



Woningmarkt- ontwikkelingen rondom het Groningenveld

**Eerste kwartaal van
1995 tot en met het
tweede kwartaal van
2019**

**Woningmarkt-
ontwikkelingen
rondom het
Groningenveld**

**Eerste kwartaal van
1995 tot en met het
tweede kwartaal van
2019**

Verklaring van tekens

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

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

Colofon

Uitgever

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

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

Inlichtingen

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

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

Inhoud

Leeswijzer 5

Deel 1 Samenvatting onderzoeksresultaten

1 Inleiding 7

- 1.1 Gebiedsindeling 7
- 1.2 Indicatoren 9
- 1.3 Bronnen 10
- 1.4 Onderzoeksperiode 10
- 1.5 Betrouwbaarheid 10
- 1.6 Onderzoeksaanpak 10
- 1.7 Leeswijzer 11

2 Conclusies 12

3 Bevindingen per indicator 15

- 3.1 Verkoopprijs 15
- 3.2 Prijsverhouding 16
- 3.3 Verkochte woningen 18
- 3.4 Te koop staande woningen 19
- 3.5 Verkoopduur 20
- 3.6 Te-koopduur 21

4 Verhuisbewegingen 24

- 4.1 Verhuizingen binnen de risicogebieden 24
- 4.2 Migratiesaldo 25

Deel 2 Verdieping krimpgebied

5 Inleiding 29

- 5.1 Wat is krimp? 29
- 5.2 Gevolgen van krimp 30
- 5.3 Aanpak tot nu toe 31
- 5.4 Verdieping krimpgebied 31
- 5.5 Gebiedsindeling 32
- 5.6 Leeswijzer 32

6 Conclusies 33

7 Bevindingen per indicator 35

- 7.1 Verkoopprijs 35
- 7.2 Prijsverhouding 36
- 7.3 Verkochte woningen 37
- 7.4 Te koop staande woningen 38
- 7.5 Verkoopduur 39
- 7.6 Te-koopduur 40

Medewerkers 43

Leeswijzer

Dit rapport bestaat uit twee delen. Het eerste deel is een uitgebreide samenvatting van het meest recente onderzoek naar woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. Het tweede deel bevat een verdieping over de ontwikkelingen in de gebieden rondom het Groningenveld met en zonder krimp.

Door de gaswinning in het Groningenveld ontstaan aardbevingen die mogelijk invloed hebben op de omliggende woningmarkt. De Nationaal Coördinator Groningen (NCG) heeft het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) daarom gevraagd een reeks onderzoeken uit te voeren naar de ontwikkeling van de verkoopprijzen en verkoopbaarheid van woningen in het aardbevingsgebied.

In het onderzoek worden ontwikkelingen op de woningmarkt onderzocht, door een vergelijking te maken tussen de trends in het aardbevingsgebied rondom het Groningenveld (risicogebied) en een referentiegebied. Het risicogebied bestaat uit buurten met schade door aardbevingen als gevolg van de gaswinning¹⁾ en het referentiegebied uit buurten waar dit niet speelt. Het eerste deel van het rapport bevat een uitgebreide samenvatting van het meest recente onderzoek in de reeks en heeft betrekking op de periode tussen het derde kwartaal van 2012, toen de grote beving bij Huizinge plaatsvond, en het tweede kwartaal van 2019. Alle resultaten worden weergegeven in het dashboard.

Omdat krimp van invloed kan zijn op de woningmarktontwikkelingen, wordt ook onderscheid gemaakt naar gebieden met en zonder krimp. Onder de krimpgebieden vallen alle buurten die binnen een van de gemeenten liggen die volgens de indeling van de rijksoverheid als zodanig zijn aangeduid.²⁾ In het eerste, samenvattende, deel van het rapport komen de verschillen tussen krimp en niet krimp gebieden kort op hoofdlijnen aan bod. In het tweede deel van dit rapport staan deze verschillen centraal en worden zij uitgebreid besproken.

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

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

Deel 1

Samenvatting

onderzoeksresultaten

1 Inleiding

Hoe ontwikkelt de woningmarkt rondom het Groningenveld zich? Om die vraag van de NCG te beantwoorden, voert het CBS twee keer per jaar onderzoek uit. Deze inleidende paragraaf gaat zowel in op de achtergrond en insteek van de onderzoeksreeks als de opzet van dit rapport.¹⁾

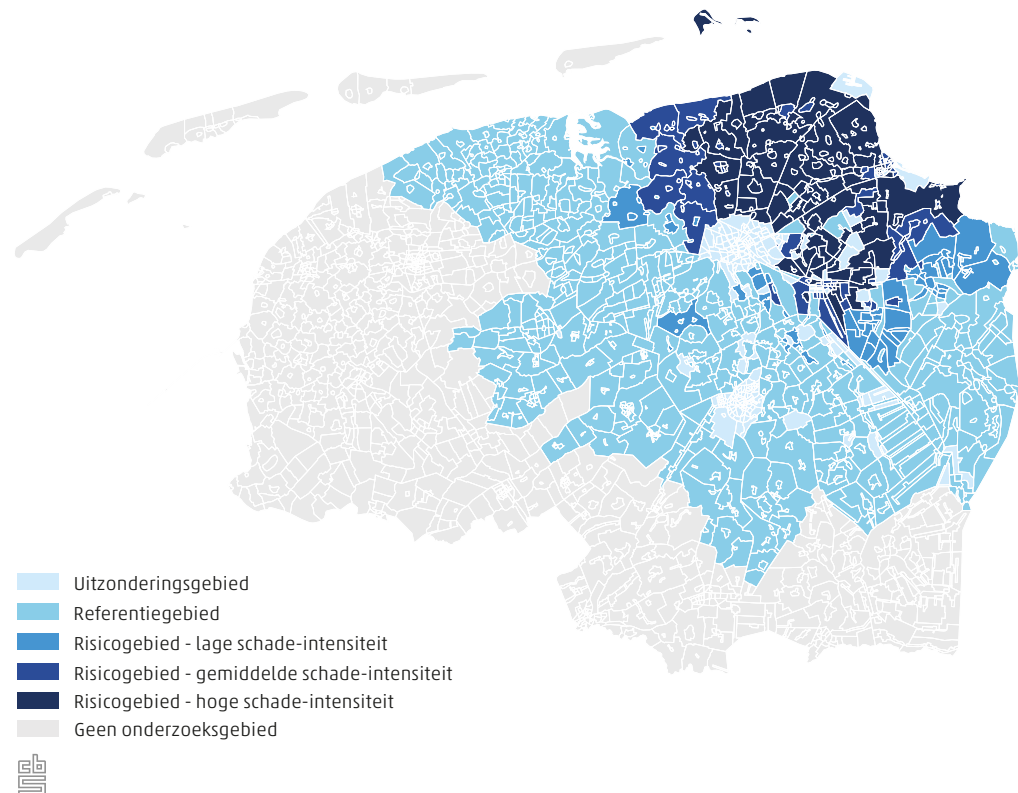
1.1 Gebiedsindeling

De ontwikkelingen op de woningmarkt worden onderzocht door de trends in het aardbevingsgebied rondom het Groningenveld (risicogebied) te vergelijken met die in een referentiegebied. Buurten waar schade door aardbevingen als gevolg van de gaswinning voorkomt, behoren tot het risicogebied.²⁾ Het risicogebied is onderverdeeld in buurten met een lage schade-intensiteit (1 tot en met 10 procent van de woningvoorraad heeft schade), een gemiddelde³⁾ schade-intensiteit (11 tot en met 55 procent schade) en een hoge schade-intensiteit (ten minste 56 procent schade).

In het huidige rapport is de gebiedsindeling opnieuw bepaald.⁴⁾ De vorige indeling was gebaseerd op de gehonoreerde schademeldingen tot en met oktober 2016. Sindsdien zijn er nieuwe aardbevingen geweest en schademeldingen bijgekomen. De gebiedsindeling in het huidige onderzoek houdt rekening met de gehonoreerde schademeldingen tot en met 2 augustus 2019. Hierdoor is het risicogebied gegroeid en zijn de schadegrenzen van de risicogebieden veranderd.⁵⁾ Het referentiegebied bestaat uit buurten die geografisch nabij het Groningenveld liggen zonder goedgekeurde schademeldingen en die in sociaaleconomisch opzicht vergelijkbaar zijn. Buurten die in dit opzicht niet vergelijkbaar zijn, vallen onder het uitzonderingsgebied en worden in dit onderzoek niet verder meegenomen. In figuur 1.1.1 wordt de gebiedsindeling visueel weer gegeven.

- 1) Op verzoek van de NCG voert het CBS onderzoek uit naar de ontwikkeling van de verkoopprijzen en verkoopbaarheid van woningen in het aardbevingsgebied. Dit deel van het rapport bevat een uitgebreide samenvatting van het meest recente onderzoek in de reeks. Het [dashboard](#) bevat alle resultaten.
- 2) Hierbij gaat het om buurten waar tot en met 2 augustus 2019 meer dan één procent van de woningen en minimaal vijf woningen schade hebben als gevolg van aardbevingen, zoals vastgesteld door het Centrum Veilig Wonen (CVW) en de Tijdelijke Commissie Mijnbouwschade Groningen (TCMG). Alle woningen in deze buurten behoren tot het risicogebied, ook woningen zonder schade.
- 3) De term gemiddeld verwijst naar de middelste klasse. Er wordt niet naar de statistische term gemiddelde verwezen.
- 4) Voor meer informatie zie het [methodrapport](#).
- 5) Voorheen werden buurten als volgt ingedeeld. Lage schade-intensiteit: 1 tot en met 30 procent schade. Gemiddelde schade-intensiteit: 31 tot en met 54 procent schade. Hoge schade-intensiteit: ten minste 55 procent schade. Het [methodrapport](#) beschrijft waarom in de herziene methode gekozen is voor afwijkende grenzen.

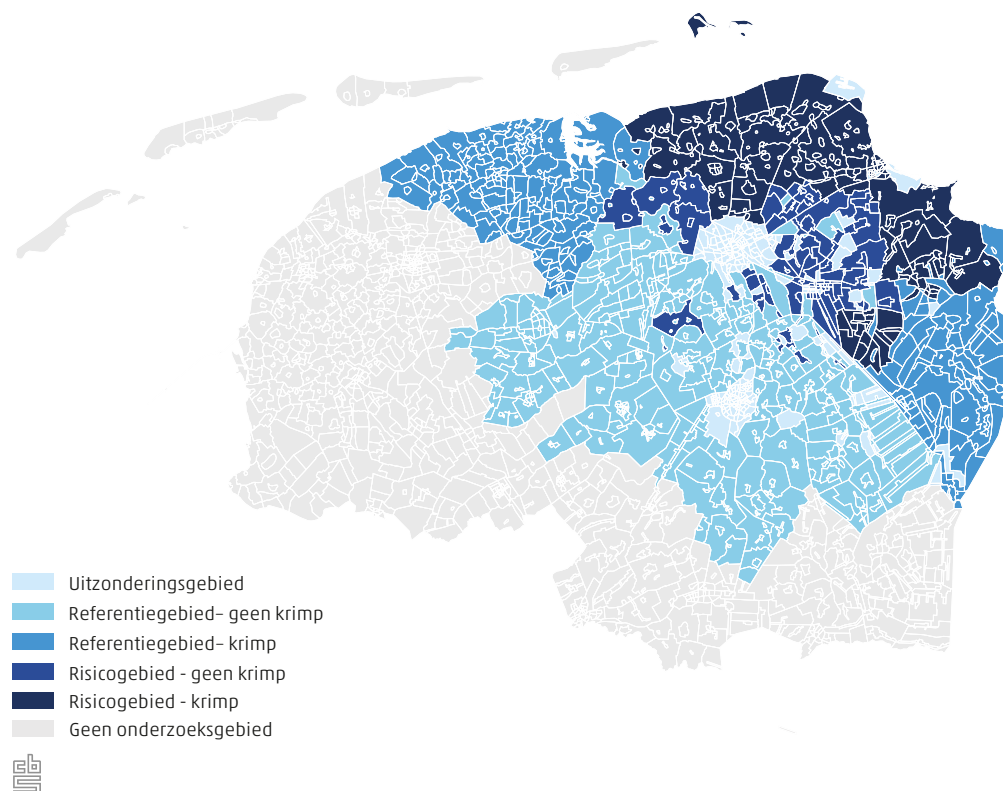
1.1.1 Gebiedsindeling op basis van schade-intensiteit



Naast de indeling op basis van schade-intensiteit, wordt in deze onderzoeksreeks voor het volledige risicogebied (niet verder uitgesplitst naar schade-intensiteit) en het referentiegebied een indeling gemaakt naar krimp- en niet-krimpgebieden (zie figuur 1.1.2). In het huidige rapport wordt ook eenmalig gekeken naar krimp en niet-krimpgebieden binnen de drie risicogebieden. Deze gebiedsindeling is in [paragraaf 5.5 van deel 2](#) van het rapport te vinden. Onder de krimpgebieden vallen alle buurten die binnen een van de gemeenten liggen die volgens de indeling van de rijksoverheid als zodanig zijn aangeduid.⁶⁾

⁶⁾ De officiële indeling per 1 januari 2019 is [hier](#) te vinden te vinden.

1.1.2 Gebiedsindeling op basis van krimp



Voor alle verkoopbaarheidsindicatoren is daarnaast een aparte uitsplitsing gemaakt naar woningen in het hoge en lage segment. Als de oorspronkelijke vraagprijs boven 200 duizend euro ligt, wordt de woning tot het hogere segment gerekend. Een woning met een oorspronkelijke vraagprijs onder of gelijk aan 200 duizend euro, wordt tot het lagere segment gerekend. Voor de uitsplitsing van woningen in het hoge en lage segment in het risicogebied, wordt geen onderscheid gemaakt naar schade-intensiteit.

1.2 Indicatoren

De vergelijking tussen de risicogebieden en het referentiegebied vindt plaats voor een aantal indicatoren. Eén indicator die de ontwikkeling van de verkoopprijzen meet en vijf indicatoren die de verkoopbaarheid van woningen in beeld brengen:

1. Prijsverhouding: dit is de verkoopprijs als percentage van de oorspronkelijke vraagprijs.
2. Verkochte woningen: dit is het aantal woningen dat in een kwartaal is verkocht als percentage van de woningvoorraad.
3. Te koop staande woningen: dit is het aantal te koop staande woningen als percentage van de woningvoorraad.
4. Verkoopduur: dit is het aantal dagen dat verkochte woningen te koop hebben gestaan.
5. Te-koopduur: dit is het aantal dagen dat te koop staande woningen al te koop staan.

Daarnaast wordt er gekeken naar de verhuisbewegingen in de verschillende gebieden.

1.3 Bronnen

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

1.4 Onderzoekperiode

Het onderzoek bevat cijfers vanaf het eerste kwartaal van 1995 tot en met het tweede kwartaal van 2019. Bij de vergelijking tussen het risico- en referentiegebied ligt de focus op de woningmarktontwikkelingen vanaf het derde kwartaal van 2012. In dat kwartaal vond in Huizinge (gemeente Loppersum) de zwaarste aardbeving plaats. De verwachting is dat vooral in de periode na deze aardbeving, eventuele effecten op de woningmarkt zichtbaar zullen zijn. Het is echter ook mogelijk dat andere ontwikkelingen ten grondslag liggen aan ontstane verschillen. Daarom kan op basis van dit onderzoek niet met zekerheid worden vastgesteld dat eventuele verschillen tussen het risico- en referentiegebied ook daadwerkelijk door de aardbevingen zijn veroorzaakt. Verder geeft dit onderzoek enkel een beeld van de *algemene* ontwikkelingen op de woningmarkt rondom het Groningenveld. In *individuele* gevallen kunnen de ontwikkelingen positiever of negatiever zijn geweest.

1.5 Betrouwbaarheid

Omdat de data en methoden die zijn gebruikt om de indicatoren te berekenen – net als alle statistische methoden – onzekerheid kennen, kunnen de berekende waarden (en de ontwikkeling hiervan) afwijken van de werkelijke waarden. Daarom zijn voor alle waarden 95 procent-betrouwbaarheidsintervallen bepaald. Dit betekent dat de werkelijke waarde met 95 procent zekerheid tussen de onder- en bovengrens (marges) van dit interval valt. Alleen als het betrouwbaarheidsinterval van een waarde in één van de risicogebieden niet overlapt met die in het referentiegebied, kan worden gesteld dat de waarden in de gebieden daadwerkelijk, oftewel significant, verschillen. Als er alleen sprake is van een significant verschil is bij gebruik van 90 procent-betrouwbaarheidsintervallen wordt dat met voetnoten aangegeven.

1.6 Onderzoeksreeks

Deze publicatie is de negende in de reeks.⁷⁾ Het eerste rapport verscheen in december 2015. Sindsdien verschijnt twee keer per jaar een publicatie, waarin de onderzoeksperiode telkens met twee kwartalen wordt uitgebreid. Voor een overzicht van de verschenen publicaties en

⁷⁾ De gebiedsindeling is twee keer veranderd. Het belangrijkste verschil vanaf het vierde rapport is dat de gebiedsindeling op buurtniveau is vastgesteld, voorheen was dit op gemeenteniveau. Vanaf het huidige rapport is er weer een nieuwe gebiedsindeling gebaseerd op recentere data omdat er nieuwe aardbevingen en schademeldingen zijn sinds het vorige ijkmoment.

de onderzoeksperiode, zie tabel 1.6. Tot en met 2018 zijn de resultaten weergegeven in een uitgebreid rapport en bijbehorende tabellensets. Vanaf 2019 worden alle resultaten in een [dashboard](#) getoond en de belangrijkste resultaten in deze bijbehorende samenvatting gepresenteerd. De methode wordt uitgebreid toegelicht in een apart [methoderapport](#).

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

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

1.7 Leeswijzer

In paragraaf twee worden de conclusies van het onderzoek beschreven. Paragraaf drie gaat dieper in op de bevindingen per indicator. Beide paragrafen beschrijven alleen de ontwikkelingen tussen de beving bij Huizinge in het derde kwartaal van 2012 en het tweede kwartaal van 2019. In paragraaf vier wordt ingegaan op de verhuisbewegingen in de gebieden.

2 Conclusies

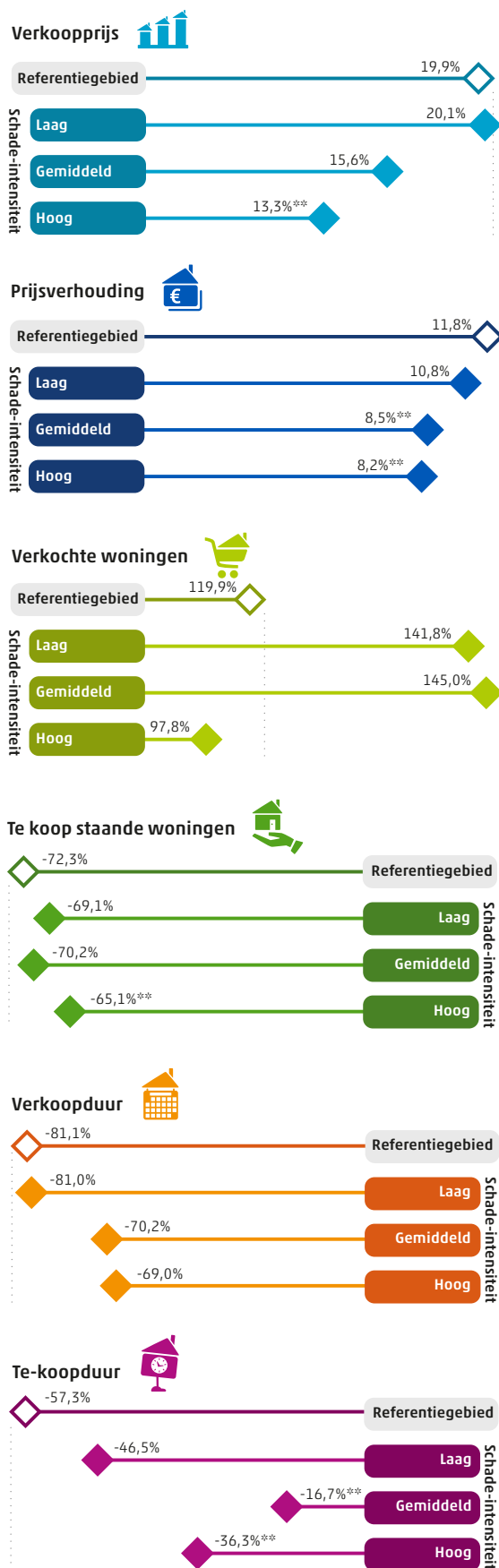
Hoewel de woningmarkt rondom het Groningenveld zich herstelt, verloopt dit herstel in de risicogebieden met gemiddelde en hoge schade-intensiteit wel trager bij verschillende indicatoren. Ook het herstel in krimpgebieden blijft op meerdere vlakken achter.

In het gebied rond het Groningenveld is in de periode tussen het derde kwartaal van 2012 en het tweede kwartaal van 2019, net als in de rest van Nederland, eerst een periode van neergang van de woningmarkt te zien en daarna een periode van herstel. Dit herstel zet nog steeds door: In alle gebieden zijn de verkoopprijzen gestegen, de verkoopprijzen dichterbij de vraagprijzen komen te liggen en de verkoop- en te-koopduur afgenomen.

De ontwikkelingen in het risicogebied met lage schade-intensiteit zijn vergelijkbaar met de ontwikkelingen die te zien zijn in het referentiegebied. De andere twee risicogebieden, met gemiddelde en hoge schade-intensiteit, lopen qua ontwikkeling wat achter maar ook daar is herstel van de woningmarkt te zien. In het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit blijven de stijging van de prijsverhouding en de daling van de te-koopduur significant achter bij de ontwikkelingen in het referentiegebied. In het risicogebied met hoge schade-intensiteit stijgt de verkoopprijs daarnaast ook nog significant minder snel en daalt het aandeel te koop staande woningen significant minder hard dan in het referentiegebied. De ontwikkeling van de woningmarkt in het risicogebied met hoge schade-intensiteit blijft daarmee het meest achter.

Bovenstaande resultaten worden samengevat in Figuur 2.1. Per indicator toont de figuur voor elk van de onderzoeksgebieden hoeveel procent deze het tweede kwartaal van 2019 is toe- of afgenomen ten opzichte van het derde kwartaal van 2012. Daarbij wordt aangegeven of dit verschil al dan niet significant is.

2.1 Ontwikkeling kernindicatoren tussen het 3e kwartaal van 2012 en het 2e kwartaal van 2019



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

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



De ontwikkeling van gebieden met krimp blijft net als in eerdere onderzoeksperioden achter bij gebieden zonder krimp. In het risicogebied verschillen de ontwikkeling van de verkoopprijs, aandeel te koop staande woningen en te-koopduur significant tussen de gebieden met en zonder krimp. Voor het referentiegebied is dit te zien bij de verkoopprijs en de verkoopduur.¹⁾

Ook voor de woningen in het lage en hoge segment worden significante verschillen gevonden. Zo blijft – zowel in het risico- als het referentiegebied – de ontwikkeling van de prijsverhouding, het aandeel verkochte woningen en de te-koopduur van woningen in het lage segment significant achter bij die van woningen in het hoge segment.

Naast de prijs- en verkoopbaarheidsindicatoren, zijn in deze onderzoeksperiode de verhuisbewegingen geanalyseerd. Deze analyses laten zien dat de meerderheid van de verhuisde huishoudens in het risicogebied, het risicogebied niet verlaat. Wel is het migratiesaldo voornamelijk negatief in de onderzochte periode (2012–2018). Dit is echter ook zo in het referentiegebied.

¹⁾ Voor de verkoopduur geldt een significant verschil bij een marge van 90 procent.

3 Bevindingen per indicator

Om een volledig beeld te krijgen van de woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld, is zowel gekeken naar de ontwikkeling van verkoopprijzen, als die van vijf verkoopbaarheidsindicatoren: de verhouding tussen vraag- en verkoopprijs, het aandeel verkochte en te koop staande woningen en de verkoop en te-koopduur. De belangrijkste uitkomsten per indicator staan in deze paragraaf centraal.

3.1 Verkoopprijs

De verkoopprijs is met behulp van een zogeheten kenmerkenmodel onderzocht. De gemeten verkoopprijs is door middel van dit model gecorrigeerd voor verschillende woningkenmerken. Deze correctie voorkomt dat een ontwikkeling wordt gemeten die is veroorzaakt doordat in het ene kwartaal woningen met andere kenmerken worden verkocht dan in het andere kwartaal.

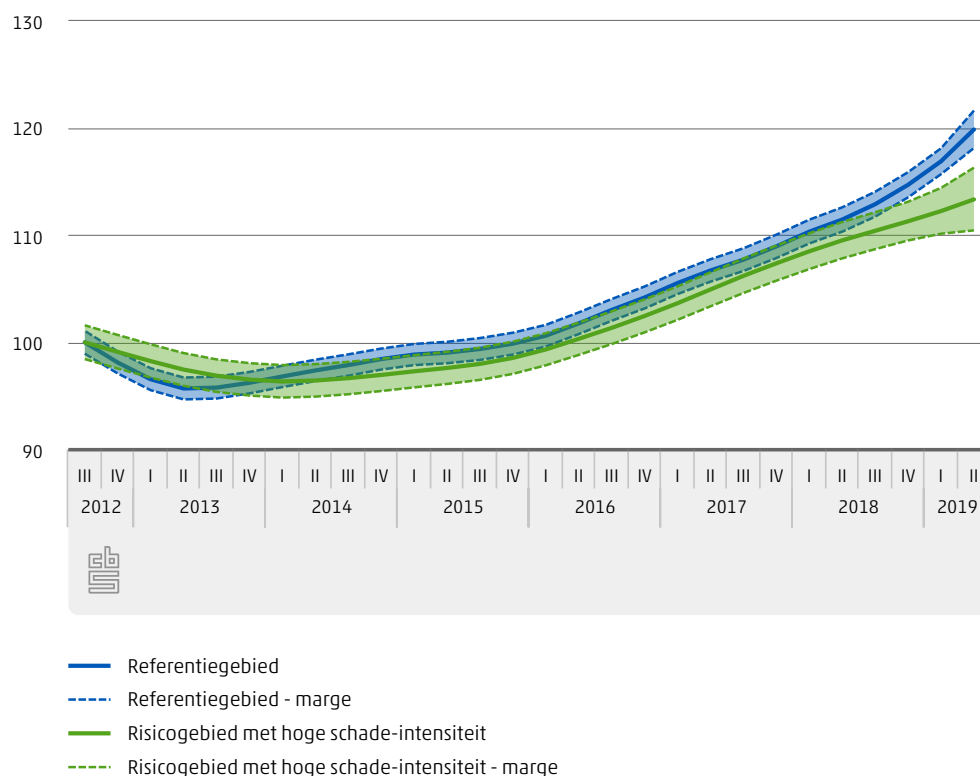
De ontwikkeling van de verkoopprijs is, net als de andere indicatoren, uitgedrukt in indexcijfers die in het derde kwartaal van 2012 (het kwartaal van de grote beving bij Huizinge) op 100 zijn gesteld. Dit betekent bijvoorbeeld dat wanneer een indexcijfer 110 zou bedragen in het tweede kwartaal van 2019, de indicator ten opzichte van het derde kwartaal van 2012 met tien procent is toegenomen. Een indexcijfer van 97 in het tweede kwartaal van 2019 zou juist duiden op een daling van drie procent ten opzichte van het derde kwartaal van 2012. Door gebruik te maken van indexcijfers kan gemakkelijker worden vergeleken of het referentiegebied en de risicobieden zich sinds het derde kwartaal van 2012 anders ontwikkelen.

De verkoopprijs neemt in alle onderzoeksgebieden toe in de periode vanaf het derde kwartaal van 2012 tot en met het tweede kwartaal van 2019. Van de risicogebieden verschilt alleen het risicogebied met hoge schade-intensiteit significant van het referentiegebied. In het referentiegebied is de toename van de verkoopprijs 19,9 procent terwijl dit in het risicogebied met hoge schade-intensiteit 13,3 procent is. De toenames in het risicogebied met lage en gemiddelde schade-intensiteit zijn respectievelijk 20,1 en 15,6 procent en niet significant verschillend van het referentiegebied.

Grafiek 3.1 laat zien is dat het, in vergelijking met het referentiegebied, langer duurt voordat de verkoopprijzen zijn gaan stijgen in het risicogebied met hoge schade-intensiteit. Terwijl in het referentiegebied de prijzen na het tweede kwartaal van 2013 toenemen, beginnen zij pas na het eerste kwartaal van 2014 te stijgen in het risicogebied met hoge schade-intensiteit. Daarnaast lijken de verkoopprijzen aan het einde van de onderzoeksperiode wat sneller te stijgen in het referentiegebied.

3.1 Ontwikkeling verkoopprijs risicogebied met hoge schade- intensiteit en referentiegebied

2012Q3 = 100



Voor zowel het risico- als het referentiegebied geldt een significant verschil tussen het krimp- en niet-krimpgebied. De gebieden zonder krimp kennen een grotere toename. Zo steeg de verkoopprijs in het risicogebied zonder krimp 19,8 procent en in het gebied met krimp 13,4 procent. Voor het referentiegebied bedragen deze stijgingen 21,9 en 16,1 procent.

3.2 Prijsverhouding

Zowel in alle risicogebieden als in het referentiegebied ligt de prijsverhouding halverwege 2019 hoger dan in het derde kwartaal van 2012. Dit houdt in dat de verkoopprijs dichterbij de vraagprijs is komen te liggen. De toename van de prijsverhouding is in het referentiegebied 11,8 procent en in de risicogebieden met lage, gemiddelde en hoge schade-intensiteit respectievelijk 10,8, 8,5 en 8,2 procent. Alleen de ontwikkelingen in de risicogebieden met gemiddelde en hoge schade-intensiteit verschillen hiermee significant van het referentiegebied.

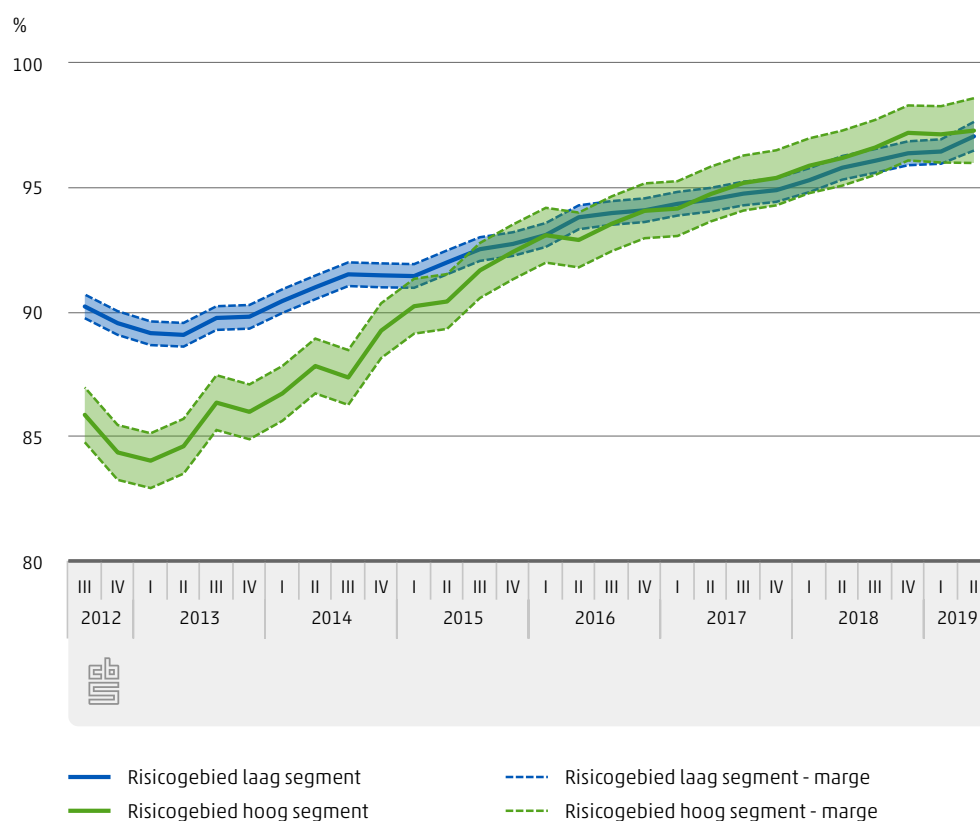
Bij de vergelijking van de gebieden met en zonder krimp worden geen significante verschillen gevonden. Dat geldt zowel voor het risicogebied als het referentiegebied. Ook hier is in alle gebieden de verkoopprijs dichterbij de vraagprijs komen te liggen.

Mogelijk is het prijssegment eveneens van invloed op de verkoopbaarheid van woningen. Daarom is voor alle verkoopbaarheidsindicatoren een aparte uitsplitsing gemaakt naar woningen in het hoge en lage segment. In deze samenvatting worden de uitkomsten met betrekking tot segment alleen besproken als er sprake is van een significant verschil.

Woningen in het lage en hoge segment verschillen significant van elkaar bij de ontwikkeling van de prijsverhouding. Zowel in het risico- als het referentiegebied stijgt de prijsverhouding van woningen in het hoge segment sneller. Zo is de toename van de prijsverhouding in het risicogebied 7,6 procent voor woningen in het lage segment en 13,3 procent voor woningen in het hoge segment.

In grafiek 3.2 wordt de ontwikkeling van de prijsverhouding voor het risicogebied niet geïndexeerd weergegeven. Hieruit blijkt dat de prijsverhouding voor woningen in het hoge segment in de eerste periode na de aardbeving in Huizinge voor verkopers significant minder gunstig was. Doordat de stijging van de prijsverhouding sterker is voor woningen in het hoge segment, is dit aan het einde van de periode niet langer het geval. De hardere stijging van de prijsverhouding van woningen in het hoge segment heeft er dus niet zozeer voor gezorgd dat deze verhouding momenteel gunstiger is in dat segment, maar dat de achterstand ten opzichte van woningen in het lage segment is ingelopen.

3.2 Ontwikkeling prijsverhouding risicogebied laag en hoog segment, niet geïndexeerd

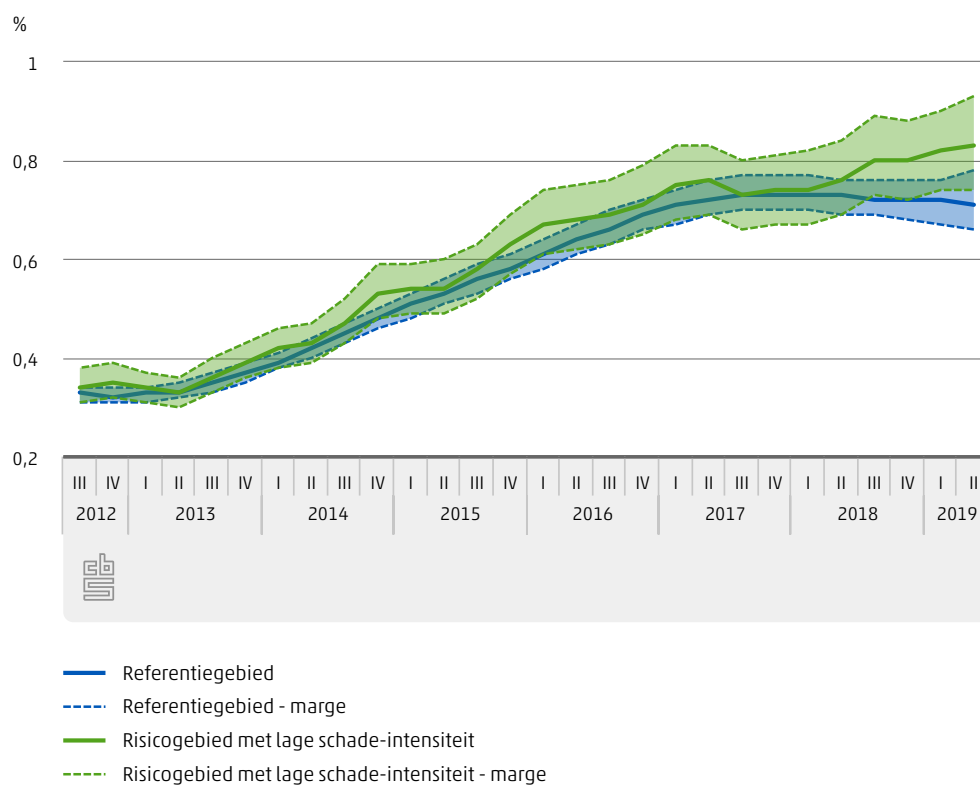


3.3 Verkochte woningen

In alle onderzoeksgebieden is er een toename in het aandeel verkochte woningen. De drie risicogebieden verschillen hierbij niet significant van het referentiegebied. De toename in het referentiegebied is 119,9 procent. De toenames in de risicogebieden met lage, gemiddelde en hoge schade-intensiteit zijn respectievelijk 141,8, 145,0 en 97,8 procent.

In het referentiegebied is het aandeel verkochte woningen redelijk stabiel vanaf 2018 en er lijkt nu zelfs een lichte daling te zijn. Dit geldt ook voor het risicogebied met hoge schade-intensiteit. Daarentegen is er in zowel het risicogebied met lage als het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit nog steeds een stijging te zien in het aandeel verkochte woningen. Het aandeel verkochte woningen in het risicogebied met lage schade-intensiteit lijkt nu zelfs hoger dan in het referentiegebied, zie grafiek 3.3.

3.3 Ontwikkeling aandeel verkochte woningen risicogebied met lage schade-intensiteit en referentiegebied, niet-geïndexeerd



Zowel in het risicogebied als in het referentiegebied is er geen significant verschil in ontwikkeling tussen de gebieden met en zonder krimp. In alle gebieden is er een toename van het aandeel verkochte woningen. Tegelijkertijd ligt het aandeel verkochte woningen wel hoger in het gebied met krimp dan in het gebied zonder krimp. Dit geldt zowel in het risicogebied als het referentiegebied. Hoewel het absolute aandeel verkochte woningen dus wel verschilt, geldt dat niet voor de ontwikkeling van het aandeel verkochte woningen. Voor meer detail hierover zie [deel 2](#).

Wel is er in beide gebieden een significant verschil in ontwikkeling tussen woningen in het lage en hoge segment. De toename in het aantal¹⁾ verkochte woningen bij woningen in het hoge segment is significant sterker dan de toename bij de woningen in het lage segment.

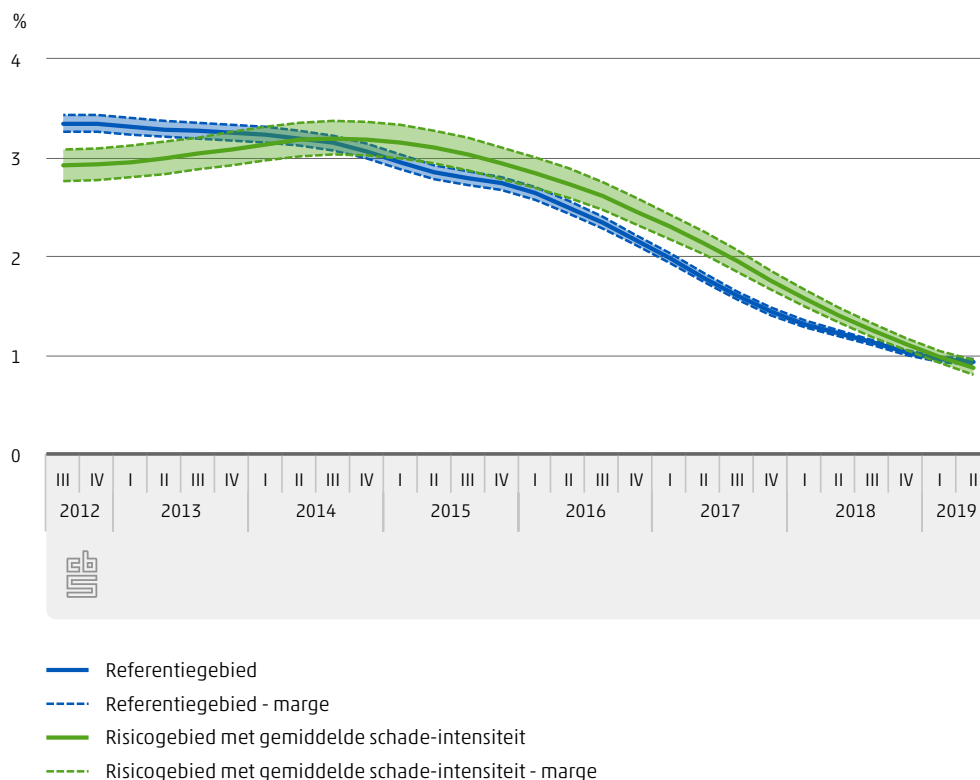
3.4 Te koop staande woningen

Ten opzichte van het derde kwartaal van 2012 is het aandeel te koop staande woningen in het tweede kwartaal van 2019 in alle onderzoeksgebieden gedaald. De daling is met 72,3 procent het grootst in het referentiegebied. Er is alleen een significant verschil tussen het referentiegebied en het risicogebied met hoge schade-intensiteit. De dalingen in het risicogebied met lage, gemiddelde en hoge schade-intensiteit zijn respectievelijk 69,1, 70,2 en 65,1 procent.

Het verloop waarmee deze dalingen tot stand komen, verschilt echter tussen de gebieden. Grafiek 3.4 illustreert dit voor het referentiegebied en risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit. Terwijl het aandeel te koop staande woningen in het referentiegebied al vanaf het begin van de onderzoeksperiode daalt, komt deze daling pas veel later op gang in het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit. Deze is echter wel sterker, waardoor de achterstand ten opzichte van het referentiegebied wordt ingelopen. Net als in het referentiegebied ligt het aandeel te koop staande woningen hier inmiddels onder de 1 procent.

¹⁾ 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 [methoderapport](#) voor meer informatie over de uitsplitsing naar segment.

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



Alleen in het risicogebied is er een significant verschil in de afname van het aandeel te koop staande woningen tussen het gebied met krimp en het gebied zonder krimp. In dit gebied is de afname in het gebied met krimp minder sterk dan in het gebied zonder krimp.

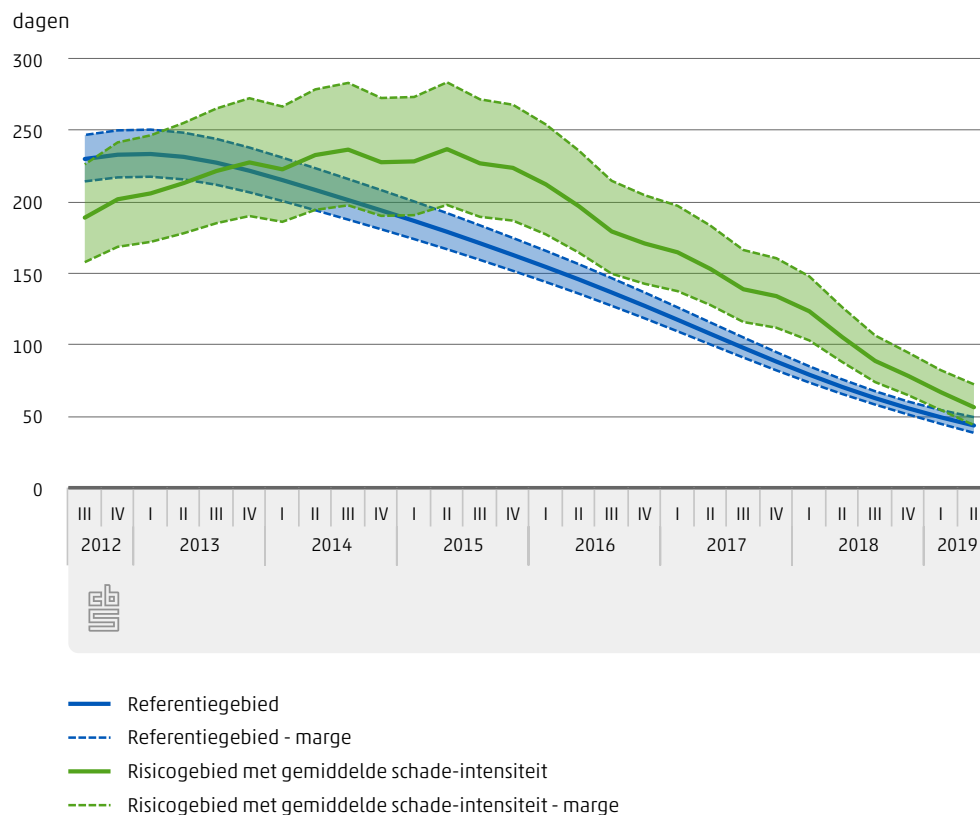
3.5 Verkoopduur

In alle risicogebieden en het referentiegebied is er sprake van een afname van de verkoopduur vanaf het derde kwartaal van 2012 tot en met het tweede kwartaal van 2019. De afname is met 81,1 procent het grootst in het referentiegebied, maar de drie risicogebieden verschillen niet significant van het referentiegebied. De afname is het risicogebied met lage schade-intensiteit ligt het dichtst bij met 81,0 procent. In de andere twee risicogebieden, met gemiddelde en hoge schade-intensiteit, zijn de afnames respectievelijk 70,2 en 69,0 procent.

In grafiek 3.5 is het mediane aantal dagen weergegeven dat het duurt voordat een woning verkocht is in het referentiegebied en in het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit. Te zien is dat de verkoopduur in het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit in het derde kwartaal van 2012 lager is dan in het referentiegebied, namelijk 218 dagen in het referentiegebied en 181 dagen in het specifieke risicogebied. Echter, de verkoopduur neemt in dit risicogebied langer toe dan in het referentiegebied waardoor de verkoopduur na het derde kwartaal van 2013 hoger ligt dan in het referentiegebied. De laatste tijd daalt de verkoopduur juist weer en ook sterker dan in het referentiegebied. Het verschil tussen beide gebieden wordt daardoor weer kleiner. Zo is de mediane verkoopduur in het tweede

kwartaal van 2019 in het referentiegebied 43 dagen en in het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit 56 dagen.

3.5 Ontwikkeling verkoopduur risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit en referentiegebied, niet geïndexeerd



Alleen in het referentiegebied is er een significant verschil in ontwikkeling tussen het gebied met krimp en het gebied zonder krimp.²⁾ Hier is in het gebied met krimp de daling minder sterk dan in het gebied zonder krimp. In het risicogebied is dit niet het geval. Tussen woningen in het lage en hoge segment zijn er geen significante verschillen in ontwikkeling.

3.6 Te-koopduur

In alle onderzoeksgebieden neemt de te-koopduur af in de periode vanaf het derde kwartaal van 2012 tot en met het tweede kwartaal van 2019. Wel is deze afname significant sterker in het referentiegebied dan in de risicogebieden met gemiddelde en hoge schade-intensiteit. In het referentiegebied is de afname 57,3 procent terwijl dat dit in het risicogebied met gemiddelde en hoge schade-intensiteit respectievelijk 16,7 procent en 36,3 procent is. Het risicogebied met lage schade-intensiteit verschilt niet significant van het referentiegebied. De afname van de te-koopduur is daar 46,5 procent.

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

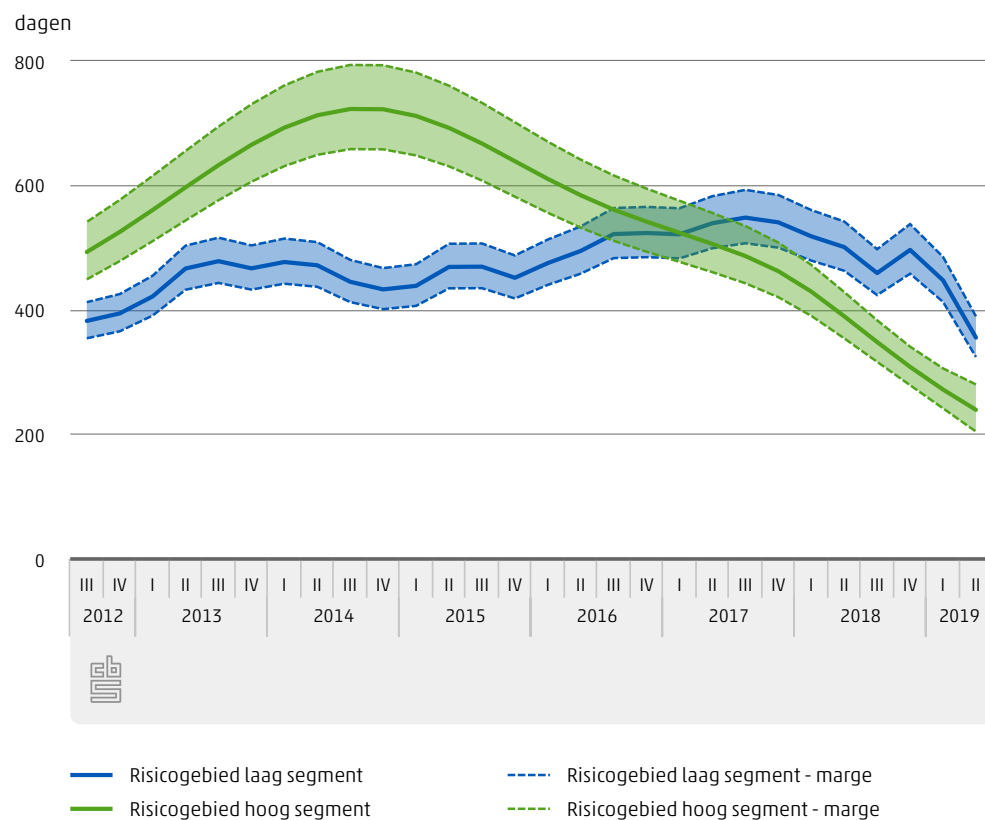
Absoluut gezien ligt de mediane te-koopduur in het risicogebied met lage schade-intensiteit, met 225 dagen, in het tweede kwartaal van 2019 eveneens dicht bij de te-koopduur van het referentiegebied, waar de te-koopduur 199 dagen is. Het aantal dagen voor het risicogebied met gemiddelde en hoge schade-intensiteit ligt een stuk hoger, met 371 en 277 dagen.

In zowel het risico- als het referentiegebied zijn er significante verschillen in ontwikkeling tussen gebieden met en zonder krimp. In de gebieden met krimp is de afname significant minder sterk dan in de gebieden zonder krimp. Vooral in het risicogebied is er een groot verschil in afname. Zo is daar in het gebied met krimp een afname van 11,1 procent te zien, terwijl dit in het gebied zonder krimp 60,7 procent is. De absolute te-koopduren liggen in de gehele periode eveneens hoger in de gebieden met krimp dan in de gebieden zonder krimp.

Zowel in het risicogebied als het referentiegebied is er ook een significant verschil tussen woningen in het lage en het hoge segment. De afname van de te-koopduur is bij woningen in het hoge segment in beide gebieden hoger. Zo is in het risicogebied de afname bij woningen in het lage segment 7,0 procent en bij woningen in het hoge segment 51,4 procent.

Grafiek 3.6 laat het aantal dagen dat een woning te koop staat zien van woningen in het lage en hoge segment in het risicogebied. Hier is te zien dat de te-koopduur in het derde kwartaal van 2012 hoger is voor woningen in het hoge segment en dat de te-koopduur voor deze woningen lange tijd harder stijgt. Omdat na het derde kwartaal van 2014 alleen voor woningen in het hoge segment een sterke daling wordt ingezet, is hun te-koopduur na het vierde kwartaal van 2016 juist lager dan van woningen in het lage segment. In het tweede kwartaal van 2019 staan woningen in het hoge segment 116 dagen korter te koop dan woningen in het lage segment.

3.6 Ontwikkeling te-koopduur risicogebied woningen laag en hoog segment, niet geïndexeerd



4 Verhuisbewegingen

De centrale vraag in deze paragraaf is: hoe ontwikkelen de verhuisbewegingen zich in de risicogebieden ten opzichte van het referentiegebied? Deze is beantwoord door de verhuizingen van huishoudens van 2012 tot en met 2018 te analyseren.

4.1 Verhuizingen binnen de risicogebieden

Een verhuizing wordt gedefinieerd als een verandering van adres. Voor meer informatie over de methode zie het [methoderapport](#). Hieronder worden de belangrijkste bevindingen besproken. Alle uitkomsten zijn, net als de indicatoren die in paragraaf 3 zijn besproken, terug te vinden in het [dashboard](#).

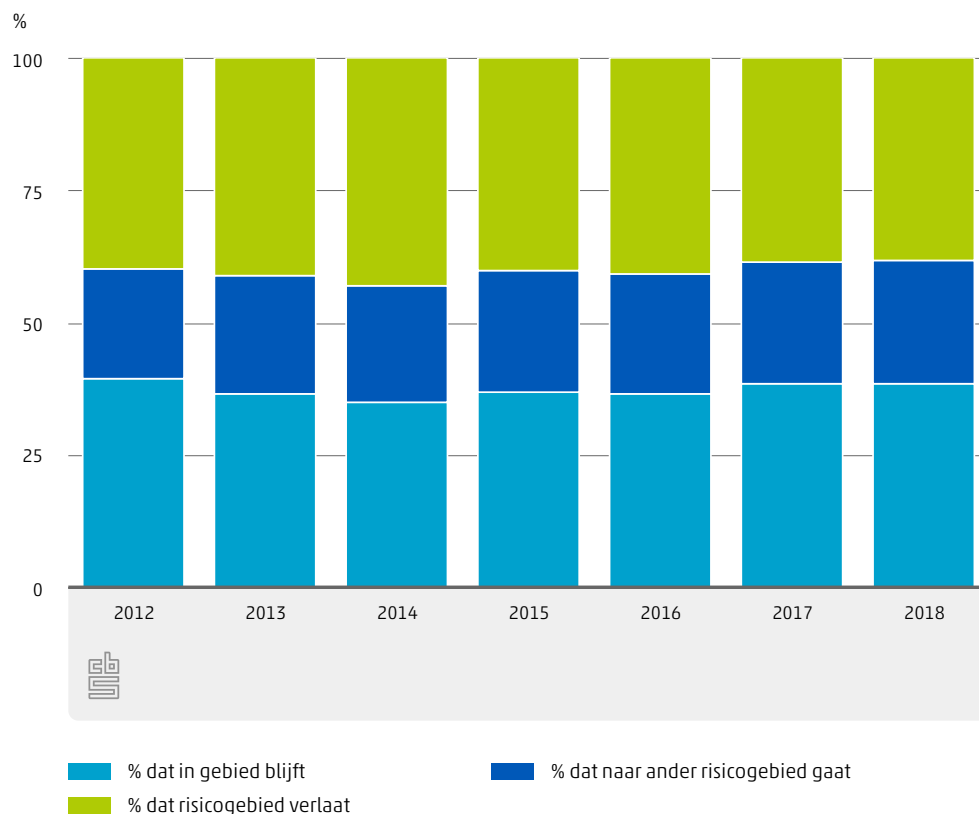
De ontwikkeling van het aantal verhuizingen in het risicogebied lijkt op de ontwikkeling van het aantal verhuizingen in heel Nederland.¹⁾ Zowel in het risicogebied, als in heel Nederland stijgt het aantal verhuizingen vanaf 2013. Vanaf 2018 zet een lichte daling in. Ook het aantal verhuizingen van en naar het risicogebied volgt deze trend.

Van alle huishoudens die verhuizen in de drie risicogebieden, verlaat het merendeel het risicogebied niet. Dit aandeel is ook niet gestegen tussen 2012 en 2018. Zo verlaat in 2018 47,3 procent van de verhuisde huishoudens vanuit het risicogebied laag het risicogebied terwijl dit 49,7 procent was in 2012. In het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit is dit percentage 32,9 procent in 2018 en 34,6 procent in 2012. Voor het risicogebied met hoge schade-intensiteit zijn deze percentages 38,1 procent in 2018 en 39,6 procent in 2012.

Verder blijkt dat van degenen die binnen het risicogebied verhuizen, de meerderheid in het 'eigen' risicogebied blijft en een kleiner deel naar een ander risicogebied verhuist. Grafiek 4.1 illustreert dit voor de verhuisbewegingen vanuit het risicogebied met hoge schade-intensiteit.

¹⁾ Bron: CBS (z.d.). [Verhuisde personen; binnen gemeenten, tussen gemeenten, regio](#). Geraadpleegd op 23 januari 2020.

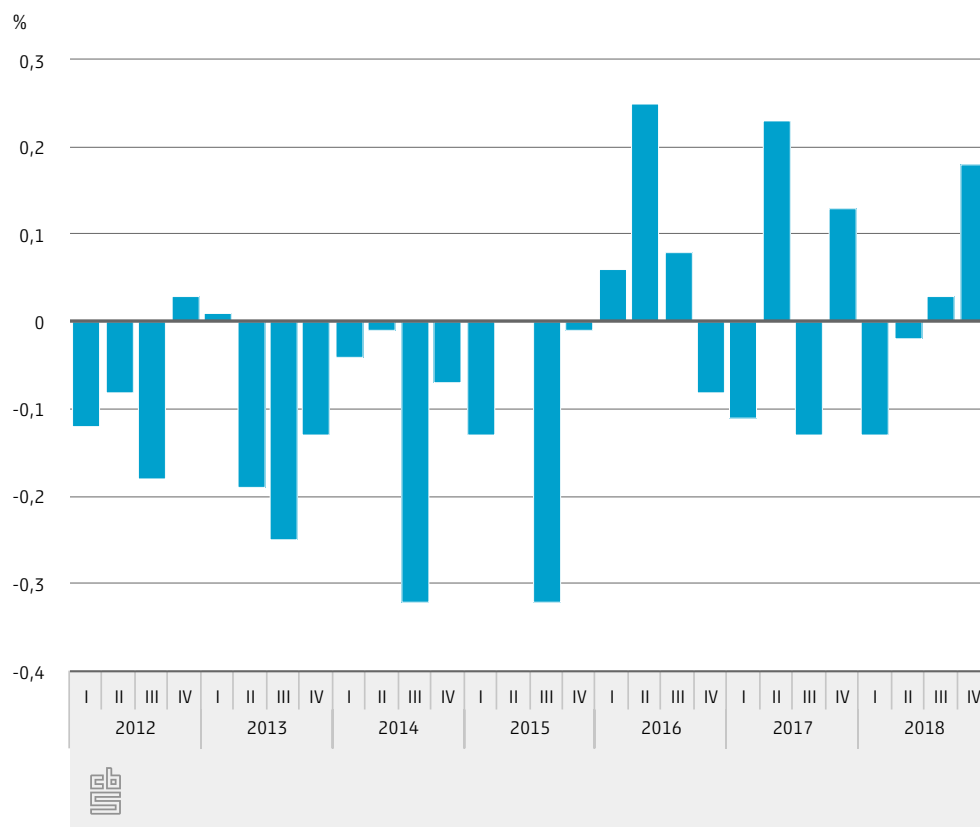
4.1 Verhuisbewegingen vanuit risicogebied met hoge schade- intensiteit binnen en buiten het risicogebied



4.2 Migratiesaldo

Het migratiesaldo is het aantal huishoudens dat zich in het gebied vestigt, verminderd met het aantal huishoudens dat uit het gebied vertrekt. Om te corrigeren voor verschillen in de omvang van de woningvoorraad, is in dit onderzoek het migratiesaldo bekeken als percentage van de woningvoorraad. In het referentiegebied en risicogebied met hoge schade-intensiteit is er in alle kwartalen van 2012 tot en met 2018 een negatief migratiesaldo. Dat houdt in dat er meer mensen vertrekken dan dat er mensen zich vestigen in het gebied. In het risicogebied met lage schade-intensiteit en het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit zien we echter een aantal kwartalen met een positief migratiesaldo. In het risicogebied met lage schade-intensiteit gaat het om negen van de 28 kwartalen en met name vanaf 2016 (zie grafiek 4.2.1). Bij het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit gaat het om drie kwartalen.

4.2.1 Migratiesaldo risicogebied met lage schade-intensiteit

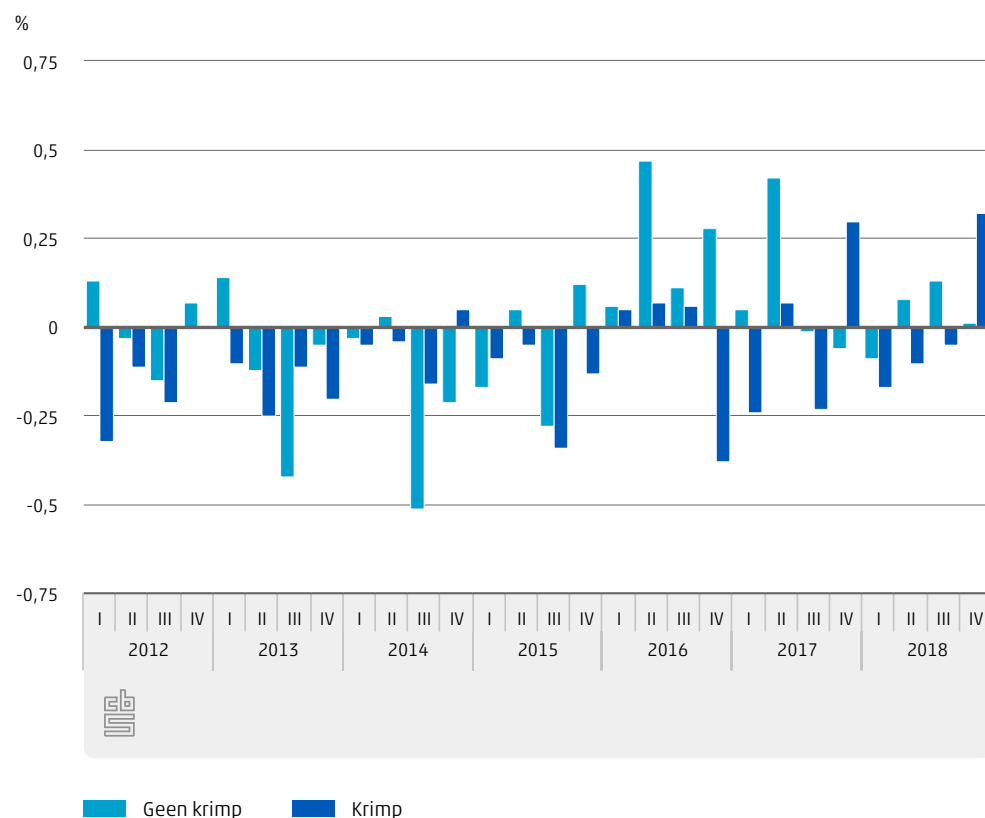


Omdat krimp mogelijk van invloed is op de verhuisbewegingen, wordt hier ook onderscheid naar gemaakt. In het referentiegebied en het risicogebied met hoge schade-intensiteit is in alle kwartalen een negatief migratiesaldo te zien in zowel het gebied met krimp als het gebied zonder krimp.²⁾³⁾ In het risicogebied met lage schade-intensiteit zijn er, zoals eerder aangegeven, meerdere kwartalen met een positief migratiesaldo. Deze komen met name voor in de gebieden zonder krimp, maar af en toe ook in de gebieden met krimp. In 15 van de 28 kwartalen is er in het gebied zonder krimp een positief migratiesaldo en in het gebied met krimp in zeven kwartalen. In vijf kwartalen, met name in 2016, is er een positief migratiesaldo in zowel het gebied met krimp als het gebied zonder krimp (zie grafiek 4.2.2).

2) Krimp bestaat uit meer dan alleen een negatief migratiesaldo. Verder is krimp ook (gedeeltelijk) gebaseerd op prognoses. Een negatief migratiesaldo wil dus niet per definitief zeggen dat er bevolkingskrimp is. Zie voor meer informatie over krimp.

3) Eén uitzondering hierop is dat er in het referentiegebied in het eerste kwartaal van 2017 in het gebied met krimp een heel klein positief migratiesaldo is.

4.2.2 Migratiesaldo risicogebied met lage schade-intensiteit uitgesplitst naar krimp



In het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit zijn er juist in het gebied met krimp meer kwartalen met een positief migratiesaldo, namelijk in zeven van de 28 kwartalen en bij het gebied zonder krimp in vier kwartalen.

Deel 2

**Verdieping
krimpgebied**

5 Inleiding

Wat is krimp? Wat zijn de gevolgen? Hoe wordt krimp tot nu toe meegenomen in de onderzoeksreeks? Welke rol speelt krimp in het aardbevingsgebied? Deze vragen staan in deze paragraaf centraal.¹⁾

5.1 Wat is krimp?

De Rijksoverheid²⁾ heeft een aantal gebieden in Nederland als krimpgebied aangeduid. Een gebied wordt gedefinieerd als een krimpgebied, wanneer op basis van prognosecijfers³⁾ wordt verwacht dat tot 2040 de bevolking met minimaal 12,5 procent en het aantal huishoudens met minimaal 5 procent daalt. Per 1 januari 2019 kent Nederland negen krimpgebieden, zie figuur 5.1.1. Elk krimpgebied bestaat uit één of meerdere gemeenten. De krimpgebieden liggen vooral in de provincies Zeeland, Limburg, Friesland en Groningen.

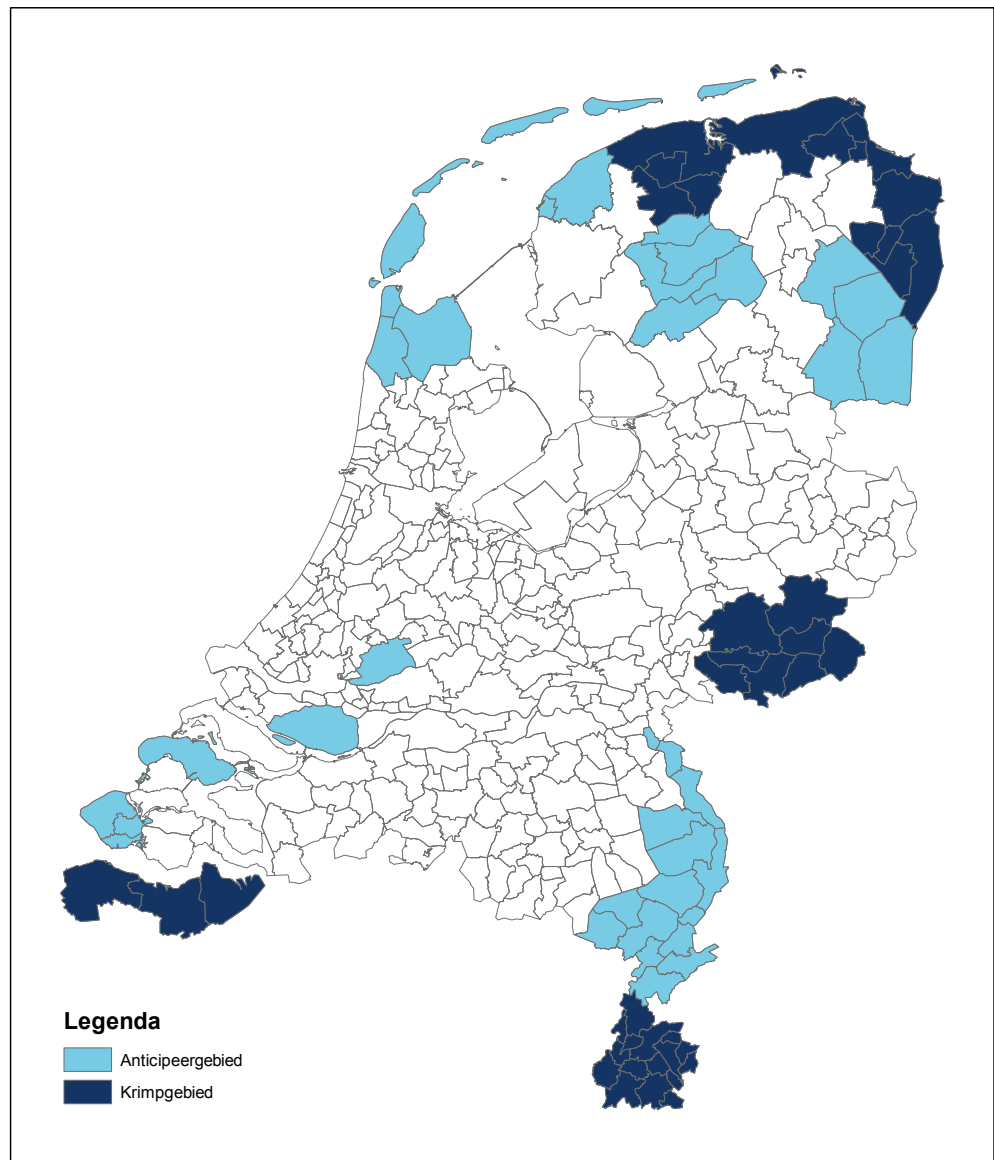
In een aantal gebieden wordt ook een bevolkingsdaling verwacht, maar is de verwachting dat deze daling minder sterk zal zijn dan in de krimpgebieden. Deze gebieden worden anticipeergebieden genoemd. De prognose voor deze gebieden is dat het aantal inwoners of het aantal huishoudens met minimaal 2,5 procent daalt tot 2040. In het referentiegebied komen anticipeergebieden veelvuldig voor, terwijl deze in het risicogebied slechts sporadisch voorkomen (vijf buurten met lage schade-intensiteit en twee buurten met gemiddelde schade-intensiteit liggen in een anticipeergebied). Omdat er in de verdiepende analyses geen vergelijking wordt gemaakt tussen risico- en referentie gebieden – de analyses hebben alleen betrekking op de risicogebieden – speelt de invloed van anticipeergebieden hierin geen rol.

1) Krimp kan van invloed zijn op de woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. Daarom is in eerdere onderzoeken op hoofdlijnen gekeken naar de ontwikkelingen van gebieden in het risico- en referentiegebied met en zonder krimp. Ook in [deel 1](#) van dit rapport wordt een vergelijking gemaakt tussen het risico- en referentiegebied met en zonder krimp. Deze vergelijking vindt echter op hoofdlijnen plaats. In dit deel van het rapport wordt dieper ingegaan op het fenomeen krimp.

2) Bron: Rijksoverheid (2019). *Krimpgebieden en anticipeergebieden*. Geraadpleegd op 17 februari 2020.

3) Prognosecijfers zijn gebaseerd op huidige kennis en inzichten, en zijn daarom omgeven met onzekerheden. Deze onzekerheid neemt toe naarmate de prognoseperiode verder in de toekomst ligt.

5.1.1 Gebiedsindeling krimpgebieden en anticipeergebieden



5.2 Gevolgen van krimp

Voor krimpgebieden geldt dat er doorgaans meer mensen naar een andere gemeente vertrekken dan dat er naar verwachting voor terugkomen. Vaak zijn het jongvolwassenen die wegtrekken uit een krimpgemeente en zich in en rondom de Randstad vestigen. Een verklaring hiervoor is de grotere aanwezigheid van opleidingsmogelijkheden, banen en

culturele voorzieningen in en om de Randstad, in vergelijking met de kleine gemeenten aan de randen van Nederland.⁴⁾

Door het vertrek van deze jongvolwassenen zijn de krimpregio's vaker vergrijsd, is het aantal sterfgevallen relatief hoog en worden er relatief weinig kinderen geboren.⁵⁾ Zulke ontwikkelingen kunnen ook gevolgen hebben voor de woningmarkt in deze gebieden. Het kan bijvoorbeeld resulteren in meer te-koop staande woningen, langere verkoopduren en minder bouw van nieuwbouwwoningen. Over het algemeen is de verwachting dat krimpgebieden achter zullen blijven op de niet-krimpgebieden wanneer de verkoopbaarheid van woningen wordt onderzocht.

In en om het aardbevingsgebied liggen een aantal krimpgebieden. Dit betekent dat krimp een rol kan spelen in het onderzoek naar 'Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld'. Krimp zou in combinatie met aardbevingen kunnen leiden tot een cumulatief effect, dat maakt dat de woningmarkt zich juist in die gebieden minder goed ontwikkelt.

5.3 Aanpak tot nu toe

Om hier inzicht in te geven is in de eerdere rapportages in de onderzoeksreeks en in deel 1 van dit rapport een krimpanalyse uitgevoerd. In deze krimpanalyse zijn de buurten in vier categorieën ingedeeld: risicobuurt met en zonder krimp, en referentiebuurt met en zonder krimp. Er is geen extra onderscheid gemaakt naar de schade-intensiteit binnen de risicobuurt.

Uit eerdere onderzoeken in de reeks blijkt dat de ontwikkeling van de risico- en referentiegebieden die in krimpgebieden liggen achterblijft op een aantal verkoopbaarheidsindicatoren in vergelijking met de ontwikkeling van de gebieden die niet in een krimpgebied liggen. Zo is bijvoorbeeld in [deel 1](#) te lezen dat in de gebieden met krimp de afname van de te-koopduur significant minder sterk is dan in de gebieden zonder krimp tussen het derde kwartaal van 2012 en het tweede kwartaal van 2019.

5.4 Verdieping krimpgebied

Krimp lijkt dus een rol te spelen in de woningmarktontwikkelingen in het aardbevingsgebied. Hoewel cijfers over krimp telkens zijn opgenomen in de rapportages in de onderzoeksreeks, staat krimp nooit centraal. In dit deel van het rapport worden de uitkomsten met betrekking tot krimp uitgebreider besproken. Daarnaast wordt de analyse eenmalig uitgebreid door de risicogebieden met en zonder krimp uit te splitsen naar schade-intensiteit. Zijn er indicaties dat krimpgebieden zich anders ontwikkelen in risicogebieden met lage, gemiddelde en hoge schade-intensiteit? Voor een toelichting op schade-intensiteit, de verkoopbaarheidsindicatoren, gebruikte bronnen, de onderzoeksperiode, de

⁴⁾ Bron: Husby, T., A. Weterings en J. Groot (2019). Trek van en naar de stad. PBL.

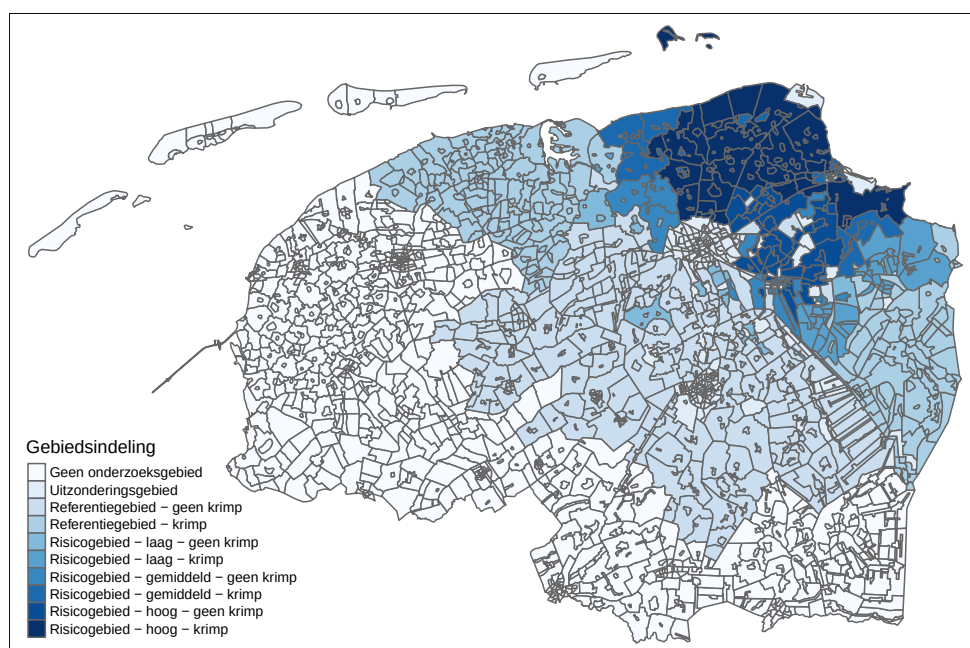
⁵⁾ Bron: Te Riele, S., C. Huisman, L. Stoeldraijer, A. de Jong, C. van Doen en T. Husby (2019). PBL/CBS Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2019–2050: Belangrijkste uitkomsten. Statistische Trends, september.

betrouwbaarheid en de onderzoeksreeks, zie paragraaf 1.1 t/m 1.6 uit [deel 1](#) van het rapport.

5.5 Gebiedsindeling

In figuur 5.5.1 wordt de gebiedsindeling zoals deze in de krimpanalyse wordt onderzocht visueel weergegeven.

5.5.1 Gebiedsindeling op basis van schade-intensiteit en krimp



5.6 Leeswijzer

Paragraaf zes beschrijft de conclusies en paragraaf zeven gaat dieper in op de bevindingen per indicator. Beide paragrafen behandelen alleen de ontwikkelingen in de periode tussen de beving bij Huizinge in het derde kwartaal van 2012 en het tweede kwartaal van 2019.

6 Conclusies

Het herstel van de woningmarkt blijft in risicogebieden met krimp met op een aantal indicatoren achter. De woningmarktindicatoren waarvoor het herstel in krimpgebieden minder snel verloopt, verschillen tussen de risicogebieden met lage, gemiddelde en hoge schade-intensiteit.

Zowel voor de risicogebieden met en zonder krimp is – net als in de rest van Nederland – eerst een periode van verslechtering van de woningmarkt zichtbaar, gevolgd door een periode van herstel. Zelfs in de krimpgebieden is het aandeel verkochte woningen toegenomen, is de verkoopduur afgenomen, zijn de verkoopprijzen gestegen en zijn de verkoopprijzen dichterbij de vraagprijzen komen te liggen.

Tegelijkertijd blijft het herstel in risicogebieden met krimp op een aantal indicatoren significant achter. Zonder binnen het risicogebied verdere uitsplitsingen te maken naar schade-intensiteit geldt dit voor het aandeel te koop staande woningen, de te-koopduur en de prijsontwikkeling. Voor andere indicatoren wijzen de verschillen in dezelfde richting, maar zijn deze niet significant.

In een verdiepende analyse zijn de resultaten uitgesplitst naar mate van schade-intensiteit. Hieruit blijkt dat er verschillen zijn tussen de risicogebieden: het herstel in krimpgebieden verloopt er op andere vlakken trager, zie tabel 6.1. Zo blijft het herstel van het krimpgebied in het risicogebied met lage schade-intensiteit achter voor wat betreft het aandeel te koop staande woningen, te koop staande woningen en de te-koopduur. In het gebied met gemiddelde schade-intensiteit geldt dit voor de verkoopprijs, het aandeel te koop staande woningen en de te-koopduur. In het risicogebied met hoge schade-intensiteit stijgt de verkoopprijs minder hard in het krimpgebied.

6.1 Verschil in ontwikkeling tussen 2012 3e kwartaal en 2019 2e kwartaal

	Risico totaal zonder krimp - krimp	Risico laag zonder krimp - krimp	Risico gemiddelde ¹⁾ zonder krimp - krimp	Risico hoog zonder krimp - krimp
procentpunt verschil in ontwikkeling tussen 2012Q3 - 2019Q2				
Verkoopprijs	6,4**	1,0	12,5**	12,1**
Prijsverhouding	-0,5	-1,8	-0,8	0,3
Verkochte woningen	25,4	-63,0*	7,4	-8,1
Te koop staande woningen	-8,3**	-8,4*	-13,7*	-2,9
Verkoopduur	-2,4	-6,5	-6,5	8,1
Te-koopduur	-49,7**	-67,9**	-38,8*	-24,2

Bron: CBS

* Ontwikkeling verschilt significant met een betrouwbaarheidsinterval van 90%.

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

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

Hoewel krimp in alle risicogebieden een rol van betekenis lijkt te spelen in de ontwikkelingen op de woningmarkt, lijkt krimp vaker van invloed op de woningmarktontwikkelingen in de risicogebieden met een lage en gemiddelde schade-intensiteit dan in het risicogebied met hoge schade-intensiteit. Een mogelijke verklaring

hiervoor zou kunnen zijn dat wanneer de schade-intensiteit hoog is, het effect van krimp minder sterk aanwezig is en de schade-intensiteit hier meer invloed heeft op de indicatoren. Een andere mogelijke verklaring is dat er grotere verschillen zouden kunnen zijn tussen krimp en niet krimp gebieden in risicogebieden met een lage en gemiddelde schade-intensiteit dan in het risicogebied met een hoge schade-intensiteit. De indeling naar krimp en niet krimp is nu – in lijn met het landelijk beleid – gedefinieerd op gemeenteniveau. Hierbij is geen onderscheid is gemaakt naar de mate van krimp of niet krimp tussen en binnen gemeenten.

Bij de interpretatie van de uitkomsten uit deze verdiepende analyse moet er verder rekening mee worden gehouden dat de krimpgemeenten zijn gebaseerd op prognosecijfers. Prognosecijfers zijn omgeven met onzekerheden en kunnen mogelijk nog veranderen. Mogelijk kan in de toekomst de indeling van gemeenten met en zonder krimp er daarom anders uit komen te zien. Wanneer bijvoorbeeld de huidige krimpindeling zoals in dit onderzoek is gehanteerd met de krimpindeling van het jaar 2015, dan komt de indeling grotendeels overeen, maar zijn er ook kleine verschillen zichtbaar. Zo was bijvoorbeeld de gemeente Menterwolde in 2015 gedefinieerd als krimpgemeente. Door gemeentelijke herindelingen is Menterwolde inmiddels opgegaan in de gemeente Midden-Groningen. Midden-Groningen is in 2019 niet gedefinieerd als een krimpgemeente. Deze kleine verschillen over de tijd hebben mogelijk invloed op de resultaten van de analyses.

7 Bevindingen per indicator

Verschilt de ontwikkeling van de verkoopprijs en de verkoopbaarheidsindicatoren tussen gebieden met en zonder krimp in risicogebieden met lage, gemiddelde en hoge schade-intensiteit? Deze vraag is in deze paragraaf per indicator beantwoord.

7.1 Verkoopprijs

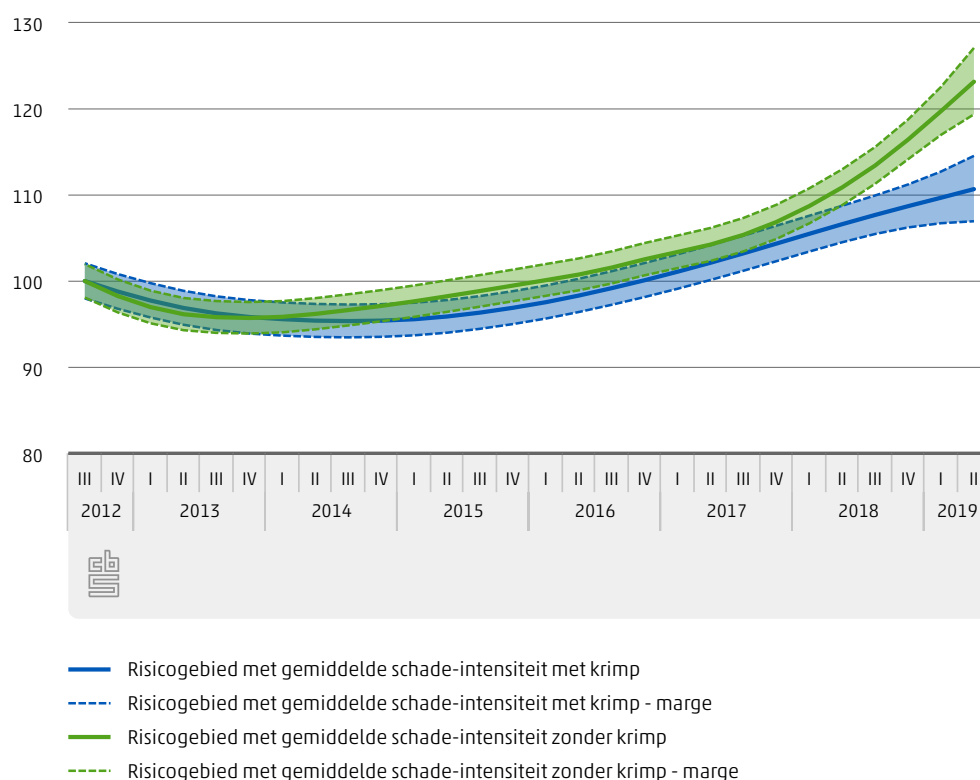
Voor de verkoopprijs geldt dat deze in alle risicogebieden is toegenomen tussen het derde kwartaal van 2012 en het tweede kwartaal van 2019. Voor het volledige risicogebied met krimp blijft de toename in verkoopprijs significant achter bij de toename in het volledige risicogebied zonder krimp.

In het gebied met lage schade-intensiteit geldt dit echter niet. Daar verschilt de ontwikkeling van de verkoopprijs in het gebied met krimp niet significant van de ontwikkeling in het gebied zonder krimp. In beide gebieden is de toename van de verkoopprijs ongeveer 20 procent tussen het derde kwartaal van 2012 en het tweede kwartaal van 2019.

De verkoopprijs in het krimpgebied met gemiddelde schade-intensiteit blijft wel significant achter bij de verkoopprijs in het gebied zonder krimp met gemiddelde schade-intensiteit, zie grafiek 7.1. Hoewel beide gebieden vanaf 2014 een stijging van de verkoopprijs laten zien, is deze stijging met name in de meest recente kwartalen sterker in het gebied zonder krimp.

7.1 Ontwikkeling verkoopprijs risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit uitgesplitst naar krimp

2012Q3 = 100



In de gebieden met hoge schade-intensiteit is de toename van verkoopprijs in het krimpgebied 9,2 procent, terwijl de toename in het gebied zonder krimp 21,3 procent is. De ontwikkeling van de verkoopprijs verschilt daarmee significant tussen de gebieden.

7.2 Prijsverhouding

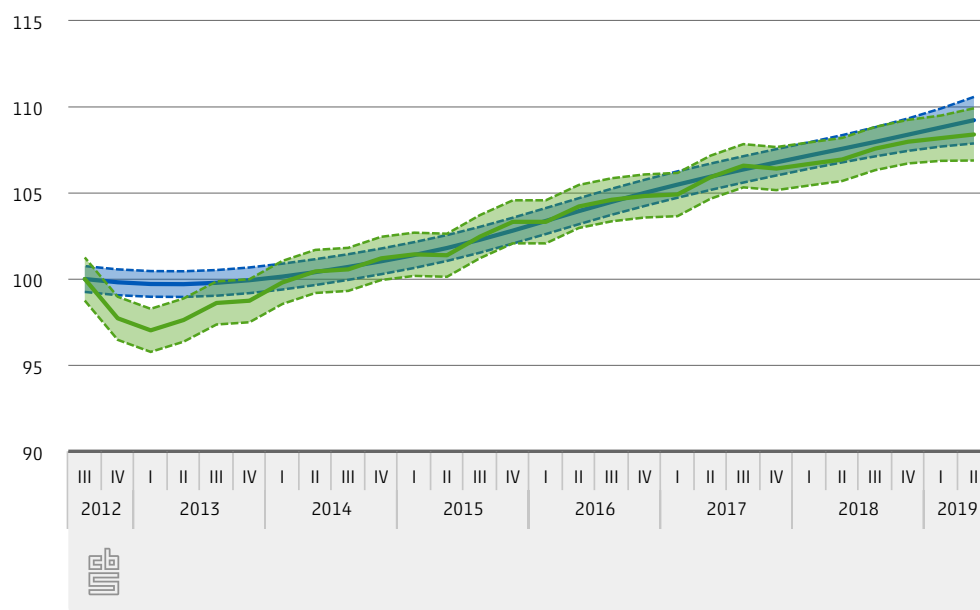
Tussen het derde kwartaal in 2012 en het tweede kwartaal in 2019 is de prijsverhouding, de verhouding tussen vraag- en verkoopprijs, in alle risicogebieden toegenomen.

De ontwikkeling in het volledige risicogebied met krimp verschilt hierbij niet significant van die in het volledige risicogebied zonder krimp. Dit geldt eveneens voor de gebieden met lage, gemiddelde en hoge schade-intensiteit afzonderlijk.

Grafiek 7.2 beschrijft de ontwikkeling van het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit met en zonder krimp. Daaruit blijkt dat beide gebieden een soortgelijke ontwikkeling doormaken: in het begin van de reeks daalt de prijsverhouding, waarna het herstel inzet en gestaag blijft toenemen.

7.2 Ontwikkeling prijsverhouding risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit uitgesplitst naar krimp

2012Q3 = 100



- Risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit met krimp
- - - Risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit met krimp - marge
- Risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit zonder krimp
- - - Risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit zonder krimp - marge

7.3 Verkochte woningen

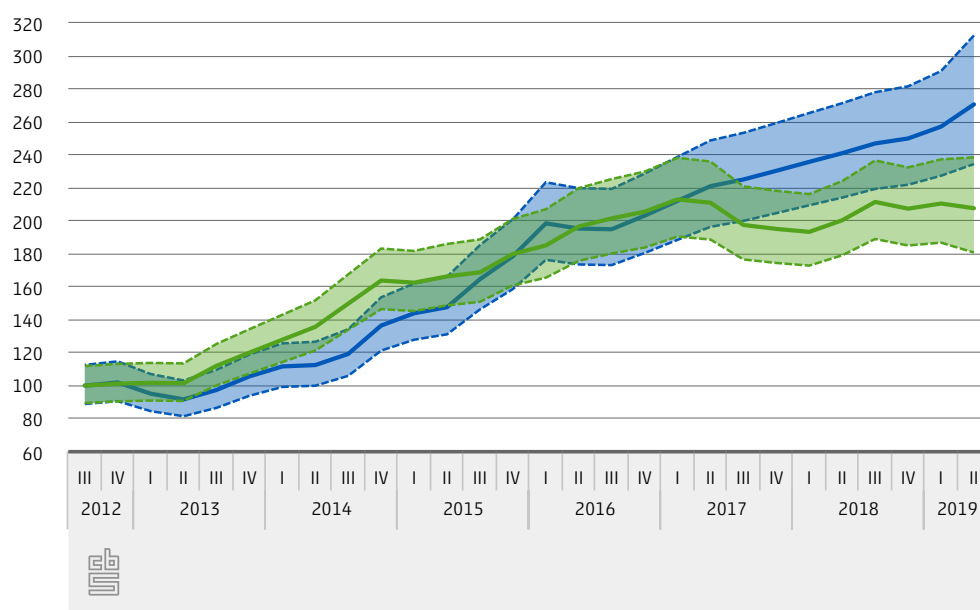
Voor alle gebieden geldt dat het aandeel verkochte woningen tussen het derde kwartaal van 2012 en het tweede kwartaal van 2019 toeneemt. Er zijn geen significante verschillen in ontwikkeling te zien wanneer het volledige risicogebied met krimp wordt vergeleken met het volledige risicogebied zonder krimp.

Alhoewel dit eveneens het geval is voor gebieden met gemiddelde en hoge schade-intensiteit, ligt dit anders in het gebied met lage schade-intensiteit. Daar is de toename van het aandeel verkochte woningen in het krimpgebied sterker dan in het gebied zonder krimp,¹⁾ zie grafiek 7.3. Vanaf medio 2017 is het aandeel verkochte woningen in het gebied zonder krimp stabiel, terwijl in het gebied met krimp een stijging zichtbaar blijft. Een mogelijke verklaring hiervoor zou kunnen zijn dat in het gebied zonder krimp het herstel van het aandeel verkochte woningen dusdanig sterk is, dat er nog maar weinig ruimte overblijft voor een verdere toename van het aandeel verkochte woningen.

¹⁾ Het verschil is significant bij een marge van 90%.

7.3 Ontwikkeling aandeel verkochte woningen risicogebied met lage schade-intensiteit uitgesplitst naar krimp

2012Q3 = 100



- Risicogebied met lage schade-intensiteit met krimp
- - - Risicogebied met lage schade-intensiteit met krimp - marge
- Risicogebied met lage schade-intensiteit zonder krimp
- - - Risicogebied met lage schade-intensiteit zonder krimp - marge

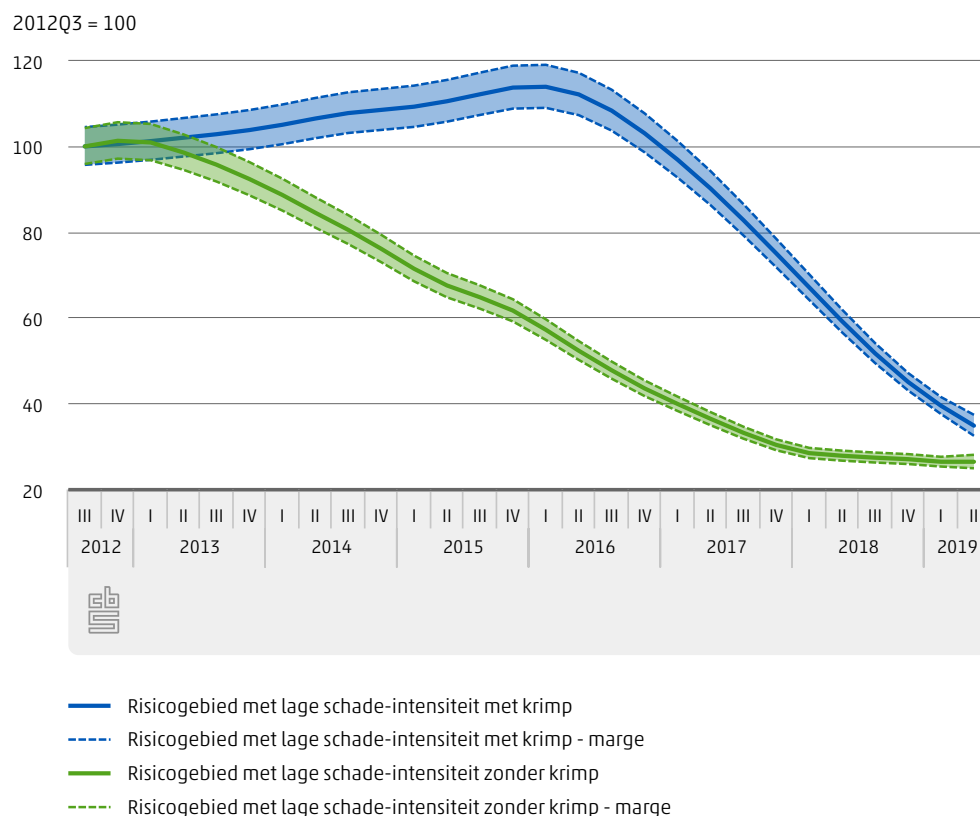
7.4 Te koop staande woningen

Tussen het derde kwartaal van 2012 en het tweede kwartaal van 2019 is in alle krimpgebieden als ook gebieden zonder krimp het aandeel te koop staande woningen meer dan gehalveerd. Wel geldt dat het aandeel te koop staande woningen significant sterker is afgenomen in het volledige risicogebied gebied zonder krimp in vergelijking met het volledige risicogebied met krimp.

Een soortgelijke ontwikkeling is terug te zien in het risicogebied met lage schade-intensiteit,²⁾ zie grafiek 7.4. In de latere kwartalen wordt het verschil tussen het gebied met en zonder krimp wel kleiner: in het gebied met krimp zet de daling van het aandeel te koop staande woningen door, terwijl deze in het gebied zonder krimp vanaf begin 2018 afvlakt. Mogelijk geldt ook hier dat het herstel binnen het gebied zonder krimp inmiddels dusdanig is, dat er momenteel nog maar weinig ruimte is om het aandeel te koop staande woningen verder te laten afnemen.

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

7.4 Ontwikkeling aandeel te koop staande woningen risicogebied met lage schade-intensiteit uitgesplitst naar krimp



Ook bij de gebieden met gemiddelde schade-intensiteit is sprake van een significant verschil.³⁾ Het gebied met krimp en het gebied zonder krimp laten lange tijd een soortgelijke ontwikkeling zien, maar vanaf medio 2017 neemt het aandeel te koop staande woningen sterker af in het gebied zonder krimp.

Anders dan voor de overige twee gebieden, zijn voor het gebied met hoge schade-intensiteit geen significante verschillen in ontwikkeling zichtbaar zijn tussen het krimpgebied en het gebied zonder krimp.

7.5 Verkoopduur

De mediane verkoopduur is in alle gebieden afgenomen tussen het derde kwartaal van 2012 en het tweede kwartaal van 2019. De ontwikkeling van het volledige risicogebied met krimp verschilt hierbij niet significant van het volledige risicogebied zonder krimp.

In het krimpgebied met lage schade-intensiteit daalt de mediane verkoopduur van 254 dagen naar 65 dagen. In het gebied zonder krimp daalt de verkoopduur van 178 dagen naar 34 dagen. Terwijl er in beide gebieden sprake is van een forse daling, duurt het in het gebied met krimp dus nog altijd bijna twee keer zo lang om een woning te verkopen. Hoewel er nog altijd een fors verschil is in de mediane verkoopduur, lijkt de ontwikkeling van

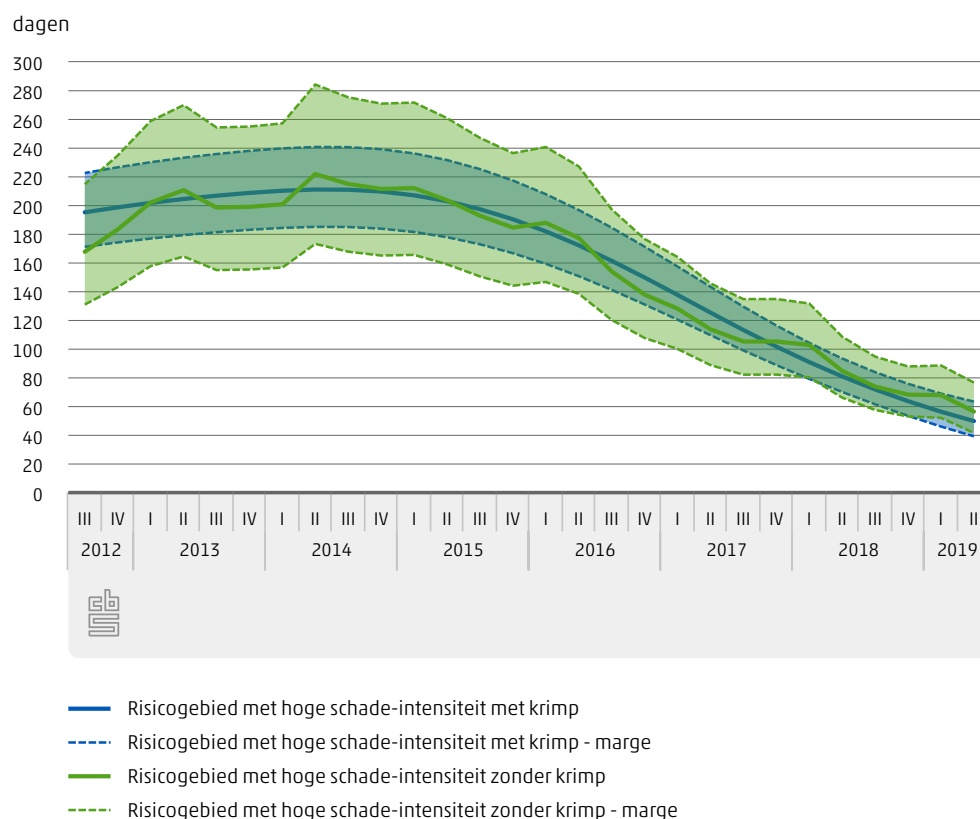
³⁾ Het verschil is significant bij een marge van 90%.

de verkoopduur in beide gebieden wel op elkaar. Er is daardoor geen significant verschil in ontwikkeling.

Ook in het gebied met gemiddelde schade-intensiteit verschilt de ontwikkeling van het krimpgebied niet significant van de ontwikkeling in het gebied zonder krimp. In het krimpgebied daalt de mediane verkoopduur van 201 dagen naar 66 dagen, en in het gebied zonder krimp daalt de mediane verkoopduur van 168 dagen naar 44 dagen.

De ontwikkeling van de mediane verkoopduur in het krimpgebied met hoge schade-intensiteit is eveneens sterk vergelijkbaar met de ontwikkeling in het gebied zonder krimp. In beide gebieden is de mediane verkoopduur meer dan gehalveerd tussen het derde kwartaal van 2012 en het derde kwartaal van 2019. In het gebied met krimp nam de mediane verkoopduur af van 195 dagen naar 50 dagen. In het gebied zonder krimp nam de mediane verkoopduur af van 168 dagen naar 56 dagen (zie grafiek 7.5).

7.5 Ontwikkeling verkoopduur risicogebied met hoge schade- intensiteit uitgesplitst naar krimp, niet geïndexeerd



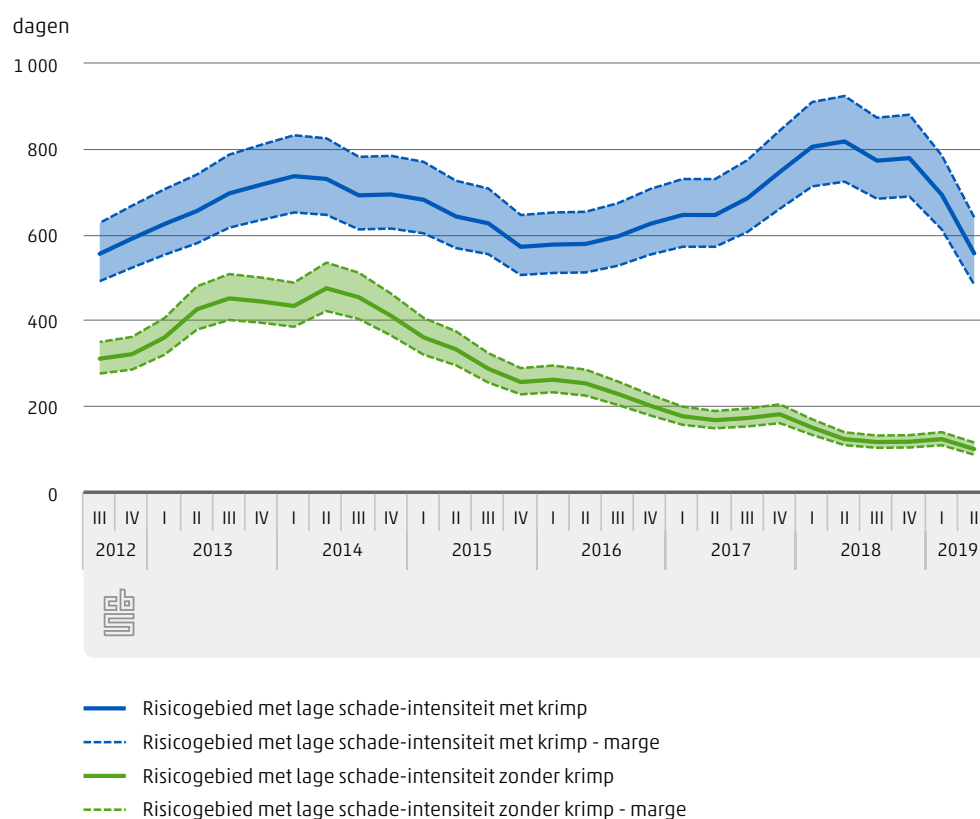
7.6 Te-koopduur

Tussen het derde kwartaal van 2012 en het tweede kwartaal van 2019 is de mediane te-koopduur in alle gebieden afgenomen, behalve in het gebied met lage schade-intensiteit met krimp. Voor het volledige risicogebied zonder krimp geldt dat de te-koopduur sterker daalt dan in het risicogebied met krimp. Daarnaast heeft het gebied met krimp te maken met een aanzienlijk langere te-koopduur. In het gebied zonder krimp daalt de mediane te-

koopduur van 378 naar 149 dagen en in het gebied met krimp van 481 naar 428 dagen. Daarmee is de mediane te-koopduur halverwege 2019 in het gebied met krimp 279 dagen langer.

Voor het gebied met lage schade-intensiteit zonder krimp geldt dat de te-koopduur tot medio 2014 toeneemt en daarna daalt. Over de hele periode, daalt de te-koopduur er van 311 dagen in het derde kwartaal van 2012 naar 101 dagen in het tweede kwartaal van 2019. In het gebied met krimp vertoont de ontwikkeling van de te-koopduur tot 2015 grofweg dezelfde trend. In het gebied met krimp neemt vanaf eind 2015 de te-koopduur echter gestaag toe, terwijl deze in dezelfde periode juist daalde in het gebied zonder krimp. Pas vanaf medio 2018 is ook het krimpgebied een afname van de te-koopduur zichtbaar. Dit heeft ertoe geleid dat de mediane te-koopduur in het derde kwartaal van 2012 (556 dagen) nagenoeg gelijk is aan de mediane te-koopduur in het derde kwartaal van 2019 (557 dagen). In het gebied zonder krimp daalde de te-koopduur in dezelfde periode met ongeveer twee derde. Het verschil in ontwikkeling is hiermee significant (zie grafiek 7.6).

7.6 Ontwikkeling te-koopduur risicogebied met lage schade- intensiteit uitgesplitst naar krimp, niet geïndexeerd



Ook in het gebied met gemiddelde schade-intensiteit geldt dat de ontwikkeling van het gebied met krimp significant verschilt van het gebied zonder krimp.⁴⁾ Hierbij daalt de te-koopduur sterker in het gebied zonder krimp (van 444 dagen naar 242 dagen) dan in het gebied met krimp (van 457 dagen naar 427 dagen).

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

Voor de gebieden met hoge schade-intensiteit geldt dat zowel voor het gebied met krimp als het gebied zonder krimp een afname van te-koopduur zichtbaar is. Echter, in tegenstelling tot het volledige risicogebied en risicogebieden met lage en gemiddelde schade-intensiteit, verschilt de ontwikkeling hier niet significant van elkaar. Een mogelijke verklaring hiervoor zou kunnen zijn dat in het gebied met hoge schade-intensiteit, het effect van krimp een minder grote rol speelt. Mogelijk heeft de hoge schade-intensiteit een sterke invloed op de ontwikkeling van de te-koopduur, waardoor het effect van krimp minder zichtbaar is.

Medewerkers

Auteurs

Hanneke Posthumus
Fleur Gommans
Manon Joosten
Britt Peeters
Naomi Schalken
Lotte Schoot

Met medewerking van

Thomas de Jonge
Remco Kaashoek
Pim Ouwehand
Frank Pijpers
Erna van der Wal

Eindredactie

Emmy Willems-Pijnenborg