

## Eigen Huis Marktindicator - regionaal 2017 Q1

Boumeester, Harry; Lamain, C.

**Publication date**

2017

**Document Version**

Final published version

**Citation (APA)**

Boumeester, H., & Lamain, C. (2017). *Eigen Huis Marktindicator - regionaal 2017 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 Eerste kwartaal 2017

Juli 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*

Juli 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>1</b>
	Eigen Huis Marktindicator .....	1
	Eigen Huis Conjunctuurindicator .....	2
	Ophoging van het aantal respondenten in de provincie Groningen .....	2
<b>2</b>	<b>Het vertrouwen in de koopwoningmarkt en in de economie in Nederland</b>	<b>3</b>
	2.1 Het vertrouwen in de koopwoningmarkt .....	3
	2.2 Het vertrouwen in de economie.....	4
<b>3</b>	<b>Het vertrouwen in de koopwoningmarkt in Groningen .....</b>	<b>6</b>
	3.1 Eigen Huis Marktindicator regionaal .....	6
	3.2 Onderliggende factoren EHM.....	8
	3.3 Al dan niet gunstig koopmoment .....	12
	3.4 Conclusies.....	14
<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 52 kwartalen (peilingen), of wel 156 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 opdracht van de NCG is in de laatste drie kwartalen van 2015 en het eerste kwartaal van 2017 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, Eemsmond, 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 eerste kwartaal van 2017.

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

### 2.1 Het vertrouwen in de koopwoningmarkt

De 52ste peiling van de Eigen Huis Marktindicator (eerste 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 laatste 5 maanden neemt dit vertrouwen in de koopwoningmarkt weer enigszins af. Na het diepterecord in het vierde kwartaal van 2012 (score van 51) komt de Eigen Huis Marktindicator nu uit op een score van 110 (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. 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 110 blijft boven de neutrale waarde en ligt ruim boven het langjarig gemiddelde van 85 (over de periode tweede kwartaal 2004 – eerste 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.

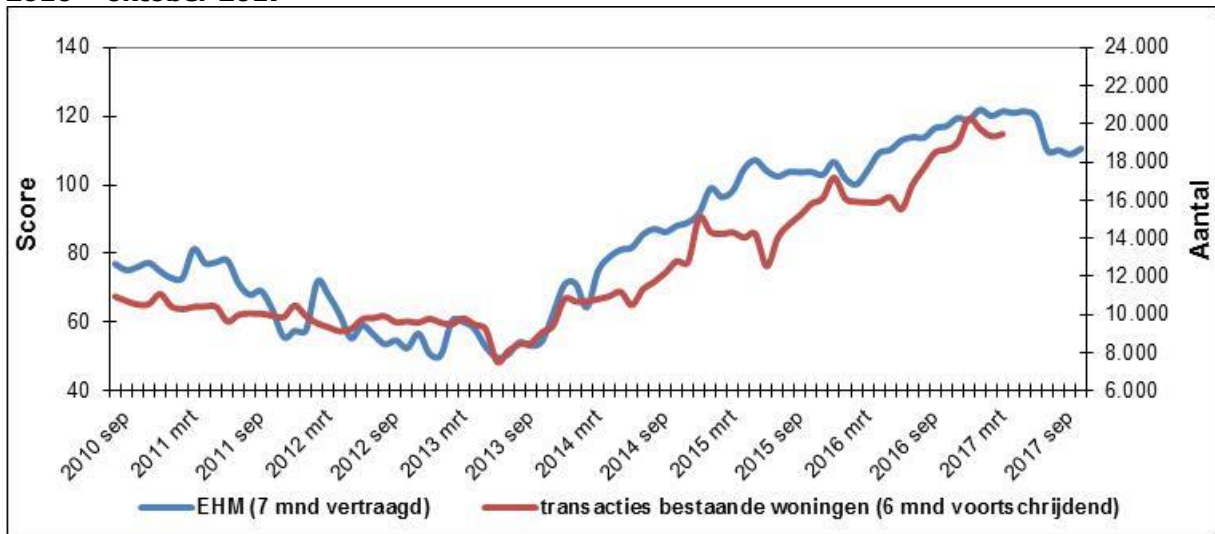
**Figuur 2.1 De gemiddelde scores op de Eigen Huis Marktindicator, op maandbasis in de periode april 2004 – maart 2017, in Nederland**



Bron: Boumeester, H., 2017, Eigen Huis Marktindicator. 1<sup>e</sup> kwartaal 2017. Delft (TU Delft/OTB)



**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 augustus 2010 – oktober 2017**



Bron: Boumeester, H., 2017, Monitor Koopwoningmarkt. 1<sup>e</sup> kwartaal 2017. Delft (TU Delft/OTB)

In de periode 2004-2016 blijkt er een sterke correlatie (0,85) 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.

## 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 110.

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



Bron: Boumeester, H., 2017, Eigen Huis Marktindicator. 1<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 eerste kwartaal van 2017 blijkt dat, in tegenstelling tot de eerdere peiling, het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten in de risicogemeenten hoger is dan onder de woonconsumenten in de provincie Groningen en in Nederland als geheel (zie tabel 3.1). Ten opzichte van de situatie medio 2015 blijkt het vertrouwen in de koopwoningmarkt binnen de negen risicogemeenten het sterkst te zijn toegenomen. Met een score van '112' op de Marktindicator (bij een neutrale waarde van 100) blijken 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 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

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 duidelijk lager is onder de respondenten die in de krimpregio's wonen. Dat geldt zowel voor Nederland als geheel (score 108), als voor de gemeenten in Groningen zonder aardbevingsrisico's (106). Opvallend is dat waar eerst de aardbevingsproblematiek en de krimpproblematiek elkaar onderling leken te versterken in hun negatief effect op het vertrouwen van de woonconsumenten, daar in het eerste kwartaal van 2017 geen sprake meer van is.

**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 kwartaal 2017**

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

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 112), zijn nu net zo positief over de koopwoningmarkt als respondenten elders. Dit kan het gevolg zijn van het ingezette overheidsbeleid 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 eerste kwartaal van 2017; de resultaten van de peilingen in 2015 zijn 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 de Risicogemeenten blijken met name de jongeren, inwonenden en huurders meer vertrouwen te hebben, dan andere subgroepen in hun gemeenten maar ook in vergelijking met dezelfde subgroepen elders in Nederland gemeten over heel Nederland stabiliseert of groeit voor alle onderscheiden subgroepen met uitzondering van. 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, eerste kwartaal 2017**

<b>Gemiddelde score Eigen Huis Marktindicator</b>				
	Risicogemeenten	Overige gemeenten in Groningen	Provincie Groningen	Nederland
	2017-1	2017-1	2017-1	2017-1
<b>Leeftijd</b>				
18-29 jaar	127	116	122	108
30-44 jaar	117	98	107	110
45-54 jaar	118	109	114	108
55-64 jaar	107	111	109	109
65 jaar en ouder	106	110	108	112
<b>Huishoudensamenstelling</b>				
alleenstaand	107	112	110	110
gezin zonder kinderen	110	109	109	110
gezin met kinderen	119	102	113	110
<b>Inkomensklasse</b>				
tot 1000 euro	119	115	117	102
1000 tot 2000 euro	110	109	110	110
2000 tot 3000 euro	113	109	111	110
vanaf 3000 euro	112	111	111	112
<b>Woningmarktpositie</b>				
inwonend	129	102	125	108
huurder	120	109	113	110
eigenaarbewoner	104	109	106	110

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 koopprijsontwikkeling in met name de afgelopen twaalf maanden.

Uit tabel 3.4 blijkt dat de woonconsumenten in de risicogemeenten in het eerste kwartaal van 2017 de algemene koopsituatie in de afgelopen twaalf maanden nog iets gunstiger inschatten dan de respondenten in Nederland als geheel. Hetzelfde is ook terug te zien in de beoordeling van de algemene koopsituatie in de komende twaalf maanden. Dit is opmerkelijk, want in 2015 waren de respondenten in de risicogemeenten nog duidelijk pessimistischer dan elders in de provincie en in Nederland (zie ook tabel B.3 in de bijlage).

Met betrekking tot de meningen over de koopprijsontwikkeling blijken de woonconsumenten in de risicogemeenten nog wel iets gematigder dan de woonconsumenten elders in Groningen en in Nederland als geheel. Maar ook hier zien we dat het aandeel respondenten, dat inschat dat de koopprijzen in de afgelopen twaalf maanden is gestegen en dat inschat dat de koopprijzen in de komende twaalf maanden is gestegen, steeds meer overeen met het Nederlandse beeld in het eerste kwartaal van 2017. In de peilingen van 2015 was men hier nog duidelijk pessimistischer over (zie tabel B.3 in de bijlage).

**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 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	3%	0%	2%	5%
iets slechter	9%	19%	14%	16%
hetzelfde gebleven	20%	20%	20%	19%
iets beter	42%	38%	40%	39%
duidelijk beter	15%	5%	10%	10%
weet het niet	11%	18%	14%	11%
<b>De algemene situatie om een woning te kopen in de komende twaalf maanden</b>				
duidelijk slechter	1%	1%	1%	4%
iets slechter	9%	22%	15%	18%
blijft hetzelfde	42%	30%	36%	35%
iets beter	29%	27%	28%	28%
duidelijk beter	6%	3%	5%	4%
weet het niet	14%	17%	15%	11%
<b>De koopprijsontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden</b>				
gedaald	6%	2%	4%	2%
vrijwel gelijk gebleven	9%	10%	10%	8%
zwak gestegen	30%	19%	25%	23%
matig gestegen	40%	39%	39%	38%
sterk gestegen	5%	17%	11%	18%
weet het niet	10%	13%	11%	11%
<b>De koopprijsontwikkeling in de komende twaalf maanden</b>				
dalen	2%	1%	1%	1%
blijft gelijk	14%	19%	17%	13%
minimaal stijgen	31%	20%	26%	28%
matig stijgen	46%	40%	43%	39%
sterk stijgen	1%	7%	4%	8%
weet het niet	6%	13%	9%	11%
<b>De ontwikkeling van de hypotheekrente in de afgelopen twaalf maanden</b>				
sterk gestegen	0%	0%	0%	1%
licht gestegen	17%	19%	18%	26%
hetzelfde gebleven	25%	22%	24%	20%
licht gedaald	27%	25%	26%	25%
sterk gedaald	7%	11%	9%	8%
weet het niet	24%	23%	23%	20%
<b>De ontwikkeling van de hypotheekrente in de komende twaalf maanden</b>				
sterk stijgen	0%	2%	1%	3%
licht stijgen	49%	54%	51%	54%
blijft hetzelfde	20%	17%	18%	20%
licht dalen	9%	2%	6%	3%
sterk dalen	0%	0%	0%	0%
weet het niet	22%	25%	23%	20%

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

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 ruime meerderheid van de woonconsumenten is inmiddels van mening dat de rente in de komende twaalf maanden (licht) zal stijgen.

De meningen over de onderliggende factoren van de EHM binnen de risicogemeenten blijken echter duidelijk te verschillen tussen de huurders en de eigenaarbewoners in de betreffende gemeenten (zie tabel 3.5). De eigenaren van een koopwoning waren in het eerste kwartaal van 2017 iets negatiever gestemd over de algemene koopsituatie en de koopprijsontwikkeling dan de huurders. Dat geldt vooral voor de ontwikkelingen in de afgelopen twaalf maanden (retrospectief) en in iets mindere mate ook voor die in het komende jaar (prospectief). Daarbij geeft wel 17% van de eigenaarbewoners in de risicogemeenten aan dat de omstandigheden in het afgelopen jaar "duidelijk verbeterd" zijn.

Over de ontwikkeling van de koopprijzen van woningen blijven de eigenaarbewoners in de risicogemeenten wel wat pessimistischer dan de huurders. In het eerste kwartaal van 2017 denkt minder dan 10% van de huurders dat de koopprijzen gelijk zijn gebleven of gedaald; onder de eigenaarbewoners bedraagt dit percentage circa 20%. Het laatstgenoemde percentage is overigens wel aanzienlijk lager dan uit de peilingen in 2015 naar voren kwam : zo'n 30% tot 40% (zie tabel B.4 in de bijlage).

Tot slot valt in tabel 3.5 nog op dat bijna de helft van de huurders in de risicogemeenten niet kunnen inschatten hoe de hypotheekrente zich heeft ontwikkeld en gaat ontwikkelen. Van de eigenaarbewoners denkt bijna 70% dat de hypotheekrente in het komende jaar licht zal gaan stijgen.

**Tabel 3.5 Verdeling respondenten in de risicogemeenten naar mening op de onderliggende factoren van de Eigen Huis Marktindicator, naar woningmarktpositie, eerste kwartaal 2017**

<b>Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting)</b>			
	Huurders	Eigenaarbewoners	Totaal
<b>De algemene situatie om een woning te kopen in de afgelopen twaalf maanden</b>			
duidelijk slechter	0%	6%	3%
iets slechter	7%	13%	9%
hetzelfde gebleven	19%	20%	20%
iets beter	47%	40%	42%
duidelijk beter	6%	17%	15%
weet het niet	20%	4%	11%
<b>De algemene situatie om een woning te kopen in de komende twaalf maanden</b>			
duidelijk slechter	0%	2%	1%
iets slechter	16%	9%	9%
blijft hetzelfde	22%	51%	42%
iets beter	42%	19%	28%
duidelijk beter	3%	9%	6%
weet het niet	17%	10%	14%
<b>De koopprijzontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden</b>			
gedaald	0%	11%	6%
vrijwel gelijk gebleven	8%	12%	9%
zwak gestegen	19%	32%	30%
matig gestegen	53%	34%	40%
sterk gestegen	3%	8%	5%
weet het niet	17%	3%	10%
<b>De koopprijzontwikkeling in de komende twaalf maanden</b>			
dalen	0%	3%	2%
blijft gelijk	4%	17%	14%
minimaal stijgen	20%	40%	31%
matig stijgen	63%	33%	46%
sterk stijgen	0%	1%	1%
weet het niet	13%	6%	6%
<b>De ontwikkeling van de hypotheekrente in de afgelopen twaalf maanden</b>			
sterk gestegen	0%	0%	0%
licht gestegen	14%	24%	17%
hetzelfde gebleven	27%	34%	26%
licht gedaald	3%	26%	27%
sterk gedaald	10%	8%	7%
weet het niet	46%	7%	23%
<b>De ontwikkeling van de hypotheekrente in de komende twaalf maanden</b>			
sterk stijgen	0%	0%	0%
licht stijgen	30%	68%	49%
blijft hetzelfde	11%	25%	20%
licht dalen	13%	4%	9%
sterk dalen	0%	0%	0%
weet het niet	47%	4%	22%

\*: inclusief inwonende respondenten

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



### 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 3.6 geeft de resultaten over het eerste kwartaal van 2017, uitgesplitst naar geografisch gebied. De resultaten van de peilingen in 2015 zijn terug te vinden in tabel B.5 in de bijlage.

**Tabel 3.6 Verdeling respondenten naar mening over huidige koopomstandigheden, naar deelgebieden en voor Nederland als geheel, eerste 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	9%	4%	7%	6%
gunstig	40%	37%	39%	41%
gunstig noch ongunstig	38%	49%	43%	40%
ongunstig	12%	9%	10%	10%
zeer ongunstig	1%	1%	1%	3%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>N=</b>	111	113	224	1.989

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

De uitkomsten lopen minder ver uiteen voor de woonconsumenten in de risicogemeenten, in de overige Groningse gemeenten en in Nederland als geheel, dan wellicht vooraf werd verwacht. Circa 13% van de respondenten in de risicogemeenten vindt het in het eerste kwartaal van 2017 een (zeer) ongunstig moment om een woning te kopen. Dit aandeel komt overeen met dat voor Nederland als geheel en ligt maar iets hoger dan in de overige gemeenten in de provincie (10%) en in de provincie Groningen als geheel (11%). Ondanks de aardbevingenproblematiek is 49% van de woonconsumenten in de risicogemeenten van mening, dat het momenteel (zeer) gunstige omstandigheden zijn om een gewenste woning te kopen. Dit aandeel is voor overig Groningen zelfs nog iets lager met 41%. De meningen van de woonconsumenten in de risicogemeenten zijn dus licht positiever dan in de overige gemeenten in Groningen. Dit komt overeen met de eerder vastgestelde, iets hogere score op de Marktindicator voor de respondenten in de risicogemeenten. De mening over de huidige omstandigheden om een woning te kopen onder de bewoners in de risicogemeenten is in dit eerste kwartaal van 2017 ook minder negatief dan in de peilingen medio 2015 (zie tabel B.5 in de bijlage). Mogelijk spelen ook hierbij de (aangekondigde) ondersteuningsmaatregelen van de overheid ten aanzien van de aardbevingsproblematiek een rol.

De gegevens in tabel 3.7 geven aan dat in het eerste kwartaal van 2017 de eigenaarbewoners in de risicogemeenten de huidige koopsituatie gunstiger inschatten dan de huurders in deze gemeenten. Dit is enigszins tegenstrijdig met de gemiddeld iets lagere score op de EHM - dus iets minder vertrouwen in de koopwoningmarkt - dan de huurders (zie ook tabel 3.3). Het aandeel eigenaarbewoners dat het een (zeer) gunstig moment te vinden om een woning te kopen, blijkt in het eerste kwartaal van 2017 uit te komen op circa 60%. Het aandeel eigenaarbewoners in het risicogebied dat het koopmoment

als (zeer) ongunstig inschatten, is wel veel kleiner geworden in het eerste kwartaal van 2017 ten opzichte van medio 2015 (respectievelijk 2% en 15%; zie ook tabel B.6 in de bijlage).

**Tabel 3.7 Verdeling respondenten in de risicogemeenten naar mening over huidige koopomstandigheden, naar positie op de woningmarkt, eerste kwartaal 2017**

<b>Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting)</b>			
	Huurders	Eigenaarbewoners	Totaal
<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	3%	15%	9%
gunstig	33%	44%	40%
gunstig noch ongunstig	35%	39%	38%
ongunstig	25%	2%	12%
zeer ongunstig	4%	0%	1%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>N=</b>	29	77	111*

\*: inclusief inwonende respondenten

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

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 3.8). 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 3.8 Genoemde redenen voor een positieve dan wel negatieve beoordeling van de huidige koopomstandigheden, naar deelgebieden en voor Nederland als geheel, eerste kwartaal 2017**

<b>Aandeel respondenten dat reden noemt</b>				
	Risicogemeenten	Overige gemeenten in Groningen	Provincie Groningen	Nederland
<b>Redenen voor gunstige koopmoment</b>				
De hypotheekrente is laag	86%	75%	82%	75%
Huidige woning is goed verkoopbaar	17%	29%	35%	34%
Koopwoningen worden meer waard	21%	26%	23%	28%
Economische situatie is gunstig	22%	41%	30%	28%
De keuze aan koopwoningen is ruim	39%	16%	17%	27%
<b>Redenen voor ongunstige koopmoment</b>				
Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	0%	15%	6%	43%
Inkomens staan onder druk	43%	34%	39%	23%
De fiscale behandeling wordt ongunstig	35%	20%	29%	18%
De keuze aan koopwoningen is beperkt	9%	18%	13%	18%
De economische situatie is ongunstig	6%	45%	23%	16%

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 en dat inkomens onder druk staan (zie tabel 3.8). De woonconsumenten in de risicogebieden noemen eveneens de onder druk staande inkomens en daarnaast ook de minder gunstige fiscale behandeling van de eigen woning; een slechtere betaalbaarheid van de woning wordt door niemand van deze groep respondenten genoemd. Door de respondenten in de risicogemeenten worden de ongunstige economische situatie (6%) en de beperkte keuze aan koopwoningen (9%) veel minder vaker genoemd als reden voor een ongunstige koopsituatie, dan elders in het land.

### 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 112 op de Eigen Huis Marktindicator in het eerste kwartaal van 2017, scoort men zelfs hoger dan in de andere onderscheiden gebieden in Groningen. In tegenstelling tot de situatie in 2015 lijkt het effect van de problematiek met bevolkingskrimp op dit vertrouwen nu niet versterkt te worden door de aardbevingsrisico's. Een opvallende wijziging in de houding ten aanzien van de koopwoningmarkt onder de Groningers.

Onder de bewoners in de risicogemeenten is vooral onder de jongeren, de potentiële starters op de woningmarkt en de huurders het vertrouwen in de koopwoningmarkt fors opgelopen in het eerste kwartaal van 2017.

Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de bewoners in de risicogemeenten blijkt voornamelijk iets groter te zijn, doordat men positiever oordeelt over de algemene koopsituatie in het afgelopen jaar en in het komende jaar dan bewoners elders in Groningen. Over de kooprijontwikkeling is men namelijk nog gematigder positief gestemd dan de woonconsumenten elders in Groningen en in Nederland als geheel.

Op de vraag of het een goed moment is om een woning te kopen, geeft 49% van de respondenten in de risicogemeenten aan dat het een (zeer) gunstig moment is; 13% vindt het een (zeer) ongunstig moment. Daarmee komt deze mening sterk overeen met de mening van bewoners elders in Groningen en met de woonconsumenten in Nederland als geheel. Vooral het aandeel respondenten in de risicogemeenten dat het een (zeer) ongunstig moment vindt om te kopen, is begin 2017 (13%) 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 overheid 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 eerste 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 105 inmiddels ook licht positieve stemming (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 eerste 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 kwartaal 2017**

<b>Periode</b>	<b>Risicogemeenten</b>	<b>Overige gemeenten in Groningen</b>	<b>Provincie Groningen</b>	<b>Nederland</b>
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

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 in alle voorgaande kwartalen.

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 peiling van het eerste kwartaal in 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 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 kwartaal 2017**

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

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 Groningse gemeenten iets minder positief gestemd zijn ten aanzien van de economische ontwikkelingen (in het afgelopen jaar en in het komende jaar) en de werkloosheid, dan in de rest van Nederland (zie tabel 4.3). Binnen de provincie Groningen blijken de woonconsumenten in de risicogemeenten nog iets minder positief over de economische ontwikkelingen in het afgelopen jaar en in het komende jaar, dan de bewoners in de andere deelgebieden. Dit verschil in mening tussen de respondenten in de risicogemeenten en in de overige deelgebieden lijkt begin 2017 iets groter te zijn geworden dan in 2015 (zie tabel B.7 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, eerste 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	4%	3%	3%	4%
iets slechter	12%	12%	12%	10%
blijft hetzelfde	36%	30%	34%	29%
iets beter	40%	39%	40%	45%
duidelijk beter	5%	10%	7%	9%
weet het niet	3%	6%	4%	3%
<b>De algemene economische ontwikkeling in de komende twaalf maanden</b>				
duidelijk slechter	3%	5%	4%	3%
iets slechter	17%	15%	16%	10%
blijft hetzelfde	39%	28%	33%	37%
iets beter	30%	37%	34%	38%
duidelijk beter	1%	3%	2%	6%
weet het niet	10%	12%	11%	6%
<b>De ontwikkeling van de werkloosheid in de komende twaalf maanden</b>				
duidelijk stijgen	1%	2%	1%	2%
enigszins stijgen	16%	17%	17%	13%
gelijk blijven	34%	31%	33%	27%
enigszins dalen	38%	39%	38%	46%
duidelijk dalen	8%	7%	7%	7%
weet het niet	3%	4%	4%	5%
<b>De financiële situatie van het huishouden in de afgelopen twaalf maanden</b>				
duidelijk slechter	4%	9%	6%	7%
iets slechter	26%	19%	23%	23%
hetzelfde gebleven	49%	47%	48%	50%
iets beter	18%	18%	18%	16%
duidelijk beter	2%	6%	4%	3%
weet het niet	1%	1%	1%	1%
<b>De financiële situatie van het huishouden in de komende twaalf maanden</b>				
duidelijk slechter	7%	9%	8%	5%
iets slechter	18%	16%	17%	21%
hetzelfde gebleven	55%	53%	54%	52%
iets beter	16%	14%	15%	17%
duidelijk beter	3%	3%	3%	3%
weet het niet	1%	5%	3%	2%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>N=</b>	111	113	224	1.989

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 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, tweede tot en met vierde kwartaal 2015**

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

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2015; 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, tweede tot en met vierde kwartaal 2015**

Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting)												
	Risicogemeenten			Overige gemeenten in Groningen			Provincie Groningen			Nederland		
	2015 Q2	2015 Q3	2015 Q4	2015 Q2	2015 Q3	2015 Q4	2015 Q2	2015 Q3	2015 Q4	2015 Q2	2015 Q3	2015 Q4
<b>De algemene situatie om een woning te kopen in de afgelopen twaalf maanden</b>												
duidelijk slechter	10%	13%	3%	2%	3%	3%	6%	8%	3%	6%	6%	3%
iets slechter	17%	13%	11%	12%	14%	11%	14%	14%	11%	12%	12%	10%
hetzelfde gebleven	22%	17%	21%	23%	25%	22%	22%	21%	22%	24%	22%	22%
iets beter	39%	40%	53%	43%	40%	46%	41%	40%	49%	40%	43%	46%
duidelijk beter	1%	2%	4%	5%	4%	6%	4%	3%	5%	5%	6%	8%
weet het niet	11%	15%	8%	15%	14%	12%	13%	14%	10%	13%	11%	11%
<b>De algemene situatie om een woning te kopen in de komende twaalf maanden</b>												
duidelijk slechter	4%	9%	3%	2%	3%	3%	3%	6%	3%	4%	4%	2%
iets slechter	12%	6%	6%	13%	13%	10%	12%	10%	9%	13%	12%	9%
blijft hetzelfde	36%	28%	35%	31%	37%	32%	33%	33%	33%	32%	36%	34%
iets beter	40%	37%	44%	36%	31%	37%	38%	34%	40%	36%	34%	40%
duidelijk beter	1%	1%	3%	4%	4%	5%	3%	2%	4%	3%	4%	4%
weet het niet	7%	19%	9%	14%	12%	13%	11%	15%	11%	12%	10%	11%
<b>De koopprijsontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden</b>												
gedaald	33%	21%	17%	18%	12%	5%	25%	16%	10%	14%	9%	8%
vrijwel gelijk gebleven	18%	20%	24%	22%	11%	21%	21%	15%	22%	23%	18%	15%
zwak gestegen	30%	26%	36%	26%	40%	39%	28%	33%	38%	36%	39%	37%
matig gestegen	8%	16%	13%	14%	18%	19%	11%	17%	16%	12%	19%	24%
sterk gestegen	0%	0%	1%	0%	1%	3%	0%	1%	2%	1%	2%	3%
weet het niet	10%	17%	9%	20%	18%	13%	16%	18%	11%	14%	13%	13%
<b>De koopprijsontwikkeling in de komende twaalf maanden</b>												
dalen	10%	4%	3%	6%	3%	1%	7%	3%	2%	4%	2%	2%
blijft gelijk	26%	18%	28%	18%	20%	17%	22%	19%	22%	23%	18%	15%
minimaal stijgen	35%	38%	44%	42%	36%	48%	39%	37%	46%	42%	40%	39%
matig stijgen	21%	19%	17%	19%	24%	21%	19%	22%	19%	17%	26%	30%
sterk stijgen	0%	1%	1%	0%	1%	3%	0%	1%	2%	2%	2%	3%
weet het niet	8%	20%	8%	16%	16%	11%	12%	18%	10%	12%	12%	11%
<b>De ontwikkeling van de hypotheekrente in de afgelopen twaalf maanden</b>												
sterk gestegen	0%	1%		0%	0%	2%	0%	0%	1%	0%	0%	1%
licht gestegen	5%	13%	5%	6%	13%	4%	5%	13%	5%	5%	12%	7%
hetzelfde gebleven	15%	12%	21%	18%	16%	18%	17%	15%	19%	17%	20%	18%
licht gedaald	39%	37%	40%	35%	32%	34%	37%	34%	37%	38%	35%	38%
sterk gedaald	12%	8%	8%	8%	7%	12%	10%	8%	10%	14%	9%	11%
weet het niet	29%	29%	27%	33%	32%	30%	31%	30%	29%	26%	24%	25%
<b>De ontwikkeling van de hypotheekrente in de komende twaalf maanden</b>												
sterk stijgen	1%	1%	1%	0%	2%	2%	1%	2%	2%	1%	2%	1%
licht stijgen	22%	43%	26%	26%	38%	25%	24%	40%	26%	29%	44%	31%
blijft hetzelfde	42%	24%	29%	31%	22%	36%	36%	23%	33%	33%	25%	36%
licht dalen	10%	8%	11%	9%	6%	8%	10%	7%	10%	10%	6%	8%
sterk dalen	1%	0%	2%	0%	0%	1%	0%	0%	1%	1%	0%	0%
weet het niet	25%	24%	30%	33%	32%	28%	30%	28%	29%	26%	23%	24%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>N=</b>	<b>129</b>	<b>123</b>	<b>106</b>	<b>173</b>	<b>159</b>	<b>156</b>	<b>302</b>	<b>282</b>	<b>262</b>	<b>1990</b>	<b>1993</b>	<b>1976</b>

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

**Tabel B.4 Verdeling respondenten in de risicogemeenten naar mening op de onderliggende factoren van de Eigen Huis Marktindicator, naar woningmarktpositie, tweede tot en met vierde kwartaal 2015**

Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting)									
	Huurders			Eigenaarbewoners			Totaal		
	2015Q2	2015Q3	2015Q4	2015Q2	2015Q3	2015Q4	2015Q2	2015Q3	2015Q4
<b>De algemene situatie om een woning te kopen in de afgelopen twaalf maanden</b>									
duidelijk slechter	8%	15%		10%	6%	3%	10%	13%	3%
iets slechter	14%	6%		21%	15%	10%	17%	13%	11%
hetzelfde gebleven	24%	15%		24%	23%	17%	22%	17%	21%
iets beter	37%	44%		39%	46%	61%	39%	40%	53%
duidelijk beter	0%	3%		2%	2%	4%	1%	2%	4%
weet het niet	17%	17%		4%	8%	5%	11%	15%	8%
<b>De algemene situatie om een woning te kopen in de komende twaalf maanden</b>									
duidelijk slechter	0%	9%		7%	1%	2%	4%	9%	3%
iets slechter	11%	9%		13%	7%	8%	12%	6%	6%
blijft hetzelfde	40%	21%		33%	35%	31%	36%	28%	35%
iets beter	34%	38%		44%	43%	51%	40%	37%	44%
duidelijk beter	0%	0%		1%	2%	2%	1%	1%	3%
weet het niet	15%	23%		2%	12%	7%	7%	19%	9%
<b>De koopprijzontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden</b>									
gedaald	21%	12%		35%	20%	15%	33%	21%	17%
vrijwel gelijk gebleven	11%	15%		24%	24%	31%	18%	20%	24%
zwak gestegen	39%	26%		27%	29%	37%	30%	26%	36%
matig gestegen	8%	26%		10%	16%	9%	9%	16%	13%
sterk gestegen	0%	0%		0%	0%	1%	0%	0%	1%
weet het niet	21%	21%		4%	11%	7%	10%	17%	9%
<b>De koopprijzontwikkeling in de komende twaalf maanden</b>									
dalen	4%	6%		14%	3%	4%	10%	4%	3%
blijft gelijk	22%	12%		29%	22%	28%	26%	18%	28%
minimaal stijgen	37%	32%		36%	48%	48%	35%	38%	44%
matig stijgen	22%	26%		18%	17%	16%	21%	19%	17%
sterk stijgen	0%	3%		0%	0%	1%	0%	1%	1%
weet het niet	15%	21%		3%	10%	3%	8%	20%	8%
<b>De ontwikkeling van de hypotheekrente in de afgelopen twaalf maanden</b>									
sterk gestegen	0%	3%		0%	0%	0%	0%	1%	0%
licht gestegen	6%	15%		5%	17%	5%	5%	13%	5%
hetzelfde gebleven	10%	12%		20%	17%	17%	15%	12%	21%
licht gedaald	20%	26%		51%	38%	61%	39%	37%	40%
sterk gedaald	6%	6%		14%	11%	8%	12%	8%	8%
weet het niet	58%	38%		10%	17%	10%	29%	29%	27%
<b>De ontwikkeling van de hypotheekrente in de komende twaalf maanden</b>									
sterk stijgen	0%	0%		1%	2%	1%	1%	1%	1%
licht stijgen	10%	47%		31%	43%	30%	22%	43%	26%
blijft hetzelfde	34%	12%		46%	28%	36%	42%	24%	29%
licht dalen	7%	6%		12%	12%	19%	9%	8%	11%
sterk dalen	0%	0%		1%	0%	0%	1%	0%	2%
weet het niet	49%	35%		8%	15%	15%	25%	24%	30%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>N=</b>	<b>39</b>	<b>34</b>	<b>18</b>	<b>80</b>	<b>83</b>	<b>80</b>	<b>129*</b>	<b>123*</b>	<b>106*</b>

\*: inclusief inwonende respondenten

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

**Tabel B.5 Verdeling respondenten naar mening over huidige koopomstandigheden, naar deelgebieden en voor Nederland als geheel, tweede tot en met vierde kwartaal 2015**

Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting)												
	Risicogemeenten			Overige gemeenten in Groningen			Provincie Groningen			Nederland		
	2015 Q2	2015 Q3	2015 Q4	2015 Q2	2015 Q3	2015 Q4	2015 Q2	2015 Q3	2015 Q4	2015 Q2	2015 Q3	2015 Q4
<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	8%	7%	5%	5%	5%	5%	6%	6%	5%	9%	7%	7%
gunstig	39%	41%	56%	40%	41%	48%	40%	41%	52%	42%	41%	45%
gunstig noch ongunstig	36%	33%	32%	37%	39%	37%	37%	36%	35%	36%	40%	37%
ongunstig	15%	17%	4%	12%	10%	8%	13%	13%	6%	10%	9%	8%
zeer ongunstig	2%	2%	2%	6%	5%	2%	4%	4%	2%	3%	3%	3%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>N=</b>	<b>129</b>	<b>123</b>	<b>106</b>	<b>173</b>	<b>159</b>	<b>156</b>	<b>302</b>	<b>282</b>	<b>262</b>	<b>1990</b>	<b>1993</b>	<b>1976</b>

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

**Tabel B.6 Verdeling respondenten in de risicogemeenten naar mening over huidige koopomstandigheden, naar positie op de woningmarkt, tweede tot en met vierde kwartaal 2015**

Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting)									
	Huurders			Eigenaarbewoners			Totaal		
	2015Q2	2015Q3	2015Q4	2015Q2	2015Q3	2015Q4	2015Q2	2015Q3	2015Q4
<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	0%	6%		7%	10%	8%	8%	7%	5%
gunstig	26%	29%		45%	48%	54%	39%	41%	56%
gunstig noch ongunstig	49%	41%		33%	30%	35%	36%	33%	32%
ongunstig	20%	18%		14%	11%	4%	15%	17%	4%
zeer ongunstig	6%	6%		1%	1%	0%	2%	2%	2%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>N=</b>	<b>39</b>	<b>34</b>	<b>18</b>	<b>80</b>	<b>83</b>	<b>80</b>	<b>129*</b>	<b>123*</b>	<b>106*</b>

\*: inclusief inwonende respondenten

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

**Tabel B.7 Verdeling respondenten naar mening op de onderliggende factoren van de Eigen Huis Conjunctuurindicator, naar deelgebieden en voor Nederland als geheel, tweede tot en met vierde kwartaal 2015**

Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting)												
	Risicogemeenten			Overige gemeenten in Groningen			Provincie Groningen			Nederland		
	2015 Q2	2015 Q3	2015 Q4	2015 Q2	2015 Q3	2015 Q4	2015 Q2	2015 Q3	2015 Q4	2015 Q2	2015 Q3	2015 Q4
<b>De algemene economische ontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden</b>												
duidelijk slechter	11%	8%	8%	9%	12%	8%	10%	10%	8%	8%	9%	8%
iets slechter	15%	14%	18%	14%	13%	12%	14%	13%	14%	15%	15%	13%
blijft hetzelfde	28%	26%	34%	32%	39%	35%	30%	34%	35%	30%	30%	29%
iets beter	40%	38%	32%	35%	27%	40%	37%	32%	37%	40%	39%	42%
duidelijk beter	3%	3%	5%	4%	5%	5%	3%	4%	5%	3%	4%	5%
weet het niet	4%	11%	3%	6%	4%	1%	5%	7%	2%	4%	3%	3%
<b>De algemene economische ontwikkeling in de komende twaalf maanden</b>												
duidelijk slechter	8%	7%	9%	6%	6%	8%	7%	7%	8%	6%	6%	6%
iets slechter	6%	11%	11%	12%	13%	12%	10%	12%	11%	10%	13%	12%
blijft hetzelfde	28%	34%	39%	34%	38%	30%	31%	36%	34%	33%	37%	35%
iets beter	45%	32%	34%	40%	37%	42%	42%	35%	39%	41%	34%	37%
duidelijk beter	8%	4%	5%	3%	2%	5%	5%	3%	5%	5%	4%	5%
weet het niet	4%	12%	3%	6%	4%	3%	5%	7%	3%	5%	6%	5%
<b>De ontwikkeling van de werkloosheid in de komende twaalf maanden</b>												
duidelijk stijgen	4%	9%	6%	4%	2%	5%	4%	5%	6%	4%	5%	6%
enigszins stijgen	17%	24%	31%	23%	29%	18%	20%	27%	23%	21%	24%	25%
gelijk blijven	35%	21%	31%	38%	34%	40%	37%	29%	36%	32%	32%	30%
enigszins dalen	34%	32%	26%	26%	25%	30%	29%	28%	28%	35%	30%	31%
duidelijk dalen	5%	3%	2%	4%	5%	2%	5%	4%	2%	3%	4%	3%
weet het niet	4%	11%	3%	5%	5%	6%	4%	7%	4%	5%	5%	5%
<b>De financiële situatie van het huishouden in de afgelopen twaalf maanden</b>												
duidelijk slechter	10%	10%	8%	11%	12%	11%	11%	11%	10%	11%	11%	10%
iets slechter	32%	28%	29%	21%	20%	25%	25%	24%	27%	27%	26%	27%
hetzelfde gebleven	41%	47%	49%	46%	52%	46%	44%	49%	47%	45%	47%	48%
iets beter	12%	7%	9%	17%	12%	12%	15%	10%	11%	13%	11%	11%
duidelijk beter	3%	1%	2%	4%	3%	4%	4%	2%	3%	3%	3%	3%
weet het niet	1%	7%	2%	2%	1%	1%	2%	4%	2%	1%	2%	1%
<b>De financiële situatie van het huishouden in de komende twaalf maanden</b>												
duidelijk slechter	11%	8%	4%	5%	9%	6%	8%	8%	5%	8%	8%	8%
iets slechter	18%	22%	25%	18%	21%	21%	18%	21%	23%	21%	23%	25%
blijft hetzelfde	46%	46%	54%	55%	48%	48%	51%	47%	51%	52%	51%	47%
iets beter	18%	12%	13%	14%	15%	15%	16%	14%	14%	14%	13%	16%
duidelijk beter	4%	4%	0%	4%	3%	5%	4%	3%	3%	2%	2%	2%
weet het niet	3%	10%	3%	4%	4%	5%	4%	7%	4%	3%	3%	2%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>N=</b>	<b>129</b>	<b>123</b>	<b>106</b>	<b>173</b>	<b>159</b>	<b>156</b>	<b>302</b>	<b>282</b>	<b>262</b>	<b>1990</b>	<b>1993</b>	<b>1976</b>

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

**Tabel B.8 Verdeling respondenten in de risicogemeenten naar mening op de onderliggende factoren van de Eigen Huis Conjunctuurindicator, naar woningmarktpositie, tweede tot en met vierde kwartaal 2015**

	Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting)								
	Huurlers			Eigenaarbewoners			Totaal		
	2015Q2	2015Q3	2015Q4	2015Q2	2015Q3	2015Q4	2015Q2	2015Q3	2015Q4
<b>De algemene economische ontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden</b>									
duidelijk slechter	8%	18%		14%	6%	9%	10%	8%	8%
iets slechter	14%	23%		11%	13%	11%	15%	13%	18%
hetzelfde gebleven	32%	21%		30%	33%	43%	28%	27%	34%
iets beter	40%	32%		38%	36%	31%	40%	38%	32%
duidelijk beter	2%	6%		3%	2%	4%	3%	3%	5%
weet het niet	4%	0%		4%	10%	1%	4%	11%	3%
<b>De algemene economische ontwikkeling in de komende twaalf maanden</b>									
duidelijk slechter	6%	21%		7%	4%	7%	8%	7%	9%
iets slechter	9%	18%		6%	11%	17%	6%	11%	11%
blijft hetzelfde	38%	26%		27%	37%	42%	28%	34%	39%
iets beter	34%	26%		49%	35%	27%	45%	32%	34%
duidelijk beter	6%	6%		8%	4%	4%	9%	4%	5%
weet het niet	7%	3%		3%	9%	2%	4%	12%	3%
<b>De ontwikkeling van de werkloosheid in de komende twaalf maanden</b>									
duidelijk stijgen	6%	12%		5%	5%	8%	4%	9%	6%
enigszins stijgen	16%	41%		20%	18%	28%	18%	24%	31%
gelijk blijven	51%	15%		27%	27%	35%	35%	21%	31%
enigszins dalen	25%	23%		37%	41%	26%	34%	32%	26%
duidelijk dalen	2%	6%		5%	2%	2%	5%	3%	2%
weet het niet	0%	3%		6%	7%	1%	4%	11%	3%
<b>De financiële situatie van het huishouden in de afgelopen twaalf maanden</b>									
duidelijk slechter	11%	15%		9%	11%	9%	10%	10%	8%
iets slechter	46%	38%		24%	28%	27%	32%	28%	29%
hetzelfde gebleven	34%	38%		48%	50%	54%	42%	47%	49%
iets beter	9%	9%		15%	8%	7%	12%	7%	9%
duidelijk beter	0%	0%		2%	2%	3%	3%	1%	2%
weet het niet	0%	0%		2%	1%	0%	1%	7%	2%
<b>De financiële situatie van het huishouden in de komende twaalf maanden</b>									
duidelijk slechter	14%	12%		11%	8%	4%	11%	8%	4%
iets slechter	21%	35%		18%	17%	30%	18%	22%	25%
blijft hetzelfde	46%	38%		48%	54%	53%	46%	46%	54%
iets beter	16%	12%		17%	16%	11%	18%	12%	13%
duidelijk beter	0%	0%		4%	1%	0%	4%	4%	0%
weet het niet	3%	3%		2%	4%	2%	3%	8%	3%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>N=</b>	<b>39</b>	<b>34</b>	<b>18</b>	<b>80</b>	<b>83</b>	<b>80</b>	<b>129*</b>	<b>123*</b>	<b>106*</b>

\*: inclusief inwonende respondenten

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2015; 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)**