



Samenvatting

**Woningmarkt-
ontwikkelingen
rondom het
Groningenveld**

1e kwartaal 1995 t/m 4e kwartaal 2018



Samenvatting

**Woningmarkt-
ontwikkelingen
rondom het
Groningenveld**

1e kwartaal 1995 t/m 4e kwartaal 2018

Verklaring van tekens

Niets (blanco)	Een cijfer kan op logische gronden niet voorkomen
.	Het cijfer is onbekend, onvoldoende betrouwbaar of geheim
*	Voorlopige cijfers
**	Nader voorlopige cijfers
2018-2019	2018 tot en met 2019
2018/2019	Het gemiddelde over de jaren 2018 tot en met 2019
2018/'19	Oogstjaar, boekjaar, schooljaar enz., beginnend in 2018 en eindigend in 2019
2016/'17-2018/'19	Oogstjaar, boekjaar, enz., 2016/'17 tot en met 2018/'19

In geval van afronding kan het voorkomen dat het weergegeven totaal niet overeenstemt met de som van de getallen.

Colofon

Uitgever

Centraal Bureau voor de Statistiek
Henri Faasdreef 312, 2492 JP Den Haag
www.cbs.nl

Prepress

Centraal Bureau voor de Statistiek

Ontwerp

Edenspiekermann

Inlichtingen

Tel. 088 570 70 70
Via contactformulier: www.cbs.nl/infoservice

© Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag/Heerlen/Bonaire, 2019.
Verveelvoudigen is toegestaan, mits het CBS als bron wordt vermeld.



Inhoud

1. Inleiding 4

- 1.1 Gebiedsindeling 5
- 1.2 Indicatoren 7
- 1.3 Bronnen 7
- 1.4 Onderzoeksperiode 7
- 1.5 Betrouwbaarheid 8
- 1.6 Onderzoeksreeks 8
- 1.7 Leeswijzer 9

2. Bevindingen 10

- 2.1 Verkoopprijs 14
- 2.2 Prijsverhouding 15
- 2.3 Verkochte woningen 16
- 2.4 Te koop staande woningen 17
- 2.5 Verkoopduur 18
- 2.6 Te-koopduur 19
- 2.7 WOZ-waarde 20
- 2.8 Medewerkers 22

1.

Inleiding

Door de gaswinning in het Groningenveld ontstaan aardbevingen die mogelijk invloed hebben op de omliggende woningmarkt. De Nationaal Coördinator Groningen (NCG) heeft het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) daarom gevraagd een reeks onderzoeken te doen naar de ontwikkeling van de verkoopprijzen en verkoopbaarheid van woningen in dit aardbevingsgebied. Dit is een uitgebreide samenvatting van het meest recente onderzoek in die reeks. Alle resultaten worden weergegeven in het [dashboard](#).

1.1 Gebiedsindeling

De ontwikkelingen op de woningmarkt worden onderzocht door de trends in het aardbevingsgebied rondom het Groningenveld (risicogebied) te vergelijken met die in een referentiegebied. Buurten waar schade door aardbevingen als gevolg van de gaswinning voorkomt, behoren tot het risicogebied¹⁾. Het risicogebied is onderverdeeld in buurten met een lage schade-intensiteit (1 tot en met 30 procent van de woningvoorraad heeft schade), een gemiddelde²⁾ schade-intensiteit (31 tot en met 54 procent schade) en een hoge schade-intensiteit (ten minste 55 procent schade). Het referentiegebied bestaat uit buurten die geografisch nabij het Groningenveld liggen en die in sociaaleconomisch opzicht vergelijkbaar zijn. Buurten die in dit opzicht niet vergelijkbaar zijn, vallen onder het uitzonderingsgebied en worden in dit onderzoek niet verder meegenomen. In figuur 1.1.1 wordt de gebiedsindeling visueel weer gegeven.

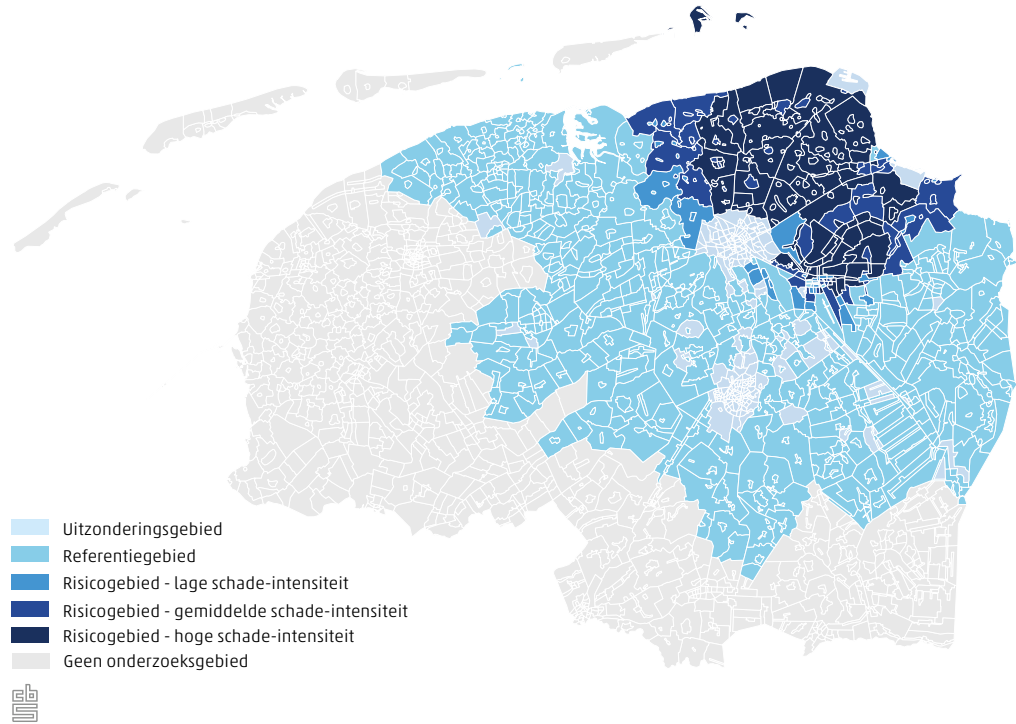
Naast de indeling op basis van schade-intensiteit, wordt in dit onderzoek voor het volledige risicogebied (niet verder uitgesplitst naar schade-intensiteit) en het referentiegebied een indeling gemaakt naar krimp- en niet-krimpgebieden (zie figuur 1.1.2). Onder de krimpgebieden vallen alle buurten die binnen een van de gemeenten liggen die volgens de indeling van de rijksoverheid als zodanig zijn aangeduid³⁾.

¹⁾ Hierbij gaat het om buurten waar tot en met oktober 2016 meer dan één procent van de woningen en minimaal drie woningen schade hebben als gevolg van aardbevingen, zoals vastgesteld door het Centrum Veilig Wonen (CVW). Alle woningen in deze buurten behoren tot het risicogebied, ook woningen zonder schade.

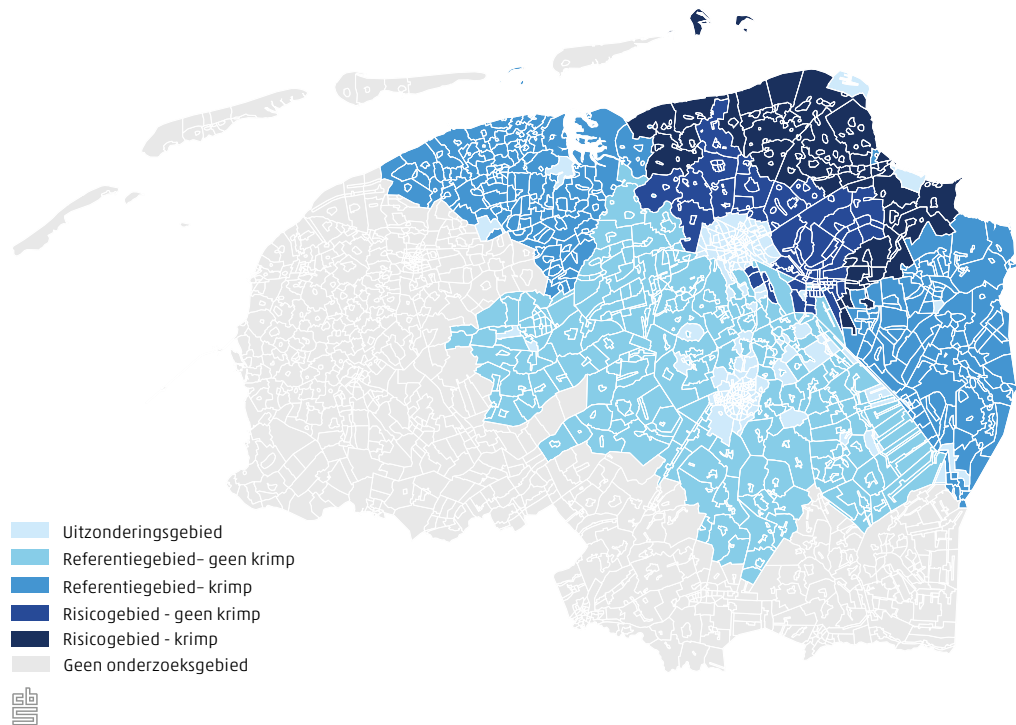
²⁾ De term gemiddeld verwijst naar de middelste klasse. Er wordt niet naar de statistische term gemiddelde verwezen.

³⁾ De officiële indeling per 29 juni 2015 is [hier](#) te vinden. Naar aanleiding van gemeentelijke herindelingen per 1 januari 2018 is de indeling naar krimpregio's ook aangepast. In dit onderzoek is echter gebruik gemaakt van de gemeentelijke indeling van 2016 en daarom ook van de oude indeling van krimpregio's.

1.1.1 Gebiedsindeling op basis van schade-intensiteit



1.1.2 Gebiedsindeling op basis van krimp



1.2 Indicatoren

De vergelijking tussen de risicogebieden en het referentiegebied vindt plaats voor een aantal indicatoren. Eén indicator die de ontwikkeling van de verkoopprijzen meet en vijf indicatoren die de verkoopbaarheid van woningen in beeld brengen:

1. Prijsverhouding: dit is de verkoopprijs als percentage van de oorspronkelijke vraagprijs.
2. Verkochte woningen: dit is het aantal woningen dat in een kwartaal is verkocht als percentage van de woningvoorraad.
3. Te koop staande woningen: dit is het aantal te koop staande woningen als percentage van de woningvoorraad.
4. Verkoopduur: dit is het aantal dagen dat verkochte woningen te koop hebben gestaan.
5. Te-koopduur: dit is het aantal dagen dat te koop staande woningen al te koop staan.

Daarnaast is er een indicator die de ontwikkeling van de WOZ-waarde beschrijft.

1.3 Bronnen

Om deze indicatoren te berekenen, wordt van zeven bronnen gebruikt gemaakt: een bestand met te koop gezette woningen van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), het verkopenbestand van het Kadaster, de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), de Basisregistratie Personen (BRP), het Woonruimteregeister (WRG), een bestand met schadegegevens van het CVW en het WOZ register.

1.4 Onderzoekperiode

Het onderzoek bevat cijfers vanaf het eerste kwartaal van 1995 tot en met het laatste kwartaal van 2018. Bij de vergelijking tussen het risico- en referentiegebied ligt de focus op de woningmarktontwikkelingen vanaf het derde kwartaal van 2012. In dat kwartaal vond in Huizinge (gemeente Loppersum) de zwaarste aardbeving plaats. De verwachting is dat vooral in de periode na deze aardbeving, eventuele effecten op de woningmarkt zichtbaar zullen zijn. Het is echter ook mogelijk dat andere ontwikkelingen ten grondslag liggen aan ontstane verschillen. Daarom kan op basis van dit onderzoek niet met zekerheid worden vastgesteld dat eventuele verschillen tussen het risico- en referentiegebied ook daadwerkelijk door de aardbevingen zijn veroorzaakt. Verder geeft dit onderzoek enkel een beeld van de *algemene* ontwikkelingen op de woningmarkt rondom het Groningenveld. In *individuele* gevallen kunnen de ontwikkelingen positiever of negatiever zijn geweest.

1.5 Betrouwbaarheid

Omdat de data en methoden die zijn gebruikt om de indicatoren te berekenen – net als alle statistische methoden – onzekerheid kennen, kunnen de berekende waarden (en de ontwikkeling hiervan) afwijken van de werkelijke waarden. Daarom zijn voor alle waarden 95 procent-betrouwbaarheidsintervallen bepaald. Dit betekent dat de werkelijke waarde met 95 procent zekerheid tussen de onder- en bovengrens (marges) van dit interval valt. Alleen als het betrouwbaarheidsinterval van een waarde in één van de risicogebieden niet overlapt met die in het referentiegebied, kan worden gesteld dat de waarden in de gebieden daadwerkelijk, oftewel significant, verschillen. Als er alleen sprake is van een significant verschil is bij gebruik van 90 procent-betrouwbaarheidsintervallen wordt dat met voetnoten aangegeven.

1.6 Onderzoeksreeks

Deze publicatie is de achtste in de reeks⁴⁾. Het eerste rapport verscheen in december 2015. Sindsdien verschijnt twee keer per jaar een publicatie, waarin de onderzoeksperiode telkens met twee kwartalen wordt uitgebreid. Voor een overzicht van de verschenen publicaties en de onderzoeksperiode, zie tabel 1.6.1. Tot en met 2018 zijn de resultaten weergegeven in een uitgebreid rapport en bijbehorende tabellensets. Vanaf 2019 worden alle resultaten in een [dashboard](#) getoond en de belangrijkste resultaten in deze bijbehorende samenvatting gepresenteerd. De methode wordt uitgebreid toegelicht in een apart [methoderapport](#).

1.6.1 Overzicht van rapporten verschenen in de reeks Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld

Nummer in reeks	Titel	Verschijningsdatum
1.	Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. 1e kwartaal 1995 tot en met 2e kwartaal 2015	18 december 2015
2.	Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. 1e kwartaal 1995 tot en met 4e kwartaal 2015	4 april 2016
3.	Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. 1e kwartaal 1995 tot en met 2e kwartaal 2016	21 oktober 2016
4.	Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. 1e kwartaal 1995 tot en met 4e kwartaal 2016	19 mei 2017
5.	Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. 1e kwartaal 1995 tot en met 2e kwartaal 2017	31 oktober 2017
6.	Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. 1e kwartaal 1995 tot en met 4e kwartaal 2017	30 april 2018
7.	Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. 1e kwartaal 1995 tot en met 2e kwartaal 2018	31 oktober 2018
Methoderapport	Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld. Methoderapport	

⁴⁾ De onderzoeksopzet is vanaf het vierde rapport gedeeltelijk veranderd. Het belangrijkste verschil is dat de gebiedsindeling opnieuw is bepaald. Voorheen werd deze op gemeenteniveau vastgesteld, sinds het vierde rapport is dat op buurtniveau gedaan.

1.7 Leeswijzer

In paragraaf twee worden de conclusies van het onderzoek beschreven. Paragraaf drie gaat dieper in op de bevindingen per indicator. Beide paragrafen beschrijven alleen de ontwikkelingen tussen de beving bij Huizinge in het derde kwartaal van 2012 en het laatste kwartaal van 2018.

2.

Bevindingen

Tussen het derde kwartaal van 2012 en het vierde kwartaal van 2018 heeft het gebied rondom het Groningenveld, net als de rest van Nederland, te maken gehad met een woningmarkt die eerst verslechterde, en vervolgens herstelde.

Sinds medio 2013 trekt de koopwoningmarkt in Nederland als geheel weer aan. Ook in het referentiegebied en de risicogebieden rondom het Groningenveld is herstel van de woningmarkt zichtbaar. Tussen het derde kwartaal van 2012 en het vierde kwartaal van 2018, zijn in alle gebieden de verkoopprijzen gestegen, zijn deze verkoopprijzen dichterbij de vraagprijzen komen te liggen en is zowel de verkoop- als te koopduur afgenomen.

Terwijl de ontwikkeling van het herstel in het risicogebied met lage schade-intensiteit vergelijkbaar is met dat in het referentiegebied, lijkt het herstel in de risicogebieden met gemiddelde en hoge schade-intensiteit later in te zetten. Ook geldt voor deze beide gebieden dat het herstel van de prijsverhouding en de te-koopduur nog steeds significant achterblijft bij die van het referentiegebied. In het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit geldt dit eveneens voor de verkoopprijs¹⁾. Het is wel zo dat ook in de risicogebieden met gemiddelde en hoge schade-intensiteit duidelijk herstel van de woningmarkt zichtbaar is.

De ontwikkeling van de risico- en referentiegebieden die in krimpregio's liggen, blijft op een aantal verkoopbaarheidsindicatoren achter bij de ontwikkeling van gebieden die niet in een krimpregio liggen. Zowel voor het risico- als het referentiegebied geldt dat dit verschil significant is voor het aandeel te koop staande woningen en de te-koopduur. Voor het risicogebied met krimp geldt daarnaast dat ook het verschil voor de verkoopprijs significant is.

Figuur 2.1 geeft weer hoe de indicatoren zich hebben ontwikkeld. Per indicator is voor elk van de onderzoeksgebieden te zien hoeveel procent deze eind 2018 is toe- of afgenomen ten opzichte van het derde kwartaal van 2012.

Inmiddels heeft de Nederlandse woningmarkt zich dusdanig hersteld, dat krapte is ontstaan. Ook in de onderzoeksgebieden lijken er indicaties van krapte zichtbaar. Zo is in alle gebieden een afname van de te-koopduur zichtbaar. In het referentiegebied en het risicogebied met lage schade-intensiteit is het aandeel verkochte woningen ten opzichte van een jaar eerder afgenomen. Ook dit kan een teken van krapte zijn: in een krappe woningmarkt, is er minder ruimte voor een toename in het aandeel woningverkoop.

Naast de landelijke trends op de woningmarkt, speelden voor het gebied rondom het Groningenveld in 2018 een aantal specifieke ontwikkelingen. Zo vond er op 8 januari 2018 opnieuw een zware aardbeving plaats, in Zeerijp. Daarnaast heeft in 2018 een aantal significante beleidswijzigingen plaatsgevonden. Er is besloten dat, na een periode van afbouw van de gaswinning, de gaskraan uiterlijk 2030 helemaal dicht moet in Groningen²⁾ en er vindt beleidsmatig discussie plaats over de invulling van de versterkingsmaatregelen³⁾ en de compensatieregeling. Ondanks deze ontwikkelingen, zijn de bevindingen voor de

¹⁾ Het verschil is significant bij een marge van 90%.

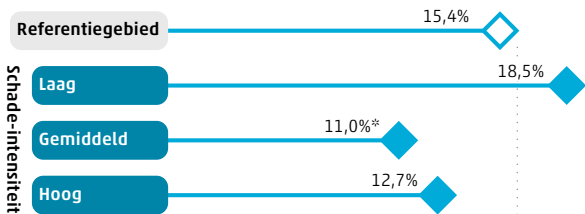
²⁾ [Kabinet: einde aan gaswinning in Groningen.](#)

³⁾ [Kamerbrief over adviezen versterkingsopgave Groningen en vervolg.](#)

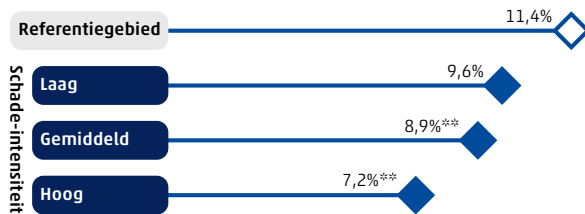
huidige onderzoeksperiode sterk vergelijkbaar met de eerdere bevindingen. Mogelijke effecten van de aardbeving bij Zeerijp en de beleidswijzigingen zijn daarmee in ieder geval (nog) niet eenduidig zichtbaar in de cijfers over de woningmarkt rondom het Groningenveld.

2.1 Ontwikkeling kernindicatoren tussen het 3e kwartaal van 2012 en het 4e kwartaal van 2018

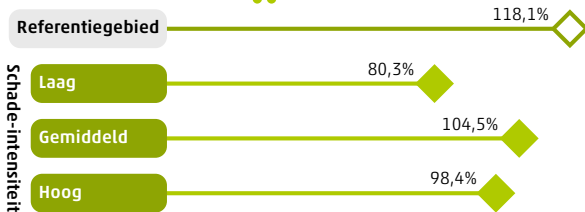
Verkoopprijs



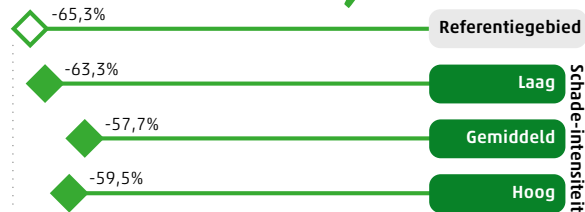
Prijsverhouding



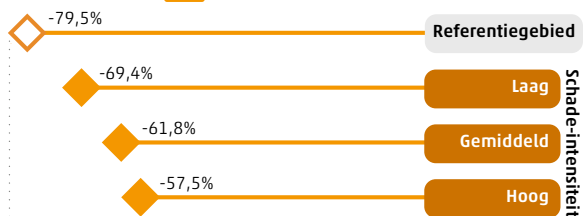
Verkochte woningen



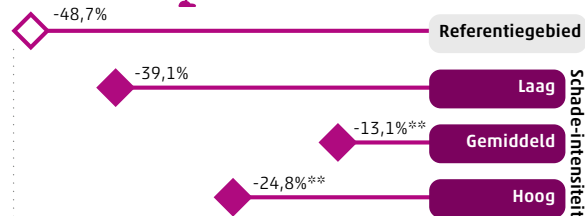
Te koop staande woningen



Verkoopduur



Te-koopduur



* = 90% significant, t.o.v. referentiegebied (lijn)

** = 95% significant, t.o.v. referentiegebied (lijn)

3.

Bevindingen per indicator

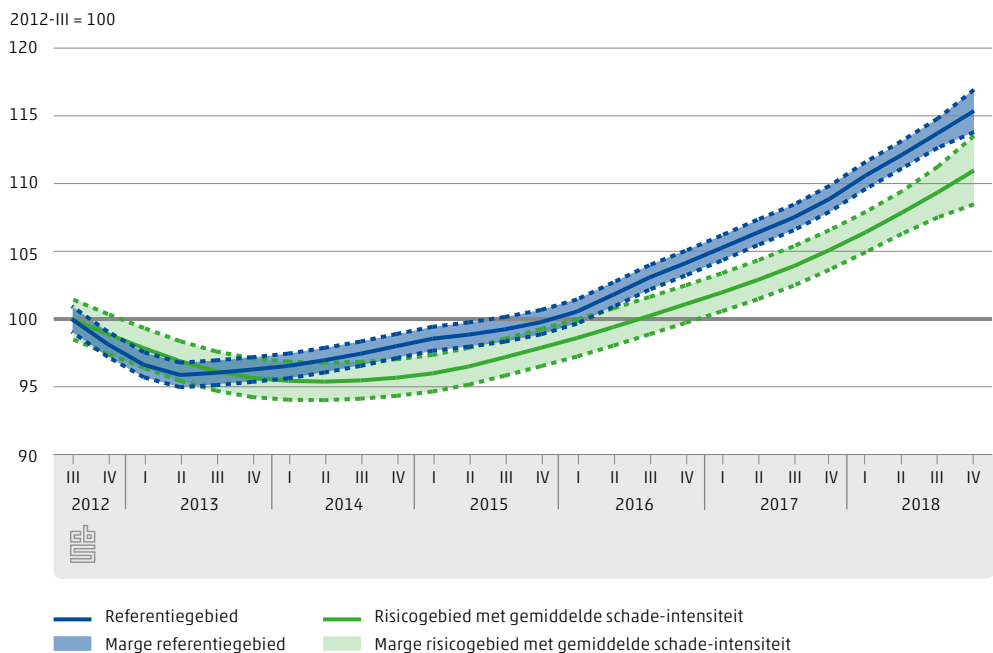
3.1 Verkoopprijs

De verkoopprijs wordt met behulp van een zogeheten kenmerkenmodel onderzocht. De gemeten verkoopprijs wordt door middel van dit model gecorrigeerd voor verschillende woningkenmerken. Deze correctie voorkomt dat een ontwikkeling wordt gemeten die is veroorzaakt doordat in het ene kwartaal woningen met andere kenmerken worden verkocht dan in het andere kwartaal.

De verkoopprijs wordt, net als de andere indicatoren, uitgedrukt in indexcijfers die in het derde kwartaal van 2012 (het kwartaal van de grote beving bij Huizinge) op 100 zijn gesteld. Dit betekent bijvoorbeeld dat wanneer een indexcijfer 110 zou bedragen in het vierde kwartaal van 2018, de indicator ten opzichte van het derde kwartaal van 2012 met tien procent is toegenomen. Een indexcijfer van 97 in het vierde kwartaal van 2018 zou juist duiden op een daling van drie procent ten opzichte van het derde kwartaal van 2012. Door gebruik te maken van indexcijfers kan gemakkelijker worden vergeleken of het referentiegebied en de risicobieden zich sinds het derde kwartaal van 2012 anders ontwikkelen.

Voor de prijsindexcijfers geldt dat deze in alle onderzoeksgebieden zijn toegenomen tussen het derde kwartaal van 2012 en het vierde kwartaal van 2018. Wel blijft de verkoopprijs in het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit in die periode net significant achter bij de verkoopprijs in het referentiegebied (zie grafiek 3.1.1). De toename van de verkoopprijs in het risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit is 11,0 procent, terwijl de toename in het referentiegebied 15,4 procent is. De ontwikkeling van de verkoopprijs in de andere twee risicogebieden verschilt niet significant van die in het referentiegebied.

3.1.1 Ontwikkeling verkoopprijs risicogebied met gemiddelde schade-intensiteit en referentiegebied



De ontwikkeling van de verkoopprijs blijft in het risicogebied met krimp (10,0 procent) significant achter bij de verkoopprijs in het risicogebied zonder krimp (17,0 procent). Het verschil in verkoopprijsontwikkeling tussen de gebieden met en zonder krimp is in het referentiegebied niet significant.

3.2 Prijsverhouding

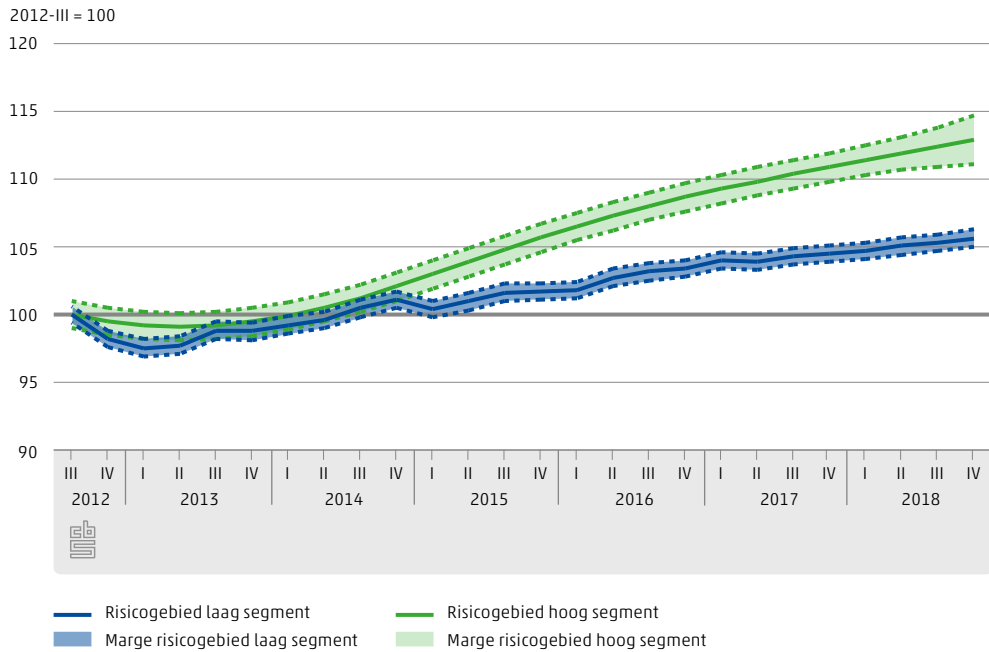
Voor alle onderzoeksgebieden geldt dat de verkoopprijs dichterbij de vraagprijs is komen te liggen sinds het derde kwartaal van 2012. Het herstel van de woningmarkt is daarmee in alle gebieden te zien. Wel zijn er significante verschillen in ontwikkeling zichtbaar. In het referentiegebied is de verkoopprijs 11,4 procent dichterbij de vraagprijs komen te liggen. In het risicogebied met gemiddelde en hoge schade-intensiteit zijn de toenames met respectievelijk 8,9 en 7,2 procent significant minder groot. De toename in het risicogebied met lage schade-intensiteit (9,6 procent), verschilt niet significant met het referentiegebied.

Zowel in de gebieden met en zonder krimp zijn de verkoopprijzen dichterbij de vraagprijs komen te liggen tussen het derde kwartaal van 2012 en het vierde kwartaal van 2018. Voor het referentie- en het risicogebied geldt allebei dat het verschil in ontwikkeling tussen de gebieden met en zonder krimp niet significant is.

Mogelijk is ook het prijssegment van invloed op de verkoopbaarheid van woningen. Daarom is voor alle verkoopbaarheidsindicatoren een aparte uitsplitsing gemaakt naar woningen in het hoge en lage segment. Als de oorspronkelijke vraagprijs boven 200 duizend euro ligt, wordt de woning tot het hogere segment gerekend. Een woning met een oorspronkelijke vraagprijs onder of gelijk aan 200 duizend euro, wordt tot het lagere segment gerekend. Voor de uitsplitsing van woningen in het hoge en lage segment in het risicogebied, wordt geen onderscheid gemaakt naar schade-intensiteit. In deze samenvatting worden de uitkomsten met betrekking tot segment alleen besproken als er sprake is van een significant verschil.

Voor de ontwikkeling van de prijsverhouding is dit inderdaad het geval: deze verschilt significant voor woningen in het lage en het hoge segment. Dit geldt zowel voor het referentie- als het risicogebied. In beide gebieden zijn de verkoopprijzen significant dichterbij de vraagprijzen komen te liggen in het hoge segment dan in het lage segment. In grafiek 3.2.1 wordt de ontwikkeling van de prijsverhouding voor het risicogebied weergegeven.

3.2.1 Ontwikkeling prijsverhouding risicogebied hoog segment en risicogebied laag segment



3.3 Verkochte woningen

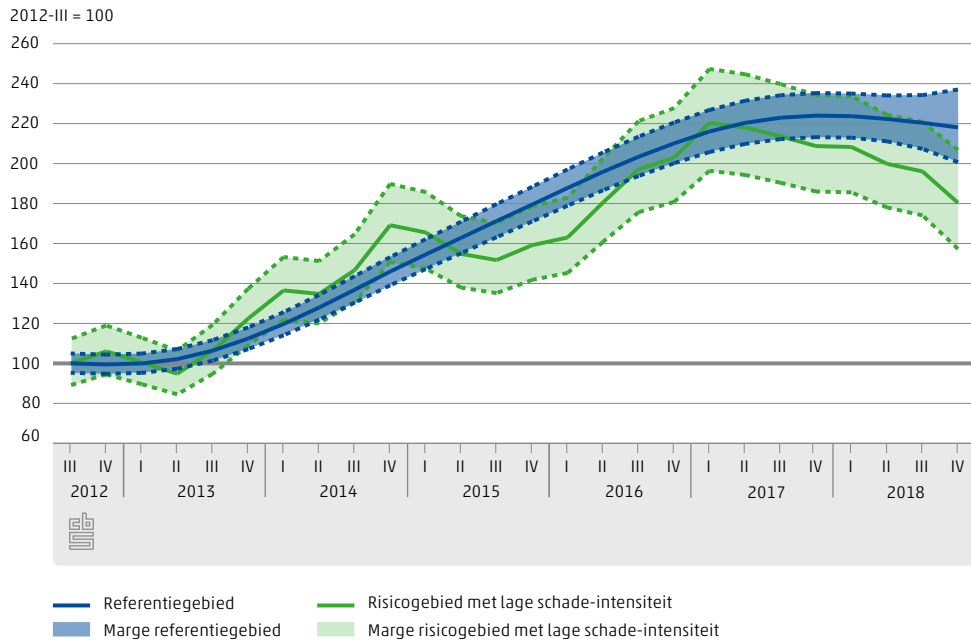
Voor alle onderzoeksgebieden geldt dat het aandeel verkochte woningen tussen het derde kwartaal van 2012 en het vierde kwartaal van 2018 toeneemt. Hoewel de toename in het referentiegebied met 118,1 procent het grootst is, verschilt deze ontwikkeling niet significant van die in de risicogebieden. In het risicogebied met lage, gemiddelde en hoge schade-intensiteit is het aandeel verkochte woningen toegenomen met respectievelijk 80,3 procent, 104,5 procent en 98,4 procent. Zie grafiek 3.3.1 voor de ontwikkeling van het aandeel verkocht woningen in het risicogebied met lage schade-intensiteit en het referentiegebied.

Zowel in het referentiegebied als het risicogebied met lage schade-intensiteit zijn er in 2018 minder woningen verkocht. In de risicogebieden met gemiddelde en hoge schade-intensiteit vlakken de toenames in 2018 iets af. Waar in heel Nederland door krapte op de woningmarkt al eerder sprake was van een afname van het aantal¹⁾ verkochte woningen²⁾, lijkt nu ook binnen het onderzoeksgebied een eerste indicatie van krapte op de woningmarkt zichtbaar.

¹⁾ In dit onderzoek naar de woningmarkt rondom het Groningenveld wordt gekeken naar het *aandeel* verkochte woningen. Dit betekent dat het aantal verkochte woningen gedeeld wordt door de woningvoorraad. Het cijfer voor heel Nederland kijkt naar het aantal verkochte woningen. Als er in een gebied veel nieuwbouw of sloop plaatsvindt zal de ontwikkeling van het aantal en het aandeel verkochte woningen niet overeen komen.

²⁾ [Prijzen op recordhoogte, krapte op woningmarkt, CBS.](#)

3.3.1 Ontwikkeling aandeel verkochte woningen risicogebied met lage schade-intensiteit en referentiegebied



Het verschil in ontwikkeling tussen het derde kwartaal van 2012 en het vierde kwartaal van 2018 in de gebieden met en zonder krimp is zowel in het risico- als referentiegebied niet significant. In alle gebieden is een toename van het aandeel verkochte woningen zichtbaar.

Voor zowel het referentie- als het risicogebied geldt verder dat in het hoge segment³⁾ een significant sterkere toename van het aandeel verkochte woningen zichtbaar is dan in het lage segment.

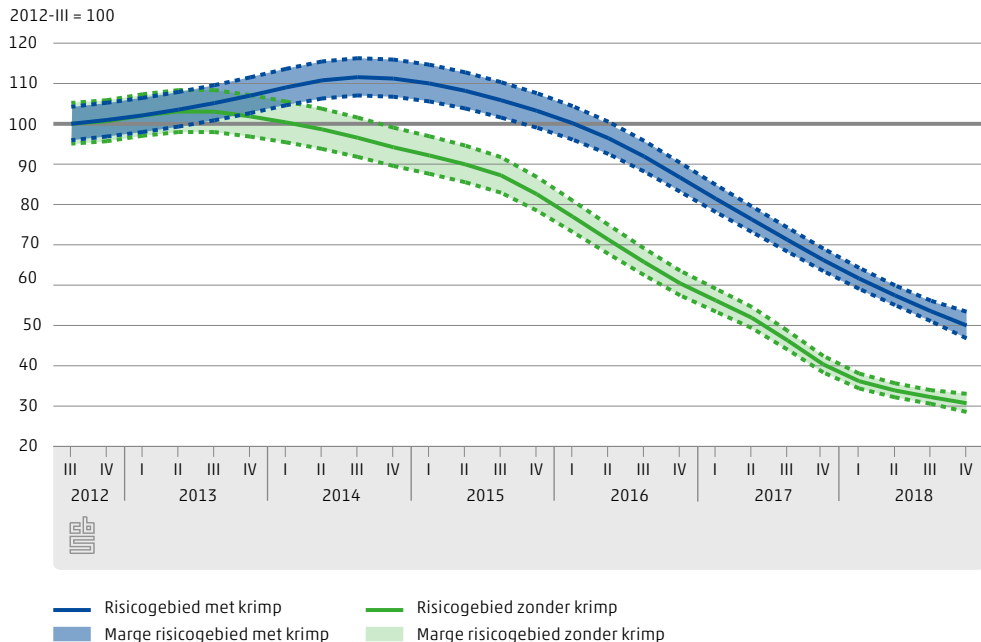
3.4 Te koop staande woningen

Tussen het derde kwartaal van 2012 en het vierde kwartaal van 2018 is in alle onderzoeksgebieden het aandeel te koop staande woningen meer dan gehalveerd. De afname is met 65,3 procent het grootst in het referentiegebied. Deze afname verschilt echter in geen enkel geval significant van de afnames in de risicogebieden. Voor de risicogebieden geldt dat de afname het grootst is binnen het gebied met lage schade-intensiteit (63,3 procent), gevolgd door het gebied met hoge schade-intensiteit (59,5 procent) en met gemiddelde schade-intensiteit (57,7 procent).

³⁾ Bij de risicogebieden is het verschil significant bij een marge van 90%.

In zowel het referentie- als het risicogebied is het aandeel te koop staande woningen significant sterker gedaald dan in de gebieden zonder krimp. Het aandeel te koop staande woningen is eerder gedaald in gebieden zonder krimp, en het zo ontstane verschil is vervolgens niet ingelopen (zie grafiek 3.4.1).

3.4.1 Ontwikkeling aandeel te koop staande woningen risicogebied met krimp en risicogebied zonder krimp

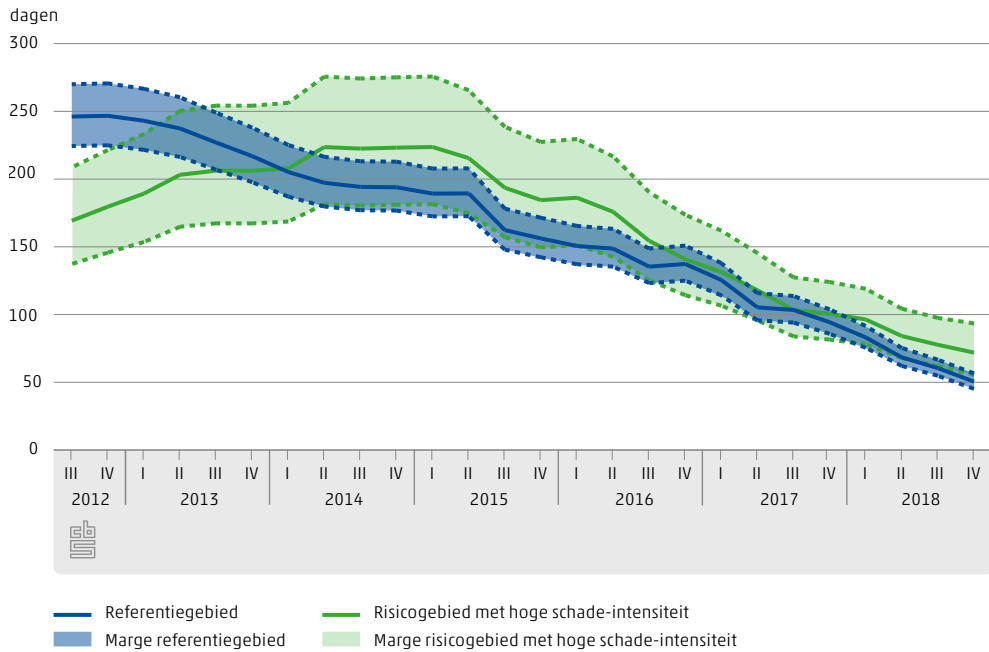


3.5 Verkoopduur

De tijd die het kost om een woning te verkopen is in alle onderzoeksgebieden afgenomen tussen het derde kwartaal van 2012 en het vierde kwartaal van 2018. In het referentiegebied is de afname van de mediane verkoopduur met 79,5 procent opnieuw het grootst. Deze afname verschilt echter niet significant van de afnames in de risicogebieden. In het risicogebied met lage schade-intensiteit is een afname van 69,4 procent zichtbaar. In de risicogebieden met gemiddelde en hoge schade-intensiteit is de verkoopduur met respectievelijk 61,8 procent en 57,5 procent gedaald.

Grafiek 3.5.1 geeft de tijd die het kost om woningen te verkopen, niet-geïndexeerd, in dagen weer. Daaruit blijkt dat de verschillen tussen het referentiegebied en de risicogebieden aan het begin van de onderzoeksperiode groter waren dan in het vierde kwartaal van 2018. In het derde kwartaal van 2012 was de mediane verkoopduur in het referentiegebied 246 dagen. In de risicogebieden met lage, gemiddelde en hoge schade-intensiteit lag deze respectievelijk op 167, 180 en 169 dagen. In het vierde kwartaal van 2018 ligt zowel het referentiegebied als het risicogebied met lage schade-intensiteit de verkoopduur op 51 dagen. In de risicogebieden met gemiddelde schade-intensiteit (mediane verkoopduur 69 dagen) en hoge schade-intensiteit (mediane verkoopduur 72 dagen) duurt het gemiddeld iets langer om een woning te verkopen.

3.5.1 Ontwikkeling verkoopduur risicogebied met hoge schade-intensiteit en referentiegebied - niet geïndexeerd



Het verschil in ontwikkeling in de gebieden met en zonder krimp is zowel in het risico- als het referentiegebied niet significant. Voor het referentiegebied geldt dat de verkoopduur voor woningen in het hoge segment significant sterker is afgenomen dan voor woningen in het lage segment⁴⁾.

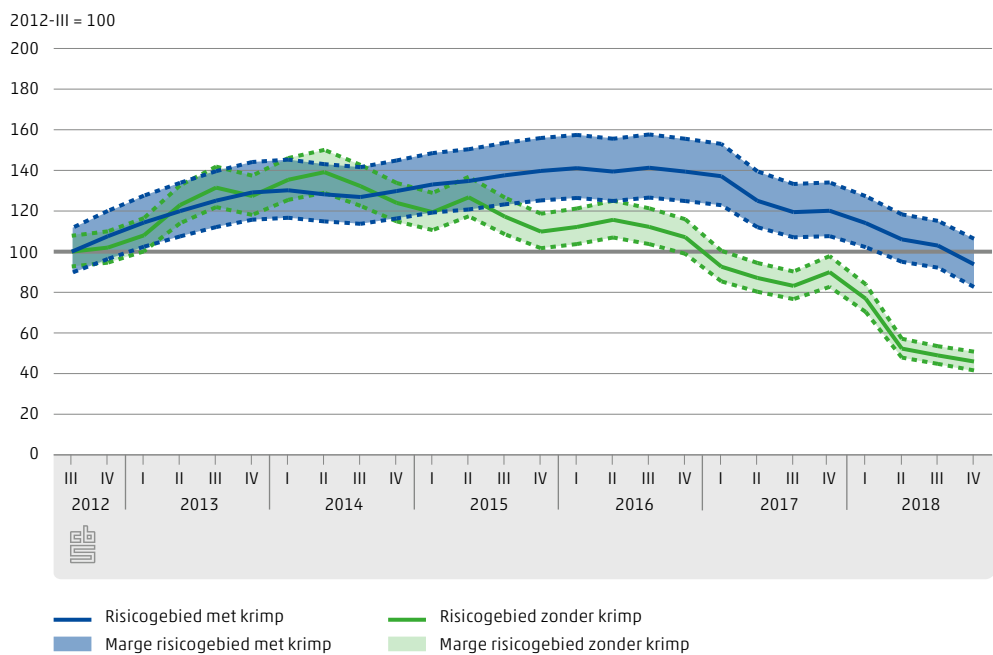
3.6 Te-koopduur

In alle onderzoeksgebieden neemt de tijd dat woningen te koop staan af tussen het derde kwartaal van 2012 en het vierde kwartaal van 2018. In het referentiegebied halveerde de mediane te-koopduur bijna: van 469 naar 241 dagen eind 2018. Daarmee is de afname in dit gebied opnieuw het grootst. Van de risicogebieden, vond de sterkste daling plaats in het risicogebied met lage schade-intensiteit. De mediane te-koopduur nam er 39,1 procent af en daalde van 364 naar 222 dagen. In de risicogebieden met gemiddelde en hoge schade-intensiteit is de tijd dat woningen te koop staan minder sterk afgenomen. De mediane te-koopduur daalden respectievelijk van 437 naar 380 dagen (13,1 procent daling) en van 416 naar 313 dagen (24,8 procent daling). Voor deze beide gebieden geldt dat de afnames significant lager zijn dan in het referentiegebied.

⁴⁾ Het verschil is significant bij een marge van 90%.

Er zijn significante verschillen tussen de gebieden met en zonder krimp. De gebieden zonder krimp laten grotere afnames zien in de te-koopduur dan de gebieden met krimp. Dit verschil in ontwikkeling is significant voor zowel het referentiegebied als het risicogebied. Tussen het derde kwartaal van 2012 en het vierde kwartaal van 2018 is de te-koopduur in de gebieden zonder krimp meer dan gehalveerd, terwijl de afname in het referentiegebied met krimp slechts 8,0 procent is, en in het risicogebied met krimp slechts 6,2 procent. Zie grafiek 3.6.1 voor de ontwikkeling van de te-koopduur in het risicogebied met krimp en risicogebied zonder krimp.

3.6.1 Ontwikkeling te-koopduur risicogebied met krimp en risicogebied zonder krimp



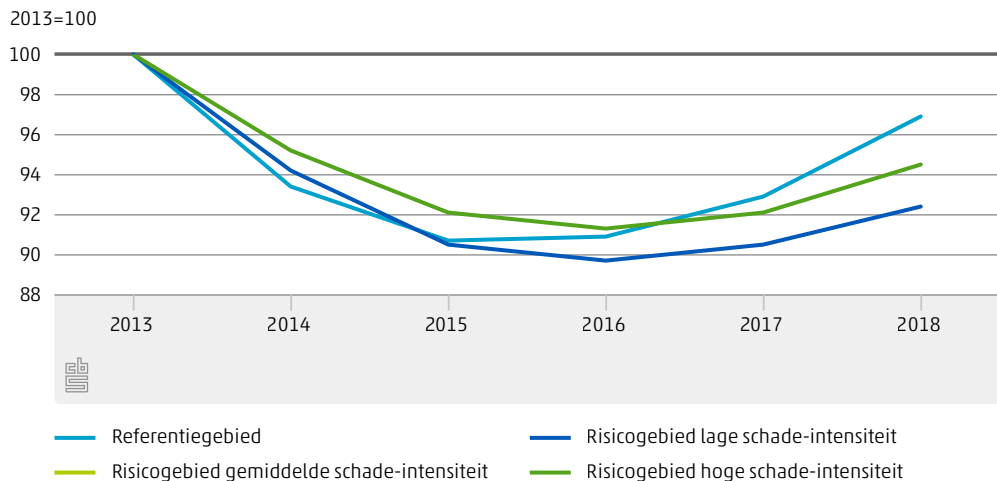
Zowel voor het risicogebied als het referentiegebied geldt daarnaast dat de te-koopduur voor woningen in het hoge segment significant sterker is afgenomen dan woningen in het lage segment.

3.7 WOZ-waarde

De WOZ-waarde is de waarde van vastgoedobjecten die jaarlijks door gemeenten wordt vastgesteld. Deze vastgestelde waarde heeft betrekking op het object, met als peildatum 1 januari van het jaar ervoor. De WOZ-waarde van 2013, met peildatum 1 januari 2012 is hierbij op 100 gesteld. Hoewel deze WOZ-waarde is vastgesteld na de aardbeving bij Huizinge, vertegenwoordigt de WOZ-waarde van 2013 de meest recente waardebepaling voordat deze aardbeving plaatsvond.

In 2018 is de WOZ-waarde in zowel de risicogebieden als het referentiegebied lager dan in 2013, maar in de tussenliggende periode is wel herstel zichtbaar. Dit herstel zet in 2016 in het referentiegebied in, en in 2017 in alle risicogebieden. In 2018 zet het herstel in alle gebieden verder door. In het referentiegebied ligt de gemiddelde WOZ-waarde nog slechts 3,1 procent onder de WOZ-waarde van 2013. De risicogebieden blijven hierin iets achter: de WOZ-waardes zijn in 2018 voor het risicogebied met lage, gemiddelde en hoge schade-intensiteit respectievelijk 7,6 procent, 7,6 procent en 5,5 procent lager dan in 2013 (zie grafiek 3.7.1).

3.7.1 Ontwikkeling WOZ-waarde risicogebieden en referentiegebied



In de gebieden met krimp is de WOZ-waarde in eerdere jaren sterker gedaald dan in de gebieden zonder krimp. Vanaf 2017 zet in zowel de gebieden met als de gebieden zonder krimp het herstel van de WOZ-waarde in. Ook zet dit herstel in 2018 in alle gebieden verder door. In de gebieden zonder krimp is een sterkere mate van herstel zichtbaar dan in de gebieden met krimp.

Voor de WOZ-waarde geldt dat deze vertraagd reageert op de prijsontwikkeling op de woningmarkt: er is een vertraging van minimaal één jaar zichtbaar. De vertraging wordt veroorzaakt door de manier waarop woningen moeten worden getaxeerd.

Medewerkers

Auteurs

Hanneke Posthumus

Fleur Gommans

Thomas de Jonge

Manon Joosten

Britt Peeters

Naomi Schalken

Mirjam Zengers

Met medewerking van

Remco Kaashoek

Pim Ouwehand

Frank Pijpers

Lois Verburg

Erna van der Wal