



Delft University of Technology

## Eigen Huis Marktindicator - regionaal 2018 Q3

Boumeester, Harry; Lamain, C.

### Publication date

2018

### Document Version

Final published version

### Citation (APA)

Boumeester, H., & Lamain, C. (2018). *Eigen Huis Marktindicator - regionaal 2018 Q3*. 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 (2018-Q3)

november 2018

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*

November 2018

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 2018 by OTB - Research for the Built Environment, Faculty of Architecture and the Built Environment, Delft University of Technology.

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

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>3</b>
	Eigen Huis Marktindicator .....	3
	Eigen Huis Conjunctuurindicator .....	4
	Ophoging van het aantal respondenten in de provincie Groningen .....	4
<b>2</b>	<b>Het vertrouwen in de koopwoningmarkt en in de economie in Nederland</b>	<b>6</b>
	2.1 Het vertrouwen in de koopwoningmarkt .....	6
	2.2 Het vertrouwen in de economie.....	7
<b>3</b>	<b>Het vertrouwen in de koopwoningmarkt in Groningen .....</b>	<b>9</b>
	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
<b>4</b>	<b>Het vertrouwen in de economie in Groningen .....</b>	<b>22</b>
	<b>Bijlage A.....</b>	<b>26</b>



# 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 september 2018 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 58 kwartalen (peilingen), of wel 174 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 2004-2017 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 en het eerste en het derde kwartaal van 2018 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, Eemsum, 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 derde kwartaal van 2018.

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

<b>Peiling</b>	<b>Aantal respondenten naar deelgebied</b>		
	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

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



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

### 2.1 Het vertrouwen in de koopwoningmarkt

De 58ste peiling van de Eigen Huis Marktindicator (derde kwartaal 2018) 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. In 2017 en de eerste drie kwartalen van 2018 laat het vertrouwen in de koopwoningmarkt weer een stabiliserende en later licht dalende trend zien. Na het diepterecord in het vierde kwartaal van 2012 (score van 51) komt de Eigen Huis Marktindicator in het derde kwartaal van 2018 uit op een score van 104 (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 maakt de woonconsument wat minder optimistisch en vanaf medio 2017 daalt de score op de Marktindicator dan ook weer langzaam. De score van 104 in het derde kwartaal van 2018 blijft nog wel boven de neutrale waarde (100) en ligt ruim boven het langjarig gemiddelde van 85 (over de periode tweede kwartaal 2004 – derde kwartaal 2018).

**Figuur 2.1 De gemiddelde scores op de Eigen Huis Marktindicator, op maandbasis in de periode april 2004 – september 2018, in Nederland**

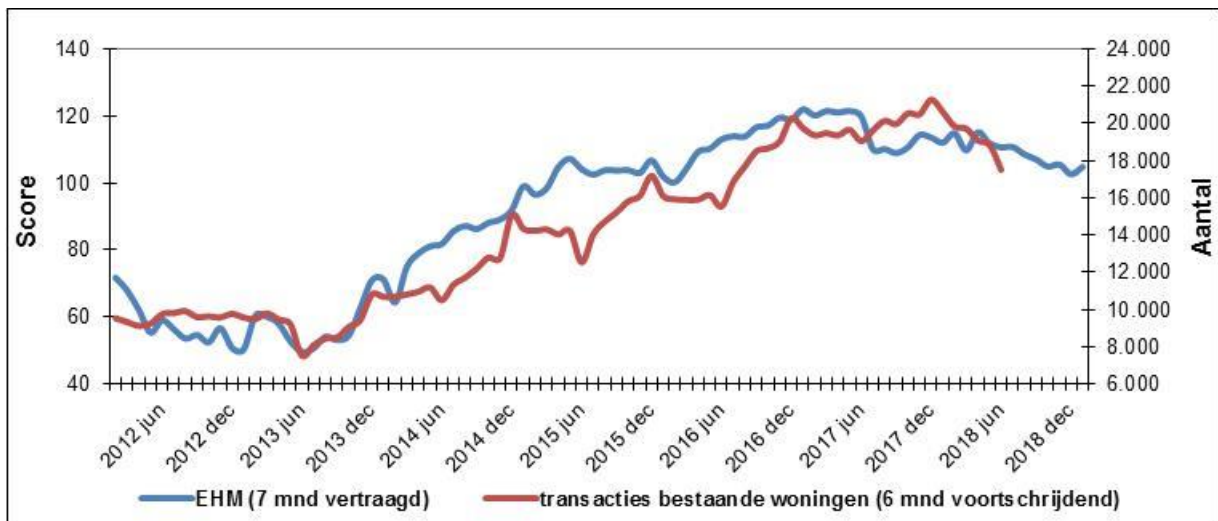


Bron: Boumeester, H., 2018, Eigen Huis Marktindicator. 3<sup>e</sup> kwartaal 2018. Delft (TU Delft/OTB)

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 in de tweede helft van 2016 en in 2017 leidt in het jaar 2018 tot een veel scherpere daling van het aantal transacties. Uit figuur 2.2 valt af te lezen dat deze dalende trend in het aantal transacties op de markt van bestaande koopwoningen, voornamelijk 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. 2<sup>e</sup> 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. De laatste maanden ligt het vertrouwen onder de huishoudens in de economie op een iets lager niveau dan daarvoor, maar neemt minder 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 – september 2018, in Nederland**



Bron: Boumeester, H., 2018, Eigen Huis Marktindicator. 3<sup>e</sup> kwartaal 2018. 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 derde kwartaal van 2018 blijkt dat het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten sinds eind 2017 stabiliseert; dit in tegenstelling tot de ontwikkeling voor Nederland als geheel, waar voor het vierde opeenvolgende kwartaal een lichte daling te zien is. 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 2018 bijna even groot is, als het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de bewoners in de overige gemeenten in de provincie. Het verschil in vertrouwen onder huishoudens in de aardbevingsgemeenten en huishoudens in Nederland als geheel is daarbij inmiddels ook minimaal te noemen.

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

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

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

Wanneer we de score op de Marktindicator in het eerste kwartaal van 2017 buiten beschouwing laten, blijkt het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten binnen de negen aardbevingsgemeenten 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 onderzoeksrapport<sup>1</sup> uit oktober 2017 ook dat zowel in het aardbevings- als het referentiegebied, net zoals in de rest van Nederland, de woningmarkt duide-

<sup>1</sup> CBS, 2017, Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld, Den Haag (CBS).

lijk 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. In paragraaf 3.4 gaan we nader in op het mogelijke effect van dit beleid op het vertrouwen onder de bewoners.

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.

**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 kwartaal 2017 tot en met eerste kwartaal 2018 en derde kwartaal 2018**

	Bevolkingskrimp	Aardbevingsrisico's	Gemiddelde score Eigen Huis Marktindicator				
			2017-2	2017-3	2017-4	2018-1	2018-3
<b>Groningen</b>							
1	Ja	Ja	108	110	111	107	108
2	Ja	Nee	111	109	106	107	108
3	Nee	Ja	110	112	99	105	104
4	Nee	Nee	115	119	113	109	107
<b>Nederland</b>							
5	Ja	Nee	108	107	109	103	105
6	Nee	Nee	114	114	111	107	105
<b>Totaal</b>			113	113	111	107	105

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 en 2018; 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 steeds kleiner en blijkt in het derde kwartaal van 2018 geheel te zijn verdwenen. In de niet-krimpgebieden draagt het krappere wordende aanbod van te koop staande bestaande woningen en van nieuwbouwwoningen steeds meer bij aan een dalend vertrouwen. Mogelijk lopen de ontwikkelingen in de krimpgebieden hierop iets achter en neemt het vertrouwen daar nog niet af.

Ook voor de woonconsumenten in de Groningse gemeenten zonder aardbevingsrisico's is eenzelfde ontwikkeling terug te vinden. Het verschil in vertrouwen tussen inwoners van krimp en van niet-krimpregio's is in het derde kwartaal van 2018 ook geheel verdwenen (respectievelijke scores van 108 en 107) als gevolg van een dalende trend in de niet-krimpgemeenten en een stabilisatie in de krimp-gemeenten. Dit strookt niet helemaal met de constatering van het CBS dat de krimp nog steeds een duidelijke invloed heeft op de ontwikkeling van meerdere indicatoren, die zij hanteren om de regionale

woningmarkt in kaart te brengen<sup>2</sup>. De feitelijke ontwikkelingen en de door de woonconsument ervaren ontwikkelingen op de (koop)woningmarkt kunnen dus duidelijk uiteen lopen.

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 derde kwartaal van 2018 komt de score op de Marktindicator uit op 108 en 104 voor respectievelijk de krimpgemeenten en de niet-krimpgemeenten. Het vertrouwen in de eerstgenoemde gemeenten is in het afgelopen jaar namelijk minder sterk afgenomen, dan in de aardbevingsgemeenten zonder krimp. 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 (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 derde kwartaal van 2018; de resultaten van de peilingen in de laatste twee kwartalen van 2017 en het eerste 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, derde kwartaal 2018**

<b>Gemiddelde score Eigen Huis Marktindicator</b>				
	Aardbevingsgemeenten	Overige gemeenten in Groningen	Provincie Groningen	Nederland
	2018-3	2018-3	2018-3	2018-3
<b>Leeftijd</b>				
18-29 jaar	97	108	99	105
30-44 jaar	112	104	107	106
45-54 jaar	110	111	111	106
55-64 jaar	108	105	107	105
65 jaar en ouder	107	109	108	105
<b>Huishoudensamenstelling</b>				
alleenstaand	108	106	107	106
gezin zonder kinderen	105	109	107	105
gezin met kinderen	112	104	108	106
<b>Inkomensklasse</b>				
tot 1000 euro	84	103	89	106
1000 tot 2000 euro	109	109	109	105
2000 tot 3000 euro	113	109	111	105
vanaf 3000 euro	117	104	108	105
<b>Woningmarktpositie</b>				
inwonend	92	109	94	103
huurder	109	110	110	107
eigenaarbewoner	110	105	108	105

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

<sup>2</sup> CBS, 2018, Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. 1<sup>e</sup> kwartaal 1995 – 2<sup>e</sup> kwartaal 2018, Den Haag (CBS).

Voor geheel Nederland zijn de verschillen in de scores op de Marktindicator tussen de diverse onderscheiden subgroepen steeds kleiner geworden en blijken in het derde kwartaal van 2018 vrijwel verdwenen. Alleen de woningmarktpositie van de woonconsument blijkt nog licht te differentiëren in het vertrouwen onder de Nederlandse woonconsument; met de hoogste score op de Marktindicator voor de huurders onder hen.

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, lage inkomensgroep en inwonend) in de aardbevingsgemeenten hebben in het derde kwartaal van 2018 opvallend minder vertrouwen. Dit is bovendien tegengesteld aan de bevindingen in de vorige peilingen. In de voorliggende periode was het aanbod van koopwoningen relatief groter en bleef de kooprijstijging nog wat achter in de aardbevingsgemeenten. Nu de woningmarktontwikkelingen in met name de lage risicogebieden zich overeenkomstig andere woningmarktgebieden in Groningen gaan bewegen<sup>3</sup>, blijken jongere huishoudens ook in de risicogebieden tegen dezelfde problemen op de koopwoningmarkt aan te lopen als elders in Nederland (hoge prijzen, financieringsproblemen en een geringer aanbod). De groep van toekomstige toetreders tot de koopwoningmarkt heeft ook in de aardbevingsgemeenten dus wat minder vertrouwen in die koopwoningmarkt dan een half jaar geleden; de diverse vormen van ondersteuning die in deze gemeenten van kracht zijn, ten spijt.

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, de gezinnen met kinderen en de huishoudens met een hoger inkomen. Een deel van deze huishoudens is al eigenaar van een koopwoning, waardoor de combinatie van kooprijstijgingen en ondersteunend beleid in de aardbevingsgemeenten het toekomstperspectief van deze huishoudens duidelijk heeft verbeterd ten opzichte van enkele kwartalen geleden.

### 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. Het minimale verschil in score op de EHM tussen de huishoudens in de aardbevingsgemeenten en de andere Groningse gemeenten, wordt dan ook veroorzaakt door de minder positieve meningen over de kooprijstontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden en in de komende twaalf maanden en een gunstigere interpretatie van de algemene koopsituatie in met name het afgelopen jaar.

Uit tabel 3.4 blijkt dat de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten in het derde kwartaal van 2018 de algemene koopsituatie in de afgelopen twaalf maanden duidelijk minder negatief 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 licht positiever gestemd dan in Nederland als geheel en elders in de provincie Groningen. Ten opzichte van het vorige kwartaal zijn de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten daarbij wederom iets positiever gestemd (zie ook tabel B.3 in de bijlage). De inschatting van de algemene koopsituatie heeft dus positief bijgedragen aan de score op de Marktindicator voor de bewoners in de aardbevingsgemeenten ten opzichte van het landelijke gemiddelde in het derde kwartaal van 2018.

Met betrekking tot de meningen over de kooprijstontwikkeling blijken de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten wel duidelijk 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 kooprijzen matig tot sterk zijn gestegen in het afgelopen jaar en 50% ook in het komende jaar stijgende kooprijzen verwacht, blijven zij met hun verwachtingen wel gematigder dan de woonconsumenten elders in de provincie en in Nederland als geheel. Deze minder optimistische inschatting van de kooprijstontwikkeling heeft dus negatief bijgedragen aan de score op de Marktindicator voor de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten. Deze cijfers over het derde kwartaal van 2018 liggen in lijn met de gegevens in de eerdere peilingen (zie ook tabel B.3 in de bijlage).

---

<sup>3</sup> CBS, 2018, Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld, 1<sup>e</sup> kwartaal 1995 – 2<sup>e</sup> 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, derde kwartaal 2018**

Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting)				
	Aardbevingsge- meenten	Overige gemeen- ten in Groningen	Provincie Groningen	Nederland
<b>De algemene situatie om een woning te kopen in de afgelopen twaalf maanden</b>				
duidelijk slechter	15%	22%	18%	24%
iets slechter	19%	27%	23%	30%
hetzelfde gebleven	22%	15%	19%	15%
iets beter	28%	16%	22%	17%
duidelijk beter	4%	6%	5%	3%
weet het niet	12%	14%	13%	11%
<b>De algemene situatie om een woning te kopen in de komende twaalf maanden</b>				
duidelijk slechter	8%	15%	12%	15%
iets slechter	28%	25%	27%	29%
blijft hetzelfde	34%	32%	33%	33%
iets beter	14%	10%	12%	10%
duidelijk beter	1%	2%	2%	1%
weet het niet	14%	16%	15%	11%
<b>De koopprijsontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden</b>				
gedaald	1%	-	0%	1%
vrijwel gelijk gebleven	2%	2%	2%	3%
zwak gestegen	30%	11%	20%	8%
matig gestegen	25%	25%	25%	26%
sterk gestegen	38%	52%	45%	56%
weet het niet	5%	11%	8%	7%
<b>De koopprijsontwikkeling in de komende twaalf maanden</b>				
dalen	1%	2%	1%	1%
blijft gelijk	23%	8%	16%	9%
minimaal stijgen	16%	12%	14%	19%
matig stijgen	41%	49%	45%	46%
sterk stijgen	9%	18%	13%	17%
weet het niet	10%	11%	10%	8%
<b>De ontwikkeling van de hypotheekrente in de afgelopen twaalf maanden</b>				
sterk gestegen	-	-	-	1%
licht gestegen	11%	16%	14%	19%
hetzelfde gebleven	41%	31%	36%	36%
licht gedaald	16%	24%	20%	15%
sterk gedaald	1%	-	1%	3%
weet het niet	29%	30%	30%	27%
<b>De ontwikkeling van de hypotheekrente in de komende twaalf maanden</b>				
sterk stijgen	-	2%	1%	2%
licht stijgen	37%	45%	41%	46%
blijft hetzelfde	40%	17%	28%	24%
licht dalen	1%	8%	5%	3%
sterk dalen	-	-	-	0%
weet het niet	22%	29%	25%	25%

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2018; 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 3.5 geeft de resultaten over het derde kwartaal van 2018, uitgesplitst naar geografisch gebied. De resultaten van de peilingen in het derde en vierde kwartaal van 2017 en het eerste 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, derde kwartaal 2018**

	Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting)			
	Aardbevingsgemeenten	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	1%	6%	4%	3%
gunstig	31%	18%	24%	17%
gunstig noch ongunstig	51%	43%	47%	41%
ongunstig	10%	24%	17%	31%
zeer ongunstig	7%	10%	8%	9%
<b>Totaal</b>	100%	100%	100%	100%
<b>N=</b>	106	115	221	1.997

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

Het meest opvallende in de uitkomsten is het feit dat de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten veel positiever zijn gestemd over de huidige koopomstandigheden, dan de woonconsumenten in de overige Groningse gemeenten en in Nederland als geheel. Slechts 17% van de respondenten in de aardbevingsgemeenten vindt het in het derde kwartaal van 2018 een (zeer) ongunstig moment om een woning te kopen. Dit aandeel ligt duidelijk lager dan in de overige gemeenten in de provincie (25%) en met name in Nederland als geheel (40%). Ondanks de aardbevingenproblematiek is 32% van de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten van mening, dat het momenteel (zeer) gunstige omstandigheden zijn om een gewenste woning te kopen. Dit aandeel is groter dan in overig Groningen en in Nederland als geheel (respectievelijk 24% en 20%). De meningen van de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten zijn positiever dan een jaar geleden, maar zijn in deze laatste peiling wel weer iets minder gunstig dan in het eerste kwartaal van 2018; toen was ook het verschil ten opzichte van de woonconsumenten elders in Nederland nog iets groter (zie tabel B.4 in de bijlage). Het lijkt er 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), wat zich ook vertaalt in een licht afwijkend verloop van de score op de Marktindicator en de meningen over de omstandigheden om een woning te kopen. Dat het vertrouwen in de koopwoningmarkt voor de respondenten in de aardbevingsgemeenten net iets lager uitvalt dan gemiddeld voor de provincie Groningen als geheel, wordt dus geheel veroorzaakt door de minder optimistische mening over de kooprijontwikkeling onder de bewoners in de aardbevingsgemeenten; of andersom geformuleerd, doordat de bewoners elders in Groningen (met name in de stad Groningen) positiever gestemd zijn over de reeds ervaren kooprijstijging.

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 de gunstige economische omstandigheden als reden voor een gunstig koopmoment noemt (57%). Daarnaast is ook het relatieve aantal respondenten dat de ruime keuze aan koopwoningen als reden aandraagt, in de aardbevingsgemeenten groter dan in Nederland als geheel (respectievelijk 23% en 16%). Een goede verkoopbaarheid en waardestijging van de woning, worden juist minder vaak genoemd door de respondenten in de aardbevingsgemeenten.

Het goede gevoel over het kopen van een woning onder de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten is toch weer iets minder dan in de vorige peiling gebaseerd te zijn op de factoren 'krapte' en 'prijsstijgingen'. Dit lijkt een aanwijzing voor het feit dat het herstel van de koopwoningmarkt in de aardbevingsgemeenten iets achter loopt bij de ontwikkelingen in de andere woningmarktgebieden in de provincie Groningen en in Nederland als geheel.

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 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, is daarbij (nog) wel kleiner dan in Nederland als geheel. De bedreigingen vanuit de regionale koopwoningmarkt blijken relatief minder vaak als reden aangedragen in de aardbevingsgemeenten dan twee jaar geleden.

**Tabel 3.6      Genoemde redenen voor een positieve dan wel negatieve beoordeling van de huidige koopomstandigheden, naar deelgebieden en voor Nederland als geheel, derde kwartaal 2018**

	Aandeel respondenten dat reden noemt			
	Aardbevingsgemeenten	Overige gemeenten in Groningen	Provincie Groningen	Nederland
<b>Redenen voor gunstige koopmoment</b>				
De hypotheekrente is laag	46%	65%	54%	67%
Huidige woning is goed verkoopbaar	27%	52%	37%	35%
Economische situatie is gunstig	57%	22%	42%	32%
Koopwoningen worden meer waard	24%	26%	25%	28%
De keuze aan koopwoningen is ruim	23%	20%	22%	16%
<b>Redenen voor ongunstige koopmoment</b>				
Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	36%	74%	61%	64%
De keuze aan koopwoningen is beperkt	39%	27%	31%	44%
De fiscale behandeling wordt ongunstig	16%	18%	17%	15%
Inkomens staan onder druk	9%	4%	6%	18%
De economische situatie is ongunstig	6%	-	2%	5%

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

### 3.4 Beleidseffecten op het vertrouwen in de koopwoningmarkt

In deze kwartaalrapportage over het derde kwartaal van 2018 wordt voor de derde 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 economie<sup>4</sup>.

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.

Uit de enquête blijkt dat 86% van de respondenten in de aardbevingsgemeenten op de hoogte is van het functioneren van de NCG; een hoger percentage dan bij de vorige twee peilingen (zie tabel 3.7). Ongeveer 20% van de ondervraagde respondenten is van mening dat het functioneren van de NCG niet bijdraagt aan zijn of haar vertrouwen in de koopwoningmarkt; voor de overige 64% geldt dat dus wel. Eerlijkheidshalve moet daarbij wel vastgesteld worden, dat deze bijdrage in het vertrouwen vooralsnog gering is volgens de inschatting van de woonconsumenten zelf. 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 derde kwartaal van 2018 dus iets positiever dan in de vorige kwartalen.

**Tabel 3.7 Mate waarin het functioneren van de NCG bijdraagt aan vertrouwen in de woningmarkt onder woonconsumenten in aardbevingsgemeenten, vierde kwartaal 2017, eerste kwartaal 2018 en derde kwartaal 2018**

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

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

De NCG pleegt onder andere diverse inspanningen om (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. Een kleine 20% van de ondervraagde bewoners in de aardbevingsgemeenten heeft aangegeven, dat geen van deze inspanningen bekend zijn bij hen. Naast het functioneren van de NCG zijn dus ook de inspanningen van de NCG meer bekend geworden. Met name de inspanningen van de NCG met betrekking tot de versterking van woningen en de compensatie bij aardbevingschade zijn 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.

<sup>4</sup> 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.

**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, eerste kwartaal 2018 en derde kwartaal 2018**

Type inspanning van NCG	Aandeel respondenten		
	2017-4	2018-1	2018-3
Versterking van de woning	60%	50%	69%
Verduurzamingsmaatregelen in combinatie met versterking	53%	51%	43%
Compensatie bij aardbevingsschade (waardevermeerderingsregeling)	65%	60%	67%
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%
Geen van deze bijdragen is mij bekend	23%	31%	18%
N =	103	104	105

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2017 en 2018; 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 65% tot 80% van de ondervraagde bewoners inderdaad 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 in het derde kwartaal van 2018 hierbij redelijk stabiel. Met uitzondering van de 'Pilot Koopinstrument NCG' is er tussen eind 2017 en nu bij alle maatregelen een (lichte) verschuiving te zien van het aandeel 'draagt niet bij' naar het aandeel 'draagt bij'. 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.

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.

**Tabel 3.9 Mate waarin diverse vormen van ondersteuning bijdragen aan het vertrouwen in de woningmarkt onder woonconsumenten in aardbevingsgemeenten, vierde kwartaal 2017, eerste kwartaal 2018 en derde kwartaal 2018**

<b>Vierde kwartaal 2017</b>		<b>Aandeel respondenten</b>			
<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 Arbitrator bodembeweging	21%	48%	27%	4%	100%
Onafhankelijke Commissie Bijzondere Situaties	17%	43%	26%	14%	100%

<b>Eerste kwartaal 2018</b>		<b>Aandeel respondenten</b>			
<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 Arbitrator bodembeweging	34%	36%	23%	7%	100%
Onafhankelijke Commissie Bijzondere Situaties	27%	37%	22%	13%	100%

<b>Derde kwartaal 2018</b>		<b>Aandeel respondenten</b>			
<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 Arbitrator bodembeweging	19%	46%	21%	14%	100%
Onafhankelijke Commissie Bijzondere Situaties	15%	51%	22%	12%	100%

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

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 maar liefst 66% van de ondervraagde bewoners dragen ook deze inspecties enigszins tot veel bij aan hun vertrouwen in de woningmarkt (zie tabel 3.10). Nog eens 23% denkt dat dit maar weinig bijdraagt. Maar 1% van de respondenten stelt dat hun vertrouwen niet beïnvloed wordt, door het feit dat er woninginspecties plaatsvinden. Ten opzichte van de peilingen in het vierde kwartaal van 2017 en het eerste kwartaal van 2018, is er dus sprake van een spectaculaire verschuiving in de resultaten. Naarmate er meer woningen daadwerkelijk geïnspecteerd zijn, neemt het vertrouwen onder de bewoners in de aardbevingsgemeenten dus sterk toe.

**Tabel 3.10 Mate waarin het inspecteren van woningen bijdraagt aan vertrouwen in de woningmarkt onder woonconsumenten in aardbevingsgemeenten, vierde kwartaal 2017, eerste kwartaal 2018 en derde kwartaal 2018**

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

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2017 en 2018; 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 12% van de ondervraagde bewoners in het derde 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 70% 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 drie beschikbare peilingen zijn hierbij redelijk stabiel.

**Tabel 3.11 Effecten van de inspanningen van de NCG op mogelijk verhuisbeslissingen van woonconsumenten in aardbevingsgemeenten, vierde kwartaal 2017, eerste kwartaal 2018 en derde kwartaal 2018**

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

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2017 en 2018; 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 derde kwartaal van 2018, scoort men even hoog als in het vorige kwartaal (107) en ligt het vertrouwen op een min of meer vergelijkbaar niveau als in de andere onderscheiden gebieden in Groningen en in Nederland als geheel. Terwijl in Nederland en in de niet aardbevingsgemeenten in Groningen het vertrouwen in de koopwoningmarkt nauwelijks tot niet verschilt tussen krimpgebieden en niet-krimpgebieden, blijkt in de aardbevingsgebieden het effect van de krimp op dit vertrouwen inmiddels positief te zijn geworden. Het vertrouwen in de aardbevingsgemeenten die ook te maken hebben met krimp, is namelijk iets hoger dan in de overige aardbevingsgemeenten. Hier speelt de brede, integrale aanpak van de problematiek door de NCG enigszins 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 derde kwartaal van 2018 inmiddels geringer geworden onder potentiële starters op de koopwoningmarkt, dan onder andere woonconsumenten. De score op de Marktindicator is namelijk lager voor jongeren, lage inkomensgroepen en inwonende kinderen. Deze groep van toekomstige toetreders tot de woningmarkt in de aardbevingsgemeenten heeft dus een dalend vertrouwen. Dit komt overeen met het beeld voor Nederland als geheel in het derde kwartaal van 2018. Daaruit kan geconcludeerd worden dat potentiële starters in de aardbevingsgemeenten tegen dezelfde woningmarktproblemen aan (gaan) lopen als elders in Nederland: hoge prijzen, financieringsproblemen en een geringer aanbod.

Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de bewoners in de aardbevingsgemeenten blijft nog minimaal achter bij het vertrouwen van bewoners elders in Groningen en is min of meer vergelijkbaar met Nederland als geheel. De inwoners van de aardbevingsgemeenten zijn weliswaar iets minder positief over de kooprijksontwikkeling in het afgelopen jaar en in het komende jaar, maar schatten de algemene koopsituatie wel positiever in dan in de vorige kwartaalpeilingen.

Op de vraag of het een goed moment is om een woning te kopen, geeft in het derde kwartaal van 2018 ongeveer 32% van de respondenten in de aardbevingsgemeenten aan dat het een (zeer) gunstig moment is; 17% 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 (7%) in verhouding tot het aandeel medio 2015 (bijna 20%). Binnen de groep die het koopmoment als ongunstig beschouwd, worden in het derde kwartaal van 2018 de bedreigingen vanuit de regionale koopwoningmarkt (gebrek aan aanbod en slechtere betaalbaarheid van de woningen) als reden genoemd door respondenten in de aardbevingsgemeenten; maar nog wel 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 2018 behoorlijk bijgetrokken ten opzichte van andere woningmarktgebieden in Groningen en Nederland als geheel. Dit geldt voor zowel de ei-

genaarbewoners, 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.

85% van de ondervraagde bewoners is inmiddels 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 (64%) 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 12% 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 derde kwartaal van 2018 is het vertrouwen in de economische ontwikkelingen onder de respondenten in de aardbevingsgemeenten, net als in de overige gemeenten in Groningen, sterk toegenomen ten opzichte van het eerste kwartaal van 2018. Met een score van 111 op de EHC (bij een neutrale waarde van 100) zijn de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten duidelijk positief gestemd (zie tabel 4.1). Voor Nederland als geheel blijkt het vertrouwen in de economische conjunctuur in deze laatste peiling ongeveer gelijk te zijn gebleven aan het niveau in het eerste kwartaal van 2018. 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 weggerukt.

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 derde kwartaal van 2018 pas voor het eerst weer overeen te komen met de perceptie van 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 en 2018**

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

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2015, 2017 en 2018; 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 over de laatste drie kwartalen van 2017 en het eerste kwartaal van 2018 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 in de laatste drie peilingen veel kleiner dan voorheen. Dat geldt evenwel niet voor de bewoners in de aardbevingsgemeenten en in de overige gemeenten in Groningen, waar dit onderscheid wel duidelijk zichtbaar blijft (zie tabel 4.2).

Zo is in het derde kwartaal van 2018 het vertrouwen in de economie onder de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten zonder krimp (score 115) hoger, dan in de aardbevingsgemeenten met krimp (score 106). Voor de overige Groningse gemeenten geldt een score op de EHC van respectievelijk 117 en 110. Dit duidt op een door de bewoners ervaren achterblijvende economische groei in de krimpgemeenten van de provincie Groningen.

**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, eerste kwartaal 2017 tot en met eerste kwartaal 2018 en derde kwartaal 2018**

	Bevolkingskrimp	Aardbevingsrisico's	Gemiddelde score Eigen Huis Conjunctuurindicator				
			2017-2	2017-3	2017-4	2018-1	2018-3
<b>Groningen</b>							
1	Ja	Ja	108	111	103	101	106
2	Ja	Nee	109	110	107	103	110
3	Nee	Ja	108	116	99	111	115
4	Nee	Nee	115	117	114	110	117
<b>Nederland</b>							
5	Ja	Nee	108	104	109	109	109
6	Nee	Nee	113	115	110	111	113
<b>Totaal</b>			112	114	109	110	112

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

2: overige gemeenten in de provincie Groningen;

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

4: de stad Groningen;

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

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

Wanneer we kijken naar de onderliggende factoren waarop de EHC is gebaseerd, zien we dat de respondenten in de aardbevingsgemeenten in het derde kwartaal van 2018 een vergelijkbare 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 wel minder positief dan de respondenten in geheel Nederland over de te verwachte ontwikkeling van de werkloosheid en van de financiële situatie van het eigen huishouden in de afgelopen twaalf maanden (zie tabel 4.3). Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2018 zijn deze respondenten iets positiever

gestemd over de algemene economische ontwikkelingen en de eigen financiële situatie in de afgelopen twaalf maanden en de te verwachten ontwikkeling in de werkloosheid. Maar tegelijkertijd is men wel minder positief gestemd dan een half jaar geleden over de te verwachten eigen financiële situatie in de komende twaalf maanden (zie tabel B.5 in de bijlage).

**Tabel 4.3 Verdeling respondenten naar mening op de onderliggende factoren van de Eigen Huis Conjunctuurindicator, naar deelgebieden en voor Nederland als geheel, derde kwartaal 2018**

	Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting)			
	Aardbevingsge- meenten	Overige gemeen- ten in Groningen	Provincie Groningen	Nederland
<b>De algemene economische ontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden</b>				
duidelijk slechter	-	1%	0%	3%
iets slechter	7%	15%	11%	9%
blijft hetzelfde	38%	26%	32%	28%
iets beter	45%	41%	43%	41%
duidelijk beter	6%	14%	10%	14%
weet het niet	5%	3%	4%	4%
<b>De algemene economische ontwikkeling in de komende twaalf maanden</b>				
duidelijk slechter	-	1%	0%	3%
iets slechter	14%	18%	16%	12%
blijft hetzelfde	44%	35%	39%	44%
iets beter	34%	34%	34%	31%
duidelijk beter	2%	5%	3%	5%
weet het niet	6%	8%	7%	5%
<b>De ontwikkeling van de werkloosheid in de komende twaalf maanden</b>				
duidelijk stijgen	-	1%	0%	1%
enigszins stijgen	7%	10%	9%	8%
gelijk blijven	45%	22%	33%	28%
enigszins dalen	32%	46%	39%	47%
duidelijk dalen	11%	8%	10%	11%
weet het niet	5%	12%	9%	5%
<b>De financiële situatie van het huishouden in de afgelopen twaalf maanden</b>				
duidelijk slechter	2%	2%	2%	5%
iets slechter	21%	15%	18%	21%
hetzelfde gebleven	57%	54%	56%	52%
iets beter	8%	25%	16%	18%
duidelijk beter	3%	3%	3%	3%
weet het niet	9%	1%	5%	1%
<b>De financiële situatie van het huishouden in de komende twaalf maanden</b>				
duidelijk slechter	3%	3%	3%	5%
iets slechter	24%	24%	24%	21%
hetzelfde gebleven	52%	49%	51%	54%
iets beter	19%	19%	19%	16%
duidelijk beter	2%	2%	2%	3%
weet het niet	-	3%	2%	2%
<b>Totaal</b>	100%	100%	100%	100%
<b>N=</b>	106	115	221	1.997

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

## Bijlage A

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

<b>Krimregio's</b>	<b>Gemeenten</b>
1. Eemsdelta	Appingedam Delfszijl Eemsmond 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 kwartaal 2017 tot en met eerste kwartaal 2018**

	Gemiddelde score Eigen Huis Marktindicator															
	Aardbevingsgemeenten				Overige gemeenten in Groningen				Provincie Groningen				Nederland			
	2017-2	2017-3	2017-4	2018-1	2017-2	2017-3	2017-4	2018-1	2017-2	2017-3	2017-4	2018-1	2017-2	2017-3	2017-4	2018-1
<b>Leeftijd</b>																
18-29 jaar	100	106	125	134	119	133	108	105	109	116	110	117	109	112	111	102
30-44 jaar	112	105	93	101	106	115	100	102	109	109	96	101	111	110	107	107
45-54 jaar	109	114	97	99	112	102	117	109	110	109	108	105	112	111	111	105
55-64 jaar	106	115	105	104	118	113	109	114	112	114	107	108	113	114	112	107
65 jaar en ouder	112	107	117	108	111	114	112	108	112	112	115	108	116	116	112	108
<b>Huishoudensamenstelling</b>																
alleenstaand	112	118	86	103	113	117	107	109	112	117	97	106	114	115	112	106
gezin zonder kinderen	108	113	116	108	114	114	112	109	111	113	114	109	114	113	111	107
gezin met kinderen	109	101	105	103	107	100	104	102	108	101	105	103	111	112	111	106
<b>Inkomensklasse</b>																
tot 1000 euro	113	122	100	113	108	110	98	110	109	119	99	111	108	112	109	100
1000 tot 2000 euro	108	108	97	106	115	112	114	107	111	111	104	107	113	115	109	108
2000 tot 3000 euro	112	116	117	111	109	117	109	112	111	116	112	111	114	112	112	106
vanaf 3000 euro	110	114	118	95	122	110	109	103	117	111	113	99	117	115	112	107
<b>Woningmarktpositie</b>																
inwonend	108	107	97	123	96	109	88	121	106	108	96	123	108	109	109	101
huurder	106	124	107	103	112	119	114	107	110	121	112	105	112	113	109	107
eigenaarbewoner	110	106	109	104	114	109	107	109	112	107	108	106	115	114	112	107

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, derde kwartaal 2017 tot en met eerste kwartaal 2018**

Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting)												
	Aardbevingsgemeenten			Overige gemeenten in Groningen			Provincie Groningen			Nederland		
	2017 Q3	2017 Q4	2018 Q1	2017 Q3	2017 Q4	2018 Q1	2017 Q3	2017 Q4	2018 Q1	2017 Q3	2017 Q4	2018 Q1
<b>De algemene situatie om een woning te kopen in de afgelopen twaalf maanden</b>												
duidelijk slechter	6%	9%	10%	10%	15%	12%	8%	12%	11%	8%	11%	17%
iets slechter	14%	15%	26%	21%	14%	23%	18%	15%	25%	19%	22%	23%
hetzelfde gebleven	21%	13%	17%	25%	19%	15%	23%	16%	16%	17%	17%	16%
iets beter	42%	42%	27%	30%	30%	31%	36%	36%	29%	35%	29%	26%
duidelijk beter	11%	7%	9%	5%	8%	4%	8%	7%	6%	10%	7%	5%
weet het niet	6%	14%	11%	9%	14%	16%	7%	14%	13%	11%	13%	13%
<b>De algemene situatie om een woning te kopen in de komende twaalf maanden</b>												
duidelijk slechter	6%	9%	8%	6%	1%	7%	6%	5%	8%	6%	9%	10%
iets slechter	12%	9%	21%	17%	3%	21%	15%	6%	21%	21%	23%	26%
blijft hetzelfde	40%	21%	29%	40%	13%	35%	40%	17%	32%	33%	32%	32%
iets beter	32%	26%	30%	23%	28%	19%	28%	27%	25%	24%	21%	16%
duidelijk beter	3%	22%	2%	4%	37%	3%	3%	30%	2%	4%	3%	2%
weet het niet	6%	13%	9%	11%	17%	16%	8%	15%	12%	12%	13%	13%
<b>De koopprijsontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden</b>												
gedaald	4%	8%	1%	1%	1%	1%	3%	5%	1%	1%	1%	1%
vrijwel gelijk gebleven	13%	9%	13%	4%	3%	7%	8%	6%	10%	5%	5%	4%
zwak gestegen	16%	21%	13%	17%	13%	20%	16%	17%	17%	15%	13%	12%
matig gestegen	37%	26%	45%	27%	28%	34%	32%	27%	40%	40%	34%	35%
sterk gestegen	18%	22%	19%	40%	37%	29%	29%	30%	24%	30%	35%	38%
weet het niet	12%	13%	9%	11%	17%	8%	12%	15%	9%	9%	11%	10%
<b>De koopprijsontwikkeling in de komende twaalf maanden</b>												
dalen	2%	2%	4%	1%	0%	1%	1%	1%	3%	1%	1%	1%
blijft gelijk	19%	15%	15%	7%	12%	17%	13%	13%	16%	9%	8%	10%
minimaal stijgen	30%	29%	18%	19%	20%	19%	25%	24%	19%	22%	23%	22%
matig stijgen	37%	34%	46%	45%	44%	43%	41%	39%	45%	45%	46%	44%
sterk stijgen	6%	7%	6%	20%	10%	8%	13%	9%	7%	13%	12%	12%
weet het niet	7%	13%	10%	8%	14%	12%	7%	14%	11%	10%	11%	10%
<b>De ontwikkeling van de hypotheekrente in de afgelopen twaalf maanden</b>												
sterk gestegen	0%	0%	0%	1%	0%	-	1%	0%	0%	1%	1%	1%
licht gestegen	20%	20%	26%	21%	13%	20%	21%	17%	23%	19%	18%	20%
hetzelfde gebleven	21%	34%	33%	27%	32%	29%	24%	33%	31%	28%	30%	33%
licht gedaald	26%	19%	15%	18%	19%	17%	22%	19%	16%	25%	24%	16%
sterk gedaald	6%	5%	5%	9%	6%	4%	7%	5%	5%	5%	5%	4%
weet het niet	27%	22%	21%	24%	29%	30%	25%	26%	25%	22%	22%	26%
<b>De ontwikkeling van de hypotheekrente in de komende twaalf maanden</b>												
sterk stijgen	0%	6%	6%	7%	5%	1%	3%	6%	4%	3%	3%	2%
licht stijgen	39%	38%	46%	43%	42%	38%	41%	40%	42%	46%	45%	49%
blijft hetzelfde	25%	31%	20%	18%	22%	28%	22%	26%	24%	25%	26%	22%
licht dalen	10%	2%	8%	5%	3%	3%	8%	2%	5%	3%	4%	3%
sterk dalen	0%	0%	1%	0%	1%	1%	0%	0%	1%	0%	0%	0%
weet het niet	25%	23%	19%	27%	29%	30%	26%	26%	24%	23%	22%	24%
<b>Totaal</b>	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>N=</b>	104	104	105	105	105	109	209	209	214	1991	1999	1999

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, derde kwartaal 2017 tot en met eerste kwartaal 2018**

Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting)												
	Aardbevingsgemeenten			Overige gemeenten in Groningen			Provincie Groningen			Nederland		
	2017 Q3	2017 Q4	2018 Q1	2017 Q3	2017 Q4	2018 Q1	2017 Q3	2017 Q4	2018 Q1	2017 Q3	2017 Q4	2018 Q1
<b>Stel dat u momenteel op zoek zou zijn naar een koopwoning, vindt u dat het voor u nu een gunstige of ongunstige tijd is om een woning te kopen?</b>												
zeer gunstig	5%	6%	5%	2%	2%	4%	3%	4%	4%	5%	5%	3%
gunstig	44%	34%	49%	32%	28%	19%	38%	31%	34%	35%	28%	24%
gunstig noch ongunstig	41%	45%	32%	49%	40%	49%	45%	43%	41%	37%	43%	44%
ongunstig	8%	13%	11%	11%	23%	24%	10%	18%	17%	16%	20%	23%
zeer ongunstig	2%	2%	3%	6%	7%	5%	4%	4%	4%	4%	4%	6%
<b>Totaal</b>	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>N=</b>	104	104	105	105	105	109	209	209	214	1991	1999	1999

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, derde kwartaal 2017 tot en met eerste kwartaal 2018**

Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting)												
	Aardbevingsgemeenten			Overige gemeenten in Groningen			Provincie Groningen			Nederland		
	2017 Q3	2017 Q4	2018 Q1	2017 Q3	2017 Q4	2018 Q1	2017 Q3	2017 Q4	2018 Q1	2017 Q3	2017 Q4	2018 Q1
<b>De algemene economische ontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden</b>												
duidelijk slechter	1%	4%	0%	4%	8%	7%	2%	6%	4%	3%	3%	4%
iets slechter	8%	12%	15%	5%	10%	11%	7%	11%	13%	7%	10%	10%
blijft hetzelfde	28%	35%	32%	24%	19%	34%	26%	27%	33%	26%	30%	28%
iets beter	54%	38%	44%	47%	42%	38%	50%	40%	41%	45%	41%	43%
duidelijk beter	7%	5%	6%	16%	15%	6%	12%	10%	6%	16%	12%	12%
weet het niet	2%	6%	3%	4%	6%	4%	3%	6%	3%	3%	4%	3%
<b>De algemene economische ontwikkeling in de komende twaalf maanden</b>												
duidelijk slechter	1%	6%	0%	5%	9%	4%	3%	7%	2%	3%	4%	3%
iets slechter	7%	15%	14%	6%	13%	15%	6%	14%	14%	8%	12%	11%
blijft hetzelfde	44%	42%	45%	36%	30%	36%	40%	36%	40%	37%	36%	38%
iets beter	42%	27%	37%	32%	29%	32%	37%	28%	35%	39%	37%	38%
duidelijk beter	3%	2%	1%	8%	8%	4%	6%	5%	3%	7%	5%	5%
weet het niet	3%	8%	3%	13%	11%	8%	8%	10%	6%	6%	6%	5%
<b>De ontwikkeling van de werkloosheid in de komende twaalf maanden</b>												
duidelijk stijgen	2%	6%	4%	2%	3%	2%	2%	5%	3%	2%	2%	1%
enigszins stijgen	13%	11%	19%	13%	12%	8%	13%	11%	13%	11%	12%	10%
gelijk blijven	41%	28%	28%	26%	26%	29%	34%	28%	29%	26%	27%	26%
enigszins dalen	31%	46%	39%	39%	35%	47%	35%	40%	43%	46%	45%	47%
duidelijk dalen	8%	5%	9%	10%	12%	6%	9%	8%	7%	10%	9%	11%
weet het niet	5%	4%	1%	10%	12%	7%	7%	8%	4%	5%	5%	5%
<b>De financiële situatie van het huishouden in de afgelopen twaalf maanden</b>												
duidelijk slechter	3%	11%	4%	3%	5%	6%	3%	8%	5%	6%	7%	8%
iets slechter	17%	27%	24%	26%	15%	26%	21%	21%	25%	20%	24%	23%
hetzelfde gebleven	55%	45%	58%	52%	59%	52%	54%	52%	55%	54%	50%	50%
iets beter	19%	13%	11%	16%	16%	14%	18%	15%	13%	16%	15%	16%
duidelijk beter	1%	4%	3%	3%	4%	1%	2%	4%	2%	3%	3%	3%
weet het niet	5%	0%	-	0%	1%	1%	2%	0%	1%	1%	1%	1%
<b>De financiële situatie van het huishouden in de komende twaalf maanden</b>												
duidelijk slechter	2%	9%	7%	5%	7%	4%	3%	8%	6%	5%	6%	6%
iets slechter	9%	23%	34%	18%	17%	26%	13%	20%	30%	18%	24%	23%
blijft hetzelfde	67%	49%	38%	60%	45%	52%	63%	47%	45%	56%	48%	52%
iets beter	17%	18%	16%	11%	20%	13%	14%	19%	15%	16%	16%	15%
duidelijk beter	0%	2%	2%	5%	4%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	2%
weet het niet	5%	0%	2%	1%	7%	2%	4%	3%	2%	2%	3%	2%
<b>Totaal</b>	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>N=</b>	104	104	105	105	105	109	209	209	214	1991	1999	1999

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

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