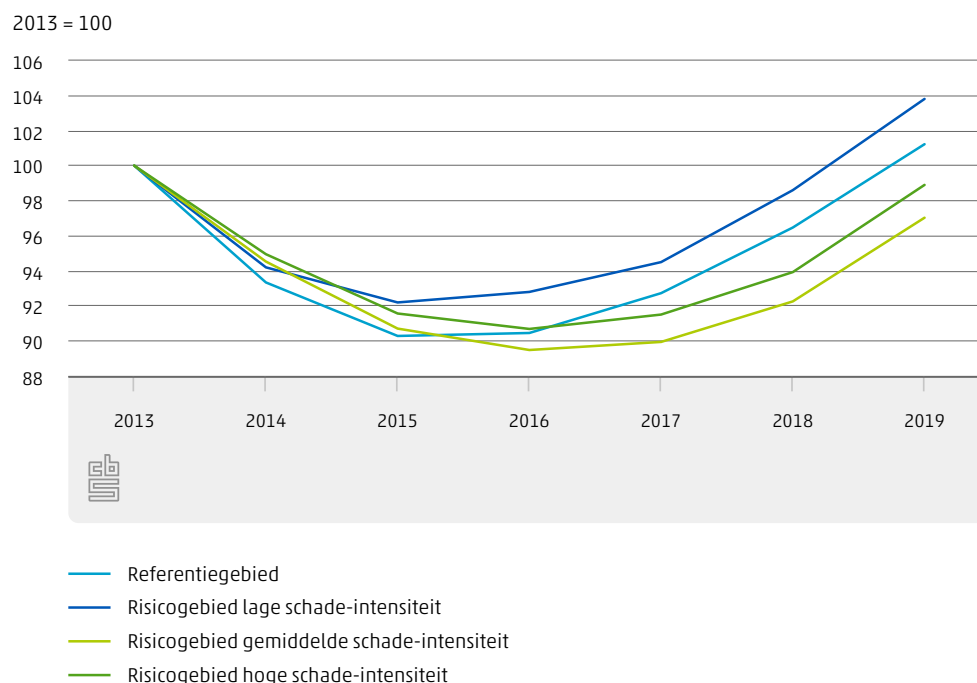
4) Het verschil is significant bij een marge van 90%.

kenmerken en de verkoopgegevens wordt uiteindelijk de WOZ-waarde bepaald. Deze WOZ-waarde is 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.

In dit rapport wordt de ontwikkeling van de WOZ-waarde van koopwoningen in de onderzoeksgebieden in beeld gebracht. Deze ontwikkeling 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 2019, waarbij 2013 gelijkgesteld is aan 100.

In figuur 3.7.1 wordt de ontwikkeling van de WOZ-waarde in de risicogebieden en het referentiegebied weergegeven. Vanaf het begin van de waarnemingsperiode in 2012 is een daling in de WOZ-waarde te zien in zowel de risicogebieden als het referentiegebied. De WOZ-waarde daalt in het referentiegebied harder dan in de risicogebieden, met als dieptepunt een daling van 7 procent in 2014. Het jaar daarop vlakt in alle gebieden de daling af. In 2016 wordt in het referentiegebied en het risicogebied met een lage schade-intensiteit de daling omgezet in een lichte stijging van de ontwikkeling van de WOZ-waarde. De risicogebieden met een gemiddelde en hoge schade-intensiteit volgen een jaar later. Dit herstel zet zich in alle gebieden voort tot het einde van de waarnemingsperiode. Als gevolg hiervan ligt in het risicogebied met een lage schade-intensiteit en in het referentiegebied de gemiddelde WOZ-waarde in 2019 boven het niveau van 2013.

3.7.1 Ontwikkeling van de WOZ-waarde in de kerngebieden



De analyse van de krimpgebieden laat zien dat in de krimpgebieden de WOZ-waarde achterblijft ten opzichte van de niet-krimp gebieden. Dit geldt zowel voor de risicogebieden als het referentiegebied, maar bij het risicogebied is het verschil groter. Vanaf het begin van de waarnemingsperiode daalt de WOZ-waarde van koopwoningen in alle gebieden sterk. Deze daling maakt vanaf 2015 plaats voor een lichte stijging, behalve in het risicogebied met krimp. De WOZ-ontwikkeling blijft in dit gebied het meest achter. Pas vanaf 2017 is ook hier een stijgende WOZ-waarde te zien.

4 Verhuisbewegingen

De centrale vraag in dit hoofdstuk is: **wijken de verhuisbewegingen in de risicogebieden af van die van het referentiegebied? Deze vraag wordt beantwoord door de verhuizingen van huishoudens in de onderzoeksgebieden te analyseren voor de periode 2012 tot en met 2019.**

4.1 Verhuizingen binnen de risicogebieden

Een verhuizing wordt gedefinieerd als een verandering van adres, zie het [methoderapport](#). Alle uitkomsten zijn, net als de indicatoren die in hoofdstuk 3 zijn besproken, terug te vinden in het [dashboard](#).¹⁾

De ontwikkeling van het aantal verhuizingen in het risicogebied lijkt op de ontwikkeling van de verhuizingen in de verschillende provincies.²⁾ In zowel het risicogebied, als in heel Nederland steeg het aantal verhuizingen vanaf 2013 en daalde dit weer licht in 2018. In 2019 zien we zowel in het merendeel van de provincies als het risicogebied met een gemiddelde schade-intensiteit een lichte daling van het aantal verhuizingen. In vijf provincies, de provincies Flevoland, Gelderland, Utrecht, Noord-Holland en Limburg, neemt het aantal verhuizingen echter iets toe, net als in de risicogebieden met lage en hoge schade-intensiteit.

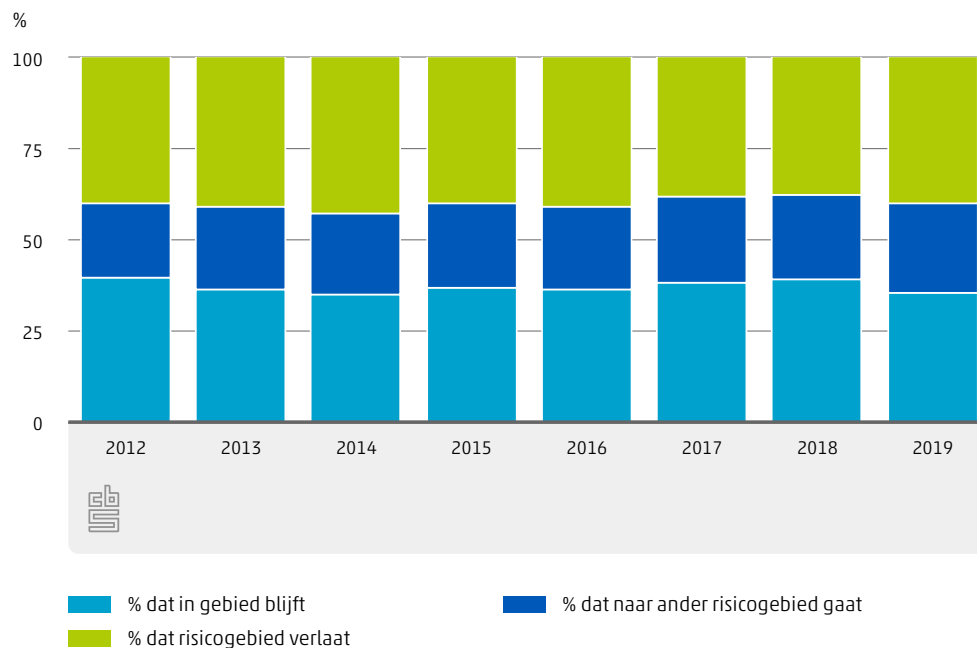
Van alle huishoudens die verhuizen in de drie risicogebieden, blijft de meerderheid in het risicogebied wonen. Over de jaren heen zien we dat dit patroon nauwelijks verandert. In 2019 verlaat 48 procent van de verhuizers het risicogebied laag terwijl dit 50 procent was in 2012. In het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit is dit percentage 33 procent in 2019 en 35 procent in 2012. Voor het risicogebied met een hoge schade-intensiteit liggen deze percentages in 2012 en 2019 rond de 40 procent.

Ook blijkt dat van degenen die binnen het risicogebied verhuizen, de meerderheid in het 'eigen' risicogebied blijft. Een kleiner deel verhuist naar een ander risicogebied. Ook dit patroon is stabiel over de tijd. Figuur 4.1.1 illustreert dit voor het risicogebied met een hoge schade-intensiteit.

1) De cijfers over de verhuisbewegingen in dit rapport kunnen iets afwijken van het rapport van vorig jaar, omdat de definiëring van huishoudens in de BRP met terugwerkende kracht aangepast kan worden. Huishoudens die eerder als institutioneel werden aangemerkt, kunnen later als particuliere huishoudens gedefinieerd worden, of andersom.

2) Bron: CBS (z.d.). [Verhuisde personen; binnen gemeenten, tussen gemeenten, regio](#). Geraadpleegd op 5 november 2020.

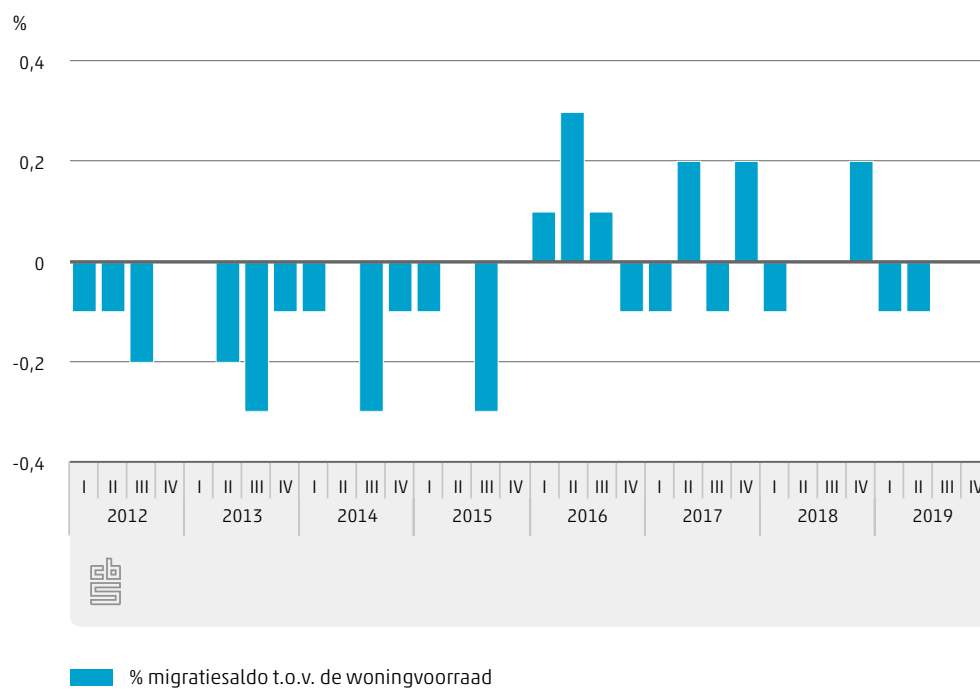
4.1.1 Verhuisbewegingen vanuit risicogebied met hoge schade-intensiteit binnen en buiten het risicogebied



4.2 Migratiesaldo

Het migratiesaldo is het aantal 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 bekeken als percentage van de woningvoorraad. Een negatief migratiesaldo houdt in dat er meer mensen vertrekken dan dat er zich vestigen. In het risicogebied met een hoge schade-intensiteit zien we in alle kwartalen van 2012 tot en met 2019 een negatief migratiesaldo. Ook in het referentiegebied is grotendeels sprake van een negatief migratiesaldo: van 2012 tot en met het eerste kwartaal van 2019 en in het derde kwartaal van 2019. In de risicogebieden met lage en gemiddelde schade-intensiteit zien we wel een aantal kwartalen met een positief migratiesaldo. Het risicogebied met een gemiddelde schade-intensiteit heeft in drie kwartalen een positief migratiesaldo, het gebied met een lage schade-intensiteit heeft dit in negen kwartalen (zie figuur 4.2.1). In het gebied met een lage schade-intensiteit is tussen 2016 en 2018 veelal een positief migratiesaldo te vinden. In 2019 zien we echter dat weer meer mensen vertrekken dan dat erbij komen.

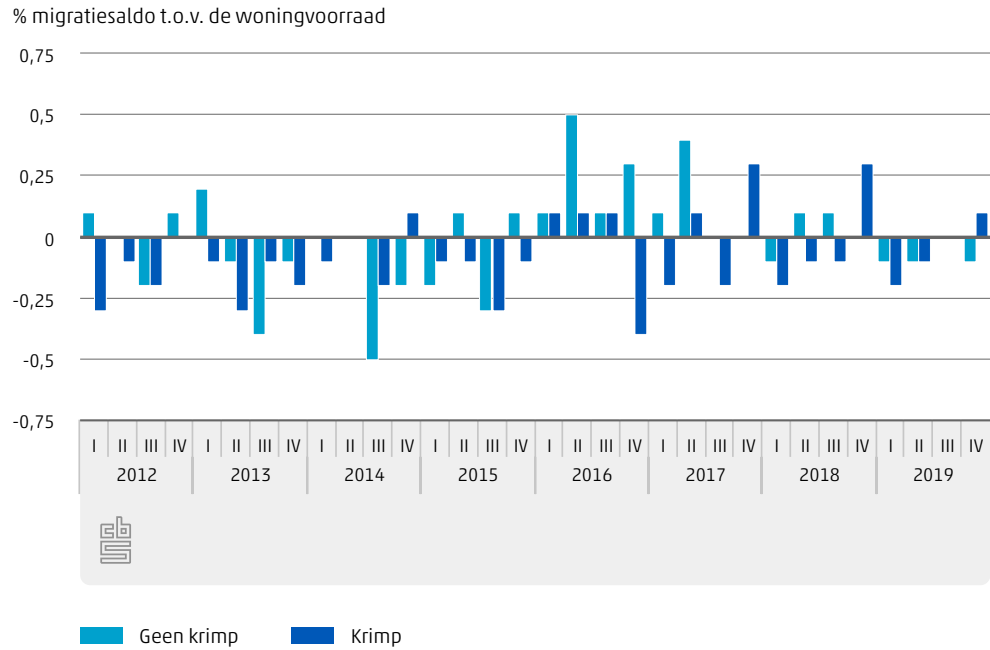
4.2.1 Migratiesaldo in risicogebied met lage schade-intensiteit



Omdat krimp³⁾ mogelijk van invloed is op de verhuisbewegingen, wordt ook hier onderscheid naar gemaakt. In het risicogebied met hoge schade-intensiteit vinden we in de gebieden met krimp en zonder krimp in alle kwartalen een negatief migratiesaldo. In het referentiegebied is alleen in het tweede kwartaal van 2019 een positief migratiesaldo te vinden in het gebied met krimp. In de overige kwartalen is in de gebieden met en zonder krimp het migratiesaldo negatief of (vrijwel) nul. Het risicogebied met lage schade-intensiteit heeft, zoals eerder aangegeven, meerdere kwartalen met een positief migratiesaldo (zie figuur 4.2.2). Tot begin 2017 zien we deze positieve migratiesaldi vooral in het gebied zonder krimp. Vanaf eind 2017 is er juist vaker een positief migratiesaldo te vinden in het gebied met krimp.

3) Krimpgebieden worden niet alleen gedefinieerd op basis van een negatief migratiesaldo. Ook prognoses spelen een rol. Een negatief migratiesaldo wil dus niet per definitie zeggen dat er sprake is van een krimpgebied. Zie voor meer informatie over [krimp](#).

4.2.2 Migratiesaldo in risicogebied met lage schade-intensiteit, uitgesplitst naar krimp



Het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit zonder krimp heeft vanaf begin 2017 een minder negatief migratiesaldo en in sommige kwartalen wordt deze zelfs positief. Voor de gebieden met krimp verandert het patroon over de tijd niet zoveel: er zijn meer kwartalen met een negatief migratiesaldo, maar deze worden afgewisseld door kwartalen met een licht positief migratiesaldo.

Medewerkers

Auteurs

Naomi Schalken
Paul Mak
Mieke Mateboer
Ruud Pennings
Britt Peeters
Lotte Schoot

Met medewerking van

Remco Kaashoek
Pim Ouwehand
Frank Pijpers
Hanneke Posthumus
Erna van der Wal

Eindredactie

Bastiaan Rooijackers