

# Eigen Huis Marktindicator – regionaal (2017- Q4)

december 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*

December 2017

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

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

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

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>3</b>
	Eigen Huis Marktindicator .....	3
	Eigen Huis Conjunctuurindicator .....	4
	Ophoging van het aantal respondenten in de provincie Groningen.....	4
<b>2</b>	<b>Het vertrouwen in de koopwoningmarkt en in de economie in Nederland</b>	<b>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.....	18
<b>4</b>	<b>Het vertrouwen in de economie in Groningen .....</b>	<b>20</b>
	<b>Bijlage A.....</b>	<b>23</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 2018, 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, Eemsum, Loppersum, Slochteren, Ten Boer en Winsum) en de overige gemeenten in Groningen.

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 vierde kwartaal 2017 is er de beschikking over resultaten voor 55 kwartalen (peilingen), of wel 165 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 2004-2016 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.

## 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 en de vier kwartalen van 2017 is het aantal respondenten in de provincie Groningen echter opgehoogd in de maandelijkse metingen van de EHM en de EHC. Deze ophoging is toegepast op zowel de groep '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 minimaal 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 vierde kwartaal van 2017.

**Tabel 1.1      Aantal respondenten naar deelgebieden, tweede tot en met vierde kwartaal 2015 en eerste tot en met vierde kwartaal 2017**

<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

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

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

### 2.1 Het vertrouwen in de koopwoningmarkt

De 55ste peiling van de Eigen Huis Marktindicator (vierde kwartaal 2017) laat een stabilisatie 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 inmiddels weer (licht) stijgende koopprijzen. Die positieve ontwikkelingen op de koopwoningmarkt hebben op hun beurt weer een neerslag op dit vertrouwen. In de maanden november 2016 – februari 2017 is dit vertrouwen in de koopwoningmarkt weer enigszins afgenomen, om vervolgens min of meer te stabiliseren. Na het diepterecord in het vierde kwartaal van 2012 (score van 51) komt de Eigen Huis Marktindicator in het vierde kwartaal van 2017 uit op een score van 111 (zie ook figuur 2.1).

De Marktindicator kende een sterk dalende trend in 2007 en 2008, die vervolgens gedeeltelijk wordt omgebogen in de periode november 2008 – december 2010; mede als gevolg van de door de rijksoverheid en de provincies genomen crisismaatregelen in die periode. Vanaf het eerste kwartaal van 2011 bleek het vertrouwen in de koopwoningmarkt wederom in een aanhoudende (licht) dalende tendens te geraken. In 2013 is het vertrouwen van de woonconsumenten in een nieuwe fase gekomen: de weg terug omhoog. Het herstel is fors en robuust, want de score van 111 in het vierde kwartaal van 2017 blijft boven de neutrale waarde (100) en ligt ruim boven het langjarig gemiddelde van 86 (over de periode tweede kwartaal 2004 – vierde kwartaal 2017). In de maand juni 2016 werd 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 – december 2017, in Nederland**

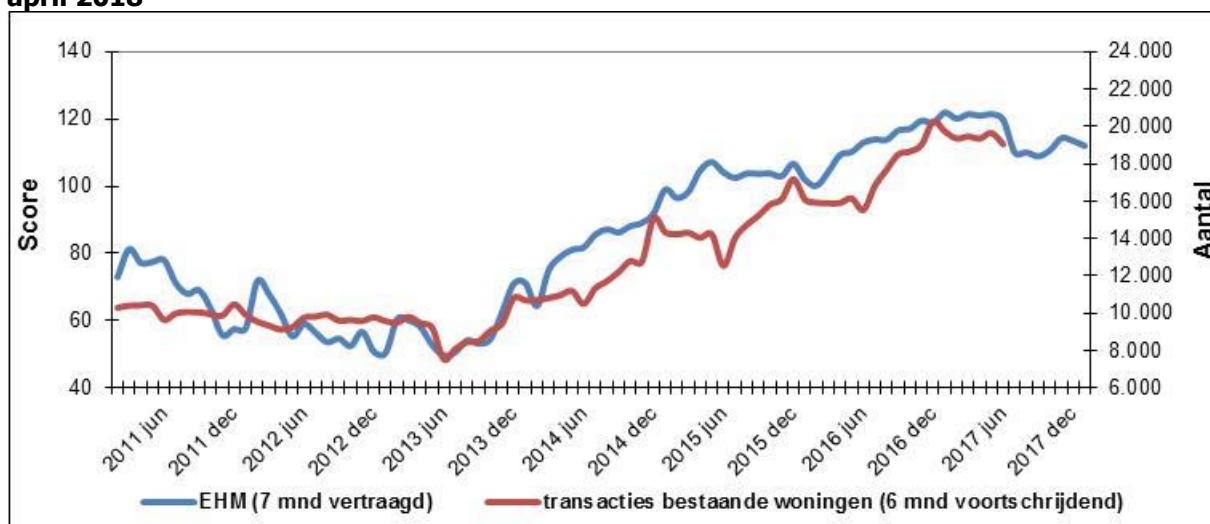


Bron: Boumeester, H., 2017, Eigen Huis Marktindicator. 4<sup>e</sup> kwartaal 2017. Delft (TU Delft/OTB)



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

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



Bron: Boumeester, H., 2017, Monitor Koopwoningmarkt. 3<sup>e</sup> kwartaal 2017. Delft (TU Delft/OTB)

## 2.2 Het vertrouwen in de economie

Sinds het begin van het onderzoek in april 2004 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 van af 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 neemt het vertrouwen in de economie voorzichtig af onder de huishoudens.

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



Bron: Boumeester, H., 2017, Eigen Huis Marktindicator. 4<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 vierde kwartaal van 2017 blijkt dat het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten in dit kalenderjaar duidelijk groter is dan in 2015 (zie tabel 3.1). Met een score van '111' op de Marktindicator (bij een neutrale waarde van 100) denken de woonconsumenten in deze 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 nog steeds iets geringer is dan het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de bewoners in de overige gemeenten in de provincie. Het verschil in vertrouwen in de aardbevingsgemeenten ten opzichte van het landelijke beeld is licht opgelopen ten opzichte van het vorige kwartaal.

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

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

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2015 en 2017; 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 van een score '97' in het tweede kwartaal van 2015 naar een score van '111' in het derde kwartaal van 2017; in de laatste peiling zakt de score overeenkomstig het landelijke beeld weer iets. 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 mei 2017 al dat zowel in het aardbevings- als het referentiegebied, net zoals in de rest van Nederland, de woningmarkt duidelijk herstelt in 2016. "Dit herstel is in het risicogebied minder groot, maar de achterstand met het referentiegebied lijkt voor de meeste indicatoren wel iets kleiner te worden", al-

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

dus het CBS. 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, vierde kwartaal 2015 en eerste tot en met vierde kwartaal 2017**

	Bevolkingskrimp	Aardbevingsrisico's	Gemiddelde score Eigen Huis Marktindicator				
			2015-4	2017-1	2017-2	2017-3	2017-4
<b>Groningen</b>							
1	Ja	Ja	100	112	108	110	111
2	Ja	Nee	111	106	111	109	106
3	Nee	Ja	115	111	110	112	99
4	Nee	Nee	109	111	115	119	113
<b>Nederland</b>							
5	Ja	Nee	106	108	108	107	109
6	Nee	Nee	113	110	114	114	111
<b>Totaal</b>			112	110	113	113	111

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

Uit de gegevens in tabel 3.2 blijkt dat het vertrouwen in de koopwoningmarkt over het algemeen lager is onder de respondenten die in de krimpregio's wonen. Dat geldt voor woonconsumenten in Nederland als geheel (score 109 tegenover 111 in niet-krimpregio's), maar zeker ook voor de woonconsumenten in de Groningse gemeenten zonder aardbevingsrisico's (106 tegenover 113). Het CBS signaleert eveneens dat de krimp een duidelijke invloed heeft op de ontwikkeling van meerdere indicatoren, die zij hanteren om de regionale woningmarkt in kaart te brengen<sup>2</sup>. Het is opvallend dat het verschil in vertrouwen tussen krimpgemeenten en niet-krimpgemeenten binnen de groep van negen aardbevingsgemeenten in de eerste drie kwartalen van 2017 veel kleiner is geworden; zowel ten opzichte van de peilingen in 2015 als ook in vergelijking met de overige Groningse gemeenten en met Nederland als geheel. In het vierde kwartaal van 2017 zien we de opmerkelijke situatie dat de combinatie van aardbevingsproblematiek en krimpproblematiek zelfs een hogere score op de Marktindicator (111)

<sup>2</sup> CBS, 2017, Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld, Den Haag (CBS).

oplevert, dan binnen de aardbevingsgemeenten zonder krimp (99). Het is vooralsnog niet duidelijk of dit een eenmalige gebeurtenis is, of dat mogelijk een gevolg is van een gecombineerd beleid rond aardbevingsproblematiek en leefbaarheid.

In de verdere 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 vierde kwartaal van 2017; de resultaten van de peilingen in het vierde kwartaal van 2015 en de eerste drie kwartalen van 2017 zijn desgewenst terug te vinden in tabel B.2 in de bijlage. Voor geheel Nederland zijn de verschillen in de scores op de Marktindicator tussen de diverse onderscheiden subgroepen steeds kleiner geworden. In het vierde kwartaal van 2017 springt alleen het iets geringere vertrouwen onder de Nederlandse woonconsument in de leeftijdsklasse 30-44 er duidelijk uit en hebben huishoudens met een lager inkomen en huishoudens die geen eigenaarbewoner zijn iets minder vertrouwen in de koopwoningmarkt. Het beeld voor de provincie Groningen als geheel wijkt, in tegenstelling tot voorgaande kwartalen, hier wel iets van af. Jongeren en ouderen hebben in de provincie (iets) meer vertrouwen en hetzelfde geldt voor gezinnen zonder kinderen, huishoudens met een hoger inkomen en huurders. In dit profiel zijn 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, vierde kwartaal 2017**

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

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

In de aardbevingsgemeenten blijkt het vertrouwen in het vierde kwartaal van 2017 nog duidelijker anders verdeeld te liggen binnen de onderscheiden subgroepen. De scores op de Marktindicator liggen binnen deze gemeenten nog hoger bij de potentiële starters op de koopwoningmarkt (jongeren, paren zonder kinderen en hoger inkomen). Het meest in het oog springend is daarbij de score van 125 on-

der de woonconsumenten tot 30 jaar. De groep van toekomstige toetreders tot de koopwoningmarkt heeft dus weer een groeiend vertrouwen.

### 3.2 Onderliggende factoren EHM

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

Uit tabel 3.4 blijkt dat de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten in het vierde kwartaal van 2017 de algemene koopsituatie in de afgelopen twaalf maanden zelfs gunstiger inschatten dan de respondenten in Nederland als geheel en de bewoners van de overige gemeenten in Groningen. Over de te verwachte algemene koopsituatie in de komende twaalf maanden zijn de bewoners van de aardbevingsgemeenten ook gunstiger gestemd dan in Nederland als geheel, maar iets minder gunstig dan elders in de provincie. Ten opzichte van het vorige kwartaal zijn de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten wel weer iets positiever gestemd (zie ook tabel B.3 in de bijlage). De inschatting van de algemene koopsituatie heeft dus niet bijgedragen aan de iets lagere score op de Marktindicator voor de bewoners in de aardbevingsgemeenten in het vierde kwartaal van 2017.

Met betrekking tot de meningen over de kooprijzontwikkeling blijken de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten wel minder positief in vergelijking met de meningen van de bewoners elders in Groningen en in Nederland als geheel. Hoewel ongeveer de helft van de woonconsumenten van mening is dat de kooprijzen zijn gestegen in het afgelopen jaar en 55% ook in het komende jaar stijgende kooprijzen verwacht, blijven zij met hun verwachtingen wel duidelijk gematigder dan de woonconsumenten elders in de provincie en in Nederland als geheel. Deze pessimistischere inschatting van de kooprijzontwikkeling draagt bij aan de iets geringere score op de Marktindicator voor de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten (zie ook tabel B.3 in de bijlage).

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

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

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

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 3.5 geeft de resultaten over het vierde kwartaal van 2017, uitgesplitst naar geografisch gebied. De resultaten van de peilingen in de eerste drie kwartalen van 2017 zijn terug te vinden in tabel B.4 in de bijlage.

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

	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	6%	2%	4%	5%
gunstig	34%	28%	31%	28%
gunstig noch ongunstig	45%	40%	43%	43%
ongunstig	13%	23%	18%	20%
zeer ongunstig	2%	7%	4%	4%
<b>Totaal</b>	100%	100%	100%	100%
<b>N=</b>	104	105	209	1.999

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

Het meest opvallende in de uitkomsten is het feit dat de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten positiever zijn gestemd over de huidige koopomstandigheden, dan de woonconsumenten in de overige Groningse gemeenten en in Nederland als geheel. Slechts 15% van de respondenten in de aardbevingsgemeenten vindt het in het vierde kwartaal van 2017 een (zeer) ongunstig moment om een woning te kopen. Dit aandeel ligt duidelijk lager dan in de overige gemeenten in de provincie (30%) en in Nederland als geheel (24%). Ondanks de aardbevingenproblematiek is 40% 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 30% en 33%). De meningen van de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten waren in het eerste kwartaal van 2017 ongeveer vergelijkbaar met die van woonconsumenten elders in Nederland (zie tabel B.4 in de bijlage). Er is dus sprake van een opmerkelijke, aanhoudende verschuiving. Dat de eerder besproken score op de Marktindicator voor de respondenten in de aardbevingsgemeenten toch iets lager uitvalt dan gemiddeld voor geheel Nederland, wordt voornamelijk veroorzaakt door een minder optimistische mening over de koopprijsontwikkeling onder de bewoners in de aardbevingsgemeenten.

De respondenten in de aardbevingsgemeenten zijn dus vaker positief dan voorheen over de omstandigheden om een woning te komen, maar de redenen die men noemt voor het (zeer) gunstige koopmoment wijken daarbij wel iets af van de genoemde redenen door respondenten in Nederland als geheel (zie tabel 3.6). Met name het aandeel respondenten dat een waardestijging van de woningen noemt als reden voor een gunstig koopmoment (14%), blijft in de aardbevingsgemeenten nog steeds achter bij het beeld voor Nederland als geheel (28%). Daarnaast is het aandeel respondenten dat de



ruime keuze aan koopwoningen noemt als reden in de aardbevingsgemeenten (35%) duidelijk hoger dan elders in de provincie en in Nederland als geheel. Hetzelfde kan in iets mindere mate geconcludeerd worden over de relatieve groep woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten, dat de gunstige economische situatie noemt als reden voor een gunstig koopmoment. Voor alle onderscheiden gebieden geldt echter dat de lage hypotheekrente verreweg het vaakst genoemd wordt als reden. Het goede gevoel over het kopen van een woning onder de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten is dus meer gebaseerd op het ruime aanbod van woningen en minder op positieve koopprijsontwikkelingen, dan elders in de provincie en in Nederland als geheel. Mogelijk is dit het gevolg van het later ingezette en nog wat achterblijvende herstel van de koopwoningmarkt in de aardbevingsgemeenten, ten opzichte van andere woningmarktgebieden in de provincie Groningen en in Nederland.

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 relatief veel minder vaak deze koopwoningmarkt gerelateerde redenen om nu niet over te gaan tot het kopen van een woning. Door hen wordt juist de ongunstige economische situatie vaker als reden genoemd. 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, vierde kwartaal 2017**

	<b>Aandeel respondenten dat reden noemt</b>			
	Aardbevingsgemeenten	Overige gemeenten in Groningen	Provincie Groningen	Nederland
<b>Redenen voor gunstige koopmoment</b>				
De hypotheekrente is laag	72%	61%	67%	70%
Huidige woning is goed verkoopbaar	33%	34%	34%	37%
Economische situatie is gunstig	34%	24%	29%	28%
Koopwoningen worden meer waard	14%	26%	19%	28%
De keuze aan koopwoningen is ruim	35%	10%	25%	23%
<b>Redenen voor ongunstige koopmoment</b>				
Koopwoningen zijn slechter betaalbaar	19%	59%	45%	54%
De keuze aan koopwoningen is beperkt	12%	50%	37%	35%
De fiscale behandeling wordt ongunstig	31%	13%	20%	30%
Inkomens staan onder druk	25%	25%	25%	24%
De economische situatie is ongunstig	25%	7%	14%	9%

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

### 3.4 Beleidseffecten op het vertrouwen in de koopwoningmarkt

In deze kwartaalrapportage over het vierde kwartaal van 2017 wordt voor het eerst 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.

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 acht op de tien respondenten in de aardbevingsgemeenten op de hoogte is van het functioneren van de NCG (zie tabel 3.7). Ongeveer een kwart 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 ruim 50% 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.

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

	Aandeel respondenten
<b>Mate van bijdrage in vertrouwen</b>	2017-4
Veel	0%
Wel wat	7%
Weinig	44%
Niet	27%
Ik ben niet bekend met het functioneren van de NCG	22%
Totaal	100%
N =	103

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

**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**

	Aandeel respondenten
<b>Type inspanning van NCG</b>	2017-4
Versterking van de woning	60%
Verduurzamingsmaatregelen in combinatie met versterking	53%
Compensatie bij aardbevingschade (waardevermeerderingsregeling)	65%
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%
Geen van deze bijdragen is mij bekend	23%
N =	103

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2017; 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. Minder dan een kwart van de ondervraagde bewoners in de aardbevingsgemeenten heeft aangegeven, dat geen van deze inspanningen bekend zijn bij hen. Daarnaast blijkt dat de pilot Koopinstrument bij ruim een derde van de respondenten bekend te zijn, ondanks het feit dat het bestaan van deze pilot langs diverse communicatiekanalen breed onder de bevolking onder de aandacht is gebracht. De overige drie inspanningsvormen van de NCG zijn bij (ruim) de helft van alle ondervraagde bewoners bekend. De bekendheid met de Waardevermeerderingsregeling is daarbij het grootst; 65% van de respondenten geeft aan op de hoogte te zijn van het bestaan van deze regeling.

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. De resultaten op basis van de enquêtevraag (die overigens alleen is gesteld aan de respondenten die eerder hadden aangegeven bekend te zijn met minimaal één van de inspanningen van de NCG) of dit daadwerkelijk zo is, zijn weergegeven in tabel 3.9. Voor de meeste vormen van ondersteuning blijkt dat het bestaan ervan voor 70% tot 75% 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 'Onafhankelijke Commissie Bijzondere Situaties' blijken duidelijk minder bij te dragen aan dat vertrouwen. 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**

Type ondersteuning	Aandeel respondenten				Totaal
	Draagt bij	Misschien	Draagt niet bij	Weet het niet	
Versterking van de woning	31%	45%	21%	3%	100%
Verduurzaming bij versterking	39%	37%	22%	2%	100%
Compensatie bij aardbevingsschade	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%

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2017; 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 30% van de ondervraagde bewoners dragen ook deze inspecties enigszins tot veel bij aan hun vertrouwen in de woningmarkt (zie tabel 3.10). Nog eens 40% denkt dat dit maar weinig bijdraagt. 16% van de respondenten stelt dat hun vertrouwen niet beïnvloed wordt door het feit dat er woninginspecties plaatsvinden.

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

	<b>Aandeel respondenten</b>
<b>Mata van bijdrage</b>	2017-4
Veel	1%
Wel wat	29%
Weinig	41%
Niet	16%
Ik ben niet bekend met het functioneren van de NCG	13%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>
<b>N =</b>	<b>103</b>

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2017; 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 één op de vijf ondervraagde bewoners, 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 circa 60% 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 10% van de respondenten geeft aan uit de regio te willen verhuizen, ondanks het bestaan van de diverse regelingen en de inspecties van de woningkwaliteit.

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

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

Bron: aanvullende analyses op de Eigen Huis Marktindicator, 2017; 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 107 op de Eigen Huis Marktindicator in het vierde kwartaal van 2017, scoort men wel weer iets lager dan in het vorige kwartaal (111) en ligt het vertrouwen op een iets lager niveau dan in de andere onderscheiden gebieden in Groningen en voor Nederland als geheel. Terwijl in Nederland en in de niet aardbevingsgemeenten in Groningen het vertrouwen in de koopwoningmarkt sterk verschilt tussen krimpgebieden en niet-krimpgebieden, blijkt in de aardbevingsgebieden het effect van de krimp op dit vertrouwen minimaal

te zijn geworden; in deze laatste peiling is het vertrouwen in de aardbevingsgemeenten die ook te maken hebben met krimp zelfs 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 vierde kwartaal van 2017 sterker onder potentiële starters op de koopwoningmarkt. De score op de Marktindicator is hoger jongeren en paren zonder kinderen. Deze groep van toekomstige toetreders tot de woningmarkt heeft dus weer een groeiend vertrouwen.

Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de bewoners in de aardbevingsgemeenten blijft nog iets achter bij het vertrouwen van bewoners elders in Groningen en in Nederland als geheel, omdat men minder positiever oordeelt over de kooprijsoontwikkeling in het afgelopen jaar en in het komende jaar.

Op de vraag of het een goed moment is om een woning te kopen, geeft in het vierde kwartaal van 2017 ongeveer 40% van de respondenten in de aardbevingsgemeenten aan dat het een (zeer) gunstig moment is; 15% 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, is in het vierde kwartaal van 2017 (2%) duidelijk kleiner dan in het vorige kwartaal (10%) en medio 2015 (bijna 20%). Binnen deze groep worden daarbij met name de algemene economische situatie relatief vaak als beperkende factor genoemd. De bedreigingen vanuit de regionale koopwoningmarkt worden relatief minder vaak als reden genoemd door respondenten in de aardbevingsgemeenten dan elders in Nederland en dan twee jaar geleden.

De respondenten in de aardbevingsgemeenten die het momenteel een gunstig koopmoment vinden, noemen daarvoor minder vaak de waardestijging van de woningen als reden dan in Nederland als geheel. De ruime keuze aan te koop staande koopwoningen wordt juist relatief vaker genoemd, wat in iets mindere mate ook geldt voor de gunstige algemene economische situatie. Hierin is de mening van potentiële starters te herkennen. Het goede gevoel over het kopen van een woning onder de bewoners in de aardbevingsgemeenten is dus op iets andere factoren gebaseerd dan elders in Groningen en in Nederland als geheel. Mogelijk is dit het gevolg van het later ingezette en nog wat achterblijvende herstel van de koopwoningmarkt in de aardbevingsgemeenten.

Over het geheel beschouwd is het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten 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 aardbevingsgemeenten dan elders, lijkt dit vooral het effect te zijn van een veranderde risicoperceptie; ook onder de groep potentiële toetreders tot de regionale koopwoningmarkt.

Een ruime meerderheid van de ondervraagde bewoners is op de hoogte van de diverse inspanningen van de NCG om (mogelijk) ervaren problemen op de regionale woningmarkt onder bewoners in de aardbevingsgebieden weg te nemen of te verlichten. Een aanzienlijk deel van hen is ook van mening, dat de meeste inspanningen (mogelijk) bijdragen aan hun vertrouwen in de woningmarkt. Voor 20% 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. Circa 10% van de respondenten willen 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 vierde kwartaal van 2017 is het vertrouwen in de economische ontwikkelingen onder de respondenten in de aardbevingsgemeenten toch weer lager dan in de andere gebieden. Het feit dat dit vertrouwen in de vorige peiling vergelijkbaar was met de andere gebieden, blijkt dus een uitzondering te zijn geweest. Met een score van 101 (bij een neutrale waarde van '100') zijn de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten nog net neutraal gestemd (zie tabel 4.1). Ten opzichte van het vorige kwartaal is de daling van de score op de EHC onder de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten sterker dan elders in Groningen en in Nederland als geheel.

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 vierde kwartaal van 2017 weer af te wijken van 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, tweede tot en met vierde kwartaal 2015 en eerste tot en met vierde kwartaal 2017**

<b>Periode</b>	<b>Aardbevingsgemeenten</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
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

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 en de eerste drie kwartalen van 2017 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 Gronin-

gen, als voor alle gemeenten in Nederland. In de laatste peiling, het vierde kwartaal van 2017, zien we dit effect echter alleen nog terug binnen de overige gemeenten in de provincie Groningen (een score van 107 versus 114). Op nationaal niveau is er nauwelijks verschil in het vertrouwen in de economie tussen krimpgemeenten en niet-krimpgemeenten. Binnen de aardbevingsgemeenten blijken de woonconsumenten in de krimpgemeenten zelfs een iets hogere score op de EHC (103) te hebben dan de bewoners in de niet-krimpgemeenten (99). Met name de afname van het vertrouwen in de economie onder de woonconsumenten in de aardbevingsgemeenten zonder krimp (van 116 naar 99) in dit vierde kwartaal van 2017 is opmerkelijk te noemen.

**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, vierde kwartaal 2015 en eerste tot en met vierde kwartaal 2017**

	Bevolkings- krimp	Aardbevings- risico's	Gemiddelde score Eigen Huis Conjunctuurindicator				
			2015-4	2017-1	2017-2	2017-3	2017-4
<b>Groningen</b>							
1	Ja	Ja	88	106	108	111	103
2	Ja	Nee	97	103	109	110	107
3	Nee	Ja	107	104	108	116	99
4	Nee	Nee	106	112	115	117	114
<b>Nederland</b>							
5	Ja	Nee	95	112	108	104	109
6	Nee	Nee	100	110	113	115	110
<b>Totaal</b>			100	110	112	114	109

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

2: overige gemeenten in de provincie Groningen;

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

4: de stad Groningen;

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

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

Wanneer we kijken naar de onderliggende factoren waarop de EHC is gebaseerd, zien we dat de respondenten in de aardbevingsgemeenten iets minder positief gestemd zijn ten aanzien van de algemene economische ontwikkelingen (in het afgelopen jaar en in het komende jaar). Daarnaast zijn deze respondenten ook minder positief over de financiële situatie van het eigen huishouden in het afgelopen jaar en iets minder positief over de verwachte financiële situatie in de komende twaalf maanden (zie tabel 4.3). Dit verschil in mening tussen de respondenten in de aardbevingsgemeenten en in de overige deelgebieden lijkt gedurende 2017 iets groter te zijn geworden (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, vierde kwartaal 2017**

	Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting)			
	Aardbevingsgemeenten	Overige gemeenten in Groningen	Provincie Groningen	Nederland
<b>De algemene economische ontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden</b>				
duidelijk slechter	4%	8%	6%	3%
iets slechter	12%	10%	11%	10%
blijft hetzelfde	35%	19%	27%	30%
iets beter	38%	42%	40%	41%
duidelijk beter	5%	15%	10%	12%
weet het niet	6%	6%	6%	4%
<b>De algemene economische ontwikkeling in de komende twaalf maanden</b>				
duidelijk slechter	6%	9%	7%	4%
iets slechter	15%	13%	14%	12%
blijft hetzelfde	42%	30%	36%	36%
iets beter	27%	29%	28%	37%
duidelijk beter	2%	8%	5%	5%
weet het niet	8%	11%	10%	6%
<b>De ontwikkeling van de werkloosheid in de komende twaalf maanden</b>				
duidelijk stijgen	6%	3%	5%	2%
enigszins stijgen	11%	12%	11%	12%
gelijk blijven	28%	26%	28%	27%
enigszins dalen	46%	35%	40%	45%
duidelijk dalen	5%	12%	8%	9%
weet het niet	4%	12%	8%	5%
<b>De financiële situatie van het huishouden in de afgelopen twaalf maanden</b>				
duidelijk slechter	11%	5%	8%	7%
iets slechter	27%	15%	21%	24%
hetzelfde gebleven	45%	59%	52%	50%
iets beter	13%	16%	15%	15%
duidelijk beter	4%	4%	4%	3%
weet het niet	0%	1%	0%	1%
<b>De financiële situatie van het huishouden in de komende twaalf maanden</b>				
duidelijk slechter	9%	7%	8%	6%
iets slechter	23%	17%	20%	24%
hetzelfde gebleven	49%	45%	47%	48%
iets beter	18%	20%	19%	16%
duidelijk beter	2%	4%	3%	3%
weet het niet	0%	7%	3%	3%
<b>Totaal</b>	100%	100%	100%	100%
<b>N=</b>	104	105	209	1.999

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, vierde kwartaal 2015 en eerste tot en met derde kwartaal 2017**

	Gemiddelde score Eigen Huis Marktindicator															
	Aardbevingsgemeenten				Overige gemeenten in Groningen				Provincie Groningen				Nederland			
	2015-4	2017-1	2017-2	2017-3	2015-4	2017-1	2017-2	2017-3	2015-4	2017-1	2017-2	2017-3	2015-4	2017-1	2017-2	2017-3
<b>Leeftijd</b>																
18-29 jaar	112	127	100	106	107	116	119	133	109	122	109	116	102	108	109	112
30-44 jaar	104	117	112	105	100	98	106	115	102	107	109	109	111	110	111	110
45-54 jaar	97	118	109	114	109	109	112	102	105	114	110	109	112	108	112	111
55-64 jaar	107	107	106	115	115	111	118	113	111	109	112	114	113	109	113	114
65 jaar en ouder	111	106	112	107	118	110	111	114	115	108	112	112	115	112	116	116
<b>Huishoudensamenstelling</b>																
alleenstaand	111	107	112	118	108	112	113	117	109	110	112	117	113	110	114	115
gezin zonder kinderen	104	110	108	113	111	109	114	114	108	109	111	113	113	110	114	113
gezin met kinderen	102	119	109	101	110	102	107	100	106	113	108	101	109	110	111	112
<b>Inkomensklasse</b>																
tot 1000 euro	102	119	113	122	105	115	108	110	104	117	109	119	104	102	108	112
1000 tot 2000 euro	108	110	108	108	106	109	115	112	107	110	111	111	109	110	113	115
2000 tot 3000 euro	107	113	112	116	119	109	109	117	114	111	111	116	115	110	114	112
vanaf 3000 euro	111	112	110	114	115	111	122	110	114	111	117	111	117	112	117	115
<b>Woningmarktpositie</b>																
inwonend	108	129	108	107	105	102	96	109	108	125	106	108	103	108	108	109
huurder	101	120	106	124	106	109	112	119	105	113	110	121	109	110	112	113
eigenaarbewoner	108	104	110	106	113	109	114	109	111	106	112	107	115	110	115	114

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

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

Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting)												
	Aardbevingsgemeenten			Overige gemeenten in Groningen			Provincie Groningen			Nederland		
	2017 Q1	2017 Q2	2017 Q3	2017 Q1	2017 Q2	2017 Q3	2017 Q1	2017 Q2	2017 Q3	2017 Q1	2017 Q2	2017 Q3
<b>De algemene situatie om een woning te kopen in de afgelopen twaalf maanden</b>												
duidelijk slechter	3%	7%	6%	0%	4%	10%	2%	5%	8%	5%	7%	8%
iets slechter	9%	18%	14%	19%	12%	21%	14%	15%	18%	16%	18%	19%
hetzelfde gebleven	20%	20%	21%	20%	23%	25%	20%	21%	23%	19%	19%	17%
iets beter	42%	40%	42%	38%	36%	30%	40%	38%	36%	39%	36%	35%
duidelijk beter	15%	4%	11%	5%	13%	5%	10%	9%	8%	10%	9%	10%
weet het niet	11%	11%	6%	18%	12%	9%	14%	12%	7%	11%	11%	11%
<b>De algemene situatie om een woning te kopen in de komende twaalf maanden</b>												
duidelijk slechter	3%	3%	6%	3%	4%	6%	3%	3%	6%	2%	5%	6%
iets slechter	6%	25%	12%	10%	17%	17%	9%	21%	15%	9%	20%	21%
blijft hetzelfde	35%	37%	40%	32%	37%	40%	33%	37%	40%	34%	34%	33%
iets beter	44%	26%	32%	37%	25%	23%	40%	26%	28%	40%	26%	24%
duidelijk beter	3%	1%	3%	5%	4%	4%	4%	3%	3%	4%	4%	4%
weet het niet	9%	8%	6%	13%	13%	11%	11%	10%	8%	11%	11%	12%
<b>De koopprijswontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden</b>												
gedaald	17%	6%	4%	5%	1%	1%	10%	3%	3%	8%	2%	1%
vrijwel gelijk gebleven	24%	7%	13%	21%	8%	4%	22%	8%	8%	15%	6%	5%
zwak gestegen	36%	30%	16%	39%	24%	17%	38%	27%	16%	37%	20%	15%
matig gestegen	13%	39%	37%	19%	31%	27%	16%	35%	32%	24%	39%	40%
sterk gestegen	1%	13%	18%	3%	19%	40%	2%	16%	29%	3%	23%	30%
weet het niet	9%	5%	12%	13%	17%	11%	11%	11%	12%	13%	10%	9%
<b>De koopprijswontwikkeling in de komende twaalf maanden</b>												
dalen	3%	0%	2%	1%	0%	1%	2%	0%	1%	2%	1%	1%
blijft gelijk	28%	14%	19%	17%	14%	7%	22%	14%	13%	15%	9%	9%
minimaal stijgen	44%	32%	30%	48%	25%	19%	46%	28%	25%	39%	27%	22%
matig stijgen	17%	46%	37%	21%	36%	45%	19%	41%	41%	30%	44%	45%
sterk stijgen	1%	4%	6%	3%	7%	20%	2%	6%	13%	3%	9%	13%
weet het niet	8%	4%	7%	11%	18%	8%	10%	11%	7%	11%	10%	10%
<b>De ontwikkeling van de hypotheekrente in de afgelopen twaalf maanden</b>												
sterk gestegen	0%	3%	0%	2%	0%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
licht gestegen	5%	11%	20%	4%	15%	21%	5%	13%	21%	7%	14%	19%
hetzelfde gebleven	21%	22%	21%	18%	29%	27%	19%	25%	24%	18%	26%	28%
licht gedaald	40%	40%	26%	34%	29%	18%	37%	35%	22%	38%	29%	25%
sterk gedaald	8%	7%	6%	12%	6%	9%	10%	7%	7%	11%	9%	5%
weet het niet	27%	17%	27%	30%	21%	24%	29%	19%	25%	25%	21%	22%
<b>De ontwikkeling van de hypotheekrente in de komende twaalf maanden</b>												
sterk stijgen	1%	0%	0%	2%	1%	7%	2%	1%	3%	1%	2%	3%
licht stijgen	26%	42%	39%	25%	46%	43%	26%	44%	41%	31%	45%	46%
blijft hetzelfde	29%	38%	25%	36%	27%	18%	33%	32%	22%	36%	28%	25%
licht dalen	11%	6%	10%	8%	4%	5%	10%	5%	8%	8%	4%	3%
sterk dalen	2%	0%	0%	1%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%
weet het niet	30%	14%	25%	28%	22%	27%	29%	18%	26%	24%	21%	23%
<b>Totaal</b>	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>N=</b>	105	105	104	105	105	105	210	210	209	1993	1993	1999

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

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

Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting)												
	Aardbevingsgemeenten			Overige gemeenten in Groningen			Provincie Groningen			Nederland		
	2017 Q1	2017 Q2	2017 Q3	2017 Q1	2017 Q2	2017 Q3	2017 Q1	2017 Q2	2017 Q3	2017 Q1	2017 Q2	2017 Q3
<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%	5%	5%	4%	5%	2%	7%	5%	3%	6%	7%	5%
gunstig	40%	56%	44%	37%	48%	32%	39%	52%	38%	41%	45%	35%
gunstig noch ongunstig	38%	32%	41%	49%	37%	49%	43%	35%	45%	40%	37%	37%
ongunstig	12%	4%	8%	9%	8%	11%	10%	6%	10%	10%	8%	16%
zeer ongunstig	1%	2%	2%	1%	2%	6%	1%	2%	4%	3%	3%	4%
<b>Totaal</b>	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>N=</b>	111	105	104	113	105	105	224	210	209	1993	1993	1991

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

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

Procentuele verdeling respondenten (kolomrichting)												
	Aardbevingsgemeenten			Overige gemeenten in Groningen			Provincie Groningen			Nederland		
	2017 Q1	2017 Q2	2017 Q3	2017 Q1	2017 Q2	2017 Q3	2017 Q1	2017 Q2	2017 Q3	2017 Q1	2017 Q2	2017 Q3
<b>De algemene economische ontwikkeling in de afgelopen twaalf maanden</b>												
duidelijk slechter	4%	0%	1%	3%	3%	4%	3%	2%	2%	4%	3%	3%
iets slechter	12%	15%	8%	12%	9%	5%	12%	12%	7%	10%	7%	7%
blijft hetzelfde	36%	24%	28%	30%	27%	24%	34%	26%	26%	29%	29%	26%
iets beter	40%	51%	54%	39%	50%	47%	40%	50%	50%	45%	44%	45%
duidelijk beter	5%	9%	7%	10%	8%	16%	7%	8%	12%	9%	13%	16%
weet het niet	3%	1%	2%	6%	3%	4%	4%	2%	3%	3%	4%	3%
<b>De algemene economische ontwikkeling in de komende twaalf maanden</b>												
duidelijk slechter	3%	3%	1%	5%	4%	5%	4%	3%	3%	3%	2%	3%
iets slechter	17%	12%	7%	15%	5%	6%	16%	9%	6%	10%	9%	8%
blijft hetzelfde	39%	48%	44%	28%	38%	36%	33%	43%	40%	37%	37%	37%
iets beter	30%	29%	42%	37%	43%	32%	34%	36%	37%	38%	39%	39%
duidelijk beter	1%	6%	3%	3%	4%	8%	2%	5%	6%	6%	7%	7%
weet het niet	10%	2%	3%	12%	6%	13%	11%	4%	8%	6%	6%	6%
<b>De ontwikkeling van de werkloosheid in de komende twaalf maanden</b>												
duidelijk stijgen	1%	3%	2%	2%	2%	2%	1%	2%	2%	2%	2%	2%
enigszins stijgen	16%	12%	13%	17%	15%	13%	17%	13%	13%	13%	13%	11%
gelijk blijven	34%	33%	41%	31%	33%	26%	33%	33%	34%	27%	28%	26%
enigszins dalen	38%	42%	31%	39%	41%	39%	38%	42%	35%	46%	45%	46%
duidelijk dalen	8%	5%	8%	7%	3%	10%	7%	4%	9%	7%	7%	10%
weet het niet	3%	5%	5%	4%	6%	10%	4%	6%	7%	5%	5%	5%
<b>De financiële situatie van het huishouden in de afgelopen twaalf maanden</b>												
duidelijk slechter	4%	7%	3%	9%	5%	3%	6%	6%	3%	7%	6%	6%
iets slechter	26%	25%	17%	19%	19%	26%	23%	22%	21%	23%	21%	20%
hetzelfde gebleven	49%	50%	55%	47%	49%	52%	48%	49%	54%	50%	52%	54%
iets beter	18%	16%	19%	18%	22%	16%	18%	19%	18%	16%	17%	16%
duidelijk beter	2%	2%	1%	6%	4%	3%	4%	3%	2%	3%	3%	3%
weet het niet	1%	0%	5%	1%	1%	0%	1%	1%	2%	1%	1%	1%
<b>De financiële situatie van het huishouden in de komende twaalf maanden</b>												
duidelijk slechter	7%	7%	2%	9%	2%	5%	8%	5%	3%	5%	5%	5%
iets slechter	18%	17%	9%	16%	14%	18%	17%	16%	13%	21%	19%	18%
blijft hetzelfde	55%	62%	67%	53%	65%	60%	54%	63%	63%	52%	56%	56%
iets beter	16%	11%	17%	14%	15%	11%	15%	13%	14%	17%	15%	16%
duidelijk beter	3%	3%	0%	3%	1%	5%	3%	2%	3%	3%	2%	3%
weet het niet	1%	0%	5%	5%	3%	1%	3%	1%	4%	2%	3%	2%
<b>Totaal</b>	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>N=</b>	111	105	104	113	105	105	224	210	209	1989	1993	1991

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





**OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving**

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

Telefoon: +31 (0)15 278 30 05

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

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