



Delft University of Technology

## Eigen Huis Marktindicator - regionaal 2017 Q2

Boumeester, Harry; Lamain, C.

### Publication date

2017

### Document Version

Final published version

### Citation (APA)

Boumeester, H., & Lamain, C. (2017). *Eigen Huis Marktindicator - regionaal 2017 Q2*. Delft University of Technology, Onderzoeksinstituut OTB.

### Important note

To cite this publication, please use the final published version (if applicable).  
Please check the document version above.

### Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

### Takedown policy

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights.  
We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

# Eigen Huis Marktindicator - regionaal

augustus 2017

**Dr. H. Boumeester**  
**m.m.v. drs. C. Lamain**

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van:  
*Nationaal Coördinator Groningen*

Auteurs:

*Dr. H. Boumeester*  
*m.m.v. drs. C. Lamain*

Augustus 2017

OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving  
Faculteit Bouwkunde, Technische Universiteit Delft  
Julianalaan 134, 2628 BL Delft  
Tel. (015) 278 30 05  
E-mail: [OTB-bk@tudelft.nl](mailto:OTB-bk@tudelft.nl)  
<http://www.otb.bk.tudelft.nl>

© Copyright 2017 by OTB - Research for the Built Environment, Faculty of Architecture and the Built Environment, Delft University of Technology.

No part of this report may be reproduced in any form by print, photo print, microfilm or any other means, without written permission from the copyright holder.

# Inhoudsopgave

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding .....</b>   | <b>3</b>  |
|          | Eigen Huis Marktindicator .....  | 3         |
|          | Eigen Huis Conjunctuurindicator .....                                      | 4         |
|          | Ophoging van het aantal respondenten in de provincie Groningen.....        | 4         |
| <b>2</b> | <b>Het vertrouwen in de koopwoningmarkt en in de economie in Nederland</b> | <b>5</b>  |
|          | 2.1 Het vertrouwen in de koopwoningmarkt .....                             | 5         |
|          | 2.2 Het vertrouwen in de economie .....                                    | 6         |
| <b>3</b> | <b>Het vertrouwen in de koopwoningmarkt in Groningen .....</b>             | <b>7</b>  |
|          | 3.1 Eigen Huis Marktindicator regionaal.....                               | 8         |
|          | 3.2 Onderliggende factoren EHM .....                                       | 10        |
|          | 3.3 Al dan niet gunstig koopmoment.....                                    | 12        |
|          | 3.4 Conclusies.....  | 13        |
| <b>4</b> | <b>Het vertrouwen in de economie in Groningen .....</b>                    | <b>15</b> |
|          | <b>Bijlage A.....</b>  | <b>18</b> |



# 1 Inleiding

Het OTB heeft in opdracht van de Vereniging Eigen Huis (VEH) in het tweede kwartaal van 2004 de Eigen Huis Marktindicator (EHM) ontwikkeld, waarmee het vertrouwen onder woonconsumenten in de koopwoningenmarkt kan worden gemeten. Het OTB is sindsdien verantwoordelijk voor alle kwartaalpeilingen. Na het eerste kwartaal 2017 is er de beschikking over resultaten voor 53 kwartalen (peilingen), of wel 159 maanden (metingen). In toenemende mate worden de resultaten van de Marktindicator ook door andere partijen gezien of gebruikt om de stemming onder woonconsumenten over de koopwoningmarkt te duiden. In de periode 2004-2016 blijkt er een sterke correlatie te bestaan tussen de hoogte van de score op de EHM en het aantal transacties van bestaande koopwoningen en van nieuwbouw koopwoningen. In opdracht van de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) heeft er in 2015 een uitbreiding van dit landelijk onderzoek plaatsgevonden door een oversampling van de provincie Groningen. De NCG heeft inmiddels ook de opdracht gegeven om dezelfde uitbreiding toe te passen voor de periode januari 2017 – maart 2018, zodat nader ingegaan kan worden op het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten in twee regio's binnen de provincie Groningen.

## Eigen Huis Marktindicator

De mening over de koopwoningmarkt wordt vastgesteld aan de hand van een zestal vragen:

- de algemene situatie om een woning te kopen in de afgelopen twaalf maanden;
- de algemene situatie om een woning te kopen in de komende twaalf maanden;
- de kooprijksontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden;
- de kooprijksontwikkeling in de komende twaalf maanden;
- de ontwikkeling van de hypotheekrente in de afgelopen twaalf maanden;
- de ontwikkeling van de hypotheekrente in de komende twaalf maanden.

Op elk van deze zes vragen zijn, naast een 'weet het niet' categorie, vijf stemmingsantwoorden mogelijk: sterk negatief, enigszins negatief, neutraal, enigszins positief, sterk positief (zie ook tabel 3.4). De hierbij behorende scores bedragen respectievelijk 0, 50, 100, 150 en 200.

Per respondent wordt de gemiddelde scores op de vragen bepaald, mits de respondent op minimaal vier vragen een stemmingsantwoord heeft gegeven (aan de vragen waarop 'weet het niet' is geantwoord, wordt impliciet de gemiddelde stemming op de wel beantwoorde vragen toegekend). Alle vragen tellen even zwaar mee bij het bepalen van de individuele stemming over de koopwoningmarkt.

De waarde van de Eigen Huis Marktindicator (EHM) is vervolgens bepaald door het gemiddelde te berekenen van de scores van alle respondenten. De Eigen Huis Marktindicator heeft dus een bereik van 0 (zeer negatief) tot 200 (zeer positief) en geeft de gemiddelde stemming onder de Nederlandse woonconsumenten weer ten aanzien van de omstandigheden op de koopwoningmarkt.

Twee van de drie pijlers van de EHM, de algemene koopsituatie en de kooprijksontwikkeling, hebben een regionale component (de derde pijler, de ontwikkeling van de hypotheekrente, kent geen regionale verschillen). In sterk afwijkende woningmarktgebieden in Nederland, zoals Noordoost Groningen met duidelijk andere omstandigheden en een eigen dynamiek, kan het vertrouwen in de koopwoningmarkt daarom wel afwijken van het landelijke beeld.

## Eigen Huis Conjunctuurindicator

Naast het vertrouwen in de koopwoningmarkt wordt maandelijks ook het vertrouwen in de economie vastgesteld aan de hand van de volgende vijf vragen:

- de algemene economische ontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden;
- de algemene economische ontwikkeling in de komende twaalf maanden;
- de financiële situatie van het huishouden in de afgelopen twaalf maanden;
- de financiële situatie van het huishouden in de komende twaalf maanden;
- de ontwikkeling van de werkloosheid in de komende twaalf maanden.

Op dezelfde wijze als hierboven beschreven, is op basis van de antwoorden op deze vijf vragen over de economische omstandigheden de Eigen Huis Conjunctuurindicator (EHC) geconstrueerd. De respondenten zijn in deze berekeningen meegenomen, indien men op minimaal drie van de vijf vragen een stemmingsantwoord heeft gegeven.

Ook de Eigen Huis Conjunctuurindicator heeft dus een bereik van 0 (zeer negatief) tot 200 (zeer positief) en geeft de gemiddelde stemming onder de Nederlandse woonconsumenten weer ten aanzien van de algemene economische omstandigheden.

De drie pijlers van de EHC hebben nauwelijks tot geen regionale component; respondenten oriënteren zich hierbij namelijk meer op de landelijke trends. Het is daarom te verwachten dat er minder variatie in de regionale scores op de EHC zal bestaan. Het vertrouwen in de economie zal daarom in de provincie Groningen en in de regio Noordoost Groningen weinig tot niet afwijken van het landelijke beeld.

## Ophoging van het aantal respondenten in de provincie Groningen

Het bestaande steekproefkader van de EHM is gericht op het verkrijgen van meetresultaten op nationaal niveau. In de laatste drie kwartalen van 2015 en het eerste kwartaal van 2017 is het aantal respondenten in de provincie Groningen echter opgehoogd in de maandelijkse metingen van de EHM en de EHC. Deze ophoging is toegepast op zowel de groep 'risicogemeenten' (Appingedam, Bedum, Delfzijl, De Marne, Eemsum, Loppersum, Slochteren, Ten Boer en Winsum) als op de groep 'overige gemeenten' in de provincie Groningen. Hierdoor is het mogelijk om, op kwartaalbasis, het vertrouwen onder de woonconsumenten in de beide deelregio's en in de provincie als geheel te vergelijken met de landelijke score. In deze rapportage presenteren we de actuele resultaten per tweede kwartaal van 2017.

## 2 Het vertrouwen in de koopwoningmarkt en in de economie in Nederland

### 2.1 Het vertrouwen in de koopwoningmarkt

De 53ste peiling van de Eigen Huis Marktindicator (tweede kwartaal 2017) laat een sterk opwaartse trend in het vertrouwen in de koopwoningmarkt zien, die in november 2012 is ingezet. Alleen in de eerste helft van 2015 is er sprake van een tijdelijke stabilisatie van dit vertrouwen. Deze opwaartse ontwikkeling van het vertrouwen loopt parallel aan het herstel van de koopwoningmarkt vanaf begin 2013, in de vorm van een sterk oplopend aantal transacties en inmiddels weer (licht) stijgende koopprijzen. Die positieve ontwikkelingen op de koopwoningmarkt hebben op hun beurt weer een neerslag op dit vertrouwen. In de maanden november 2016 – februari 2017 is dit vertrouwen in de koopwoningmarkt weer enigszins afgenomen, om vervolgens min of meer te stabiliseren. Na het diepterecord in het vierde kwartaal van 2012 (score van 51) komt de Eigen Huis Marktindicator in het tweede kwartaal van 2017 uit op een score van 113 (zie ook figuur 2.1).

De Marktindicator kende een sterk dalende trend in 2007 en 2008, die vervolgens gedeeltelijk wordt omgebogen in de periode november 2008 – december 2010; mede als gevolg van de door de rijksoverheid en de provincies genomen crisismaatregelen in die periode. Vanaf het eerste kwartaal van 2011 bleek het vertrouwen in de koopwoningmarkt wederom in een aanhoudende (licht) dalende tendens te geraken. In 2013 is het vertrouwen van de woonconsumenten dus in een nieuwe fase gekomen: de weg terug omhoog. Het herstel blijkt robuust, want de score van 113 blijft boven de neutrale waarde en ligt ruim boven het langjarig gemiddelde van 86 (over de periode tweede kwartaal 2004 – tweede kwartaal 2017). In de maand juni 2016 wordt de hoogste waarde van de Marktindicator gemeten sinds de start in april 2004: een score van 122.

**Figuur 2.1 De gemiddelde scores op de Eigen Huis Marktindicator, op maandbasis in de periode april 2004 – juni 2017, in Nederland**

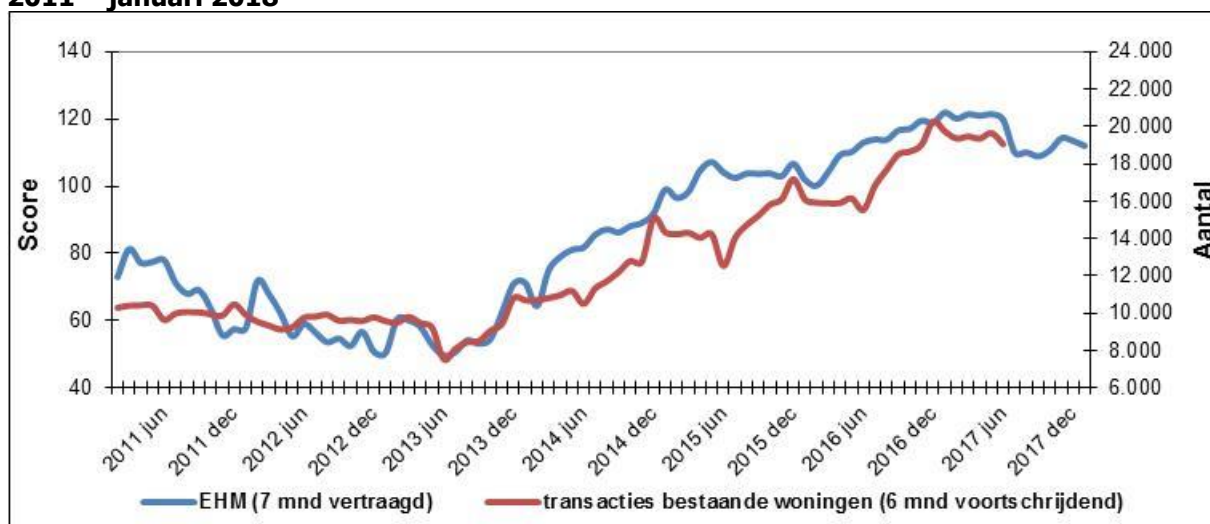


Bron: Boumeester, H., 2017, Eigen Huis Marktindicator. 2<sup>e</sup> kwartaal 2017. Delft (TU Delft/OTB)



In de periode 2004-medio 2017 blijkt er een sterke correlatie (0,86) te bestaan tussen de hoogte van de score op de EHM en het aantal transacties van bestaande koopwoningen, wanneer de ontwikkeling van het vertrouwen met zeven maanden wordt vertraagd (zie figuur 2.2). De vertragsperiode staat voor de tijd die nodig is voor het zoekproces naar een geschikte woning, het koopproces en het wachten op het daadwerkelijk beschikbaar komen van de gekochte woning. Daardoor zal een wijziging in het vertrouwen pas na enige tijd effect hebben op het feitelijk koopgedrag van woonconsumenten.

**Figuur 2.2 De samenhang tussen de score op de Eigen Huis Marktindicator en het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad, op maandbasis, in de periode februari 2011 – januari 2018**



Bron: Boumeester, H., 2017, Monitor Koopwoningmarkt. 2<sup>e</sup> kwartaal 2017. Delft (TU Delft/OTB)

## 2.2 Het vertrouwen in de economie

Sinds het begin van het onderzoek in april 2004 zijn in het vertrouwen in de economie, gemeten met de Eigen Huis Conjunctuurindicator, tot nu toe verschillende perioden te onderscheiden (zie figuur 2.3). De meest opvallende perioden zijn oktober 2005 – juni 2007 (sterke toename tot het absolute hoogterecord van 117), juli 2007 – januari 2009 ("vrije val" tot diepterecord 66) en augustus 2011 – november 2012 (flinke terugval). Vanaf december 2012 zet zich een (sterk) stijgende trend het vertrouwen in de economie in. Na een zekere stagnatie tussen medio 2015 en medio 2016 loopt de Conjunctuurindicator daarna weer verder op naar een score rond de 112 in het tweede kwartaal van 2017.

**Figuur 2.3 De gemiddelde scores op de Eigen Huis Conjunctuurindicator, op maandbasis in de periode april 2004 – juni 2017, in Nederland**



Bron: Boumeester, H., 2017, Eigen Huis Marktindicator. 2<sup>e</sup> kwartaal 2017. Delft (TU Delft/OTB)

## 3 Het vertrouwen in de koopwoningmarkt in Groningen

### 3.1 Eigen Huis Marktindicator regionaal

Uit de enquêteresultaten met betrekking tot het tweede kwartaal van 2017 blijkt dat, in tegenstelling tot de peiling in het eerste kwartaal van 2017, het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten in de risicogemeenten toch weer lager is dan onder de woonconsumenten in de provincie Groningen en in Nederland als geheel (zie tabel 3.1). De hoge score op de Marktindicator in het eerste kwartaal voor de woonconsumenten in de risicogemeenten blijkt dus tot nu toe een kortstondige situatie. Ten opzichte van de situatie medio 2015 blijkt het vertrouwen in de koopwoningmarkt binnen de negen risicogemeenten wel het sterkst te zijn toegenomen. Met een score van '109' op de Marktindicator (bij een neutrale waarde van 100) blijven de woonconsumenten in deze risicogemeenten weer licht positief te denken over de omstandigheden op de koopwoningmarkt. Daarbij kunnen de verbeterde omstandigheden op de regionale koopwoningmarkt een rol spelen. Maar het is ook aannemelijk dat het aanvullend beleid van de Nationaal Coördinator Groningen met betrekking tot de aardbevingsproblematiek aan dit herstel van het vertrouwen in de koopwoningmarkt bijdraagt. In dit onderzoek is daar echter niet specifiek naar gevraagd.

**Tabel 3.1 Gemiddelde score op de Eigen Huis Marktindicator, naar deelgebieden en voor Nederland als geheel, tweede tot en met vierde kwartaal 2015 en eerste tot en met tweede kwartaal 2017**

| Periode                      | Risicogemeenten | Overige gemeenten in Groningen | Provincie Groningen | Nederland |
|------------------------------|-----------------|--------------------------------|---------------------|-----------|
| 2 <sup>e</sup> kwartaal 2015 | 97              | 104                            | 101                 | 104       |
| 3 <sup>e</sup> kwartaal 2015 | 99              | 104                            | 101                 | 105       |
| 4 <sup>e</sup> kwartaal 2015 | 106             | 110                            | 108                 | 112       |
| 1 <sup>e</sup> kwartaal 2017 | 112             | 109                            | 110                 | 110       |
| 2 <sup>e</sup> kwartaal 2017 | 109             | 113                            | 111                 | 113       |

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2015 en 2017; bewerking OTB

Naast het risico op aardbevingen verschillen de gemeenten in de provincie Groningen ook sterk naar de vraagdruk op de woningmarkt. Sommige gemeenten worden geconfronteerd met een krimpende bevolking, in andere gemeenten is er sprake van een meer stabiele bevolking en in de stad Groningen neemt de vraag naar woningen nog steeds sterk toe. Daarom zijn in tabel 3.2 de respondenten uit de gemeenten in de provincie Groningen nader onderverdeeld naar het risico op aardbevingen én naar al dan niet krimp van de bevolking. Als referentie is ook Nederland als geheel opgesplitst in krimpgemeenten en overige gemeenten.

Uit de gegevens in tabel 3.2 blijkt dat het vertrouwen in de koopwoningmarkt lager is onder de respondenten die in de krimpregio's wonen. Dat geldt zowel voor woonconsumenten in Nederland als

geheel (score 108 tegenover 114 in niet-krimpregio's), als voor de woonconsumenten in de Groningse gemeenten zonder aardbevingsrisico's (111 tegenover 115). In het tweede kwartaal van 2017 blijkt dat de combinatie van aardbevingsproblematiek en krimpproblematiek een negatief effect hebben op het vertrouwen van de woonconsumenten. De woonconsumenten woonachtig in de gemeenten die met beide problematieken worden geconfronteerd, hebben namelijk een iets lagere score op de Marktindicator dan de woonconsumenten elders in de provincie Groningen.

**Tabel 3.2 Gemiddelde score op de Eigen Huis Marktindicator, naar al dan niet bevolkingskrimp en naar al dan niet aardbevingsrisico's, voor de provincie Groningen en Nederland als geheel, tweede tot en met vierde kwartaal 2015 en eerste tot en met tweede kwartaal 2017**

|                  | Bevolkings-<br>krimp | Aardbevings-<br>risico's | Gemiddelde score Eigen Huis Marktindicator |        |        |        |        |
|------------------|----------------------|--------------------------|--|--------|--------|--------|--------|
|                  |                      |                          | 2015-2                                     | 2015-3 | 2015-4 | 2017-1 | 2017-2 |
| <b>Groningen</b> |                      |                          |  |        |        |        |        |
| 1                | Ja                   | Ja                       | 95   | 94     | 100    | 112    | 108    |
| 2                | Ja                   | Nee                      | 101  | 100    | 111    | 106    | 111    |
| 3                | Nee                  | Ja                       | 102  | 104    | 115    | 111    | 110    |
| 4                | Nee                  | Nee                      | 107  | 108    | 109    | 111    | 115    |
| <b>Nederland</b> |                      |                          |  |        |        |        |        |
| 5                | Ja                   | Nee                      | 99   | 103    | 106    | 108    | 108    |
| 6                | Nee                  | Nee                      | 104  | 105    | 113    | 110    | 114    |
| <b>Totaal</b>    |                      |                          | 104  | 105    | 112    | 110    | 113    |

1: de gemeenten Appingedam, Delfzijl, Eemsum, Loppersum en De Marne;

2: overige gemeenten in de provincie Groningen;

3: de gemeenten Winsum, Bedum, Ten Boer en Slochteren;

4: de stad Groningen;

5: zie bijlage A voor de lijst van Nederlandse gemeenten behorend tot de Krimpregio's.

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2015 en 2017; bewerking OTB

De respondenten in de gemeenten die te maken hebben met aardbevingsrisico's én bevolkingskrimp (score 108), zijn nog wel iets negatiever over de koopwoningmarkt dan respondenten elders. Maar het verschil is wel kleiner dan in 2015. Dit kan het gevolg zijn van het door de NCG ingezette ondersteuningsbeleid of van een verlate start van het herstel van de koopwoningmarkt ten opzichte van andere gebieden in Nederland.

In de nadere analyses in het vervolg van dit hoofdstuk vallen we terug op de eerdere indeling van de deelgebieden (zie tabel 3.1) omwille van een voldoende aantal respondenten per deelgebied.

Het vertrouwen in de koopwoningmarkt verschilt naar demografische en sociaal-economische kenmerken en de woningmarktpositie van de woonconsumenten. Tabel 3.3 toont de resultaten voor het tweede kwartaal van 2017; de resultaten van de peilingen in 2015 en het eerste kwartaal van 2017 zijn desgewenst terug te vinden in tabel B.2 in de bijlage. Voor geheel Nederland zijn de verschillen in de scores op de Marktindicator tussen de diverse onderscheiden subgroepen steeds kleiner geworden. In het tweede kwartaal van 2017 blijkt de Nederlandse woonconsument (iets) meer vertrouwen in de koopwoningmarkt te hebben, naarmate men ouder is, een hoger inkomen heeft, er geen kinderen in het gezin aanwezig zijn en men al over een eigen woning beschikt. Hetzelfde beeld is terug te zien in de gegevens voor de provincie Groningen als geheel. In de Risicogemeenten blijkt het vertrouwen toch wel iets anders verdeeld te liggen binnen de onderscheiden subgroepen in het tweede kwartaal

van 2017. Het meest in het oog springend is daarbij het iets grotere vertrouwen bij de dertigers, alleenstaanden, lage inkomensgroepen en bij de inwonenden. Hierin is het profiel van potentiële starters op de koopwoningmarkt te herkennen.

**Tabel 3.3 Gemiddelde score op de Eigen Huis Marktindicator, naar kenmerken van de respondenten en per deelgebieden en voor Nederland als geheel, tweede kwartaal 2017**

|                                | Gemiddelde score Eigen Huis Marktindicator |                                   |                     |           |
|--------------------------------|--|-----------------------------------|---------------------|-----------|
|                                | Risicogemeenten                            | Overige gemeenten<br>in Groningen | Provincie Groningen | Nederland |
|                                | 2017-2                                     | 2017-2                            | 2017-2              | 2017-2    |
| <b>Leeftijd</b>                |  |                                   |                     |           |
| 18-29 jaar                     | 100  | 119                               | 109                 | 109       |
| 30-44 jaar                     | 112  | 106                               | 109                 | 111       |
| 45-54 jaar                     | 109  | 112                               | 110                 | 112       |
| 55-64 jaar                     | 106  | 118                               | 112                 | 113       |
| 65 jaar en ouder               | 112  | 111                               | 112                 | 116       |
| <b>Huishoudensamenstelling</b> |  |                                   |                     |           |
| alleenstaand                   | 112  | 113                               | 112                 | 114       |
| gezin zonder kinderen          | 108  | 114                               | 111                 | 114       |
| gezin met kinderen             | 109  | 107                               | 108                 | 111       |
| <b>Inkomensklasse</b>          |  |                                   |                     |           |
| tot 1000 euro                  | 113  | 108                               | 109                 | 108       |
| 1000 tot 2000 euro             | 108  | 115                               | 111                 | 113       |
| 2000 tot 3000 euro             | 112  | 109                               | 111                 | 114       |
| vanaf 3000 euro                | 110  | 122                               | 117                 | 117       |
| <b>Woningmarktpositie</b>      |  |                                   |                     |           |
| inwonend                       | 108  | 96                                | 106                 | 108       |
| huurder                        | 106  | 112                               | 110                 | 112       |
| eigenaarbewoner                | 110  | 114                               | 112                 | 115       |

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2017; bewerking OTB

### 3.2 Onderliggende factoren EHM

Zoals in de inleiding aangegeven, is de EHM gebaseerd op zes onderliggende factoren, waarvan er twee factoren (die met betrekking tot de hypotheekrenteontwikkeling) geen regionale component hebben. De lagere score op de EHM binnen de risicogemeenten blijkt dan ook veroorzaakt te worden door uiteenlopende meningen over de algemene koopsituatie en de koopprijzontwikkeling in met name de afgelopen twaalf maanden.

Uit tabel 3.4 blijkt dat de woonconsumenten in de risicogemeenten in het tweede kwartaal van 2017 de algemene koopsituatie in de afgelopen twaalf maanden hetzelfde inschatten als de respondenten in Nederland als geheel. Wel zijn zij iets minder gunstig gestemd over de te verwachte algemene koopsituatie in de komende twaalf maanden dan elders in de provincie en in Nederland. Ten opzichte van het vorige kwartaal scoren de woonconsumenten in de risicogemeenten ook weer wat lager (zie ook tabel B.3 in de bijlage). Met name deze minder gunstige inschatting van de algemene koopsituatie heeft bijgedragen aan de lagere score op de Marktindicator in het tweede kwartaal van 2017.

Met betrekking tot de meningen over de koopprijzontwikkeling blijken de woonconsumenten in de risicogemeenten namelijk wel iets positiever dan in het vorige kwartaal. Inmiddels is meer dan de helft van deze groep van mening dat de koopprijzen zijn gestegen in het afgelopen jaar en ook in het

**Tabel 3.4 Verdeling respondenten naar mening op de onderliggende factoren van de Eigen Huis Marktindicator, naar deelgebieden en voor Nederland als geheel, tweede kwartaal 2017**

| <b>Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting)</b>                         |                 |                                |                     |           |
|---|-----------------|--------------------------------|---------------------|-----------|
|   | Risicogemeenten | Overige gemeenten in Groningen | Provincie Groningen | Nederland |
| <b>De algemene situatie om een woning te kopen in de afgelopen twaalf maanden</b> |                 |                                |                     |           |
| duidelijk slechter  | 7%              | 4%                             | 5%                  | 7%        |
| iets slechter   | 18%             | 12%                            | 15%                 | 18%       |
| hetzelfde gebleven  | 20%             | 23%                            | 21%                 | 19%       |
| iets beter  | 41%             | 36%                            | 38%                 | 36%       |
| duidelijk beter   | 4%              | 13%                            | 9%                  | 9%        |
| weet het niet   | 10%             | 12%                            | 12%                 | 11%       |
| <b>De algemene situatie om een woning te kopen in de komende twaalf maanden</b>   |                 |                                |                     |           |
| duidelijk slechter  | 3%              | 4%                             | 3%                  | 5%        |
| iets slechter   | 25%             | 17%                            | 21%                 | 20%       |
| blijft hetzelfde  | 37%             | 37%                            | 37%                 | 34%       |
| iets beter  | 26%             | 25%                            | 26%                 | 26%       |
| duidelijk beter   | 1%              | 4%                             | 3%                  | 4%        |
| weet het niet   | 8%              | 13%                            | 10%                 | 11%       |
| <b>De koopprijsontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden</b>                    |                 |                                |                     |           |
| gedaald   | 6%              | 2%                             | 3%                  | 2%        |
| vrijwel gelijk gebleven   | 7%              | 8%                             | 8%                  | 6%        |
| zwak gestegen   | 30%             | 24%                            | 27%                 | 20%       |
| matig gestegen  | 39%             | 31%                            | 35%                 | 39%       |
| sterk gestegen  | 13%             | 19%                            | 16%                 | 23%       |
| weet het niet   | 5%              | 16%                            | 11%                 | 10%       |
| <b>De koopprijsontwikkeling in de komende twaalf maanden</b>                      |                 |                                |                     |           |
| dalen   | 0%              | 0%                             | 0%                  | 1%        |
| blijft gelijk   | 14%             | 13%                            | 14%                 | 9%        |
| minimaal stijgen  | 32%             | 25%                            | 28%                 | 27%       |
| matig stijgen   | 46%             | 36%                            | 41%                 | 44%       |
| sterk stijgen   | 4%              | 7%                             | 6%                  | 9%        |
| weet het niet   | 4%              | 19%                            | 11%                 | 10%       |
| <b>De ontwikkeling van de hypotheekrente in de afgelopen twaalf maanden</b>       |                 |                                |                     |           |
| sterk gestegen  | 3%              | 0%                             | 1%                  | 1%        |
| licht gestegen  | 11%             | 15%                            | 13%                 | 14%       |
| hetzelfde gebleven  | 22%             | 28%                            | 25%                 | 26%       |
| licht gedaald   | 40%             | 29%                            | 35%                 | 29%       |
| sterk gedaald   | 7%              | 6%                             | 7%                  | 9%        |
| weet het niet   | 17%             | 22%                            | 19%                 | 21%       |
| <b>De ontwikkeling van de hypotheekrente in de komende twaalf maanden</b>         |                 |                                |                     |           |
| sterk stijgen   | 0%              | 1%                             | 1%                  | 2%        |
| licht stijgen   | 42%             | 46%                            | 44%                 | 45%       |
| blijft hetzelfde  | 38%             | 27%                            | 32%                 | 28%       |
| licht dalen   | 6%              | 4%                             | 5%                  | 4%        |
| sterk dalen   | 0%              | 0%                             | 0%                  | 0%        |
| weet het niet   | 14%             | 22%                            | 18%                 | 21%       |

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2017; bewerking OTB

komende jaar zullen stijgen. Zij blijven daarbij wel iets gematigder dan de woonconsumenten in Nederland als geheel. In de peilingen van 2015 waren de woonconsumenten in de risicogemeenten hier nog duidelijk pessimistischer over (zie tabel B.3 in de bijlage).

De meningen ten aanzien van de ontwikkeling van de hypotheekrente verschillen nauwelijks tot niet tussen de woonconsumenten in de risicogemeenten, in de provincie Groningen en in Nederland als geheel. Dit geldt zowel voor de ontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden als die in het komende jaar (zie tabel 3.4). Dit is ook te verwachten, omdat de hypotheekrenteontwikkeling geen regionale component heeft. Een kleine minderheid van de woonconsumenten is van mening dat de rente in de komende twaalf maanden (licht) zal stijgen.

### 3.3 Al dan niet gunstig koopmoment

Naast de meningen over de onderliggende factoren van de EHM, zijn aan de respondenten ook nog een aantal aanvullende vragen gesteld. Een daarvan betreft de mening van de respondent of het al dan niet gunstig is om op dit moment een woning te kopen, wanneer men op zoek zou zijn naar een koopwoning. Tabel 3.5 geeft de resultaten over het tweede kwartaal van 2017, uitgesplitst naar geografisch gebied. De resultaten van de peilingen in 2015 en in het eerste kwartaal van 2017 zijn terug te vinden in tabel B.4 in de bijlage.

**Tabel 3.5 Verdeling respondenten naar mening over huidige koopomstandigheden, naar deelgebieden en voor Nederland als geheel, tweede kwartaal 2017**

|  | Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting) |                                |                     |           |
|--|--|--------------------------------|---------------------|-----------|
|  | Risicogemeenten                                    | Overige gemeenten in Groningen | Provincie Groningen | Nederland |
| <b>Stel dat u momenteel op zoek zou zijn naar een koopwoning, vindt u dat het voor u nu een gunstige of ongunstige tijd is om een woning te kopen?</b> |  |                                |                     |           |
| zeer gunstig   | 6%   | 4%                             | 5%                  | 6%        |
| gunstig  | 47%  | 42%                            | 44%                 | 40%       |
| gunstig noch ongunstig   | 38%  | 47%                            | 42%                 | 40%       |
| ongunstig  | 8%   | 7%                             | 8%                  | 11%       |
| zeer ongunstig   | 1%   | 0%                             | 1%                  | 3%        |
| <b>Totaal</b>  | 100%   | 100%                           | 100%                | 100%      |
| <b>N=</b>  | 105  | 105                            | 210                 | 1.993     |

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2017; bewerking OTB

Het meest opvallende in de uitkomsten is het feit dat de woonconsumenten in de risicogemeenten (en ook die in de overige Groningse gemeenten) positiever zijn gestemd over de huidige koopomstandigheden, dan de woonconsumenten in Nederland als geheel. Circa 9% van de respondenten in de risicogemeenten vindt het in het tweede kwartaal van 2017 een (zeer) ongunstig moment om een woning te kopen. Dit aandeel komt min of meer overeen met dat voor de overige gemeenten in de provincie (7%), ligt maar lager dan in Nederland als geheel (14%). Ondanks de aardbevingenproblematiek is 53% van de woonconsumenten in de risicogemeenten van mening, dat het momenteel (zeer) gunstige omstandigheden zijn om een gewenste woning te kopen. Dit aandeel is daarmee zelfs groter dan in overig Groningen en in Nederland als geheel (beide 46%). De meningen van de woonconsumenten in de risicogemeenten waren in 2015 nog duidelijk negatiever en in het eerste kwartaal van 2017 ongeveer vergelijkbaar met die van woonconsumenten elders in Nederland (zie tabel B.4 in de bijlage). Er is dus sprake van een opmerkelijke verschuiving. Mogelijk spelen ook hierbij de (aange-

kondigde) ondersteuningsmaatregelen van de NCG ten aanzien van de aardbevingsproblematiek een rol. Dat de eerder besproken score op de Marktindicator voor de respondenten in de risicogemeenten toch iets lager uitvalt dan gemiddeld voor geheel Nederland, wordt voornamelijk veroorzaakt door een minder optimistische mening over de koopprijsontwikkeling onder de bewoners in de risicogemeenten.

De redenen die de respondenten in de risicogemeenten noemen waarom het nu (zeer) gunstig is om een gewenste woning te kopen, wijken daarbij iets af van de genoemde redenen door respondenten in Nederland als geheel (zie tabel 3.6). De lage hypotheekrente wordt nog steeds het meest als positieve factor genoemd, gevolgd door het ruime aanbod aan koopwoningen. Het aandeel respondenten dat een betere verkoopbaarheid of een waardestijging van de woningen noemt als reden voor een gunstig koopmoment, is in de risicogemeenten wel (duidelijk) lager dan in Nederland als geheel. Op basis van deze antwoorden kan mogelijk geconcludeerd worden, dat het herstel van de koopwoningmarkt in de risicogemeenten wat achterblijft bij de rest van de provincie of bij Nederland als geheel.

**Tabel 3.6 Genoemde redenen voor een positieve dan wel negatieve beoordeling van de huidige koopomstandigheden, naar deelgebieden en voor Nederland als geheel, tweede kwartaal 2017**

|   | Aandeel respondenten dat reden noemt |                                |                     |           |
|---|--------------------------------------|--------------------------------|---------------------|-----------|
|   | Risicogemeenten                      | Overige gemeenten in Groningen | Provincie Groningen | Nederland |
| <b>Redenen voor gunstige koopmoment</b>   |                                      |                                |                     |           |
| De hypotheekrente is laag                 | 80%                                  | 76%                            | 78%                 | 77%       |
| Huidige woning is goed verkoopbaar        | 19%                                  | 32%                            | 25%                 | 35%       |
| Koopwoningen worden meer waard            | 19%                                  | 22%                            | 20%                 | 24%       |
| Economische situatie is gunstig           | 25%                                  | 48%                            | 36%                 | 31%       |
| De keuze aan koopwoningen is ruim         | 27%                                  | 27%                            | 27%                 | 27%       |
| <b>Redenen voor ongunstige koopmoment</b> |                                      |                                |                     |           |
| Koopwoningen zijn slechter betaalbaar     | 45%                                  | 36%                            | 41%                 | 44%       |
| Inkomens staan onder druk                 | 63%                                  | 89%                            | 75%                 | 29%       |
| De fiscale behandeling wordt ongunstig    | 7%                                   | 0%                             | 4%                  | 13%       |
| De keuze aan koopwoningen is beperkt      | 34%                                  | 58%                            | 44%                 | 28%       |
| De economische situatie is ongunstig      | 7%                                   | 34%                            | 19%                 | 12%       |

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2017; bewerking OTB

De respondenten in Nederland die het momenteel een (zeer) ongunstige tijd vinden om een woning te kopen, baseren deze mening vooral op het feit dat de koopwoningen slechter betaalbaar worden, inkomens onder druk staan en de keuze aan koopwoningen beperkt is (zie tabel 3.6). De woonconsumenten in de risicogebieden noemen in grote lijnen dezelfde factoren, maar de onder druk staande inkomens worden daar bij door een veel groter deel van de respondenten genoemd dan elders in Nederland.

### 3.4 Conclusies

Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten in de risicogemeenten blijkt flink toegenomen te zijn sinds eind 2015. Met een gemiddelde score van 109 op de Eigen Huis Marktindicator in het tweede kwartaal van 2017, scoort men wel iets lager dan in het vorige kwartaal (112) en is het vertrouwen weer iets minder sterk dan in de andere onderscheiden gebieden in Groningen en Nederland als geheel. Net als in 2015 blijkt de combinatie van bevolkingskrimp en aardbevingsrisico's



een negatief effect op elkaar te hebben met betrekking tot het vertrouwen in de koopwoningmarkt. Onder de bewoners in de risicogemeenten is het vertrouwen in de koopwoningmarkt in het tweede kwartaal van 2017 iets groter onder de dertigers, alleenstaanden, lage inkomensgroepen en de inwonenden. Hierin is het profiel van potentiële starters op de koopwoningmarkt te herkennen.

Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de bewoners in de risicogemeenten blijkt voornamelijk iets kleiner te zijn, doordat men minder positiever oordeelt over de koopprijsontwikkeling in het afgelopen jaar en in het komende jaar dan bewoners elders in Groningen en in Nederland als geheel.

Op de vraag of het een goed moment is om een woning te kopen, geeft nu een kleine meerderheid (53%) van de respondenten in de risicogemeenten aan dat het een (zeer) gunstig moment is; maar 9% vindt het een (zeer) ongunstig moment. Daarmee zijn deze woonconsumenten zelfs nog iets positiever gestemd dan de bewoners elders in Groningen en de woonconsumenten in Nederland als geheel. Vooral het aandeel respondenten in de risicogemeenten dat het een (zeer) ongunstig moment vindt om te kopen, is in het tweede kwartaal van 2017 (9%) duidelijk kleiner dan medio 2015 (bijna 20%).

Over het geheel beschouwd is het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten in de risicogemeenten tussen medio 2015 en begin 2017 behoorlijk bijgetrokken ten opzichte van andere woningmarktgebieden in Groningen en Nederland als geheel. Dit geldt voor zowel de eigenaarsbewoners als zeker ook voor potentiële woningkopers. Omdat de woningmarktontwikkelingen in die periode niet wezenlijk beter zijn geweest in de risicogemeenten dan elders, lijkt dit vooral het effect te zijn van een veranderde risicoperceptie. Hierbij kunnen de (aangekondigde) ondersteuningsmaatregelen van de NCG ten aanzien van de aardbevingsproblematiek een rol gespeeld hebben.

## 4 Het vertrouwen in de economie in Groningen

In de maandelijkse metingen in het kader van de Eigen Huis Marktindicator wordt ook naar het vertrouwen in de economie van de woonconsumenten gevraagd. Op basis van die informatie wordt de zogenoemde Eigen Huis Conjunctuurindicator (EHC) geconstrueerd. De gemiddelde score op de EHC staat dus voor het vertrouwen in de economische ontwikkelingen, zoals dat gemiddeld onder Nederlanders leeft.

In het tweede kwartaal van 2017 is het vertrouwen in de economische ontwikkelingen onder de respondenten in de risicogemeenten nog steeds iets geringer dan in andere gebieden. Maar met een score van 108 zijn ook deze woonconsumenten inmiddels licht positief gestemd (zie tabel 4.1).

De drie pijlers van de EHC hebben nauwelijks tot geen regionale component. Het is dus opmerkelijk dat de respondenten in de risicogemeenten in het tweede kwartaal van 2017 een (licht) afwijkend vertrouwen in de economie laten zien, dan elders in de provincie Groningen en in Nederland als geheel.

**Tabel 4.1 Gemiddelde score op de Eigen Huis Conjunctuurindicator, naar deelgebieden en voor Nederland als geheel, tweede en derde kwartaal 2015 en eerste tot en met tweede kwartaal 2017**

| Periode                      | Risicogemeenten | Overige gemeenten in Groningen | Provincie Groningen | Nederland |
|------------------------------|-----------------|--------------------------------|---------------------|-----------|
| 2 <sup>e</sup> kwartaal 2015 | 102             | 101                            | 102                 | 101       |
| 3 <sup>e</sup> kwartaal 2015 | 97              | 97                             | 97                  | 98        |
| 4 <sup>e</sup> kwartaal 2015 | 95              | 102                            | 99                  | 100       |
| 1 <sup>e</sup> kwartaal 2017 | 105             | 108                            | 107                 | 110       |
| 2 <sup>e</sup> kwartaal 2017 | 108             | 112                            | 110                 | 112       |

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2015 en 2017; bewerking OTB

Ook nu weer zijn de respondenten uit de provincie Groningen nader onderverdeeld naar gemeenten met al dan niet het risico op aardbevingen én naar al dan niet krimp van de bevolking. Als referentie is ook Nederland als geheel opgesplitst in krimpgemeenten en overige gemeenten (zie tabel 4.2). Uit de gegevens over 2015 blijkt dat het vertrouwen in de economie onder de respondenten die in een krimpgemeente wonen, meestal gemiddeld lager is dan onder de respondenten in niet-krimpgemeenten. Dit geldt zowel voor gemeenten in de provincie Groningen als voor alle gemeenten in Nederland. Dit verschil zien we ook in het tweede kwartaal van 2017 weer terug.

Binnen de provincie Groningen leidde de combinatie "krimpregio en risicogemeenten" eind 2015 tot een geringer vertrouwen in de economie onder de woonconsumenten, dan bij de bewoners van krimpregio's zonder aardbevingsrisico's. Dit effect is in de peilingen van het eerste en tweede kwartaal van 2017 niet meer terug te zien (zie tabel 4.2). In deze laatste peiling valt met name op dat de score op de Conjunctuurindicator zoveel hoger (115) is onder de bewoners van Groningse gemeenten zonder krimp én zonder aardbevingsrisico, dan onder de bewoners van andere gemeenten.

**Tabel 4.2 Gemiddelde score op de Eigen Huis Conjunctuurindicator, naar al dan niet bevolkingskrimp en naar al dan niet aardbevingsrisico's, voor de provincie Groningen en Nederland als geheel, tweede en derde kwartaal 2015 en eerste tot en met tweede kwartaal 2017**

|                  | Bevolkings-<br>krimp | Aardbevings-<br>risico's | Gemiddelde score Eigen Huis Conjunctuurindicator |        |        |        |        |
|------------------|----------------------|--------------------------|--|--------|--------|--------|--------|
|                  |                      |                          | 2015-2   | 2015-3 | 2015-4 | 2017-1 | 2017-2 |
| <b>Groningen</b> |                      |                          |  |        |        |        |        |
| 1                | Ja                   | Ja                       | 99   | 96     | 88     | 106    | 108    |
| 2                | Ja                   | Nee                      | 94   | 96     | 97     | 103    | 109    |
| 3                | Nee                  | Ja                       | 108  | 99     | 107    | 104    | 108    |
| 4                | Nee                  | Nee                      | 108  | 98     | 106    | 112    | 115    |
| <b>Nederland</b> |                      |                          |  |        |        |        |        |
| 5                | Ja                   | Nee                      | 96   | 99     | 95     | 112    | 108    |
| 6                | Nee                  | Nee                      | 102  | 98     | 100    | 110    | 113    |
| <b>Totaal</b>    |                      |                          | 101  | 98     | 100    | 110    | 112    |

1: de gemeenten Appingedam, Delfzijl, Eemsum, Loppersum en De Marne;

2: overige gemeenten in de provincie Groningen;

3: de gemeenten Winsum, Bedum, Ten Boer en Slochteren;

4: de stad Groningen;

5: zie bijlage A voor de lijst van Nederlandse gemeenten behorend tot de Krimpregio's.

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2015 en 2017; bewerking OTB

Wanneer we kijken naar de onderliggende factoren waarop de EHC is gebaseerd zien we dat de respondenten in de risicogemeenten iets vaker negatief positief gestemd zijn ten aanzien van de economische ontwikkelingen (in het afgelopen jaar en in het komende jaar) en over de financiële situatie van het eigen huishouden (in het afgelopen jaar en in het komende jaar). De meningen over de ontwikkeling van de werkloosheid verschillen nauwelijks binnen de onderscheiden deelgebieden (zie tabel 4.3). Dit verschil in mening tussen de respondenten in de risicogemeenten en in de overige deelgebieden lijkt in de eerste helft van 2017 iets groter te zijn, dan in 2015 (zie tabel B.5 in de bijlage).

**Tabel 4.3 Verdeling respondenten naar mening op de onderliggende factoren van de Eigen Huis Conjunctuurindicator, naar deelgebieden en voor Nederland als geheel, tweede kwartaal 2017**

|   | Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting) |                                |                     |           |
|---|--|--------------------------------|---------------------|-----------|
|   | Risicogemeenten                                    | Overige gemeenten in Groningen | Provincie Groningen | Nederland |
| <b>De algemene economische ontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden</b>      |  |                                |                     |           |
| duidelijk slechter  | 0%   | 3%                             | 2%                  | 3%        |
| iets slechter   | 15%  | 9%                             | 12%                 | 8%        |
| blijft hetzelfde  | 24%  | 27%                            | 26%                 | 29%       |
| iets beter  | 51%  | 49%                            | 50%                 | 44%       |
| duidelijk beter   | 9%   | 8%                             | 8%                  | 13%       |
| weet het niet   | 1%   | 4%                             | 2%                  | 3%        |
| <b>De algemene economische ontwikkeling in de komende twaalf maanden</b>        |  |                                |                     |           |
| duidelijk slechter  | 3%   | 4%                             | 3%                  | 3%        |
| iets slechter   | 12%  | 5%                             | 9%                  | 9%        |
| blijft hetzelfde  | 48%  | 38%                            | 43%                 | 37%       |
| iets beter  | 29%  | 43%                            | 36%                 | 38%       |
| duidelijk beter   | 6%   | 4%                             | 5%                  | 7%        |
| weet het niet   | 2%   | 6%                             | 4%                  | 6%        |
| <b>De ontwikkeling van de werkloosheid in de komende twaalf maanden</b>         |  |                                |                     |           |
| duidelijk stijgen   | 3%   | 2%                             | 2%                  | 2%        |
| enigszins stijgen   | 12%  | 15%                            | 13%                 | 13%       |
| gelijk blijven  | 33%  | 33%                            | 33%                 | 28%       |
| enigszins dalen   | 42%  | 40%                            | 42%                 | 45%       |
| duidelijk dalen   | 5%   | 3%                             | 4%                  | 7%        |
| weet het niet   | 5%   | 7%                             | 6%                  | 5%        |
| <b>De financiële situatie van het huishouden in de afgelopen twaalf maanden</b> |  |                                |                     |           |
| duidelijk slechter  | 8%   | 5%                             | 6%                  | 6%        |
| iets slechter   | 25%  | 19%                            | 22%                 | 22%       |
| hetzelfde gebleven  | 50%  | 49%                            | 49%                 | 51%       |
| iets beter  | 15%  | 22%                            | 19%                 | 17%       |
| duidelijk beter   | 2%   | 4%                             | 3%                  | 3%        |
| weet het niet   | 0%   | 1%                             | 1%                  | 1%        |
| <b>De financiële situatie van het huishouden in de komende twaalf maanden</b>   |  |                                |                     |           |
| duidelijk slechter  | 7%   | 2%                             | 5%                  | 5%        |
| iets slechter   | 17%  | 15%                            | 16%                 | 19%       |
| hetzelfde gebleven  | 62%  | 64%                            | 63%                 | 56%       |
| iets beter  | 11%  | 15%                            | 13%                 | 15%       |
| duidelijk beter   | 3%   | 1%                             | 2%                  | 2%        |
| weet het niet   | 0%   | 3%                             | 1%                  | 3%        |
| <b>Totaal</b>   | 100%   | 100%                           | 100%                | 100%      |
| <b>N=</b>   | 105  | 105                            | 210                 | 1.993     |

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2017; bewerking OTB

## Bijlage A

**Tabel B.1 Aanduiding Krimregio's in Nederland, 2016**

| <b>Krimregio's</b>       | <b>Gemeenten</b>   |
|--------------------------|--|
| 1. Eemsdelta             | Appingedam<br>Delfszijl<br>Eemmond<br>Loppersum  |
| 2. Oost-Groningen        | Bellingwoude<br>Menterswolde<br>Oldambt<br>Pekela<br>Stadskanaal<br>Veendam<br>Vlagtwedde                          |
| 3. De Marne              | De Marne   |
| 4. Parkstad Limburg      | Brunssum<br>Heerlen<br>Kerkrade<br>Nuth<br>Landgraaf<br>Onderbanken<br>Simpelveld<br>Voerendaal                    |
| 5. Maastricht-Mergelland | Eijsden-Margraten<br>Gulpen-Wittem<br>Maastricht<br>Meerssen<br>Vaals<br>Valkenburg aan de Geul                    |
| 6. Westelijke Mijnstreek | Beek<br>Schinnen<br>Sittard-Geleen<br>Stein  |
| 7. Zeeuws-Vlaanderen     | Hulst<br>Sluis<br>Terneuzen  |
| 8. Achterhoek            | Aalten<br>Bronckhorst<br>Berkelland<br>Doetinchem<br>Montferland<br>Oost Gelre<br>Oude IJsselstreek<br>Winterswijk |
| 9. Noord-Oost Friesland  | Achtkarspelen<br>Dantumadeel<br>Dongeradeel<br>Ferwerderadeel<br>Kollumerland C.A.<br>Tietjerksteradeel            |

**Tabel B.2 Gemiddelde score op de Eigen Huis Marktindicator, naar kenmerken van de respondenten en per deelgebieden en voor Nederland als geheel, tweede tot en met vierde kwartaal 2015 en eerste kwartaal 2017**

|                                | Gemiddelde score Eigen Huis Marktindicator |        |        |        |                                |        |        |        |                     |        |        |        |           |        |        |        |
|--------------------------------|--|--------|--------|--------|--------------------------------|--------|--------|--------|---------------------|--------|--------|--------|-----------|--------|--------|--------|
|                                | Risicogemeenten                            |        |        |        | Overige gemeenten in Groningen |        |        |        | Provincie Groningen |        |        |        | Nederland |        |        |        |
|                                | 2015-2                                     | 2015-3 | 2015-4 | 2017-1 | 2015-2                         | 2015-3 | 2015-4 | 2017-1 | 2015-2              | 2015-3 | 2015-4 | 2017-1 | 2015-2    | 2015-3 | 2015-4 | 2017-1 |
| <b>Leeftijd</b>                |  |        |        |        |                                |        |        |        |                     |        |        |        |           |        |        |        |
| 18-29 jaar                     | 106  | 83     | 112    | 127    | 98                             | 90     | 107    | 116    | 100                 | 88     | 109    | 122    | 102       | 99     | 102    | 108    |
| 30-44 jaar                     | 96   | 98     | 104    | 117    | 110                            | 104    | 100    | 98     | 102                 | 102    | 102    | 107    | 101       | 104    | 111    | 110    |
| 45-54 jaar                     | 90   | 106    | 97     | 118    | 103                            | 104    | 109    | 109    | 98                  | 105    | 105    | 114    | 103       | 102    | 112    | 108    |
| 55-64 jaar                     | 101  | 91     | 107    | 107    | 108                            | 105    | 115    | 111    | 104                 | 99     | 111    | 109    | 104       | 104    | 113    | 109    |
| 65 jaar en ouder               | 97   | 99     | 111    | 106    | 100                            | 106    | 118    | 110    | 99                  | 103    | 115    | 108    | 106       | 109    | 115    | 112    |
| <b>Huishoudensamenstelling</b> |  |        |        |        |                                |        |        |        |                     |        |        |        |           |        |        |        |
| alleenstaand                   | 99   | 109    | 111    | 107    | 98                             | 100    | 108    | 112    | 98                  | 103    | 109    | 110    | 104       | 105    | 113    | 110    |
| gezin zonder kinderen          | 98   | 92     | 104    | 110    | 107                            | 105    | 111    | 109    | 103                 | 100    | 108    | 109    | 105       | 105    | 113    | 110    |
| gezin met kinderen             | 95   | 106    | 102    | 119    | 105                            | 101    | 110    | 102    | 100                 | 104    | 106    | 113    | 102       | 102    | 109    | 110    |
| <b>Inkomensklasse</b>          |  |        |        |        |                                |        |        |        |                     |        |        |        |           |        |        |        |
| tot 1000 euro                  | 104  | 90     | 102    | 119    | 108                            | 106    | 105    | 115    | 106                 | 101    | 104    | 117    | 102       | 92     | 104    | 102    |
| 1000 tot 2000 euro             | 97   | 98     | 108    | 110    | 103                            | 99     | 106    | 109    | 100                 | 99     | 107    | 110    | 102       | 103    | 109    | 110    |
| 2000 tot 3000 euro             | 99   | 108    | 107    | 113    | 109                            | 102    | 119    | 109    | 104                 | 105    | 114    | 111    | 104       | 106    | 115    | 110    |
| vanaf 3000 euro                | 93   | 98     | 111    | 112    | 105                            | 114    | 115    | 111    | 101                 | 109    | 114    | 111    | 110       | 111    | 117    | 112    |
| <b>Woningmarktpositie</b>      |  |        |        |        |                                |        |        |        |                     |        |        |        |           |        |        |        |
| inwonend                       | 98   | 86     | 108    | 129    | 99                             | 106    | 105    | 102    | 99                  | 93     | 108    | 125    | 98        | 97     | 103    | 108    |
| huurder                        | 100  | 102    | 101    | 120    | 103                            | 103    | 106    | 109    | 102                 | 103    | 105    | 113    | 102       | 103    | 109    | 110    |
| eigenaarbewoner                | 96   | 100    | 108    | 104    | 105                            | 104    | 113    | 109    | 100                 | 102    | 111    | 106    | 106       | 107    | 115    | 110    |

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2015 en 2017; bewerking OTB

**Tabel B.3 Verdeling respondenten naar mening op de onderliggende factoren van de Eigen Huis Marktindicator, naar deelgebieden en voor Nederland als geheel, derde en vierde kwartaal 2015 en eerste kwartaal 2017**

| Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting)                                |                 |         |         |                                |         |         |                     |         |         |           |         |         |
|---|-----------------|---------|---------|--------------------------------|---------|---------|---------------------|---------|---------|-----------|---------|---------|
|   | Risicogemeenten |         |         | Overige gemeenten in Groningen |         |         | Provincie Groningen |         |         | Nederland |         |         |
|   | 2015 Q3         | 2015 Q4 | 2017 Q1 | 2015 Q3                        | 2015 Q4 | 2017 Q1 | 2015 Q3             | 2015 Q4 | 2017 Q1 | 2015 Q3   | 2015 Q4 | 2017 Q1 |
| <b>De algemene situatie om een woning te kopen in de afgelopen twaalf maanden</b> |                 |         |         |                                |         |         |                     |         |         |           |         |         |
| duidelijk slechter  | 13%             | 3%      | 3%      | 3%                             | 3%      | 0%      | 8%                  | 3%      | 2%      | 6%        | 3%      | 5%      |
| iets slechter   | 13%             | 11%     | 9%      | 14%                            | 11%     | 19%     | 14%                 | 11%     | 14%     | 12%       | 10%     | 16%     |
| hetzelfde gebleven  | 17%             | 21%     | 20%     | 25%                            | 22%     | 20%     | 21%                 | 22%     | 20%     | 22%       | 22%     | 19%     |
| iets beter  | 40%             | 53%     | 42%     | 40%                            | 46%     | 38%     | 40%                 | 49%     | 40%     | 43%       | 46%     | 39%     |
| duidelijk beter   | 2%              | 4%      | 15%     | 4%                             | 6%      | 5%      | 3%                  | 5%      | 10%     | 6%        | 8%      | 10%     |
| weet het niet   | 15%             | 8%      | 11%     | 14%                            | 12%     | 18%     | 14%                 | 10%     | 14%     | 11%       | 11%     | 11%     |
| <b>De algemene situatie om een woning te kopen in de komende twaalf maanden</b>   |                 |         |         |                                |         |         |                     |         |         |           |         |         |
| duidelijk slechter  | 9%              | 3%      | 1%      | 3%                             | 3%      | 1%      | 6%                  | 3%      | 1%      | 4%        | 2%      | 4%      |
| iets slechter   | 6%              | 6%      | 9%      | 13%                            | 10%     | 22%     | 10%                 | 9%      | 15%     | 12%       | 9%      | 18%     |
| blijft hetzelfde  | 28%             | 35%     | 42%     | 37%                            | 32%     | 30%     | 33%                 | 33%     | 36%     | 36%       | 34%     | 35%     |
| iets beter  | 37%             | 44%     | 29%     | 31%                            | 37%     | 27%     | 34%                 | 40%     | 28%     | 34%       | 40%     | 28%     |
| duidelijk beter   | 1%              | 3%      | 6%      | 4%                             | 5%      | 3%      | 2%                  | 4%      | 5%      | 4%        | 4%      | 4%      |
| weet het niet   | 19%             | 9%      | 14%     | 12%                            | 13%     | 17%     | 15%                 | 11%     | 15%     | 10%       | 11%     | 11%     |
| <b>De koopprijsontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden</b>                    |                 |         |         |                                |         |         |                     |         |         |           |         |         |
| gedaald   | 21%             | 17%     | 6%      | 12%                            | 5%      | 2%      | 16%                 | 10%     | 4%      | 9%        | 8%      | 2%      |
| vrijwel gelijk gebleven   | 20%             | 24%     | 9%      | 11%                            | 21%     | 10%     | 15%                 | 22%     | 10%     | 18%       | 15%     | 8%      |
| zwak gestegen   | 26%             | 36%     | 30%     | 40%                            | 39%     | 19%     | 33%                 | 38%     | 25%     | 39%       | 37%     | 23%     |
| matig gestegen  | 16%             | 13%     | 40%     | 18%                            | 19%     | 39%     | 17%                 | 16%     | 39%     | 19%       | 24%     | 38%     |
| sterk gestegen  | 0%              | 1%      | 5%      | 1%                             | 3%      | 17%     | 1%                  | 2%      | 11%     | 2%        | 3%      | 18%     |
| weet het niet   | 17%             | 9%      | 10%     | 18%                            | 13%     | 13%     | 18%                 | 11%     | 11%     | 13%       | 13%     | 11%     |
| <b>De koopprijsontwikkeling in de komende twaalf maanden</b>                      |                 |         |         |                                |         |         |                     |         |         |           |         |         |
| dalen   | 4%              | 3%      | 2%      | 3%                             | 1%      | 1%      | 3%                  | 2%      | 1%      | 2%        | 2%      | 1%      |
| blijft gelijk   | 18%             | 28%     | 14%     | 20%                            | 17%     | 19%     | 19%                 | 22%     | 17%     | 18%       | 15%     | 13%     |
| minimaal stijgen  | 38%             | 44%     | 31%     | 36%                            | 48%     | 20%     | 37%                 | 46%     | 26%     | 40%       | 39%     | 28%     |
| matig stijgen   | 19%             | 17%     | 46%     | 24%                            | 21%     | 40%     | 22%                 | 19%     | 43%     | 26%       | 30%     | 39%     |
| sterk stijgen   | 1%              | 1%      | 1%      | 1%                             | 3%      | 7%      | 1%                  | 2%      | 4%      | 2%        | 3%      | 8%      |
| weet het niet   | 20%             | 8%      | 6%      | 16%                            | 11%     | 13%     | 18%                 | 10%     | 9%      | 12%       | 11%     | 11%     |
| <b>De ontwikkeling van de hypotheekrente in de afgelopen twaalf maanden</b>       |                 |         |         |                                |         |         |                     |         |         |           |         |         |
| sterk gestegen  | 1%              | 0%      | 0%      | 0%                             | 2%      | 0%      | 0%                  | 1%      | 0%      | 0%        | 1%      | 1%      |
| licht gestegen  | 13%             | 5%      | 17%     | 13%                            | 4%      | 19%     | 13%                 | 5%      | 18%     | 12%       | 7%      | 26%     |
| hetzelfde gebleven  | 12%             | 21%     | 25%     | 16%                            | 18%     | 22%     | 15%                 | 19%     | 24%     | 20%       | 18%     | 20%     |
| licht gedaald   | 37%             | 40%     | 27%     | 32%                            | 34%     | 25%     | 34%                 | 37%     | 26%     | 35%       | 38%     | 25%     |
| sterk gedaald   | 8%              | 8%      | 7%      | 7%                             | 12%     | 11%     | 8%                  | 10%     | 9%      | 9%        | 11%     | 8%      |
| weet het niet   | 29%             | 27%     | 24%     | 32%                            | 30%     | 23%     | 30%                 | 29%     | 23%     | 24%       | 25%     | 20%     |
| <b>De ontwikkeling van de hypotheekrente in de komende twaalf maanden</b>         |                 |         |         |                                |         |         |                     |         |         |           |         |         |
| sterk stijgen   | 1%              | 1%      | 0%      | 2%                             | 2%      | 2%      | 2%                  | 2%      | 1%      | 2%        | 1%      | 3%      |
| licht stijgen   | 43%             | 26%     | 49%     | 38%                            | 25%     | 54%     | 40%                 | 26%     | 51%     | 44%       | 31%     | 54%     |
| blijft hetzelfde  | 24%             | 29%     | 20%     | 22%                            | 36%     | 17%     | 23%                 | 33%     | 18%     | 25%       | 36%     | 20%     |
| licht dalen   | 8%              | 11%     | 9%      | 6%                             | 8%      | 2%      | 7%                  | 10%     | 6%      | 6%        | 8%      | 3%      |
| sterk dalen   | 0%              | 2%      | 0%      | 0%                             | 1%      | 0%      | 0%                  | 1%      | 0%      | 0%        | 0%      | 0%      |
| weet het niet   | 24%             | 30%     | 22%     | 32%                            | 28%     | 25%     | 28%                 | 29%     | 23%     | 23%       | 24%     | 20%     |
| <b>Totaal</b>   | 100%            | 100%    | 100%    | 100%                           | 100%    | 100%    | 100%                | 100%    | 100%    | 100%      | 100%    | 100%    |
| <b>N=</b>   | 123             | 106     | 105     | 159                            | 156     | 105     | 282                 | 262     | 210     | 1993      | 1976    | 1993    |

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2015 en 2017; bewerking OTB

**Tabel B.4 Verdeling respondenten naar mening over huidige koopomstandigheden, naar deelgebieden en voor Nederland als geheel, derde en vierde kwartaal 2015 en eerste kwartaal 2017**

| Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting)   |                 |         |         |                                |         |         |                     |         |         |           |         |         |
|--|-----------------|---------|---------|--------------------------------|---------|---------|---------------------|---------|---------|-----------|---------|---------|
|  | Risicogemeenten |         |         | Overige gemeenten in Groningen |         |         | Provincie Groningen |         |         | Nederland |         |         |
|  | 2015 Q3         | 2015 Q4 | 2017 Q1 | 2015 Q3                        | 2015 Q4 | 2017 Q1 | 2015 Q3             | 2015 Q4 | 2017 Q1 | 2015 Q3   | 2015 Q4 | 2017 Q1 |
| <b>Stel dat u momenteel op zoek zou zijn naar een koopwoning, vindt u dat het voor u nu een gunstige of ongunstige tijd is om een woning te kopen?</b> |                 |         |         |                                |         |         |                     |         |         |           |         |         |
| zeer gunstig   | 7%              | 5%      | 9%      | 5%                             | 5%      | 4%      | 6%                  | 5%      | 7%      | 7%        | 7%      | 6%      |
| gunstig  | 41%             | 56%     | 40%     | 41%                            | 48%     | 37%     | 41%                 | 52%     | 39%     | 41%       | 45%     | 41%     |
| gunstig noch ongunstig   | 33%             | 32%     | 38%     | 39%                            | 37%     | 49%     | 36%                 | 35%     | 43%     | 40%       | 37%     | 40%     |
| ongunstig  | 17%             | 4%      | 12%     | 10%                            | 8%      | 9%      | 13%                 | 6%      | 10%     | 9%        | 8%      | 10%     |
| zeer ongunstig   | 2%              | 2%      | 1%      | 5%                             | 2%      | 1%      | 4%                  | 2%      | 1%      | 3%        | 3%      | 3%      |
| <b>Totaal</b>  | 100%            | 100%    | 100%    | 100%                           | 100%    | 100%    | 100%                | 100%    | 100%    | 100%      | 100%    | 100%    |
| <b>N=</b>  | 123             | 106     | 111     | 159                            | 156     | 113     | 282                 | 262     | 224     | 1993      | 1976    | 1983    |

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2015 en 2017; bewerking OTB



**Tabel B.5 Verdeling respondenten naar mening op de onderliggende factoren van de Eigen Huis Conjunctuurindicator, naar deelgebieden en voor Nederland als geheel, derde en vierde kwartaal 2015 en eerste kwartaal 2017**

| Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting)                              |                 |         |         |                                |         |         |                     |         |         |           |         |         |
|---|-----------------|---------|---------|--------------------------------|---------|---------|---------------------|---------|---------|-----------|---------|---------|
|   | Risicogemeenten |         |         | Overige gemeenten in Groningen |         |         | Provincie Groningen |         |         | Nederland |         |         |
|   | 2015 Q3         | 2015 Q4 | 2017 Q1 | 2015 Q3                        | 2015 Q4 | 2017 Q1 | 2015 Q3             | 2015 Q4 | 2017 Q1 | 2015 Q3   | 2015 Q4 | 2017 Q1 |
| <b>De algemene economische ontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden</b>      |                 |         |         |                                |         |         |                     |         |         |           |         |         |
| duidelijk slechter  | 8%              | 8%      | 4%      | 12%                            | 8%      | 3%      | 10%                 | 8%      | 3%      | 9%        | 8%      | 4%      |
| iets slechter   | 14%             | 18%     | 12%     | 13%                            | 12%     | 12%     | 13%                 | 14%     | 12%     | 15%       | 13%     | 10%     |
| blijft hetzelfde  | 26%             | 34%     | 36%     | 39%                            | 35%     | 30%     | 34%                 | 35%     | 34%     | 30%       | 29%     | 29%     |
| iets beter  | 38%             | 32%     | 40%     | 27%                            | 40%     | 39%     | 32%                 | 37%     | 40%     | 39%       | 42%     | 45%     |
| duidelijk beter   | 3%              | 5%      | 5%      | 5%                             | 5%      | 10%     | 4%                  | 5%      | 7%      | 4%        | 5%      | 9%      |
| weet het niet   | 11%             | 3%      | 3%      | 4%                             | 1%      | 6%      | 7%                  | 2%      | 4%      | 3%        | 3%      | 3%      |
| <b>De algemene economische ontwikkeling in de komende twaalf maanden</b>        |                 |         |         |                                |         |         |                     |         |         |           |         |         |
| duidelijk slechter  | 7%              | 9%      | 3%      | 6%                             | 8%      | 5%      | 7%                  | 8%      | 4%      | 6%        | 6%      | 3%      |
| iets slechter   | 11%             | 11%     | 17%     | 13%                            | 12%     | 15%     | 12%                 | 11%     | 16%     | 13%       | 12%     | 10%     |
| blijft hetzelfde  | 34%             | 39%     | 39%     | 38%                            | 30%     | 28%     | 36%                 | 34%     | 33%     | 37%       | 35%     | 37%     |
| iets beter  | 32%             | 34%     | 30%     | 37%                            | 42%     | 37%     | 35%                 | 39%     | 34%     | 34%       | 37%     | 38%     |
| duidelijk beter   | 4%              | 5%      | 1%      | 2%                             | 5%      | 3%      | 3%                  | 5%      | 2%      | 4%        | 5%      | 6%      |
| weet het niet   | 12%             | 3%      | 10%     | 4%                             | 3%      | 12%     | 7%                  | 3%      | 11%     | 6%        | 5%      | 6%      |
| <b>De ontwikkeling van de werkloosheid in de komende twaalf maanden</b>         |                 |         |         |                                |         |         |                     |         |         |           |         |         |
| duidelijk stijgen   | 9%              | 6%      | 1%      | 2%                             | 5%      | 2%      | 5%                  | 6%      | 1%      | 5%        | 6%      | 2%      |
| enigszins stijgen   | 24%             | 31%     | 16%     | 29%                            | 18%     | 17%     | 27%                 | 23%     | 17%     | 24%       | 25%     | 13%     |
| gelijk blijven  | 21%             | 31%     | 34%     | 34%                            | 40%     | 31%     | 29%                 | 36%     | 33%     | 32%       | 30%     | 27%     |
| enigszins dalen   | 32%             | 26%     | 38%     | 25%                            | 30%     | 39%     | 28%                 | 28%     | 38%     | 30%       | 31%     | 46%     |
| duidelijk dalen   | 3%              | 2%      | 8%      | 5%                             | 2%      | 7%      | 4%                  | 2%      | 7%      | 4%        | 3%      | 7%      |
| weet het niet   | 11%             | 3%      | 3%      | 5%                             | 6%      | 4%      | 7%                  | 4%      | 4%      | 5%        | 5%      | 5%      |
| <b>De financiële situatie van het huishouden in de afgelopen twaalf maanden</b> |                 |         |         |                                |         |         |                     |         |         |           |         |         |
| duidelijk slechter  | 10%             | 8%      | 4%      | 12%                            | 11%     | 9%      | 11%                 | 10%     | 6%      | 11%       | 10%     | 7%      |
| iets slechter   | 28%             | 29%     | 26%     | 20%                            | 25%     | 19%     | 24%                 | 27%     | 23%     | 26%       | 27%     | 23%     |
| hetzelfde gebleven  | 47%             | 49%     | 49%     | 52%                            | 46%     | 47%     | 49%                 | 47%     | 48%     | 47%       | 48%     | 50%     |
| iets beter  | 7%              | 9%      | 18%     | 12%                            | 12%     | 18%     | 10%                 | 11%     | 18%     | 11%       | 11%     | 16%     |
| duidelijk beter   | 1%              | 2%      | 2%      | 3%                             | 4%      | 6%      | 2%                  | 3%      | 4%      | 3%        | 3%      | 3%      |
| weet het niet   | 7%              | 2%      | 1%      | 1%                             | 1%      | 1%      | 4%                  | 2%      | 1%      | 2%        | 1%      | 1%      |
| <b>De financiële situatie van het huishouden in de komende twaalf maanden</b>   |                 |         |         |                                |         |         |                     |         |         |           |         |         |
| duidelijk slechter  | 8%              | 4%      | 7%      | 9%                             | 6%      | 9%      | 8%                  | 5%      | 8%      | 8%        | 8%      | 5%      |
| iets slechter   | 22%             | 25%     | 18%     | 21%                            | 21%     | 16%     | 21%                 | 23%     | 17%     | 23%       | 25%     | 21%     |
| blijft hetzelfde  | 46%             | 54%     | 55%     | 48%                            | 48%     | 53%     | 47%                 | 51%     | 54%     | 51%       | 47%     | 52%     |
| iets beter  | 12%             | 13%     | 16%     | 15%                            | 15%     | 14%     | 14%                 | 14%     | 15%     | 13%       | 16%     | 17%     |
| duidelijk beter   | 4%              | 0%      | 3%      | 3%                             | 5%      | 3%      | 3%                  | 3%      | 3%      | 2%        | 2%      | 3%      |
| weet het niet   | 10%             | 3%      | 1%      | 4%                             | 5%      | 5%      | 7%                  | 4%      | 3%      | 3%        | 2%      | 2%      |
| <b>Totaal</b>   | 100%            | 100%    | 100%    | 100%                           | 100%    | 100%    | 100%                | 100%    | 100%    | 100%      | 100%    | 100%    |
| <b>N=</b>   | 123             | 106     | 111     | 159                            | 156     | 113     | 282                 | 262     | 224     | 1993      | 1976    | 1989    |

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2015 en 2017; bewerking OTB







**OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving**

Faculteit Bouwkunde, TU Delft  
Julianalaan 134, 2628 BL Delft  
Postbus 5043, 2600 GA Delft

Telefoon: +31 (0)15 278 30 05

E-mail: [OTB-bk@tudelft.nl](mailto:OTB-bk@tudelft.nl)

**[www.otb.bk.tudelft.nl](http://www.otb.bk.tudelft.nl)**