



Delft University of Technology

Eigen Huis Marktindicator - regionaal 2019 Q1

Boumeester, Harry; Lamain, C.J.M.

Publication date

2019

Document Version

Final published version

Citation (APA)

Boumeester, H., & Lamain, C. J. M. (2019). *Eigen Huis Marktindicator - regionaal 2019 Q1*. 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 (2019-Q1)

april 2019

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

April 2019

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
<http://www.otb.bk.tudelft.nl>

© Copyright 2019 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

1	Inleiding	3
	Eigen Huis Marktindicator	3
	Eigen Huis Conjunctuurindicator	4
	Ophoging van het aantal respondenten in de provincie Groningen	4
2	Het vertrouwen in de koopwoningmarkt en in de economie in Nederland	6
	2.1 Het vertrouwen in de koopwoningmarkt	6
	2.2 Het vertrouwen in de economie.....	7
3	Het vertrouwen in de koopwoningmarkt in Groningen	9
	3.1 Eigen Huis Marktindicator regionaal	9
	3.2 Onderliggende factoren EHM.....	12
	3.3 Al dan niet gunstig koopmoment	14
	3.4 Beleidseffecten op het vertrouwen in de koopwoningmarkt	16
	3.5 Conclusies.....	20
4	Het vertrouwen in de economie in Groningen	22
	Bijlage A.....	26

1 Inleiding

In opdracht van de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) heeft er in 2015 een uitbreiding van het landelijk onderzoek Eigen Huis Marktindicator (EHM) 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 2019, zodat nader ingegaan kan worden op het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten in twee regio's binnen de provincie Groningen; de aardbevingsgemeenten (Appingedam, Bedum, Delfzijl, De Marne, Eemsmond, Loppersum, Slochteren, Ten Boer en Winsum) en de overige gemeenten in Groningen. De laatste meting heeft in de eerste week van maart 2019 plaatsgevonden.

Het vertrouwen onder woonconsumenten in de koopwoningmarkt wordt namelijk al sinds het tweede kwartaal van 2004 gemeten door het OTB. In opdracht van de Vereniging Eigen Huis (VEH) heeft het OTB destijds de Eigen Huis Marktindicator (EHM) ontwikkeld, waarmee dit vertrouwen kan worden gemeten. Het OTB is sindsdien verantwoordelijk voor alle kwartaalpeilingen. Na het derde kwartaal 2018 is er de beschikking over resultaten voor 60 kwartalen (peilingen), of wel 180 maanden (metingen). In toenemende mate worden de resultaten van de Marktindicator ook door andere partijen ingezien of gebruikt om de stemming onder woonconsumenten over de koopwoningmarkt te duiden. In de periode 2004-2018 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.

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 koopprijsontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden;
- de koopprijsontwikkeling 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 koopprijsontwikkeling, 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, de vier kwartalen van 2017, het eerste en het derde kwartaal van 2018 en het eerste kwartaal van 2019 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 'aardbevingsgemeenten' (Appingedam, Bedum, Delfzijl, De Marne, Eemsmond, Loppersum, Slochteren, Ten Boer en Winsum) als op de groep 'overige gemeenten' in de provincie Groningen. Binnen het beschikbaar onderzoekspanel in de provincie Groningen levert dit ieder kwartaal circa 100 respondenten op per deelgebied (zie tabel 1.1).

Uitgaande van de maximaal mogelijk standaarddeviatie in de onderzoeksresultaten en een betrouwbaarheidsmarge van 95%, wordt op basis van dit aantal respondenten een nauwkeurigheidsmarge van maximaal 9,5% worden aangehouden rond de uitkomsten voor de aardbevingsgemeenten en de overige gemeenten in Groningen. De nauwkeurigheid van de uitkomsten voor de totale provincie kent dan een marge van 6,5%. 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 eerste kwartaal van 2019.

Tabel 1.1 Aantal respondenten naar deelgebieden, op kwartaalbasis in 2015, 2017, 2018 en 2019

Peiling	Aantal respondenten naar deelgebied		
	Aardbevingsgemeenten	Overige gemeenten in Groningen	Provincie Groningen
2015-2	129	173	302
2015-3	123	159	282
2015-4	106	156	262
2017-1	111	113	224
2017-2	105	105	210
2017-3	104	105	209
2017-4	104	105	209
2018-1	105	109	214
2018-3	106	115	221
2019-1	127	217	344

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2015, 2017, 2018 en 2019; bewerking OTB

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

2.1 Het vertrouwen in de koopwoningmarkt

De 60ste peiling van de Eigen Huis Marktindicator (eerste kwartaal 2019) laat een lichte daling in het vertrouwen in de koopwoningmarkt zien. Sinds november 2012 was er sprake van een sterk opwaartse trend in dit vertrouwen die, met uitzondering van een tijdelijke stabilisatie in de eerste helft van 2015, aanhoudt tot eind 2016. 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 daarna (sterk) stijgende koopprijzen. Die positieve ontwikkelingen op de koopwoningmarkt hebben op hun beurt weer een neerslag op dit vertrouwen. Vanaf eind 2016 laat het vertrouwen in de koopwoningmarkt weer een licht dalende trend zien. Na het diepterecord in het vierde kwartaal van 2012 (score van 51) komt de Eigen Huis Marktindicator in het eerste kwartaal van 2019 uit op een score van 99 (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 is het vertrouwen in de koopwoningmarkt wederom in een aanhoudende (licht) dalende tendens gekomen. Het jaar 2013 markeert een nieuwe fase in het vertrouwen van de woonconsumenten: de weg terug omhoog. Het herstel was fors en robuust, want de score van 122 in de maand juni 2016 was de hoogst gemeten waarde van de Marktindicator sinds de start in april 2004. Het succes van de koopwoningmarkt bijt echter 'in de eigen staart'; met name het gebrek aan voldoende woningaanbod en de hoogte van de koopprijzen maakt de woonconsument wat minder optimistisch en vanaf begin 2017 daalt de score op de Marktindicator dan ook weer langzaam. De score van 99 in het eerste kwartaal van 2019 komt net onder de neutrale waarde (100) uit, voor het eerst weer sinds medio 2014, maar ligt ruim boven het langjarig gemiddelde van '88' (over de periode tweede kwartaal 2004 – eerste kwartaal 2019).

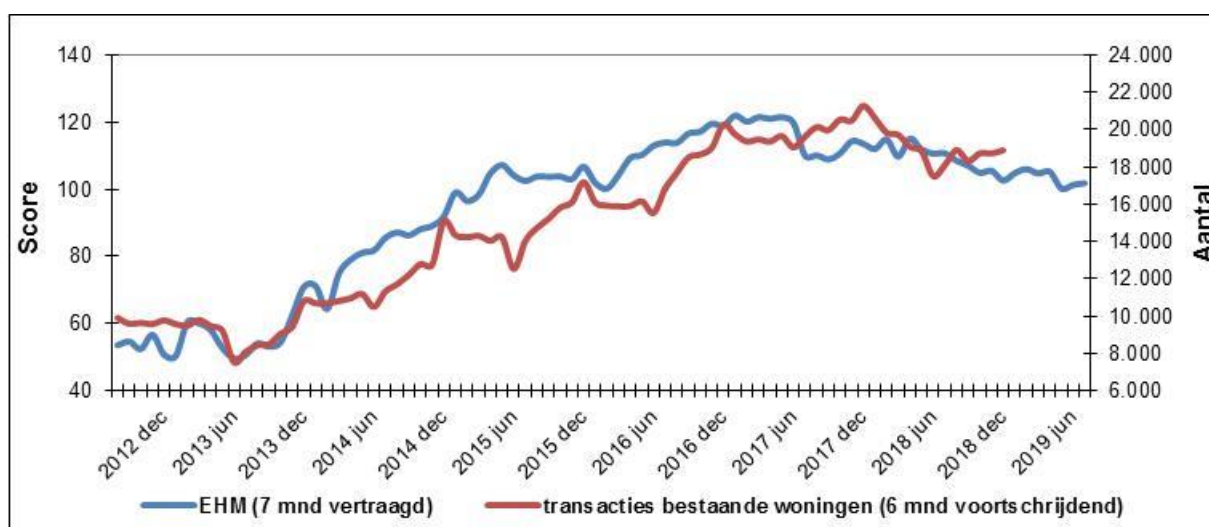
Figuur 2.1 De gemiddelde scores op de Eigen Huis Marktindicator, op maandbasis in de periode april 2004 – maart 2019, in Nederland



Bron: Boumeester, H., 2019, Eigen Huis Marktindicator. 1^e kwartaal 2019. Delft (TU Delft/OTB)

In de periode 2004-2017 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. De stabilisatie en lichte daling van het vertrouwen sinds het begin van 2017 leidt in het jaar 2018 tot een veel scherpere daling van het aantal transacties. Uit figuur 2.2 valt af te lezen dat gezien de ontwikkeling van het vertrouwen, deze dalende trend in het aantal transacties op de markt van bestaande koopwoningen vooralsnog niet zal omslaan.

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 2012 – januari 2019



Bron: Boumeester, H., 2018, Monitor Koopwoningmarkt. 4^e kwartaal 2018. Delft (TU Delft/OTB)

2.2 Het vertrouwen in de economie

Sinds het begin van het onderzoek in april 2004 wordt ook het vertrouwen in de economie gemeten met de Eigen Huis Conjunctuurindicator. Het consumentenvertrouwen in de economie laat eveneens en nog duidelijker de dubbele dip zien in de periode vanaf medio 2008 (zie figuur 2.3). Vanaf december 2012 is een (sterk) stijgende trend in de Conjunctuurindicator zichtbaar. Net als bij de Marktindicator is er sprake van een zekere stagnatie tussen medio 2015 en medio 2016, waarna de Conjunctuurindicator verder oploopt naar een score rond de 109 in het vierde kwartaal van 2017. Vanaf medio 2018 komt ook het vertrouwen onder de huishoudens in de economie in een dalende trend terecht. Het vertrouwen in de economie neemt daarbij veel sterker af dan het vertrouwen in de koopwoningmarkt; op de koopwoningmarkt spelen dus andere factoren een rol dan bij de economische omstandigheden in het algemeen.

Figuur 2.3 De gemiddelde scores op de Eigen Huis Conjunctuurindicator, op maandbasis in de periode april 2004 – maart 2019, in Nederland



Bron: Boumeester, H., 2018, Eigen Huis Marktindicator. 1^e kwartaal 2019. 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 eerste kwartaal van 2019 blijkt dat het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten al zes kwartalen zeer stabiel is; dit in tegenstelling tot de ontwikkeling voor Nederland als geheel, waar in dezelfde periode sprake is van een lichte daling. Het vertrouwen onder de huishoudens in de aardbevingsgemeenten blijft daarmee duidelijk groter dan in 2015 (zie tabel 3.1). Met een score van '106' op de Marktindicator (bij een neutrale waarde van 100) denken de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten licht positief over de omstandigheden op de lokale koopwoningmarkt. Uit tabel 3.1 blijkt verder dat het vertrouwen van de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten in deze laatste peiling zelfs groter is, dan het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de bewoners in de overige Groningse gemeenten en in Nederland als geheel. Een opmerkelijke ontwikkeling.

Tabel 3.1 Gemiddelde score op de Eigen Huis Marktindicator, naar deelgebieden en voor Nederland als geheel, op kwartaalbasis, in 2015, 2017, 2018 en 2019

Periode	Aardbevingsgemeenten	Overige gemeenten in Groningen	Provincie Groningen	Nederland
2 ^e kwartaal 2015	97	104	101	104
3 ^e kwartaal 2015	99	104	101	105
4 ^e kwartaal 2015	106	110	108	112
1 ^e kwartaal 2017	112	109	110	110
2 ^e kwartaal 2017	109	113	111	113
3 ^e kwartaal 2017	111	113	112	113
4 ^e kwartaal 2017	107	110	108	111
1 ^e kwartaal 2018	106	108	107	107
3 ^e kwartaal 2018	106	108	107	105
1 ^e kwartaal 2019	106	101	103	99

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2015, 2017, 2018 en 2019; bewerking OTB

Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten binnen de negen aardbevingsgemeenten blijkt sterk te zijn toegenomen in de periode tweede kwartaal van 2015 - derde kwartaal van 2017. Deze toename is ook sterker dan in de rest van Groningen en in Nederland als geheel. In dit herstel van het vertrouwen kunnen de verbeterde omstandigheden op de regionale koopwoningmarkt een rol spelen. Het CBS vermeldt in haar onderzoeksrapport¹ uit oktober 2017 ook dat zowel in

¹ CBS, 2017, Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld, Den Haag (CBS).

het aardbevings- als het referentiegebied, net zoals in de rest van Nederland, de woningmarkt duidelijk herstelt in 2016 en 2017. 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. De stabilisatie van het vertrouwen in het eerste kwartaal van 2019 onder de bewoners van de aardbevingsgemeenten, terwijl dat vertrouwen elders in Nederland afneemt, maakt dit nog aannemelijker. In paragraaf 3.4 gaan we nader in op het mogelijke effect van dit beleid op het vertrouwen onder de bewoners.

Naast de kans 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.

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, derde kwartaal 2017 tot en met eerste kwartaal 2019

	Bevolkingskrimp	Aardbevingsrisico's	Gemiddelde score Eigen Huis Marktindicator				
			2017-3	2017-4	2018-1	2018-3	2019-1
Groningen							
1	Ja	Ja	110	111	107	108	108
2	Ja	Nee	109	106	107	108	100
3	Nee	Ja	112	99	105	104	101
4	Nee	Nee	119	113	109	107	102
Nederland							
5	Ja	Nee	107	109	103	105	97
6	Nee	Nee	114	111	107	105	99
Totaal			113	111	107	105	99

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, 2017, 2018 en 2019; bewerking OTB

Uit de gegevens in tabel 3.2 blijkt dat het vertrouwen in de koopwoningmarkt in de beschouwde periode over het algemeen lager is onder de Nederlandse respondenten, die in de krimpregio's wonen, dan onder woonconsumenten in niet-krimpregio's. Dit verschil wordt in de tijd wel iets kleiner. In de niet-krimpgebieden draagt het krappere wordende aanbod van te koop staande woningen en de als gevolg daarvan hogere koopprijzen steeds meer bij aan een dalend vertrouwen. De ontwikkelingen in de krimpgebieden lopen hier niet parallel aan. In het eerste kwartaal van 2019 neemt het vertrouwen in de koopwoningmarkt iets sterker af in de krimpregio's dan in de niet-krimpregio's.

Ook voor de woonconsumenten in de Groningse gemeenten zonder aardbevingsrisico's is eenzelfde ontwikkeling terug te vinden. Het vertrouwen van de inwoners van krimpregio's is in het eerste kwartaal van 2019 iets lager dan onder de inwoners van niet-krimpregio's (respectievelijke scores van 100 en 102) als gevolg van een dalende trend in de niet-krimpgemeenten en een stabilisatie in de krimp-gemeenten. Dit strookt globaal met de constatering van het CBS dat de krimp nog steeds een duidelijke

lijke invloed heeft op de ontwikkeling van meerdere indicatoren, die zij hanteren om de regionale woningmarkt in kaart te brengen².

Het is opvallend dat het verschil in vertrouwen tussen krimpgemeenten en niet-krimpgemeenten binnen de groep van negen aardbevingsgemeenten vanaf het vierde kwartaal van 2017 zelfs volledig is omgeslagen ten opzichte van de periode daarvoor. Vanaf dat moment zien we de opmerkelijke situatie dat de combinatie van aardbevingsproblematiek en krimpproblematiek zelfs een hogere score op de Marktindicator oplevert, dan binnen de aardbevingsgemeenten zonder krimp. In het eerste kwartaal van 2019 komt de score op de Marktindicator uit op 108 en 101 voor respectievelijk de krimpgemeenten en de niet-krimpgemeenten. Het vertrouwen in de eerstgenoemde gemeenten is in het afgelopen jaar namelijk min of meer gestabiliseerd en in de aardbevingsgemeenten zonder krimp steeds licht gedaald. Dit zou wederom op een faseverschil in de woningmarktontwikkelingen kunnen duiden. Maar mogelijk is het iets hogere vertrouwen onder de huishoudens in de aardbevings- en krimpgemeenten ook een gevolg van een gecombineerd beleid rond aardbevingsproblematiek en leefbaarheid.

In de volgende analyses in dit hoofdstuk vallen we terug op de eerdere indeling van de deelgebieden zonder onderscheid naar bevolkingsontwikkeling (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 eerste kwartaal van 2019; de resultaten van de peilingen in het laatste twee kwartaal van 2017 en het eerste en derde kwartaal van 2018 zijn desgewenst terug te vinden in tabel B.2 in de bijlage.

Tabel 3.3 Gemiddelde score op de Eigen Huis Marktindicator, naar kenmerken van de respondenten en per deelgebieden en voor Nederland als geheel, eerste kwartaal 2019

Gemiddelde score Eigen Huis Marktindicator				
	Aardbevingsgemeenten	Overige gemeenten in Groningen	Provincie Groningen	Nederland
	2019-1	2019-1	2019-1	2019-1
Leeftijd				
18-29 jaar	114	95	99	102
30-44 jaar	112	104	107	100
45-54 jaar	103	105	104	100
55-64 jaar	99	105	103	100
65 jaar en ouder	107	96	101	98
Huishoudensamenstelling				
alleenstaand	95	102	100	100
gezin zonder kinderen	110	99	104	98
gezin met kinderen	107	107	107	103
Inkomensklasse³				
tot 1000 euro	107	102	104	96
1000 tot 2000 euro	93	106	100	102
2000 tot 3000 euro	124	96	109	99
vanaf 3000 euro	99	100	100	101
Woningmarktpositie				
inwonend	121	114	119	101
huurder	98	103	102	99
eigenaarbewoner	102	99	100	99

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2019; bewerking OTB

² CBS, 2018, Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. 1^e kwartaal 1995 – 2^e kwartaal 2018, Den Haag (CBS).

³ Niet vastgesteld in februari 2019. Berekeningen gebaseerd op alleen de gegevens voor januari en maart.

Voor geheel Nederland zijn de verschillen in de scores op de Marktindicator tussen de diverse onderscheiden subgroepen steeds kleiner geworden en blijken in het eerste kwartaal van 2019 voor het eerst weer iets toe te nemen. Oudere huishoudens, gezinnen zonder kinderen en huishoudens met een laag inkomen hebben iets minder vertrouwen onder de Nederlandse woonconsument.

Het beeld voor de provincie Groningen als geheel en zeker voor de huishoudens in de aardbevingsgemeenten, wijkt hier duidelijk van af. De potentiële starters op de woningmarkt (jongeren tot 30 jaar, lagere inkomensgroep en inwonend) in de aardbevingsgemeenten hebben in het eerste kwartaal van 2019 weer meer vertrouwen dan andere woonconsumenten. Dit is tegengesteld aan de situatie in het derde kwartaal van 2018. Voor medio 2018 was het aanbod van koopwoningen relatief groter en bleef de koopprijsstijging nog wat achter in de aardbevingsgemeenten. Nu de woningmarktontwikkelingen in met name de lage risicogebieden zich overeenkomstig andere woningmarktgebieden in Groningen gaan bewegen⁴, lopen jongere huishoudens ook in de risicogebieden tegen dezelfde problemen op de koopwoningmarkt aan als elders in Nederland (hoge prijzen, financieringsproblemen en een geringer aanbod). Het opvallend grote vertrouwen onder deze groep van toekomstige toetreders tot de koopwoningmarkt in de aardbevingsgemeenten, doet vermoeden dat zij desondanks voldoende kansen voor zichzelf zien op deze markt; mogelijk als gevolg van de diverse vormen van ondersteuning die in deze gemeenten van kracht zijn.

Een ander duidelijk verschil tussen de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten en die in de overige woningmarktgebieden in de provincie Groningen en in Nederland, is het grotere vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de dertigers en de gezinnen zonder kinderen. Een deel van deze huishoudens is al eigenaar van een koopwoning, waardoor de combinatie van koopprijsstijgingen en ondersteunend beleid in de aardbevingsgemeenten het toekomstperspectief van deze huishoudens duidelijk heeft verbeterd. Mogelijk speelt hier ook de grote krapte op de koopwoningmarkt in de stad Groningen een rol. Het CBS concludeert in haar rapportage⁴, dat uit de verhuisbewegingen blijkt dat steeds meer huishoudens uitwijken naar de gemeenten om Groningen heen. Daarnaast blijken kopers over het algemeen bereid om meer te betalen voor een woning in een gemeente die grenst aan Groningen, dan voor een vergelijkbare woning in een gemeente die niet aan de stad grenst. Of de huishoudens die rondom Groningen een woning kopen, zich minder druk maken over het feit dat de woning in het aardbevingsgebied ligt, kan op basis van de verhuisbewegingen echter niet worden hardgemaakt of ontkracht.

Tenslotte is het nog opvallend dat de eigenaarbewoners in de aardbevingsgemeenten meer vertrouwen in de koopwoningmarkt hebben dan huurders, terwijl dit elders in de provincie en in Nederland tegengesteld is. Dat kan mogelijk verklaard worden vanuit het hiervoor genoemde ondersteunend beleid en vanuit de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt, die in deze gemeenten iets achterop lopen bij het Nederlandse beeld.

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 iets hogere score op de EHM voor de huishoudens in de aardbevingsgemeenten wordt dan ook veroorzaakt door een gunstigere interpretatie van de algemene koopsituatie in het afgelopen jaar en van de te verwachten algemene koopsituatie. Dat weegt voor hen zwaarder mee in de beoordeling van de koopwoningmarkt, dan de minder positieve meningen over de koopprijsontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden en in de komende twaalf maanden.

Uit tabel 3.4 blijkt dat de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten in het eerste kwartaal van 2019 de algemene koopsituatie in de afgelopen twaalf maanden duidelijk positiever inschatten dan de respondenten in Nederland als geheel. Over de te verwachte algemene koopsituatie in de komende twaalf maanden zijn de bewoners van de aardbevingsgemeenten eveneens positiever gestemd dan in

⁴ CBS, 2018, Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld, 1^e kwartaal 1995 – 2^e kwartaal 2018, Den Haag (CBS).

Tabel 3.4 Verdeling respondenten naar mening op de onderliggende factoren van de Eigen Huis Marktindicator, naar deelgebieden en voor Nederland als geheel, eerste kwartaal 2019

Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting)				
	Aardbevingsge- meenten	Overige gemeen- ten in Groningen	Provincie Groningen	Nederland
De algemene situatie om een woning te kopen in de afgelopen twaalf maanden				
duidelijk slechter	9%	22%	17%	24%
iets slechter	21%	27%	25%	32%
hetzelfde gebleven	23%	22%	23%	19%
iets beter	23%	9%	15%	11%
duidelijk beter	9%	1%	5%	2%
weet het niet	13%	18%	16%	12%
De algemene situatie om een woning te kopen in de komende twaalf maanden				
duidelijk slechter	5%	14%	11%	14%
iets slechter	27%	27%	27%	31%
blijft hetzelfde	36%	34%	34%	34%
iets beter	18%	9%	12%	9%
duidelijk beter	-	0%	0%	1%
weet het niet	14%	16%	15%	12%
De koopprijswontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden				
gedaald	1%	0%	0%	1%
vrijwel gelijk gebleven	12%	3%	6%	4%
zwak gestegen	16%	11%	13%	13%
matig gestegen	26%	33%	30%	32%
sterk gestegen	37%	42%	40%	43%
weet het niet	9%	10%	10%	8%
De koopprijswontwikkeling in de komende twaalf maanden				
dalen	3%	3%	3%	3%
blijft gelijk	33%	13%	21%	16%
minimaal stijgen	17%	22%	20%	25%
matig stijgen	24%	40%	34%	36%
sterk stijgen	12%	9%	10%	10%
weet het niet	11%	13%	12%	11%
De ontwikkeling van de hypotheekrente in de afgelopen twaalf maanden				
sterk gestegen	1%	2%	2%	1%
licht gestegen	13%	14%	14%	17%
hetzelfde gebleven	34%	33%	33%	37%
licht gedaald	20%	11%	15%	13%
sterk gedaald	2%	2%	2%	2%
weet het niet	31%	38%	35%	30%
De ontwikkeling van de hypotheekrente in de komende twaalf maanden				
sterk stijgen	2%	3%	3%	2%
licht stijgen	34%	28%	30%	38%
blijft hetzelfde	32%	31%	31%	28%
licht dalen	4%	4%	4%	3%
sterk dalen	-	-	-	0%
weet het niet	28%	34%	32%	29%

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2019; bewerking OTB

Nederland als geheel en elders in de provincie Groningen. Ten opzichte van het derde kwartaal van 2018 is de mening van de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten op dit punt licht in positieve richting bijgesteld (zie ook tabel B.3 in de bijlage). De inschatting van de algemene koopsituatie heeft dus in sterke mate positief bijgedragen aan de score op de Marktindicator voor de bewoners in de aardbevingsgemeenten ten opzichte van het landelijke gemiddelde in het eerste kwartaal van 2019.

Met betrekking tot de meningen over de koopprijsontwikkeling blijken de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten wel minder positief in vergelijking met de meningen van de bewoners elders in Groningen en in Nederland als geheel. Hoewel 63% van de woonconsumenten van mening is dat de koopprijzen matig tot sterk zijn gestegen in het afgelopen jaar en 36% ook in het komende jaar stijgende koopprijzen verwacht, blijven zij met hun verwachtingen wel gematigder dan de woonconsumenten elders in de provincie en in Nederland als geheel (zie tabel 3.4). Deze minder optimistische inschatting van de koopprijsontwikkeling heeft dus negatief bijgedragen aan de score op de Marktindicator voor de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten. Deze cijfers over het eerste kwartaal van 2019 liggen in lijn met de gegevens in de twee peilingen in 2018 (zie ook tabel B.3 in de bijlage).

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 eerste kwartaal van 2019, uitgesplitst naar geografisch gebied. De resultaten van de peilingen in het vierde kwartaal van 2017 en het eerste en derde kwartaal van 2018 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, eerste kwartaal 2019

	Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting)			
	Aardbevingsgemeenten	Overige gemeenten in Groningen	Provincie Groningen	Nederland
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?				
zeer gunstig	3%	1%	2%	1%
gunstig	16%	15%	16%	15%
gunstig noch ongunstig	52%	46%	48%	41%
ongunstig	24%	27%	25%	32%
zeer ongunstig	4%	12%	9%	10%
Totaal	100%	100%	100%	100%
N=	127	217	344	2.102

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2019; bewerking OTB

Het meest opvallende in de uitkomsten is het feit dat de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten veel minder negatief zijn gestemd over de huidige koopomstandigheden, dan de woonconsumenten in de overige Groningse gemeenten en in Nederland als geheel. Circa 28% van de respondenten in de aardbevingsgemeenten vindt het in het eerste kwartaal van 2019 een (zeer) ongunstig moment om een woning te kopen. Dit aandeel ligt duidelijk lager dan in de overige gemeenten in de provincie (34%) en met name in Nederland als geheel (42%). Ondanks de aardbevingenproblematiek

is 19% van de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten van mening, dat het momenteel (zeer) gunstige omstandigheden zijn om een gewenste woning te kopen. Dit aandeel wijkt inmiddels nauwelijks af van dat in overig Groningen en in Nederland als geheel (respectievelijk 18% en 16%). De meningen van de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten zijn overigens wel minder positief dan in de voorliggende peilingen, toen het verschil ten opzichte van de woonconsumenten elders in Nederland ook nog iets groter (zie tabel B.4 in de bijlage). Het lijkt er steeds meer op dat de koopwoningmarkt in de aardbevingsgemeenten met een zekere vertraging eenzelfde ontwikkeling vertoont als elders in de provincie en in Nederland (wat ook in de meest recente publicatie van het CBS wordt vastgesteld; zie voetnoot 3). Dat vertaalt zich in een licht afwijkend verloop van de score op de Marktindicator en van de meningen over de omstandigheden om een woning te kopen. Dat het vertrouwen in de koopwoningmarkt voor de respondenten in de aardbevingsgemeenten net iets hoger uitvalt dan gemiddeld voor de provincie Groningen en Nederland als geheel, wordt dus geheel veroorzaakt door de meer optimistische mening over de algemene koopsituatie onder de bewoners in de aardbevingsgemeenten.

De redenen die de respondenten in de aardbevingsgemeenten noemen voor het (zeer) gunstige koopmoment, wijken wel enigszins af van de genoemde redenen door respondenten in Nederland als geheel (zie tabel 3.6). Het meest opvallende daarbij is het hoge aandeel respondenten in de aardbevingsgemeenten, dat goede verkoopbaarheid van de woning als reden voor een gunstig koopmoment noemt (45% tegenover 36% voor Nederland als geheel). Daarnaast is ook het relatieve aantal respondenten dat de gunstige economische situatie als reden aandraagt, in de aardbevingsgemeenten groter dan in Nederland als geheel (respectievelijk 38% en 26%).

Tabel 3.6 Genoemde redenen voor een positieve dan wel negatieve beoordeling van de huidige koopomstandigheden, naar deelgebieden en voor Nederland als geheel, eerste kwartaal 2019

	Aandeel respondenten dat reden noemt			
	Aardbevingsgemeenten	Overige gemeenten in Groningen	Provincie Groningen	Nederland
Redenen voor gunstige koopmoment				
De hypotheekrente is laag	64%	71%	68%	60%
Huidige woning is goed verkoopbaar	45%	38%	41%	36%
Economische situatie is gunstig	38%	35%	36%	26%
Koopwoningen worden meer waard	14%	11%	12%	27%
De keuze aan koopwoningen is ruim	10%	17%	14%	15%
Redenen voor ongunstige koopmoment				
Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	36%	58%	50%	66%
De keuze aan koopwoningen is beperkt	27%	40%	36%	45%
De fiscale behandeling wordt ongunstig	10%	16%	14%	14%
Inkomens staan onder druk	21%	30%	27%	24%
De economische situatie is ongunstig	10%	11%	11%	12%

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2019; 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 en de keuze aan koopwoningen beperkt is (zie tabel 3.6). De woonconsumenten in de aardbevingsgebieden noemen deze koopwoningmarkt gerelateerde redenen ook relatief vaak (respectievelijk 36% en 27% van de respondenten) om nu niet over te gaan tot het kopen van een woning. Het aandeel respondenten dat een beperkte woningaanbod of een slechtere betaalbaarheid van de woningen noemt,

blijft daarbij wel kleiner dan in Nederland als geheel. De bedreigingen vanuit de regionale koopwoningmarkt worden minder vaak als reden aangedragen in de aardbevingsgemeenten dan twee jaar geleden.

3.4 Beleidseffecten op het vertrouwen in de koopwoningmarkt

In deze kwartaalrapportage over het eerste kwartaal van 2019 wordt voor de vierde keer verslag gedaan van een aantal aanvullende vragen, die in de enquête zijn opgenomen over de taken en het functioneren van de Nationaal Coördinator Groningen (NCG). De NCG is aangesteld om de schadeafhandeling te verbeteren en om te werken aan het versterken van woningen en gebouwen. Andere doelen zijn het vergroten van de leefbaarheid en duurzaamheid en het versterken van de regionale economie⁵.

Aan de respondenten woonachtig in één van de aardbevingsgemeenten, is gevraagd of men bekend is met de diverse taken van de NCG en met de bestaande vormen van ondersteuning door de NCG. Daarnaast is gevraagd naar de mening over de effecten van deze taken en vormen van ondersteuning op het vertrouwen in de koopwoningmarkt en op het eventuele verhuisgedrag. In de maand januari 2019 zijn deze vragen per abuis niet gesteld in het veldwerk, zodat de resultaten van deze peiling in het eerste kwartaal van 2019 zijn gebaseerd op de metingen in februari en maart.

Uit de enquête blijkt dat 78% van de respondenten in de aardbevingsgemeenten op de hoogte is van het functioneren van de NCG; een vergelijkbaar percentage als bij de eerdere peilingen (zie tabel 3.7). Ongeveer 36% van de ondervraagde respondenten is van mening dat het functioneren van de NCG niet bijdraagt aan zijn of haar vertrouwen in de koopwoningmarkt; een aandeel dat hoger uitvalt dan bij de vorige peilingen. De overige 42% van de respondenten geeft dus aan wel op een positieve manier beïnvloed te worden door het functioneren van de NCG. De mening van de respondenten met betrekking tot de bekendheid met, en de bijdrage aan het vertrouwen van het functioneren van de NCG blijkt in het eerste kwartaal van 2019 dus minder positief dan in de vorige peilingen.

Tabel 3.7 Mate waarin het functioneren van de NCG bijdraagt aan vertrouwen in de woningmarkt onder woonconsumenten in aardbevingsgemeenten, vierde kwartaal 2017 tot en met eerste kwartaal 2019

Mate van bijdrage in vertrouwen	Aandeel respondenten			
	2017-4	2018-1	2018-3	2019-1 ⁶
Veel	0%	1%	2%	5%
Wel wat	7%	6%	10%	10%
Weinig	44%	45%	52%	27%
Niet	27%	21%	22%	36%
Ik ben niet bekend met het functioneren van de NCG	22%	27%	14%	22%
Totaal	100%	100%	100%	100%
N =	103	104	105	85

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2017, 2018 en 2019; bewerking OTB

⁵ In de loop van 2018 is de verantwoordelijkheid voor de schade-afhandeling overgegaan van de NCG naar de Tijdelijke Commissie Mijnbouwschade Groningen; het vergroten van de leefbaarheid en duurzaamheid en het versterken van de regionale economie zijn inmiddels opgenomen in het Nationaal Programma Groningen van het Rijk, de provincie en gemeenten, dat op 5 oktober 2018 is vastgesteld.

⁶ Exclusief de maand januari (vraag niet gesteld).

De NCG poogt met diverse inspanningen (mogelijk) ervaren problemen op de regionale woningmarkt onder bewoners in de aardbevingsgebieden weg te nemen of te verlichten. In tabel 3.8 staan de belangrijkste vormen van deze inspanningen vermeld. Ongeveer een kwart van de ondervraagde bewoners in de aardbevingsgemeenten heeft aangegeven, dat geen van deze inspanningen bekend zijn bij hen. Daarentegen zijn met name de inspanningen van de NCG met betrekking tot de versterking van woningen en de compensatie bij aardbevings schade inmiddels goed bekend bij ruim twee derde van de bewoners. De communicatie over deze inspanningen langs diverse kanalen, dan wel mogelijke eigen ervaringen met deze regelingen werpen op dit punt hun vruchten af.

Tabel 3.8 Aandeel van de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten dat bekend is met de inspanningen van de NCG, naar type inspanning, vierde kwartaal 2017 tot en met eerste kwartaal 2019

Type inspanning van NCG	Aandeel respondenten			
	2017-4	2018-1	2018-3	2019-1 ⁷
Versterking van de woning	60%	50%	69%	68%
Verduurzamingsmaatregelen in combinatie met versterking	53%	51%	43%	47%
Compensatie bij aardbevings schade (waardevermeerderingsregeling)	65%	60%	67%	57%
De pilot Koopinstrument (waarbij de woning van bewoners met een sociaal-economisch of sociaal-maatschappelijk knelpunt en een woning die al langere tijd te koop staat, wordt opgekocht)	36%	37%	26%	36%
Geen van deze bijdragen is mij bekend	23%	31%	18%	26%
N =	103	104	105	85

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2017, 2018 en 2019; bewerking OTB

Naast de feitelijke hulp die met deze inspanningsvormen wordt geleverd aan bewoners in de aardbevingsgemeenten die problemen hebben met hun woning, kan het bestaan van de regelingen ook de onzekerheid onder bewoners wegnemen of de risicoperceptie van bewoners gunstig beïnvloeden. Als gevolg daarvan zou dan ook het vertrouwen in de (koop)woningmarkt versterkt kunnen worden onder de bewoners. Hierover is ook een directe vraag gesteld in de enquête (overigens alleen is gesteld aan de respondenten, die eerder hadden aangegeven bekend te zijn met minimaal één van de inspanningen van de NCG). De resultaten zijn weergegeven in tabel 3.9. Voor de meeste vormen van ondersteuning blijkt dat het bestaan ervan voor 60% tot 80% van de ondervraagde bewoners misschien of zeker bijdraagt aan hun vertrouwen in de woningmarkt. Alleen de 'NAM regeling compensatie bij verkoop van de woning voor een lagere verkoopprijs' en de 'Pilot Koopinstrument NCG' blijken iets minder bij te dragen aan dat vertrouwen. Ten opzichte van de voorgaande peilingen zijn de resultaten ook in het eerste kwartaal van 2019 redelijk stabiel. Het bestaan van de ondersteuningsvormen kan dus zeker een rol hebben gespeeld in het herstel van het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de bewoners in de aardbevingsgemeenten, waar in paragraaf 3.1 op is gewezen.

⁷ Exclusief de maand januari (vraag niet gesteld).

Tabel 3.9 Mate waarin diverse vormen van ondersteuning bijdragen aan het vertrouwen in de woningmarkt onder woonconsumenten in aardbevingsgemeenten, vierde kwartaal 2017 tot en met eerste kwartaal 2019

Vierde kwartaal 2017		Aandeel respondenten			
<u>Type ondersteuning</u>	Draagt bij	Misschien	Draagt niet bij	Weet het niet	Totaal
Versterking van de woning	31%	45%	21%	3%	100%
Verduurzaming bij versterking	39%	37%	22%	2%	100%
Compensatie bij aardbevingssschade	31%	38%	30%	1%	100%
NAM regeling compensatie bij verkoop van de woning voor een lagere verkoopprijs	16%	39%	42%	3%	100%
De pilot Koopinstrument NCG (opkopen van woningen)	17%	46%	32%	5%	100%
Onafhankelijke Arbiter bodembeweging	21%	48%	27%	4%	100%
Onafhankelijke Commissie Bijzondere Situaties	17%	43%	26%	14%	100%
Eerste kwartaal 2018		Aandeel respondenten			
<u>Type ondersteuning</u>	Draagt bij	Misschien	Draagt niet bij	Weet het niet	Totaal
Versterking van de woning	44%	34%	20%	1%	100%
Verduurzaming bij versterking	33%	49%	15%	3%	100%
Compensatie bij aardbevingssschade	38%	29%	29%	4%	100%
NAM regeling compensatie bij verkoop van de woning voor een lagere verkoopprijs	19%	30%	47%	3%	100%
De pilot Koopinstrument NCG (opkopen van woningen)	23%	44%	25%	7%	100%
Onafhankelijke Arbiter bodembeweging	34%	36%	23%	7%	100%
Onafhankelijke Commissie Bijzondere Situaties	27%	37%	22%	13%	100%
Derde kwartaal 2018		Aandeel respondenten			
<u>Type ondersteuning</u>	Draagt bij	Misschien	Draagt niet bij	Weet het niet	Totaal
Versterking van de woning	29%	49%	19%	4%	100%
Verduurzaming bij versterking	30%	49%	16%	5%	100%
Compensatie bij aardbevingssschade	24%	52%	20%	3%	100%
NAM regeling compensatie bij verkoop van de woning voor een lagere verkoopprijs	17%	35%	38%	9%	100%
De pilot Koopinstrument NCG (opkopen van woningen)	11%	38%	39%	12%	100%
Onafhankelijke Arbiter bodembeweging	19%	46%	21%	14%	100%
Onafhankelijke Commissie Bijzondere Situaties	15%	51%	22%	12%	100%
Eerste kwartaal 2019⁸		Aandeel respondenten			
<u>Type ondersteuning</u>	Draagt bij	Misschien	Draagt niet bij	Weet het niet	Totaal
Versterking van de woning	30%	50%	17%	3%	100%
Verduurzaming bij versterking	33%	47%	15%	6%	100%
Compensatie bij aardbevingssschade	27%	38%	31%	3%	100%
NAM regeling compensatie bij verkoop van de woning voor een lagere verkoopprijs	24%	20%	49%	6%	100%
De pilot Koopinstrument NCG (opkopen van woningen)	9%	41%	32%	18%	100%
Onafhankelijke Arbiter bodembeweging	23%	35%	27%	15%	100%
Onafhankelijke Commissie Bijzondere Situaties	15%	44%	25%	16%	100%

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2017, 2018 en 2019; bewerking OTB

⁸ Exclusief de maand januari (vraag niet gesteld).

Verder valt nog op dat de ondersteuningsvormen die direct gericht zijn op het verbeteren van de kwaliteit van de huidige woning (schadeherstel, versterking en verduurzaming) volgens de bewoners het meest duidelijk bijdraagt aan hun vertrouwen in de woningmarkt. Dit zijn de vormen van ondersteuning die gericht zijn op het verhogen van het wooncomfort van de huidige woning.

De inspanningen van de NCG zijn overigens niet alleen gericht op het wegnemen van problemen met de eigen (koop)woning. Er worden ook op grotere schaal inspecties aan de woningen verricht in de bestaande woningvoorraad van de aardbevingsgemeenten. Volgens de mening van 21% van de ondervraagde bewoners dragen ook deze inspecties enigszins tot veel bij aan hun vertrouwen in de woningmarkt (zie tabel 3.10). Nog eens 42% denkt dat dit maar weinig bijdraagt. 25% van de respondenten stelt dat hun vertrouwen niet beïnvloed wordt door het feit dat er woninginspecties plaatsvinden. Ten opzichte van de peilingen in het eerste kwartaal van 2018 en het derde kwartaal van 2018, is er dus sprake van een lichte verschuiving in de resultaten. De invloed van de inspecties van de woningen op het vertrouwen onder de bewoners in de aardbevingsgemeenten neemt hierbij enigszins af.

Tabel 3.10 Mate waarin het inspecteren van woningen bijdraagt aan vertrouwen in de woningmarkt onder woonconsumenten in aardbevingsgemeenten, vierde kwartaal 2017 tot en met eerste kwartaal 2019

Mata van bijdrage	Aandeel respondenten			
	2017-4	2018-1	2018-3	2019-1 ⁹
Veel	1%	3%	1%	1%
Wel wat	29%	23%	23%	20%
Weinig	41%	45%	46%	42%
Niet	16%	10%	20%	25%
Ik ben niet bekend met het functioneren van de NCG	13%	20%	9%	12%
Totaal	100%	100%	100%	100%
N =	103	104	105	100

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2017, 2018 en 2019; bewerking OTB

Uit bovenstaande resultaten komt naar voren dat een ruime meerderheid van de ondervraagde bewoners op de hoogte is van de diverse inspanningen van de NCG en dat een aanzienlijk deel van hen ook van mening is dat deze inspanningen (mogelijk) bijdraagt aan hun vertrouwen in de woningmarkt. Een laatste vervolgvraag is dan of de inspanningen van de NCG, via dat versterkte vertrouwen, ook effecten heeft op het woningmarktgedrag van bewoners. Dat blijkt inderdaad het geval te zijn voor 14% van de ondervraagde bewoners in het eerste kwartaal van 2018, die stellen dat het bestaan van de inspanningen van de NCG er in lichte tot sterke mate toe bijdragen dat ze in de regio willen blijven wonen (zie tabel 3.11). Voor bijna 65% van de respondenten hebben de inspanningen geen effect op hun gedrag, omdat men toch al in dezelfde regio wil blijven wonen of überhaupt niet aan verhuizen denkt. Maar 9% van de respondenten geeft aan uit de regio te willen verhuizen, ondanks het bestaan van de diverse regelingen en de inspecties van de woningkwaliteit. De uitkomsten uit de vier beschikbare peilingen zijn hierbij redelijk stabiel.

⁹ Exclusief de maand januari (vraag niet gesteld).

Tabel 3.11 Effecten van de inspanningen van de NCG op mogelijk verhuisbeslissingen van woonconsumenten in aardbevingsgemeenten, vierde kwartaal 2017 tot en met eerste kwartaal 2019

Effect inspanning van NCG	Aandeel respondenten			
	2017-4	2018-1	2018-3	2019-1 ¹⁰
Ja, het draagt er in sterke mate toe bij dat ik in de regio wil blijven wonen	7%	4%	3%	5%
Ja, het draagt er in lichte mate toe bij dat ik in de regio wil blijven wonen	12%	10%	9%	9%
Nee, ik wil toch binnen de regio blijven wonen	40%	38%	41%	34%
Nee, ik wil toch naar een andere regio verhuizen	10%	5%	9%	9%
Nee, ik wil toch niet verhuizen	23%	23%	26%	31%
Ik weet het niet	8%	20%	13%	13%
Totaal	100%	100%	100%	100%
N =	103	104	105	85

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2017, 2018 en 2019; bewerking OTB.

3.5 Conclusies

Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten blijkt flink toegenomen te zijn sinds eind 2015. Met een gemiddelde score van 106 op de Eigen Huis Marktindicator in het eerste kwartaal van 2019 scoort men even hoog als in de vorige peiling (106), maar ligt het vertrouwen nu wel ruim boven het niveau in de andere onderscheiden gebieden in Groningen en in Nederland als geheel, waar dit vertrouwen iets is afgenomen. Terwijl in Nederland en in de niet-aardbevingsgemeenten in Groningen het vertrouwen in de koopwoningmarkt iets lager is in de krimpgebieden dan in de niet-krimpgebieden, blijkt in de aardbevingsgebieden de samenhang inmiddels omgekeerd te zijn. Het vertrouwen in de aardbevingsgemeenten die ook te maken hebben met krimp, is namelijk iets hoger (108) dan in de overige aardbevingsgemeenten (101). Hier speelt de brede, integrale aanpak van de problematiek door de NCG mede een rol in, zo blijkt uit de aanvullende vragen in de enquête voor dit kwartaal.

Onder de bewoners in de aardbevingsgemeenten is het vertrouwen in de koopwoningmarkt in het eerste kwartaal van 2019 onder potentiële starters op de koopwoningmarkt groter dan onder andere woonconsumenten. De score op de Marktindicator is namelijk duidelijk hoger voor jongeren en inwonende kinderen. Deze groep van toekomstige toetreders tot de woningmarkt in de aardbevingsgemeenten heeft dus een meer vertrouwen dan in de vorige peiling; in tegenstelling tot de vergelijkbare groep in Nederland als geheel. Daaruit kan geconcludeerd worden dat potentiële starters in de aardbevingsgemeenten weliswaar tegen dezelfde woningmarktproblemen (hoge prijzen, financieringsproblemen en een geringer aanbod) aan lopen als elders in Nederland, maar wel in mindere mate.

Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de bewoners in de aardbevingsgemeenten is in het eerste kwartaal van 2019 dus groter dan het vertrouwen van bewoners elders in Groningen en in Nederland als geheel. De inwoners van de aardbevingsgemeenten schatten met name de algemene koopsituatie in het afgelopen jaar en in het komende jaar positiever in. Daarnaast zijn zij iets minder positief over de koopprijsontwikkeling.

Op de vraag of het een goed moment is om een woning te kopen, geeft 19% van de respondenten in de aardbevingsgemeenten in het eerste kwartaal van 2019 aan dat het een (zeer) gunstig moment is;

¹⁰ Exclusief de maand januari (vraag niet gesteld).

28% vindt het een (zeer) ongunstig moment. Daarmee zijn deze woonconsumenten ook in dit kwartaal weer positiever gestemd dan de bewoners elders in Groningen en de woonconsumenten in Nederland als geheel. Vooral het aandeel respondenten in de aardbevingsgemeenten dat het een zeer ongunstig moment vindt om te kopen, blijft beperkt (4%) in verhouding tot het aandeel medio 2015 (bijna 20%). Binnen de groep die het koopmoment als ongunstig beschouwd, worden de bedreigingen vanuit de regionale koopwoningmarkt (gebrek aan aanbod en slechtere betaalbaarheid van de woningen) relatief vaak als reden genoemd door respondenten in de aardbevingsgemeenten; maar nog steeds in iets mindere mate dan elders in Nederland.

De respondenten in de aardbevingsgemeenten die het momenteel een gunstig koopmoment vinden, noemen daarvoor vaak de ruime keuze aan te koop staande koopwoningen en vooral de gunstige economische situatie als reden. Maar ook de goede verkoopbaarheid van de huidige woning wordt meer dan voorheen als een positieve reden genoemd. Het goede gevoel over het kopen van een woning onder de bewoners in de aardbevingsgemeenten, wordt dus gebaseerd op woningmarkt factoren en de algemene economie.

Over het geheel beschouwd is het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten tussen medio 2015 en begin 2019 behoorlijk bijgetrokken ten opzichte van andere woningmarktgebieden in Groningen en Nederland als geheel. Dit geldt voor zowel de eigenaarsbewoners, als ook voor potentiële woningkopers. Naast gunstige woningmarktontwikkelingen in die periode, lijkt dit ook het effect te zijn van een veranderde risicoperceptie onder de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten.

Bijna 80% van de ondervraagde bewoners is op de hoogte van de diverse inspanningen van de NCG om (mogelijk) ervaren problemen op de regionale woningmarkt onder bewoners in de aardbevingsgebieden weg te nemen of te verlichten. Een aanzienlijk deel van hen (42%) is ook van mening, dat de meeste inspanningen (mogelijk) bijdragen aan hun vertrouwen in de woningmarkt.

De ondersteuningsvormen die direct gericht zijn op het verbeteren van de kwaliteit van de huidige woning (schadeherstel, versterking en verduurzaming) dragen volgens de bewoners het meest duidelijk bij aan hun vertrouwen in de koopwoningmarkt. Dit zijn de vormen van ondersteuning die gericht zijn op het verhogen van het wooncomfort van de huidige woning. Voor 14% van de ondervraagde bewoners draagt het bestaan van de inspanningen van de NCG er in lichte tot sterke mate toe bij dat men binnen de regio wil blijven wonen. Slechts 9% van de respondenten wil ondanks alles toch verhuizen naar een ander regio.

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 eerste kwartaal van 2019 is het vertrouwen in de economische ontwikkelingen onder de respondenten in de aardbevingsgemeenten, net als in de overige gemeenten in Groningen, sterk afgenomen ten opzichte van het derde kwartaal van 2018. Met een score van 102 op de EHC (bij een neutrale waarde van '100') zijn de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten nog net positief gestemd (zie tabel 4.1). Voor Nederland als geheel blijkt het vertrouwen in de economische conjunctuur in deze laatste peiling te zijn weggezakt naar een score van 94. Door bovenstaande ontwikkelingen is het verschil in vertrouwen, dat in de afgelopen jaren bestond tussen de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten en die in Nederland, volledig omgekeerd.

De drie pijlers van de EHC hebben nauwelijks tot geen regionale component, want er wordt de respondenten gevraagd naar algemene ontwikkelingen. Toch blijkt de perceptie van die algemene economische ontwikkelingen onder de respondenten in de aardbevingsgemeenten, in het eerste kwartaal van 2019 positiever uit te vallen dan onder de bewoners 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, op kwartaalbasis, in 2015, 2017, 2018 en 2019

Periode	Aardbevingsgemeenten	Overige gemeenten in Groningen	Provincie Groningen	Nederland
2 ^e kwartaal 2015	102	101	102	101
3 ^e kwartaal 2015	97	97	97	98
4 ^e kwartaal 2015	95	102	99	100
1 ^e kwartaal 2017	105	108	107	110
2 ^e kwartaal 2017	108	112	110	112
3 ^e kwartaal 2017	113	113	113	114
4 ^e kwartaal 2017	101	110	105	109
1 ^e kwartaal 2018	105	106	105	111
3 ^e kwartaal 2018	111	114	112	112
1 ^e kwartaal 2019	102	96	99	94

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2015, 2017, 2018 en 2019; bewerking OTB

Ook bij het bestuderen van het vertrouwen in de economie 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 van de laatste vijf peilingen blijkt, dat het vertrouwen in de economie onder de respondenten die in een krimpgemeente wonen, over het algemeen 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. Op nationaal niveau is dit verschil tussen krimpgemeenten en niet-krimpgemeenten daarbij steeds kleiner geworden, maar neemt in het eerste kwartaal van 2019 weer iets toe. Dat geldt evenwel niet voor de bewoners in de aardbevingsgemeenten en in de overige gemeenten in Groningen, waar dit onderscheid wel duidelijk zichtbaar blijft in de vorige peilingen (zie tabel 4.2). In het eerste kwartaal van 2019 is ook hier een afname van het verschil te zien.

In het eerste kwartaal van 2019 is een opmerkelijk verschijnsel te zien, dat het vertrouwen in de economie onder de woonconsumenten in de krimpgemeenten met aardbevingsrisico's (score 101) hoger is, dan in de krimpgemeenten zonder aardbevingsrisico (score 95).

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, derde kwartaal 2017 tot en met eerste kwartaal 2019

	Bevolkings- krimp	Aardbevings- risico's	Gemiddelde score Eigen Huis Conjunctuurindicator				
			2017-3	2017-4	2018-1	2018-3	2019-1
Groningen							
1	Ja	Ja	111	103	101	106	101
2	Ja	Nee	110	107	103	110	95
3	Nee	Ja	116	99	111	115	103
4	Nee	Nee	117	114	110	117	98
Nederland							
5	Ja	Nee	104	109	109	109	89
6	Nee	Nee	115	110	111	113	95
Totaal			114	109	110	112	94

1: de gemeenten Appingedam, Delfzijl, Eemsmond, 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, 2017, 2018 en 2019; bewerking OTB

Tabel 4.3 Verdeling respondenten naar mening op de onderliggende factoren van de Eigen Huis Conjunctuurindicator, naar deelgebieden en voor Nederland als geheel, eerste kwartaal 2019

	Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting)			
	Aardbevingsgemeenten	Overige gemeenten in Groningen	Provincie Groningen	Nederland
De algemene economische ontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden				
duidelijk slechter	8%	7%	8%	8%
iets slechter	14%	19%	17%	22%
blijft hetzelfde	28%	37%	34%	34%
iets beter	30%	26%	28%	27%
duidelijk beter	17%	5%	10%	5%
weet het niet	3%	5%	4%	4%
De algemene economische ontwikkeling in de komende twaalf maanden				
duidelijk slechter	10%	9%	10%	9%
iets slechter	20%	30%	26%	29%
blijft hetzelfde	36%	37%	37%	41%
iets beter	23%	16%	19%	15%
duidelijk beter	1%	0%	0%	1%
weet het niet	10%	7%	9%	5%
De ontwikkeling van de werkloosheid in de komende twaalf maanden				
duidelijk stijgen	1%	2%	2%	1%
enigszins stijgen	7%	14%	11%	14%
gelijk blijven	45%	38%	41%	40%
enigszins dalen	36%	32%	33%	34%
duidelijk dalen	5%	3%	4%	3%
weet het niet	5%	12%	9%	7%
De financiële situatie van het huishouden in de afgelopen twaalf maanden				
duidelijk slechter	8%	6%	7%	8%
iets slechter	15%	24%	20%	26%
hetzelfde gebleven	52%	47%	49%	44%
iets beter	21%	17%	19%	17%
duidelijk beter	4%	4%	4%	3%
weet het niet	1%	1%	1%	1%
De financiële situatie van het huishouden in de komende twaalf maanden				
duidelijk slechter	9%	7%	8%	8%
iets slechter	22%	23%	22%	28%
hetzelfde gebleven	57%	43%	48%	45%
iets beter	10%	19%	16%	15%
duidelijk beter	1%	3%	2%	2%
weet het niet	1%	5%	4%	2%
Totaal	100%	100%	100%	100%
N=	127	217	334	2.102

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2019; bewerking OTB

Wanneer we kijken naar de onderliggende factoren waarop de EHC is gebaseerd, zien we dat de respondenten in de aardbevingsgemeenten in het eerste kwartaal van 2019 een (licht) positievere mening hebben over de algemene economische ontwikkelingen (in het afgelopen jaar en in het komende jaar) als de respondenten in Nederland als geheel. De respondenten in de aardbevingsgemeenten zijn daarbij ook positiever dan de respondenten in geheel Nederland over de te verwachte ontwikkeling van de werkloosheid (zie tabel 4.3). Ten aanzien van de financiële situatie van het eigen huishouden in de afgelopen twaalf maanden en ook in de komende twaalf maanden blijven deze respondenten in het eerste kwartaal van 2019 nog wel licht negatiever gestemd dan elders in Nederland. En tegelijkertijd is men ook minder positief gestemd over de te verwachten eigen financiële situatie in de komende twaalf maanden dan in het derde kwartaal van 2018 (zie tabel B.5 in de bijlage).

Bijlage A

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

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

Tabel B.2 Gemiddelde score op de Eigen Huis Marktindicator, naar kenmerken van de respondenten en per deelgebieden en voor Nederland als geheel, derde kwartaal 2017 tot en met derde kwartaal 2018

	Gemiddelde score Eigen Huis Marktindicator															
	Aardbevingsgemeenten				Overige gemeenten in Groningen				Provincie Groningen				Nederland			
	2017-3	2017-4	2018-1	2018-3	2017-3	2017-4	2018-1	2018-3	2017-3	2017-4	2018-1	2018-3	2017-3	2017-4	2018-1	2018-3
Leeftijd																
18-29 jaar	106	125	134	97	133	108	105	108	116	110	117	99	112	111	102	105
30-44 jaar	105	93	101	112	115	100	102	104	109	96	101	107	110	107	107	106
45-54 jaar	114	97	99	110	102	117	109	111	109	108	105	111	111	111	105	106
55-64 jaar	115	105	104	108	113	109	114	105	114	107	108	107	114	112	107	105
65 jaar en ouder	107	117	108	107	114	112	108	109	112	115	108	108	116	112	108	105
Huishoudensamenstelling																
alleenstaand	118	86	103	108	117	107	109	106	117	97	106	107	115	112	106	106
gezin zonder kinderen	113	116	108	105	114	112	109	109	113	114	109	107	113	111	107	105
gezin met kinderen	101	105	103	112	100	104	102	104	101	105	103	108	112	111	106	106
Inkomensklasse																
tot 1000 euro	122	100	113	84	110	98	110	103	119	99	111	89	112	109	100	106
1000 tot 2000 euro	108	97	106	109	112	114	107	109	111	104	107	109	115	109	108	105
2000 tot 3000 euro	116	117	111	113	117	109	112	109	116	112	111	111	112	112	106	105
vanaf 3000 euro	114	118	95	117	110	109	103	104	111	113	99	108	115	112	107	105
Woningmarktpositie																
inwonend	107	97	123	92	109	88	121	109	108	96	123	94	109	109	101	103
huurder	124	107	103	109	119	114	107	110	121	112	105	110	113	109	107	107
eigenaarbewoner	106	109	104	110	109	107	109	105	107	108	106	108	114	112	107	105

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2017 en 2018; 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, vierde kwartaal 2017 tot en met derde kwartaal 2018

Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting)												
	Aardbevingsgemeenten			Overige gemeenten in Groningen			Provincie Groningen			Nederland		
	2017 Q4	2018 Q1	2018 Q3	2017 Q4	2018 Q1	2018 Q3	2017 Q4	2018 Q1	2018 Q3	2017 Q4	2018 Q1	2018 Q3
De algemene situatie om een woning te kopen in de afgelopen twaalf maanden												
duidelijk slechter	9%	10%	15%	15%	12%	22%	12%	11%	18%	11%	17%	24%
iets slechter	15%	26%	19%	14%	23%	27%	15%	25%	23%	22%	23%	30%
hetzelfde gebleven	13%	17%	22%	19%	15%	15%	16%	16%	19%	17%	16%	15%
iets beter	42%	27%	28%	30%	31%	16%	36%	29%	22%	29%	26%	17%
duidelijk beter	7%	9%	4%	8%	4%	6%	7%	6%	5%	7%	5%	3%
weet het niet	14%	11%	12%	14%	16%	14%	14%	13%	13%	13%	13%	11%
De algemene situatie om een woning te kopen in de komende twaalf maanden												
duidelijk slechter	9%	8%	8%	1%	7%	15%	5%	8%	12%	9%	10%	15%
iets slechter	9%	21%	28%	3%	21%	25%	6%	21%	27%	23%	26%	29%
blijft hetzelfde	21%	29%	34%	13%	35%	32%	17%	32%	33%	32%	32%	33%
iets beter	26%	30%	14%	28%	19%	10%	27%	25%	12%	21%	16%	10%
duidelijk beter	22%	2%	1%	37%	3%	2%	30%	2%	2%	3%	2%	1%
weet het niet	13%	9%	14%	17%	16%	16%	15%	12%	15%	13%	13%	11%
De koopprijswontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden												
gedaald	8%	1%	1%	1%	1%	-	5%	1%	0%	1%	1%	1%
vrijwel gelijk gebleven	9%	13%	2%	3%	7%	2%	6%	10%	2%	5%	4%	3%
zwak gestegen	21%	13%	30%	13%	20%	11%	17%	17%	20%	13%	12%	8%
matig gestegen	26%	45%	25%	28%	34%	25%	27%	40%	25%	34%	35%	26%
sterk gestegen	22%	19%	38%	37%	29%	52%	30%	24%	45%	35%	38%	56%
weet het niet	13%	9%	5%	17%	8%	11%	15%	9%	8%	11%	10%	7%
De koopprijswontwikkeling in de komende twaalf maanden												
dalen	2%	4%	1%	0%	1%	2%	1%	3%	1%	1%	1%	1%
blijft gelijk	15%	15%	23%	12%	17%	8%	13%	16%	16%	8%	10%	9%
minimaal stijgen	29%	18%	16%	20%	19%	12%	24%	19%	14%	23%	22%	19%
matig stijgen	34%	46%	41%	44%	43%	49%	39%	45%	45%	46%	44%	46%
sterk stijgen	7%	6%	9%	10%	8%	18%	9%	7%	13%	12%	12%	17%
weet het niet	13%	10%	10%	14%	12%	11%	14%	11%	10%	11%	10%	8%
De ontwikkeling van de hypotheekrente in de afgelopen twaalf maanden												
sterk gestegen	0%	0%	-	0%	-	-	0%	0%	-	1%	1%	1%
licht gestegen	20%	26%	11%	13%	20%	16%	17%	23%	14%	18%	20%	19%
hetzelfde gebleven	34%	33%	41%	32%	29%	31%	33%	31%	36%	30%	33%	36%
licht gedaald	19%	15%	16%	19%	17%	24%	19%	16%	20%	24%	16%	15%
sterk gedaald	5%	5%	1%	6%	4%	-	5%	5%	1%	5%	4%	3%
weet het niet	22%	21%	29%	29%	30%	30%	26%	25%	30%	22%	26%	27%
De ontwikkeling van de hypotheekrente in de komende twaalf maanden												
sterk stijgen	6%	6%	-	5%	1%	2%	6%	4%	1%	3%	2%	2%
licht stijgen	38%	46%	37%	42%	38%	45%	40%	42%	41%	45%	49%	46%
blijft hetzelfde	31%	20%	40%	22%	28%	17%	26%	24%	28%	26%	22%	24%
licht dalen	2%	8%	1%	3%	3%	8%	2%	5%	5%	4%	3%	3%
sterk dalen	0%	1%	-	1%	1%	-	0%	1%	-	0%	0%	0%
weet het niet	23%	19%	22%	29%	30%	29%	26%	24%	25%	22%	24%	25%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
N=	104	105	106	105	109	115	209	214	221	1999	1999	1997

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2017 en 2018; bewerking OTB

Tabel B.4 Verdeling respondenten naar mening over huidige koopomstandigheden, naar deelgebieden en voor Nederland als geheel, vierde kwartaal 2017 tot en met derde kwartaal 2018

Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting)												
	Aardbevingsgemeenten			Overige gemeenten in Groningen			Provincie Groningen			Nederland		
	2017 Q4	2018 Q1	2018 Q3	2017 Q4	2018 Q1	2018 Q3	2017 Q4	2018 Q1	2018 Q3	2017 Q4	2018 Q1	2018 Q3
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?												
zeer gunstig	6%	5%	1%	2%	4%	6%	4%	4%	4%	5%	3%	3%
gunstig	34%	49%	31%	28%	19%	18%	31%	34%	24%	28%	24%	17%
gunstig noch ongunstig	45%	32%	51%	40%	49%	43%	43%	41%	47%	43%	44%	41%
ongunstig	13%	11%	10%	23%	24%	24%	18%	17%	17%	20%	23%	31%
zeer ongunstig	2%	3%	7%	7%	5%	10%	4%	4%	8%	4%	6%	9%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
N=	104	105	106	105	109	115	209	214	221	1999	1999	1997

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2017 en 2018; 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, vierde kwartaal 2017 tot en met derde kwartaal 2018

Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting)												
	Aardbevingsgemeenten			Overige gemeenten in Groningen			Provincie Groningen			Nederland		
	2017 Q4	2018 Q1	2018 Q3	2017 Q4	2018 Q1	2018 Q3	2017 Q4	2018 Q1	2018 Q3	2017 Q4	2018 Q1	2018 Q3
De algemene economische ontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden												
duidelijk slechter	4%	0%	-	8%	7%	1%	6%	4%	0%	3%	4%	3%
iets slechter	12%	15%	7%	10%	11%	15%	11%	13%	11%	10%	10%	9%
blijft hetzelfde	35%	32%	38%	19%	34%	26%	27%	33%	32%	30%	28%	28%
iets beter	38%	44%	45%	42%	38%	41%	40%	41%	43%	41%	43%	41%
duidelijk beter	5%	6%	6%	15%	6%	14%	10%	6%	10%	12%	12%	14%
weet het niet	6%	3%	5%	6%	4%	3%	6%	3%	4%	4%	3%	4%
De algemene economische ontwikkeling in de komende twaalf maanden												
duidelijk slechter	6%	0%	-	9%	4%	1%	7%	2%	0%	4%	3%	3%
iets slechter	15%	14%	14%	13%	15%	18%	14%	14%	16%	12%	11%	12%
blijft hetzelfde	42%	45%	44%	30%	36%	35%	36%	40%	39%	36%	38%	44%
iets beter	27%	37%	34%	29%	32%	34%	28%	35%	34%	37%	38%	31%
duidelijk beter	2%	1%	2%	8%	4%	5%	5%	3%	3%	5%	5%	5%
weet het niet	8%	3%	6%	11%	8%	8%	10%	6%	7%	6%	5%	5%
De ontwikkeling van de werkloosheid in de komende twaalf maanden												
duidelijk stijgen	6%	4%	-	3%	2%	1%	5%	3%	0%	2%	1%	1%
enigszins stijgen	11%	19%	7%	12%	8%	10%	11%	13%	9%	12%	10%	8%
gelijk blijven	28%	28%	45%	26%	29%	22%	28%	29%	33%	27%	26%	28%
enigszins dalen	46%	39%	32%	35%	47%	46%	40%	43%	39%	45%	47%	47%
duidelijk dalen	5%	9%	11%	12%	6%	8%	8%	7%	10%	9%	11%	11%
weet het niet	4%	1%	5%	12%	7%	12%	8%	4%	9%	5%	5%	5%
De financiële situatie van het huishouden in de afgelopen twaalf maanden												
duidelijk slechter	11%	4%	2%	5%	6%	2%	8%	5%	2%	7%	8%	5%
iets slechter	27%	24%	21%	15%	26%	15%	21%	25%	18%	24%	23%	21%
hetzelfde gebleven	45%	58%	57%	59%	52%	54%	52%	55%	56%	50%	50%	52%
iets beter	13%	11%	8%	16%	14%	25%	15%	13%	16%	15%	16%	18%
duidelijk beter	4%	3%	3%	4%	1%	3%	4%	2%	3%	3%	3%	3%
weet het niet	0%	-	9%	1%	1%	1%	0%	1%	5%	1%	1%	1%
De financiële situatie van het huishouden in de komende twaalf maanden												
duidelijk slechter	9%	7%	3%	7%	4%	3%	8%	6%	3%	6%	6%	5%
iets slechter	23%	34%	24%	17%	26%	24%	20%	30%	24%	24%	23%	21%
blijft hetzelfde	49%	38%	52%	45%	52%	49%	47%	45%	51%	48%	52%	54%
iets beter	18%	16%	19%	20%	13%	19%	19%	15%	19%	16%	15%	16%
duidelijk beter	2%	2%	2%	4%	3%	2%	3%	3%	2%	3%	2%	3%
weet het niet	0%	2%	-	7%	2%	3%	3%	2%	2%	3%	2%	2%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
N=	104	105	106	105	109	115	209	214	221	1999	1999	1997

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2017 en 2018; 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

www.otb.bk.tudelft.nl