

**Woningmarkt-
ontwikkelingen
rondom het
Groningenveld**

1e kwartaal 1995 tot en met

4e kwartaal 2017



**Woningmarkt-
ontwikkelingen
rondom het
Groningenveld**

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
2017-2018	2017 tot en met 2018
2017/2018	Het gemiddelde over de jaren 2017 tot en met 2018
2017/'18	Oogstjaar, boekjaar, schooljaar enz., beginnend in 2017 en eindigend in 2018
2015/'16-2017/'18	Oogstjaar, boekjaar, enz., 2015/'16 tot en met 2017/'18

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
www.cbs.nl

Prepress

CCN Creatie en visualisatie, 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, 2018.
Verveelvoudigen is toegestaan, mits het CBS als bron wordt vermeld.



Inhoud

Samenvatting 5

1. Inleiding 10

- 1.1 Aanleiding 11
- 1.2 Doel 12
- 1.3 Aanpak 12
- 1.4 Leeswijzer 16

2. Aandeel verkochte woningen 18

- 2.1 Beschrijving resultaten aandeel verkochte woningen 20
- 2.2 Conclusie aandeel verkochte woningen 24

3. Aandeel te koop staande woningen 25

- 3.1 Beschrijving resultaten aandeel te koop staande woningen 27
- 3.2 Conclusie aandeel te koop staande woningen 31

4. Verkoopduur 32

- 4.1 Beschrijving resultaten verkoopduur 34
- 4.2 Conclusie verkoopduur 38

5. Te-koopduur 39

- 5.1 Beschrijving resultaten te-koopduur 41
- 5.2 Conclusie te-koopduur 46

6. Prijsverhouding 47

- 6.1 Beschrijving resultaten prijsverhouding 49
- 6.2 Conclusie prijsverhouding 53

7. Prijsontwikkeling van verkochte woningen 54

- 7.1 Beschrijving resultaten prijsontwikkeling 56
- 7.2 Conclusie prijsontwikkeling 60

8. Ontwikkeling van de WOZ-waarde 61

- 8.1 Beschrijving resultaten ontwikkeling WOZ-waarde 63
- 8.2 Conclusie ontwikkeling WOZ-waarde 65

9. Bijlage A Regressieresultaten kenmerkenmodel 66

Begrippen 88

Afkortingen 88

Medewerkers 89

Samenvatting

Aanleiding

De aardbevingen die ontstaan door de gaswinning in het Groningenveld hebben mogelijk invloed op de omliggende woningmarkt. De Nationaal Coördinator Groningen (NCG) heeft het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) daarom gevraagd onderzoek te doen naar de ontwikkeling van de verkoopbaarheid en verkoopprijzen van woningen in dit aardbevingsgebied. Dit rapport is onderdeel van een reeks rapporten waarin de ontwikkeling van de woningmarkt rondom het Groningenveld wordt beschreven. Het beschrijft de stand van de woningmarkt in het vierde kwartaal van 2017 ten opzichte van het derde kwartaal van 2012.

Methode

Om inzicht te krijgen in de ontwikkeling van de woningmarkt in het aardbevingsgebied (risicogebied) rondom het Groningenveld, is de ontwikkeling in het risicogebied vergeleken met die in een referentiegebied.

Tot het risicogebied behoren buurten waar schade door aardbevingen als gevolg van de gaswinning voor komt. Het gaat om buurten waar vanaf het derde kwartaal van 2012 tot en met oktober 2016 meer dan één procent van de woningen en minimaal drie woningen schade hebben als gevolg van aardbevingen, zoals vastgesteld door het Centrum Veilig Wonen (CVW).

Tussen de buurten die in het risicogebied vallen, kunnen grote verschillen bestaan in het aandeel woningen dat schade heeft. Om te kunnen beschrijven of de woningmarkt zich anders ontwikkelt in risicogebieden met uiteenlopende schade-intensiteit, is het risicogebied ingedeeld in drie klassen:

1. Buurten met een relatief klein aandeel woningen met schade: 1 tot en met 30 procent van de woningvoorraad heeft schade;
2. Buurten met een gemiddeld¹⁾ aandeel woningen met schade: 31 tot en met 54 procent van de woningvoorraad heeft schade;
3. Buurten met een relatief groot aandeel woningen met schade: 55 procent of meer van de woningvoorraad heeft schade.

Het referentiegebied bestaat uit buurten die geografisch nabij het aardbevingsgebied liggen en die in sociaaleconomisch opzicht vergelijkbaar zijn met de buurten in het risicogebied. Nabijgelegen buurten die in dit opzicht niet vergelijkbaar zijn, worden tot het zogeheten uitzonderingsgebied gerekend. Dit uitzonderingsgebied is in de analyses buiten beschouwing gelaten. In het eerder gepubliceerde [methoderapport](#) is beschreven hoe de gebiedsindeling tot stand is gekomen.

¹⁾ De term gemiddelde verwijst naar de middelste klasse. Er wordt niet naar de statistische term gemiddelde verwezen.

Naast een vergelijking van risicogebieden met verschillende schade-intensiteit, wordt voor het gehele risico- en het referentiegebied een vergelijking gemaakt tussen gebieden met en zonder bevolkingskrimp²⁾ en woningen in het lage segment (vraagprijs tot en met 200 duizend euro) en het hoge segment (vraagprijs boven 200 duizend euro). Ondanks dat woningprijzen door de tijd kunnen veranderen is deze grens vastgezet op 200 duizend euro voor alle jaren. Hier is voor gekozen omdat deze grens wordt gehanteerd in beleid. Dit was bijvoorbeeld het geval bij de proef koopinstrument³⁾ waar twee derde van het totale budget beschikbaar werd gesteld voor woningen tot 200 duizend euro en een derde voor woningen vanaf 200 duizend euro.

Bij de vergelijking tussen het risico- en referentiegebied ligt de focus op de woningmarktontwikkelingen vanaf het derde kwartaal van 2012 tot en met het vierde kwartaal van 2017. Op 16 augustus 2012 vond de zwaarste aardbeving tot nu toe plaats bij het dorp Huizinge (gemeente Loppersum). De verwachting is dat eventuele effecten op de woningmarkt vooral in de periode na deze aardbeving zichtbaar zullen zijn. Het is echter niet uit te sluiten dat de ontstane verschillen het gevolg zijn van andere ontwikkelingen. Daarom kan op basis van dit onderzoek niet met zekerheid worden vastgesteld dat de verschillen tussen het risico- en referentiegebied ook daadwerkelijk door de aardbevingen zijn veroorzaakt. Daarnaast geeft dit onderzoek een beeld van de algemene ontwikkelingen op de woningmarkt rondom het Groningenveld. Dit neemt niet weg dat in individuele gevallen de ontwikkelingen positiever of negatiever kunnen zijn geweest.

Omdat de onderzoeksperiode van dit rapport loopt tot en met het vierde kwartaal van 2017, valt de aardbeving in Zeerijp van 8 januari 2018 buiten de onderzoeksperiode.

Resultaten

De woningmarktontwikkeling in de risicogebieden met verschillende schade-intensiteit is vergeleken met de ontwikkeling in het referentiegebied. Dit is gedaan met behulp van zeven indicatoren: vijf verkoopbaarheidsindicatoren, één prijsindicator en één indicator die de ontwikkeling van de WOZ-waarde beschrijft. De ontwikkelingen van deze indicatoren worden samengevat in tabel 0.1.1 en hieronder verder toegelicht.

²⁾ De officiële indeling per 29 juni 2015 is [hier](#) te vinden.

³⁾ Een beschrijving van de proef koopinstrument is te vinden op de website van de [Nationaal Coördinator Groningen](#).

0.1.1 Verschil in ontwikkeling tussen 2012 3e kwartaal en 2017 4e kwartaal

	Kernanalyse			Krimpanalyse		Segmentanalyse	
	risico laag - referentie	risico gemiddeld ³⁾ - referentie	risico hoog - referentie	risico zonder krimp - krimp	referentie zonder krimp - krimp	risico hoog - laag segment	referentie hoog - laag segment
procentpunt verschil in ontwikkeling tussen 2012Q3-2017Q4							
Verkochte woningen ¹⁾	-19,3	-39,8	-31,7	21,9	2,0	45,9	15,6
Te koop staande woningen ²⁾	0,7	11,5**	8,9**	-25,7**	-22,0**	-16,4**	-12,5**
Verkoopduur	24,7	21,4	22,2	-8,9	-44,4**	-46,4**	-33,9**
Te-koopduur	23,2	28,9	-1,6	-41,4**	-65,8**	-26,9	-53,3**
Prijsverhouding	-1,2	-1,9*	-4,1**	1,3	2,9**	6,8**	7,4**
Prijsontwikkeling	0,4	-4,2*	1,0	5,9*	3,9		

* Ontwikkeling verschilt significant met een betrouwbaarheidsinterval van 90%.

** Ontwikkeling verschilt significant met een betrouwbaarheidsinterval van 95%.

¹⁾ Alleen voor de segmentanalyse wordt het aantal verkochte woningen niet gedeeld door de woningvoorraad.

²⁾ Alleen voor de segmentanalyse wordt het aantal te koop staande woningen niet gedeeld door de woningvoorraad.

³⁾ De term gemiddeld verwijst naar de middelste klasse. Er wordt niet naar de statistische term gemiddelde verwezen.

Ontwikkeling verkoopbaarheid

De ontwikkeling van de verkoopbaarheid van woningen is met behulp van de volgende vijf indicatoren onderzocht: (1) aandeel verkochte woningen; (2) aandeel te koop staande woningen; (3) verkoopduur (aantal dagen dat verkochte woningen te koop hebben gestaan); (4) te-koopduur (aantal dagen dat nog niet verkochte woningen te koop staan); (5) prijsverhouding (verkoopprijs als percentage van de oorspronkelijke vraagprijs).

In alle onderzoekgebieden gaat het in het vierde kwartaal van 2017 beter met de verkoopbaarheid van woningen dan vlak na de aardbeving bij Huizinge in het derde kwartaal van 2012. In de eerste periodes na de grote beving ging het in zowel de referentie- als risicogebieden slechter met de verkoopbaarheid, maar inmiddels is er overal herstel waar te nemen. Dit herstel begon niet in alle gebieden op hetzelfde moment. Over het algemeen begon het herstel in de risicogebieden, met name met gemiddelde en hoge schade-intensiteit, later dan in het referentiegebied. Het resultaat is dat in de risicogebieden met gemiddelde en hoge schade-intensiteit de ontwikkeling vanaf het derde kwartaal van 2012 minder positief is geweest dan in het referentiegebied. De verschillen worden echter steeds kleiner waardoor in het vierde kwartaal van 2017 alleen de ontwikkeling van het aandeel te koop staande woningen en de prijsverhouding tussen het derde kwartaal van 2012 en eind 2017 nog significant⁴⁾ verschilt van de ontwikkeling in het referentiegebied.

De ontwikkeling van de verkoopbaarheidsindicatoren in het risicogebied met lage schade-intensiteit is vergelijkbaar met die in het referentiegebied. Er zijn dan ook geen significante verschillen te vinden tussen de ontwikkeling van die twee gebieden.

⁴⁾ Voor het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit is het verschil significant met een betrouwbaarheidsinterval van 90%. Voor het gebied met hoge schade is dit verschil significant bij een betrouwbaarheidsinterval van 95%

De ontwikkeling van referentie- en risicogebieden die in krimpregio's liggen, blijft in de periode tussen de aardbeving bij Huizinge en eind 2017 op alle verkoopbaarheidsindicatoren achter bij die van gebieden die niet in een krimpregio liggen. In de risicogebieden is dit verschil significant voor het aandeel te koop staande woningen en de te-koopduur. In de referentiegebieden zijn voor alle verkoopbaarheidsindicatoren, behalve het aandeel verkochte woningen, significante verschillen te zien tussen de ontwikkeling van gebieden met en zonder krimp.

De verkoopbaarheid van woningen in het hoge segment is tussen het begin en het eind van de onderzoeksperiode meer aangetrokken dan de verkoopbaarheid van woningen in het lage segment. Dit is zowel in het referentie- als risicogebied het geval. In het risicogebied is de ontwikkeling van het aantal te koop staande woningen, de verkoopduur en de prijsverhouding van hoogsegment woningen significant beter dan die van laagsegment woningen. Voor het referentiegebied zijn deze verschillen voor alle indicatoren significant, behalve voor het aantal verkochte woningen.

Ontwikkeling verkoopprijzen

De prijsontwikkeling van koopwoningen in het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit blijft significant⁵⁾ achter bij het referentiegebied. Dit verschil is ontstaan doordat het herstel van de prijzen later inzette dan in het referentiegebied en deze achterstand niet is ingelopen. Ook lijkt het verschil met het referentiegebied het laatste jaar iets groter te worden. In het risicogebied met een hoge schade-intensiteit zette het herstel van de woningprijzen eveneens later in. Het laatste jaar lijkt daar echter een sterkere stijging te zien dan in het referentiegebied, waarmee de achterstand lijkt ingehaald. De ontwikkeling van de verkoopprijzen tussen het derde kwartaal van 2012 en eind 2017, wijkt hier dan ook niet significant af van het referentiegebied. In het risicogebied met lage schade-intensiteit viel het herstel van de huizenprijzen samen met het herstel in het referentiegebied. De ontwikkeling in dit gebied verschilt dan ook niet significant van de ontwikkeling in het referentiegebied.

Er zijn voorzichtige signalen dat het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit zich de laatste tijd anders ontwikkelt dan het gebied met hoge schade-intensiteit. Hoewel de verschillen niet significant zijn, lijkt de verkoopprijs in het gebied met de hoogste schade-intensiteit sneller toe te nemen. Ook de te-koop duur lijkt in het gebied met de hoogste schade-intensiteit sneller af te nemen. Een mogelijke verklaring voor dit verschil vormt de ligging van de gebieden met een gemiddelde en hoge schade-intensiteit. Ten opzichte van de woningen in het gebied met een gemiddelde schade-intensiteit, liggen de woningen in het gebied met hoge schade-intensiteit relatief vaak in een gemeente zonder krimp en dichtbij de gemeente Groningen. Als de woningmarkt de laatste tijd sterker aantrekt in gebieden dicht bij Groningen, zou dit tot een sterkere impuls van de woningmarkt kunnen leiden in gebieden met een hoge schade-intensiteit. Daarnaast is te zien dat de ontwikkeling van de huizenprijzen in het risicogebied met krimp significant achter blijft bij de ontwikkeling van de huizenprijzen in het risicogebied zonder krimp. Ook dit kan mogelijk invloed hebben op het verschil in de ontwikkeling tussen de gebieden met gemiddelde en hoge schade-intensiteit. Meer onderzoek is echter noodzakelijk om de geldigheid van deze mogelijke oorzaken te kunnen bevestigen.

⁵⁾ Het verschil is significant met een betrouwbaarheidsinterval van 90%.

Ontwikkeling WOZ-waarde

In zowel de risicogebieden als het referentiegebied ligt de WOZ-waarde in 2017 fors lager dan in 2013. Ten opzichte van de WOZ-waarde van 2016 is een kleine stijging te zien in alle gebieden. De WOZ-waarde is het meest gedaald in de risicogebieden met een gemiddelde en lage schade-intensiteit en het minst in het referentiegebied. In de gebieden met krimp is de WOZ meer gedaald dan in de gebieden zonder krimp. In vergelijking met de verkoopbaarheidsindicatoren in dit rapport, valt op dat er nog nauwelijks sprake is van herstel van de WOZ-waarde. Dit komt echter doordat de WOZ-waarde vertraagd reageert op de prijsontwikkeling op de woningmarkt.

Conclusie

Het huidige onderzoeksrapport richt zich op de ontwikkeling van de woningmarkt vanaf het derde kwartaal van 2012 tot en met het vierde kwartaal van 2017⁶⁾. Net als de rest van Nederland hebben zowel het risicogebied als het referentiegebied in de loop van de onderzoeksperiode te maken gehad met een woningmarkt die eerst verslechterde en daarna herstelde. De koopwoningmarkt in Nederland als geheel, trekt sinds medio 2013 weer aan⁷⁾. Uit het huidige onderzoek blijkt dat het herstel in de gebieden met gemiddelde en hoge schade later begint dan in het referentiegebied. Hierdoor is de ontwikkeling van de verkoopbaarheidsindicatoren tussen het derde kwartaal van 2012 en het vierde kwartaal van 2017 in die gebieden minder gunstig. Wel is het herstel in deze gebieden inmiddels dusdanig, dat de ontwikkeling van 3 van de 5 verkoopbaarheidsindicatoren tussen het derde kwartaal van 2012 en eind 2017 niet meer significant achterblijft bij de ontwikkeling daarvan in het referentiegebied (zie tabel 0.1.1). Ook lijken er kleine verschillen te ontstaan tussen de ontwikkeling van het gebied met een gemiddelde en hoge schade-intensiteit. Zo ontwikkelt de te-koop duur en de prijsontwikkeling zich positiever in het gebied met hoge schade-intensiteit, al is dit verschil niet significant. Dit verschil zou mogelijk veroorzaakt kunnen worden door de ligging van de gebieden. Het risicogebied met lage schade-intensiteit laat weinig verschillen zien met het referentiegebied en ontwikkelt zich op vrijwel dezelfde wijze.

Voor de prijsontwikkeling wordt een significant verschil gevonden tussen de ontwikkeling van het risicogebied met gemiddelde-schade intensiteit en het referentiegebied. De prijzen in dit risicogebied ontwikkelen zich minder positief. In de andere risicogebieden verschilt deze ontwikkeling niet significant van het referentiegebied.

⁶⁾ Omdat de onderzoeksperiode van dit rapport loopt tot en met het vierde kwartaal van 2017 valt de aardbeving in Zeerijp van 8 januari 2018 buiten de onderzoeksperiode.

⁷⁾ Zie Statlinetabel [Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex 2015=100](#).

1.

Inleiding

1.1 Aanleiding

De Nationaal Coördinator Groningen (NCG) wil weten hoe de woningmarkt wordt beïnvloed door de aardbevingen die ontstaan door de gaswinning in het Groningenveld. Daarom heeft de NCG het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gevraagd onderzoek te doen naar de ontwikkeling van de huizenprijzen en de verkoopbaarheid van woningen rondom het Groningenveld. De uitkomsten van het onderzoek worden in dit rapport gepresenteerd.

Dit CBS-rapport is de zesde publicatie in een reeks. Het eerste rapport verscheen in december 2015. Sindsdien verschijnt twee keer per jaar een rapport, waarin de onderzoeksperiode telkens met twee kwartalen wordt uitgebreid. Een overzicht van de verschenen rapporten en de onderzoeksperiode is te vinden in tabel 1.1.1.

1.1.1 Overzicht van rapporten verschenen in de reeks Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld

Nummer in reeks	Titel	Verschijningsdatum
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

Dit rapport heeft betrekking op woningmarktontwikkelingen tussen het derde kwartaal van 2012 – het kwartaal waarin de grote beving in Huizinge plaatsvond – en het vierde kwartaal van 2017. In deze periode had Nederland eerst te maken met een crisis op de woningmarkt, en later met het herstel daarvan. Landelijke cijfers laten zien dat dit herstel medio 2013 inzette¹⁾. Dit rapport laat op hoofdlijnen zien hoe de woningmarkt zich in het aardbevingsgebied rondom het Groningenveld ontwikkelde. In twee bijbehorende tabellensets worden alle onderliggende resultaten getoond: kwartaalcijfers vanaf 1995 en ontwikkelingscijfers vanaf het derde kwartaal van 2012 en vanaf het vierde kwartaal van 2016. Verder wordt de gehanteerde methode uitgebreid besproken in het eerder gepubliceerde [methoderapport](#)²⁾.

¹⁾ Zie Statlinetabel [Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex 2015=100](#).

²⁾ De onderzoeksopzet is vanaf het vierde rapport gedeeltelijk veranderd. Het belangrijkste verschil is dat de gebiedsindeling opnieuw is bepaald. Voorheen werd deze op gemeenteniveau vastgesteld, nu is dat op buurniveau gedaan.

1.2 Doel

Het doel van dit onderzoek is inzicht geven in de ontwikkelingen op de woningmarkt in het aardbevingsgebied rondom het Groningenveld. Daarbij wordt gekeken naar het gemak waarmee woningen worden verkocht. De verkoopbaarheid is aan de hand van de volgende indicatoren onderzocht:

1. Aantal verkochte woningen als percentage van de woningvoorraad;
2. Aantal te koop staande woningen als percentage van de woningvoorraad;
3. Aantal dagen dat verkochte woningen te koop hebben gestaan (verkoopduur);
4. Aantal dagen dat te koop staande woningen al te koop staan (te-koopduur);
5. Verkoopprijs als percentage van de oorspronkelijke vraagprijs (prijsverhouding).

Naast de verkoopbaarheidsindicatoren is er ook gekeken naar de prijsontwikkeling van de woningen. Dat gebeurt met behulp van een zogeheten kenmerkenmodel. Tot slot behandelt dit rapport de ontwikkeling van de WOZ-waarde van koopwoningen.

1.3 Aanpak

Gebiedsindeling

Om inzicht te krijgen in de ontwikkeling van de woningmarkt in het aardbevingsgebied (risicogebied) rondom het Groningenveld, is de ontwikkeling in dit risicogebied vergeleken met die in een referentiegebied.

Tot het risicogebied behoren buurten waar schade door aardbevingen als gevolg van de gaswinning voorkomt. Het gaat om buurten waar tot en met oktober 2016 meer dan één procent van de woningen en minimaal drie woningen schade hebben als gevolg van aardbevingen, zoals vastgesteld door het Centrum Veilig Wonen (CVW). Alle woningen in deze buurten behoren tot het risicogebied, ook woningen zonder schade.

Tussen de buurten die in het risicogebied vallen, kunnen grote verschillen bestaan in het aandeel woningen dat schade heeft. Om te kunnen beschrijven of de woningmarkt zich anders ontwikkelt in gebieden met uiteenlopende schade-intensiteit, is het risicogebied ingedeeld in drie klassen:

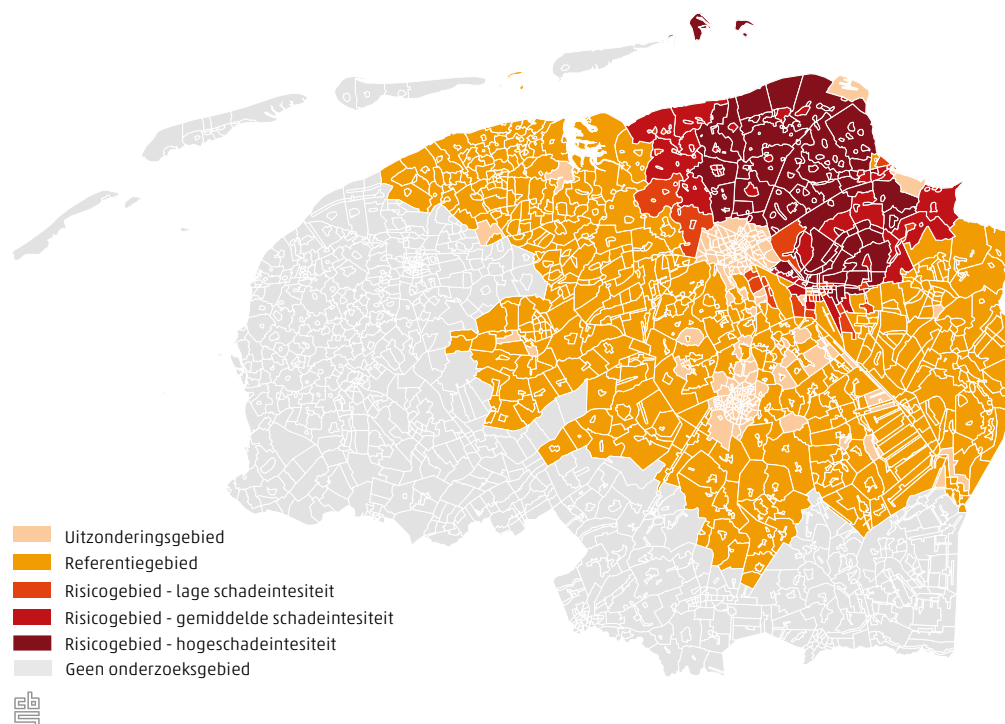
1. Buurten met een relatief klein aandeel woningen met schade: 1 tot en met 30 procent van de woningvoorraad heeft schade;
2. Buurten met een gemiddeld³⁾ aandeel woningen met schade: 31 tot en met 54 procent van de woningvoorraad heeft schade;
3. Buurten met een relatief groot aandeel woningen met schade: 55 procent of meer van de woningvoorraad heeft schade.

³⁾ De term gemiddeld verwijst naar de middelste klasse. Er wordt niet naar de statistische term gemiddelde verwezen.

Het referentiegebied bestaat uit buurten die geografisch nabij het Groningenveld liggen en die in sociaaleconomisch opzicht vergelijkbaar zijn. Buurten die in dit opzicht niet vergelijkbaar zijn, worden tot het uitzonderingsgebied gerekend. Het uitzonderingsgebied wordt in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten. In figuur 1.3.1 wordt de gebiedsindeling visueel weer gegeven.

In het eerder gepubliceerde [methoderapport](#) wordt in detail beschreven hoe de gebiedsindeling tot stand is gekomen. Het methoderapport bevat een overzicht van alle buurten die tot een bepaald onderzoeksgebied behoren.

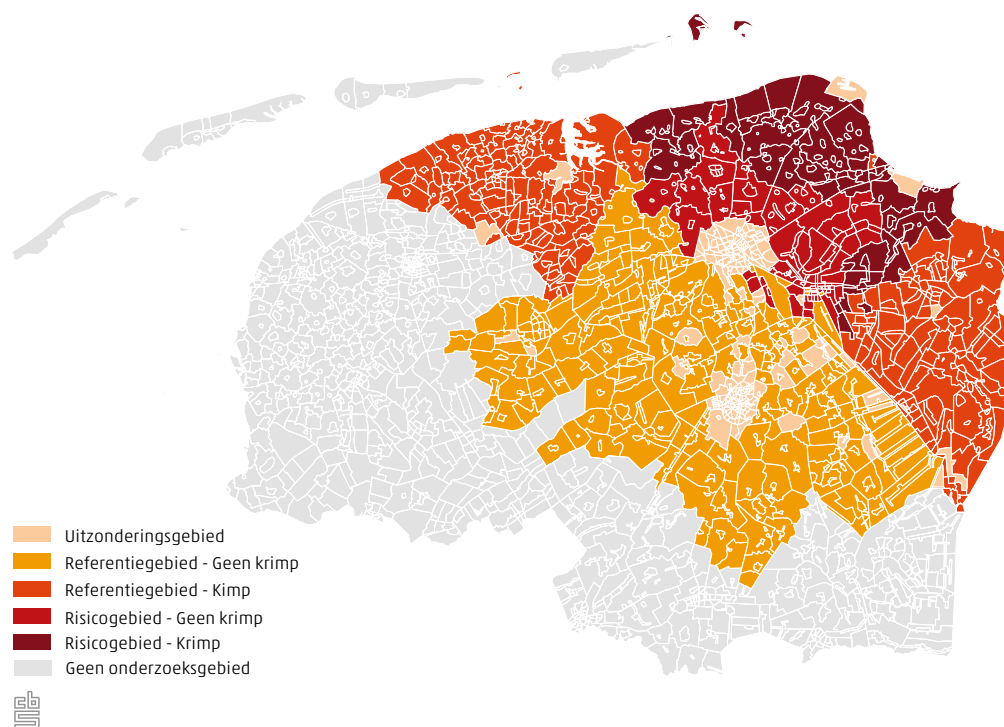
1.3.1 Gebiedsindeling op basis van schade-intensiteit



Naast de indeling naar risicogebieden met verschillende schade-intensiteit, is voor het gehele risico- en referentiegebied een indeling gemaakt naar krimp- en niet-krimpgebieden. Onder de krimpgebieden vallen alle buurten die binnen een van de gemeenten liggen die volgens de indeling van de rijksoverheid als zodanig zijn aangeduid⁴⁾. Voor de uitsplitsing naar krimp en geen krimp in het risicogebied wordt geen verdere uitsplitsing gemaakt naar schade-intensiteit (zie figuur 1.3.2).

⁴⁾ De officiële indeling per 29 juni 2015 is [hier](#) te vinden.

1.3.2 Gebiedsindeling naar krimp



Omdat het prijssegment mogelijk van invloed is op de verkoopbaarheid van woningen, is voor alle verkoopbaarheidsindicatoren een aparte uitsplitsing gemaakt naar woningen in het hoge en lage segment. Woningen worden tot het hogere segment gerekend als de oorspronkelijke vraagprijs boven 200 duizend euro ligt. Woningen met een oorspronkelijke vraagprijs onder of gelijk aan 200 duizend euro worden tot het lagere segment woningen gerekend. Voor de uitsplitsing naar hoog en laag segment in het risicogebied wordt geen onderscheid gemaakt naar schade-intensiteit.

Onderzoeksperiode

De periode waarvoor het onderzoek is uitgevoerd loopt van het eerste kwartaal van 1995 tot en met het vierde kwartaal van 2017. In dit rapport ligt de focus op de woningmarktontwikkelingen sinds het derde kwartaal van 2012: dat is het kwartaal waarin de zwaarste aardbeving tot nu toe heeft plaatsgevonden⁵⁾. De verwachting is dat eventuele effecten op de woningmarkt vooral in de periode na deze aardbeving zichtbaar zullen zijn. Omdat de onderzoeksperiode van dit rapport loopt tot en met het vierde kwartaal van 2017 valt de aardbeving in Zeerijp van 8 januari 2018 niet binnen deze periode.

De onderzoeksperiode voor de ontwikkeling van de WOZ-waarde loopt van 2013 tot 2017.

⁵⁾ De cijfers vanaf 1995 zijn te vinden in de bijbehorende [set met kwartaalcijfers](#).

Bronnen

Voor het onderzoek is gebruikgemaakt van zeven bronnen: 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), het Woonruimtere register (WRG), een bestand met schadegegevens van het CVW, de WOZ-registratie van de Belastingdienst en de Basisregistratie Personen (BRP). Meer informatie over de gebruikte bronnen en de bewerkingen op de bronbestanden is te vinden in het eerder gepubliceerde [methoderapport](#).

Het NVM-bestand bevat alle bestaande woningen die sinds 1995 te koop hebben gestaan bij een bij de NVM aangesloten makelaar. In dit bestand is voor elke woning een groot aantal woningkenmerken opgenomen. Het gaat zowel om woningen die daadwerkelijk zijn verkocht als om woningen die nu nog te koop staan of van de markt zijn teruggetrokken. Hierbij moet worden opgemerkt dat sommige verkopen pas een tijd na de verkoopdatum worden geregistreerd. Het aantal verkopen in de meest recente kwartalen wordt daardoor mogelijk iets onderschat. De dekking van het NVM-bestand is tot 2000 ongeveer 50 procent van de markt en neemt daarna steeds verder toe. Vanaf 2010 bevat het NVM-bestand ongeveer 90 procent van alle verkochte woningen in het onderzoeksgebied.

Het bestand van het Kadaster bevat voor de gehele onderzoeksperiode informatie over alle verkochte woningen in Nederland met de bijbehorende verkoopdatum en verkoopprijs. Dit bestand heeft een volledige dekking. In tegenstelling tot de NVM registreert het Kadaster behalve het woningtype geen kenmerken van de verkochte woningen. Ook bevat het Kadasterbestand geen informatie over te koop staande woningen.

Het aantal verkochte woningen is in dit onderzoek gebaseerd op Kadasterdata. Alle andere indicatoren met betrekking tot de verkoopbaarheid van woningen zijn gebaseerd op het NVM-bestand. Voor de indeling naar hoog/laag segment is enkel gebruikgemaakt van de NVM-data, dus ook voor het aantal verkochte woningen. Vanwege de aanwezigheid van de vele woningkenmerken vormt het NVM-bestand ook het uitgangspunt voor de prijsindex op basis van het kenmerkenmodel. De ontwikkeling van de WOZ-waarde is gebaseerd op de WOZ-registratie van de Belastingdienst. Het bestand van het CVW wordt gebruikt om te bepalen welke woningen schade hebben opgelopen als gevolg van een aardbeving in het Groningenveld. Hiermee is de gebiedsindeling vastgesteld.

De woningvoorraad wordt vanaf 2012 bepaald aan de hand van de BAG. Het WRG wordt gebruikt om de woningvoorraad voor 2012 te bepalen. Door het gebruik van twee verschillende bronnen voor de woningvoorraad is er een trendbreuk ontstaan. Deze trendbreuk is gecorrigeerd met behulp van structurele tijdreeksmodellen⁶⁾.

Onzekerheidsmarges

De data waarop de woningmarktindicatoren zijn gebaseerd en de toegepaste

⁶⁾ Het rapport gaat alleen in op de ontwikkelingen vanaf het derde kwartaal van 2012 maar de bijhorende tabellenset met kwartaalcijfers bevat cijfers vanaf 1995. De trendbreukcorrectie heeft dus alleen invloed op de cijfers in de tabellenset (tot en met 2011). Dit heeft slechts kleine veranderingen tot gevolg.

berekeningsmethoden kennen – zoals elke statistische methode – onzekerheid. Deze onzekerheid geldt met name voor de laatste twee kwartalen. Dit betekent dat de werkelijke waarden van de indicatoren (en de ontwikkelingen hiervan) niet precies bekend zijn en mogelijk afwijken van de waarden die in dit onderzoek zijn berekend. Daarom zijn voor alle waarden zogeheten 95 procent-betrouwbaarheidsintervallen bepaald (zie het eerder gepubliceerde [methoderapport](#) voor een uitgebreidere toelichting op onzekerheidsmarges). 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 verschillen. De verschillen zijn dan significant. In de bespreking van de resultaten wordt aangegeven of de genoemde verschillen significant zijn⁷⁾. In de bijbehorende [tabellensets](#) met kwartaalcijfers en ontwikkelingscijfers zijn alle onderzoeksresultaten terug te vinden, inclusief marges.

Indexeren

De indicatoren zijn vanaf het eerste kwartaal van 1995 ieder kwartaal berekend. Om het risico- en referentiegebied goed met elkaar te kunnen vergelijken, zijn de trendlijnen in dit rapport herschaald, oftewel geïndexeerd. Voor elk gebied is de waarde van iedere indicator in het derde kwartaal van 2012 op 100 gesteld. Dit betekent bijvoorbeeld dat wanneer het indexcijfer in het vierde kwartaal van 2017 104 bedraagt, de indicator ten opzichte van het derde kwartaal van 2012 met vier procent is toegenomen. Een indexcijfer van 95 in het vierde kwartaal van 2017 duidt juist op een daling van vijf procent ten opzichte van het derde kwartaal van 2012. De meeste grafieken in dit rapport zijn geïndexeerd. Waar niet-geïndexeerde cijfers aanvullende inzichten bieden, zijn er ook grafieken weergegeven met niet-geïndexeerde cijfers. In de bijbehorende [tabellensets](#) met kwartaalcijfers en ontwikkelingscijfers worden alle niet-geïndexeerde cijfers gepubliceerd.

1.4 Leeswijzer

De volgende zes hoofdstukken (twee tot en met zeven) beschrijven de ontwikkelingen van de verschillende verkoopbaarheidsindicatoren en de verkoopprijzen. Het achtste en tevens laatste hoofdstuk beschrijft de ontwikkeling van de WOZ-waarde. In ieder hoofdstuk worden de risicogebieden vergeleken met het referentiegebied. Daarnaast vindt een vergelijking plaats tussen de krimpgebieden en gebieden zonder krimp. Voor de verkoopbaarheidsindicatoren wordt ook een vergelijking gemaakt tussen woningen in het lage segment en woningen in het hoge segment.

Voor de vergelijkingen van de woningmarktontwikkeling in de risicogebieden en het referentiegebied vormt het derde kwartaal van 2012 het uitgangspunt. Per indicator en

⁷⁾ Voor de ontwikkelingscijfers is daarnaast gekeken naar de significantie bij een betrouwbaarheidsinterval van 90 procent. Wanneer de ontwikkeling alleen significant verschilt met 90 procent zekerheid dan is dit bij de beschrijving van de resultaten aangegeven.

gebied is in een visualisatie aangegeven hoe deze tussen het derde kwartaal van 2012 en het vierde kwartaal van 2017 is veranderd. Daarnaast is voor iedere indicator de trendlijn van het referentiegebied ten opzichte van de trendlijn van elk van de drie risicogebieden weergegeven.

In paragraaf 1.3 is uitgelegd dat de berekening van de indicatoren een schatting is die enige onzekerheid kent. Met die onzekerheid is rekening gehouden bij de interpretatie van de resultaten. In de figuren is de onzekerheid op de ontwikkelingen van de indicatoren weergegeven met betrouwbaarheidsmarges. Ook in de [tabellensets](#) met kwartaalcijfers en ontwikkelingscijfers zijn de betrouwbaarheidsmarges opgenomen.

2.

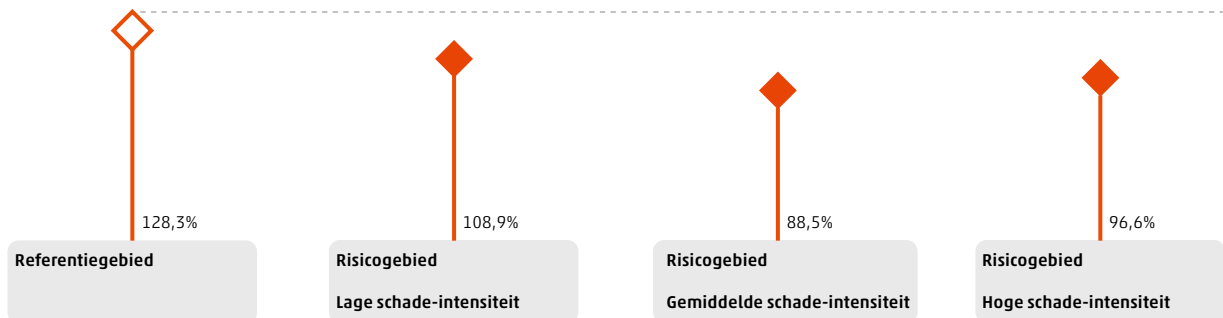
Aandeel verkochte woningen

Ontwikkeling aandeel verkochte woningen

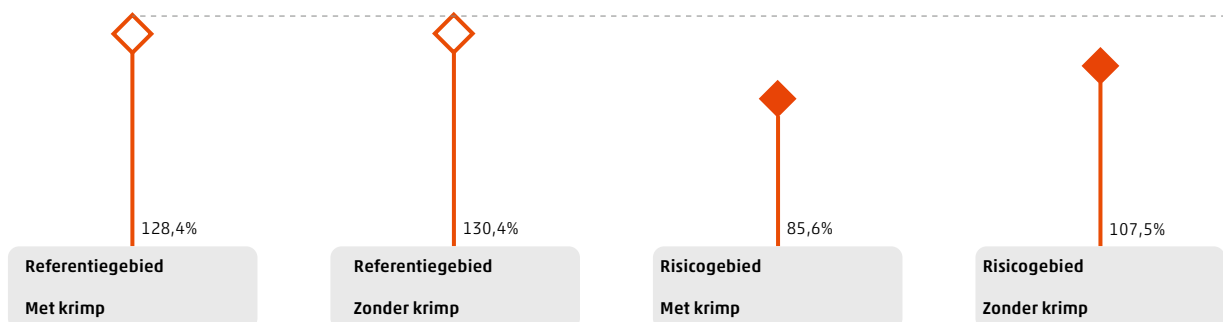
Derde kwartaal 2012-vierde kwartaal 2017



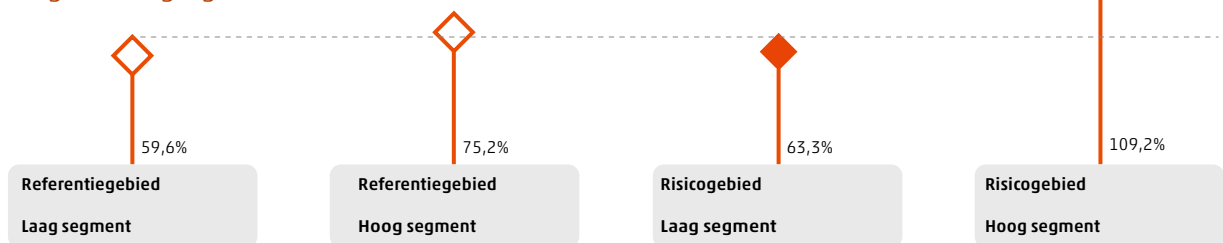
Risicogebieden



Krimp- en niet-krimpgebieden



Laag- en hoogsegment



Referentiegebied



Risicogebied



2.1 Beschrijving resultaten aandeel verkochte woningen

Een eerste indicator die aangeeft hoe gemakkelijk woningen worden verkocht, is het aandeel verkochte woningen. Dit is het aantal woningen dat in een kwartaal is verkocht als percentage van de woningvoorraad. Indien dit aandeel toeneemt, betekent dit dat woningen makkelijker verkoopbaar zijn. De ontwikkeling van het aandeel verkochte woningen tussen het derde kwartaal van 2012 en het vierde kwartaal van 2017 wordt getoond in de visualisatie op de introductiepagina.

Vierde kwartaal van 2017 ten opzichte van het derde kwartaal van 2012

In alle gebieden is het aandeel verkochte woningen vanaf het derde kwartaal van 2012 toegenomen. De grootste toename is te vinden in het referentiegebied waar een toename van ruim 128 procent plaatsvond. Hierna volgt het risicogebied met lage schade-intensiteit met een toename van bijna 109 procent. In deze twee gebieden is het aandeel verkochte woningen dus meer dan verdubbeld in de onderzoeksperiode. In de risicogebieden met een gemiddelde¹⁾ en hoge schade-intensiteit ligt de ontwikkeling (net) onder de 100 procent en bedragen de toenames respectievelijk bijna 89 en 97 procent. Hoewel het aandeel verkochte woningen in deze gebieden wat minder sterk is gestegen, verschilt de toename in alle drie de risicogebieden niet significant van die in het referentiegebied²⁾.

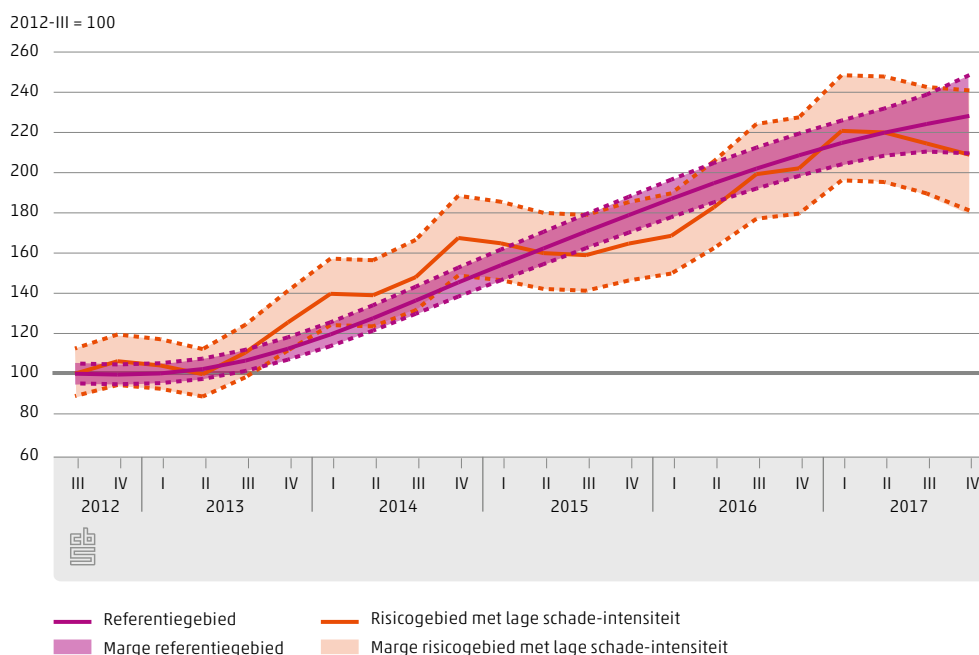
Ontwikkeling door de tijd heen

Zoals te zien is in grafiek 2.1.1, ontwikkelen het referentiegebied en het risicogebied met lage schade-intensiteit zich vergelijkbaar in de onderzoeksperiode. Al vanaf het begin van de periode neemt het aandeel verkochte woningen in beide gebieden toe, en eind 2017 is in beide gebieden het aandeel verkochte woningen meer dan verdubbeld. De toename is gedurende de onderzoeksperiode afwisselend net wat sterker in het referentiegebied of in het risicogebied met lage schade-intensiteit. Het laatste jaar neemt het aandeel verkochte woningen in het referentiegebied wat sneller toe; met 9 tegenover 3 procent. Hierdoor lijkt de toename van het aandeel verkochte woningen tussen het derde kwartaal 2012 en eind 2017 uiteindelijk net iets sterker in het referentiegebied dan in het risicogebied met lage schade-intensiteit. Dit verschil is echter niet significant.

¹⁾ De term gemiddelde verwijst naar de middelste klasse. Er wordt niet naar de statistische term gemiddelde verwezen.

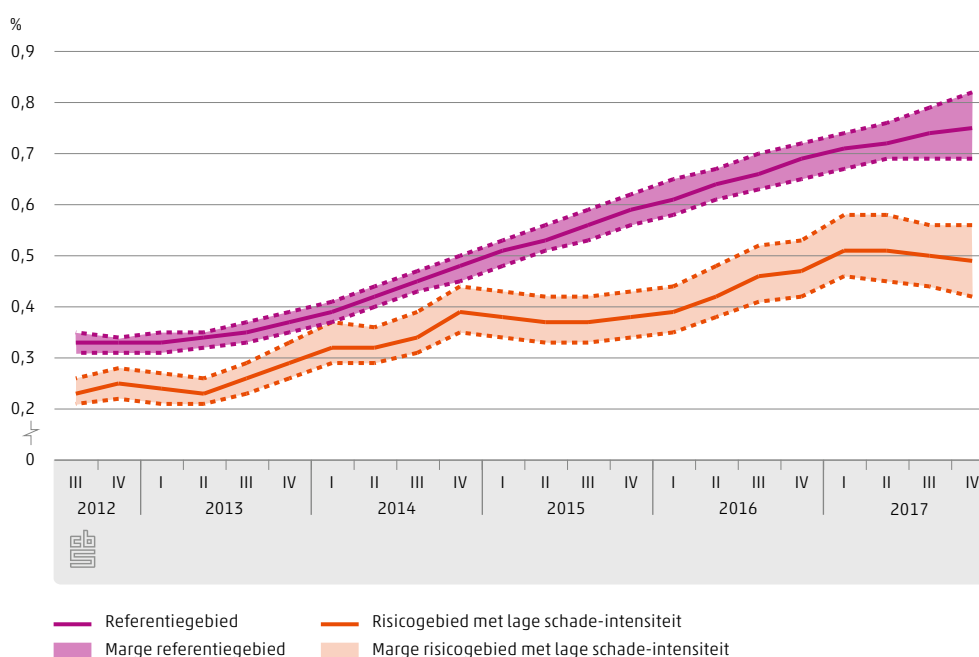
²⁾ Alle resultaten inclusief marges zijn terug te vinden in de [tabellensets](#) met kwartaalcijfers en met ontwikkelingscijfers.

2.1.1 Ontwikkeling aandeel verkochte woningen risicogebied met lage schade-intensiteit en referentiegebied



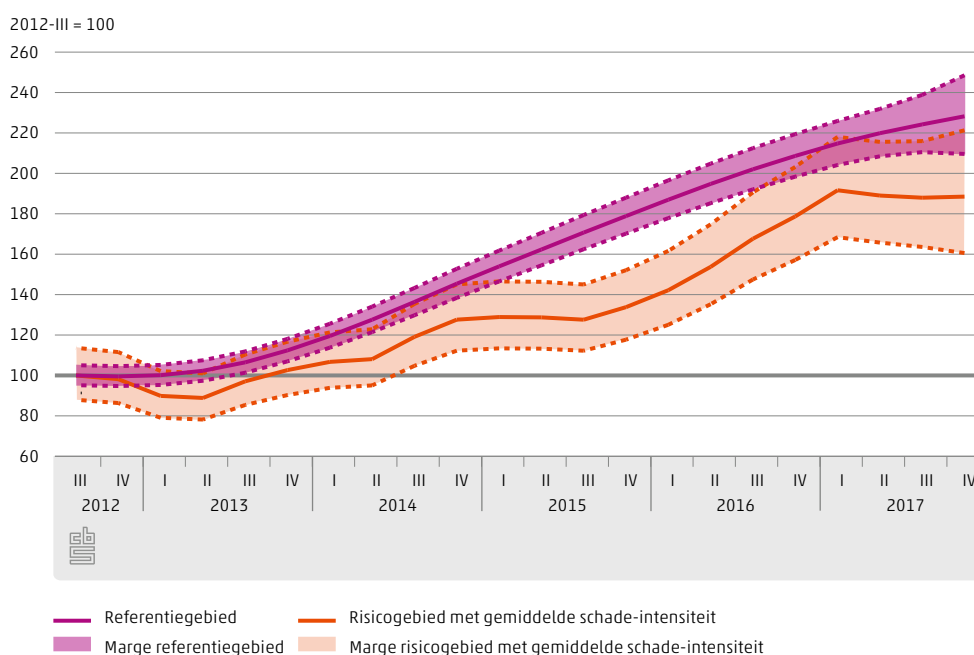
Hoewel de ontwikkeling van het aandeel verkochte woningen in het referentiegebied en het risicogebied met lage schade-intensiteit niet significant van elkaar verschillen, doet het absolute aandeel verkochte woningen dat wel. Zoals grafiek 2.1.2 laat zien, is al vanaf het begin van de onderzoeksperiode het aandeel verkochte woningen in het risicogebied met lage schade-intensiteit kleiner. Dit verschil blijft gedurende de hele periode bestaan. In het vierde kwartaal van 2017 worden in het referentiegebied per 1 000 woningen ruim zeven woningen verkocht, in het risicogebied met lage schade-intensiteit zijn dat er vijf.

2.1.2 Aandeel verkochte woningen risicogebied met lage schade-intensiteit en referentiegebied



In het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit is in het eerste jaar na de beving bij Huizinge een afname te zien in het aandeel verkochte woningen. Vanaf medio 2013 zien we ook in dit gebied een toename. Doordat deze in de eerste drie kwartalen van 2015 stagneert, terwijl het herstel in het referentiegebied doorzet, ontstaat er een significant verschil met het referentiegebied. Vanaf het derde kwartaal van 2015 neemt het aandeel verkochte woningen in het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit weer toe waardoor de twee gebieden naar elkaar toe groeien en er geen significant verschil meer is. Vanaf 2017 stagneert de ontwikkeling in dit risicogebied echter wederom waardoor de afstand tot het referentiegebied wordt vergroot. Zoals te zien is in grafiek 2.1.3, leidt dit echter nog niet tot een significant verschil.

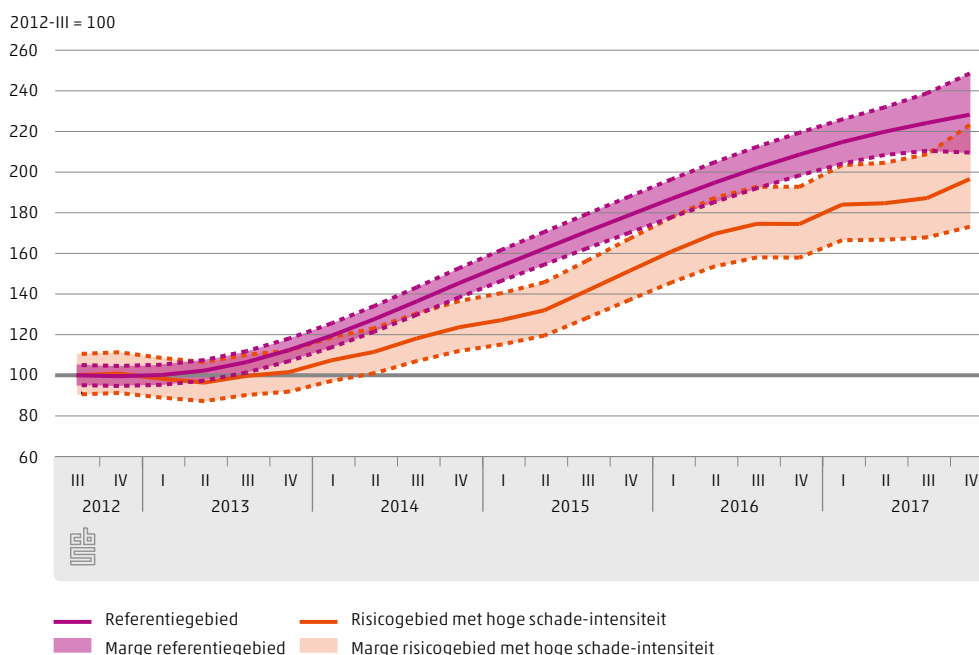
2.1.3 Ontwikkeling aandeel verkochte woningen risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit en referentiegebied



Ook in het risicogebied met de hoogste schade-intensiteit is na een kleine daling aan het begin van de onderzoeksperiode een toename van het aandeel verkochte woningen te zien (zie grafiek 2.1.4). Anders dan in het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit, stijgt het aandeel verkochte woningen vervolgens tijdens de gehele onderzoeksperiode. Deze toename lijkt kleiner dan in het referentiegebied, maar dit verschil is tijdens een groot deel van de tijdreeks niet significant. Ook eind 2017 is er ten opzichte van het derde kwartaal van 2012 geen significant verschil in de ontwikkeling van het aandeel verkochte woningen in beide gebieden.

Van de onderzoeksgebieden, is het aandeel verkochte woningen in het gebied met een hoge schade-intensiteit het laatste jaar het snelst gestegen. Dit gebied zag een toename van bijna 13 procent, terwijl de toename in het referentiegebied op ruim 9 procent lag. In het gebied met lage schade-intensiteit was de toename ruim 3 procent en in het gebied met gemiddelde schade-intensiteit ruim 5 procent.

2.1.4 Ontwikkeling aandeel verkochte woningen risicogebied met hoge schade-intensiteit en referentiegebied



Krimp

In zowel het risicogebied als in het referentiegebied is er voor het aandeel verkochte woningen geen significant verschil in ontwikkeling te zien tussen de krimp- en niet krimpgebieden. Alle krimp- en niet krimpgebieden kennen verder een positieve ontwikkeling ten opzichte van het derde kwartaal van 2012, waarbij de toename van het aandeel verkochte woningen in de niet krimpgebieden iets sterker is dan in de krimpgebieden. Als de krimpgebieden in het risicogebied worden vergeleken met de krimpgebieden in het referentiegebied, is er ook geen significant verschil waar te nemen. Dit geldt eveneens voor de gebieden zonder krimp. In de analyse van de gebieden met en zonder krimp is het risicogebied met krimp het enige gebied dat een ontwikkeling kent die lager is dan 100 procent, namelijk 86 procent. Dat wil zeggen dat dit het enige gebied is waar het aandeel verkopen sinds het derde kwartaal van 2012 nog niet is verdubbeld. Het referentiegebied zonder krimp kent de sterkste toename, deze is ruim 130 procent. Deze verschillen zijn echter niet significant (zie tabellenset met [ontwikkelingscijfers](#)).

Segment

Zoals te zien is in de visualisatie op de introductiepagina, is de toename in het aantal³⁾ verkochte woningen het grootst voor woningen in het hoge segment in het risicogebied. De toename is het kleinst in het referentiegebied bij de woningen in het lage segment.

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 [methodrapport](#) voor meer informatie over de uitsplitsing naar segment.

In zowel het lage segment als het hoge segment is het verschil in de ontwikkeling tussen het risico- en referentiegebied niet significant. Ook het verschil in ontwikkeling tussen het lage en hoge segment binnen beide gebieden is niet significant.

2.2 Conclusie aandeel verkochte woningen

In alle gebieden is een sterke toename te zien in het aandeel verkochte woningen. In de meeste gebieden is het aandeel in het laatste kwartaal van 2017 verdubbeld ten opzichte van het derde kwartaal van 2012. De grootste toenames zijn te vinden in het referentiegebied en het risicogebied met lage schade-intensiteit, gevolgd door het gebied met hoge schade-intensiteit en ten slotte het gebied met gemiddelde schade-intensiteit. De verschillen in ontwikkeling tussen de gebieden zijn echter geen van allen significant. Ook met betrekking tot krimp en segment zijn er geen significante verschillen gevonden.

3.

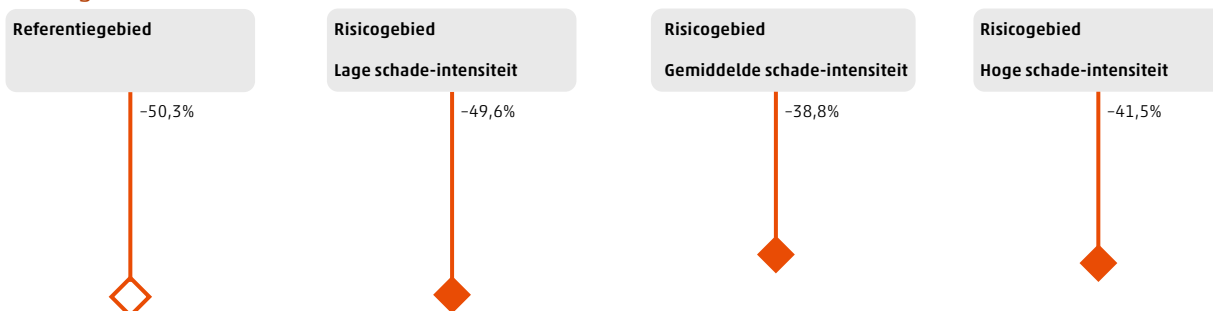
Aandeel te koop staande woningen

Ontwikkeling aandeel te koop staande woningen

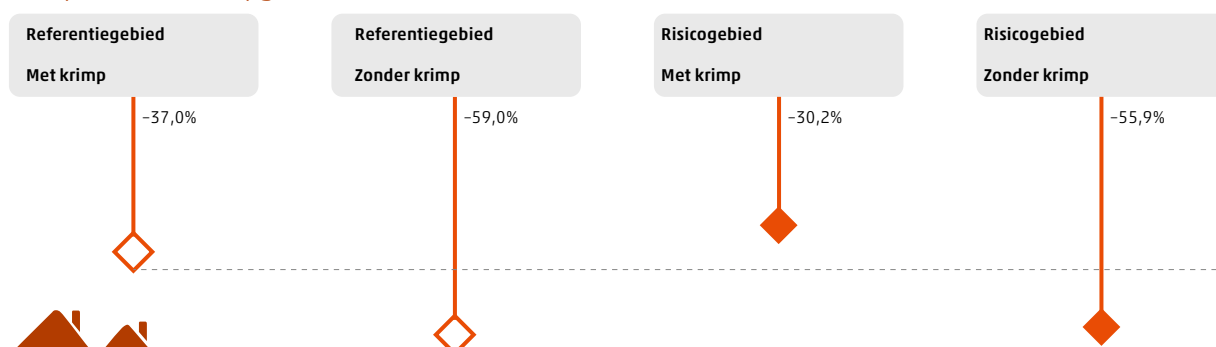
Derde kwartaal 2012-vierde kwartaal 2017



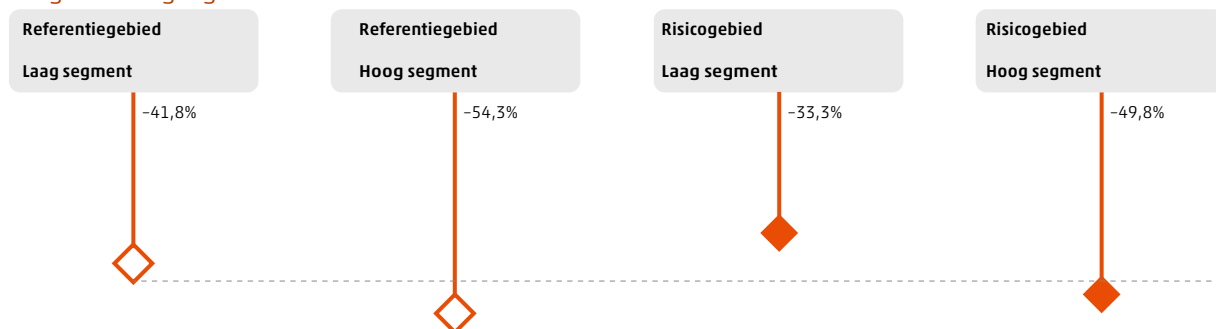
Risicogebieden



Krimp- en niet-krimpgebieden



Laag- en hoogsegment



Referentiegebied

Risicogebied

3.1 Beschrijving resultaten aandeel te koop staande woningen

Naast het aandeel verkochte woningen geeft ook het aandeel te koop staande woningen inzicht in hoe gemakkelijk woningen worden verkocht. Het gaat dan om het aantal woningen dat aan het eind van een kwartaal te koop staat als percentage van de woningvoorraad. Als er minder woningen te koop blijven staan, is dit een teken dat de verkoop aantrekt. In de visualisatie op de introductiepagina is aangegeven hoe het aandeel te koop staande woningen zich tussen het derde kwartaal van 2012 en het vierde kwartaal van 2017 heeft ontwikkeld.

Vierde kwartaal van 2017 ten opzichte van het derde kwartaal van 2012

Ten opzichte van het derde kwartaal van 2012, is het aandeel te koop staande woningen in het vierde kwartaal van 2017 afgenomen. Dit geldt voor alle risicogebieden en tevens voor het referentiegebied. De grootste afname is zichtbaar in het referentiegebied: het aandeel te koop staande woningen is in het vierde kwartaal van 2017 gehalveerd ten opzichte van het derde kwartaal van 2012. Ook in het risicogebied met lage schade-intensiteit is deze afname bijna 50 procent. Het verschil tussen de ontwikkeling van de te koop staande woningen in het risicogebied met lage schade-intensiteit en de ontwikkeling in het referentiegebied is dan ook niet significant¹⁾. In het risicogebied met gemiddelde²⁾ schade-intensiteit neemt het aandeel te koop staande woningen met bijna 39 procent af. Deze afname is significant minder sterk dan in het referentiegebied. Het aandeel te koop staande woningen in het risicogebied met hoge schade-intensiteit daalt met bijna 42 procent. Ook deze afname verschilt significant van die in het referentiegebied.

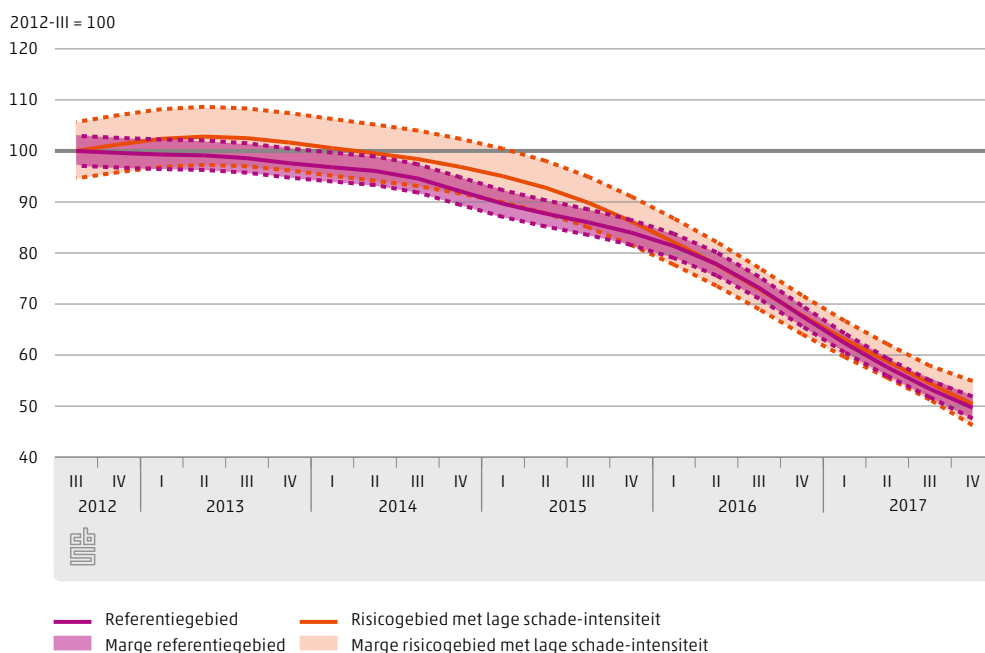
Ontwikkeling door de tijd heen

De ontwikkeling van het aandeel te koop staande woningen in het risicogebied met lage schade-intensiteit is vergelijkbaar met de ontwikkeling in het referentiegebied. Wel neemt het aandeel te koop staande woningen in het referentiegebied gedurende de hele periode af, terwijl in het risicogebied met lage schade-intensiteit in de eerste periode na het derde kwartaal van 2012 een kleine toename zichtbaar is. Vanaf het derde kwartaal in 2013 zet ook in het risicogebied de daling in, en wordt de achterstand ten opzichte van het referentiegebied ingehaald (zie grafiek 3.1.1).

¹⁾ Alle resultaten inclusief marges zijn terug te vinden in de [tabellensets](#) met kwartaalcijfers en met Ontwikkelingscijfers.

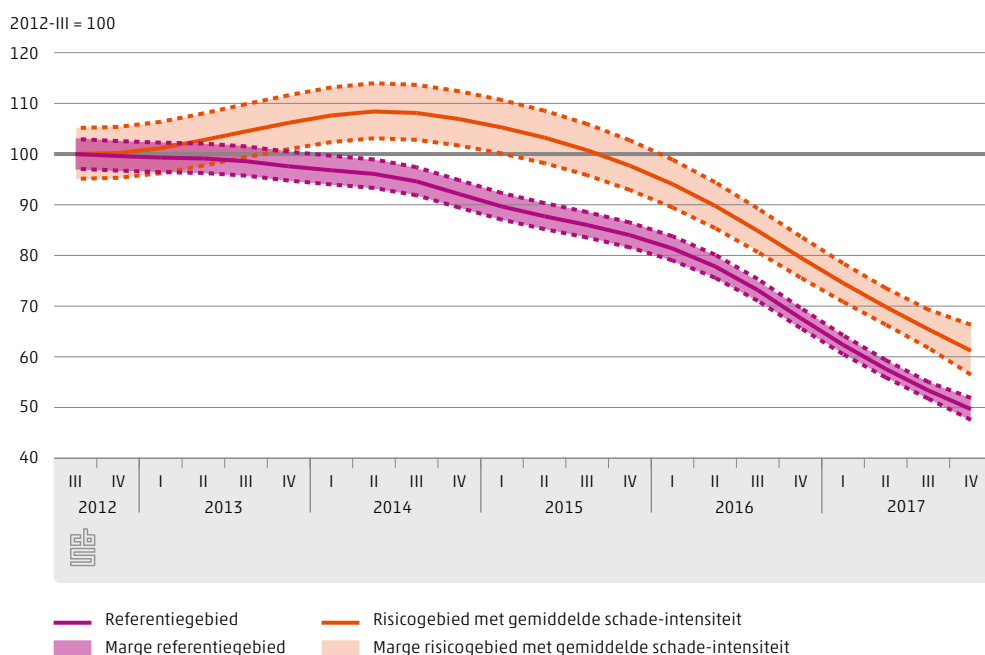
²⁾ De term gemiddelde verwijst naar de middelste klasse. Er wordt niet naar de statistische term gemiddelde verwezen.

3.1.1 Ontwikkeling aandeel te koop staande woningen risicogebied met lage schade-intensiteit en referentiegebied



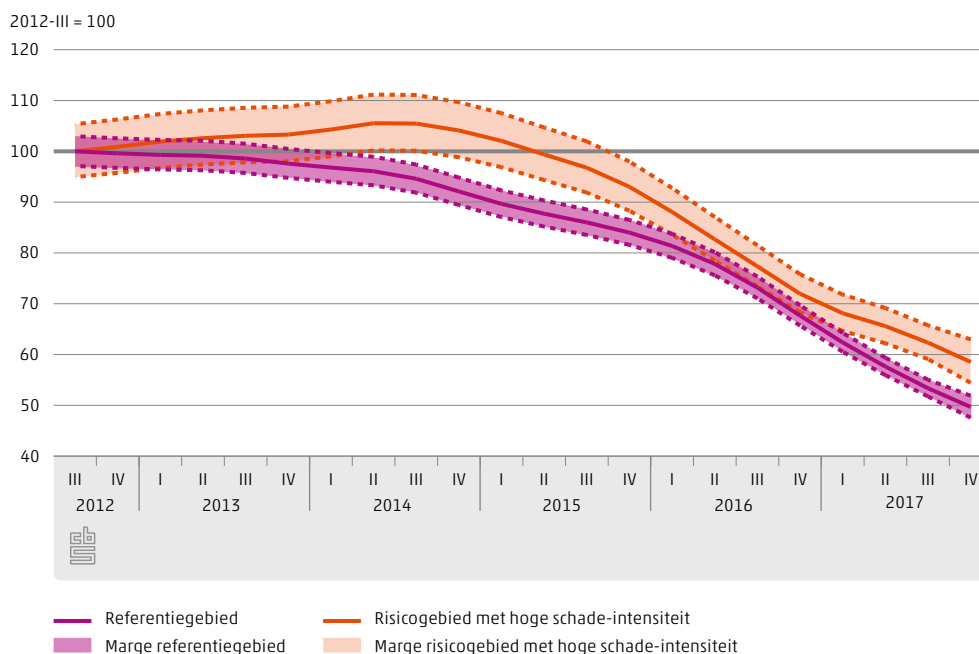
In de eerste periode na de beving bij Huizinge (derde kwartaal van 2012) neemt het aandeel te koop staande woningen in het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit duidelijk toe, terwijl dit aandeel in het referentiegebied afneemt (zie grafiek 3.1.2). Pas vanaf het derde kwartaal in 2014 neemt het aandeel te koop staande woningen ook in het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit af. In alle kwartalen die daarop volgen is de ontwikkeling vergelijkbaar met het referentiegebied. Doordat de achterstand niet

3.1.2 Ontwikkeling aandeel te koop staande woningen risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit en referentiegebied



wordt ingelopen, blijft er tussen het derde kwartaal van 2012 en eind 2017 een significant verschil in ontwikkeling bestaan in het aandeel te koop staande woningen in het gebied met gemiddelde schade-intensiteit en het referentiegebied.

3.1.3 Ontwikkeling aandeel te koop staande woningen risicogebied met hoge schade-intensiteit en referentiegebied

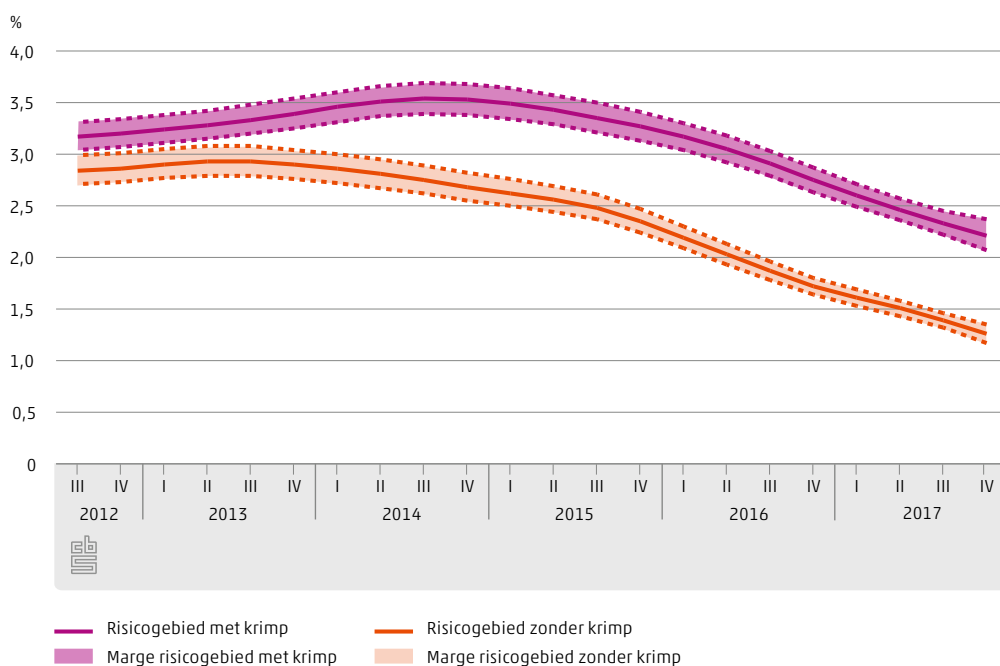


Net als in de andere risicogebieden, is in het risicogebied met hoge schade-intensiteit een toename van het aandeel te koop staande woningen zichtbaar in het begin van de onderzoeksperiode. Omdat dit aandeel in het referentiegebied in dezelfde periode afneemt, ontstaat een verschil in ontwikkeling tussen de gebieden (zie grafiek 3.1.3). Vanaf het derde kwartaal van 2014 zet ook in het risicogebied met hoge schade-intensiteit de daling van het aandeel te koop staande woningen in. Deze daling is tot aan het derde kwartaal van 2016 sterker dan in het referentiegebied, waardoor de achterstand wordt ingelopen. In de daaropvolgende kwartalen vlakt de daling in het risicogebied echter wat af, terwijl deze in het referentiegebied in een hoger tempo doorzet. Dit heeft tot gevolg dat aan het einde van de onderzoeksperiode het aandeel te koop staande woningen in het referentiegebied significant sterker is gedaald dan in het risicogebied met hoge schade-intensiteit.

Krimp

Het aandeel te koop staande woningen ontwikkelt zich in gebieden met krimp anders dan in gebieden zonder krimp: zowel in het referentiegebied als in het risicogebied zijn deze verschillen significant. Hierbij kenmerken de gebieden zonder krimp zich door een sterkere daling in het aandeel te koop staande woningen dan de krimpgebieden. In beide gebieden zonder krimp is het aandeel te koop staande woningen tussen het derde kwartaal in 2012 en het vierde kwartaal van 2017 meer dan gehalveerd, terwijl in het risicogebied met

3.1.4 Aandeel te koop staande woningen risicogebied met krimp en risicogebied zonder krimp - niet geïndexeerd



krimp en het referentiegebied met krimp deze afnames respectievelijk ruim 30 en 37 procent zijn. Ook zet in de krimpgebieden de daling van het aandeel pas later in. Ook de niet-geïndexeerde grafiek (grafiek 3.1.4) laat zien dat de afname van het aandeel te koop staande woningen in het risicogebied zonder krimp sterker is dan in het risicogebied met krimp. In het risicogebied zonder krimp daalt het aandeel van 2,8 procent naar 1,3 procent. Hiermee is het aandeel meer dan gehalveerd. In het risicogebied met krimp daalt het aandeel van 3,2 procent naar 2,2 procent. Het gebied met krimp in het risicogebied ontwikkelt zich niet significant anders dan het gebied met krimp in het referentiegebied. Dit geldt eveneens voor de gebieden zonder krimp in het risico- en referentiegebied.

Segment

Zowel voor het risicogebied als voor het referentiegebied geldt dat de ontwikkeling van het aantal³⁾ te koop staande woningen in het hoge segment significant verschilt van de ontwikkeling in het lage segment. In het hoge segment is sprake van een sterkere daling van het aantal te koop staande woningen tussen het derde kwartaal van 2012 en het laatste kwartaal van 2017.

Het aantal te koop staande woningen in het lage segment van het referentiegebied neemt iets sterker af dan het aantal in het lage segment in het risicogebied, dit verschil in ontwikkeling is significant⁴⁾. Ook voor woningen in het hoge segment zijn geen significante verschillen tussen het risicogebied en het referentiegebied zichtbaar.

³⁾ Bij segment gaat het om het aantal te koop staande woningen en niet om het aandeel. Hierdoor kunnen deze cijfers iets afwijken van de overige ontwikkelingscijfers.

⁴⁾ Het verschil is significant met een betrouwbaarheidsinterval van 90%.

3.2 Conclusie aandeel te koop staande woningen

Het aandeel te koop staande woningen is tussen het derde kwartaal van 2012 en het vierde kwartaal van 2017 in alle onderzochte gebieden afgenomen. In het referentiegebied en risicogebied met lage schade-intensiteit is deze ontwikkeling vergelijkbaar en is het aandeel te koop staande woningen (vrijwel) gehalveerd. Wel is een significant verschil in ontwikkeling zichtbaar wanneer de gebieden met gemiddelde en hoge schade-intensiteit worden vergeleken met het referentiegebied. De daling in deze risicogebieden blijft achter. In de krimpgebieden is een duidelijk minder sterke daling zichtbaar van het aandeel te koop staande woningen dan in gebieden zonder krimp. Zowel in het risicogebied als het referentiegebied zijn deze verschillen significant. In het hoge segment is het aantal te koop staande woningen daarnaast sterker gedaald dan in het lage segment. Ook dit verschil is zowel in het risicogebied als in het referentiegebied significant.

4.

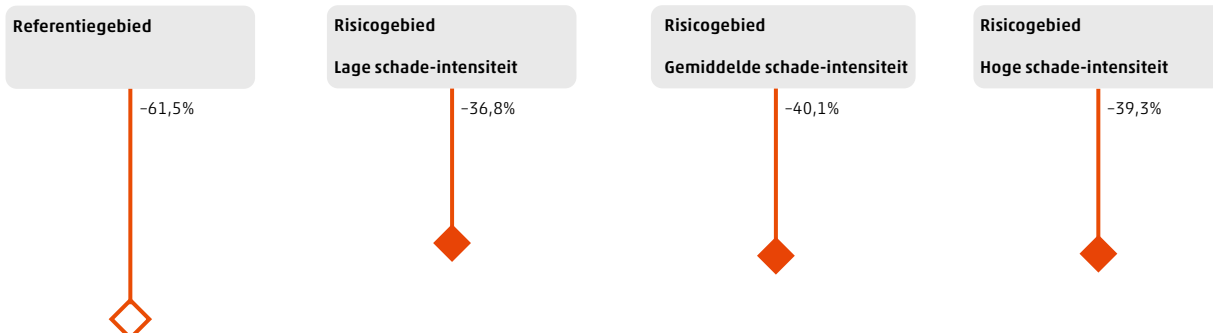
Verkoopduur

Ontwikkeling verkoopduur

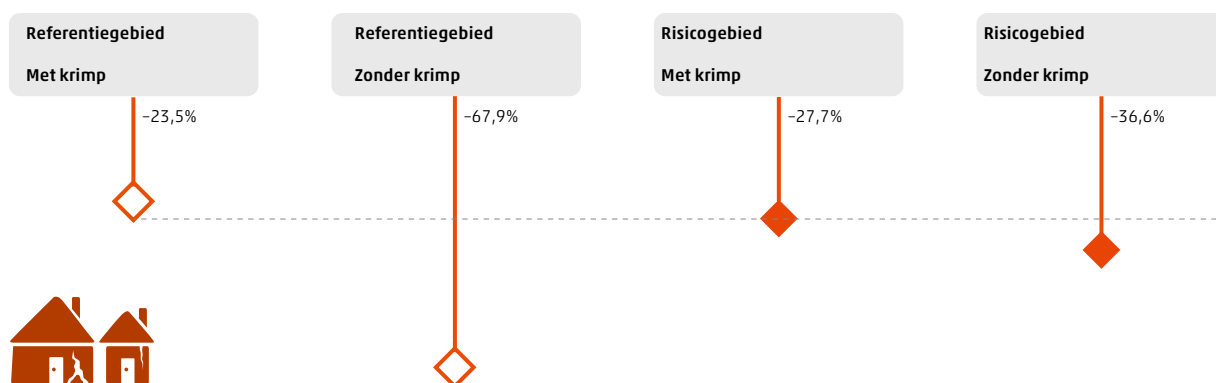
Derde kwartaal 2012-vierde kwartaal 2017



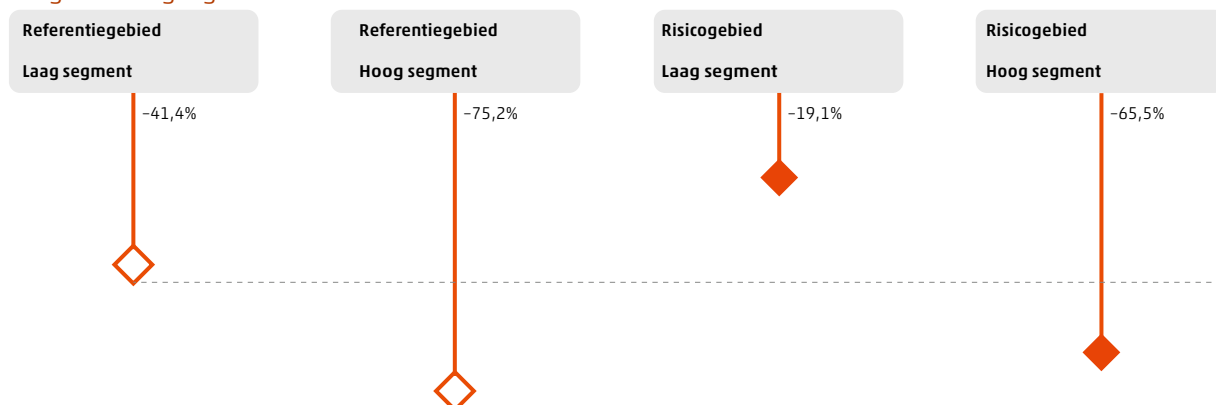
Risicogebieden



Krimp- en niet-krimpgebieden



Laag- en hoogsegment



Referentiegebied



Risicogebied



4.1 Beschrijving resultaten verkoopduur

Het aantal dagen dat het duurt totdat een woning is verkocht, wordt de verkoopduur genoemd. Om de verkoopduur te berekenen wordt van alle woningen die in een bepaald kwartaal zijn verkocht het aantal dagen geteld tussen de dag dat de woning te koop is gezet en de dag dat de woning is verkocht. Voor elk kwartaal wordt de mediane verkoopduur van alle verkochte woningen in dat kwartaal bepaald. Hierbij geldt dat een afname in verkoopduur als een verbetering van verkoopbaarheid wordt gezien, omdat woningen in dat geval sneller worden verkocht. De visualisatie op de introductiepagina geeft per onderzocht gebied weer hoe de verkoopduur zich heeft ontwikkeld tussen het derde kwartaal van 2012 en het vierde kwartaal van 2017.

Vierde kwartaal van 2017 ten opzichte van het derde kwartaal van 2012

In het vierde kwartaal van 2017 ligt de verkoopduur in alle onderzochte gebieden lager dan in het derde kwartaal van 2012. Met een afname van meer dan 60 procent is de daling het sterkst in het referentiegebied. De risicogebieden met een lage, gemiddelde en hoge schade-intensiteit laten respectievelijk afnames van bijna 37, 40 en 39 procent zien. Deze laatste drie afnames blijken niet significant te verschillen van die in het referentiegebied. Op het eerste oog strookt dit niet met de grafieken in de paragraaf 'Ontwikkeling door de tijd heen'. Die tonen namelijk dat de marges van de trendlijnen van de risicogebieden eind 2017 niet overlappen met die van de trendlijnen van het referentiegebied. Deze marges geven echter alleen de onzekerheid van de niveauschattingen weer, en niet de onzekerheid van de ontwikkeling daarvan¹⁾. Als deze onzekerheid ook wordt meegenomen, overlappen de marges wel degelijk. Daarom is er dus geen sprake van een significant verschil in ontwikkeling²⁾.

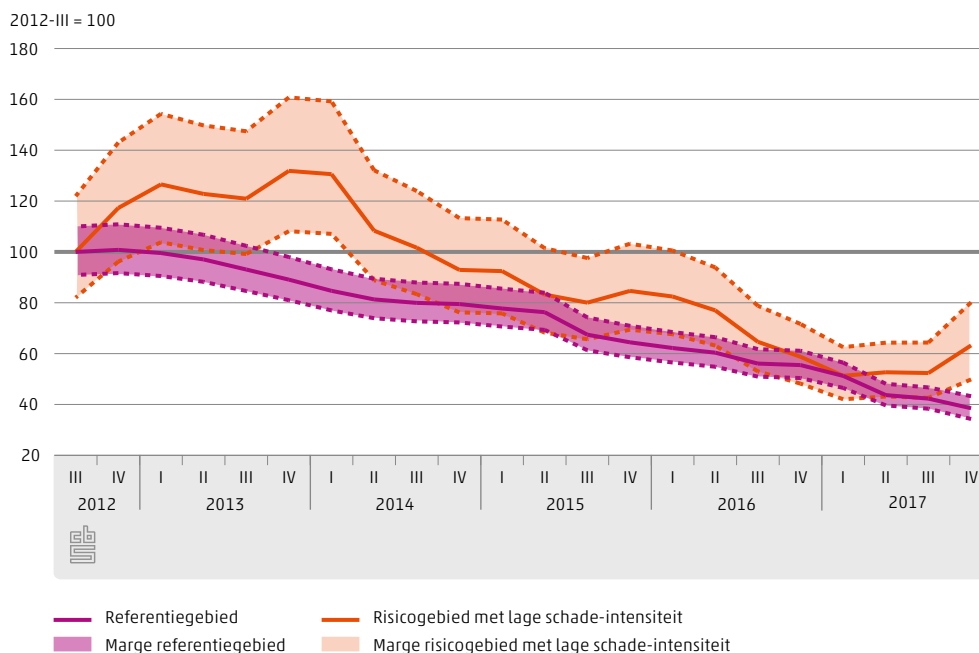
Ontwikkeling door de tijd heen

De verkoopduur lijkt tussen het derde kwartaal van 2012 en eind 2017 minder snel te dalen in het risicogebied met lage schade-intensiteit dan in het referentiegebied. In het referentiegebied daalt de mediane verkoopduur met 150 dagen: van ruim 243 dagen in het derde kwartaal van 2012, naar krap 94 dagen eind 2017. In het risicogebied met lage-schade intensiteit nam de verkoopduur met 62 dagen af (van 169 dagen naar bijna 107 dagen). Dit verschil in ontwikkeling is echter niet significant.

¹⁾ De resultaten waarin zowel de marges op de niveauschattingen als de ontwikkelingen zijn meegenomen, zijn opgenomen in de [tabellenset](#).

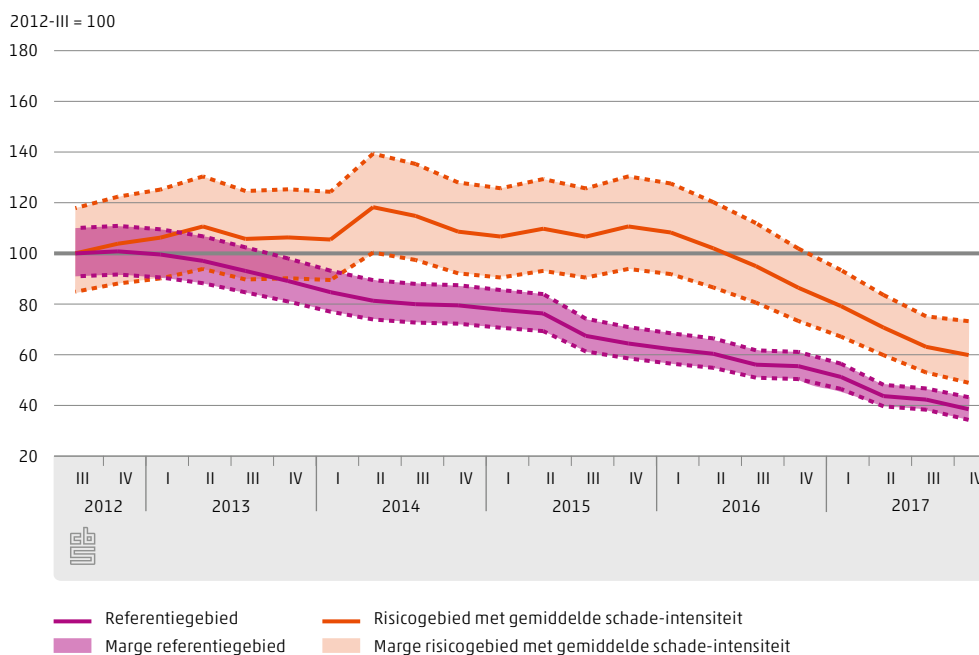
²⁾ De marges worden uitgebreider toegelicht in het [methoderapport](#).

4.1.1 Ontwikkeling verkoopduur risicogebied met lage schade-intensiteit en referentiegebied



In het referentiegebied lijkt de daling van de verkoopduur niet alleen groter, maar zet deze ook eerder in. Vanaf het vierde kwartaal van 2012 neemt de verkoopduur er geleidelijk af, terwijl de daling in het risicogebied met lage schade-intensiteit pas vanaf het eerste kwartaal van 2014 inzet (zie grafiek 4.1.1). Omdat deze daling sterker is dan in het referentiegebied wordt de achterstand ingehaald. Vanaf het tweede kwartaal van

4.1.2 Ontwikkeling verkoopduur risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit en referentiegebied



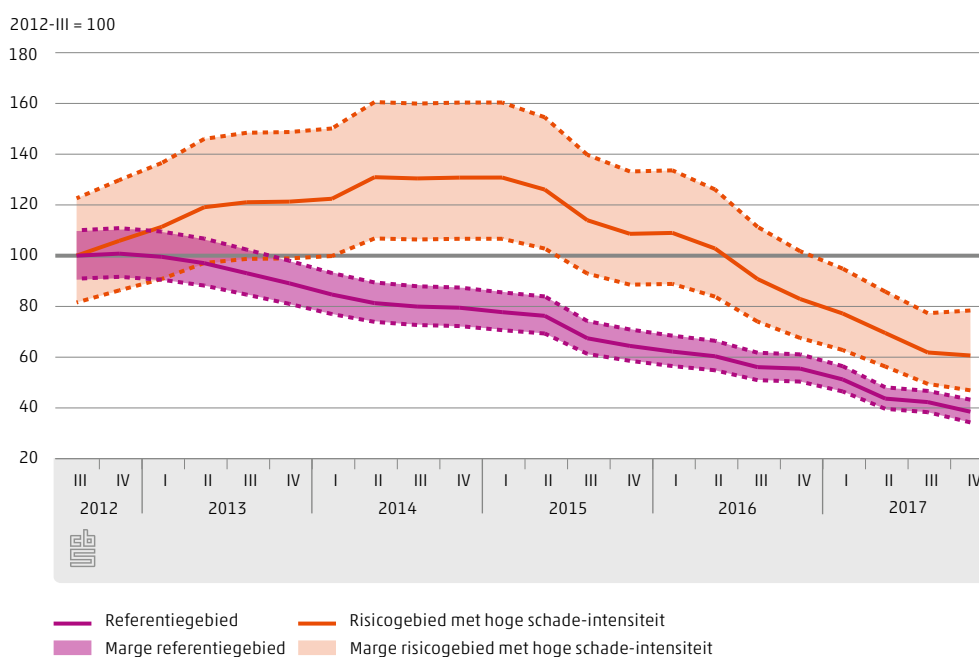
2017 begint de ontwikkeling echter weer uit elkaar te lopen: in het risicogebied neemt de verkoopduur toe, terwijl de verkoopduur in het referentiegebied blijft afnemen.

Net als in het risicogebied met lage schade-intensiteit, zet de daling van de verkoopduur in het risicogebied met gemiddelde³⁾ schade-intensiteit later in dan in het referentiegebied (grafiek 4.1.2).

In het referentiegebied neemt het aantal dagen totdat een woning verkocht wordt gedurende de gehele onderzoeksperiode af, terwijl de afname in dit risicogebied pas in het eerste kwartaal van 2016 inzet. De daling is vanaf dan sterker dan in het referentiegebied. Hierdoor verschilt de afname van de verkoopduur tussen het derde kwartaal 2012 en het laatste kwartaal van 2017 niet significant tussen beide gebieden.

Zoals uit grafiek 4.1.3 blijkt, begint de verkoopduur ook in het gebied met hoge schade-intensiteit pas later te dalen dan in het referentiegebied. Deze zet namelijk pas vanaf het tweede kwartaal van 2015 in. De daling is vervolgens, net als in de andere risicogebieden, sterker dan die in het referentiegebied. Daardoor verschilt de totale afname van de verkoopduur tussen het derde kwartaal van 2012 en het laatste kwartaal van 2017 niet significant tussen beide gebieden.

4.1.3 Ontwikkeling verkoopduur risicogebied met hoge schade-intensiteit en referentiegebied

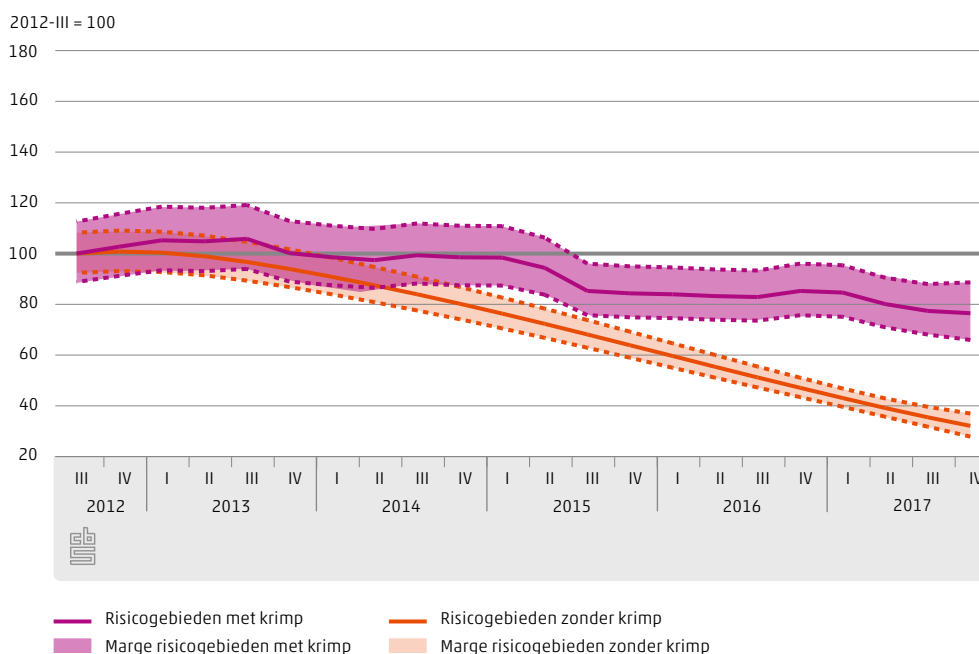


³⁾ De term gemiddelde verwijst naar de middelste klasse. Er wordt niet naar de statistische term gemiddelde verwezen.

Krimp

In het referentiegebied is er een significant verschil in verkoopduur tussen het gebied zonder krimp en het gebied waarin krimp zich voordoet. In het gebied zonder krimp is een sterkere daling zichtbaar dan in het gebied met krimp. In het gebied met krimp is de daling minder constant en doen zich ook periodes voor, bijvoorbeeld tussen het derde kwartaal van 2015 en het eerste kwartaal van 2017, waarin de verkoopduur vrijwel gelijk blijft, zie grafiek 4.1.4. Dit blijkt ook uit het verloop van het aantal dagen totdat een woning is verkocht: aan het begin van de onderzoeksperiode (derde kwartaal van 2012) lag dit aantal dagen vrij dicht bij elkaar: ruim 240 dagen in referentiegebied met krimp, en ruim 223 dagen in het referentiegebied zonder krimp. Eind 2017 is dit aantal dagen in het gebied zonder krimp afgenomen naar bijna 72 dagen, terwijl het in het gebied met krimp nog steeds bijna 184 dagen duurt totdat een woning is verkocht.

4.1.4 Ontwikkeling verkoopduur risicogebieden zonder krimp en risicogebieden met krimp



De ontwikkeling van het referentiegebied zonder krimp en het risicogebied zonder krimp verschilt significant: in het referentiegebied zonder krimp daalt de verkoopduur gedurende de hele periode, terwijl de verkoopduur in het risicogebied in de laatste kwartalen van 2017 toeneemt. De ontwikkeling van de krimpgebieden verschilt niet significant tussen het risico- en referentiegebied. Ook binnen de risicogebieden verschillen de ontwikkelingen niet significant van elkaar.

Segment

Voor woningen in het hoge segment geldt dat de verkoopduur sneller daalt tussen het derde kwartaal van 2012 en het laatste kwartaal van 2017, dan voor woningen in het lage segment. Dit geldt zowel voor het risicogebied als het referentiegebied. In het risicogebied

is de verkoopduur van woningen in het hoog segment met bijna 66 procent afgenomen in de onderzoeksperiode. In het referentiegebied is de afname binnen het hoge segment ruim 75 procent. Er is geen significant verschil in ontwikkeling zichtbaar tussen het risicogebied en het referentiegebied in het lage segment. De ontwikkeling van de verkoopduur in het hoge segment is sterk vergelijkbaar tussen het risicogebied en het referentiegebied: ook hier is geen significant verschil waar te nemen.

4.2 Conclusie verkoopduur

In alle onderzochte gebieden worden woningen sneller verkocht in het vierde kwartaal van 2017 dan in het derde kwartaal van 2012. De daling van de verkoopduur lijkt het sterkst in het referentiegebied, maar verschilt niet significant van die in de risicogebieden. In het referentiegebied laten gebieden met en zonder krimp een significant verschillende afname zien, waarbij de verkoopduur in de gebieden zonder krimp sterker daalt. In het risicogebied is geen significant verschil zichtbaar tussen gebieden met en zonder krimp. In zowel het risicogebied als het referentiegebied daalt de verkoopduur sterker voor woningen in het hoge segment dan voor woningen in het lage segment. In beide gebieden is dit verschil significant.

5.

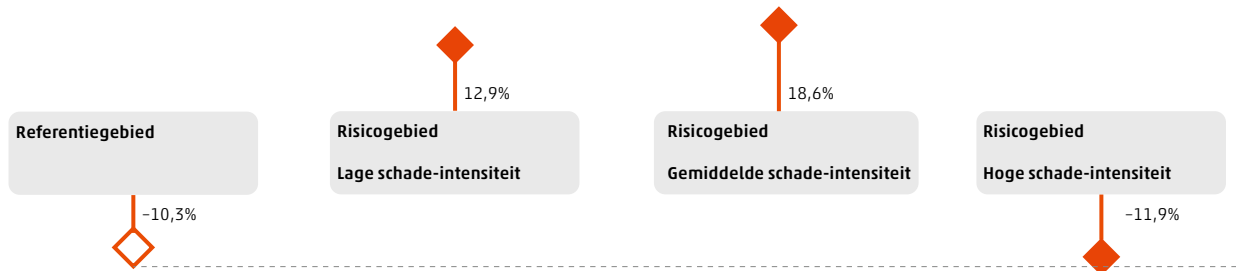
Te-koopduur

Ontwikkeling te-koopduur

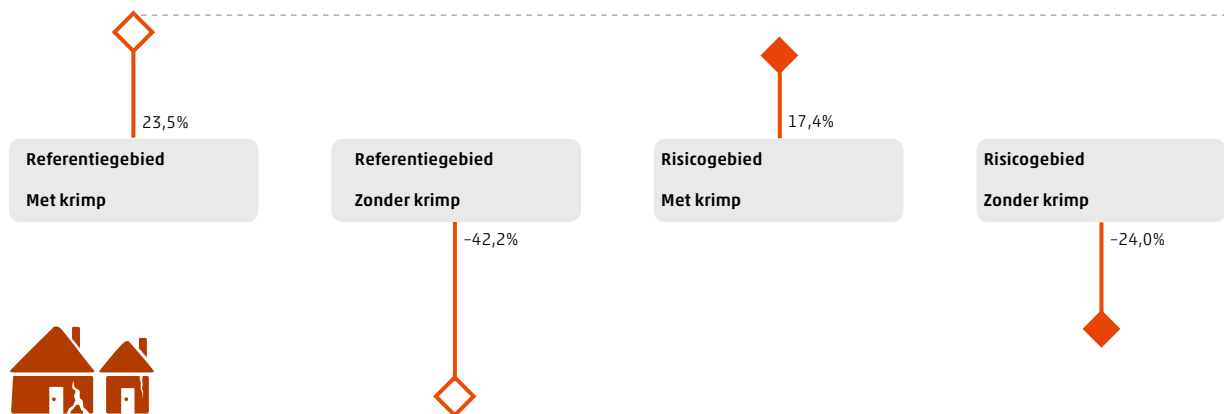
Derde kwartaal 2012-vierde kwartaal 2017



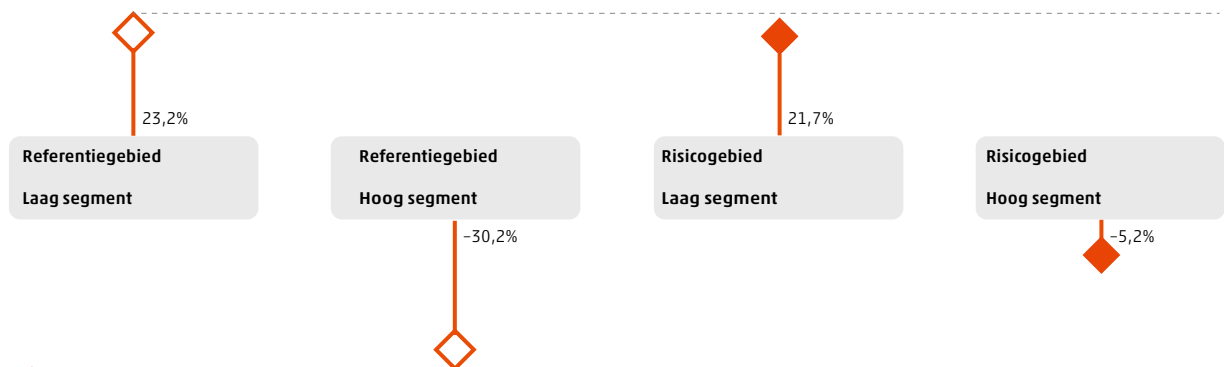
Risicogebieden



Krimp- en niet-krimpgebieden



Laag- en hoogsegment



 Referentiegebied
  Risicogebied



5.1 Beschrijving resultaten te-koopduur

De te-koopduur is het aantal dagen dat een woning te koop staat. Van alle woningen die aan het eind van het kwartaal te koop staan wordt de mediane te-koopduur berekend. Bij deze indicator wordt naar de nog te koop staande woningen gekeken terwijl bij de verkoopduur het aantal dagen totdat een woning is verkocht in kaart wordt gebracht voor de verkochte woningen. Indien woningen langer te koop blijven staan, is dat een kenmerk van een moeizamere verkoop. In de visualisatie op de introductiepagina wordt weergegeven hoe het aandeel verkochte woningen zich tussen het derde kwartaal van 2012 en het vierde kwartaal van 2017 heeft ontwikkeld.

Vierde kwartaal van 2017 ten opzichte van het derde kwartaal van 2012

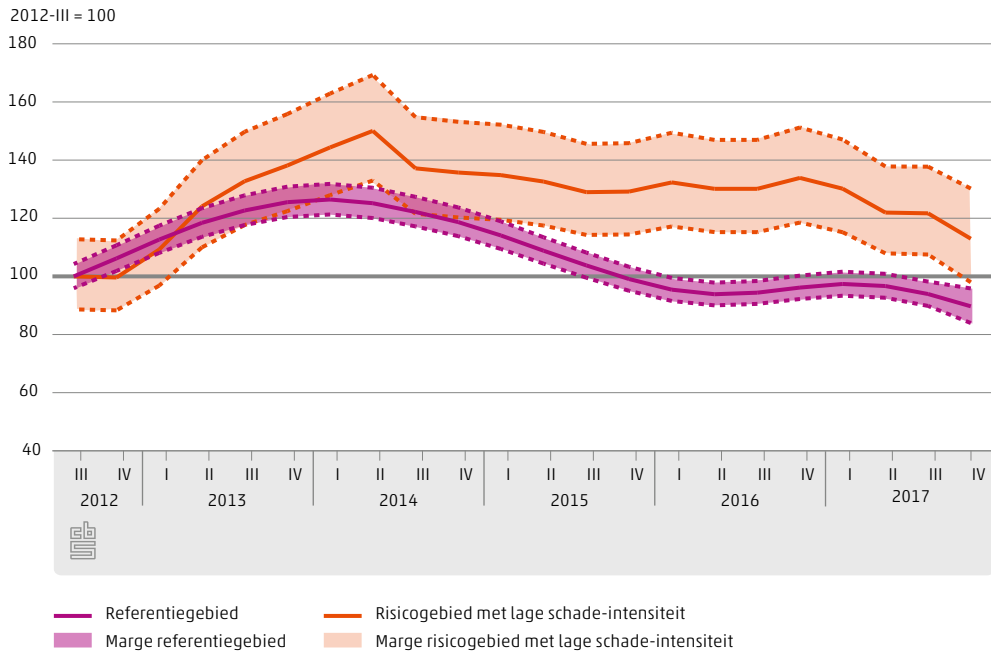
De te-koopduur is tussen het derde kwartaal van 2012 en eind 2017 in het referentiegebied en het risicogebied met hoge schade-intensiteit gedaald. De te-koopduur daalt met ruim 10 procent in het referentiegebied en bijna 12 procent in het risicogebied met hoge schade-intensiteit. In de gebieden met een lage en gemiddelde schade-intensiteit is in dezelfde periode juist een toename van de te-koopduur zichtbaar. In het lage schade-intensiteit gebied is deze toename bijna 13 procent en in het gebied met gemiddelde schade-intensiteit bijna 19 procent. De ontwikkeling in beide gebieden verschilt echter, net als in het hoge risicogebied, niet significant van die in het referentiegebied. In de paragraaf 'Ontwikkeling door de tijd heen' in dit hoofdstuk worden mogelijke verklaringen voor de verschillen tussen de risicogebieden met hoge en gemiddelde schade-intensiteit nader toegelicht.

Ontwikkeling door de tijd heen

De te-koopduur neemt vanaf het derde kwartaal in 2012 in alle risicogebieden en in het referentiegebied eerst toe. In het risicogebied met lage schade-intensiteit zet de toename van de te-koopduur sterker en langer door dan in het referentiegebied. De te-koopduur daalt vanaf begin 2017 echter sterker in het risicogebied dan in het referentiegebied (grafiek 5.1.1). De ontwikkelingen verschillen dan ook niet significant van elkaar¹⁾.

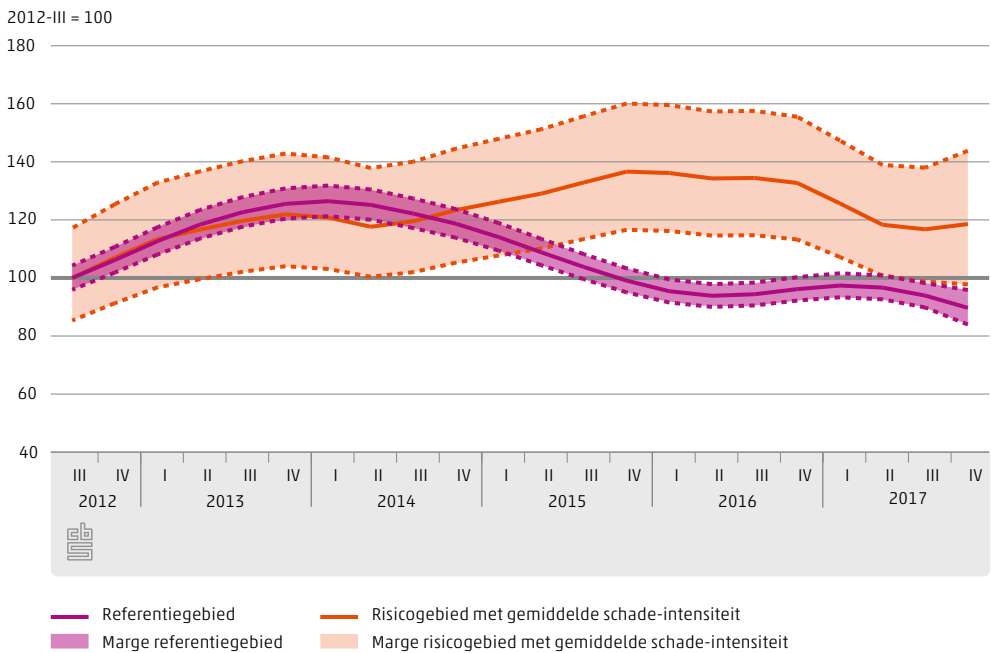
¹⁾ In dit geval stroken de resultaten van de grafiek niet met de resultaten waarin zowel de marges op de niveauschattingen als de ontwikkelingen zijn meegenomen. Zie hoofdstuk 4, paragraaf 'Vierde kwartaal van 2017 ten opzichte van het derde kwartaal van 2012' voor verdere toelichting.

5.1.1 Ontwikkeling te-koopduur risicogebied met lage schade-intensiteit en referentiegebied



De ontwikkeling in het risicogebied met gemiddelde²⁾ schade-intensiteit laat vanaf medio 2014 een tegenovergesteld beeld zien van de ontwikkeling in het referentiegebied, zo blijkt uit grafiek 5.1.2. Waar er in het referentiegebied tussen medio 2014 en begin 2016

5.1.2 Ontwikkeling te-koopduur risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit en referentiegebied

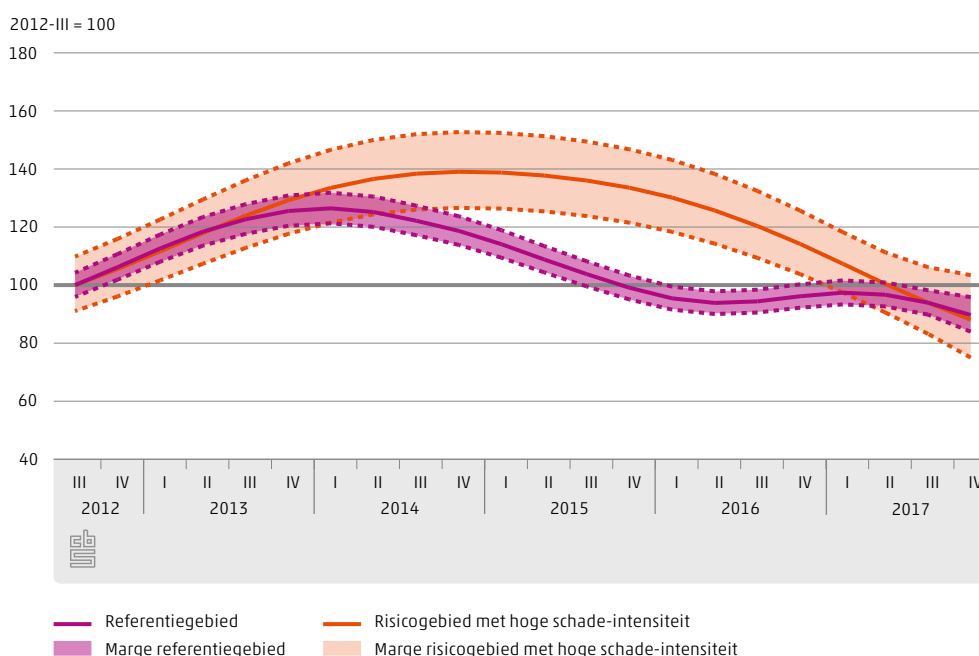


²⁾ De term gemiddelde verwijst naar de middelste klasse. Er wordt niet naar de statistische term gemiddelde verwezen.

sprake is van een daling van de te-koopduur, gevolgd door een lichte stijging tot half 2017, en een lichte daling tot eind 2017, is precies het tegenovergestelde zichtbaar in het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit. Het verschil in ontwikkeling is echter niet significant³⁾.

Vanaf het derde kwartaal in 2012 tot het laatste kwartaal van 2014 neemt de te-koopduur toe in het risicogebied met hoge schade-intensiteit. Daarna zet een daling van de te-koopduur in, die blijft aanhouden tot en met het vierde kwartaal van 2017. In het referentiegebied begint de daling eerder, maar stagneert deze tussen 2016 en 2017. Daardoor is het verschil in te-koopduur tussen het derde kwartaal van 2012 en eind 2017 in beide gebieden vergelijkbaar en verschilt de ontwikkeling in deze periode niet significant (grafiek 5.1.3).

5.1.3 Ontwikkeling te-koopduur risicogebied met hoge schade-intensiteit en referentiegebied



Wanneer de ontwikkeling van de te-koopduur in het risicogebied met hoge schade intensiteit wordt vergeleken met de ontwikkeling in het risicogebied met gemiddelde schade intensiteit, blijkt dat de te-koopduur meer is afgenomen in het risicogebied met hoge schade-intensiteit. Hoewel het verschil niet significant is, komt in het gebied met hoge schade al enkele jaren een geleidelijke daling van de te-koopduur voor, die niet terug te zien is in het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit.

³⁾ In dit geval stroken de resultaten van de grafiek niet met de resultaten waarin zowel de marges op de niveauschattingen als de ontwikkelingen zijn meegenomen. Zie hoofdstuk 4, paragraaf 'Vierde kwartaal van 2017 ten opzichte van het derde kwartaal van 2012' voor verdere toelichting.

Een mogelijke verklaring hiervoor vormt de ligging van de gebieden met gemiddelde en hoge schade-intensiteit. Zo bevat het gebied met gemiddelde schade-intensiteit meer woningen die in een gemeente liggen met bevolkingskrimp. Omdat gebieden met krimp zich over het algemeen minder positief ontwikkelen, kan dit een negatieve invloed hebben op de ontwikkeling van het gebied met gemiddelde schade. Een andere mogelijke verklaring zou het 'Groningen-effect' kunnen zijn. Dit effect houdt in dat huishoudens steeds vaker uitwijken naar de omliggende gemeentes van de gemeente Groningen, omdat de woningmarkt in de gemeente Groningen alsmaar krappere is geworden. Woningen met een hoge schade-intensiteit liggen relatief vaker dicht bij de gemeente Groningen dan woningen met een gemiddelde schade-intensiteit. Mogelijk heeft deze ligging een gunstig effect op de indicatoren. Nader onderzoek is echter nodig om dit met meer zekerheid te kunnen stellen.

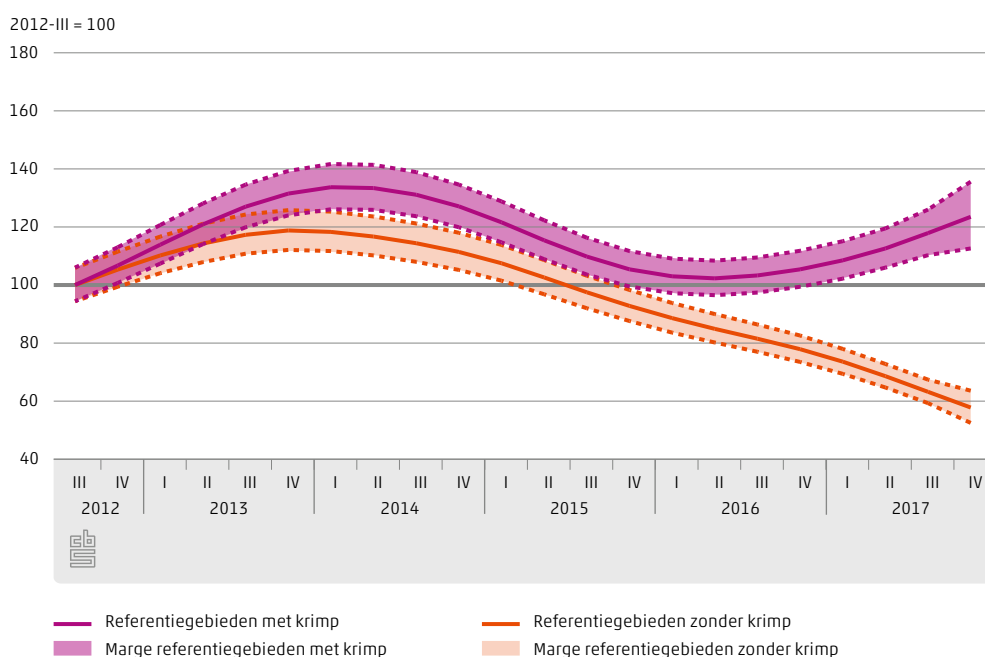
The chart displays the percentage of agricultural area in risk zones with average and high damage intensity from 2012 to 2017. The Y-axis represents percentage from 0 to 750. The X-axis shows years from 2012 to 2017, with quarterly markers (I, II, III, IV). The legend indicates four data series: Risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit (solid purple line), Marge risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit (dashed purple line), Risicogebied met hoge schade-intensiteit (solid orange line), and Marge risicogebied met hoge schade-intensiteit (dashed orange line).

Year	Quarter	Risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit (%)	Marge risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit (%)	Risicogebied met hoge schade-intensiteit (%)	Marge risicogebied met hoge schade-intensiteit (%)
2012	III	430	510	410	450
2012	IV	450	530	430	470
2013	I	480	560	460	500
2013	II	500	580	480	520
2013	III	520	600	500	540
2013	IV	530	620	510	550
2014	I	520	610	520	540
2014	II	510	600	530	550
2014	III	520	610	540	560
2014	IV	530	620	550	570
2015	I	540	630	560	580
2015	II	550	640	570	590
2015	III	560	650	580	600
2015	IV	570	660	590	610
2016	I	580	670	600	620
2016	II	580	670	590	610
2016	III	580	670	580	600
2016	IV	570	660	570	590
2017	I	510	600	500	530
2017	II	510	600	480	510
2017	III	510	600	460	490
2017	IV	510	630	440	470

Krimp

Er is een significant verschil in ontwikkeling tussen het derde kwartaal van 2012 en eind 2017 zichtbaar tussen de gebieden met krimp en de gebieden zonder krimp. Hierbij ontwikkelt de te-koopduur zich duidelijk gunstiger in de gebieden zonder krimp. Dit geldt zowel voor het risico- als het referentiegebied. In het referentiegebied is er zelfs een tegengestelde ontwikkeling van de gebieden met en zonder krimp. Terwijl in de gebieden met krimp er vanaf het derde kwartaal van 2016 een toename in de te-koopduur zichtbaar is, blijft deze in de gebieden zonder krimp de laatste jaren afnemen (grafiek 5.1.5). Uit de niet-geïndexeerde cijfers blijkt dat in het referentiegebied met krimp het aantal dagen dat een woning te-koop staat tussen het derde kwartaal van 2012 en het vierde kwartaal van 2017 toeneemt van 533 naar 659 dagen: een toename van 126 dagen. In het referentiegebied zonder krimp neemt het aantal dagen dat een woning te koop staat in dezelfde periode af van 434 naar 251 dagen: een afname van 183 dagen. Er is een significant verschil in ontwikkeling tussen het risicogebied zonder krimp en het referentiegebied zonder krimp⁴⁾. Tussen de risico- en referentiegebieden met krimp verschilt de ontwikkeling van de te-koopduur niet significant.

5.1.5 Ontwikkeling te-koopduur referentiegebieden zonder krimp en referentiegebieden met krimp



⁴⁾ Het verschil is significant met een betrouwbaarheidsinterval van 90%.

Segment

De ontwikkeling van de te-koopduur van woningen in het lage segment verschilt niet significant tussen het risico- en referentiegebied. Dit geldt ook voor de ontwikkelingen in het hoge segment. Verder laat de te-koopduur in het hoge segment in het referentiegebied vanaf het derde kwartaal van 2014 een daling zien, terwijl de te-koopduur in het lage segment vanaf het vierde kwartaal in 2016 toeneemt: het verschil in ontwikkeling tussen het derde kwartaal van 2012 en het vierde kwartaal van 2017 is hierbij significant. In het risicogebied verschilt de ontwikkeling van de te-koopduur van de woningen in het hoge segment niet significant van de woningen in het lage segment.

5.2 Conclusie te-koopduur

De ontwikkeling tussen het derde kwartaal van 2012 en het laatste kwartaal van 2017 van de te-koopduur verschilt in geen van de risicogebieden significant van de ontwikkeling in het referentiegebied. Zowel voor het risico- als het referentiegebied geldt dat de ontwikkeling significant verschilt tussen de gebieden met en zonder krimp: de te-koopduur ontwikkelt zich gunstiger in de gebieden zonder krimp. In het risicogebied zijn er geen significante verschillen zichtbaar tussen de ontwikkeling van de te-koopduur van woningen in het hoge segment ten opzichte van de ontwikkeling binnen het lage segment. In het referentiegebied is dit wel het geval: hier laat de te-koopduur in het hoge segment de laatste jaren een daling zien, terwijl de te-koopduur in het lage segment in diezelfde periode toeneemt.

6.

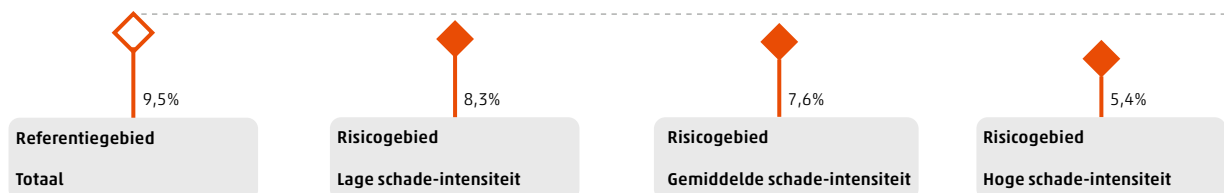
Prijsverhouding

Ontwikkeling prijsverhouding

Derde kwartaal 2012-vierde kwartaal 2017



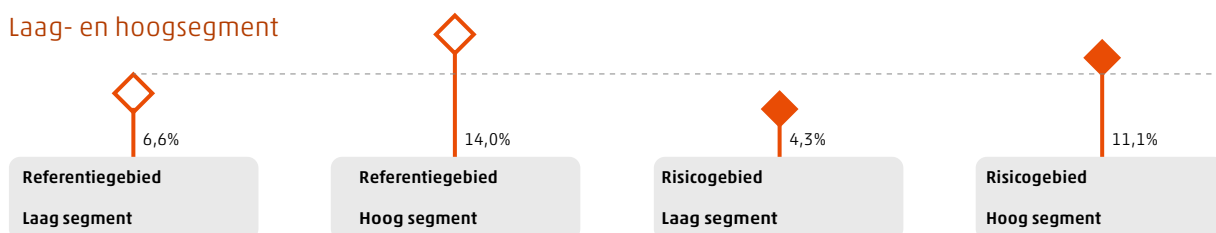
Risicogebieden



Krimp- en niet-krimpgebieden



Laag- en hoogsegment



Referentiegebied



Risicogebied



6.1 Beschrijving resultaten prijsverhouding

De verkoopbaarheid van een woning is mede af te lezen aan de prijsverhouding. De prijsverhouding meet de verkoopprijs als percentage van de oorspronkelijke vraagprijs. De gedachte achter deze indicator is dat de verkoopprijs van een makkelijk te verkopen woning dicht bij, of zelfs boven, de oorspronkelijke vraagprijs zal liggen dan die van een moeilijk te verkopen woning. Bij een makkelijk verkoopbare woning heeft de koper weinig ruimte om over de prijs te onderhandelen. Indien de prijsverhouding toeneemt, dan is dit dus een indicatie dat woningen gemakkelijker verkoopbaar zijn. Voor deze indicator wordt de mediaan genomen van de prijsverhouding van alle woningen die in een kwartaal verkocht zijn. In de visualisatie op de introductiepagina is aangegeven hoe de prijsverhouding zich tussen het derde kwartaal van 2012 en het vierde kwartaal van 2017 heeft ontwikkeld.

Vierde kwartaal van 2017 ten opzichte van het derde kwartaal van 2012

In zowel het referentiegebied als in alle risicogebieden is de prijsverhouding toegenomen sinds het derde kwartaal van 2012. De sterkste toename in de prijsverhouding is te zien in het referentiegebied. Hier is de toename 9,5 procent. De toename in het risicogebied met lage schade-intensiteit is slechts iets lager dan het referentiegebied, namelijk ruim 8 procent. Dit verschil is dan ook niet significant¹⁾. In de risicogebieden met gemiddelde²⁾ en hoge schade-intensiteit zijn de toenames in de prijsverhouding geringer, namelijk bijna 8 en ruim 5 procent. Hierdoor verschilt de ontwikkeling in deze twee risicogebieden wel significant³⁾ van het referentiegebied.

Ontwikkeling door de tijd heen

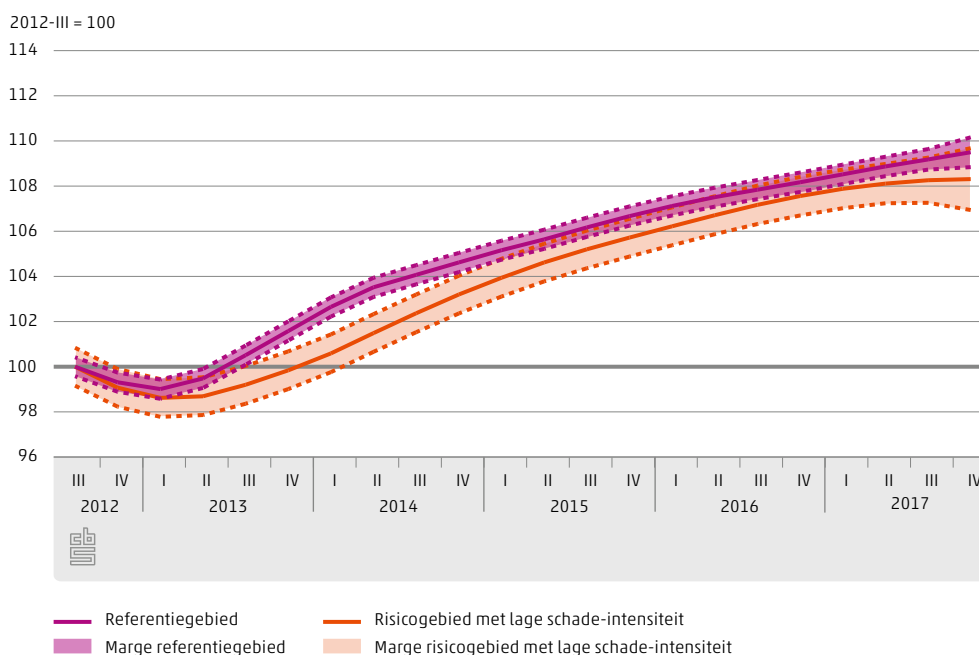
In alle gebieden is in de eerste kwartalen van de reeks een afname in de prijsverhouding zichtbaar. Dit betekent dat de discrepantie tussen de verkoopprijs en de oorspronkelijke vraagprijs steeds groter werd. Na ongeveer een jaar is in de meeste gebieden weer een stijging in de prijsverhouding te zien.

¹⁾ Alle resultaten inclusief marges zijn terug te vinden in de [tabellensets](#) met kwartaalcijfers en met ontwikkelingscijfers.

²⁾ De term gemiddelde verwijst naar de middelste klasse. Er wordt niet naar de statistische term gemiddelde verwezen.

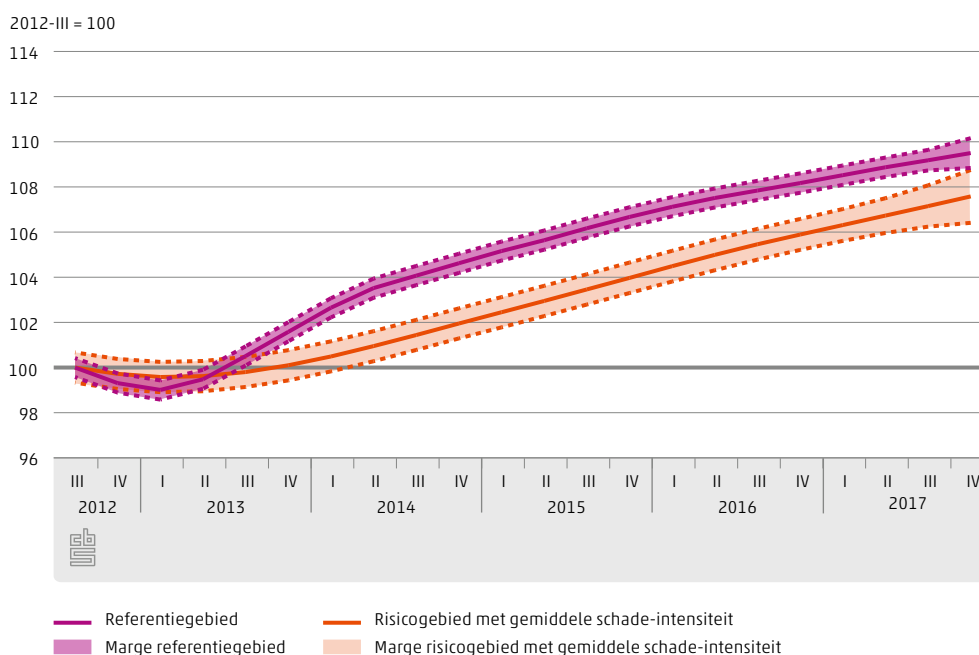
³⁾ Het verschil in de ontwikkeling tussen het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit en het referentiegebied is significant met een betrouwbaarheidsinterval van 90%. Het verschil tussen het risicogebied met hoge schade-intensiteit en het referentiegebied is significant met een betrouwbaarheidsinterval van 95%.

6.1.1 Ontwikkeling prijsverhouding verkochte woningen risicogebied met lage schade-intensiteit en referentiegebied



In grafiek 6.1.1 is te zien dat vanaf 2013 de prijsverhouding sterker toeneemt in het referentiegebied dan in het risicogebied met lage schade-intensiteit. Hierdoor ontstaat tijdelijk een significant verschil tussen de twee gebieden. Vanaf eind 2014 groeit de ontwikkeling van de prijsverhoudingen in de twee gebieden echter naar elkaar toe waardoor er geen significant verschil meer is. In het afgelopen jaar nam de prijsverhouding

6.1.2 Ontwikkeling prijsverhouding verkochte woningen risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit en referentiegebied

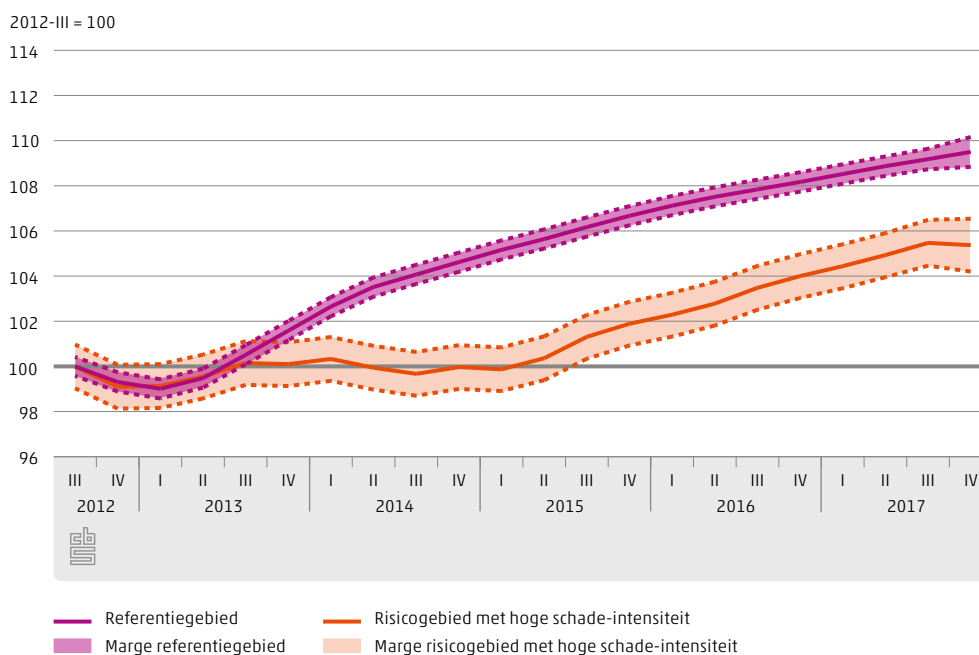


in het referentiegebied echter weer sterker toe dan in het risicogebied met lage schade-intensiteit, en komen de twee gebieden weer verder van elkaar te liggen. Het verschil blijft echter niet significant.

De daling van de prijsverhouding is in 2012 iets minder sterk in het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit dan in het referentiegebied. Wel zet deze langer door, en is het herstel dat volgt in eerste instantie minder sterk. Hierdoor ontstaat er vanaf het vierde kwartaal van 2013 een significant verschil tussen de twee gebieden. Vanaf 2016 neemt het verschil tussen de twee gebieden af. In het vierde kwartaal van 2017 is er nog net een significant verschil zichtbaar in de ontwikkeling (zie grafiek 6.1.2)⁴⁾.

Voor het risicogebied met hoge schade-intensiteit is er een groter verschil waar te nemen met de ontwikkeling van de prijsverhouding van het referentiegebied. In dit risicogebied blijft de prijsverhouding, in tegenstelling tot in het referentiegebied, lange tijd relatief stabiel en neemt de prijsverhouding pas echt toe vanaf het tweede kwartaal van 2015. Het verschil met het referentiegebied is dan ook een groot deel van de reeks significant (zie grafiek 6.1.3). Ook eind 2017 is dit significante verschil nog duidelijk aanwezig. Tussen het derde kwartaal van 2012 en eind 2017 is de prijsverhouding dus significant minder hard gestegen in het risicogebied met hoge schade-intensiteit dan in het referentiegebied.

6.1.3 Ontwikkeling prijsverhouding verkochte woningen risicogebied met hoge schade-intensiteit en referentiegebied



Wanneer er gekeken wordt naar de niet-geïndexeerde cijfers van de prijsverhouding voor deze gebieden (zie tabellenset met [kwartaalcijfers](#)) is te zien dat de prijsverhouding in het vierde kwartaal van 2017 het laagste is in de gebieden met een hoge en gemiddelde

⁴⁾ Het verschil in de ontwikkeling tussen het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit en het referentiegebied is significant met een betrouwbaarheidsinterval van 90%.

schade-intensiteit. Hier is het verschil tussen de verkoopprijs en de vraagprijs bijna 5 procent. Op een woning met een vraagprijs van 200 000 euro betekent dit een verschil van bijna 10 duizend euro. In het referentiegebied en het risicogebied met lage schade-intensiteit is het verschil tussen de vraag- en verkoopprijs ongeveer 4,5 procent, oftewel 9 duizend euro op een woning van 200 000 euro.

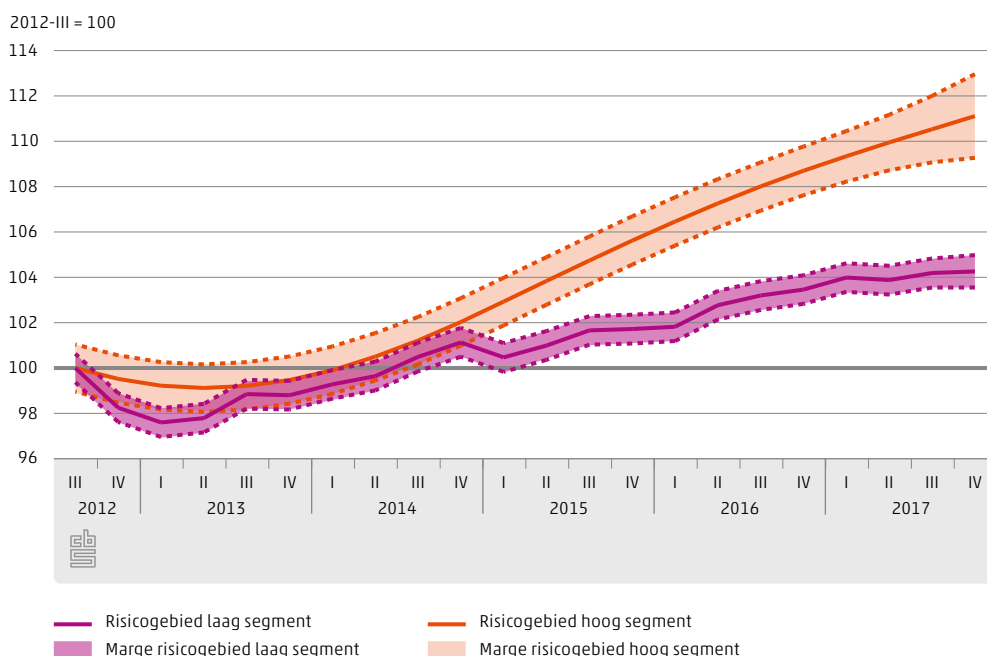
Krimp

In de krimpgebieden is er tussen het derde kwartaal van 2012 en het laatste kwartaal van 2017 geen significant verschil in de ontwikkeling van de prijsverhouding tussen het risico- en het referentiegebied. In de gebieden zonder krimp is de stijging in het risicogebied wel net significant kleiner dan die van het referentiegebied zonder krimp⁵⁾. Binnen het referentiegebied is er verder een significant verschil in de ontwikkeling te zien tussen het krimpgebied en het niet krimpgebied: het krimpgebied blijft achter. Binnen het risicogebied is dit verschil niet significant.

Segment

Woningen met een lagere prijs in het referentiegebied kennen in de onderzoeksperiode een significant sterkere toename in de prijsverhouding dan dit soort woningen in het risicogebied. Voor woningen in het hoge segment is er geen significant verschil in ontwikkeling tussen beide gebieden waargenomen. Wel zijn in zowel het risico- als in

6.1.4 Ontwikkeling prijsverhouding verkochte woningen risicogebied hoog segment en risicogebied laag segment



⁵⁾ Het verschil tussen het risico- en het referentiegebied in het gebied zonder krimp is significant met een betrouwbaarheidsinterval van 90%.

het referentiegebied significante verschillen waarneembaar in de ontwikkeling van woningen in het hoge en lage segment (zie grafiek 6.1.4 voor de ontwikkeling van het laag- en hoogsegment in het risicogebied). In beide gebieden stijgt de prijsverhouding sterker in het hoge segment dan in het lage segment.

6.2 Conclusie prijsverhouding

In alle gebieden is de prijsverhouding in het vierde kwartaal van 2017 hoger dan het derde kwartaal van 2012. Dit betekent dat het verschil tussen verkoop- en vraagprijs minder groot is. De toename is het grootst in het referentiegebied, gevolgd door het risicogebied met lage schade-intensiteit. Tussen deze twee gebieden is geen significant verschil in de ontwikkeling van de prijsverhouding te zien. De toename in risicogebieden met gemiddelde en hoge schade-intensiteit is wel significant⁶⁾ minder sterk dan die in het referentiegebied.

Binnen het referentiegebied is er een significant verschil in de ontwikkeling te zien tussen de gebieden met en zonder krimp. De ontwikkeling in de krimpgebieden blijft hierbij achter. Binnen het risicogebied is dit verschil ook te zien, maar is dit niet significant. Wanneer woningen in het hoge en lage segment met elkaar worden vergeleken, dan zijn er zowel in het referentiegebied als in het risicogebied significante verschillen waarneembaar. De prijsverhouding is in het hoge segment sterker gestegen dan in het lage segment.

⁶⁾ Het verschil in de ontwikkeling tussen het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit en het referentiegebied is significant met een betrouwbaarheidsinterval van 90%.
Het verschil tussen het risicogebied met hoge schade-intensiteit en het referentiegebied is significant met een betrouwbaarheidsinterval van 95%.

7.

Prijsontwikkeling van verkochte woningen

Prijzontwikkeling

Derde kwartaal 2012-vierde kwartaal 2017



Risicogebieden



Krimp- en niet-krimpgebieden



Referentiegebied



Risicogebied



7.1 Beschrijving resultaten prijsontwikkeling

De prijsontwikkeling van verkochte bestaande koopwoningen is in beeld gebracht met behulp van een kenmerkenmodel¹⁾. Indien de prijzen van koopwoningen stijgen, betekent dit dat de onderhandelingspositie van verkopers verbetert ten opzichte van die van kopers. Het kenmerkenmodel corrigeert de gemeten prijsontwikkeling voor veranderingen in de kenmerken die woningen bezitten. Voorbeelden van woningkenmerken zijn het woningtype of de grootte van de woning. Door te corrigeren voor zulke kenmerken is voorkomen dat een ontwikkeling wordt gemeten die is veroorzaakt doordat in het ene kwartaal woningen met andere kenmerken worden verkocht dan in het andere kwartaal. In de visualisatie op de introductiepagina is aangegeven hoe de prijzen van verkochte woningen zich tussen het derde kwartaal van 2012 en het vierde kwartaal van 2017 hebben ontwikkeld.

Vierde kwartaal van 2017 ten opzichte van het derde kwartaal van 2012

De prijsontwikkeling van verkochte woningen in het risicogebied met gemiddelde²⁾ schade-intensiteit blijft in de periode tussen de grootste beving bij Huizinge in het derde kwartaal van 2012 en het vierde kwartaal van 2017 significant³⁾ achter bij de prijsontwikkeling van verkochte woningen in het referentiegebied⁴⁾. In de risicogebieden met hoge en lage schade-intensiteit is dat niet het geval. In deze gebieden lijken de prijzen meer toegenomen dan in het referentiegebied. Deze verschillen zijn echter niet significant. Er kan dus niet met zekerheid worden gesteld dat de prijsontwikkeling van woningen in de risicogebieden met lage of hoge schade-intensiteit sterker is geweest dan in het referentiegebied.

Ontwikkeling door de tijd heen

In de periode na het derde kwartaal van 2012, zijn de prijzen zowel in het risicogebied met lage schade-intensiteit als in het referentiegebied gedaald. Ook in de rest van Nederland is een dalende trend zichtbaar. Landelijk eindigde de periode van dalende woningprijzen in de loop van 2013⁵⁾. Tegelijk met het herstel van de prijzen op de landelijke woningmarkt, is ook herstel van de prijzen in het risicogebied met lage schade-intensiteit en het referentiegebied zichtbaar. De prijzen in het risicogebied met lage schade-intensiteit stijgen aanvankelijk iets sterker dan in het referentiegebied. Het laatste jaar is daar

¹⁾ Bijlage A bevat per onderzoeksgebied de resultaten van de regressieanalyse van het kenmerkenmodel tot en met het vierde kwartaal van 2017. Ook wordt aangegeven hoeveel transacties er tot en met het vierde kwartaal van 2017 zijn uitgefilterd.

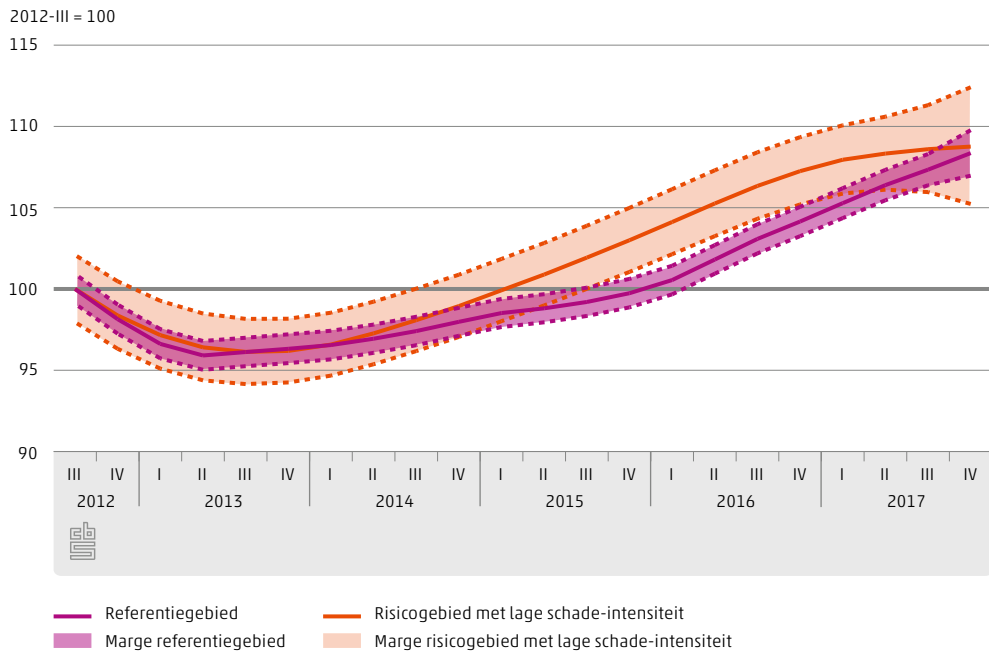
²⁾ De term gemiddelde verwijst naar de middelste klasse. Er wordt niet naar de statistische term gemiddelde verwezen.

³⁾ Het verschil is significant bij een marge van 90%.

⁴⁾ Alle resultaten inclusief marges zijn te vinden in de [tabellenset](#).

⁵⁾ Zie Statlinetabel [Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex 2015=100](#).

7.1.1 Prijsontwikkeling van verkochte woningen risicogebied met lage schade-intensiteit en referentiegebied



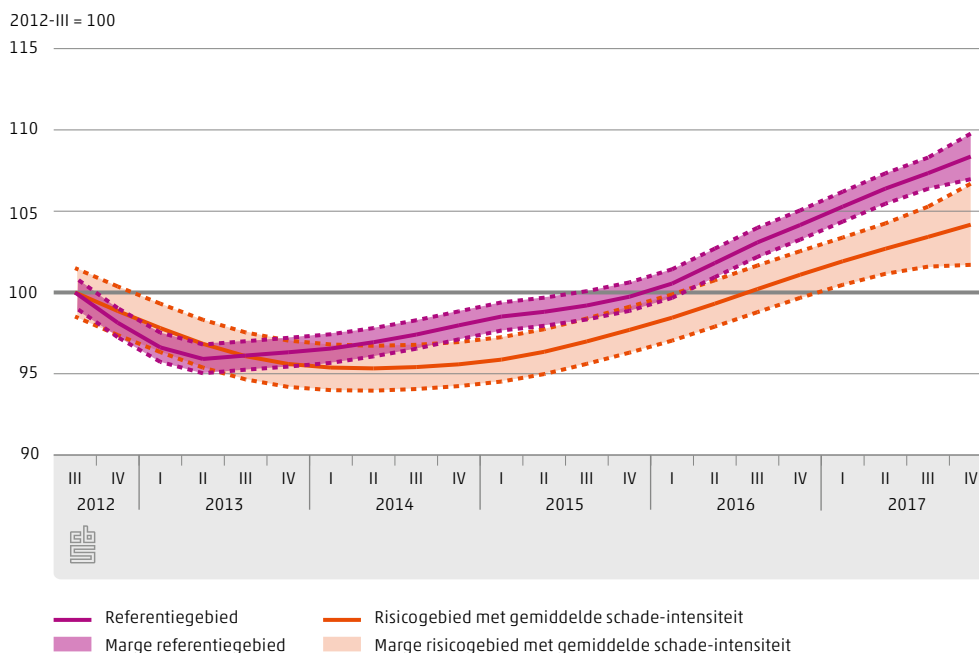
echter een afvlakking zichtbaar (zie grafiek 7.1.1). De prijzen stijgen in dit gebied nog wel, maar minder sterk dan in de jaren ervoor. Sinds het herstel van de woningprijzen is ingezet, stijgen de prijzen in het referentiegebied redelijk constant door. Hierdoor is de aanvankelijke achterstand van het referentiegebied ingelopen en is de prijsontwikkeling in het vierde kwartaal van 2017 ten opzichte van het derde kwartaal van 2012 in beide gebieden vergelijkbaar⁶⁾.

Ook in het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit zijn de prijzen in de periode na de aardbeving bij Huizinge gedaald, net als in het risicogebied met lage schade-intensiteit en het referentiegebied het geval is. Het herstel van de prijzen liet in dit gebied echter langer op zich wachten. Waar in het referentiegebied en het risicogebied met een lage schade-intensiteit medio 2013 de eerste tekenen van herstel zichtbaar zijn, duurt het in het risicogebied met een gemiddelde schade-intensiteit een jaar langer voordat dit zichtbaar is. Vanaf dat moment tot medio 2016 ontwikkelen de prijzen zich min of meer vergelijkbaar met de prijzen in het referentiegebied. De achterstand op het referentiegebied, die is ontstaan doordat het herstel van de prijzen later inzette, blijft hierdoor bestaan. Het laatste jaar lijken de prijzen in het referentiegebied iets sneller te stijgen dan de prijzen in het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit. Het verschil lijkt hierdoor langzaam toe te nemen. Ten opzichte van het derde kwartaal van 2012 blijven de prijzen nu significant achter bij het de prijzen in het referentiegebied⁷⁾ (zie grafiek 7.1.2).

⁶⁾ Er was sprake van een significant verschil tussen het vierde kwartaal van 2015 en het vierde kwartaal van 2016.

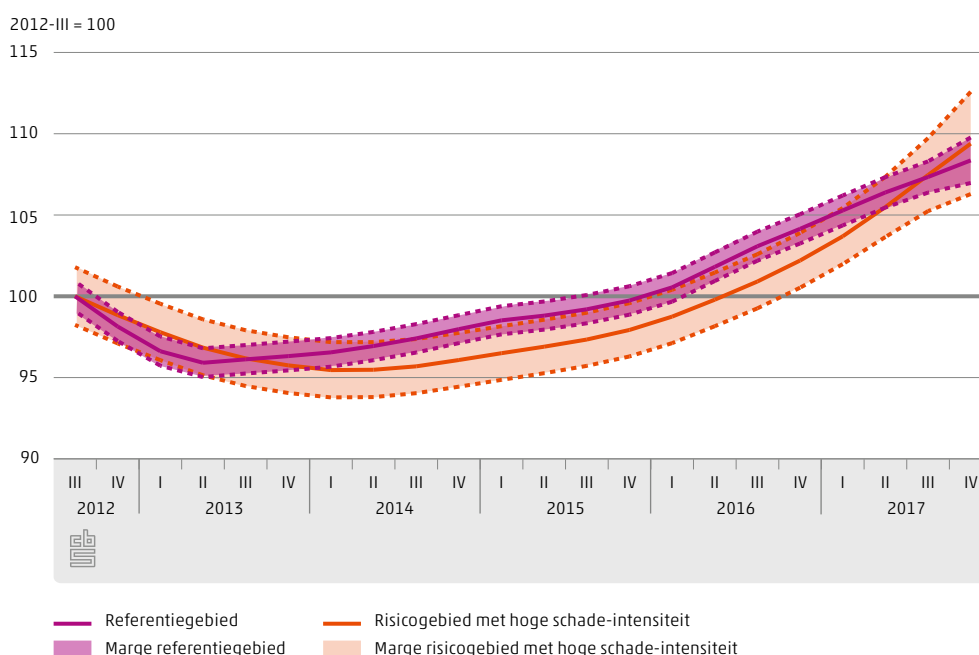
⁷⁾ Het verschil is significant bij een marge van 90%.

7.1.2 Prijsontwikkeling van verkochte woningen risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit en referentiegebied



Net als in het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit, herstellen de woningprijzen in het risicogebied met hoge schade-intensiteit zich later dan landelijk en in het referentiegebied het geval is. Nadat er herstel van de woningprijzen zichtbaar is, ontwikkelen de prijzen in het risicogebied met een hoge schade-intensiteit zich min of meer vergelijkbaar met die in het referentiegebied. In de loop van 2016 lijken de huizenprijzen echter wat sneller te stijgen dan in het referentiegebied, waardoor er eind 2017 weinig verschil meer lijkt te zijn tussen het risicogebied met hoge schade-intensiteit

7.1.3 Prijsontwikkeling van verkochte woningen risicogebied met hoge schade-intensiteit en referentiegebied

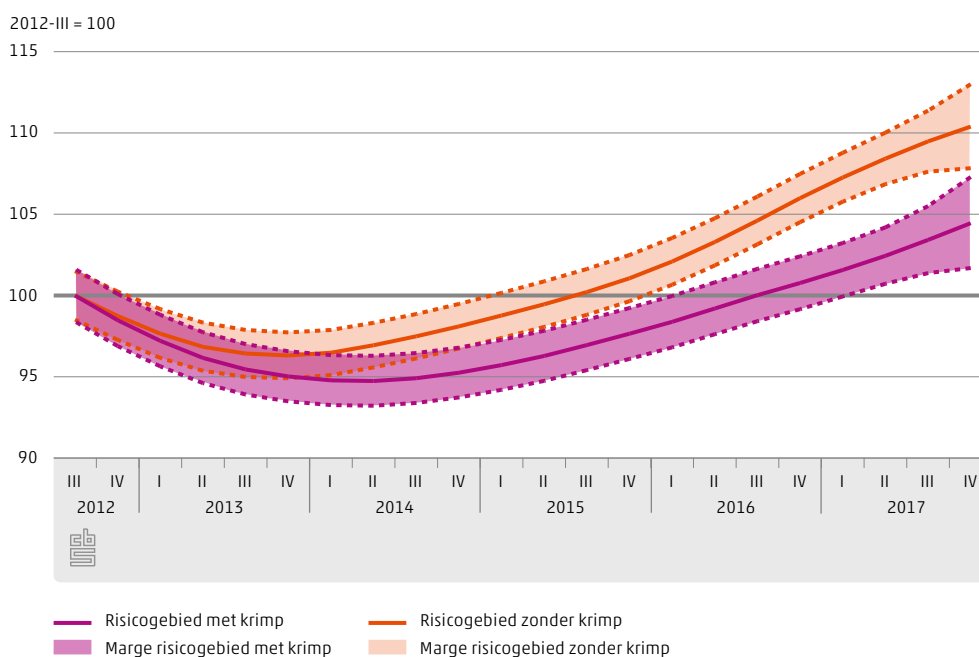


en het referentiegebied (zie grafiek 7.1.3). Zoals in hoofdstuk 5 al is toegelicht, wordt dit mogelijk veroorzaakt door het effect van de stad Groningen. De buurten in het risicogebied met een hoge schade-intensiteit liggen vaker dichtbij Groningen dan de buurten in het referentiegebied. Omdat de prijzen in de stad Groningen gestegen zijn en woningen snel worden verkocht⁸⁾, gaan kopers mogelijk op zoek naar een huis in de omgeving. Omdat een deel van het risicogebied met een hoge schade-intensiteit dicht bij de stad Groningen ligt, is dit effect mogelijk sneller zichtbaar in dit gebied dan in het referentiegebied.

Krimp

In het risicogebied blijft de prijsontwikkeling van koopwoningen in gebieden met krimp significant⁹⁾ achter bij de prijsontwikkeling van koopwoningen in gebieden zonder krimp (zie grafiek 7.1.4). Krimp lijkt in het risicogebied dus effect op de ontwikkeling van de huizenprijzen te hebben. In het referentiegebied blijven de gebieden met krimp ook achter bij de gebieden zonder krimp, maar dit verschil is niet significant. Omdat krimp vaker voorkomt in risicogebieden met een gemiddelde schade-intensiteit dan in risicogebieden met een hoge schade-intensiteit, is dat mogelijk ook een verklaring voor het verschil in ontwikkeling tussen het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit en het risicogebied met hoge schade-intensiteit.

7.1.4 Prijsontwikkeling van verkochte woningen risicogebied met krimp en risicogebied zonder krimp



⁸⁾ Bron: [NVM Data & Research \(2018, 11 januari\). Transactiecijfers NVM-Regio Stad Groningen eo, vierde kwartaal 2017.](#)

⁹⁾ Het verschil is significant bij een marge van 90%.

Er zijn geen verschillen waarneembaar tussen het risicogebied met krimp en het referentiegebied met krimp of tussen het risicogebied zonder krimp en het referentiegebied zonder krimp.

7.2 Conclusie prijsontwikkeling

De prijsontwikkeling van verkochte bestaande koopwoningen in het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit blijft tussen het derde kwartaal van 2012 en het laatste kwartaal van 2017 significant¹⁰⁾ achter bij het referentiegebied. Dit verschil is ontstaan doordat het herstel van de prijzen later inzette dan in het referentiegebied. Het laatste jaar lijkt het verschil iets groter te worden. Ook in het risicogebied met een hoge schade-intensiteit zette het herstel van de woningprijzen later in. Het laatste jaar lijkt daar juist een sterkere stijging te zien dan in het referentiegebied. Hierdoor lijkt de aanvankelijke achterstand op het referentiegebied ingehaald. In het risicogebied met lage schade-intensiteit viel de start van het herstel van de huizenprijzen gelijk met die in het referentiegebied. Nadat de prijzen in dit gebied aanvankelijk sneller stegen dan in het referentiegebied, is er het laatste jaar een afvlakking van de prijzen zichtbaar. Hierdoor is de verandering van het prijspeil tussen het derde kwartaal van 2012 en eind 2017 in beide gebieden ongeveer gelijk. Naast de aardbevingsproblematiek lijkt ook krimp een rol te spelen. De ontwikkeling van de huizenprijzen in het risicogebied met krimp blijft significant achter bij de ontwikkeling van de huizenprijzen in het risicogebied zonder krimp.

¹⁰⁾ Het verschil is significant bij een marge van 90%.

8.

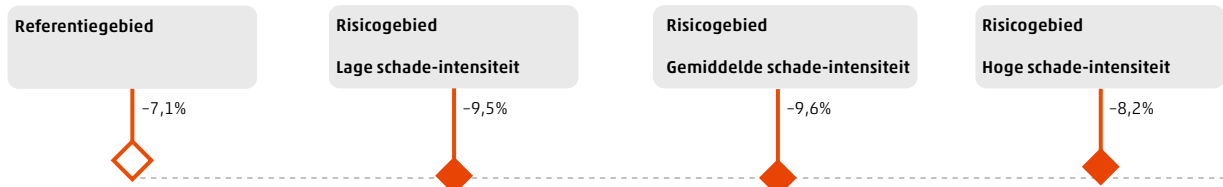
Ontwikkeling van de WOZ-waarde

WOZ ontwikkeling

2013-2017



Risicogebieden



Krimp- en niet-krimpgebieden



Referentiegebied



Risicogebied



8.1 Beschrijving resultaten ontwikkeling WOZ-waarde

Jaarlijks stellen gemeenten de waarde van onroerendgoedobjecten vast: de WOZ-waarde. Eigenaren van onroerend goed ontvangen in de eerste maanden van het jaar de vastgestelde waarde van hun object met als peildatum 1 januari van het jaar ervoor. Met behulp van een index is voor de verschillende gebieden de ontwikkeling van de WOZ-waarde van koopwoningen in beeld gebracht. Daarbij zijn alleen de koopwoningen meegenomen die in twee opeenvolgende jaren aanwezig zijn. De WOZ-waarde van 2013, met peildatum 1 januari 2012 is op 100 gesteld. Hoewel deze waarde is vastgesteld na de beving bij Huizinge, vertegenwoordigt deze WOZ-waarde de meest recente waardebeoordeling voordat de beving bij Huizinge plaatsvond. Er is gebruik gemaakt van voorlopige WOZ-waarden. Dat wil zeggen dat een eventuele aanpassing van de WOZ-waarde na een bezwaarprocedure niet is verwerkt. Het aandeel bezwaren in de risicogemeenten is beperkt en vergelijkbaar met het aantal bezwaren in andere gemeenten in Nederland¹⁾. Omdat er sprake is van integrale waarneming van de WOZ-waarden is de onzekerheid van de bron data klein. Ook zijn er geen trendlijnen afgeleid. Er worden daarom geen marges gepresenteerd.

In alle gebieden is de WOZ-waarde sinds 2013 gedaald, al is in het meest recente jaar weer een toename te zien. De verschillen in de ontwikkeling van de WOZ-waarde tussen de gebieden zijn klein. De WOZ-waarde is het meest gedaald in het risicogebied met een gemiddelde²⁾ schade-intensiteit en het risicogebied met een lage schade-intensiteit (zie grafiek 8.1.1). De daling in deze gebieden is tussen 2013 en 2017 ongeveer 9,5 procent. In het risicogebied met een hoge kans op aardbevingsschade is de WOZ-waarde iets minder hard gedaald, namelijk 8,2%. In het referentiegebied zijn de WOZ-waarden het minst sterk gedaald. De daling in dit gebied bedraagt 7,1%.

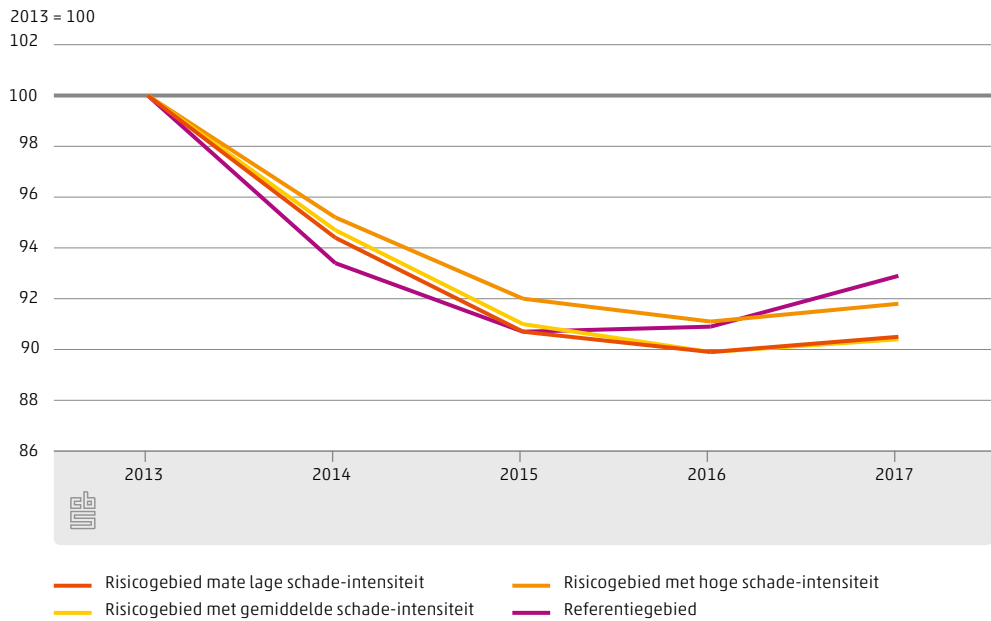
In vergelijking met de andere verkoopbaarheidsindicatoren in dit rapport, valt op dat er nog nauwelijks sprake is van herstel van de WOZ-waarde. In grafiek 8.1.2 is te zien hoe de ontwikkeling van de WOZ-waarde in het risicogebied met een hoge schade-intensiteit de prijsontwikkeling volgt. In de grafiek is de index van de WOZ-waarde op de waardepeildatum vergeleken met de prijsindex op datzelfde moment³⁾. Te zien is dat de WOZ-waarde vertraagd reageert op de prijsontwikkeling op de woningmarkt. Er is een vertraging van ongeveer een jaar zichtbaar. Een vergelijkbaar effect is zichtbaar in de andere risicogebieden en het referentiegebied. De vertraging wordt veroorzaakt door de manier waarop woningen moeten worden getaxeerd. Omdat de exacte waarde op 1 januari van een jaar niet vast te stellen is, wordt een schatting gemaakt, waarbij gebruik wordt gemaakt van verkoopinformatie van vergelijkbare woningen rondom de

¹⁾ Gemiddeld ligt het aantal bezwaren in Nederland op 1,4%. In de risicogemeenten is dat 1,6%.
Bron: Waarderingskamer (z.d.) Feiten over de WOZ. Geraadpleegd op 26 maart 2018 via <https://www.waarderingskamer.nl/woz-in-cijfers/feiten-over-de-woz/>.

²⁾ De term gemiddelde verwijst naar de middelste klasse. Er wordt niet naar de statistische term gemiddelde verwezen.

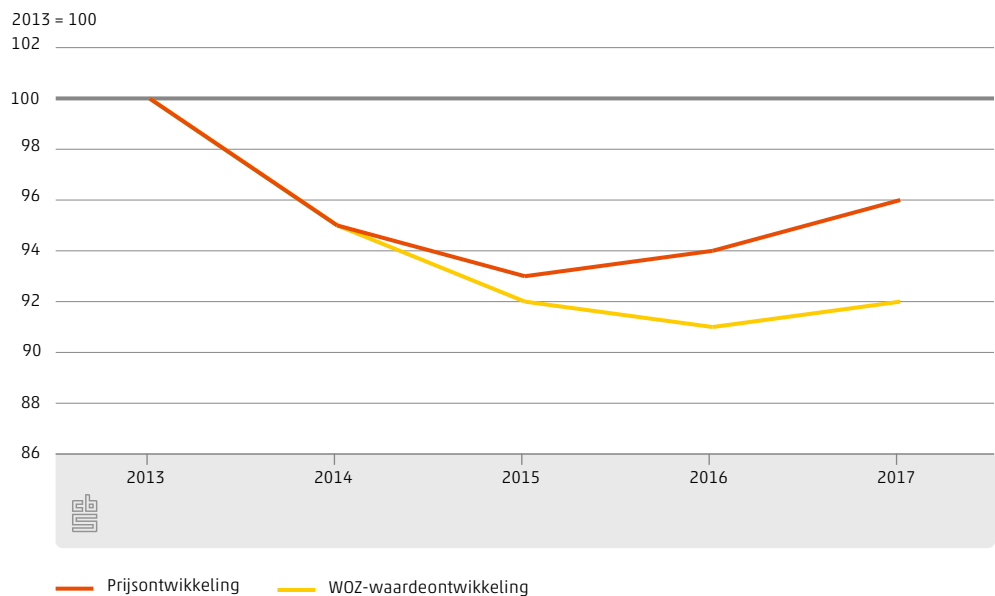
³⁾ Om een vergelijking te kunnen maken met de prijzen wordt de WOZ-waarde van 2013 vergeleken met de prijzen in het eerste kwartaal van 2012. De WOZ-waarde van 2013 verwijst immers naar de waarde van een woning op 1 januari in 2012. Dit geldt voor de hele reeks.

8.1.1 Ontwikkeling van de WOZ-waarde in de kerngebieden



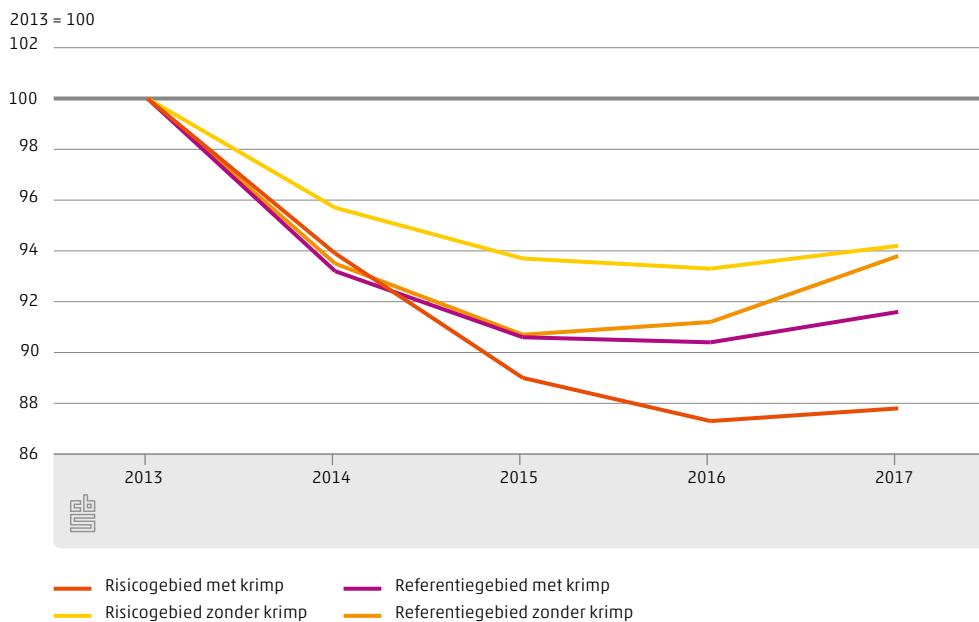
waardepeildatum. Omdat er meer informatie beschikbaar is over verkopen in het verleden, reageert de WOZ-waarde vertraagd op de prijsontwikkeling. De vertraging van een jaar is ook te zien in de rest van Nederland⁴⁾.

8.1.2 Ontwikkeling van de WOZ-waarde en de prijzen van verkochte woningen in het risicogebied met een hoge schade-intensiteit



⁴⁾ Zie CBS nieuwsbericht [Woningwaarde Amsterdam naar hoogste niveau ooit](#).

8.1.3 Ontwikkeling van de WOZ-waarde in de krimpgebieden



Krimp

In de krimpgebieden is de WOZ-waarde sterker gedaald dan in de gebieden zonder krimp. De WOZ-waarde is tussen begin 2013 en begin 2017 in de risicogebieden met krimp bijna 6,5 procent meer gedaald dan in de risicogebieden zonder krimp. Ook in de referentiegebieden is er een dergelijk verschil te zien, al is dit verschil minder groot (grafiek 8.1.3).

8.2 Conclusie ontwikkeling WOZ-waarde

In zowel de risicogebieden als het referentiegebied is een forse daling van de WOZ-waarde zichtbaar tussen 2013 en 2017. Ook is in alle gebieden een kleine stijging te zien ten opzichte van de WOZ-waarde van vorig jaar. De WOZ-waarde is het meest gedaald in de risicogebieden met een gemiddelde en lage schade-intensiteit en het minst in het referentiegebied. In de gebieden met krimp is de WOZ meer gedaald dan in de gebieden zonder krimp. De ontwikkeling van de WOZ-waarden volgt de prijsontwikkeling met ongeveer een jaar vertraging.

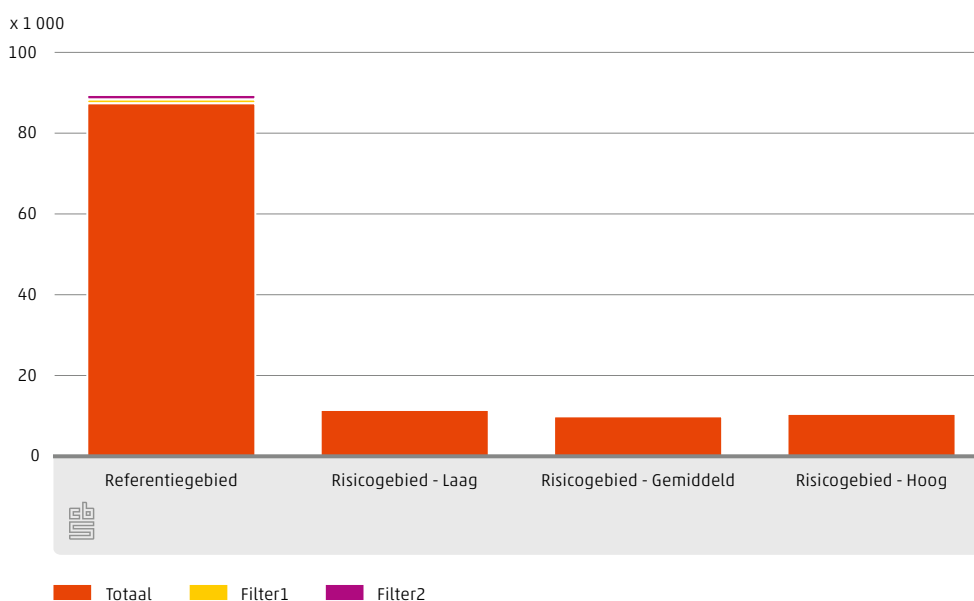
Bijlage A

Regressieresultaten

kenmerkenmodel

Deze bijlage bevat per onderzoeksgebied de resultaten van de regressieanalyse van het kenmerkenmodel tot en met het vierde kwartaal van 2017. Ook wordt aangegeven hoeveel transacties er tot en met het vierde kwartaal van 2017 zijn uitgefilterd, en dus niet zijn meegenomen in de analyses. In het eerder gepubliceerde [methoderapport](#) is een uitgebreide beschrijving te vinden van het kenmerkenmodel inclusief de in deze bijlage genoemde filters.

A.1a Aantal NVM transacties per onderzoeksgebied januari 1995-december 2017 na toepassing filters

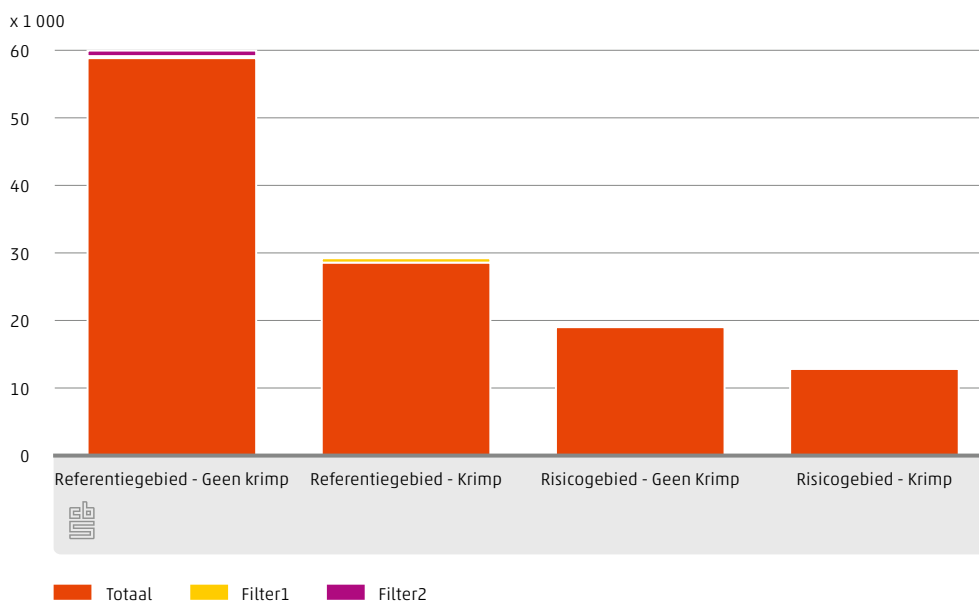


A.1b Aantal NVM transacties per onderzoeksgebied januari 1995-december 2017 na toepassing filters

	Referentiegebied	Risicogebied		
	Totaal	Laag	Gemiddeld	Hoog
Totaal	87 377	11 463	9 877	10 484
Filter1	943	58	81	141
Filter2	1 135	157	117	141

N.B. De term gemiddeld verwijst naar de middelste klasse. Er wordt niet naar de statistische term gemiddelde verwezen.

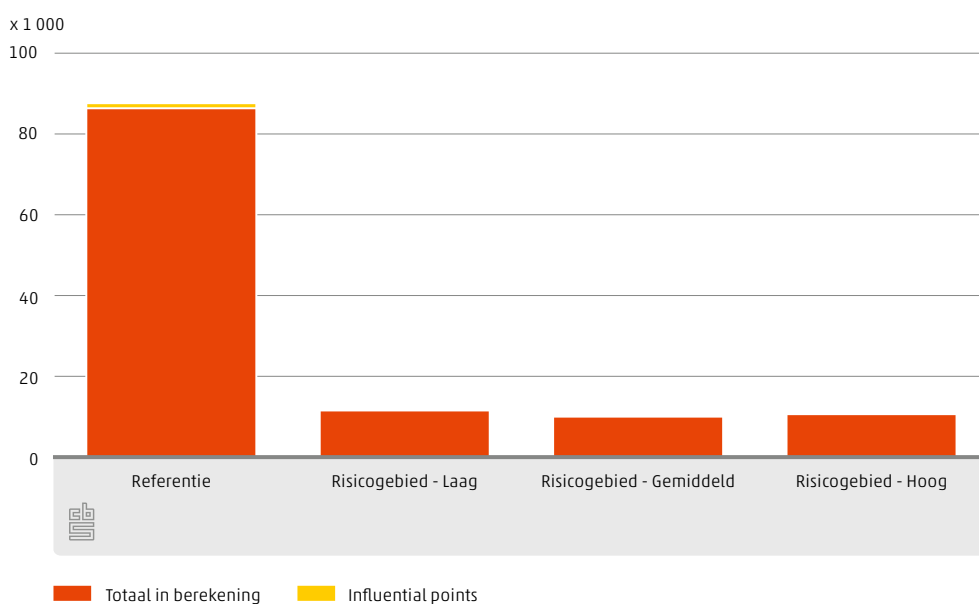
A.1c Aantal NVM transacties per onderzoeksgebied uitsplitsing krimp januari 1995-december 2017 na toepassing filters



A.1d Aantal NVM transacties per onderzoeksgebied uitsplitsing krimp januari 1995-december 2017 na toepassing filters

	Referentiegebied		Risicogebied	
	Geen krimp	Krimp	Geen krimp	Krimp
Totaal	58 838	28 539	19 009	12 820
Filter1	268	675	105	175
Filter2	853	282	274	136

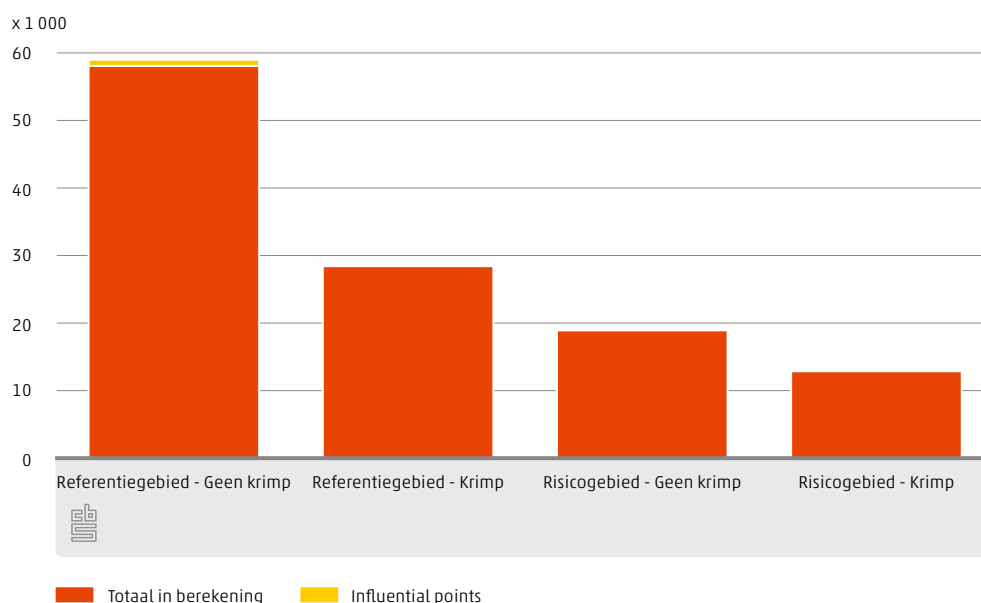
A.2a Aantal NVM transacties per onderzoeksgebied januari 1995-december 2017 na verwijderen influential points



A.2b Aantal NVM transacties per onderzoeksgebied januari 1995-december 2017 na verwijderen influential points

	Referentiegebied		Risicogebied	
	Totaal	Laag	Gemiddeld	Hoog
Totaal in berekening	86 116	11 300	9 775	10 384
Influential points	1 261	163	102	100

A.2c Aantal NVM transacties per onderzoeksgebied uitsplitsing krimp januari 1995-december 2016 na verwijderen influential points



A.2d Aantal NVM transacties per onderzoeksgebied uitsplitsing krimp januari 1995-december 2017 na verwijderen influential points

	Referentiegebied		Risicogebied	
	Geen krimp	Krimp	Geen krimp	Krimp
Totaal in berekening	57 908	28 280	18 776	12 715
Influential points	930	261	233	105

A.3a R² per onderzoeksgebied

	Referentiegebied		Risicogebied	
	Totaal	Laag	Gemiddeld	Hoog
R ²	0,833	0,874	0,835	0,823

A.3b R² per onderzoeksgebied, krimpgebieden

	Referentiegebied		Risicogebied	
	Geen krimp	Krimp	Geen krimp	Krimp
R ²	0,838	0,811	0,863	0,808

Onderstaande tabellen laten voor ieder onderzoeksgebied per variabele de geschatte coëfficiënten met het kenmerkenmodel zien met daarnaast de standaardfout en de t-waarde. Bij regressieanalyse wordt per woningkenmerk de invloed van het kenmerk op de prijs bepaald. Hierbij fungeert één categorie van elk woningkenmerk als referentiecategorie. Voor de andere categorieën wordt bepaald wat de invloed is op de transactieprijs ten opzichte van de referentiecategorie. Bij een verhogend effect is het resultaat een positieve coëfficiënt, bij een verlagend effect een negatieve coëfficiënt. De referentiecategorieën komen daarom niet voor in onderstaande tabellen.

A.4a Referentiecategorieën regressieanalyse

Woningkenmerk	Referentiecategorie
Kwartaal waarin de woning is verkocht	1995Q01
Grootte van het perceel	Gemiddeld perceel of geen perceel
Woningtype	Appartement
Bouwperiode	Voor 1945
Staat van het onderhoud binnen	Goed
Staat van het onderhoud buiten	Goed
Gemeente – Risicogebied - Laag	De Marne
Gemeente – Risicogebied - Gemiddeld	Appingedam
Gemeente – Risicogebied - Hoog	Appingedam
Gemeente – Referentiegebied	Aa en Hunze
Gemeente – Risicogebied krimp	Appingedam
Gemeente – Risicogebied geen krimp	Bedum
Gemeente – Referentiegebied krimp	Achtkarspelen
Gemeente – Referentiegebied geen krimp	Aa en Hunze

A.4b Geschatte coëfficiënten voor het kenmerkendelmodel, risicogebied met lage schade intensiteit

	Geschatte coëfficiënt	Standaardfout	T-waarde
(Intercept)	6,806	0,05	136,56
1995Q02	0,061	0,035	1,756
1995Q03	0,134	0,035	3,775
1995Q04	0,127	0,034	3,712
1996Q01	0,104	0,035	3,011
1996Q02	0,166	0,034	4,876
1996Q03	0,184	0,033	5,489
1996Q04	0,208	0,034	6,178
1997Q01	0,189	0,034	5,489
1997Q02	0,227	0,034	6,723
1997Q03	0,289	0,034	8,451
1997Q04	0,279	0,034	8,114
1998Q01	0,275	0,033	8,364
1998Q02	0,323	0,033	9,905
1998Q03	0,289	0,034	8,606
1998Q04	0,339	0,033	10,289
1999Q01	0,383	0,033	11,754
1999Q02	0,435	0,033	13,193
1999Q03	0,449	0,033	13,534
1999Q04	0,487	0,034	14,400
2000Q01	0,520	0,033	15,914
2000Q02	0,537	0,033	16,176
2000Q03	0,551	0,033	16,571
2000Q04	0,624	0,034	18,381
2001Q01	0,614	0,033	18,501
2001Q02	0,608	0,033	18,642
2001Q03	0,666	0,033	20,278
2001Q04	0,705	0,034	20,852
2002Q01	0,698	0,033	21,146
2002Q02	0,761	0,032	23,696
2002Q03	0,733	0,033	21,943
2002Q04	0,783	0,033	23,441
2003Q01	0,764	0,033	23,014
2003Q02	0,757	0,032	23,396
2003Q03	0,771	0,032	23,888
2003Q04	0,784	0,034	23,277
2004Q01	0,808	0,033	24,609
2004Q02	0,819	0,033	24,772
2004Q03	0,843	0,033	25,709
2004Q04	0,834	0,033	25,537
2005Q01	0,849	0,034	25,088
2005Q02	0,859	0,033	26,387
2005Q03	0,914	0,033	28,087
2005Q04	0,938	0,033	28,700
2006Q01	0,898	0,032	27,985
2006Q02	0,910	0,032	28,250
2006Q03	0,938	0,032	29,071
2006Q04	0,941	0,032	29,291
2007Q01	0,961	0,034	28,534
2007Q02	0,976	0,033	29,901
2007Q03	0,939	0,032	29,132
2007Q04	0,950	0,033	28,548
2008Q01	0,946	0,033	28,797
2008Q02	1,006	0,033	30,872
2008Q03	0,996	0,033	29,974
2008Q04	0,957	0,035	27,730
2009Q01	0,945	0,038	25,102
2009Q02	0,903	0,035	25,985
2009Q03	0,931	0,035	26,826

A.4b Geschatte coëfficiënten voor het kenmerkendelmodel, risicogebied met lage schade intensiteit (slot)

	Geschatte coëfficiënt	Standaardfout	T-waarde
2009Q04	0,952	0,034	27,794
2010Q01	0,926	0,034	27,049
2010Q02	0,96	0,033	29,094
2010Q03	0,914	0,035	26,414
2010Q04	0,933	0,035	26,840
2011Q01	0,936	0,036	26,174
2011Q02	0,941	0,036	26,480
2011Q03	0,924	0,037	24,949
2011Q04	0,865	0,036	24,044
2012Q01	0,832	0,036	23,249
2012Q02	0,852	0,036	23,641
2012Q03	0,807	0,036	22,199
2012Q04	0,792	0,034	22,999
2013Q01	0,755	0,044	17,118
2013Q02	0,741	0,035	20,890
2013Q03	0,816	0,036	22,376
2013Q04	0,768	0,034	22,700
2014Q01	0,753	0,035	21,700
2014Q02	0,817	0,034	23,954
2014Q03	0,817	0,034	24,209
2014Q04	0,781	0,033	23,803
2015Q01	0,845	0,034	24,509
2015Q02	0,812	0,033	24,771
2015Q03	0,842	0,033	25,668
2015Q04	0,840	0,033	25,676
2016Q01	0,850	0,034	25,189
2016Q02	0,858	0,033	26,368
2016Q03	0,897	0,033	27,576
2016Q04	0,873	0,032	27,066
2017Q01	0,942	0,032	29,113
2017Q02	0,861	0,033	26,277
2017Q03	0,917	0,032	28,410
2017Q04	0,880	0,034	26,098
log(inhoud)	0,658	0,007	89,000
Type 2-1-kap	0,245	0,008	31,802
Type Hoekwoning	0,086	0,009	9,785
Type Tussenwoning	0,060	0,009	6,632
Type Vrijstaand	0,319	0,010	33,338
Bouwperiode 1945-1959	-0,061	0,008	-7,445
Bouwperiode 1960-1970	-0,055	0,007	-8,404
Bouwperiode 1971-1980	0,018	0,007	2,695
Bouwperiode 1981-1990	0,090	0,009	10,305
Bouwperiode 1991-2000	0,192	0,010	19,985
Bouwperiode na 2001	0,319	0,014	22,802
Onderhoud binnen matig	-0,123	0,008	-15,526
Onderhoud binnen uitstekend	0,064	0,011	5,727
Onderhoud buiten matig	-0,118	0,009	-13,824
Onderhoud buiten uitstekend	0,044	0,012	3,589
Gem. Delfzijl	0,155	0,012	12,680
Gem. Haren	0,631	0,010	61,679
Gem. Hoogezand-Sappemeer	0,134	0,010	12,876
Gem. Menterwolde	0,091	0,012	7,662
Gem. Oldambt	-0,130	0,018	-7,333
Gem. Slochteren	0,320	0,044	7,259
Gem. Veendam	0,004	0,026	0,156
Gem. Winsum	0,122	0,020	6,017
Gem. Zuidhorn	0,174	0,012	14,426
Perceel groot	0,166	0,008	21,743
Perceel klein	-0,108	0,007	-16,508

A.4c Geschatte coëfficiënten voor het kenmerkenmodel, risicogebied met gemiddelde schade intensiteit

	Geschatte coëfficiënt	Standaardfout	T-waarde
(Intercept)	8,335	0,047	177,794
1995Q02	0,001	0,038	0,03
1995Q03	0,017	0,037	0,475
1995Q04	0,047	0,036	1,303
1996Q01	0,043	0,036	1,195
1996Q02	0,054	0,034	1,569
1996Q03	0,079	0,035	2,264
1996Q04	0,102	0,037	2,782
1997Q01	0,129	0,035	3,669
1997Q02	0,156	0,035	4,503
1997Q03	0,182	0,036	5,069
1997Q04	0,178	0,035	5,100
1998Q01	0,172	0,036	4,749
1998Q02	0,206	0,035	5,938
1998Q03	0,192	0,035	5,482
1998Q04	0,221	0,034	6,475
1999Q01	0,250	0,033	7,529
1999Q02	0,286	0,033	8,592
1999Q03	0,353	0,033	10,617
1999Q04	0,337	0,035	9,662
2000Q01	0,366	0,034	10,656
2000Q02	0,399	0,035	11,430
2000Q03	0,424	0,036	11,681
2000Q04	0,461	0,034	13,394
2001Q01	0,465	0,034	13,549
2001Q02	0,518	0,033	15,481
2001Q03	0,554	0,033	16,664
2001Q04	0,556	0,034	16,290
2002Q01	0,579	0,035	16,704
2002Q02	0,650	0,034	19,192
2002Q03	0,655	0,034	19,236
2002Q04	0,645	0,034	18,699
2003Q01	0,628	0,034	18,402
2003Q02	0,648	0,034	18,932
2003Q03	0,662	0,034	19,290
2003Q04	0,705	0,034	20,956
2004Q01	0,678	0,034	20,110
2004Q02	0,707	0,033	21,129
2004Q03	0,732	0,034	21,859
2004Q04	0,723	0,033	21,837
2005Q01	0,730	0,033	22,093
2005Q02	0,769	0,032	23,859
2005Q03	0,790	0,033	24,257
2005Q04	0,812	0,033	24,839
2006Q01	0,824	0,033	25,149
2006Q02	0,821	0,032	25,497
2006Q03	0,827	0,033	25,127
2006Q04	0,853	0,033	25,582
2007Q01	0,825	0,033	25,271
2007Q02	0,840	0,033	25,814
2007Q03	0,832	0,033	25,454
2007Q04	0,852	0,032	26,451
2008Q01	0,848	0,033	26,016
2008Q02	0,861	0,032	26,552
2008Q03	0,851	0,033	26,167
2008Q04	0,816	0,034	24,103
2009Q01	0,805	0,034	23,561
2009Q02	0,823	0,034	24,516
2009Q03	0,791	0,034	23,149
2009Q04	0,795	0,035	22,859

A.4c Geschatte coëfficiënten voor het kenmerkenmodel, risicogebied met gemiddelde schade intensiteit (slot)

	Geschatte coëfficiënt	Standaardfout	T-waarde
2010Q01	0,789	0,036	21,73
2010Q02	0,838	0,034	24,631
2010Q03	0,787	0,034	23,044
2010Q04	0,801	0,035	23,026
2011Q01	0,777	0,034	22,62
2011Q02	0,790	0,034	23,002
2011Q03	0,762	0,035	22,092
2011Q04	0,725	0,036	20,346
2012Q01	0,761	0,034	22,184
2012Q02	0,715	0,037	19,404
2012Q03	0,742	0,034	21,501
2012Q04	0,692	0,034	20,136
2013Q01	0,741	0,041	18,020
2013Q02	0,673	0,036	18,792
2013Q03	0,663	0,035	19,048
2013Q04	0,653	0,035	18,724
2014Q01	0,690	0,036	19,228
2014Q02	0,668	0,035	19,157
2014Q03	0,686	0,033	20,623
2014Q04	0,685	0,034	20,055
2015Q01	0,659	0,034	19,137
2015Q02	0,661	0,034	19,425
2015Q03	0,712	0,034	21,023
2015Q04	0,710	0,033	21,359
2016Q01	0,665	0,034	19,638
2016Q02	0,718	0,033	21,840
2016Q03	0,726	0,033	22,265
2016Q04	0,738	0,032	22,860
2017Q01	0,739	0,033	22,657
2017Q02	0,757	0,032	23,315
2017Q03	0,739	0,033	22,455
2017Q04	0,763	0,033	23,006
log(inhoud)	0,435	0,007	66,024
Type 2-1-kap	0,196	0,009	21,219
Type Hoekwoning	0,082	0,011	7,729
Type Tussenwoning	0,058	0,010	5,485
Type Vrijstaand	0,333	0,010	33,377
Bouwperiode 1945-1959	0,031	0,007	4,106
Bouwperiode 1960-1970	0,095	0,007	13,404
Bouwperiode 1971-1980	0,118	0,006	18,594
Bouwperiode 1981-1990	0,128	0,007	17,851
Bouwperiode 1991-2000	0,290	0,009	33,371
Bouwperiode na 2001	0,382	0,011	34,390
Onderhoud binnen matig	-0,162	0,008	-20,769
Onderhoud binnen uitstekend	0,045	0,011	3,971
Onderhoud buiten matig	-0,102	0,008	-12,937
Onderhoud buiten uitstekend	0,051	0,012	4,315
Gem. Bedum	0,124	0,008	15,636
Gem. De Marne	-0,060	0,011	-5,595
Gem. Delfzijl	-0,100	0,006	-15,410
Gem. Eemsmond	-0,063	0,008	-7,981
Gem. Hoogezand-Sappemeer	0,009	0,007	1,252
Gem. Loppersum	-0,017	0,013	-1,293
Gem. Menterwolde	-0,088	0,011	-7,920
Gem. Oldambt	-0,211	0,017	-12,195
Gem. Slochteren	0,062	0,030	2,100
Gem. Winsum	0,084	0,007	11,460
Gem. Zuidhorn	-0,059	0,040	-1,469
Perceel groot	0,126	0,007	19,279
Perceel klein	-0,112	0,005	-20,528

A.4d Geschatte coëfficiënten kenmerkenmodel, risicogebied met hoge schade intensiteit

	Geschatte coëfficiënt	Standaardfout	T-waarde
(Intercept)	8,709	0,050	175,836
1995Q02	-0,078	0,036	-2,15
1995Q03	-0,015	0,038	-0,401
1995Q04	-0,001	0,037	-0,022
1996Q01	-0,004	0,038	-0,111
1996Q02	0,025	0,036	0,680
1996Q03	0,040	0,037	1,089
1996Q04	0,082	0,037	2,196
1997Q01	0,109	0,037	2,946
1997Q02	0,102	0,036	2,857
1997Q03	0,130	0,036	3,622
1997Q04	0,143	0,039	3,710
1998Q01	0,131	0,037	3,559
1998Q02	0,200	0,036	5,616
1998Q03	0,204	0,037	5,574
1998Q04	0,231	0,036	6,443
1999Q01	0,237	0,036	6,645
1999Q02	0,319	0,035	9,102
1999Q03	0,365	0,036	10,055
1999Q04	0,392	0,036	10,974
2000Q01	0,417	0,035	11,834
2000Q02	0,430	0,035	12,127
2000Q03	0,487	0,035	13,837
2000Q04	0,457	0,037	12,452
2001Q01	0,548	0,036	15,184
2001Q02	0,567	0,035	16,180
2001Q03	0,602	0,036	16,828
2001Q04	0,622	0,036	17,329
2002Q01	0,626	0,036	17,585
2002Q02	0,639	0,034	18,564
2002Q03	0,637	0,035	18,371
2002Q04	0,619	0,036	17,422
2003Q01	0,642	0,036	17,879
2003Q02	0,624	0,035	17,792
2003Q03	0,650	0,036	18,229
2003Q04	0,642	0,036	18,003
2004Q01	0,656	0,036	18,416
2004Q02	0,701	0,035	20,323
2004Q03	0,709	0,036	19,863
2004Q04	0,698	0,035	19,663
2005Q01	0,733	0,035	20,812
2005Q02	0,775	0,034	22,756
2005Q03	0,779	0,034	22,736
2005Q04	0,786	0,034	22,884
2006Q01	0,802	0,034	23,318
2006Q02	0,792	0,034	23,393
2006Q03	0,804	0,034	23,790
2006Q04	0,823	0,035	23,843
2007Q01	0,835	0,035	24,049
2007Q02	0,841	0,034	24,937
2007Q03	0,830	0,034	24,460
2007Q04	0,852	0,034	24,821
2008Q01	0,827	0,035	23,692
2008Q02	0,867	0,035	25,027
2008Q03	0,839	0,035	24,060
2008Q04	0,869	0,038	23,148
2009Q01	0,827	0,038	21,608
2009Q02	0,820	0,036	22,516
2009Q03	0,820	0,036	22,986
2009Q04	0,813	0,036	22,330

A.4d Geschatte coëfficiënten kenmerkenmodel, risicogebied met hoge schade intensiteit (slot)

	Geschatte coëfficiënt	Standaardfout	T-waarde
2010Q01	0,803	0,037	21,500
2010Q02	0,813	0,037	22,270
2010Q03	0,788	0,036	21,860
2010Q04	0,810	0,037	21,894
2011Q01	0,785	0,036	21,533
2011Q02	0,766	0,038	20,391
2011Q03	0,789	0,037	21,368
2011Q04	0,757	0,037	20,444
2012Q01	0,730	0,039	18,836
2012Q02	0,742	0,038	19,727
2012Q03	0,724	0,039	18,738
2012Q04	0,699	0,036	19,269
2013Q01	0,729	0,043	16,837
2013Q02	0,655	0,038	17,432
2013Q03	0,673	0,037	18,274
2013Q04	0,718	0,038	18,935
2014Q01	0,636	0,038	16,800
2014Q02	0,684	0,037	18,317
2014Q03	0,661	0,036	18,170
2014Q04	0,693	0,036	19,104
2015Q01	0,698	0,037	18,810
2015Q02	0,697	0,035	19,882
2015Q03	0,691	0,036	19,104
2015Q04	0,685	0,035	19,397
2016Q01	0,689	0,035	19,551
2016Q02	0,748	0,034	21,929
2016Q03	0,719	0,035	20,688
2016Q04	0,751	0,034	21,957
2017Q01	0,730	0,035	20,985
2017Q02	0,762	0,035	21,987
2017Q03	0,830	0,034	24,306
2017Q04	0,798	0,035	22,642
log(inhoud)	0,422	0,006	72,273
Type 2-1-kap	-0,074	0,019	-3,869
Type Hoekwoning	-0,145	0,021	-6,796
Type Tussenwoning	-0,166	0,021	-7,759
Type Vrijstaand	0,094	0,020	4,839
Bouwperiode 1945-1959	0,042	0,008	5,086
Bouwperiode 1960-1970	0,056	0,008	6,947
Bouwperiode 1971-1980	0,163	0,007	23,197
Bouwperiode 1981-1990	0,208	0,008	24,814
Bouwperiode 1991-2000	0,306	0,007	43,354
Bouwperiode na 2001	0,322	0,011	28,334
Onderhoud binnen matig	-0,160	0,008	-19,689
Onderhoud binnen uitstekend	0,077	0,013	5,851
Onderhoud buiten matig	-0,141	0,008	-17,272
Onderhoud buiten uitstekend	0,017	0,013	1,291
Gem. Bedum	0,109	0,015	7,272
Gem. De Marne	-0,073	0,035	-2,117
Gem. Delfzijl	-0,173	0,010	-17,647
Gem. Eemmond	-0,175	0,011	-15,323
Gem. Hoogezand-Sappemeer	-0,040	0,010	-3,949
Gem. Loppersum	-0,117	0,010	-11,530
Gem. Menterwolde	-0,111	0,019	-5,766
Gem. Slochteren	-0,039	0,009	-4,214
Gem. Ten Boer	-0,015	0,010	-1,490
Gem. Winsum	0,053	0,011	4,914
Perceel groot	0,181	0,005	33,611
Perceel klein	-0,111	0,008	-14,335

A.4e Geschatte coëfficiënten kenmerkenmodel, referentiegebied

	Geschatte coëfficiënt	Standaardfout	T-waarde
(Intercept)	8,088	0,017	483,668
1995Q02	0,009	0,013	0,649
1995Q03	0,030	0,013	2,253
1995Q04	0,045	0,013	3,409
1996Q01	0,049	0,013	3,792
1996Q02	0,065	0,013	5,120
1996Q03	0,099	0,013	7,727
1996Q04	0,120	0,013	9,308
1997Q01	0,144	0,013	11,172
1997Q02	0,161	0,013	12,734
1997Q03	0,185	0,013	14,459
1997Q04	0,162	0,013	12,918
1998Q01	0,195	0,013	15,476
1998Q02	0,223	0,012	18,030
1998Q03	0,246	0,013	19,578
1998Q04	0,277	0,013	22,093
1999Q01	0,319	0,012	25,666
1999Q02	0,393	0,012	31,960
1999Q03	0,431	0,012	34,568
1999Q04	0,452	0,013	35,183
2000Q01	0,476	0,013	37,133
2000Q02	0,519	0,012	41,918
2000Q03	0,540	0,012	43,414
2000Q04	0,575	0,013	45,891
2001Q01	0,608	0,012	48,880
2001Q02	0,634	0,012	51,773
2001Q03	0,633	0,012	51,368
2001Q04	0,653	0,012	53,076
2002Q01	0,671	0,012	54,641
2002Q02	0,702	0,012	57,049
2002Q03	0,701	0,012	56,489
2002Q04	0,693	0,013	55,436
2003Q01	0,699	0,012	56,528
2003Q02	0,701	0,012	57,340
2003Q03	0,718	0,012	58,523
2003Q04	0,729	0,012	59,368
2004Q01	0,736	0,012	59,913
2004Q02	0,752	0,012	61,898
2004Q03	0,763	0,012	61,985
2004Q04	0,768	0,012	63,318
2005Q01	0,767	0,012	61,785
2005Q02	0,799	0,012	66,306
2005Q03	0,814	0,012	67,438
2005Q04	0,825	0,012	69,420
2006Q01	0,821	0,012	68,626
2006Q02	0,838	0,012	70,480
2006Q03	0,838	0,012	69,771
2006Q04	0,856	0,012	71,394
2007Q01	0,861	0,012	71,766
2007Q02	0,868	0,012	72,827
2007Q03	0,877	0,012	72,503
2007Q04	0,882	0,012	73,020
2008Q01	0,888	0,012	73,259
2008Q02	0,901	0,012	75,156
2008Q03	0,884	0,012	71,625
2008Q04	0,863	0,013	66,446
2009Q01	0,841	0,013	63,767
2009Q02	0,856	0,013	66,924
2009Q03	0,844	0,013	66,131
2009Q04	0,841	0,013	66,073
2010Q01	0,838	0,013	65,579

A.4e Geschatte coëfficiënten kenmerkenmodel, referentiegebied (vervolg)

	Geschatte coëfficiënt	Standaardfout	T-waarde
2010Q02	0,849	0,013	67,103
2010Q03	0,837	0,013	64,688
2010Q04	0,831	0,013	66,343
2011Q01	0,823	0,013	63,576
2011Q02	0,814	0,013	62,621
2011Q03	0,792	0,013	60,963
2011Q04	0,769	0,013	58,355
2012Q01	0,758	0,013	56,294
2012Q02	0,74	0,013	56,523
2012Q03	0,714	0,013	54,024
2012Q04	0,701	0,013	55,774
2013Q01	0,675	0,014	47,628
2013Q02	0,657	0,013	50,273
2013Q03	0,691	0,013	53,332
2013Q04	0,679	0,013	54,31
2014Q01	0,677	0,013	53,142
2014Q02	0,686	0,012	55,439
2014Q03	0,687	0,012	55,133
2014Q04	0,694	0,012	58,154
2015Q01	0,709	0,012	57,567
2015Q02	0,699	0,012	58,732
2015Q03	0,709	0,012	58,448
2015Q04	0,713	0,012	60,019
2016Q01	0,712	0,012	59,383
2016Q02	0,737	0,012	62,704
2016Q03	0,752	0,012	63,467
2016Q04	0,752	0,012	64,259
2017Q01	0,766	0,012	64,568
2017Q02	0,783	0,012	66,786
2017Q03	0,782	0,012	66,347
2017Q04	0,797	0,012	65,258
log(obj_hid_INHOUD)	0,508	0,002	231,755
Type 2-1-kap	0,148	0,004	40,600
Type Hoekwoning	0,046	0,004	10,916
Type Tussenwoning	0,014	0,004	3,308
Type Vrijstaand	0,306	0,004	80,077
Bouwperiode 1945-1959	0,048	0,003	15,321
Bouwperiode 1960-1970	0,057	0,003	22,751
Bouwperiode 1971-1980	0,101	0,002	42,636
Bouwperiode 1981-1990	0,141	0,003	51,468
Bouwperiode 1991-2000	0,231	0,003	84,47
Bouwperiode na 2001	0,285	0,004	70,507
Onderhoud binnen matig	-0,13	0,003	-40,815
Onderhoud buiten uitstekend	0,059	0,004	13,400
Onderhoud buiten matig	-0,095	0,003	-29,729
Onderhoud buiten uitstekend	0,033	0,005	7,323
Gem. Achtkarspelen	-0,107	0,005	-22,012
Gem. Bellingwedde	-0,304	0,007	-41,304
Gem. Borger-Odoorn	-0,126	0,004	-29,319
Gem. Dantumadiel	-0,067	0,007	-10,174
Gem. De Marne	-0,380	0,010	-37,375
Gem. Dongeradeel	-0,163	0,005	-29,781
Gem. Ferwerderadiel	-0,249	0,008	-31,255
Gem. Grootegast	-0,103	0,006	-17,636
Gem. Haren	0,319	0,011	29,765
Gem. Hoogezand-Sappemeer	-0,304	0,053	-5,726
Gem. Kollumerland en Nieuwkruisland	-0,146	0,007	-22,435
Gem. Leek	0,020	0,005	4,119
Gem. Marum	-0,031	0,007	-4,616
Gem. Menterwolde	-0,283	0,013	-21,250

A.4e Geschatte coëfficiënten kenmerkenmodel, referentiegebied (slot)

	Geschatte coëfficiënt	Standaardfout	T-waarde
Gem. Midden-Drenthe	-0,019	0,004	-4,774
Gem. Noordenveld	0,066	0,004	16,524
Gem. Oldambt	-0,274	0,004	-66,590
Gem. Ooststellingwerf	-0,082	0,004	-18,221
Gem. Opsterland	-0,009	0,004	-2,118
Gem. Pekela	-0,356	0,006	-61,926
Gem. Smallingerland	-0,040	0,004	-10,908
Gem. Stadskanaal	-0,209	0,005	-43,677
Gem. Tynaarlo	0,132	0,004	33,096
Gem. Veendam	-0,200	0,004	-47,328
Gem. Vlagtwedde	-0,229	0,006	-41,100
Gem. Zuidhorn	-0,064	0,005	-12,876
Perceel groot	0,163	0,002	75,392
Perceel klein	-0,112	0,003	-43,370

A.4f Geschatte coëfficiënten kenmerkenmodel, risicogebied krimp

	Geschatte coëfficiënt	Standaardfout	T-waarde
(Intercept)	8,493	0,050	171,126
1995Q02	0,067	0,044	1,519
1995Q03	0,102	0,044	2,316
1995Q04	0,129	0,043	2,983
1996Q01	0,107	0,044	2,421
1996Q02	0,126	0,042	2,990
1996Q03	0,175	0,043	4,103
1996Q04	0,213	0,044	4,889
1997Q01	0,224	0,043	5,167
1997Q02	0,227	0,043	5,322
1997Q03	0,274	0,043	6,393
1997Q04	0,279	0,043	6,438
1998Q01	0,262	0,043	6,108
1998Q02	0,312	0,042	7,352
1998Q03	0,305	0,043	7,141
1998Q04	0,330	0,042	7,837
1999Q01	0,365	0,042	8,771
1999Q02	0,408	0,041	9,944
1999Q03	0,458	0,041	11,025
1999Q04	0,466	0,043	10,956
2000Q01	0,483	0,042	11,597
2000Q02	0,533	0,042	12,731
2000Q03	0,533	0,043	12,494
2000Q04	0,532	0,042	12,615
2001Q01	0,585	0,042	13,893
2001Q02	0,626	0,041	15,248
2001Q03	0,664	0,041	16,056
2001Q04	0,668	0,042	16,004
2002Q01	0,683	0,042	16,401
2002Q02	0,726	0,041	17,673
2002Q03	0,750	0,042	18,023
2002Q04	0,739	0,042	17,549
2003Q01	0,733	0,042	17,583
2003Q02	0,755	0,042	18,132
2003Q03	0,741	0,042	17,556
2003Q04	0,775	0,042	18,505
2004Q01	0,777	0,041	18,728

A.4f Geschatte coëfficiënten kenmerkenmodel, risicogebied krimp (vervolg)

	Geschatte coëfficiënt	Standaardfout	T-waarde
2004Q02	0,814	0,041	19,719
2004Q03	0,818	0,041	19,813
2004Q04	0,797	0,041	19,479
2005Q01	0,831	0,041	20,106
2005Q02	0,888	0,041	21,772
2005Q03	0,887	0,041	21,816
2005Q04	0,908	0,041	22,241
2006Q01	0,911	0,041	22,227
2006Q02	0,922	0,041	22,768
2006Q03	0,946	0,041	23,288
2006Q04	0,955	0,041	23,434
2007Q01	0,924	0,041	22,699
2007Q02	0,942	0,040	23,289
2007Q03	0,930	0,041	22,943
2007Q04	0,945	0,040	23,367
2008Q01	0,947	0,041	23,137
2008Q02	0,979	0,041	24,005
2008Q03	0,975	0,041	23,631
2008Q04	0,940	0,043	21,924
2009Q01	0,918	0,043	21,394
2009Q02	0,917	0,042	21,864
2009Q03	0,912	0,042	21,641
2009Q04	0,904	0,042	21,335
2010Q01	0,885	0,043	20,367
2010Q02	0,946	0,042	22,687
2010Q03	0,891	0,042	21,180
2010Q04	0,931	0,043	21,712
2011Q01	0,910	0,042	21,418
2011Q02	0,880	0,042	20,727
2011Q03	0,840	0,043	19,564
2011Q04	0,840	0,044	19,095
2012Q01	0,840	0,043	19,620
2012Q02	0,848	0,044	19,439
2012Q03	0,806	0,043	18,924
2012Q04	0,749	0,043	17,521
2013Q01	0,814	0,048	16,899
2013Q02	0,729	0,043	16,845
2013Q03	0,748	0,042	17,655
2013Q04	0,769	0,043	17,782
2014Q01	0,752	0,044	17,164
2014Q02	0,736	0,044	16,845
2014Q03	0,753	0,042	17,752
2014Q04	0,752	0,042	17,903
2015Q01	0,770	0,043	18,052
2015Q02	0,750	0,042	17,772
2015Q03	0,783	0,042	18,743
2015Q04	0,793	0,041	19,122
2016Q01	0,755	0,042	17,912
2016Q02	0,804	0,041	19,581
2016Q03	0,829	0,041	20,153
2016Q04	0,801	0,040	19,821
2017Q01	0,816	0,041	19,992
2017Q02	0,815	0,041	19,941
2017Q03	0,836	0,041	20,395
2017Q04	0,855	0,041	20,754
log(inhoud)	0,406	0,006	72,171
Type 2-1-kap	0,115	0,009	12,678
Type Hoekwoning	-0,001	0,011	-0,067
Type Tussenwoning	-0,036	0,011	-3,251
Type Vrijstaand	0,257	0,009	27,281
Bouwperiode 1945-1959	0,025	0,007	3,592

A.4f Geschatte coëfficiënten kenmerkenmodel, risicogebied krimp (slot)

	Geschatte coëfficiënt	Standaardfout	T-waarde
Bouwperiode 1960-1970	0,088	0,007	12,734
Bouwperiode 1971-1980	0,138	0,006	22,289
Bouwperiode 1981-1990	0,187	0,008	24,797
Bouwperiode 1991-2000	0,331	0,008	43,299
Bouwperiode na 2001	0,406	0,012	34,495
Onderhoud binnen matig	-0,165	0,007	-22,095
Onderhoud binnen uitstekend	0,068	0,011	6,034
Onderhoud buiten matig	-0,123	0,008	-16,264
Onderhoud buiten uitstekend	0,049	0,012	4,162
Gem. De Marne	-0,112	0,008	-13,423
Gem. Delfzijl	-0,124	0,006	-21,471
Gem. Eemsum	-0,106	0,007	-14,959
Gem. Loppersum	-0,066	0,007	-8,950
Gem. Menterwolde	-0,099	0,008	-13,042
Gem. Oldambt	-0,253	0,013	-20,030
Gem. Veendam	-0,052	0,024	-2,213
Perceel groot	0,170	0,005	31,372
Perceel klein	-0,116	0,006	-18,739

A.4g Geschatte coëfficiënten kenmerkenmodel, risicogebied geen krimp

	Geschatte coëfficiënt	Standaardfout	T-waarde
(Intercept)	7,550	0,035	214,416
1995Q02	-0,011	0,024	-0,466
1995Q03	0,045	0,024	1,822
1995Q04	0,052	0,024	2,157
1996Q01	0,038	0,024	1,555
1996Q02	0,079	0,024	3,324
1996Q03	0,087	0,024	3,710
1996Q04	0,109	0,024	4,578
1997Q01	0,122	0,024	5,103
1997Q02	0,154	0,023	6,641
1997Q03	0,173	0,024	7,265
1997Q04	0,188	0,024	7,708
1998Q01	0,185	0,024	7,856
1998Q02	0,235	0,023	10,275
1998Q03	0,215	0,024	9,137
1998Q04	0,259	0,023	11,198
1999Q01	0,277	0,023	12,171
1999Q02	0,342	0,023	14,80
1999Q03	0,372	0,023	15,942
1999Q04	0,414	0,023	17,723
2000Q01	0,440	0,023	19,101
2000Q02	0,448	0,023	19,176
2000Q03	0,501	0,023	21,59
2000Q04	0,543	0,024	22,616
2001Q01	0,550	0,023	23,515
2001Q02	0,554	0,023	24,096
2001Q03	0,601	0,023	25,987
2001Q04	0,651	0,024	27,428
2002Q01	0,644	0,024	27,391
2002Q02	0,696	0,023	30,776
2002Q03	0,663	0,023	28,816
2002Q04	0,682	0,023	29,253
2003Q01	0,685	0,024	29,065

A.4g Geschatte coëfficiënten kenmerkenmodel, risicogebied geen krimp (vervolg)

	Geschatte coëfficiënt	Standaardfout	T-waarde
2003Q02	0,661	0,023	29,048
2003Q03	0,704	0,023	30,976
2003Q04	0,711	0,023	30,637
2004Q01	0,715	0,023	30,812
2004Q02	0,732	0,023	32,020
2004Q03	0,764	0,023	32,908
2004Q04	0,768	0,023	33,114
2005Q01	0,780	0,023	33,433
2005Q02	0,798	0,022	36,043
2005Q03	0,822	0,023	36,509
2005Q04	0,837	0,023	37,142
2006Q01	0,834	0,022	37,486
2006Q02	0,830	0,022	37,428
2006Q03	0,834	0,022	37,165
2006Q04	0,850	0,023	37,395
2007Q01	0,885	0,023	37,895
2007Q02	0,886	0,022	39,484
2007Q03	0,867	0,022	38,828
2007Q04	0,903	0,023	39,480
2008Q01	0,880	0,023	38,752
2008Q02	0,894	0,022	39,741
2008Q03	0,900	0,023	39,832
2008Q04	0,890	0,024	37,399
2009Q01	0,849	0,025	33,617
2009Q02	0,839	0,024	35,033
2009Q03	0,848	0,024	35,611
2009Q04	0,871	0,024	36,309
2010Q01	0,846	0,024	34,959
2010Q02	0,858	0,024	36,347
2010Q03	0,833	0,024	34,775
2010Q04	0,838	0,024	34,753
2011Q01	0,817	0,024	33,503
2011Q02	0,846	0,025	34,069
2011Q03	0,849	0,025	34,208
2011Q04	0,790	0,024	32,293
2012Q01	0,790	0,025	31,509
2012Q02	0,746	0,025	29,286
2012Q03	0,767	0,026	29,841
2012Q04	0,758	0,024	32,209
2013Q01	0,733	0,030	24,099
2013Q02	0,683	0,025	27,441
2013Q03	0,740	0,025	29,432
2013Q04	0,721	0,024	30,269
2014Q01	0,686	0,024	28,154
2014Q02	0,755	0,024	31,891
2014Q03	0,733	0,023	31,843
2014Q04	0,736	0,023	31,635
2015Q01	0,756	0,024	31,412
2015Q02	0,752	0,023	33,295
2015Q03	0,768	0,023	33,088
2015Q04	0,756	0,023	33,229
2016Q01	0,770	0,023	33,472
2016Q02	0,794	0,022	35,698
2016Q03	0,786	0,022	35,112
2016Q04	0,836	0,022	37,160
2017Q01	0,834	0,023	36,921
2017Q02	0,829	0,023	36,767
2017Q03	0,873	0,022	39,263
2017Q04	0,834	0,023	35,555
log(inhoud)	0,576	0,005	109,767
Type 2-1-kap	0,287	0,006	45,010
Type Hoekwoning	0,159	0,007	21,671

A.4g Geschatte coëfficiënten kenmerkenmodel, risicogebied geen krimp (slot)

	Geschatte coëfficiënt	Standaardfout	T-waarde
Type Tussenwoning	0,132	0,007	17,983
Type Vrijstaand	0,395	0,007	52,854
Bouwperiode 1945-1959	-0,019	0,006	-3,071
Bouwperiode 1960-1970	-0,019	0,005	-3,864
Bouwperiode 1971-1980	0,072	0,005	14,91
Bouwperiode 1981-1990	0,114	0,006	19,757
Bouwperiode 1991-2000	0,227	0,006	37,836
Bouwperiode na 2001	0,295	0,009	33,623
Onderhoud binnen matig	-0,140	0,006	-23,700
Onderhoud binnen uitstekend	0,053	0,009	6,035
Onderhoud buiten matig	-0,112	0,006	-18,067
Onderhoud buiten uitstekend	0,041	0,009	4,334
Gem. Haren	0,373	0,007	57,261
Gem. Hoogezand-Sappemeer	-0,136	0,006	-21,892
Gem. Slochteren	-0,109	0,007	-15,230
Gem. Ten Boer	-0,065	0,008	-8,555
Gem. Winsum	-0,052	0,007	-7,453
Gem. Zuidhorn	-0,095	0,009	-10,435
Perceel groot	0,159	0,005	31,544
Perceel klein	-0,108	0,005	-22,902

A.4h Geschatte coëfficiënten kenmerkenmodel, referentiegebied krimp

	Geschatte coëfficiënt	Standaardfout	T-waarde
(Intercept)	8,571	0,03	288,135
1995Q02	0,029	0,024	1,204
1995Q03	0,079	0,023	3,388
1995Q04	0,083	0,024	3,519
1996Q01	0,094	0,023	4,031
1996Q02	0,106	0,024	4,494
1996Q03	0,142	0,023	6,142
1996Q04	0,151	0,023	6,492
1997Q01	0,187	0,023	8,150
1997Q02	0,204	0,023	9,037
1997Q03	0,207	0,023	8,829
1997Q04	0,213	0,023	9,087
1998Q01	0,269	0,023	11,783
1998Q02	0,285	0,023	12,647
1998Q03	0,315	0,023	13,858
1998Q04	0,342	0,022	15,251
1999Q01	0,393	0,022	17,745
1999Q02	0,447	0,022	20,516
1999Q03	0,498	0,022	22,414
1999Q04	0,505	0,023	22,075
2000Q01	0,497	0,023	21,442
2000Q02	0,558	0,023	24,318
2000Q03	0,567	0,023	24,750
2000Q04	0,591	0,023	25,377
2001Q01	0,668	0,023	29,076
2001Q02	0,710	0,023	31,032
2001Q03	0,699	0,023	30,815
2001Q04	0,718	0,023	31,028
2002Q01	0,752	0,023	32,944
2002Q02	0,785	0,023	33,831
2002Q03	0,756	0,023	32,359
2002Q04	0,803	0,023	34,484

A.4h Geschatte coëfficiënten kenmerkenmodel, referentiegebied krimp (vervolg)

	Geschatte coëfficiënt	Standaardfout	T-waarde
2003Q01	0,786	0,023	34,296
2003Q02	0,776	0,023	33,63
2003Q03	0,812	0,023	35,566
2003Q04	0,814	0,023	35,391
2004Q01	0,805	0,023	34,371
2004Q02	0,824	0,023	35,979
2004Q03	0,827	0,023	36,238
2004Q04	0,848	0,023	37,200
2005Q01	0,836	0,023	36,432
2005Q02	0,881	0,022	39,478
2005Q03	0,880	0,022	39,594
2005Q04	0,913	0,022	41,384
2006Q01	0,892	0,022	40,599
2006Q02	0,912	0,022	42,171
2006Q03	0,906	0,022	41,264
2006Q04	0,921	0,022	42,288
2007Q01	0,927	0,022	42,401
2007Q02	0,938	0,022	43,071
2007Q03	0,950	0,022	43,285
2007Q04	0,966	0,022	44,407
2008Q01	0,958	0,022	43,705
2008Q02	0,966	0,022	44,380
2008Q03	0,949	0,022	43,034
2008Q04	0,929	0,023	39,992
2009Q01	0,906	0,024	38,252
2009Q02	0,903	0,023	39,127
2009Q03	0,922	0,023	39,673
2009Q04	0,905	0,023	39,032
2010Q01	0,899	0,023	38,622
2010Q02	0,897	0,024	37,925
2010Q03	0,916	0,024	38,724
2010Q04	0,885	0,023	39,266
2011Q01	0,867	0,024	36,633
2011Q02	0,869	0,023	37,009
2011Q03	0,851	0,024	35,695
2011Q04	0,829	0,024	34,592
2012Q01	0,801	0,024	32,870
2012Q02	0,820	0,024	34,046
2012Q03	0,766	0,024	31,784
2012Q04	0,785	0,023	33,642
2013Q01	0,748	0,026	28,658
2013Q02	0,710	0,024	29,488
2013Q03	0,739	0,024	30,961
2013Q04	0,739	0,023	31,675
2014Q01	0,745	0,024	31,327
2014Q02	0,724	0,023	31,783
2014Q03	0,752	0,023	32,545
2014Q04	0,754	0,022	34,226
2015Q01	0,749	0,023	33,292
2015Q02	0,767	0,022	34,730
2015Q03	0,758	0,022	33,971
2015Q04	0,760	0,022	34,975
2016Q01	0,756	0,022	34,236
2016Q02	0,793	0,022	36,857
2016Q03	0,804	0,022	37,266
2016Q04	0,807	0,021	37,745
2017Q01	0,827	0,022	38,058
2017Q02	0,829	0,021	38,588
2017Q03	0,837	0,022	38,870
2017Q04	0,838	0,022	38,122

A.4h Geschatte coëfficiënten kenmerkenmodel, referentiegebied krimp (slot)

	Geschatte coëfficiënt	Standaardfout	T-waarde
log(inhoud)	0,403	0,004	102,040
Type 2-1-kap	0,089	0,007	12,569
Type Hoekwoning	-0,024	0,008	-2,967
Type Tussenwoning	-0,053	0,008	-6,467
Type Vrijstaand	0,238	0,007	32,042
Bouwperiode 1945-1959	0,035	0,006	6,224
Bouwperiode 1960-1970	0,084	0,005	18,414
Bouwperiode 1971-1980	0,161	0,004	38,570
Bouwperiode 1981-1990	0,201	0,005	38,818
Bouwperiode 1991-2000	0,306	0,005	61,367
Bouwperiode na 2001	0,376	0,008	45,065
Onderhoud binnen matig	-0,175	0,006	-31,530
Onderhoud binnen uitstekend	0,074	0,009	8,427
Onderhoud buiten matig	-0,115	0,006	-20,843
Onderhoud buiten uitstekend	0,022	0,009	2,419
Gem. Bellingwedde	-0,174	0,008	-21,295
Gem. Dantumadiel	0,044	0,007	5,950
Gem. De Marne	-0,268	0,011	-24,701
Gem. Dongeradeel	-0,060	0,006	-9,673
Gem. Ferwerderadiel	-0,141	0,009	-16,220
Gem. Kollumerland en Nieuwkruisland	-0,040	0,007	-5,562
Gem. Menterwolde	-0,168	0,014	-12,138
Gem. Oldambt	-0,171	0,005	-34,254
Gem. Pekela	-0,248	0,006	-38,352
Gem. Stadskanaal	-0,087	0,006	-15,596
Gem. Veendam	-0,104	0,005	-20,517
Gem. Vlagtwedde	-0,108	0,006	-16,884
Perceel groot	0,176	0,004	45,103
Perceel klein	-0,115	0,004	-25,714

A.4i Geschatte coëfficiënten kenmerkenmodel, referentiegebied geen krimp

	Geschatte coëfficiënt	Standaardfout	T-waarde
(Intercept)	7,887	0,019	410,858
1995Q02	0,016	0,016	1,02
1995Q03	0,030	0,016	1,918
1995Q04	0,036	0,015	2,363
1996Q01	0,041	0,015	2,743
1996Q02	0,055	0,015	3,773
1996Q03	0,087	0,015	5,864
1996Q04	0,117	0,015	7,818
1997Q01	0,128	0,015	8,545
1997Q02	0,151	0,015	10,272
1997Q03	0,182	0,015	12,294
1997Q04	0,157	0,014	10,978
1998Q01	0,162	0,015	11,096
1998Q02	0,195	0,014	13,740
1998Q03	0,212	0,015	14,493
1998Q04	0,256	0,015	17,492
1999Q01	0,298	0,015	20,466
1999Q02	0,368	0,014	25,439
1999Q03	0,435	0,015	29,671

**A.4i Geschatte coëfficiënten kenmerkenmodel, referentiegebied
geen krimp (vervolg)**

	Geschatte coëfficiënt	Standaardfout	T-waarde
1999Q04	0,452	0,015	30,032
2000Q01	0,485	0,015	32,637
2000Q02	0,512	0,014	35,974
2000Q03	0,566	0,014	39,460
2000Q04	0,582	0,014	40,480
2001Q01	0,593	0,014	41,481
2001Q02	0,607	0,014	43,345
2001Q03	0,606	0,014	42,819
2001Q04	0,640	0,014	45,663
2002Q01	0,646	0,014	45,822
2002Q02	0,686	0,014	48,789
2002Q03	0,703	0,014	49,623
2002Q04	0,651	0,014	45,513
2003Q01	0,682	0,014	48,036
2003Q02	0,694	0,014	49,783
2003Q03	0,706	0,014	50,136
2003Q04	0,712	0,014	50,662
2004Q01	0,721	0,014	51,622
2004Q02	0,739	0,014	53,378
2004Q03	0,754	0,014	53,399
2004Q04	0,756	0,014	54,534
2005Q01	0,758	0,014	53,146
2005Q02	0,793	0,014	57,307
2005Q03	0,793	0,014	57,132
2005Q04	0,799	0,014	58,768
2006Q01	0,811	0,014	58,953
2006Q02	0,831	0,014	60,396
2006Q03	0,823	0,014	59,394
2006Q04	0,847	0,014	60,989
2007Q01	0,852	0,014	61,526
2007Q02	0,865	0,014	62,867
2007Q03	0,860	0,014	61,361
2007Q04	0,881	0,014	62,786
2008Q01	0,874	0,014	62,080
2008Q02	0,904	0,014	65,091
2008Q03	0,881	0,014	61,045
2008Q04	0,850	0,015	55,943
2009Q01	0,827	0,015	53,757
2009Q02	0,856	0,015	57,526
2009Q03	0,827	0,015	55,994
2009Q04	0,822	0,015	55,772
2010Q01	0,819	0,015	55,263
2010Q02	0,852	0,014	58,834
2010Q03	0,807	0,015	54,026
2010Q04	0,811	0,015	55,617
2011Q01	0,818	0,015	54,751
2011Q02	0,814	0,015	54,043
2011Q03	0,781	0,015	52,233
2011Q04	0,759	0,015	49,710
2012Q01	0,748	0,016	47,905
2012Q02	0,727	0,015	48,213
2012Q03	0,708	0,015	46,232
2012Q04	0,679	0,014	47,121
2013Q01	0,688	0,016	41,775
2013Q02	0,645	0,015	43,025
2013Q03	0,677	0,015	45,564
2013Q04	0,686	0,014	47,945
2014Q01	0,668	0,015	45,889

**A.4i Geschatte coëfficiënten kenmerkenmodel, referentiegebied
geen krimp (slot)**

	Geschatte coëfficiënt	Standaardfout	T-waarde
2014Q02	0,690	0,014	48,545
2014Q03	0,681	0,014	47,681
2014Q04	0,690	0,014	50,409
2015Q01	0,716	0,014	50,416
2015Q02	0,695	0,014	50,921
2015Q03	0,692	0,014	49,584
2015Q04	0,720	0,014	52,432
2016Q01	0,715	0,014	51,818
2016Q02	0,729	0,014	53,880
2016Q03	0,740	0,014	54,067
2016Q04	0,750	0,013	55,675
2017Q01	0,774	0,014	56,662
2017Q02	0,775	0,014	57,359
2017Q03	0,775	0,014	56,917
2017Q04	0,799	0,014	56,136
log(inhoud)	0,540	0,003	212,771
Type 2-1-kap	0,188	0,004	45,349
Type Hoekwoning	0,083	0,005	16,919
Type Tussenwoning	0,044	0,005	8,797
Type Vrijstaand	0,354	0,004	81,523
Bouwperiode 1945-1959	0,037	0,004	9,820
Bouwperiode 1960-1970	0,025	0,003	8,204
Bouwperiode 1971-1980	0,065	0,003	22,420
Bouwperiode 1981-1990	0,106	0,003	32,661
Bouwperiode 1991-2000	0,189	0,003	57,902
Bouwperiode na 2001	0,237	0,005	51,689
Onderhoud binnen matig	-0,105	0,004	-28,132
Onderhoud binnen uitstekend	0,056	0,005	11,374
Onderhoud buiten matig	-0,086	0,004	-22,805
Onderhoud buiten uitstekend	0,031	0,005	5,987
Gem. Borger-Odoorn	-0,124	0,004	-30,025
Gem. Grootegast	-0,095	0,006	-16,984
Gem. Haren	0,325	0,010	33,140
Gem. Hoogezand-Sappemeer	-0,412	0,057	-7,269
Gem. Leek	0,030	0,005	6,351
Gem. Marum	-0,033	0,007	-5,088
Gem. Midden-Drenthe	-0,015	0,004	-3,997
Gem. Noordenveld	0,072	0,004	18,912
Gem. Ooststellingwerf	-0,074	0,004	-17,128
Gem. Opsterland	-0,004	0,004	-0,897
Gem. Smallingerland	-0,021	0,004	-5,935
Gem. Tynaarlo	0,143	0,004	37,379
Gem. Zuidhorn	-0,057	0,005	-11,928
Perceel groot	0,148	0,003	58,348
Perceel klein	-0,104	0,003	-33,249

Begrippen

Aardbevingsgebied:	zie risicogebied.
Betrouwbaarheidsinterval:	interval waarbinnen een waarde met een bepaalde mate van zekerheid (in dit onderzoek 95 procent zekerheid) ligt.
Bovenmarge:	bovengrens van het gebied waarin verwacht wordt dat de werkelijke waarde ligt.
Kenmerkenmodel:	statistisch model dat woningprijzen corrigeert voor woningkenmerken.
Krimpgemeente:	gemeente met een substantiële en structurele daling van de bevolking. De officiële indeling per 29 juni 2015 is hier te vinden.
Mediaan:	middelste waarde in een reeks getallen die gerangschikt zijn naar grootte.
Ondermarge:	ondergrens van het gebied waarin verwacht wordt dat de werkelijke waarde ligt.
Onderzoeksgebied:	het risicogebied en het referentiegebied tezamen.
Prijsverhouding:	de verkoopprijs van een verkochte woning als percentage van de vraagprijs.
Risicogebied:	de buurten rondom het Groningenveld waar tot en met oktober 2016 meer dan één procent van de woningen of minimaal drie woningen schade heeft opgelopen als gevolg van een aardbeving, zoals vastgesteld door het Centrum Veilig Wonen.
Referentiegebied:	de Nederlandse buurten die het dichtst bij het risicogebied liggen en die in sociaaleconomisch en demografisch opzicht vergelijkbaar zijn met de buurten in het risicogebied.
Significant:	de kans dat een verschil op toeval berust is onwaarschijnlijk (in dit onderzoek kleiner dan vijf procent, tenzij anders vermeld).
Te-koop duur:	aantal dagen dat een te koop staande woning al te koop staat.
Verkoopduur:	aantal dagen dat een verkochte woning te koop heeft gestaan.
Woningvoorraad:	alle verblijfsobjecten in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen met minimaal een woonfunctie en eventueel één of meer andere gebruiksfuncties.

Afkortingen

BAG:	Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BRP:	Basisregistratie Personen
CBS:	Centraal Bureau voor de Statistiek
CVW:	Centrum Veilig Wonen
NCG:	Nationaal Coördinator Groningen
NVM:	Nederlandse Vereniging voor Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen
WOZ:	Waardering Onroerende Zaken
WRG:	Woonruimtereister

Medewerkers

Auteurs

Hanneke Posthumus
Fleur Gommans
Britt Peeters
Mirjam Zengers

Begeleidingscommissie

Bart Bakker
Egon Dietz
Menno Pover
Maarten Alders

Met medewerking van

Remco Kaashoek
Pim Ouwehand
Frank Pijpers
Karine Tanis
Lois Verburg
Erna van der Wal